



4e
KWARTAAL
2004



Woonruimteverdeling Soest/Soesterberg (WVS) is een samenwerking tussen Portaal, SCW en de gemeente Soest.

INHOUD:

	<u>Pagina.</u>
A. WONINGZOEKENDEN (ALGEMENE KENMERKEN)	2
B - WONINGZOEKENDEN & ACTIVITEIT	4
C - VERHURINGEN (ACCEPTATIES)	6
D - AANBIEDINGEN & WEIGERINGEN	9

Aan : WVS
Onderwerp : Rapportage 4^e kwartaal 2004
Opsteller : Ate Suik
Datum : 31 januari 2005

Voor u ligt een samenvatting van de uit de database voor de Woonruimteverdeling van Soest gegenereerde cijfers en tabellen met betrekking tot de belangrijkste gegevens omtrent woningzoekenden, reacties op woningen, resultaten van aanbidding en weigering van woonruimte.

De indeling is zo veel mogelijk gelijk aan de rapportage met betrekking tot die van het voorgaande kwartaal, zodat een onderlinge vergelijking beter mogelijk is.

In dit overzicht wordt bij de van belang zijnde items een vergelijking gemaakt naar (maximaal drie) voorgaande kwartalen. Inmiddels zijn, gezien de startdatum van de nieuwe woonruimteverdeling in Soest, de gegevens van drie kwartalen beschikbaar.

Voor een volledige specificatie van de onderliggende cijfermatige gegevens wordt verwezen naar het tabellenoverzicht binnen het gegevenspakket 'Markt', waar via de optie 'extra' de standaardtabellen zichtbaar kunnen worden gemaakt.

A - WONINGZOEKENDEN / ALGEMEEN

Kenmerken & conclusies:

- * Het *aantal woningzoekenden* is tijdens het vierde kwartaal opnieuw toegenomen ten opzichte van het voorgaande kwartaal; procentueel echter minder dan tijdens het kwartaal daarvoor, namelijk met 16,3% (zie de verzameltabel op pagina 3).
Het gaat daarbij om een aantal van 233 *nieuwe aanmeldingen*.
Het *aantal woningzoekenden* komt daarmee per einde kwartaal op **1663**.
- * Het percentage *actieven* (40,6% van het totaal) is opnieuw gedaald ten opzichte van het voorgaande kwartaal (met 3,5%).
- * Het aantal *urgente*n is met 13 toegenomen naar 33; een stijging van 65,0% ten opzichte van het voorgaande kwartaal. Urgente vormen per einde kwartaal 2,0% van het totaal aantal woningzoekenden.
- * Gerelateerd aan het item '*huidige huisvesting*' vormen woningzoekenden die een *huurwoning* bewonen de grootste categorie met 40,3%.
Tijdens het voorgaande kwartaal betrof dit dezelfde categorie, echter met 39,7%.
'*Doorstromers*' uit een huurwoning leggen beslag op 26,0% van de *acceptaties*.
- * Uit de *huishoudenssamenstelling* blijkt dat het woningzoekendenbestand voor meer dan de helft uit *eenpersoonshuishoudens* bestaat (55,0% van het totaal).
Deze categorie heeft het grootste aandeel in de *reacties* (54,8%), en met 70,1% eveneens het grootste aandeel in de *acceptaties*.
- * *23- t/m 34 jarigen* vormen de grootste leeftijdscategorie, met 35,4% van het totaal.
Zij leveren de meeste *reacties* (48,2%), en leggen beslag op het grootste deel van de *geaccepteerde* woonruimte (51,9%).

* **65+ers** vormen in het woningzoekendenbestand een minderheid met 16,1%.

Zij hebben ook een bescheiden aandeel in de **reacties** met 3,1%, en de **acceptaties** met 11,7%.

* **Jongeren t/m 22 jaar** vormen met 14,6% eveneens een minderheid in het woningzoekendenbestand. Ze hebben wel een behoorlijk aandeel in de **reacties** (20,1%); echter in minder mate in de **acceptaties** (9,1%).

* Uit de verdeling naar **inkomensklasse** blijkt dat 67,5% van de woningzoekenden een inkomen heeft tot ongeveer € 2000,- bruto per maand

Een minderheid (18,2%) heeft een inkomen **tot € 1000,- bruto**.

(nb: modaal maandinkomen = € 2262: bron Nibud).

* Het aantal **acceptaties (verhuringen)** tijdens dit kwartaal bedraagt: 77.

Verzameltabel algemene kenmerken woningzoekenden:

Kenmerken	4^e kwartaal 2004	3^e kwartaal 2004	2^e kwartaal 2004
Aantal woningzoekenden	1663	1430	1076
Toename tov. vorig kwartaal	16,3%	32,9%	30,0%
Actieven	675 (40,6%)	716 (50,1%)	590 (54,8%)
Urgenten	33 (2,0%)	20 (1,4%)	9 (0,8%)
Acceptaties	77	71	52
Inwonenden (starters)	37,7%	38,0%	39,1%
Eenpersoonshuishoudens	55,0%	54,8%	53,6%
Jongeren (<23 jaar)	14,6%	14,5%	15,1%
Senioren (65+)	16,1%	14,7%	15,5%
Inkomen tot 2000 euro	67,5%	67,3%	67,8%

B - WONINGZOEKENDEN & ACTIVITEIT

Zoals mag worden verwacht zijn, op basis van een kwartaalvergelijking, de procentuele verschillen tussen de te onderscheiden categorieën binnen het woningzoekendenbestand gering, zoals de volgende tabellen laten zien. Grotere verschillen blijken soms uit aantallen en percentages *reacties* van deze categorieën, als graadmeter voor *activiteit*.

Vanzelfsprekend is hier het woningaanbod van grote invloed op, maar ook de persoonlijke situatie en behoefte van woningzoekenden en daarmee de eventuele 'noodzaak' om een bepaalde mate van activiteit te ontplooiën in relatie tot het aanbod van het moment. De volgende tabellen tonen daarom het procentuele aandeel van reacties in relatie tot de opbouw van het woningzoekendenbestand in Soest; onderscheiden naar *samenstelling van huishouden, leeftijd, de huidige woonsituatie & inkomensklasse*.

Tabel b1: verdeling naar *huishoudenscategorie* binnen het woningzoekendenbestand, in relatie tot het procentuele aandeel *reacties*.

<i>Huishoudens</i>	<i>4^e kwartaal 2004</i>		<i>3^e kwartaal 2004</i>		<i>2^e kwartaal 2004</i>	
	<i>% aandeel bestand</i>	<i>% reacties</i>	<i>% aandeel bestand</i>	<i>% reacties</i>	<i>% aandeel bestand</i>	<i>% reacties</i>
Eenpersoons	55,0	54,8	54,8	55,7	53,6	56,6
Tweepersoons	22,6	19,3	22,0	19,0	22,5	21,5
Eenouder gezin	12,5	14,5	13,0	15,9	13,6	13,4
Gezin met kind(eren)	9,9	11,3	10,2	9,4	10,2	8,5
<i>reacties: 100% =</i>		5440		4590		4195

Tabel b2: verdeling naar *leeftijdscategorie* binnen het woningzoekendenbestand, in relatie tot het procentuele aandeel *reacties*.

<i>Leeftijd</i>	<i>4^e kwartaal 2004</i>		<i>3^e kwartaal 2004</i>		<i>2^e kwartaal 2004</i>	
	<i>% aandeel bestand</i>	<i>% reacties</i>	<i>% aandeel bestand</i>	<i>% reacties</i>	<i>% aandeel bestand</i>	<i>% reacties</i>
18 t/m 22 jaar	14,6	20,1	14,5	20,1	15,1	25,1
23 t/m 34 jaar	35,4	48,2	36,1	49,0	35,8	48,2
35 t/m 54 jaar	25,7	24,8	26,7	24,4	26,1	19,7
55 t/m 64 jaar	8,4	3,8	7,9	3,7	7,5	3,7
65 jaar en ouder	16,1	3,1	14,7	2,7	15,5	3,3
<i>reacties: 100% =</i>		5440		4590		4195

Tabel b3: verdeling naar *huidige woonsituatie* binnen het woningzoekendenbestand, in relatie tot het procentuele aandeel *reacties*.

<i>Woonsituatie</i>	<i>4^e kwartaal 2004</i>		<i>3^e kwartaal 2004</i>		<i>2^e kwartaal 2004</i>	
	<i>% aandeel bestand</i>	<i>% reacties</i>	<i>% aandeel bestand</i>	<i>% reacties</i>	<i>% aandeel bestand</i>	<i>% reacties</i>
Huurwoning	40,4	29,7	39,7	28,3	37,6	23,1
Koopwoning	16,5	10,4	16,3	10,7	16,3	8,6
Inwonend	37,7	56,1	38,0	55,2	39,1	60,0
Onbekend	5,4	3,8	6,0	5,9	7,1	8,3
<i>reacties: 100% =</i>		5440		4590		4195

Tabel b4: verdeling naar *inkomensklasse* binnen het woningzoekendenbestand, in relatie tot het procentuele aandeel *reacties*.

<i>Inkomen</i>	<i>4^e kwartaal 2004</i>		<i>3^e kwartaal 2004</i>		<i>2^e kwartaal 2004</i>	
	<i>% aandeel bestand</i>	<i>% reacties</i>	<i>% aandeel bestand</i>	<i>% reacties</i>	<i>% aandeel bestand</i>	<i>% reacties</i>
<= 1000	18,2	18,4	18,0	21,4	18,3	22,5
1001 t/m 2000	49,3	53,8	49,3	51,5	49,5	51,1
> 2000	32,5	27,8	32,7	27,1	32,2	26,4
<i>reacties: 100% =</i>		5440		4590		4195

C - VERHURINGEN (ACCEPTATIES)

Verhuur van woonruimte (acceptatie) is het eindresultaat van inschrijving als woningzoekende, leegmelding van- en reageren op beschikbare woningen uit de woonkrant en bemiddeling van kandidaten door verhuurders.

Het **aantal acceptaties** per einde van het 4^e kwartaal bedraagt 77. Dat zijn er **6 meer** dan tijdens het voorgaande kwartaal.

(nb- op basis van de in het woningzoekendensysteem verwerkte gegevens)

Het cumulatief **resultaat van acceptaties** binnen een vooraf gedefinieerd tijdsbestek kan mede dienen als **toetsing** van de werking van het woonruimteverdeelsysteem.

Beleidsmatig zou bijvoorbeeld bepaald kunnen zijn dat het aantal **acceptaties** dient te beantwoorden aan het principe van évenredige vertegenwoordiging'; eventueel tot op zekere hoogte middels een nader bepaald percentage.

Hiermee wordt bedoeld dat acceptaties door een specifieke categorie woningzoekenden (bijvoorbeeld 'jongeren') tot op zekere hoogte in verhouding zou dienen te staan tot het procentuele aandeel van dezelfde categorie binnen het woningzoekendenbestand.

Overigens moet in aanmerking worden genomen dat het kwantitatieve **woningaanbod**, de beschikbare **woningtypes** alsmede eventueel opgevoerde **woninggebonden criteria**, van grote invloed zullen zijn op het uiteindelijke resultaat van **acceptaties**.

Uitsluiting van woningzoekenden voor bepaalde woningen ligt daarbij immers voor de hand (bijvoorbeeld bij seniorenwoningen). Dit geldt eveneens in diè situaties waar bepaalde woningtypes gewoonweg niet beschikbaar zijn.

Verzameltabel Procentueel aandeel x Reacties & Acceptaties:

Kenmerken	4^e Kwartaal 2004		
	% aandeel bestand	% aandeel reacties	% aandeel acceptaties
Starters (inwonenden)	37,7	56,1	51,9
Bewoners huurwoning	40,4	29,7	26,0
Eenpersoonshuishoudens	55,0	54,8	70,1
Gezinnen met kinderen	9,9	11,3	7,8
Jongeren (<23 jaar)	14,6	20,1	9,1
Senioren (65+)	16,1	3,1	11,7
Inkomen tot 2000 euro	67,5	72,2	84,4

De volgende tabellen leggen een relatie tussen de verhoudingen binnen het woningzoekendenbestand en het *gerealiseerde beslag op vrijgekomen woonruimte* door woningzoekenden, in onderverdeling naar verschillende categorieën.

Tabel c1: verdeling naar *huishoudenscategorie* binnen het woningzoekendenbestand, in relatie tot het procentuele aandeel *acceptaties*.

<i>Huishoudens</i>	<i>4^e kwartaal 2004</i>		<i>3^e kwartaal 2004</i>		<i>2^e kwartaal 2004</i>	
	<i>% aandeel bestand</i>	<i>% acceptaties</i>	<i>% aandeel bestand</i>	<i>% acceptaties</i>	<i>% aandeel bestand</i>	<i>% acceptaties</i>
Eenpersoons	55,0	70,1	54,8	64,8	53,6	57,7
Tweepersoons	22,6	10,4	22,0	18,3	22,5	21,2
Eenouder gezin	12,5	11,7	13,0	14,1	13,6	11,5
Gezin met kind(eren)	9,9	7,8	10,2	2,8	10,2	9,6
<i>acceptaties: 100% =</i>		77		71		52

Tabel c2: verdeling naar *leeftijdscategorie* binnen het woningzoekendenbestand, in relatie tot het procentuele aandeel *acceptaties*.

<i>Leeftijd</i>	<i>4^e kwartaal 2004</i>		<i>3^e kwartaal 2004</i>		<i>2^e kwartaal 2004</i>	
	<i>% aandeel bestand</i>	<i>% acceptaties</i>	<i>% aandeel bestand</i>	<i>% acceptaties</i>	<i>% aandeel bestand</i>	<i>% acceptaties</i>
18 t/m 22 jaar	14,6	9,1	14,5	21,1	15,1	19,2
23 t/m 34 jaar	35,4	51,9	36,1	46,5	35,8	36,5
35 t/m 54 jaar	25,7	19,5	26,7	19,7	26,1	15,4
55 t/m 64 jaar	8,4	7,8	7,9	5,6	7,5	5,8
65 jaar en ouder	16,1	11,7	14,7	7,0	15,5	23,1
<i>acceptaties: 100% =</i>		77		71		52

Tabel c3: verdeling naar *huidige woonsituatie* binnen het woningzoekendenbestand, in relatie tot het procentuele aandeel *acceptaties*.

<i>Woonsituatie</i>	<i>4^e kwartaal 2004</i>		<i>3^e kwartaal 2004</i>		<i>2^e kwartaal 2004</i>	
	<i>% aandeel bestand</i>	<i>% acceptaties</i>	<i>% aandeel bestand</i>	<i>% acceptaties</i>	<i>% aandeel bestand</i>	<i>% acceptaties</i>
Huurwoning	40,4	26,0	39,7	32,4	37,6	42,3
Koopwoning	16,5	15,6	16,3	8,5	16,3	7,7
Inwonend	37,7	51,9	38,0	49,3	39,1	44,2
Onbekend	5,4	6,5	6,0	9,9	7,1	5,8
<i>acceptaties: 100% =</i>		77		71		52

Tabel c4: verdeling naar *inkomencategorie* binnen het woningzoekendenbestand, in relatie tot het procentuele aandeel *acceptaties*.

<i>Inkomen</i>	<i>4^e kwartaal 2004</i>		<i>3^e kwartaal 2004</i>		<i>2^e kwartaal 2004</i>	
	<i>% aandeel bestand</i>	<i>% acceptaties</i>	<i>% aandeel bestand</i>	<i>% acceptaties</i>	<i>% aandeel bestand</i>	<i>% acceptaties</i>
<= 1000	18,2	24,7	18,0	36,6	18,3	36,5
1001 t/m 2000	49,3	59,7	49,3	52,1	49,5	53,8
> 2000	32,5	15,6	32,7	11,3	32,2	9,6
<i>acceptaties: 100% =</i>		77		71		52

D - AANBIEDINGEN & WEIGERINGEN

Uit de volgende tabellen met betrekking tot aanbieding en weigering blijkt dat er tijdens het 4^e kwartaal voor 77 acceptaties **93 aanbiedingen** nodig waren, hetgeen dus resulteert in 16 **weigeringen** dan wel **afwijzingen** door de verhuurder.

De relatie tussen het aanbieden van woonruimte en de, ten gevolge daarvan, feitelijke verhuringen (acceptaties) is voor verhuurders van belang met het oog op mogelijke leegstand en huurderwing.

Aanbiedingscijfer:

Het aanbiedingscijfer verschilt per woningtype.

Bij een aanbiedingscijfer van **1,00** zijn alle betreffende woningen na de eerste aanbieding geaccepteerd en verhuurd. Als (statistisch) gemiddelde voor het 4^e kwartaal blijkt dat er voor het totale woningaanbod in Soest **1,20 aanbiedingen** nodig waren om een afzonderlijke woning te kunnen verhuren. Dit cijfer ligt lager dan tijdens het voorgaande kwartaal, zoals tabel d1 laat zien.

Voor de afzonderlijke verhuurders geldt een afwijkend cijfer, waarbij de onderliggende verschillen per verhuurder vervolgens het gemiddelde totaal per kwartaal als resultante hebben.

Tabel d1: aanbiedingscijfer per **verhuurder** in vergelijking tot het gemiddelde per kwartaal. (nb- op basis van de in het woningzoekendensysteem verwerkte acceptaties)

Verhuurders	4^e kwartaal 2004		3^e kwartaal 2004		2^e kwartaal 2004	
	aantal acceptaties	aanbiedingscijfer	Aantal acceptaties	aanbiedingscijfer	Aantal acceptaties	aanbiedingscijfer
Portaal Eemland	61	1,21	52	1,33	28	1,29
SCW	5	1,40	16	1,63	12	1,50
SBBS	10	1,10	1	1,00	11	1,00
Overige	1	1,00	2	2,00	1	1,00
gemiddelde totaal:		1.20		1.41		1,27

Naast een aanbiedingscijfer ‘*totaal*’ per kwartaal en een aanbiedingscijfer per verhuurder is het eveneens interessant om nader in te zoomen op de onderlinge verschillen tussen de *woningtypes* van de respectievelijke verhuurders.

Het *type* geaccepteerde woonruimte in tabel **d2** toont daarom deze verschillen in aanbiedingscijfer per woningtype, met het gemiddelde per verhuurder vervolgens als resultante.

Tabel d2: aanbiedingscijfer per *verhuurder & woningtype*, in vergelijking tot het gemiddelde voor dezelfde verhuurder binnen het *huidige kwartaal*.

(nb- op basis van de in het woningzoekendensysteem verwerkte acceptaties)

<i>verhuurders</i>	<i>Portaal Eemland</i>		<i>SCW</i>		<i>SBBS</i>		<i>Overig</i>	
	<i>acceptaties</i>	<i>aanbiedingscijfer</i>	<i>acceptaties</i>	<i>aanbiedingscijfer</i>	<i>acceptaties</i>	<i>aanbiedingscijfer</i>	<i>acceptaties</i>	<i>aanbiedingscijfer</i>
benedenwoning	6	1,5						
bovenwoning	3	1,00						
eengezinswoning	6	1,66	1	1,00				
flat met lift	20	1,10	4	1,50	10	1,10		
flat zonder lift	26	1,15					1	1,00
Galerijflat								
seniorenwoning								
anders/onbekend								
<i>gemiddeld:</i>		1,21		1,40		1,10		1,00

(nb- gemiddelde totaal: **1,20**)