



WoonruimteverdelingsMonitor 2021

Regio IJmond/Zuid-Kennemerland

Inleiding

Met deze jaarmonitor brengt Woonservice de woonruimteverdeling in beeld namens de zeven samenwerkende woningcorporaties in de regio IJmond/Zuid-Kennemerland. Dit zijn Brederode 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 ingegaan op het zoekgedrag van woningzoekenden. In het tweede hoofdstuk rapporteren we over de verhuringen op gemeenteniveau. In het derde hoofdstuk zijn de effecten van de regionale woonruimteverdeling in beeld gebracht. Dit is het vervolg op de evaluatierapportage 'Eerste effecten regionale woonruimteverdeling regio's IJmond en Zuid-Kennemerland'.

Inhoudsopgave

Inleiding	2
Inhoudsopgave	3
1 Zoekgedrag.....	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.....	8
2 Verhuringen	9
2.1 Toewijzingen	9
2.2 Toewijzing aan urgenten binnen het aanbodmodel	10
2.3 Verhuringen via bemiddeling	10
2.4 Betaalbaarheid	11
2.5 Conclusies.....	13
3 Effecten regionale woonruimteverdeling	14
3.1 Toenemende druk op de woningmarkt	14
3.2 Verhuisbewegingen binnen de regio	16
3.3 Effect overgangsregeling op inschrijftijd eigen inwoners IJmond.....	20
3.4 Conclusies.....	21
4 Bijlagen	22
5 Noot bij het rapport	23
6 Begrippenlijst	24

1 Zoekgedrag

In dit hoofdstuk belichten we verschillende aspecten van het zoekgedrag van woningzoekenden in de regio IJmond/Zuid-Kennemerland over de periode 2019-2021.

1.1 Actief woningzoekenden

Woningzoekenden	2019	2020	2021
Ingeschreven woningzoekenden op 31 december	56.895	62.256	61.724
Ingeschrevenen gedurende het jaar	63.893	71.318	76.385
Actief woningzoekenden gedurende het jaar	18.199	21.202	23.231
Percentage actief woningzoekenden (% actief t.o.v. ingeschrevenen gedurende jaar)	29%	30%	30%

Het aantal ingeschrevenen op 31 december daalt in 2021 licht; het aantal ingeschrevenen gedurende het jaar steeg met ruim 5.000. Dat betekent dat bijna 15.000 ingeschrevenen afgelopen jaar hun inschrijving hebben beëindigd, dit is meer dan voorgaande jaren.

Het aantal actieve woningzoekenden steeg; het percentage actief woningzoekende bleef gelijk ten opzichte van 2020. Van de actieve woningzoekenden heeft 22% een inschrijftijd tot 1 jaar, 55% een inschrijftijd tot 3 jaar en 84% een inschrijftijd tot 7 jaar (In 2019 was dit resp. 30%, 58% en 82% en in 2020 25%, 56% en 82%).

Van de actieve woningzoekenden behoort 63% tot de primaire doelgroep. Dat zijn huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag. 29% behoort tot de groep die iets meer verdient, de secundaire doelgroep. Deze percentages blijven sinds 2019 nagenoeg gelijk.

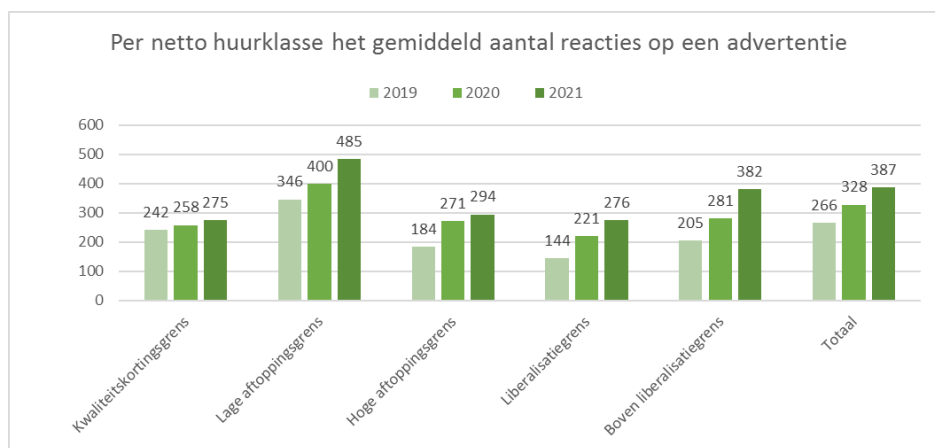
Van de actieve woningzoekenden voert 62% een éénpersoonshuishouden, 11% een tweepersoonshuishouden, 17% een één-oudergezin, 9% een gezin met één of meerdere kinderen.

Voor de leeftijdsgroep tussen 23 en 34 jaar is actief op zoek naar een woning, namelijk 44%. Jongeren tot 23 jaar vormen 8% van de actieven, 55-75 jaar 14%, vanaf 75 jaar 3%. Voor zowel de huishoudsamenstelling als de leeftijdsgroepen geldt dat dit nagenoeg gelijk is aan voorgaande jaren.

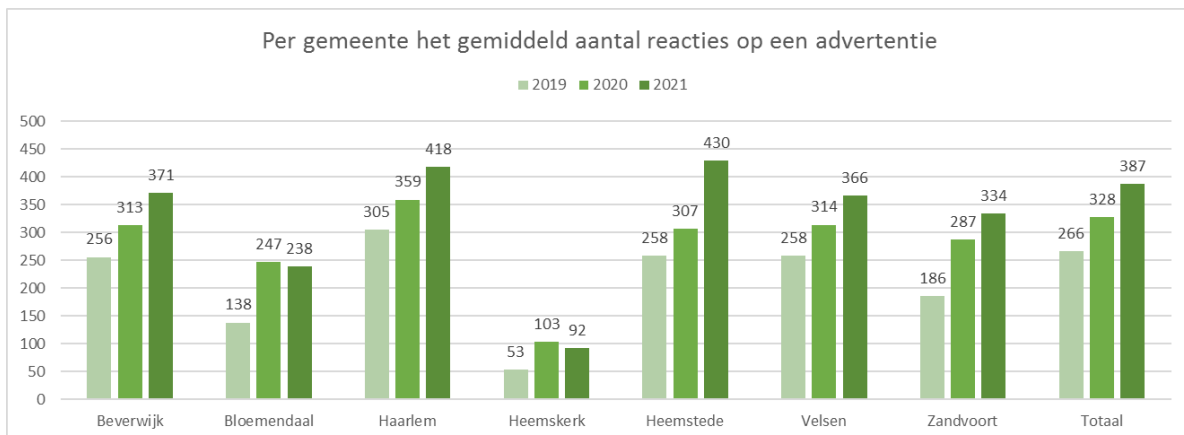
1.2 Reacties aanbodmodel

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. Het gemiddeld aantal reacties per geadverteerde woning steeg wederom in 2021, van 328 naar 387. In 2021 werd er gemiddeld 361 keer gereageerd op een appartement en 461 keer op een eengezinswoning.

De woningen met een huur tot de lage aftoppingsgrens blijven het meest populair. In 2021 steeg het aantal reacties op duurdere huur (boven liberalisatiegrens) flink.



Het gemiddeld aantal reacties per woningadvertentie steeg, met uitzondering van Heemskerk en Bloemendaal, overall. Met name in Heemstede is er veel meer gereageerd dan in voorgaande jaren.



1.3 Weigeringen aanbodmodel

De weigeringsgraad, oftewel hoe vaak de woning moet worden aangeboden voordat hij wordt geaccepteerd, steeg van 4,3 keer in 2019 naar 4,4 in 2020 en 4,8 in 2021.

In 2021 is er 18.965 keer een woningaanbod geweigerd. Dit is een forse stijging ten opzicht van 2020 waar het ging om 10.834 weigeringen.

Net als in andere jaren neemt 48% van de woningzoekenden niet de moeite om te laten weten dat ze geen belangstelling meer hebben voor de woning (niet verschenen bij afspraak, reactietermijn verlopen en niet aanleveren documenten) en 48% neemt wel deze moeite. De belangrijkste weigeringsgrond is dan woning of buurt gerelateerd (33%), gevolgd door geen belangstelling (9%), geen reden (5%) en persoonlijke omstandigheden (1%). 3% werd geweigerd door de corporatie omdat er niet aan de voorwaarden wordt voldaan. Een werkgroep doet dit jaar onderzoek naar weigeringen en niet verschijnen bij een afspraak met als doel om dit naar beneden te brengen.

1.4 Gemiddelde inschrijf- en zoektijd aanbodmodel

Het aantal woningen dat via MijnWoonservice werd geadverteerd bedroeg 1.726 in 2021: 1.725 via het aanbodmodel en 1 als direct te huur. Daarnaast werden 705woningen bemiddeld. Hierover wordt in hoofdstuk twee gerapporteerd.

Via het aanbodmodel reageren ingeschreven woningzoekenden uit de hele regio en urgenten uit de regio Zuid-Kennemerland en de gemeente Velsen. De verdeling geschiedt op basis van inschrijfduur, eventueel aangevuld met voorrangregelingen voor onder meer jongeren en ouderen. Voor deze verhuringen bleef de gemiddelde inschrijftijd gelijk aan 2020, de gemiddelde zoektijd steeg licht.

Aanbodmodel	2019	2020	2021
Gemiddelde inschrijftijd	6,9	7,1	7,1
Gemiddelde zoektijd	4,4	4,5	4,7
Aantal verhuringen	1.617	1.690	1.725

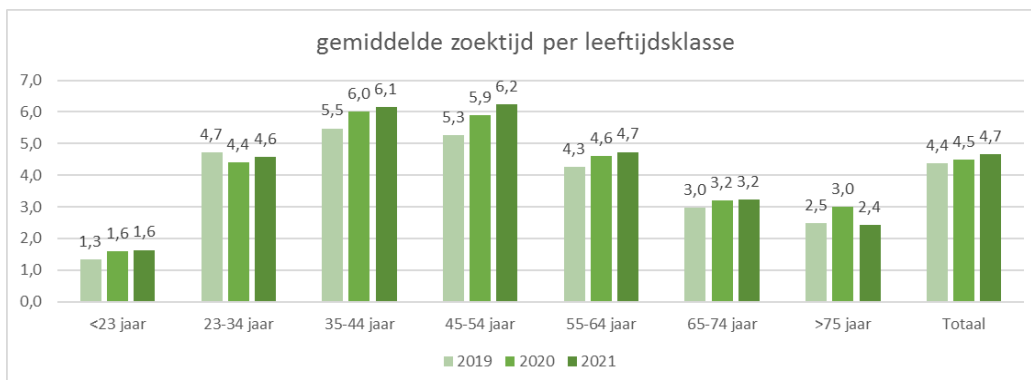
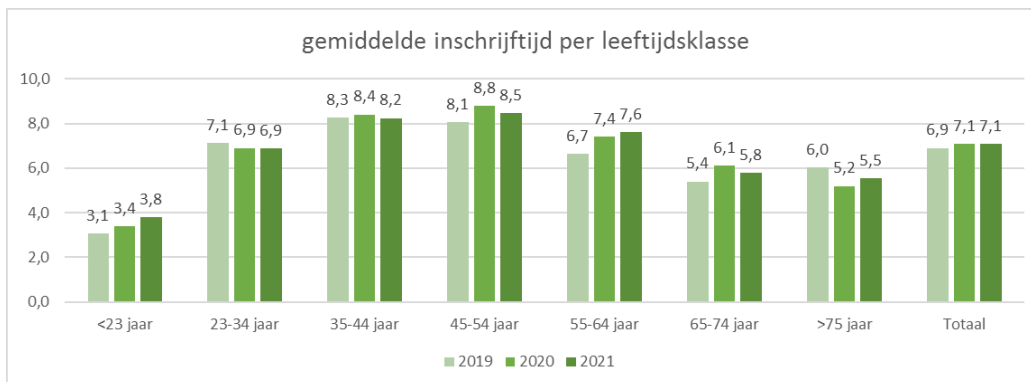
De primaire en de secundaire doelgroep vormen gezamenlijk de 'doelgroep van beleid' voor de woningcorporaties. Voor de primaire doelgroep ligt de inschrijftijd onder het regionale gemiddelde met uitzondering van de meerpersoonshuishoudens, voor de secundaire doelgroep ligt deze hoger.

	2019		2020		2021		
	Inschrijf-tijd	Zoek-tijd	Inschrijf-tijd	Zoek-tijd	Inschrijf-tijd	Zoek-tijd	Aantal verhuringen aanbodmodel
Primaire doelgroep							
Alleenstaand	6,6	3,9	6,3	3,7	6,4	4,0	687
2 personen	6,8	4,7	6,7	4,8	6,9	4,5	243
3 of meer personen	7,0	4,7	7,3	5,3	6,6	5,3	254
Secundaire doelgroep							
Alleenstaand	7,4	4,6	8,9	5,3	8,6	5,3	229
2 personen	7,4	4,0	7,9	4,8	8,3	4,9	107
3 of meer personen	6,7	5,0	7,5	4,9	7,3	5,3	136
Lage middeninkomens							
Alleenstaand	8,0	4,5	8,4	6,9	11,0	6,3	14
2 personen	7,0	3,4	7,7	4,6	7,0	4,8	17
3 of meer personen	5,6	4,4	6,7	5,2	8,1	6,0	29
Hoge middeninkomens							
Alle huishoudens	4,9	4,2	2,7	0,8	3,6	5,6	9
Totaal	6,9	4,4	7,1	4,5	7,1	4,7	1.725

In 2019 is de huishoudgrootte bij 35 verhuringen niet bekend, in 2020 bij 124 verhuringen (nieuwbouw) en in 2021 bij 9 verhuringen.

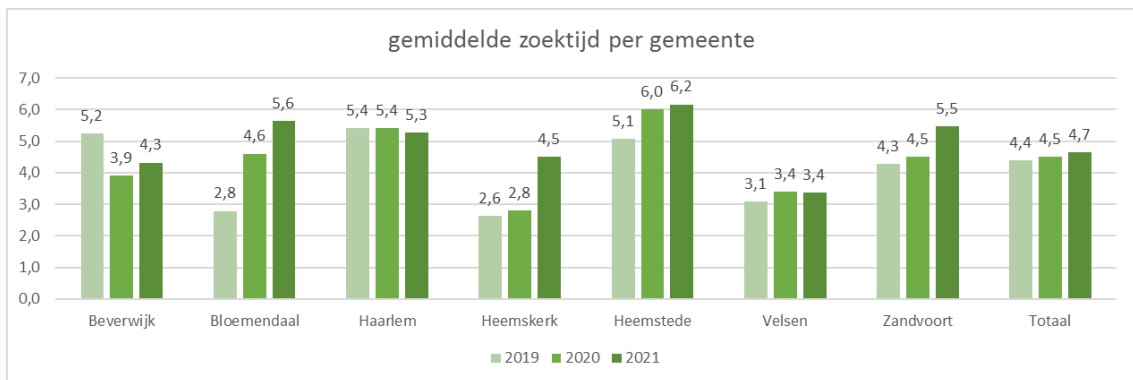
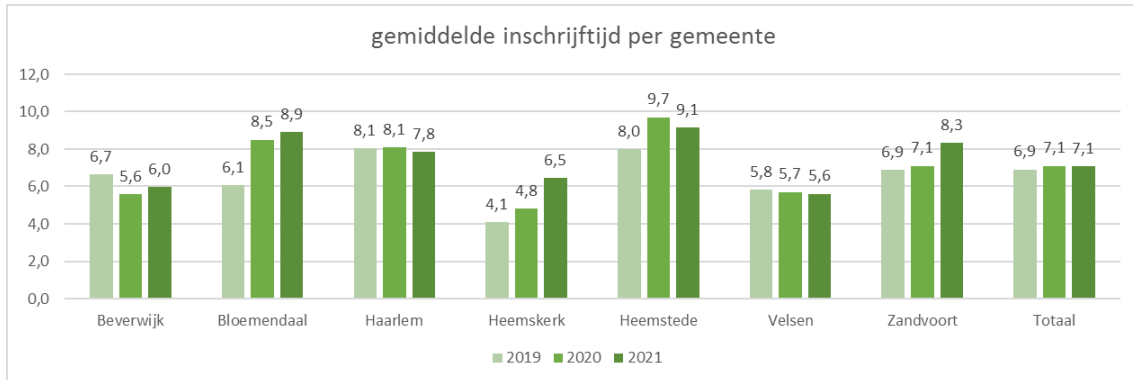
De gemiddelde inschrijf- en zoektijd die woningzoekenden nodig hebben per leeftijdsklasse laten in alle jaren zien dat met name jongeren onder 23 jaar en 65/75-plussers relatief snel een woning vinden. Dit is het effect van het labelen van woningen voor deze groepen.

De grootste groep actief woningzoekenden is tussen 23-34 jaar. Hun inschrijf- en zoektijd ligt net iets onder het regionale gemiddelde van 7,1 jaar inschrijftijd en 4,7 jaar zoektijd.



De IJmond-regio kent een kortere inschrijf- en zoektijd dan de regio Zuid-Kennemerland. Na een forse daling in 2020 steeg dit in Beverwijk weer in 2021, maar bleef ruim onder de gemiddelden van net na de samenvoeging in 2019. In Velsen zet sinds 2019 een lichte daling in qua inschrijftijd, geheel tegen de trend van oplopende

inschrijftijden in Nederland. In Heemskerk piekte het flink maar bleef nog onder de regionale gemiddelden; het betreft hier 8 verhuringen en deze parameters kunnen sterk fluctueren bij zulke kleine aantallen. De gemiddelde inschrijf- en zoektijd in Zuid-Kennemerland liggen boven de regionale gemiddelden. In Haarlem daalde de inschrijftijd, in Zandvoort piekte deze fors. Het aantal verhuringen in Zandvoort, Bloemendaal en Heemstede liggen rond de 60-78 in 2021 en zijn daarmee sterker aan fluctuatie onderhevig.



1.5 Conclusies

Het aantal ingeschreven woningzoekenden per einde jaar daalde heel licht, het aantal actief woningzoekenden is toegenomen. De forse stijging van het gemiddeld aantal reacties is tevens een teken dat de druk op de sociale huurwoningmarkt toch toeneemt maar ook Covid-19 zal hierin een rol spelen. De weigeringsgraad en het niet komen opdagen bij een afspraak of aanleveren van benodigde documenten bij een toewijzing, blijft gestaag stijgen. Woningzoekenden blijven, ondanks de druk op de woningmarkt, kritisch. Of misschien dankzij, gezien de vaak lang opgebouwde inschrijftijd die ze bij toewijzing inleveren. In 2022 onderzoekt een werkgroep dit nader.

De grootste groep actieve woningzoekenden bestaat uit één- en tweepersoonshuishoudens (resp. 62% en 11%) en één-oudergezinnen (17%), behoort tot de primaire doelgroep (63%) en zijn veelal tussen de 23-45 jaar (44%). Net als in 2020 wordt er veel gereageerd op zowel woningen tot de lage aftoppingsgrens als de duurdere woningen.

De regionale gemiddelde inschrijftijd van 7,1 jaar bleef gelijk; de gemiddelde zoektijd steeg licht van 4,5 naar 4,7 jaar. De inschrijftijd van de primaire doelgroep bleef onder het regionale gemiddelde: voor alleenstaanden was dit 6,4 jaar, voor 2-persoonshuishoudens 6,9 jaar en voor meerpersoonshuishoudens 6,6 jaar. De zoektijd van de primaire doelgroep met uitzondering van de meerpersoonshuishoudens bleef ook onder het regionale gemiddelde. Zowel de inschrijf- als zoektijd van de secundaire doelgroep ligt boven het regionale gemiddelde.

De IJmond-regio kent een kortere inschrijf- en zoektijd dan de regio Zuid-Kennemerland. In Beverwijk steeg dit in 2021 naar 6,0 jaar, maar was niet zo hoog als net na de samenvoeging in 2019 (6,7 jaar). In Velsen zet zich sinds 2019 een gestage lichte daling in qua inschrijftijd (van 5,8 naar 5,6 jaar), geheel tegen de trend in van oplopende inschrijftijden in Nederland.

De gemiddelde inschrijf- en zoektijd in Zuid-Kennemerland ligt boven de regionale gemiddelden. In Haarlem daalde deze in 2021 echter (inschrijftijd van 8,1 naar 7,8 jaar; zoektijd van 5,4 naar 5,3 jaar).

In gemeenten waar minder verhuringen plaatsvonden fluctueren deze parameters sterk, maar piekte in 2021 vooral Heemskerk (slechts 8 verhuringen!) en Zandvoort (78 verhuringen).

2 Verhuringen

Dit hoofdstuk rapporteert over de verhuringen over de periode 2019 - 2021, 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.

2.1 Toewijzingen

Op 31 december 2021 was de omvang van de sociale huurwoningvoorraad van de corporaties binnen Woonservice afgerond 42.000 woningen. Sinds 2019 vinden er jaarlijks iets meer verhuringen plaats. In 2021 waren dit 2.431 verhuringen: 1.726 geadverteerd (waarvan 1 via direct te huur) en 705 via bemiddeling. De slaagkans voor actief woningzoekenden was in 2021 net als in 2020 7,4. In 2019 was dit 8,7.

De aantallen verhuringen zijn in onderstaande tabel per gemeente inzichtelijk gemaakt. Het meest opvallend is de toename in Haarlem en de afname in Velsen.

Aantal verhuringen per gemeente	2019	2020	2021
Beverwijk	302	235	240
Bloemendaal	81	97	90
Haarlem	980	1.104	1.197
Heemskerk	9	11	9
Heemstede	96	136	110
Velsen	758	715	660
Zandvoort	175	124	125
Totaal	2.401	2.422	2.431

Steeds meer verhuringen in de regio verlopen sinds 2019 geadverteerd (aanbodmodel of direct te huur): in 2019 waren dit 1.617 verhuringen, in 2021 waren dit er 1.726.

In paragraaf 2.3 wordt nader ingegaan op de bemiddelingsredenen.

	2019		2020		2021	
	Aanbodmodel & direct te huur	Directe bemiddeling	Aanbodmodel & direct te huur	Directe bemiddeling	Aanbodmodel & direct te huur	Directe bemiddeling
Beverwijk	63%	37%	55%	45%	76%	24%
Bloemendaal	70%	30%	76%	24%	67%	33%
Haarlem	66%	34%	70%	30%	69%	31%
Heemskerk	89%	11%	73%	27%	89%	11%
Heemstede	64%	36%	74%	26%	71%	29%
Velsen	69%	31%	71%	29%	76%	24%
Zandvoort	75%	25%	76%	24%	62%	38%
Totaal %	67%	33%	70%	30%	71%	29%
Totaal aantallen	1.617	814	1.690	732	1.726	705

Verhuur naar leeftijdscategorie is lastiger duiden omdat in de jaren 2019 en 2020 van een aanzienlijk deel van de verhuringen deze gegevens niet bekend waren, dat betrof de verhuringen in de nieuwbouw. Vanaf 2021 wordt er met een automatiseringsmodule gewerkt die dit wel registreert.

Verhuringen aanbodmodel per leeftijdsklasse	2019	2020	2021
< 23 jaar	82	77	62
23 tm 34 jaar	598	655	647
35 tm 44 jaar	285	244	292
45 tm 54 jaar	207	205	218
55 tm 64 jaar	174	152	213
65 tm 74 jaar	166	161	194
75 jaar en ouder	70	62	99
Totaal*	1.582	1.556	1.725
Totaal verhuringen in aanbodmodel	1.617	1.678	1.725

*In 2019 is bij 35 verhuringen inkomen, leeftijd, huishoudgrootte en –type van huurder niet bekend; in 2020 bij 122 verhuringen

2.2 Toewijzing aan urgenten binnen het aanbodmodel

Urgenten in de regio Zuid-Kennemerland en in de gemeente Velsen zoeken zelf via het aanbodmodel een geschikte woningen. Van de 1.726 geadverteerde verhuringen zijn er 176 verhuurd aan urgenten in de regio Zuid-Kennemerland en de gemeente Velsen. Net als in 2020 was dit in 2021 10% van de geadverteerde woningen. In 2019 was dit 14%.

Urgentiesoort	Bloemendaal			Haarlem			Heemstede			Velsen			Zandvoort			TOTAAL		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Herhuisvesting	2			72	40	21	4	2		2	2	19	3		1	83	44	41
Mantelzorg				3		3		1	1				2	1		5	2	4
Medisch	4	3	2	53	63	69	3	6	8	17	15	12	9	3	7	86	90	98
Sociaal		1		23	22	10	1	2	1	13	3	14	2		2	39	28	27
Uitstroom opvang huiselijk geweld				6	1	4			1						1	6	1	6
Totaal	6	4	2	157	126	107	8	11	11	32	20	45	16	4	11	219	165	176

In Beverwijk en Heemskerk worden urgenten bemiddeld en worden ook meegerekend met het aantal bemiddelingen. In 2021 ging het om 24 bemiddelingen, in 2020 om 21 en in 2019 om 7 bemiddelingen. Deze zijn in het bemiddelingsoverzicht in paragraaf 2.3 opgenomen onder overig.

2.3 Verhuringen via bemiddeling

In 2021 zijn er 705 verhuringen bemiddeld. Per gemeente is in onderstaand overzicht het aantal bemiddelingen per categorie weergegeven. In de bijlagen is onderstaand overzicht in percentages opgenomen evenals een gedetailleerd overzicht.

Bemiddelingscategorie	Beverwijk			Bloemendaal			Haarlem			Heemskerk			Heemstede			Velsen			Zandvoort			Totaal		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Beheerproblematiek				2	1	1	5	1	2				0	1		3	8	7				10	11	10
Klantwens	27	14	10	11	6	10	99	69	72				18	13	9	76	82	46	21	9	22	252	193	169
Stadsvernieuwing	30	51	3	1	1		80	72	39	1			4			4	4	2				120	129	44
Statushouders	13	3	11	8	10	13	56	30	77				8	13	15	25	19	23	9	4	13	119	79	152
Zorg & uitstroom MO	24	13	7	1	2	5	92	98	132				3	5	6	106	84	50	8	10	9	234	213	209
Overig	17	25	26	1	3	1	4	59	56		3	1	2	4	2	19	8	32	6	7	3	49	107	121
Totaal	111	106	57	24	23	30	336	329	378	1	3	1	35	36	32	233	205	160	44	30	47	784	732	705

In de 25%-regeling uit de Huisvestingsverordening is vastgelegd dat de corporaties maximaal 25% van verhuringen via bemiddeling mogen toewijzen. Niet alle bemiddelingen tellen mee voor deze regeling en worden als volgt verwerkt:

1. Van het totaal aantal verhuringen worden de verhuringen die taakstellend zijn opgedragen aan corporaties afgetrokken. Dit zijn de wettelijke taakstelling statushouders en de taakstelling vanuit de huisvestingsverordening uitstroom uit maatschappelijke instellingen (contingentenregeling/kanscontracten I als het gaat om een verhuring direct aan de uitstromer zelf en kanscontracten II/omklapcontracten als het gaat om een verhuring aan een zorgorganisatie). Dit leidt tot het 'totaal aantal verhuringen minus wettelijke taakstellingen' in onderstaande tabel,
2. Van het totaal aantal bemiddelingen, worden de onder 1 genoemde verhuringen afgetrokken evenals de urgenties in Beverwijk en de wisselwoningen en de tijdelijke verhuur. Dit is het 'totaal aantal bemiddelingen horend tot de 25% regeling' in onderstaande tabel.

Voor de berekening van het percentage wordt het 'totaal aantal verhuringen minus taakstellingen' gedeeld door het 'totaal aantal bemiddelingen horend tot de 25% regeling'.

	2019	2020	2021
Totaal aantal verhuringen	2.402	2.422	2.431
Minus verhuringen statushouders	-119	-79	-152
Minus verhuringen uitstroom MO	-134	-112	-120
Totaal aantal verhuringen voor 25% regeling	2.149	2.231	2.159
Totaal aantal bemiddelingen	784	732	705
Minus statushouders en uitstroom MO	-253	-191	-272
Minus urgenties Beverwijk	-7	-21	-24
Minus wisselwoningen en tijdelijke verhuur	-8	-48	-26
Totaal aantal bemiddelingen horend tot 25% regeling	516	472	383
Bemiddelingen gedeeld door verhuringen = 25% regeling hele regio	24%	21%	18%

De corporaties voldoen sinds 2019 gezamenlijk aan de 25%-regeling uit de huisvestingsverordening. In 2021 blijft het er zelfs ruim binnen.

2.4 Betaalbaarheid

Sinds 2019 wordt 68-69% van de woningen aangeboden met een huur tot de lage aftoppingsgrens.

Verhuringen naar netto huurprijsklasse	Prijspijl 2021	2019		2020		2021	
Kwaliteitskortingsgrens	€ 442,46	230	10%	247	10%	190	8%
Lage aftoppingsgrens	€ 633,25	1.386	58%	1.431	59%	1.419	58%
Hoge aftoppingsgrens	€ 678,66	307	13%	288	12%	315	13%
Liberalisatiegrens	€ 752,33	475	20%	450	19%	488	20%
Boven liberalisatiegrens	>= € 752,34	2	0%	5	0%	17	1%
Onbekend	-	1	0%	1	0%	2	0%
Totaal		2.401	100%	2.422	100%	2.431	100%

Vanuit het perspectief van de woningzoekende wordt vanaf 2019 95-96% toegewezen aan de twee doelgroepen van beleid, oftewel de primaire en secundaire doelgroep (rechterkolom totaal: 72% + 24%). Zie onderstaande tabel.

Vanaf 2019 is dit een lichte stijging voor de primaire doelgroep, dit steeg van 69% in 2019, naar 70% in 2020 en 72% in 2021. In aantallen: 1.666>1.696>1.741.

De secundaire doelgroep daalde van 26% in zowel 2019 en 2020, naar 24% in 2021. in aantallen: 627>626>581.

Vanaf 2019 wordt 4% toegewezen aan de (lage) middeninkomens. In aantallen: 108>100>109.

Doelgroepen	Inkomensklasse 2021	Kwaliteitskortingsgrens	Lage aftoppingsgrens	Hoge aftoppingsgrens	Liberalisatie grens	Vrije sector	leeg	Totaal	Totaal aantallen
Primaire doelgroep									
Alleenstaand	€ 23.725 of minder	90%	63%	12%	4%	0%	50%	46%	1.119
2 personen	€ 32.200 of minder	4%	20%	3%	0%	0%	0%	12%	302
≥ 3 personen	€ 32.200 of minder	1%	9%	58%	2%	0%	0%	13%	320
Totaal		94%	92%	73%	6%	0%	50%	72%	1.741
Secundaire doelgroep									
Alleenstaand	€ 23.726 t/m € 40.024	4%	6%	16%	32%	59%	50%	13%	306
2 personen	€ 32.201 t/m € 40.024	0%	1%	4%	18%	18%	0%	5%	123
≥ 3 personen	€ 32.201 t/m € 40.024	1%	0%	3%	28%	18%	0%	6%	152
Totaal		5%	7%	23%	78%	94%	50%	24%	581
Lage middeninkomens									
Alleenstaand	€ 40.024 t/m € 44.655	1%	0%	1%	2%	0%	0%	1%	19
2 personen	€ 40.024 t/m € 44.655	0%	0%	1%	5%	0%	0%	1%	30
≥ 3 personen	€ 40.024 t/m € 44.655	0%	0%	0%	7%	0%	0%	1%	33
Totaal		1%	1%	2%	14%	0%	0%	3%	82
Middeninkomens									
Alle huishoudgroottes	€ 44.656 of hoger	1%	0%	2%	2%	6%	0%	1%	27
Totaal %		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	27
Totaal aantallen		190	1.419	315	488	17	2	2.431	2.431

De woningen die in aanmerking komen voor huurtoeslag werden net als in de voorgaande jaren het meest toegewezen aan de primaire doelgroep: 90% van de woningen tot de kwaliteitskortingsgrens en 92% tot de lage aftoppingsgrens. Ook hierin is een stijging te zien. In zowel 2019 als 2020 was dit 87 en 88%.

Let op: dit percentage zegt niets over de verantwoording m.b.t. de passendheidstoets maar betreft de verdeling van de aangeboden woningen via MijnWoonservice.nl over de doelgroepen.

2.5 Conclusies

Samenvattend voor de periode 2019 - 2021:

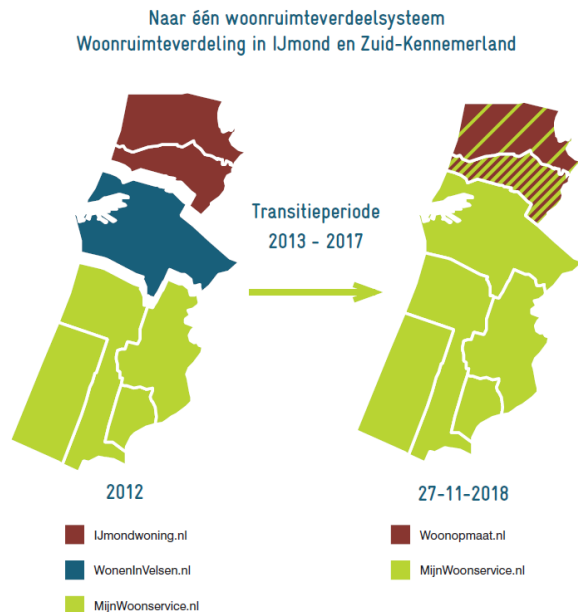
Overzicht verhuringen	2019		2020		2021	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Aanbodmodel/direct te huur, waarvan:	1.617	67%	1.690	70%	1.726	71%
reguliere inschrijving	1.398	58%	1.525	63%	1.550	64%
urgenten	219	9%	165	7%	176	7%
Directe bemiddeling, waarvan:	784	32%	732	30%	705	29%
beheerproblematiek	10	0%	11	0%	10	0%
klantwensen	252	10%	193	8%	169	7%
stadsvernieuwing & wisselwoning	120	5%	129	5%	44	2%
wettelijk taakstelling statushouders	119	5%	79	3%	152	6%
zorg	100	4%	95	4%	89	4%
uitstroom maatschappelijke opvang	134	6%	118	5%	120	5%
overig	42	2%	86	4%	97	4%
urgenties Beverwijk	7	0%	21	1%	24	1%
Totaal aantal verhuringen 2021	2.401	99%	2.422	100%	2.431	100%

Het totaal aantal verhuringen neemt zeer licht toe. Van alle verhuringen wordt sinds 2019 steeds meer verhuurd via het aanbodmodel op basis van inschrijftijd (van 58 naar 64%) en minder aan urgenten (van 9 naar 7%). Steeds minder woningen worden direct bemiddeld (van 32 naar 29%), in 2021 was 11% daarvan een wettelijke dan wel vanuit de huisvestingsverordening taakstelling (statushouders en uitstroom maatschappelijke opvang). De corporaties voldoen daarmee sinds 2019 gezamenlijk steeds beter aan de 25%-regeling uit de huisvestingsverordening (van 24% naar 18%).

De meeste woningen die zijn aangeboden hadden vanaf 2019 een huur tot de lage aftoppingsgrens (68-69%). Dit is voldoende tot ruim in verhouding tot de actieve woningzoekenden die er voor in aanmerking kwamen, te weten 63-65% primaire doelgroep. 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.

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 (2019-2021) 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. Het aantal woningen² dat verhuurd werd, nam de laatste jaren juist af. Vanaf 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 2021 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	2021
Beverwijk (Pré Wonen)	364	210	179	302	235	240
Bloemendaal	79	81	101	81	97	90
Haarlem	927	1.200	1.156	980	1.104	1.197
Heemskerk				9	11	9
Heemstede	111	116	110	96	136	110
Velsen	772	903	805	758	715	660
Zandvoort	174	166	154	175	124	125
Totaal Woonservice	2.427	2.676	2.505	2.401	2.422	2.431
Beverwijk (Woonopmaat)	181	161	174	153	154	478
Totaal	2.608	2.837	2.679	2.554	2.576	2.909

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 2021 gestegen.

Aantal ingeschreven woningzoekenden gedurende gehele jaar	2016	2017	2018	2019	2020	2021
MijnWoonservice.nl	43.632	45.043	52.281	63.893	71.318	76.385
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			

Aantal actief woningzoekenden/optienemers	2016	2017	2018	2019	2020	2021
MijnWoonservice.nl	9.570	10.860	11.125	18.199	21.202	23.231
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 in 2021 steeg voor de verhuringen in Zandvoort, Bloemendaal en Beverwijk (Pré Wonen via MijnWoonservice.nl en via Woonopmaat.nl) en daalde in Velsen, Heemstede en Haarlem. In de andere gemeenten vinden minder verhuringen plaats en fluctueert de inschrijftijd sterk.

Gemiddelde inschrijftijd/optietijd	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Beverwijk (Pré Wonen)	2,8	3,0	4,0	6,7	5,6	6,0
Beverwijk (Woonopmaat)	1,5	1,8	2,2	3,1	3,5	4,3
Bloemendaal	7,5	7,0	7,7	6,1	8,5	8,9
Haarlem	7,1	7,8	7,6	8,1	8,1	7,8
Heemskerk				4,1	4,8	6,5
Heemstede	6,7	7,6	8,0	8,0	9,7	9,1
Velsen	3,6	3,9	4,3	5,8	5,7	5,6
Zandvoort	6,0	6,1	6,8	6,9	7,1	8,3

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 - 2021. 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.

Vanuit de woningzoekenden gezien

In de twee tabellen op de volgende pagina wordt vanuit het perspectief vanuit de woningzoekende gekeken en berekend. Bovenaan de tabel staat een uitleg over hoe deze tabel te lezen. De gegevens van Heemskerk zijn wel opgenomen voor een complete optelling, maar er worden vanwege het lage aantal verhuringen geen uitspraken over gedaan.

De bovenste tabel op de volgende pagina 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. Bijna alle woningzoekenden reageren in de periode 2019 – 2021 vaker buiten hun eigen gemeente, dan in hun eigen gemeente. De uitzonderingen zijn Haarlem (68% in de eigen gemeente) en Velsen (53%).

Sinds 2019 reageren woningzoekenden uit Velsen en Zandvoort steeds minder in de eigen gemeente (Velsen: 63%>60%>53%. Zandvoort: 33%>27%>25%). In Beverwijk is men na een daling in 2020 in 2021 weer meer gaan reageren (50%>37%>41%). In Haarlem en Heemstede reageert men sinds 2019 ook iets meer in hun eigen gemeente.

Met name Haarlem is geliefd in de regio en steeds meer in trek. De reacties zijn sinds 2019 gestegen van 47% naar 49% in 2020 en 53% in 2021. Deels is dit te verklaren omdat in Haarlem de meeste, maar ook steeds meer woningen worden aangeboden sinds 2019. Maar er wordt verhoudingsgewijs meer gereageerd dan aangeboden in Haarlem (53% reacties in 2021, 47% aanbod). Bij de andere gemeenten wordt er minder gereageerd dan aangeboden (bijvoorbeeld in Velsen: 26% reacties en 29% aanbod en in Beverwijk: 10% reacties en 11% aanbod).

De onderste tabel laat zien dat woningzoekenden uit Beverwijk, Haarlem en Velsen en in mindere mate in Zandvoort het meest slagen in hun eigen woonplaats. In 2021 was dit in Beverwijk (71%), Haarlem (74%), Velsen (84%) en Zandvoort (39%). In Bloemendaal en Heemstede slaagt men vaker in Haarlem dan in de eigen gemeente. Dit jaar wordt nader onderzocht wat de reden hiervan is.

Woningzoekenden slagen vaker in hun eigen gemeente dan op basis van hun zoekgedrag wordt verwacht. Van de woningzoekenden uit bijvoorbeeld Beverwijk zoekt 41% in de eigen gemeente en 71% slaagt daar ook (binnen de voorraad van Pré Wonen), 53% van de woningzoekenden uit Velsen zoekt in de eigen gemeente en 84% 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 in Haarlem en Velsen maar slagen daar ook, alhoewel iets minder goed in 2021 dan in 2020. Zandvoorters zoeken steeds vaker buiten de eigen gemeente en slaagden daar in 2021 ook goed. Haarlemers slaagden goed in de eigen gemeente, iets beter in Beverwijk en slechter in Velsen en Zandvoort. Niet alleen Haarlemers slagen in de hele regio, vanaf 2019 slaagt men vanuit de hele regio ook in Haarlem.

Leewijzer tabellen: de tabellen geven cijfers weer vanuit het perspectief van de woningzoekenden. U leest van links naar rechts, uitgaande van de huidige woonplaats van de woningzoekenden. Voorbeeld bovenste tabel: de woningzoekenden uit *Beverwijk* reageren in 2021 voor 41% in hun eigen gemeente, 1% reageert in Bloemendaal, 26% in Haarlem etc. Bij *totaal* is de optelling 100%. Voorbeeld onderste tabel: van alle verhuisden uit *Beverwijk*, verhuisden 71% binnen Beverwijk, 1% naar Bloemendaal, 7% naar Haarlem etc. Bij *totaal* is de optelling 100%.

Huidige woonplaats	Vanuit perspectief woningzoekende: gemeente waarin men zoekt (leesrichting →)																							
	Beverwijk (Pré Wonen)			Bloemendaal			Haarlem			Heemskerk			Heemstede			Velsen			Zandvoort			Totaal		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Beverwijk	50%	37%	41%	1%	1%	1%	17%	22%	26%	0%	1%	0%	1%	2%	2%	28%	33%	27%	3%	3%	2%	100%	100%	100%
Bloemendaal	4%	3%	4%	6%	7%	6%	54%	55%	56%	0%	0%	0%	9%	11%	12%	19%	18%	16%	9%	6%	5%	100%	100%	100%
Haarlem	6%	5%	6%	2%	3%	2%	65%	65%	68%	0%	0%	0%	5%	5%	5%	17%	17%	15%	5%	4%	3%	100%	100%	100%
Heemskerk	58%	40%	41%	0%	1%	1%	12%	17%	25%	0%	1%	0%	1%	2%	2%	27%	36%	29%	2%	2%	2%	100%	100%	100%
Heemstede	6%	3%	4%	4%	5%	4%	53%	54%	58%	0%	0%	0%	16%	17%	18%	14%	13%	12%	7%	7%	5%	100%	100%	100%
Velsen	9%	7%	10%	1%	2%	2%	22%	25%	30%	0%	0%	0%	2%	2%	3%	63%	60%	53%	3%	3%	3%	100%	100%	100%
Zandvoort	5%	4%	5%	3%	4%	3%	40%	46%	47%	0%	0%	0%	6%	6%	7%	14%	13%	13%	33%	27%	25%	100%	100%	100%
Buiten regio	12%	8%	11%	2%	3%	2%	48%	48%	52%	0%	0%	0%	4%	5%	5%	27%	29%	24%	7%	6%	5%	100%	100%	100%
Totaal	11%	8%	10%	2%	3%	2%	47%	49%	53%	0%	0%	0%	4%	5%	5%	30%	30%	26%	6%	5%	4%	100%	100%	100%

Huidige woonplaats	Vanuit perspectief woningzoekende: gemeente waar men naartoe verhuist (leesrichting →)												Totaal aantal verhuizingen											
	Beverwijk			Bloemendaal			Haarlem			Heemskerk			Heemstede			Velsen			Zandvoort			Totaal		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Beverwijk	83%	68%	71%	0%	0%	1%	5%	14%	7%	0%	0%	4%	0%	0%	0%	11%	18%	16%	1%	0%	1%	100%	100%	100%
Bloemendaal	0%	0%	3%	37%	24%	17%	26%	49%	42%	0%	0%	0%	3%	5%	19%	20%	22%	8%	14%	0%	11%	100%	100%	100%
Haarlem	7%	5%	7%	3%	3%	3%	65%	68%	74%	0%	1%	0%	5%	5%	3%	17%	14%	10%	3%	4%	3%	100%	100%	100%
Heemskerk	47%	57%	44%	0%	0%	0%	9%	0%	19%	9%	21%	0%	0%	7%	6%	34%	8%	31%	0%	0%	0%	100%	100%	100%
Heemstede	2%	4%	7%	5%	9%	7%	36%	37%	38%	0%	0%	0%	36%	41%	36%	17%	6%	5%	5%	4%	7%	100%	100%	100%
Velsen	2%	6%	5%	1%	1%	1%	3%	9%	8%	0%	0%	0%	1%	1%	0%	94%	83%	84%	0%	0%	1%	100%	100%	100%
Zandvoort	3%	1%	6%	3%	4%	8%	10%	19%	29%	0%	0%	0%	1%	1%	5%	3%	7%	9%	79%	67%	43%	100%	100%	100%
Buiten regio	15%	9%	12%	4%	4%	5%	37%	41%	44%	2%	1%	0%	2%	6%	6%	30%	34%	28%	10%	5%	4%	100%	100%	100%
Totaal	12%	8%	11%	4%	3%	3%	41%	44%	47%	1%	1%	0%	4%	5%	5%	31%	32%	29%	8%	6%	5%	1.617	1.568	1.726

Vanuit de gemeenten gezien

In de twee tabellen op de volgende pagina wordt vanuit het perspectief vanuit de gemeente gekeken en berekend. Bovenaan de tabel staat een uitleg over hoe deze tabel te lezen is. De gegevens van Heemskerk zijn wel opgenomen voor een complete optelling, maar er worden vanwege het lage aantal verhuringen geen uitspraken over gedaan.

Uit de bovenste tabel blijkt nogmaals dat eigen inwoners steeds minder reageren op aanbod in hun eigen gemeente. In Beverwijk bijvoorbeeld daalde dit vanaf 2019 van 23% naar 20% in 2020 naar 19% in 2021. Ook in Haarlem daalde dit van 57%>54%> 51%. Het aantal verhuringen aan de eigen inwoners daalde procentueel ook in elke gemeente, behalve in Heemstede en Velsen. In Velsen steeg dit van 56%>60%>64%.

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%, in 2020 30% en in 2021 29%. Van deze woningen wordt het grootste deel toegewezen aan eigen inwoners. Deze toewijzingen zijn niet opgenomen in de 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.

De regio IJmond/Zuid-Kennemerland is in trek bij woningzoekenden van buiten de regio. Dit was 23% in 2019, daalde in 2020 naar 13% en steeg naar 29% in 2021. Het percentage dat daadwerkelijk verhuist naar de regio daalde in 2020 licht van 13% naar 12% in 2020, en steeg in 2021 naar 15%. Het aandeel in Bloemendaal, Heemstede en Beverwijk ligt hoger dan het gemiddelde (23%, 21% en 17%); in de rest van de regio ligt het aandeel lager.

Leewijzer tabellen: de tabellen geven cijfers weer vanuit het perspectief van de gemeente. U leest van boven naar beneden, uitgaande van de gemeente. Voorbeeld bovenste tabel: van alle reacties van woningzoekenden op een advertentie voor een woning in de gemeente *Beverwijk* reageerden 19% uit *Beverwijk* in 2021, 1% uit *Bloemendaal*, 22% uit *Haarlem* etc. Bij *totaal* is de optelling 100%.

Voorbeeld onderste tabel: van alle verhueringen in *Beverwijk*, betrof dit voor 32% aan *Beverwijkers*, 0% aan *Bloemendalers*, 32% aan *Haarlemmers* etc. Bij *totaal* is de optelling 100%.

Leesrichting ↑	Vanuit perspectief gemeente: de herkomstgemeente van de woningzoekenden																										
	Beverwijk (Pré Wonen)			Bloemendaal			Haarlem			Heemskerk			Heemstede			Velsen			Zandvoort			Totaal					
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021			
Herkomstgemeente																											
Beverwijk	23%	20%	19%	2%	2%	3%	2%	2%	2%	2%	2%	17%	2%	2%	2%	2%	2%	5%	5%	5%	5%	2%	2%	2%	5%	4%	5%
Bloemendaal	1%	0%	1%	5%	4%	4%	2%	2%	1%	1%	1%	1%	3%	3%	3%	3%	3%	1%	1%	1%	1%	2%	2%	1%	2%	2%	1%
Haarlem	21%	23%	22%	44%	43%	38%	57%	54%	51%	20%	22%	24%	48%	45%	41%	24%	24%	23%	23%	33%	32%	33%	32%	28%	41%	49%	39%
Heemskerk	12%	9%	8%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	13%	11%	7%	1%	1%	1%	2%	2%	2%	2%	1%	1%	1%	1%	1%	2%	1%	2%
Heemstede	1%	1%	1%	5%	4%	5%	3%	3%	3%	2%	1%	1%	9%	8%	8%	1%	1%	1%	1%	3%	3%	3%	3%	3%	2%	3%	2%
Velsen	18%	17%	17%	14%	14%	13%	10%	10%	10%	23%	19%	19%	9%	10%	10%	45%	39%	38%	9%	10%	11%	9%	10%	11%	21%	23%	18%
Zandvoort	2%	2%	2%	5%	5%	5%	3%	4%	3%	2%	2%	2%	5%	5%	5%	2%	2%	2%	2%	2%	2%	22%	19%	21%	4%	5%	4%
Buiten regio	23%	27%	30%	25%	27%	31%	23%	27%	29%	25%	29%	28%	23%	28%	30%	20%	27%	28%	28%	32%	33%	28%	32%	33%	23%	13%	29%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Leesrichting ↑	Vanuit perspectief gemeente: de herkomstgemeente van de verhuissenden																										
	Beverwijk (Pré Wonen)			Bloemendaal			Haarlem			Heemskerk			Heemstede			Velsen			Zandvoort			Totaal					
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021			
Herkomstgemeente																											
Beverwijk	35%	34%	32%	0%	0%	2%	1%	1%	1%	0%	0%	38%	0%	0%	0%	2%	2%	3%	2%	2%	3%	1%	1%	1%	5%	4%	5%
Bloemendaal	0%	0%	0%	17%	10%	10%	3%	2%	2%	0%	0%	0%	2%	2%	9%	1%	1%	1%	1%	1%	1%	4%	0%	5%	2%	2%	2%
Haarlem	29%	27%	32%	44%	48%	40%	77%	76%	74%	13%	50%	37%	57%	49%	36%	25%	21%	16%	20%	36%	27%	20%	36%	27%	48%	49%	47%
Heemskerk	8%	6%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	38%	38%	0%	0%	1%	1%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	1%	1%
Heemstede	1%	2%	2%	4%	9%	7%	2%	3%	3%	0%	0%	0%	25%	27%	27%	1%	1%	1%	2%	2%	5%	2%	2%	5%	3%	3%	3%
Velsen	10%	17%	10%	6%	6%	8%	5%	4%	4%	0%	0%	13%	7%	5%	1%	56%	60%	64%	1%	1%	4%	1%	1%	4%	21%	23%	22%
Zandvoort	2%	1%	3%	5%	6%	10%	2%	2%	3%	0%	0%	0%	2%	1%	5%	1%	1%	1%	58%	50%	44%	6%	6%	4%	6%	4%	5%
Buiten regio	16%	13%	17%	16%	15%	23%	12%	11%	13%	50%	13%	12%	8%	14%	21%	12%	13%	14%	15%	11%	14%	13%	13%	12%	13%	12%	15%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%
Totaal aantallen	191	129	183	57	54*	60	644	697*	819	8	8*	8	61	83*	78	525	503*	500	131	94	78	1.617	1.568*	1.726			

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			2021		
	zonder kind	met kind	gemiddelde inschrijftijd	zonder kind	met kind	gemiddelde inschrijftijd	zonder kind	met kind	gemiddelde inschrijftijd	zonder kind	met kind	gemiddelde inschrijftijd
Beverwijk (Pré Wonen)			4 (optiemodel)	6,5	5,8	6,3	4,3	5,1	4,7	4,5	6,6	5,2
Bloemendaal	6,6	6,4	6,6	6,5	6,5	6,5	9,3	8,1	9,2	10,7	18,7	12
Haarlem	7,6	8,2	7,8	8,2	8,1	8,2	8	8,8	8,3	7,9	7,8	7,9
Heemskerk (Pré Wonen)			4 (optiemodel)	4,3	n.v.t.	4,3	3	7	4,4	n.v.t.	n.v.t.	n.v.t.
Heemstede	8,7	6,7	8	8,4	7	8	10	9,3	9,6	11,5	8,6	10,4
Velsen	4,7	4,3	4,6	5,4	6	5,6	5,2	5,7	5,4	6	5,2	5,7
Zandvoort	6,3	7,9	6,8	6,8	7,6	7,1	7,7	7,6	7,6	8,4	10,3	9

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, maar het verschil tussen 2018 en 2019 was groter dan in de rest van de regio. Deels wordt het verklaard doordat eigen inwoners vaak de meest geliefde woningen op de woningmarkt kiezen en daar in de basis al een langere inschrijftijd voor nodig is, zie onderstaande tabel.

Gemiddelde inschrijftijd per gemeente vergeleken met werkelijke inschrijftijd eigen inwoners	2019		2020		2021	
	Alle verhueringen	Eigen inwoners	Alle verhueringen	Eigen inwoners	Alle verhueringen	Eigen inwoners
Beverwijk	6,7	6,3	5,6	4,7	6,0	5,2
Bloemendaal	6,1	6,5	8,5	9,2	8,9	12
Haarlem	8,1	8,2	8,1	8,3	7,8	7,9
Heemskerk	4,1	4,3	4,8	4,4	6,5	n.v.t.
Heemstede	8,0	8	9,7	9,6	9,1	10,4
Velsen	5,8	5,6	5,7	5,4	5,6	5,7
Zandvoort	6,9	7,1	7,1	7,6	8,3	9
Totaal regio	6,9		7,1		7,1	

In 2020 daalde de inschrijftijd voor de inwoners van Velsen en Beverwijk. Voor Velsen van 5,6 naar 5,4 jaar en voor Beverwijk daalde deze fors van 6,3 naar 4,7 jaar. In 2021 steeg deze weer, waarbij deze voor Beverwijk nog steeds lager ligt dan in 2019. Met deze overgangsregeling hebben de inwoners van Velsen en Beverwijk binnen MijnWoonservice.nl in de periode 2019-2021 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 voor eigen inwoners is daar dus gelijk aan hun werkelijke inschrijftijd. Uit bovenstaande tabel blijkt dat eigen inwoners vaak een langere inschrijftijd hebben dan de gemiddelde inschrijftijd in hun gemeente en dit inzetten voor de meest geliefde woning.

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

3.4 Conclusies

Uit deze evaluatie blijkt dat inwoners vanaf 2019 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. De reden hiervan wordt in 2022 nader onderzocht.

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. Vanaf 2019 steeg het aantal verhuringen licht, maar het aantal woningzoekenden dat zich inschreef bij MijnWoonservice.nl en 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. Deze trend zet door voor zowel Mijnwoonservice.nl als Woonopmaat.nl.

Voor een woning in Zuid-Kennemerland is meer inschrijftijd nodig dan voor een woning in de IJmond.

Hetzelfde geldt voor de inschrijftijd voor woningzoekenden die in de eigen gemeente blijven wonen. In de regio Zuid-Kennemerland ligt deze boven, soms zelfs ruim, de gemiddelde inschrijftijd in de betreffende gemeente. Woningzoekenden kennen in de eigen gemeente de meest geliefde woningen en wachten daar vaak langer op. Voor deze woningen is in de basis meestal al een langere inschrijftijd nodig maar mogelijk wordt dit effect versterkt doordat men extra kritisch is gezien de lang opgebouwde inschrijftijd in deze krappe woningmarkt. Met de overgangsregeling heeft men in Beverwijk minder inschrijftijd nodig om in de eigen gemeente te blijven wonen. In Velsen ligt dit ongeveer op de gemiddelde inschrijftijd van de eigen gemeente. Maar nog altijd is dit een stuk lager dan in Zuid-Kennemerland.

4 Bijlagen

Tabel bemiddelingsredenen gedetailleerd

Bemiddelingscategorie	Reden bemiddeling	2019		2020		2021	
Beheerproblematiek	Beheerproblematiek	10	1%	11	2%	10	1%
Klantwens	Achtergebleven inwoning	75	10%	44	6%	12	2%
	Groepswonen	16	2%	21	3%	25	4%
	Schuif trappenhuis/complex	5	1%	12	2%	5	1%
	Seniorenregeling	14	2%	20	3%	15	2%
	Van eengezinswoning naar senioren	45	6%	16	2%	11	2%
	Van groot naar klein	12	2%	9	1%	4	1%
	Van klein naar groot	2	0%	3	0%	0	0%
	Woningruil	83	11%	68	9%	97	14%
	Subtotaal	252	32%	193	26%	169	24%
	Stadsvernieuwing	Stadsvernieuwing	112	14%	117	16%	41
Wisselwoning		8	1%	12	2%	3	0%
Subtotaal		120	15%	129	18%	44	6%
Statushouders	COA taakstelling	119	15%	79	11%	152	22%
Zorg & uitstroom MO	Contingentenregeling	101	13%	89	12%	102	15%
	Fokuswoning/verhuur aan zorgpartij	1	0%	1	0%	1	0%
	Indicatie	54	7%	68	9%	55	8%
	Kanscontract I	23	3%	20	3%	14	2%
	Kanscontract II	4	1%	3	0%		
	Omklapcontract	6	1%	6	1%	4	1%
	Rolstoel, MIVA	8	1%	3	0%	12	2%
	Zorgwoning	37	5%	23	3%	21	3%
	Subtotaal	234	31%	213	29%	209	30%
	Overig	Conversie naar nieuw systeem	19	2%	1	0%	0
Urgentie Beverwijk		7	1%	21	3%	24	3%
Verhuur na publicatie		14	2%	17	2%	28	4%
Tijdelijke huisvesting				36	5%	23	3%
Divers		9	1%	32	4%	46	7%
Subtotaal		49	6%	107	15%	121	17%
Totaal		784	100%	732	100%	705	100%

Tabel bemiddelingsredenen per gemeente in percentages

Bemiddelingscategorie	Beverwijk			Bloemendaal			Haarlem			Heemskerk			Heemstede			Velsen			Zandvoort			Totaal		
	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021	2019	2020	2021
Beheerproblematiek				8%	4%	3%	1%	0%	1%				0%	3%		1%	4%	4%				1%	2%	1%
Klantwens	24%	13%	18%	46%	26%	33%	29%	21%	19%				51%	36%	28%	33%	40%	29%	48%	30%	47%	32%	26%	24%
Stadsvernieuwing	27%	48%	5%	4%	4%		24%	22%	10%	100%			11%			2%	2%	1%				15%	18%	6%
Statushouders	12%	3%	19%	33%	43%	43%	17%	9%	20%				23%	36%	47%	11%	9%	14%	20%	13%	28%	15%	11%	22%
Zorg & uitstroom MO	22%	12%	12%	4%	9%	17%	27%	30%	0%				9%	14%	19%	45%	41%	31%	18%	33%	19%	30%	29%	30%
Overig	15%	24%	46%	4%	13%	3%	1%	18%	0%	100%	100%		6%	11%	6%	8%	4%	20%	14%	23%	6%	6%	15%	17%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	50%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

5 Noot bij het rapport

Bij het opstellen van deze jaarmonitor zijn er geen correcties opgenomen.

In voorgaande jaren zijn de volgende correcties opgenomen:

In 2019 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.

Voor de jaarmonitor 2020 zijn onderstaande correcties van toepassing:

- In de tabellen op pagina 13 stond vermeld dat het aantal optienemers en actief woningzoekenden bij Woonopmaat 10.432 was, bij hertelling bleken dit er 8.281 te zijn. In onderstaande tabellen is dit gecorrigeerd.

Aantal ingeschreven woningzoekenden gedurende gehele jaar	2016	2017	2018	2019	2020
MijnWoonservice.nl	43.632	45.043	52.281		
WonenInVelsen.nl	7.701	9.174	10.965	63.893	71.318
Pré Wonen (optiemodel)	5.565	5.676	6.811		
WoonOpMaat (optiemodel)	3.811	4.521	5.759	6.688	8.281
<i>Het optiemodel kent alleen inschrijvingen; er wordt geen onderscheid gemaakt tussen woningzoekenden en actieve woningzoekenden.</i>					

Aantal actief woningzoekenden/optienemers	2016	2017	2018	2019	2020
MijnWoonservice.nl	9.570	10.860	11.125		
WonenInVelsen.nl	3.540	4.347	4.856	18.199	21.202
Pré Wonen (optiemodel)	5.565	5.676	6.811		
WoonOpMaat (optiemodel)	3.811	4.521	5.759	6.688	8.281
<i>Het optiemodel kent alleen inschrijvingen; er wordt geen onderscheid gemaakt tussen woningzoekenden en actieve woningzoekenden.</i>					

- In de tabel op pagina 14 stond dat 50% van de woningzoekenden van buiten de regio naar Zandvoort verhuisden; dit moet 5% zijn. In onderstaande tabel is dit correct weergegeven.

	Gemeente waar men naartoe verhuist (leesrichting →)												Totaal
	Beverwijk (Pré Wonen)		Bloemendaal		Haarlem		Heemstede		Velsen		Zandvoort		
Voormalige 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%	5%	100%
Totaal	12%	8%	4%	3%	41%	44%	4%	5%	31%	32%	8%	6%	100%

6 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 het lopende (half)jaar 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 2021: eenpersoonshuishouden < AOW leeftijd € 23.725 eenpersoonshuishouden > AOW leeftijd € 23.650 meerpersoonshuishouden < AOW leeftijd € 32.200 meerpersoonshuishouden > AOW leeftijd € 32.075 Inkomensgrenzen worden per jaar geïndexeerd.
Doelgroep: secundair	Inkomensgroep gebaseerd op het aantal personen en het inkomen. Grenzen in 2021: eenpersoonshuishouden en meerpersoonshuishouden vanaf grens primaire doelgroep tot € 40.024. 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 2021: € 40.025 tot € 44.655. 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 2021: vanaf € 44.656 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 2021	kwaliteitskortingsgrens € 442,46 lage aftoppingsgrens € 633,25 hoge aftoppingsgrens € 678,66 liberalisatie (vrije sector) grens € 752,33 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 € 40.024. Maximaal 10 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen mogen worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot € 44.655 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.