

*Thuis* in de  
Achterhoek



# Jaarverslag 2022

Thuis in de Achterhoek. Het grootste aanbod  
huurwoningen van de Achterhoek!



# Inhoud

Inleiding	3
Veel mensen vonden een nieuwe woning	4
Een groot en divers gebied	5
Verschillen tussen de gemeenten	6
Actief woningzoekenden	7
Iedereen is welkom	8
Manieren om een woning te vinden	9
Betaalbaar, beschikbaar bereikbaar	10
Vraag en aanbod	11
Snel en simpel	12
In 2023	13



# Inleiding



**In 2022 vierde Thuis in de Achterhoek haar 10-jarig bestaan. Al 10 jaar zetten de deelnemende corporaties zich in om de beschikbare huurwoningen in de Achterhoek zo goed mogelijk te verdelen.**

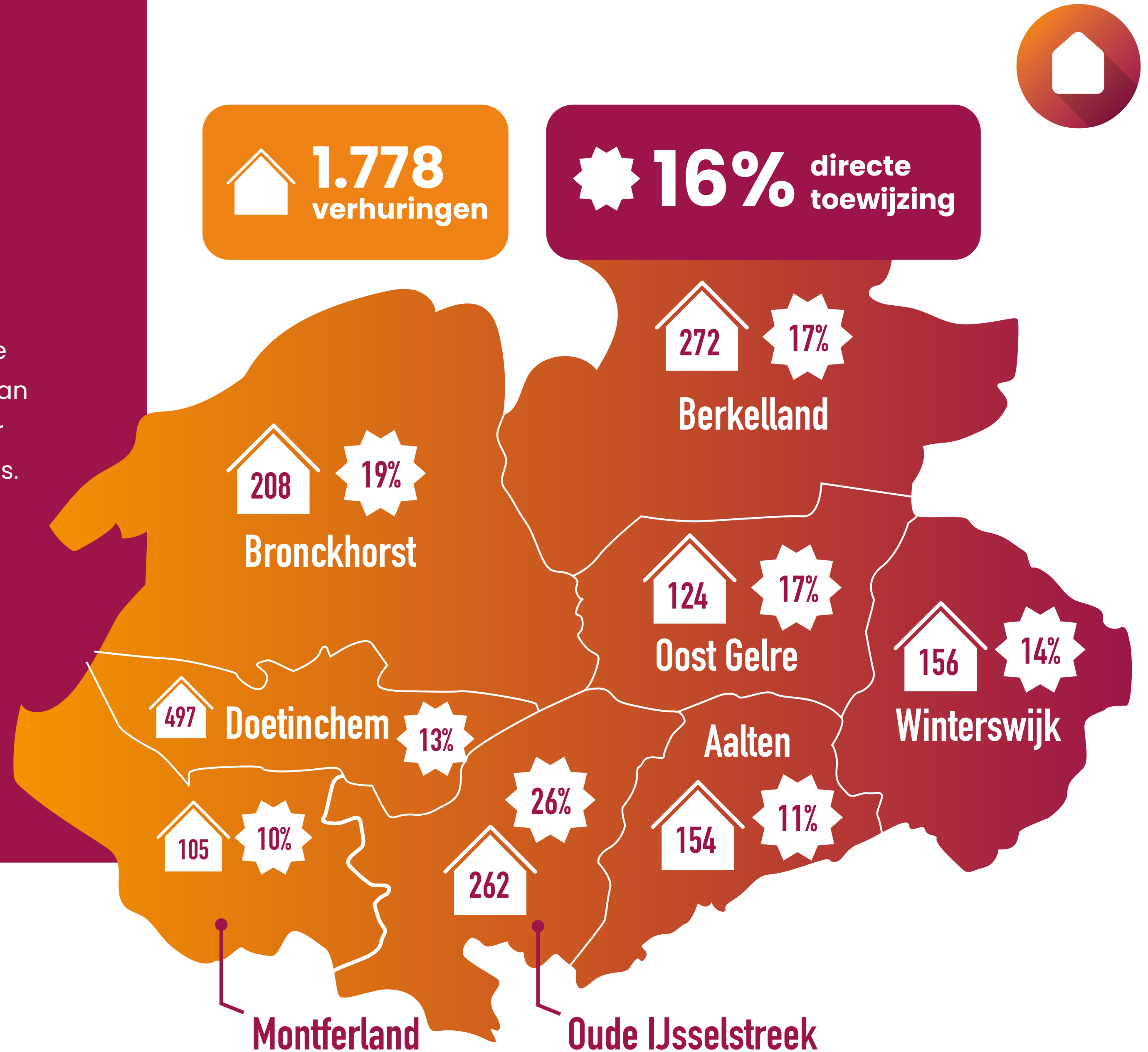
De woningen van ProWonen, Sité Woondiensten, Wonion en Woonzorg Nederland worden geadverteerd en verdeeld via Thuis in de Achterhoek. De woningen van Plavei en De Woonplaats worden getoond op [www.thuisindeachterhoek.nl](http://www.thuisindeachterhoek.nl), de verdeling van deze woningen verloopt niet via Thuis in de Achterhoek.

Achter de schermen hebben we dit jaar hard gewerkt aan een nieuwe website en een app voor onze woningzoekenden. Hierbij hebben we uiteraard woningzoekenden en de huurdersverenigingen in de Achterhoek betrokken. Daarnaast zijn ook de beleidsregels aangepast. Vanaf 2023 wordt gewerkt met uniforme beleidsregels voor de deelnemende corporaties. Deze zijn nog meer gericht op het bevorderen van de doorstroming. Een nieuwe website en aangepaste regels lossen de schaarste niet op. Wel geeft het onze woningzoekenden beter inzicht in hun kansen en het proces van woningtoewijzing.



# Veel mensen vonden een nieuwe woning

Ondanks een flinke daling van het aantal verhuringen in 2022, hebben 1.778 huishoudens de sleutels van hun nieuwe huurwoning ontvangen. Dit is exclusief de 38 verhuringen van Woonzorg Nederland. De cijfers in dit jaarverslag gaan over de woningen van ProWonen, Sité, Wonion en De Woonplaats. In de afbeelding hiernaast zijn per gemeente het aantal verhuringen opgenomen, daarnaast ook het percentage welke daarvan direct zijn bemiddeld. De gegevens van de gemeente Montferland zijn hierin ook opgenomen. De verhuring en verantwoording van deze woningen vindt plaats via het woonruimteverdeelsysteem van Entree en maken verder geen deel uit van dit jaarverslag.



# Een groot en divers gebied

De regio Achterhoek is een groot gebied met flinke verschillen tussen stad en platteland. De prognose is nog steeds dat het aantal inwoners in de Achterhoek in de toekomst afneemt. Maar voorlopig neemt het aantal huishoudens toe. Daarom kijken we naar oplossingen door anders te bouwen, bestaande woningen aan te passen en flexibele (tijdelijke) woningen toe te voegen om de druk op de woningmarkt te verlichten. Samen zoeken de corporaties naar een goede balans tussen woonmogelijkheden, betaalbaarheid en verhuurbaarheid in de hele regio met aandacht voor lokale verschillen.



# Verschillen tussen de gemeenten

Het aantal verhuringen in de Achterhoek is met 15% afgenomen ten opzichte van 2021. Dit komt overeen met de landelijke trend dat het aantal verhuizingen afneemt. Naast dat in Achterhoek beperkte nieuwbouw is opgeleverd, waardoor geen extra doorstroming is ontstaan, speelt de huidige onzekere economie hierin ook een rol.



# Actief woningzoekenden

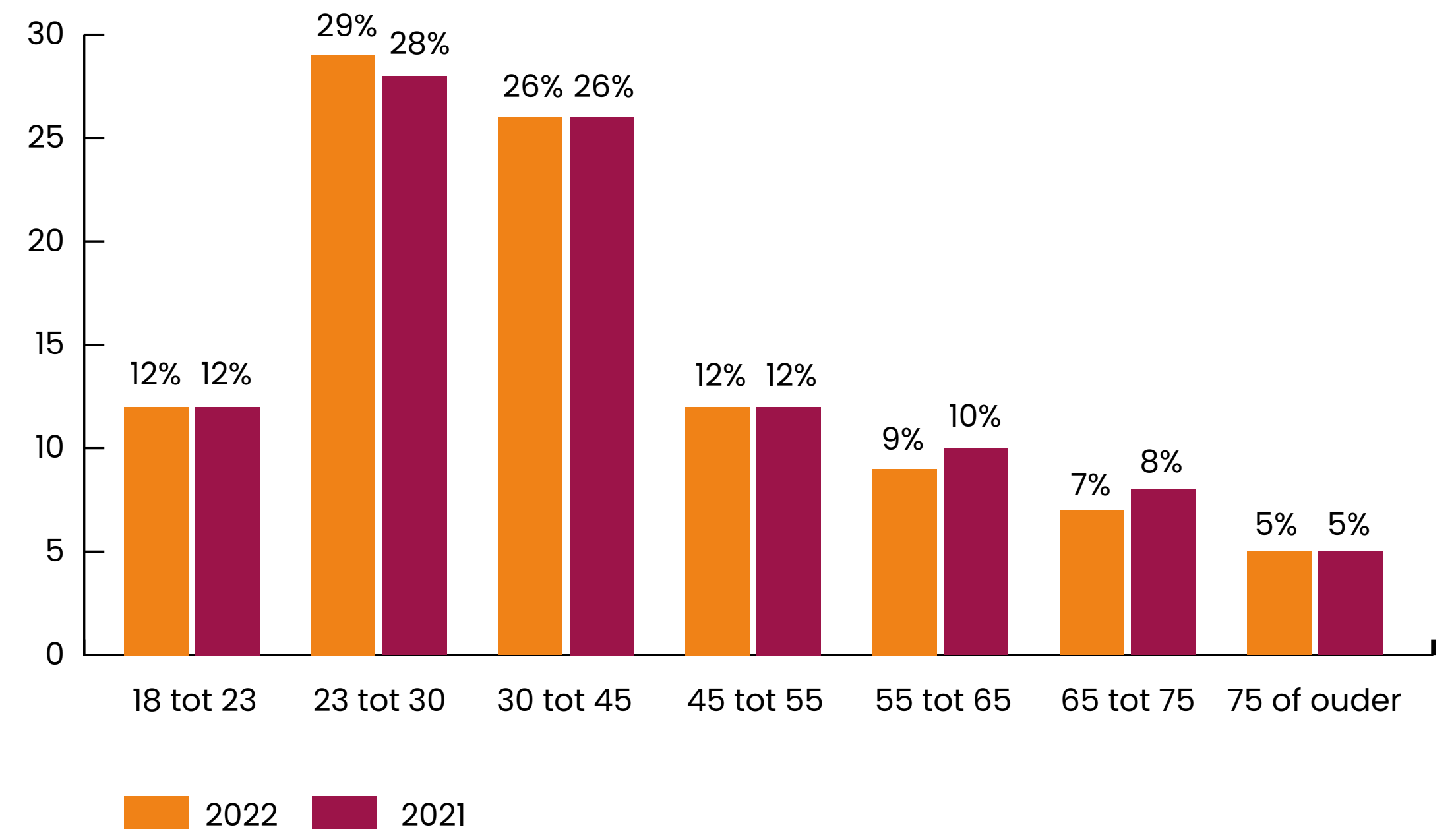
Wanneer een woningzoekende in de periode van 12 maanden minimaal één keer reageert op het woningaanbod, beschouwen wij dit als een actief woningzoekende.

De druk op de woningmarkt in de Achterhoek is groot. In 2022 is het actief aantal woningzoekenden licht gestegen. De woningcorporaties hebben als doel gesteld dat de actief woningzoekenden gemiddeld rond de 12 maanden een sociale huurwoning kunnen vinden. De zoektijd verschilt per gemeente. In 2022 lukte dit gemiddeld binnen 10,1 maanden. Dit is net iets sneller dan in 2021, een mooi resultaat. We zien tegelijkertijd de individuele zoektijd oplopen. Hier hebben we oog voor.

De mate waarin woningzoekenden actief zijn, verschilt sterk. Sommige woningzoekenden schrijven zich uit voorzorg in voor een woning, maar reageren (nog) niet op het woningaanbod. Het aantal actief woningzoekenden is in 2021 met 3,6% gestegen, naar ruim 14.000. Gemiddeld reageert een woningzoekende 25 keer voordat hij een woning gevonden heeft. Een lichte daling ten opzichte van 2021, toen was dit gemiddeld 27 keer.



## % actief woningzoekenden per leeftijdsgroep



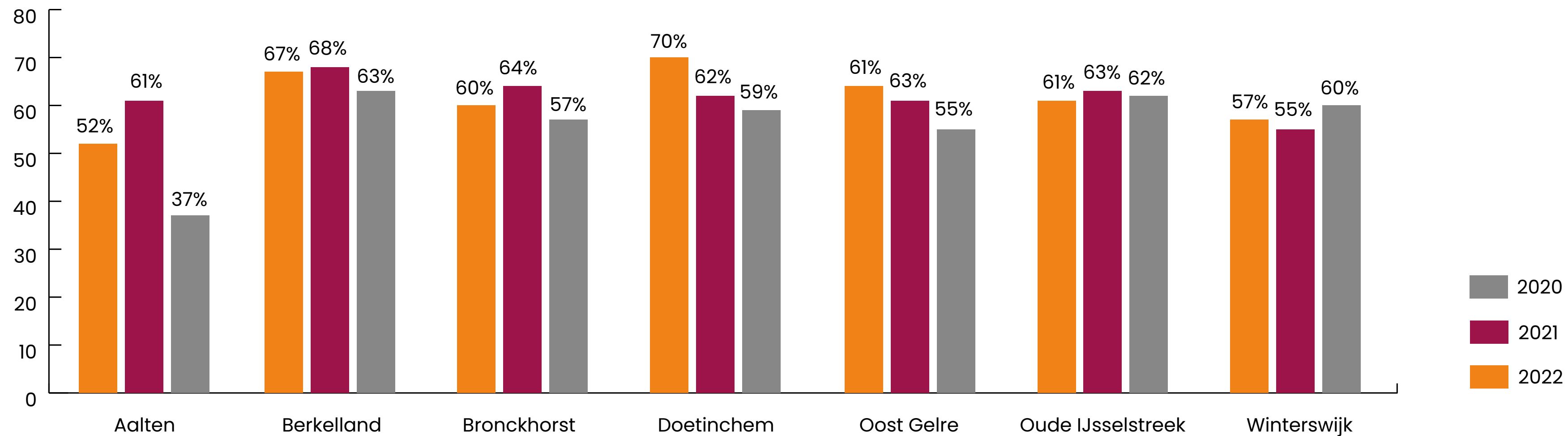


# Iedereen is welkom

Iedereen die op zoek is naar een huurwoning kan zich gratis inschrijven bij Thuis in de Achterhoek. Woningzoekenden die via ons een woning hebben gevonden komen veelal uit de gemeente waarin zij al wonen. In 2022 was dit 56%. In 2021 was dit 62%.

Alleen in de gemeente Winterswijk is de verhuisstroom binnen de eigen gemeente gestegen. In de andere gemeenten is deze gedaald. De verhuizingen binnen de gemeenten van de Achterhoek was 78% in 2022. Hiermee komt 22% van de woningzoekenden van buiten de regio naar de Achterhoek toe. In 2021 was dit 18%.

## % verhuisstroom binnen eigen gemeente 2022





# Manieren om een woning te vinden

De woningzoekenden vinden hun nieuwe woning op verschillende manieren: via loting, zoekgerichte loting, aanbod en direct wonen. In 2022 is een nieuwe website en app ontwikkeld. Deze gingen begin 2023 live waardoor woningzoekenden het aanbod en de informatie over de woningen nog beter kunnen vinden. Daarnaast kunnen zij het proces van inschrijven tot accepteren volledig zelfstandig doorlopen. Als het nodig is, helpen wij onze woningzoekenden graag bij het inschrijven, het actualiseren van de inschrijving of geven we uitleg over de zoektocht naar een woning.



# Betaalbaar, beschikbaar en bereikbaar

De corporaties in de Achterhoek zorgen er samen voor dat het beschikbare woningaanbod betaalbaar is en bereikbaar blijft voor woningzoekenden. Om dat te realiseren, bieden we woningen passend aan. Dat wil zeggen dat het inkomen van de woningzoekende past bij de huurprijs van een woning.

Veel woningzoekenden zijn aangewezen op een woning met een huurprijs tot de huurtoeslaggrens. Net als in 2021 was in 2022 deze grens voor één- en tweepersoonshuishoudens € 633,25 en voor drie- en meerpersoonshuishoudens € 678,66. In 2022 had 81% van de verhuurde woningen een huurprijs onder de 2e aftoppingsgrens. Dit is 6% minder dan in 2021. Gezamenlijk onderzoeken wij deze daling en nemen mogelijk maatregelen om meer woningen betaalbaar te houden voor de doelgroep.



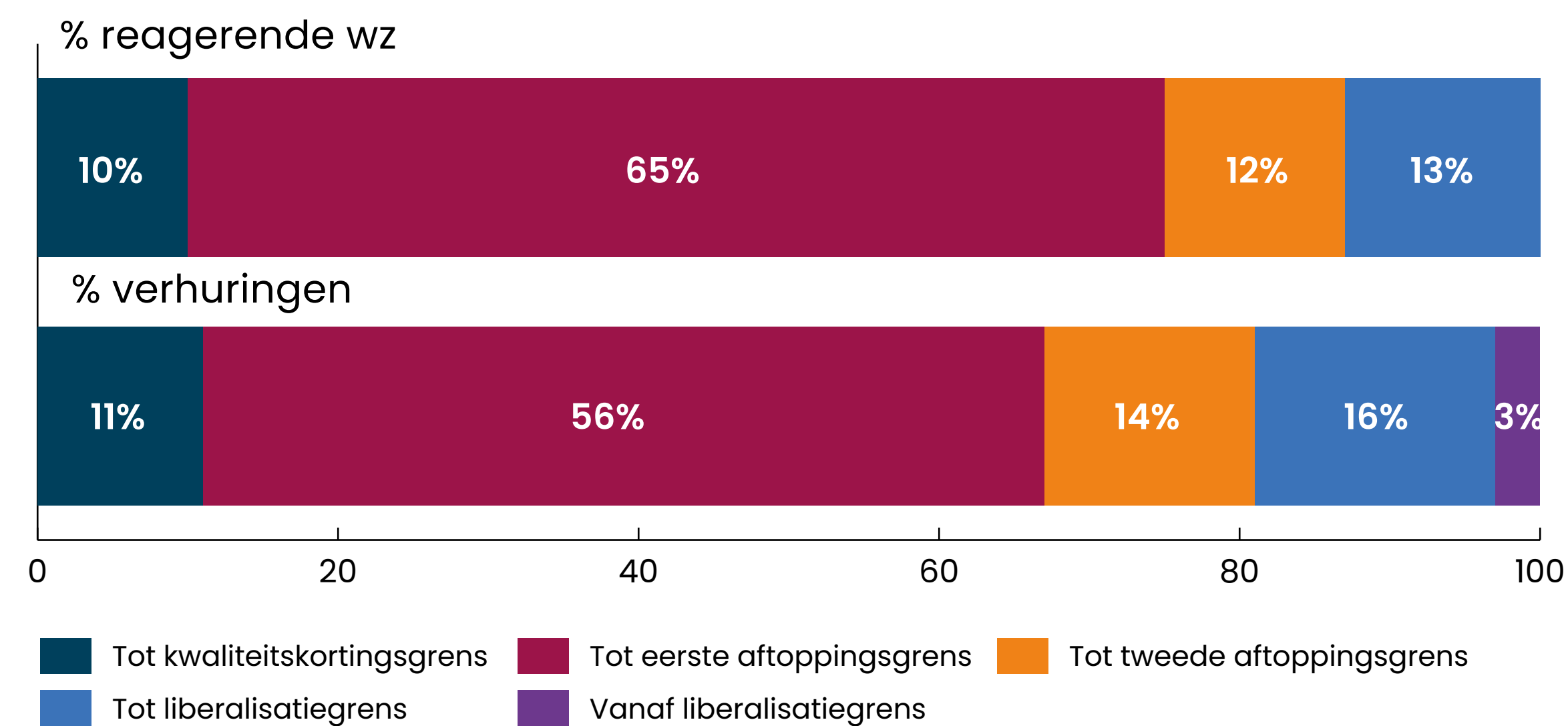


# Vraag en aanbod

Wij vinden het belangrijk dat al onze woningzoekenden een voor hen passende woning kunnen vinden. In 2022 zien we dat het percentage verhuringen tot de eerste aftoppingsgrens is gedaald en vanaf de tweede aftoppingsgrens is gestegen. Opvallend is dat de groep 1 en 2 persoonshuishoudens, procentueel, meer op het woningaanbod heeft gereageerd. Woningzoekenden met een inkomen vanaf de tweede huurtoeslaggrens reageerden procentueel juist minder op het voor hen passende aanbod.



## Verhouding vraag en aanbod 2022



# Snel en simpel

Thuis in de Achterhoek maakt de zoektocht naar een nieuwe woning zo makkelijk mogelijk. Zoeken en reageren is digitaal heel gemakkelijk. Daarnaast helpen onze medewerkers mensen die niet digitaal zijn. Met het instellen van een tipbericht en het opgeven van een voorkeurslocatie krijgt de woningzoekende alle passende woningen snel en simpel digitaal toegestuurd.



# In 2023

Vanaf 2023 worden de woningen van Plavei (gemeente Montferland) niet meer geadverteerd op Thuis in de Achterhoek. De woningen van De Woonplaats in de Achterhoek zijn nog steeds te vinden op thuisindeachterhoek.nl. Vanaf begin 2023 zijn we gaan werken met de nieuwe website, app en beleidsregels. Uiteraard monitoren we goed of dit ook de verwachte doorstroming tot stand brengt. De corporaties die verbonden zijn aan Thuis in de Achterhoek staan klaar voor alle woningzoekenden in de Achterhoek. Uiteraard blijven wij de lokale woningmarkt goed volgen. De cijfers geven een goede basis om hierover met gemeenten en andere partners in gesprek te gaan.



**ProWonen**  
contact@prowonen.nl  
www.prowonen.nl



**Wonion**  
info@wonion.nl  
www.wonion.nl



**Site**  
site@swd.nl  
www.swd.nl



**Woonzorg**  
info@woonzorg.nl  
www.woonzorg.nl



**Plavei**  
info@plavei.nl  
www.plavei.nl



**De Woonplaats**  
info@de-woonplaats.nl  
www.de-woonplaats.nl