

Beschikbaarheidsmonitor

stand van zaken tm 2020

15-03-2021

aangevuld 01-07-2021



Cijfers 2016 tm 2020 samengevat

- **Aantal verhuringen:** eind Q2 werd nog een daling tov 2019 verwacht; uiteindelijk in 2020 meer verhuringen (2354) dan in 2019 (2064)
- **Gepubliceerd:** eind Q2 nog op 74%, eind 2020 gestegen naar 77% maar nog altijd minder dan in 2019 (82%) en daarmee ook onder de norm van 80%
- **Reacties:** gemiddeld aantal reacties stijgt verder, in 2019 gemiddeld 175, eind 2020 gemiddeld 207 per gepubliceerde woning
- **Inschrijftijd:** eind Q2 7,4 jaar, eind 2020 6,9 jaar, lichte stijging tov 2019 (6,7)
- **Zoektijd:** loopt verder op van 2,4 in 2019 naar 2,7 jaar eind 2020
- **Vorrang:** 15-6-2021 cijfers over voorrang 2020 toegevoegd
- **Invloed Corona** in 2^e helft 2020 achterstanden in verhuurprocessen ingelopen

Monitor volgens Palt afspraken

- Stand-still sociale voorraad mag niet leiden tot toename wachttijden doelgroepen corporaties.
- Toenemende druk als (normen):
 - geadverteerde woningen minder dan 80% van het vrijkomend aanbod;
 - gemiddeld aantal reacties meer is dan 150;
 - inschrijftijd van geslaagden langer dan 6 jaar;
 - zoektijd van geslaagden langer dan 2 jaar.

Definities

- Gepubliceerd aanbod:* woningen die zijn geadverteerd op de site www.woonkeus.nl, woningzoekenden kunnen hierop reageren
- Vrijkomend aanbod:* alle beschikbaar gekomen woningen van de corporaties dus inclusief de woningen die direct worden toegewezen (bemiddeld) aan kandidaten

Huursegmenten (per 01-01-2020):

- Kwaliteitskortingsgrens* = maximaal € 432,51, bereikbaar met huurtoeslag voor jongeren 18 tm 22 jaar
- Lage aftoppingsgrens* = € 432,51 – € 619,01, de 1^e aftoppingsgrens van de huurtoeslag en bereikbaar voor 1- en 2 persoonshuishoudens met een huurtoeslaginkomen
- Hoge aftoppingsgrens* = € 619,01 - € 663,40, de 2^e aftoppingsgrens van de huurtoeslag en bereikbaar voor 3 – of meerpersoonshuishoudens met een huurtoeslaginkomen
- Tot liberalisatiegrens* = € 663,40 - € 737,14, niet bereikbaar voor woningzoekenden met een huurtoeslaginkomen, bestemd voor de doelgroep vanuit “staatssteunregeling” maximaal € 39.055 inkomen

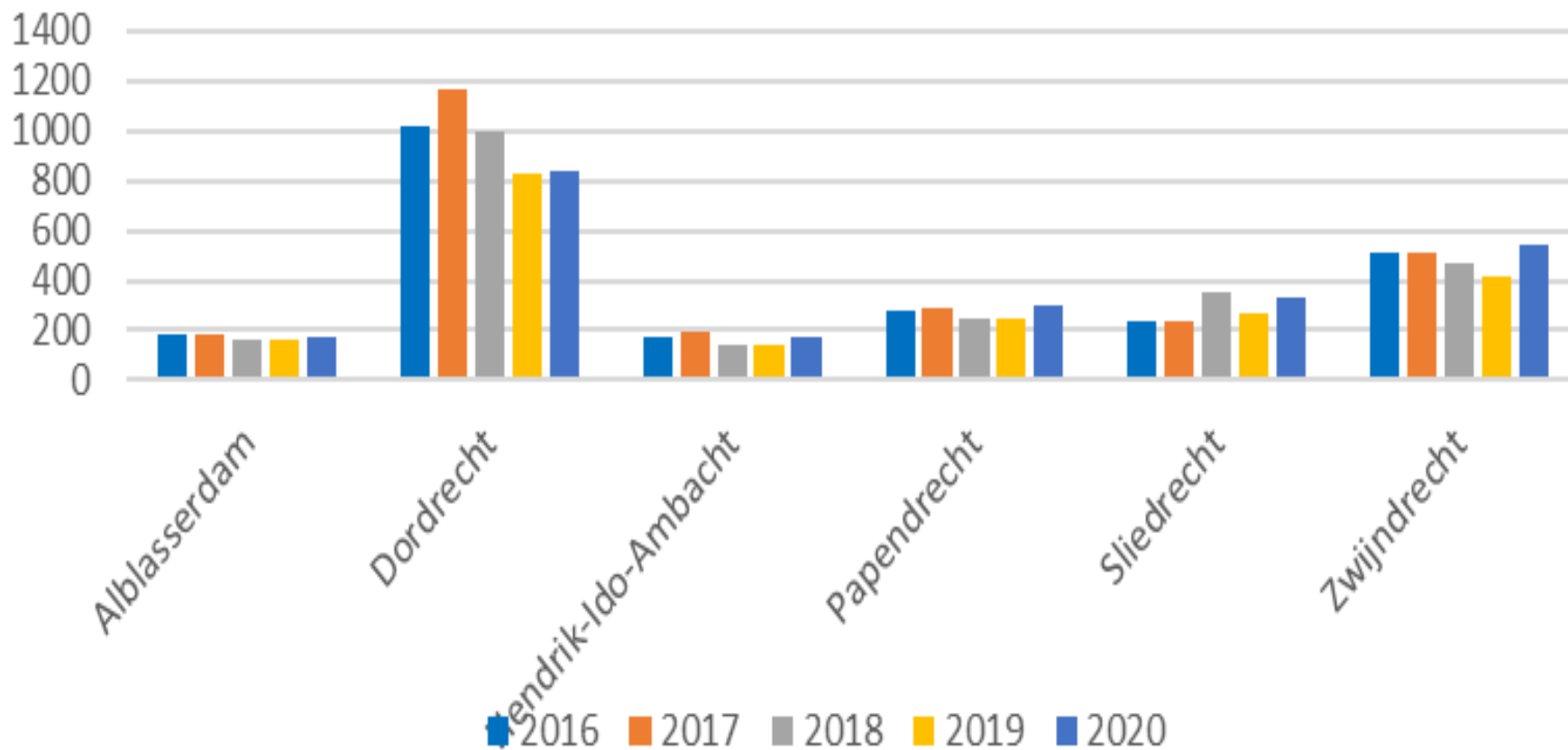
Vervolg Definities

<i>Inschrijftijd:</i>	het aantal jaren tussen het moment van inschrijving en het tekenen van het nieuwe huurcontract
<i>Zoektijd:</i>	het aantal jaren tussen het moment van de eerste reactie op een woningadvertentie en het tekenen van het huurcontract
<i>Actief woningzoekende:</i>	een woningzoekende die in de genoemde periode heeft gereageerd op het woningaanbod
<i>Voorstromers:</i>	woningzoekenden die op basis van een voorrangsverklaring een woning kregen toegewezen en woningzoekenden die via directe bemiddeling op grond van de Richtlijnen Uitvoering Woonruimteverdeling zijn gehuisvest.

Actualiteiten

- Overgang WoningNet naar nieuw systeem per 28 januari 2020, gebruik nieuwe rapportage tool waardoor data moet worden gecombineerd omdat historie niet is gemigreerd.
- In 2^e helft 2020 bugs geconstateerd in zowel WRB als BI tool, veelal veroorzaakt door koppeling WoningNet WRB met primaire systeem corporaties, in april/mei 2021 met terugwerkende kracht gecorrigeerd. Aandacht op werking koppeling blijft nodig.
- Corona crisis vanaf lockdown 12 maart 2020 zorgt voor tijdelijke verhuurstop, aanpassing van werkprocessen bij corporaties en vermindering aantal verhuizingen. Achterstanden in verhuurprocessen zijn in 2^e helft 2020 ingelopen.
- Data uit de beschikbaarheidsmonitor is nu zichtbaar via OCD tool (SWING rapportage) op gemeente/wijk/ nivo. Daardoor wordt het gemakkelijker voor corporaties en gemeenten om zelf ontwikkelingen te monitoren. Eerste ervaringen zijn goed. In overleg met OCD, corporaties en gemeenten wordt nog doorontwikkeld.

aantal verhuurde sociale huurwoningen



Eind Q2 werd nog een daling
totaal aantal verhueringen
verwacht. Eind 2020 blijkt dat
aantal verhueringen zelfs hoger is
dan in 2019:

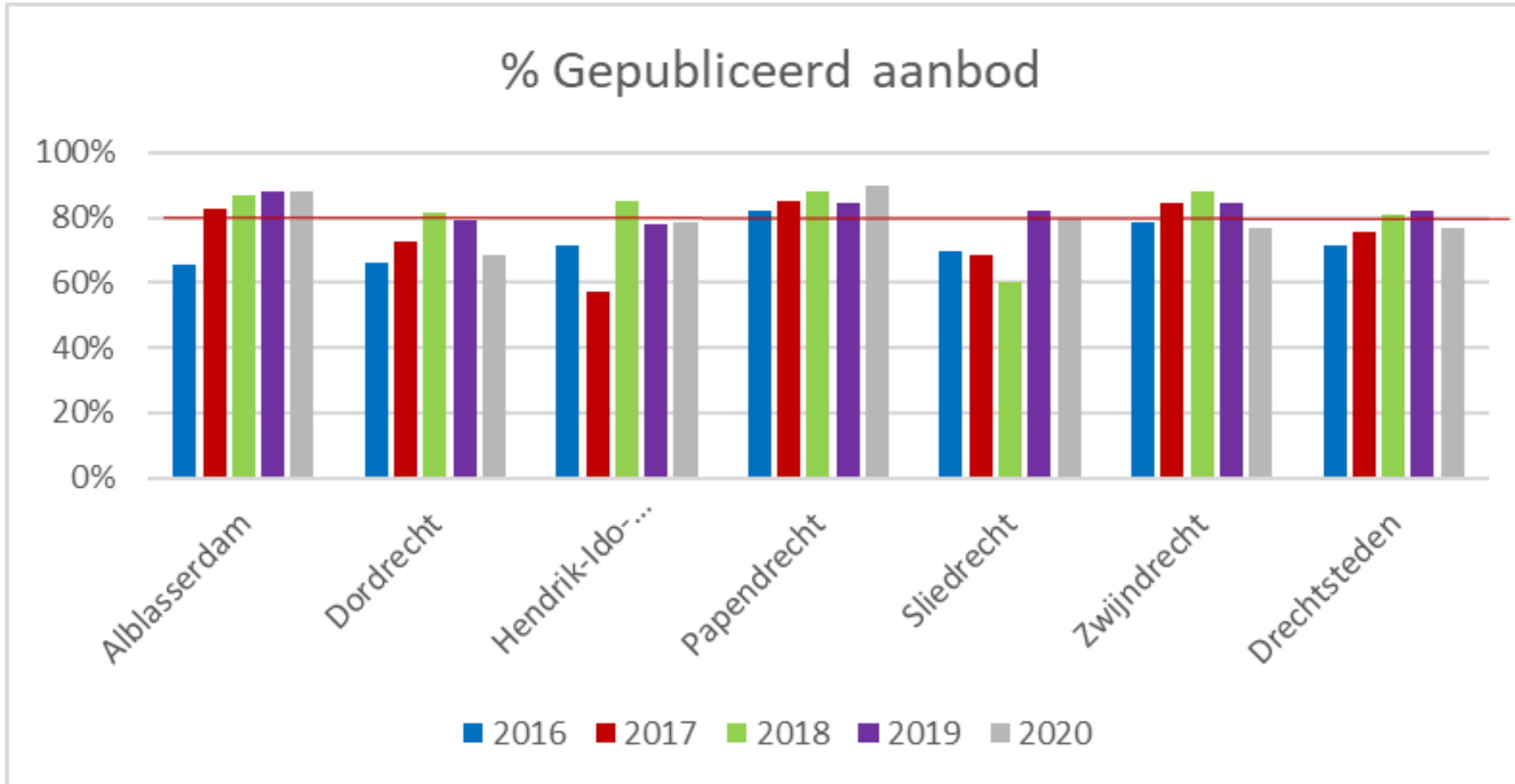
2019 2064

2020 2354

De stijging is het grootst in
Zwijndrecht; van 414 in 2019
naar 547 in 2020. Oorzaak is
oplevering nieuwbouw
Koningshof van WK10 en veel
verhuisbewegingen nav start
herstructurering Spoorzone.

Ook stijging in Sliedrecht; 272 in
2019 naar 329 in 2020. Ook hier
oplevering nieuwbouw.

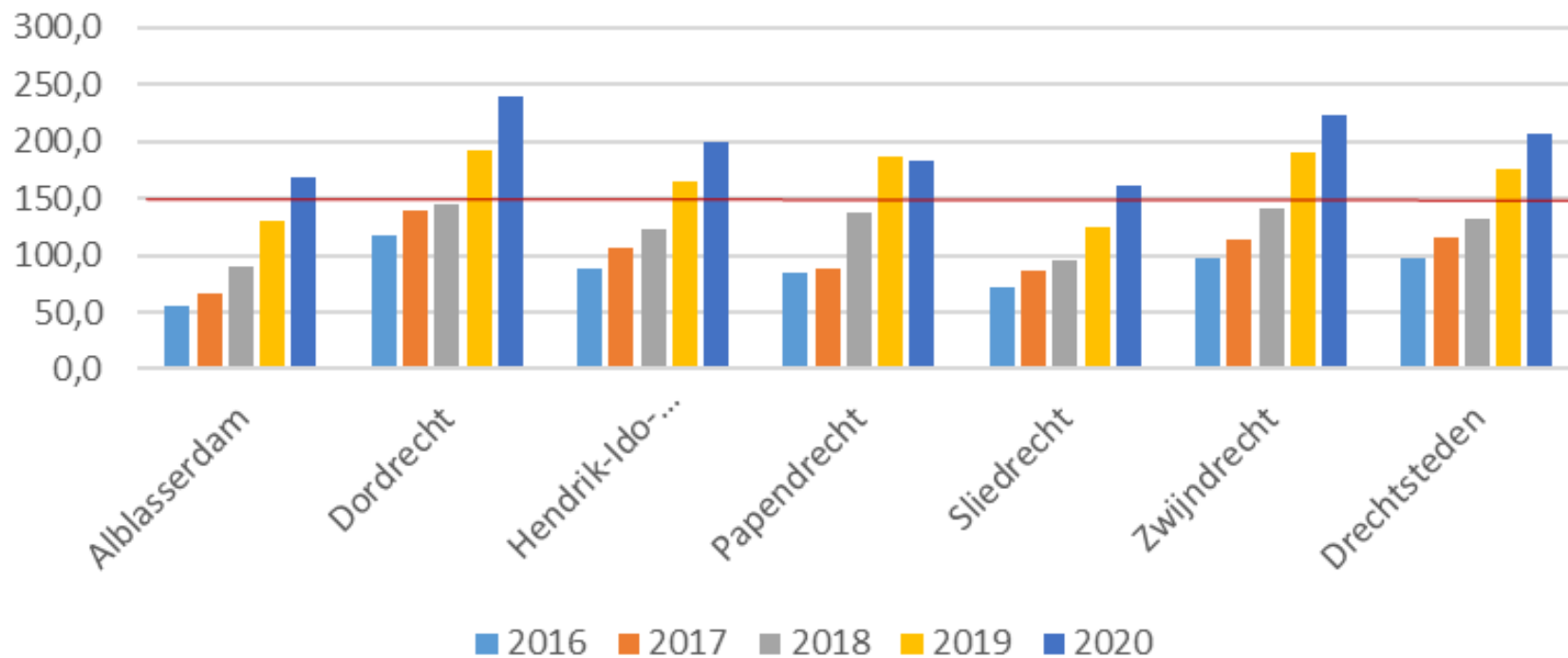
% gepubliceerde woningen
gedaald tov 2019
2019: 82%
2020: 77%



Oorzaak:
Zwijndrecht (WK10, 69%) erg laag
vanwege oplevering nieuwbouw
(wordt verhuurd via directe
koppeling nadat per type 1
woning wordt geadverteerd).
Verder ook veel directe
toewijzingen nav start herstruc-
turering in Zwijndrecht.

Dordrecht ook laag (68%).
Woonbron publiceert in 2020
slechts 59% van de vrijkomende
woningen. Is veroorzaakt door
veel personeelwisselingen.
Nieuwe instructie over
publiceren woningen is inmiddels
gegeven.

Gemiddeld aantal reacties per woningadvertentie



Gemiddeld aantal reacties blijft stijgen

2019: 175,5

2020: 207,3

Wel lokale verschillen:

Sliedrecht 161,8

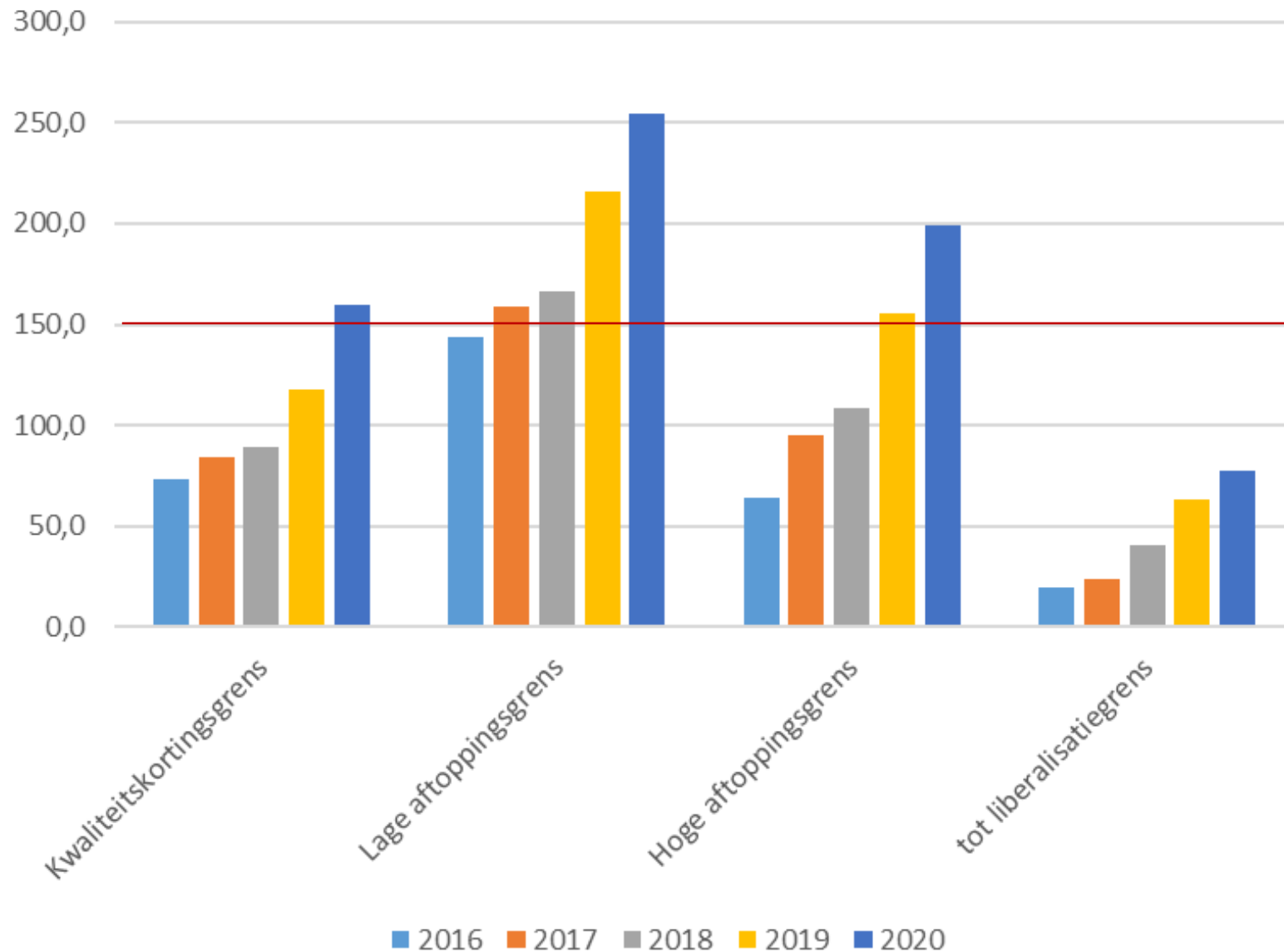
Alblasterdam 168,3

Dordrecht 240,1

Oorzaak:

Minder aanbod in aantallen in 1^e helft 2020 en gelijkblijvend of oplopend aantal actief woningzoekenden zorgt voor meer gegadigden per woning.

Gemiddeld aantal reacties per huursegment

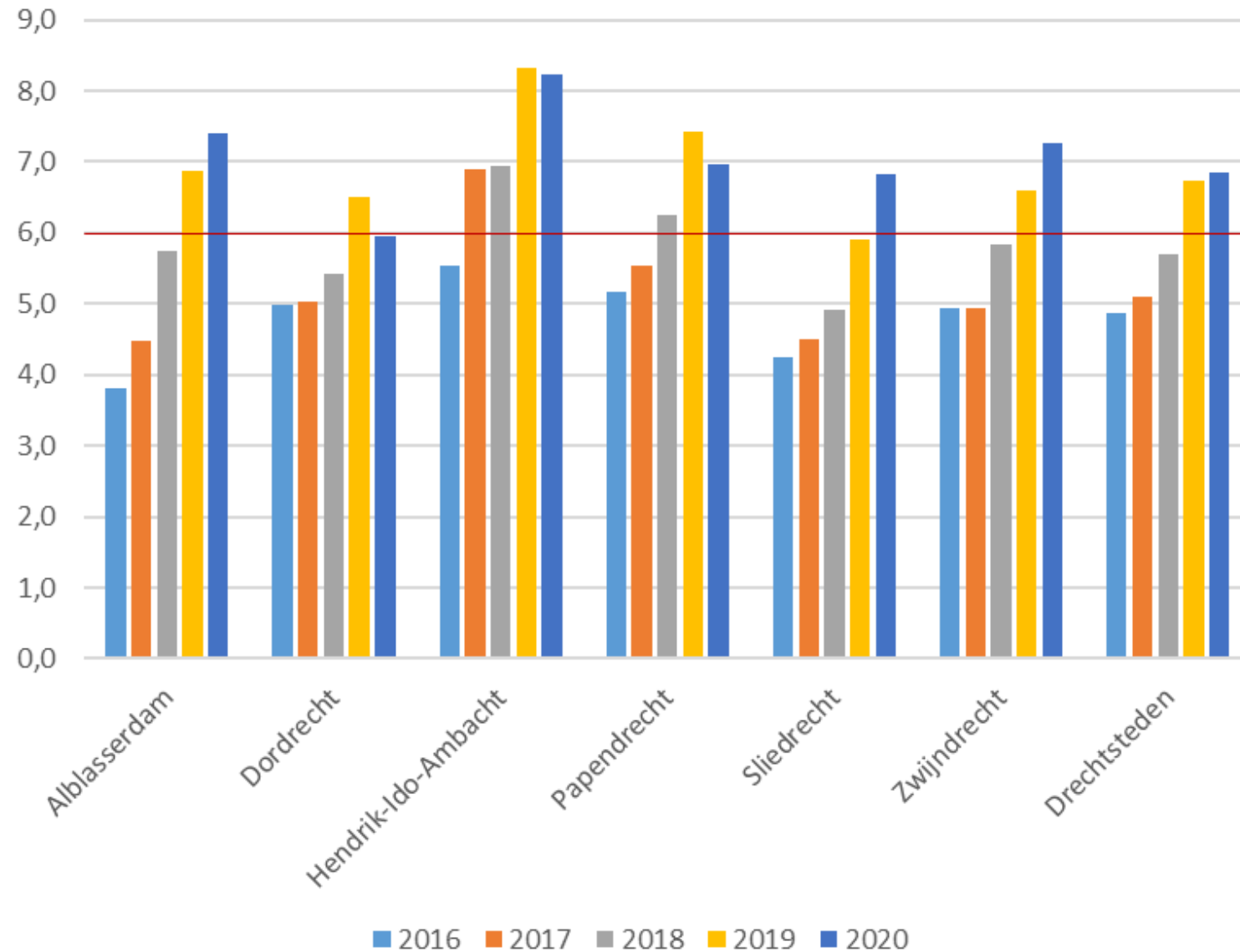


Verschillen tussen huursegmenten:

Lage aftoppingsgrens (grootste doelgroep) gemiddeld 254,8 reacties per geadverteerde woning.

Tot liberalisatiegrens gemiddeld 77,4 reacties.

Inschrijftijd in jaren



Inschrijftijd van geslaagde
woningzoekenden loopt iets op:

2019: 6,7 jaar

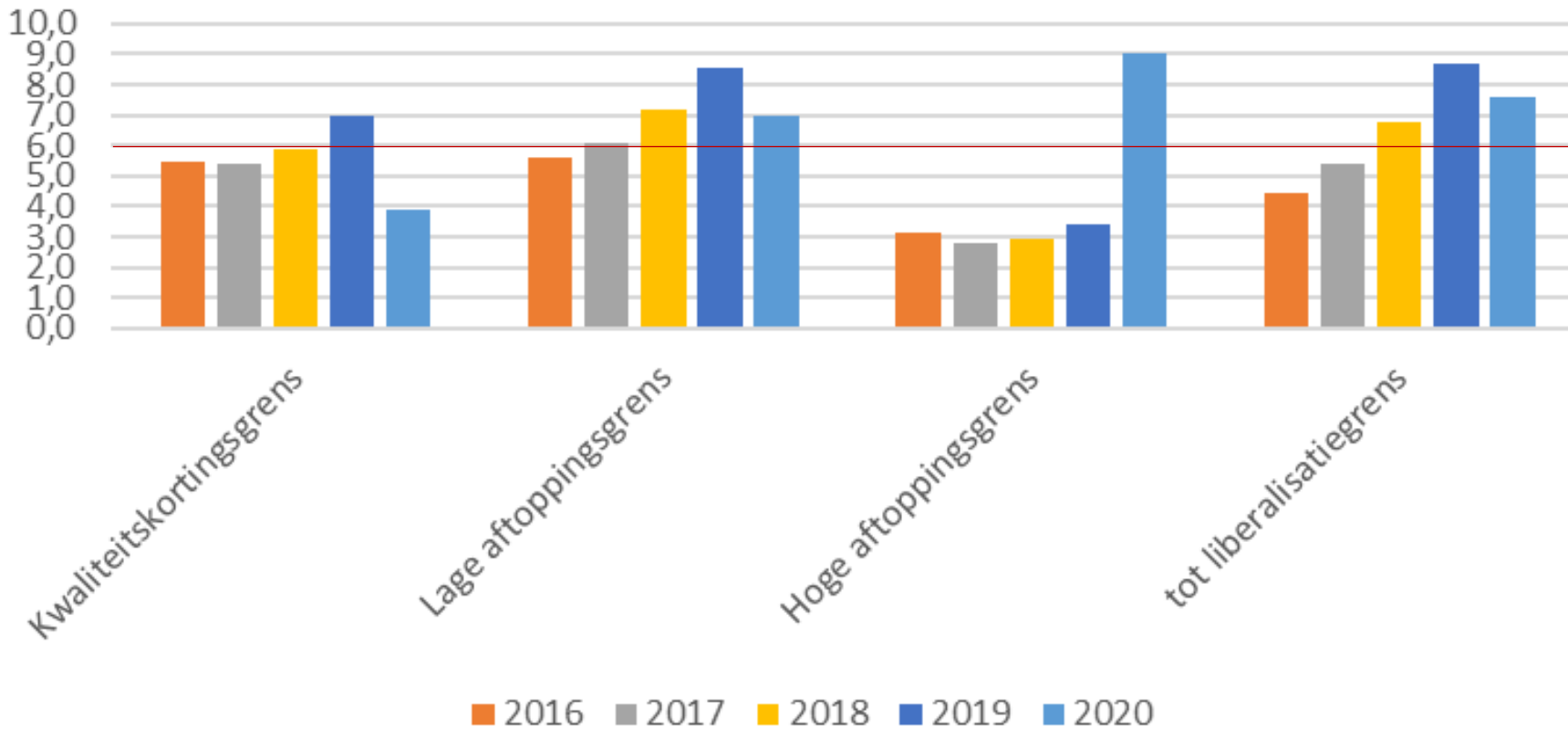
2020 tm Q2: 7,4 jaar

2020: 6,9 jaar

Dordrecht gemiddeld 6,0 jaar

Hendrik-Ido-Ambacht gemiddeld
8,2 jaar

Inschrijftijd naar huursegment



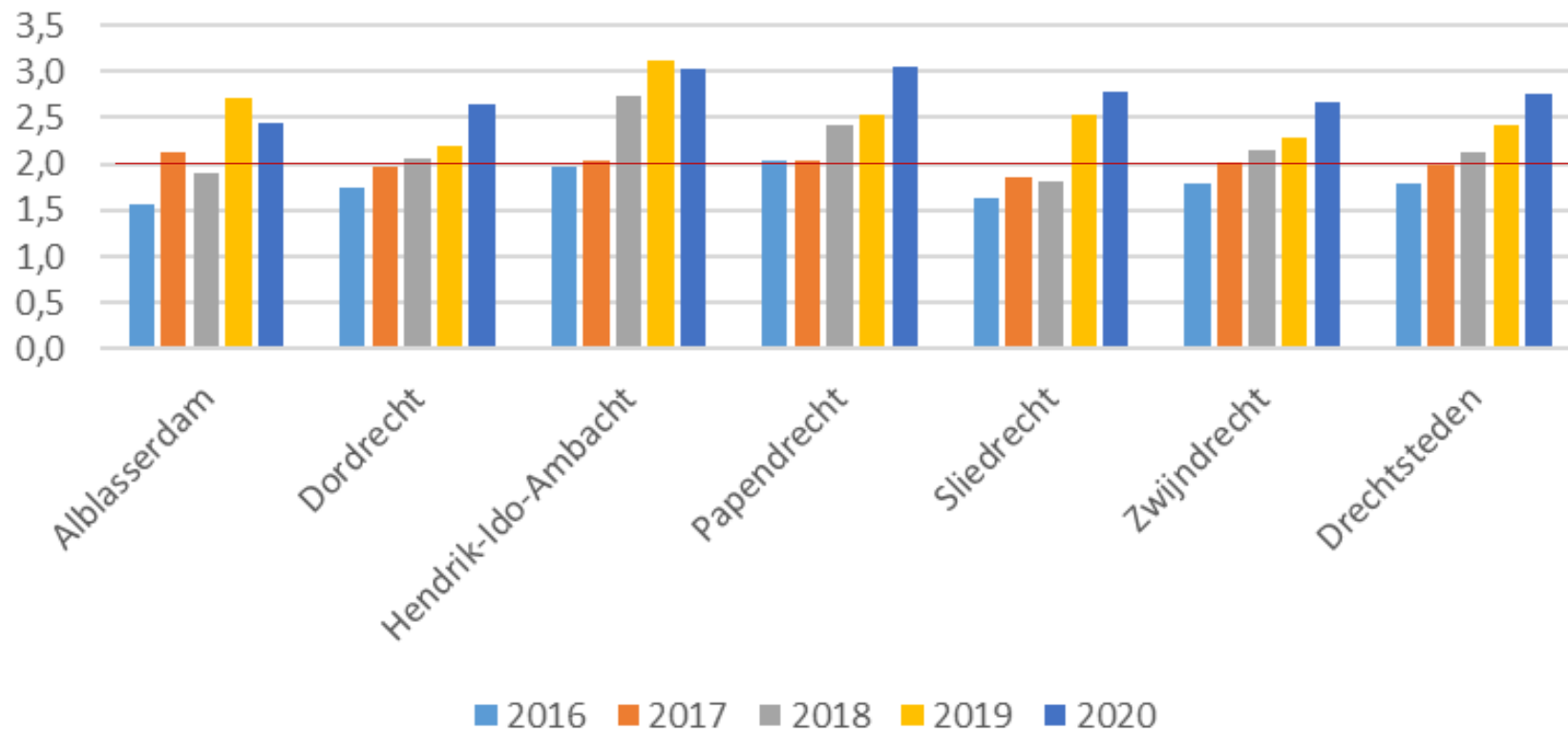
Verschillen per huursegment.

Tot kwaliteitskortingsgrens gemiddeld 3,9 jaar inschrijftijd in 2020.

Ongeveer de helft van deze woningen zijn voor jongeren van 18 tm 22 jaar gelabeld. Deze groep heeft in 2020 een inschrijftijd van gemiddeld 2,7 jaar.

Woningen in segment tot hoge aftoppingsgrens gemiddeld 9 jaar in 2020.

Gemiddelde zoektijd per gemeente



Zoektijd loopt op:

2019: 2,4 jaar

2020: 2,7 jaar

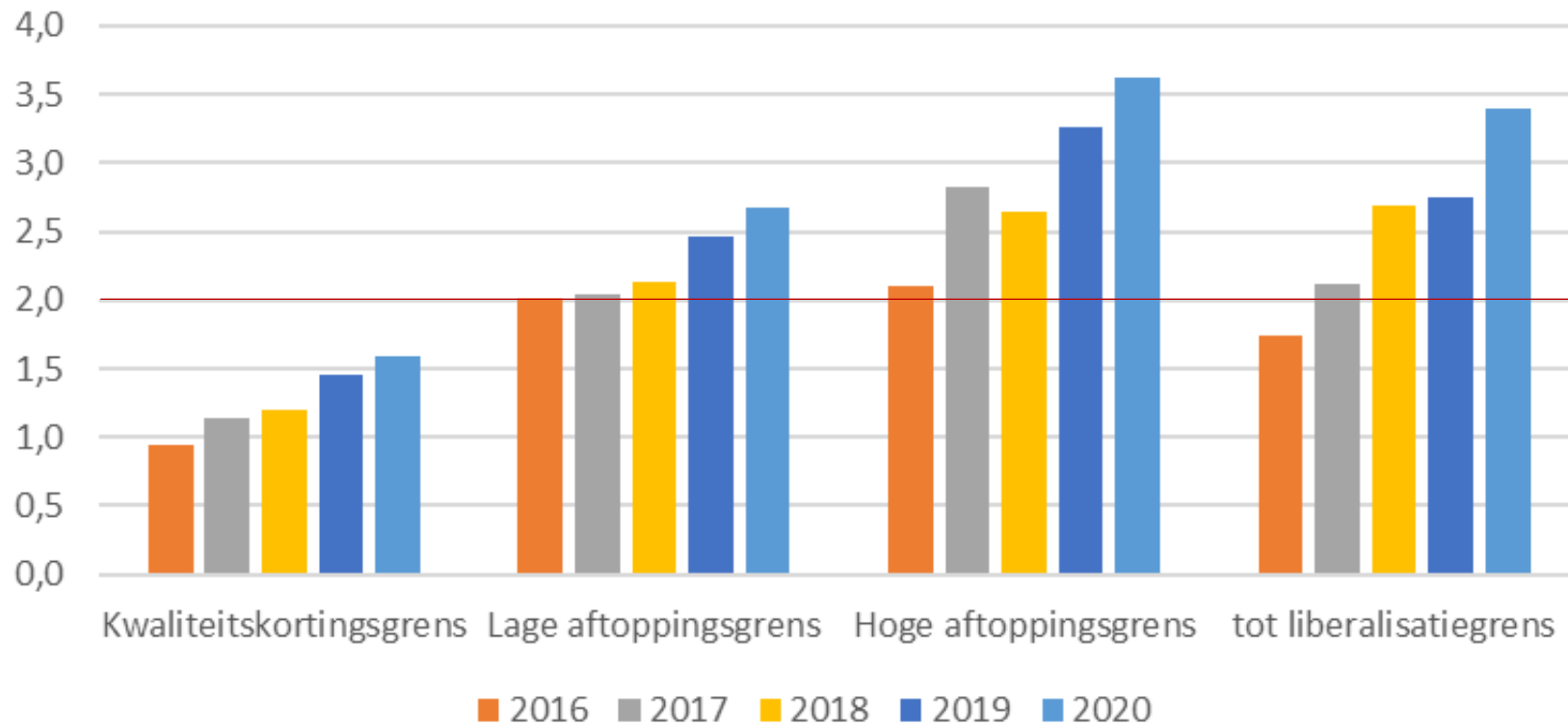
Lokale verschillen:

Alblasserdam 2,4 jaar

Hendrik-Ido-Ambacht 3,0 jaar

Papendrecht 3,1 jaar

Gemiddelde zoektijd naar huursegment



Verschillen per huursegment

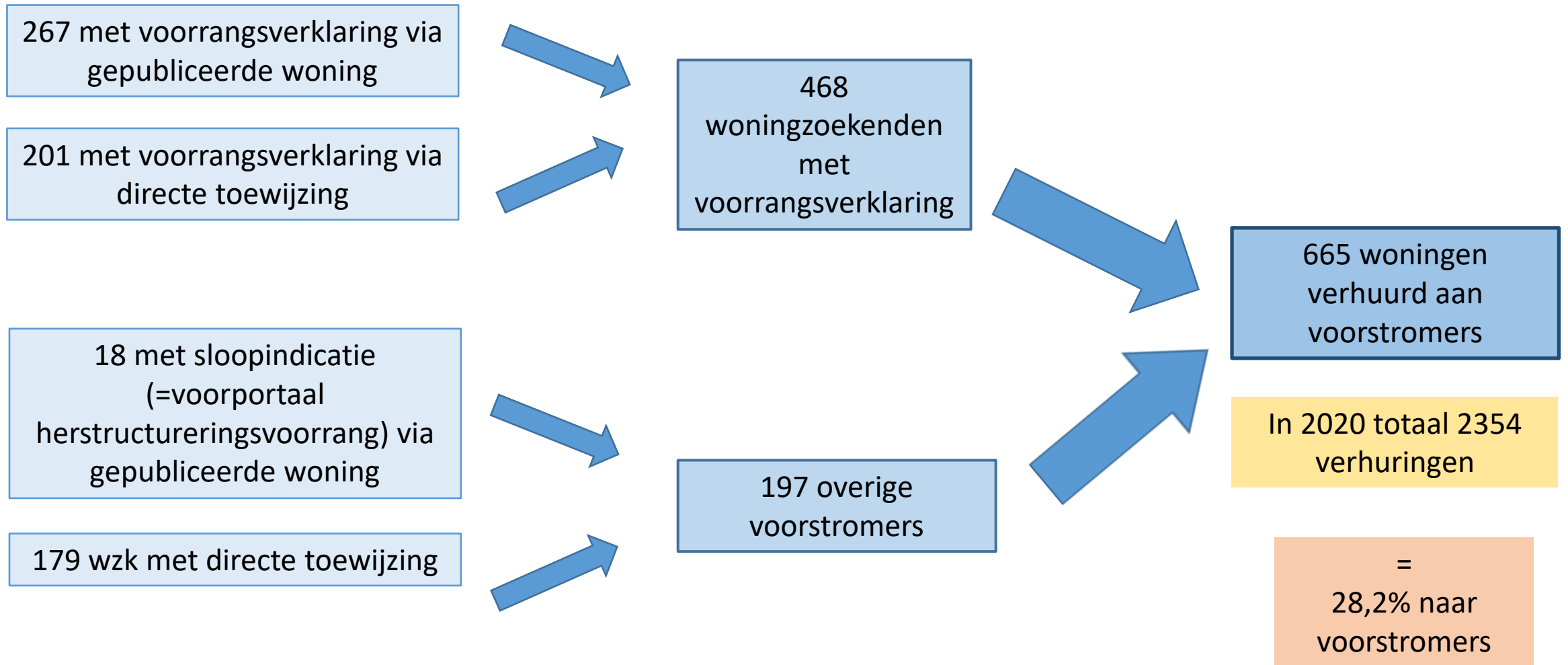
Tot kwaliteitskortingsgrens
gemiddeld 1,6 jaar zoektijd.

Segment hoge aftoppingsgrens
gemiddeld 3,6 jaar en tot
liberalisatiegrens gemiddeld 3,4
jaar.

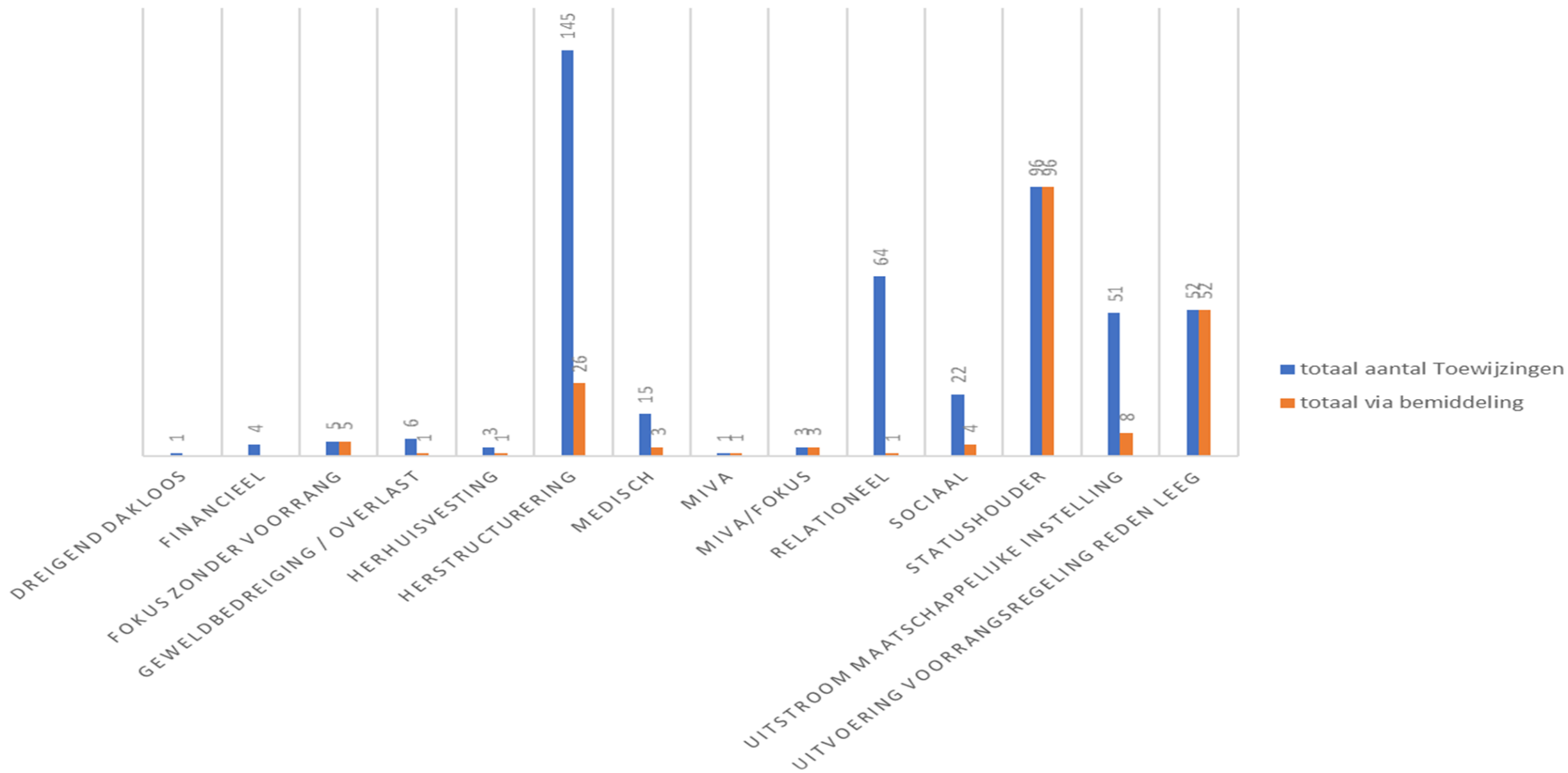
Verhuringen voorstromers 2020: voorrangskandidaten en directe toewijzingen

- Doel is om inzicht te geven in de druk vanuit de voorrang op de woningmarkt.
- Alle voorrangskandidaten (muv herstructurering, statushouders en Fokus) worden besproken in het Platform Uitvoering Voorrangregeling (PUV).
- Voorrangskandidaten kunnen zelf reageren op gepubliceerd aanbod of worden direct bemiddeld, verdeling van de direct te bemiddelen kandidaten over de corporaties loopt via het PUV.
- Corporaties en gemeenten zetten in op het helder krijgen van het proces (wie doet wat), de juiste registratie en monitoring en goede inrichting in het nieuwe systeem van WoningNet.
- In nieuwe Woonruimte Bemiddeling (WRB) van WoningNet bugs geconstateerd. Woningnet erkent de bugs, met name bij het onderdeel Voorrang in WRB. Woningcorporaties hebben verhuringen over 2020 uitgezocht en correcties door laten voeren waardoor cijfers over Voorstromers betrouwbaar en bruikbaar zijn. WoningNet verwacht zomerperiode 2021 de bug bij Voorrang, opgelost te hebben zodat er niet meer achteraf gecorrigeerd hoeft te worden.
- Naast voorrangskandidaten zijn er ook wzk zonder voorrangsverklaring die via directe bemiddeling een woning krijgen aangeboden. Hierover zijn afspraken gemaakt in de Richtlijnen Uitvoering Woonruimteverdeling. We noemen deze categorie de “overige voorstromers”.
- Fokus: Fokus/Miva is in WRB één toewijzingsreden. Door deze reden komt Fokus terug in de verantwoording Voorrangskandidaten. Fokuswoningen (alleen in Dordrecht) worden echter zonder voorrangsverklaring toegewezen. Fokus (de stichting) draagt zelf kandidaat voor.

Verhuringen aan voorstromers 2020: voorrangskandidaten en directe toewijzingen



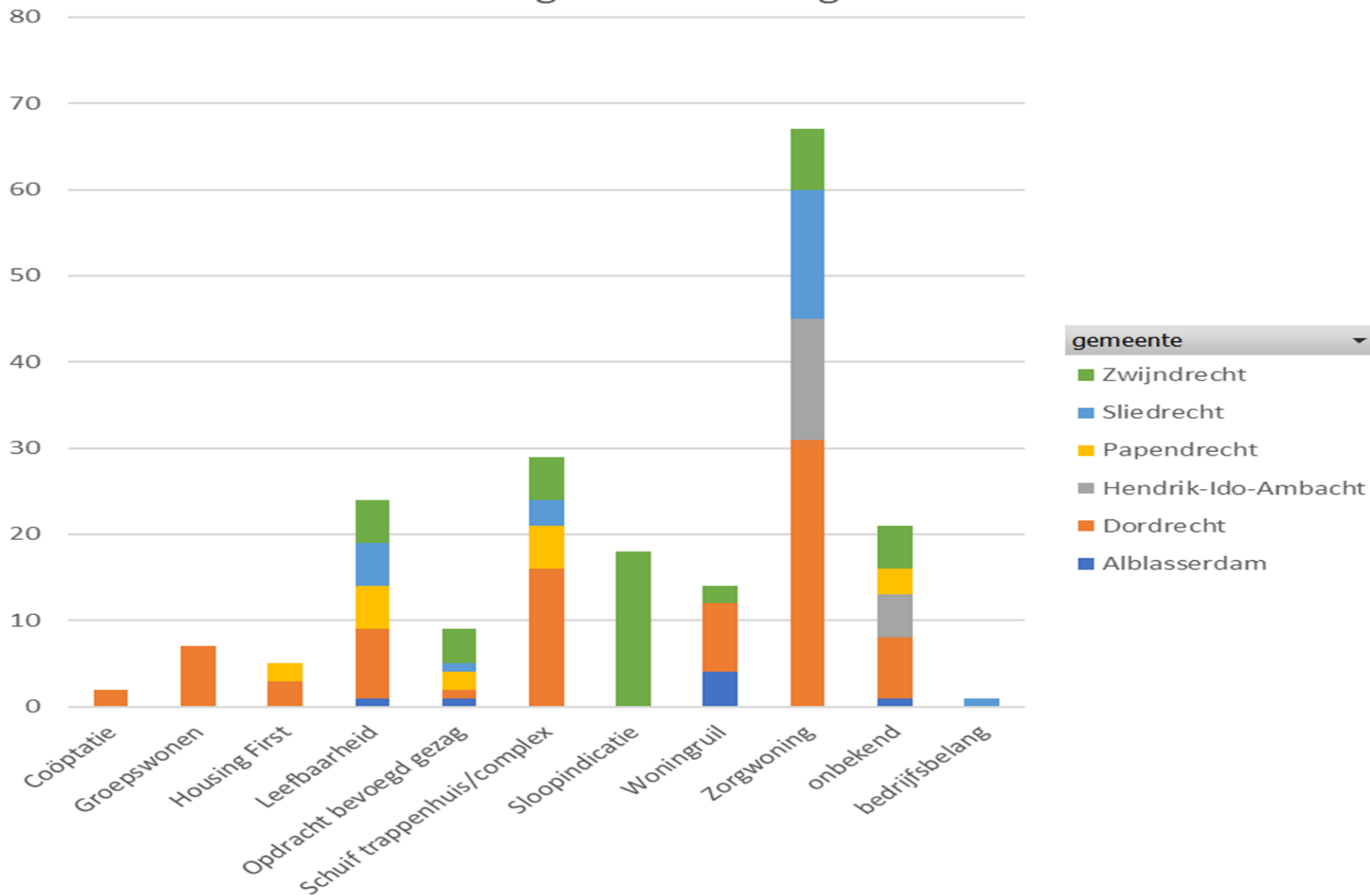
VERHURINGEN VIA VOORRANG 2020 NAAR REDEN VOORRANG



	Alblasserdam		Dordrecht		Hendrik-Ido-Ambacht		Papendrecht		Sliedrecht		Zwijndrecht		Totaal aantal toewijzingen	waarvan via bemiddeling
	totaal aantal toewijzingen	via bemiddeling	totaal aantal toewijzingen	via bemiddeling	totaal aantal toewijzingen	via bemiddeling	totaal aantal toewijzingen	via bemiddeling	totaal aantal toewijzingen	via bemiddeling	totaal aantal toewijzingen	via bemiddeling		
Reden voorrang														
Dreigend dakloos			1										1	
Financieel			1		1				1		1		4	
Fokus zonder voorrang			5	5									5	5
Geweldbedreiging / overlast			2	1	1		1		1		1		6	1
Herhuisvesting			1	1					2				3	1
Herstructurering			91	19	23		6		5	5	20	2	145	26
Medisch	1		5	3	1				2		6		15	3
Miva			1	1									1	1
Miva/fokus									2	2	1	1	3	3
Relationeel	4		21		3		10		9	1	17		64	1
Sociaal	2		13	3	1	1	1		2		3		22	4
Statushouder	11	11	40	40	10	10	9	9	14	14	12	12	96	96
Uitstroom maatschappelijke instelling	2	1	24	4	3		5		5	2	12	1	51	8
Uitvoering voorrangregeling reden leeg	1	1	22	29	7	7	3	3	8	8	4	4	44	44
Eindtotaal	21	13	234	108	50	18	35	12	51	32	77	20	468	201

aantal toewijzingen

verhuringen 2020 overige voorstromers



reden toewijzing

Overige voorstromers zijn allemaal verhuringen op basis van directe toewijzingen. Zie hiervoor ook de definities op de volgende pagina's.

Een groot deel hiervan is vanwege systeembug achteraf gecorrigeerd door de corporaties. Daarbij is helaas niet van alle directe toewijzingen de juiste reden achterhaald, die staan hier onder de categorie "onbekend".

Voor de rapportage over 2021 gaan we ervan uit dat de categorie "onbekend" niet meer voor komt.

Definities directe toewijzing

Categorieën voor directe toewijzing zijn benoemd in de Richtlijnen Uitvoering Woonruimteverdeling. Dit zijn de afspraken die de corporaties met elkaar hebben gemaakt over de spelregels binnen de woonruimteverdeling. Die afspraken zijn conform wettelijke kaders en de huisvestingsverordening. Naast de hieronder genoemde categorieën worden ook woningzoekenden met een voorrangsverklaring via een directe toewijzing gehuisvest. Dit wordt in het PUV besproken en verdeeld onder de corporaties.

De categorieën zijn:

- **Bedrijfsbelang:** een corporatie kan een woning rechtstreeks aanbieden aan een personeelslid die wegens dringende redenen moet verhuizen. Voorwaarde daarbij is dat de regeling van toepassing is op het niet – populaire segment van het bezit en bij niet meer dan 1 promille van het bezit.
- **Coöptatie:** van toepassing op woningen in een complex waarbij aanvullende voorwaarden gelden, bijvoorbeeld op het gebied van sociale participatie.
- **Groepswonen:** van toepassing op woningen in een woongroep.
- **Miva/Fokus:** valt vaak samen met de voorrangindicatie Miva. Fokuswoningen (alleen in Dordrecht) worden echter zonder voorrangsverklaring toegewezen. Fokus (de stichting) draagt zelf kandidaat voor.
- **Leefbaarheid:** corporaties kunnen in specifieke gebieden aanvullende voorwaarden stellen aan kandidaten om daarmee een positieve ontwikkeling op het gebied van leefbaarheid in gang te kunnen zetten. Dit kan alleen als de aanwijzing van het gebied is besproken met de andere corporaties en de desbetreffende gemeente.

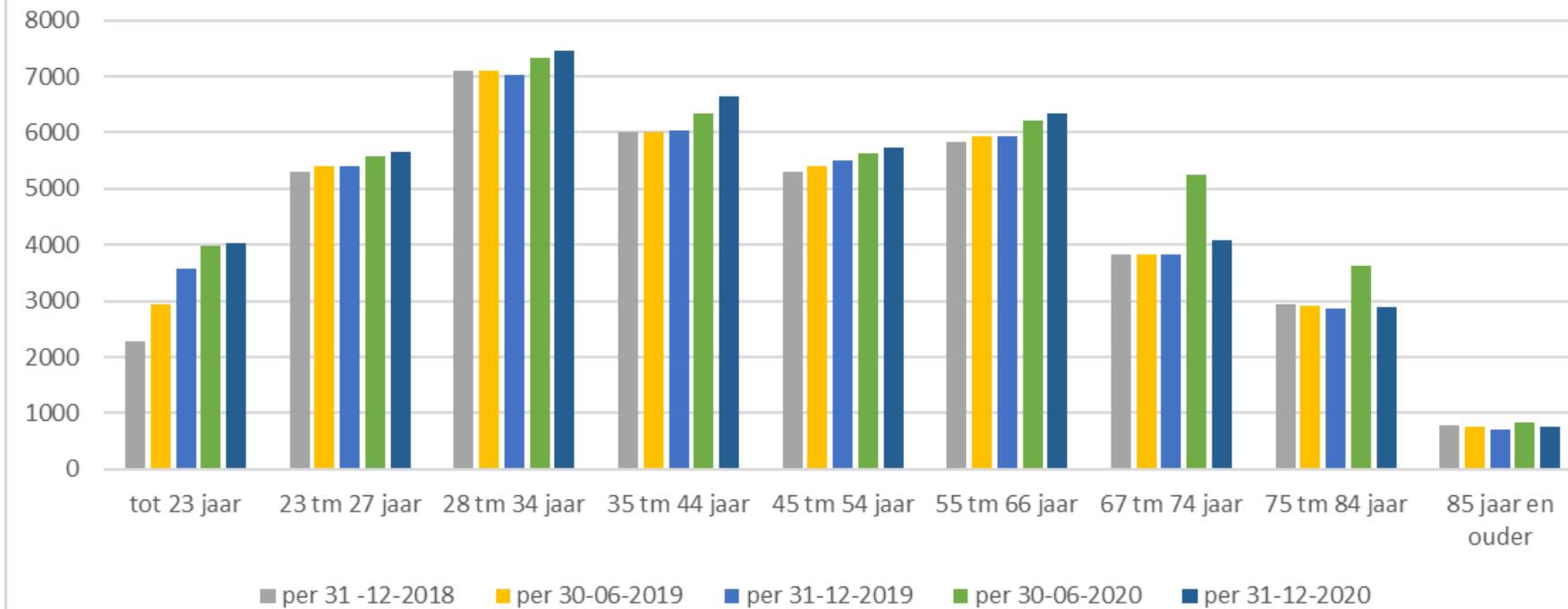
Vervolg Definities directe toewijzing

- **Opdracht bevoegd gezag:** als een woningzoekende als gevolg van toepassing van de hardheidsclausule uit de voorrangregeling of vanwege een uitspraak nav een klacht een woning aangeboden moet krijgen.
- **Schuif trappenhuis/complex:** een huurder kan doorschuiven naar een andere woning binnen hetzelfde trappenhuis of complex.
- **Tijdelijke verhuur:** tijdelijke verhuur in het kader van de leegstandswet.
- **Verhuur na publicatie:** indien een woning na het doorlopen van het verhuurproces niet verhuurd is en er dus geen kandidaten meer zijn, kan de woning direct verhuurd worden zonder dat de woning opnieuw gepubliceerd hoeft te worden via het aanbodmodel. Deze categorie is eigenlijk geen voorstomer want er waren geen kandidaten meer. Daarom is deze categorie niet meegeteld bij de voorstromers.
- **Wisselwoning:** huurder betreft tijdelijk een wisselwoning als gevolg van herstructurering of renovatie.
- **Woningruil:** bij woningruil wordt de woning alleen verantwoord.
- **Zorgwoning:** als een woning via een zorgpartij wordt verhuurd of als er afspraken zijn gemaakt met een zorgorganisatie over het plaatsen van kandidaten met een zorgindicatie.
- **Housing First:** als kandidaten vanuit dit project worden gehuisvest, dit valt niet onder de voorrangregeling.
- **Sloopindicatie:** dit is het voorportaal van de herstructureringsvoorrang. In eerste instantie krijgen bewoners uit een te slopen woning alleen een voorkeurspositie voor de woningen van de eigen corporatie. Dit kan vanaf het moment van sloopbesluit indien er nog geen sloopvergunning is afgegeven.

Aantal ingeschreven woningzoekenden blijft stijgen

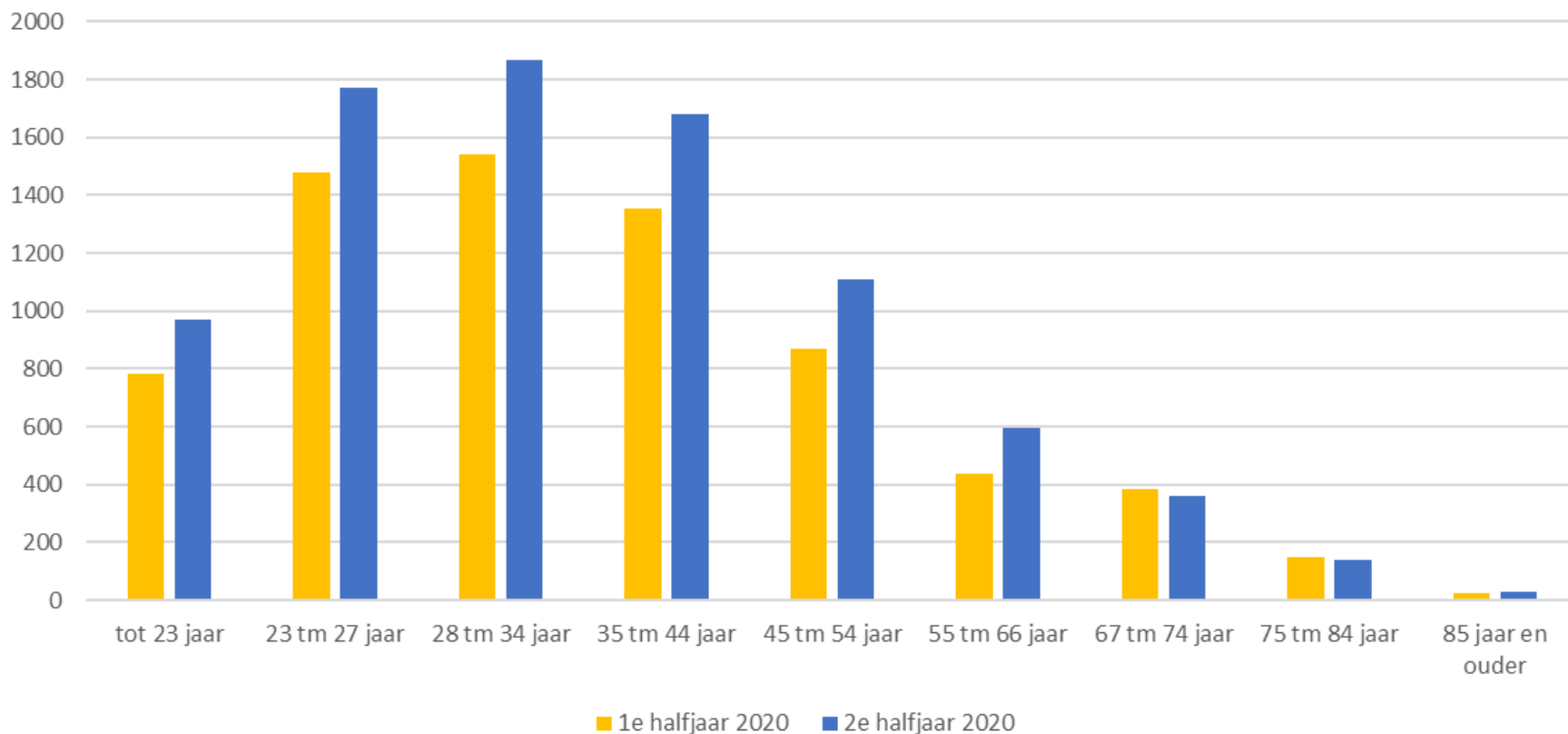
2016: 24.834
Per 30 juni 2020: 42.447
Per 31 december 2020: 43.606

Onwikkeling aantal ingeschreven woningzoekenden per half jaar naar leeftijdsklasse



NB: piek in groep 67-84 per 30-06-2020 en daarna weer forse daling per 31-12-2020 is afwijkend. Vraag uitgezet bij WoningNet.

Ontwikkeling aantal actief woningzoekenden naar leeftijd in een half jaar

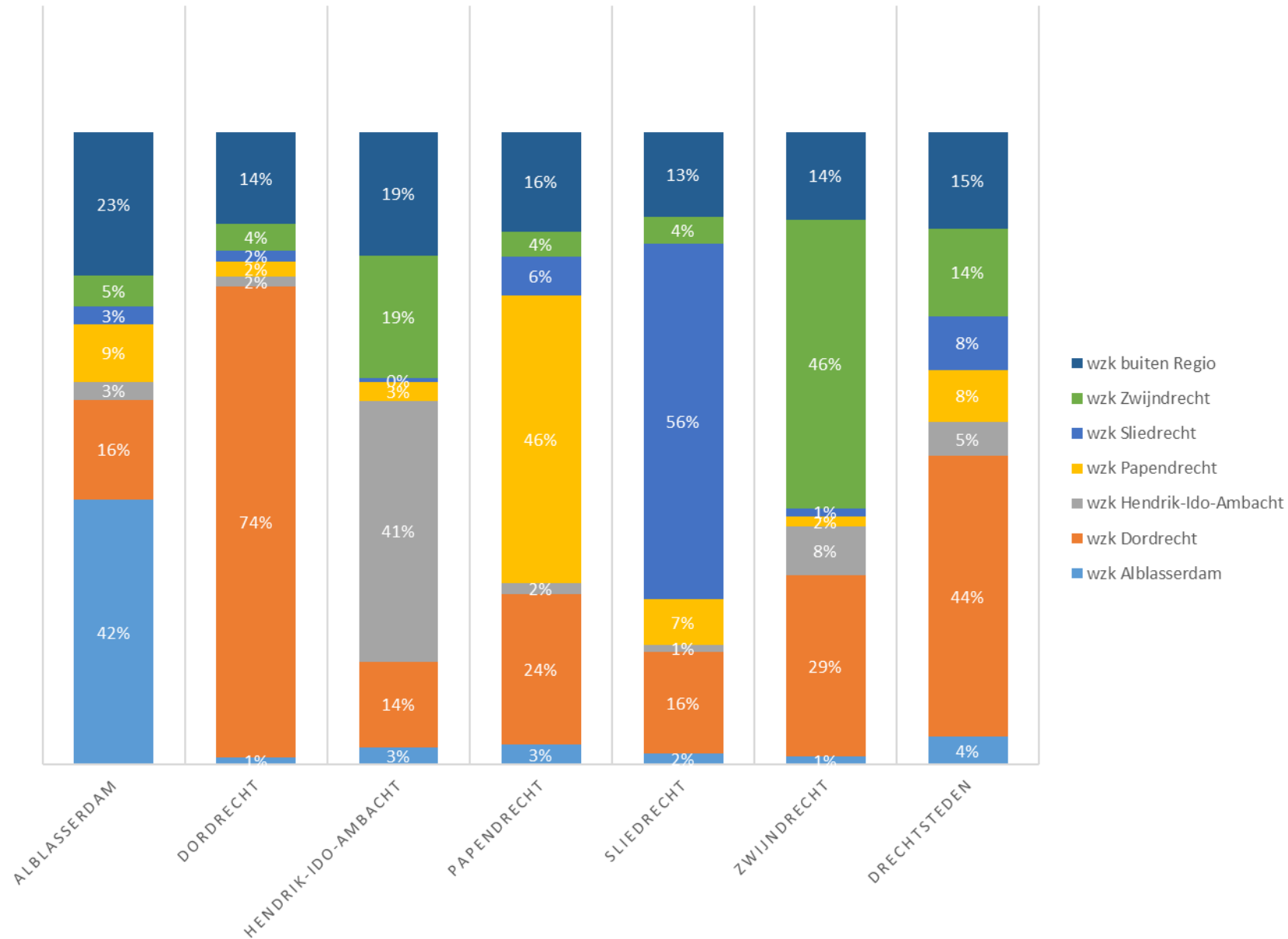


De groep 23 t/m 27 jaar is relatief het actiefst. Bijna 1/3 van deze woningzoekenden heeft actief gereageerd op het woningaanbod in de 2^e helft van 2020.

Senioren reageren het minst vaak. Dit zijn dan ook vaak heel gerichte zoekers die wachten op specifiek aanbod en uit voorzorg ingeschreven staan.

Er volgt nog een verdiepingsslag naar het zoekgedrag van de verschillende groepen: waar komen ze vandaan, hoe vaak reageren ze en waar wordt dan veel op gereageerd. Deze vraag is weggezet bij WoningNet om hiervoor de juiste query te ontwikkelen.

VERHUIJBEWEGINGEN 2016-2020



Het merendeel van de woningzoekenden verhuist naar woning in de eigen gemeente.

Wel lokale verschillen:

Hendrik-Ido-Ambacht 41%

Alblasserdam 42%

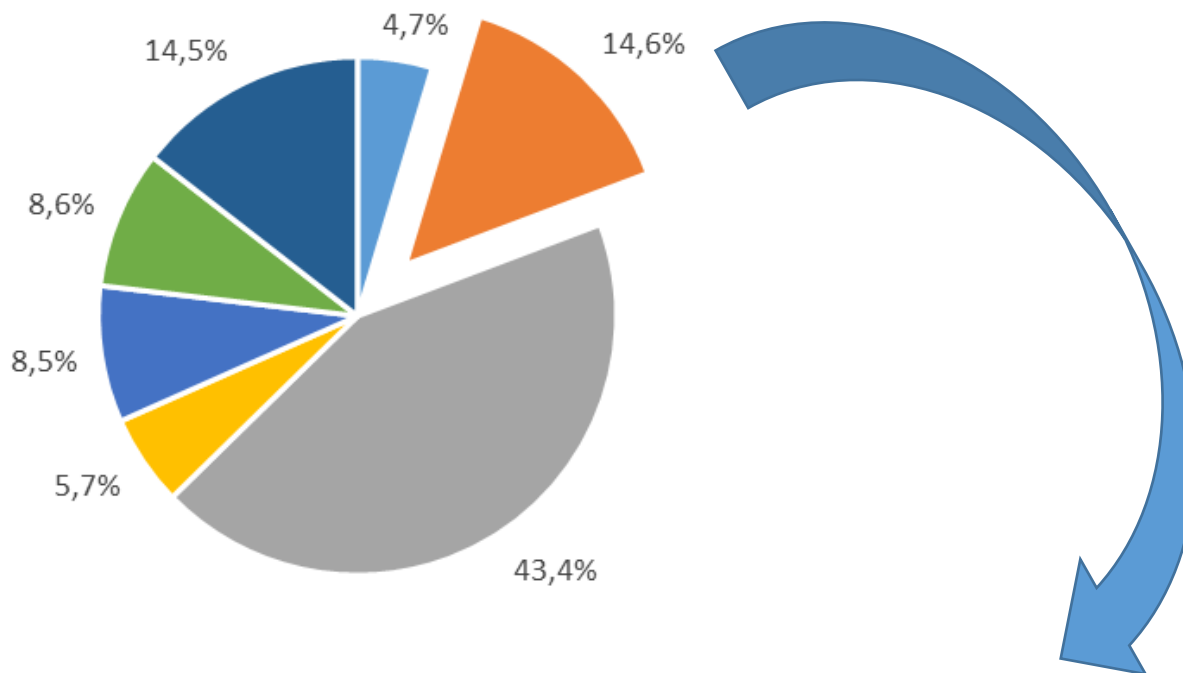
Dordrecht 74%

Instream van buiten de regio het laagst in Dordrecht (14%) en Sliedrecht (13%) en het hoogst in Alblasserdam (23%).

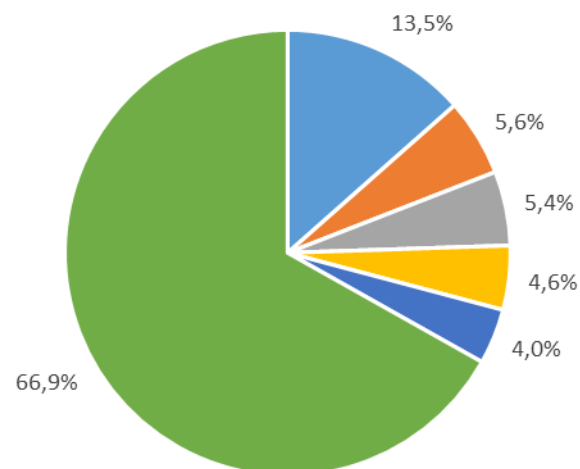
Gekeken naar 3 jaars voortschrijdend gemiddelde, dit gaf geen afwijkend beeld.

herkomst buiten regio 2016-2020

- Alblisserdam
- Buiten Regio
- Dordrecht
- Hendrik-Ido-Ambacht
- Papendrecht
- Sliedrecht
- Zwijndrecht



- Rotterdam
- Molenlanden
- Breda
- Gorinchem
- Ridderkerk
- overige gemeenten buiten regio



Instroom van buiten de regio op het totaal van de Drechtsteden in de periode 2016-2020 is ongeveer 14,6%.

Van de groep van buiten de regio vormen de meest nabij gelegen gemeenten de top 5. Hoogste aantal vanuit Rotterdam: 13,5% van het aandeel van buiten de regio.

De 66,9% uit de overige gemeenten zijn verdeeld over 257 verschillende gemeenten.