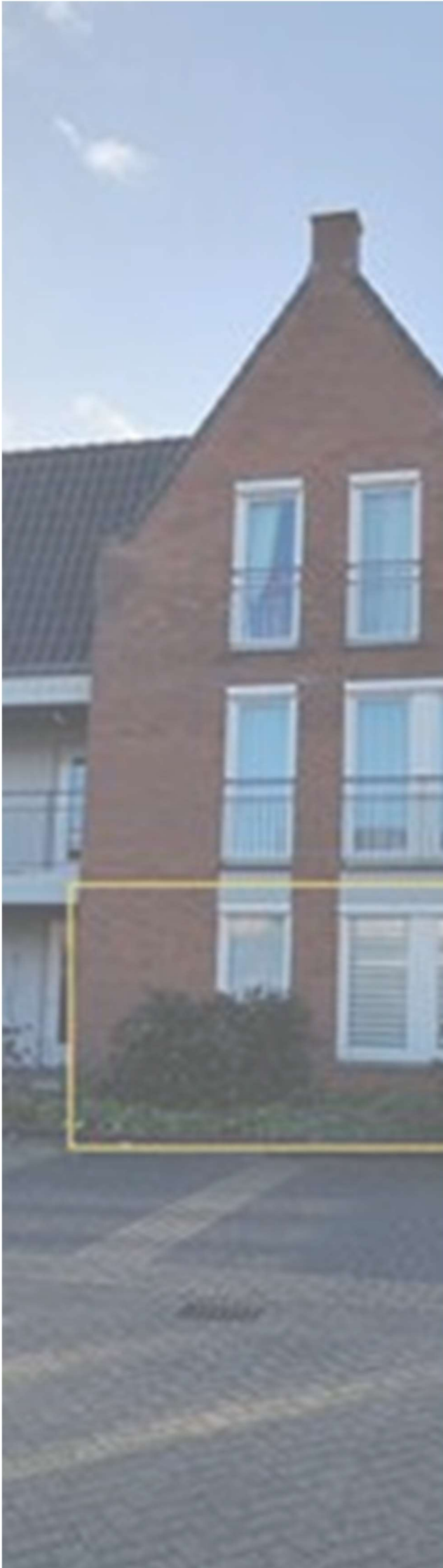




Rapportage Woonruimteverdeling Entree 2024 Woningmarktregio Arnhem-Nijmegen

14 april 2025 – definitief

Samenstelling: Adviesgroep Entree in samenwerking met Enserve



Inleiding

Deze rapportage heeft betrekking op de resultaten van de woonruimteverdeling in 2024 van de onder de naam Entree samenwerkende corporaties in de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen.

Het werkgebied van deze corporaties bestaat de gemeenten Arnhem, Berg en Dal, Beuningen, Doesburg, Druten, Duiven, Heumen, Lingewaard, Montferland, Nijmegen, Overbetuwe, Renkum, Rheden, Rozendaal, Westervoort, Wijchen en Zevenaar.

De deelnemers van Entree in 2024: Vivare, Portaal Arnhem en Nijmegen, Talis, Volkshuisvesting Arnhem, Woonwaarts, Waardwonen, Woonservice IJsselland, Woningstichting Heteren, Mooiland, Baston Wonen, Plavei, Omnia Wonen, Oosterpoort, Veluwonen, Woonzorg Nederland, Woonstichting Gendt, DrieGasthuizenGroep en Huis en Hof.

In de Huisvestingsverordeningen 2024 van de gemeenten in de woningmarktregio is als bijlage een overzicht opgenomen van de gegevens die gemonitord zullen worden. In bijlage 3 is deze bijlage opgenomen. Daarbij is aangegeven waar in de rapportage de resultaten zijn vermeld. Nieuw is bijlage 2: het GMR-overzicht toewijzen doelgroepen.

Deze rapportage bevat twee delen:

Deel I is een beschouwend deel, waarin de ontwikkelingen in de woonruimteverdeling trendmatig worden bekeken.

Deel II bevat alle basisgegevens over 2024 en op een aantal thema's vergelijkingsgegevens met voorgaande jaren. De gepresenteerde gegevens hebben alleen betrekking op de woningen van de corporaties die vallen onder werking van de huisvestingsverordening. Dit betreft de woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens.

De rapportage is opgesteld door de Adviesgroep Entree en Enserve.

Inhoudsopgave

Inleiding.....	2
Deel I:.....	4
<i>Ontwikkelingen woonruimteverdeling op hoofdlijnen</i>	<i>4</i>
A. De vraag naar huurwoningen	5
A1. Aantal reacties door woningzoekenden	5
A2. Verdeling actief woningzoekenden naar starters, doorstromers en herstarters en naar inkomen.....	5
A3. Verdeling actief woningzoekenden naar inkomen	6
B. Het aanbod van huurwoningen	8
B1. Ontwikkeling aantal verhuringen	8
B2. Aantal verhuringen naar model	8
B3. Aantal verhuringen naar huurprijscategorie	10
B4. Aantal verhuringen met voorrang.....	10
C. De match tussen vraag en aanbod.....	12
C1. Gemiddelde zoektijd is gestegen	12
C2. Gemiddeld slagingspercentage is iets gestegen	12
C3. Slagingspercentage starters is gestegen maar blijft lager dan doorstromers	13
C5. Gemiddeld accepteert kandidaat 7 de woning.....	13
D. Verhuisbewegingen.....	15
E. Management samenvatting	16
Deel II:.....	17
<i>Cijfers, tabellen en trends.....</i>	<i>17</i>
1. Overzicht van de actief woningzoekenden	18
2. Overzicht van de sociale verhuringen.....	22
3. Match van vraag en aanbod	25
4. Verhuisbewegingen.....	32
5. Kerngegevens (slaagkansen) per gemeente.....	34
Bijlage 1: Definities en toelichting cijfers	37
Inkomens- en huurprijsgrenzen	39
Bijlage 2: Overzicht GMR toewijzing doelgroepen.....	40
Bijlage 3: Monitorgegevens	41

Deel I:

*Ontwikkelingen
woonruimteverdeling op
hoofdpijnen*

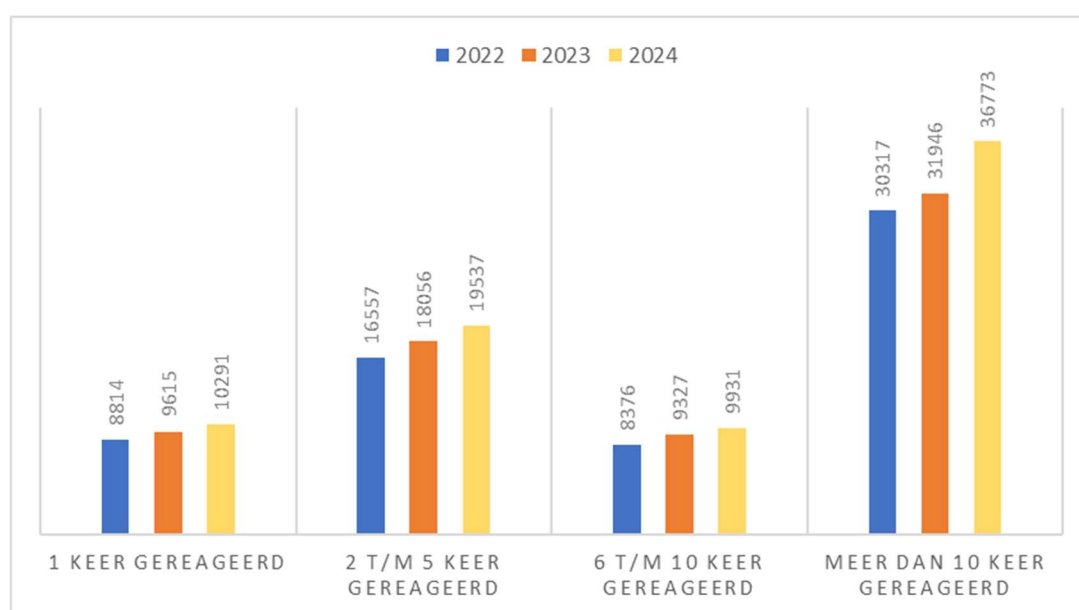
A. De vraag naar huurwoningen

In 2024 waren 76.500 woningzoekenden in de regio op zoek naar een woning.

Deze groep is in 2024 met 11% toegenomen ten opzichte van 2023.

A1. Aantal reacties door woningzoekenden

In 2024 hebben 76.532 huishoudens tenminste één keer op een woning gereageerd. Net als de afgelopen jaren is er weer sprake van een stijging (10,9%) van het aantal actief woningzoekenden. Een woningzoekende telt mee als actief als deze in de periode minimaal 1 keer heeft gereageerd. De meeste actief woningzoekenden reageren vaker op een woning. In totaal zijn meer dan 2 miljoen reacties geplaatst in 2024.



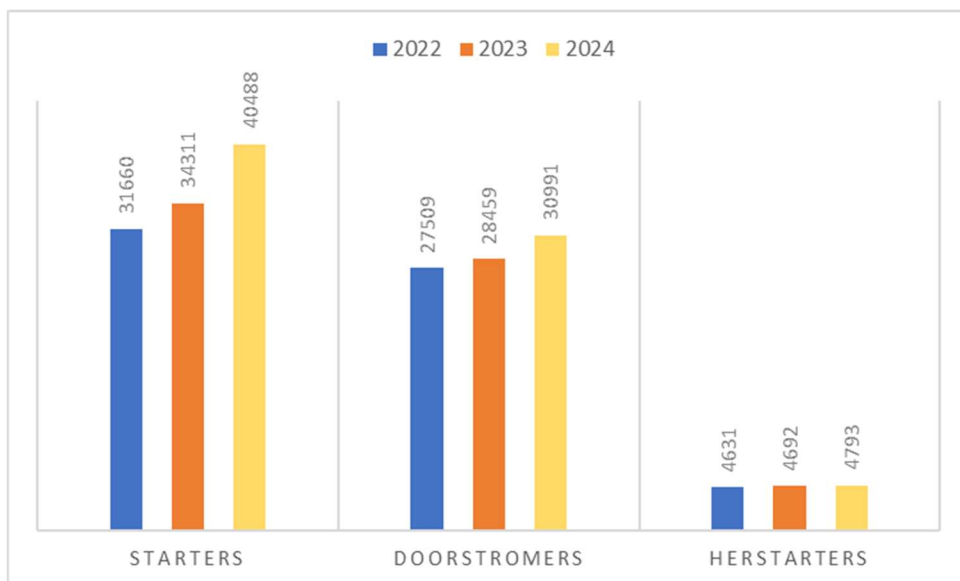
Grafiek 1: Aantal reacties door actief woningzoekenden 2022 – 2024 (incl. vrije sector)

De meeste woningzoekenden zijn zeer actief. De groep woningzoekenden die meer dan 10 keer heeft gereageerd op een advertentie, is de grootste groep. En deze groep is met 15% ook het meest toegenomen. Je moet vaak reageren voor je aan de beurt bent, dit is een indicatie voor schaarste.

Het lijkt voor de hand te liggen om aan te nemen dat woningzoekenden die weinig hebben gereageerd, niet dringend op zoek zijn naar een nieuwe woning. Dit is lang niet altijd het geval. Veel van de woningzoekenden die tussen 1 en 5 keer hebben gereageerd, zijn pas aan het einde van het verslagjaar actief geworden. Of ze reageren helemaal niet, omdat ze verwachten geen kans te maken.

A2. Verdeling actief woningzoekenden naar starters, doorstromers en herstarters en naar inkomen

In deze paragraaf worden woningzoekenden uitgesplitst naar starters, doorstromers of herstarters. Daarna volgt een verdeling naar inkomen. De totalen kunnen verschillen. Dit komt doordat, op het moment van reageren gedurende een jaar, iemand van inkomen kan veranderen. En daardoor in meerdere categorieën als actief woningzoekende kan voorkomen.



Grafiek 2: Aantal actief woningzoekenden naar starters, doorstromers en herstarters 2022 – 2024

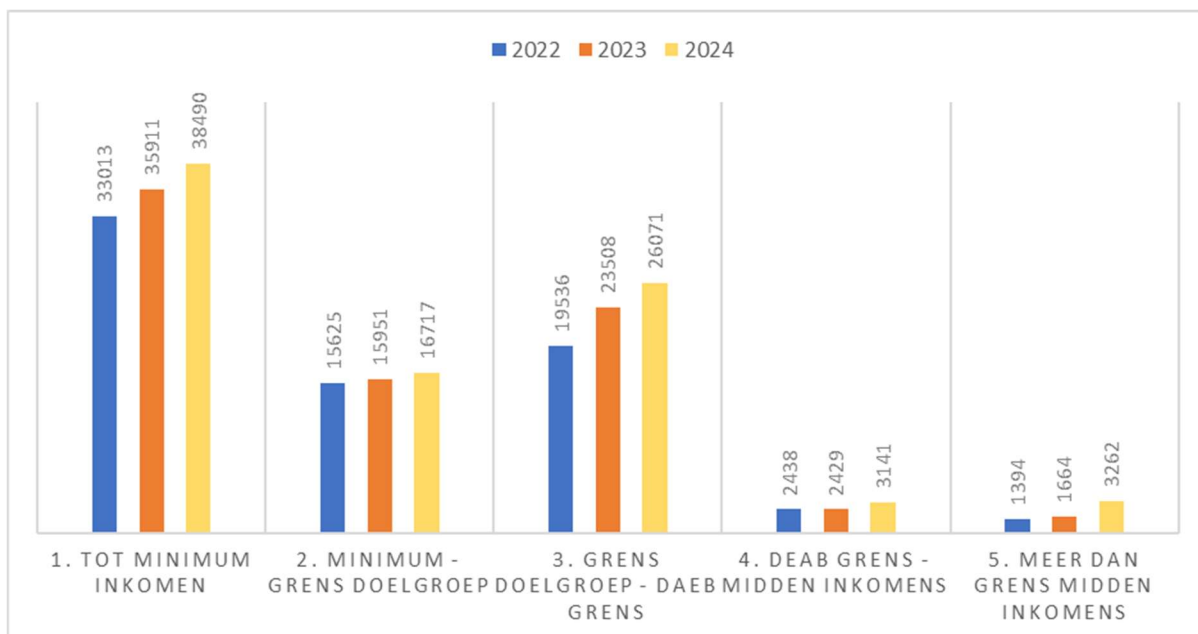
Alle groepen actief woningzoekenden zijn gestegen. De stijging van het aantal starters was het sterkst met 18%. Bij doorstromers is de stijging 8,9%. Bij de herstarters blijft de stijging opnieuw beperkt, dit is ook de kleinste groep.

A3. Verdeling actief woningzoekenden naar inkomen

Bij een verdeling naar inkomen wordt in 2024 onderstaande inkomenstabel gehanteerd, afgestemd op de wettelijke grenzen.

Groep	Minimum	Grens primaire doelgroep	DAEB-grens	Grens middeninkomens
1 persoon <= AOW	€ 20.700	€ 27.725	€ 47.699	€ 52.753
1 persoon > AOW	€ 22.025	€ 27.225	€ 47.699	€ 52.753
2 personen <= AOW	€ 26.975	€ 37.625	€ 52.671	€ 56.900
2 personen > AOW	€ 29.325	€ 36.675	€ 52.671	€ 56.900
meer personen <= AOW	€ 26.975	€ 37.625	€ 52.671	€ 61.046
meer personen > AOW	€ 29.325	€ 36.675	€ 52.671	€ 61.046

Tabel A1 Inkomenstabel 2024



Grafiek 3: Aantal actief woningzoekenden naar inkomen 2022 – 2024

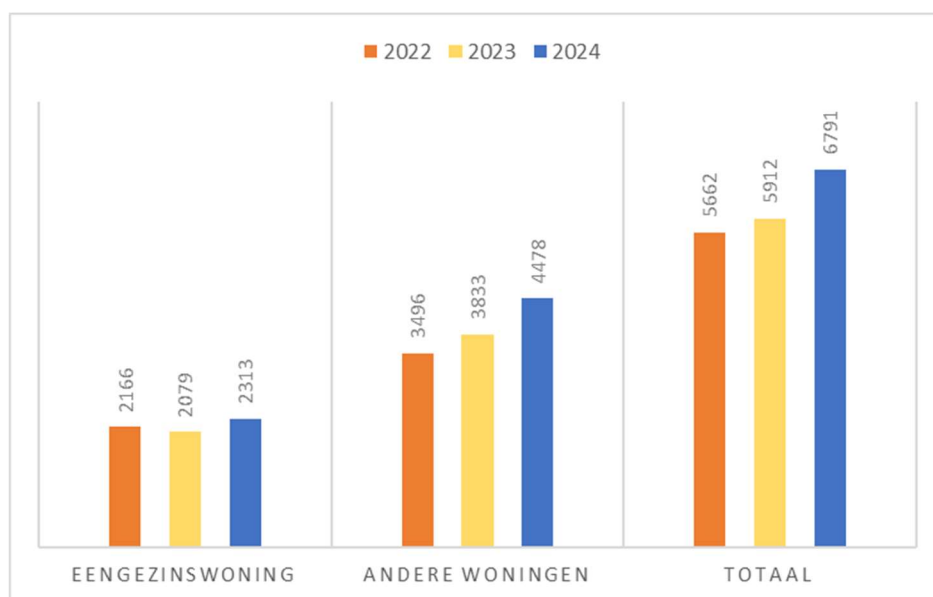
Veruit de grootste groep actief woningzoekenden bestaat uit huishoudens met een minimum inkomen. Alle groepen laten een stijging in aantal zien ten opzichte van 2023.

B. Het aanbod van huurwoningen

In 2024 zijn 6.791 sociale huurwoningen verhuurd door de Entree corporaties. Het aantal verhuurde sociale huurwoningen nam in 2024 met 15,5% toe.

B1. Ontwikkeling aantal verhuringen

Na een daling in 2022 (-4,5%) is er sinds 2023 weer sprake van een stijging van het aantal (op)nieuw verhuurde woningen. Ten opzichte van 2023 nam het aantal verhuringen in 2024 toe met 15,5%. Dit is naar verwachting mede het resultaat van de versnelling van de nieuwbouw.



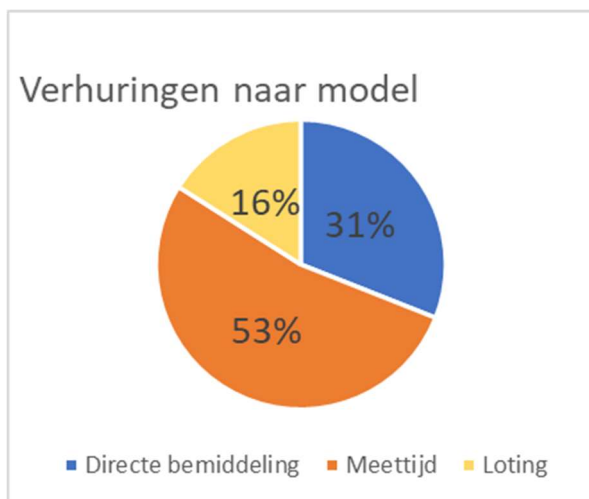
Grafiek 4: Aantal verhuringen (sociale huur) naar woningtype 2022 – 2024

Zowel het aantal verhuurde eengezinswoningen als overige woningen is gestegen. De toename van het aantal verhuurde woningen wordt met name veroorzaakt door flatwoningen met een lift (+23%) en eengezinswoningen (+11%). Samen goed voor 71% van alle verhuringen in 2024.

B2. Aantal verhuringen naar model

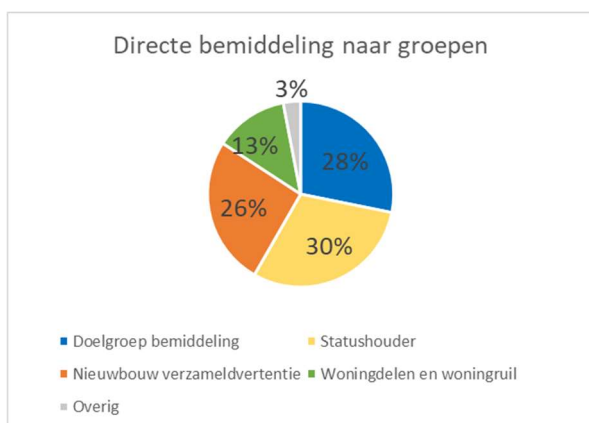
69% van de sociale huurwoningen wordt aangeboden via advertenties op Entree.nu. Woningen worden geadverteerd op basis van meettijd (53%) of loting (16%).

Dit is een afname van het aandeel advertenties met 9% ten opzichte van 2023. Dit is verklaarbaar met de wijze van aanbieden van nieuwbouwwoningen. 549 nieuwbouwwoningen (8% van het totaal) zijn weliswaar via meettijd aangeboden, maar onder bemiddeling nieuwbouw afgemeld.



Grafiek 5: Verhuringen naar model 2024

31% van de woningen wordt direct bemiddeld aan diverse groepen. Niet al deze groepen vallen onder de 15% directe bemiddeling zoals benoemd in de huisvestingsverordening. Aan deze doelgroepen van bemiddeling is 9% van de woningen verhuurd (28% van alle bemiddelingen).

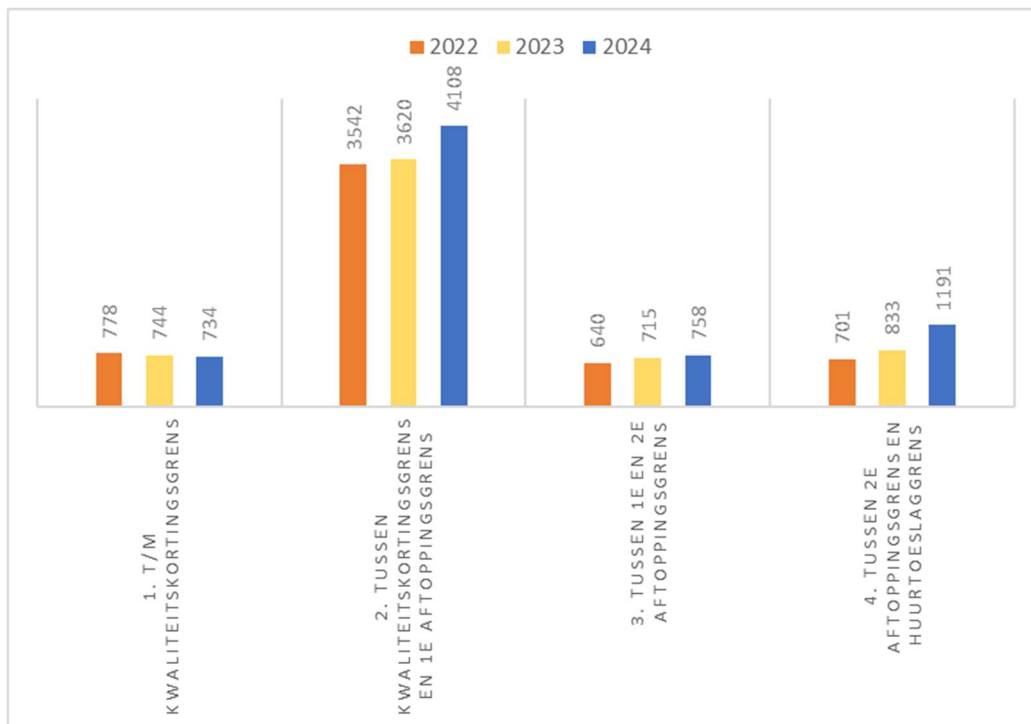


Grafiek 6: Directe bemiddeling naar groepen

16% van de huurwoningen wordt via loting verhuurd, een beperkte toename ten opzichte van 2023 ondanks dat er meer ruimte is (tot 30%). In Druten werd slechts 5% via loting aangeboden. In Rozendaal was het 25% (van 4 verhuringen), gevolgd door Zevenaar met 19%.

70% van de lotingswoningen wordt verhuurd aan een starter, dit percentage is gelijk aan voorgaande jaren. Voor doorstromers is dit circa 25%. Het aantal reacties is in dezelfde verhouding. De gemiddelde leeftijd van de woningzoekende die reageert en via loting een woning vindt, ligt wat lager dan voor doorstromers. Gemiddeld reageren er ruim 1.000 woningzoekenden op 1 lotingswoning (meettijd: 223 reacties per woning).

B3. Aantal verhuringen naar huurprijscategorie



Grafiek 7: Aantal verhuringen naar huurprijsklasse 2022 – 2024

De onderverdeling in huurprijsklassen is aangepast: t/m kwaliteitskortingsgrens is toegevoegd. De stijging van het aantal verhuurde woningen doet zich in 2024 vooral voor in groep 2 (absoluut het grootst) en 4 (relatief grootst met 30%). Veruit de meeste woningen (71%) worden onder de 1^e aftoppingsgrens verhuurd. Corporaties houden hun woningen betaalbaar voor de doelgroep.

In 2024 werden 182 vrijesectorwoningen via Entree.nu verhuurd.

B4. Aantal verhuringen met voorrang

De nieuwe huisvestingsverordening kent verschillende voorrangsregelingen: voorrang eigen inwoners nieuwbouw, ‘van groot naar beter’ (doorstroomvoorrang senioren) en er kunnen woningen worden gelabeld voor bijvoorbeeld ouderen en grote gezinnen (voorheen viel dit onder Maatwerk).

Voorrang eigen inwoners: in totaal werden 38 nieuwbouwwoningen met voorrang verhuurd aan een inwoner uit de eigen gemeente. Het gaat om 4 complexen in Heumen, Montferland en Zevenaar. Deze woningen werden zowel via het aanbodmodel als via loting aangeboden. Bij meer ervaring met deze voorrang kan de effectiviteit hiervan worden onderzocht.

Doorstroom voorrang: in totaal werden 359 woningen geadverteerd met voorrang “groot naar beter”. Van deze woningen is 36% ook daadwerkelijk verhuurd aan een woningzoekende met deze voorrang. Een aantal van hen (16) had daarnaast ook een LLG-indicatie. En een deel van deze woningen is verhuurd aan een woningzoekende met alleen een LLG-indicatie. (In totaal werden 222 woningen verhuurd aan een woningzoekende met een LLG-indicatie.)

Voorrang leeftijd: in totaal werden 851 woningen geadverteerd met voorrang naar leeftijd (waarvan 80 via loting), waarvan 88% met voorrang vanaf 55 jaar. Ze werden allemaal passend (leeftijd) verhuurd.

Voorrang huishoudgrootte: in totaal werden 303 woningen geadverteerd met voorrang naar huishoudgrootte (waarvan 94 via loting). Daarvan werden er 293 passend (huishoudgrootte) verhuurd. Vrijwel alle voorrang was voor minimaal 3 personen.

Totalen advertenties en verhuringen met voorrang

- Aantal advertenties met voorrang ten opzichte van totaal aantal advertenties: 36%
- Aantal verhuringen met voorrang ten opzichte van totaal aantal verhuringen (excl. directe bemiddeling): 28%

Advertenties met voorrang voor urgenten of woningzoekenden met een LLG- of rolstoelindicatie zijn in deze cijfers niet meegenomen.

C. De match tussen vraag en aanbod

De gemiddelde zoektijd in 2024 is 1 jaar en 10 maanden.

De gemiddelde zoektijd is in 2024 met 1 maand gestegen.

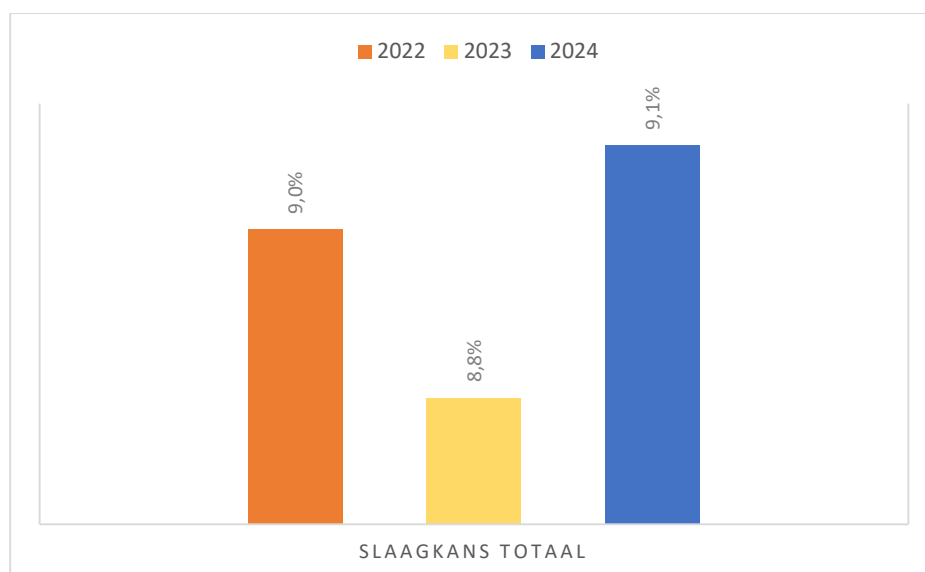
C1. Gemiddelde zoektijd is gestegen

De gemiddelde zoektijd van woningzoekenden die in 2024 een huurcontract hebben afgesloten, bedraagt 1 jaar en 10 maanden (1,85 jaar). Een stijging met 1 maand ten opzichte van 2023.

- In tegenstelling tot voorgaande jaren ligt de gemiddelde zoektijd niet meer in beide grote steden hoger dan in de meeste regiogemeenten. In Arnhem (2,03 jaar) is dit nog wel zo, maar in Nijmegen (1,82 jaar) niet.
- In Druten en Duiven (beide 1,45 jaar) kwamen woningzoekenden het snelst aan een woning.
- De gemiddelde zoektijd van doorstromers is gestegen van 1,7 jaar naar 1,78 jaar (herstarters: van 1,28 naar 1,39).
- De gemiddelde zoektijd van starters steeg van 1,94 jaar naar 2,07 jaar.

C2. Gemiddeld slagingspercentage is iets gestegen

Het gemiddelde slagingspercentage van alle verhuringen is iets gestegen naar 9,1%.



Grafiek 8: Slagingspercentage totaal 2022 – 2024

Het slagingspercentage van mensen met recht op huurtoeslag blijft hoger dan het slagingspercentage van mensen zonder recht op huurtoeslag. Maar de 2^e groep kent wel een sterkere stijging ten opzichte van het voorgaande jaar.

Als het slagingspercentage stijgt, betekent dit niet per definitie dat de zoektijd verkort wordt. De gemiddelde zoektijd wordt door meer factoren beïnvloed dan het slagingspercentage. Als je bijvoorbeeld kijkt naar de slaagkans en zoektijd naar leeftijd, dan heeft de groep 75 jaar en ouder de hoogste slaagkans en de kortste zoektijd. Maar de groep tm 22 jaar heeft een bovengemiddeld lage slaagkans, terwijl hun zoektijd korter is dan gemiddeld.

C3. Slagingspercentage starters is gestegen maar blijft lager dan doorstromers

10,2% van de doorstromers en 6,4% van de starters slaagde er in 2024 in een woning te verkrijgen. Dit is voor de doorstromers vrijwel gelijk aan 2023, voor starters steeg de slaagkans in 2024 ten opzichte van 2023 met bijna 1%. Deze ligt weer op hetzelfde niveau als in 2021. Het aantal verhuringen aan starters steeg harder dan het aantal actieven. De slaagkans van herstarters daalde met bijna 1%. De slaagkans van doorstromers is in de tijd stabiel en die van starters en doorstromers.

Het slagingspercentage neemt toe naarmate de leeftijd hoger is. Het slagingspercentage is het laagst voor jongeren onder de 28 jaar (5,4%), er is wel een stijging van ruim 1% ten opzichte van 2023, wat in lijn ligt met de toegenomen slaagkans starters. De slaagkans is het hoogst voor woningzoekenden boven de 75 (26,8%).

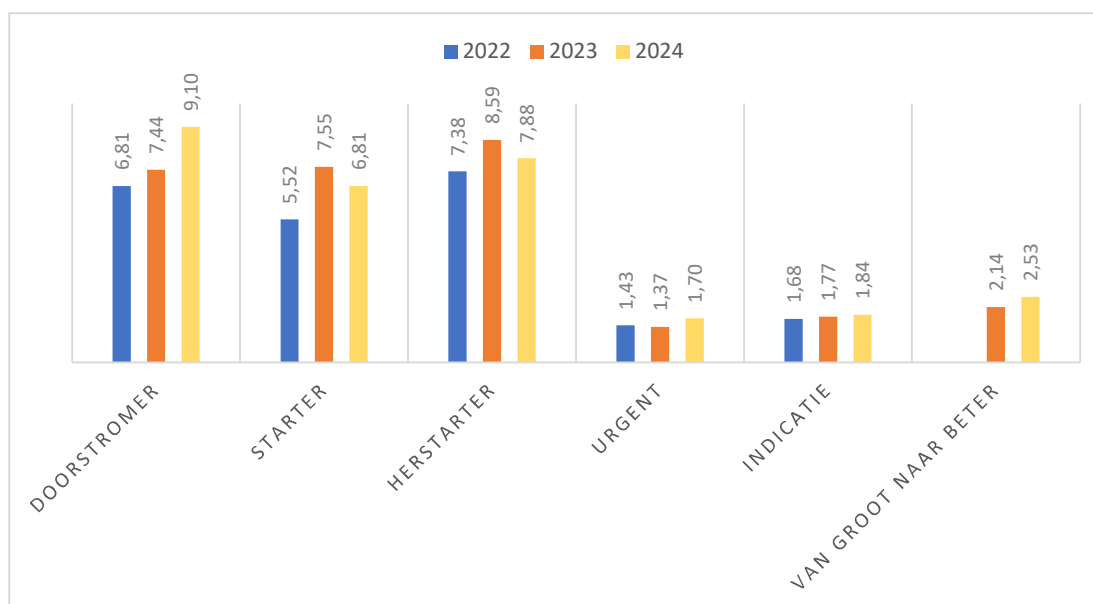
C4. Gemiddeld meettijd per klantsoort

De gemiddelde meettijd is het rekenkundige gemiddelde van de meettijden van de woningzoekenden die in de periode een woning hebben gekregen. Woningen die naar urgenten zijn gegaan of zijn bemiddeld worden hierom niet meegenomen.

- De gemiddelde meettijd van doorstromers op het moment dat ze een woning accepteren was 23 jaar in 2024 (gemiddeld over 5 jaar: 22,7 jaar).
- De gemiddelde meettijd van starters ligt een stuk lager: 8 jaar (gemiddeld over 5 jaar: 8,3 jaar). Starters bouwen hun meettijd pas op vanaf inschrijving, ze hebben geen woonduur. Starters vinden vaker een woning via loting, dan is hun meettijd niet relevant.
- Bij herstarters ligt de gemiddeld meettijd net wat lager dan die van doorstromers: 19 jaar.
- De gemiddelde meettijd is de afgelopen 5 jaar redelijk stabiel gebleven: 18,3 jaar.
- De verwachting is, dat gemiddelde meettijd door het behoud van meettijd bij verhuizing eerder verder zal oplopen dan afnemen.

C5. Gemiddeld accepteert kandidaat 7 de woning

Diegene die bovenaan de kandidatenlijst staat, is in niet altijd diegene die de woning kiest. In 2022 was de gemiddelde positie bij acceptatie kandidaat 5,5 op de lijst. In 2023 steeg dit cijfer naar 6,6 en in 2024 steeg het verder naar 7,2. Voor deze toename is geen echte verklaring gevonden bij nader onderzoek door de Entree corporaties in 2024. In de jaren 2011 tm 2015 lag dit cijfer tussen 6 en 7. Het is niet nieuw dat er veel geweigerd wordt.



Grafiek 9: Gemiddelde positie nieuwe huurder op de kandidatenlijst 2022 – 2024

De gemiddelde positie van de nieuwe huurder van de woningen die naar doorstromers zijn gegaan, is het meest gestegen. Bij starters en herstarters daalde deze juist. Bij woningen die naar mensen met een voorrangspositie (urgentie en indicatie) zijn gegaan is de gemiddelde positie van de geslaagde woningzoekende duidelijk lager. Opvallend is de stijging bij urgenten, een mogelijk verklaring is de toename van het aantal SV urgenten in 2024 (zie tabel 1.6 op pagina 20), deze groep zit niet in een woonnoodsituatie.

Bij woningbezoeken komt een deel van de woningzoekenden niet opdagen (no show). Bij 7,4% van de weigeringen is er “geen reactie” vanuit de woningzoekende, dit aantal is redelijk gelijk aan 2023.

D. Verhuisbewegingen

In 2024 vooral verhuizingen binnen de gemeentegrenzen.

Instroom van buiten stadsregio is iets toegenomen in 2024.

Verhuringen 2024	gemeente waar de woning staat																	
herkomst huurder	Arnh	B&D	Beu	Doe	Dr	Dui	Heu	Lin	Mon	Nijm	Ove	Ren	Rhe	Roz	Wes	Wij	Zev	Tot.
Arnhem	1195	21	7	21	12	29	12	40	29	127	50	28	97	1	29	8	45	1751
Berg en Dal	5	134	1			1	10	9	2	44						9		215
Beuningen	8	2	50		3	1	4	2		52	1	1	1			11	4	140
Doesburg	9	1		51		2		1	2	2		1	6		1		6	82
Druten	2	2	5	1	41		3			13	1	1	1			7	1	78
Duiven	20	2	1	2	3	46		1	5	5	2	1	4		12		7	111
Heumen	4	1		1			42			27		1				4	1	81
Lingewaard	31	4	1			5		164	2	17	6	3	3		1	3	5	245
Montferland	6	2		2		6			89	4							11	120
Nijmegen	69	45	57	4	9	1	37	19	11	1314	6	7	12		4	87	12	1694
Overbetuwe	37	3	3	2	1			13		24	71	9	3		3	3	3	175
Renkum	34			2		3			3	9	7	53	2		2	3	1	119
Rheden	85	3	1	13		9	1	5	6	16	3	2	163		3	1	12	323
Rozendaal	1													1				2
Westervoort	35			3		14		2	1	4	1	6	7		32	1	9	115
Wijchen	12	4	5	1	2		1	1		54			4			179	1	264
Zevenaar	35			7		10		1	17	7	2	2	7	1	7		152	248
Buiten de Stadsregio	264	31	23	28	15	21	21	36	33	301	21	36	63	1	20	49	43	1006
Onbekend	3		1	1		1			3	6	1	1	3			1	1	22
Eindtotaal	1855	255	155	139	86	149	131	294	203	2026	172	152	376	4	114	366	314	6791

Tabel D1: Verhuizingen naar een sociale huurwoning binnen en tussen de Entree regiogemeenten

In bovenstaande tabel zijn de verhuisbewegingen tussen gemeenten in de woningmarktregio weergegeven. Over het algemeen geldt dat de belangrijkste verhuisbewegingen plaatsvinden tussen Arnhem en Nijmegen met hun buurgemeenten en tussen de beide grote steden onderling. Daarbij geldt dat nettoverschillen tussen in- en uitstroom vrijwel in evenwicht zijn. Er vertrekken ongeveer net zoveel huishoudens uit de steden naar de regiogemeenten als dat er huishoudens vanuit de regiogemeenten naar de twee steden verhuizen. Ruim 50% van de nieuwe huurders komt uit Arnhem of Nijmegen. De instroom vanuit Arnhem naar Nijmegen was in 2024 wederom verhoudingsgewijs groter dan vanuit Nijmegen naar Arnhem.

Van de nieuwe huurders komt 15% van buiten de stadregio in 2024. Dit ligt iets boven het gemiddeld van 13% over de afgelopen 5 jaar. Veel van deze nieuwe huurders komen uit gemeenten aan de rand van de stadsregio. Als je enkel kijkt naar urgenten, dan komt 11% van buiten de regio.

E. Management samenvatting

Toenemende druk op de markt voor sociale huurwoningen

Hoewel er verschillen zijn tussen de diverse regio's waar Enserve de corporaties ondersteunt op het gebied van de woonruimteverdeling. Is een trend bijna overal aanwezig: het percentage woningzoekenden dat erin slaagt een woning te huren bij een corporatie blijft afnemen. Wel zien we in de Entree regio dit jaar een kleine stijging in 2024.

	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Entree regio	12,4%	10,2%	9,9%	9,0%	8,8%	9,1%
regio Noord-Veluwe	15,4%	14,9%	13,7%	11,8%	11,0%	9,7%
Stedendriehoek (Apeldoorn e.o.)	24,3%	19,4%	16,7%	14,7%	14,8%	12,9%
SVNK (Alkmaar e.o.)	11,0%	10,0%	9,5%	8,7%	10,1%	9,5%

Tabel E1 Slagingspercentage in 3 regio's de afgelopen 6 jaar

Meer aanbod

Na een daling in 2022 (-4,5%) is er sinds 2023 weer sprake van een stijging van het aantal (op)nieuw verhuurde woningen. Ten opzichte van 2023 nam het aantal verhuringen in 2024 toe met 15,5%. De toename van het aantal verhuurde woningen wordt met name veroorzaakt door flatwoningen met een lift (+23%) en eengezinswoningen (+11%).

Bij 36% van de advertenties was sprake van een voorrang, niet zijnde voor urgenten of woningzoekenden met een indicatie.

Meer vraag

In 2024 hebben 76.532 huishoudens tenminste één keer op een woning gereageerd. In totaal werd meer dan 2 miljoen keer gereageerd op een woning. Net als de afgelopen jaren is er weer sprake van een stijging (10,9%) van het aantal actief woningzoekenden. Alle groepen actief woningzoekenden zijn gestegen. De stijging van het aantal starters was het sterkst met 18%. Veruit de grootste groep actief woningzoekenden bestaat uit huishoudens met een minimum inkomen.

Het aantal actief woningzoekenden vertoont al jaren een stijgende lijn. Enerzijds veroorzaakt door bevolkingsgroei en toename van het aantal eenpersoonshuishoudens anderzijds door ontwikkelingen op de koopmarkt.

Slagingspercentage iets gestegen, acceptatiegraad verder gedaald

Dankzij de toename van het aanbod, is ondanks de toename van het aantal actief woningzoekenden, het slagingspercentage iets gestegen ten opzichte van 2023.

Diegene die bovenaan de kandidatenlijst staat, is in niet altijd diegene die de woning kiest. In 2022 was de gemiddelde positie bij acceptatie kandidaat 5,5 op de lijst. In 2023 steeg dit cijfer naar 6,6 en in 2024 steeg het verder naar 7,2.

Deel II:

Cijfers, tabellen en trends

Alle gegevens in deel II van deze rapportage zijn op het niveau van de woningmarktregio Arnhem-Nijmegen en bevatten de resultaten van de Entree-corporaties.

Bron: DOMIS – Enserve

1. Overzicht van de actief woningzoekenden

Rapporten vanuit klantperspectief Rapport 05: reacties en actieven naar klantsoort Periode: van 1-1-2024 t/m 31-12-2024		
	reacties	actieven
Gehele Entree gebied		
1. Doorstromer	683.316	30.991
2. Starter	1.215.664	40.488
3. Herstarter	117.893	4.793
4. Mantelzorgurgentie	60	19
4. Soc/med urgentie	2.687	545
4. SV-urgentie	575	166
5. Levensloopgeschikt	1.415	516
5. Rolstoelgeschikt	10	8
6. Overig	2103	75

Tabel 1.1: Actief woningzoekenden naar klantsoort

De meeste woningzoekenden (>70.000) zijn “reguliere” starters en doorstromers. Daarnaast is er nog een redelijk grote groep herstarters, woningzoekenden die al wel zelfstandig wonen, maar waar bij verhuizing deze woning niet beschikbaar komt. (Bijvoorbeeld in het geval van een scheiding waarbij een van de partners in de woning blijft wonen). Starters zijn actiever in het reageren op een woning dan de doorstromers, ze reageren jaarlijks vaker op een woning (gemiddeld 30 keer tegen doorstromers 22 keer). In totaal zijn meer dan 2 miljoen reacties geplaatst.

Rapporten vanuit klantperspectief Rapport 02: reacties en actieven naar leeftijd Periode: van 1-1-2024 t/m 31-12-2024		
	reacties	actieven
Gehele Entree gebied		
1. t/m 22 jaar	247.438	10.338
2. 23 t/m 27 jaar	571.250	18.880
3. 28 t/m 54 jaar	1.057.734	38.420
4. 55 t/m 74 jaar	134.412	9.764
5. 75 jaar en ouder	12.889	2.167

Tabel 1.2: Actief woningzoekenden naar leeftijd

De woningzoekenden tussen 23 en 55 jaar reageren per woningzoekende het vaakst op een woning, gemiddeld 28,5 keer per jaar, gevolgd door jongeren (gemiddeld 22 keer per jaar). De groep 75 jaar en ouder reageert het minst (gemiddeld 6 keer per jaar).

Rapporten vanuit klantperspectief Rapport 04: reacties en actieven naar inkomen Periode: van 1-1-2024 t/m 31-12-2024		
	reacties	actieven
Gehele Entree gebied		
1. tot minimum inkomen	1.002.139	38.490
2. minimum - grens doelgroep	390.276	16.717
3. grens doelgroep – DAEB-grens	586.259	26.071
4. DAEB-grens – grens middeninkomens	27.155	3.141
5. meer dan grens middeninkomens	17.894	3.262

Tabel 1.3: Actief woningzoekenden naar inkomen

Woningzoekenden met een inkomen tot het minimum vormen bijna de helft (44%) van alle actief woningzoekenden. Zij reageren zowel absoluut als relatief (gemiddeld 26 keer per jaar) het vaakst op advertenties. (Voor de bijbehorende bedragen zie de tabel met inkomensgrenzen in deel 1.)

Rapporten vanuit klantperspectief Rapport 03: reacties en actieven naar huishoudgrootte Periode: van 1-1-2024 t/m 31-12-2024		
	reacties	actieven
Gehele Entree gebied		
1 persoon	1.369.640	51.660
2 personen	355.819	16.361
3 personen	171.924	7.281
4 personen	79.875	3.552
5 en meer personen	46.465	1.895

Tabel 1.4: Actief woningzoekenden naar huishoudgrootte

Huishoudens die bestaan uit 1 persoon vormen 64% van alle actief woningzoekenden. Hierin wijkt de samenstelling van deze groep (actief woningzoekenden naar huishoudgrootte) opvallend af van de samenstelling van huishoudens in Nederland. Van alle Nederlandse huishoudens bestaat ongeveer 40% uit een 1 persoonshuishouden.

Aangezien een 1 persoonshuishouden per definitie ook een 1 inkomen huishouden betekent, is er ook een relatie tussen huishoudgrootte en huishoudinkomen.

	Inwoners 2024	Reacties	Actieven	Actieven per 1.000 inwoners
ARNHEM	167.632	477.771	16.607	99
BERG EN DAL	35.474	46.327	1.869	53
BEUNINGEN	26.725	35.036	1.345	51
DOESBURG	11.079	15.880	754	68
DRUTEN	19.590	17.567	817	42
DUIVEN	24.872	29.301	1.221	49
HEUMEN	16.836	17.994	782	46
LINGEWAARD	47.314	43.065	1.974	42
MONTFERLAND	36.873	27.179	1.454	39
NIJMEGEN	187.049	544.417	18.246	100
OVERBETUWE	48.919	42.564	1.846	38
RENKUM	31.419	30.339	1.327	42
RHEDEN	43.661	69.731	2.755	63
ROZENDAAL	1.831	306	17	10
WESTERVOORT	15.151	21.203	908	60
WIJCHEN	41.545	46.931	1.988	48
ZEVENAAR	45.041	53.719	2.299	51
BUITEN DE STADSREGIO	n.v.t.	484.483	19.417	n.v.t.
ONBEKEND	n.v.t.	19.910	906	n.v.t.

Tabel 1.5: Actief woningzoekenden naar herkomst

De twee grootste gemeentes leveren ook de meeste actief woningzoekenden. Als wordt gekeken naar het aantal actieven per 1.000 inwoners dan scoren Arnhem en Nijmegen ook duidelijk het hoogst, gevolgd door Doesburg, Rheden en Westervoort. Arnhem en Nijmegen zijn ook de gemeentes met het hoogste percentage sociale huurwoningen en een huishoudgrootte onder het (landelijk) gemiddelde. De gemeente Rozendaal heeft zowel absoluut als relatief de minste actief woningzoekenden. Het is ook de gemeente met het laagste percentage sociale huurwoningen en een bovengemiddelde huishoudgrootte.

Ruim 19.000 actief woningzoekenden ($\pm 24\%$) is afkomstig van buiten de woningmarktregio Arnhem - Nijmegen. Hun slaagkans ligt lager dan voor inwoners van de regio en ze zijn vaker starter op de woningmarkt.

Trends in de groep actief woningzoekenden

	2022	2023	2024
1. Doorstromer	28.004	29.125	30.991
2. Starter	31.942	34.834	40.488
3. Herstarter	4.714	4.788	4.793
4. Mantelzorgurgentie	36	30	19
4. Sociaal/medische urgentie	613	545	545
4. SV-urgentie	109	68	166
5. Levensloopgeschikt	498	453	516
5. Rolstoelgeschikt	14	19	8
6. Overig	41	46	75

Tabel 1.6: Actief woningzoekenden naar klantsoort 2022-2024

Zowel doorstromers als starters nemen in aantal toe, groei herstarters is beperkt. De oorzaak van de afname van de mantelzorgurgentie is niet bekend, mogelijk speelt de overgang naar de urgentiecommissie een rol.

	2022	2023	2024
1. t/m 22 jaar	8.386	9.190	10.338
2. 23 t/m 27 jaar	15.444	16.587	18.880
3. 28 t/m 54 jaar	33.401	35.274	38.420
4. 55 t/m 74 jaar	8.550	8.847	9.764
5. 75 jaar en ouder	1.391	1.799	2.167

Tabel 1.7: Actief woningzoekenden naar leeftijd 2022-2024

In alle leeftijdsgroepen is er sprake van een toename van het aantal actief woningzoekenden.

	2022	2023	2024
1 persoon	43.478	46.512	51.660
2 personen	14.027	14.644	16.361
3 personen	6.159	6.604	7.281
4 personen	2.928	3.186	3.552
5 en meer personen	1.611	1.730	1.895

Tabel 1.8: Actief woningzoekenden naar huishoudgrootte 2022-2024

Ook naar huishoudgrootte laten alle groepen een stijging zien.

	2022	2023	2024
1. tot minimum inkomen	33.133	36.080	38.490
2. minimum - grens doelgroep	15.696	16.058	16.717
3. grens doelgroep – DAEB-grens	19.669	23.753	26.071
4. DAEB-grens - grens middeninkomens	2.544	2.713	3.141
5. grens middeninkomens en meer	2.123	2.848	3.262

Tabel 1.9 Actief woningzoekenden naar inkomen 2022-2024

Ook alle inkomensgroepen laten een stijging zien, groep 2 steeg minder hard.

2. Overzicht van de sociale verhuringen

Rapporten vanuit woningperspectief Rapport 01: advertenties en verhuringen totaal Periode: van 1-1-2024 t/m 31-12-2024		
	advertenties	verhuringen
Totaal Gehele Entree gebied	4.310	6.791

Tabel 2.1: Aantal verhuurde woningen

Woningen die directe bemiddeld worden, worden niet geadverteerd. Deze woningen worden verhuurd aan een woningzoekende zonder dat daarvoor een advertentie is gepubliceerd

Rapporten vanuit woningperspectief Rapport 01: advertenties en verhuringen totaal naar gemeente Periode: van 1-1-2024 t/m 31-12-2024	
gemeente	verhuringen Totaal
Arnhem	1.855
Berg en Dal	255
Beuningen	155
Doesburg	139
Druten	86
Duiven	149
Heumen	131
Lingewaard	294
Montferland	203
Nijmegen	2.026
Overbetuwe	172
Renkum	152
Rheden	376
Rozendaal	4
Westervoort	114
Wijchen	366
Zevenaar	314
Totaal	6.791

Tabel 2.2: Verhuurde woningen per gemeente

Rapporten vanuit woningperspectief Rapport 02: advertenties en verhuringen naar model Periode: van 1-1-2024 t/m 31-12-2024			
Gehele Entree gebied	advertenties	verhuringen	% verhuringen
Meettijd	3.255	3.607	53%
Directe bemiddeling	0	2103	31%
Loting	1042	1069	16%
Direct te huur	13	12	0,2%
Totaal Gehele Entree gebied	4.310	6.791	100%

Tabel 2.3: Verhuurde woningen naar model

Rapporten vanuit woningperspectief Rapport 03: advertenties en verhuringen naar woningtype Periode: van 1-1-2024 t/m 31-12-2024		
Gehele Entree gebied	advertenties	verhuringen
Benedenwoning	225	278
Bovenwoning	167	209
Eengezinswoning	1.548	2.313
Eenkamerwoning	13	29
Flatwoning met lift	1.526	2.540
Flatwoning zonder lift	678	1046
Flexwoning	18	83
HAT-eenheid	37	56
Maisonnette	97	113
Onzelfstandige kamer/woning	1	121
Overig	0	3
Totaal Gehele Entree gebied	4.310	6.791

Tabel 2.4: Verhuurde woningen naar type

Eengezinswoningen worden van alle woningtypes het meest verhuurd, gevolgd door flatwoningen met lift. Samen goed voor 71% van alle verhuringen in 2024.

Rapporten vanuit woningperspectief Rapport 06: advertenties en verhuringen naar huurprijs Periode: van 1-1-2024 t/m 31-12-2024		
Gehele Entree gebied	advertenties	verhuringen
1. t/m kwaliteitskortingsgrens	357	734
2. tussen kwal. kort. grens en 1e aftoppingsgrens	2503	4108
3. tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	497	758
4. tussen 2e aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens	953	1191
Totaal Gehele Entree gebied	4.310	6.791

Tabel 2.5: verhuurde woningen naar prijsklasse

Verreweg de meeste woningen (71%) hebben een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens.

Trends in de verhuringen sociale huur

verhuringen	Jaar		
woningtype	2022	2023	2024
Benedenwoning	260	284	278
Bovenwoning	131	233	209
Eengezinswoning	2.166	2.080	2.313
Eenkamerwoning	70	118	29
Flatwoning met lift	1.846	1.965	2.540
Flatwoning zonder lift	985	995	1046
Flexwoning			83
HAT-eenheid	46	61	56
Maisonnette	87	146	113
Onzelfstandige kamer/woning	51	29	121
Overig	20	1	3
Eindtotaal	5.662	5.912	6.791

Tabel 2.6 Verhuurde woningen naar woningtype 2022-2024

Nieuw in 2024 is de flexwoning.

verhuringen	jaar		
prijs	2022	2023	2024
1. t/m kwaliteitskortingsgrens	779	744	734
2. tussen kwal. kort. grens en 1e aftoppingsgrens	3.542	3.620	4.108
3. tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	640	715	758
4. tussen 2e aftoppingsgrens en huurtoeslaggrens	701	833	1.191
Eindtotaal	5.662	5.912	6.791

Tabel 2.7 Verhuurde woningen naar prijsklassen 2022-2024

De stijging van het aantal verhuurde woningen doet zich voor in de huurprijscategorieën 2 en 4.

3. Match van vraag en aanbod

3a. Slagingspercentages alle woningen

Rapporten vanuit klantperspectief			
Rapport 11: slagingspercentage naar klantsoort Periode: van 1-1-2024 t/m 31-12-2024			
	actieven	verhuringen	slagingspercentage
Gehele Entree gebied			
1. Doorstromer	30.991	3.154	10,18 %
2. Starter	40.488	2.599	6,42 %
3. Herstarter	4.793	421	8,78 %
4. Mantelzorgurgentie	19	17	89,47 %
4. Soc./med. urgentie	545	480	88,07 %
4. SV-urgentie	166	70	42,17 %
5. Levensloopgeschikt	516	222	43,02 %
5. Rolstoelgeschikt	8	3	37,50 %
6. Overig	75	5	6,67 %

Tabel 3.1: Slagingspercentage voor diverse groepen woningzoekenden.

De slaagkansen van starters zijn de laagste van alle onderscheiden groepen. De diverse groepen urgenten kunnen met hun voorrangspositie over het algemeen goed een woning vinden.

Rapporten vanuit klantperspectief			
Rapport 10: slagingspercentage naar inkomen Periode: van 1-1-2024 t/m 31-12-2024			
	actieven	verhuringen	slagingspercentage
Gehele Entree gebied			
1. tot minimum inkomen	38.490	3.437	8,93 %
2. minimum - grens doelgroep	16.717	1.196	7,15 %
3. grens doelgroep - DAEB-grens	26.071	2.046	7,85 %
4. DAEB-grens - grens middeninkomens	3.141	157	5,00 %
5. grens middeninkomens en meer	3.262	135	4,14 %

Tabel 3.2: Slagingspercentage naar inkomen.

De mensen met een inkomen tot het minimum hebben de hoogste slaagkans, de mensen met een inkomen boven de grens middeninkomens hebben de laagste slaagkans.

Rapporten vanuit klantperspectief			
Rapport 8: slagingspercentage naar leeftijd Periode: van 1-1-2024 t/m 31-12-2024			
	actieven	verhuringen	slagingspercentage
Gehele Entree gebied			
1. t/m 22 jaar	10.338	498	4,82 %
2. 23 t/m 27 jaar	18.880	1076	5,70 %
3. 28 t/m 54 jaar	38.420	3.370	8,77 %
4. 55 t/m 74 jaar	9.764	1.446	14,81 %
5. 75 jaar en ouder	2.167	581	26,81 %

Tabel 3.3: Slagingspercentage naar leeftijdscategorie

De slaagkansen van woningzoekenden nemen significant toe naar mate de woningzoekenden ouder zijn. Er is een vrijwel lineair verband tussen de leeftijd en slaagkans. Wie ouder is, staat vaak langer ingeschreven als woningzoekende en heeft daardoor meer kans op een woning.

3b. Bemiddeling

Rapporten vanuit woningperspectief Rapport 10: Verhuringen via bemiddelingsmodel naar reden bemiddeling Periode: van 1-1-2024 t/m 31-12-2024		
	verhuringen	percentage
Gehele Entree gebied		
Statushouder	638	29,7 %
Via een advertentie meerdere woningen	549	25,6 %
Bijzonder project	210	9,8 %
Woningruil	206	9,6 %
Werkgroep Bijzondere Bemiddeling	155	7,2 %
Herhuisvesting	69	3,2 %
Woningdelen	65	3,0 %
Doorstroomtafel: Toewijzing doorstroom cliënten instellingen	63	2,9 %
Hulpverleningsinstantie	47	2,2 %
Verzorgd-wonen woning	38	1,8 %
Vrije sector	23	1,1 %
Stadsvernieuwingurgentie	20	0,9 %
Calamiteit	18	0,8 %
Alternatief aanbod na fout corporatie	16	0,7 %
Focuswoning	6	0,3 %
Omklappen woning	5	0,2 %
Tweede/laatste kansbeleid	4	0,2 %
Tijdelijke huurovereenkomst	4	0,2 %
Sociaal/medische urgentie	3	0,1 %
Van groot naar beter	3	0,1 %
Levensloopgeschikt	3	0,1 %
Sociaal/medisch via Urgentiesysteem	1	0,0 %
Rolstoelgeschikt	1	0,0 %
Mantelzorg	1	0,0 %
Totaal Gehele Entree gebied	2.148	100%

Tabel 3.4: Bemiddeling naar reden

Naast statushouders worden regelmatig ook andere urgenten bemiddeld. Niet alle bemiddelingsgroepen vallen onder de maximaal 15% bemiddeling uit de huisvestingsverordening. Het huisvesten van statushouders, woningruil en woningdelen valt hier bijvoorbeeld niet onder, ook de categorie 'via advertentie meerdere woningen' telt niet mee, dit betreft nieuwbouw verzameladvertenties.

3c. Weigeringsredenen

Rapporten over het aanbiedingsproces en de marktpositie van de woningen Rapport 07: weigeringsredenen Periode: van 1-1-2024 t/m 31-12-2024		
Gehele Entree gebied	aantal	percentage van alle weigeringen
Weigering door de woningzoekende		
Persoonlijke redenen	6.525	29,6 %
Wil wachten	2.066	9,4 %
Woning is te klein	1.698	7,7 %
Geen reactie	1.636	7,4 %
Achteraf bedankt	1.306	5,9 %
Heeft reeds andere woning	1.257	5,7 %
Ligging bevalt niet	921	4,2 %
Buurt bevalt niet	790	3,6 %
Wil ander woningtype	621	2,8 %
Te veel opknapwerk	527	2,4 %
Indeling bevalt niet	439	2,0 %
Huur is te hoog	426	1,9 %
Overige weigering klant	407	1,8 %
Staat woning bevalt niet	221	1,0 %
Tuin te groot/klein/ontbreekt	171	0,8 %
Bezichtiging was niet mogelijk	142	0,6 %
Prijs/kwaliteit	130	0,6 %
Financiële problemen	75	0,3 %
Te weinig voorzieningen	74	0,3 %
Sociale problemen	71	0,3 %
Energielasten te hoog	58	0,3 %
Woning is te groot	57	0,3 %
Voorzien buiten Stadsregio	43	0,2 %
Voorzien in Stadsregio	34	0,2 %
Overleden	1	0,0 %

Tabel 3.5a: weigeringsredenen (door woningzoekenden)

De woning weigeren om 'persoonlijke redenen' blijft de meest gebruikte reden. Woningzoekenden kunnen hier vaak geen verdere invulling aan geven.

Rapporten over het aanbiedingsproces en de marktpositie van de woningen Rapport 07: weigeringsredenen Periode: van 1-1-2024 t/m 31-12-2024		
Gehele Entree gebied	aantal	percentage van alle weigeringen
Weigering door de corporatie		
<i>Voorgaande kandidaat heeft geaccepteerd</i>	1.199	5,4 %
Controle gegevens niet mogelijk	368	1,7 %
Overige weigering corporatie	271	1,2 %
Controle inschrijving/ gegevens niet mogelijk/ niet alle documenten ingeleverd	200	0,9 %
Inkomen te hoog	67	0,3 %
Registratiedatum niet correct	56	0,3 %
Inkomen te laag	45	0,2 %
Huurachterstand	31	0,1 %
Voldoet niet aan de voorwaarde voor doorstroming	31	0,1 %
Huishoudgrootte niet correct	30	0,1 %
Leeftijd niet correct	13	0,1 %
Overlast	12	0,1 %
Foutieve inschrijving (systeem)	5	0,0 %
Afgemeld via link in mail (systeem)	2	0,0 %
Politiescreening negatief	2	0,0 %

Tabel 3.5b: weigeringsredenen (door corporaties)

De meest door de corporaties gebruikte weigeringsreden betreft het afmelden van kandidaten na een groepsbezoeking, als de kandidaat hoger op de lijst heeft geaccepteerd. Dit betekent dus niet dat de kandidaat is geweigerd, de kandidaat kwam niet aan de beurt. Deze naamgeving is niet passend en wordt gewijzigd in het woonruimteverdeelsysteem.

3d. Zoektijd

Gemeente	2022	2023	2024
Arnhem	1,74	1,86	2,03
Berg en Dal	1,68	1,75	1,62
Beuningen	1,41	1,72	1,53
Doesburg	1,23	1,71	1,70
Druten	1,69	1,32	1,45
Duiven	1,37	1,50	1,45
Heumen	1,63	1,80	2,08
Lingewaard	1,41	1,58	1,68
Montferland	1,47	1,41	1,75
Nijmegen	1,78	1,93	1,82
Overbetuwe	1,47	1,71	1,86
Renkum	1,52	1,50	1,61
Rheden	1,59	1,83	1,93
Rozendaal			4,07
Westervoort	1,74	1,58	1,94
Wijchen	1,43	1,44	2,19
Zevenaar	1,07	1,12	1,53
Eindtotaal	1,61	1,76	1,85

Tabel 3.6: Zoektijd in jaren per gemeente

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. Hierbij worden alleen jaren waarin minimaal 1 keer is gereageerd meegenomen. Als iemand dus bijvoorbeeld in 2020 heeft gereageerd, en daarna pas in 2024 dan wordt de eerste reactie uit 2024 genomen als basis voor de zoektijd. De duur van de zoektijd kan een indicatie vormen voor de druk op de woningmarkt. Over de hele linie is deze gestegen.

3e. Urgentie

Rapporten vanuit woningperspectief		
Rapport 08: advertenties naar voorrang urgenten		
Periode: van 1-1-2024 t/m 31-12-2024		
	advertenties	percentage
Gehele Entree gebied		
Geen voorrang urgenten	1.433	44%
Voorrang urgenten	1.822	56%
Totaal Gehele Entree gebied	3.255	100%

Tabel 3.7: Percentage woningen met voorrang urgenten via aanbodmodel

In de huisvestingsverordening is afgesproken dat de corporatie per jaar maximaal 30% van de vrijkomende zelfstandige woonruimten (die volgens het aanbodmodel worden aangeboden) mogen uitsluiten voor urgent woningzoekenden.

Ook in 2024 werd dit percentage niet gehaald. Dit komt mede omdat het lastig is voor corporaties om hierin de juiste keuze te maken bij het adverteren van bijvoorbeeld levensloopgeschikte woningen of het adverteren van de gezinswoningen die vrijkomen door van groot naar beter. Daarnaast worden urgenten automatisch uitgesloten in het woonruimteverdeelsysteem bij voorrang van groot naar beter.

3f. Marktpositie naar woningtype

Rapporten over het aanbiedingsproces en de marktpositie van de woningen Rapport 03: positie ranglijst, gemiddeld aantal reacties, gemiddelde meettijd naar woningtype Periode: van 1-1-2024 t/m 31-12-2024			
	positie ranglijst acceptatie	reacties/ advertentie	aantal advertenties
Gehele Entree gebied			
Benedenwoning	6,4	365	254
Bovenwoning	6,8	380	181
Eengezinswoning	6,3	443	1.797
Eenkamerwoning	14,3	393	15
Flatwoning met lift	8,1	291	1.765
Flatwoning zonder lift	7,3	644	715
Flexwoning	7,2	294	18
HAT-eenheid	3,3	192	40
Maisonnette	6,8	677	100
Onzelfstandige kamer/woning	16,5	74	6
<i>Zelfstandige studentenwoning in Arnhem</i>	<i>1,0</i>	<i>524</i>	<i>1</i>

Tabel 3.8: positie ranglijst acceptatie, gem. aantal reacties en aantal advertenties naar woningtype

Op de meeste woningtypes wordt vaak gereageerd. Het meest (>600 reacties) werd per advertentie gereageerd op maisonnettes en flatwoningen zonder lift. Een flatwoning met lift trekt gemiddeld veel minder reacties. Een verklaring kan zijn dat een deel van de flatwoningen met een lift in een hogere prijscategorie valt dan flatwoningen zonder lift. Ook worden flatwoningen met lift vaker gelabeld voor mensen vanaf een bepaalde leeftijd, hierdoor kunnen minder mensen reageren.

De gemiddelde positie op de ranglijst van de acceptant is gestegen naar 7,2. Bij eenkamerwoningen en onzelfstandige woningen ligt dit een stuk hoger. De andere woningtypes zitten rond het gemiddelde. Behalve bij de HAT-eenheden, daar accepteerde gemiddeld de 3^e kandidaat.

4. Verhuishbewegingen

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste verhuishbewegingen naar sociale huurwoningen tussen gemeenten in de woningmarktregio weergegeven. Over het algemeen geldt dat de belangrijkste verhuishbewegingen plaatsvinden tussen Arnhem en Nijmegen met hun buurgemeenten en tussen de beide grote steden onderling. Er vertrekken ongeveer net zoveel huishoudens uit de steden naar de regiogemeenten als dat er huishoudens vanuit de regiogemeenten naar de twee steden verhuizen.

Ruim 50% van de nieuwe huurders komt uit Arnhem of Nijmegen. Van de nieuwe huurders komt 15% van buiten de stadregio, dat ligt iets boven het gemiddeld van 13% over de afgelopen 5 jaar. Als je enkel kijkt naar urgenten, dan komt 11% van buiten de regio.

Verhuringen 2024	gemeente waar de woning staat																	
herkomst huurder	Arnh	B&D	Beu	Doe	Dr	Dui	Heu	Lin	Mon	Nijm	Ove	Ren	Rhe	Roz	Wes	Wij	Zev	Tot.
Arnhem	1195	21	7	21	12	29	12	40	29	127	50	28	97	1	29	8	45	1751
Berg en Dal	5	134	1			1	10	9	2	44						9		215
Beuningen	8	2	50		3	1	4	2		52	1	1	1			11	4	140
Doesburg	9	1		51		2		1	2	2		1	6		1		6	82
Druten	2	2	5	1	41		3			13	1	1	1			7	1	78
Duiven	20	2	1	2	3	46		1	5	5	2	1	4		12		7	111
Heumen	4	1		1			42			27		1				4	1	81
Lingewaard	31	4	1			5		164	2	17	6	3	3		1	3	5	245
Montferland	6	2		2		6			89	4							11	120
Nijmegen	69	45	57	4	9	1	37	19	11	1314	6	7	12		4	87	12	1694
Overbetuwe	37	3	3	2	1			13		24	71	9	3		3	3	3	175
Renkum	34			2		3			3	9	7	53	2		2	3	1	119
Rheden	85	3	1	13		9	1	5	6	16	3	2	163		3	1	12	323
Rozendaal	1													1				2
Westervoort	35			3		14		2	1	4	1	6	7		32	1	9	115
Wijchen	12	4	5	1	2		1	1		54			4			179	1	264
Zevenaar	35			7		10		1	17	7	2	2	7	1	7		152	248
Buiten de Stadsregio	264	31	23	28	15	21	21	36	33	301	21	36	63	1	20	49	43	1006
Onbekend	3		1	1		1			3	6	1	1	3			1	1	22
Eindtotaal	1855	255	155	139	86	149	131	294	203	2026	172	152	376	4	114	366	314	6791

Tabel 4.1: Verhuizingen naar een sociale huurwoning binnen en tussen de Entree gemeenten in 2024

2024	eigen gemeente	regio	buiten de regio
ARNHEM	64%	21%	14%
BERG EN DAL	52%	35%	13%
BEUNINGEN	32%	53%	15%
DOESBURG	38%	43%	19%
DRUTEN	48%	35%	17%
DUIVEN	31%	56%	13%
HEUMEN	32%	52%	16%
LINGEWAARD	56%	32%	12%
MONTFERLAND	44%	40%	16%
NIJMEGEN	65%	20%	15%
OVERBETUWE	41%	47%	12%
RENKUM	35%	42%	24%
RHEDEN	43%	41%	17%
ROZENDAAL	25%	50%	25%
WESTERVOORT	28%	55%	17%
WIJCHEN	49%	38%	13%
ZEVENAAR	48%	38%	14%
TOTAAL	55,6%	29,6%	14,8%

Tabel 4.2 Herkomst van nieuwe huurders in percentages per gemeente

Bijna 56% van de verhuringen in 2024 waren aan een inwoner uit de eigen gemeente. Het aandeel woningzoekenden dat afkomstig is uit de eigen gemeente varieert van 64% in Arnhem tot 28% in Westervoort en 25% in Rozendaal.

5. Kerngegevens (slaagkansen) per gemeente

Bij de interpretatie van slaagkansen (van actief woningzoekenden) per gemeente is het van belang nauwkeurig te bepalen over welke slaagkansen het gaat. Daarbij zijn er drie mogelijkheden, deze zie je hieronder terug:

- 5.1 Slaagkans van woningzoekenden uit gemeente X op een woning in de regio
- 5.2 Slaagkans van woningzoekenden uit de gemeente X op een woning in de gemeente X
- 5.3 Slaagkans van alle woningzoekenden op een woning in de gemeente X

Rapporten vanuit klantperspectief Rapport 06: actieven en verhueringen naar herkomst en slagingspercentage in regio. Periode: van 1-1-2024 t/m 31-12-2024			
	actieven naar herkomst gemeente	verhueringen in de gehele regio	slagingspercentage inwoners in de regio
Arnhem	16.607	1.786	10,75%
Berg en Dal	1.869	220	11,77%
Beuningen	1.345	140	10,41%
Doesburg	754	91	12,07%
Druten	817	80	9,79%
Duiven	1.221	117	9,58%
Heumen	782	80	10,23%
Lingewaard	1.974	245	12,41%
Montferland	1.454	124	8,53%
Nijmegen	18.246	1.776	9,73%
Overbetuwe	1.846	178	9,64%
Renkum	1.327	119	8,97%
Rheden	2.755	325	11,80%
Rozendaal	17	2	11,76%
Westervoort	908	117	12,89%
Wijchen	1.988	268	13,48%
Zevenaar	2.299	253	11,00%
Buiten de Stadsregio	19.417	1026	5,28%
Onbekend	906	24	2,65%

Tabel 5.1: Slagingspercentage per gemeente voor actief woningzoekenden in de gehele regio

In deze tabel zie je alle verhueringen 2024 terug (totaal 6.971) en alle actieven. Actieven van buiten de stadregio hebben een veel lagere slaagkans (5,3%) dan de inwoners van de regio (gemiddeld 9,1%). Zowel starters als doorstromers van buiten de regio hebben een kortere inschrijftijd dan gemiddeld in de Entree regio.

Rapport: reacties, actieven en verhuringen naar herkomst			
Periode: van 1-1-2024 t/m 31-12-2024			
	actieven in de eigen gemeente	verhuringen aan inwoners eigen gemeente	slagingspercentage inwoners in de eigen woongemeente
Arnhem	14.931	1.195	8,00%
Berg en Dal	1.262	134	10,62%
Beuningen	884	50	5,66%
Doesburg	521	51	9,79%
Druten	532	41	7,71%
Duiven	756	46	6,08%
Heumen	449	42	9,35%
Lingewaard	1.297	164	12,64%
Montferland	1.088	89	8,18%
Nijmegen	17.230	1.314	7,63%
Overbetuwe	1.183	71	6,00%
Renkum	908	53	5,84%
Rheden	2.066	163	7,89%
Rozendaal	1	1	100,00%
Westervoort	523	32	6,12%
Wijchen	1.473	179	12,15%
Zevenaar	1.742	152	8,73%

Tabel 5.2: Slagingspercentage actief woningzoekenden in de eigen woongemeente

Van alle verhuringen is 54% aan een inwoner van de gemeente waar de woning staat. De slaagkans voor een inwoner uit de eigen gemeente op een woning uit de eigen gemeente loopt uiteen van 5,7% in Beuningen tot 12,6% in Lingewaard. (Rozendaal is buiten beschouwing gelaten.)

Rapporten vanuit klantperspectief Rapport 01: totaal aantal actieven, verhuringen en slagingspercentage per gemeente Periode: van 1-1-2024 t/m 31-12-2024			
	actieven	verhuringen	slagingspercentage
Arnhem	41.131	1.890	4,60%
Berg en Dal	14.938	260	1,74%
Beuningen	12.532	155	1,24%
Doesburg	9.766	150	1,54%
Druten	6.314	86	1,36%
Duiven	12.280	159	1,29%
Heumen	10.834	129	1,19%
Lingewaard	13.072	295	2,26%
Montferland	12.938	208	1,61%
Nijmegen	46.151	2.116	4,58%
Overbetuwe	17.213	177	1,03%
Renkum	11.732	153	1,30%
Rheden	21.721	381	1,75%
Rozendaal	471	4	0,85%
Westervoort	11.373	115	1,01%
Wijchen	15.546	375	2,41%
Zevenaar	16.725	318	1,90%

Tabel 5.3: Slagingspercentage van alle actieven en verhuringen per gemeente

In deze tabel zie je weer alle verhuringen in 2024, maar dan afgezet tegen het aantal actieven per gemeente. (Een actieve woningzoekenden kan in theorie in elke gemeente een keer actief zijn geweest in 2024). Je ziet in de kleinere gemeenten verhoudingsgewijs meer actieven, met een lager slagingspercentage tot gevolg.

Bijlage 1: Definities en toelichting cijfers

Toelichting cijfers

De cijfers in de jaarrapportage zijn gebaseerd op de database afkomstig uit Housing. Het betreft een momentopname. Wijzigingen in Housing zijn altijd van invloed op de database en kunnen daarmee ook effect hebben op de cijfers zoals in de jaarrapportage gepresenteerd worden. Dit betekent dat de cijfers over T-2 (voorgaand verslagjaar) niet altijd één-op-één overeen zullen komen in de huidige en voorgaande jaarrapportage. Logischerwijs zullen er geen grote wijzigingen meer plaatsvinden, omdat verwacht mag worden dat het verslagjaar administratief is afgesloten zodra de jaarrapportage wordt opgemaakt. Toch komt het regelmatig voor dat bijvoorbeeld advertenties die zijn gepubliceerd in het verslagjaar alsnog worden geannuleerd. Dit kan effect hebben op het aantal actieven of aantal reacties per advertentie. Het doel van de jaarrapportage is om trends te analyseren en inzicht te geven over woonruimteverdeling binnen de Entree regio in het verslagjaar.

Binnen de woonruimteverdeling bij Entree hanteren we de volgende definities:

Aanbiedingen

Het aantal aanbiedingen is het aantal keren dat een woning die in de gevraagde periode is verhuurd aan een kandidaat is aangeboden. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum dat de stap 'huurcontract getekend' in het systeem is doorgevoerd. Interessepeilingen worden hierbij niet meer als aanbieding gezien.

Actief woningzoekenden

Het aantal actief woningzoekenden is het aantal unieke woningzoekenden dat binnen een opgevraagde categorie en binnen de opgegeven termijn minimaal 1 keer op een woning heeft gereageerd. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum waarop de reactie in het systeem is ingevoerd.

Advertenties

Het aantal advertenties is het aantal advertenties dat in de gevraagde 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 en de advertentie zichtbaar werd op de website van Entree.

Doorstromer

Een woningzoekende die een zelfstandige woonruimte in Nederland leeg achterlaat. Het maakt niet uit of dit een huur- of een koopwoning is.

Gemiddelde meettijd

De gemiddelde meettijd is het rekenkundige gemiddelde van de meettijden van de woningzoekenden die in de periode een woning hebben gekregen. Woningen die naar urgenten zijn gegaan of zijn bemiddeld worden hierom niet meegenomen. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum waarop de stap 'huurcontract getekend' in het systeem is doorgevoerd.

Herstarter

Een woningzoekende waarvan de relatie is verbroken en die alleen wil verhuizen. Voorwaarde is dat de woningzoekende én samenwoont met de ex-partner in een zelfstandige woonruimte en de ex-partner blijft in die woning wonen.

Klantsoort

De klantsoort wordt weergegeven als een combinatie van 'soort klant' en eventuele voorrangsposities. Als een inschrijving bestaat uit 2 klantsoorten (bijvoorbeeld een starter die samen met een doorstromer staat ingeschreven) dan wordt de klantsoort gebruikt van de persoon met de oudste registratiedatum.

Leegmeldingen

Het aantal leegmeldingen is het aantal woningen dat in de gevraagde periode in het automatiseringssysteem is ingevoerd. Een woning kan meerdere malen worden ingevoerd. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum waarop de woning in het systeem is ingevoerd.

Reacties

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

Reacties per advertentie

Het aantal reacties per advertentie wordt gevormd door het aantal geadverteerde woningen in de gevraagde periode en het aantal reacties op deze woningen.

Slagingspercentage

Het slagingspercentage 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. Aangezien het aantal actief woningzoekenden sterk afhankelijk is van de gevraagde periode en categorie levert vergelijking van de slaagkans met andere (langere of minder lange) periodes of andere categorieën geen juist beeld op.

Starter

Een woningzoekende die voor het eerst verhuist naar zelfstandige woonruimte. Ook door verhuizing naar het buitenland wordt iemand starter.

Verhuringen

Een verhuring is een woning waarvan in het automatiseringssysteem 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. Deze datum betreft een systeemdatum en kan dus niet door de gebruiker aangepast worden. Hierdoor is het mogelijk om meteen na het einde van een periode een juist aantal verhuringen in de periode te produceren.

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. Indien iemand dus bijvoorbeeld in 2019 heeft gereageerd, en daarna pas in 2024 dan wordt de eerste reactie uit 2024 genomen als basis voor de zoektijd.

Inkomens- en huurprijsgrenzen

Inkomensgrenzen

Jaarlijks worden door het ministerie de inkomensgrenzen vastgesteld die o.a. gebruikt worden bij de bepaling van het recht op huurtoeslag. Voor 2024 waren deze als volgt:

Groep	Minimum	Grens primaire doelgroep	DAEB-grens	Grens middeninkomens
1 persoon <= AOW	€ 20.700	€ 27.725	€ 47.699	€ 52.753
1 persoon > AOW	€ 22.025	€ 27.225	€ 47.699	€ 52.753
2 personen <= AOW	€ 26.975	€ 37.625	€ 52.671	€ 56.900
2 personen > AOW	€ 29.325	€ 36.675	€ 52.671	€ 56.900
meer personen <= AOW	€ 26.975	€ 37.625	€ 52.671	€ 61.046
meer personen > AOW	€ 29.325	€ 36.675	€ 52.671	€ 61.046

Tot de primaire doelgroep worden huishoudens gerekend die mogelijk recht op huurtoeslag hebben. Dit is afhankelijk van de grootte van het huishouden en voor een heel klein deel of het inkomen verkregen wordt (mede) met behulp van AOW. De EU-grens is het inkomen waarvan door Europese regelgeving bepaald wordt of er bij verhuring sprake is van een Dienst Algemeen Economisch Belang (DAEB).

Huurprijsgrenzen

In het kader van passend toewijzen worden een aantal categorieën van huurprijzen benoemd. Deze worden jaarlijks door het ministerie vastgesteld. Voor 2023 en 2024 golden de volgende grenzen:

	2023	2024
1e aftoppingsgrens	€ 647,19	€ 650,43
2e aftoppingsgrens	€ 693,60	€ 697,07
Huurtoeslaggrens	€ 808,06	€ 879,66

Bijlage 2: Overzicht GMR toewijzing doelgroepen

Toewijzingen sociale huurwoningen door woningcorporaties in GMR Arnhem-Nijmegen naar diverse categorieën: jaar 2024

Samenstelling: samenwerkende woningcorporaties

Opm.	Regio		Aantal woningen	Woningen	% corporatie-woningen	Mutaties sociale huur in 2024	%-verdeling naar categorie woningzoekende			
			per 1-1-2024	woningcorporaties per 1-1-2024			Regulier	Urgente Aandachts-groepen	Status-Houders	Overig
	Arnhem	GMR Arnhem-Nijmegen	80.665	27.725	34%	1.855	71%	18%	7%	4%
	Berg en Dal	GMR Arnhem-Nijmegen	16.278	4.590	28%	255	62%	23%	10%	5%
	Beuningen	GMR Arnhem-Nijmegen	11.526	2.552	22%	155	58%	23%	16%	3%
	Doesburg	GMR Arnhem-Nijmegen	5.441	2.119	39%	139	60%	29%	9%	3%
	Druten	GMR Arnhem-Nijmegen	8.491	1.891	22%	86	60%	23%	16%	0%
	Duiven	GMR Arnhem-Nijmegen	10.874	2.853	26%	149	68%	26%	5%	1%
	Heumen	GMR Arnhem-Nijmegen	7.421	1.381	19%	131	63%	21%	11%	5%
	Lingewaard	GMR Arnhem-Nijmegen	20.365	3.848	19%	294	55%	34%	9%	2%
1)	Montferland	GMR Arnhem-Nijmegen	16.353	3.775	23%	209	70%	20%	8%	2%
	Nijmegen	GMR Arnhem-Nijmegen	86.410	33.260	38%	2.026	63%	21%	11%	4%
2)	Overbetuwe	GMR Arnhem-Nijmegen	20.556	4.459	22%	251	69%	19%	10%	2%
	Renkum	GMR Arnhem-Nijmegen	15.136	3.154	21%	152	75%	15%	9%	1%
	Rheden	GMR Arnhem-Nijmegen	21.310	6.102	29%	376	66%	24%	7%	4%
	Rozendaal	GMR Arnhem-Nijmegen	709	46	6%	4	75%	0%	25%	0%
	Westervoort	GMR Arnhem-Nijmegen	6.816	2.112	31%	114	61%	27%	5%	7%
3)	Wijchen	GMR Arnhem-Nijmegen	18.487	4.619	25%	366	57%	19%	11%	13%
4)	Zevenaar	GMR Arnhem-Nijmegen	20.723	5.777	28%	445	76%	16%	7%	1%
Totaal regio										
	2024		367.561	110.263	30%	7.007	66,0%	20,8%	9,3%	3,9%
	2023		363.826	110.910	30%	6.131	70,2%	18,9%	7,6%	3,2%

Opmerkingen:
1) Montferland: incl. 6 toewijzingen De Woonplaats.
2) Overbetuwe: incl. 79 toewijzingen Ws Valburg .
3) Wijchen: Hoge aantal overig: betreft o.a. 33x woningdelen.
4) Zevenaar: incl. 131 toewijzingen Vryleve.

Versiedatum: 2-apr-2025

Bijlage 3: Monitoregegevens

Artikel 18 van de Huisvestingsverordeningen in de woningmarktregio Arnhem - Nijmegen 2024

De inhoud van de monitorrapportage bevat in ieder geval de volgende onderdelen:

Een overzicht van de actief woningzoekenden.

- Totalen per jaar (→ [deel I: A1](#))
- En naar de volgende onderscheiden doelgroepen:
 - Starters (→ [deel I: A2](#); [deel II: tabel 1.1](#))
 - Doorstromers (→ [deel I: A2](#); [deel II: tabel 1.1](#))
 - Inkomensgroepen (→ [deel I: A3](#); [deel II: tabel 1.3](#))
 - Leeftijdsgroepen (→ [deel I: A4](#); [deel II: tabel 1.2](#))
 - Herkomst (→ [deel I: D](#); [deel II: tabel 1.5](#))
 - Urgent woningzoekenden (→ [Deel II: tabel 1.1](#))

Een overzicht van de verhuurde woningen

- Totalen per jaar (→ [deel I: B1](#); [deel II: tabel 2.1](#))
- Percentage sociale nieuwbouw naar eigen inwoners (→ [deel I: B4](#))
- En naar de volgende onderscheiden doelgroepen:
 - Starters (→ [deel II: tabel 3.1](#))
 - Doorstromers (→ [deel II: tabel 3.1](#))
 - Inkomensgroepen (→ [deel II: tabel 3.2](#))
 - Leeftijdsgroepen (→ [deel II: tabel 3.3](#))
 - Herkomst (→ [deel II: tabel 2.2](#))
 - Urgent woningzoekenden (→ [Deel II: tabel 3.1](#))

Slaagkansen en zoektijd en meettijd

- Totalen (→ [deel I: C1 en 2](#))
- En naar de volgende onderscheiden doelgroepen:
 - Starters (→ [deel I: C3](#); [deel II: tabel 3.1](#))
 - Doorstromers (→ [deel I: C3](#); [deel II: tabel 3.1](#))
 - Inkomensgroepen (→ [deel I: C2](#); [deel II: tabel 3.2](#))
 - Leeftijdsgroepen (→ [deel II: tabel 3.3](#))
 - Zoektijd voor starters en doorstromers (→ [deel I: C1](#))
 - Meettijd voor starters en doorstromers (→ [deel I: C4](#))

Toewijzing naar verdeler

Toewijzing naar verdeler (bemiddeling, meettijd, loting, direct te huur) (→ [deel II: onder tabel 2.3](#))

Verhuisbewegingen

Weergave verhuisbewegingen (>20) binnen en tussen gemeenten in de woningmarktregio (→ [deel II: tabel 4.1 en 4.2](#))

Weergave kerngegevens voor de woningmarktregio en per gemeente

Een en ander bij voorkeur volgens het vanaf 2018 door Entree gehanteerde model (→ [deel II: tabel 5.1, 5.2 en 5.3](#))