

Aan de gemeenteraad

Domein	:	Ons kenmerk	:	D765986
Team	:	Zaaknummer	:	Z24 174291
Contactpersoon	:	Uw brief van	:	
		Uw kenmerk	:	
Bijlage(n)	:	Verzenddatum	:	4 juni 2024

Onderwerp : Raadsinformatiebrief Jaarrapportage SVNK 2023

Geachte gemeenteraad,

Het samenwerkingsverband Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland (SVNK) doet in de Jaarrapportage Woonruimte verdeling SVNK 2023 verslag van de ontwikkelingen op de sociale huurmarkt in de regio Alkmaar in 2023. De uitkomsten kunt u lezen in de bijlage: Jaarrapportage Woonruimte verdeling SVNK 2023.

De jaarrapportage is de belangrijkste bron van informatie om de vinger aan de pols te houden bij de sociale woonruimteverdeling. Onder de regio Alkmaar vallen de gemeenten Alkmaar, Dijk & Waard, Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo.

In 2023 is in Castricum de nieuwe huisvestingsverordening van kracht gegaan. Een belangrijke stap voorwaarts waardoor er meer ruimte voor doorstroomvoorrang is en voorrang voor een extra doelgroep – jongeren tussen 23 en 28 jaar – mogelijk is.

Algemene conclusies uit de rapportage:

- De gemiddelde inschrijftijd is inmiddels ruim 9,1 jaar (2022: 8,8 jaar), waarbij de zoektijd binnen die 9,1 jaar bijna 3 jaar is. Woningzoekenden staan vaak eerst een tijd passief ingeschreven om inschrijfduur op te bouwen en gaan pas daarna actief zoeken. De gemiddelde passieve inschrijftijd is niet gestegen, maar de zoektijd wel, wat duidt op een nog grotere behoefte aan woningen.
- De gemiddelde slaagkans¹ is 10,1% (2022: 8,8%). Dit is een lichte stijging ten opzichte van het vorige jaar. Echter, bij de berekening van dit percentage worden ook de direct bemiddelde² huurders meegenomen. Het aantal advertenties ten opzichte van vorig jaar is niet gestegen, waardoor de regulier woningzoekende geen hogere slaagkans heeft gehad.

¹ De slaagkans van woningzoekenden wordt gevormd door het aantal verhuringen te delen door het aantal actief woningzoekenden dat in de gevraagde periode een woning heeft gevonden.

² Bij directe bemiddeling wordt een sociale huurwoning niet via een advertentie verhuurd, maar direct bemiddeld. Onder bemiddeling vallen de volgende bemiddelingsredenen: aangepaste woningen, transferpunt (uitstroom uit zorginstellingen), terugkeerder renovatie/herstructurering, vergunninghouders, zorg/welzijnsinstelling, bemiddeling corporatie.

- De grootste groep woningzoekenden zijn eenpersoonshuishoudens met een laag inkomen. Van opnieuw verhuurde woningen ging in 2023 60% naar huishoudens met een inkomen onder passend toewijzen grens. Dat is iets minder dan voorgaande jaren, maar het is nog steeds de hoofddoelgroep van de corporaties.
- Het aantal verhuringen via directe bemiddeling is 25% (2022: 20%). Deze stijging komt door een toename van verhuringen aan statushouders, maar ook omdat meer mensen terugkeerden na renovatie of herstructurering. Met 11% van de verhuringen zijn de vergunninghouders de grootste groep die bemiddeld werd.
- Het gemiddeld aantal reacties per advertentie is 266 (2022: 220). Op lotingadvertenties is dit zelfs 428 (2022: 368). Voor woningzoekenden met een korte inschrijfduur (veelal jongeren) is dit de enige kans om op korte termijn een woning te kunnen huren.
- In 2023 is 9.839 keer een woning geweigerd (2022: 9.643). De voornaamste reden hiervoor is dat er niet wordt gereageerd op interessepeiling (2.588 keer). Gemiddeld accepteert de 5^e woningzoekende op de lijst de woning.

Conclusies specifiek voor de gemeente Castricum:

- In de gemeente Castricum waren in 2023 1.212 actief woningzoekenden³ (2022: 1.133). Dat is 7% van het totaal aan actief woningzoekenden in de regio Alkmaar (2022: 19.404, 2023: 18.576).
- Van de in totaal 1.868 verhuringen in de regio Alkmaar vonden 178 verhuringen in de gemeente Castricum plaats. Daarvan kwamen 149 woningzoekenden uit de regio en 29 woningzoekenden van buiten de regio. Woningzoekenden van buiten de regio kunnen ook oud-inwoners zijn.
- Ten opzichte van 2022 is het aantal verhuringen in de gemeente Castricum in 2023 met 49 verhuringen toegenomen (2022: 129, 2023: 178). De toename is het gevolg van de oplevering van nieuwbouwwoningen en de doorstroming die dit opleverde. In 2023 zijn in de gemeente Castricum 48 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd en verhuurd.
- In de gemeente Castricum zijn 18 woningen via bemiddeling toegewezen. Het grootste deel hiervan is woningruil (7) en uitstroom vanuit zorginstellingen via het transferpunt (7). De gemeente Castricum bemiddelt geen vergunninghouders. Wel heeft een groot gezin van 8 vergunninghouders een woning toegewezen gekregen.

De druk op de sociale huurmarkt is onverminderd groot. Nieuwbouw en doorstroomvoorrang helpen om de druk te verminderen. Inzet en sturing op deze thema's blijft essentieel.

³ Het aantal actief woningzoekenden is het aantal unieke woningzoekenden dat binnen een jaar minimaal 1 keer op een woning heeft gereageerd. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum dat de reactie in het systeem is ingevoerd.

In de bijlage treft u ter kennisname de Jaarrapportage Woonruimte verdeling SVNK 2023.

Met vriendelijke groet,
Het college van burgemeester en wethouders,



Mevrouw drs. H.G.M. Bakker
secretaris



De heer B.A. Tap
burgemeester



Jaarrapportage Woonruimte verdeling 2023

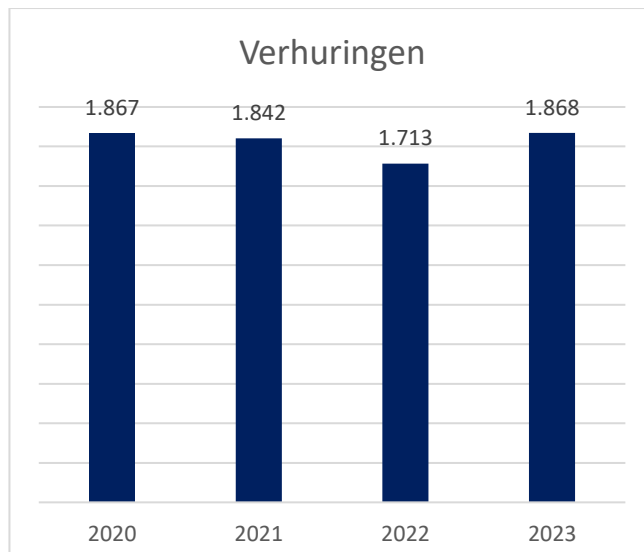
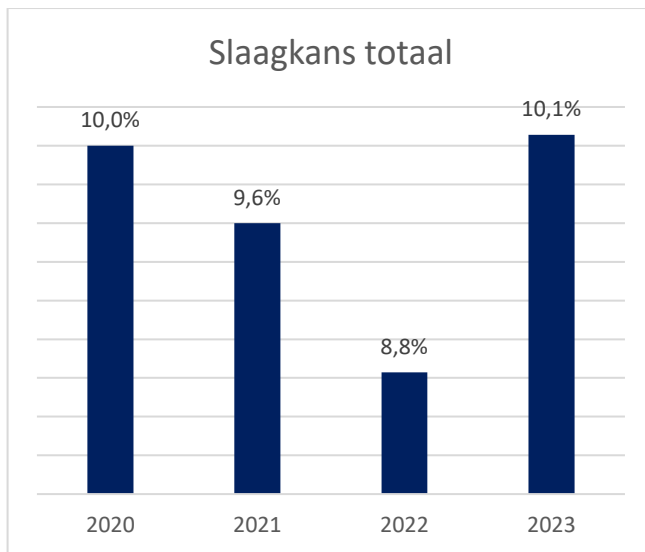
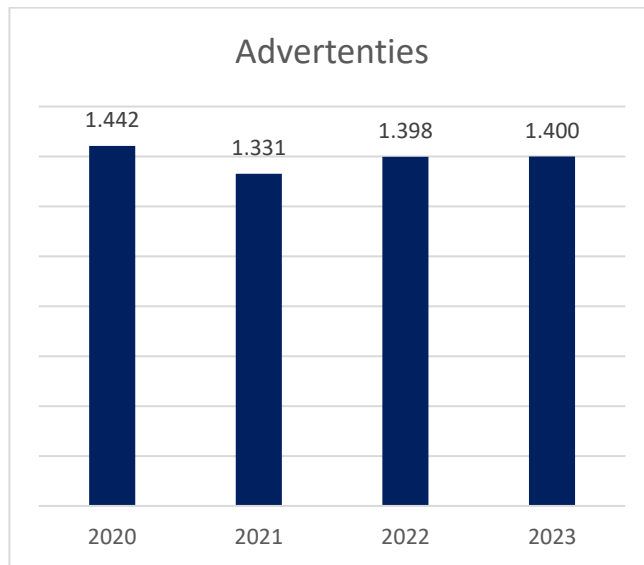
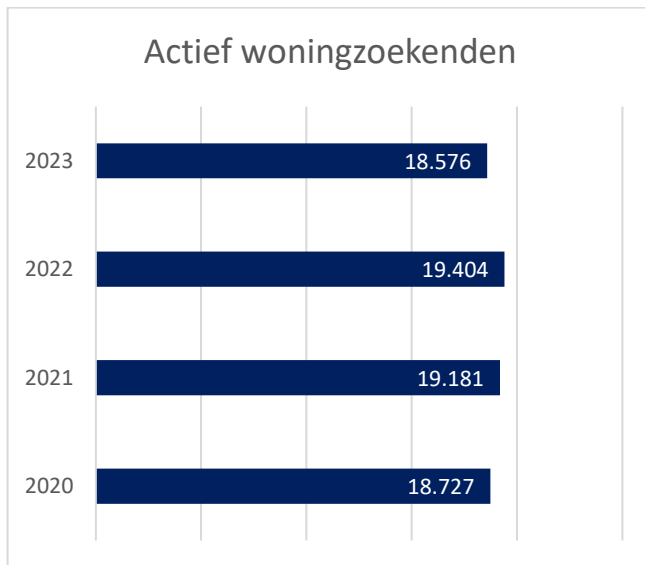
Versie 6 maart 2024

Inhoud

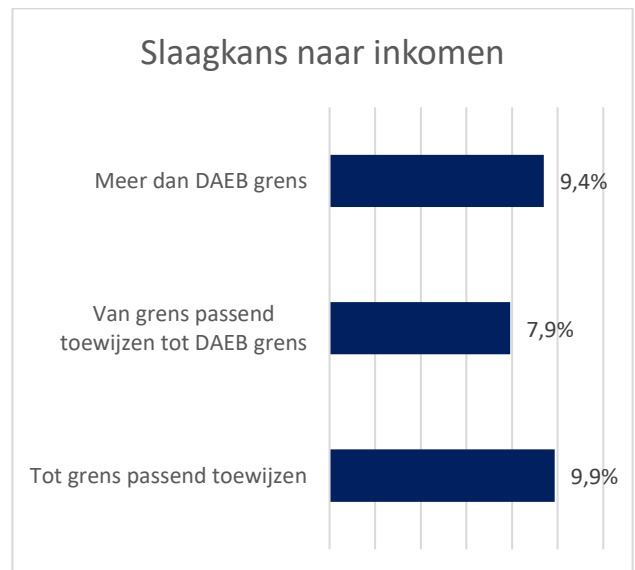
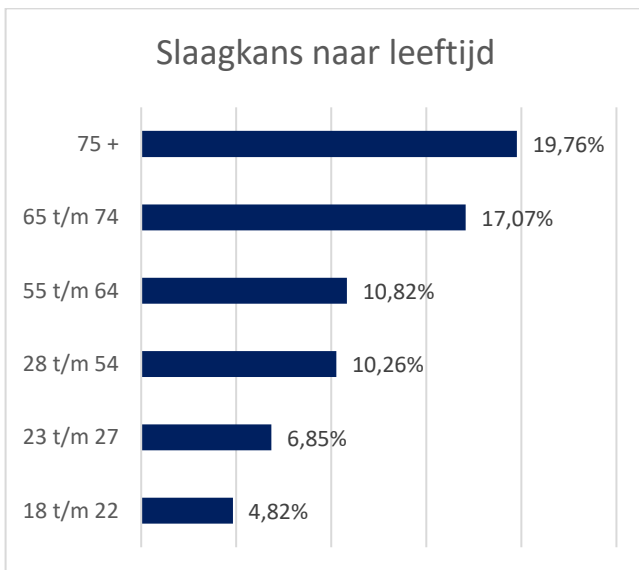
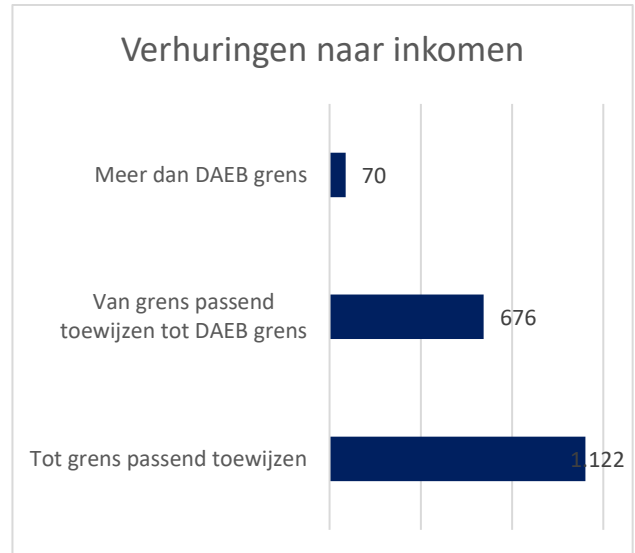
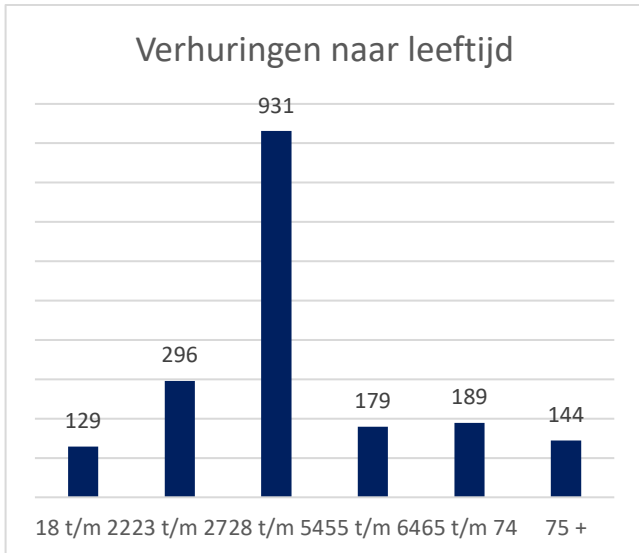
Inhoud.....	2
1- Zicht op de cijfers	3
1.1 Totaalbeeld	3
1.2 Vanuit het woningzoekenden perspectief	4
1.3 Vanuit woningperspectief	5
2- Samenvatting.....	6
3- Vanuit woningzoekenden perspectief	7
3.1 Naar herkomst.....	7
3.2 Naar inkomen	7
3.3 Naar leeftijd	8
3.4 Naar huishoudgrootte	9
4- Vanuit woningperspectief	10
4.1 Naar huurprijs.....	10
4.2 Naar woningtype	11
4.3 Naar aantal kamers van de woning	11
4.4 Naar gemeente	12
4.5 Naar model	12
4.6 Nieuwbouw	15
5- Bemiddelingen en voorrangsredenen	16
5.1 Bemiddelingen.....	16
5.2 Voorrang	18
5.3 Doorstroomvoorrang voor SVNK-huurders.....	19
6- Vrije sector.....	20
7- Gegevens uit het verhuurproces	22
7.1 Weigeringen	22
7.2 Marktindicatoren.....	23
7.3 Inschrijftijden en zoektijden	23
8- Verhuisbewegingen	26
Bijlage 1: Verhuringen per corporatie en gemeente.....	27
Bijlage 2: Definities	28

1-Zicht op de cijfers

1.1 Totaalbeeld

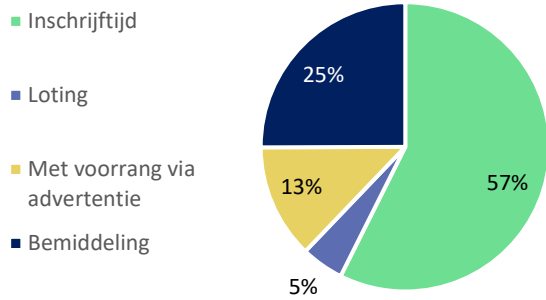


1.2 Vanuit het woningzoekenden perspectief

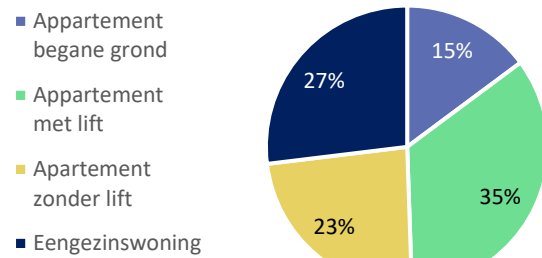


1.3 Vanuit woningperspectief

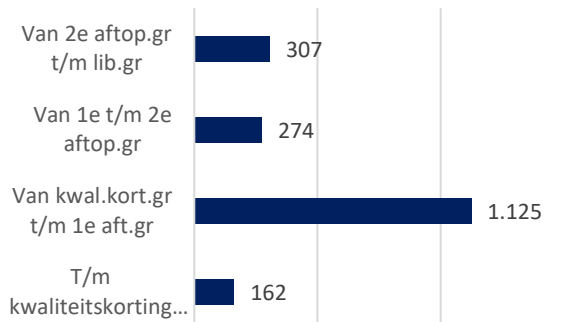
Verhuringen naar model



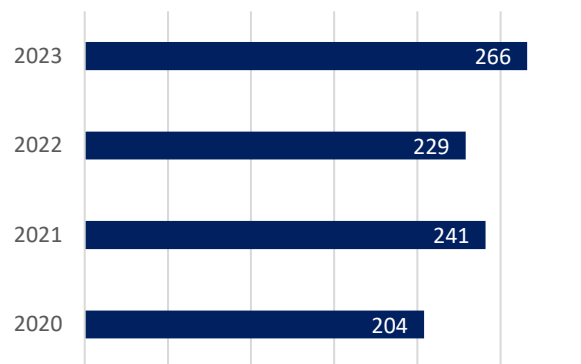
Verhuringen naar woningtype



Verhuringen naar huurpijs



Reacties per advertentie



2-Samenvatting

Inleiding

Deze rapportage gaat over de sociale huur van de regio SVNK. De verhuringen in de vrije sector zijn opgenomen in een apart hoofdstuk.

Trendbreuk

Voor het eerst sinds jaren is het aantal actief woningzoekenden in de sociale huur afgenomen. Voeg daar 331 nieuwbouwwoningen in de sociale huur aan toe die de SVNK-corporaties in 2023 opleverden en we zien een stijging van de slaagkans van 8,8% in 2022 naar 10,1 % in 2023. Dat is goed nieuws voor de woningzoekenden.

Bemiddelingen versus advertenties

Met de meeste woningen die (op)nieuw verhuurd werden in 2023 werd geadverteerd op svnk.nl. Het gaat om 75%. De overige 25% werd bemiddeld, daarmee werd dus niet geadverteerd.

Van de 1.400 geadverteerde woningen werden 1.072 (77%) verhuurd op basis van inschrijftijd en 89 (6%) verloot. Van de 1.400 geadverteerde woningen werden 239 (17%) verhuurd aan huishoudens met een urgentieverklaring. Voor reguliere woningzoekenden met weinig inschrijftijd is loting de enige manier om toch aan een woning te komen.

Doorstroomvoorrang

Om de doorstroming te bevorderen is enige jaren geleden een nieuwe voorrangsregeling geïntroduceerd. In 2023 is deze regeling aangepast en verruimd. Maximaal 25% van de geadverteerde woningen kunnen de corporaties nu met voorrang verhuren aan woningzoekenden die een woning van één van de SVNK-corporaties vrij achterlaat. De voorrang is nog maar beperkt toegepast, mede omdat de voorrang nog niet gold in de gemeente Alkmaar. In 2024 zal de voorrang vaker en in alle SVNK-gemeenten worden toegepast.

Veel eenpersoonshuishoudens met een laag inkomen

Corporaties doen veel om hun woningen betaalbaar te houden. Logisch want de grootste groep woningzoekenden zijn eenpersoonshuishoudens met een laag inkomen. Het aantal nieuw verhuurde woningen onder de eerste aftoppingsgrens bedroeg 69% van het totale woningaanbod. Deze inspanning zien we terug in de slaagkans van de primaire doelgroep. Woningzoekenden met een inkomen tot de grens passend toewijzen hadden de grootste slaagkans.

3-Vanuit woningzoekenden perspectief

Op 1-1-2024 stonden er in totaal 92.500 (2023: 83.600) woningzoekenden ingeschreven. De meeste woningzoekenden staan uit voorzorg ingeschreven. Van alle woningzoekenden heeft 20% in 2023 tenminste eenmaal op een woningadvertentie gereageerd. Deze groep noemen we de actieven. Voor het eerst sinds jaren zien we het aantal actieven afnemen. Een verklaring is hiervoor moeilijk te geven. Misschien neemt de druk op de woningmarkt iets af, of woningzoekenden haken af en reageren niet langer op het aanbod.

3.1 Naar herkomst

Verhuringen naar herkomst in 2023

Gemeente	Uit regio	Buiten regio	Totaal
Alkmaar	821	107	928
Bergen	107	26	133
Castricum	149	29	178
Dijk & Waard	380	86	466
Heiloo	78	23	101
Uitgeest	42	20	62
Totaal	1.577	291	1.868

Tabel 3a

Van de woningen die in 2023 opnieuw verhuurd werden, ging 84% naar woningzoekenden die in de regio woonden. Dat is veel, want van de actief woningzoekenden in 2023 woonden 72% in de regio.

Actief woningzoekenden naar herkomst in 2023

Gemeente	Aantal	Percentage
Alkmaar	6.315	34%
Bergen	1.026	6%
Castricum	1.212	7%
Dijk & Waard	3.658	20%
Heiloo	787	4%
Uitgeest	379	2%
Buiten de regio	5.206	28%
Totaal	18.576	100%

Tabel 3b

De slaagkans van woningzoekenden van buiten de regio is lager dan van binnen de regio.

3.2 Naar inkomen

Verhuringen naar inkomen

Inkomen	2021	% 2021	2022	% 2022	2023	%2023
1. Tot grens passend toewijzen	1.173	63,7%	1.038	60,6%	1.122	60,1%
2. Grens passend toewijzen – DAEB grens	537	29,2%	614	35,8%	676	36,2%
3. Meer dan DAEB grens	138	7,5%	61	3,6%	70	3,7%
Totaal	1.842	100%	1.713	100%	1.868	100%

Tabel 3c

Van de opnieuw verhuurde woningen ging in 2023 60% naar huishoudens met een inkomen onder passend toewijzen grens. Dat is iets minder dan voorgaande jaren, maar het is nog steeds de hoofddoelgroep van de corporaties. De groep met een inkomen tussen de passend toewijzen grens en de DAEB-grens waaraan een woning werd verhuurd is groter geworden, ten koste van de groep met een lager inkomen. De groep met een inkomen boven de DAEB-grens is bescheiden binnen de sociale huur. Zij vinden vooral een woning in de vrije sector, zie hiervoor hoofdstuk 7.

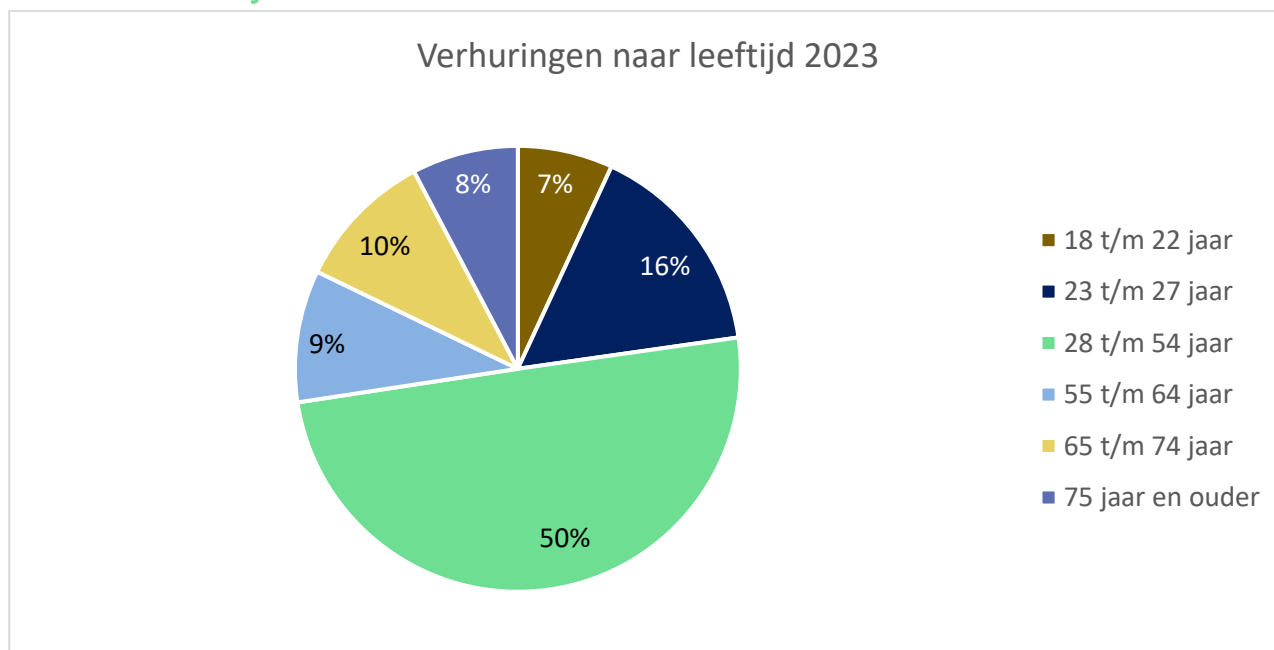
Slaagkansen naar inkomen

Inkomen	2023
1. Tot grens passend toewijzen	9,9%
2. Grens passend toewijzen – DAEB grens	7,9%
3. Meer dan DAEB grens	9,4%

Tabel 3d

De slaagkansen van de verschillende inkomensgroepen liggen dicht bij elkaar. De groep met een inkomen tot de grens passend toewijzen heeft de hoogste slaagkans. De middelste inkomensgroep heeft de laagste slaagkans. Ondanks dat deze groep op alle sociale huurwoningen kan reageren. Relatief veel mensen van deze groep zijn actief woningzoekend. Zie hoofdstuk 7 voor de slaagkans in de vrije sector.

3.3 Naar leeftijd



Figuur 3a

Jongeren onder de 23 jaar verkrijgen bijna nooit een woning op basis van inschrijftijd. Zij staan daarvoor te kort ingeschreven. De meesten van hen verkregen een woning via een voorrangregeling, een advertentie met leeftijdslabel, loting, of bemiddeling.

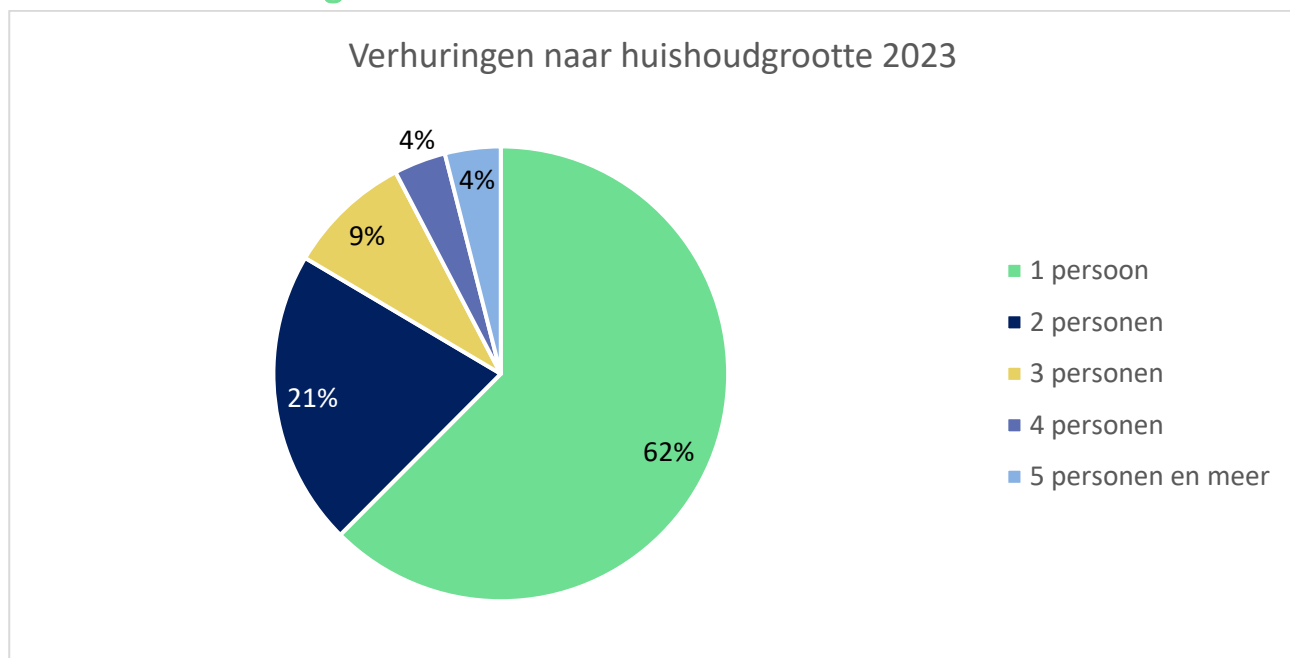
Slaagkansen naar leeftijd

Leeftijd	Slaagkans
18 t/m 22 jaar	4,8%
23 t/m 27 jaar	6,9%
28 t/m 54 jaar	10,3%
55 t/m 64 jaar	10,8%
65 t/m 74 jaar	17,1%
75 jaar en ouder	19,8%

Tabel 3e

Er is een lineair verband tussen slaagkans en leeftijd. Hoe ouder de woningzoekende, hoe langer de inschrijftijd en hoe groter de slaagkans. Om de positie van jongeren te verbeteren werden sommige woningen voor jongeren met voorrang of bemiddeling aan hen verhuurd. Daarnaast werd 89 woningen verloot. Omdat jongeren nog maar weinig inschrijftijd hebben kunnen opbouwen, is loten voor hen een methode om toch aan een woning te komen.

3.4 Naar huishoudgrootte



Figuur 3b

Slaagkansen naar huishoudgrootte

Huishoudgrootte	Slaagkans
1 persoon	9,6%
2 personen	9,7%
3 personen	8,1%
4 personen	8,0%
5 personen en meer	17,6%

Tabel 3f

Er zijn weinig verschillen in slaagkans tussen de verschillende groepen. De slaagkans van grote huishoudens met 5 of meer personen is het grootst, maar dit is in een kleine groep. Wat vooral opvalt, is het grote aantal eenpersoonshuishoudens, 62% van alle verhuringen.

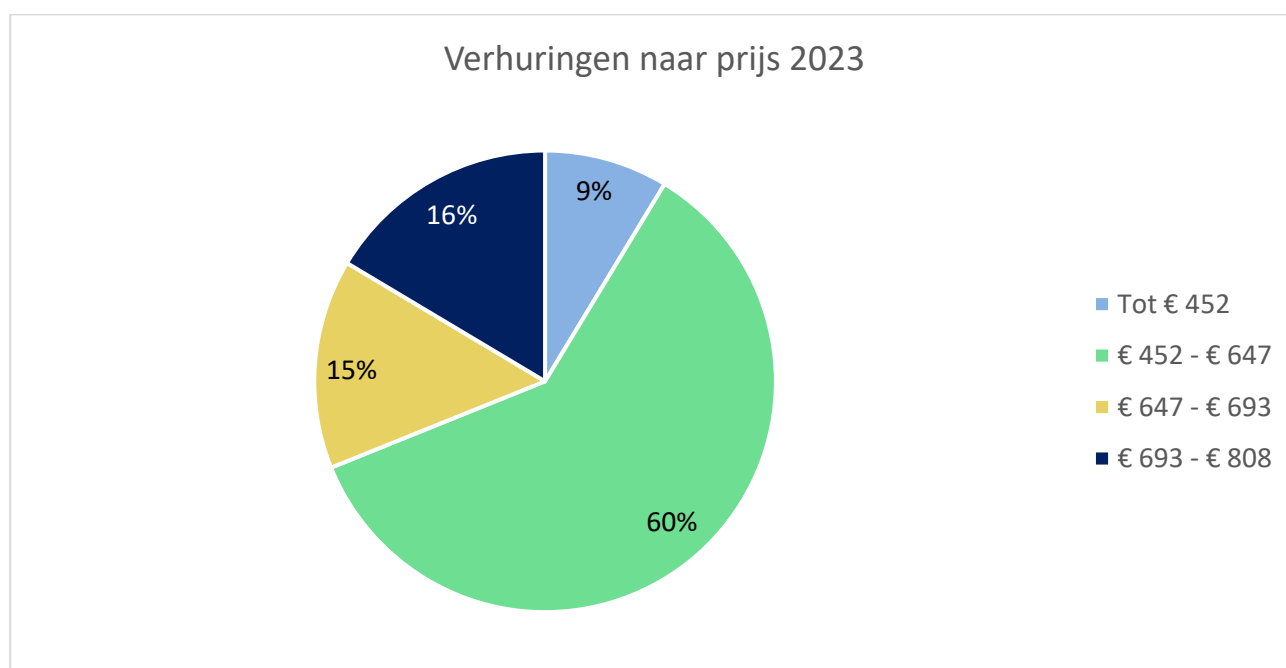
4-Vanuit woningperspectief

4.1 Naar huurprijs

Verhuringen naar huurprijs

Huurprijs	2020	2021	2022	2023
t/m kwaliteitskortingsgrens	12%	12%	11%	9%
kwaliteitskortingsgrens t/m 1e aftoppingsgrens	65%	65%	61%	60%
1e t/m 2e aftoppingsgrens	13%	13%	14%	15%
aftoppingsgrens t/m liberalisatiegrens	10%	10%	13%	16%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Tabel 4a

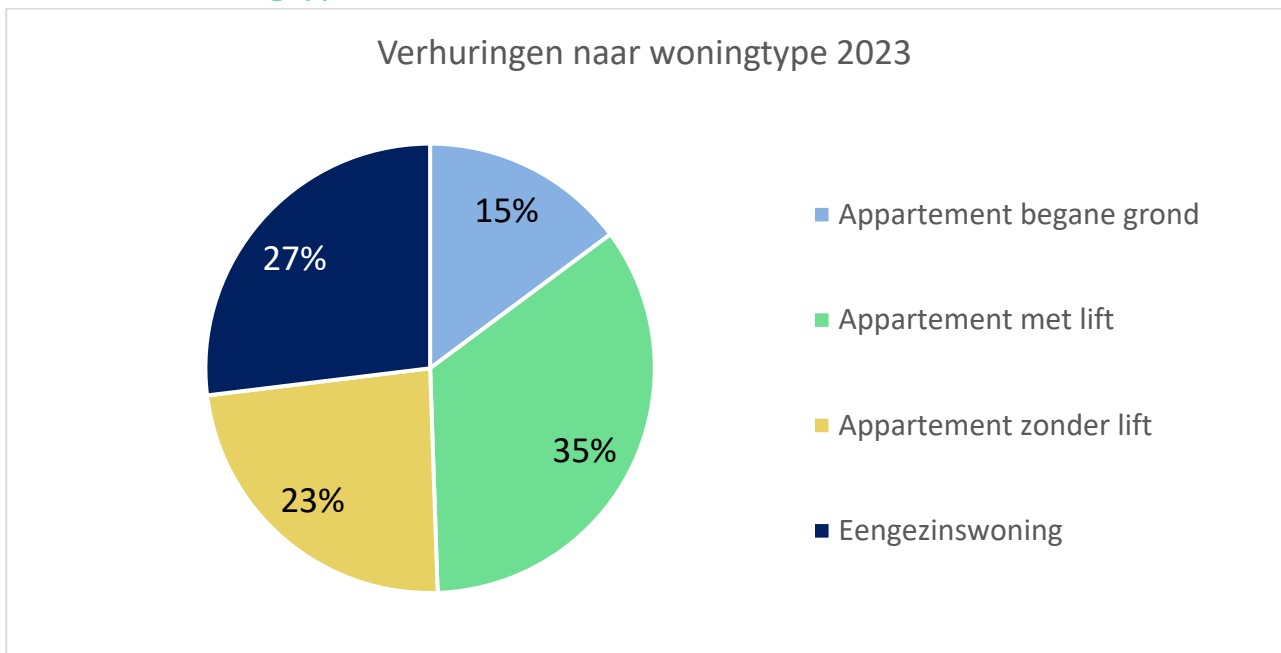


Figuur 4a

In hoofdstuk 6 worden de verhuringen in de vrije sector behandeld. U vindt ze daarom niet terug in deze tabel.

De meeste woningen hebben een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens. De corporaties hebben duidelijk ingezet op betaalbaarheid, waardoor er ook voor woningzoekenden met een laag inkomen aanbod is. Door dit aanbod van betaalbare woningen liggen de slaagkansen van de verschillende inkomensgroepen dicht bij elkaar. Dat is opmerkelijk omdat woningzoekenden met een inkomen boven de grens passend toewijzen op alle sociale huurwoningen mogen reageren. Door het passend toewijzen kunnen woningzoekenden met een lager inkomen dat niet.

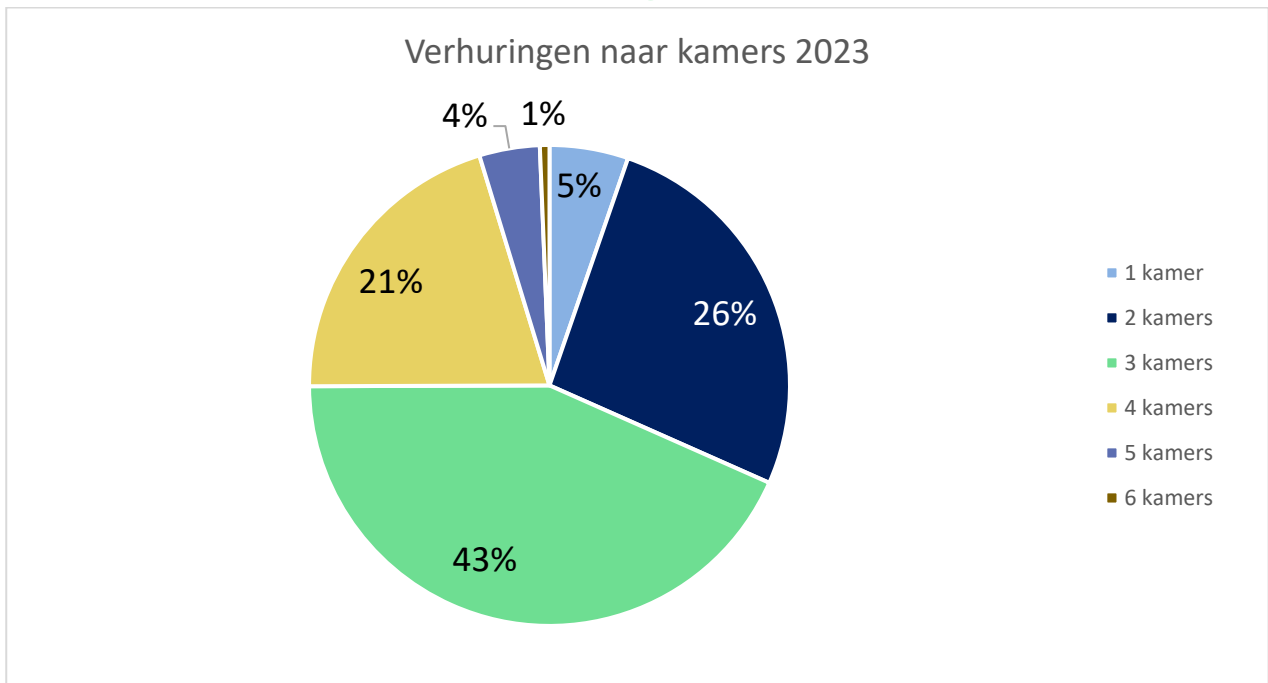
4.2 Naar woningtype



Figuur 4b

Van de verhuurde woningen is 27% een eengezinswoning. Hier zien we duidelijk de invloed van de stad op de SVNK regio. In stedelijk gebied staan de meeste appartementen. In de dorpen staan meer eengezinswoningen.

4.3 Naar aantal kamers van de woning



Figuur 4c

Van de opnieuw verhuurde woningen was 73% een appartement. Woningen met vier of meer kamers zijn daarom in de minderheid.

4.4 Naar gemeente

Verhuringen per gemeente

Gemeente	2020	2021	2022	2023	Vershil 2023-2022
Alkmaar	968	1.027	826	928	102
Bergen	135	100	105	133	28
Castricum	169	160	129	178	49
Dijk & Waard	424	393	480	466	-14
Heiloo	103	102	96	101	5
Uitgeest	68	60	77	62	-15
Totaal	1.867	1.842	1.713	1.868	155

Tabel 4b

In de meeste gemeenten lag het aantal verhuringen in 2023 hoger dan in 2022. Door de oplevering van nieuwbouwwoningen in Alkmaar en Bergen en de doorstroming die dit opleverde, lag het aantal verhuringen daar hoger dan in 2022. Ook in Dijk & Waard werden nieuwe woningen gebouwd, maar het aantal verhuringen nam daar in 2023 iets af in vergelijking met 2022.

4.5 Naar model

Bij het hoofdmodel worden woningen geadverteerd op de website van SVNK en aangeboden aan degene met de langste inschrijftijd. Een beperkt aantal woningen waarmee geadverteerd wordt, wordt verloot.

Verhuringen naar model

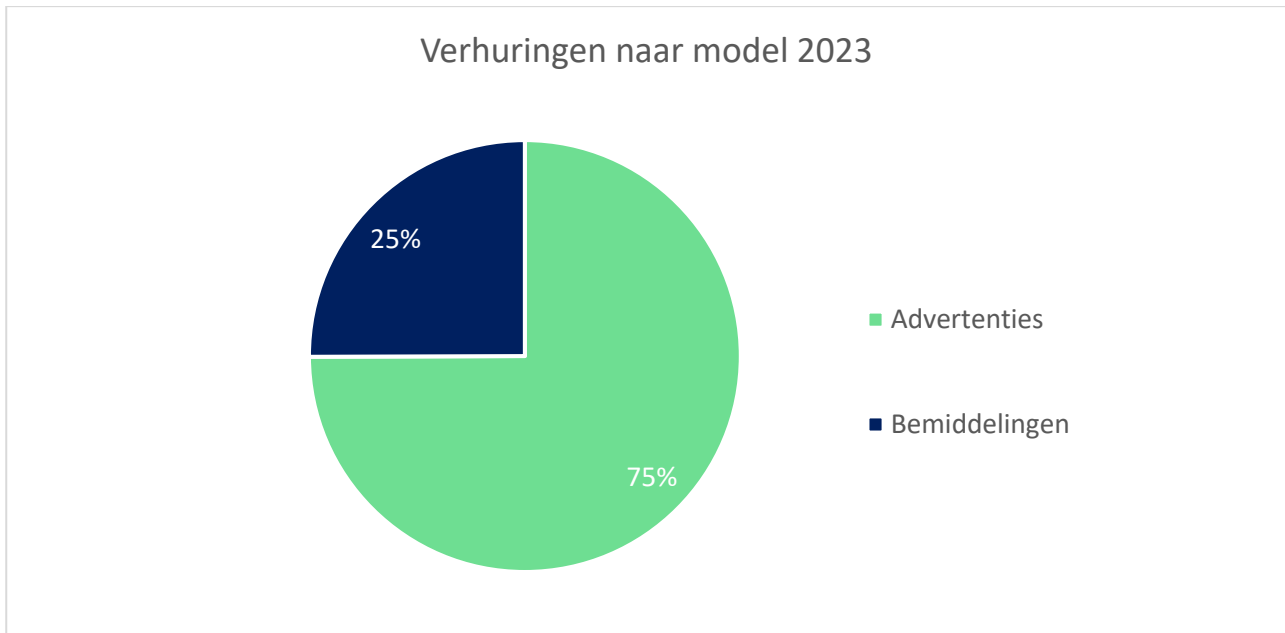
Model	2020	2021	2022	2023	Vershil 2022-2023
Model inschrijftijd*	1.168	1.081	1.027	1049	22
Model loting*	82	118	102	89	-13
Met voorrang via advertentie**	270	264	263	239	-24
Model bemiddeling	347	379	321	491	170
Totaal	1.867	1.842	1.713	1.868	155

Tabel 4c

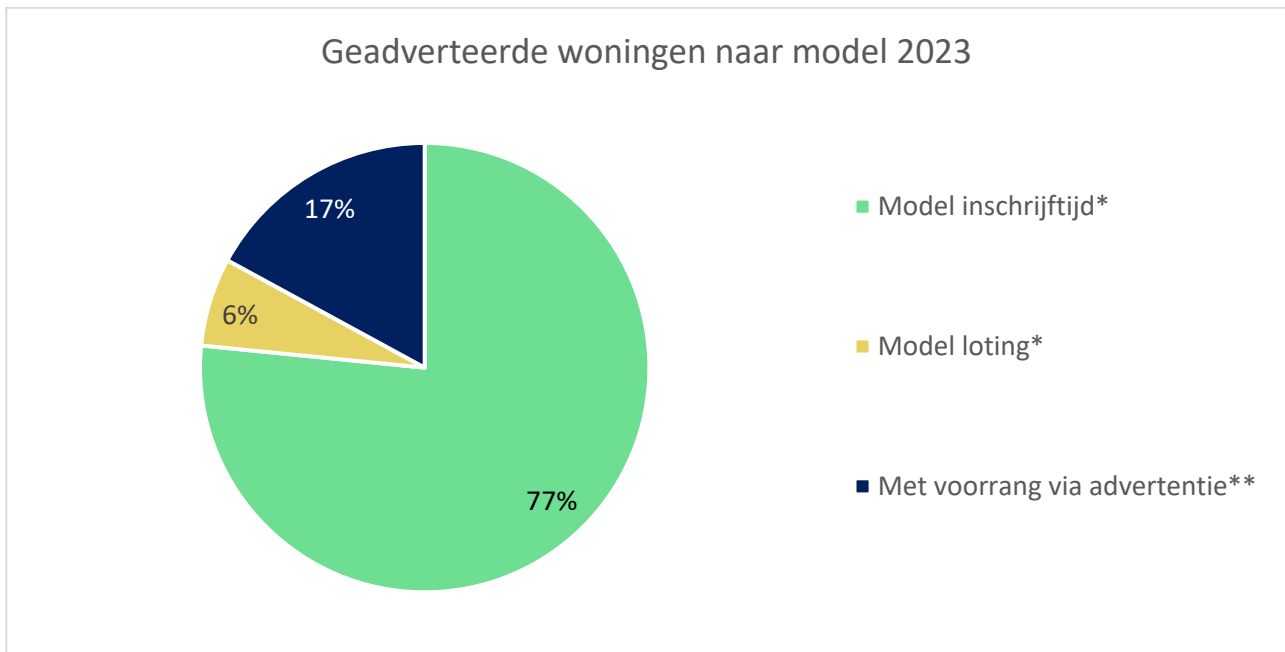
* Inclusief woningen die geadverteerd werden met een leeftijdslabel, of voorrang SVNK huurder.

** Woningzoekenden met een urgentieverklaring + doorstroomvoorrang of een huisvestingsindicatie, die een woning kregen door op een advertentie te reageren. Zij werden dus niet bemiddeld. In hoofdstuk 5 worden deze voorrangreden uitgesplitst.

Met de meeste woningen die (op)nieuw verhuurd werden in 2023 werd geadverteerd op svnk.nl. Het gaat om 75%. De overige 25% werd bemiddeld, daarmee werd dus niet geadverteerd. De bemiddeling is inclusief de woningen die via het Transferpunt verhuurd werden. In 2023 nam het aantal bemiddelingen toe ten opzichte van 2022. In het volgende hoofdstuk staan we hierbij stil.



Figuur 4d

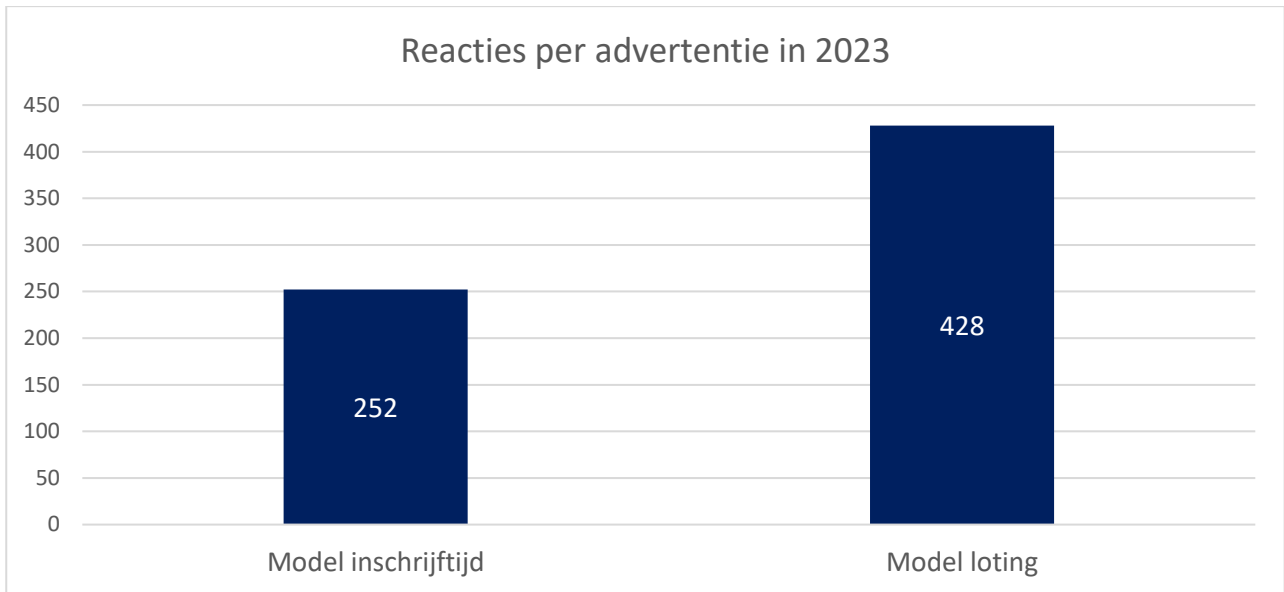


Figuur 4e

In het verslagjaar werd 77% van de geadverteerde woningen verhuurd op basis van inschrijftijd. Van de geadverteerde woningen ging 17% naar woningzoekenden met een urgentieverklaring (inclusief huisvestingsindicatie). Tenslotte werd 6% van het woningaanbod verloot. Voor reguliere woningzoekenden met weinig inschrijftijd is dit de enige manier om toch aan een woning te komen.

Model loting

Met de inwerkingtreding van de nieuwe huisvestingsverordening worden sinds 1 juli 2019 ook woningen verloot door de SVNK corporaties. Het aantal woningen dat verloot werd, was beperkt, omdat het om een proef ging. Inmiddels is met de gemeenten afgesproken dat er per jaar maximaal 5% van het aanbod verloot wordt.



Figuur 4f

Ondanks het feit dat advertenties van woningen die verloot worden slechts twee uur online staan, is het aantal reacties hoger dan op reguliere advertenties op basis van inschrijftijd.

Slaagkans naar model 2023

Model	Verhuringen	Actieven	Slaagkans
Inschrijftijd	1.288	18.267	7,1%
Loting	89	4.923	1,8%

Tabel 4d

Loting voldoet duidelijk aan een behoefte. Meer dan 4.900 woningzoekenden deden in 2023 mee aan één of meer verlotingen. Dat is verhoudingsgewijs veel meer dan het aantal actief woningzoekenden binnen het model inschrijftijd. Voor woningzoekenden met weinig inschrijftijd en geen voorrang, is loten de enige kans om op korte termijn een woning te kunnen huren.

Verhuringen naar model per gemeente

Model	Alkmaar	Bergen	Castricum	Dijk & Waard	Heiloo	Uitgeest	Totaal
Model inschrijftijd*	518	63	114	262	58	34	1.049
Model loting*	56	2	4	21	5	1	89
Met voorrang via advertentie**	101	20	42	54	16	6	239
Model bemiddeling	253	48	18	129	22	21	491
Totaal	928	133	178	466	101	62	1.868

Tabel 4e

* Inclusief woningen die geadverteerd werden met een leeftijdslabel, of voorrang SVNK huurder.

** Woningzoekenden met een urgentieverklaring + doorstroomvoorrang of een huisvestingsindicatie, die een woning kregen door op een advertentie te reageren. Zij werden dus niet bemiddeld. In hoofdstuk 5 worden deze voorrangsredenen uitgesplitst.

4.6 Nieuwbouw

In 2023 werden 331 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd en verhuurd. Aanzienlijk meer dan de jaren daarvoor. Tevens nam het aantal actief woningzoekenden iets af en dus steeg de slaagkans flink.

Gemeente	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alkmaar	42	60	95	183		154
Bergen			12			20
Castricum			18			48
Dijk & Waard	40	56		6	42	109
Heiloo						0
Uitgeest						0
Totaal	82	116	125	189	42	331

Tabel 4f

5-Bemiddelingen en voorrangreden

5.1 Bemiddelingen

De meeste woningen die beschikbaar komen, worden met een advertentie gepubliceerd op de website van SVNK. In 2023 werd 25% van de sociale huur niet via een advertentie verhuurd, maar direct bemiddeld.

Verhuringen via bemiddeling

Bemiddelingsreden	2023
Geadverteerd/niet bemiddeld	1.400
Vergunninghouders	207
Transferpunt	88
Woningruil	80
Bemiddeling corporatie	45
Terugkeerder renovatie/herstructurering	33
Aangepaste woning (WMO/Miva)	5
Zelfstandige studentenwoning	5
Zorg/welzijnsinstelling	5
Totaal	1.868

Tabel 5a

Het aantal bemiddelingen nam in 2023 toe ten opzichte van 2022. Dit komt voornamelijk omdat er in 2023 meer mensen terugkeerden na renovatie/herstructurering. Tevens werden er meer woningen aan vergunninghouders verhuurd. Met 11% van het totaal aantal verhuringen zijn de vergunninghouders de grootste groep die bemiddeld werd.

Huisvesting vergunninghouders per gemeente

Gemeente	Aantal personen	Verhuringen
Alkmaar	229	73
Bergen NH	62	23
Castricum	8	1
Dijk & Waard	208	84
Heiloo	39	13
Uitgeest	43	13
Totaal	589	207

Tabel 5b

Over de huisvesting van vergunninghouders zijn aparte afspraken met de gemeenten gemaakt. Deze zijn vastgelegd in de zogenoemde taakstelling van gemeenten. Hierbij is niet het aantal verhuurde woningen bepalend, maar het aantal gehuisveste personen.

Aantal woningruilen per jaar

Gemeente	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Alkmaar	35	64	63	47	36	43
Bergen NH	7	9	11	7	7	8
Castricum	8	7	3	3	7	7
Dijk & Waard	23	34	17	15	18	15
Heiloo	7	5	1	7	3	3
Uitgeest	3	2	5	7	7	4
Totaal	83	121	100	86	78	80

Tabel 5c

Ondanks de toenemende druk op de woningmarkt, zien we het aantal ruilen de laatste jaren niet toenemen. In 2023 bedroeg het aantal woningruilen 4,3% van het totaal aantal sociale verhueringen.

Verhueringen via transferpunt

Corporatie	Verhueringen
Kennemer Wonen	28
Van Alckmaer voor Wonen	5
Woonstichting Langedijk	3
Woonwaard	52
Totaal	88

Tabel 5d

Het transferpunt van de gemeente Alkmaar dat verantwoordelijk is voor de uitstroom uit instellingen staat met 88 woningen (4,7% van alle sociale verhueringen) op de tweede plaats van de lijst van bemiddelingen. Met verschillende zorginstellingen zijn afspraken gemaakt over de uitstroom van hun cliënten naar een zelfstandige sociale huurwoning. Deze uitstroom wordt gecoördineerd door het Transferpunt.

Bemiddelingen per gemeente

Gemeente	Bemiddeld	Overig	Totaal	% bemiddeld
Alkmaar	234	694	928	25,2%
Bergen NH	44	89	133	33,1%
Castricum	18	160	178	10,1%
Dijk en Waard	129	337	466	27,7%
Heiloo	22	79	101	21,8%
Uitgeest	21	41	62	33,9%
Totaal	468	1.400	1.868	25,1%

Tabel 5e

Bemiddelingsredenen per gemeente

Bemiddelingsreden	Alkmaar	Bergen	Castricum	Dijk & Waard	Heiloo	Uitgeest	Totaal
Aangepaste woning (WMO/Miva)	3			2			5
Bemiddeling corporatie	26	5	3	10	1		45
Transferpunt	50	4	7	18	5	4	88
Terugkeerder renovatie/herstructurering	33						33
Vergunninghouders	73	23	1	84	13	13	207
Zorg/welzijnsinstelling	1	4					5
Totaal	186	36	11	114	19	17	383
% van totaal aantal verhueringen	20,0%	27,1%	6,2%	24,5%	18,8%	27,4%	20,5%

Tabel 5f

Bemiddelingen in bovenstaande tabel zijn *exclusief woningruil en zelfstandige studentenwoningen*. Per gemeente zijn afspraken gemaakt over het percentage woningen dat maximaal bemiddeld mag worden.

5.2 Voorrang

In 2023 werden 1.400 sociale huurwoningen verhuurd via een advertentie op svnk.nl. De meeste advertenties (66%) werden voorzien van een voorranglabel. Woningzoekenden met een urgentieverklaring, of huisvestingsindicatie krijgen dan voorrang als zij reageren. Niet al deze woningen werden ook verhuurd aan urgent woningzoekenden. Hun aantal is namelijk beperkt.

Advertenties naar voorranglabel

Voorranglabel	Aantal
Geen voorrang voor urgenten	469
Voorrang voor huisvestingindicaties + urgenten	395
Voorrang voor urgenten	328
Doorstroomvoorrang vGnK	86
Doorstroomvoorrang vKnG	47
Voorrang voor SVNK huurder	41
Voorrang voor huisvestingindicaties	31
Doorstroomvoorrang nieuwbouw	3
Totaal	1.400

Tabel 5g

Een advertentie met voorranglabel kan aan iemand met voorrang verhuurd worden. Dat kan, maar hoeft niet. Het aantal woningen dat verhuurd werd aan woningzoekenden met voorrang (leeftijdlabels niet meegeteld) bedroeg in 2023 239. Dat is 17% van alle geadverteerde woningen.

Verhuringen naar voorrangsredenen

Voorrangsredenen	Met urgentie gereageerd op aanbod
Doorstroomvoorrang nieuwbouw	31
Doorstroomvoorrang vGnK	25
Doorstroomvoorrang vKnG	27
Huisvestingsindicatie	63
Medische urgentie	9
Opvang 'Blijf van mijn lijf'	6
Sociale en medische urgentie	10
Sociale urgentie	48
Stadsvernieuwing	20
Totaal	239

Tabel 5h

Woningadvertenties kunnen niet alleen van een voorranglabel voorzien worden. Soms wordt ook gebruik gemaakt van een leeftijdslabel. Zo kunnen jongeren (23 of 28 min) of ouderen (55 of 65 plus) met voorrang op een woning reageren. In 2023 werden 330 woningen verhuurd met deze leeftijdslabels.

Jongeren hebben nog weinig inschrijftijd opgebouwd. Door woningen met een lage huurprijs te adverteren met een leeftijdslabel tot en met 22 jaar, of 27 jaar komen zij toch aan de beurt.

Advertenties naar leeftijdslabel

Leeftijdslabel	Aantal
Tot en met 22 jaar	45
Tot en met 27 jaar	52
Minimaal 55 jaar	124
Minimaal 65 jaar	109
Totaal	330

Tabel 5i

Woningen waarmee geadverteerd werd met een leeftijdslabel, werden altijd verhuurd aan de betreffende leeftijdsgroep. Bijvoorbeeld, een woning waarbij jongeren tot en met 22 jaar voorrang kregen, is dus nooit verhuurd aan iemand die ouder was dan 22.

Verhuringen naar leeftijdslabel t/m 27 jaar naar herkomst

Van	Naar ->	Alkmaar	Bergen	Castricum	Dijk & Waard	Heiloo	Uitgeest	Totaal
Alkmaar		33	3	2	9			47
Bergen			2			1		3
Castricum		2		3				5
Dijk & Waard		4		2	18	1		25
Heiloo		8		1		3		12
Uitgeest							1	1
Buiten de Regio		2			2			4
Totaal		49	5	8	29	5	1	97

Tabel 5j

De meeste woningen die met een leeftijdslabel voor jongeren geadverteerd en verhuurd werden, gingen naar woningzoekenden uit de eigen gemeente.

5.3 Doorstroomvoorrang voor SVNK-huurders

In 2023 werd door de *doorstroomvoorrang van Klein naar Groot en van groot naar Klein* vervangen door *Voorrang SVNK-huurder*. Huurders van SVNK-corporaties die hun woning vrij achterlaten, kunnen bij maximaal 25% van de woningadvertenties voorrang krijgen. In 2023 deed de gemeente Alkmaar nog niet mee met deze regeling. Vanaf 2024 wel. In 2023 kregen SVNK-huurders bij 41 woningadvertenties voorrang.

Voorrang SVNK-huurder

Corporatie	Aantal
Kennemer Wonen	26
Van Alckmaer voor Wonen	2
Wooncompagnie	4
Woonstichting Langedijk	2
Woonwaard	7
Totaal	41

Tabel 5k

6-Vrije sector

Verhuringen in de vrije sector 2019 t/m 2023

Jaar	Verhuringen vrije sector
2019	3
2020	0
2021	6
2022	58
2023	103

Tabel 6a

Woonwaard leverde 51 vrije sector woningen op in Alkmaar in 2023. Dat maakt het aantal een stuk hoger dan in 2022. Vanaf 2022 maken alle corporaties gebruik van svnk.nl. Wooncompagnie heeft in het werkgebied van SVNK geen vrije sector woningen. In dit hoofdstuk staan we stil bij deze woningen. De andere hoofdstukken van deze rapportage hebben betrekking op de sociale huur, dus exclusief vrije sector.

Verhuringen vrije sector 2023 naar corporatie en herkomst

Corporatie	Totaal aantal	Huurder laat SVNK-woning vrij achter
Heimstaden	8	3
Kennemer Wonen	17	13
Van Alckmaer voor Wonen	11	11
Woonwaard	67	43
Totaal	103	70

Tabel 6b

Verhuringen vrije sector 2023 naar corporatie en woningtype

Corporatie	Appartement begane grond	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Eengezinswoning	Totaal
Heimstaden	2	4		2	8
Kennemer Wonen	4	6		7	17
Van Alckmaer voor Wonen	1	3	1	6	11
Woonwaard	8	47		12	67
Totaal	15	60	1	27	103

Tabel 6c

Verhuringen vrije sector 2023 naar gemeente en woningtype

Gemeente	Appartement begane grond	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Eengezinswoning	Totaal
Alkmaar	10	51	1	16	78
Bergen NH	3	2		2	7
Castricum		2		2	4
Dijk en Waard				4	4
Heiloo	2	4		1	7
Uitgeest		1		2	3
Totaal	15	60	1	27	103

Tabel 6d

Het meest voorkomende woningtype in de vrije sector is een appartement met lift. Ook eengezinswoningen kwamen veel voor.

Gemiddeld aantal reacties per advertentie vrije sector 2023 naar corporatie en woningtype

Corporatie	Appartement begane grond	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Eengezinswoning	Totaal
Heimstaden	109	6		111	58
Kennemer Wonen	53	76		57	62
Van Alckmaer voor Wonen	2	26	12	30	25
Woonwaard	4	5		51	13
Totaal	31	13	12	52	26

Tabel 6e

Het aantal reacties per advertentie ligt een stuk lager dan in de sociale huur. Het gemiddelde aantal reacties op een sociale huurwoning bedraagt 266. In de vrije sector is dat 26. Vrije sector woningen worden makkelijk verhuurd, maar als de woningmarkt ontspant, zal hier waarschijnlijk als eerste een probleem ontstaan.

Slaagkans middeninkomens op een woning in de vrije sector 2023

De groep met een inkomen boven de DAEB-grens die reageert op de vrije sector bestond in het verslag jaar uit 2.199 huishoudens. Aan deze groep werden 103 woningen verhuurd. Hun slaagkans was dus $103/2199 = 4,7\%$. Het gaat dus om een aanzienlijke groep woningzoekenden.

7-Gegevens uit het verhuurproces

7.1 Weigeringen

Weigeringsredenen 2023

Weigeringsreden	Aantal
Niet gereageerd op interessepeiling	2.588
Privé omstandigheden	1.675
Kwaliteit woonomgeving voldoet niet	844
Kwaliteit woning voldoet niet	697
Foute reactie	693
Documenten niet compleet	543
Reeds voorzien	425
Huurprijs te hoog	411
Niet gereageerd op groepsaanbieding	337
Geen interesse meer	313
Kosten verhuizing ongelegen	290
Doelgroep niet passend	264
Aanbieding geweigerd vanwege uitschrijving	110
Onjuiste info in advertentie	80
Energiekosten te hoog	74
Overig	63
Andere aanbieding geaccepteerd	48
Inkomen te hoog	46
Kan niet aanwezig zijn bij groepsbezoeking	41
Geen reactie/niet op komen dagen (blokkade)	39
Laat geen SVNK-huurwoning achter	34
Moment verhuizing ongelegen	34
Woning te klein i.v.m. huishoudgrootte	32
Woningtype bevalt niet	27
Grootte woning	24
Woning te groot i.v.m. huishoudgrootte	20
Gaat woning kopen	19
Inkomensgegevens niet (tijdig) aangeleverd	19
Negatieve verhuurdersverklaring	11
Geen reactie (automatische aanbieding)	9
Geen verhuurdersverklaring	9
Onjuiste indicatie	9
Inkomen niet passend	6
Voorzieningenniveau voldoet niet	2
Aantal personen niet passend	1
Andere passende aanbieding	1
Overlast	1
Totaal	9.839

Tabel 7a

Opvallend is het grote aantal (2.588) woningzoekenden dat niet reageert op een interessepeiling. Wanneer woningzoekenden een woning weigerden, omdat zij de energiekosten te hoog vonden, konden zij dit in 2022 niet als reden aanvinken. Deze reden komt nu wel voor in de tabel. Een woning werd 74 maal geweigerd om deze reden.

7.2 Marktindicatoren

Marktindicatoren 2019-2023

Jaar	Gemiddeld aantal reacties per advertentie	Positie op de lijst van degenen die accepteerde	Gemiddelde inschrijftijd in jaren	Gemiddelde zoektijd in jaren
2019	166	5,3	7,7	2,3
2020	203	5	8,4	2,4
2021	241	4,7	8,8	2,4
2022	229	5,1	8,8	2,7
2023	266	5,0	9,1	2,9

Tabel 7b

(Exclusief advertenties en reacties van verzameladvertenties nieuwbouw.)

In 2023 nam de slaagkans voor woningzoekenden toe, maar het aantal reacties op een advertentie zat opnieuw in de lift. Ook de gemiddelde inschrijftijd is iets gestegen.

Reacties per advertentie naar woningtype

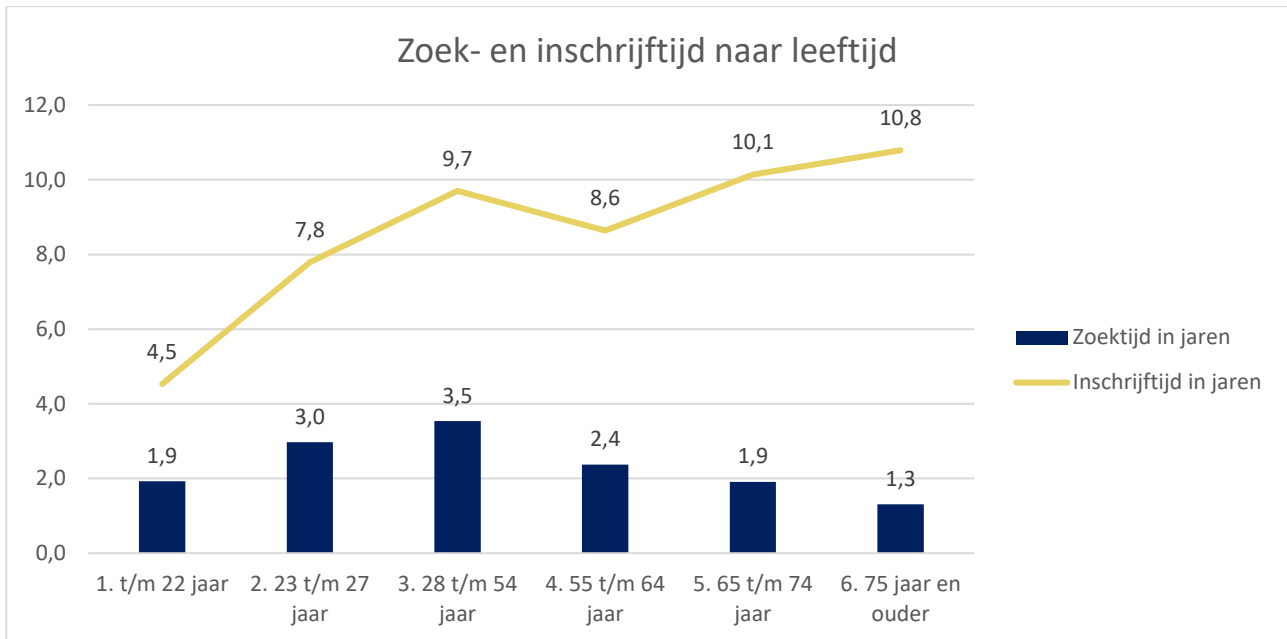
Woningtype	Reacties per advertentie
Appartement begane grond	272
Appartement met lift	209
Appartement zonder lift	324
Eengezinswoning	281
Totaal	266

Tabel 7c

Op een appartement zonder lift reageren de meeste mensen.

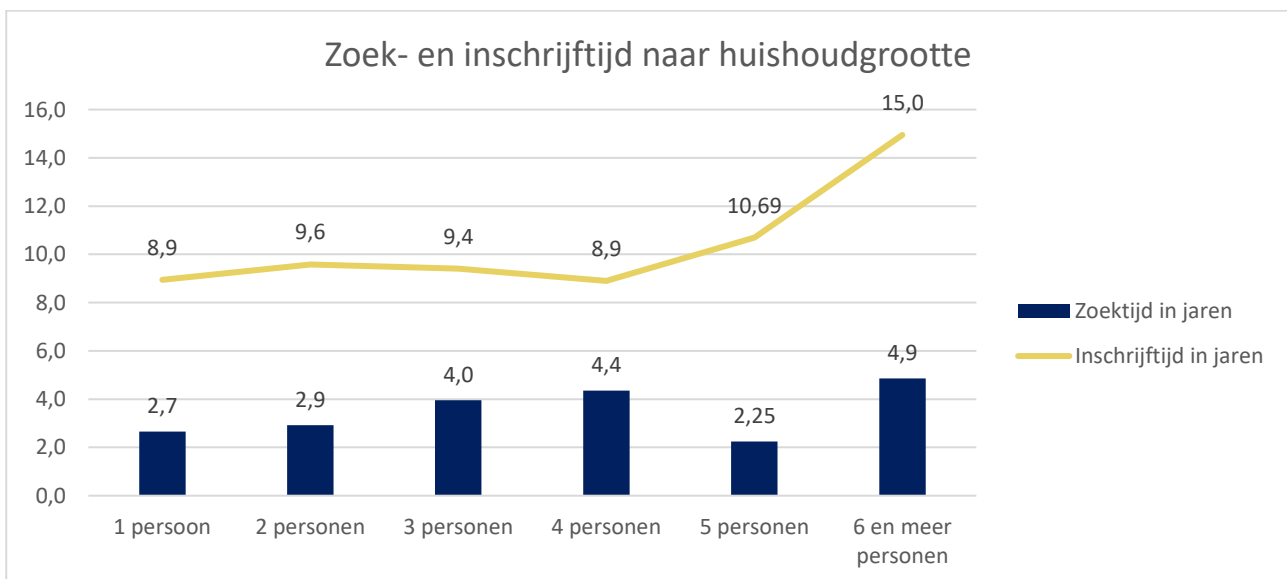
7.3 Inschrijftijden en zoektijden

In dit hoofdstuk brengen we de zoek- en inschrijftijden in beeld. Hoelang moet een woningzoekende gemiddeld staan ingeschreven om een woning te vinden? En hoelang is de periode tussen de eerste reactie en het moment dat de woningzoekende een huurovereenkomst getekend heeft. De cijfers hebben betrekking op het hoofdmodel waarbij inschrijftijd bepalend is voor de volgorde. Woningzoekenden met een urgentieverklaring zijn buiten deze cijfers gehouden.



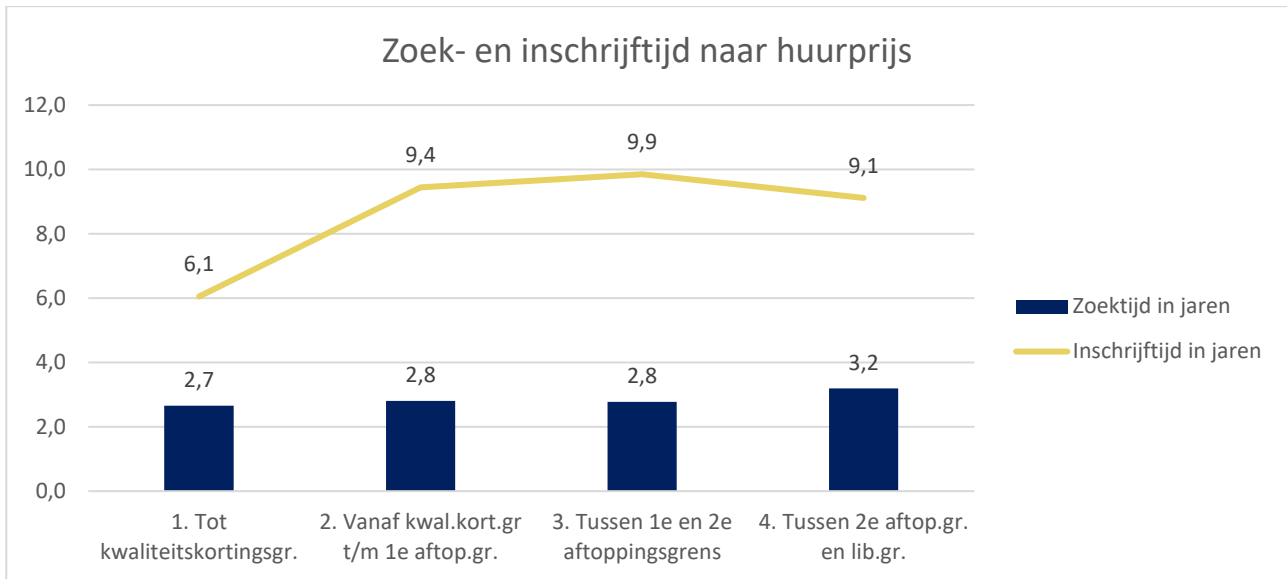
Figuur 7a

De zoekduur van ouderen ligt onder het gemiddelde. Dit kan komen omdat ouderen vaak een lange inschrijftijd, of een huisvestingsindicatie hebben en daardoor een voorsprong hebben op de rest. Opvallend is de inschrijftijd van jongeren tot 23 jaar. Door hun leeftijd hebben zij nog maar weinig inschrijftijd kunnen opbouwen. Vinden zij toch een woning, dan komt dit bijna altijd omdat zij voorrang krijgen, bijvoorbeeld met een leeftijdslabel in de advertentie. Door dit leeftijdslabel vinden zij vlak voor hun 23-ste verjaardag een woning. Omdat de meeste jongeren zich op hun 18-de inschrijven, staan ze dus bijna 5 jaar ingeschreven als ze een woning vinden.



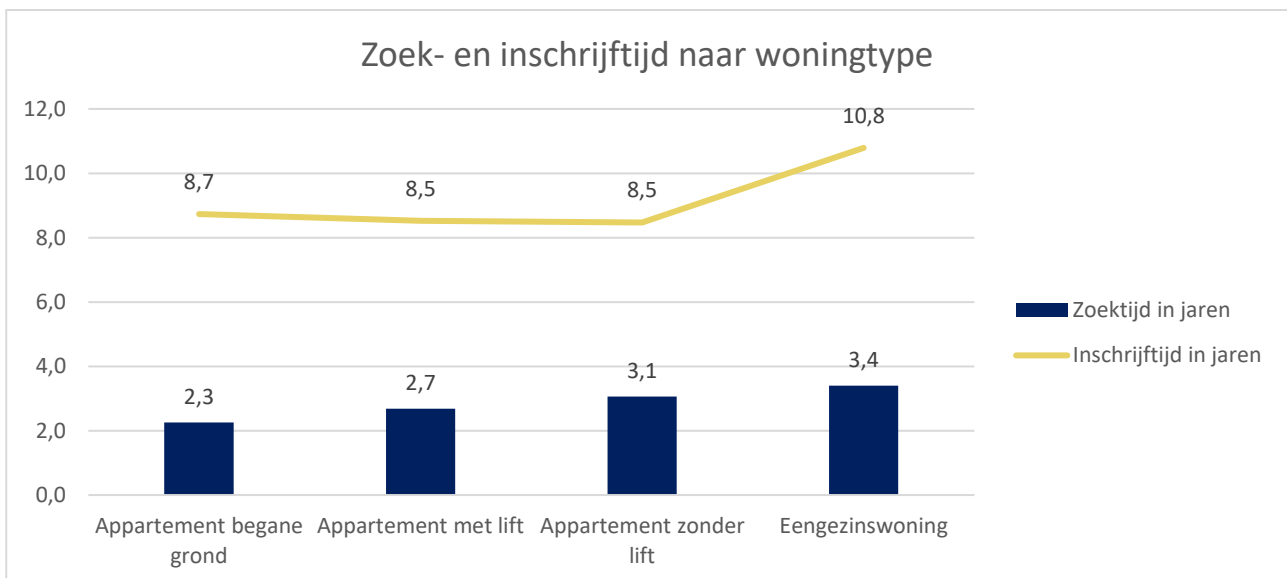
Figuur 7b

De verschillen tussen de huishoudgroottes zijn moeilijk te verklaren. Het aantal huishoudens van 5 en meer personen is beperkt in aantal. De cijfers kunnen daarom fluctueren.



Figuur 7c

Voor woningen tot de kwaliteitskortingsgrens is relatief weinig inschrijftijd nodig. Dit wordt deels veroorzaakt omdat deze woningen vaak gelabeld worden voor 23 minners. Deze groep jongeren heeft nog maar weinig inschrijftijd kunnen opbouwen.



Figuur 7d

De zoek- en inschrijftijd voor eengezinswoningen is het langst. Deze woningen bieden veel kwaliteit en de woningzoekende is bereid hier lang op te wachten.

8-Verhuisbewegingen

Verhuringen naar herkomst per gemeente

Van	Naar ->	Alkmaar	Bergen	Castricum	Dijk & Waard	Heiloo	Uitgeest	Totaal
Alkmaar		618	32	24	112	26	12	824
Bergen		33	54	5	6	4	3	105
Castricum		11	2	91	7	7	4	122
Dijk & Waard		125	14	11	249	9	4	412
Heiloo		28	5	13	6	32	4	88
Uitgeest		6		5			15	26
Buiten de Regio		107	26	29	86	23	20	291
Totaal		928	133	178	466	101	62	1.868

Tabel 8a

Van	Naar ->	Alkmaar	Bergen	Castricum	Dijk & Waard	Heiloo	Uitgeest	Totaal
Alkmaar		66,6%	24,1%	13,5%	24,0%	25,7%	19,4%	44,1%
Bergen		3,6%	40,6%	2,8%	1,3%	4,0%	4,8%	5,6%
Castricum		1,2%	1,5%	51,1%	1,5%	6,9%	6,5%	6,5%
Dijk & Waard		13,5%	10,5%	6,2%	53,4%	8,9%	6,5%	22,1%
Heiloo		3,0%	3,8%	7,3%	1,3%	31,7%	6,5%	4,7%
Uitgeest		0,6%	0,0%	2,8%	0,0%	0,0%	24,2%	1,4%
Buiten de Regio		11,5%	19,5%	16,3%	18,5%	22,8%	32,3%	15,6%
Totaal		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Tabel 8b

In deze tabel staan de verhuisbewegingen weergegeven tussen de gemeenten waarin de SVNK corporaties actief zijn. De groene cellen geven de verhuisbewegingen binnen dezelfde gemeente weer.

Alkmaar is voor veel gemeenten de belangrijkste herkomstgemeente van nieuwe huurders van buiten de gemeente. De verhuisbalans tussen gemeenten is niet altijd in evenwicht. Zo vestigen zich 112 huishoudens van Alkmaar in Dijk & Waard, terwijl 125 huishoudens de omgekeerde verhuisbeweging maken.

Slechts 16% van de verhuringen is aan woningzoekenden van buiten de regio. Deze beperkte mobiliteit zien we ook in andere regio's waarvoor Enserve rapportages maakt. In de koopsector verhuizen mensen vaak over iets grotere afstanden, hoewel ook daar veruit de meeste mensen binnen de eigen regio verhuizen.

Bijlage 1: Verhuringen per corporatie en gemeente

Corporaties	Verhuringen 2023
Kennemer Wonen	573
Overige verhuurder(s)	62
Van Alckmaer voor Wonen	139
Wooncompagnie	9
Woonstichting Langedijk	95
Woonwaard	944
Woonzorg Nederland	46
Totaal	1.868
Gemeenten	Verhuringen 2023
Alkmaar	928
Bergen NH	133
Castricum	178
Dijk & Waard	466
Heiloo	101
Uitgeest	62
Totaal	1.868

Bijlage 2: Definities

Inkomensgroepen 2023

Groep	Passend toewijzen grens	DAEB-grens
1 persoon zonder AOW	€ 25.475	€ 44.035
1 persoon met AOW	€ 25.075	€ 44.035
Meer personen zonder AOW	€ 34.575	€ 48.625
Meer personen met AOW	€ 33.800	€ 48.625

Huurprijsgrenzen 2023

Grens	Huurprijs
Kwaliteitskortingsgrens	€ 452,20
1e aftoppingsgrens	€ 647,19
2e aftoppingsgrens	€ 693,60
Liberalisatiegrens	€ 808,06

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 en groepsbezoeken worden hierbij niet als aanbieder 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 dat de reactie in het systeem is ingevoerd.

Advertenties

Het aantal advertenties is het aantal advertenties dat in de gevraagde periode is gepubliceerd. Bij deze advertenties worden advertenties voor nieuwbouw en die ingetrokken zijn, niet meegenomen. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum dat de woning in het systeem is ingevoerd.

Gemiddelde inschrijftijd

De gemiddelde inschrijftijd is het rekenkundige gemiddelde van de inschrijftijd 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 dat de stap 'huurcontract getekend' in het systeem is doorgevoerd.

Inschrijftijd

De inschrijftijd is het verschil tussen de datum dat de stap 'huurcontract getekend' in het systeem is doorgevoerd en de inschrijfdatum van de woningzoekende die de woning heeft gekregen.

Leegmeldingen

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

Marktindex

De marktindex is een maat die de verhuurbaarheid van de woningen weergeeft. De marktindex wordt gevormd door het aantal reacties per advertentie te delen door de gemiddelde positie. De marktindex staat voor het gemiddeld aantal reagerende kandidaten die de woning bij een aanbieding zou hebben genomen.

Positie

De positie is de plek op de oorspronkelijke kandidatenlijst van de woningzoekende die de woning gekregen heeft. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum dat de stap 'huurcontract getekend' in het systeem is doorgevoerd.

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 dat 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. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de sluitingsdatum van de advertentie.

Slaagkans

De slaagkans van woningzoekenden wordt gevormd door het aantal verhuringen te delen door het aantal actief woningzoekenden. De slaagkans is een maat voor het aandeel actief woningzoekenden dat in de gevraagde periode een woning heeft gevonden.

Verhuringen

Een verhuring is een woning waarvan in het systeem 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 2010 heeft gereageerd, en daarna pas in 2015 dan wordt de eerste reactie uit 2015 genomen als basis voor de zoektijd.