



WoonruimteverdelingsMonitor 2020

Regio IJmond/Zuid-Kennemerland

10 mei 2021

Voorwoord

Woonservice brengt voor de tweede keer haar jaarlijkse WoonruimteverdelingsMonitor uit. Met deze monitor brengt Woonservice de woonruimteverdeling in beeld namens de acht samenwerkende woningcorporaties in de regio IJmond/Zuid-Kennemerland. Dit zijn Brederode Wonen, De Key Zandvoort (vanaf december 2020 onderdeel van Pré Wonen), Elan Wonen, Pré Wonen, Velison Wonen, Woningbedrijf Velsen, Woonzorg Haarlem en Ymere Haarlem. Samen verhuren en beheren zij bijna 42.000 woningen. Dat doen zij in de gemeenten Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem, Heemskerk, Heemstede, Velsen en Zandvoort.

Deze monitor is opgebouwd uit drie hoofdstukken, elk wordt afgesloten met conclusies. In het eerste hoofdstuk wordt het zoekgedrag van woningzoekenden in 2020 belicht en wordt dit vergeleken met 2019. We gaan in op ontwikkelingen van het aantal ingeschreven en actieve woningzoekenden. Daarbij besteden we aandacht aan het reactiegedrag en de inschrijf- en zoektijden.

In het tweede hoofdstuk rapporteren we over de verhuringen in 2020, dat doen we op gemeenteniveau. In 2020 hebben er meer verhuringen plaatsgevonden en deze zijn vaker verhuurd aan reguliere woningzoekenden. Toch zien we de druk op de woningmarkt verder toenemen, doordat het aantal ingeschrevenen sneller toeneemt dan het aantal verhuringen. Ook gaan we in op betaalbaarheid. Uit deze rapportage blijkt dat de corporaties door het huurbeleid bij mutatie, hun woningen nadrukkelijk inzetten voor de primaire doelgroep door de huur passend te houden voor deze doelgroep.

Het derde deel van de WoonruimteverdelingsMonitor bevat het vervolg op de evaluatierapportage 'Eerste effecten regionale woonruimteverdeling regio's IJmond en Zuid-Kennemerland'. Woningzoekenden in IJmond en Zuid-Kennemerland kunnen sinds 27 november 2018 met één inschrijving corporatiewoningen zoeken in de hele regio. Met het gezamenlijke systeem voor woonruimteverdeling willen corporaties en gemeenten bereiken dat woningzoekenden makkelijker en sneller een passende woning kunnen vinden. Daarbij kunnen zij zoeken en slagen in een grotere woningmarkt met meer variatie aan woningtypen en woonmilieus. De belangrijkste vraag is natuurlijk of er voor de woningzoekenden is bereikt wat we wilden bereiken. Zoals afgesproken met de samenwerkende corporaties en gemeenten monitoren we dit over een periode van drie jaar (2019-2022) welke we afronden met een uitgebreidere evaluatie.

Uit analyse over 2020 blijkt dat inwoners in 2020 nog makkelijker zoeken en verhuizen in de regio. Woningzoekenden reageren over de grenzen van de gemeenten en de voormalige regio's heen. Vrijwel tussen alle gemeenten vinden verhuizingen plaats, ook over het kanaal heen. Woningzoekenden maken gebruik van het gevarieerdere aanbod in woningtypes en woonmilieus, zoals is bedoeld.

In 2019 liepen de inschrijftijden op in de regio IJmond, in 2020 daalde dit. In Velsen daalde de inschrijftijd licht, in Beverwijk daalde deze fors met ruim één jaar. In tegenstelling tot de regio Zuid-Kennemerland waar de inschrijftijden opliepen. Hetzelfde geldt als we inzoomen op de inschrijftijden als men in de eigen gemeente blijft wonen: in de IJmond daalde dit en in Zuid-Kennemerland steeg dit. De overgangsregeling droeg voor de regio IJmond daarin een steentje bij.

We wensen u veel leesplezier.

Eric van Kaam
Voorzitter bestuur Stichting Woonservice

Inhoudsopgave

Voorwoord	2
Inhoudsopgave	3
1 Zoekgedrag van woningzoekenden	4
1.1 Actief woningzoekenden.....	4
1.2 Reacties aanbodmodel.....	4
1.3 Weigeringen aanbodmodel.....	5
1.4 Gemiddelde inschrijf- en zoektijd aanbodmodel.....	5
1.5 Conclusies.....	7
2 Verhuringen	8
2.1 Toewijzingen	8
2.2 Betaalbaarheid	9
2.3 Toewijzing aan urgenten binnen het aanbodmodel	9
2.4 Verhuringen via bemiddeling	10
2.5 Conclusies.....	11
3 Effecten regionale woonruimteverdeling	12
3.1 Toenemende druk op de woningmarkt	12
3.2 Verhuisbewegingen binnen de regio	13
3.3 Effect overgangsregeling op inschrijftijd eigen inwoners IJmond.....	15
3.4 Conclusies.....	16
4 Bijlagen	17
5 Begrippenlijst	18

1 Zoekgedrag van woningzoekenden

In dit hoofdstuk belichten we verschillende aspecten van het zoekgedrag van woningzoekenden in de regio IJmond/Zuid-Kennemerland over 2020 en vergelijken deze met 2019. We gaan in op het aantal ingeschreven woningzoekenden, woningzoekenden die actief op zoek zijn naar een andere woning en het gemiddeld aantal reacties en weigeringen. Ook rapporteren we over de geslaagde woningzoekenden, hun gemiddelde inschrijftijd en zoektijd.

1.1 Actief woningzoekenden

Op 31 december 2020 stonden 62.256 woningzoekenden ingeschreven bij Woonservice, eind 2019 waren dit er 56.895. Dit is een toename van ruim 5.300 woningzoekenden, oftewel ruim 9%. De meeste ingeschreven woningzoekenden zijn niet actief op zoek naar een woning, maar hebben zich uit voorzorg ingeschreven en bouwen inschrijftijd op om op termijn kans te maken op een sociale huurwoning. Ze anticiperen daarmee op veranderingen in de huishoudsamenstelling, hun leeftijd of inkomen.

Een actief woningzoekende is een woningzoekende die in een jaar ten minste één keer op een woningadvertentie heeft gereageerd. Het aantal actief woningzoekenden steeg van 18.199 in 2019 naar 21.202 in 2020, oftewel met ruim 3.000. Dit betekent dat 30% van alle ingeschreven woningzoekenden in 2020 actief heeft gezocht, in 2019 was dit 29%. Van hen heeft 25% een inschrijftijd tot 1 jaar, 56% een inschrijftijd tot 3 jaar en 82% een inschrijftijd tot 7 jaar (In 2019 was dit resp. 30%, 58% en 82%).

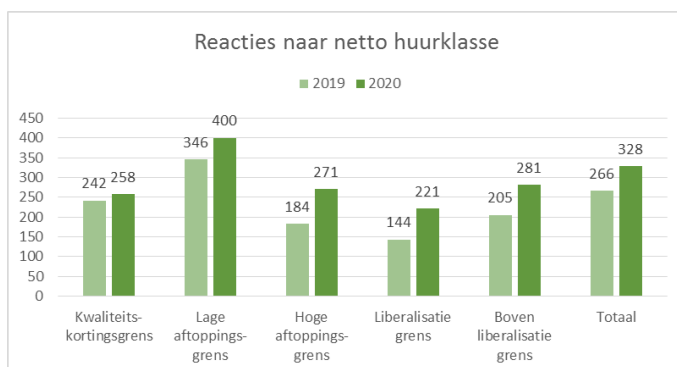
Van de actieve woningzoekenden behoort 65% tot de primaire doelgroep. Dat zijn huishoudens met een inkomen dat recht heeft op huurtoeslag. In 2019 was dit nagenoeg gelijk, namelijk 64%. 29% behoort tot de groep die iets meer verdient (secundaire doelgroep). Dit is gelijk gebleven ten opzicht van 2019. Het aantal actieve woningzoekenden met een (laag) middeninkomen (vanaf € 39.055) daalde licht van 7% naar 6% in 2020.

Eén- en tweepersoonshuishoudens vormen samen maar liefst 83% van het totaal aantal actief woningzoekenden, respectievelijk 63% en 21%. Van alle actief woningzoekenden heeft 26% één of meer kinderen. Er zijn relatief weinig grote gezinnen met vijf of meer personen actief op zoek naar een sociale huurwoning (3%). Vooral de leeftijdsgroep tussen 23 en 34 jaar is actief op zoek naar een woning, namelijk 45%. Jongeren tot 23 jaar vormen 9% van de actieven, 55 jaar en ouder 14%. Voor zowel de huishoudsamenstelling als de leeftijdsgroepen geldt dat dit nagenoeg gelijk is aan 2019. Het aantal actieven van buiten de regio is gestegen van 23% naar 27% in 2020.

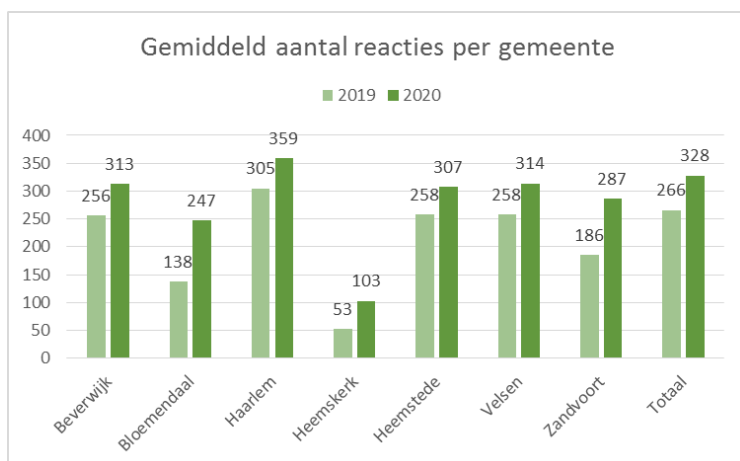
1.2 Reacties aanbodmodel

In het aanbodmodel reageren woningzoekenden op sociale huurwoningen van de corporaties die zijn aangeboden via de website MijnWoonservice.nl. Een woningzoekende mag op maximaal drie woningen tegelijk reageren. Circa de helft van de actief woningzoekenden reageert meer dan 10 keer per jaar (49%), 11% reageert 50-100 keer en 5% meer dan 100 keer. Dit is nagenoeg gelijk in 2019.

Het gemiddeld aantal reacties per geadverteerde woning is in 2020 met 23% fors gestegen van 266 naar 328. In 2019 was het aantal reacties op appartementen nagenoeg gelijk aan het aantal reacties op eengezinswoningen, respectievelijk 262 en 266. In 2020 zijn vooral eengezinswoningen in trek, namelijk gemiddeld 367 reacties ten opzichte van 313 reacties op appartementen.



De woningen met een huur tot de lage aftoppingsgrens zijn zowel in 2020 als in 2019 in aantallen het meest populair. In 2020 steeg het aantal reacties op de duurdere woningen met meer dan de gemiddelde stijging van 23%, namelijk met 48% voor de categorie hoge aftoppingsgrens, 54% voor liberalisatiegrens en 37% voor boven de liberalisatiegrens.



Het gemiddeld aantal reacties is in Haarlem het hoogst, gevolgd door Velsen en Beverwijk, resp. 359, 314 en 313 reacties. De stijging is het grootst in de gemeenten Bloemendaal, Heemskerk en Zandvoort.

1.3 Weigeringen aanbodmodel

Het weigeringsgraad, oftewel hoe vaak de woning moet worden aangeboden voordat hij wordt geaccepteerd, steeg licht van 4,3 keer in 2019 naar 4,4 keer in 2020.

In 2020 is er 10.834 keer een woningaanbod geweigerd. Ondanks het feit dat een woningzoekende eenvoudig via de website kan weigeren of zich afmelden, neemt 48% van de woningzoekenden niet de moeite om te laten weten dat ze geen belangstelling meer hebben voor de woning: 23% verschijnt niet bij een bezichtiging, bij 23% verloopt de reactietermijn van de aanbieding en 2% levert als ze een woning krijgen aangeboden niet de benodigde documenten aan.

In 48% van de gevallen nemen woningzoekenden wel deze moeite. De belangrijkste weigeringsgrond is dan woning of buurt gerelateerd (25%), gevolgd door persoonlijke omstandigheden (14%) of dat ze geen belangstelling meer hebben (9%).

4% wordt geweigerd door de corporatie omdat er niet aan de voorwaarden wordt voldaan.

Het beeld van 2019 was nagenoeg gelijk.

1.4 Gemiddelde inschrijf- en zoektijd aanbodmodel

In de regio IJmond-Zuid-Kennemerland was in 2020 de gemiddelde inschrijftijd 7,1 jaar. In 2019 was dit 6,9 jaar. Bij de berekening van de gemiddelde inschrijftijd worden alleen de verhuringen van geadverteerde woningen meegenomen (aanbodmodel en direct te huur), dus exclusief verhuringen die zijn bemiddeld. In 2020 steeg het aantal verhuringen via het aanbodmodel van 1.617 naar 1.690 verhuringen.

Omdat veel woningzoekenden zich uit voorzorg hebben ingeschreven, zegt het monitoren op alleen de inschrijftijd onvoldoende. We nemen voor een volledig beeld de zoektijd hierin mee. Dit is de tijd tussen de eerste reactie die een woningzoekende plaatst en de acceptatie van een woning, oftewel als een ingeschrevenen een actief woningzoekende wordt. In 2020 was de gemiddelde zoektijd 4,5 jaar. In 2019 was dit nagenoeg gelijk, namelijk 4,4 jaar.

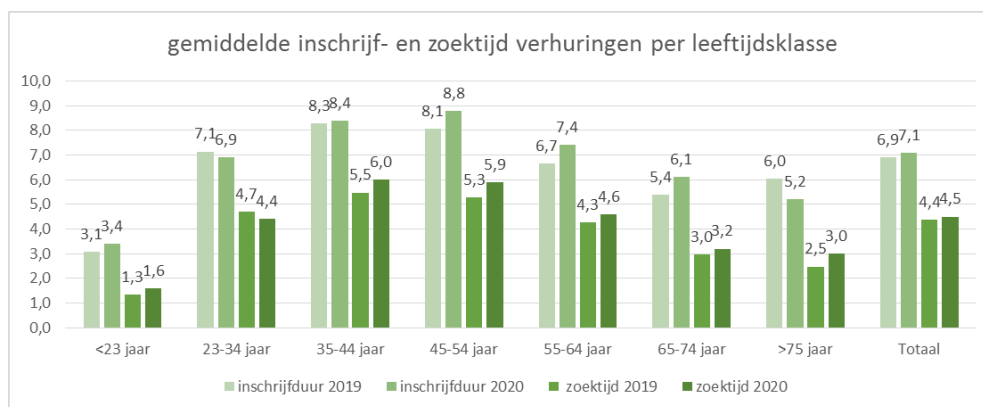
De primaire en de secundaire doelgroep vormen gezamenlijk de 'doelgroep van beleid' voor de woningcorporaties. Voor de één- en tweepersoonshuishoudens van de primaire doelgroep is de inschrijftijd en zoektijd het laagst in zowel 2019 als 2020 en ligt met 6,3 tot 6,7 jaar onder het gemiddelde van 7,1 jaar.

Aantal personen	Inkomen 2020	2019			2020		
		Inschrijfduur	Zoektijd	Aantal verhuringen	Inschrijfduur	Zoektijd	Aantal verhuringen
Primaire doelgroep							
Alleenstaand	€ 23.225 of minder	6,6	3,9	562	6,3	3,7	639
2 personen	€ 31.550 of minder	6,8	4,7	235	6,7	4,8	256
3 of meer personen	€ 31.550 of minder	7,0	4,7	225	7,3	5,3	196
Secundaire doelgroep							
Alleenstaand	€ 23.226 t/m € 39.055	7,4	4,6	298	8,9	5,3	216
2 personen	€ 31.551 t/m € 39.055	7,4	4,0	97	7,9	4,8	85
3 of meer personen	€ 31.551 t/m € 39.055	6,7	5,0	104	7,5	4,9	114
Lage middeninkomens							
Alleenstaand	€ 39.056 t/m € 43.574	8,0	4,5	18	8,4	6,9	17
2 personen	€ 39.056 t/m € 43.574	7,0	3,4	15	7,7	4,6	14
3 of meer personen	€ 39.056 t/m € 43.574	5,6	4,4	24	6,7	5,2	25
Middeninkomens							
Alle huishoudens	€ 43.575 of hoger	4,9	4,2	4	2,7	0,8	4
Totaal		6,9	4,4	1582*	7,1	4,5	1556**

**in 2019 is bij 35 verhuringen inkomen, leeftijd, huishoudgrootte en -type van huurder onbekend*

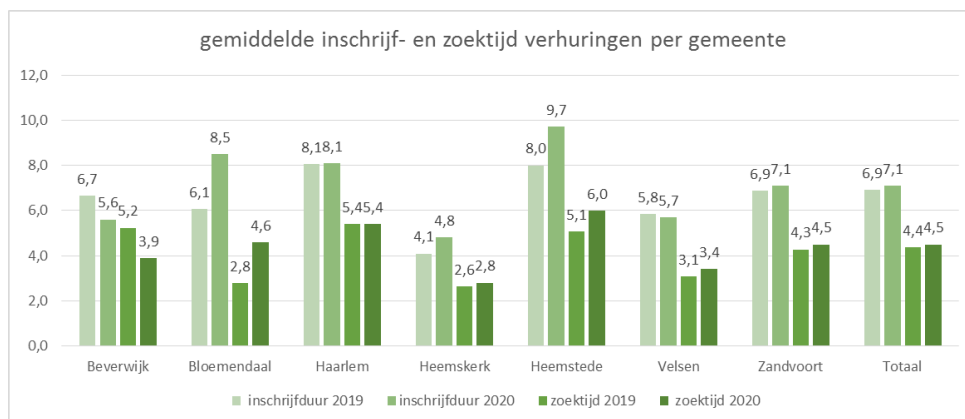
***in 2020 bij 124 verhuringen, omdat de automatisering dit bij verhuringen nieuwbouw niet registreerde. Vanaf 2021 gebeurt dit wel.*

De gemiddelde inschrijftijd en zoektijd die woningzoekenden nodig hebben per leeftijdsklasse laten in 2020 net als in 2019 zien dat met name jongeren onder 23 jaar en 65/75-plussers relatief snel een woning vinden. Dit is waarschijnlijk het effect van labeling van woningen voor deze groepen. De gemiddelde zoektijd van 23-34 jaar daalde; dit is de grootste groep actief woningzoekenden.



De IJmond-regio kent een kortere inschrijftijd en zoektijd dan de regio Zuid-Kennemerland. De inschrijftijd daalde met name in Beverwijk (-1,1), maar ook in Velsen daalde dit licht (-0,1). Tevens daalde de zoektijd in Beverwijk sterk van 5,2 naar 3,9 jaar.

Voor gemeenten waar minder verhuringen plaatsvinden, fluctueren deze parameters sterker.



De slaagkans is het aantal verhuringen in een bepaalde periode gedeeld door het aantal actief woningzoekenden in dezelfde periode. De slaagkans daalde in 2020 van 8,7% naar 8%.

1.5 Conclusies

De grootste groep actieve woningzoekenden bestaat uit één- en tweepersoons huishoudens (83%), komen uit de regio (83%), behoren tot de primaire doelgroep (65%) en zijn veelal tussen de 23-45 jaar (45%). Ruim de helft van de actieve woningzoekenden hebben een inschrijftijd van maximaal drie jaar.

Het aantal woningzoekenden, zowel ingeschrevenen als actief, stijgt sneller dan het woningaanbod. Dit betekent dat de druk op de sociale huurwoningmarkt verder toeneemt.

De forse stijging van het gemiddeld aantal reacties is tevens een teken dat de druk op de sociale huurwoningmarkt toeneemt. Dat er zeer veel gereageerd wordt op met name de eengezinswoningen en de duurdere woningen zou mede het gevolg kunnen zijn van de Covid-19 lock down, doordat men meer tijd thuis doorbracht.

De weigeringsgraad is nagenoeg gelijk gebleven. Woningzoekenden blijven, ondanks de druk op de woningmarkt, kritisch.

De gemiddelde inschrijftijd is in 2020 gestegen van 6,9 naar 7,1 jaar en de gemiddelde zoektijd van 4,4 naar 4,5 jaar. Van de grootste doelgroep, alleenstaanden behorend tot de primaire doelgroep, is zowel de inschrijf- als zoektijd gedaald in 2020. Van de secundaire doelgroep is zowel de inschrijf- als zoektijd gestegen.

De IJmond-regio kent een kortere inschrijftijd en zoektijd dan de regio Zuid-Kennemerland. Heemskerk kent de laagste cijfers, respectievelijk 4,8 en 2,8 jaar. In Beverwijk lijkt het met de daling van zowel de inschrijftijd als de zoektijd de gehoopte richting uit te gaan zoals voor de samenvoeging van de regio. De inschrijftijd daalde met 1,1 jaar naar 5,6 jaar en de zoektijd met 1,3 jaar naar 3,9 jaar. In Velsen daalde de inschrijftijd licht, met 0,1 jaar naar 5,7 jaar, de zoektijd steeg met 0,3 jaar naar 3,4 jaar. In de regio Zuid-Kennemerland steeg in alle gemeenten zowel de inschrijftijd als de zoektijd.

2 Verhuringen

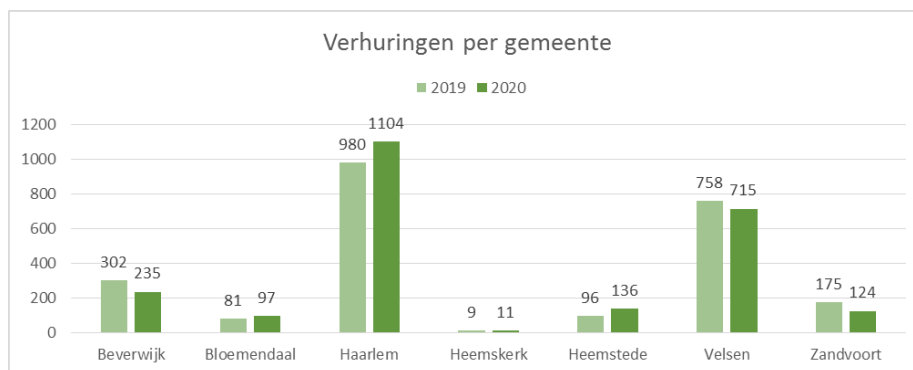
Dit hoofdstuk rapporteert over de vrijgekomen woningen die de in Woonservice samenwerkende corporaties in 2020 in de verhuur brachten. Zowel over de verhuringen via advertenties op www.MijnWoonservice.nl (aanbodmodel en direct te huur) als de verhuringen die direct worden bemiddeld door de corporaties, zoals bijvoorbeeld op basis van klantwensen, zorgwoningen, aan statushouders en uitstromers uit maatschappelijke opvang.

2.1 Toewijzingen

Op 31 december 2020 was de omvang van de sociale huurwoningvoorraad van de corporaties binnen Woonservice 41.907 woningen. De omvang is toegenomen vanwege nieuwbouwprojecten. Bij Brederode Wonen 'De Witte Hond', bij Elan Wonen 'Hof van Leijh' en 'De Slottuin' en bij Velison Wonen 'Stadspark' en 'De Duinen'.

Gemeente	Aantal sociale huurwoningen (DAEB)		Werkzame corporaties
	per 31 dec. 2019	per 31 dec. 2020	
Beverwijk	3.920	3.865	Pré Wonen, Woonzorg Nederland
Bloemendaal	1.382	1.426	Brederode Wonen, Pré Wonen, Woonzorg Nederland
Haarlem	20.706	21.168	Elan Wonen, Pré Wonen, Ymere, Woonzorg Nederland
Heemskerk	129	129	Pré Wonen, Woonzorg Nederland
Heemstede	2.325	2.355	Elan Wonen, Pré Wonen, Woonzorg Nederland
Velsen	10.081	10.261	Brederode Wonen, Elan Wonen, Velison Wonen, Woningbedrijf Velsen
Zandvoort	2.748	2.703	De Key (v.a. 1-12-2020 Pré Wonen), Woonzorg Nederland
Totaal	41.291	41.907	

Er vonden in 2020 totaal 2.422 verhuringen plaats via het aanbodmodel, direct te huur en bemiddelingen. Dit waren meer verhuringen dan in 2019, dat waren er namelijk 2.402. De mutatiegraad was in beide jaren 6%. De aantallen woningen en de verhuringen zijn in onderstaande tabel per gemeente inzichtelijk gemaakt.



Gemeente	2019				2020			
	Aanbodmodel & direct te huur		Directe bemiddeling		Aanbodmodel & direct te huur		Directe bemiddeling	
Beverwijk	191	63%	111	37%	129	55%	106	45%
Bloemendaal	57	70%	24	30%	74	76%	23	24%
Haarlem	644	66%	336	34%	775	70%	329	30%
Heemskerk	8	89%	1	11%	8	73%	3	27%
Heemstede	61	64%	35	36%	100	74%	36	26%
Velsen	495	69%	263	31%	510	71%	205	29%
Zandvoort	131	75%	44	25%	94	76%	30	24%
Totaal	1.587	67%	814	33%	1.690	70%	732	30%

Gemiddeld 70% van de verhuringen in de regio verliep in 2020 geadverteerd (aanbodmodel of direct te huur), 30% werd direct bemiddeld. In 2019 was dit respectievelijk 67% en 33%. Naar gemeenten heeft Beverwijk in

2020 procentueel de meeste bemiddelingen (45%) en Bloemendaal en Zandvoort de minste (24%). Verderop in dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de bemiddelingsredenen.

2.2 Betaalbaarheid

De meeste woningen die zijn aangeboden hadden zowel in 2019 als in 2020 een huur tot de lage aftoppingsgrens (69%).

Verhuringen naar netto huurprijsklasse		2019		2020	
Kwaliteitskortingsgrens	€ 432,51	230	10%	247	10%
Lage aftoppingsgrens	€ 619,01	1.386	58%	1.431	59%
Hoge aftoppingsgrens	€ 663,40	307	13%	288	12%
Liberalisatiegrens	€ 737,14	475	20%	450	19%
Boven liberalisatiegrens	> € 737,14	2	0%	5	0%
Onbekend	-	1	0%	1	0%
Totaal		2.401	100%	2.422	100%

In 2020 is 70% van de woningen toegewezen aan de primaire doelgroep, 26% aan de secundaire doelgroep en 4% aan de (lage) middeninkomens. De woningen die in aanmerking komen voor huurtoeslag werden het meest toegewezen aan de primaire doelgroep (87% kwaliteitskortingsgrens en 88% lage aftoppingsgrens). Let op: dit zegt niets over de verantwoording m.b.t. de passendheidsstoets maar betreft de verdeling van de aangeboden woningen via mijnWoonservice.nl over de doelgroepen.

Er zijn ook een aantal zaken opvallend. Van de woningen tot de kwaliteitskortingsgrens en de lage aftoppingsgrens werd in beide gevallen 11% verhuurd aan de secundaire doelgroep. Van de woningen tot de liberalisatiegrens werd 8% toegewezen aan de primaire doelgroep. Dit betreft slechts 34 verhuringen van het totaal aantal verhuringen aan de primaire doelgroep (1.696 verhuringen) en is dus binnen de regelgeving toegestaan.

Doelgroepen	inkomensklasse	Kwaliteits-kortings-grens	Lage aftoppings-grens	Hoge aftoppings-grens	Liberali-satie-grens	Vrije sector	Totaal	Totaal aantallen
Primaire doelgroep								
Alleenstaand	€ 23.225 of minder	77%	59%	13%	4%	40%	45%	1.101
2 personen	€ 31.550 of minder	9%	21%	4%	2%	40%	14%	346
≥ 3 personen	€ 31.550 of minder	2%	8%	44%	1%	0%	10%	249
Totaal		87%	88%	62%	8%	80%	70%	1.696
Secundaire doelgroep								
Alleenstaand	€ 23.226 t/m € 39.055	9%	9%	27%	28%	0%	15%	357
2 personen	€ 31.551 t/m € 39.055	2%	1%	5%	18%	0%	5%	116
≥ 3 personen	€ 31.551 t/m € 39.055	0%	1%	2%	30%	20%	6%	153
Totaal		11%	11%	34%	76%	20%	26%	626
Lage middeninkomens								
Alleenstaand	€ 39.056 t/m € 43.574	0%	0%	1%	4%	0%	1%	22
2 personen	€ 39.056 t/m € 43.574	0%	0%	1%	4%	0%	1%	22
≥ 3 personen	€ 39.056 t/m € 43.574	0%	0%	0%	7%	0%	1%	32
Totaal		0%	0%	2%	14%	0%	3%	76
Middeninkomens								
Alle huishoudgroottes	€ 43.575 of hoger	1%	0%	2%	2%	0%	1%	24
Totaal %		100%	100%	100%	100%	100%	100%	
Totaal aantallen		247	1.431	288	450	5		2.422

2.3 Toewijzing aan urgenten binnen het aanbodmodel

In 2020 is het aantal verhuringen aan urgenten binnen het aanbodmodel in de regio Zuid-Kennemerland en de gemeente Velsen met 25% gedaald van 219 naar 165 verhuringen.

De voornaamste urgentiesoorten in 2020 waren medisch van aard (55%) en herhuisvesting in het kader van stadsvernieuwing (27%). In 2019 waren er veel herhuisvestingsurgenties.

Urgentiesoort	Bloemendaal		Haarlem		Heemstede		Velsen		Zandvoort		TOTAAL			
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019		2020	
Herhuisvesting	2	0	72	40	4	2	2	2	3	0	83	38%	44	27%
Mantelzorg	0	0	3	0	0	1	0	0	2	1	5	2%	2	1%
Medisch	4	3	53	63	3	6	17	15	9	3	86	39%	90	55%
Sociaal	0	1	23	22	1	2	13	3	2	0	39	18%	28	17%
Uitstroom MI	0	0	6	1	0	0	0	0	0	0	6	3%	1	1%
Totaal	6	4	157	126	8	11	32	20	16	4	219	100%	165	100%

Urgenten in de regio Zuid-Kennemerland en in de gemeente Velsen zoeken zelf via het aanbodmodel een geschikte woningen. In Beverwijk en Heemskerk worden urgenten bemiddeld en zijn daarom niet in dit overzicht opgenomen maar in het bemiddelingsoverzicht in de bijlage. In 2019 ging het om 7 bemiddelingen en in 2020 om 21.

2.4 Verhuringen via bemiddeling

In 2020 zijn er 732 verhuringen bemiddeld. Een forse daling ten opzichte van 2019, toen waren dat 784 bemiddelingen. De grootste categorie bemiddelingen betreft 'zorg & uitstroom uit de maatschappelijke opvang', in 2019 was dit 30% en in 2020 is dit 29%, gevolgd door bemiddelingen op basis van een klantwens zoals 'Ouder worden prettig wonen' of 'Woningruil' (gedaald van 32% naar 26% in 2020). Per gemeente is in onderstaand overzicht het aantal bemiddelingen per categorie weergegeven. Een gedetailleerd overzicht is opgenomen in de bijlagen, evenals onderstaand overzicht in percentages.

Bemiddelingscategorie	Beverwijk		Bloemendaal		Haarlem		Heemskerk		Heemstede		Velsen		Zandvoort		Totaal	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Beheerproblematiek	0	0	2	1	5	1	0	0	0	1	3	8	0	0	10	11
Klantwens	27	14	11	6	99	69	0	0	18	13	76	82	21	9	252	193
Stadsvernieuwing	30	51	1	1	80	72	1	0	4	0	4	4	0	0	120	128
Statushouders	13	3	8	10	56	30	0	0	8	13	25	19	9	4	119	79
Zorg & uitstroom MO	24	13	1	2	92	98	0	0	3	5	106	84	8	10	234	212
Overig	17	25	1	3	4	59	0	3	2	4	19	8	6	7	49	109
Totaal	111	106	24	23	336	329	1	3	35	36	233	205	44	30	784	732

In de 25%-regeling uit de Huisvestingsverordening is vastgelegd dat de corporaties maximaal 25% van verhuringen via bemiddeling mogen toewijzen. Daarbij worden twee categorieën bemiddelingen niet meegerekend omdat deze verhuringen door de gemeenten worden 'opgelegd'. Dit zijn bemiddelingen wettelijke taakstelling statushouders en uitstroom uit maatschappelijke instellingen (contingentenregeling, kanscontracten I en II evenals omklapcontracten).

Van het totaal aantal bemiddelingen (732 in 2020) worden naast de bovengenoemde categorieën ook de bemiddelingencategorieën wisselwoningen, tijdelijke verhuur en urgentie Beverwijk afgehaald. Het aantal woningen dat op basis van de regelgeving in de Huisvestingsverordening binnen de 25%-regeling is toegewezen aan woningzoekenden bedroeg daarmee in 2020 voor de gehele regio 20,9% en voor 2019 is dit percentage gecorrigeerd naar 24%.

	2019	2020
Totaal aantal verhuringen	2.402	2.422
Minus verhuringen statushouders	-119	-79
Minus verhuringen uitstroom MO	-134	-112
Subtotaal	2.149	2.231
Aantal bemiddelingen horend tot 25% regeling	516	466
Gebruik 25% regeling hele regio	24,0%	20,9%

2.5 Conclusies

De meeste woningen die zijn aangeboden hadden zowel in 2019 als in 2020 een huur tot de lage aftoppingsgrens (69%). Dit is ruim in verhouding tot de actieve woningzoekenden die er voor in aanmerking kwamen, te weten de 65% die tot de primaire doelgroep behoort. Dit betekent dat de corporaties door het huurbeleid bij mutatie, hun woningen nadrukkelijk inzetten voor de primaire doelgroep door de huur passend te houden voor deze doelgroep.

In 2020 zijn er net iets meer woningen verhuurd dan in 2019, te weten 2.422 verhuringen ten opzichte van 2.402 in 2019. Daarvan zijn in 2020 1.690 verhuringen via het aanbodmodel verhuurd, oftewel aan ingeschreven woningzoekenden. Dit is een stijging ten opzichte van 2019, toen waren er 1.587 reguliere verhuringen.

Urgenten in de regio Zuid-Kennemerland en de gemeente Velsen zoeken zelf via het aanbodmodel een geschikte woning. In 2020 is het aantal verhuringen aan urgenten fors gedaald van 219 naar 165 verhuringen. In 27% van deze urgenties ging het om herhuisvesting in het kader van stadsvernieuwing.

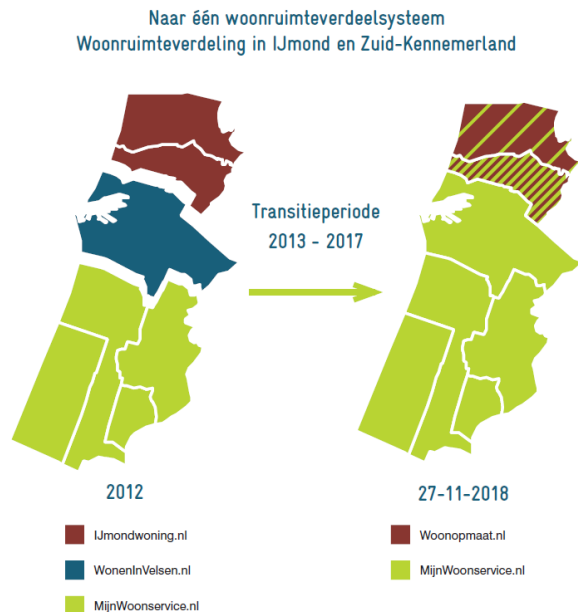
In Beverwijk en Heemskerk worden urgenten bemiddeld. In 2019 ging het om 7 bemiddelingen en in 2020 om 21.

Van alle verhuringen verliep 70% via het aanbodmodel en 30% werd direct bemiddeld. In 2020 daalde het aantal bemiddelingen van 814 naar 732. Dit is een forse daling ten opzichte van 2019. De grootste categorie bemiddelingen betreft 'zorg & uitstroom uit de maatschappelijke opvang', gevolgd door bemiddelingen op basis van een klantwens zoals 'Ouder worden prettig wonen' of 'Woningruil'.

Zowel in 2019 als 2020 voldeden de corporaties gezamenlijk aan de 25%-regeling uit de huisvestingsverordening, namelijk 24% in 2019 en 20,9% in 2020.

3 Effecten regionale woonruimteverdeling

Dit hoofdstuk is een vervolg op het evaluatierapport 'eerste effecten regionale woonruimteverdeelsysteem regio's IJmond en Zuid-Kennemerland. Woningzoekenden in Zuid-Kennemerland en IJmond kunnen sinds 27 november 2018 met één inschrijving corporatiewoningen zoeken in de hele regio.



Met het gezamenlijke systeem voor woonruimteverdeling willen corporaties en gemeenten bereiken dat woningzoekenden makkelijker en sneller een passende woning kunnen vinden. Daarbij kunnen zij zoeken en slagen in een grotere woningmarkt met meer variatie aan woningtypen en woonmilieus. De belangrijkste vraag is natuurlijk of er voor de woningzoekenden is bereikt wat we wilden bereiken. Zoals afgesproken met de samenwerkende corporaties en gemeenten monitoren we over een periode van drie jaar (2019-2022) en sluiten we dit af met een uitgebreidere evaluatie. In deze monitor volgen we de toenemende druk op de woningmarkt, de verhuisbewegingen binnen de regio en of de overgangsregeling effect heeft op de benodigde inschrijftijd voor de eigen inwoners in de regio IJmond, oftewel hoofdstuk 2 van de evaluatierapportage.

3.1 Toenemende druk op de woningmarkt

De druk op de woningmarkt liep de afgelopen jaren in heel Nederland op. RIGO schetste in 2019 in opdracht van het ministerie een beeld van de woonruimteverdeling in Nederland. In het rapport 'Stand van de woonruimteverdeling: Wachttijden en de verdeling in de praktijk'¹ zoemt RIGO specifiek in op de woningmarktregio Zuid-Kennemerland. Ze constateert daar een oplopende druk. Uit eigen onderzoek blijkt hetzelfde beeld. In vrijwel alle gemeenten in de regio IJmond/Zuid-Kennemerland nam het aantal (actief) woningzoekenden en optienemers de laatste jaren toe. In 2020 nam deze zeer sterk toe, mogelijk onder invloed van de lock down vanwege Covid-19. Het aantal woningen² dat verhuurd werd, nam de laatste jaren juist af. In 2020 zien we een lichte stijging van het aantal verhuringen, deze compenseert echter de grote toename van het aantal (actief) woningzoekenden niet. Daardoor liep de benodigde inschrijftijd of optietijd ook in 2020 op.

¹ Auteurs: Steven Kromhout/ Lianne Wittkämper, RIGO 26 maart 2019

² Woningcorporatie Woonopmaat maakt geen onderdeel uit van Woonservice. In deze evaluatie zijn Woonopmaat en de verhuringen in haar voorraad buiten beschouwing gelaten. Overal waar gesproken wordt over het regionale systeem of de verhuringen, is dit exclusief Woonopmaat. Deze evaluatie doet daarom ook geen uitspraken over de specifieke gevolgen van de samenvoeging voor de gemeente Heemskerk. Pré Wonen heeft in Heemskerk maar een geringe voorraad (2019: 80 woningen, dit is nog geen 2 procent van de corporatievoorraad van de gemeente Heemskerk). Van de gemeente Beverwijk wordt slechts een deel van de bewegingen op de woningmarkt in beeld gebracht. Het betreft hier namelijk alleen de verhuizingen in de voorraad van Pré Wonen. In de gemeente Beverwijk heeft Pré Wonen in 2019 3.580 woningen (55 procent van de sociale voorraad). In zowel Heemskerk als Beverwijk heeft Woonopmaat de overige corporatievoorraad (Woonzorg heeft in Heemskerk nog 1 woningcomplex).

Aantal verhuringen	2016	2017	2018	2019	2020
Beverwijk (Pré Wonen)	364	210	179	302	235
Bloemendaal	79	81	101	81	97
Haarlem	927	1.200	1.156	980	1.104
Heemstede	111	116	110	96	136
Velsen	772	903	805	758	715
Zandvoort	174	166	154	175	124
Totaal Woonservice	2.427	2.676	2.505	2.392	2.411
Beverwijk (Woonopmaat)	181	161	174	153	154
Totaal	2.608	2.676	2.505	2.392	2.411

Voor deze evaluatiemonitor worden alle ingeschreven woningzoekenden gedurende het jaar ten opzichte van elkaar vergeleken. Dit is een hoger aantal dan gebruikt in hoofdstuk 1 van deze rapportage, waar het gaat om het aantal ingeschrevenen per eind december. Hier is voor gekozen om een beter vergelijk te maken met het optiemodel van Woonopmaat waar optienemers zich voor langere tijd inschrijven. Het aantal ingeschreven en actief woningzoekenden is zowel binnen MijnWoonservice.nl als bij Woonopmaat in 2020 fors gestegen.

Aantal ingeschreven woningzoekenden gedurende gehele jaar	2016	2017	2018	2019	2020
MijnWoonservice.nl	43.632	45.043	52.281	63.893	71.318
WonenInVelsen.nl	7.701	9.174	10.965		
Pré Wonen (optiemodel)	5.565	5.676	6.811		
WoonOpMaat (optiemodel)	3.811	4.521	5.759		

Het optiemodel kent alleen inschrijvingen; er wordt geen onderscheid gemaakt tussen woningzoekenden en actieve woningzoekenden.

Aantal actief woningzoekenden/optienemers	2016	2017	2018	2019	2020
MijnWoonservice.nl	9.570	10.860	11.125	18.199	21.202
WonenInVelsen.nl	3.540	4.347	4.856		
Pré Wonen (optiemodel)	5.565	5.676	6.811		
WoonOpMaat (optiemodel)	3.811	4.521	5.759		

Het optiemodel kent alleen inschrijvingen; er wordt geen onderscheid gemaakt tussen woningzoekenden en actieve woningzoekenden.

De gemiddelde inschrijftijd daalde voor de verhuringen in Beverwijk via MijnWoonservice.nl met ruim één jaar (-1,1) en in Velsen met -0,1 jaar. Alleen in Haarlem bleef de inschrijftijd gelijk, in alle andere gemeenten evenals in het optiemodel van Woonopmaat steeg deze.

Gemiddelde inschrijftijd/optietijd	2016	2017	2018	2019	2020
Beverwijk (Pré Wonen)	2,8	3,0	4,0	6,7	5,6
Beverwijk (Woonopmaat)	1,5	1,8	2,2	3,1	3,5
Bloemendaal	7,5	7,0	7,7	6,1	8,5
Haarlem	7,1	7,8	7,6	8,1	8,1
Heemstede	6,7	7,6	8,0	8,0	9,7
Velsen	3,6	3,9	4,3	5,8	5,7
Zandvoort	6,0	6,1	6,8	6,9	7,1

3.2 Verhuisbewegingen binnen de regio

Meer verhuisbewegingen mogelijk maken en woningzoekenden meer keuzemogelijkheden bieden. Dat waren vanaf de eerste besprekingen over het samenvoegen van de regio's de belangrijkste doelstellingen van de gemeenten en corporaties. Deze doelstellingen lijken behaald te zijn als je kijkt naar de verhuisbewegingen in 2019 en 2020. Woningzoekenden reageren over de grenzen van de gemeenten en de oude regio's heen. Ook slagen zij in buurgemeenten en de oude buurregio. Vrijwel tussen alle gemeenten vinden verhuizingen plaats.

Een woning zoeken

In Haarlem en Velsen worden de meeste woningen aangeboden, dat is terug te zien in het procentuele totaal aantal reacties in deze gemeenten (onderste regel van de tabel bovenaan de volgende pagina).

Vanuit de woningzoekenden gezien zijn ze in 2020, met uitzondering van Haarlem, Heemstede en Bloemendaal, minder gaan zoeken in hun eigen gemeente en meer in andere gemeenten (leesrichting horizontaal). Vooral Haarlem is geliefd en ten opzichte van 2019 nog geliefder geworden. Woningzoekenden uit Beverwijk zoeken daarnaast ook steeds vaker in Velsen.

De tabel toont aan dat woningzoekenden zeker geïnteresseerd zijn om buiten hun gemeente een woning te zoeken. Door het samenvoegen van de regio in één systeem voor woonruimteverdeling, is het eenvoudiger geworden om in andere gemeenten een woning te vinden.

	Gemeente waarin men zoekt (leesrichting →)												Totaal
	Beverwijk (Pré Wonen)		Bloemendaal		Haarlem		Heemstede		Velsen		Zandvoort		
Huidige woonplaats	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	
Beverwijk	50%	37%	1%	1%	17%	22%	1%	2%	28%	33%	3%	3%	100%
Bloemendaal	4%	3%	6%	7%	54%	55%	9%	11%	19%	18%	9%	6%	100%
Haarlem	6%	5%	2%	3%	65%	65%	5%	5%	17%	17%	5%	4%	100%
Heemstede	6%	3%	4%	5%	53%	54%	16%	17%	14%	13%	7%	7%	100%
Velsen	9%	7%	1%	2%	22%	25%	2%	2%	63%	60%	3%	3%	100%
Zandvoort	5%	4%	3%	4%	40%	46%	6%	6%	14%	13%	33%	27%	100%
Buiten regio	12%	8%	2%	3%	48%	48%	4%	5%	27%	29%	7%	6%	100%
Totaal	11%	8%	2%	3%	47%	49%	4%	5%	30%	30%	6%	5%	100%

Verhuizen

De onderstaande tabel is een andere tabel dan die van de evaluatierapportage. Hiervoor is gekozen omdat deze beter vergelijkbaar is met de bovenstaande tabel. De tabel hieronder laat zien dat woningzoekenden het meest slagen in hun eigen woonplaats. Vooral woningzoekenden uit Velsen (83%), Beverwijk (68%), Haarlem (68%) en Zandvoort (66%) slagen meestal in hun eigen gemeente. In Beverwijk, Bloemendaal, Velsen en Zandvoort slaagt men in 2020 wel minder vaak in de eigen gemeente dan in 2019.

Woningzoekenden slagen echter vaker in hun eigen gemeente dan op basis van hun zoekgedrag wordt verwacht. Van de woningzoekenden uit Beverwijk zoekt 37% in de eigen gemeente en 68% slaagt daar ook (binnen de voorraad van Pré Wonen), 60% van de woningzoekenden uit Velsen zoekt in de eigen gemeente en 83% slaagt daar, en 27% van de woningzoekenden uit Zandvoort zoekt in de eigen gemeente en 66% slaagt daar.

Uit deze tabel blijkt ook dat er meer verhuisbewegingen plaatsvonden tussen gemeenten waar voorheen met verschillende verdeelsystemen gewerkt werd en tussen de regio's IJmond en Zuid-Kennemerland.

Woningzoekenden uit Beverwijk zoeken niet alleen vaker in Haarlem en Velsen maar slagen daar ook vaker: in Haarlem van 5% in 2019 naar 14% in 2020 en in Velsen van 11% naar 18%. Niet alleen Haarlemers slagen in de hele regio, in 2020 slaagt men vanuit de hele regio vaker in Haarlem.

	Gemeente waar men naartoe verhuist (leesrichting →)												Totaal
	Beverwijk (Pré Wonen)		Bloemendaal		Haarlem		Heemstede		Velsen		Zandvoort		
Huidige woonplaats	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	
Beverwijk	83%	68%	0%	0%	5%	14%	0%	0%	11%	18%	1%	0%	100%
Bloemendaal	0%	0%	37%	24%	26%	49%	3%	5%	20%	22%	14%	0%	100%
Haarlem	7%	5%	3%	3%	65%	68%	5%	5%	17%	14%	3%	4%	100%
Heemstede	2%	4%	5%	9%	36%	37%	36%	41%	17%	6%	5%	4%	100%
Velsen	2%	6%	1%	1%	3%	9%	1%	1%	94%	83%	0%	0%	100%
Zandvoort	3%	1%	3%	4%	10%	19%	1%	1%	3%	7%	79%	67%	100%
Buiten regio	15%	9%	4%	4%	37%	41%	2%	6%	30%	34%	10%	50%	100%
Totaal	12%	8%	4%	3%	41%	44%	4%	5%	31%	32%	8%	6%	100%

Door deze verhuisbewegingen worden in elke gemeente procentueel minder woningen aan eigen inwoners toegewezen sinds het invoeren van het gezamenlijke aanbodmodel.

Een deel van de woningvoorraad in de gemeenten wordt op basis van de huisvestingsverordening via bemiddeling toegewezen aan specifieke doelgroepen - bijvoorbeeld vanwege zorg, statushouders en uitstroom uit

Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. In 2018 was dit 37%, in 2019 33% en in 2020 30 procent. Van deze woningen wordt het grootste deel toegewezen aan eigen inwoners. Deze toewijzingen zijn niet opgenomen in bovenstaande tabellen.

Woningzoekenden in Beverwijk kunnen een woning vinden via het aanbodmodel (Pré Wonen) of via het optiemodel van corporatie Woonopmaat. De woningen van Woonopmaat gingen grotendeels naar mensen uit Beverwijk. Het daadwerkelijk aantal verhuringen aan mensen uit Beverwijk valt dus veel hoger uit dan blijkt uit bovenstaande tabellen. Hun kansen om in Beverwijk te blijven wonen, zijn groter dan hieruit geconcludeerd kan worden.

Uit extra analyses blijkt dat meer woningzoekenden van buiten de regio zoeken in IJmond/Zuid-Kennemerland. Dit steeg van 23% in 2019 naar 27% in 2020. Het percentage dat daadwerkelijk verhuist naar de regio daalde echter licht van 13% in 2019 naar 12% in 2020.

3.3 Effect overgangsregeling op inschrijftijd eigen inwoners IJmond

In de gemeenten Velsen en Beverwijk³ geldt sinds de samenvoeging van IJmond en Zuid-Kennemerland een overgangsregeling. Dit om recht te doen aan de positie van de woningzoekenden die voor het invoeren van het nieuwe systeem stonden ingeschreven bij Wonen in Velsen of IJmondwoning. Zij krijgen drie jaar extra inschrijftijd opgeteld bij de werkelijke inschrijftijd als zij reageren op een woning in de eigen gemeente. Als iemand uit Zuid-Kennemerland reageert op een woning in Velsen of Beverwijk, krijgt hij geen extra inschrijftijd.

Werkelijke inschrijftijd geslaagde woningzoekende in de eigen gemeente	2018			2019			2020		
	zonder kind	met kind	gemiddelde inschrijf-duur	zonder kind	met kind	gemiddelde inschrijf-duur	zonder kind	met kind	gemiddelde inschrijf-duur
Beverwijk (Pré Wonen)			4 (optiemodel)	6,5	5,8	6,3	4,3	5,1	4,7
Bloemendaal	6,6	6,4	6,6	6,5	6,5	6,5	9,3	8,1	9,2
Haarlem	7,6	8,2	7,8	8,2	8,1	8,2	8	8,8	8,3
Heemstede	8,7	6,7	8	8,4	7	8	10	9,3	9,6
Velsen	4,7	4,3	4,6	5,4	6	5,6	5,2	5,7	5,4
Zandvoort	6,3	7,9	6,8	6,8	7,6	7,1	7,7	7,6	7,6

Voor Beverwijk (Pré Wonen/optiemodel) is over 2018 alleen de gemiddelde inschrijftijd bekend; in de huisvestingsmonitor werden de cijfers per huishoudgrootte of leeftijd niet gepresenteerd.

In 2019 nam in Velsen en Beverwijk de benodigde inschrijftijd voor eigen inwoners sinds het samenvoegen van de regio's toe. De opgelopen benodigde inschrijftijd in zowel Velsen als Beverwijk werd deels verklaard door de toenemende druk op de woningmarkt; deels doordat eigen inwoners vaak de meest geliefde woningen op de woningmarkt kiezen en daar in de basis al een langere inschrijftijd voor nodig is. Maar het verschil tussen 2018 en 2019 was groter dan in de rest van de regio. In 2020 is de inschrijftijd voor de inwoners van Velsen en Beverwijk gedaald. Voor Velsen van 5,6 naar 5,4 jaar en voor Beverwijk daalde deze fors van 6,3 naar 4,7 jaar. Met deze overgangsregeling hebben de inwoners van Velsen en Beverwijk binnen het MijnWoonservice.nl de kortste inschrijftijd nodig om binnen hun eigen gemeente te verhuizen.

Gemeenten zonder overgangsregeling

In de gemeenten in Zuid-Kennemerland geldt geen overgangsregeling. De gemiddelde inschrijftijd is daar dus gelijk aan de werkelijke inschrijftijd. In de gemeenten Bloemendaal en Heemstede is de gemiddelde inschrijftijd in 2020 fors gestegen. In deze gemeenten vinden minder verhuringen plaats en fluctueert de gemiddelde inschrijftijd daardoor sterk. Voor de inwoners van Zandvoort liep de gemiddelde inschrijftijd in 2019 ook op, voor Haarlem bleef deze nagenoeg gelijk.

³ Ook voor Heemskerk geldt deze regeling, gezien het aantal verhuringen is Heemskerk niet meegenomen in de evaluatie.

3.4 Conclusies

Uit deze evaluatie blijkt dat inwoners in 2020 nog makkelijker zoeken en verhuizen in de regio. Woningzoekenden reageren over de grenzen van de gemeenten en de voormalige regio's heen. Zij slagen ook in buurgemeenten en de voormalige buurregio voor een woning. Vrijwel tussen alle gemeenten vinden verhuizingen plaats, ook over het kanaal heen. Vooral Haarlem is geliefd. Woningzoekenden maken gebruik van het gevarieerdere aanbod in woningtypes en woonmilieus, zoals is bedoeld.

De meeste woningzoekenden slagen echter nog steeds vaker in hun eigen gemeente dan daarbuiten. Ze slagen zelfs vaker in hun eigen gemeente dan op basis van hun zoekgedrag wordt verwacht. Verder hebben woningzoekenden van buiten de regio flinke belangstelling, maar zij slagen beduidend minder vaak dan op basis van hun zoekgedrag wordt verwacht.

Uit deze evaluatie blijkt ook dat de druk op de woningmarkt verder is toegenomen. In 2020 steeg het aantal verhuringen licht, maar het aantal woningzoekenden dat zich inschreef bij MijnWoonservice.nl of Woonopmaat steeg sneller.

Een andere indicator van een toenemende druk is de inschrijftijd. Uit het evaluatierapport 'Eerste effecten regionale woonruimteverdeling regio's IJmond en Zuid-Kennemerland' bleek dat alle woningzoekenden in 2019 (iets) meer inschrijftijd nodig hadden om een woning te vinden. In 2020 is dit veranderd. Woningzoekenden uit Zuid-Kennemerland hebben meer inschrijftijd nodig dan in 2019, in de regio IJmond zijn deze na het oplopen in 2019 in 2020 gedaald. In Velsen daalde de inschrijftijd licht met 0,1 jaar, in Beverwijk daalde deze fors met 1,1 jaar.

Hetzelfde geldt voor de inschrijftijd voor woningzoekenden die in de eigen gemeente blijven wonen. In de regio Zuid-Kennemerland steeg deze, in de regio IJmond daalde dit. In Velsen daalde het licht met 0,2 jaar en in Beverwijk fors met 1,6 jaar. Met de overgangsregeling had men in 2020 minder inschrijftijd nodig om in de eigen gemeente te blijven wonen.

4 Bijlagen

Noot bij het rapport

Bij het opstellen van deze jaarmonitor zijn de volgende correcties opgenomen:

In 2010 en 2020 zijn er problemen geweest met de nieuwbouwmodule van WoningNet. Dit betekent dat ten tijde van toewijzen deze verhuringen als bemiddeld in plaats van aanbodmodel in de database zijn geregistreerd. Dit betreft in 2019 35 verhuringen van Woningbedrijf Velsen. In 2020 betreft dit in totaal 122 verhuringen, waarvan 20 van Brederode Wonen, 7 van Velison Wonen en 95 van Elan Wonen. Daarnaast was dit ook onbekend bij 2 verhuringen. Waar mogelijk is dit handmatig gecorrigeerd.

Tabel bemiddelingsredenen gedetailleerd

Bemiddelingscategorie	Reden bemiddeling	2019		2020	
Beheerproblematiek	Beheerproblematiek	10	1%	11	2%
Klantwens	Achtergebleven inwoning	75	10%	44	6%
	Groepswonen	16	2%	21	3%
	Schuif trappenhuis/complex	5	1%	12	2%
	Seniorenregeling	14	2%	20	3%
	Van eengezinswoning naar senioren	45	6%	16	2%
	Van groot naar klein	12	2%	9	1%
	Van klein naar groot	2	0%	3	0%
	Woningruil	83	11%	68	9%
	Subtotaal	252	32%	193	26%
Stadsvernieuwing	Stadsvernieuwing	112	14%	117	16%
	Wisselwoning	8	1%	12	2%
	Subtotaal	120	15%	129	18%
Statushouders	COA taakstelling	119	15%	79	11%
Zorg & uitstroom MO	Contingentenregeling	101	13%	89	12%
	Fokuswoning	1	0%	1	0%
	Indicatie	54	7%	68	9%
	Kanscontract I	23	3%	20	3%
	Kanscontract II	4	1%	3	0%
	Omklapcontract	6	1%	6	1%
	Rolstoel, MIVA	8	1%	3	0%
	Zorgwoning	37	5%	23	3%
	Subtotaal	234	31%	213	29%
Overig	Conversie naar nieuw systeem	19	2%	1	0%
	Urgentie Beverwijk	7	1%	21	3%
	Verhuur na publicatie	14	2%	17	2%
	Tijdelijke huisvesting			36	5%
	Divers	9	1%	32	4%
	Subtotaal	49	6%	107	15%
Totaal		784	100%	732	100%

Tabel bemiddelingsredenen per gemeente in percentages

Bemiddelingscategorie	Beverwijk		Bloemendaal		Haarlem		Heemskerk		Heemstede		Velsen		Zandvoort		Totaal	
	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020	2019	2020
Beheerproblematiek	0%	0%	8%	4%	1%	0%	0%	0%	0%	3%	1%	4%	0%	0%	1%	2%
Klantwens	24%	13%	46%	26%	29%	21%	0%	0%	51%	36%	33%	40%	48%	30%	32%	26%
Stadsvernieuwing	27%	48%	4%	4%	24%	22%	100%	0%	11%	0%	2%	2%	0%	0%	15%	17%
Statushouders	12%	3%	33%	43%	17%	9%	0%	0%	23%	36%	11%	9%	20%	13%	15%	11%
Zorg & uitstroom MO	22%	12%	4%	9%	27%	30%	0%	0%	9%	14%	45%	41%	18%	33%	30%	29%
Overig	15%	24%	4%	13%	1%	18%	0%	100%	6%	11%	8%	4%	14%	23%	6%	15%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

5 Begrippenlijst

Aanbiedingsresultaat	Het aanbiedingsresultaat is het aantal keren dat een woning is aangeboden (inclusief de aanbieding waarmee een verhuring tot stand komt). Het aanbiedingsresultaat wordt berekend op basis van de geadverteerde woningen. Er worden alleen 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.
Aanbodmodel	Woningen via het aanbodmodel komen dagelijks op internet. De volgordebepaling tijdens de selectie gaat op basis van de inschrijftijd. Men kan maximaal op drie woningen reageren.
Aangeboden woningen	Onder het aanbod vallen alleen de woningen die op internet zijn geadverteerd, inclusief nieuwbouwwoningen. Geen bemiddeling.
Actief woningzoekende	Een actief woningzoekende: iemand die binnen 2019 een reactie heeft geplaatst op het vrijgekomen aanbod, dit wordt afgezet tegen het totaal aantal woningzoekende in dat jaar (waarbij ook geslaagde en uitgeschreven woningzoekenden worden meegerekend).
Deelname in %	Het aandeel actief woningzoekenden ten opzichte van het totaal aantal ingeschrevenen in de betreffende periode.
Direct te huur	Woningen die geadverteerd worden via internet en met loting worden toegewezen.
Doelgroep: primair	Inkomensgroep gebaseerd op het aantal personen, de leeftijd en het inkomen. De primaire doelgroep: huishoudens met recht op huurtoeslag. In 2020: eenpersoonshuishouden < AOW leeftijd € 23.225 eenpersoonshuishouden > AOW leeftijd € 23.175 meerpersoonshuishouden < AOW leeftijd € 31.550 meerpersoonshuishouden > AOW leeftijd € 31.475 Inkomensgrenzen worden per jaar geïndexeerd.
Doelgroep: secundair	Inkomensgroep gebaseerd op het aantal personen en het inkomen. Grenzen in 2020: eenpersoonshuishouden en meerpersoonshuishouden vanaf grens primaire doelgroep tot € 39.055. Inkomensgrenzen zijn per jaar geïndexeerd.
Doelgroep: lage midden inkomens	Inkomensgroep gebaseerd op het aantal personen, de leeftijd en het inkomen. Lage middeninkomens: huishoudens met een inkomen (in 2019: € 39.055 tot € 43.574). Inkomensgrenzen zijn per jaar geïndexeerd.
Doelgroep: midden inkomens	Inkomensgroep gebaseerd op het aantal personen, de leeftijd en het inkomen. Middeninkomens: huishoudens met een inkomen (in 2019: vanaf € 43.574). Inkomensgrenzen worden per jaar geïndexeerd.
Gemiddeld aantal reacties / Populariteit	Dit zijn alle (goede) reacties op geadverteerde woningen in een bepaalde periode. Deze reacties worden gedeeld door de aangeboden woningen. Hiermee wordt de populariteit van een woning zichtbaar.
Huur	De huur is op basis van netto huur
Huurgrenzen	kwaliteitskortingsgrens € 432,51 lage aftoppingsgrens € 619,01 hoge aftoppingsgrens € 663,40 liberalisatie (vrije sector) grens € 737,14 Huurgrenzen worden per jaar geïndexeerd.
Inkomen	Bruto jaarinkomen.
(Gemiddelde) inschrijftijd	Dit is de periode dat men staat ingeschreven als woningzoekende. De inschrijftijd start vanaf het moment dat de woningzoekende staat ingeschreven. Deze wordt berekend voor verhuringen binnen het aanbodmodel (exclusief bemiddelingen en urgenties). De gemiddelde inschrijftijd van een woningzoekende wordt berekend op basis van de tijd tussen het moment dat hij zich heeft ingeschreven en wanneer hij een woning accepteert. Bij de gemiddelde inschrijftijd wordt alleen gekeken naar de verhuringen van geadverteerde woningen maar exclusief verhuringen aan urgenten en bemiddelingen.
Inschrijvingen	Nieuwe woningzoekenden die zich binnen een bepaalde periode hebben ingeschreven.

Ingeschreven woningzoekenden gedurende jaar	Dit zijn woningzoekenden die ingeschreven hebben gestaan gedurende het jaar. Zij kunnen in- of uitgeschreven zijn in het betreffende jaar. Dat betekent dat het aantal ingeschrevenen over het jaar altijd hoger is dan het aantal ingeschreven op een bepaalde datum.
Netto huur	De netto huurprijs in euro's die geregistreerd staat bij de eenheid. De netto huur, ook wel kale huur genoemd, is de vergoeding enkel voor het gebruik van de woonruimte. In de netto huur worden de servicekosten niet meegerekend.
Label woning	Een woning kan bij leegmelding worden voorzien van een label, welke de doelgroep aangeeft waarvoor de eenheid geldt, bijv. zorgwoning, jongerenwoning, seniorenwoning, starterswoning etc.
Mutatiegraad	Het aandeel verhuringen ten opzichte van de voorraad in de betreffende periode.
Reacties	Dit zijn reacties op geadverteerde woningen. 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.
Rekenhuur	De rekenhuur in euro's die geregistreerd staat bij de eenheid. De rekenhuur is het bedrag van de huur dat in aanmerking komt voor huurtoeslag (de kale huurprijs + servicekosten).
Slaagkans (%)	De slaagkans is het aantal verhuringen in een bepaalde periode gedeeld door het aantal actief woningzoekenden in dezelfde periode. De slaagkans geeft de verhouding weer tussen het aantal verhuringen (de geslaagden) en degenen die reageerden op de aangeboden woningen (de actieven). Het gaat hierbij om woningen die geadverteerd zijn. 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, inschrijftijd, urgentie, e.d.
Toewijzingsgrens	Woningcorporaties moeten ten minste 80 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 39.055. Maximaal 10 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen mogen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 43.574 euro. Maximaal 10 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen mogen corporaties vrij toewijzen.
Uitschrijvingen	Alle woningzoekenden die zich binnen een bepaalde periode hebben uitgeschreven.
Urgenties	Woningzoekenden die beschikken over een toegekende medische urgentie of sociale urgentie. Urgenten hebben als zodanig voorrang op alle overige woningzoekenden. De volgorde tussen urgenten onderling wordt verder bepaald door de datum van urgentieverstrekking.
Verhuringen	Dit zijn alle woningen die in het systeem als verhuurd zijn afgemeld. Zowel bemiddelde woningen als geadverteerde woningen. De berekening vindt plaats op huurcontractdatum. Er wordt alleen gekeken naar de verhuringen van corporaties.
Verhuringen bemiddeling	Dit zijn woningen die rechtsreeks bemiddeld zijn en vervolgens in het systeem als verhuurd zijn afgemeld. Deze woningen zijn niet geadverteerd. De berekening vindt plaats op huurcontractdatum.
Verhuringen aanbodmodel	Dit zijn alle woningen die geadverteerd zijn en vervolgens als verhuurd zijn afgemeld. De berekening vindt plaats op huurcontractdatum.
Verhuringen o.b.v. urgentie	Dit zijn de geadverteerde woningen die in het systeem als verhuurd zijn afgemeld en zijn toegewezen aan een woningzoekende op basis van de geldende urgentie. De berekening vindt plaats op huurcontractdatum.
Weigeringen	Na een selectie worden woningen aan kandidaten aangeboden. Een kandidaat kan een woning ook weigeren. Dit zijn weigeringen op geadverteerde verhuurde woningen.
(Gemiddelde) Zoektijd	De zoektijd is het aantal jaren dat een woningzoekende ingeschreven staat berekend vanaf de eerste reactie tot het moment dat hij een woning accepteert. Bij de berekening van de gemiddelde zoektijd wordt uitsluitend gekeken naar verhuringen van geadverteerde woningen exclusief verhuringen aan urgenten en bemiddelingen.