



Jaarrapportage

Woonruimtebemiddeling in Dinteloord 2021

Opdrachtgever: Woonkwartier, Karin van Spijk
Auteur: Franceline Visser
Datum: 28 maart 2022
Versie: definitief

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Managementsamenvatting	4
3. Verhuringen	5
3.1 Verhuringen	5
3.2 Verhuringen naar huurprijs, inkomen en leeftijd	5
3.3 Herkomst van nieuwe huurders	7
3.4 Verhuringen naar model	7
4. Druk op de huurwoningmarkt	8
4.1 Inleiding	8
4.2 Inschrijftijd en zoektijd	8
4.3 Reacties en slaagkansen	9
4.4 Weigeringen	10
5. Definities	11

Bijlage 1

Managementsamenvatting Jaarverslag Klik voor Wonen regionaal 2021

1 Inleiding

Woonkwartier legt met deze rapportage verantwoording af over de verhuur van woningen in Dinteloord in 2021. De cijfers worden gezien in het perspectief van de jaren 2018 t/m 2020. De informatie is afkomstig uit Katoomba, het managementinformatiesysteem van Klik voor Wonen.

In hoofdstuk 2 is te lezen hoeveel woningen in Dinteloord beschikbaar kwamen in de verschillende huurprijsklassen, op welke manier deze woningen beschikbaar werden gesteld en wat de kenmerken waren van de nieuwe huurders. In hoofdstuk 3 staan we stil bij de woningmarktindicatoren inschrijftijd, zoektijd, slaagkansen, reacties en de weigeringen. De rapportage eindigt in hoofdstuk 4 met een begrippenlijst.

Informatie over de samenstelling en ontwikkeling van het woningzoekendenbestand staat niet in deze rapportage. Deze informatie is niet plaatsgebonden en kan dus niet apart voor Dinteloord in beeld worden gebracht. Wie hierover meer wil weten, wordt verwezen naar het regionale Jaarverslag Klik voor Wonen 2021. De managementsamenvatting van het regionale jaarverslag is als bijlage 1 aan deze rapportage toegevoegd.

2 Managementsamenvatting

Woonkwartier verhuurde in 2021 via Klik voor Wonen 36 bestaande woningen in Dinteloord. Hiervan had 83% een huurprijs onder de 2^e aftoppingsgrens en werd 75% verhuurd aan de primaire doelgroep. Alle leeftijdsgroepen kwamen aan bod. Van de 36 nieuwe huurders woonden er 10 al in Dinteloord, 16 kwamen uit het werkgebied van Klik voor Wonen en 10 van elders.

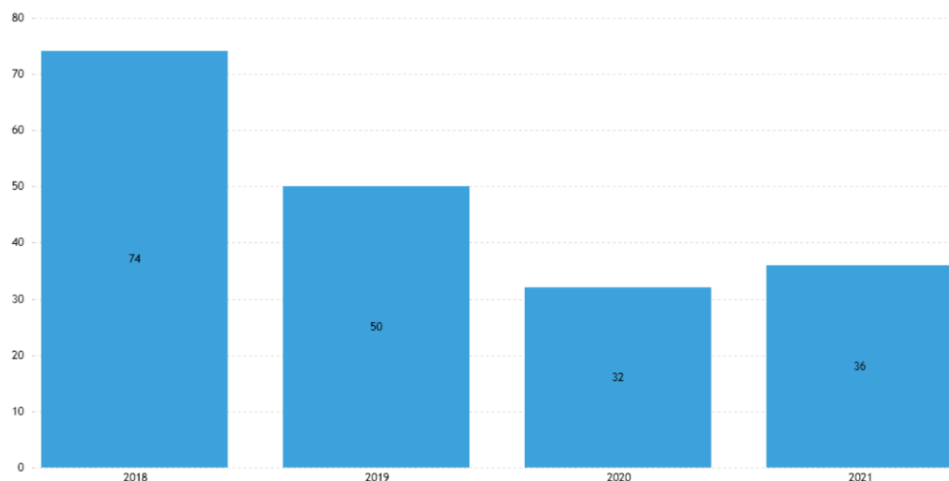
Een kwart van de woningen werd met voorrang verhuurd: 9 aan statushouders in het kader van de gemeentelijke taakstelling en 2 vanwege sociale urgentie of een calamiteit. De gemiddelde inschrijftijd van de overige nieuwe huurders was 3 jaar en 11 maanden en de zoektijd 2 jaar en 2 maanden.

3 Verhuringen

3.1 Verhuringen

Woonkwartier verhuurde in 2021 via Klik voor Wonen 36 bestaande woningen in de kern Dinteloord van gemeente Steenberg. Dat zijn er net iets meer dan in 2020 (figuur 1).

Figuur 1: verhuringen in Dinteloord

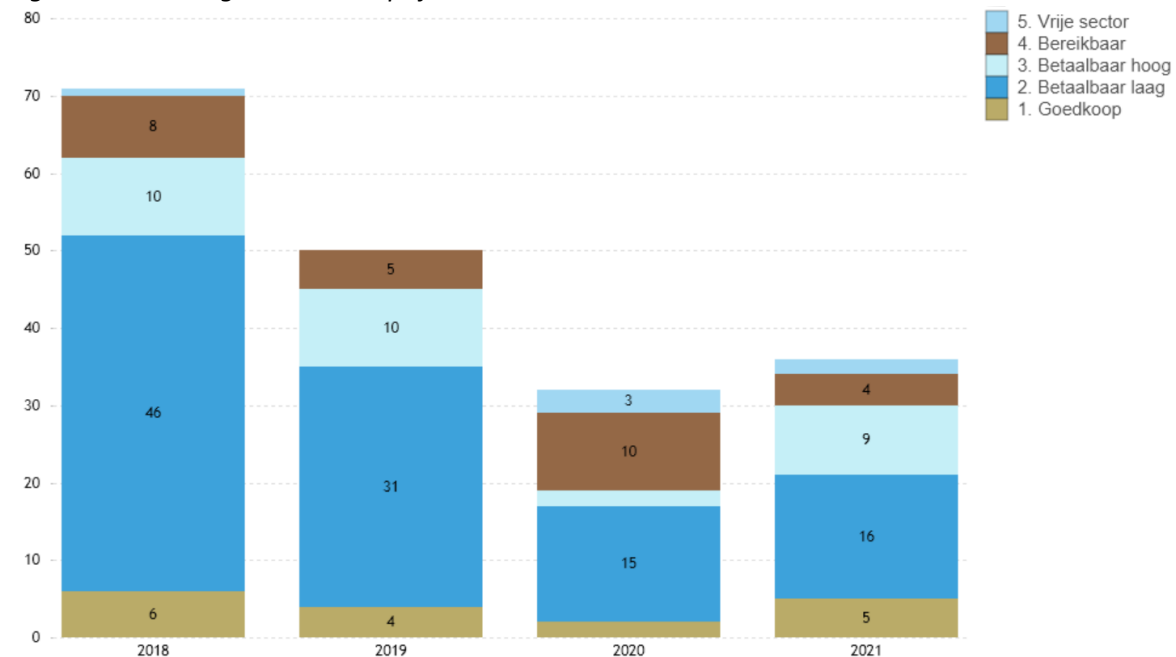


3.2 Verhuringen naar huurprijs, inkomen en leeftijd

Huurprijs

In figuur 2 zijn de verhuringen uitgesplitst naar huurprijsklasse. Van de 36 woningen hadden er 30 een huurprijs onder de 2^e aftoppingsgrens van € 678,66. Vergeleken met 2020 werden er veel meer verhuringen verhuurd in de huurprijsklasse betaalbaar-hoog en veel minder in het bereikbare segment.

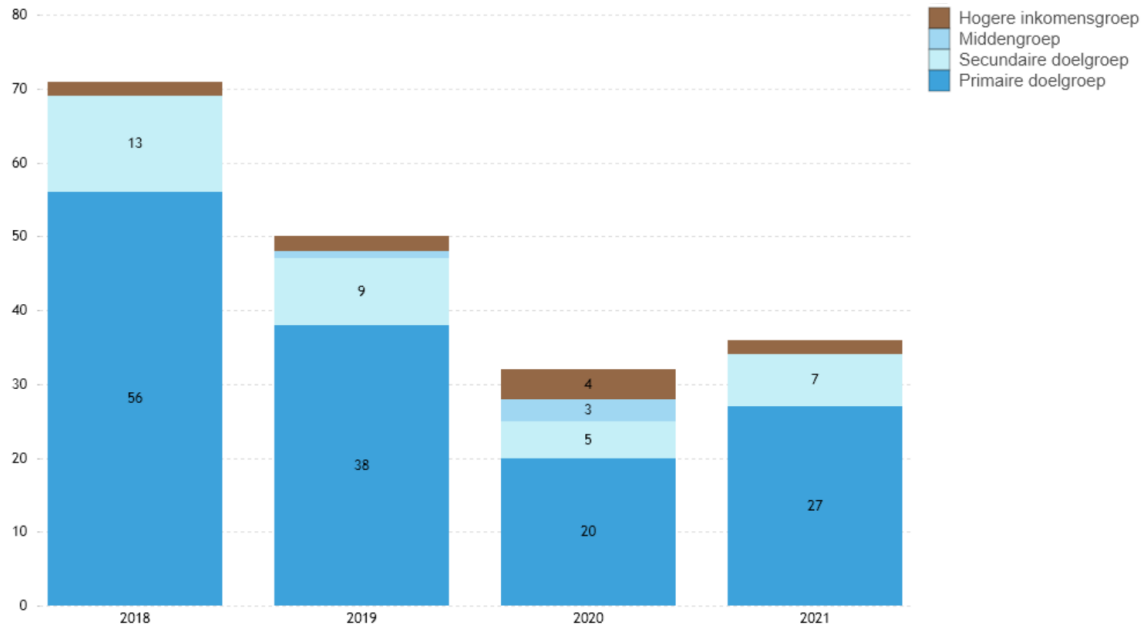
Figuur 2: verhuringen naar huurprijsklasse



Inkomen

Driekwart van de woningen ging naar de primaire doelgroep en 20% naar de secundaire doelgroep (figuur 3). Daarnaast werden enkele woningen verhuurd aan huishoudens met een inkomen boven € 44.655.

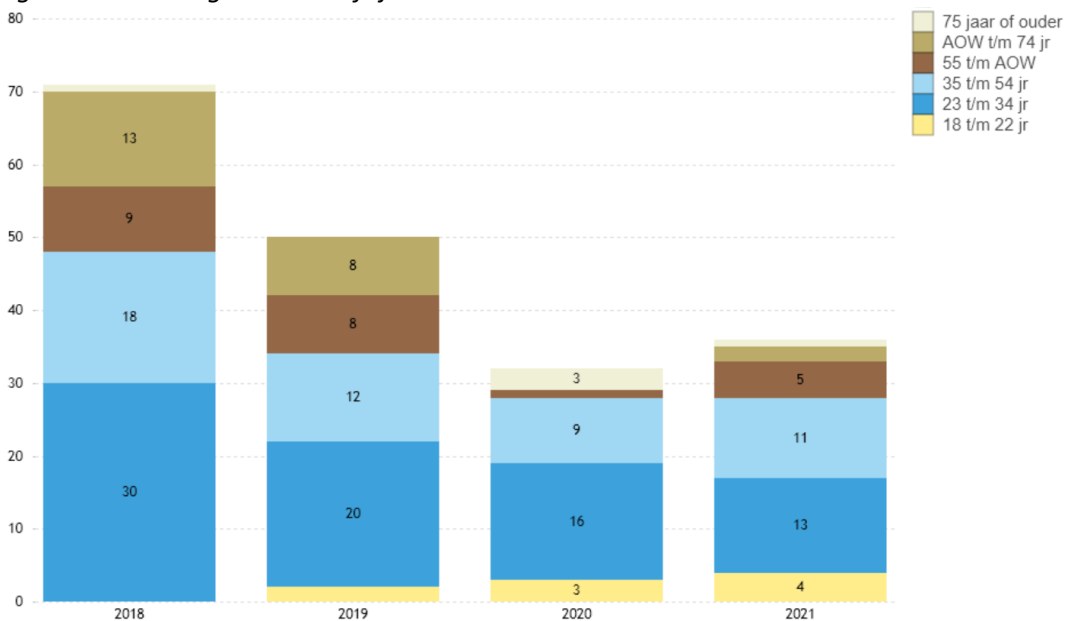
Figuur 3: verhuringen naar inkomensgroep



Leeftijd

In figuur 4 zijn de verhuringen per leeftijdsklasse weergegeven. In tegenstelling tot voorgaande jaren kwamen alle leeftijdsgroepen aan bod. De mate waarin verschilt. In paragraaf 4.3 is te lezen hoe het aantal reagerende woningzoekenden per leeftijdsgroep zich verhoudt tot de verhuringen per leeftijdsgroep.

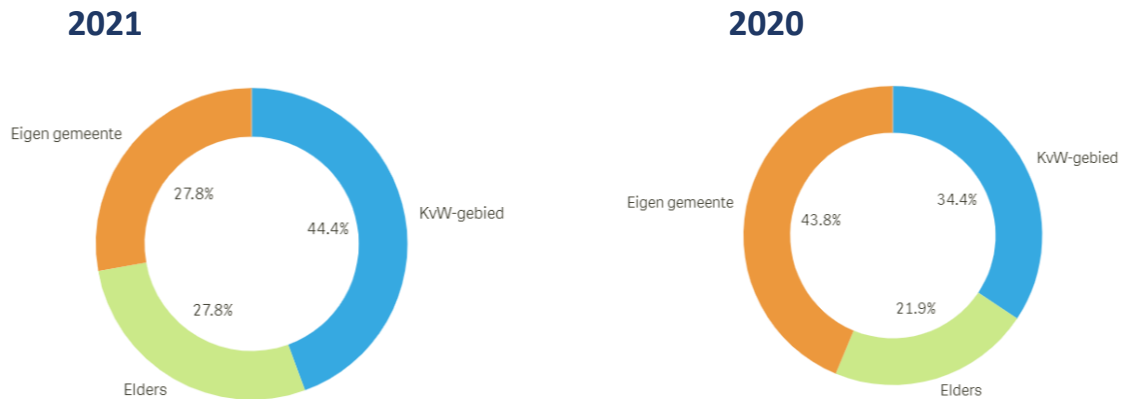
Figuur 4: verhuringen naar leeftijdsklasse



3.3 Herkomst van nieuwe huurders

Van de 36 nieuwe huurders woonden er 10 al in Dinteloord. Er waren 16 verhueringen aan woningzoekenden uit andere gemeenten in het werkgebied van Klik voor Wonen en 10 aan woningzoekenden van elders. Figuur 5 toont de verhoudingen in 2021 en 2020. De toename bij 'Elders' komt door meer verhueringen aan statushouders in het kader van de gemeentelijke taakstelling.

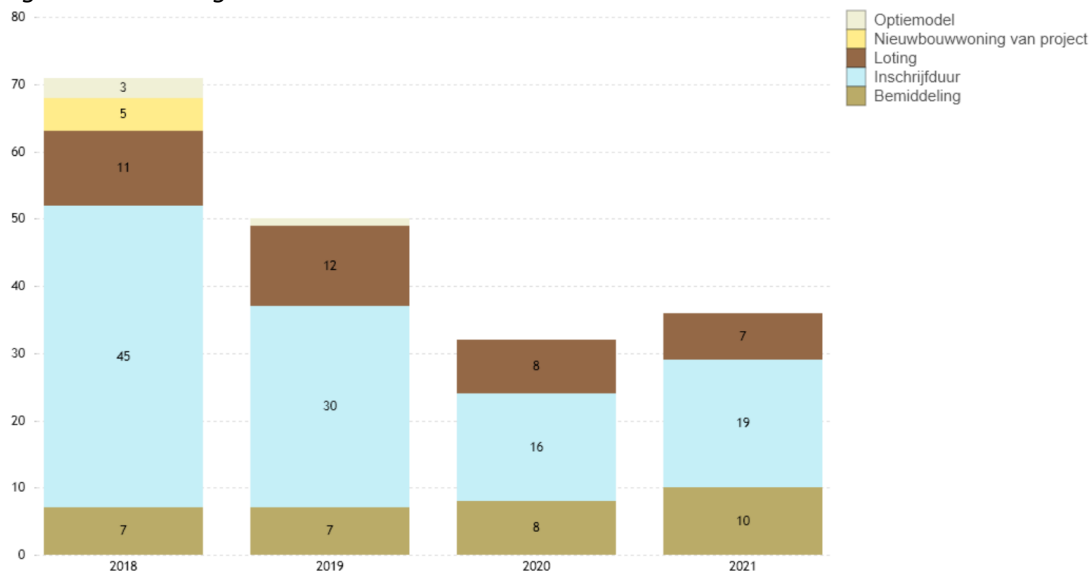
Figuur 5: verhueringen naar herkomst nieuwe huurder



3.4 Verhueringen naar model

Van de 36 vrijkomende woningen werden er 26 te huur aangeboden via een advertentie op www.klikvoorwonen.nl; 19 op volgorde van inschrijfduur en 7 in het lotingmodel (figuur 6). Er werden 10 woningen rechtstreeks gekoppeld aan een kandidaat via het bemiddelingsmodel. Deze bijzondere verhueringen zijn in tabel 1 uitgesplitst naar reden. De bemiddeling zonder voorrang betrof woningruil.

Figuur 6: verhueringen naar model



Tabel 1: bijzondere verhueringen via het bemiddelingsmodel

	status-houders	sociale urgentie /calamiteit	totaal met voorrang		bemiddelingen zonder voorrang	totaal
			#	%		
2018	3	1	4	6%	1	5
2019	3	2	5	10%	2	7
2020	4	3	7	22%	1	8
2021	7	2	9	25%	1	10

4 Druk op de huurwoningmarkt

4.1 Inleiding

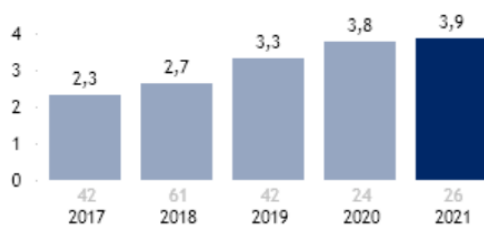
Na een aantal jaren van toenemende druk op het woningbezit van Woonkwartier in Dinteloord, was er in 2021 sprake van een zekere stabilisatie. In dit hoofdstuk brengen we de ontwikkeling in beeld aan de hand van de indicatoren inschrijftijd, zoektijd, slaagkansen, reacties en weigeringen. Het gaat daarbij uitsluitend over woningen die worden geadverteerd op www.klikvoorwonen.nl. Bemiddelingen blijven in dit hoofdstuk geheel buiten beschouwing.

4.2 Inschrijftijd en zoektijd

De inschrijftijd is de tijdsduur tussen de inschrijving van een woningzoekende in Klik voor Wonen en de woningacceptatie. De zoektijd is de tijdsduur tussen de eerste reactie van een woningzoekende op het woningaanbod in Klik voor Wonen en de woningacceptatie. De gemiddelde inschrijftijd bedroeg in 2021 3,9 jaar en de gemiddelde zoektijd bedroeg 2,2 jaar. Deze gemiddelden hebben betrekking op de 26 geadverteerde woningen. De gemiddelde inschrijftijd was nauwelijks langer dan in 2020 (figuur 7) en de gemiddelde zoektijd nam iets af (figuur 8).

Figuur 7: gemiddelde inschrijftijd in jaren

3 jaar 11 maanden



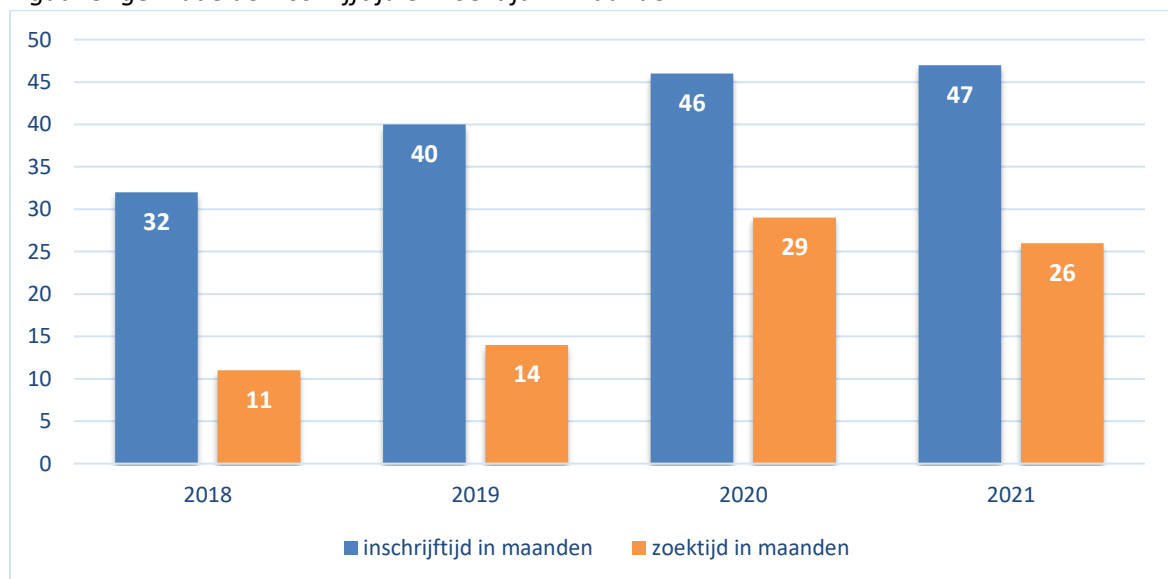
Figuur 8: gemiddelde zoektijd in jaren

2 jaar 2 maanden



In figuur 9 zijn de ontwikkeling van de inschrijftijd en de zoektijd uitgedrukt in maanden en samengebracht in één grafiek.

Figuur 9: gemiddelde inschrijftijd en zoektijd in maanden



4.3 Reacties en slaagkansen

In 2021 reageerden gemiddeld 247 woningzoekenden op een geadverteerde woning. Dat zijn er ongeveer evenveel als in 2020. Hiermee is – althans voor het woningbezit van Woonkwartier in Dinteloord - een einde gekomen aan een trend van jaarlijks sterk toenemende aantallen reacties per woning.

De gemiddelde slaagkans in 2021 was 1,0%. Dit betekent dat 1 op 100 reagerende woningzoekenden daadwerkelijk een huurovereenkomst tekende voor een huurwoning in Dinteloord. Na een aantal jaren van afnemende slaagkansen bleef deze in 2021 nagenoeg hetzelfde als in 2020. De slaagkans is de verhouding tussen het aantal verhuringen en het aantal reagerende woningzoekenden, oftewel:

$$\text{slaa}g\text{kans} = \frac{\text{aantal verhuringen in de reactiemodellen in een bepaalde periode}}{\text{aantal uniek reagerende woningzoekenden in dezelfde periode}}$$

De slaagkans zegt niets over de kans van een individuele woningzoekende op een woning, maar wel over de mate waarin verschillende groepen woningzoekenden aan bod zijn gekomen binnen Klik voor Wonen.

In tabel 2 staat de berekening van de slaagkansen per inkomensgroep. De verschillen tussen de inkomensgroepen zijn beperkt.

Tabel 2: slaagkansen 2021 per inkomensgroep

2021	Aantal relevante reacties	Verhuringen	Aantal unieke reageerders	Slaagkans
	5.997	26	2.689	1,0%
Primaire doelgroep	3.394	17	1.675	1,0%
Secundaire doelgroep	2.327	7	882	0,8%
Middeninkomensgroep	143		68	0,0%
Hogere inkomensgroep	133	2	64	3,1%

Als we de slaagkans over 2021 uitsplitsen naar leeftijdsgroep (tabel 3), wordt duidelijk dat senioren veel minder massaal reageren dan jongere woningzoekenden en daardoor een grotere slaagkans hebben.

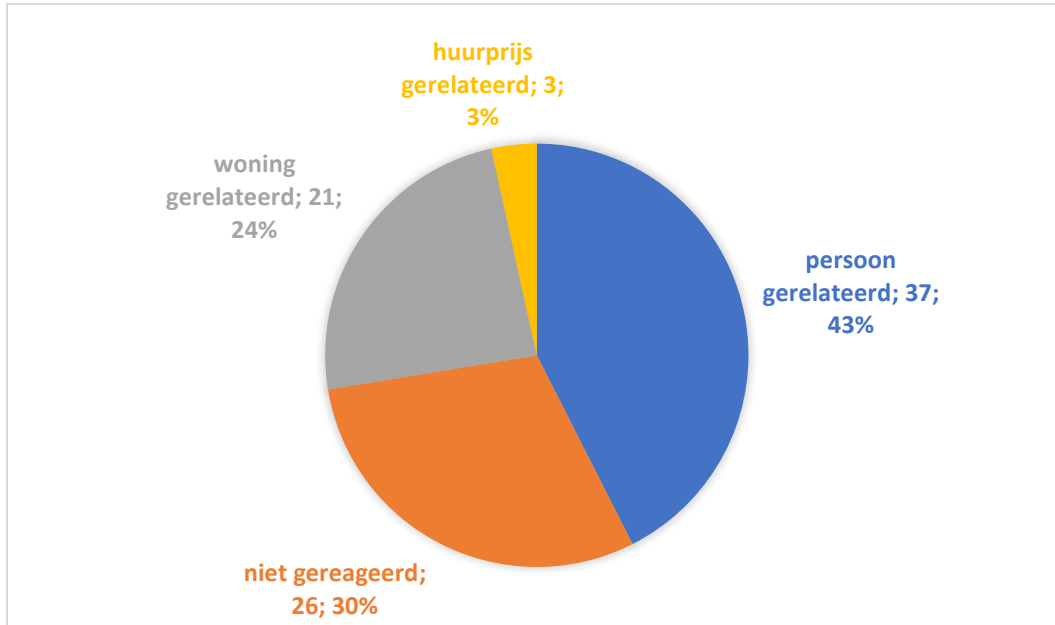
Tabel 3: slaagkansen 2021 per leeftijdsgroep

2021	Aantal relevante reacties	Verhuringen	Aantal unieke reageerders	Slaagkans
	5.997	26	2.689	1,0%
t/m 22 jr	791	3	426	0,7%
23 t/m 34 jr	3.064	8	1.349	0,6%
35 t/m 54 jr	1.845	9	775	1,2%
55 t/m AOW	205	3	90	3,3%
AOW t/m 74 jr	74	2	39	5,1%
75 jaar of ouder	18	1	10	10,0%

4.4 Weigeringen

Woningaanbiedingen in Dinteloord werden gemiddeld 4,7 keer geweigerd, voordat het tot een huurovereenkomst kwam. In figuur 10 zijn de weigeringen onderverdeeld in vier categorieën: persoonlijke redenen (43%), woningzoekenden die zonder opgave van reden een woningaanbod aan zich voorbij lieten gaan (30%), aspecten van de woning/woonomgeving (24%) en redenen die te maken hebben met de huurprijs van de woning (3%).

Figuur 10: weigeringen door woningzoekenden naar reden in 2021



5 Definities

De vier inkomensgroepen

Primaire inkomens	Huishouden heeft inkomen onder het maximum-inkomen voor huurtoeslag en heeft recht op huurtoeslag. De hoogte van het maximum-inkomen is in 2021 € 23.725 voor een alleenwonende onder de AOW-leeftijd, € 23.650 voor een alleenwonende boven de AOW-leeftijd, € 32.200 voor een meerpersoonshuishouden onder de AOW-leeftijd en € 32.075 voor een meerpersoonshuishouden boven de AOW-leeftijd.
Secundaire inkomens	Huishouden heeft inkomen boven het maximum-inkomen voor huurtoeslag maar verdient niet meer dan de EU-norm (€ 40.024 in 2021). Huishouden heeft geen recht op huurtoeslag.
Middeninkomens	Huishoudinkomen ligt tussen de EU-norm (€ 40.024) en € 44.655 (peil 2021).
Hogere inkomens	Huishoudinkomen ligt boven € 44.655 (peil 2021).

Alle genoemde normbedragen worden ieder kalenderjaar door de overheid vastgesteld. De cijfers in de rapportage zijn op basis van de in dat jaar geldende grenzen.

De vijf huurprijsklassen

in 2021

Goedkoop	Kale huurprijs tot en met de kwaliteitskortingsgrens	≤ € 442,46
Betaalbaar laag	Kale huurprijs vanaf de kwaliteitskortingsgrens tot en met de eerste aftoppingsgrens	> € 442,46 en ≤ € 633,25
Betaalbaar hoog	Kale huurprijs vanaf de eerste aftoppingsgrens tot en met de tweede aftoppingsgrens	> € 633,25 en ≤ € 678,66
Bereikbaar	Kale huurprijs vanaf de tweede aftoppingsgrens tot en met de maximale huurgrens	> € 678,66 en ≤ € 752,33
Vrije sector	Kale huurprijs hoger dan de maximale huurgrens	> € 752,33

De grenzen van de huurprijsklassen worden ieder kalenderjaar door de overheid vastgesteld. De cijfers in de rapportage zijn op basis van de in dat jaar geldende grenzen.

Huurprijsgrenzen 2018-2021

	kwaliteits-kortingsgrens	eerste aftoppingsgrens	tweede aftoppingsgrens	maximale huurgrens
2018	€ 417,34	€ 597,30	€ 640,14	€ 710,68
2019	€ 424,44	€ 607,46	€ 651,03	€ 720,42
2020	€ 432,51	€ 619,01	€ 663,40	€ 737,14
2021	€ 442,46	€ 633,25	€ 678,66	€ 752,33

Zoeken en vinden

Uniek reagerende woningzoekende	Huishouden dat staat ingeschreven in Klik voor Wonen en in de rapportageperiode een of meerdere keren op geadverteerde woningen heeft gereageerd.
Inschrijftijd	Tijdsduur tussen het moment van inschrijving en het moment van woningacceptatie.
Zoektijd	Tijdsduur tussen de eerste reactie op het woningaanbod en het moment van woningacceptatie. Het maakt daarbij niet uit hoe vaak men gereageerd heeft.
Slaagkans	Aantal verhueringen via de reactiemodellen in een bepaalde periode gedeeld door het aantal uniek reagerende woningzoekenden in dezelfde periode. Het maakt daarbij niet uit hoe vaak men gereageerd heeft. Elke woningzoekende telt slechts één keer mee.
Acceptatiegraad	Aantal keren dat een woning gemiddeld werd aangeboden voordat een nieuw huurcontract werd getekend. Dit is altijd het aantal weigeringen plus één.

Herkomst nieuwe huurders

Eigen gemeente	De nieuwe huurder (of daarbij ingeschreven partner) is afkomstig uit de gemeente waarin de verhuurde woning staat.
KvW-werkgebied	De nieuwe huurder (of daarbij ingeschreven partner) is afkomstig uit het werkgebied van Klik voor Wonen. Hiertoe behoren de volgende gemeenten: Alphen-Chaam, Breda, Drimmelen, Etten-Leur, Geertruidenberg, Halderberge, Moerdijk, Oosterhout, Roosendaal, Rucphen, Steenbergen en Zundert.
Elders	De nieuwe huurder komt van buiten het werkgebied van Klik voor Wonen, evenals zijn/haar eventuele partner die ook staat ingeschreven.

Verdeelmodellen

Reactiemodellen	Woningzoekenden reageren zelf op advertenties op www.klikvoorwonen.nl. Dit gebeurt via onderstaande modellen.
Inschrijfduur	De woning wordt geadverteerd op de website. De reagerende woningzoekende met de langste inschrijfduur krijgt de woning als eerste aangeboden.
Loting	De woning wordt geadverteerd op de website. Alle woningzoekenden die reageren dingen in gelijke mate mee bij de loting. De opgebouwde inschrijfduur heeft hierop geen invloed.
Eerste reageerder	De woning wordt geadverteerd op de website. Wie als eerste reageert en aan de criteria voldoet, heeft de keuze om te gaan huren. De opgebouwde inschrijfduur heeft hierop geen invloed.
Nieuwbouwmodel	Er wordt een verzameladvertentie op de website gepubliceerd. Een reactie op deze advertentie geldt als een reactie op alle woningen in het nieuwbouwproject. De kandidatenlijst wordt op basis van inschrijfduur of via loting bepaald. Belangstellenden krijgen een uitnodiging voor een kijkdag. De eerste kandidaat in de wachtrij heeft de eerste keuze bij de uitgifte van de nieuwbouwwoningen.
Bemiddelingsmodellen	De woningen worden één op één gekoppeld aan een kandidaat. Dit gebeurt via onderstaande modellen.
Bemiddeling	Rechtstreekse koppeling van een woningzoekende aan een woning, zonder de mogelijkheid voor andere woningzoekenden om op de woning te

	reageren. Bemiddeling wordt gebruikt in voorrangssituaties, maar ook bij o.a. woningruil, interne opschuiving of coöptatie.
Optiemodel (niet meer in gebruik)	Een woningzoekende geeft zijn of haar interesse aan voor een cluster woningen door hierop een optie te nemen. De clusters staan op de website. Zodra er een woning binnen dit model vrij komt, wordt deze niet geadverteerd op de website, maar direct aangeboden aan degene die bovenaan staat in de wachtrij. De wachtrij wordt bepaald door de datum waarop de optie is genomen.

Voorrangregelingen

Voorrangregeling stathouders	Jaarlijks dient iedere gemeente een door het Ministerie van Justitie bepaald aantal vluchtelingen met een verblijfsvergunning te huisvesten. De lokale corporatie zorgt voor de uitvoering van deze taak.
Voorrangregeling maatschappelijke opvang	Dit zijn mensen die na een verblijf bij een instelling voor maatschappelijke opvang of een zorginstelling (weer) zelfstandig gaan wonen, al dan niet met begeleiding.
Voorrangregeling urgentie sociaal/ calamiteiten	Inwoners van de gemeente kunnen in aanmerking komen voor sociale urgentie, wanneer zij per direct en buiten hun schuld een andere woning nodig hebben als gevolg van een onverwachte en bijzondere noodsituatie, zoals huiselijk geweld, brand of een andere onveilige situatie.
Voorrangregeling herstructurering	Voorrangregeling voor mensen die vanwege de sloop van hun corporatiewoning moeten verhuizen. Zij krijgen eerst kans om zelf met voorrang op het reguliere woningaanbod te reageren. Als dat niet lukt, wordt kort voor de sloopdatum in overleg met de kandidaat een geschikte woning aangeboden.
WMO-indicatie	Mensen met een lichamelijke beperking kunnen op basis van de Wet Maatschappelijke Ondersteuning voorrang aanvragen om te kunnen verhuizen naar een gelijkvloerse, rolstoeltoe- en doorgankelijke of aangepaste woning. Deze woningzoekenden worden ook weleens medisch urgenten genoemd.
Zorgindicatie	Woningzoekenden met een zorgindicatie melden zich via Klik voor Wonen aan voor de door hen de gewenste aanleun-/zorgwoningen. De zwaarte van de zorgvraag en de datum van de CIZ-indicatie bepalen de volgorde van de wachtrij.
Beheermaatregel/vrije toewijzing	Corporaties kunnen de beheermaatregel inzetten om lastige situaties met eigen huurders op te lossen, bijvoorbeeld bij een hoog oplopend conflict in een complex. Er komt dan een andere woning beschikbaar voor verhuur.
Maatwerk	Corporaties bieden met voorrang een woning aan mensen met ernstige sociaal-maatschappelijke problematiek, onder voorwaarde dat gemeente en zorgaanbieders begeleiding mogelijk maken. Casussen worden m.b.v. een wegingskader besproken in het maatwerkoverleg van corporaties en gemeenten.
Doorstromen	Om het vrijkomen van woningen te stimuleren, experimenteren de corporaties sinds kort met doorstroomprojecten, waarbij de reden voor voorrang kan zijn het achterlaten van een bepaalde woning of al lange tijd huren. Ook interne opschuiving in hetzelfde complex wordt geregistreerd als doorstromen.

Weigeringsredenen

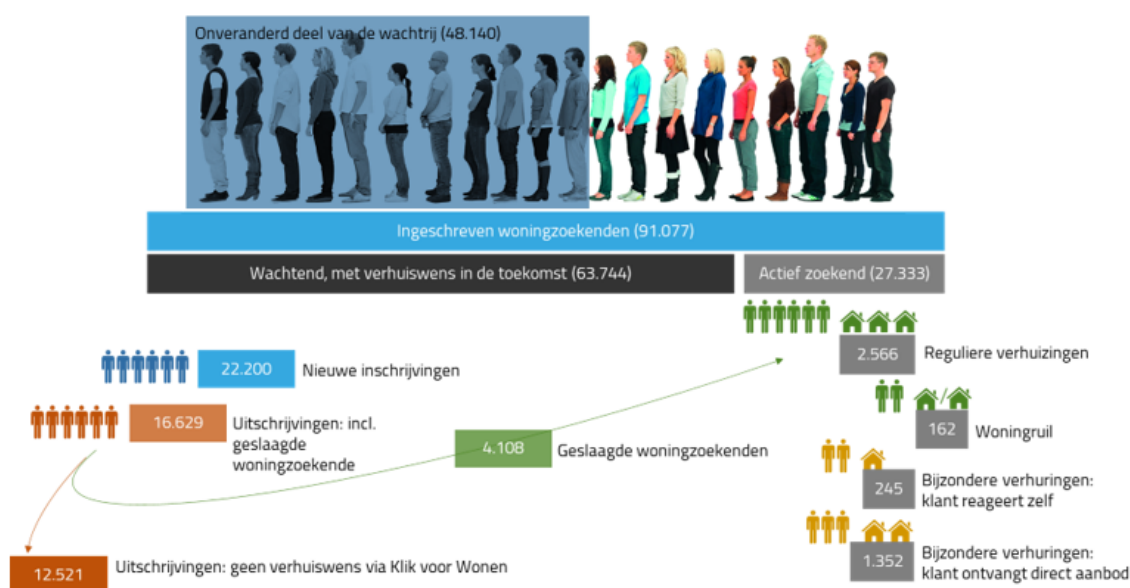
Woninggerelateerd	Buitenruimte niet goed De etagehoogte (te hoog/te laag) De keuken (liever open of dicht) De omgeving van de woning bevalt niet De tuin (aan/afwezigheid of te groot/klein) De woninggrootte (te groot/te klein) Een te hoge huurprijs Het ontbreken van centrale verwarming Het ontbreken van een vaste trap naar de zolder Het slechte onderhoud van de woning Verhouding huurprijs-kwaliteit woning niet goed
Persoongerelateerd	Eigen woning nog niet verkocht Groepsaanbieding geweigerd Het verkeerde woningtype (liever een ander soort woning) Mijn verhuizing naar een andere woning, maar ik wil inschrijving behouden Persoonlijke omstandigheden Relatie beëindigd
Niet gereageerd	Aanbieding laten verlopen Niet gereageerd op groepsaanbieding Niet komen opdagen na interesse of acceptatie
Huurprijs gerelateerd	Een te hoge huurprijs Verhouding huurprijs-kwaliteit woning niet goed

Bijlage 1

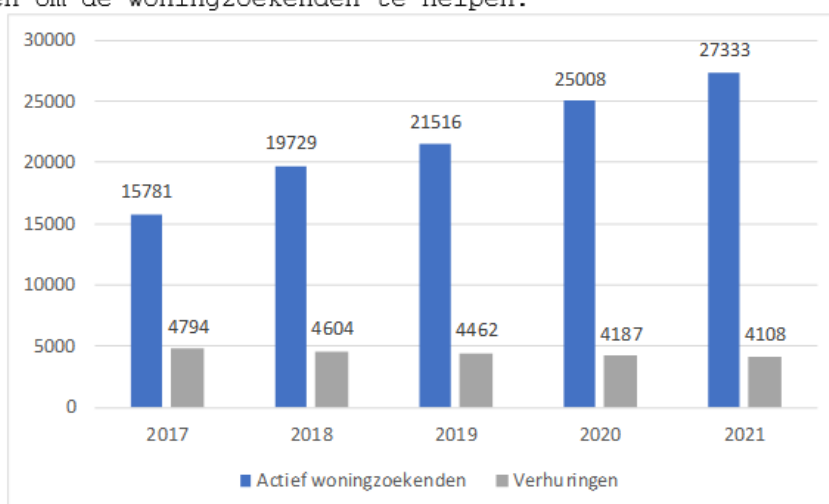
Managementsamenvatting

Jaarverslag Klik voor Wonen regionaal 2021

Stichting Klik voor Wonen is dé woonruimtebemiddelaar in West-Brabant voor vooral sociale huurwoningen. In deze samenvatting zetten we de belangrijkste kerncijfers op een rijtje, gevisualiseerd in onderstaande wachtrij afbeelding.



De druk op de woningmarkt blijft toenemen. Ook in West-Brabant zijn er meer mensen op zoek naar een woning dan dat er sociale huurwoningen vrijkomen. We zien in 2021 meer nieuwe inschrijvingen dan uitschrijvingen. Bestaande huurders maken weinig verhuisbewegingen. Het aantal verhuizingen daalde opnieuw in 2021. Kortom wij, als sociale verhuurders, staan voor uitdagingen om de woningzoekenden te helpen.



Meer actief woningzoekenden

Woningzoekenden mogen onbeperkt reageren op vrijkomende woningen en in 2021 deden ze dat ruim 1,5 miljoen keer. We zien een geleidelijke stijging

van het aantal actieve woningzoekenden van 23,8% in 2017 naar 30%. Deze woningzoekenden reageerden een of meerdere keren, maar de mate van reageren is heel verschillend. Zo'n 3.273 mensen plaatsten maar één reactie, terwijl er 39 woningzoekenden zijn geweest die dit jaar meer dan 1.000 reacties plaatsten. Kijken we niet alleen naar 1x reageren per jaar, maar gemiddeld maandelijks (17%), wekelijks (9%) of dagelijks (1%), dan zijn de percentages actieve woningzoekenden beduidend minder. We zien ook verschillen in het aantal reacties tussen de modellen en de groepen woningzoekenden. Op een woning in de loting reageren mensen 2 x zoveel, als op woningen via inschrijfduur. Senioren met een langere inschrijfduur zochten selectief en reageerden sporadisch. Terwijl jongeren zoveel mogelijk op advertenties reageerden. Ruim 63.700 woningzoekenden staan ingeschreven uit voorzorg of met een verhuishens in de toekomst.

Verdeling woningzoekenden

Het inkomen van woningzoekenden bepaalt grotendeels hun mogelijkheden op de sociale huurwoningmarkt. De belangrijkste doelgroep (primair - 64%) zijn huishoudens met een inkomen die recht hebben op huurtoeslag. De secundaire groep (27%) zijn de inkomens die mogen huren tot € 752,33, maar geen huurtoeslag ontvangen. De overige woningzoekenden hebben een midden- (3%) of hoger inkomen (6%). Ongeveer 1/3 van alle Nederlandse huishoudens is een eenpersoonshuishouden. Binnen de actief woningzoekenden zijn zij met 62% fors vertegenwoordigd. Ook zien we dat de groep actief woningzoekenden met het profiel 'jonge, kleine huishouden met een beperkte portemonnee' het vaakst voorkwam. Dit beeld vormt geen trendbreuk ten opzichte van afgelopen jaren. De cijfers bij de actieve woningzoekenden zijn ook terug te zien bij de nieuwe huurders. Waarbij het aandeel van woningen die de middengroep en de hogere inkomensgroep bedient, is gekrompen. Bij de verhuringen liep het percentage éénpersoonshuishoudens iets op en het aandeel drie- of meerpersoonshuishoudens juist iets af. Het aantal tweepersoonshuishoudens in 2021 bleef procentueel gelijk. Qua leeftijd zien we een kleine stijging bij de senioren (55+) dat slaagde in de zoektocht naar een woning. De jonge woningzoekenden tot 23 jaar kwamen iets minder aan bod.

Verhuisbewegingen

We registeren de huidige woongemeente van woningzoekenden, maar is geen harde indicator voor de binding met een gemeente. Daar ligt meteen een belangrijke vraag voor de toekomst: kijken woningzoekenden alleen naar hun eigen en omliggende gemeentes? Of kiezen ze ervoor om in deze krappe woningmarkt juist buiten hun eigen regio te kijken? En ligt daar voldoende binding met hun werk of directe omgeving? Interessante vragen waarop we nu geen antwoord hebben, maar wel invloed hebben op ons gezamenlijke woningaanbod en de zoektocht naar een woning. We zien nog steeds dat de meerderheid van de nieuwe huurders binnen de eigen gemeente blijft wonen, maar dat aandeel van 60,8% is gedaald, terwijl we juist van buiten het werkgebied van Klik voor Wonen instroom van nieuwe inwoners zien (13,9%). Verhuisbewegingen binnen de regio, maar buiten de eigen gemeente kwam uit op 25,3%.

Kansen

Naast inschrijftijd geven ook zoektijd en slaagkans de druk op de sociale huurmarkt aan. De kans om een woning te vinden is vaak afhankelijk van de opgebouwde inschrijfduur. De gemiddelde inschrijfduur is in 2021 toegenomen tot 6,6 jaar tegenover 6,1 jaar in 2020. De zoektijd - de periode tussen de eerste reactie en woningacceptatie - is korter, maar ook toegenomen naar gemiddeld 2 jaar. De slaagkans geeft inzicht in de verhouding tussen het aantal verhuringen binnen de aanbodmodellen en het

aantal actief woningzoekenden. Het afgelopen jaar daalde de slaagkans van 13,5% naar 11,6%. De druk op de woningmarkt is dan wel hoog, maar met name de woningzoekenden met een lange inschrijfduur zijn kritisch bij het verzilveren van hun wachttijd. Gemiddeld waren meer dan vijf aanbiedingen nodig om tot een geslaagde match te komen. Woningen die via inschrijfduur zijn aangeboden worden vaker geweigerd (4,6 keer) dan via loting (1,5). Hieruit blijkt dat de 'minder kieskeurige woningzoekende' op lotingwoningen reageert.

Bijzondere verhuringen

De bijzondere verhuringen aan kwetsbare groepen neemt toe. Een vaste woonplek is belangrijk, ook voor mensen vanuit de maatschappelijke en zorginstellingen, statushouders, mensen met een lichamelijke beperking of mensen die vanwege sloop een nieuw huis nodig hebben. We zien dit jaar dat 245 woningzoekenden zelf reageerden en met een voorrangscade aan bod kwamen. Daarnaast werd aan 1.352 woningzoekenden één op één woningaanbod gedaan.

Creatieve oplossingen

We beseffen heel goed dat met de afname in verhuringen en de oplopende inschrijftijd voor woningzoekenden nu minder goed in balans zijn. Daarom zijn we aan de slag met creatieve oplossingen. Woningruil, woningen splitsen of delen, het bouwen van kleinere of tijdelijke woningen en het onderzoeken van andere woonvormen (flexwonen) zijn slechts enkele voorbeelden. Ook pakken we samen kansen op om meer verhuisbewegingen te stimuleren, zoals met de pilot 'Doorstroming'.

Waardering

Het tekort aan woningen heeft geen invloed op hoe woningzoekenden het contact met Klik voor Wonen ervaren. Zo beoordelen ze de totale dienstverlening met een 7,2 en de conversational chat zelfs met een 9+.