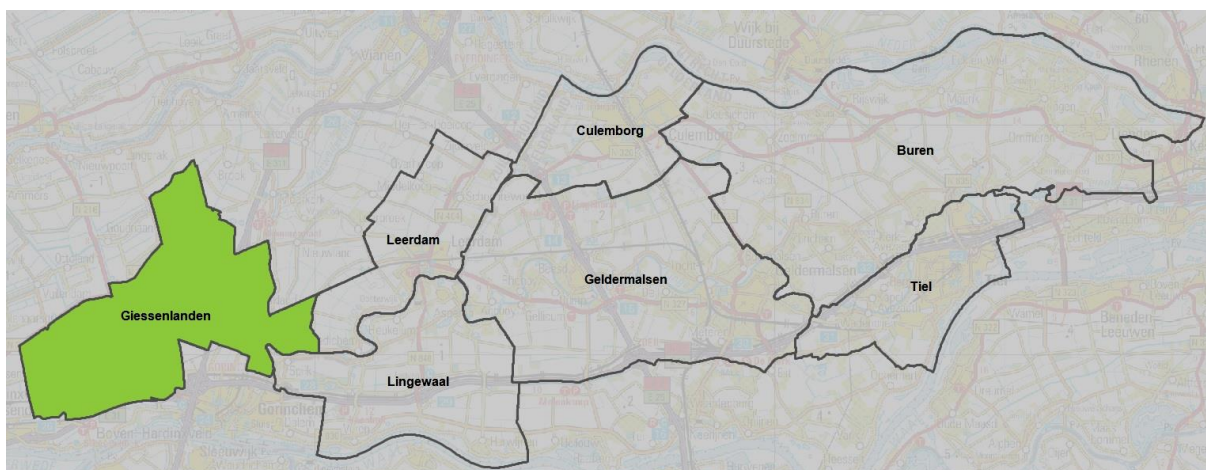


Rapportage (huur)woningmarkt KleurrijkWonen eerste halfjaar 2017



<u>inleiding</u>	pagina 2
<u>beeld KleurrijkWonen totaal</u>	pagina 3
<u>beeld per gemeente</u>	pagina 8
<u>bijlage tabellen per gemeente</u>	pagina 10
<u>begrippenlijst</u>	pagina 13



versie oktober 2017 - concept

Inleiding

KleurrijkWonen vindt het belangrijk om de ontwikkelingen op onze woningmarkt structureel en zorgvuldig te volgen. Voorliggende rapportage is daar een weergave van, waarbij we in het bijzonder kijken naar onze huurmarkt.

Als corporatie zetten we diverse instrumenten in om onze woningzoekenden beschikbaar en betaalbaar te laten wonen. Met deze rapportage willen we inzichtelijk maken en houden hoe het staat met de beschikbaarheid voor woningzoekenden in ons werkgebied. Dit is ook de basis om af te wegen of instrumenten anders ingezet dienen te worden. U treft eerst een weergave voor ons volledige werkgebied. Vervolgens wordt er een verdieping per gemeente gemaakt. De onderliggende cijfers hiervoor treft u aan in de tabellen in de bijlage.

Onze rapportage analyseert met een geografisch perspectief (zeven gemeenten worden vergeleken) en met een tijdsperspectief (trendmatige analyse). Aan het einde van ieder jaar willen we dit ook verdiepen op het niveau van dorpen en wijken.

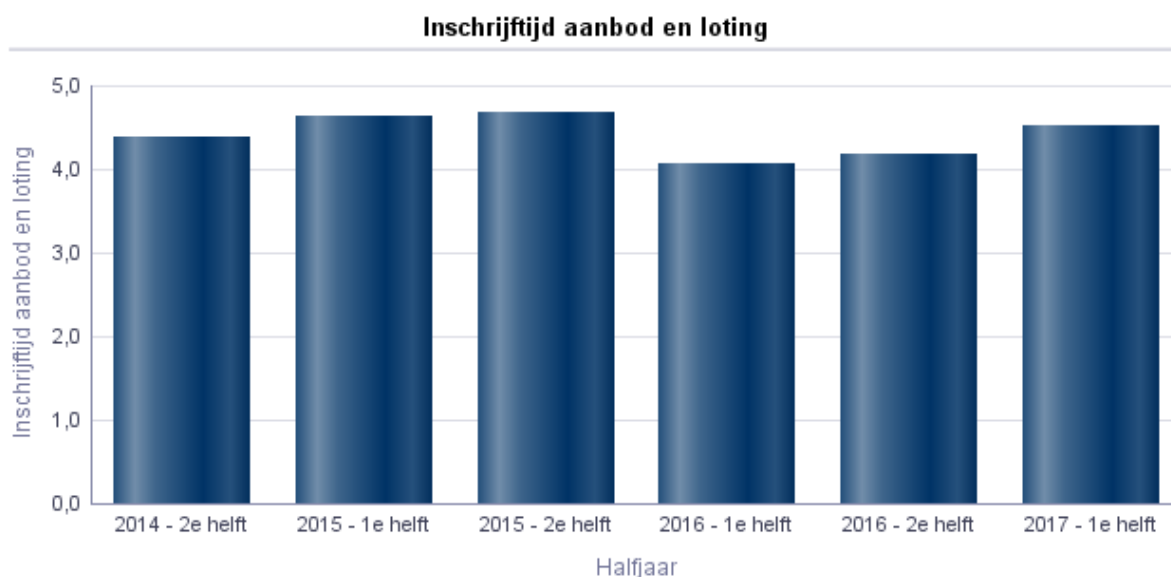
De rapportage verwoordt geen beleid of maatregelen. Het is een analyse van de druk op de huurmarkt en dient als onderlegger voor beleidsontwikkeling en gesprekken met belanghouders.

verdieping: verhuur en verkoop in dorpen Giessenlanden

1 Beeld KleurrijkWonen totaal

1.1 gemiddelde inschrijfduur in jaren (wachttijd)

De meest aangehaalde indicator als weergave van de huurmarkt is de *inschrijfduur*, ofwel *wachttijd*. Deze indicator wordt in de politiek het meest gebruikt. De inschrijfduur wordt berekend door bij elke woningtoewijzing te kijken hoe lang de desbetreffende huurder stond ingeschreven (ook wel wachttijd genoemd). De inschrijfduur wordt sterk beïnvloed doordat mensen zich inschrijven om later ooit een woning te krijgen, maar nog niet zoekend zijn op het moment van inschrijving.



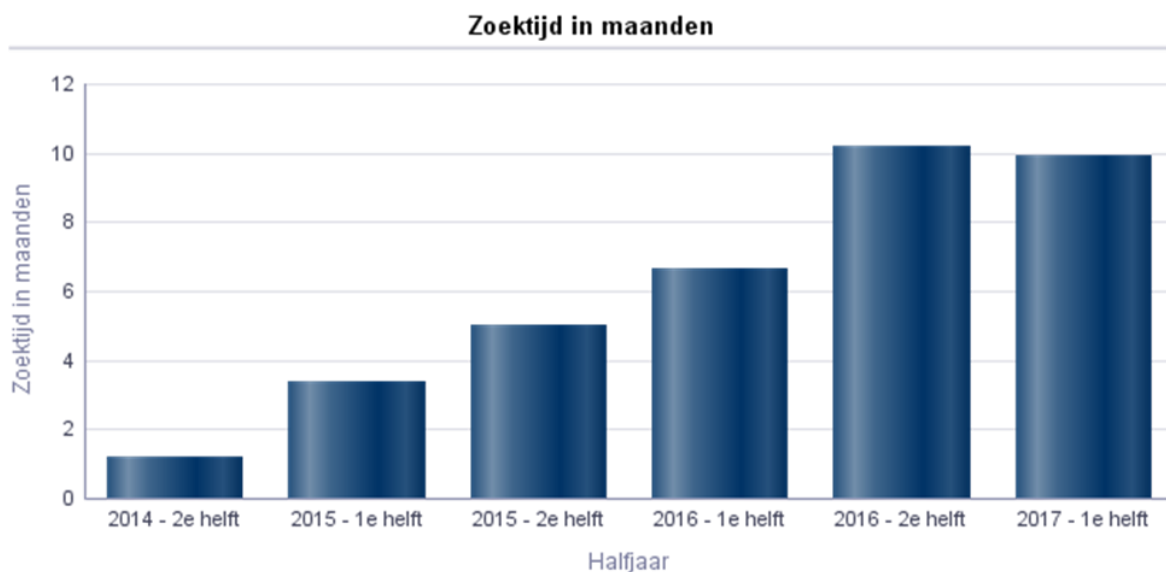
analyse inschrijfduur

Tot en met 2015 was er een stijgende lijn van de inschrijfduur onder woningzoekenden¹. In de jaarovergang van 2015 naar 2016 zagen we de inschrijfduur aanmerkelijk afnemen. Vanaf 2016 zien we de inschrijfduur echter weer oplopen naar het niveau van 2015. We vermoeden dat in ieder geval de invoering van het Passend Toewijzen per 1-1-2016 hier invloed op heeft. Daarnaast kan er invloed zijn van nieuwbouwverhuringen en een afname van het aantal mutaties.

1.2 gemiddelde zoektijd in maanden

De indicator *zoektijd* geeft aan hoe lang een woningzoekende daadwerkelijk op zoek is naar een woning alvorens deze te verkrijgen (periode tussen eerste reactie op een woning en de datum van feitelijke verhuring). Het gaat daarmee om werkelijk actief woningzoekenden.

¹ Deze tendens speelde landelijk (Rigo, 2016: Wachten, zoeken en vinden).

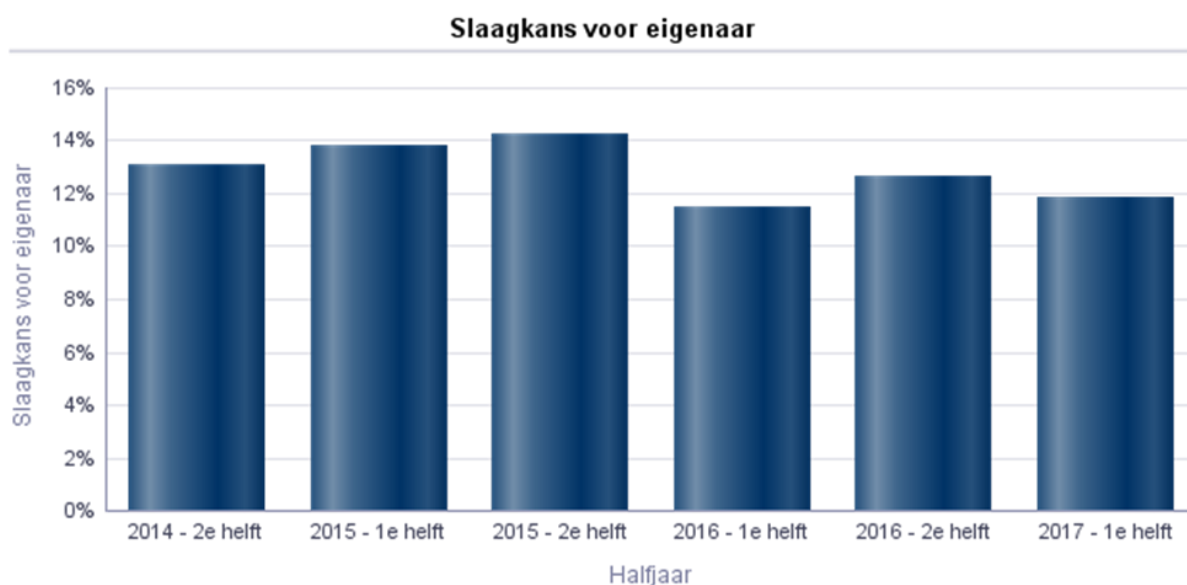


analyse zoektijd

Woongaard is in de huidige vorm sinds half 2014 actief. De zoektijd loopt als gevolg van die korte meethistorie nog op en kan hierdoor nog niet van conclusies worden voorzien. Deze oplopende zoektijden zien we in vrijwel alle gemeenten. Het valt ons op dat de zoektijd in de eerste helft van 2017 is gestabiliseerd. Dit geeft aan dat onze woningzoekenden zo'n 10 maanden nodig hebben om een woning te vinden. We zijn benieuwd of dit ook in de tweede helft van dit jaar gelijk blijft.

1.3 gemiddelde slaagkans

De slaagkans op een woning is eveneens een indicator die rekening houdt met het aantal actief woningzoekenden. De slaagkans geeft de kans voor een woningzoekende op een woning aan. Het wordt berekend door te kijken naar het aantal daadwerkelijke verhuringen in een gebied ten opzichte van het aantal actief woningzoekenden in dat gebied. Anders geformuleerd: hoe meer verhuringen en hoe minder actief woningzoekenden, hoe groter de slaagkans.

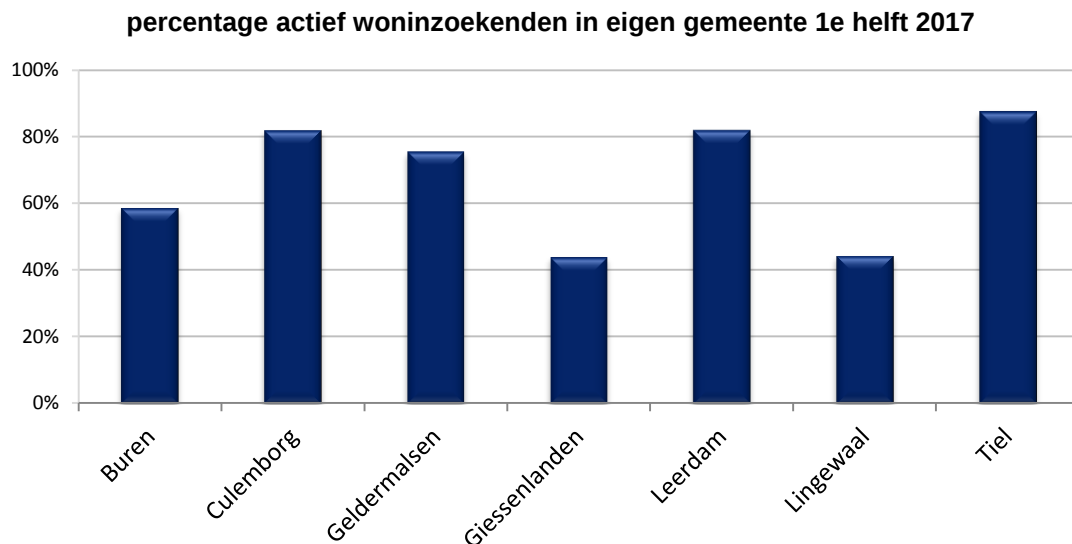


analyse slaagkans

In de eerste helft van 2016 zagen we een plots aanmerkelijk lagere slaagkans. Dit leek te herstellen in de tweede helft van dat jaar. Maar het herstel zet niet door. De slaagkans is een verhoudingscijfer van verhuringen en woningzoekenden. We zien het aantal reguliere verhuringen via Woongaard toenemen. Maar in de eerste helft van 2017 is ook een sterke toename van het aantal actief woningzoekenden waar te nemen. Het gevolg is dat het percentage voor de slaagkans weer afneemt.

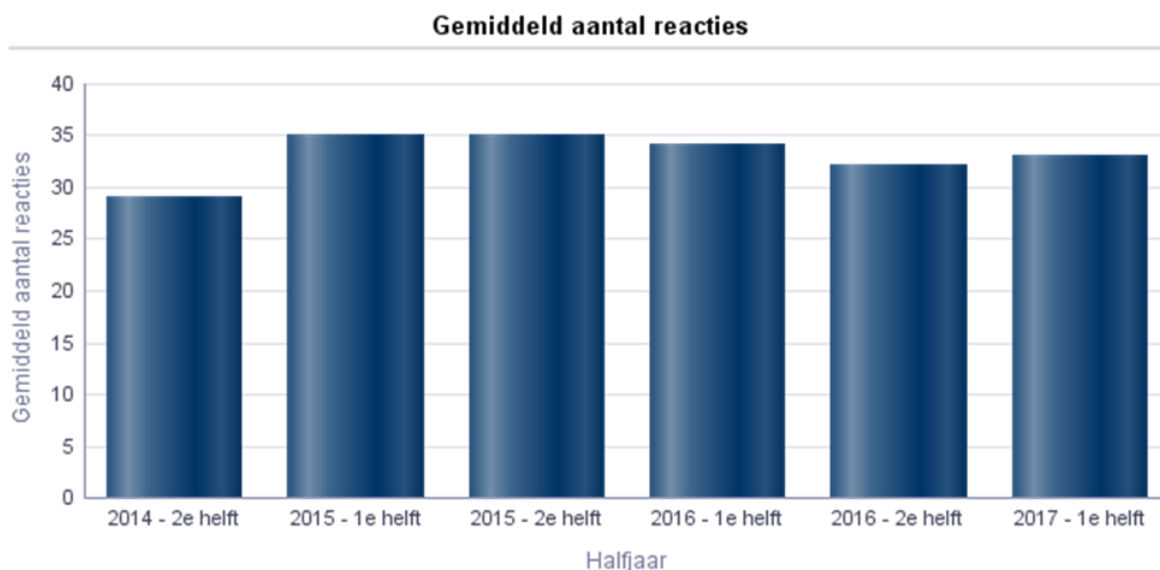
1.4 waar zoeken actief woningzoekenden?

Waar actief woningzoekenden uit een gemeente (of dorp of wijk) een woning zoeken vertelt ons meer over waar de vraag naar woningen wordt uitgeoefend. In het bijzonder kijken we naar het percentage actief woningzoekenden dat in haar eigen gemeente (of dorp of wijk) naar een woning zoekt. Met andere woorden, hoe groot is het percentage potentiële blijvers? Er blijkt een groot verschil tussen gemeenten te bestaan als het gaat om potentiële blijvers. De percentages liggen in Tiel, Culemborg, Leerdam en Geldermalsen hoog. Buren, Giessenlanden en Lingewaal scoren aanmerkelijk lager.



1.5 gemiddeld aantal reacties

Het aantal *reacties* geeft aan hoeveel woningzoekenden gemiddeld op een woning reageren in een bepaalde gemeente. Alleen goede reacties op woningen die via Woongaard zijn aangeboden tellen mee (aanbod en loting). In onze selectie filteren we voor Tiel en Buren op alleen woningen van KleurrijkWonen. Op deze manier kunnen we onze eigen sturing monitoren.

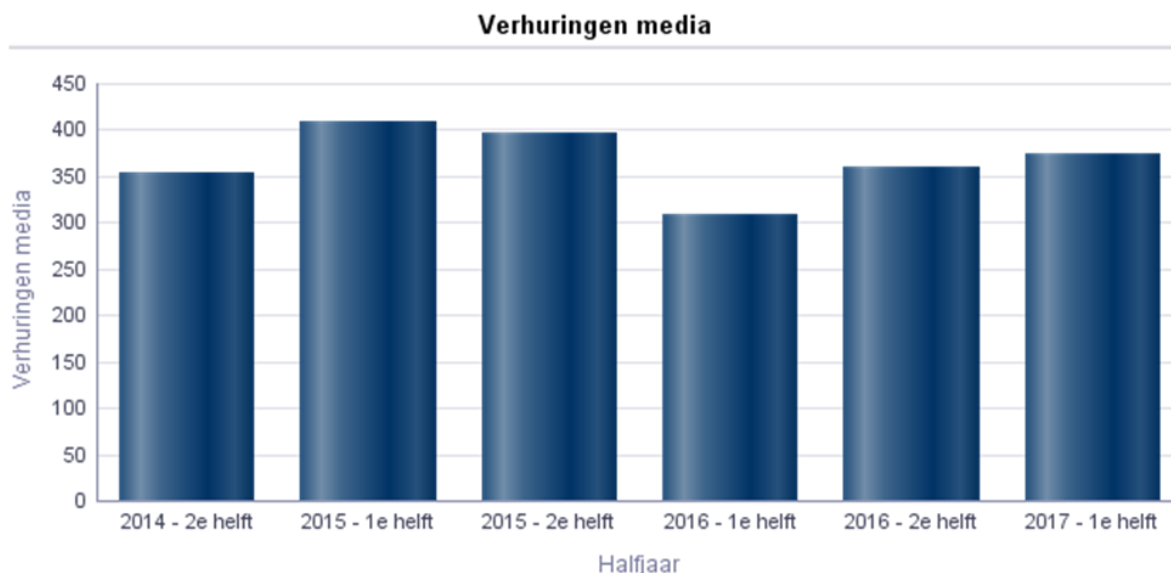


analyse reactiegraad

Het gemiddeld aantal reacties op een woning is al lange tijd stabiel. Echte verschillen zijn alleen op lager schaalniveau zichtbaar.

1.6 aantal verhuringen

Verhuringen media geeft het woningaanbod aan in Woongaard per periode dat is verhuurd via het aanbod en lotingmodel. Het aanbod wordt onder andere sterk beïnvloed door sloop en nieuwbouw en niet-reguliere toewijzingen.

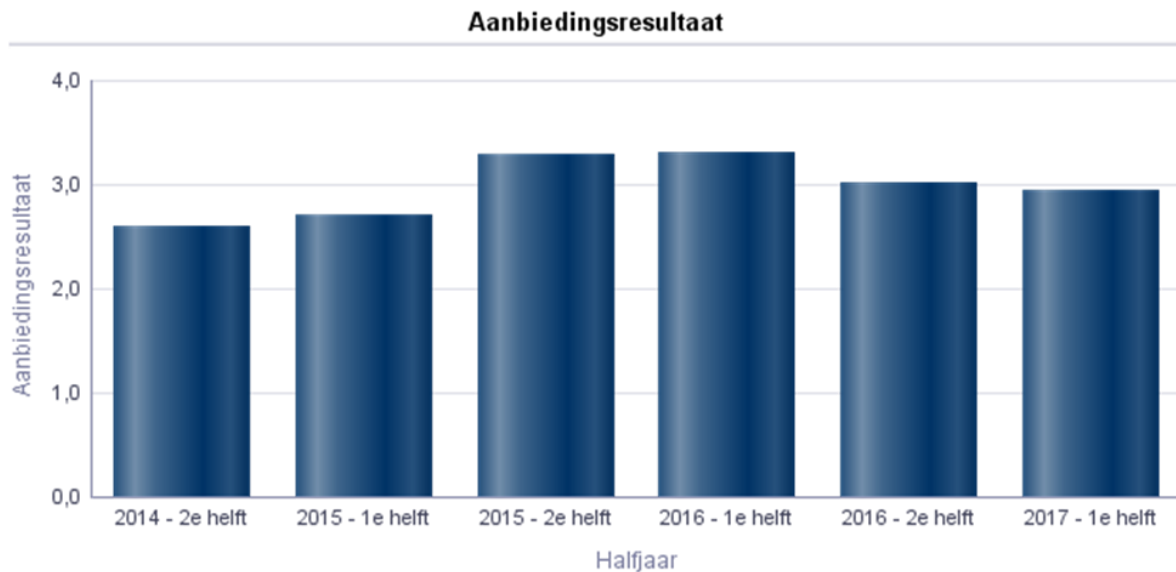


analyse verhuringen via Woongaard

Het jaar 2015 was een jaar met veel verhuringen als gevolg van onze grote nieuwbouwproductie. In de eerste helft van 2016 zien we dan ook een sterke terugval. Dit krabbelt weer op in de tweede helft van het jaar en zet zich in 2017 door. Overigens speelt ook het huisvesten van statushouders hierin een rol. Met name in 2016 heeft dit beslag gelegd op woningen.

1.7 aanbiedingsresultaat

Het *aanbiedingsresultaat* laat zien hoe vaak een woning is aangeboden totdat deze wordt geaccepteerd. Het aanbiedingsresultaat is een graadmeter voor de populariteit en daadwerkelijke woningnood en varieert zeer sterk, afhankelijk van het aanbod.



analyse aanbiedingsresultaat

Het aanbiedingsresultaat is vrij stabiel. Woningen moeten gemiddeld genomen ruim drie keer worden aangeboden voordat deze kan worden verhuurd. Hierbij is wel een duidelijk verschil waarneembaar tussen de woningen in Tiel en Buren en de woningen in Culemborg, Geldermalsen, Giessenlanden, Leerdam en Lingewaal. In de eerstgenoemde gemeenten worden woningen minder vaak geweigerd.

Overigens valt ook op dat het bezit van KleurrijkWonen gemiddeld genomen vaker wordt geweigerd dan het gemiddelde voor geheel Woongaard (ligt de laatste twee periodes op 2,8 en 2,7).

2 Beeld per gemeente

Voor tabellen met gegevens per gemeente verwijzen we naar de bijlage. In deze paragraaf geven we onze analyse van de huurmarkt per gemeente.

2.1 Buren

In Buren zien we voor het derde achtereenvolgende halfjaar een oplopende inschrijfduur. Vermoedelijk ligt hier een duidelijke parallel met het aantal verhuringen. We hebben steeds minder woningen regulier verhuurd, waardoor het de woningzoekenden met langste inschrijfduur zijn die een woning hebben gekregen. Overigens zien we de inschrijfduur voor het hele werkgebied van KleurrijkWonen wat oplopen.

Doordat we per half jaar weinig mutaties hebben in Buren, laten cijfers soms een grillig verloop zien. Zo zien we een opvallende piek in de zoektijd, maar overall gezien nog een lichte toename. De slaagkans daarentegen is sterk afgenomen. Ook hier zien we een duidelijke relatie tussen een sterke daling van het aantal verhuurde woningen en een nagenoeg gelijk gebleven aantal actief woningzoekenden. Het gevolg is minder kans voor woningzoekenden op een woning. Waar het leek alsof de markt in Buren zich ontspande, wordt dit het laatste half jaar weer tegengesproken. Het beperkte aanbod zorgt nu voor meer druk op de sociale markt.

2.2 Culemborg

Ook in Culemborg zien we een lichte stijging van de inschrijfduur. Ook hier is een nadrukkelijke relatie met sterk afgenomen aantal verhuringen. Het effect hiervan wordt ook zichtbaar in een oplopende zoektijd en gemiddeld aantal reacties. Doordat het aantal actief woningzoekenden niet in hetzelfde tempo meegroeit, is de slaagkans gelijk gebleven. De hoge slaagkans uit 2015 (waarin veel woningen konden worden aangeboden a.g.v. nieuwbouw) is wat afgenomen. Het aantal verhuringen ten opzichte van het aantal actief woningzoekenden is nu al langere tijd constant. Het maakt dat de markt in Culemborg vrij stabiel is: geliefd, met name onder de eigen inwoners.

2.3 Geldermalsen

In Geldermalsen is de slaagkans verder opgelopen in de eerste helft van 2017. Hoewel de inschrijfduur ook is opgelopen, heeft dat nog niet het niveau van 2015 gehaald. We hebben in Geldermalsen in de eerste helft van 2017 ook veel woningen kunnen verhuren. Daar heeft de nieuwbouwverhuur Tunnelweg een belangrijke rol in gehad. De andere indicatoren geven aan dat er een redelijke druk op de sociale markt in Geldermalsen is. Er zijn redelijk veel reacties op woningen en de zoektijd loopt nog licht op. Opvallend is wel dat woningen ook nog veel worden geweigerd bij aanbidding.

2.4 Giessenlanden

In Giessenlanden hebben we een relatief ontspannen markt. De inschrijftijd is niet verder opgelopen en de zoektijd is zelfs afgenomen. In Giessenlanden is de wachttijd voor woningzoekenden relatief kort. Daarnaast is de slaagkans vrij hoog. Er zijn relatief weinig reacties op vrijkomende woningen. En ook het aantal potentiële blijvers is relatief laag.

2.5 Leerdam

In Leerdam is sinds lange tijd de inschrijfduur weer wat opgelopen. Ook hier zal het afgenomen aantal verhuringen een rol spelen. Deze verandering zien we ook in een afgenomen slaagkans en een toenemende zoektijd voor woningzoekenden. Kortom, de druk op de markt in Leerdam neemt wat toe ten opzichte van voorgaande halfjaren.

2.6 Lingewaal

Lingewaal lijkt in veel opzichten op Giessenlanden waar het gaat om de druk op de sociale markt. Ook hier is een relatief korte inschrijfduur. De zoektijd is ook in Lingewaal iets afgenomen. Opvallend is echter wel dat de slaagkans zo laag ligt. Dat is een direct gevolg van het lage aantal verhuringen in deze gemeente. Er zijn iets meer actief

woningzoekenden, maar bijzonder weinig verhuringen. Het gevolg is een lage slaagkans. Het gemiddeld aantal reacties is stabiel.

2.7 Tiel

De huurmarkt in Tiel is in vele opzichten afwijkend van onze andere gemeenten. De inschrijfduur (ofwel wachttijd) en de zoektijd is hier lang, de slaagkans ligt al lange tijd laag en het gemiddeld aantal reacties ligt hoog. Er zijn veel potentiële blijvers. Toch zien we in de tweede helft van 2016 wel lichte ontspanning ten opzichte van de voorgaande periodes. Dit kan echter sterk beïnvloed worden door een toename van het aantal verhuringen in deze periode. Kortom, we hebben in deze gemeente (samen met de SCW) veel te doen om woningzoekenden een kans op een woning te geven.

Bijlage tabellen per gemeente

Ad 1.1 gemiddelde inschrijftijd in jaren (wachttijd)

	Inschrijftijd aanbod en loting						Gemiddeld gehele periode
Gemeente woning	2014 - 2e helft	2015 - 1e helft	2015 - 2e helft	2016 - 1e helft	2016 - 2e helft	2017 - 1e helft	
Buren	4,6	5,4	6,5	3,4	5,0	7,1	5,2
Culemborg	4,7	5,2	4,2	4,0	4,7	5,0	4,6
Geldermalsen	4,2	4,4	5,1	5,6	3,1	4,5	4,5
Giessenlanden	2,8	3,7	2,8	2,8	3,1	3,1	3,1
Leerdam	3,7	4,4	4,2	3,6	3,7	4,4	4,0
Lingewaal	3,7	2,0	2,1	2,6	3,6	3,3	2,9
Tiel	5,6	5,4	6,8	4,9	4,8	4,6	5,3
Eindtotaal	4,4	4,6	4,7	4,1	4,2	4,5	4,4

Ad 1.2 gemiddelde zoektijd in maanden

	Zoektijd in maanden						Gemiddeld gehele periode
Gemeente woning	2014 - 2e helft	2015 - 1e helft	2015 - 2e helft	2016 - 1e helft	2016 - 2e helft	2017 - 1e helft	
Buren	1	3	5	7	15	9	7
Culemborg	1	4	7	9	9	12	7
Geldermalsen	1	3	5	6	9	11	6
Giessenlanden	1	2	4	6	9	7	5
Leerdam	1	3	5	7	9	12	6
Lingewaal	1	3	5	5	8	7	5
Tiel	1	5	5	7	11	12	7
Eindtotaal	1	3	5	7	10	10	6

Ad 1.3 gemiddelde slaagkans

	Slaagkans voor eigenaar						Gemiddeld gehele periode
Gemeente woning	2014 - 2e helft	2015 - 1e helft	2015 - 2e helft	2016 - 1e helft	2016 - 2e helft	2017 - 1e helft	
Buren	5%	7%	4%	11%	5%	3%	7%
Culemborg	10%	12%	12%	9%	9%	9%	16%
Geldermalsen	12%	9%	11%	5%	7%	10%	12%
Giessenlanden	10%	8%	12%	10%	8%	9%	12%
Leerdam	10%	9%	11%	8%	8%	6%	12%
Lingewaal	9%	10%	9%	6%	6%	5%	9%
Tiel	7%	8%	6%	6%	8%	7%	11%
Eindtotaal	13%	14%	14%	11%	13%	12%	21%

Ad 1.4 waar zoeken actief woningzoekenden?

	Totaal actief aantal woningzoekenden					
Gemeente woningzoekende	2014 - 2e helft	2015 - 1e helft	2015 - 2e helft	2016 - 1e helft	2016 - 2e helft	2017 - 1e helft
Buren	276	301	279	299	297	305
Culemborg	480	485	448	434	424	450
Geldermalsen	239	257	218	250	258	303
Giessenlanden	109	114	99	84	97	125
Leerdam	243	252	296	259	257	336
Lingewaal	103	92	87	101	93	115

Tiel	763	891	845	837	825	916
Eindtotaal	2.206	2.379	2.262	2.253	2.243	2.537

	Actief wz: percentage dat in eigen gemeente zoekt					
Gemeente woning	2014 - 2e helft	2015 - 1e helft	2015 - 2e helft	2016 - 1e helft	2016 - 2e helft	2017 - 1e helft
Buren	66,1%	63,5%	67,0%	60,9%	64,0%	58,7%
Culemborg	83,5%	88,2%	87,7%	89,4%	87,7%	82,0%
Geldermalsen	68,2%	77,8%	69,3%	74,8%	65,5%	75,6%
Giessenlanden	54,1%	57,9%	42,4%	39,3%	54,6%	44,0%
Leerdam	81,1%	82,9%	85,5%	77,6%	73,9%	82,1%
Lingewaal	53,8%	43,5%	33,3%	47,5%	52,7%	44,3%
Tiel	90,8%	93,6%	89,7%	86,4%	89,0%	87,6%

Ad 1.5 gemiddeld aantal reacties aanbod en loting

	Gemiddeld aantal reacties						Gemiddeld gehele periode
Gemeente woning	2014 - 2e helft	2015 - 1e helft	2015 - 2e helft	2016 - 1e helft	2016 - 2e helft	2017 - 1e helft	
Buren	24	33	29	20	32	26	28
Culemborg	38	37	34	34	38	40	37
Geldermalsen	21	23	27	32	19	31	25
Giessenlanden	16	17	18	14	19	17	17
Leerdam	23	33	29	40	31	41	32
Lingewaal	14	14	17	23	23	21	18
Tiel	48	58	63	48	45	37	49
Eindtotaal	29	35	35	34	32	33	33

Ad 1.6 verhuringen via Woongaard

	Verhuringen media					
Gemeente woning	2014 - 2e helft	2015 - 1e helft	2015 - 2e helft	2016 - 1e helft	2016 - 2e helft	2017 - 1e helft
Buren	19	30	19	20	14	12
Culemborg	68	94	104	81	90	69
Geldermalsen	58	58	69	38	48	93
Giessenlanden	36	36	35	22	29	43
Leerdam	60	57	82	58	57	53
Lingewaal	31	29	20	26	32	18
Tiel	81	103	66	62	89	85
Eindtotaal	353	407	395	307	359	373

	Alle verhuringen					
Gemeente woning	2014 - 2e helft	2015 - 1e helft	2015 - 2e helft	2016 - 1e helft	2016 - 2e helft	2017 - 1e helft
Buren	20	41	25	26	20	14
Culemborg	77	98	181	139	118	83
Geldermalsen	67	65	76	45	57	112
Giessenlanden	39	42	53	33	35	44
Leerdam	65	65	165	73	67	62
Lingewaal	34	33	35	33	34	23
Tiel	112	148	81	89	130	105
Eindtotaal	414	492	616	438	461	443

Ad 1.7 aanbiedingsresultaat

Gemeente woning	Aanbiedingsresultaat						Gemiddeld gehele periode
	2014 - 2e helft	2015 - 1e helft	2015 - 2e helft	2016 - 1e helft	2016 - 2e helft	2017 - 1e helft	
Buren	2,0	2,6	2,5	2,6	2,2	1,7	2,3
Culemborg	2,2	3,0	4,5	3,5	3,7	3,2	3,4
Geldermalsen	2,3	2,5	2,9	3,1	2,8	3,3	2,8
Giessenlanden	3,0	2,7	2,2	3,5	2,3	2,6	2,7
Leerdam	2,8	2,2	3,2	3,5	2,1	2,8	2,8
Lingewaal	2,8	3,3	3,2	3,4	2,4	2,6	2,9
Tiel	2,8	2,7	2,6	2,8	3,7	2,9	2,9
Eindtotaal	2,6	2,7	3,3	3,3	3,0	2,9	3,0

Begrippen

Aanbiedingsresultaat	Het aanbiedingsresultaat is het aantal keren dat een woning is aangeboden (inclusief de aanbieding waarmee een verhuur tot stand komt). Het aanbiedingsresultaat wordt berekend op basis van de verhueringen via de media (excl. nieuwbouw). Hierbij zijn aanbiedingen met als resultaat “niet aangeboden” (bijvoorbeeld omdat de kandidaat geblokkeerd stond of omdat de corporatie de woning aan die kandidaat niet wilde aanbieden vanwege bijvoorbeeld huurschuld) of automatische codes als “andere woning geaccepteerd” niet meegeteld als weigering. Verder worden alleen de weigeringen geteld van kandidaten die hoger op de lijst stonden dan de kandidaat die heeft geaccepteerd. Dit met het oog op het feit dat veel groepsgewijs wordt aangeboden.
Aanbiedingen	Alle aanbiedingen die op een verhuurde woning zijn gedaan.
Actief woningzoekenden	De woningzoekende heeft minimaal 1 goede reactie geplaatst op het vrijgekomen aanbod in de betreffende periode. In deze rapportage is dat het afgelopen kwartaal.
Gemiddeld aantal reacties / Populariteit	Dit zijn alle (goed) reacties op het aanbod via de media (excl. nieuwbouw) in een bepaalde periode. Deze reacties worden gedeeld door de aangeboden woningen. Hiermee wordt de populariteit van een woning zichtbaar.
Mutatiegraad	Het aandeel verhueringen ten opzichte van de voorraad in de betreffende periode.
Reacties	Dit zijn reacties op aangeboden woningen via de media. Bij de telling van reacties worden alleen goede reacties meegenomen. De berekening vindt plaats op selectiedatum. Dit is exclusief reacties op woningen die zijn ingetrokken en bemiddelde woningen.
Slaagkans (%)	De slaagkans is het aantal verhueringen in een bepaalde periode gedeeld door het aantal actief woningzoekenden in dezelfde periode. De slaagkans geeft de verhouding weer tussen het aantal verhueringen (de geslaagden) en degenen die reageerden op de aangeboden woningen (de actieven). Het gaat hierbij om woningen die via het aanbodmodel en lotingmodel in de media zijn aangeboden, inclusief urgenten. De slaagkans zegt niets over de kans van een individuele woningzoekende, omdat er geen rekening wordt gehouden met de voorwaarden en regelgeving die de uiteindelijke selectie en toewijzing bepalen zoals wachttijd, inschrijfduur, urgentie, e.d.
Verhueringen media excl urgenten	Dit zijn de woningen die in het systeem als verhuurd zijn afgemeld (media, bemiddeling, bestaande bouw en nieuwbouw) exclusief de woningen die op basis van een urgentie zijn toegewezen. De berekening vindt plaats op huurcontractdatum, indien deze leeg is wordt gebruikgemaakt van de aanbiedingsdatum.
Verhueringen media excl voorrang	Dit zijn de woningen die in het systeem als verhuurd zijn afgemeld (media, bemiddeling, bestaande bouw en nieuwbouw) exclusief de woningen die op basis van een urgentie of medische indicatie zijn toegewezen. De berekening vindt plaats op huurcontractdatum, indien deze leeg is wordt gebruikgemaakt van de aanbiedingsdatum.
Verhueringen nieuwbouw	Dit zijn de nieuwbouwwoningen die in het systeem als verhuurd zijn afgemeld (media en bemiddeling). De berekening vindt plaats op huurcontractdatum, indien deze leeg is wordt gebruikgemaakt van de aanbiedingsdatum.
Wachttijd	De gemiddelde wachttijd is het gemiddeld aantal jaren dat een woningzoekende staat geregistreerd op het moment van acceptatie van een woning (de verhuuring). Tenzij de woonduur gunstiger is dan de inschrijftijd wordt hier naar gekeken. Het gaat hierbij uitsluitend om verhueringen die via de media zijn aangeboden via het aanbodmodel (inclusief nieuwbouw). Wachttijd is exclusief verhuurde woningen die via het lotingmodel of optiemodel zijn aangeboden en exclusief alle verhueringen aan voorrangsgroepen. De berekening vindt plaats op selectiedatum. Uitzonderingen: In de regio Groningen worden naast de woningen aangeboden via het aanbodmodel ook de bemiddelde woningen meegenomen. Er wordt tevens gekeken naar het verschil tussen registratiedatum en de huurcontractdatum. In de regio Drechtsteden zijn de waarden bij de wachttijd niet het aantal jaren maar het aantal punten. In regio Midden-Holland geeft wachttijd de B/L-score weer (bij zelfstandig wonenden: Bewoningsduur in jaren; bij onzelfstandig wonenden: Leeftijd minus 18 jaar).
Weigeringen	Na een selectie worden woningen aan kandidaten aangeboden. Een kandidaat kan een woning ook weigeren. Dit zijn weigeringen op woningen met bestemming media (inclusief nieuwbouw). Dit zijn weigeringen op verhuurde woningen.
Zoektijd	De gemiddelde zoektijd is het gemiddeld aantal jaren dat een woningzoekende ingeschreven staat berekend vanaf de eerste reactie tot op het moment dat deze een woning accepteert. Het gaat hierbij om uitsluitend woningen die via de media zijn aangeboden via het aanbodmodel en via het lotingmodel, inclusief nieuwbouw. Zoektijd is exclusief woningen die via het optiemodel zijn aangeboden en exclusief alle verhueringen aan urgenten en medisch geïndiceerden.