

# **Toelichting bij de monitoring woonruimte verdeling KAN-regio**

**4<sup>e</sup> Kwartaal 2004**

## **Samenvatting:**

### **De vraag naar woningen.**

1. *Het aantal actief woningzoekenden is na vier kwartalen te zijn gedaald toegenomen;*
2. *Het aantal reacties per advertentie is gestegen;*
3. *De groei van actief woningzoekenden vindt plaats in alle inkomensgroepen;*
4. *Opvallende groei van het aantal actief woningzoekenden ouder dan 55:*

### **Het aanbod van woningen.**

1. *Het aantal verhuurde woningen is hoger dan in het vorige kwartaal maar lager dan in het vierde kwartaal van 2003;*
2. *Minder woningen naar urgenten;*
3. *Groot verschil in het aantal verhuringen aan herstructureringskandidaten tussen Noord en Zuid;*
4. *Sterke groei van woningen verhuurd aan de laagste inkomensgroep;*
5. *Verdere daling van het aantal mensen geholpen van buiten het KAN;*
6. *Opvallende toename van het aantal verhuringen binnen Nijmegen;*

### **Slaagkansen.**

1. *Algemene slaagkans hoger dan alle andere kwartalen van de afgelopen 2 jaar;*
2. *Slaagkans starters iets toegenomen ten opzichte van vorige kwartaal;*
3. *Slaagkans in Noord gedaald in Zuid gestegen;*
4. *Slaagkans voor woningzoekenden van buiten het KAN naar historisch dieptepunt;*
5. *De weigeringsgraad in KAN Zuid is opvallend gedaald;*
6. *De belangrijkste redenen van weigering is geen reactie van de woningzoekende.*

Samenvatting	1
Inhoudsopgave	2
Inleiding	3
<b>1. De vraag naar huurwoningen</b>	<b>4</b>
1.1 Actief woningzoekenden	4
1.2 Starters en doorstromers	5
1.3 Regulier woningzoekenden en urgenten	6
1.4 Actief woningzoekenden naar inkomensgroep	7
1.5 Actief woningzoekenden naar leeftijd	8
1.6 Actief woningzoekenden naar herkomst	9
<b>2. Het aanbod</b>	<b>10</b>
2.1 Verhuringen totaal	10
2.2 Starters en doorstromers	11
2.3 Regulier woningzoekenden en urgenten	13
2.4 Verhuurde woningen naar inkomensgroep	14
2.5 Verhuurde woningen naar leeftijd	15
2.6 Verhuurde woningen naar herkomst	16
2.6.1 Herkomst geografisch	16
2.6.2 Herkomst van mensen vanuit koopwoningen naar huurwoningen	20
<b>3. Slaagkansen</b>	<b>21</b>
3.1 Slaagkansen voor alle woningzoekenden	21
3.2 Starters en doorstromers	22
3.3 Regulier woningzoekenden en urgenten	24
3.4 Slaagkansen naar inkomensgroep	25
3.5 Slaagkansen naar leeftijd	26
3.6 Slaagkansen naar herkomst	27
3.7 Geweigerde woningen	28
3.8 Weigeringsgronden	30

## Inleiding

Centraal in de monitoring staan de slaagkansen van diverse groepen op de woningmarkt. Dit om te kunnen waarborgen dat de kansen van de doelgroep van de volkshuisvesting worden veiliggesteld.

De gepresenteerde cijfers omvatten het deel van de toewijzingsstatistiek van woningcorporaties die gebruik maken van de dienstverlening van Enserve bij de woonruimteverdeling. De gegevens zijn gebaseerd op ongeveer 90% van de huurwoningenvoorraad van de corporaties in het KAN-regio en hebben betrekking op de woningen die in het betreffende kwartaal verhuurd zijn.

In hoofdlijnen worden slaagkansen door twee factoren bepaald. Enerzijds het aantal mensen dat op een woning reageert, de actief woningzoekenden (de vraag) anderzijds de beschikbaar komende woningen (het aanbod). In deze rapportage zullen beide aan de orde komen. De slaagkans van specifieke groepen wordt bepaald door de groepen met wie zij concurreren op de markt. Daarbij is het van belang vast te stellen welke categorieën relevant zijn om te onderscheiden.

In onderstaande rapportage worden de volgende onderscheiden categorieën onderscheiden:

Regulier woningzoekenden – Urgent woningzoekenden

Starters – Doorstromers

Vier inkomensgroepen

Twee leeftijdsgroepen

Inwoners KAN-regio – Overigen

De gegevens van het vierde kwartaal van 2004 worden vergeleken met de cijfers van vorig jaar.

# 1. De vraag naar huurwoningen

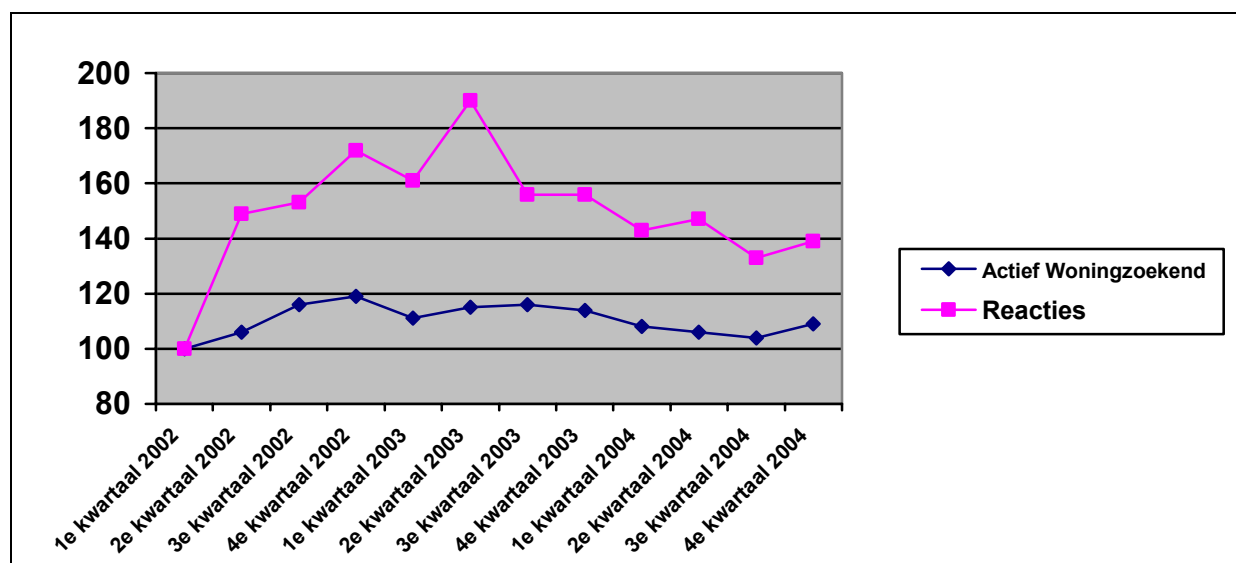
## 1.1 Actief woningzoekenden

Een actief woningzoekende is iemand die in het kwartaal waarover gerapporteerd wordt minstens één keer op een woning uit het aanbod heeft gereageerd. Het aantal actief woningzoekenden is iets gestegen ten opzichte van het vorige kwartaal. In vergelijking met het vierde kwartaal van 2002 en 2003 is het aantal actief woningzoekenden gedaald.

**Tabel 1: Totaal actief woningzoekenden inclusief urgenten en reacties per advertentie**

Per	Actief woningzoekenden	Index (1 <sup>e</sup> kwartaal 2002 = 100%)	Gemiddeld aantal reacties per geadverteerde woning	Index (1 <sup>e</sup> kwartaal 2002 = 100%)
1 <sup>e</sup> kwartaal 2002	19893	100	79	100
2 <sup>e</sup> kwartaal 2002	21081	106	118	149
3 <sup>e</sup> kwartaal 2002	23093	116	121	153
4 <sup>e</sup> kwartaal 2002	23585	119	136	172
1 <sup>e</sup> kwartaal 2003	22151	111	127	161
2 <sup>e</sup> kwartaal 2003	22944	115	150	190
3 <sup>e</sup> kwartaal 2003	22999	116	123	156
4 <sup>e</sup> kwartaal 2003	22651	114	123	156
1 <sup>e</sup> kwartaal 2004	21501	108	113	143
2 <sup>e</sup> kwartaal 2004	21012	106	116	147
3 <sup>e</sup> kwartaal 2004	20685	104	105	133
4 <sup>e</sup> kwartaal 2004	21614	109	110	139

**Figuur 1: Indexcijfer actief woningzoekenden en reacties**



## 1.2 Starters en doorstromers.

Als de actief woningzoekenden onderscheiden worden naar hun positie als **starter of doorstromer** dan ontstaat het volgende beeld:

**Tabel 2: Actief woningzoekenden exclusief urgenten naar starters en doorstromers**

	Starters	Percentage	Doorstromers	Percentage	Totaal
1 <sup>e</sup> kwartaal 2002	10032	53%	8876	47%	18908
2 <sup>e</sup> kwartaal 2002	10096	51%	9856	49%	19952
3 <sup>e</sup> kwartaal 2002	11126	51%	10519	49%	21645
4 <sup>e</sup> kwartaal 2002	11621	52%	10586	48%	22207
1 <sup>e</sup> kwartaal 2003	10953	52%	9960	48%	20913
2 <sup>e</sup> kwartaal 2003	11462	53%	10091	47%	21553
3 <sup>e</sup> kwartaal 2003	11211	53%	10025	47%	21236
4 <sup>e</sup> kwartaal 2003	11274	53%	9831	47%	21105
1 <sup>e</sup> kwartaal 2004	10843	54%	9121	46%	19964
2 <sup>e</sup> kwartaal 2004	10607	54%	8883	46%	19490
3 <sup>e</sup> kwartaal 2004	10183	54%	8781	46%	18964
4 <sup>e</sup> kwartaal 2004	10703	53%	9341	47%	20044

De verhouding tussen het aantal actieve starters en doorstromers is niet veranderd en vertoont ook op langere termijn een stabiel patroon.

### 1.3 Regulier woningzoekenden en urgenten

In vergelijking met het vorige kwartaal is het aantal urgentwoningzoekenden gelijk gebleven. Het aantal urgenten is precies gelijk aan het vierde kwartaal van 2003. De gegevens van de eerste drie kwartalen van 2002 zijn weggelaten, aangezien er twijfel is over de betrouwbaarheid van deze gegevens. Dit heeft te maken met de geldigheid van de urgentie. Indien een urgentie niet meer geldig is, is het achteraf niet onomstotelijk vast te stellen of een persoon urgent was op het moment dat de reactie werd vastgelegd.

**Tabel 3: Aantal en percentage urgent woningzoekenden**

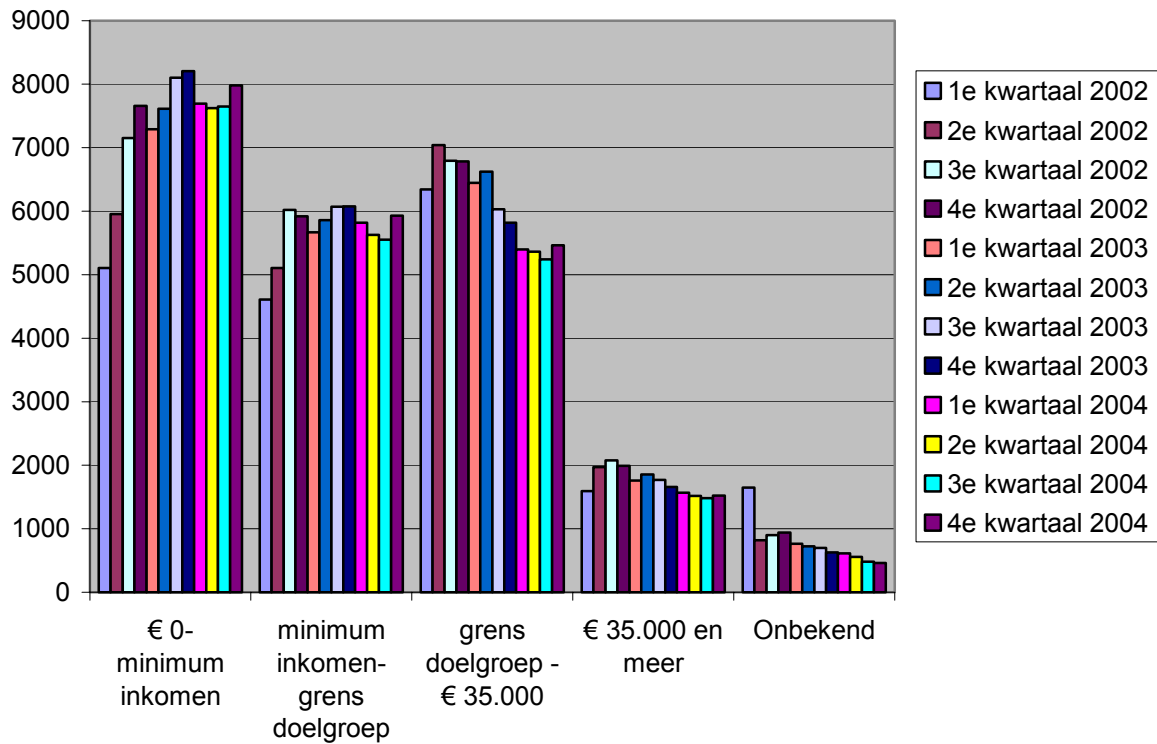
	Urgenten absoluut	Urgenten percentage	Regulier absoluut	Regulier Percentage	Totaal
<b>4<sup>e</sup> kwartaal 2002</b>	<b>406</b>	<b>1,7%</b>	<b>23179</b>	<b>98,3%</b>	<b>23585</b>
1 <sup>e</sup> kwartaal 2003	302	1,4%	21849	98,6%	22151
2 <sup>e</sup> kwartaal 2003	302	1,3%	22642	99,7%	22944
3 <sup>e</sup> kwartaal 2003	319	1,4%	22680	98,6%	22999
<b>4<sup>e</sup> kwartaal 2003</b>	<b>252</b>	<b>1,1%</b>	<b>22399</b>	<b>98,9%</b>	<b>22651</b>
1 <sup>e</sup> kwartaal 2004	244	1,1%	21257	98,9%	21501
2 <sup>e</sup> kwartaal 2004	274	1,3%	20738	98,7%	21012
3 <sup>e</sup> kwartaal 2004	251	1,2%	20434	98,8%	20685
<b>4<sup>e</sup> kwartaal 2004</b>	<b>252</b>	<b>1,2%</b>	<b>21362</b>	<b>98,8%</b>	<b>21614</b>

## 1.4 Actief woningzoekende naar inkomensgroep

De verdeling van de actief woningzoekenden naar inkomen laat zien dat in elke inkomenscategorie het aantal actieven licht is toegenomen na een periode van afname.

Daarmee is verdeling van de actief woningzoekenden naar inkomen onveranderd ten opzichte van het vorige kwartaal.

**Figuur 2: Actief woningzoekenden exclusief urgenten naar inkomensgroep**



## 1.5 Actief woningzoekenden naar leeftijd.

**Tabel 4: Actief woningzoekenden exclusief urgenten naar leeftijd**

Periode	Jonger dan 55 jaar	Percentage	55 jaar en ouder	Percentage
1 <sup>e</sup> kwartaal 2002	17674	91,2%	1716	8,8%
2 <sup>e</sup> kwartaal 2002	18663	90,7%	1906	9,3%
3 <sup>e</sup> kwartaal 2002	20617	91,1%	2017	8,9%
4 <sup>e</sup> kwartaal 2002	21069	90,8%	2122	9,2%
1 <sup>e</sup> kwartaal 2003	19855	90,8%	2002	9,2%
2 <sup>e</sup> kwartaal 2003	20653	91,2%	2001	8,8%
3 <sup>e</sup> kwartaal 2003	20702	91,2%	2000	8,8%
4 <sup>e</sup> kwartaal 2003	20396	91,1%	2004	8,9%
1 <sup>e</sup> kwartaal 2004	19587	91,1%	1914	8,9%
2 <sup>e</sup> kwartaal 2004	18788	90,8%	1909	9,2%
3 <sup>e</sup> kwartaal 2004	18643	91,2%	1803	8,8%
4 <sup>e</sup> kwartaal 2004	19415	89,8%	2199	10,2%

De verhouding tussen de beide leeftijdscategorieën is nauwelijks veranderd. Ten opzichte van het vorige kwartaal neemt het aantal woningzoekenden van 55 jaar en ouder opvallend toe.

Sinds het begin van de monitoring is zowel het absolute aantal als het aandeel van de oudere woningzoekenden niet zo hoog geweest.

## 1.6 Actief woningzoekenden naar herkomst

Tabel 5: Actief woningzoekenden exclusief urgenten binnen en buiten de KAN-regio

Periode	Buiten KAN absoluut	percentage	Binnen KAN absoluut	percentage
1 <sup>e</sup> kwartaal 2002	2480	12,5%	17344	87,5%
2 <sup>e</sup> kwartaal 2002	2966	14,1%	18072	85,9%
3 <sup>e</sup> kwartaal 2002	3806	16,5%	19232	83,5%
4 <sup>e</sup> kwartaal 2002	3886	16,5%	19632	83,5%
1 <sup>e</sup> kwartaal 2003	3562	16,1%	18555	83,9%
2 <sup>e</sup> kwartaal 2003	3759	16,4%	19142	83,6%
3 <sup>e</sup> kwartaal 2003	3791	16,5%	19173	83,5%
4 <sup>e</sup> kwartaal 2003	3396	15,0%	19214	85,0%
1 <sup>e</sup> kwartaal 2004	3052	14,2%	18449	85,8%
2 <sup>e</sup> kwartaal 2004	2887	13,8%	18100	86,2%
3 <sup>e</sup> kwartaal 2004	3060	14,8%	17576	85,2%
4 <sup>e</sup> kwartaal 2004	3074	14,2%	18540	85,8%

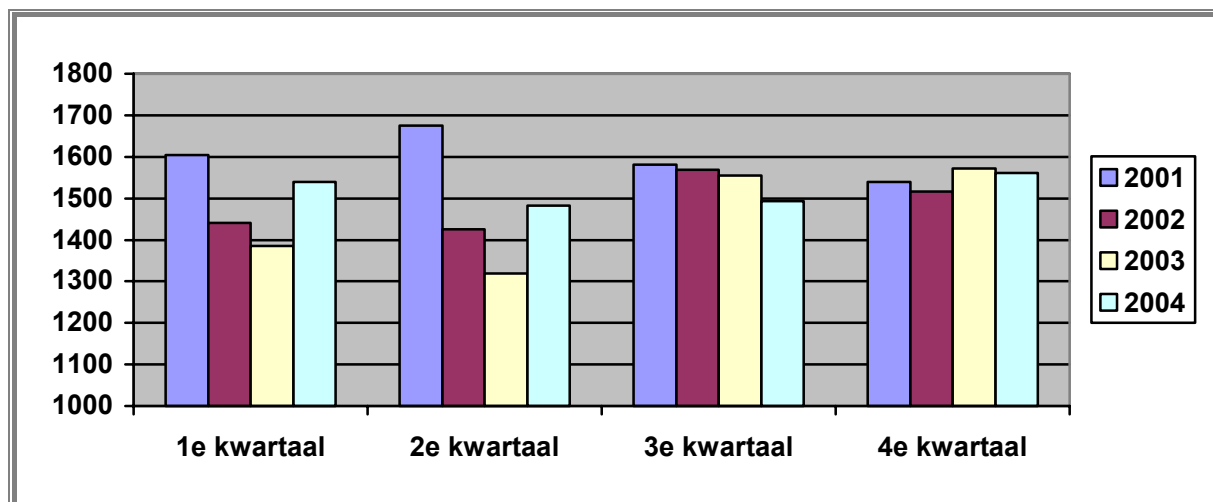
Het aantal en aandeel actief woningzoekenden van buiten het KAN is evenals in het derde kwartaal van 2004 weer toegenomen. Ook het aantal actieven binnen het KAN is toegenomen. Het aantal actief woningzoekenden is in het vierde kwartaal het hoogste van heel 2004.

## 2. Het aanbod

### 2.1 Verhuringen totaal

Het aantal verhuringen in het vierde kwartaal van 2004 (in totaal 1561) ligt hoger dan de 1493 van het vorige kwartaal. Het aantal verhuringen is echter lager dan in het corresponderende kwartaal van 2003.

**Figuur 3: Aantal verhuurde woningen in 2001, 2002, 2003 en 2004**



**Tabel 6: Totaal aantal verhuurde woningen \***

Periode	2001	2002	2003	2004	2004 t.o.v. 2003
1 <sup>e</sup> kwartaal	1604	1441	1386	1540	111%
2 <sup>e</sup> kwartaal	1675	1425	1319	1483	112%
3 <sup>e</sup> kwartaal	1581	1569	1555	1493	96%
4 <sup>e</sup> kwartaal	1539	1517	1572	1561	99%

## **2.2 Starters en doorstromers.**

Het totale aantal verhuringen kan worden uitgesplitst naar starters en doorstromers. Dit is in absolute en relatieve zin gedaan voor de gehele KAN-regio en voor KAN-Noord en KAN-Zuid afzonderlijk. Hoe dit eruit ziet staat op de volgende pagina.

In vergelijking met het vorige kwartaal is het aantal verhuringen in Noord opnieuw, zij het bescheiden, gestegen in Zuid is sprake van een duidelijke toename. Het aandeel verhuringen aan starters is stabiel op 33%. Het aandeel starters in Zuid (34%) is iets hoger dan in Noord (32%).

**Tabel 7: Verhuurde woningen aan starters en doorstromers exclusief urgenten**

2 <sup>e</sup> kwartaal 2003						
	Totaal absoluut	Totaal relatief	Noord absoluut	Noord relatief	Zuid absoluut	Zuid relatief
Doorstromers	807	74%	469	77%	338	70%
Starters	287	26%	144	23%	143	30%
Totaal	1094		613		481	
3 <sup>e</sup> kwartaal 2003						
	Totaal absoluut	Totaal relatief	Noord absoluut	Noord relatief	Zuid absoluut	Zuid relatief
Doorstromers	887	69%	522	71%	365	67%
Starters	396	31%	214	29%	182	33%
Totaal	1283		736		547	
4 <sup>e</sup> kwartaal 2003						
	Totaal absoluut	Totaal relatief	Noord absoluut	Noord relatief	Zuid absoluut	Zuid relatief
Doorstromers	929	68%	559	71%	370	63%
Starters	445	32%	231	29%	214	37%
Totaal	1374		790		584	
1 <sup>e</sup> kwartaal 2004						
	Totaal absoluut	Totaal relatief	Noord absoluut	Noord relatief	Zuid absoluut	Zuid relatief
Doorstromers	872	64%	468	66%	404	62%
Starters	482	36%	239	34%	243	38%
Totaal	1354		707		647	
2 <sup>e</sup> kwartaal 2004						
	Totaal absoluut	Totaal relatief	Noord absoluut	Noord relatief	Zuid absoluut	Zuid relatief
Doorstromers	817	65%	475	64%	342	68%
Starters	435	35%	272	36%	163	32%
Totaal	1252		747		505	
3 <sup>e</sup> kwartaal 2004	Totaal absoluut	Totaal relatief	Noord absoluut	Noord relatief	Zuid absoluut	Zuid relatief
Doorstromers	865	67%	553	69%	312	66%
Starters	409	33%	247	31%	162	34%
Totaal	1274		800		474	
4e kwartaal 2004	Totaal absoluut	Totaal relatief	Noord absoluut	Noord relatief	Zuid absoluut	Zuid relatief
Doorstromers	915	67%	545	68%	370	66%
Starters	451	33%	258	32%	193	34%
Totaal	1366		803		563	

## 2.3 Regulier woningzoekenden en urgenten

Naast verhuringen aan regulier woningzoekenden is er sprake van drie bijzondere categorieën; urgent woningzoekenden, herstructureringskandidaten en overigen. Deze laatste categorie komt vrijwel alleen in KAN-Noord voor en betreft studenten.

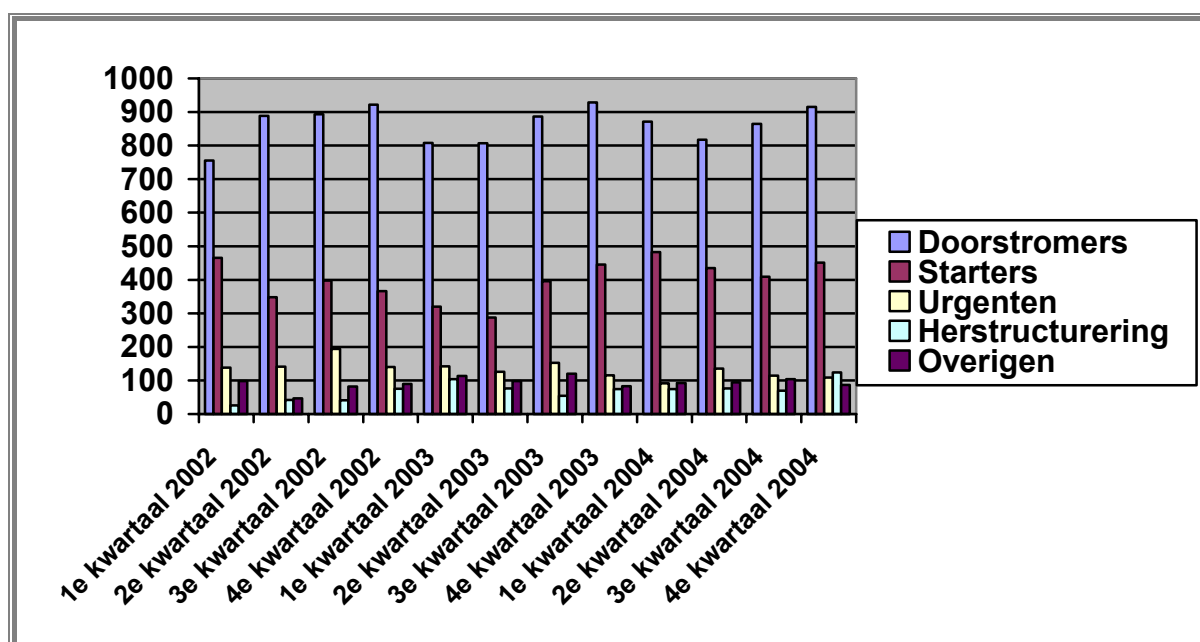
**Tabel 8: Verhuurde woningen aan urgenten en overige woningzoekenden**

	Totaal	Urgenten totaal	Urgenten Noord	Urgenten Zuid	Herstr Noord	Herstr Zuid	Overigen Noord
1 <sup>e</sup> kwartaal 2002	212	138	49	89	18	8	48
2 <sup>e</sup> kwartaal 2002	230	141	73	68	31	11	47
3 <sup>e</sup> kwartaal 2002	317	194	94	100	34	7	82
<b>4<sup>e</sup> kwartaal 2002</b>	<b>304</b>	<b>140</b>	<b>65</b>	<b>75</b>	<b>63</b>	<b>12</b>	<b>89</b>
1 <sup>e</sup> kwartaal 2003	359	142	74	68	68	36	113
2 <sup>e</sup> kwartaal 2003	300	126	65	61	58	18	98
3 <sup>e</sup> kwartaal 2003	326	152	78	74	46	8	120
<b>4<sup>e</sup> kwartaal 2003</b>	<b>272</b>	<b>115</b>	<b>58</b>	<b>57</b>	<b>62</b>	<b>12</b>	<b>83</b>
1 <sup>e</sup> kwartaal 2004	257	91	50	41	53	21	92
2 <sup>e</sup> kwartaal 2004	305	135	80	55	48	28	94
3 <sup>e</sup> kwartaal 2004	287	114	54	60	54	15	103
<b>4<sup>e</sup> kwartaal 2004</b>	<b>319</b>	<b>108</b>	<b>55</b>	<b>53</b>	<b>106</b>	<b>18</b>	<b>87</b>

Het aantal geholpen herstructureringskandidaten ligt beduidend hoger dan het aantal in het derde kwartaal van 2004.

Het aantal geholpen urgenten is iets gedaald, zowel in vergelijking met het vorige kwartaal als met het vierde kwartaal van 2003.

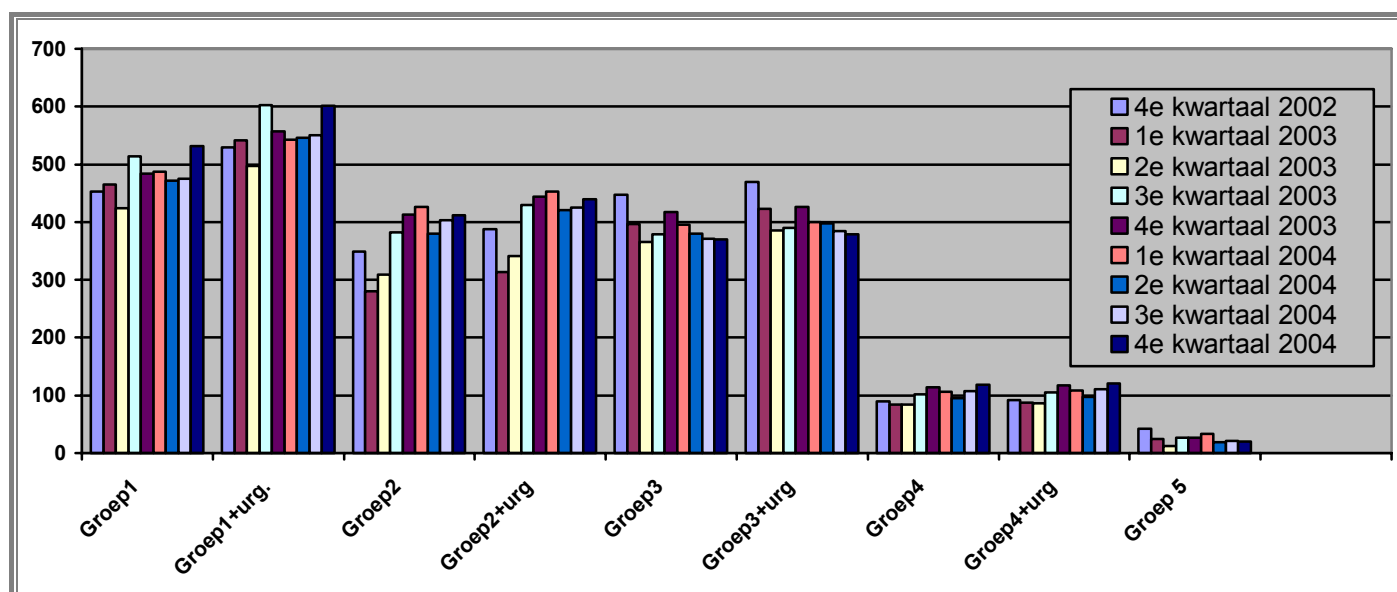
**Figuur 4: Aantal verhuurde woningen aan starters, doorstromers en urgenten en overigen**



## 2.4 Verhuurde woningen naar inkomensgroep.

Hierbij verdient de positie van de groep urgent woningzoekenden speciale aandacht. Aangezien er een relatie bestaat tussen inkomenspositie en de mogelijkheid een urgentie te krijgen worden de gegevens gepresenteerd voor verhueringen per inkomenscategorïe inclusief en exclusief urgenten. In de eerste kwartalen van 2002 was de groep waarvan het inkomen onbekend was echter zeer groot. Dit maakt vergelijking van de cijfers met deze kwartalen dan ook onbetrouwbaar. Er is dan ook gekozen voor vergelijking van de gegevens vanaf het vierde kwartaal van 2002.

**Figuur 5: verhuurde woningen naar inkomensgroep inclusief en exclusief urgenten**



**Tabel 9: Verhuurde woningen per inkomensgroep inclusief en exclusief urgenten**

Inkomensgroep	4 <sup>e</sup> kwartaal 2003		1 <sup>e</sup> kwartaal 2003		2 <sup>e</sup> kwartaal 2004		3 <sup>e</sup> kwartaal 2004		4 <sup>e</sup> kwartaal 2004	
	- urg.	+ urg.	- urg.	+ urg.	- urg.	+ urg.	- urg.	+ urg.	- urg.	+ urg.
1. € 0 – minimum	484	557	487	543	472	546	475	550	532	601
2. Minimum – Grens doelgroep	413	444	426	453	380	421	403	425	412	440
3. Grens doelgroep € 35.000	418	426	395	400	380	398	371	384	370	379
4. € 35.000 en meer	114	117	106	109	95	97	107	111	118	121
5. onbekend	27	27	33	33	19	19	21	21	20	20

Opvallend is de toename van het aantal woningen dat aan woningzoekenden uit de laagste inkomensgroep verhuurd is in het vierde kwartaal, zeker in verhouding tot de overige groepen. De toename van het aantal verhueringen komt daarmee hoofdzakelijk voor rekening van de groep met de laagste inkomens.

## 2.5 Verhuurde woningen naar leeftijd

In de regionale huisvestingsverordening is expliciet aangegeven dat de positie van ouderen onderdeel uit zal maken van de monitoring. In de verordening wordt daarvoor de leeftijdsgrens van 55 jaar gehanteerd. De gegevens laten zien dat het aantal verhuringen aan deze categorie veel lager ligt dan aan de categorie jonger dan 55 jaar. Dit ligt in de lijn der verwachting gezien de relatief beperkte omvang van de groep ouderen. Het aandeel verhuurde woningen aan 55 jarigen en ouder is ten opzichte van het derde kwartaal van 2004 absoluut en relatief gestegen maar vergelijkbaar met de cijfers van dezelfde periode vorig jaar.

**Tabel 10: verhuringen naar leeftijd (zonder urgenten)**

Periode	Jonger dan 55 jaar	Percentage	55 jaar en ouder	Percentage
4 <sup>e</sup> kwartaal 2003	1122	78%	307	22%
1 <sup>e</sup> kwartaal 2004	1111	79%	303	21%
2 <sup>e</sup> kwartaal 2004	1039	78%	288	22%
3 <sup>e</sup> kwartaal 2004	1100	81%	257	19%
4 <sup>e</sup> kwartaal 2004	1125	79%	307	21%

## 2.6 Verhuurde woningen naar herkomst

Het laatste onderscheid dat gemaakt kan worden is naar herkomst van de huurder. Daarbij worden twee geografische analyseniveaus bekeken. In de eerste plaats op het niveau KAN-regio – Overig Nederland en in de tweede plaats binnen de KAN-regio op gemeentelijk niveau. Tot slot zal hier aan de orde komen in welke mate huurders afkomstig zijn uit de koopsector.

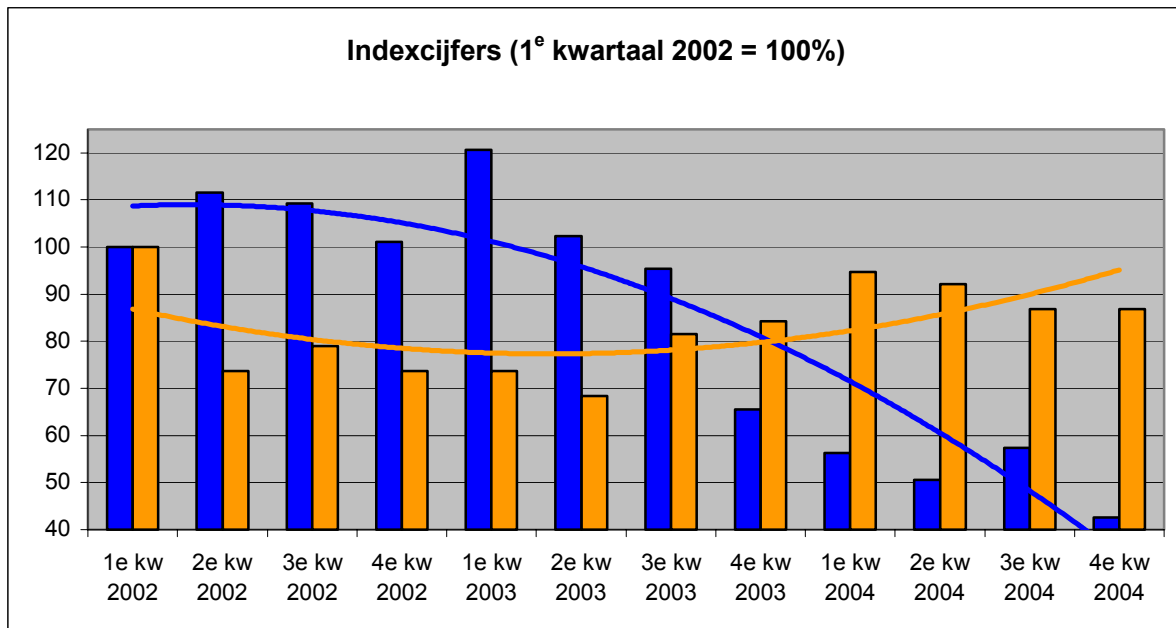
### 2.6.1 Herkomst geografisch

#### 1. KAN-regio – overig Nederland

Aangezien in de KAN-regio sprake is van een open woningmarkt, betekent dit dat in principe iedereen kan reageren op de vrijkomende huurwoningen in dit gebied. De gegevens laten zien dat deze instroom beperkt van omvang is. Dit wordt mede veroorzaakt door het feit dat doorstromers buiten de regio hun woonduur niet meer mogen gebruiken sinds 1 juli 2003. Deze maatregel die bedoeld was om de positie van starters te verbeteren begint duidelijk effect te krijgen.

**Tabel 11: Instroom van buiten de KAN-regio**

Periode	Verhuringen	Percentage van het totaal aantal verhuurde woningen
1 <sup>e</sup> kwartaal 2002	126	8,7%
2 <sup>e</sup> kwartaal 2002	142	9,7%
3 <sup>e</sup> kwartaal 2002	151	9,5%
<b>4<sup>e</sup> kwartaal 2002</b>	<b>132</b>	<b>8,8%</b>
1 <sup>e</sup> kwartaal 2003	146	10,5%
2 <sup>e</sup> kwartaal 2002	118	8,9%
3 <sup>e</sup> kwartaal 2003	129	8,3%
<b>4<sup>e</sup> kwartaal 2003</b>	<b>89</b>	<b>5,7%</b>
1 <sup>e</sup> kwartaal 2004	75	4,9%
2 <sup>e</sup> kwartaal 2004	62	4,4%
3 <sup>e</sup> kwartaal 2004	72	5,0%
<b>4<sup>e</sup> kwartaal 2004</b>	<b>56</b>	<b>3,7%</b>



De bovenstaande figuur laat de oranje kleur de ontwikkeling zien van het percentage woningen dat aan starters verhuurd is en in de blauwe kleur ontwikkeling van de woningen verhuurd aan woningzoekenden van buiten de KAN-regio.



**Tabel 12: Herkomst van huurders van verhuurde woningen**

	<u>Buiten KAN</u> Absoluut	<u>Buiten KAN</u> Percentage	<u>Binnen KAN</u> niet lokaal Absoluut	<u>Binnen KAN</u> Niet lokaal Percentage	<u>Lokaal</u> Absoluut	<u>Lokaal</u> Percentage
1 <sup>e</sup> kwartaal 2002	126	8,7%	244	17,7%	1046	73,6%
2 <sup>e</sup> kwartaal 2002	142	9,7%	231	17,0%	1050	73,3%
3 <sup>e</sup> kwartaal 2002	151	9,5%	276	18,2%	1136	72,3%
<b>4<sup>e</sup> kwartaal 2002</b>	<b>132</b>	<b>8,8%</b>	<b>298</b>	<b>20,0%</b>	<b>1079</b>	<b>71,2%</b>
1 <sup>e</sup> kwartaal 2003	146	10,5%	245	17,7%	993	71,6%
2 <sup>e</sup> kwartaal 2003	118	8,9%	206	15,7%	995	75,4%
3 <sup>e</sup> kwartaal 2003	129	8,3%	311	20,1%	1105	71,5%
<b>4<sup>e</sup> kwartaal 2003</b>	<b>89</b>	<b>5,7%</b>	<b>332</b>	<b>21,1%</b>	<b>1142</b>	<b>72,6%</b>
1 <sup>e</sup> kwartaal 2004	75	4,9%	306	20,1%	1139	74,9%
2 <sup>e</sup> kwartaal 2004	62	4,4%	300	21,2%	1051	74,4%
3 <sup>e</sup> kwartaal 2004	72	5,0%	354	24,4%	1027	70,6%
<b>4<sup>e</sup> kwartaal 2004</b>	<b>56</b>	<b>3,7%</b>	<b>319</b>	<b>20,9%</b>	<b>1145</b>	<b>75,4%</b>

De hiervoor geconstateerde verhuisbeweging vanuit Arnhem naar de gemeente Overbetuwe als gevolg van de oplevering van huurwoningen in de VINEX-locatie Westeraam wordt weerspiegeld in het relatief hoge percentage niet lokale verhuisbewegingen binnen het KAN. In het vierde kwartaal is de hoeveelheid lokale verhuisbewegingen terug op het oude, hoge, niveau.

## 2.6.2 Herkomst van mensen vanuit koopwoningen naar huurwoningen.

Allereerst moet rekening gehouden worden met de onvolledigheid van de gegevens. Van een groot aantal verhuringen is onbekend of de vorige woning een huur- of een koopwoning was.

**Tabel 13 : Van Koop naar Huur (exclusief urgenten)**

Periode	Vanuit Koopwoning absoluut	Vanuit Koopwoning percentage	Onbekend	Absoluut Zuid	%	Absoluut Noord	%
<b>4<sup>e</sup> kwartaal 2002</b>	<b>207</b>	<b>16,1%</b>	<b>Zuid 96 Noord 171 Totaal 267</b>	<b>98</b>	<b>16,1%</b>	<b>109</b>	<b>16,0%</b>
1 <sup>e</sup> kwartaal 2003	169	14,9%	Zuid 81 Noord 153 Totaal 234	85	16,4%	84	13,7%
2 <sup>e</sup> kwartaal 2003	182	16,6%	Zuid 84 Noord 140 Totaal 224	78	16,3%	104	17,0%
3 <sup>e</sup> kwartaal 2003	172	13,4%	Zuid 89 Noord 170 Totaal 259	83	15,2%	89	12,1%
<b>4<sup>e</sup> kwartaal 2003</b>	<b>187</b>	<b>11,9%</b>	<b>Zuid 98 Noord 208 Totaal 306</b>	<b>91</b>	<b>11,5%</b>	<b>96</b>	<b>16,4%</b>
1 <sup>e</sup> kwartaal 2004	172	11,2%	Zuid 112 Noord 162 Totaal 273	96	13,6%	76	11,7%
2 <sup>e</sup> kwartaal 2004	162	10,9%	Zuid 109 Noord 219 Totaal 328	80	10,7%	82	16,2%
3 <sup>e</sup> kwartaal 2004	175	13,7%	Zuid 101 Noord 251 Totaal 352	84	17,7%	91	11,4%
<b>4<sup>e</sup> kwartaal 2004</b>	<b>152</b>	<b>11,1%</b>	<b>Zuid 144 Noord 242 Totaal 386</b>	<b>67</b>	<b>11,9%</b>	<b>85</b>	<b>10,6%</b>

Het aantal mensen dat uit een koopwoning komt is afgenomen in vergelijking met het vorige kwartaal. Ook in vergelijking met het vierde kwartaal van 2003 is het aantal mensen dat uit een koopwoning komt gedaald en bevindt zich op een historisch dieptepunt. Het aantal verhuringen aan doorstromers waarvan niet bekend is of er een koop- of een huurwoning werd achtergelaten is opnieuw gestegen.

### 3. Slaagkansen

#### 3.1 Slaagkansen voor alle woningzoekenden

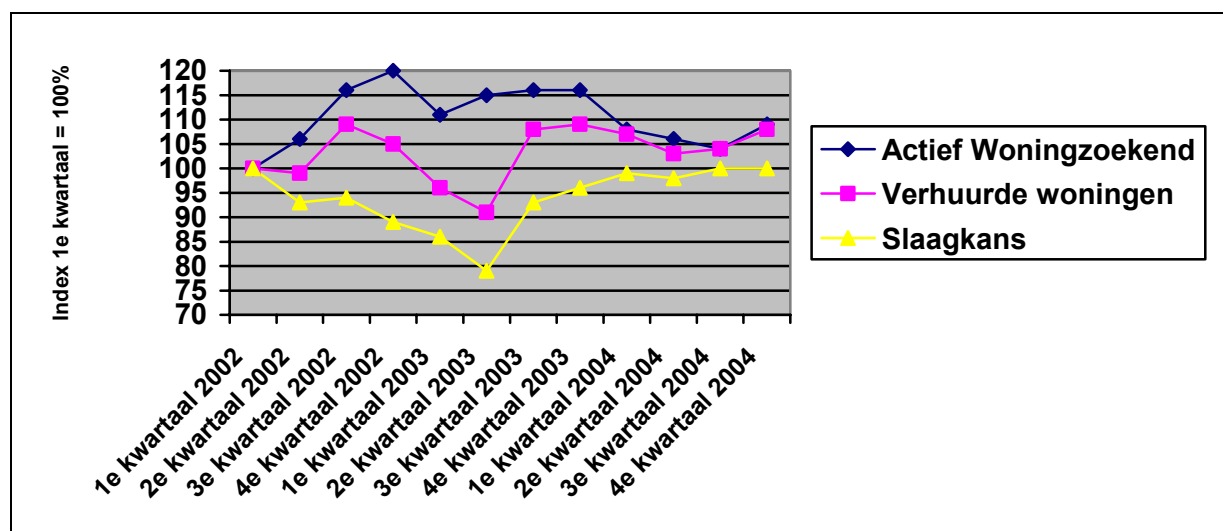
De slaagkans van een specifieke groep woningzoekenden is het resultaat van het aantal verhuurde woningen aan een bepaalde groep ten opzichte van het aantal actief woningzoekenden uit de desbetreffende groep. Als de slaagkans voor alle actief woningzoekenden per kwartaal bekeken wordt dan is daarmee tegelijk duidelijk hoe deze twee componenten die de slaagkans bepalen zich ontwikkelen.

**Tabel 14: Slaagkans totaal inclusief urgenten en overigen**

Periode	Totaal actief woningzoekend	Totaal aantal verhueringen	Slaagkans
1 <sup>e</sup> kwartaal 2002	19893	1441	7,24%
2 <sup>e</sup> kwartaal 2002	21081	1425	6,76%
3 <sup>e</sup> kwartaal 2002	23096	1569	6,79%
4 <sup>e</sup> kwartaal 2002	23585	1517	6,43%
1 <sup>e</sup> kwartaal 2003	22151	1386	6,26%
2 <sup>e</sup> kwartaal 2003	22954	1319	5,75%
3 <sup>e</sup> kwartaal 2003	22999	1555	6,76%
4 <sup>e</sup> kwartaal 2003	22651	1572	6,94%
1 <sup>e</sup> kwartaal 2004	21501	1540	7,16%
2 <sup>e</sup> kwartaal 2004	21012	1483	7,06%
3 <sup>e</sup> kwartaal 2004	20685	1493	7,22%
4 <sup>e</sup> kwartaal 2004	21614	1561	7,23%

De slaagkans in het vierde kwartaal van 2004 is licht gestegen ten opzichte van het vorige kwartaal. In vergelijking met het vierde kwartaal van 2003 is er echter sprake van een duidelijke stijging. Inmiddels is de slaagkans terug op het niveau van het begin van 2002.

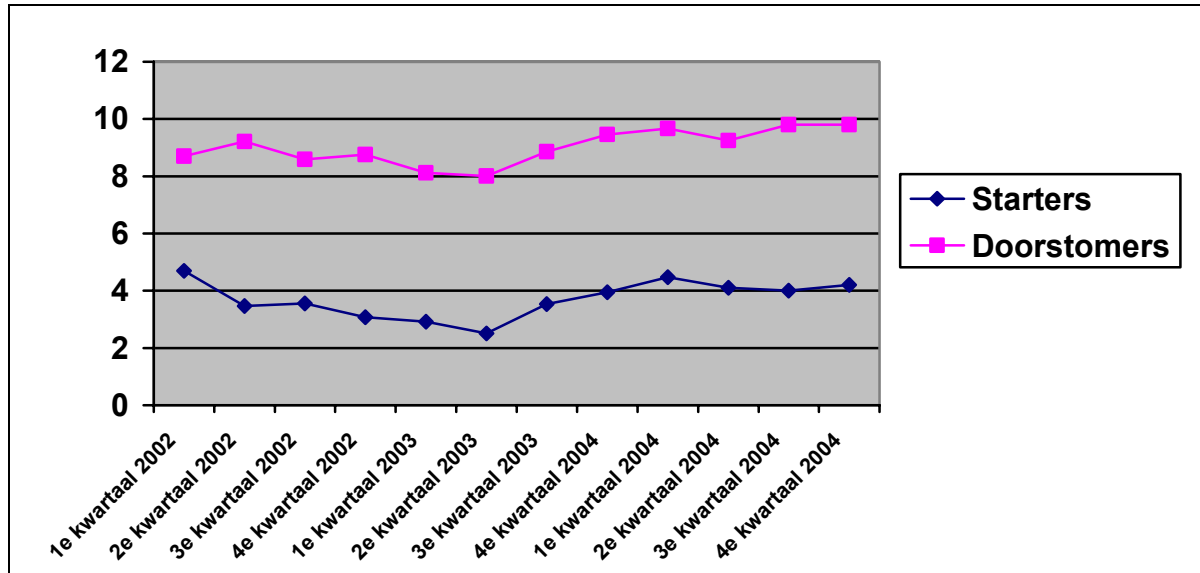
**Figuur 13: Indexcijfer actief woningzoekend, verhuurde woningen en slaagkans**



#### 3.2 Starters en doorstromers

De slaagkans van de starters zijn iets toegenomen ten opzichte van het derde kwartaal. Die van de doorstromers is gelijk gebleven.

**Figuur 14: Slaagkansen in procenten van starters en doorstromers**



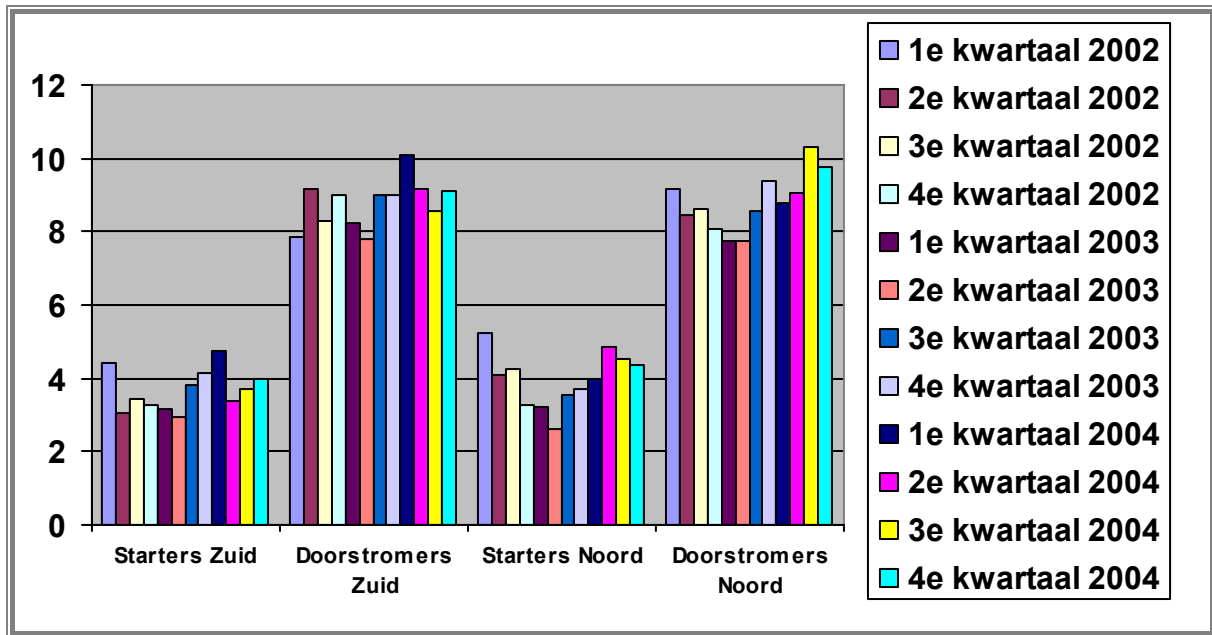
Aangezien per 01-01-2002 binnen de KAN-regio uniforme toewijzingsregels van kracht geworden zijn en dit met name voor de woningzoekenden in KAN-Zuid een verandering betekende wordt hieronder nader ingegaan op de vergelijking van de slaagkansen voor starters en doorstromers in beide deelgebieden.

**Tabel 15: Slaagkansen voor starters en doorstromers incl. urgenten in KAN-Noord en KAN-Zuid**

	Starters Zuid	Doorstromers Zuid	Starters Noord	Doorstromers Noord
1 <sup>e</sup> kwartaal 2002	4,44	7,86	5,21	9,18
2 <sup>e</sup> kwartaal 2002	3,05	9,15	4,08	8,44
3 <sup>e</sup> kwartaal 2002	3,45	8,30	4,24	8,60
4 <sup>e</sup> kwartaal 2002	3,26	8,99	3,30	8,05
1 <sup>e</sup> kwartaal 2003	3,14	8,26	3,21	7,73
2 <sup>e</sup> kwartaal 2003	2,92	7,79	2,60	7,74
3 <sup>e</sup> kwartaal 2003	3,80	8,98	3,53	8,58
4 <sup>e</sup> kwartaal 2003	4,14	9,01	3,69	9,36
1 <sup>e</sup> kwartaal 2004	4,73	10,08	3,96	8,77
2 <sup>e</sup> kwartaal 2004	3,40	9,19	4,88	9,07
3 <sup>e</sup> kwartaal 2004	3,71	8,56	4,52	10,30
4 <sup>e</sup> kwartaal 2004	4,00	9,13	4,37	9,74

In vergelijking met het vorige kwartaal is de slaagkans in Zuid voor starters en doorstromers gestegen. De slaagkans voor doorstromers en starters in Noord is gedaald.

**Figuur 15: Slaagkans in procenten van starters en doorstromers in KAN-Noord en KAN-Zuid**



### **3.3 Regulier woningzoekenden en urgenten**

Vergelijking van de slaagkans van urgenten ten opzichte van de overige woningzoekenden levert uiteraard gegevens op die in dit kader weinig relevant zijn. Aangezien urgent woningzoekenden voorrang hebben op de overige woningzoekenden betekent dit per definitie dat hun slaagkans bijna 100 % is. Indicatief hiervoor is het aantal verzoeken om verlenging van de urgentietermijn die binnenkomen bij de regionale urgentiecommissie. Naar schatting gaat het hier om ongeveer 1 verzoek per maand.

### 3.4 Slaagkans naar inkomensgroep

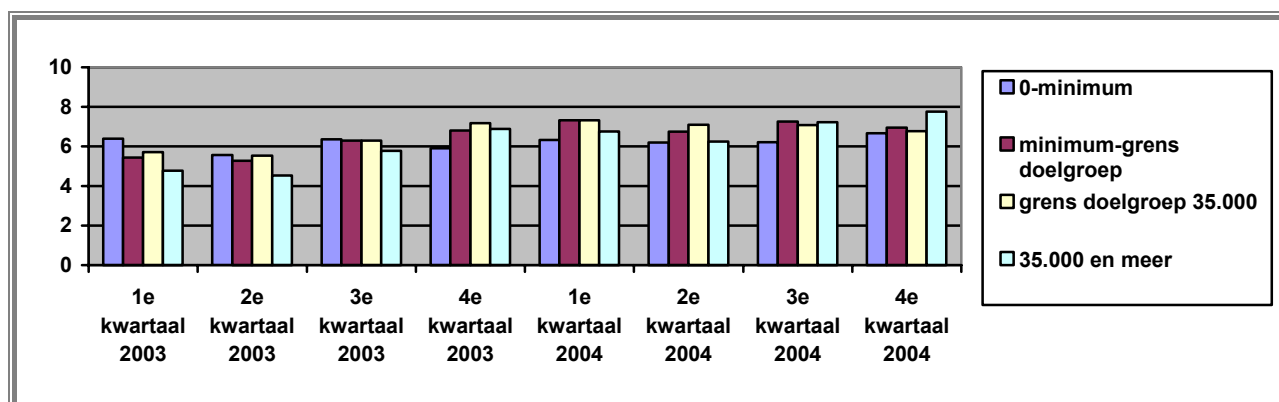
Aangezien er een relatie bestaat tussen urgentie en inkomen en tussen urgentie en slaagkans, bestaat er ook een relatie tussen inkomen en slaagkans die beïnvloed wordt door urgentie. De slaagkanstabel naar inkomen wordt daarom weergegeven met en zonder rekening te houden met urgenten. Ook de grafieken worden voor beide situaties weergegeven.

De slaagkansen van alle inkomensgroepen zijn gestegen ten opzichte van het vorige kwartaal.

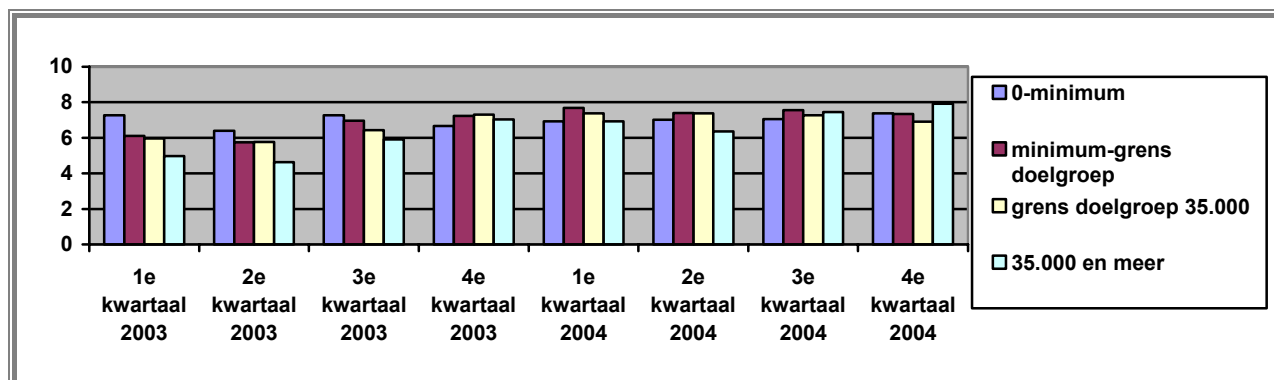
**Tabel 16: Slaagkans per inkomensgroep**

	1 <sup>e</sup> kwartaal 2004		2 <sup>e</sup> kwartaal 2004		3 <sup>e</sup> kwartaal 2004		4 <sup>e</sup> kwartaal 2004	
	- Urg.	+ urg.	- Urg.	+ urg.	- urg.	+ urg.	- urg.	+ urg.
€ 0-minimum	6,33	6,93	6,19	7,02	6,21	7,05	6,66	7,38
Minimum - grens doelgroep	7,32	7,69	6,75	7,39	7,26	7,56	6,95	7,35
Grensdooelgroep - € 35.000	7,32	7,38	7,09	7,37	7,08	7,28	6,77	6,91
€ 35.000 en meer	6,76	6,93	6,25	6,36	7,22	7,45	7,76	7,92

**Figuur 16: Slaagkans naar inkomen exclusief urgenten**



**Figuur 17: Slaagkans naar inkomen inclusief urgenten**



### 3.5 Slaagkans naar leeftijd

De cijfers laten zien dat de slaagkansen voor mensen van 55 jaar en ouder bijna 2,5 keer zo hoog liggen als voor mensen jonger dan 55. Voor veel van de mensen van 55 jaar en ouder zal gelden dat hun woonduur hen een sterke positie op de markt biedt. De slaagkans van ouderen is gestegen in vergelijking met het vorige kwartaal. De slaagkans voor woningzoekenden jonger dan 55 jaar is afgenomen.

**Tabel 17: slaagkans naar leeftijdscategorie**

	Jonger dan 55 jaar	55 jaar en ouder
1 <sup>e</sup> kwartaal 2002	5,63%	15,22%
2 <sup>e</sup> kwartaal 2002	5,15%	16,54%
3 <sup>e</sup> kwartaal 2002	5,16%	15,38%
4 <sup>e</sup> kwartaal 2002	5,08%	14,43%
1 <sup>e</sup> kwartaal 2003	4,88%	13,60%
2 <sup>e</sup> kwartaal 2003	4,45%	13,63%
3 <sup>e</sup> kwartaal 2003	5,10%	16,10%
4 <sup>e</sup> kwartaal 2003	5,60%	15,42%
1 <sup>e</sup> kwartaal 2004	5,83%	16,14%
2 <sup>e</sup> kwartaal 2004	5,60%	15,35%
3 <sup>e</sup> kwartaal 2004	6,02%	14,67%
4 <sup>e</sup> kwartaal 2004	5,87%	15,64%

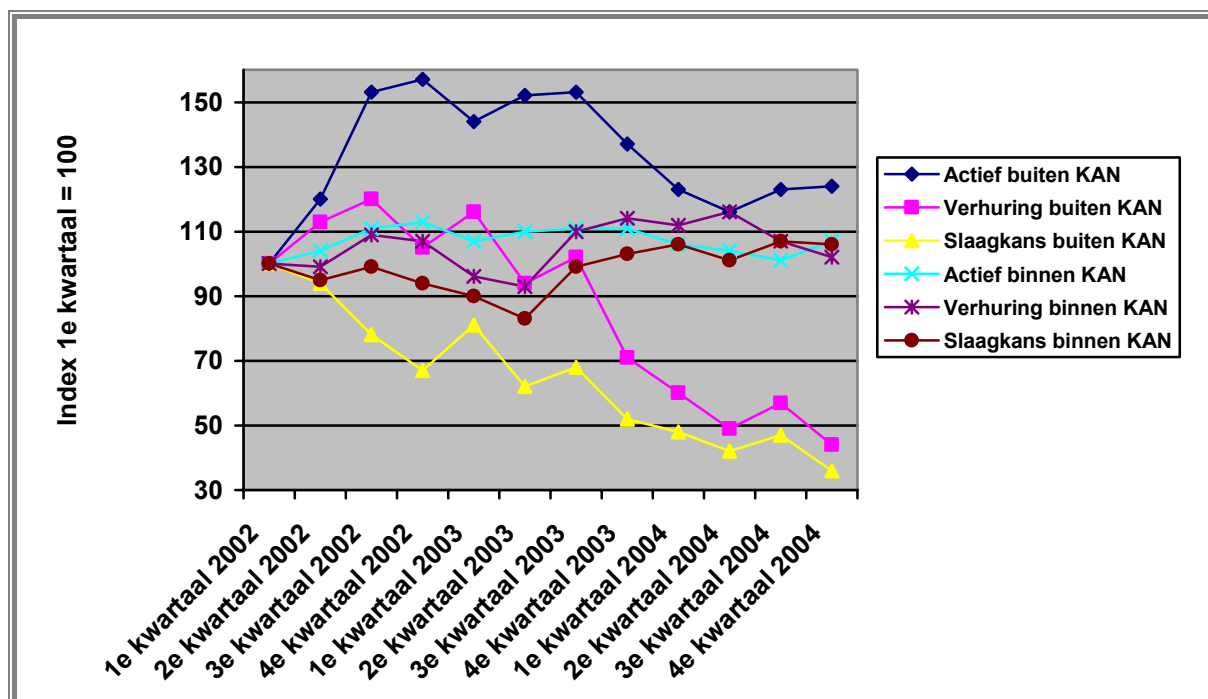
### 3.6 Slaagkans naar herkomst

De slaagkans van mensen buiten de regio is relatief sterker gedaald dan de slaagkans voor mensen van binnen het KAN. Indien er een vergelijking wordt gemaakt met het vierde kwartaal van 2003 valt op dat de slaagkans voor mensen van buiten het KAN flink is gedaald, terwijl de slaagkans van mensen uit het KAN juist is gestegen.

**Tabel 18: slaagkans voor woningzoekenden binnen en buiten de KAN-regio**

Periode	Slaagkans woningzoekenden van buiten KAN	Slaagkans binnen KAN
1 <sup>e</sup> kwartaal 2002	5,08%	7,44%
2 <sup>e</sup> kwartaal 2002	4,79%	7,09%
3 <sup>e</sup> kwartaal 2002	3,97%	7,35%
4 <sup>e</sup> kwartaal 2002	3,40%	7,01%
1 <sup>e</sup> kwartaal 2003	4,10%	6,67%
2 <sup>e</sup> kwartaal 2003	3,14%	6,19%
3 <sup>e</sup> kwartaal 2003	3,44%	7,38%
4 <sup>e</sup> kwartaal 2003	2,62%	7,67%
1 <sup>e</sup> kwartaal 2004	2,46%	7,85%
2 <sup>e</sup> kwartaal 2004	2,15%	7,48%
3 <sup>e</sup> kwartaal 2004	2,38%	7,97%
4 <sup>e</sup> kwartaal 2004	1,82%	7,92%

**Figuur 18: Index Actief woningzoekend, verhuringen en slaagkans naar herkomst**



### 3.7 Geweigerde woningen

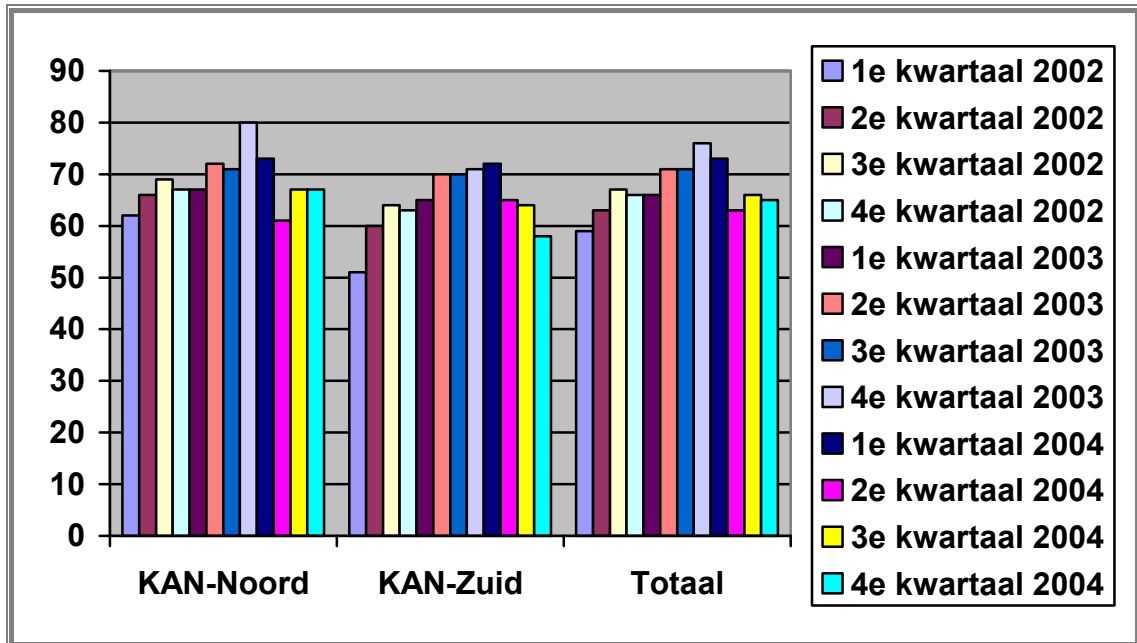
Een geadverteerde woning wordt door een corporatie op basis van de volgordebepaling aangeboden aan een woningzoekende. Deze kan besluiten de woning te accepteren of te weigeren, waarna de woning aan de volgende kandidaat wordt aangeboden.

**Tabel 19: Acceptaties, weigeringen en weigeringsgraad per gebied**

Periode	Gebied	Acceptaties	Weigeringen	Aanbiedingen	Weigeringsgraad
1 <sup>e</sup> kwartaal 2002	KAN - Noord	855	1406	2261	62%
	KAN - Zuid	448	463	911	51%
	Totaal	1303	1869	3172	59%
2 <sup>e</sup> kwartaal 2002	KAN - Noord	772	1473	2245	66%
	KAN - Zuid	497	731	1228	60%
	Totaal	1269	2204	3473	63%
3 <sup>e</sup> kwartaal 2002	KAN - Noord	872	1921	2793	69%
	KAN - Zuid	513	895	1408	64%
	Totaal	1385	2816	4201	67%
4 <sup>e</sup> kwartaal 2002	KAN - Noord	785	1607	2392	67%
	KAN - Zuid	556	966	1522	63%
	Totaal	1341	2573	3914	66%
1 <sup>e</sup> kwartaal 2003	KAN - Noord	726	1446	2172	67%
	KAN - Zuid	479	883	1362	65%
	Totaal	1205	2329	3534	66%
2 <sup>e</sup> kwartaal 2003	KAN - Noord	706	1785	2491	72%
	KAN - Zuid	428	1014	1442	70%
	Totaal	1134	2799	3933	71%
3 <sup>e</sup> kwartaal 2003	KAN - Noord	853	2158	3011	72%
	KAN - Zuid	491	1162	1653	70%
	Totaal	1344	3320	4664	71%
4 <sup>e</sup> kwartaal 2003	KAN - Noord	848	2183	2736	80%
	KAN - Zuid	553	1362	1915	71%
	Totaal	1401	3545	4651	76%
1 <sup>e</sup> kwartaal 2004	KAN - Noord	784	2076	2860	73%
	KAN - Zuid	530	1392	1922	72%
	Totaal	1314	3468	4782	73%
2 <sup>e</sup> kwartaal 2004	KAN - Noord	827	1922	3155	61%
	KAN - Zuid	469	1161	1778	65%
	Totaal	1296	3083	4932	63%
3 <sup>e</sup> kwartaal 2004	KAN - Noord	862	2298	3418	67%
	KAN - Zuid	449	1045	1631	64%
	Totaal	1311	3343	5049	66%
4 <sup>e</sup> kwartaal 2004	KAN - Noord	847	2416	3597	67%
	KAN - Zuid	443	906	1547	58%
	Totaal	1290	3322	5144	65%

De weigeringsgraad is licht gedaald ten opzichte van het vorige kwartaal. In vergelijking met het vierde kwartaal van 2003 is de weigeringsgraad aanzienlijk gedaald.

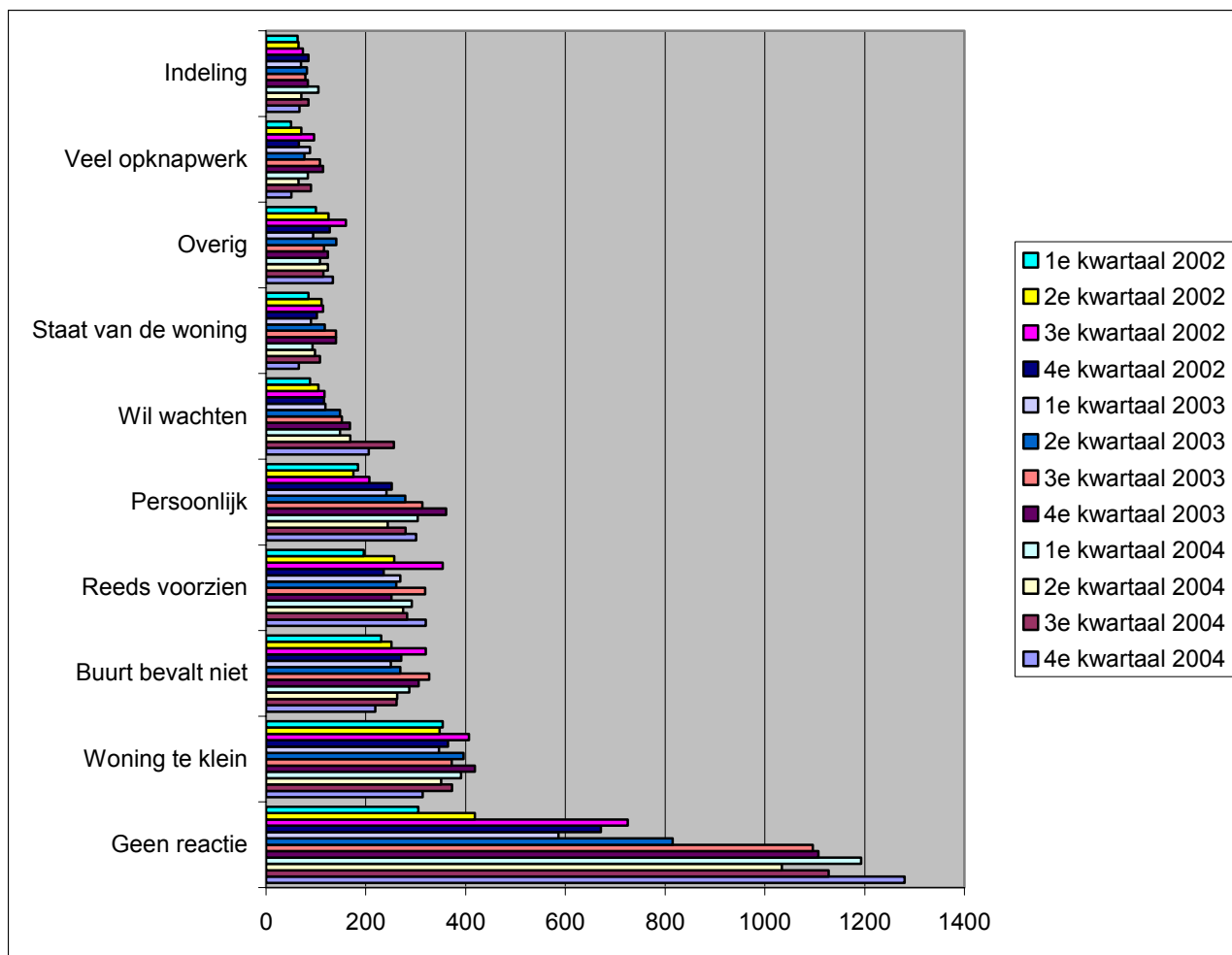
**Figuur 19: Percentage weigeringen ten opzichte van de aanbiedingen**



### 3.8 Weigeringsgronden

Tot slot van de monitoring wordt aangegeven wat de tien belangrijkste redenen voor actief woningzoekenden waren om een aangeboden woning te weigeren.

**Figuur 20: De meest genoemde redenen van weigeren**



Nog steeds worden de meeste weigeringen verwerkt met als reden 'geen reactie'. Het aantal keren dat dit gebeurde is na een daling in het tweede kwartaal weer aanzienlijk gestegen.