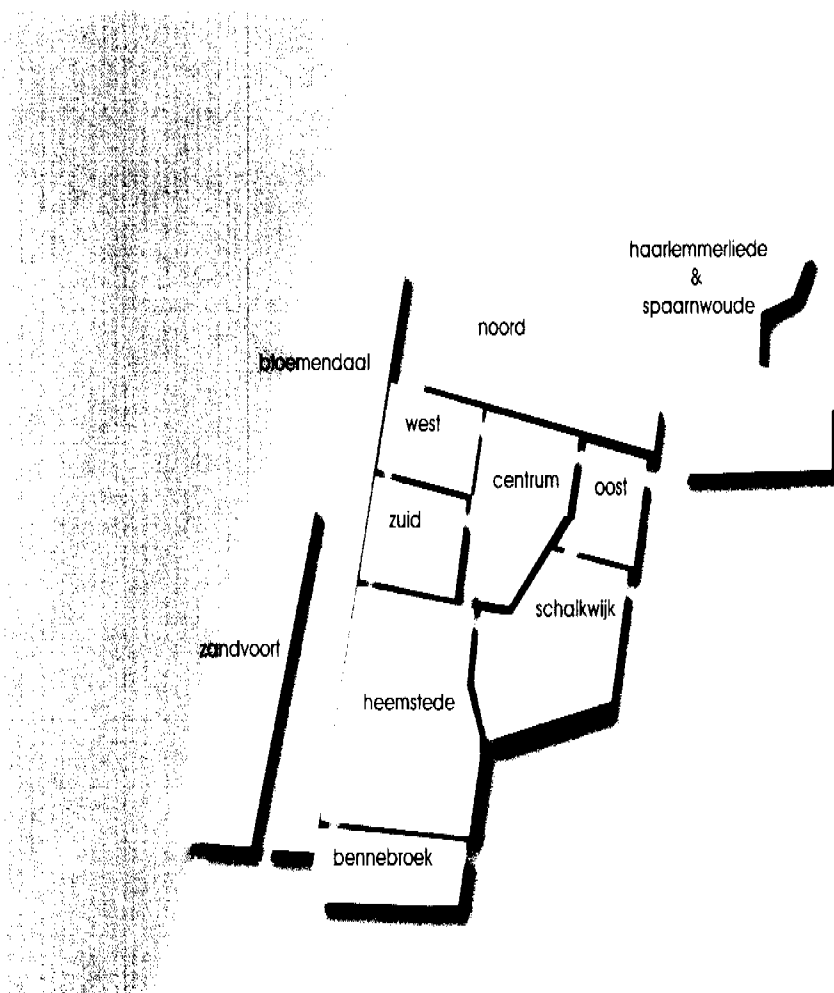


JAARVERSLAG 2006

WONINGWINKEL ZUID-KENNEMERLAND



INHOUDSOPGAVE

Inleiding	p. 1
Samenvatting	2
Kengetallen 2005 & 2006	4
Dynamiek van de registratie	5
Woningwinkel	6
Organisatiestructuur	6
Personeel en organisatie	6
Overlegvormen	7
Woningkrant & Voorlichting	9
Vraag	10
Urgenten	12
Sociale en medische urgenten en maatschappelijk onaanvaardbaar	13
Bezwaren	14
Gelabelde woningen	15
Statushouders	15
Bijzondere huisvestingsgroepen	16
Stadsvernieuwingsurgenties	16
Uitzonderingen	17
Slaagkansen	18
Toewijzingen	19
Markt	22
Reacties	22
Weigeringen	23
Marktpositie	26
Zoekduur	29
Kamerburo	30
Inschrijvingen en uitschrijvingen	30
Bemiddelingen	30
Bijlage Huurquote	32

INLEIDING

De Stichting Woningwinkel Zuid-Kennemerland biedt u met genoegen het jaarverslag 2006 aan. Het is het laatste jaarverslag van de Stichting. Op 1 januari 2007 is de Stichting Woningwinkel Zuid-Kennemerland geschiedenis en vervangen door Stichting Woonservice Kennemerland. Het is een van de resultaten van de herijkingsdiscussie die ruim twee jaar gevoerd is over de woonruimteverdeling. De discussie betekende voor de medewerkers onzekere tijden. Het was lang onduidelijk welke kant het met de Woningwinkel op zou gaan. De scenario's waren van opheffen tot een efficiëntere organisatie. Uiteindelijk is voor het laatste gekozen, mede omdat een centraal loket belangrijk werd gevonden voor de regio, de woningzoekenden en de corporaties. Ondanks de onzekere tijden, hebben alle medewerkers zich ingezet voor de Woningwinkel en haar opvolger. Het ziekteverzuim is nooit zo laag geweest als in 2006. De motivatie om er wat van te maken was groot. Alle medewerkers verdienen niet alleen een compliment maar ook een dank voor een houding gedurende de twee jaar durende discussie.

Het jaarverslag besteedt bescheiden aandacht aan de herijkingsdiscussie. Zij heeft vooral oog voor de ontwikkelingen op de huurwoningenmarkt. Wat opvalt, is dat ook de woningmarkt in 2006 op verschillende terreinen een bijzondere was. Diverse keren werd een trend, die zich in voorgaande jaren aankondigde, gelogenstraft. Frapperend is de sterke daling van het aantal verhuurde woningen. Het jaarverslag geeft daar een aantal verklaringen voor. Meer verzoeken om urgentie heeft de regionale urgentiecommissie behandeld. Dat is eveneens tegengesteld aan de ontwikkelingen van de voorbije jaren. Het jaarverslag heeft ook andere interessante ontdekkingen van de huurwoningmarkt 2006 voor u in petto.

Dat de Woningwinkel in een andere vorm is blijven bestaan, is een compliment aan de organisatie. Het getuigt ervan dat alle belanghebbenden het erover eens zijn dat de Woningwinkel haar rol in de woonruimteverdeling sinds 1994 prima heeft vervuld.

De afgelopen twaalf jaar heeft de Woningwinkel veel veranderingen meegemaakt. Verschillende methoden van woonruimteverdeling zijn doorgevoerd. In deze tijd heeft de organisatie zich steeds verder getransformeerd van een uitvoeringsorganisatie naar een serviceorganisatie.

Het is mijn vaste voornemen om van Woonservice een waardige opvolger te maken van de Woningwinkel en waar mogelijk kwalitatief verder uit te bouwen.

Haarlem, april 2007

P. H. Kranendonk
Directeur

SAMENVATTING

Sinds 2000 steeg het gemiddelde aantal advertenties per woningkrant. Aan deze trend is in 2006 een abrupt eind gekomen. Voor belangrijk deel heeft de herstructurering voor de daling gezorgd. De complexen die worden gesloopt, kenden een hoge mutatiegraad. Die woningadvertenties verdwijnen. Daarnaast is er een groot aantal woningen nodig om als wisselwoningen te dienen. Terzijde wordt opgemerkt dat dit niet is terug te vinden in het aantal woningen dat buiten de krant is toegewezen. Corporaties meldden wisselwoningen en tijdelijke verhuur niet in het NCCW-systeem. Een andere oorzaak van de daling is dat in 2006 geen nieuwbouw van enige omvang werd opgeleverd. Tot slot kan vermeld worden dat door het minder verhuren van eengezinswoningen er minder woningen beschikbaar komen, omdat eengezinswoningen voor de langste verhuisketens zorgen.

Met de daling van het aanbod, ligt een stijging van de gemiddelde zoekduur voor de hand. Niets is minder waar. De gemiddelde zoekduur nam met een half jaar af en is lager dan vier jaar. Vanaf 2004 daalde de zoekduur gestaag met een half jaar. De verklaring voor de tegendraadse ontwikkeling van de zoekduur is dat minder woningzoekenden een opgebouwde zoekduur van zes jaar of meer hebben. Zij zijn sinds de introductie van zoekduur als selectie criterium een schaars fenomeen geworden. Overigens is een zoekduur van ruim vijf jaar over het algemeen nog steeds nodig om een eengezinswoning toegewezen te krijgen. Een andere reden voor de daling is de stijging van het aantal weigeringen. Met een gemiddelde van 7,5 weigeringen per woning is de kans groot dat woningzoekenden die minder dan vier jaar ingeschreven staan, een woning kunnen accepteren. In de top 10 van de meest geweigerde woningen staan woningen die 50 keer of meer zijn geweigerd. Dat heeft uiteraard een daling van de gemiddelde zoekduur en een verhoging van de gemiddelde weigeringen tot gevolg.

De vraag bleef de afgelopen twee jaar rond de 22.000 reagerende huishoudens. Het komt erop neer dat het aantal uitschrijvingen plus het aantal toewijzingen in evenwicht is met het aantal nieuwe registraties. In 2006 waren er ruim 8.000 nieuwe registraties. Dat zijn er 2.000 minder dan in 2005 en 2004. Een niet te duiden aantal nieuwe uitschrijvingen heeft zich opnieuw uitgeschreven.

Woningzoekenden uit de Haarlemmermeer kunnen reageren en in aanmerking komen voor het woningaanbod in de regio Zuid-Kennemerland. Van deze mogelijkheid wordt beperkt gebruik gemaakt. In 2006 reageerde 675 huishoudens uit de Haarlemmermeer in. Dat zijn er 63 meer dan in 2005.

Na jaren van daling van aanvragen om urgentie die door de regionale urgentiecommissie worden behandelde, steeg het aantal aanvragen ligt naar 254 (2006: 227). De ontwikkeling van de aanvragen staat los van de ontwikkelingen op de woningmarkt. Het is een autonoom proces. Samen met de stijging van het aantal aanvragen steeg het aantal toekenningen. Niet dat de regionale urgentiecommissie milder is geworden in haar advies, maar een groot aantal aanvragen gaven alle reden om urgentie toe te kennen. Elf van de toekenningen is na interventie van de bezwarencommissie.

De corporaties in Haarlem hebben in 2006 vijf minder statushouders gehuisvest dan de taakstelling. De in voorgaande jaren opgelopen achterstand is daardoor niet ingelopen. De verwachting is dat in 2007 de taakstelling omhoog zal gaan. Enerzijds door een generaal pardon dat het huidige kabinet wil en anderzijds door een grotere instroom van statushouders.

Met een daling van het aantal toewijzingen, brengt een gelijkblijvende vraag een verlaging van de slaagkansen voor alle doelgroepen met zich mee. De senioren en huishoudens met één kind zaten boven de algemene slaagkans van 7,9%. De leeftijdsklasse 65 jaar heeft altijd een betere marktpositie dan de andere leeftijdsklassen.

Huishoudens met een bruto maandinkomen van € 2.526,00 of meer heb een slaagkans onder de 5%. Dat betekent dat minder dan een op de 20 uit deze groep een woning toegewezen kreeg. Voor de andere inkomensklasse is de slaagkans 8,4%, een substantiële daling ten opzichte van de 2005, toen de kans 10,6% was.

De daling van de slaagkansen geeft aan dat de schaarste in 2006 voor de woningzoekenden is toegenomen, maar minder voelbaar omdat de gemiddelde zoekduur is teruggelopen.

Het gemiddelde aantal weigeringen is gestegen naar 7,5. In de herijkingsdiscussie stonden de vele weigeringen prominent op de agenda. Vooral het niets van zich laten horen bij een aanbieding had de aandacht. Zes van de tien weigeringen zijn ook op het conto van "geen reactie op aanbieding" te schrijven. Het is meer dan schijn dat senioren vaak wel iets van zich laten horen als ze een woning aangeboden krijgen. Bij de seniorenwoningen en -flats is het percentage "geen reactie" bijna de helft lager als van alle woningen. Uit de herijkingsdiscussie kwam het voorstel om bij twee keer niets van zich laten horen een sanctie van twee maanden niet kunnen reageren. Het voorstel is aangenomen.

Al een aantal jaren wordt de marktpositie naar wijk van Haarlem en regiogemeente voor de verschillende woningtypen bijgehouden. De rekenexercitie geeft alleen weer hoe de woningen scoren op weigeringen en reacties ten opzichte van het regionale gemiddelde. De meest gunstige marktpositie hebben de woningen met meer reacties **en** minder weigeringen dan het regionale gemiddelde. Het is sinds de meting van de marktpositie een relatieve zeldzaamheid als woningen daar te vinden zijn. Bij het kwadrant meer reacties **en** meer weigeringen zijn de meeste woningen te vinden. Omdat van alle via de woningkrant/internet verhuurde woningen een derde in Schalkwijk ligt, bepaalt die wijk in hoge mate waar de regionale lijnen van de gemiddelde reacties en gemiddelde weigeringen worden gezet. Daarmee wordt deels bepaald wat de marktpositie is van de andere wijken en gemeenten. Duidelijk mag zijn, dat ook de combinatie woningtype-wijk/regiogemeente die in het minst gunstige deel (meer weigeringen **en** minder reacties) liggen, verhuurproblemen ontbreken.

Bij het Kamerburo bleef het aantal bemiddelingen gelijk aan 2005. Daar stond een stijging van het aantal nieuwe inschrijvingen (2005: 261 ; 2006: 392). Omdat het aantal uitschrijvingen zelfs daalde ten opzichte van 2005, stonden aan het eind van 2006 nog 169 mensen bij het Kamerburo ingeschreven. Dat is een ongebruikelijke hoge eindstand, dat ervoor kan zorgen dat in 2007 te veel opties zijn voor bepaalde clusters.

KENGETALLEN 2005 & 2006

		2005		2006	
		Absoluut	Procenten	Absoluut	Procenten
Aantal woningkranten		26		27	
Aantal advertenties		1.935		1.608	
Aantal advertenties/woningkrant		74		60	
TOEWIJZINGEN		2.250		1.727	
<i>huurprijs</i> < € 466,00		1.711	76,0%	1.340	77,6%
> € 466,00		539	24,0%	387	22,4%
<i>woningtype</i>					
	eengezinswoning	541	24,0%	474	27,4%
	benedenwoning	117	5,2%	86	5,0%
	bovenwoning	98	4,4%	66	3,8%
	galerijflat z. lift	43	1,9%	29	1,7%
	galerijflat met lift	285	12,7%	230	13,3%
	flat zonder lift	575	25,6%	426	24,7%
	flat met lift	141	6,3%	122	7,1%
	seniorenwoning	75	3,3%	75	4,3%
	seniorenflat	235	10,4%	122	7,1%
	maisonnette	52	2,3%	25	1,5%
	hofjeswoning	7	0,3%	11	0,6%
	appartementen	54	2,4%	41	2,4%
	overige/onbekend	27	1,2%	20	1,2%
<i>Marksegment</i>					
	via woningkrant	1.789	79,5%	1.455	84,3%
	buiten de krant	461	20,5%	272	15,7%
<i>Leeftijd</i>					
	18-29 jaar	735	32,7%	594	34,4%
	30-64 jaar	1.147	51,0%	871	50,4%
	≥ 65 jaar	368	16,3%	262	15,2%
<i>Huishoudgrootte</i>					
	1 & 2 persoons	1.635	72,7%	1.298	75,2%
	> 3 personen	615	27,3%	429	24,8%
<i>Bruto maandinkomen</i>					
	A-categorie	2.042	90,8%	1.568	90,8%
	B-categorie	208	9,2%	159	9,2%

	2004	2005	2006
Gemiddelde goede reacties	220	198	221
Gemiddelde foute reacties	8	6	6
Gemiddelde weigeringen	5,6	6,6	7,5
Gemiddelde zoekduur	4,9	4,4	3,9

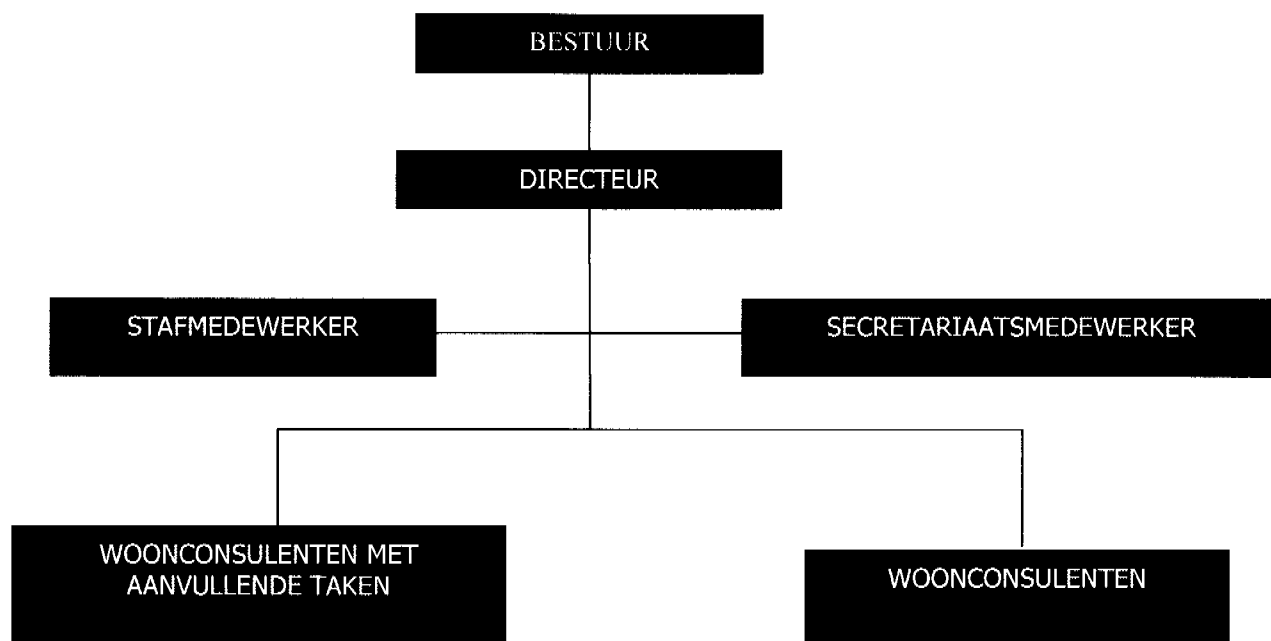
		2005		2006	
		Absoluut	Procenten	Absoluut	Procenten
REAGERENDEN		22.499		21.862	
<i>Leeftijd</i>	18-29 jaar	8.822	39,2%	8.611	39,4%
	30-64 jaar	11.242	50,0%	11.178	51,1%
	≥ 65 jaar	2.435	10,8%	2.073	9,5%
<i>Huishoudgrootte</i>	1 & 2 persoons	17.341	77,1%	16.733	76,5%
	≥ 3 personen	5.158	22,9%	5.129	23,5%
<i>Inkomen</i>	A-categorie	19.231	85,5%	18.574	85,0%
	B-categorie	3.268	14,5%	3.288	15,0%

Dynamiek van de registratie

	Aantal	
Aantal actieve woningzoekenden 31 december 2005	22.499	
Aantal toewijzingen 2006	1.727	-
<i>Tussenstand</i>	20.772	
Aantal nieuwe registraties 2006	8.023	+
<i>Tussenstand</i>	28.795	
Aantal uitschrijvingen 2006	6.933	-
Aantal actieve woningzoekenden 31 december 2006	21.862	

WONINGWINKEL

Organisatiestructuur



Personeel en organisatie

Op 31 december 2006 bestond het bestuur uit:

- mevrouw drs. J. R. Beets-Hehewerth, onafhankelijk voorzitter,
- de heer J. Schuil, directeur Pré Wonen,
- de heer J. Broersen, directeur Woningbouwvereniging EMM, namens de corporaties buiten Haarlem.
- mevrouw T. Lepeltak, hoofd strategie en beleid, namens de gemeente Haarlem,
- mevrouw C.I.M. Otsen, wethouder volkshuisvesting in Heemstede, namens de regio-gemeenten Heemstede, Bennebroek, Bloemendaal, Zandvoort en Haarlemmerliede,

Het personeelsbestand (peildatum 31 december 2006)

Functie	Aantal
Directeur	1
Stafmedewerker	1
Secretariaatsmedewerker	1
Woonconsulenten	4
Woonconsulenten met extra taak	4

De ondernemingsraad

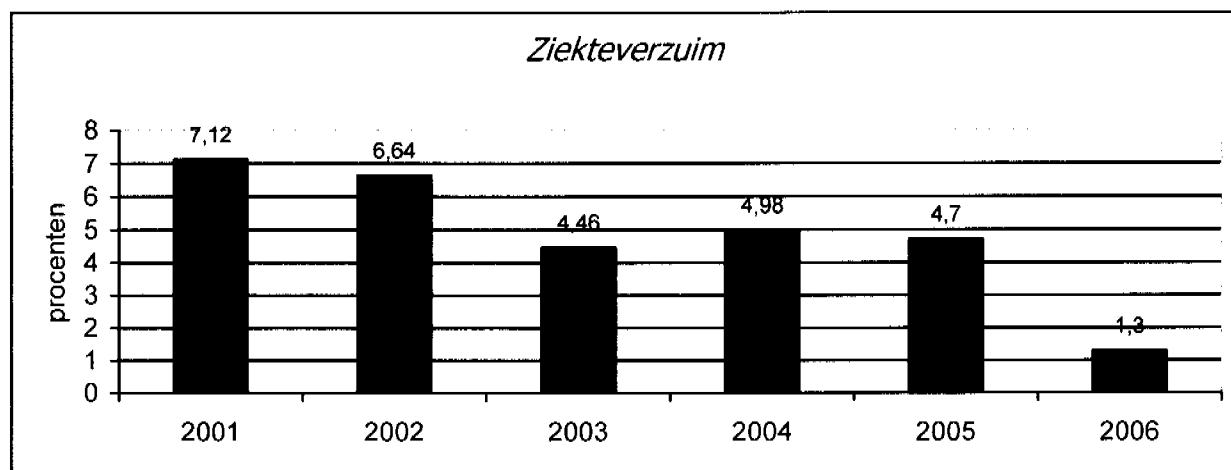
De discussie over de herijking van de woonruimteverdeling betekende voor de medewerkers van de Woningwinkel onzekere tijden. De ondernemingsraad (or) heeft er steeds op aangedrongen om zo snel mogelijk aan het personeel de gevolgen van de herijking te vertellen. Voor de or en de directie was het vanaf begin duidelijk dat de Woningwinkel zou afslanken. Nieuwe automatisering, andere verhoudingen met de stakeholders en efficiënter werken, betekende dat drie medewerkers overbodig zouden worden. Het duurde lang tot definitief duidelijk werd welke functies kwamen te vervallen. De ondernemingsraad heeft zich vooral gebogen over het Ondernemingsplan en het Sociaal Plan.

Vorming en opleiding

Door de herijkingdiscussie werden er weinig cursussen gevolgd. Het was immers niet bekend wie van de medewerkers de overstap naar Woonservice zou meemaken. Eén medewerkster woonde de tweedaagse cursus "Actuele thema's in de woonruimteverdeling" van het OTB bij.

Ziekteverzuim

Voor de medewerkers was 2006 een onrustig jaar. Niemand wist exact waar zij of hij aan toe was. De onzekere tijden hebben niet geleid tot een hoger ziekteverzuim. Integendeel, het verzuimpercentage is nog nooit zo laag geweest. Geen van de ziekmeldingen was voor langer dan een maand. In het verleden was dat vaak anders.



Overlegvormen

De adviescommissie

De adviescommissie bestaat uit twee directeurs van woningcorporaties, twee beleidsmedewerkers van de gemeenten, één hoofd bewoners- en verhuurzaken en de directeur van de Woningwinkel. Het is een regionaal adviesorgaan.

De adviescommissie ontwikkelt op het terrein van de woonruimteverdeling voorstellen. Bij het aannemen van de voorstellen worden regelgeving in de huisvestingsverordening en/of afspraken in het convenant veranderd. De veranderingen geven altijd aanleiding voor aanpassing in de voorlichting aan woningzoekenden en in de automatisering

Indien de voorstellen binnen vastgestelde afspraken vallen, worden zij achteraf ter toetsing voorgelegd aan de corporaties en gemeentebesturen.

In de 2006 hield de adviescommissie zich afzijdig van de herijkingdiscussie. Ze wachtte de resultaten van de discussie af. In de projectgroep herijking, met daarin vertegenwoordigers van corporaties en gemeenten, werden de meningen over de toekomst van de woonruimteverdeling uitgewisseld.

De regionale beleidscommissie Woonruimte-zaken

Bij ingrijpende wijzigingen wordt de adviescommissie uitgebreid met de beleidsmedewerkers van de gemeenten, hoofden woondiensten en de stafmedewerker van de Woningwinkel.

Praktijkcommissie

Het doel van de praktijkcommissie is knelpunten in de uitvoering te signaleren. Zodra het oplossen van de knelpunten een wijziging van het vigerende beleid tot gevolg heeft, buigt de adviescommissie zich over een voorstel.

In de praktijkcommissie zijn alle corporaties en de Woningwinkel vertegenwoordigd door een of twee medewerkers verhuur, woonconsulenten of woonmakelaars.

De praktijkcommissie werkt met een roulerend voorzitterschap. De Woningwinkel voert het secretariaat.

Het proces van herijking houdt ook de praktijkcommissie bezig. Zij voelt zich medeverantwoordelijk voor het eindproduct waarbij het belang van de klant en de corporatiemedewerk(st)ers centraal staan. Leden van de praktijkcommissie hebben het programma van eisen van de nieuwe automatisering mede geformuleerd.

Het ambtelijk overleg Zuid-Kennemerland

Onderwerpen die de woonruimteverdeling aangaan, komen in dit overleg aan de orde. Te denken valt aan landelijke ontwikkelingen zoals een nieuwe Huisvestingswet, problemen van de regelgeving en noodzakelijke aanpassingen van de Huisvestingsverordening. Beleidsmedewerkers van de zes gemeenten en de directeur of stafmedewerker van de Woningwinkel nemen aan dit overleg deel.

Het bestuur

Het bestuur van de Woningwinkel vergaderde in 2006 negen keer. Het leidend thema is het functioneren van de Woningwinkel in al haar aspecten.

Ook in 2006 bleef de Woningwinkel binnen haar begroting, mede omdat elke mogelijkheid om nog efficiënter te werken werd gebruikt. Het bestuur stelt de begroting en de jaarrekening vast.

Uiteraard is de discussie over de herijking en de gevolgen voor de Woningwinkel niet aan het bestuur voorbij gegaan. Het had tot gevolg dat de vergaderfrequentie hoger was dan eens in de twee maanden.

Urgentiecommissie

Iedere twee weken buigen vertegenwoordigers van corporaties en gemeenten zich over de urgentieaanvragen. De directeur van de Woningwinkel is voorzitter.

Het jaarverslag besteedt apart aandacht aan de aanvragen om urgentie die de regionale urgentiecommissie heeft beoordeeld.

Beroep- en bezwarencommissie

Woningzoekenden kunnen tegen een beschikking in bezwaar gaan. In een hoorzitting worden de bezwaarde en de Woningwinkel gehoord. De juridisch medewerkster stelt het verweer op en woont de hoorzittingen bij. De bezwarencommissie heroverweegt en herbeoordeelt de urgentiebeschikkingen. De commissie brengt advies uit aan het college van B. & W. Het college besluit.

Regionale geschillencommissie woonruimteverdeling

De commissie geeft een bindend advies over elk geschil dat een woningzoekende schriftelijk indient over een handeling van de Woningwinkel. Alleen geschillen die buiten de huisvestingsverordening vallen, worden door de commissie in behandeling genomen.

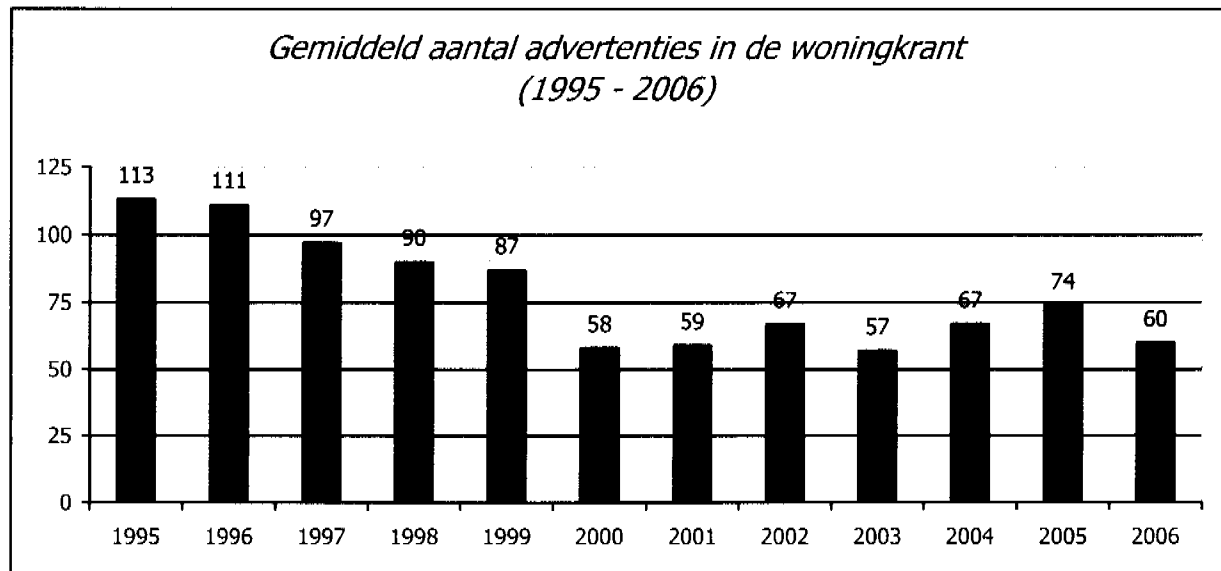
Eén vertegenwoordiger op voordracht van de gemeenten, één vertegenwoordiger van de corporaties, één vertegenwoordiger van de woonconsumenten en een onafhankelijk voorzitter vormen de geschillencommissie. Het bestuur van de Woningwinkel wijst een ambtelijk secretaris aan.

Om toelichting te kunnen geven, woont de woonconsulent met de bezwaarschriften in haar portefeuille de zittingen bij.

Er waren geen geschillen. Dat duidt erop dat de Woningwinkel goed functioneert in haar communicatie naar de klant.

WONINGKRANT & VOORLICHTING

Weinig oplevering van nieuwbouwwoningen en een nieuwe golf van herstructurering leidden tot een afname van het aantal advertenties per woningkrant. De vorige grote herstructureringsoperatie luidde een periode van vijf jaar relatief weinig aanbod in. Of 2007 en 2008 hetzelfde zullen laten zien, is niet de verwachting. Er zal meer nieuwbouw op de woningmarkt komen dan bij de eerste stedelijke vernieuwingsoperatie. Daarnaast krijgen corporaties vanaf 1 januari 2007 de vrijheid om op eigen wijze de doorstroming te stimuleren.



Aantal verwerkte woningbonnen

De term woningbonnen appelleert aan het papierentijdperk. Binnen vijf jaar is de woningbon voor een relatief selecte groep de manier om op het beschikbare aanbod te reageren. Nog geen 10% van de reacties komt via dat kanaal binnen. De mogelijkheid om internet als reactiekanaal te gebruiken kan vanaf 1 januari 2001. Inmiddels komt bijna 90% van de reacties via dit medium binnen. Met 345.909 reacties ofwel 145.278 bonnen zou het ondenkbaar zijn dat zonder de hulp van internet, binnen een dag na sluiting van de reactietermijn de corporaties de woningen kunnen aanbieden.

De correspondentie

Het sturen van een mail neemt steeds meer de plaats in van het versturen van brieven. In 2005 was het aantal brieven 207, in 2006 is het aantal gedaald naar 124. Vragen over wachttijden, urgenties of een specifiek adres worden het meest gesteld. Soms was het niet meer dan een verzoek om gegevens te wijzigen.

De Woningwinkel streefde ernaar om binnen tien werkdagen een brief beantwoord te hebben.

V R A A G

Vanwege de conversie naar een ander automatiseringssysteem, konden in de laatste krant van 2006 geen nieuwe woningzoekenden worden ingeschreven. Voor het totaal aantal reagerende huishoudens betekende dit een "verlies" van ongeveer 600 registraties.

De jaarlijkse vraag naar woonruimte heeft zich gestabiliseerd op een niveau van rond de 22.000 reagerende huishoudens. Ietwat verrassend, want het verplicht reageren in de 13 maanden om de registratie te behouden is in april afgeschaft. Verwacht was dat daardoor de vraag af zou nemen. Dat is dus niet gebeurd.

De geografie van de huishoudens toont nauwelijks een verschuiving. De relatieve verdeling over de verschillende woonplaatsen is sinds jaar en dag hetzelfde. Alleen toen de woningzoekenden met een binding in de Haarlemmermeer vanaf 2004 ook in aanmerking kwamen voor woningen in de regio Zuid-Kennemerland, verdubbelde het aantal registraties uit die regio. Het aantal woningzoekenden uit Haarlemmermeer groeit sinds de openstelling niet verder. Kennelijk is een kleine groep daadwerkelijk bereid de regiogrenzen te overschrijden.

Reagerende huishoudens naar woonplaats

Woonplaats		Aantal	Procenten (van het totaal)
TOTAAL		21.862	
Binnen de regio		18.646	85%
uit	Haarlem	14.773	68%
	Heemstede	1.192	5%
	Haarlemmerliede	223	1%
	Bennebroek	205	1%
	Bloemendaal	628	3%
	Zandvoort	1.625	7%
Buiten de regio		3.216	15%
uit	Amsterdam	471	2%
	Hoofddorp	385	2%
	Haarlemmermeer (excl. Hoofddorp)	290	1%
	Velsen/Velserbroek/Beverwijk	278	1%
	Overige gebieden	1.792	8%

De grens van € 2.526,00 wordt sinds juli 2004 gehanteerd. Het bevroren van deze grens en tegelijk de jaarlijkse inkomensstijging maken een toename van 1% van reagerende huishoudens met een inkomen boven € 2.526,00 niet verrassend.

In de relatieve verdeling over de leeftijdsklassen doen zich geen noemenswaardige verschuivingen voor.

Reagerende huishoudens naar inkomen en leeftijd

leeftijdsklasse	inkomensklasse		Totaal
	lager dan € 2.526	vanaf € 2.526	
18-29 jaar	8.198	413	8.611 (39%)
30-64 jaar	8.593	2.585	11.178 (51%)
65 jaar en ouder	1.783	290	2.073 (10%)
Totaal	18.574	3.288	21.862
Procenten	85%	15%	

De vraag wordt voor een ruim een derde bepaald door huishoudens zonder kinderen in de leeftijdsklasse 18-29 jaar.

Reagerende huishoudens naar huishoudgrootte en leeftijd

leeftijdsklasse	huishoudgrootte		Totaal
	1 en 2 persoons	3 of meer	
18-29 jaar	7.883	728	8.611
30-64 jaar	6.843	4.335	11.178
65 jaar en ouder	1.673	66	2.073
Totaal	16.733	5.129	21.862
Procenten	77%	23%	

U R G E N T E N

In de regio Zuid-Kennemerland bestaan verschillende redenen van urgentie. Alleen de urgenties vanwege de herstructurering (stadsvernieuwing) hebben een langere geldigheidsduur dan zes maanden. De Woningwinkel kan na drie maanden een urgent woningzoekende oproepen voor een gesprek. Daarmee krijgt de Woningwinkel inzicht wat het probleem is. Na afloop van de zelfzoekperiode, volgt eventueel een eenmalig aanbod. Dit gebeurt als de urgent buiten zijn schuld, geen gebruik van zijn voorrangspositie heeft kunnen maken.

De sociale, medische urgenties en maatschappelijk onaanvaardbaar worden behandeld in de regionale urgentiecommissie. Onder voorzitterschap van de Woningwinkel, beoordelen vertegenwoordigers van corporaties en gemeenten tweewekelijks een aantal dossiers. Het secretariaat berust ook bij de Woningwinkel. De directeur van de Woningwinkel is gemandateerd. Daardoor kunnen kort na de vergadering de beschikkingen worden verstuurd.

Soorten urgenties in de regio Zuid-Kennemerland

Soort urgentie	Toelichting
Sociale urgentie	Dit is een variant op de medische urgentie, alleen speelt hier een psycho- sociale problematiek
Medische urgentie	Als de gezondheid van een woningzoekende dermate ernstig is, dat langer wonen in de woning levensbedreigend is, dan is toekenning van een urgentie om medische redenen het gevolg.
Stadsvernieuwing	Sloop van een woning in het belang van de volkshuisvesting of stadsvernieuwing geeft de hoofdhuurder urgentie.
Bijzondere groepen	Met een aantal instellingen in de regio is een afspraak dat zij een aantal cliënten mogen voordragen voor urgentie. Tweejaarlijks evalueert de gemeente Haarlem, met hulp van de Woningwinkel, deze contingenten.
Calamiteit	Er moet sprake zijn van een situatie waarbij de huidige woning door de officiële hoofdhuurder niet meer bewoond kan worden. Brand is een voorbeeld van een calamiteit.
Hardheidsclausule	De hardheidsclausule kan worden toegepast als er zich een situatie voordoet waarin de regelgeving niet heeft voorzien.
Maatschappelijk onaanvaardbaar	Sinds de installatie van de regionale urgentiecommissie kan deze urgentievorm toegekend worden als de situatie net niet levensbedreigend is, maar het vanwege medische en/of psychische redenen niet langer verantwoord is om iemand geen urgentie toe te kennen. Het huishouden moet tenminste uit een minderjarig kind bestaan.
1 %o-regeling	Daar waar overige urgentiemogelijkheden ontbreken, kan een corporatie uit volkshuisvestelijk oogpunt gebruik maken van deze regeling
Gelabelde woning	Strikt genomen is dit geen urgentie. Het slaat op de woning die speciaal aangepast is voor woningzoekenden met een lichamelijke handicap. Voor deze groep woningzoekenden is maatwerk vereist en dat krijgen zij van de Woningwinkel, mits zij een zogenaamd WVG-advies bezitten.
Statushouders	Van het Rijk krijgt iedere gemeente de opdracht erkende vluchtelingen te huisvesten. Hoeveel woningen gemeenten beschikbaar moeten stellen hangt af van het inwonertal van de gemeente.

In onderstaande tabel krijgen alleen de woningzoekenden die op een gelabelde woningen wachten of vanwege de 1‰-regeling voorrang hebben een woning aangeboden. Alle andere urgenten zoeken zelf een woning uit het aanbod.

De ruim 200 toekenningen van stadsvernieuwingsurgentie geven aan dat de herstructurering in de tweede fase zit. Over het algemeen kan deze groep urgenten snel gehuisvest worden. Er is immers bij de stadsvernieuwsurgenten een redelijke balans tussen het aantal toekenningen en het aantal toewijzingen. Door de grotere toevloed aan stadsvernieuwingsurgenten is het aantal nog te helpen "zelfzoek"-urgenten gegroeid. Er is sprake van verdringing door stadsvernieuwingsurgenten, maar desondanks slaagt driekwart van de huishoudens die in 2006 via de regionale urgentiecommissie een urgentie toegekend hebben gekregen, binnen drie maanden na de toekenning een woning te huren.

Dynamiek van de urgenties

Urgentieredenen	Nog te helpen 31 - 12 - 2005	Toekenningen 2006	Toewijzingen 2006	Andere oplossing*	Nog te helpen 31 - 12 - 2006
Urgentie (medisch/sociaal)	17	44	32	6	23
Maatschappelijk onaanvaardbaar	0	20	15	1	4
Gelabelde woning	32	16	5	3	40
Stadsvernieuwing	82	203	196	4	85
1 ‰-regeling	1	11	11		1
Hardheidsclausule/ calamiteit	1	7	5		3
Bijzondere groepen	4	23	22		5
Totaal	137	324	286	14	161

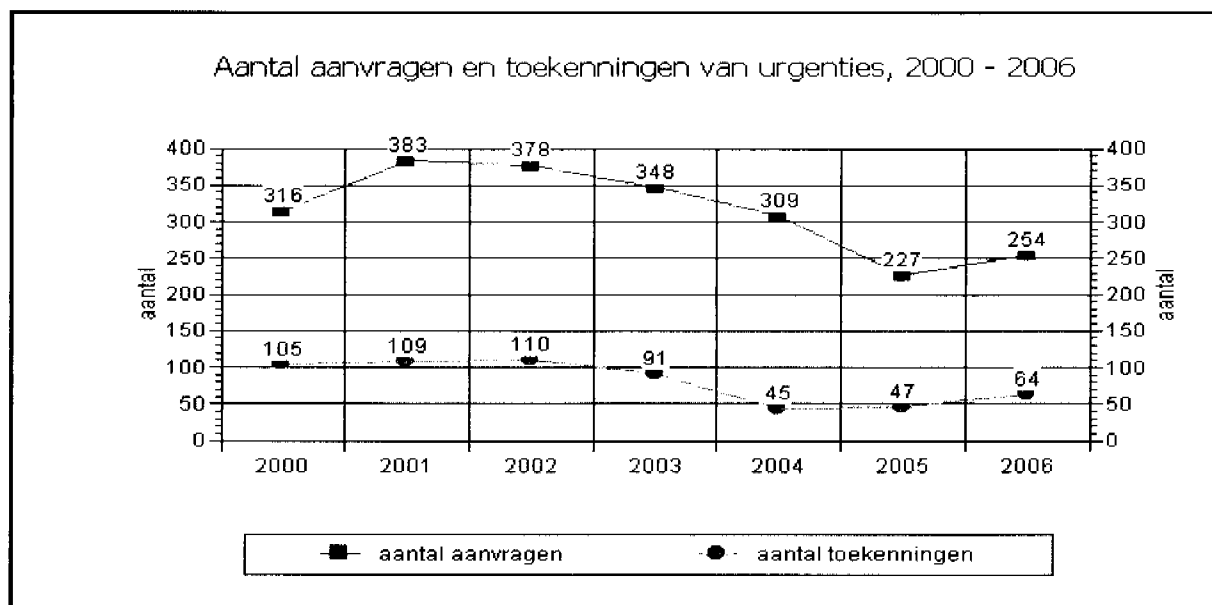
*andere redenen van afvoer van de urgentie dan woningtoewijzingen zijn: overleden / elders voorzien / vertrek / gewijzigde omstandigheden / niet bemiddelbaar / geen reactie / eigen oplossing / overige

Sociale en medische urgenties en maatschappelijk onaanvaardbaar

De regionale urgentiecommissie kan een urgentieaanvraag beoordelen als levensbedreigend of maatschappelijk onaanvaardbaar. Bij het beoordelen zijn een viertal uitgangspunten cruciaal:

- de aanvrager mag niet verwijtbaar in een moeilijke situatie zijn geraakt,
- de problematiek moet een directe relatie hebben met de woonruimte,
- de verhuizing betekent een oplossing van het probleem,
- de aanvrager kan het probleem niet zelf oplossen.

Waarom aan de daling van het aantal aanvragen en toekenningen een eind is gekomen, blijft gissen. Duidelijk is dat in 2006 er relatief veel aanvragen bij waren die een urgentie rechtvaardigden.



Het aantal urgenties op grond van maatschappelijk onaanvaardbaar stijgt van 13 in 2005 naar 20 in 2006. De reden van de stijging is dat deze vorm van urgentie een minder strenge opstelling van de regionale urgentiecommissie mogelijk maakt. De leden van de commissie gebruiken ook deze ruimte in toenemende mate.

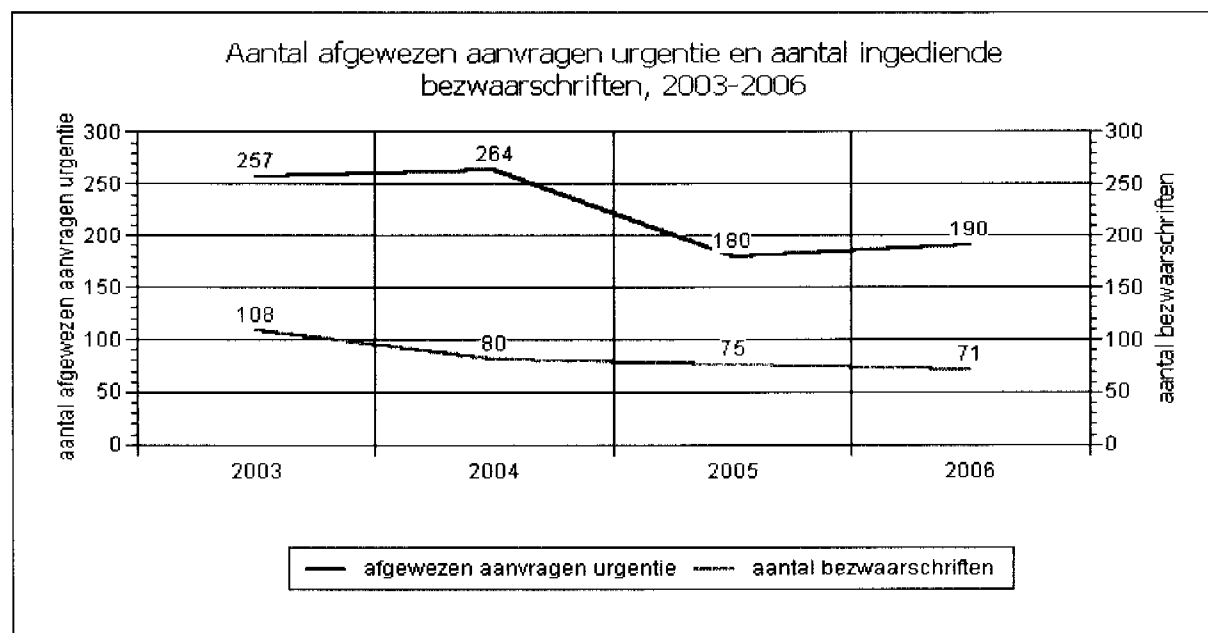
Toegekende urgenties in de regio Zuid-Kennemerland in 2006

Intake plaats	Sociale/medische urgentie	Maatschappelijk onaanvaardbaar	Totaal
Haarlem	36	18	54
Heemstede	1	1	2
Haarlemmerliede	1		1
Bennebroek	2		2
Bloemendaal	1		1
Zandvoort	3	1	4
TOTAAL	44	20	64

Bezwaren

In 2006 werden van de 254 behandelde urgenties in de regionale urgentiecommissie er 190 afgewezen. Ongeveer een derde gaat van de woningzoekenden die hun urgentieaanvraag afgewezen zagen gaan in bezwaar

Het verband tussen het aantal afgewezen urgenten en aantal ingediende bezwaarschriften volgt niet de logica. Verwacht mag worden dat hoe meer afwijzingen hoe meer bezwaarschriften er zullen zijn. Uit onderstaande grafiek blijkt dat dit voor een deel opgaat.



Van 3 bezwaarschriften was op het moment van schrijven het besluit nog niet bekend. Acht bezwaren zijn ingetrokken omdat de bezwaarde een woning geaccepteerde.

Aantal bezwaarschriften naar gemeente en besluit

Gemeente	Aantal ingediende bezwaarschriften	Aantal gegrond	Aantal ongegrond
Haarlem	56	10	36
Heemstede	7	4	3
Haarlemmerliede			
Bennebroek			
Bloemendaal			
Zandvoort	8	1	6
TOTAAL	71	15	45

Gelabelde woningen

Als een woning één van de volgende kenmerken heeft, dan is het een gelabelde woning:

- rolstoel toe- en doorgankelijk,
- onderrijdbaar aanrecht
- aanpassing van minimaal € 9.075,00.

Alleen mensen met een zogenoemde Wet Voorziening Gehandicaptenindicatie verhuisadvies komen voor deze aangepaste woningen in aanmerking. De woningen worden niet via de woningkrant aangeboden. Het WVG-advies, de bijzondere wensen van de woningzoekenden en het kleine aantal gelabelde woningen vragen om maatwerk. De Woningwinkel levert voor deze woningzoekenden uit Haarlem het maatwerk. Mensen in een rolstoel worden door de woonconsulent thuis bezocht. De extra kennis die daarmee wordt vergaard, komt het matchen ten goede.

De dynamiek van de wachtlijst voor rolstoelgeschikte/gelabelde woningen.

	Aantal huishoudens
Huishoudens op de wachtlijst gelabelde woning op 1 jan 2006	32
Huishoudens in 2006 op de wachtlijst geplaatst	13 +
Huishoudens waarvoor is bemiddeld	8 -
Huishoudens die zelf een oplossing hebben gevonden	3 -
Huishoudens dat op 31-12-2006 op de wachtlijst staat	34

Woningzoekenden kunnen ook een WVG-advies krijgen, voor een niet rolstoel toe- en doorgankelijke woning. Zij moeten zelf op zoek gaan naar andere woonruimte. Zij hebben alleen een voorkeurspositie als de woning al aanpassingen heeft die geschikt zijn voor huishoudens met een lichamelijke beperking.

Statushouders

Sinds 2002 bestaat er een afspraak tussen Haarlemse corporaties en het ministerie om de achterstand in de huisvesting van statushouders in te lopen. Om ervoor te zorgen dat de gegevens betrouwbaar zijn, houdt de Woningwinkel het aantal gehuisveste statushouders en het aantal aan hun toegewezen woningen bij. Het is om die reden dat in het jaarverslag en de kwartaalrapportages alleen over de ontwikkeling in de taakstelling in Haarlem gerapporteerd wordt.

In voorgaande jaren lukte het de corporaties om meer statushouders te huisvesten dan de taakstelling. Daarmee werd de achterstand langzamerhand ingelopen. In 2006 hebben de corporaties uit Haarlem echter minder statushouders dan de taakstelling gehuisvest. Het huidige kabinet van PvdA, CDA en CU heeft een generaal pardon aangekondigd voor een groot aantal statushouders. Daarnaast is de instroom van statushouders toegenomen. Beide ontwikkelingen rechtvaardigen de verwachting dat in de tweede helft van 2007 de taakstelling hoger zal zijn dan de 25 van de 1^e helft 2007.

De dynamiek van de taakstelling statushouders gemeente Haarlem.

	Aantal personen
Nog te helpen statushouders op 31 december 2005	46
Taakstelling 2006	62 +
	108
Gehuisvest door corporaties	57 -
Nog te helpen statushouders op 31 december 2006	51
Taakstelling 1 ^e helft 2007	25
Nog te helpen 1 ^e helft 2007	76

Bijzondere huisvestingsgroepen

Sinds 1995 bestaat voor een aantal instellingen in de regio de mogelijkheid om een bepaald aantal cliënten voor te dragen voor een urgentie. Niet alle instellingen gebruiken hun contingent. Blijf-van m'n Lijf / Vrouwenopvang Haarlem, Geestgronden en Stichting Jeugd en Gezin zijn de enige instellingen die de afgelopen vijf jaar hun hele contingent gebruikten.

Contingenten en het gebruik per instelling

Instelling	Toegekende contingenten	Gebruikte contingenten	Niet gebruikte contingenten
Blijf-van-m'n-Lijf / Vrouwenopvang Haarlem	8	8	0
Brijderstichting	4	2	2
RI.B.W.	2	2	0
Spaarnezicht	4	4	0
Hartekamp/ WDD	2	1	1
Reclassering	6	5	1
De Geestgronden	1	1	0
S.I.G.	1	0	1
Leger des Heils	4	0	4
Stichting Jeugd en Gezin	1	1	0
Totaal	33	24	9

Stadsvernieuwingsurgenties

In totaal werden 203 stadsvernieuwingsurgenties afgegeven. De grotere sloop/nieuwbouwcomplexen waren:

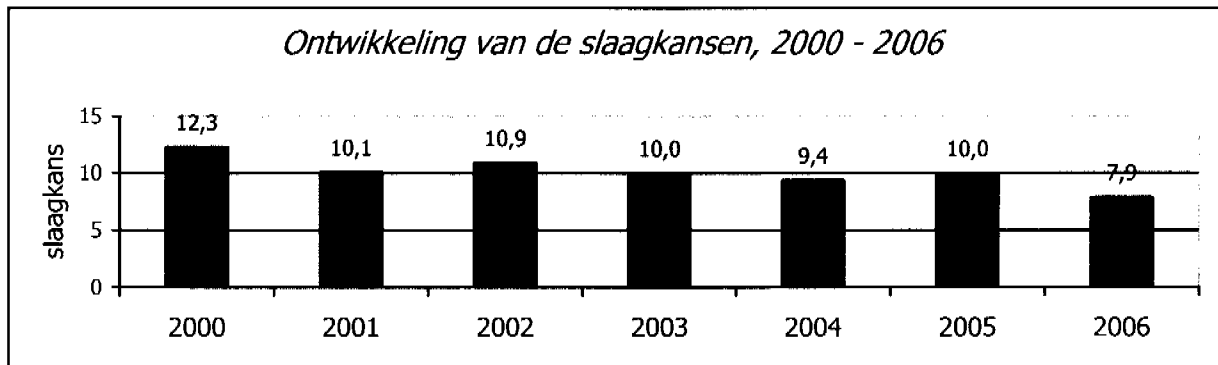
H. Schaftstraat	61
Delftlaan	35
PC Boutensstraat	16
Slauerhofstraat	51

Uitzonderingen

Zeven keer is de hardheidsclausule toegepast. Een persoon heeft een woning onterecht niet aangeboden gekregen en heeft eenmalig op de volgende editie met voorrang kunnen reageren. Drie keer ontbrak de regiobinding, maar was duidelijk dat de problematiek uitsluitend in de regio opgelost kon worden. Twee keer is op instigatie van de gemeente Bloemendaal een beroep gedaan op de hardheidsclausule. Een keer was de hardheidsclausule nodig om een probleem op te lossen die strikt genomen onder de wvg-voorziening valt.

S L A A G K A N S E N

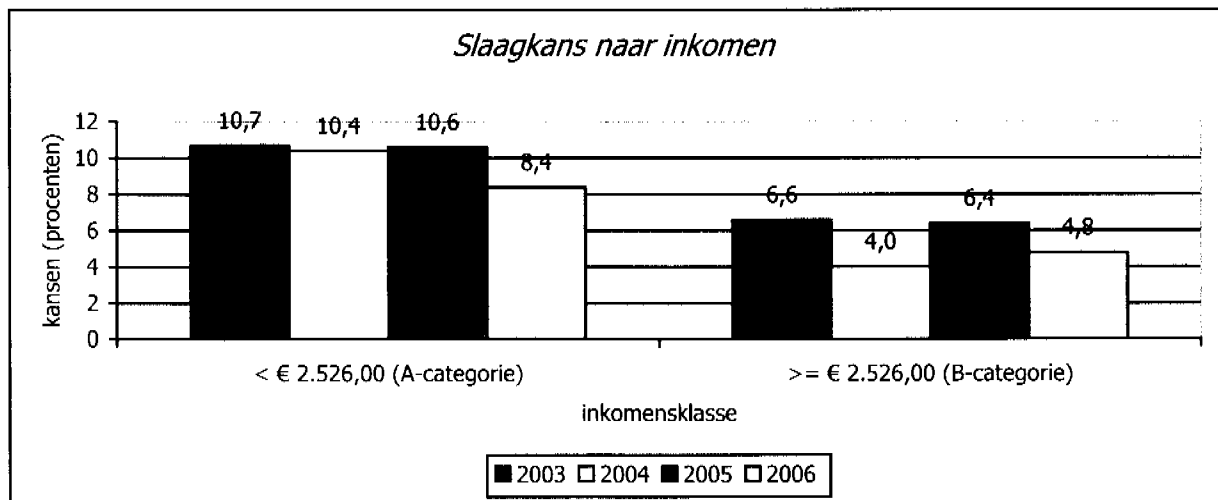
Voor verschillende doelgroepen is de slaagkans uitgerekend. De slaagkans is gevat in de formule $\frac{\text{aantal toewijzingen per jaar}}{\text{aantal woningzoekenden per jaar}} \times 100$. Hoe hogere de uitkomst, des te beter de marktpositie van een bepaalde doelgroep. Zonder rekening te houden met een doelgroep, neemt de slaagkans af. In voorgaande jaren was de daling het gevolg van een sterkere toename van de vraag dan van het aanbod, in 2006 is de vraag gelijk gebleven, maar daalde het aanbod.



In de regio Zuid-Kennemerland is de positie van huishoudens met kinderen aanmerkelijk beter dan van huishoudens zonder kinderen. Van de senioren kan gezegd worden dat zij verreweg de beste marktpositie innemen. Beide inkomenscategorieën zagen hun slaagkansen dalen.

Slaagkansen in procenten naar leeftijd en huishoudgrootte

Leeftijdsklasse ↓	Huishoudgrootte				TOTAAL
	1 persoon	2 personen	3 personen	4 of meer personen	
18-29 jaar	6,2%	7,4%	12,4%	13,5%	6,9%
30-64 jaar	8,2%	6,9%	8,5%	6,9%	7,8%
65 jaar en ouder	14,5%	10,7%	5,1%	11,1%	12,6 %
TOTAAL	7,7%	8,0%	9,3%	7,4%	7,9%



TOEWIJZINGEN

Voor het vloeiend laten verlopen van de herstructurering, zijn wisselwoningen of tijdelijke verhuurde woningen onontbeerlijk. Corporaties meldden deze woningen vaak niet in het systeem. Daarom is het werkelijk aantal verhuurde woningen waarschijnlijk groter dan uit de onderstaande tabel blijkt.

Aantal verhuurde woningen en mutatiegraad naar eigenaar.

	Eigenaar	Aantal verhuurde woningen in 2005*	Aantal verhuurde woningen in 2006*	Bezit op 31-12-2006**	Mutatiegraad in 2006
Haarlem	Wonmaatschappij	600	521	9.463	5,5%
	Elan Wonen	422	316	5.260	6,0%
	Pré Wonen	627	476	8.538	5,6%
Heemstede	Elan Wonen	64	70	1.696	4,1%
	Pré Wonen	27	33	640	5,2%
Haarlemmerliede	Woonmaatschappij	28	23	521	4,4%
Bennebroek	Pré Wonen	23	43	460	
Bloemendaal	Brederode	52	51	1.037	4,9%
Zandvoort	E.M.M.	141	117	2.553	4,6%
	Overige toegelaten instellingen	30	18	onbekend	
	Particuliere verhuurders	5	1	onbekend	
	Totaal	2.019	1.669	30.168	5,5%***

* exclusief toewijzingen nieuwbouw

** bezit opgegeven door de corporaties

*** excl. overige toegelaten instellingen en particuliere verhuurders

Vooral in Haarlem en in Zandvoort nam het aanbod af. Alleen het aantal verhuurde hofjeswoningen nam toe. De afname van het aantal verhuurde eengezinswoningen heeft ook gevolgen voor het totaal aantal. Dit woningtype zorgt er in het algemeen voor dat er een langere verhuisketen op gang komt dan andere woningtypes.

Aantal toewijzingen naar woningtype en gemeente

	Haarlem	Heemstede	Haarlemmerliede	Bennebroek	Bloemendaal	Zandvoort	Totaal
Eengezinswoning	329	42	4	66	14	19	474
Benedenwoning	49	9	10		6	10	84
Bovenwoning	45	3	1	5	7	5	66
Galerijflat zonder lift	17	2	1	1		8	29
Galerijflat met lift	159	7	1		4	59	230
Flat zonder lift	394	15	1	9	1	6	426
Flat met lift	112	6			2	2	122
Seniorenwoning	58	7	2	4	3	1	75
Seniorenflat	110	8			1	3	122
Maisonnette	16		2		4	3	25
Hofjeswoning	8				5		13
Appartement	29	4	1	3	3	1	41
Onbekend/overige	13	4		2	1		20
Totaal	1.339	107	23	90	51	117	1.727

Soms worden seniorenwoningen voor een jongere doelgroep aangeboden. Dat kan zijn vanwege een complex bestemmen voor een andere doelgroep, te geringe vraag vanuit de groep 65 jaar en ouder of een vergissing. Daarom staat in onderstaande tabel dat 31 seniorenwoningen naar de leeftijdsklasse 30-64 jaar zijn gegaan.

De eengezinswoningen werden hoofdzakelijk toegewezen aan de leeftijdsklasse 30-64 jaar, maar incidenteel hebben de andere leeftijdsklassen voldoende zoekduur opgebouwd om naar het meest geliefde woningtype te verhuizen.

Aantal toegewezen woningen naar woningtype en leeftijd

Woningtype ↓	Leeftijdsklasse			Totaal
	18-29 jaar	30-64 jaar	65 jaar en ouder	
Eengezinswoning	91	350	33	474
Flatwoningen	394	362	51	807
Overige/onbekend	107	128	14	249
Seniorenwoning	2	31	164	197
Totaal	594	871	262	1.727

Er vertrokken meer woningzoekenden uit Haarlem naar de regiogemeenten dan er uit de regiogemeenten naar Haarlem verhuisden. De afgelopen vijf jaar wisselde het patroon. In 2005 was de verhuisbalans andersom.

In absolute cijfers kwamen de meeste woningzoekenden buiten de regio in Haarlem wonen. De gemeente Haarlemmerliede ontving relatief de meeste woningzoekenden buiten de regio.

Intraregionale verhuizingen

		Aankomstwijk						Totaal
		Haarlem	Heemstede	Haarlemmerliede	Bennebroek	Bloemendaal	Zandvoort	
Vertrek- wijk	Haarlem	1.194	44	17	13	22	21	1.311
	Heemstede	37	47		2	2	2	90
	Haarlemmerliede	5		1			1	7
	Bennebroek	4	3		69			76
	Bloemendaal	17	2	1		21	3	44
	Zandvoort	10	2		2	2	79	95
Totaal intraregionaal		1.267	98	19	86	47	106	1.623
Alle toewijzingen		1.339	107	23	90	51	117	1.727

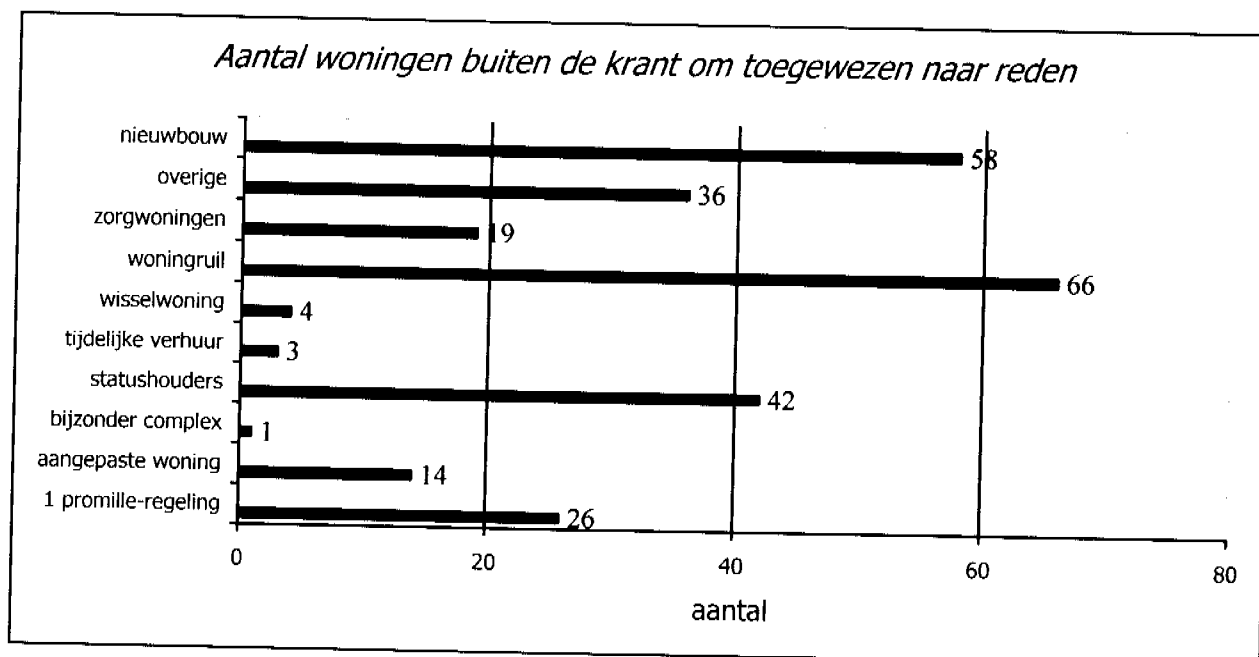
De toewijzingen binnen het geel gearceerde gedeelte, voldoen aan de passendheidsnorm. Buiten die norm toewijzen is niet vreemd, want de norm is een richtlijn. Zou de norm gevolgd zijn, dan werden 18 huishoudens te klein gehuisvest. Dat zijn de toewijzingen boven het geel gearceerde gedeelte. Een verklaring is een onvolledige administratieve afhandeling van de toewijzing. Te denken is aan een huishouden dat zegt samen te reageren, maar op het moment van accepteren toch niet gaat samenwonen. De inschrijving wordt niet gewijzigd van twee naar één persoon.

De grote huishoudens werden ook in 2006 niet weggedrukt door de kleinere huishoudens. In het hoofdstuk over de slaagkansen kwam hun relatief goede marktpositie al naar voren.

Toewijzingen naar huishoudgrootte en aantal kamers

Aantal kamer ↓	Huishoudgrootte						Totaal
	1 p.	2 p.	3 p.	4 p.	5 p.	≥ 6 p.	
1	37	16	1				54
2	378	35					
3	345	111	21	2		1	480
4	252	109	167	84	19	6	637
5	5	10	53	44	20	8	140
≥ 6			1		2		3
Totaal	1.017	281	243	130	41	15	1.727

In totaal werden 269 woningen zonder tussenkomst van de woningkrant of internet verhuurd. Het kleine aantal van wisselwoning en tijdelijke verhuur valt op, daar de herstructurering niet zonder tijdelijke woonvoorzieningen kan. Het aantal woningen dat is verhuurd door woningruil ligt iets onder het gebruikelijke.



M A R K T

De helft van de tien meest gewilde woningen liggen in een buurt in Haarlem Noord, de helft heeft een huurprijs tussen de € 410,00 - € 420,00 en weinig verrassend, zeven zijn een eengezinswoning. Niet zichtbaar, maar drie woningen zijn aan urgenten toegewezen.

Top tien naar aantal reacties

wijk	straatnaam	woningtype	aantal kamers	subsidiabele huurprijs	goede reacties
vondelkwartier	van baerlestraat	eengezinswoning	4	€ 412,53	999
vondelkwartier	g. van aemstelstraat	eengezinswoning	4	€ 412,53	963
centrum	magdalenastraat	maisonnette	3	€ 417,00	960
indische buurt-zuid	weltevredenplein	eengezinswoning	4	€ 384,00	942
vondelkwartier	van baerlestraat	eengezinswoning	4	€ 412,53	917
houtvaartkwartier	trompstraat	eengezinswoning	4	€ 383,84	910
bomenbuurt	lindenstraat	eengezinswoning	4	€ 458,00	908
centrum	spaarne	appartement	2	€ 376,50	902
leidsevaartbuurt	c. schoonstraat	eengezinswoning	4	€ 426,39	900
centrum	tuchthuisstraat	hofjeswoning	3	€ 420,05	884

Er moeten tenminste vijf toewijzingen zijn om de gemiddelde reacties en weigeringen te berekenen. Deze eis sluit enigszins uit dat de gemiddelden te veel op toeval berusten.

REACTIES

Haarlem

Gemiddelde goede reacties naar woningtype & wijk Haarlem

woningtype ↓	Haarlem Centrum	Haarlem-Noord	Haarlem-Oost	Haarlem-West	Haarlem-Zuid	Schalkwijk	Totaal regio Zuid Kennemerland
Eengezinswoning		406	366	469	266	297	363
Benedenwoning	530	298	239			134	258
Bovenwoning		343	304		293	77	275
Galerijflat zonder lift							236
Galerijflat met lift			157	137		100	110
Flat zonder lift	364	209	231	347	332	162	203
Flat met lift		148	174	148		128	136
Seniorenwoning		66	24			32	36
Seniorenflat		34	34	39		24	29
Maisonnette							263
Hofjeswoning	401						363
Appartement	488				323		351
totaal	435	287	259	336	283	136	221

Regiogemeente

Gemiddelde goede reacties naar woningtype & regiogemeente

woningtype ↓	Bennebroek	Bloemendaal	Haarlemmer-licede	Heemstede	Zandvoort	Totaal regio Zuid-Kennemerland
Eengezinswoning	186	444		355	238	363
Benedenwoning		284	136	254	236	258
Bovenwoning	158	376			242	275
Galerijflat zonder lift					202	236
Galerijflat met lift					130	110
Flat zonder lift	126			191	252	203
Flat met lift				77		136
Seniorenwoning				42		36
Seniorenflat				26		29
Maisonnette						263
Hofjeswoning						363
Appartement						351
totaal	151	268	130	236	171	221

WEIGERINGEN

Het beeld van de meest geweigerde woningen is veel diffuser dan bij de tien woningen waar de meeste reacties op kwamen. Duidelijk is dat veel kleine woningen in de top tien van geweigerde woningen voorkomen.

Top tien naar aantal weigeringen

wijk	straatnaam	woningtype	aantal kamers	subsidabele huurprijs	aantal weigeringen
Overveen	Bloemendaalseweg	Appartement	1	€ 196,20	78
Rozenprieel	Z Buiten Spaarne	Benedenwoning	2	€ 411,85	67
Van Zeggelenbuurt	Ter Haarstraat	Eengezinswoning	4	€ 353,32	60
Zandvoort	Nieuwstraat	Benedenwoning	1	€ 250,07	60
Zandvoort	Lorentzstraat	Benedenwoning	1	€ 380,77	59
Vogelenzang	Vogelenzangsewg	Eengezinswoning	4	€ 434,16	56
Leidsevaartbuurt	Biss. Callierstraat	Bovenwoning	2	€ 286,20	52
Houtvaartkwartier	Claus Sluterweg	Galerijflat met lift	3	€ 519,77	52
Centrum	Blekersvaartweg	Appartement	1	€ 255,00	52
Centrum	Kleine Houtstraat	Flat zonder lift	3	€ 399,58	50

Gemiddelde weigeringen naar woningtype & wijk Haarlem

woningtype ↓	Haarlem Centrum	Haarlem- Noord	Haarlem-Oost	Haarlem-West	Haarlem-Zuid	Schalkwijk	totaal regio Zuid- Kennemerland
Eengezinswoning		9,7	10,6	7,2	15,2	7,0	9,5
Benedenwoning	1,5	3,5	3,2			5,7	7,8
Bovenwoning		8,7	7,7		10,0	4,5	8,4
Galerijflat zonder lift						9,0	6,8
Galerijflat met lift			6,9	14,4		5,8	6,3
Flat zonder lift	10,4	7,5	7,1	3,5	11,9	6,0	6,9
Flat met lift		8,3	6,7	5,3		8,3	7,9
Seniorenwoning		2,7	1,7			5,0	4,0
Seniorenflat		3,5	6,1	6,8		2,1	4,6
Maisonnette							1,2
Hofjeswoning	2,8						5,1
Appartement	14,2				15,4		16,0
totaal	8,1	7,8	7,9	8,3	13,7	6,0	7,5

Gemiddelde weigeringen naar woningtype & regiogemeente

woningtype ↓	Bennebroek	Bloemendaal	Haarlemmer- liede	Heemstede	Zandvoort	totaal regio Zuid- Kennemerland
Eengezinswoning	7,9	13,7		9,0	9,3	9,5
Benedenwoning		7,8	10,9	3,5	20,9	7,8
Bovenwoning	4,6	2,8			11,6	8,4
Galerijflat zonder lift					7,4	6,8
Galerijflat met lift					6,7	6,3
Flat zonder lift	9,3			6,3	4,3	6,9
Flat met lift				5,8		7,9
Seniorenwoning				5,7		4,0
Seniorenflat				7,2		4,6
Maisonnette						1,2
Hofjeswoning						5,1
Appartement						16,0
totaal	8,1	8,7	6,7	11,8	8,5	7,5

Het heeft er meer dan de schijn van dat senioren vaker dan andere leeftijdsgroepen laten weten of ze de woning accepteren c.q. weigeren. Bij de woningen die voor deze doelgroep worden aangeboden, daar vallen veel flatwoningen met lift ook onder, het percentage "geen reactie op aanbieding" aanmerkelijk lager is dan bij de andere woningtypen. De senioren zijn kritischer over het aangeboden, getuige het betrekkelijk hogere percentage woninggebonden weigeringen bij seniorenwoningen, -flat en flatwoning met lift.

Reden weigeringen woningzoekenden naar woningtype (procenten)*

Woningtype	Woningzoekende gebonden weigeringen	Woninggebonden weigeringen	Geen reactie op aanbieding	Overige weigeringen	Totaal
Eengezinswoning	9%	17%	60%	14%	3.583
Benedenwoning	8%	17%	61%	14%	612
Bovenwoning	10%	19%	55%	16%	509
Galerijflat zonder lift	4%	16%	59%	21%	164
Galerijflat met lift	10%	14%	59%	17%	1.249
Flat zonder lift	9%	11%	69%	11%	2.636
Flat met lift	13%	13%	42%	32%	903
Seniorenwoning	20%	26%	36%	18%	225
Seniorenflat	13%	18%	29%	40%	439
Maisonnette	15%	19%	58%	8%	26
Hofjeswoning	8%	16%	61%	15%	51
Appartement	10%	13%	64%	13%	528
totaal procenten	10%	15%	59%	16%	
totaal	1.085	1.616	6.456	1.759	10.916

* Onder weigeringen verbonden aan de woningzoekenden vallen o.a. overleden, voorzien, gaan inwonen, geen reactie, achteraf bedankt, wil wachten, komt financieel niet uit, echtscheiding niet rond. Weigeringen gekoppeld aan de woning zijn o.a. staat van onderhoud, grootte van de woning, huurprijs en buurt. Overige weigeringen vallen niet onder de andere clusters.

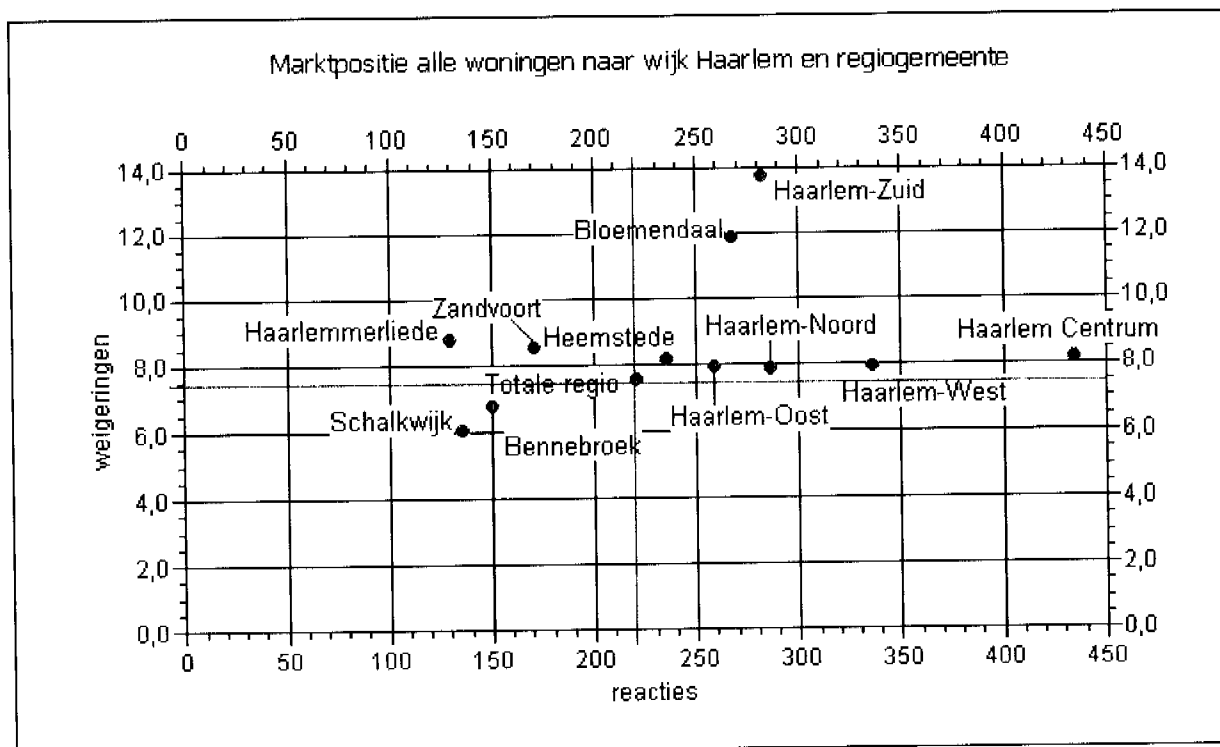
Marktpositie

In dit hoofdstuk worden reacties en weigeringen tegen elkaar afgezet. Daarmee wordt de marktpositie van de verschillende woningtypen in de wijken van Haarlem en de regio-gemeenten bepaald. Het geel gearceerde gedeelte wordt gezien als de beste marktpositie, het blauwe gedeelte als het minst gunstige. Alles is relatief, want ook in het blauwe segment ontbreken verhuurproblemen. Alleen binnen de regio zijn de woningen ongunstig gepositioneerd.

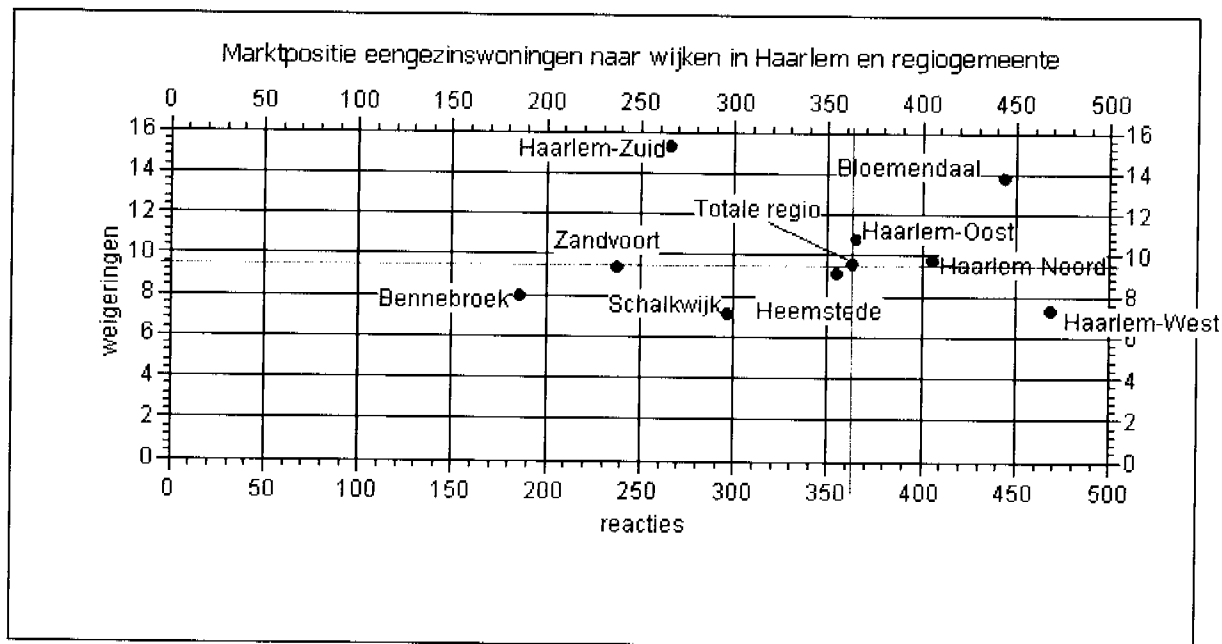
Minder reacties, Meer weigeringen	Meer reacties, Meer weigeringen
Minder reacties, Minder weigeringen	Meer reacties, Minder weigeringen

Om de marktpositie een reëler aanzien te geven, is het minimum aantal vereiste verhuringen via de woningkrant vijf.

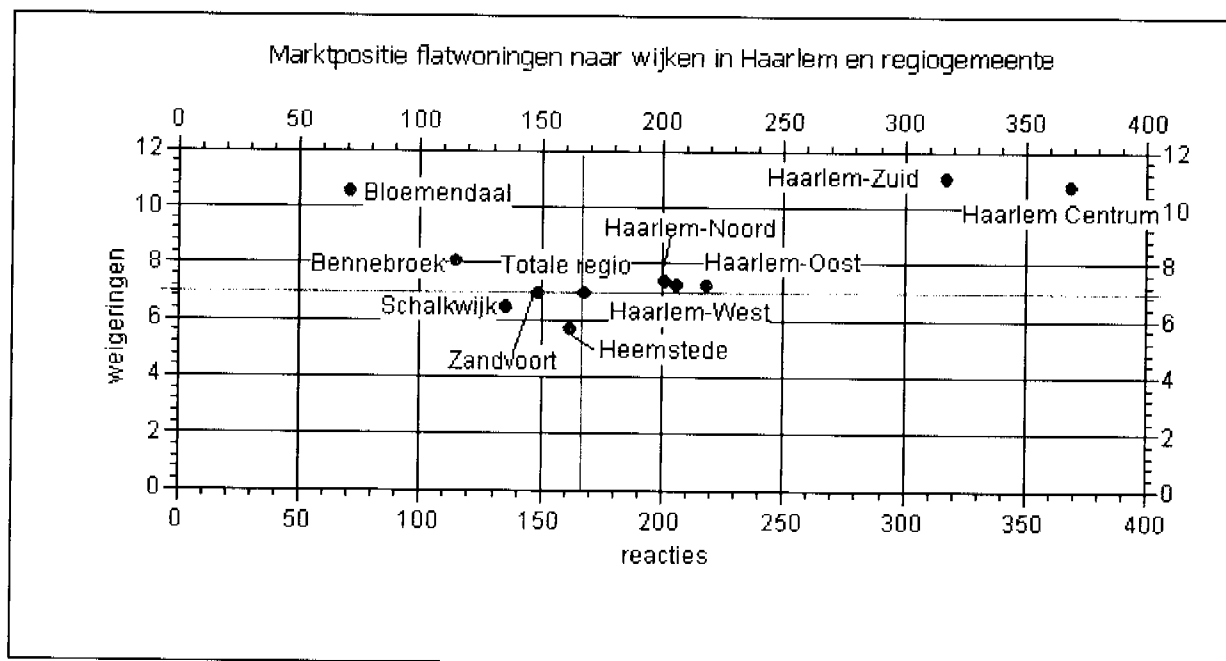
Ruim de helft van alle via de woningkrant/site verhuurde woningen zijn te vinden in het kwadrant *meer reacties, meer weigeringen*. Een derde van de verhuurde woningen lag in Schalkwijk. Het is om die reden dat ruim een derde van de woningen te vinden zijn in het kwadrant *minder reacties en minder weigeringen*. De minst gunstige marktpositie nemen de woningen in Zandvoort en Haarlemmerliede in. Dat is nog geen 10% van het totaal.



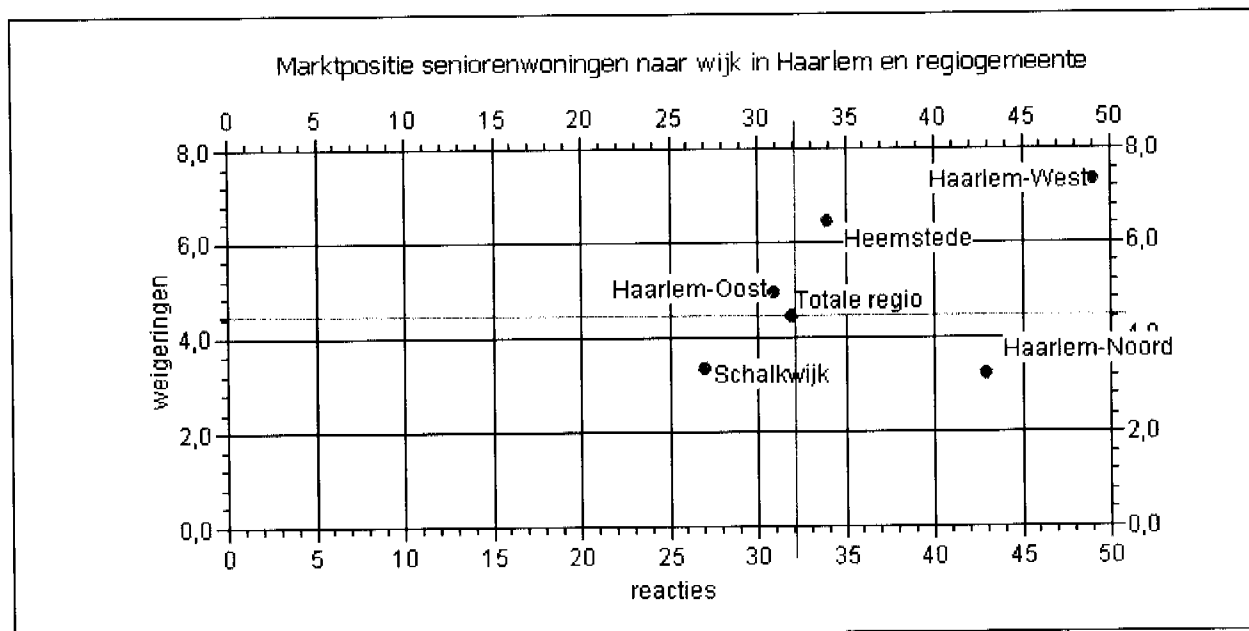
Vergeleken met 2005 zijn in nagenoeg alle gebieden de weigeringen dichterbij het regionale gemiddelde verschoven. Uitzonderingen zijn de eengezinswoningen in Bloemendaal en Haarlem Zuid, die duidelijk vaker werden geweigerd.



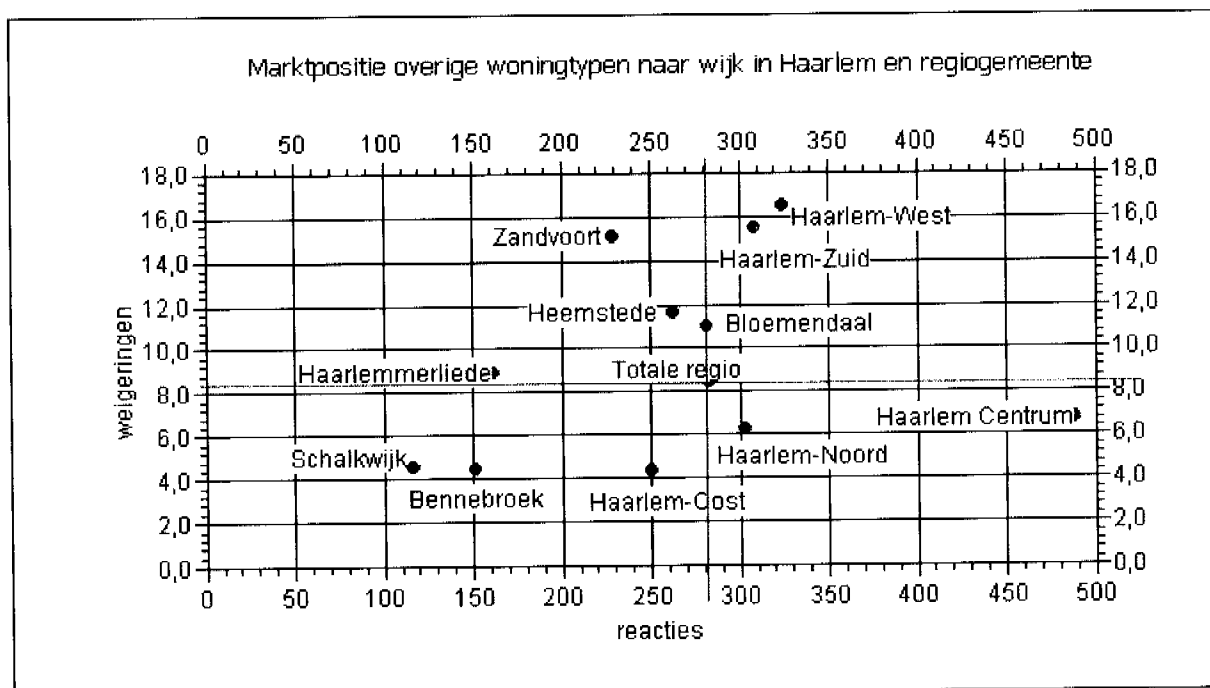
Bij de flatwoningen, vergeleken met 2005, behielden de meeste gebieden hun marktpositie. In tegenstelling tot 2005 bevond zich geen enkel gebied in het meest gunstige kwadrant (meer reacties, minder weigeringen).



Gezien de eis om alleen de marktpositie te berekenen als er tenminste vijf verhuringen zijn geweest, was de geografische keus voor senioren in 2006 voornamelijk beperkt tot vijf gebieden. Van alle verhuurde seniorenwoningen (150) lagen er 96 in Schalkwijk of Haarlem Oost.



Onder overige woningtypen vallen appartementen, beneden-, boven-, hofjeswoningen en maisonnettes. Vergeleken met de andere woningtypen is de spreiding het grootst. Dat heeft met de variatie aan woningtypen binnen de groep overige woningtypen te maken. Appartementen trekken meestal een andere doelgroep dan bij voorbeeld benedenwoningen. De eerste is vooral voor jongeren, de laatste vaak voor senioren.

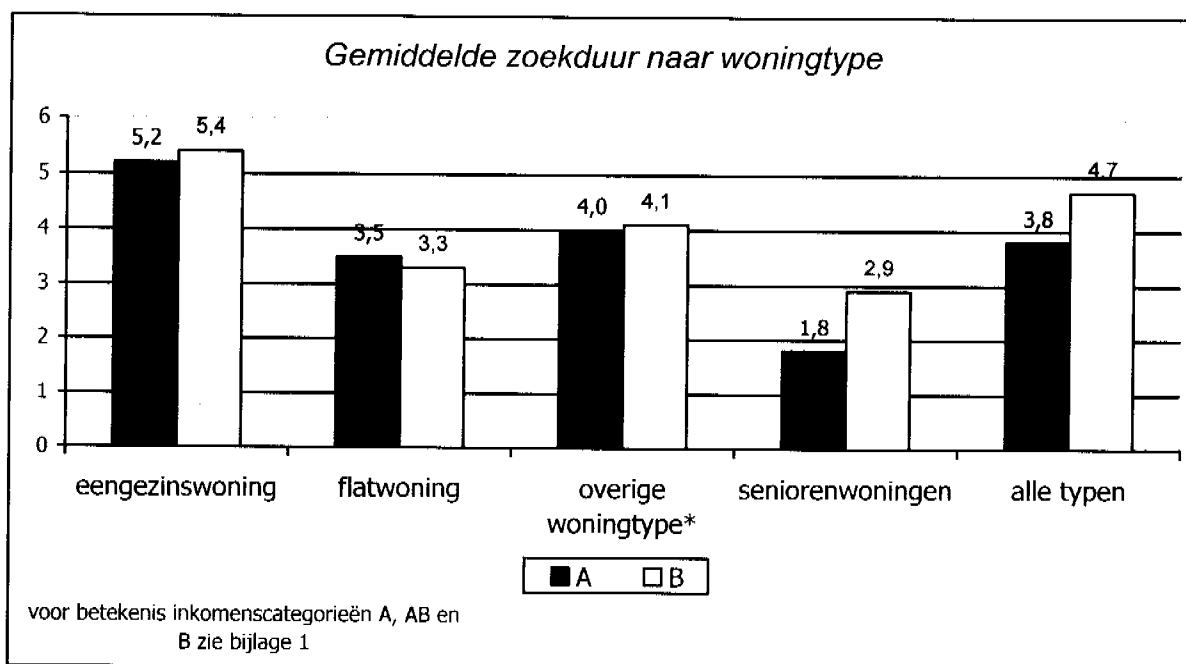


Zoekduur

De zoekduur wordt berekend voor de woningen die via de woningkrant/internetsite werden aangeboden en niet aan urgenten werden verhuurd.

Vanaf 2004 neemt de gemiddelde zoekduur met een half jaar af en is in 2006 terecht gekomen op 3,9 jaar. Het lijkt hierdoor of de schaarste afneemt, maar de reden is dat het aantal woningzoekenden met een lange zoekduur (zes jaar of meer) een zeldzaam verschijnsel worden in het bestand. Daarnaast komt door het hoge aantal weigeringen, woningzoekenden met een zoekduur van drie-vier jaar met grote regelmaat aan bod.

Er geldt hoe duurder de woning, des te hoger de gemiddelde zoekduur. De flatwoningen vormen de uitzondering op deze stelregel. Voor de eengezinswoningen is men bereid een zoekduur van minimaal vijf jaar in te leveren. De senioren hadden niet alleen de gunstigste slaagkans van alle doelgroepen, zij hoeven ook aanmerkelijk minder lang te wachten voor een acceptatie van een seniorenwoning.



Omdat in de doelgroep 30-64 jaar de meeste huishoudens met kinderen voorkomen en niet alle woningen de juiste grootte hebben voor deze huishoudensamenstelling, moet zij het langst wachten van alle leeftijdsklassen.

Gemiddelde zoekduur in jaren naar leeftijdsklasse en woningtype

	eengezinswoning	flatwoningen	overige woningtypen	seniorenwoningen/ -flats	totaal
18-29 jaar	5,4	3,6	4,1	3,3	4,0
30-64 jaar	5,3	3,5	4,3	2,5	4,4
65 jaar en ouder	3,8	2,5	2,1	1,8	2,1
Totaal	5,3	3,5	4,1	1,9	3,9

K A M E R B U R O

Inschrijvingen en uitschrijvingen

Ten opzichte van voorgaande jaren is het aantal nieuwe inschrijvingen uitzonderlijk hoog. Deze groei is de aanstaande sloop van het complex Brederode en de voorinschrijvingen voor Schoonzicht, het complex waar DuWo eigenaar van is. Deze corporatie laat de toewijzingen van het nieuwe complex via het Kamerburo verlopen. Een derde oorzaak van de toename van het aantal inschrijvingen is het bekend maken dat het Kamerburo voor meer kleine 1- en 2 kamerwoningen van Woonmaatschappij het juiste adres is

InHolland heeft sinds 2005 geen opleidingen die alleen in Haarlem gevolgd kunnen worden. Het is de reden dat de studenten uit de regio steeds meer deel uitmaken van het bestand inschrijvingen.

Aantal inschrijvingen en uitschrijvingen, 2002 - 2006

	2003	2004	2005	2006
Aantal nieuwe inschrijvingen	303	269	261	392
Waarvan:				
Uit de regio	65	70	135	226
Buiten de regio	238	199	126	166
Studerend	276	251	238	320
Niet studerend	27	18	23	72
Studenten InHolland	227	198	188	253
NOVA college	14	15	3	20
Overige opleidingen	28	56	47	47
Aantal uitgeschreven (inclusief bemiddelingen)	374	270	333	286

Bemiddelingen

Bij bemiddelingen loopt het in alle opzichten opvallend synchroon met 2005.

Bemiddelingen, 2002 - 2005

	2003	2004	2005	2006
Aantal bemiddelingen	207	154	234	229
Naar complex (zelfstandig)				
Diverse complexen	18	22	55	53
(onzelfstandig)				
Steve Biko	90	63	102	98
Brederode	62	27	32	34
Overige	37	42	45	44
Naar eigenaar				
Woonmaatschappij	116	91	169	163
Pré Wonen	82	54	62	65
Elan Wonen	0	3	2	1
Particulier	9	6	1	0

Door een toename van het aantal nieuwe inschrijvingen en minder uitschrijvingen, was het aantal ingeschreven aan het eind van 2006 voor Kamerburo begrippen hoog. In 2007 nemen studenten opties. Dat kan vanwege de hoge eindstand van 2006 ongewenste effecten hebben. Voor sommige clusters kunnen dan veel opties genomen worden, waardoor de wachttijden voor het cluster oplopen hetgeen kan leiden tot moeten doen van meer aanbiedingen omdat studenten inmiddels op eigen kracht woonruimte hebben gevonden.

Dynamiek van het bestand

Aantal inschrijvingen op 31 december 2005	63	
Aantal nieuwe inschrijvingen 2006	392	+
	455	
Aantal uitschrijvingen 2006	286	-
Aantal inschrijvingen op 31 december 2006	169	

Bijlage 1 Huurquote

€ 466,48 *huurprijsgrens* € 615,01

Inkomenscategorie A (bruto maandinkomen tot € 2.526,00)	
Inkomenscategorie A en B	Inkomenscategorie B (bruto maand inkomen vanaf € 2.526,00)