




RAPPORTAGE WOONRUIMTEVERDELING 2024

Samenwerken aan wonen



Marc Bonda
Maart 2025

Wigstraat 18
Postbus 120
8200 AC Lelystad

T. (0320) 239 600
www.centrada.nl
Volg ons   

centrada 
samenwerken aan wonen

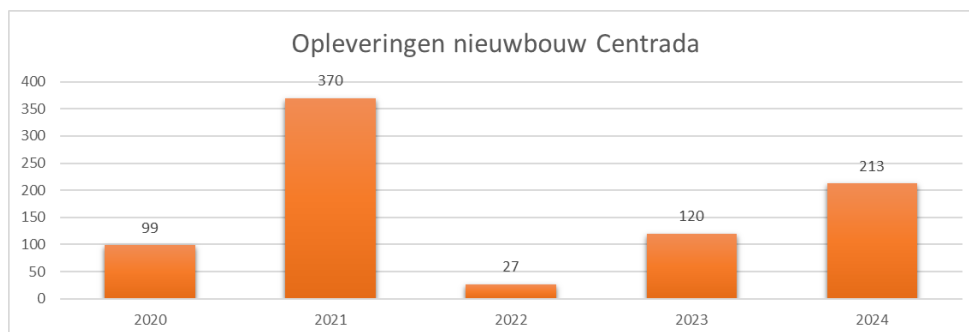
Inleiding

De woningmarkt in 2024 wordt gekenmerkt door een aanhoudend tekort aan betaalbare woningen, waarbij de druk op de sociale huursector bijzonder groot is. Daarom ligt de prioriteit voor woningcorporaties bij het realiseren van voldoende nieuwe sociale huurwoningen om te voorzien in de groeiende vraag naar woonruimte. Tegelijkertijd is er aandacht voor het bevorderen van doorstroming binnen de woningvoorraad zodat bestaande woningen optimaal benut worden. De landelijke nieuwbouwopgave is dit jaar opnieuw gegroeid naar bijna een miljoen woningen tot en met 2030.



Nieuwbouw opleveringen en verhuringen

Centrada levert haar bijdrage aan deze nieuwbouwopgave. In het aantal opleveringen nieuwbouw is weer een stijgende lijn te zien. Het aantal opleveringen nieuwbouw staat in onderstaande tabel weergegeven. Er moet een onderscheid worden gemaakt tussen nieuwbouwwoningen die jaarlijks worden opgeleverd en de daadwerkelijke verhuring van de nieuwbouwwoning. Het verschil ontstaat doordat een deel van de woningen richting het einde van het jaar worden opgeleverd en pas in het nieuwe jaar worden verhuurd. In 2024 heeft Centrada 152 nieuwbouwwoningen daadwerkelijk verhuurd. Het jaar stond opnieuw in het teken van de verdere ontwikkeling en oplevering van het woningproject "Hooghe Bomen". Dit project omvat ruim 300 appartementen die gedurende enkele jaren gefaseerd zijn opgeleverd. De woongebouwen Eeckinge, Claerbergen, Wijdenburg en Espelbach zijn in 2024 verhuurd.

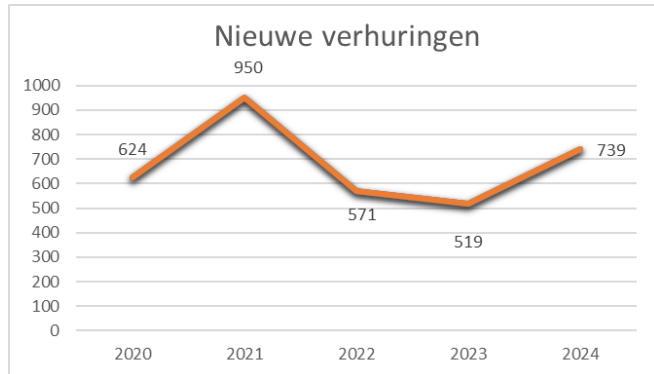


Nieuwe verhuringen en woningruil

Het aantal nieuwe verhuringen in 2024 is 754 waarvan er 15 woningen zijn verhuurd via woningruil. Een woningruil kan een ruil zijn tussen twee huurders van Centrada. Dit kan ook een ruil zijn tussen een huurder van Centrada en een huurder van een andere woningcorporatie. Het totaal aantal verhuringen exclusief woningruil komt daarmee dit jaar op 739.

De stijging van nieuwe verhuringen komt vooral door de nieuwbouw. Nieuwbouw zorgt vaak ook voor de start van een verhuisketen.

De woningzoekende die de nieuwbouwwoning gaat huren laat dan een andere woning achter. Deze woning komt dan vrij voor een andere woningzoekende. Dit stimuleren we actief door een deel van de (nieuwbouw) woningen specifiek te labelen als 'doorstroomwoning'. Om zodoende meer woningzoekenden aan een passende woning te helpen. Er zijn 30 verhuisketens gestart en in totaal waren er 57 woningen onderdeel van deze verhuisketens.



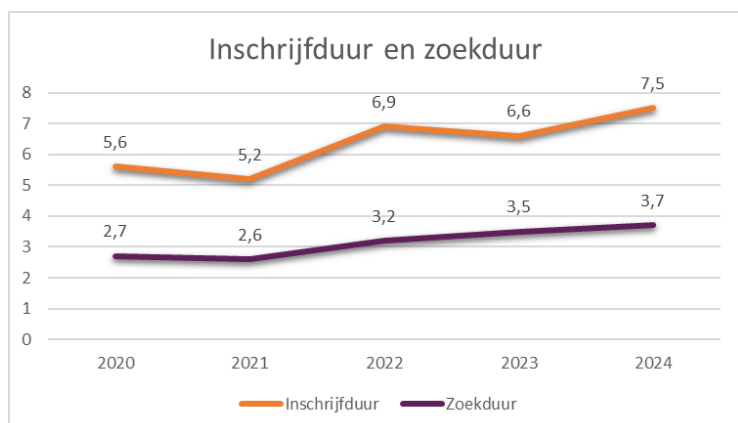
Vrije sector en middenhuur verhuringen

De Wet betaalbare huur is op 1 juli 2024 in werking getreden. De gereguleerde huur (voorheen alleen sociale huur) is uitgebreid naar huurwoningen in het middensegment. Er is hierdoor een nieuwe categorie huurwoningen ontstaan: de middenhuur. Dit zijn huurwoningen met een aanvangshuur tussen de DAEB-huurgrens (€ 900,07) en de liberalisatiegrens (€ 1.184,82). Het gaat om huurcontracten die zijn ingegaan op of na 1 juli 2024. Centrada heeft 50 woningen verhuurd in 2024 in de middenhuur (23) en de vrijesectorhuur (27). Vrijwel alle vrije sector verhuringen hebben een huurprijs die nu in de middenhuur zou vallen.

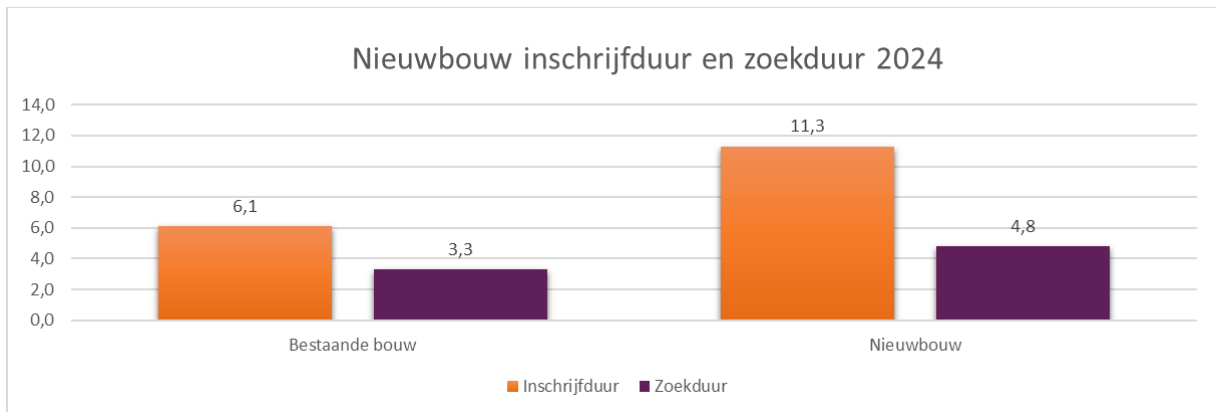
Ontwikkeling inschrijfduur en zoekduur

Centrada monitort de inschrijfduur en zoekduur van woningzoekenden. De inschrijfduur bestaat uit de tijdsduur tussen inschrijving en de datum van het tekenen huurcontract. De zoekduur bestaat uit de tijdsduur tussen de eerste reactie op het woningaanbod en het moment van het tekenen van het huurcontract. In onderstaande grafiek zijn deze te zien. Er is voor de jaren 2022 en 2023 een correctie toegepast vanwege eerdere onvolledige gegevens.

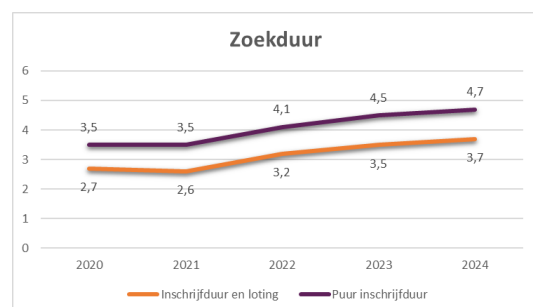
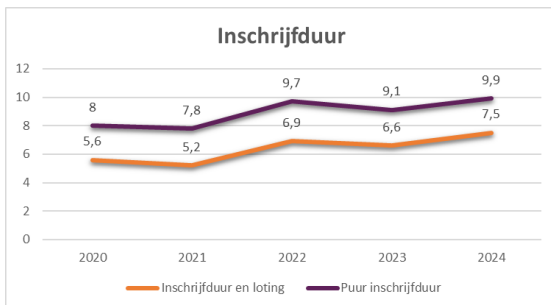
Zowel de inschrijfduur als de zoekduur stijgt. Dit terwijl de wens is de zoekduur terug te brengen naar rond de twee jaar. Hiervoor is een continu bouwstroom nodig met structureel hogere nieuwbouwaantallen over meerdere jaren. Daar werken we samen met de Gemeente Lelystad aan. Opvallend is dat de huidige verhuringen van



nieuwbouwwoningen de inschrijf- en zoekduur juist fors heeft verhoogd. De verklaring hiervoor is de populariteit van de nieuwbouwwoningen. En dan specifiek van de appartementen van woonproject de Hooghe Bomen. Er zijn veel woningzoekenden met zeer lange inschrijfduur die op deze appartementen reageren en uiteindelijk ook de nieuwe huurder worden. Ze 'verzilveren' daarmee hun lange inschrijfduur, waardoor in 2024 de gemiddelde inschrijfduur en zoekduur fors is gestegen. Dit is echter het effect op de korte termijn. Met het verzilveren van hun lange inschrijfduur zijn deze woningzoekenden geslaagd op de woningmarkt en komt er meer ruimte voor woningzoekenden die korter staan ingeschreven. Als we de inschrijfduur en zoekduur weergeven met een onderscheid naar bestaande bouw en nieuwbouw is goed te zien wat het verschil is.

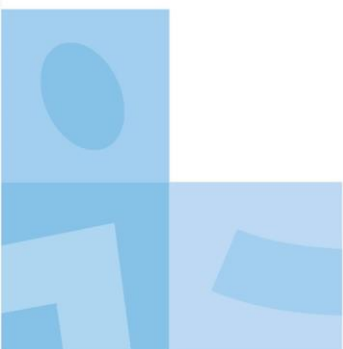


Ook de gekozen selectiemethode heeft grote invloed op de inschrijf- en zoekduur. Een lotingwoning is bedoeld voor woningzoekenden die verbonden zijn met Lelystad en met spoed op zoek zijn naar een woning. Daarom wordt bij de toewijzing van lotingwoningen voorrang gegeven aan woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding met de stad. Ongeveer een kwart van alle verhuringen gaat via loting. Deze woningtoewijzingen op basis van loting zijn bedoeld om woningzoekenden een kans te geven onafhankelijk van inschrijfduur. Voor verdere verdieping en inzicht is dit hieronder opgesplitst.

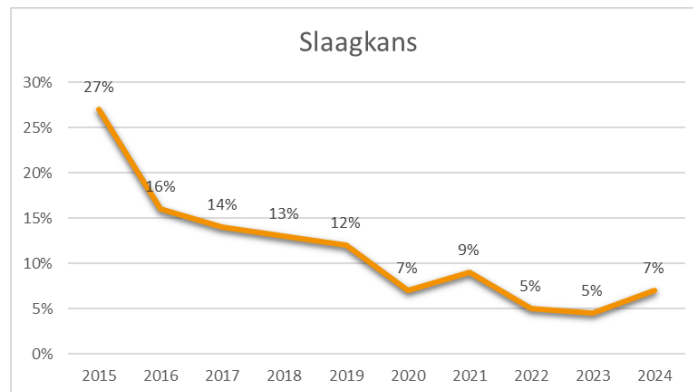


Slaagkans

Een andere manier om in beeld te brengen hoe de schaarste aan sociale huurwoningen zich ontwikkelt, is de slaagkans. Dit brengt namelijk tot uitdrukking hoe groot de kans is dat iemand die actief een woning zoekt ook binnen een gegeven jaar een woning vindt. De slaagkans wordt berekend door het aantal niet-urgente verhuringen te delen door het aantal actief woningzoekenden (dat zijn de mensen,



die tenminste één keer op een woning gereageerd hebben in het afgelopen jaar). De slaagkans is in 2024 gestegen naar 7%. Hier is wel het effect zichtbaar van de oplevering van een groot aantal nieuwbouwwoningen.



Ingeschreven woningzoekenden

In 2024 is het aantal inschrijvingen per saldo met 1.840 gestegen. Hiermee is de stijgende lijn van de voorgaande jaren voortgezet. Van het totaal aantal ingeschreven woningzoekenden is 77% woonachtig in Lelystad. Het aantal woningzoekenden dat zich in 2024 (nieuw) heeft ingeschreven bedraagt 4.923. Het verschil tussen het aantal gestegen inschrijvingen en de nieuw ingeschreven woningzoekenden zijn de uitschrijvingen.

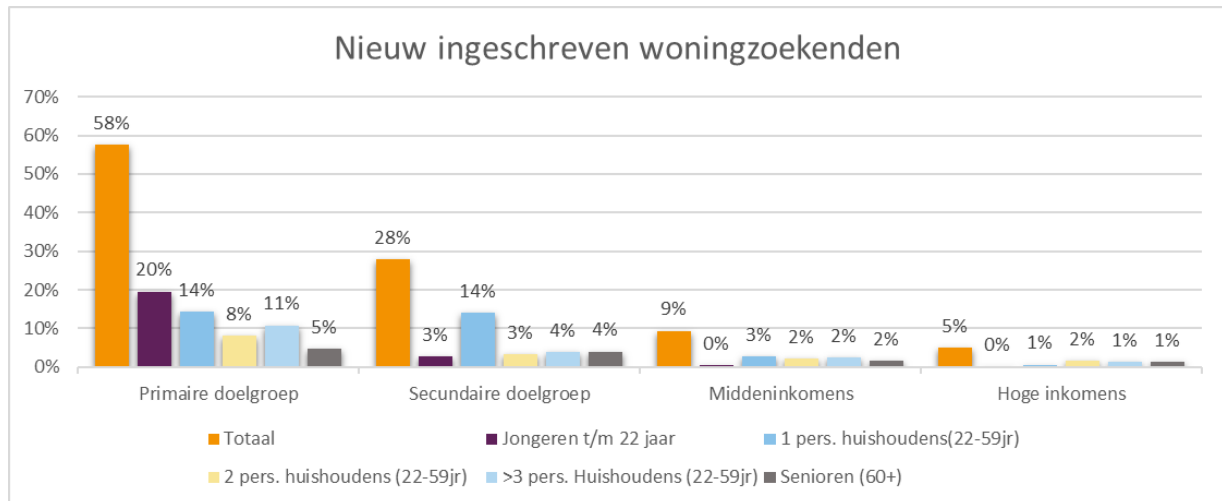
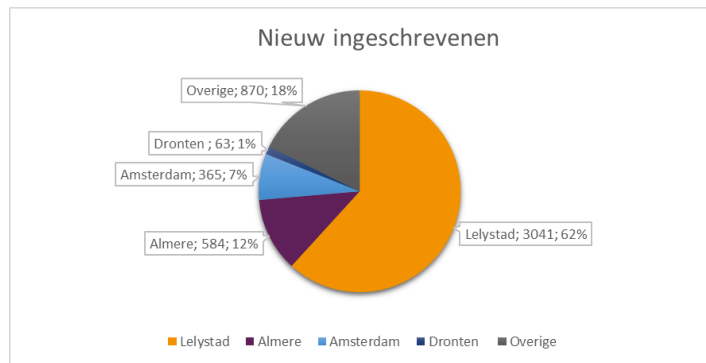


Nieuw ingeschreven woningzoekenden

De woningzoekenden die zich in 2024 (nieuw) hebben ingeschreven zijn grotendeels woonachtig in Lelystad. Daarna volgt Almere (12%), Amsterdam (7%) en Dronten (1%).

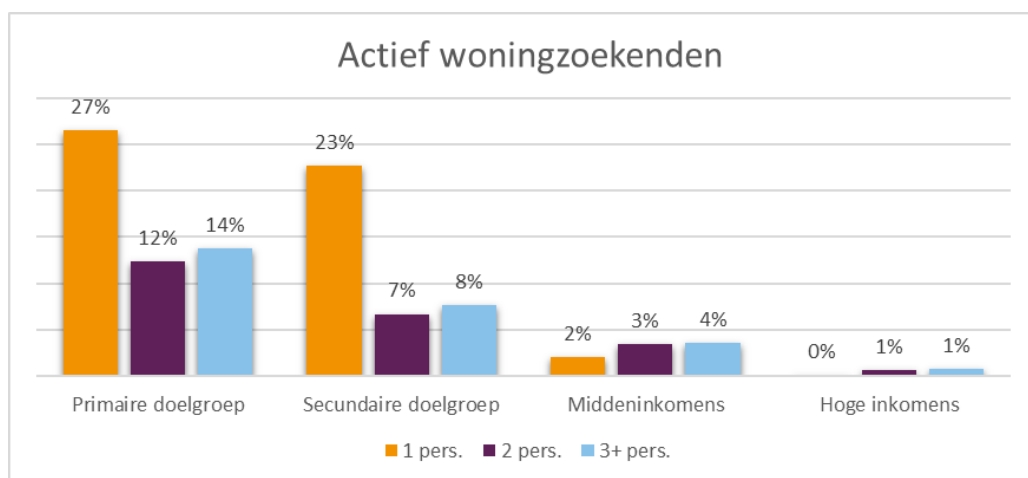
De huishoudens uit de primaire doelgroep, dat wil zeggen eenpersoonshuishoudens met een inkomen t/m € 27.725 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen t/m € 37.625, vormen gezamenlijk de grootste groep woningzoekenden binnen de nieuwe inschrijvingen. Meer dan de helft (58%) valt in deze groep. Daarna volgt met 28% de secundaire doelgroep, bestaande uit eenpersoonshuishoudens (€ 27.726 t/m € 47.699) en meerpersoonshuishoudens (€ 37.626 t/m € 52.671). Centrada heeft ook woningaanbod voor middeninkomens. Dit zijn inkomens vanaf € 47.700 eenpersoons en € 52.672 meerpersoons tot een maximum van € 71.550. Deze groep maakt net zoals in 2023 9% uit van de

nieuwe inschrijvingen. De hoge inkomens (boven € 71.550) vormt met 4% de kleinste groep woningzoekenden. Deze laatste groep komt qua inkomen niet in aanmerking voor een woning van Centrada. Sommige woningzoekenden schrijven zich echter uit voorzorg in, bijvoorbeeld voor een toekomstige inkomensdaling. Alle bovengenoemde inkomensgrenzen zijn prijspeil 2024.



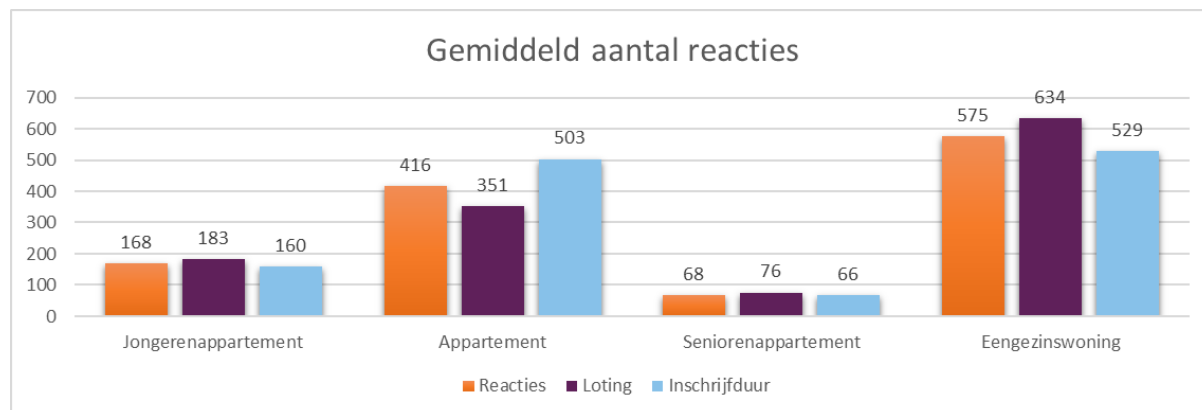
Actief woningzoekenden

Van alle woningzoekenden is 36% actief op zoek naar een woning. Dit zijn bijna 8.000 woningzoekenden. Een woningzoekende wordt als actief woningzoekend aangemerkt na het plaatsen van minimaal één reactie op een woningadvertentie in de afgelopen 12 maanden. Net als bij alle nieuw ingeschreven woningzoekenden in 2024 bestaat ook hier de grootste groep uit de primaire doelgroep. Met zo'n 53% vormen ze meer dan de helft van de actief woningzoekenden. Wat verder opvalt, is dat eenpersoonshuishoudens een grote groep vormen binnen de actief woningzoekenden (51%).



Geadverteerde woningen

In onderstaande grafiek wordt het gemiddeld aantal reacties per type woning weergegeven, met daarbij het onderscheid tussen aanbod via loting of inschrijfduur. In heel 2024 is gemiddeld door 434 woningzoekenden gereageerd op een woningadvertentie. Dit is minder dan in het voorgaande jaar. Dit was vorig jaar namelijk 495 reacties per woning. Een verklaring is dat het woningaanbod in 2024 hoger was en dat er in verhouding meer woningen werden aangeboden in de middenhuur.



Toewijzingsmethode

In 2024 heeft Centrada 558 woningen verhuurd via de verdeelmethode loting (26%) en inschrijfduur (50%). Bij loting worden de kandidaten op de kandidatenlijst geloot. Bij inschrijfduur komt de woningzoekende met de langste inschrijfduur als eerste voor de woning in aanmerking. Daarnaast heeft Centrada 181 woningen verhuurd aan woningzoekenden via directe bemiddeling (24%). Het percentage loting (26%) komt nagenoeg overeen met de gemaakte prestatieafspraken (25%).

Kengetallen woonruimteverdeling	2022	2023	2024
Aantal verhuurde huurwoningen (excl. woningruil)	571	519	739
Aantal verhuringen op basis van urgentiereglement	20	26	29
Verhuurd aan statushouders (aantal woningen)	45	42	61
Verhuurd aan stadsurgentie	0	0	0
Verhuurd aan zorgurgentie	13	12	17
Verhuurd aan maatschappelijke urgentie	30	19	20
Verhuurd aan doorstroom urgentie	11	8	10
Lerarenurgentie	6	5	1*
Verhuurd aan overige urgentie	47	42	43
Totaal aantal urgentie verhuringen	176	154	181
Verhuringen aan urgentie (%)	31%	30%	24%
Aantal verhuringen aan reguliere woningzoekenden	395	365	558
Verhuringen aan reguliere woningzoekenden (%)	70%	70%	76%

* Er zijn vijf urgentieplaatsen toegekend waarvan er nog vier ingevuld gaan worden.

Regels woonruimteverdeling aangepast per 1 januari 2025

De regels woonruimteverdeling zijn in juli 2018 voor het laatst vastgesteld. In de afgelopen jaren is er veel veranderd. Inmiddels is er een toenemende krapte op de woningmarkt en blijft het aantal

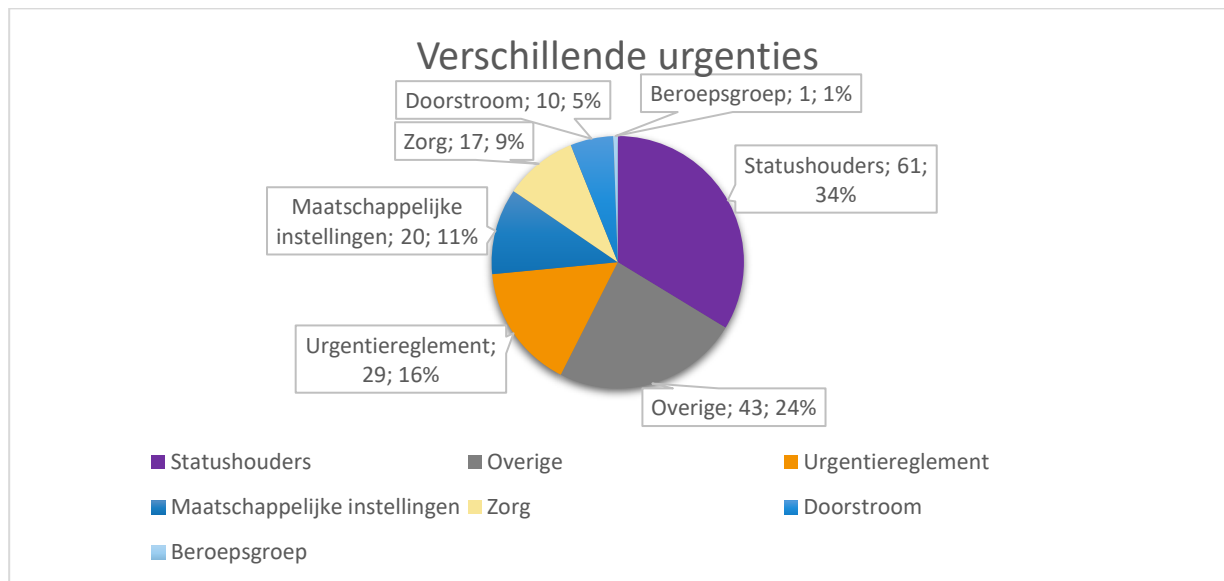
woningzoekenden stijgen. Ook bleken deze regels op verschillende manieren te worden geïnterpreteerd. Daarom zijn ze geactualiseerd en verduidelijkt. De aanpassing is in overleg met de gemeente Lelystad en de huurdervereniging 'Ons Belang' uitgevoerd. De nieuwe regels zijn ingegaan per 1 januari 2025 en via verschillende kanalen onder de aandacht gebracht bij de woningzoekenden en huurders van Centrada.

Voor alle lotingwoningen geldt vanaf 1 januari 2025 een voorrang voor woningzoekenden met een maatschappelijke of economische binding met Lelystad. Dit is de belangrijkste aanpassing. Voor een overzicht van alle aanpassingen is de website van Centrada te raadplegen.

Directe bemiddeling en taakstelling

Elke vorm van directe bemiddeling (urgentie) die Centrada verstrekt betekent een verkleining van het aanbod voor de reguliere woningzoekende. Centrada ervaart een toenemende druk van het aantal urgente woningzoekenden. Het streven is om ten minste 75% van de huurwoningen terecht te laten komen bij reguliere (niet-urgente) woningzoekenden. Met een percentage van 76% is dit behaald. De toename van het aantal verhuringen door nieuwbouw heeft hierin een rol gespeeld.

In 2024 lag de taakstelling op het huisvesten van 166 statushouders. Vanuit 2023 had Centrada een achterstand van 18 gehuisveste statushouders op 1 januari 2024. De taakstelling kwam voor 2024 daarmee op 184 en was ongeveer gelijk aan de taakstelling in 2023. In totaal heeft Centrada 107 statushouders gehuisvest (in 61 woningen) en heeft hiermee de taakstelling niet gehaald. De belangrijkste oorzaak is dat het Centraal orgaan Opvang Asielzoekers (COA) voornamelijk eenpersoonshuishoudens leverde om te plaatsen. Dit terwijl het aanbod van woningen in Lelystad vooral passend is voor meerpersoonshuishoudens. Om deze reden kwamen er weinig geschikte woningen vrij.



Urgentie op basis van het urgentiereglement: woningzoekenden die op basis van mantelzorg, sociale, financiële of medische redenen voorrang krijgen. Zie 'Urgentiereglement Centrada' voor de voorwaarden. Dit is te vinden op onze website.

Statushouders: Statushouders die in het kader van de aan de gemeente Lelystad opgedragen taakstelling woonruimte nodig hebben. Dit kan ook in het kader van uitstroom of gezinshereniging zijn.

Stadsurgentes: bewoners van te slopen of te renoveren woningen in Lelystad die niet kunnen of willen terugkeren naar de eigen woning.

Zorgurgentes: Toekomstige bewoners van huurwoningen in de woonzorgzones met een zorgindicatie afgegeven door het CIZ (Centrum Indicatiestelling Zorg);

Maatschappelijke urgentie: Cliënten die uitstromen uit maatschappelijke instellingen (convenant), personen die te maken hebben met huiselijk geweld, ex-gedetineerden en gezinnen met minderjarige kinderen waarbij de ontwikkeling van de kinderen wordt bedreigd;

Doorstroom urgentie: Huurders van Centrada bestaande uit één of tweepersoonshuishoudens woonachtig in een woning met minimaal drie slaapkamers die met voorrang doorstromen naar een kleinere (meer passende) huurwoning.

Lerarenurgentes: dit zijn leraren die in dienst komen van een school in Lelystad. Op verzoek van de gemeente Lelystad wijzen we deze met voorrang een woning toe.

Overige urgentie (directiebesluiten): dit zijn urgente situaties die niet precies passen in een categorie uit het urgentiereglement of één van de hiervoor genoemde groepen. Een directiebesluit biedt dan de mogelijkheid om in schrijnende gevallen toch urgentie toe te kennen. Een dergelijk besluit wordt genomen door de directeur-bestuurder.

