



# Jaarrapportage Woonruimteverdeling 2020



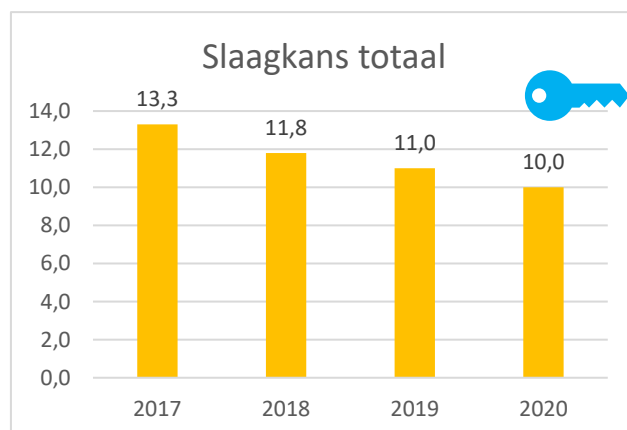
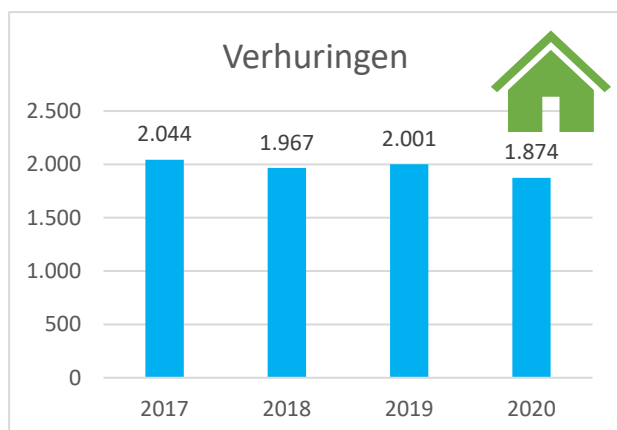
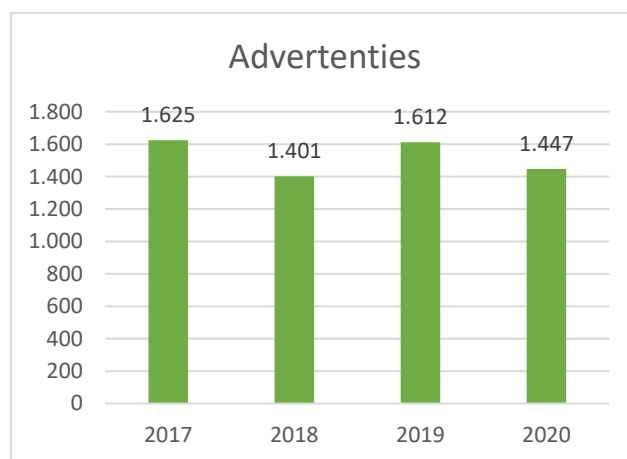
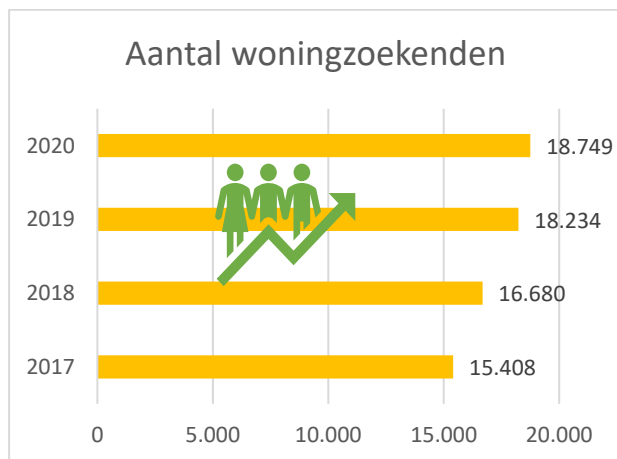
22 maart 2021

# Inhoud

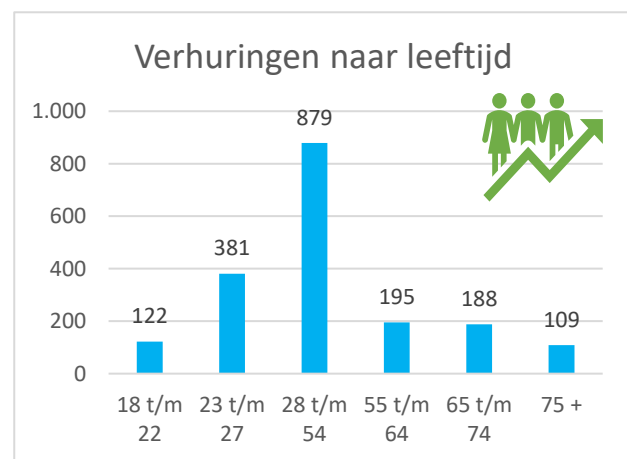
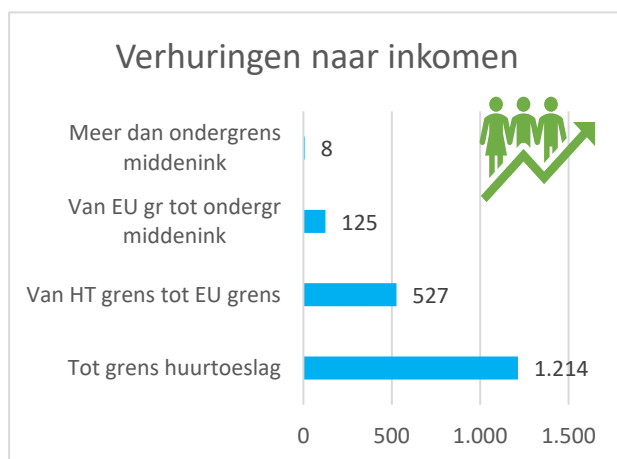
Inhoud .....	2
1- Zicht op de cijfers .....	3
1.1 Totaalbeeld.....	3
1.2 Vanuit het woningzoekenden perspectief .....	3
1.3 Vanuit woningperspectief .....	4
2- Inleiding .....	5
3- Totaalbeeld.....	6
3.1 Coronacrisis .....	7
4- Vanuit woningzoekenden perspectief.....	8
4.1 Naar herkomst.....	8
4.2 Naar inkomen .....	9
4.3 Naar leeftijd .....	10
4.4 Naar huishoudgrootte .....	11
5- Vanuit woningperspectief .....	13
5.1 Naar huurprijs.....	13
5.2 Naar woningtype .....	14
5.3 Naar aantal kamers van de woning.....	15
5.4 Naar gemeente .....	15
5.5 Naar model .....	16
6- Bemiddelingen en voorrangreden .....	18
6.1 Bemiddelingen.....	18
6.2 Voorrang.....	19
7- Gegevens uit het verhuurproces .....	22
7.1 Weigeringen .....	22
7.2 Marktindicatoren.....	23
7.3 Inschrijftijden en zoektijden .....	23
7.4 Reacties .....	26
8- Verhuisbewegingen.....	27
Bijlage 1: Verhuringen per corporatie en gemeente.....	29
Bijlage 2: Corporatiecijfers per maand.....	30
Bijlage 3: Definities .....	32

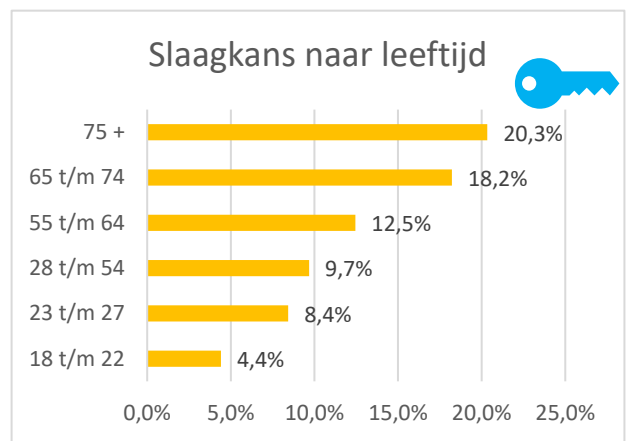
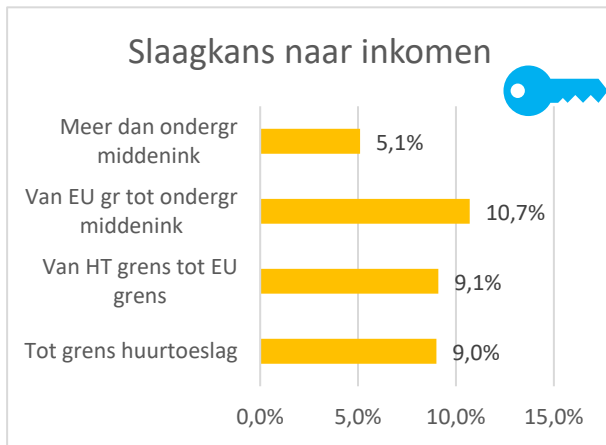
# 1-Zicht op de cijfers

## 1.1 Totaalbeeld

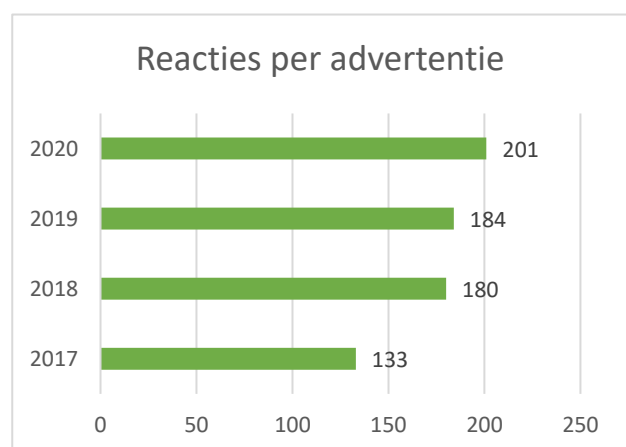
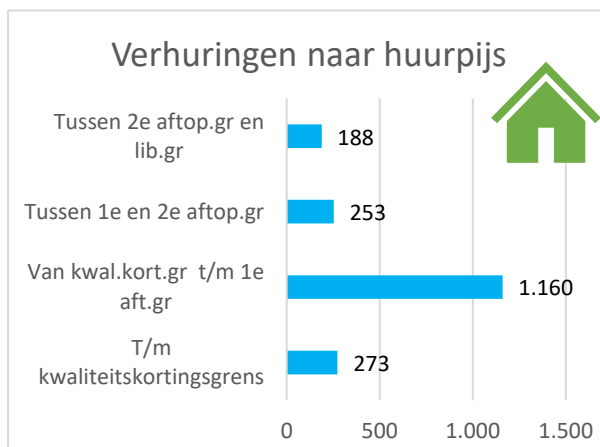
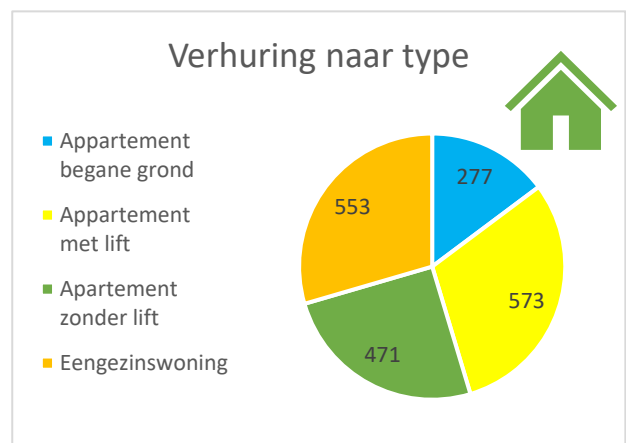
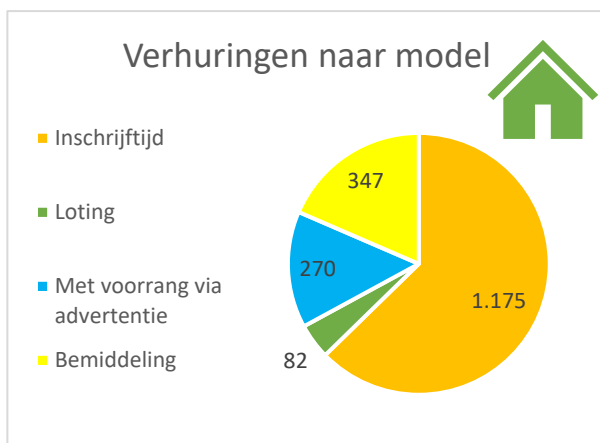


## 1.2 Vanuit het woningzoekenden perspectief





## 1.3 Vanuit woningperspectief



## 2-Inleiding

In deze jaarrapportage worden de resultaten van de woonruimteverdeling in de regio Noord Kennemerland over het jaar 2020 gepresenteerd. Het werkgebied beslaat de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Uitgeest. De samenwerkende woningcorporaties binnen SVNK zijn: Woonwaard, Kennemer Wonen, Van Alckmaer, Woonstichting Langedijk en Wooncompagnie.

Sinds 1 juli 2019 is een nieuwe huisvestingsverordening voor de gemeenten in Noord Kennemerland van kracht. Daarbij is de mogelijkheid vastgelegd woningen tot de kwaliteitskortingsgrens met voorrang te verhuren aan jongeren tot 23 jaar. Ook is het mogelijk woningen te verloten. Sinds mei 2020 is een voorrangregeling van kracht om de doorstroming van kleine en grote huishoudens naar kleinere en grotere woningen te bevorderen. We brengen het in deze rapportage in beeld. Natuurlijk staan we ook stil bij de invloed van de coronacrisis op de verhuurcijfers.

De gegevens zijn afkomstig uit het Digitaal Online Management Informatie Systeem (DOMIS) dat Enserve levert aan de corporaties. Data uit het Woonruimte Bemiddeling Systeem van ZIG Websoftware en van woningzoekenden worden daarin bij elkaar gebracht. De definities van de diverse begrippen zoals die gebruikt worden binnen DOMIS en deze rapportage staan vermeld in bijlage 2. Met name de definitie van het begrip slaagkans is in dit kader van belang.

Bij tabellen over inkomens en huurprijzen staan geen bedragen maar omschrijvingen vermeld zoals inkomen tot de huurtoeslaggrens en 1<sup>e</sup> aftoppingsgrens. Hiervoor is gekozen omdat de bedragen die daarbij horen jaarlijks door het ministerie worden vastgesteld. Bij de desbetreffende tabellen is een overzicht van de daarbij horende bedragen opgenomen.

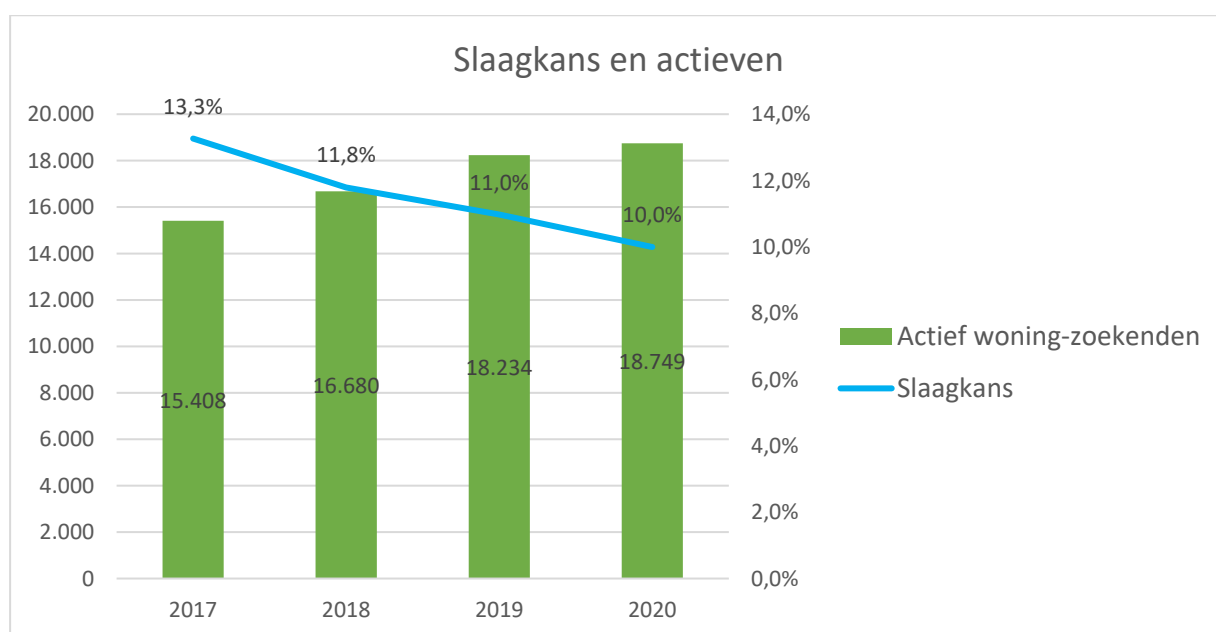
### 3-Totaalbeeld

De in eerdere rapportages geconstateerde druk op de woningmarkt bleef ook in deze verslagperiode toenemen. Er waren meer woningzoekenden en zij reageerden vaker op woningadvertenties. Omdat het aantal advertenties afnam, nam het aantal reacties per advertentie ten opzichte van vorig jaar toe. Op 31-12-2020 stonden er in totaal 66.368 (2019: 60.015) woningzoekenden ingeschreven.

#### Actief woningzoekenden, advertenties, reacties, verhuringen en slaagkans 2017 – 2020

Jaar	Actieven	Advertenties	Reacties	Reacties per actieve	Reacties per advertentie	Verhuringen	Slaagkans
2017	15.408	1.625	215.880	14	133	2.044	13,3%
2018	16.680	1.401	251.630	15	180	1.967	11,8%
2019	18.234	1.612	295.807	16	184	2.001	11,0%
2020	18.749	1.447	327.507	17	201	1.874	10,0%

Tabel 3

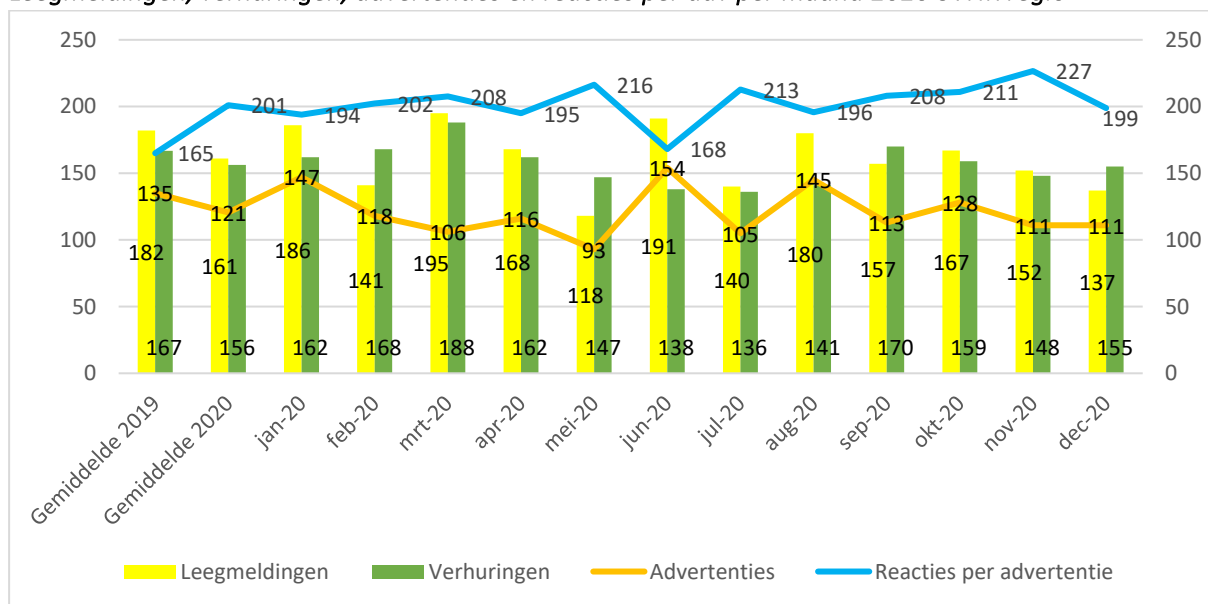


Figuur 3a

De SVNK corporaties leverden in 2020 125 nieuwe woningen op. De vraag naar sociale huur bleef erg groot. De cijfers spreken voor zich. Het aantal actief woningzoekenden is licht gestegen, terwijl het aantal verhuringen in 2020 afnam ten opzichte van 2019. De slaagkans daalde daarmee naar 10 %. Deze toenemende druk op de woningmarkt zien we in veel regio's in het land. De corona crisis versterkte deze trend.

### 3.1 Coronacrisis

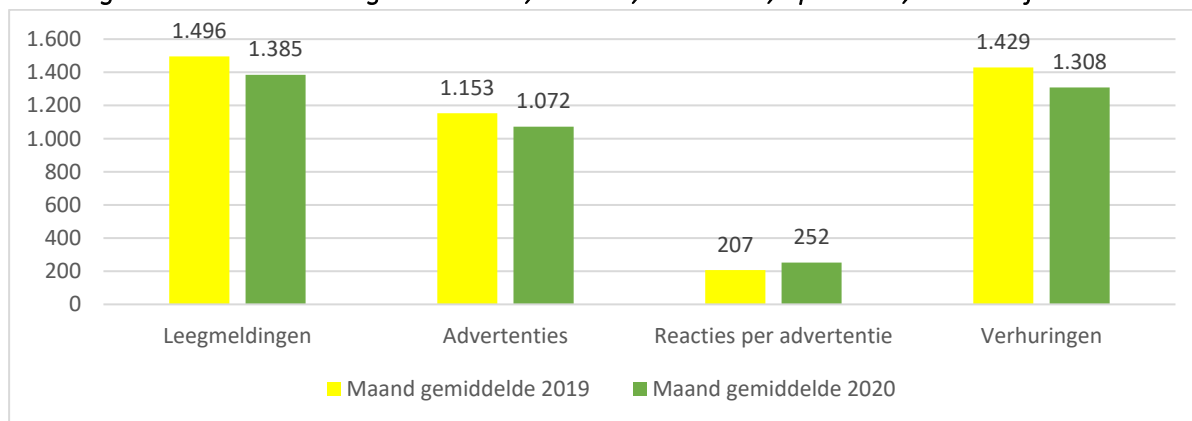
Leegmeldingen, verhuringen, advertenties en reacties per adv per maand 2020 SVNK regio



Figuur 3b

Door de uitbraak van het coronavirus zien we een daling van het aantal advertenties in maart. In april en mei daalden ook het aantal leegmeldingen en verhuringen. Daarna trokken de cijfers weer aan, zonder dat er sprake was van een inhaaleffect. Daardoor was het aantal leegmeldingen, advertenties en verhuringen in 2020 lager dan in 2019. In 2020 nam het aantal advertenties dus af. We zien tegelijkertijd het aantal reacties per advertentie toenemen. De vraag naar sociale huur bleef ondanks de coronacrisis op peil.

Maand gemiddelden van de regio's Alkmaar, Arnhem, Eindhoven, Apeldoorn, Harderwijk en Almelo



Figuur 3c

De trend die we bij SVNK zien, is ook zichtbaar in andere regio's waar Enserve actief is. Ook daar zien we dat het aanbod in 2020 lager was dan in 2019, terwijl de vraag naar sociale huur groot bleef.

## 4- Vanuit woningzoekenden perspectief

### 4.1 Naar herkomst

#### Verhuringen naar herkomst in 2020

Gemeente	Uit regio	Buiten regio	Totaal
Alkmaar	870	100	970
Bergen	113	24	137
Castricum	145	26	171
Heerhugowaard	289	31	320
Heiloo	96	8	104
Langedijk	90	14	104
Uitgeest	58	10	68
<b>Totaal</b>	<b>1.661</b>	<b>213</b>	<b>1.874</b>

Tabel 4a

Van de woningen die in 2020 opnieuw verhuurd werden, ging 89% naar woningzoekenden die in de regio woonden. Dat is opvallend veel, want van de actief woningzoekenden in 2020 woonden slechts 73% in de regio.

#### Actief woningzoekenden in 2020

Herkomst	Aantal	Percentage
Uit de regio	13.747	73,3%
Buiten de regio	5.002	26,7%

Tabel 4b

Dat zie je terug in de slaagkansen naar herkomst. Stadsvernieuwingsurgente gemeenten mogen alleen in de eigen gemeente reageren. Dit zijn in Uitgeest bijvoorbeeld 30 verhuringen geweest in 2020. Ook in de gemeente Castricum waren veel stadsvernieuwingsurgente gemeenten. Terwijl beide plaatsen bekend staan om de instroom van buiten. Dit is een mogelijke verklaring voor het beperkt aantal verhuringen aan mensen buiten de regio.

#### Slaagkansen naar herkomst

Gemeente	2017	2018	2019	2020	Vershil 2019-2020
Alkmaar	16,6%	13,8%	13,7%	13,1%	-0,5%
Bergen	13,5%	17,3%	10,8%	10,9%	0,1%
Castricum	13,2%	12,0%	11,2%	10,8%	-0,4%
Heerhugowaard	15,3%	13,2%	13,2%	11,8%	-1,4%
Heiloo	13,9%	12,7%	10,8%	13,0%	2,2%
Langedijk	11,4%	12,6%	14,5%	9,5%	-5,0%
Uitgeest	15,4%	14,9%	10,6%	8,2%	-2,4%
Buiten de regio	6,7%	5,9%	4,9%	4,3%	-0,7%

Tabel 4c

Slaagkansen zijn het quotiënt van het aantal verhuurde woningen en het aantal actief woningzoekenden. De ontwikkelingen daarin vertalen zich dan ook direct terug in de slaagkansen. We zien de slaagkansen voor bijna iedereen afnemen. Logisch, er zijn in 2020 minder woningen verhuurd, terwijl het aantal actief woningzoekenden licht steeg.



## 4.2 Naar inkomen

Jaarlijks worden inkomensgrenzen vastgesteld. Om de jaren goed te kunnen vergelijken worden daarom de inkomensgroepen benoemd. Welke inkomens daarbij horen wisselt dus per jaar. Voor 2020 gelden de volgende inkomensgrenzen:

### Indeling inkomensgroepen 2020

Groep	Minimum	Huurtoeslaggrens	EU-grens	Ondergrens middeninkomen
1 persoon zonder AOW	€ 16.650	€ 23.225	€ 39.055	€ 43.574
1 persoon met AOW	€ 18.350	€ 23.175	€ 39.055	€ 43.574
Meer personen zonder AOW	€ 21.575	€ 31.550	€ 39.055	€ 43.574
Meer personen met AOW	€ 24.475	€ 31.475	€ 39.055	€ 43.574

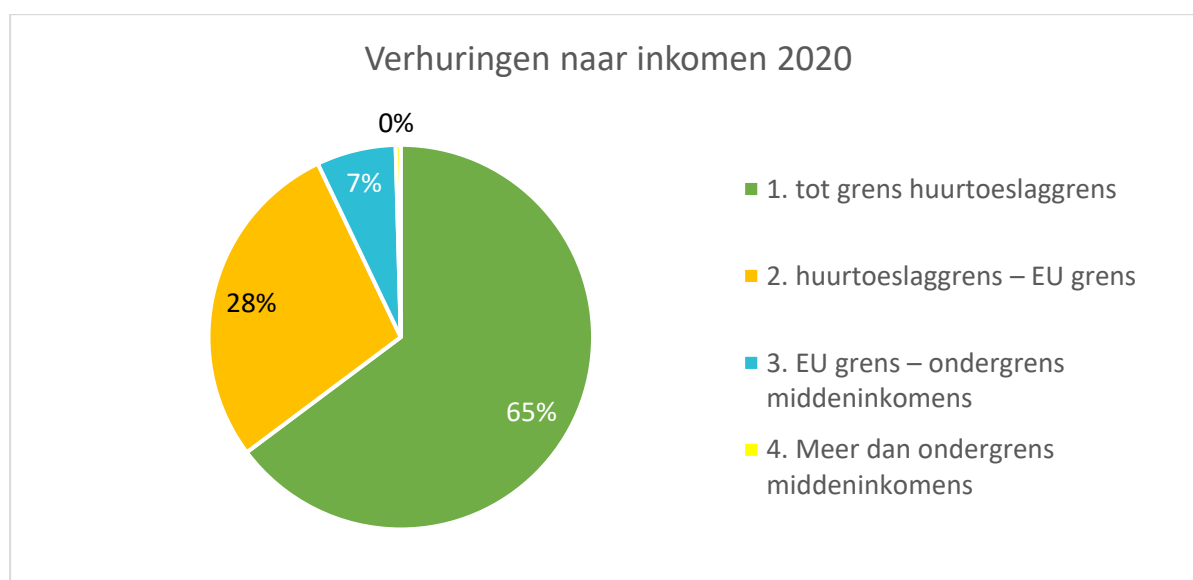
Tabel 4d

### Verhuringen naar inkomen

Inkomen	2018	% 2018	2019	% 2019	2020	% 2020
1. tot grens huurtoeslaggrens	1.323	67%	1.327	66%	1.214	65%
2. huurtoeslaggrens – EU grens	485	25%	551	28%	527	28%
3. EU grens – ondergrens middeninkomens	123	6%	107	5%	125	7%
4. Meer dan ondergrens middeninkomens	35	2%	16	1%	8	0%
<b>Totaal</b>	<b>1.966</b>	<b>100%</b>	<b>2.001</b>	<b>100%</b>	<b>1.874</b>	<b>100%</b>

Tabel 4e

Bij de verhuringen blijkt dat 65% van de opnieuw verhuurde woningen verhuurd is aan huishoudens met recht op huurtoeslag.



Figuur 4a

### Slaagkansen naar inkomen

Inkomen	2018	2019	2020
1. tot grens huurtoeslaggrens	11,0%	10,3%	9,0%
2. huurtoeslaggrens – EU grens	10,4%	9,7%	9,1%
3. EU grens – ondergrens middeninkomens	9,9%	9,1%	10,7%
4. Meer dan ondergrens middeninkomens	10,1%	7,1%	5,1%

Tabel 4f

Omdat de verhouding tussen actief woningzoekenden en verhuringen naar inkomensgroep vrijwel gelijk was, waren ook de verschillen in slaagkansen tussen de inkomensgroepen redelijk gelijk. Alleen huishoudens met een inkomen hoger dan de ondergrens van de middeninkomens hadden een duidelijk lagere slaagkans.

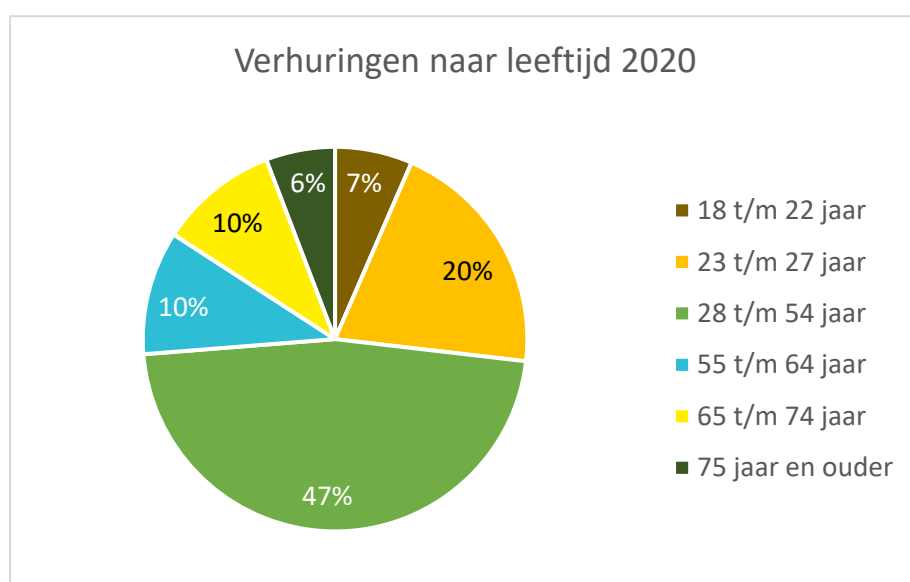
### 4.3 Naar leeftijd

#### Verhuringen naar leeftijd

Leeftijd	2017	2018	2019	2020	Vershil 2019-2020
18 t/m 22 jaar	87	95	93	122	29
23 t/m 27 jaar	504	443	455	381	-74
28 t/m 54 jaar	935	887	957	879	-78
55 t/m 64 jaar	201	195	210	195	-15
65 t/m 74 jaar	175	198	157	188	31
75 jaar en ouder	142	149	129	109	-20
<b>Totaal</b>	<b>2.044</b>	<b>1.967</b>	<b>2.001</b>	<b>1.874</b>	<b>-127</b>

Tabel 4g

Slechts 2 jongeren onder de 23 jaar verkregen een woning op basis van inschrijftijd en 3 op basis van loting. De andere verhuringen aan hen ging via een voorrangsregeling, een advertentie met leeftijdslabel, of bemiddeling. Meer informatie over leeftijdslabels, bemiddeling en voorrang vindt u in hoofdstuk 6.



Figuur 4b

## Slaagkansen naar leeftijd

Leeftijd	2017	2018	2019	2020	Vershil 2019-2020
18 t/m 22 jaar	4,1%	4,4%	3,8%	4,4%	0,6%
23 t/m 27 jaar	13,6%	10,8%	10,4%	8,4%	-1,9%
28 t/m 54 jaar	12,4%	10,9%	10,8%	9,7%	-1,1%
55 t/m 64 jaar	15,2%	13,8%	13,1%	12,5%	-0,6%
65 t/m 74 jaar	19,4%	19,5%	13,9%	18,2%	4,3%
75 jaar en ouder	33,8%	29,6%	22,5%	20,3%	-2,2%

Tabel 4h

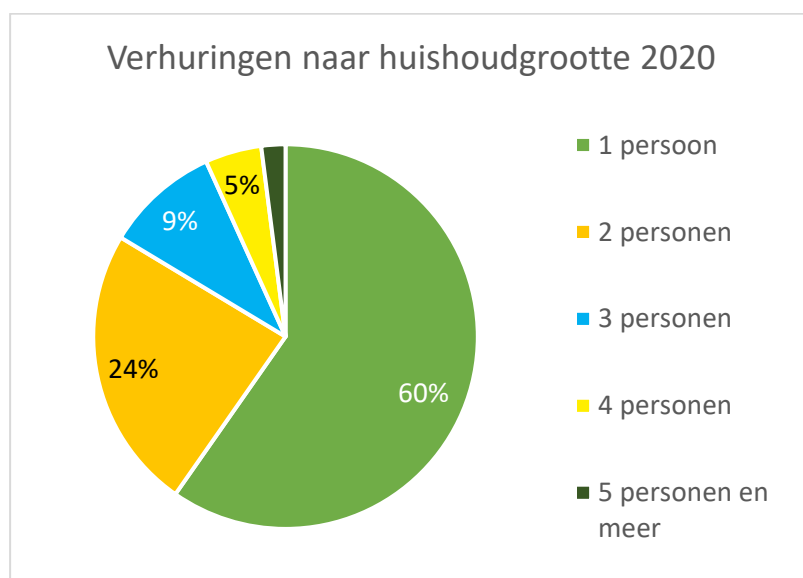
Er is een lineair verband tussen slaagkans en leeftijd. Hoe ouder de woningzoekende, hoe langer de inschrijftijd en hoe groter de slaagkans. Om de positie van jongeren te verbeteren worden sommige woningen voor jongeren met voorrang of bemiddeling aan hen verhuurd.

## 4.4 Naar huishoudgrootte

### Verhuringen naar huishoudgrootte

Huishoudgrootte	2017	2018	2019	2020	Vershil 2019-2020
1 persoon	1.268	1.204	1.145	1.119	-26
2 personen	465	440	446	448	2
3 personen	168	171	234	180	-54
4 personen	72	66	100	89	-11
5 personen en meer	71	86	76	38	-38
<b>Totaal</b>	<b>2.044</b>	<b>1.967</b>	<b>2.001</b>	<b>1.874</b>	<b>-127</b>

Tabel 4i



Figuur 4c

### *Slaagkans naar huishoudgrootte*

<b>Huishoudgrootte</b>	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>Vershil 2019- 2020</b>
1 persoon	13,6%	12,0%	10,3%	9,6%	-0,6%
2 personen	10,7%	10,1%	9,6%	9,5%	-0,1%
3 personen	8,4%	8,0%	9,9%	7,8%	-2,1%
4 personen	8,8%	7,2%	10,3%	9,1%	-1,2%
5 personen en meer	16,5%	18,5%	15,4%	8,5%	-6,9%

Tabel 4j

Sinds de inwerkingtreding van de nieuwe huisvestingsverordening is er niet langer sprake van een voorrangpositie van grote huishoudens op grote woningen. Dit heeft als effect dat de slaagkans van deze (kleine) groep is gedaald.

## 5-Vanuit woningperspectief

### 5.1 Naar huurprijs

Evenals de inkomensgrenzen worden de huurprijsgrenzen voor de verschillende categorieën woningen jaarlijks vastgesteld door het ministerie. Daarom wordt om de verschillende jaren te kunnen vergelijken de omschrijving van de huurklassen gebruikt. In onderstaande tabel worden voor de diverse jaren geldende bedragen vermeld.

#### Indeling huurprijsgrenzen

Huurprijs	2017	2018	2019	2020
Kwaliteitskortingsgrens	€ 414,02	€ 417,34	€ 424,44	€ 432,51
1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	€ 592,55	€ 597,30	€ 607,46	€ 619,01
2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	€ 635,05	€ 640,14	€ 651,03	€ 663,40
Liberalisatiegrens	€ 710,68	€ 710,68	€ 720,42	€ 737,14

Tabel 5a

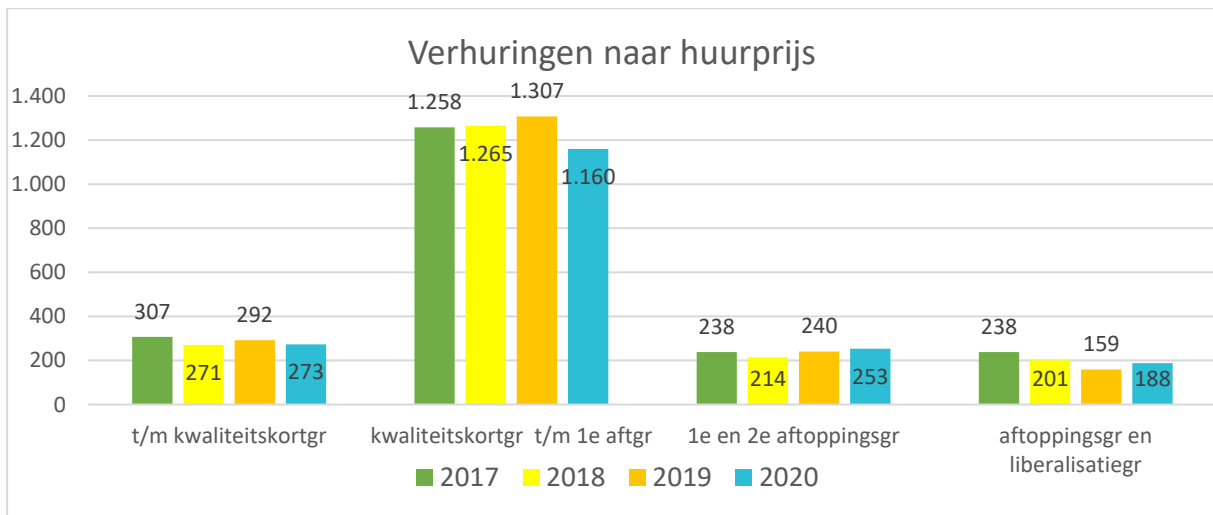
Na invoering van het passend toewijzen is de huurprijs van veel woningen bijgesteld tot onder de eerste aftoppingsgrens of tweede aftoppingsgrens om de slaagkans van woningzoekenden met een laag inkomen en recht op huurtoeslag op peil te houden.

#### Verhuringen naar huurprijs

Huurprijs	2017	% 2017	2018	% 2018	2019	% 2019	2020	% 2020	Vershil 2019-2020
t/m kwaliteitskortgr	307	15%	271	14%	292	15%	273	15%	21
kwaliteitskortgr t/m 1 <sup>e</sup> aftgr	1.258	62%	1.265	64%	1.307	65%	1.160	62%	42
1 <sup>e</sup> en 2 <sup>e</sup> aftoppingsgr	238	12%	214	11%	240	12%	253	14%	26
aftoppingsgr en liberalisatiegr	238	12%	201	10%	159	8%	188	10%	-42
Boven liberalisatiegr	3	0%	16	1%	3	0%	0	0%	-13
<b>Totaal</b>	<b>2.044</b>	<b>100%</b>	<b>1.967</b>	<b>100%</b>	<b>2.001</b>	<b>100%</b>	<b>1.874</b>	<b>100%</b>	<b>34</b>

Tabel 5b

Het aantal huurwoningen boven de liberalisatiegrens is beperkt. In 2020 werden deze woningen buiten de website van svnk geadverteerd en komen daarom niet voor in deze rapportage.



Figuur 5a

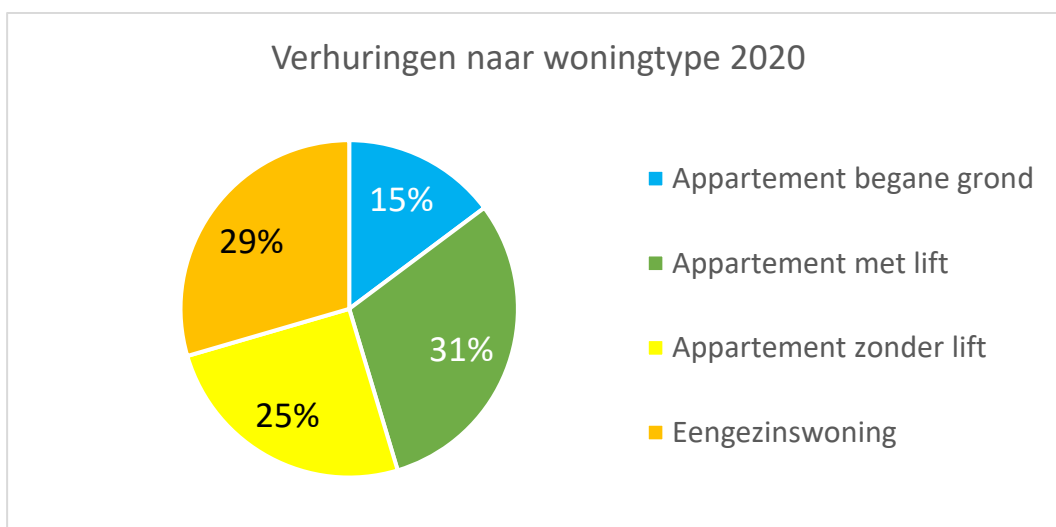
De meeste woningen hebben een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens. De corporaties hebben duidelijk ingezet op betaalbaarheid, waardoor er ook voor woningzoekenden met een laag inkomen aanbod is. Door dit aanbod van betaalbare woningen liggen de slaagkansen van de verschillende inkomensgroepen dicht bij elkaar.

## 5.2 Naar woningtype

### Verhuringen naar woningtype

Woningtype	2017	2018	2019	2020	Vershil 2019-2020
Appartement begane grond	258	234	279	277	-2
Appartement met lift	650	634	591	573	-18
Appartement zonder lift	544	510	509	471	-38
Eengezinswoning	584	582	620	553	-67
Overig	8	7	2	0	-2
<b>Totaal</b>	<b>2.044</b>	<b>1.967</b>	<b>2.001</b>	<b>1.874</b>	<b>-127</b>

Tabel 5c



Figuur 5b

De afname van de verhuringen vindt voor meer dan de helft plaats bij de eengezinswoningen. Van de verhuurde woningen is 29% een eengezinswoning. Hier zien we duidelijk de invloed van de stad op de SVNK regio. In stedelijk gebied staan de meeste appartementen.

## 5.3 Naar aantal kamers van de woning

### Verhuringen naar aantal kamers

Aantal kamers	2017	2018	2019	2020	Vershil 2019-2020
1 kamer	110	109	147	131	-16
2 kamers	529	518	522	460	-62
3 kamers	878	778	734	791	57
4 kamers	414	476	492	394	-98
5 kamers+	111	86	100	96	-4
6 en meer kamers	2		6	2	-4
<b>Totaal</b>	<b>2.044</b>	<b>1.967</b>	<b>2.001</b>	<b>1.874</b>	<b>-127</b>

Tabel 5d

Van de opnieuw verhuurde woningen was 71% een appartement. Woningen met vier of meer kamers zijn daarom in de minderheid. Voor de kleine kernen, waar veel eengezinswoningen staan, is deze verhouding anders, zoals onderstaande vergelijking van de gemeenten Alkmaar en Bergen laat zien.

### Verhuringen naar aantal kamers 2020

Aantal kamers	Alkmaar	Bergen
1 kamer	9%	0%
2 kamers	23%	18%
3 kamers	41%	46%
4 kamers	22%	34%
5 kamers	5%	1%
6 kamers	0%	0%
<b>Eindtotaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Tabel 5e

## 5.4 Naar gemeente

### Verhuringen per gemeente

Gemeente	2017	2018	2019	2020	Vershil 2019-2020
Alkmaar	1.070	935	1.012	970	-42
Bergen	113	189	141	137	-4
Castricum	130	126	134	171	37
Heerhugowaard	391	354	344	320	-24
Heiloo	139	123	111	104	-7
Langedijk	134	155	185	104	-81
Uitgeest	67	85	74	68	-6
<b>Totaal</b>	<b>2.044</b>	<b>1.967</b>	<b>2.001</b>	<b>1.874</b>	<b>-127</b>

Tabel 5f

In bijna alle gemeenten lag het aantal verhuringen in 2020 lager dan in 2019. In drie gemeenten werd nieuwbouw opgeleverd: Alkmaar (95), Bergen (12) en Castricum (18). Alleen in Castricum zorgde dit voor een toename van het aantal verhuringen. Daarnaast zorgde het renovatieproject Poelven in Castricum voor extra mutaties. Huurders konden met urgentie verhuizen, of kunnen terugkeren in hun eigen woning of een andere woning in de straat.

## 5.5 Naar model

Bij het hoofdmodel worden woningen geadverteerd op de website van SVNK en aangeboden aan degene met de langste inschrijftijd. Tot en met 2019 werden nieuwbouwwoningen en verhuringen aan studenten geregistreerd onder model bemiddeling, terwijl vaak wel met deze woningen geadverteerd was. In 2020 is dit aangepast, waardoor het aantal bemiddelingen is afgenomen.

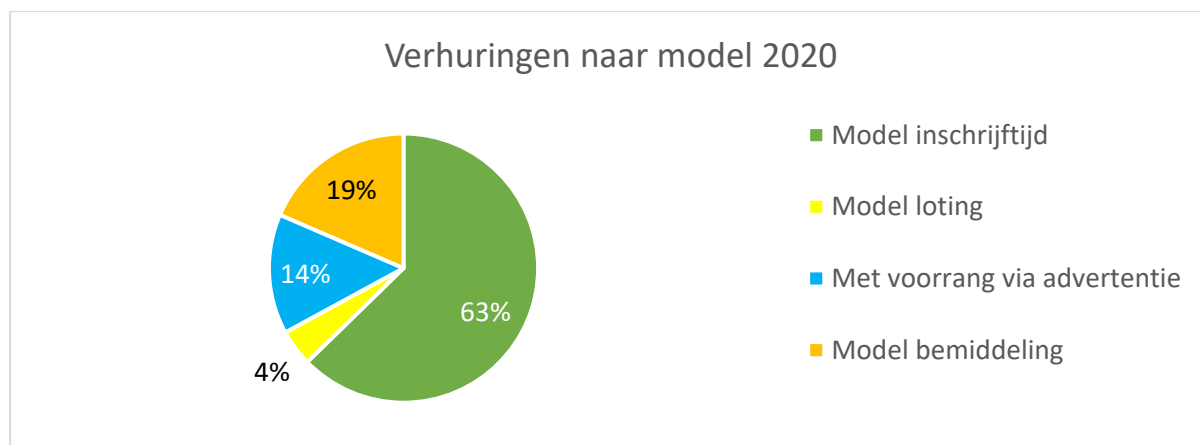
### Verhuringen naar model

Model	2017	2018	2019	2020	Vershil 2019-2020
Model inschrijftijd	1.347	1.015	1.209	1.175	-34
Model loting			22	82	60
Met voorrang via advertentie*	147	294	333	270	-63
Model bemiddeling	550	653	435	347	-88
Model vrije sector		5	1	0	-1
<b>Totaal</b>	<b>2.044</b>	<b>1.967</b>	<b>2.000</b>	<b>1.874</b>	<b>-126</b>

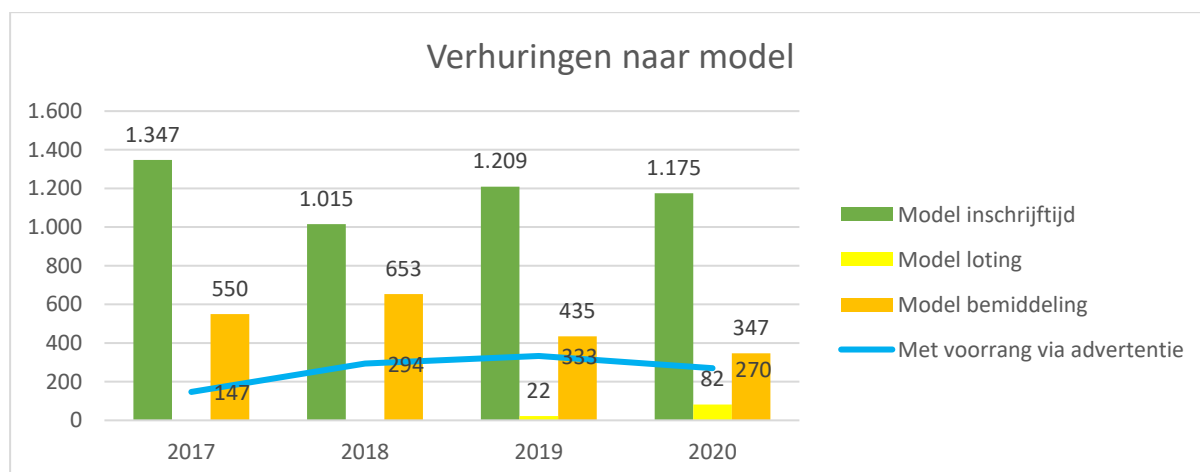
Tabel 5g

\* Woningzoekenden met een urgentieverklaring of een huisvestingsindicatie die een woning kregen door op een advertentie te reageren. Zij werden dus niet bemiddeld. In tabel 6g worden deze voorrangredenaren uitgesplitst.

In 2020 werd 63% van de woningen verhuurd op basis van inschrijftijd. Voor 81% van de verhuurde woningen verscheen een advertentie op svnk.nl. De overig 19% werd bemiddeld. De bemiddeling is inclusief de woningen die via het Transferpunt verhuurd werden. Vanaf 1 juli 2019 worden ook woningen verloot binnen SVNK verband.



Figuur 5c

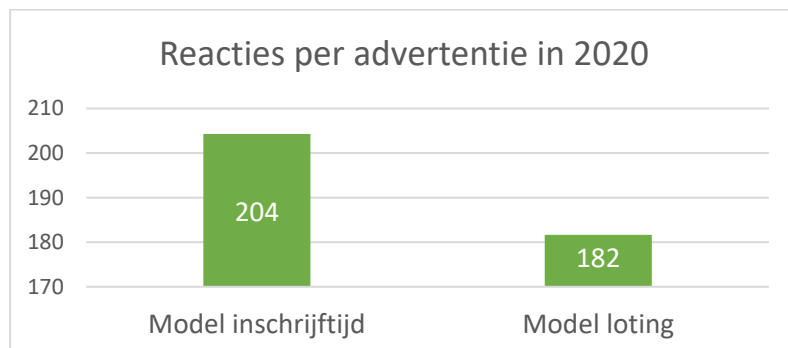


Figuur 5d



### 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 besloten het aantal verlotingen uit te breiden. Hierover zijn met de gemeenten afspraken gemaakt: Van 1 juli 2019 tot 1 juli 2020 52 woningen. En vanaf 1 juli 2020 100 woningen per jaar.



Figuur 5e

Het aantal reacties op lotingsadvertenties ligt bij SVNK lager dan op reguliere advertenties. In de andere regio's waar woningen verloot worden, ligt het aantal reacties op lotingsadvertenties beduidend hoger dan op de advertenties op basis van inschrijftijd. Bij SVNK staan de lotingsadvertenties slechts twee uur op de website. Dit zorgt voor minder reacties.

### Actieven naar model 2020

Model	Verhuringen	Actieven	Slaagkans
Inschrijftijd	1.341	18.553	7,2%
Loting	82	2.961	2,8%

Tabel 5h

Loting voldoet duidelijk aan een behoefte. Bijna 3.000 woningzoekenden deden in 2020 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 krijgen, is loten de enige kans om op korte termijn een woning te kunnen huren.

## 6- Bemiddelingen en voorrangreden

### 6.1 Bemiddelingen

De meeste woningen die beschikbaar komen, worden met een advertentie gepubliceerd op de website van SVNK. In 2020 werd 19% niet via een advertentie verhuurd, maar direct bemiddeld.

#### *Verhuringen via bemiddeling*

<b>Bemiddelingsreden</b>	<b>2020</b>
Geadverteerd / niet bemiddeld	1.527
Woningruil	100
Transferpunt (incl. winkelmodel)	91
Bemiddeling corporatie	55
Vergunninghouders	53
Zorg/welzijnsinstelling	16
Aangepaste woning (WMO/Miva)	12
Zelfstandige studentenwoning	10
Calamiteit (brand, onbewoonbaar)	5
Terugkeerder renovatie/herstructurering	2
Besluit B&W	1
Gedupeerde aanbiedproces	1
Laatste kans	1
<b>Totaal</b>	<b>1.874</b>

Tabel 6a

Een relatief omvangrijke groep (5%) zijn woningen die via woningruil een andere huurder kregen. Uiteraard werden deze woningen niet geadverteerd. Het transferpunt van de gemeente Alkmaar dat verantwoordelijk is voor de uitstroom uit instellingen staat met 91 woningen (5%) op de tweede plaats. Het aantal vergunninghouders is de afgelopen jaren afgenomen van 93 in 2018 naar 53 (3%) in 2020. Hier spelen de coronamaatregelen een rol. Vluchtelingenwerk staakte noodgedwongen een deel van het jaar haar werkzaamheden, waardoor statushouders niet gehuisvest konden worden.

#### *Verhuringen via transferpunt*

<b>Corporatie</b>	<b>Verhuringen</b>
Kennemer Wonen	29
Van Alckmaer voor Wonen	8
Woonstichting Langedijk	5
Woonwaard	49
<b>Totaal</b>	<b>91</b>

Tabel 6b

In 2020 werden 115 woningen leeggemeld voor het transferpunt. Van deze leegmeldingen werden er 24 in 2021 verhuurd. Zij worden in deze rapportage dus niet meegeteld.

### Bemiddelingen per gemeente

Gemeente	Bemiddeld	Overig	Totaal	% bemiddeld
Alkmaar	120	850	970	12,4%
Bergen NH	15	122	137	10,9%
Castricum	13	158	171	7,6%
Heerhugowaard	50	270	320	15,6%
Heiloo	16	88	104	15,4%
Langedijk	17	87	104	16,3%
Uitgeest	6	62	68	8,8%
<b>Totaal</b>	<b>237</b>	<b>1.637</b>	<b>1.874</b>	<b>12,6%</b>

Tabel 6c

### Bemiddelingsredenen per gemeente

Bemiddelingsreden	Alkmaar	Bergen	Castricum	Hhwaard	Heiloo	Langedijk	Uitgeest
Aangepaste woning (WMO/Miva)	8	1		3			
Bemiddeling corporatie	25	6	2	15	1	3	3
Besluit B&W				1			
Calamiteit (brand, onbewoonbaar)	1			1	3		
Gedupeerde aanbodproces	1						
Laatste kans	1						
Terugkeerder renovatie/herstruct	1						1
Transferpunt	52	2	9	9	10	7	2
Vergunninghouders	22	6	2	16	1	6	
Zorg/welzijnsinstelling	9			5	1	1	
<b>Bemiddeld voor tabel gemeente</b>	<b>120</b>	<b>15</b>	<b>13</b>	<b>50</b>	<b>16</b>	<b>17</b>	<b>6</b>

Tabel 6d

Bemiddelingen in tabel 6c en 6d zijn exclusief woningruil en zelfstandige studentenwoningen. Per gemeente zijn afspraken gemaakt over het percentage woningen dat maximaal bemiddeld mag worden.

## 6.2 Voorrang

In 2020 werden 1.527 woningen op svnk.nl geadverteerd. De meeste advertenties (73%) 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
Voorrang voor huisvestingindicaties + urgenten	874
Geen voorrang voor urgenten	416
Doorstroomvoorrang vGnK (urgenten en huisvestingsindicaties gaan voor)	89
Voorrang voor huisvestingindicaties	84
Doorstroomvoorrang vKnG (urgenten en huisvestingsindicaties gaan voor)	63
<b>Totaal</b>	<b>1.527</b>

Tabel 6e

Woningadvertenties kunnen niet alleen van een voorrangslabel voorzien worden. Soms wordt ook gebruik gemaakt van een leeftijdslabel. Zo kunnen jongeren (23 min) of ouderen (55 of 65 plus) met voorrang op een woning reageren. In 2020 werden 301 woningen op deze wijze verhuurd met deze leeftijdslabels.

#### *Advertenties naar leeftijdslabel*

Leeftijdslabel	Aantal
Maximaal 22 jaar	122
Minimaal 55 jaar	103
Minimaal 65 jaar	76
<b>Totaal</b>	<b>301</b>

Tabel 6f

Jongeren vonden moeilijk een woning. Door hun leeftijd hebben ze geen recht op huurtoeslag bij woningen met een huurprijs hoger dan € 432,00, waardoor ze slechts op een beperkt aantal woningen kunnen reageren. Hun slaagkansen zijn lager dan die van oudere woningzoekenden. De jongeren hebben nog te weinig inschrijftijd opgebouwd. Door woningen met een lage huurprijs te adverteren met een maximum leeftijdslabel, komen zij toch aan de beurt.

Verhuringen aan 23 minners	Aantal
Waarvan met urgentieverklaring	7
Waarvan met leeftijdslabel in advertentie	54
Waarvan bemiddeld incl Transferpunt	56
Via loting	3
Via advertentie op basis van inschrijftijd	2
<b>Totaal</b>	<b>122</b>

Tabel 6g

Een advertentie met voorrangslabel kan aan iemand met voorrang verhuurd worden. Dat kan, maar hoeft niet. Het aantal woningen dat verhuurd werd aan woningzoekenden met voorrang (leeftijdslabels niet meegeteld) bedroeg in 2020 281. Dat is 15% van alle verhuringen. De meeste woningzoekenden met een voorrangverklaring reageerden op een advertentie en vonden zo een woning. Voor 11 woningzoekenden hebben de corporaties direct bemiddeld.

#### *Verhuringen naar voorrangsredenen*

Voorrangsredenen	Aantal	Waarvan bemiddeld
Doorstroomvoorrang vGnK	31	
Doorstroomvoorrang vKnG	16	
Huisvestingsindicatie	106	5
Medische urgentie	22	2
Opvang 'Blijf van mijn lijf'	10	
Sociale en medische urgentie	11	1
Sociale urgentie	47	1
Stadsvernieuwing	38	2
<b>Totaal</b>	<b>281</b>	<b>11</b>

Tabel 6h

Aan het begin van het verslagjaar stonden 384 woningzoekenden ingeschreven met een voorrangverklaring. De meeste van hen vonden in 2020 een huis. Natuurlijk kwamen er in 2020 ook nieuwe urgent woningzoekenden bij. De uitstroom was kleiner dan de aanwas. Aan het einde van het jaar stond de teller van woningzoekenden met een voorrangverklaring op 514.

### Ingeschreven woningzoekenden op peildatum

<b>Voorrangsreden</b>	<b>1-1-2020</b>	<b>31-12-2020</b>
Huisvestingsindicatie	276	259
Stadsvernieuwing	86	97
Doorstroomvoorrang vGnK	0	84
Doorstroomvoorrang vKnG	0	29
Sociale urgentie	12	18
Medische urgentie	3	17
Sociale en medische urgentie	5	6
Opvang 'Blijf van mijn lijf'	1	3
Mantelzorg	1	1
<b>Totaal</b>	<b>384</b>	<b>514</b>

Tabel 6i

In april 2020 kwamen er twee nieuwe voorrangsredenen bij: Doorstroomvoorrang van klein naar groot en doorstroomvoorrang van groot naar klein. De beoordeling en toekenning van deze aanvragen worden door de corporaties gedaan. De andere urgentieaanvragen worden door de gemeenten beoordeeld en toegekend. 176 woningzoekenden vroegen voorrang aan om kleiner te gaan wonen. 167 woningzoekenden wilden graag groter wonen. De aanvragen van deze laatste groep werden vaak afgewezen. Vanaf 1 januari 2021 zijn de regels om in aanmerking te komen iets versoepeld. Wellicht zal de voorrangsregel in 2021 vaker worden toegekend.

### Doorstroomvoorrang

Corporatie	Wil kleiner			Wil groter			Totaal		
	Aanvragen	Toekenningen	Verhuringen	Aanvragen	Toekenningen	Verhuringen	Aanvragen	Toekenningen	Verhuringen
Kennemer Wonen	53	29	6	61	18	5	114	47	11
Van Alckmaer	11	4	3	15	2	2	26	6	5
Wooncompagnie	2	1	1	3	1		5	2	1
Woonstichting Langedijk	14	11	5	11		2	25	11	7
Woonwaard	96	72	16	77	24	7	173	96	23
<b>Totaal</b>	<b>176</b>	<b>117</b>	<b>31</b>	<b>167</b>	<b>45</b>	<b>16</b>	<b>343</b>	<b>162</b>	<b>47</b>

Tabel 6j

## 7-Gegevens uit het verhuurproces

### 7.1 Weigeringen

#### Top 20 van weigeringsredenen

Weigeringsreden	Aantal
Privé omstandigheden	1.980
Niet gereageerd op interessepeiling	1.888
Kwaliteit woning voldoet niet	854
Foute reactie	741
Kwaliteit woonomgeving voldoet niet	701
Niet gereageerd op groepsaanbieding	508
Reeds voorzien	478
Inkomensgegevens niet (tijdig) aangeleverd	432
Kosten verhuizing ongelegen	389
Geen interesse meer	363
Huurprijs te hoog	291
Doelgroep niet passend	199
Geen reactie/niet op komen dagen (blokkade)	116
Woning te klein i.v.m. huishoudgrootte	85
Aanbieding geweigerd vanwege uitschrijving	77
Onjuiste info in advertentie	75
Inkomen te hoog	64
Andere aanbieding geaccepteerd	63
Kan niet aanwezig zijn bij groepsbezichtiging	49
Woning te groot i.v.m. huishoudgrootte	36
<b>Totaal</b>	<b>9.389</b>

Tabel 7a

De belangrijkste reden om een woning te weigeren zijn privé omstandigheden. Opvallend is het grote aantal (1.888) woningzoekenden dat niet reageert op een interessepeiling. Van 116 woningzoekenden werd hun inschrijving tijdelijk geblokkeerd, omdat zij niet reageerden op een woningaanbieding.

## 7.2 Marktindicatoren

### Marktindicatoren 2017-2020

Jaar	Gemiddeld aantal reacties per advertentie	Advertenties	Positie op de lijst van degenen die accepteerde	Gemiddelde inschrijftijd in jaren	Gemiddelde zoektijd in jaren	Marktindex
2017	133	1.625	5,9	6,2	1,7	20
2018	180	1.401	5,6	6,5	1,8	29
2019	184	1.622	6,9	6,7	2,3	24
2020	201	1.527	6,9	7,7	2,3	28

Tabel 7b

In 2020 nam de druk op de woningmarkt verder toe. Het aanbod (aantal advertenties) nam af, terwijl de vraag groot bleef. Daardoor steeg het aantal reacties per woningadvertentie. Hoewel de zoektijd gelijk bleef, nam de gemiddelde inschrijftijd wel toe. Woningzoekenden bleven kritisch. Ondanks de druk op de woningmarkt, werden woningen vaak geweigerd. Dit kan erop wijzen dat vraag en aanbod niet goed op elkaar zijn afgestemd. Daarvoor is echter niet een eenvoudige oorzaak aan te wijzen. 60% van de woningen werd in 2020 verhuurd aan eenpersoonshuishoudens. Toch is de eengezinswoning het populairste woningtype, zoals uit onderstaande tabel blijkt.

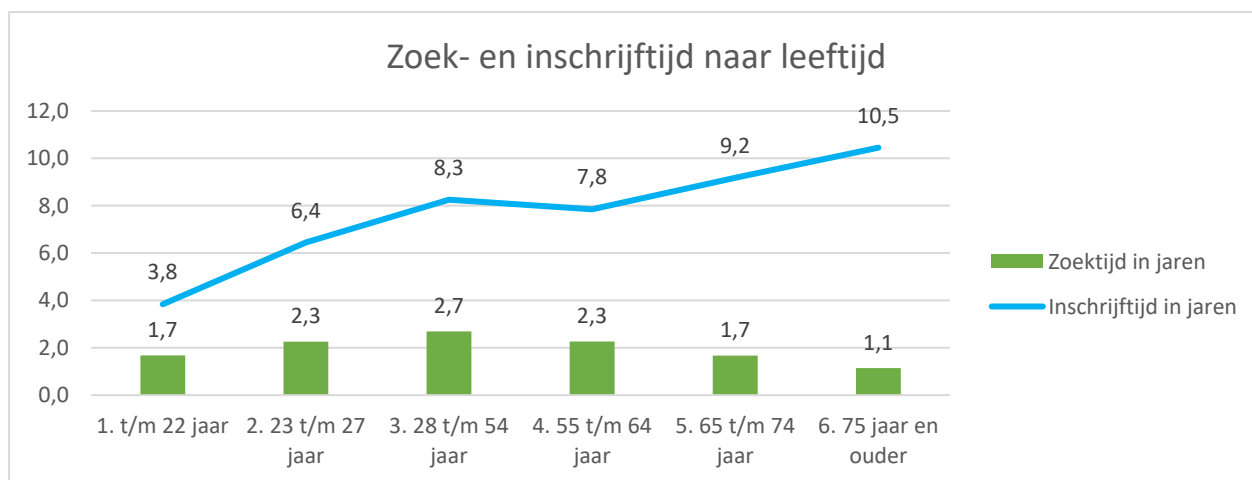
### Reacties per advertentie naar woningtype

Woningtype	Gemiddeld aantal reacties per advertentie
Appartement begane grond	190
Appartement met lift	147
Appartement zonder lift	215
Eengezinswoning	224
Totaal	194

Tabel 7c

## 7.3 Inschrijftijden en zoektijden

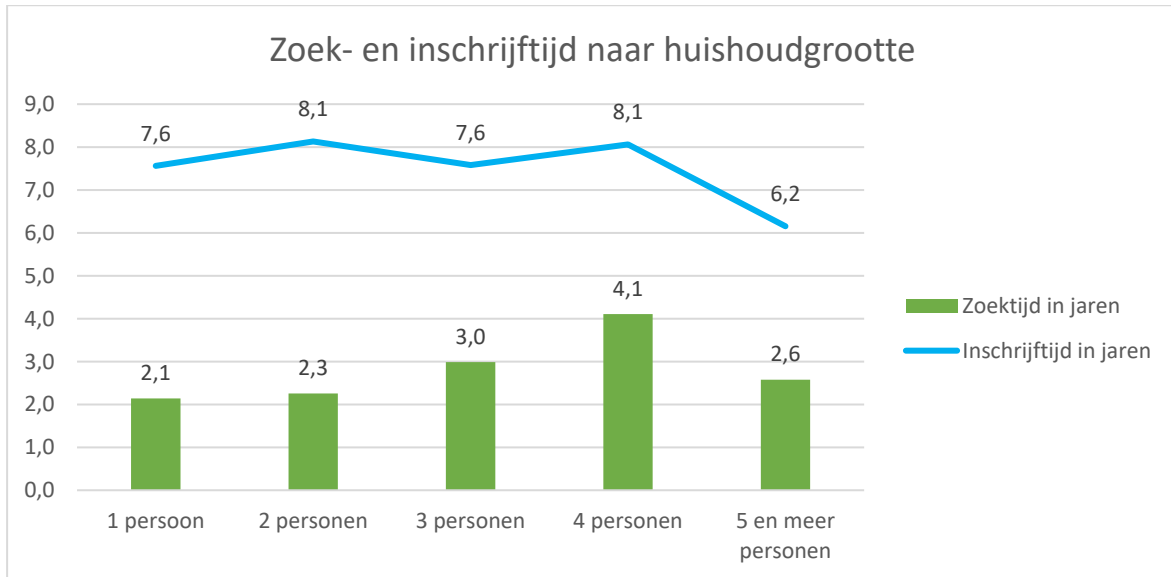
In dit hoofdstuk brengen we de zoek- en inschrijftijden in beeld. Hoelang moet een woningzoekende gemiddeld staan ingeschreven om een woning te vinden? En hoelang is de periode tussen de eerste reactie en het moment dat de woningzoekende een huurovereenkomst getekend heeft.



Figuur 7a

Hoe ouder de woningzoekende hoe meer inschrijftijd hij heeft. De zoekduur van ouderen ligt onder het gemiddelde. Dit kan komen omdat ouderen vaak een lange inschrijftijd hebben en daardoor een

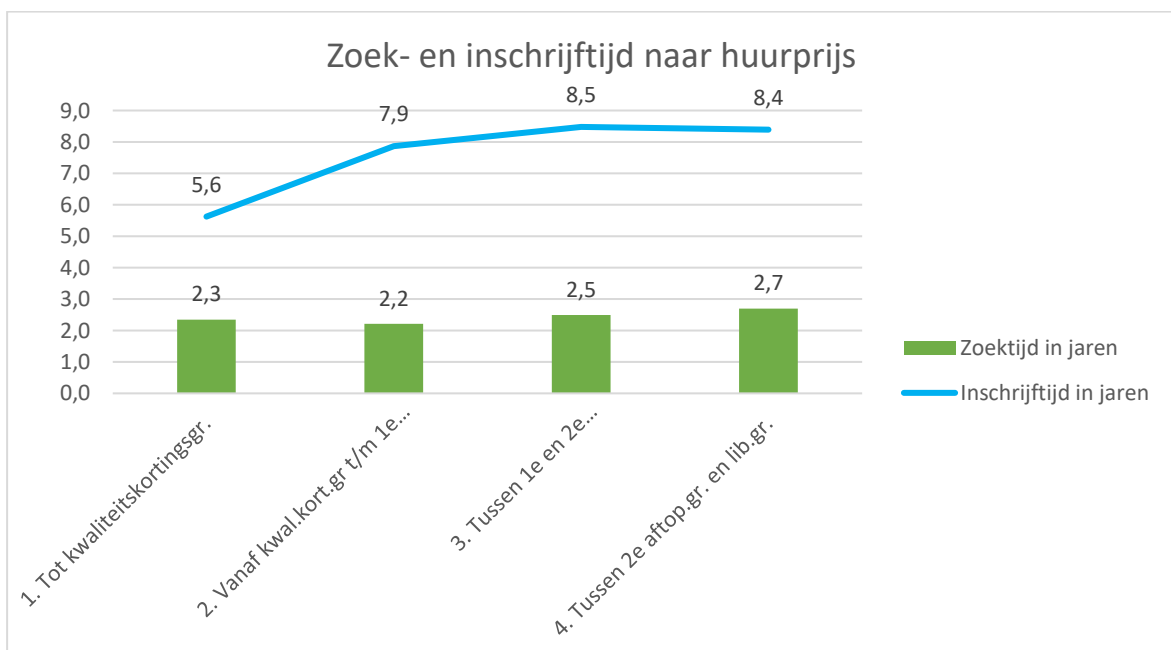
voorsprong hebben op de rest. Opvallend is ook de korte zoekduur van jongeren tot 23 jaar. Door hun leeftijd hebben zij nog maar weinig inschrijftijd kunnen opbouwen. Vinden zij toch een woning, dan komt dit bijna altijd omdat zij voorrang krijgen, bijvoorbeeld met een leeftijdslabel in de advertentie.



Figuur 7b

Grote huishoudens hebben een langere zoektijd dan kleine huishoudens. De grote huishoudens hebben beperktere keuze, omdat zij zijn aangewezen op grote (eengezins)woningen. Daar staat tegenover dat eenpersoonshuishoudens niet mogen reageren op grote eengezinswoningen. De verschillen in zoektijd zijn daarom moeilijk te verklaren.

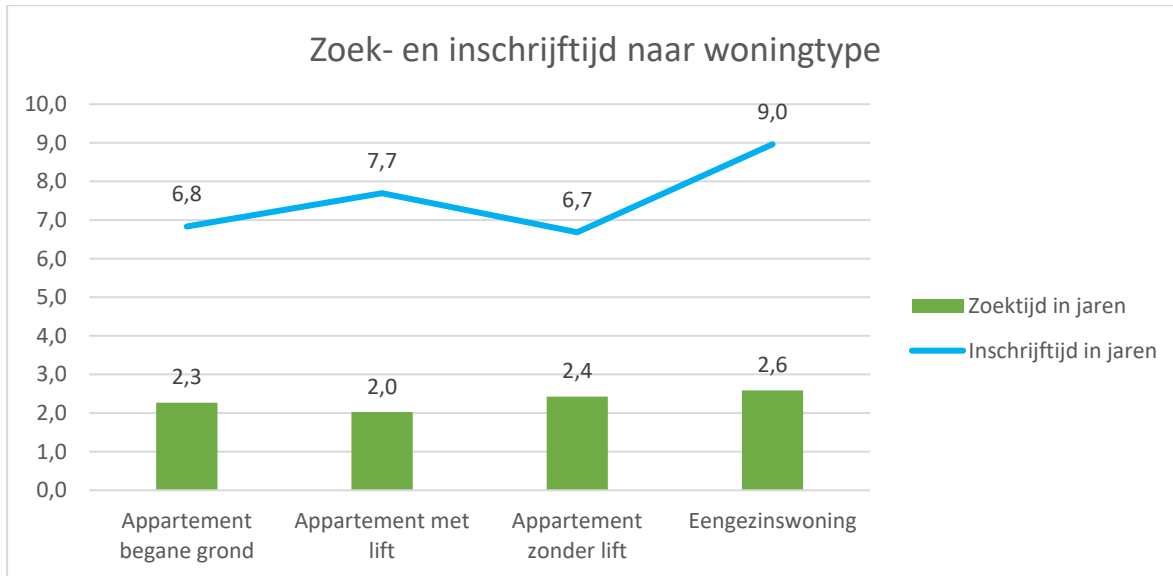
De voorrangsregeling voor grote gezinnen was in 2020 niet meer van kracht. Toch is de inschrijfduur van 5 en meerpersoonshuishoudens met 6,2 jaar het kortste.



Figuur 7c

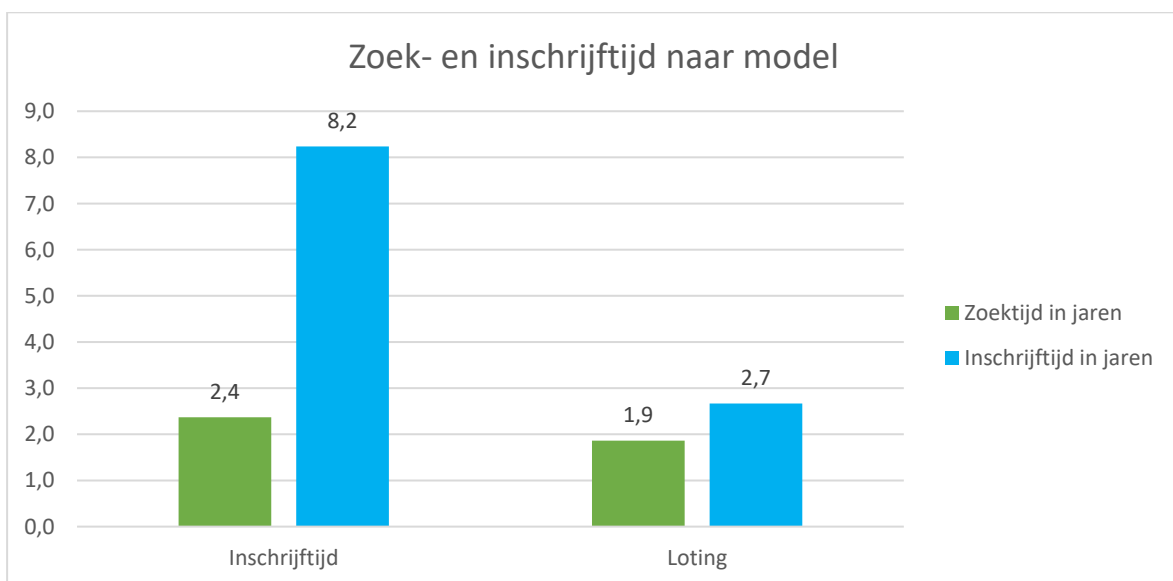
Het aanbod van duurdere woningen is beperkt en dat kan een verklaring zijn voor de wat langere zoek- en inschrijftijd voor deze woningen.





Figuur 7d

We zagen het al eerder. De eengezinswoning is het populairste woningtype. Dat zie je ook terug in de zoek- en inschrijftijd. Die is voor de eengezinswoning het langst. Deze woningen bieden veel kwaliteit en de woningzoekende is bereid hier lang op te wachten. Een appartement zonder lift heeft de kortste zoektijd.



Figuur 7e

Het is logisch dat bij het model inschrijftijd de inschrijftijd veel langer is dan bij het model loting. Bij het model inschrijftijd krijgt de woningzoekende met de langste inschrijftijd immers de woning. Opvallend is dat de zoektijd bij het model loting korter is dan bij het model inschrijftijd. De sanctie op weigeren bij loten kan hierbij een rol spelen. Tevens kan meespelen dat veel spoedzoekers reageren op de lotingswoningen. Zij zijn minder kritisch dan reguliere woningzoekenden.

## 7.4 Reacties

### Actieven naar reacties

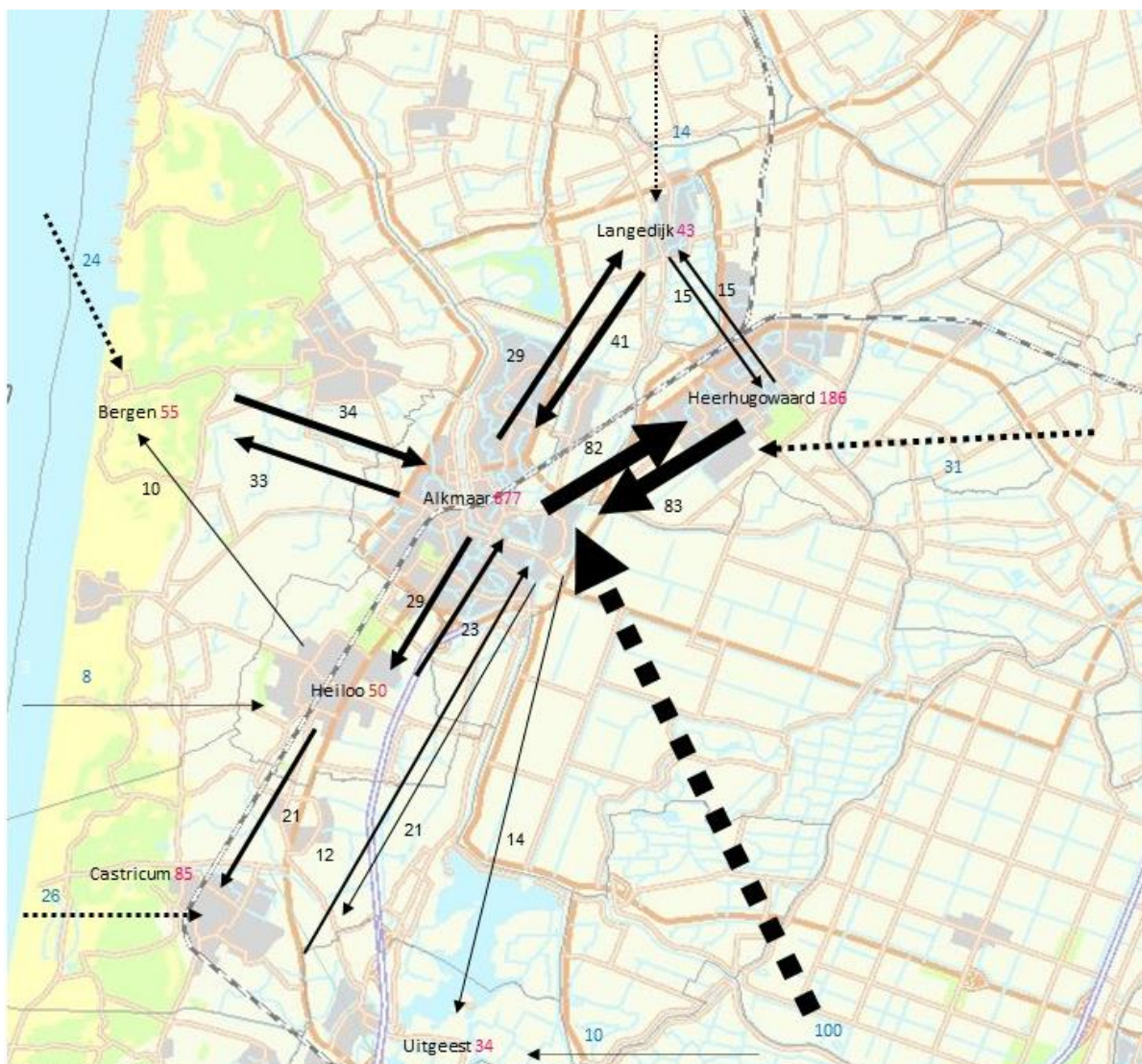
Aantal reacties	Actieven
1. 1 reactie	2.914
2. 2 t/m 5 reacties	5.454
3. 6 t/m 9 reacties	2.271
4. 10 t/m 25 reacties	3.873
5. 26 t/m 50 reacties	2.565
6. 51 of meer reacties	1.674

Tabel 7d

Gemiddeld reageerden woningzoekenden 17 maal op een woningadvertentie in 2020. De laatste jaren neemt niet alleen het aantal actief woningzoekenden toe, zij reageren ook vaker.

Het lijkt voor de hand te liggen om aan te nemen dat woningzoekenden die maar één of enkele keren gereageerd hebben specifiek op zoek zijn naar juist die ene woning. In dat geval zouden deze woningzoekenden kunnen worden gekwalificeerd als kwaliteitszoekers. Dit is echter lang niet altijd het geval. Veel van deze woningzoekenden zijn pas in december van het verslagjaar actief geworden.

## 8-Verhuisbewegingen



Verhuringen naar herkomst per gemeente

Van	Naar ->	Alkmaar	Bergen	Castricum	Heerhugowaard	Heiloo	Langedijk	Uitgeest	Totaal
Alkmaar		677	33	21	82	29	29	14	885
Bergen		34	55	9	3	5	1	1	108
Castricum		12	5	85		3		9	114
Heerhugowaard		83	5	4	186	9	15		302
Heiloo		23	10	21	3	50	2		109
Langedijk		41	5	5	15		43		109
Uitgeest								34	34
Buiten de Regio		100	24	26	31	8	14	10	213
<b>Totaal</b>		<b>970</b>	<b>137</b>	<b>171</b>	<b>320</b>	<b>104</b>	<b>104</b>	<b>68</b>	<b>1.874</b>

Tabel 8a

Van	Naar ->	Alkmaar	Bergen	Castricum	Heerhugowaard	Heiloo	Langedijk	Uitgeest	Totaal
Alkmaar		70%	24%	12%	26%	28%	28%	21%	47%
Bergen		4%	40%	5%	1%	5%	1%	1%	6%
Castricum		1%	4%	50%	0%	3%	0%	13%	6%
Heerhugowaard		9%	4%	2%	58%	9%	14%	0%	16%
Heiloo		2%	7%	12%	1%	48%	2%	0%	6%
Langedijk		4%	4%	3%	5%	0%	41%	0%	6%
Uitgeest		0%	0%	0%	0%	0%	0%	50%	2%
Buiten de Regio		10%	18%	15%	9%	8%	13%	15%	11%
<b>Totaal</b>		<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

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. Vaak is de verhuisbalans tussen gemeenten behoorlijk in evenwicht. Zo vestigen zich 82 huishoudens van Alkmaar in Heerhugowaard, terwijl 83 huishoudens de omgekeerde verhuisbeweging maken. Maar ook tussen bijvoorbeeld Alkmaar en Bergen is de balans in evenwicht.

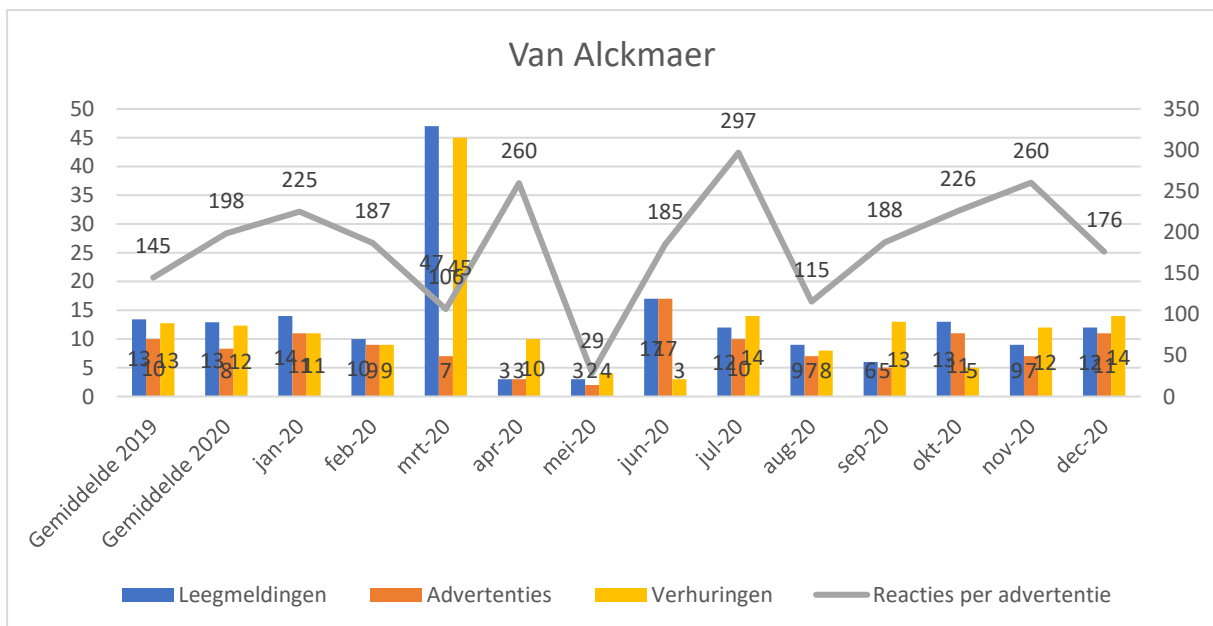
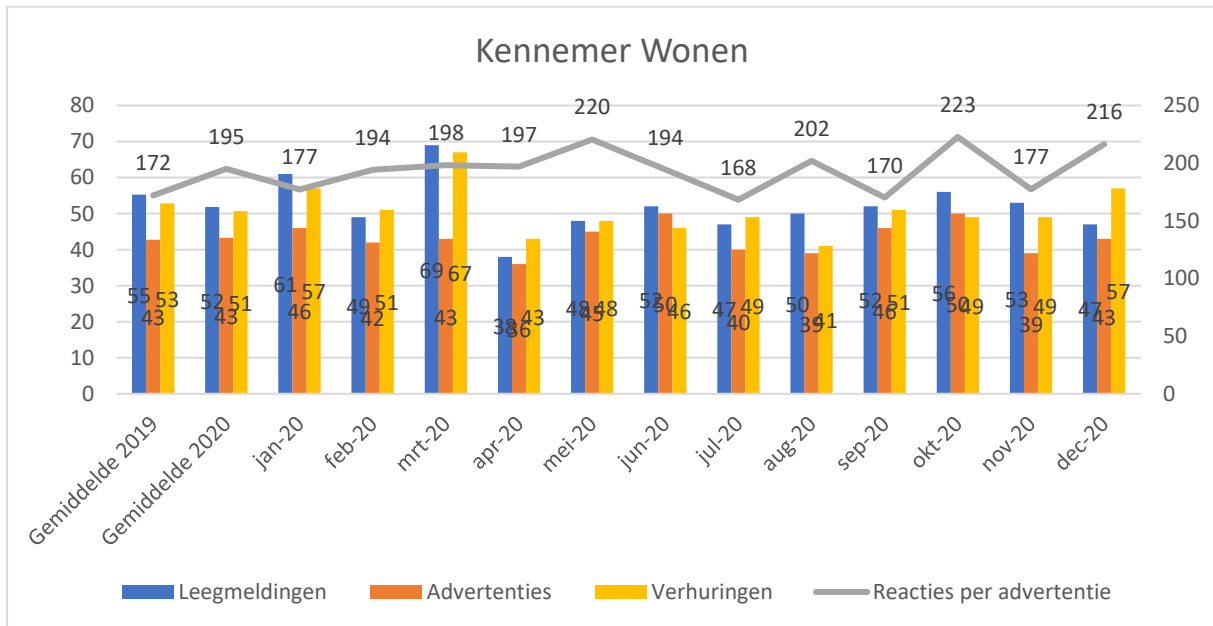
Slechts 11% van de verhuringen is aan woningzoekenden van buiten de regio. Deze beperkte mobiliteit zien we ook in andere regio's waarvoor Enserve rapportages maakt. In de koopsector verhuizen mensen vaak over iets grotere afstanden, hoewel ook daar veruit de meeste mensen binnen de eigen regio verhuizen.

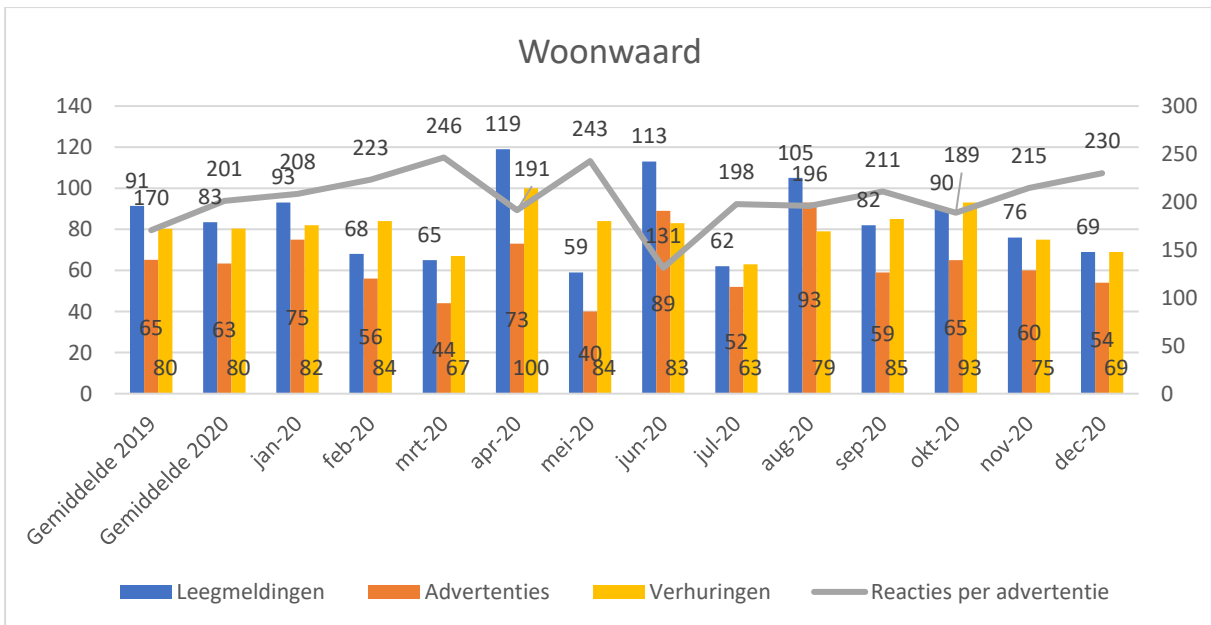
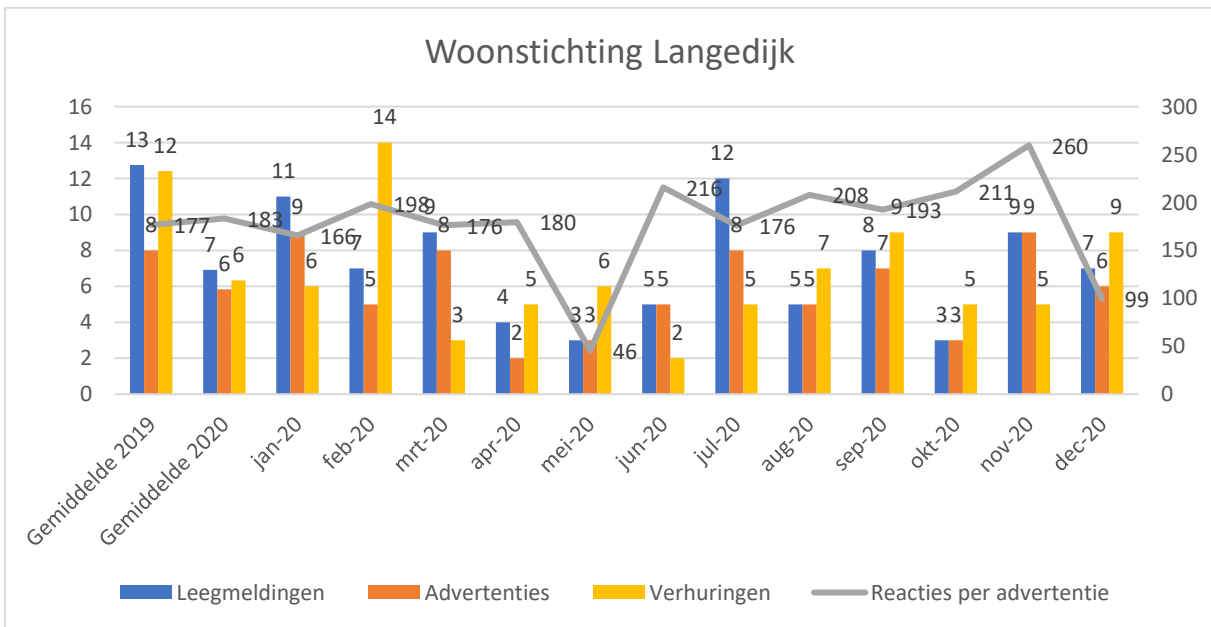
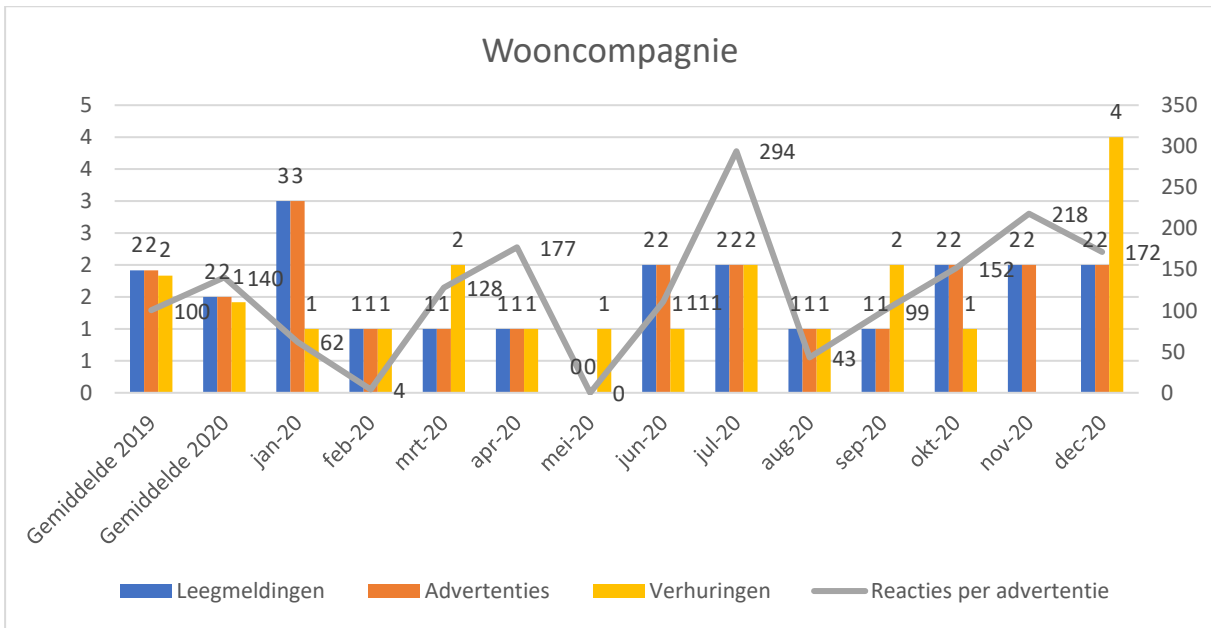
## Bijlage 1: Verhuringen per corporatie en gemeente

Corporatie	Verhuringen 2020
Kennemer Wonen	608
Mooiland	58
Van Alckmaer voor Wonen	148
Wooncompagnie	17
Woonstichting Langedijk	76
Woonwaard	964
Ymere	3
<b>Totaal</b>	<b>1.874</b>

Gemeente	Verhuringen 2020
Alkmaar	970
Bergen NH	137
Castricum	171
Heerhugowaard	320
Heiloo	104
Langedijk	104
Uitgeest	68
<b>Totaal</b>	<b>1.874</b>

## Bijlage 2: Corporatiecijfers per maand





## Bijlage 3: 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 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 aanbieder 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 verhuuring 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.