

**Nota** voor burgemeester en wethouders

Team  
DEV-BLD

**Onderwerp**

Jaarverslag Woonkeus 2018

1- Notagegevens		2- Bestuursorgaan	
Notanummer	2019-001583	<input checked="" type="checkbox"/> B & W	03-09-2019
Datum	26-08-2019	<input type="checkbox"/> Raad	--
Programma:		<input type="checkbox"/> Burgemeester	--
05 Ruimtelijke ontwikkeling		<b>College van B &amp; W</b>	
Portefeuillehouder Weth. De Geest		- Burgemeester	- Weth. Grijzen
		- Weth. De Geest	- Weth. Verhaar
		- Weth. Walder	- Weth. Rorink

Besluitenlijst	d.d.		d.d.		d.d.
<input checked="" type="checkbox"/> Akkoordstukken	03-09-2019	<input type="checkbox"/> Openbaar	--	<input type="checkbox"/> Besloten	--

Routing	d.d.	par.	
programmamanager RO	27-08-2019	<input type="checkbox"/> adj.secr.	--
Regiemanager	28-08-2019	<input checked="" type="checkbox"/> gem.secr.	28-08-2019
Wethouder	28-08-2019	BIS Openbaar	
		Status	Definitief 2019-09-04

Bijlagen

Aanbiedingsbrief Jaarverslag Woonkeus 2018

Jaarverslag Woonkeus 2018

B & W d.d.: 03-09-2019

Besloten wordt:

- 1 Kennis te nemen van het Jaarverslag Woonkeus 2018;
- 2 de raadsmededeling vast te stellen;
- 3 de stukken aan te bieden aan de raad;
- 4 de nota en het besluit openbaar te maken.

**Financiële aspecten:**

Financiële gevolgen voor de gemeente?	Nee
Begrotingswijziging	Nee

**Voorstel openbaarmaking conform Wet Openbaarheid Bestuur (Wob)**

- De nota en het besluit openbaar te maken
- De nota en het besluit openbaar te maken vergezeld van bijgaand persbericht
- De nota en het besluit openbaar te maken nadat

De nota en het besluit openbaar te maken, behalve...

Het besluit openbaar te maken, maar niet de nota, gelet op artikel:

De nota en het besluit niet openbaar te maken, gelet op artikel:

**Kennisgeving/ Bekendmaking Awb**

Kennisgeving (publicatie) conform Awb	Nee
Bekendmaking conform Awb	Nee

## ADVIESRADEN:

Moet een van de adviesraden gehoord worden of op de hoogte gesteld?

Nee

## Toelichting

### Inleiding

### Beoogd resultaat

De raad te informeren over het Jaarverslag Woonkeus 2018.

### Kader

Samenwerkingsovereenkomst Regionale Woonruimteverdeling.

### Argumenten voor en tegen

### Extern draagvlak (partners)

### Financiële consequenties

### Aanpak/uitvoering

## **RAADSMEDEDELING**

<b>Onderwerp</b>	Jaarverslag Woonkeus 2018		
<b>Mededelingennr</b>	2019-001583	<b>Portef.houder</b>	Weth. De Geest
<b>Team</b>	DEV-BLD	<b>BenW-besluit d.d.:</b>	3 september 2019

### **1. Inleiding: waarom deze mededeling**

De woonruimteverdeling van de sociale huurwoningen in Deventer is georganiseerd via het Samenwerkingsverband Woonkeus Stedendriehoek, een samenwerking van 9 corporaties in 6 gemeenten in de Stedendriehoek. Via het Jaarverslag wordt jaarlijks gerapporteerd over de toewijzing van de sociale huurwoningen.

Via deze raadsmededeling wordt u geïnformeerd over het Jaarverslag Woonkeus 2018. Tijdens de jaarlijkse ontmoeting met de Corporaties in het najaar, kan nader worden ingegaan op de resultaten uit het Jaarverslag.

### **2. Kader**

Samenwerkingsovereenkomst Regionale Woonruimteverdeling.

### **3. Kern van de boodschap**

Uit het Jaarverslag Woonkeus 2018 blijkt dat de druk op de woningmarkt in de Stedendriehoek toeneemt. De gemiddelde zoektijd van actief woningzoekenden in Deventer is toegenomen van ruim 7 maanden in 2017 naar ruim 9,5 maanden in 2018. Het aantal woningzoekenden in de Stedendriehoek was in 2018 hoger dan in het voorgaande jaar. Daarnaast was ook het aantal verhuringen hoger dan in 2017. Specifiek voor Deventer is deze stijgende lijn ook te zien. De toename van het aantal verhuringen is te verklaren door de oplevering van een relatief groot aantal nieuwbouwwoningen (in Deventer 134).

Het aantal mensen dat vertrekt vanuit Deventer naar andere Woonkeusgemeenten en dat zich vestigt in Deventer vanuit die gemeenten, is nagenoeg gelijk.

Ondanks de stijgende druk op de woningmarkt, is de slaagkans in de Woonkeusregio, vergeleken met andere regio's zoals Arnhem-Nijmegen, gunstiger. Nieuwbouw is essentieel om beweging op de woningmarkt te houden. De corporaties roepen de gemeenten op om tijdig voldoende betaalbare nieuwbouwlocaties beschikbaar te hebben.

### **4. Nadere toelichting**

Aan het College van B&W

Betreft: Jaarverslag Woonkeus Stedendriehoek 2018

Geacht College,

Hierbij bieden wij u het jaarverslag over 2018 van Woonkeus Stedendriehoek aan. Woonkeus Stedendriehoek is een samenwerkingsverband van negen woningcorporaties voor de verhuur van de sociale huurwoningen.

### **Belangrijkste ontwikkelingen**

In 2018 zijn binnen Woonkeus meer woningen verhuurd dan in het voorgaande jaar. Het opleveren van een groot aantal nieuwbouwwoningen heeft deze stijging mede veroorzaakt. Het aantal woningzoekenden dat in 2018 actief is geweest op de woningmarkt in de Stedendriehoek is gestegen ten opzichte van het vorige jaar. Deze trend doet zich al een aantal jaren voor en is ook landelijk aan de orde.

### **Woningmarkt in beeld**

In 2018 heeft Woonkeus Stedendriehoek op verschillende manieren de woningmarkt in beeld gebracht. Zo is er gekeken naar de gemiddelde zoektijd en de slaagkansen. Uit de cijfers blijkt dat de gemiddelde zoektijd van een geslaagde woningzoekende in 2018 licht is toegenomen. Gemiddeld was een woningzoekende zo'n tien maanden actief aan het reageren op het moment dat een woning werd gevonden. De totale slaagkans ligt in 2018 op hetzelfde niveau als 2017. In vergelijking met andere regio's is de slaagkans in de Stedendriehoek hoog te noemen. Er zitten geen grote verschillen tussen de slagingspercentage per doelgroep.

### **Nieuwbouw als sleutel**

Overall kan geconcludeerd worden dat in de Stedendriehoek, net als landelijk, de druk op de woningmarkt een stijgende trend laat zien. Het toevoegen van nieuwe woningen blijft van groot belang om de toename van het aantal actief woningzoekenden op te vangen. Het is belangrijk dat er voldoende betaalbare locaties beschikbaar zijn. We roepen de gemeenten dan ook op om hier snelheid mee te maken en prioriteit aan te geven.

### **Samen keuzes maken**

De opgaven van de corporaties draaien om betaalbaarheid, beschikbaarheid en kwaliteit. Bij dat laatste speelt duurzaamheid een belangrijke rol. Helaas is de financiële ruimte van corporaties beperkt, mede door de verhuurdersheffing en vennootschapsbelasting. Om de goede keuzes te maken binnen de beperkte ruimte is het belangrijk hier gezamenlijk, dus gemeenten en corporaties, in op te trekken.

### **Tot slot**

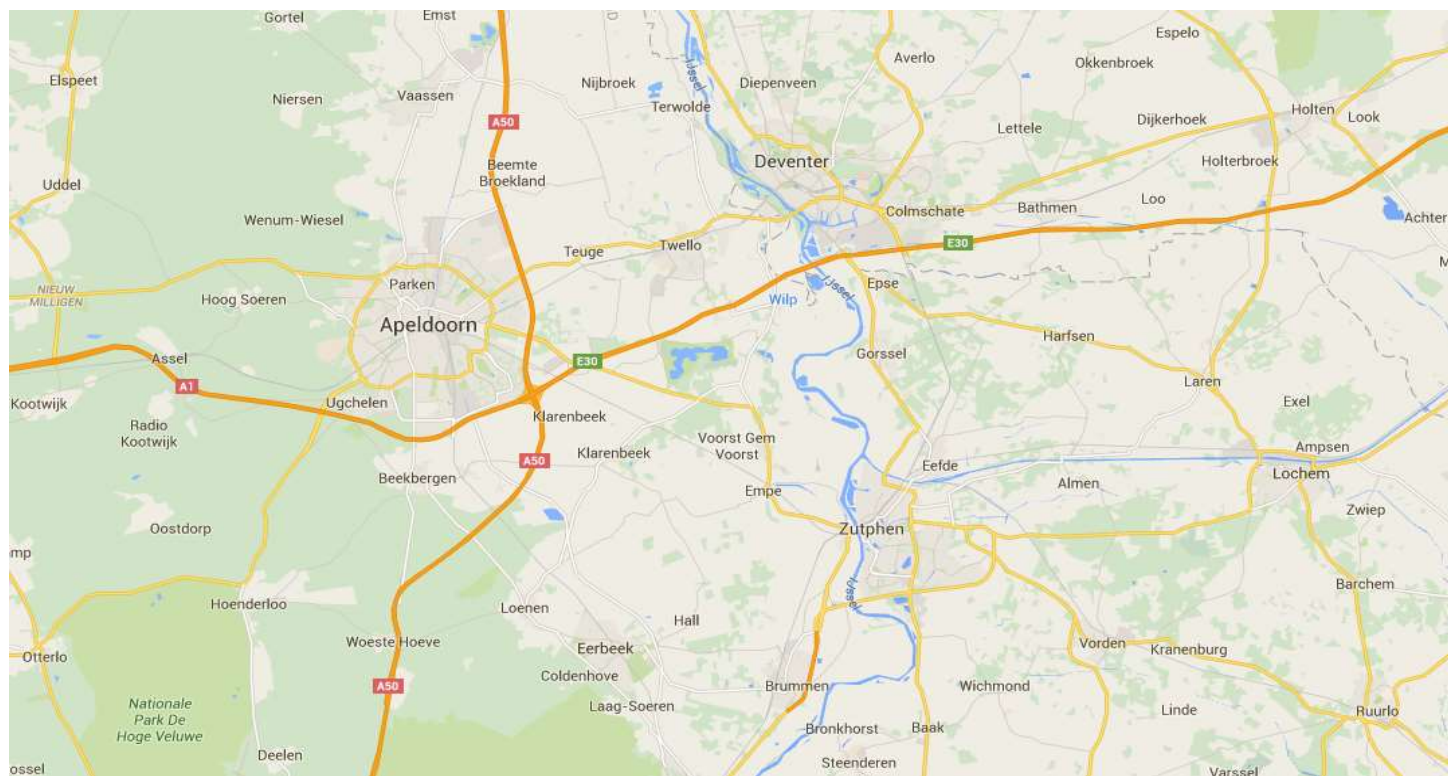
Het jaarverslag is tijdens het Bestuurlijk Overleg Woonruimteverdeling besproken met de gemeenten in de Stedendriehoek. Daarbij is afgesproken het jaarverslag aan uw college aan te bieden en opvolgende communicatie hierover aan de gemeenteraad via uw college te laten plaatsvinden. Wij zijn uiteraard bereid om het jaarverslag en de effecten van het passend toewijzen toe te lichten aan de gemeenteraad, wanneer daar behoefte aan is.

Mocht u nog vragen hebben over het Jaarverslag Woonkeus 2018, dan kunt u bij ons terecht. U kunt dan contact opnemen met Dorien Hoogeveen, email [d.hoogeveen@degoedewoning.nl](mailto:d.hoogeveen@degoedewoning.nl).

Met vriendelijke groet,



Yolanda Winkelhorst  
voorzitter Raad van Bestuur



## Jaarverslag

### Woonkeus Stedendriehoek 2018

## Samenvatting

Het aantal woningzoekenden dat in 2018 actief is geweest op de woningmarkt in de Stedendriehoek is met 10% gestegen ten opzichte van vorig jaar. Daarnaast hebben de actief woningzoekenden in 2018 gemiddeld ook nog eens op meer woningen gereageerd. Het resultaat hiervan is een aanzienlijke stijging van het gemiddeld aantal reacties per advertentie.

Doordat er ook meer woningen zijn verhuurd is de totale slaagkans in 2018 gelijk gebleven. Een deel van de stijging van het aantal verhuurde woningen is te verklaren doordat er in Deventer een groot aantal nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd die oorspronkelijk in 2017 al zouden worden verhuurd.

De stijging van het aantal actief woningzoekenden lijkt dan ook een trend die zich al een aantal jaren voordoet. Bij de verhuringen is er ondanks een stijging van het aantal verhuringen in 2018 geen stijgende trend zichtbaar. Indien dit zich in de toekomst doorzet dan is de verwachting dat de slaagkansen in de aankomende jaren zullen dalen.

De toename van het aantal actief woningzoekenden in de afgelopen jaren is een beeld dat zich in meerdere regio's voordoet. Er lijkt landelijk sprake van een toename van het aantal mensen dat actief op zoek is naar een sociale huurwoning. Dit leidt ook in veel regio's tot een dalende slaagkans:

Regio	Slaagkans			
Herkomst	2015	2016	2017	2018
Stedendriehoek	33,9%	32,5%	26,9%	26,4%
Entree (Arnhem-Nijmegen)	15,6%	15,5%	15,1%	12,8%
Noord Veluwe			18,7%	15,4%
SVNK (Alkmaar e.o.)	15,0%	14,5%	13,2%	11,8%

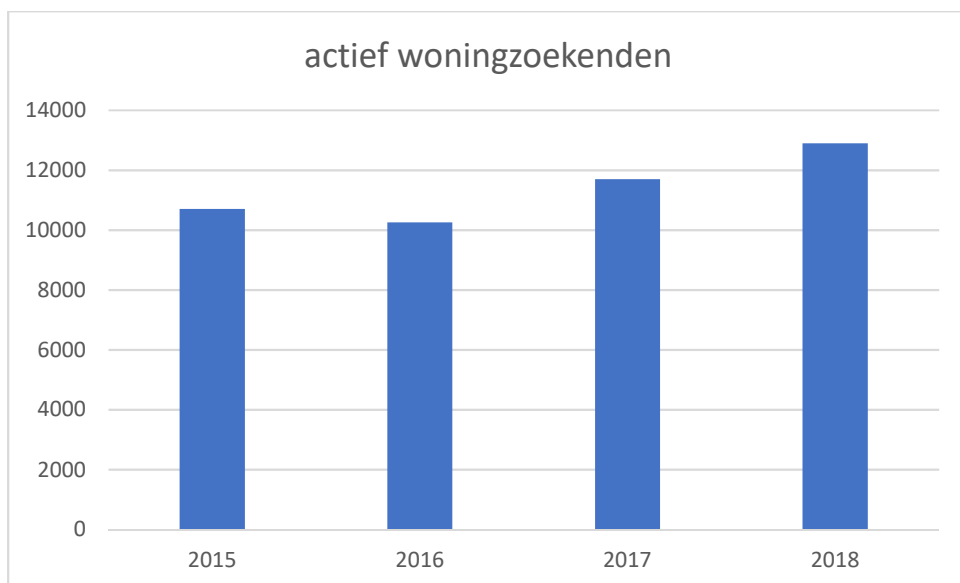
De slaagkans van de woningzoekenden in de Stedendriehoek is, in vergelijking met de andere regio's hoog en de daling van de slaagkans sinds 2015 is in de Stedendriehoek niet groter dan in andere regio's.

De gemiddelde zoektijd van een geslaagde woningzoekende is licht toegenomen maar in elke gemeente nog duidelijk minder dan 1 jaar. Gemiddeld was een woningzoekende nog geen 10 maanden actief aan het reageren op het moment dat er een woning werd gevonden.

Nieuw in dit jaarverslag is de aandacht voor de verhuurbaarheid van de woningen. De verhuurbaarheid van de woningen in de Stedendriehoek is gestegen. Er is sprake van een duidelijke trend van een toenemende verhuurbaarheid. Dit wordt veroorzaakt door de stijging van het aantal woningzoekenden en reacties in combinatie met een daling van de gemiddelde positie van de kandidaat die de woning gaat huren. De marktindex is in 3 jaar tijd met 73% gestegen. Dat houdt in dat er voor elke woning gemiddeld 73% meer serieuze kandidaten waren.

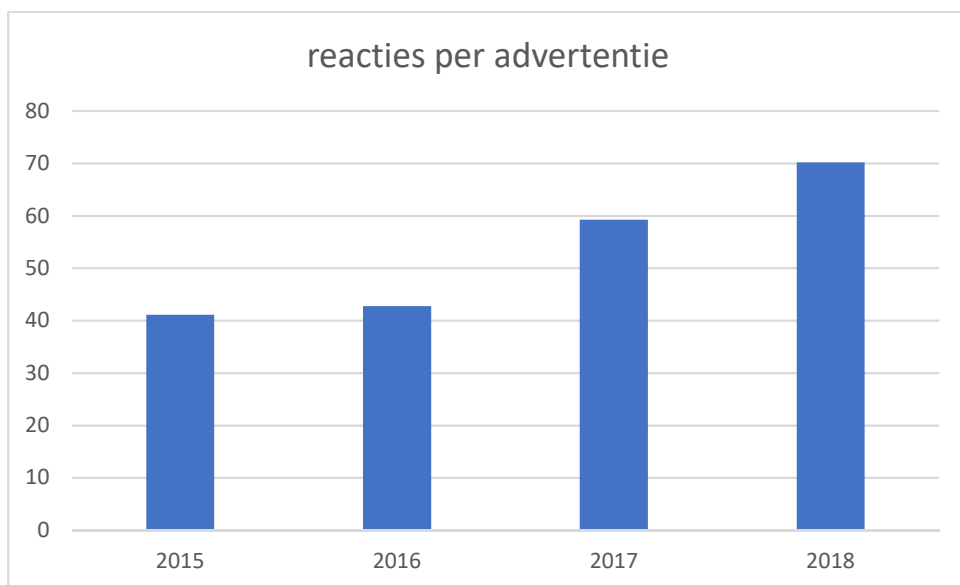
Geconcludeerd kan worden dat in de Stedendriehoek de druk op de woningmarkt een stijgende trend laat zien. Dit is in lijn met de landelijke trend. Daarnaast zien we dat de druk op de woningmarkt ten opzichte van andere regio's een stuk lager is.

## 1. Trends in de regio Woonkeus Stedendriehoek



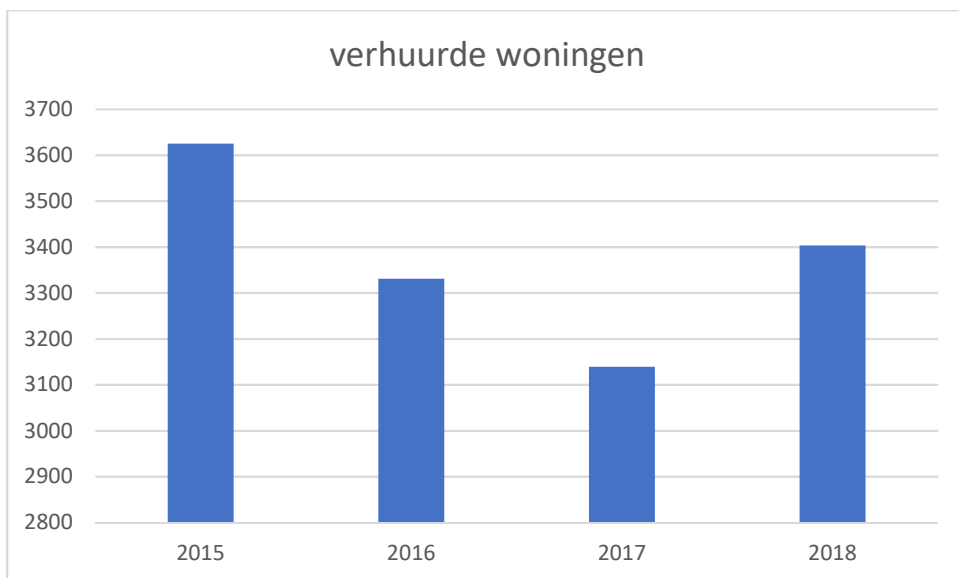
Figuur 1: Aantal actief woningzoekenden

Ten opzichte van de afgelopen 3 jaar is het absolute aantal actief woningzoekenden toegenomen. Na een lichte daling in 2016, mogelijk als gevolg van de invoering van passend toewijzen, laat 2018, net als 2017 weer een behoorlijke toename zien van het aantal actief woningzoekenden. De stijging ten opzichte van 2017 is ruim 10%.



Figuur 2: Aantal reacties per advertentie

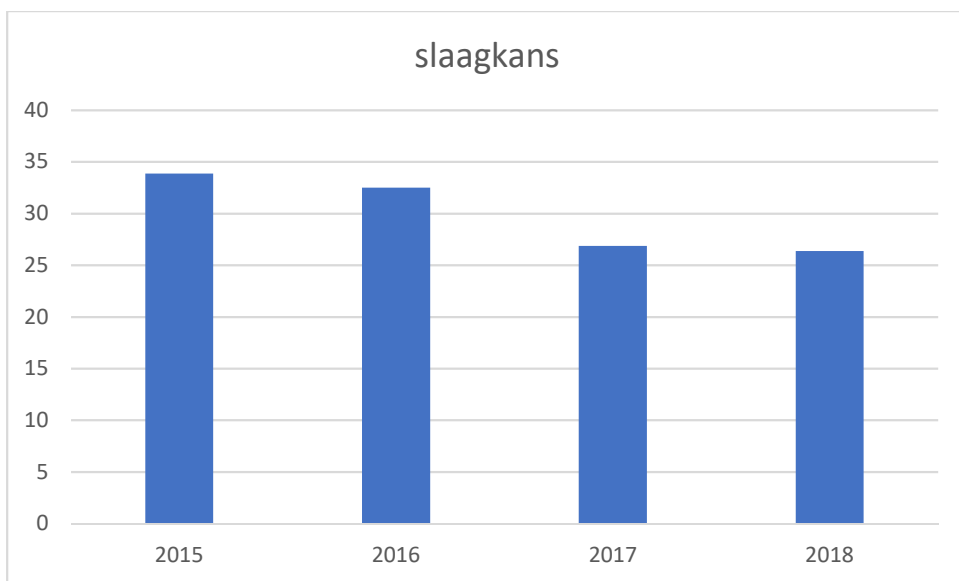
Het gemiddeld aantal reacties op een woning is opnieuw gestegen. Ondanks dat er in 2018 meer advertenties zijn gepubliceerd dan in 2017 (2.692 advertenties in 2018 en 2.633 advertenties in 2017) is het aantal reacties per advertentie sterk gestegen. Het aantal advertenties is minder hard gestegen dan het aantal verhuringen. Dit komt doordat bij de oplevering van de nieuwbouwwoningen in Deventer die voor de stijging van het aantal verhuringen heeft gezorgd er meerdere woningen zijn verhuurd met 1 advertentie. Het totaal aantal reacties is in 2018 met 23% gestegen. Sinds 2015 is het gemiddeld aantal reacties per advertentie elk jaar hoger, daarmee kunnen we concluderen dat er sprake is van een stijgende trend.



Figuur 3: Aantal verhuurde woningen

Na een daling van het aantal verhuurde woningen in 2017, die voor een groot deel werd verklaard door de stagnatie van de oplevering van nieuwbouwwoningen is het aantal verhuringen gestegen met ruim 8%.

N.B. Om de verandering goed te laten zien is er voor gekozen de x-as niet op 0 te laten beginnen.



Figuur 4: Slaagkans

De slaagkans van woningzoekenden is in 2018 vergelijkbaar met de slaagkans van vorig jaar. In verhouding zijn het aantal actief woningzoekenden en het aantal verhuurde woningen dus even sterk gestegen.



## 2. Woningzoekenden en reacties

Actief woningzoekenden	Jaar				
	2015	2016	2017	2018	verschil 2017 - 2018
Apeldoorn	4.061	3.862	4.481	4.768	+6,4%
Deventer	2.838	2.608	2.884	3.333	+15,6%
Zutphen	1.252	1.221	1.298	1.456	+12,2%
Brummen	375	368	389	435	+11,8%
Voorst	359	362	444	420	-5,4%
Lochem	212	191	258	249	-3,5%
Overig	1.604	1.639	1.939	2.237	+15,4%
<b>Totaal</b>	<b>10.701</b>	<b>10.251</b>	<b>11.693</b>	<b>12.898</b>	<b>+10,3%</b>

Tabel 1: actief woningzoekenden naar herkomst per jaar

In alle gemeenten, behalve Lochem en Voorst is het aantal actief woningzoekenden toegenomen. In totaal is het aantal actief woningzoekenden in 2018 met ruim 10% toegenomen ten opzichte van vorig jaar. Dit is na de toename van het aantal woningzoekenden in 2017 van ruim 13% de tweede sterke stijging op rij.

Actief woningzoekenden	Jaar			
	2015	2016	2017	2018
Aantal reacties				
1 keer gereageerd	2.029 (19,0%)	2.161 (21,1%)	2.372 (20,3%)	2.523 (19,6%)
2 t/m 5 keer gereageerd	3.333 (31,1%)	3.272 (31,9%)	3.495 (29,9%)	3.764 (29,2%)
6 t/m 10 keer gereageerd	1.781 (16,6%)	1.671 (16,3%)	1.797 (15,4%)	1.901 (14,7%)
Meer dan 10 keer gereageerd	3.558 (33,2%)	3.147 (30,7%)	4.029 (34,5%)	4.710 (36,5%)
<b>Totaal</b>	<b>10.701</b>	<b>10.251</b>	<b>11.693</b>	<b>12.898</b>

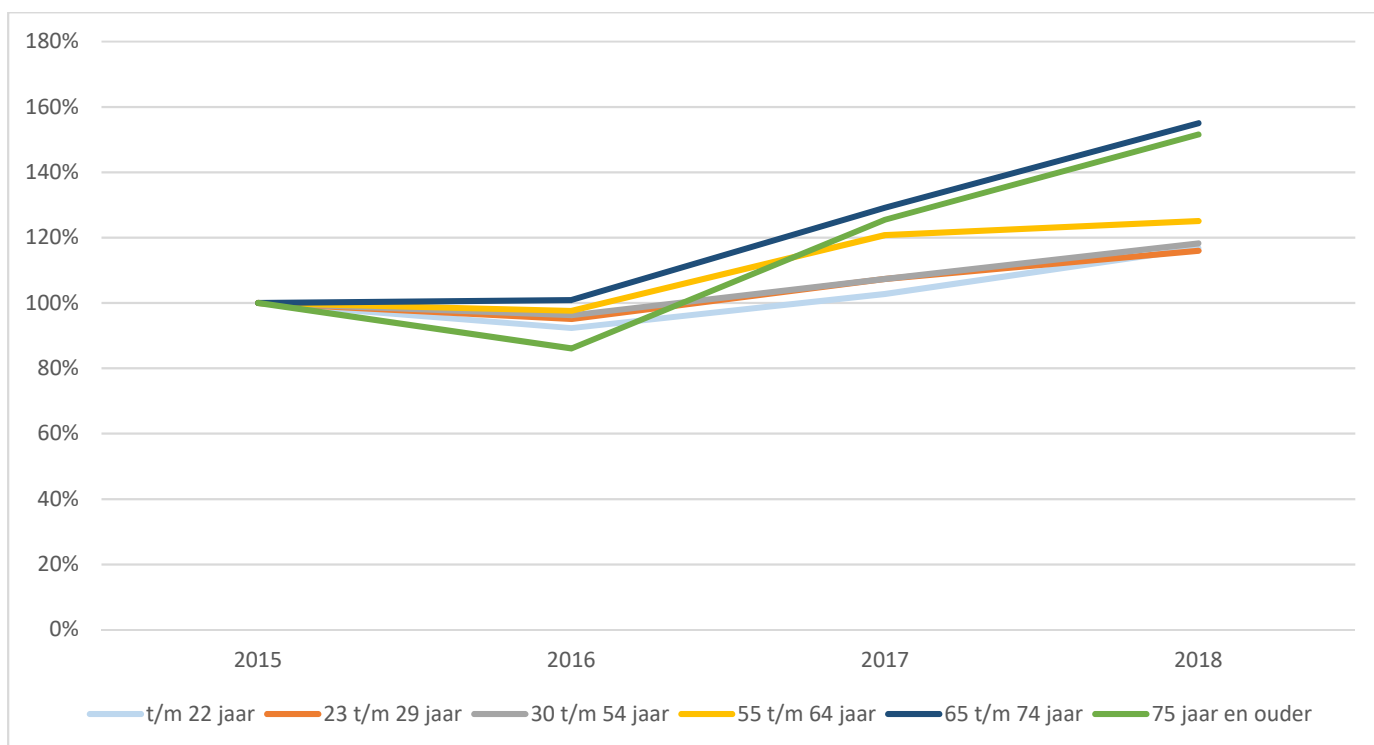
Tabel 2: actief woningzoekenden naar aantal reacties

Een actief woningzoekende telt mee indien er minimaal 1 keer in het jaar is gereageerd. Hierbij is de vraag relevant hoe vaak een actief woningzoekende gemiddeld reageert. In tabel 2 is te zien dat in alle jaren ongeveer een vijfde van alle actief woningzoekenden slechts 1 keer heeft gereageerd. Wat ook te zien is, is dat het aandeel woningzoekenden dat meer dan 10 keer heeft gereageerd in een jaar verder is toegenomen. Dit zorgt samen met de stijging van het aantal woningzoekenden tot een nog sterkere stijging van het aantal reacties dat in 2018 verwerkt is.

Herkomst	t/m 22 jaar	23 t/m 29 jaar	30 t/m 54 jaar	55 t/m 64 jaar	65 t/m 74 jaar	75 jaar en ouder
Apeldoorn	569	1.516	1.988	368	232	222
Deventer	443	1.062	1.474	218	140	92
Zutphen	169	410	630	128	89	38
Brummen	66	107	157	49	28	34
Voorst	48	150	137	33	44	14
Lochem	36	65	93	20	29	16
Overig	236	604	1023	236	156	54
<b>Totaal</b>	<b>1.567</b>	<b>3.914</b>	<b>5.502</b>	<b>1.052</b>	<b>718</b>	<b>470</b>

Tabel 3: actief woningzoekenden in 2018 naar herkomst en leeftijd

De tabel geeft het aantal actief woningzoekenden weer naar herkomst en leeftijd die hebben gereageerd op het geadverteerde aanbod in de Stedendriehoek. Bij analyse van deze gegevens moet met het verschil in klassengrootte rekening worden gehouden. Absoluut gezien zijn er veel actief woningzoekenden in de leeftijd t/m 29. Deze groep van 18 t/m 29 (12 jaar) kent ongeveer net zoveel woningzoekenden als de groep 30 t/m 54 (25 jaar). Verder geldt dat naar mate mensen ouder worden ze minder vaak op zoek zijn naar een woning. Dit beeld is voor alle gemeenten ongeveer hetzelfde.



Figuur 5: ontwikkeling actief woningzoekenden naar leeftijd (2015 = 100%)

In bovenstaande figuur is de ontwikkeling van de actief woningzoekenden voor de verschillende leeftijdscategorieën in beeld gebracht. Voor alle leeftijdscategorieën geldt dat er een duidelijk stijgende trend bestaat. Voor de oudere woningzoekenden is deze stijging het sterkst.

Gemeente	2015	2016	2017	2018	verschil 2017 - 2018
Apeldoorn	53	54	72	90	+25,0%
Brummen	26	32	39	56	+43,6%
Deventer	41	44	66	70	+6,1%
Lochem	20	18	30	32	+6,7%
Voorst	33	27	46	40	-13,0%
Zutphen	24	25	34	45	+32,4%
<b>Totaal</b>	<b>41</b>	<b>43</b>	<b>59</b>	<b>70</b>	<b>+18,6%</b>

Tabel 4: gemiddeld aantal reacties per advertentie gemeente per jaar

In Voorst en Lochem is het gemiddeld aantal reacties redelijk stabiel gebleven. In alle andere gemeenten is er sprake van een forse stijging. Er wordt in de steden Apeldoorn en Deventer per advertentie het meest gereageerd. Ook Brummen scoort relatief veel reacties per advertentie.

woningtype	Apeldoorn	Brummen	Deventer	Lochem	Voorst	Zutphen
Appartement met lift	57	21	37	12	22	19
Appartement zonder lift	119	24	95	2	46	45
Benedenwoning	52	44	53	30	3	42
Bovenwoning	71	36	69		37	26
Eengezinswoning	129	81	83	72	86	80
Laagbouwwoning	39	27	14	10	14	47
Maisonnette	100					47

Tabel 5: gemiddeld aantal reacties per advertentie in 2018 naar woningtype en gemeente

In elke gemeente wordt het meest gereageerd op eengezinswoningen. Daarnaast is het opvallend dat een flatwoning zonder lift in bijna elke gemeente meer reacties krijgt dan een flatwoning met lift. De verklaring hiervoor kan voor een deel liggen in het feit dat er meer flatwoningen zonder lift zijn geadverteerd in de huurprijsklasse t/m de eerste aftoppingsgrens en er juist meer flatwoningen met lift zijn geadverteerd in de hogere prijsklassen. Lagere inkomensgroepen kunnen door de normen van het passend toewijzen niet meer reageren op het duurdere aanbod.

Huurprijs	2015	2016	2017	2018	verschil 2017 - 2018
t/m kwaliteitskortingsgrens	36	34	47	45	-4,3%
tussen kwaliteitskortingsgrens en 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	43	53	69	81	+17,4%
tussen 1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	38	45	62	77	+24,2%
tussen 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens	42	16	27	39	+44,4%

Tabel 6: gemiddeld aantal reacties naar huurprijs per jaar

Opvallend is dat er minder reacties per advertentie zijn binnengekomen op woningen onder de kwaliteitskortingsgrens. Alleen onder deze grens is het ook voor jongeren t/m 23 jaar mogelijk om huurtoeslag te ontvangen. Op alle andere huurprijscategorieën is meer gereageerd per advertentie.

### 3. Aanbod: verhueringen

Gemeente	2015	2016	2017	2018	verschil 2017 - 2018
Apeldoorn	1469	1438	1508	1422	-5,7%
Brummen	200	179	153	157	+2,6%
Deventer	1098	996	774	990	+27,9%
Lochem	85	63	60	88	+46,7%
Voorst	142	149	142	162	+14,1%
Zutphen	631	505	520	578	+11,2%
<b>Eindtotaal</b>	<b>3625</b>	<b>3330</b>	<b>3157</b>	<b>3.397</b>	<b>+7,6%</b>

Tabel 7: verhuurde woningen per gemeente per jaar

Het aantal verhuurde woningen is gestegen ten opzichte van vorig jaar. Een groot deel van deze stijging is veroorzaakt door een stagnatie in de oplevering van nieuwbouwwoningen in de gemeente Deventer in 2017. Deze woningen zijn in 2018 verhuurd. In Apeldoorn is sprake van een daling van het aantal verhuurde woningen. In de andere gemeenten is er sprake van een duidelijke stijging.

woningtype	Apeldoorn	Brummen	Deventer	Lochem	Voorst	Zutphen	totaal
Eengezinswoning	468	85	399	37	64	177	1.230
Appartement met lift	484	23	203	22	48	174	954
Appartement zonder lift	261	5	291	1	12	209	779
Laagbouwwoning	99	32	28	25	29	3	216
Benedenwoning	23	5	37	3	2	9	79
Maisonnette	38					5	43
Onzelfstandige kamer	39		1				40
Bovenwoning	7	5	14		7	1	34
Multifunctionele woning		2	14				16
Huurwoonwagen en standplaats			2				2
Kangoeroewoning	2						2
Standplaats zonder huurwoonwagen	1		1				2
<b>totaal</b>	<b>1422</b>	<b>157</b>	<b>990</b>	<b>88</b>	<b>162</b>	<b>578</b>	<b>3.397</b>

Tabel 8: verhuurde woningen in 2018 naar woningtype en gemeente

nettohuur	Apeldoorn	Brummen	Deventer	Lochem	Voorst	Zutphen	totaal
1. t/m kwaliteitskortingsgrens	170	9	59		14	37	289 (8,5%)
2. tussen kwal.kort.grens en 1e aftoppingsgrens	765	105	533	68	98	378	1.947 (57,3%)
3. tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	264	23	149	9	15	95	555 (16,3%)
4. tussen 2e aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens	223	20	249	11	35	68	606 (17,8%)
<b>totaal</b>	<b>1.422</b>	<b>157</b>	<b>990</b>	<b>88</b>	<b>162</b>	<b>578</b>	<b>3397</b>

Tabel 9: verhuurde woningen in 2018 naar huurprijs en gemeente

De meeste woningen worden verhuurd in de categorie tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens. Dit is een direct gevolg van de implementatie van de regels voor passend toewijzen. Om de slaagkans voor de primaire doelgroep te waarborgen is door de deelnemende corporaties afgesproken om minimaal 60% van de woningen te verhuren met een huurprijs tot de eerste aftoppingsgrens. Het huurprijsbeleid en de streefhuren zijn hierop afgestemd. Ondanks het feit dat er minder dan 20% van de woningen werd verhuurd in de beide hoogste categorieën is de slaagkans voor de woningzoekenden die alleen op deze categorieën mogen reageren niet gedaald (zie hoofdstuk 4).

Gemeente	Inschrijfduur	Urgentie	Bemiddeling	Loting	Zorgwoningen	Totaal
Apeldoorn	800	86	314	136	86	1422
Brummen	110	8	27	12		157
Deventer	731	68	125	66		990
Lochem	63	2	16	7		88
Voorst	123	5	19	15		162
Zutphen	417	25	75	61		578
<b>Totaal</b>	<b>2.244</b>	<b>194</b>	<b>576</b>	<b>297</b>	<b>86</b>	<b>3.397</b>

Tabel 10: verhuurde woningen in 2018 per criterium waarop de woning verhuurd is per gemeente (absoluut)

Gemeente	Inschrijfduur	Urgentie	Bemiddeling	Loting	Zorgwoningen	Totaal
Apeldoorn	56,3%	6,0%	22,1%	9,6%	6,0%	100%
Brummen	70,1%	5,1%	17,2%	7,6%		100%
Deventer	73,8%	6,9%	12,6%	6,7%		100%
Lochem	71,6%	2,3%	18,2%	8,0%		100%
Voorst	75,9%	3,1%	11,7%	9,3%		100%
Zutphen	72,1%	4,3%	13,0%	10,6%		100%
<b>Totaal</b>	<b>66,1%</b>	<b>5,7%</b>	<b>17,0%</b>	<b>8,7%</b>	<b>2,5%</b>	<b>100%</b>

Tabel 11: verhuurde woningen in 2018 per criterium waarop de woning verhuurd is per gemeente (relatief)

In Zutphen is het minimaal afgesproken aandeel van 10% woningen dat verloot wordt gehaald. In alle andere gemeenten is dit minimale aandeel net als in 2017 niet gehaald, ondanks dat hier door de corporaties actief op zou worden gestuurd.

In totaal wordt ongeveer twee derde van alle woningen verhuurd op basis van inschrijfduur. In Apeldoorn is dat lager dan in de andere gemeenten. Dit wordt voor een deel verklaard doordat zorgwoningen in Apeldoorn anders worden verdeeld. Maar ook het relatief grote aantal bemiddelingen in Apeldoorn zorgt voor een lager aandeel woningen dat op basis van inschrijfduur is verdeeld. Het relatief grote aandeel overige bemiddelingen in Apeldoorn betrof vooral woningruil en studentenhuysvesting.

gemeente	Aanbodmodel	Loting	Zorgwoningen	Bijzondere doelgroepen	Overige bemiddelingen	Totaal
Apeldoorn	886	136	86	253	61	1422
Brummen	118	12		21	6	157
Deventer	799	66		100	25	990
Lochem	65	7		16		88
Voorst	128	15		13	6	162
Zutphen	442	61		54	21	578
<b>Totaal</b>	<b>2.438</b>	<b>297</b>	<b>86</b>	<b>457</b>	<b>119</b>	<b>3.397</b>

Tabel 12: verhuurde woningen in 2018 naar model en bijzondere doelgroepen per gemeente

bemiddelingsreden	gemeente	2015	2016	2017	2018	verschil 2017 – 2018
Vergunninghouder	Apeldoorn	107	170	60	55	-8,3%
	Brummen	18	22	9	6	-33,3%
	Deventer	58	60	48	35	-27,1%
	Lochem	5	9	4	3	-25,0%
	Voorst	12	26	11	1	-90,9%
	Zutphen	22	50	21	12	-42,9%
Vergunninghouder Totaal		222	337	153	112	-26,8%

Tabel 13: Verhuringen aan vergunninghouders per gemeente in 2015, 2016, 2017 en 2018

Er is wederom sprake van een sterke daling van het aantal woningen dat aan vergunninghouders is verhuurd. 2 jaar geleden werden er nog 3 keer zo veel woningen aan vergunninghouders verhuurd.

gemeente	binnen EU-norm (80%)	tussen EU-grens en € 41.056 (10%)	boven € 41.056 (10%)
Apeldoorn	96%	4%	0%
Brummen	96%	2%	2%
Deventer	93%	6%	1%
Lochem	92%	5%	2%
Voorst	94%	4%	2%
Zutphen	97%	3%	0%
<b>totaal</b>	<b>95%</b>	<b>4%</b>	<b>1%</b>

Tabel 14: verhuurde woningen in 2018 op basis grenzen staatssteunregel (80-10-10-regel)

In elke gemeente wordt ruim voldaan aan de norm die in verband met de Europese Staatssteunregeling is opgelegd. Vanuit deze regelgeving moet er minimaal 80% verhuurd worden binnen de EU-norm en mogen beide andere groepen niet meer dan 10% bedragen.

nettohuur	Afspraak	Apeldoorn	Brummen	Deventer	Lochem	Voorst	Zutphen	Eindtotaal
t/m 1e aftoppingsgrens	60%	66%	73%	60%	77%	69%	72%	66%
tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	20%	19%	15%	15%	10%	9%	16%	16%
tussen 2e aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens	20%	16%	13%	25%	13%	22%	12%	18%

Tabel 15: Verhuringen naar huurprijsklasse Passend Toewijzen

In de regio wordt overal de doelstelling gehaald om minimaal 60% van de woningen te verhuren met een huurprijs t/m de 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens. Het aandeel woningen dat in Deventer is verhuurd in de hoogste huurprijsklasse is relatief hoog in 2018. Dit kan worden verklaard door de oplevering van de nieuwbouwwoningen in Deventer die voor een groot deel in deze huurprijscategorie vallen.

groep Passend Toewijzen	Apeldoorn	Brummen	Deventer	Lochem	Voorst	Zutphen	totaal
1. 1 pers t/m huurtoeslaggrens	594	70	359	40	70	282	1415
2. 1 pers tussen HT-grens en EU-grens	163	22	114	9	27	64	399
3. 1 pers tussen EU-grens en Monasch-grens	11		9	1	1	5	27
4. 1 pers boven Monasch-grens	2		1			1	4
5. 2 pers t/m huurtoeslaggrens	223	31	157	16	27	100	554
6. 2 pers tussen HT-grens en EU-grens	75	5	71	6	10	23	190
7. 2 pers tussen EU-grens en Monasch-grens	23	3	30	4	3	8	71
8. 2 pers boven Monasch-grens	1	2	1	2	3	1	10
9. 3 pers t/m huurtoeslaggrens	262	22	153	8	17	74	536
10. 3 pers tussen HT-grens en EU-grens	42		67	2	2	12	125
11. 3 pers tussen EU-grens en Monasch-grens	23		23		1	6	53
12. 3 personen boven Monasch-grens	3	1	4		1		9
Onbekend		1	1			2	4
<b>totaal</b>	<b>1422</b>	<b>157</b>	<b>990</b>	<b>88</b>	<b>162</b>	<b>578</b>	<b>3397</b>

Tabel 16: verhuurde woningen in 2018 per Passend Toewijzen groep per gemeente

Ongeveer driekwart van alle woningen is verhuurd aan huishoudens met recht op huurtoeslag (74%). Binnen deze groep werd 57% aan een eenpersoonshuishouden verhuurd. Aan huishoudens die geen recht hebben op huurtoeslag maar met een inkomen onder de EU-grens is 21% van de woningen verhuurd. De inkomensgroepen boven de EU-grens spelen met in totaal slechts 5% van de verhueringen een beperkte rol op de sociale huurmarkt.

woningtype	1. t/m kwaliteitskortingsgrens	2. tussen kwal.kort.grens en 1e aftoppingsgrens	3. tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	4. tussen 2e aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens	Totaal
Appartement met lift	87	621	119	127	954
Appartement zonder lift	121	605	38	15	779
Benedenwoning	16	59	3	1	79
Bovenwoning	15	16	2	1	34
Eengezinswoning	4	440	357	429	1230
Huurwoonwagen en standplaats		1	1		2
Kangoeroewoning		2			2
Laagbouwwoning	1	168	19	28	216
Maisonnette	3	23	14	3	43
Multifunctionele woning		12	2	2	16
Onzelfstandige kamer	40				40
Standplaats zonder huurwoonwagen	2				2
<b>totaal</b>	<b>289</b>	<b>1947</b>	<b>555</b>	<b>606</b>	<b>3397</b>

Tabel 17: verhuurde woningen in 2018 naar huurprijs en woningtype

Inkomensgroep/prijsklasse woning	Met recht op huurtoeslag			Zonder recht op huur-toeslag tot EU-grens			Boven EU-grens		
	2016	2017	2018	2016	2017	2018	2016	2017	2018
t/m 1e aftoppingsgrens	84%	85%	89%	8%	3%	7%	6%	5%	14%
tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	15%	15%	11%	42%	46%	45%	14%	3%	
tussen 2e aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens	1%	1%	0%	49%	51%	47%	80%	92%	86%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tabel 18: Verhuringen naar huurprijsklasse Passend Toewijzen en inkomen

Als er wordt gekeken naar aan welke inkomensgroepen de woningen in de verschillende prijsklassen worden verhuurd dan worden de effecten van de regels rondom Passend Toewijzen meteen duidelijk: huishoudens met recht op huurtoeslag krijgen nauwelijks woningen toegewezen boven de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens. Daarnaast is te zien dat minder huishoudens met een inkomen boven de EU-grens een woning hebben gekregen onder de tweede aftoppingsgrens.

Inkomensgroep/woningtype	Met recht op huurtoeslag				Zonder recht op huur-toeslag tot EU-grens				Boven EU-grens			
	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018	2015	2016	2017	2018
Appartement met lift	881	730	721	704	181	154	165	214	35	54	37	39
Appartement zonder lift	843	832	819	733	103	40	32	37	12	6	3	8
Benedenwoning	79	69	65	74	13	9	6	4	2	1	1	1
Bovenwoning	51	38	35	31	8	4	3	1		1	1	2
Eengezinswoning	905	646	528	711	154	291	291	398	17	114	111	121
Laagbouwwooning	163	153	158	163	44	52	46	44	10	7	18	8
Maisonnette	68	48	39	29	9	13	12	14	1	1	3	
Overig	24	52	52	57	19	8	5	2	1			2
<b>Totaal</b>	<b>3014</b>	<b>2568</b>	<b>2417</b>	<b>2502</b>	<b>531</b>	<b>571</b>	<b>560</b>	<b>714</b>	<b>78</b>	<b>184</b>	<b>174</b>	<b>181</b>

Tabel 19: Verhuringen naar woningtype en inkomen

Er zijn in 2018 relatief veel eengezinswoningen verhuurd aan woningzoekenden met recht op huurtoeslag en woningzoekenden zonder recht op huurtoeslag tot de EU-grens. Appartementen zijn voor een groot deel ook naar mensen met recht op huurtoeslag gegaan maar het aandeel van deze groep wordt wel kleiner. Vooral het aantal verhuurde appartementen met lift aan mensen zonder recht op huurtoeslag is in 2018 gestegen.

gemeente	nieuwbouwwoningen
Apeldoorn	117
Brummen	0
Deventer	134
Lochem	6
Voorst	42
Zutphen	0
<b>totaal</b>	<b>299</b>

Tabel 20: opgeleverde nieuwbouwwoningen in 2018 per gemeente

In 2018 zijn er bijna 300 nieuwbouwwoningen opgeleverd. De meeste woningen werden in Apeldoorn en Deventer gerealiseerd. Ook in Voorst kwamen er in 2018 relatief veel woningen bij.



## 4. Slaagkansen

herkomst	2015	2016	2017	2018
Apeldoorn	30%	29%	29%	25%
Brummen	43%	35%	29%	30%
Deventer	33%	32%	23%	26%
Lochem	54%	40%	29%	42%
Voorst	39%	32%	24%	34%
Zutphen	38%	34%	31%	31%

Tabel 21: gemiddelde slaagkans in eigen gemeente

Deze tabel laat de slaagkansen zien van woningzoekenden naar herkomst binnen hun eigen gemeente. Ter illustratie een voorbeeld. De score van 25% in Apeldoorn in 2018 betekent dat 25% van de actief woningzoekenden die woonachtig waren in Apeldoorn er in geslaagd is dat jaar een woning in Apeldoorn te huren.

De slaagkans van mensen binnen hun eigen gemeente is in Voorst en Lochem flink gestegen. De slaagkans voor de eigen inwoners is in Apeldoorn juist sterk gedaald. In Apeldoorn was er in 2018 sprake van een stijging van het aantal actieven en juist een daling van het aantal verhuringen. De stijging in Deventer is voor een belangrijk deel te verklaren door de stijging van het aantal verhuurde woningen als gevolg van de oplevering van nieuwbouwwoningen. Ook in Lochem en Voorst is de toename van het aantal verhuurde woningen relatief sterker geweest dan de stijging van het aantal actief woningzoekenden.

herkomst	2015	2016	2017	2018
Apeldoorn	32%	31%	30%	26%
Brummen	47%	39%	33%	34%
Deventer	35%	34%	25%	28%
Lochem	46%	31%	28%	37%
Voorst	40%	33%	29%	33%
Zutphen	37%	36%	32%	31%
Overig	30%	31%	17%	16%
<b>totaal</b>	<b>34%</b>	<b>32%</b>	<b>27%</b>	<b>26%</b>

Tabel 22: gemiddelde slaagkans per gemeente van herkomst per jaar

Deze tabel laat de slaagkansen zien van woningzoekenden naar herkomst. Ter illustratie een voorbeeld. De score van 28% bij Deventer in 2018 betekent dat 28% van de actief woningzoekenden die woonachtig waren in Deventer er in geslaagd is dat jaar een woning via Woonkeus in de gehele Stedendriehoek te huren.

De tabel laat zien dat er beperkte verschillen bestaan in slaagkansen tussen de gemeenten van de Stedendriehoek. Dit is ook logisch, omdat er uniforme regels gelden voor alle woningzoekenden in de gehele regio. Een uitzondering is dat in een aantal niet stedelijke gebieden binnen de regio een deel van de woningen in eerste instantie aangeboden wordt aan inwoners van deze gebieden. Binnen de regio zijn de slaagkansen in Apeldoorn en Deventer het laagst.

De slaagkans van woningzoekenden in 2018 en 2017 van buiten de regio is een stuk lager dan in 2015 en 2016. Dit wordt voor een belangrijk deel verklaard door de daling van het aantal aan statushouders toegewezen woningen, die meestal een woonadres van buiten de regio hadden voordat ze een woning kregen. De laatste jaren is er steeds meer sprake van gezinshereniging in plaats van toewijzingen van woningen aan statushouders.

herkomst	2015	2016	2017	2018
Apeldoorn	25%	25%	22%	19%
Brummen	14%	11%	9%	8%
Deventer	25%	23%	17%	18%
Lochem	13%	11%	7%	8%
Voorst	11%	13%	7%	8%
Zutphen	25%	22%	18%	18%
<b>totaal</b>	<b>34%</b>	<b>32%</b>	<b>27%</b>	<b>26%</b>

Tabel 23: gemiddelde slaagkans per gemeente (waar de woning staat)

Deze tabel laat de slaagkansen zien van woningzoekenden per gemeente. Ter illustratie een voorbeeld. De score van 8% bij Lochem in 2018 betekent dat 8% van de woningzoekenden die hebben gereageerd in Lochem er in geslaagd is dat jaar een woning in Lochem te huren.

De tabel laat zien dat de slaagkansen in alle gemeenten in de loop van de jaren is gedaald. In Deventer, Lochem en Voorst is er ten opzichte van 2017 sprake van een lichte stijging. De slaagkans in de steden Apeldoorn, Deventer en Zutphen is hoger dan de slaagkans in de andere gemeenten. Hier is het effect van de voorrangsregel voor het landelijk gebied goed te zien: ondanks dat de slaagkans [er gemeente in bijvoorbeeld Lochem nog geen 10 % is, is de slaagkans van mensen uit Lochem op een woning in Lochem het hoogst van alle slaagkansen binnen de eigen gemeente (zie tabel 20).

herkomst	t/m 22 jaar	23 t/m 29 jaar	30 t/m 54 jaar	55 t/m 64 jaar	65 t/m 74 jaar	75 jaar en ouder
Apeldoorn	22%	20%	25%	36%	42%	44%
Brummen	14%	33%	33%	37%	36%	74%
Deventer	12%	24%	30%	35%	52%	45%
Lochem	17%	29%	26%	60%	48%	113%
Voorst	8%	26%	36%	39%	45%	100%
Zutphen	22%	28%	28%	41%	51%	63%
Overig	16%	14%	13%	24%	21%	37%

Tabel 24: gemiddelde slaagkans in 2018 naar herkomst en leeftijd

Net als vorig jaar geldt dat de leeftijd de slaagkans duidelijk beïnvloedt. Hoe hoger de leeftijd, hoe hoger de slaagkans. Dit is in een systeem waarbij inschrijfduur bepalend is ook de verwachting. Daarnaast speelt nog mee dat een deel van het aanbod alleen toegankelijk of geschikt is voor mensen vanaf een bepaalde leeftijd. De lagere slaagkans van de jongeren kan ook voor een deel worden verklaard door het lage percentage woningen dat verloot is in 2018. Meer loting is over het algemeen voordelig voor woningzoekenden met een korte inschrijfduur, wat bij jongeren vaak het geval is.

N.B.: In meerdere tabellen komt een score boven de 100% voor. Dat komt doordat de woningen die door bijzondere bemiddeling zijn toegewezen meetellen. Dit zie je met name terug bij de 75+ers.

	Slaagkans 2015	Slaagkans 2016	Slaagkans 2017	Slaagkans 2018	Vershil 2015-2016	Vershil 2016-2017	Vershil 2017-2018
1- en 2 persoonshuishoudens met recht op huurtoeslag	<b>33%</b> 7042 wozo 2359 verh	<b>30%</b> 6702 wozo 2023 verh	<b>25%</b> 7697 wozo 1946 verh	<b>24%</b> 8237 wozo 1969 verh	<b>-3%</b>	<b>-5%</b>	<b>-1%</b>
Meer persoonshuishoudens met recht op huurtoeslag	<b>30%</b> 2173 wozo 657 verh	<b>25%</b> 2177 wozo 547 verh	<b>20%</b> 2343 wozo 472 verh	<b>21%</b> 2520 wozo 536 verh	<b>-5%</b>	<b>-5%</b>	<b>+1%</b>
Woningzoekenden zonder recht op huurtoeslag tot de EU-grens	<b>24%</b> 2111 wozo 508 verh	<b>26%</b> 2227 wozo 571 verh	<b>21%</b> 2679 wozo 562 verh	<b>23%</b> 3132 wozo 714 verh	<b>+2%</b>	<b>-5%</b>	<b>+2%</b>
Woningzoekenden boven de EU-grens	<b>32%</b> 309 wozo 98 verh	<b>41%</b> 448 wozo 184 verh	<b>29%</b> 599 wozo 175 verh	<b>22%</b> 828 wozo 180 verh	<b>+9%</b>	<b>-12%</b>	<b>-7%</b>

Tabel 25: gemiddelde slaagkans per Passend Toewijzen groep

De verschillen ten opzichte van vorig jaar zijn klein. De verdere daling van de slaagkans van woningzoekenden met een inkomen boven de EU-grens is wel substantieel. In de bijlage staan dezelfde gegevens per gemeente voor de slaagkansen binnen de eigen gemeente.

## 5. Zoektijden

Gemeente	2017	2018
Apeldoorn	0,76	0,85
Brummen	0,60	0,70
Deventer	0,61	0,82
Lochem	0,44	0,65
Voorst	0,62	0,75
Zutphen	0,66	0,71

Tabel 26: indicatie van de gemiddelde zoektijd in 2018 binnen de eigen gemeente

Deze tabel laat de zoektijd zien van woningzoekenden binnen hun eigen gemeente. Ter illustratie een voorbeeld. De score van 0,70 in Brummen in 2018 betekent dat een woningzoekende uit Brummen die een woning heeft gekregen in Brummen gemiddeld 0,70 jaar (ruim 8 maanden) actief op zoek is geweest.

De zoektijd in de eigen gemeente is in Apeldoorn het hoogst en in Lochem het laagst. Voor alle gemeenten geldt dat de indicatie van de gemiddelde zoektijd van de geslaagde eigen inwoners is gestegen.

Gemeente	2017	2018
Apeldoorn	0,77	0,86
Brummen	0,59	0,69
Deventer	0,63	0,82
Lochem	0,46	0,57
Voorst	0,64	0,71
Zutphen	0,64	0,72
Overig	0,60	0,67
<b>Totaal</b>	<b>0,68</b>	<b>0,79</b>

Tabel 27: indicatie van de gemiddelde zoektijd in 2018 naar herkomst binnen de regio

Deze tabel laat de zoektijd zien van woningzoekenden naar herkomst. Ter illustratie een voorbeeld. De score van 0,71 in Voorst in 2018 betekent dat een woningzoekende uit Voorst die een woning heeft gekregen in de regio gemiddeld 0,71 jaar (ruim 8 maanden) actief op zoek is geweest.

Ook als wordt gekeken van de zoektijd naar herkomst binnen de hele regio dan is deze in Apeldoorn het hoogst en in Lochem het laagst. Voor alle gemeenten geldt ook hier dat de indicatie van de gemiddelde zoektijd is gestegen.

N.B.: De gemiddelde zoektijd is gebaseerd op de data van de afgelopen vier jaar. Deze periode is nog relatief kort. Over een langere periode geeft de gemiddelde zoektijd een betrouwbaarder beeld. Doordat de periode in 2017 nog een jaar korter was zijn de cijfers over 2017 minder betrouwbaar dan die over 2018. Zoektijden van mensen die al langer zoeken dan de tijd dat er data beschikbaar is kunnen niet geheel worden meegenomen. Een voorbeeld: iemand krijgt in 2017 een woning en is op dat moment al 5 jaar actief aan het zoeken. Dan wordt in 2017 als zoektijd voor deze woningzoekende 3 jaar gerekend, omdat er niet meer data beschikbaar zijn. Dit zorgt dus voor een enigszins vertekend beeld. Het effect hiervan wordt natuurlijk kleiner op het moment dat er over meer jaren data beschikbaar is. Een deel van de stijging van de zoektijden in de tabellen hieronder kan dus worden verklaard doordat de meting in 2017 minder nauwkeurig was.

Gemeente	2017	2018
Apeldoorn	0,75	0,83
Brummen	0,68	0,74
Deventer	0,60	0,80
Lochem	0,56	0,61
Voorst	0,53	0,74
Zutphen	0,66	0,71
<b>Totaal</b>	<b>0,68</b>	<b>0,79</b>

Tabel 28: indicatie van de gemiddelde zoektijd in 2018 per gemeente (waar de woning staat)

Deze tabel laat de zoektijd zien van woningzoekenden per gemeente waar de woning staat. Ter illustratie een voorbeeld. De score van 0,83 in Apeldoorn in 2018 betekent dat een woningzoekende die in 2018 in de gemeente Apeldoorn een woning heeft gevonden gemiddeld 0,83 jaar (bijna 10 maanden) actief op zoek is geweest.

Ook als wordt gekeken van de zoektijd per gemeente waar de woning staat dan is de zoektijd in Apeldoorn het hoogst en in Lochem het laagst.

Over het algemeen geldt dat alle gemeten gemiddelde zoektijden korter zijn dan 1 jaar.

## 6. Verhuurbaarheid

Gemeente	2015	2016	2017	2018
Apeldoorn	4,19	4,63	4,19	4,00
Brummen	2,43	3,17	2,20	2,55
Deventer	4,41	4,81	4,00	3,91
Lochem	3,22	2,57	2,91	4,18
Voorst	2,36	2,41	2,51	2,49
Zutphen	4,32	3,59	4,03	4,43
<b>Totaal</b>	<b>4,10</b>	<b>4,30</b>	<b>3,90</b>	<b>3,93</b>

Tabel 29: gemiddelde positie op de kandidatenlijst van de nieuwe huurder

De positie op de kandidatenlijst is de plek van de woningzoekende die de woning heeft gekregen op de lijst die na de volgordebepaling is vastgesteld. Hoe hoger de gemiddelde positie, hoe meer mensen die op basis van de kandidatenlijst aan de beurt waren voor de woning deze woning niet hebben genomen of gekregen.

De gemiddelde positie op de kandidatenlijst van de nieuwe huurder is gelijk aan die van 2017 en lager dan die in de voorgaande jaren. De toename van het aantal reacties per geadverteerde woning heeft dus niet geleid tot een toename van het aantal mensen dat een woning weigert.

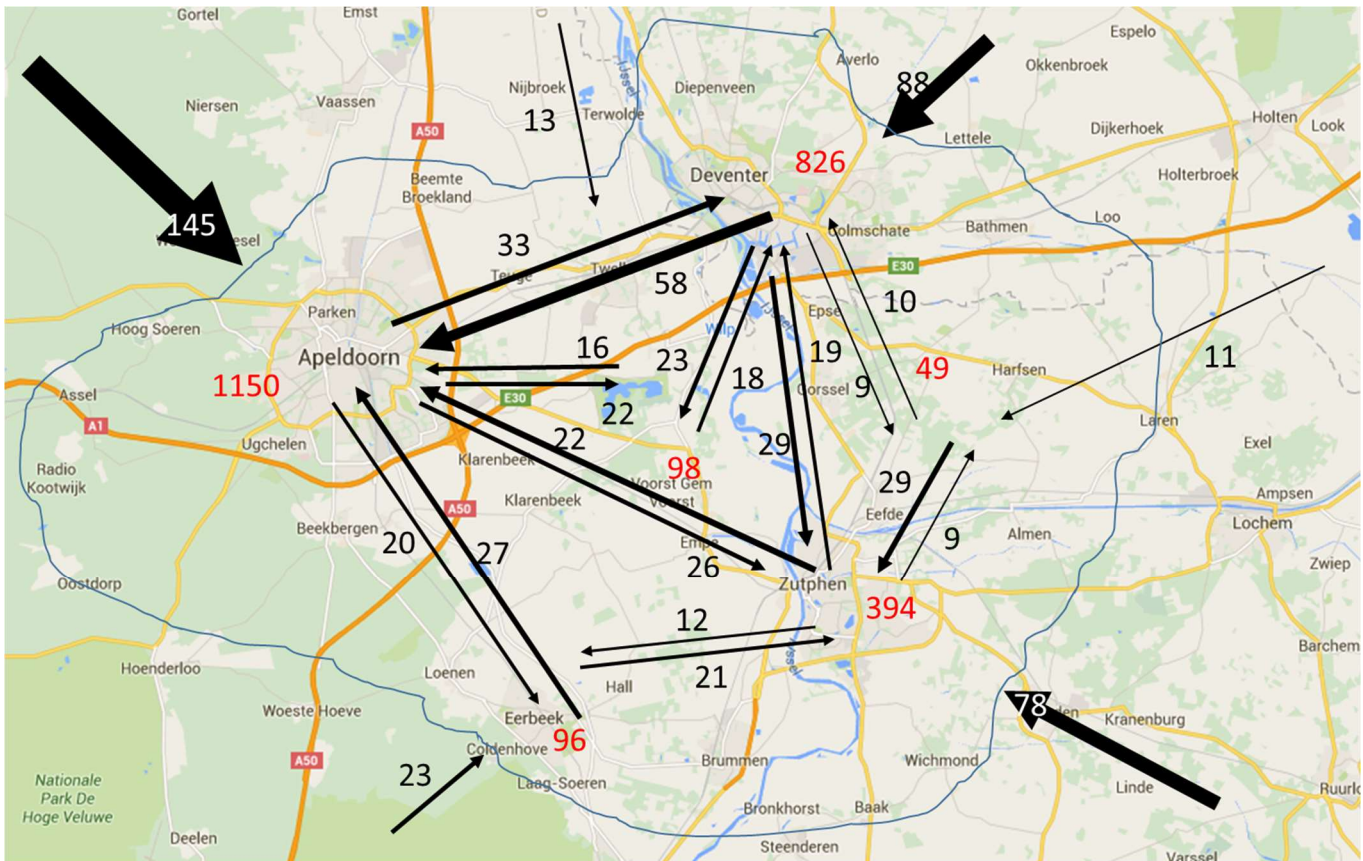
Gemeente	2015	2016	2017	2018
Apeldoorn	31	30	43	53
Brummen	21	20	27	38
Deventer	22	24	37	42
Lochem	16	12	23	24
Voorst	21	18	30	32
Zutphen	14	16	19	24
<b>Totaal</b>	<b>24</b>	<b>25</b>	<b>35</b>	<b>42</b>

Tabel 30: marktindex op basis van positie op de kandidatenlijst van de nieuwe huurder

De marktindex op basis van positie wordt per woning vastgesteld door het aantal reacties op de woning te delen door de positie op de kandidatenlijst van de woningzoekende aan wie de woning is verhuurd. De gemiddelde marktindex wordt vervolgens per gemeente bepaald door het gemiddelde te nemen van de per woning berekende marktindex. De marktindex kan gezien worden als het aantal woningzoekenden dat daadwerkelijk de woning zou willen huren. Hoe hoger de marktindex, hoe beter de verhuurbaarheid.

De marktindex is duidelijk gestegen en er is sprake van een stijgende trend sinds 2015. De toename van het aantal reacties enerzijds en de daling van de positie anderzijds leiden tot een sterke toename van de marktindex en dus de verhuurbaarheid. Er zijn wel grote verschillen in de marktindex tussen de gemeenten onderling. Zo is de marktindex in Apeldoorn meer dan 2 keer zo hoog als die in Zutphen en Lochem.

## 7. Verhuisbewegingen



Figuur 5: verhuisbewegingen in 2018

In bovenstaande figuur is met rood de hoeveelheid verhuisbewegingen binnen de eigen gemeente weergegeven. De dikte en richting van de zwarte pijlen geeft de herkomst van de huurders weer die van buiten de desbetreffende gemeente afkomstig waren. Alleen verhuisbewegingen van meer dan vijf huishoudens zijn weergegeven. In tabel 32 zijn deze verhuisbewegingen als percentage van het totale aantal verhuisbewegingen weergegeven.

verhuringen	gemeente						
herkomst	Apeldoorn	Brummen	Deventer	Lochem	Voorst	Zutphen	
APELDOORN	81%	13%	3%	3%	14%	4%	
BRUMMEN	2%	61%	0%	5%	1%	4%	
DEVENTER	4%	3%	83%	10%	14%	5%	
LOCHEM	0%	0%	1%	56%	2%	5%	
VOORST	1%	1%	2%	3%	60%	0%	
ZUTPHEN	2%	8%	2%	10%	1%	68%	
Overige gemeenten	10%	14%	9%	12%	8%	14%	
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Tabel 31: kruistabel verhuringen in 2018 per gemeente naar herkomst binnen de woningmarktregio Stedendriehoek.



Verhuizing binnen de eigen woongemeente.



Herkomst uit andere gemeente van tenminste 5%

## Bijlage 1: Definities

### Actief woningzoekenden

Het aantal actief woningzoekenden is het aantal unieke woningzoekenden dat binnen een categorie en binnen de periode minimaal 1 keer op een woning heeft gereageerd. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum dat de reactie in het systeem is ingevoerd. Elke woningzoekende die in 2018 een reactie heeft geplaatst op een woning telt dus mee als actief woningzoekende. Iemand kan in een tabel meerdere keren voorkomen als hij in meerdere categorieën actief is geweest (bijvoorbeeld tabel 3: iemand kan actief zijn in Apeldoorn en Deventer maar ook als 22 en 23 jarige (indien hij in 2018 23 jaar is geworden)).

### Advertenties

Het aantal advertenties is het aantal advertenties dat in de periode is gepubliceerd. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum dat de woning in het systeem is ingevoerd.

### Grenzen

De volgende grenzen worden in de rapporten gehanteerd (prijspeil 2018):

Huurprijs:

Kwaliteitskortingsgrens: € 417,34

1<sup>e</sup> aftoppingsgrens: € 597,30

2<sup>e</sup> aftoppingsgrens: € 640,14

Huurtoeslaggrens: € 710,68

Inkomen:

Huurtoeslaggrens 1 persoon € 22.400

Huurtoeslaggrens meer persoons: € 30.400

EU-grens: € 36.798

Monasch-grens: € 41.056

### Herkomst

De herkomst is de gemeente van het woonadres waar de woningzoekende staat ingeschreven.

### Marktindex op basis van positie

De marktindex op basis van positie wordt per woning vastgesteld door het aantal reacties op de woning te delen door de positie op de kandidatenlijst van de woningzoekende aan wie de woning is verhuurd. De gemiddelde marktindex wordt vervolgens per gemeente bepaald door het gemiddelde te nemen van de per woning berekende marktindex. De marktindex kan gezien worden als het aantal woningzoekenden dat daadwerkelijk de woning zou willen huren. Hoe hoger de marktindex, hoe beter de verhuurbaarheid.

### Reacties

Het aantal reacties is het aantal (passende en niet-passende) reacties dat in de periode in de categorie is ingevoerd. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum dat de reactie in het systeem is ingevoerd.

### Reacties per advertentie

Het aantal reacties per advertentie wordt gevormd door het aantal geadverteerde woningen in de periode en het aantal reacties op deze woningen. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de sluitingsdatum van de editie waarin de woning is gepubliceerd.

### Slaagkans

De slaagkans wordt gevormd door het aantal verhuringen te delen door het aantal actieven. De slaagkans is een maat voor het aandeel actief woningzoekenden dat in de gevraagde periode een woning heeft gevonden. In



meerdere tabellen komt een score boven de 100% voor. Dit komt doordat de woningen die door bijzondere bemiddeling zijn toegewezen meetellen.

### **Verhuringen**

Een verhuring is een woning waarvan in het systeem is vastgelegd dat het huurcontract getekend is. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum dat de stap 'huurcontract getekend' in het systeem is doorgevoerd.

### **Zoektijd**

De zoektijd van een geslaagde woningzoekende is het verschil in jaren tussen de datum van het ondertekenen van het huurcontract en de datum van de oudste reactie van de woningzoekende waarbij alleen jaren waarin minimaal 1 keer is gereageerd worden meegenomen. Verhuringen die tot stand zijn gekomen zonder publicatie tellen bij deze berekening niet mee.

## Bijlage 2: Gemiddelde slaagkans in 2018 per Passend Toewijzen groep per gemeente

Apeldoorn	Slaagkans 2016	Slaagkans 2017	Slaagkans 2018	Vershil 2016-2017	Vershil 2017-2018
1- en 2 persoonshuishoudens met recht op huurtoeslag	<b>27%</b> 2338 wozo 626 verh	<b>27%</b> 2766 wozo 749 verh	<b>23%</b> 2867 wozo 668 verh	<b>0%</b>	<b>-4%</b>
Meer persoonshuishoudens met recht op huurtoeslag	<b>19%</b> 817 wozo 152 verh	<b>19%</b> 940 wozo 174 verh	<b>22%</b> 905 wozo 198 verh	<b>0%</b>	<b>+3%</b>
Woningzoekenden zonder recht op huurtoeslag tot de EU-grens	<b>26%</b> 904 wozo 231 verh	<b>21%</b> 1046 wozo 223 verh	<b>19%</b> 1222 wozo 228 verh	<b>-5%</b>	<b>-2%</b>
Woningzoekenden boven de EU-grens	<b>41%</b> 193 wozo 80 verh	<b>39%</b> 241 wozo 94 verh	<b>17%</b> 338 wozo 56 verh	<b>-2%</b>	<b>-22%</b>

Tabel 1: Apeldoorn: gemiddelde slaagkans per Passend Toewijzen groep in eigen gemeente

Brummen	Slaagkans 2016	Slaagkans 2017	Slaagkans 2018	Vershil 2016-2017	Vershil 2017-2018
1- en 2 persoonshuishoudens met recht op huurtoeslag	<b>31%</b> 200 wozo 62 verh	<b>27%</b> 196 wozo 52 verh	<b>28%</b> 218 wozo 60 verh	<b>-4%</b>	<b>+1%</b>
Meer persoonshuishoudens met recht op huurtoeslag	<b>36%</b> 36 wozo 13 verh	<b>18%</b> 45 wozo 8 verh	<b>32%</b> 44 wozo 14 verh	<b>-18%</b>	<b>+14%</b>
Woningzoekenden zonder recht op huurtoeslag tot de EU-grens	<b>26%</b> 57 wozo 15 verh	<b>27%</b> 79 wozo 21 verh	<b>28%</b> 65 wozo 18 verh	<b>+1%</b>	<b>+1%</b>
Woningzoekenden boven de EU-grens	<b>43%</b> 23 wozo 10 verh	<b>47%</b> 17 wozo 8 verh	<b>30%</b> 10 wozo 3 verh	<b>+4%</b>	<b>-17%</b>

Tabel 2: Brummen: gemiddelde slaagkans per Passend Toewijzen groep in eigen gemeente

<b>Deventer</b>	Slaagkans 2016	Slaagkans 2017	Slaagkans 2018	Verskil 2016-2017	Verskil 2017-2018
1- en 2 persoonshuishoudens met recht op huurtoeslag	<b>29%</b> 1664 wozo 478 verh	<b>21%</b> 1838 wozo 391 verh	<b>21%</b> 2014 wozo 419 verh	<b>-8%</b>	<b>0%</b>
Meer persoonshuishoudens met recht op huurtoeslag	<b>29%</b> 536 wozo 154 verh	<b>22%</b> 523 wozo 116 verh	<b>21%</b> 655 wozo 136 verh	<b>-7%</b>	<b>-1%</b>
Woningzoekenden zonder recht op huurtoeslag tot de EU-grens	<b>27%</b> 455 wozo 122 verh	<b>20%</b> 552 wozo 108 verh	<b>28%</b> 729 wozo 207 verh	<b>-7%</b>	<b>+8%</b>
Woningzoekenden boven de EU-grens	<b>31%</b> 108 wozo 34 verh	<b>16%</b> 105 wozo 17 verh	<b>27%</b> 231 wozo 63 verh	<b>-15%</b>	<b>+11%</b>

Tabel 3: Deventer: gemiddelde slaagkans per Passend Toewijzen groep in eigen gemeente

<b>Lochem</b>	Slaagkans 2016	Slaagkans 2017	Slaagkans 2018	Verskil 2016-2017	Verskil 2017-2018
1- en 2 persoonshuishoudens met recht op huurtoeslag	<b>33%</b> 33 wozo 11 verh	<b>24%</b> 75 wozo 18 verh	<b>41%</b> 75 wozo 31 verh	<b>-9%</b>	<b>+17%</b>
Meer persoonshuishoudens met recht op huurtoeslag	<b>20%</b> 15 wozo 3 verh	<b>13%</b> 23 wozo 3 verh	<b>17%</b> 23 wozo 4 verh	<b>-7%</b>	<b>+4%</b>
Woningzoekenden zonder recht op huurtoeslag tot de EU-grens	<b>46%</b> 24 wozo 11 verh	<b>33%</b> 33 wozo 11 verh	<b>53%</b> 19 wozo 10 verh	<b>-13%</b>	<b>+20%</b>
Woningzoekenden boven de EU-grens	<b>67%</b> 3 wozo 2 verh	<b>n.v.t.</b> 0 wozo 4 verh	<b>100%</b> 4 wozo 4 verh	<b>n.v.t.</b>	<b>n.v.t.</b>

Tabel 4: Lochem: gemiddelde slaagkans per Passend Toewijzen groep in eigen gemeente

<b>Voorst</b>	Slaagkans 2016	Slaagkans 2017	Slaagkans 2018	Verskil 2016-2017	Verskil 2017-2018
1- en 2 persoonshuishoudens met recht op huurtoeslag	<b>23%</b> 145 wozo 34 verh	<b>23%</b> 212 wozo 49 verh	<b>33%</b> 189 wozo 63 verh	<b>0%</b>	<b>+10%</b>
Meer persoonshuishoudens met recht op huurtoeslag	<b>24%</b> 25 wozo 6 verh	<b>14%</b> 36 wozo 5 verh	<b>21%</b> 43 wozo 9 verh	<b>-10%</b>	<b>-7%</b>
Woningzoekenden zonder recht op huurtoeslag tot de EU-grens	<b>35%</b> 75 wozo 26 verh	<b>18%</b> 107 wozo 19 verh	<b>25%</b> 75 wozo 19 verh	<b>-17%</b>	<b>+7%</b>
Woningzoekenden boven de EU-grens	<b>80%</b> 10 wozo 8 verh	<b>22%</b> 18 wozo 4 verh	<b>58%</b> 12 wozo 7 verh	<b>-58%</b>	<b>+36%</b>

Tabel 5: Voorst: gemiddelde slaagkans per Passend Toewijzen groep in eigen gemeente

<b>Zutphen</b>	<b>Slaagkans 2016</b>	<b>Slaagkans 2017</b>	<b>Slaagkans 2018</b>	<b>Vershil 2016-2017</b>	<b>Vershil 2017-2018</b>
1- en 2 persoonshuishoudens met recht op huurtoeslag	<b>33%</b> 688 wozo 224 verh	<b>31%</b> 728 wozo 227 verh	<b>30%</b> 823 wozo 247 verh	<b>-2%</b>	<b>-1%</b>
Meer persoonshuishoudens met recht op huurtoeslag	<b>28%</b> 225 wozo 63 verh	<b>23%</b> 222 wozo 52 verh	<b>21%</b> 259 wozo 54 verh	<b>-5%</b>	<b>-2%</b>
Woningzoekenden zonder recht op huurtoeslag tot de EU-grens	<b>26%</b> 204 wozo 54 verh	<b>25%</b> 232 wozo 58 verh	<b>26%</b> 276 wozo 73 verh	<b>-1%</b>	<b>+1%</b>
Woningzoekenden boven de EU-grens	<b>32%</b> 38 wozo 12 verh	<b>24%</b> 45 wozo 11 verh	<b>33%</b> 57 wozo 19 verh	<b>-8%</b>	<b>+9%</b>

Tabel 6: Zutphen: gemiddelde slaagkans per Passend Toewijzen groep in eigen gemeente

### Bijlage 3: verhuurde woningen naar huurprijs en woningtype per gemeente

woningtype	1. t/m kwaliteitskortingsgrens	2. tussen kwal.kort.grens en 1e aftoppingsgrens	3. tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	4. tussen 2e aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens	totaal
Appartement met lift	41	328	74	41	484
Appartement zonder lift	73	177	5	6	261
Benedenwoning	7	14	1	1	23
Bovenwoning	4	3			7
Eengezinswoning	2	148	161	157	468
Kangoeroewoning		2			2
Laagbouwwoning		74	9	16	99
Maisonnette	3	19	14	2	38
Onzelfstandige kamer	39				39
Standplaats zonder huurwoonwagen	1				1
<b>totaal</b>	<b>170</b>	<b>765</b>	<b>264</b>	<b>223</b>	<b>1422</b>

Tabel 1: verhuurde woningen in 2018 in Apeldoorn naar huurprijs en woningtype

woningtype	1. t/m kwaliteitskortingsgrens	2. tussen kwal.kort.grens en 1e aftoppingsgrens	3. tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	4. tussen 2e aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens	totaal
Appartement met lift		22		1	23
Appartement zonder lift	2	3			5
Benedenwoning	2	3			5
Bovenwoning	3	2			5
Eengezinswoning	1	49	20	15	85
Laagbouwwoning	1	25	2	4	32
Multifunctionele woning		1	1		2
<b>Totaal</b>	<b>9</b>	<b>105</b>	<b>23</b>	<b>20</b>	<b>157</b>

Tabel 2: verhuurde woningen in 2018 in Brummen naar huurprijs en woningtype

woningtype	1. t/m kwaliteitskortingsgrens	2. tussen kwal.kort.grens en 1e aftoppingsgrens	3. tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	4. tussen 2e aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens	totaal
Appartement met lift	31	114	18	40	203
Appartement zonder lift	20	247	19	5	291
Benedenwoning	5	30	2		37
Bovenwoning	1	10	2	1	14
Eengezinswoning		97	105	197	399
Huurwoonwagen en standplaats		1	1		2
Laagbouwwoning		23	1	4	28
Multifunctionele woning		11	1	2	14
Onzelfstandige kamer	1				1
Standplaats zonder huurwoonwagen	1				1
<b>totaal</b>	<b>59</b>	<b>533</b>	<b>149</b>	<b>249</b>	<b>990</b>

Tabel 3: verhuurde woningen in 2018 in Deventer naar huurprijs en woningtype

woningtype	2. tussen kwal.kort.grens en 1e aftoppingsgrens	3. tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	4. tussen 2e aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens	totaal
Appartement met lift	14	4	4	22
Appartement zonder lift		1		1
Benedenwoning	3			3
Eengezinswoning	28	4	5	37
Laagbouwwoning	23		2	25
<b>totaal</b>	<b>68</b>	<b>9</b>	<b>11</b>	<b>88</b>

Tabel 4: verhuurde woningen in 2018 in Lochem naar huurprijs en woningtype

woningtype	1. t/m kwaliteitskortingsgrens	2. tussen kwal.kort.grens en 1e aftoppingsgrens	3. tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	4. tussen 2e aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens	totaal
Appartement met lift	1	27	4	16	48
Appartement zonder lift	6	6			12
Benedenwoning	1	1			2
Bovenwoning	6	1			7
Eengezinswoning		42	5	17	64
Laagbouwwoning		21	6	2	29
<b>totaal</b>	<b>14</b>	<b>98</b>	<b>15</b>	<b>35</b>	<b>162</b>

Tabel 5: verhuurde woningen in 2018 in Voorst naar huurprijs en woningtype

woningtype	1. t/m kwaliteitskortingsgrens	2. tussen kwal.kort.grens en 1e aftoppingsgrens	3. tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	4. tussen 2e aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens	totaal
Appartement met lift	14	116	19	25	174
Appartement zonder lift	20	172	13	4	209
Benedenwoning	1	8			9
Bovenwoning	1				1
Eengezinswoning	1	76	62	38	177
Laagbouwwoning		2	1		3
Maisonnette		4		1	5
<b>totaal</b>	<b>37</b>	<b>378</b>	<b>95</b>	<b>68</b>	<b>578</b>

Tabel 6: verhuurde woningen in 2018 in Zutphen naar huurprijs en woningtype