



Haarlem

Bijlage B

“Jaarverslag 2013”

(de woonruimteverdeling)

Woonruimteverdeling

Woonservice Zuid-Kennemerland

Jaarverslag 2013

Voorwoord

Voor u ligt het jaarverslag 2013 van Woonservice Zuid Kennemerland. Het jaarverslag biedt u inzicht in de trends en ontwikkelingen op de woningmarkt in Zuid Kennemerland.

Het afgelopen jaar is er voor de organisatie van Woonservice veel veranderd. Sinds 1 mei 2013 doet Woningnet de voorlichting aan de woningzoekenden in onze regio over de verschillende aspecten van de woonruimteverdeling en beantwoordt alle voorkomende vragen via het Klant contactcentrum. In het jaarverslag is zichtbaar om hoeveel telefoontjes, emailcontacten en brieven het gaat.

Het Vierde Huis voert sinds 1 december 2013 de zgn. kans-adviesgesprekken met mensen die overwegen een urgentie aan te vragen en urgentiegesprekken met mensen die een urgentie hebben aangevraagd. Dit voorbereidende werk is input voor de urgentiecommissie. Hier worden de besluiten namens de Colleges van BenW van de gemeenten genomen. Woonservice blijft het voorzitterschap en secretariaat van de urgentiecommissie voeren. Daarnaast zorgt Woonservice voor de beschikkingen en afhandeling van bezwaarschriften.

Woonservice is blijvend actief als vraagbaak voor de corporaties in Kennemerland en Woningnet. Daarnaast verwerkt Woonservice de aanvragen voor zgn. Brede Centrale Toegang contingenten, woningen die via een instelling worden verhuurd aan huurders die begeleiding nodig hebben. Ook verwerken wij de woningen die worden toegewezen aan huishoudens met een WMO indicatie.

De deelnemende corporaties vormen tezamen het bestuur van de Stichting Woonservice.

De overheveling van taken naar Woningnet en het Vierde Huis heeft ertoe geleid dat er binnen Woonservice een grote reorganisatie heeft plaatsgevonden. Door het fors verminderen van taken kon de formatie dalen naar 2,5 fte.. De betrokken medewerkers hebben vrijwel allemaal een andere baan gevonden, bijv. bij een van de corporaties in Zuid Kennemerland of bij het Vierde Huis.

Woonservice functioneert nu als veel kleinere en wendbare organisatie. Na de invoering van dit nieuwe model blijkt dat de dienstverlening voor onze klanten op hetzelfde peil kan worden gehandhaafd. De schaarste op de woningmarkt in onze regio blijft onverminderd hoog. Het aanbod van woningen is gedaald, terwijl het gemiddeld aantal reacties per woning en de zoekduur stijgen. Het aantal urgentieaanvragen heeft zich, na een scherpe daling in 2012, in 2013 ongeveer gestabiliseerd. Het aantal toegekende urgenties is in 2013 wel gedaald.

De wereld om ons heen is flink in beweging. Nieuwe wetgeving en regels hebben hun weerslag op de woonruimteverdeling. Dit alles vraagt om een voortdurende bezinning, samen met de gemeenten, op het woonruimteverdelingssysteem en de daarbij horende dienstverlening. De nieuwe organisatie van Woonservice staat en is klaar om flexibel en klantgericht in te spelen op deze opgave.

R. Elenbaas

Voorzitter bestuur Stichting Woonservice

In de begrippenlijst (zie bijlage) worden de gebruikte termen toegelicht.

Voorlichting woningzoekenden

De voorlichting aan woningzoekenden wordt sinds 1 mei 2013 door het Klantcontactcentrum van WoningNet uitgevoerd. Vanaf april tot aan het einde van 2013 zijn totaal 8.144 telefonische gesprekken gevoerd, zijn 3.555 e-mails verstuurd en is 28 keer schriftelijk gecorrespondeerd met woningzoekenden.

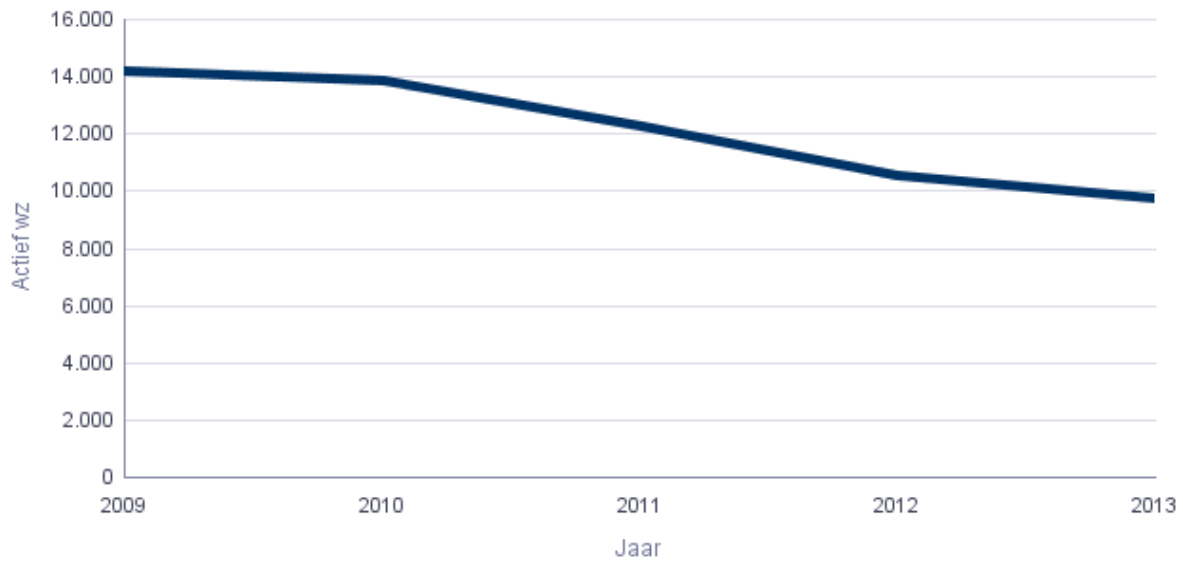
Aantal ingeschreven woningzoekenden

Aantal ingeschreven woningzoekenden 1 januari 2013	37517
Aantal nieuwe inschrijvingen	5655
Aantal uitgeschreven woningzoekenden	4211
Aantal toewijzingen via aanbod/bemiddeling	1110
(waarvan nieuwbouw)	27
Aantal ingeschreven woningzoekenden 31 december 2013	38957
Aantal actief woningzoekenden	9756
Percentage actief van ingeschrevenen	23%

Aantal ingeschreven woningzoekenden toegenomen

Op 31 december 2013 stonden 38.957 woningzoekenden ingeschreven bij Woonservice. Het aantal ingeschreven woningzoekenden in Zuid-Kennemerland is ten opzicht van een jaar eerder toegenomen.

Ontwikkeling aantal actief woningzoekenden



Daling actief woningzoekenden houdt aan

In 2013 hebben totaal circa 9.750 woningzoekenden één reactie of meerdere reacties uitgebracht op een aangeboden woning. Dat betekent dat 23% van de ingeschrevenen in 2013 actief was.

Sinds 2010 is het aantal actieven dalende. Deze afname is wat sterkte betreft niet veel anders dan in 2012 en 2011 het geval was.

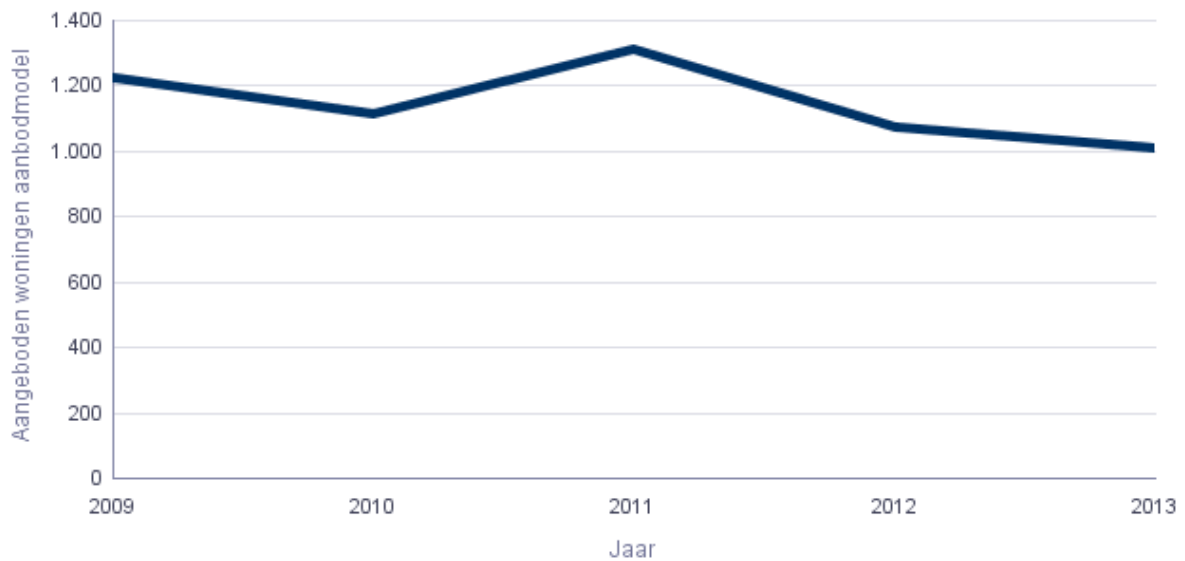
De daling van het aantal actief woningzoekenden is fors. Tussen 2010 en 2013 is de omvang van het aantal actief woningzoekenden met 30% afgenomen. Met uitzondering van de jongste actieven (tot 23 jaar) is er onder alle leeftijdsgroepen een afname waar te nemen. Sinds 2009 neemt het aantal actieve jongeren gestaag toe. De groep actieven bestaande uit 23-35 jarigen vormt nog altijd de verreweg grootste groep.

De daling van het aantal actieven is bij elk huishoudentype duidelijk waarneembaar, met uitzondering van éénoudergezinnen.

Het aantal actieve tweepersoonshuishoudens en gezinnen halveerde maar liefst tussen 2010 en 2013. Ook het aantal alleenwonenden actieven daalde behoorlijk; van 8.100 in 2010 naar 6.200 in 2013.

Bijna alle actief woningzoekenden behoren tot de A-inkomenscategorie. Al in 2012 zijn er nog maar weinig actief woningzoekenden met een inkomen boven de Europese grens (B- en C-categorie).

Ontwikkeling aantal aangeboden woningen



Aanbod licht gedaald, vooral minder eengezinswoningen

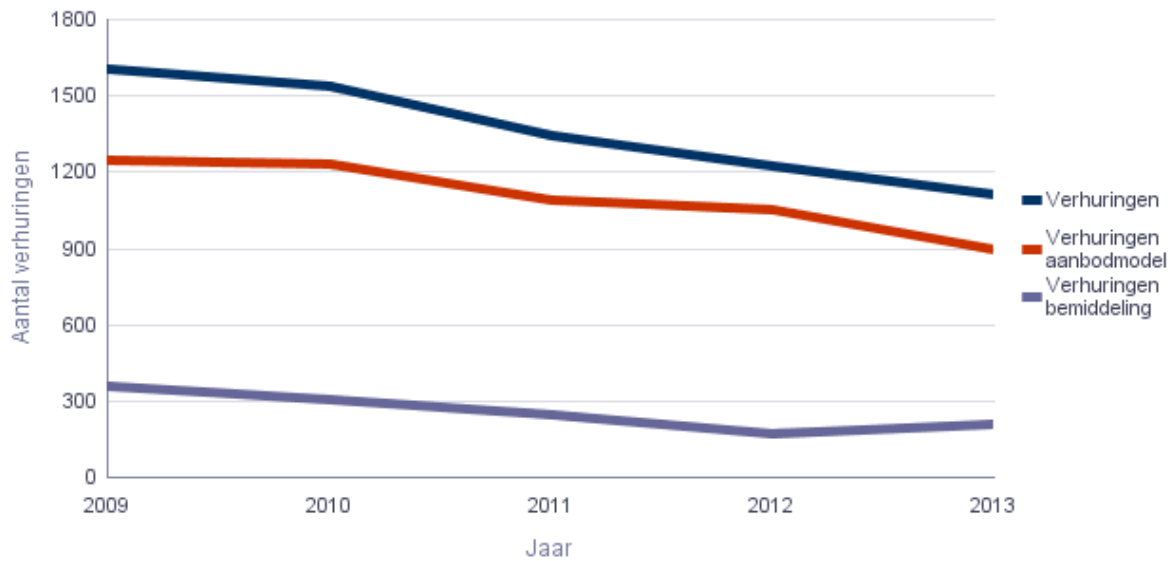
Het aantal aangeboden geadverteerde woningen is licht afgenomen. De daling in 2013 is minder sterk dan het jaar ervoor (2012).

Een aantal woningtypen springt er uit als we naar de trend kijken. Appartementen/flats vormen een groot deel van het aanbod en kennen een piek in 2011, gevolgd door een afname. Eengezinswoningen vallen op omdat het aanbod van deze woningen vooral na 2010 afneemt. Seniorenwoningen/flats laten daarentegen de laatste jaren een stijgende trend zien. Er doen zich weinig veranderingen zijn ten aanzien van het aanbod van maisonnettes, galerij-, beneden- en bovenwoningen.

Gemiddeld aantal reacties per woning gestegen

Na een daling van het gemiddeld aantal uitgebrachte reacties per woning in 2011 is dit, in navolging van 2012, ook in 2013 gestegen. In 2012 werden er gemiddeld 156 reacties per woning uitgebracht; in 2013 is dit gestegen tot 168 per woning.

Ontwikkeling aantal toewijzingen



Minder toewijzingen

Het aantal toegewezen sociale huurwoningen bedraagt in 2013 totaal 1.110. Sinds 2009 is het aantal toewijzingen dalende.

De afname doet zich voor bij de geadverteerde woningen (aanbodmodel; 898 woningen in 2013). Het aantal bemiddelde woningen (211) is in 2013 licht toegenomen.

Toewijzingen hoge huur blijven groeien

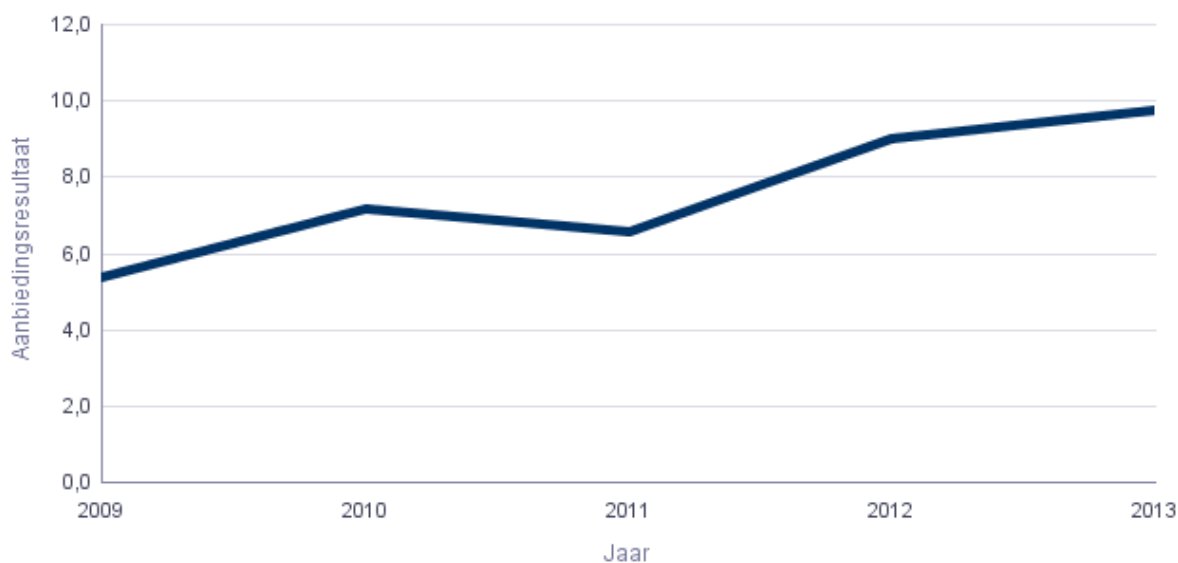
In 2013 betreft bijna de helft van de toewijzingen woningen met een 'hoge' huur (rekenhuur tussen €574 en €681). Dat is een verdubbeling ten opzichte van 2009. Daarna is het aandeel van duurdere sociale woningen stijgende, het sterkst in 2012.

Daar staat tegenover dat het aantal toewijzingen van woningen met een lage huur (€374 of minder) of midden-lage huur (€374-€536) in dezelfde periode 2009-2013 drastisch is afgenomen. Ook hier geldt dat vooral 2012 een transitiejaar is. Ook in 2013 is het aandeel woningen met een midden-lage en midden-hoge huur afgenomen.

Minder verhuringen in Haarlem en Bloemendaal

In Haarlem daalde het aantal verhuringen in 2013. In Bloemendaal deed zich dit voor in een nog sterkere mate. In Haarlemmerliede & Spaarnwoude, Heemstede en Zandvoort was er sprake van een lichte toename. Bezien over de laatste jaren zien we dat ook in laatstgenoemde drie gemeenten er sprake is van een daling.

Ontwikkeling aanbiedingsresultaat

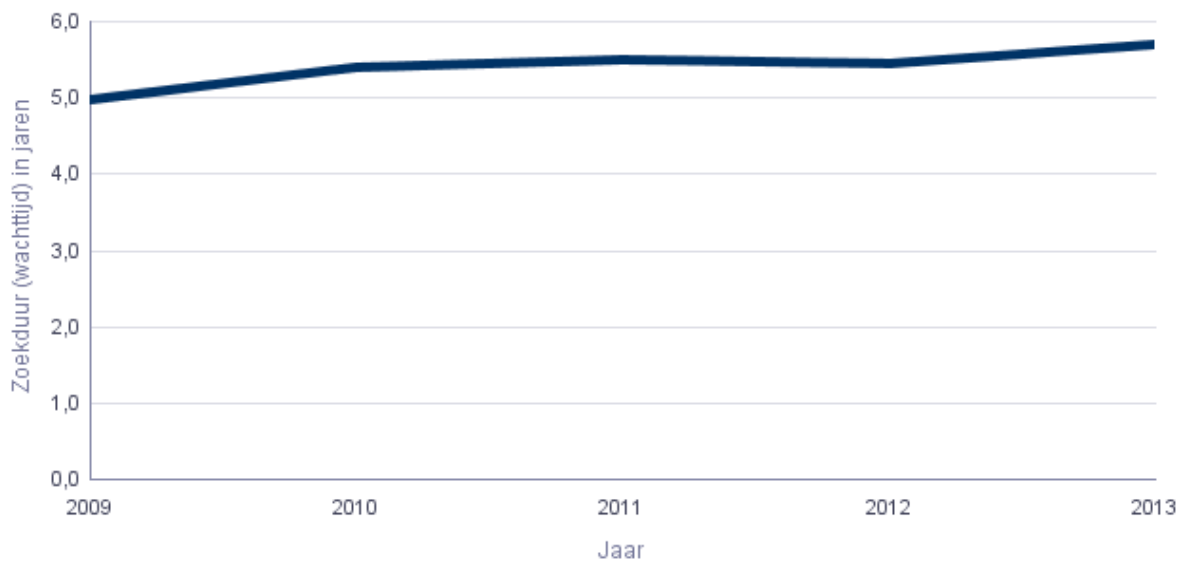


Aanbiedingsresultaat blijft stijgen

Het aantal weigeringen is sinds 2012 sterk gestegen. Het aantal verhuringen daalt al een aantal jaren. Als gevolg daarvan is het aanbiedingsresultaat (aan hoeveel kandidaten de woning moet worden aangeboden voordat deze wordt geaccepteerd) gestegen van 5 in 2009 tot bijna 10 in 2013.

Opvallend is dat het aanbiedingsresultaat bij eengezinswoningen in 2013 daalde (ondanks de toename de jaren ervoor). Onveranderlijk is het relatieve lage aanbiedingsresultaat van seniorenwoningen.

Ontwikkeling zoekduur



Lichte toename zoekduur

De zoekduur (wachtijd) voor een sociale huurwoning is in 2013 gemiddeld iets gestegen tot bijna 5,7 jaar. Sinds 2009 neemt deze gestaag toe (toen 5,0 jaar).

Voor een eengezinswoning is de zoekduur het hoogst, daarna volgen de verschillende meergezinswoningen. De zoekduur voor een seniorenwoning is aanzienlijk lager dan voor andere woningtypen het geval is.

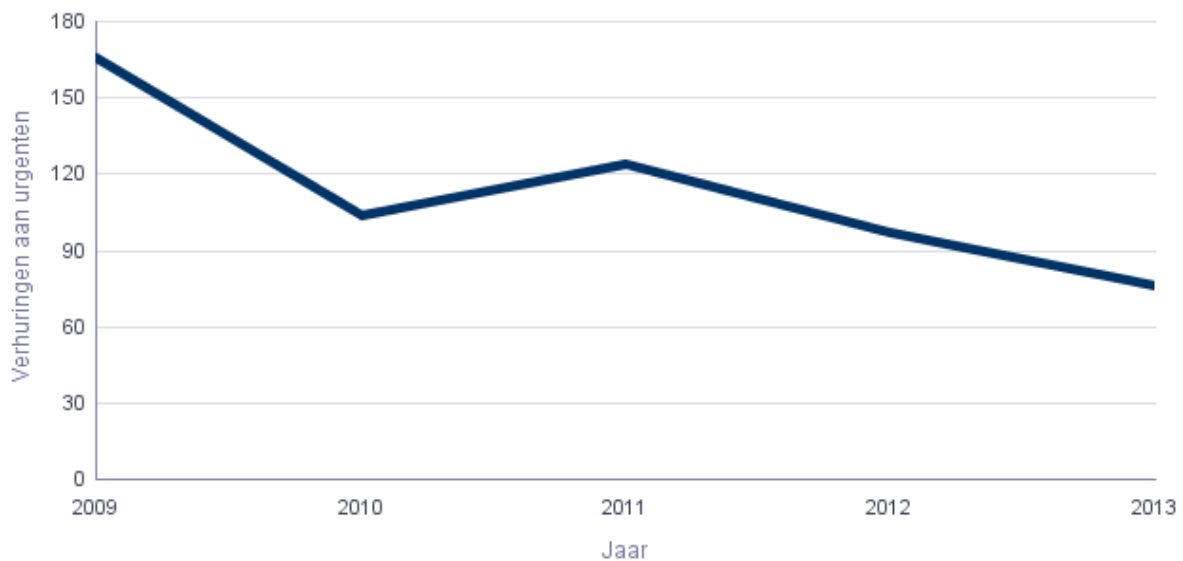
Slaagkans vrij stabiel

De slaagkans (de verhouding tussen verhuringen en actieven) is iets gedaald van ruim 10% in 2012 naar ruim 9% in 2013. De trend is sinds 2009 vrij stabiel.

Hoe ouder de woningzoekende, hoe hoger de slaagkans. Dat geldt nog steeds, hoewel in 2013 de verschillen in slaagkans tussen de leeftijdsgroepen kleiner worden.

Voor één- en tweepersoonshuishoudens is de slaagkans hoger dan voor gezinnen. Ook hier geldt echter dat de verschillen in 2013 kleiner zijn geworden.

Verhuringen aan urgenten



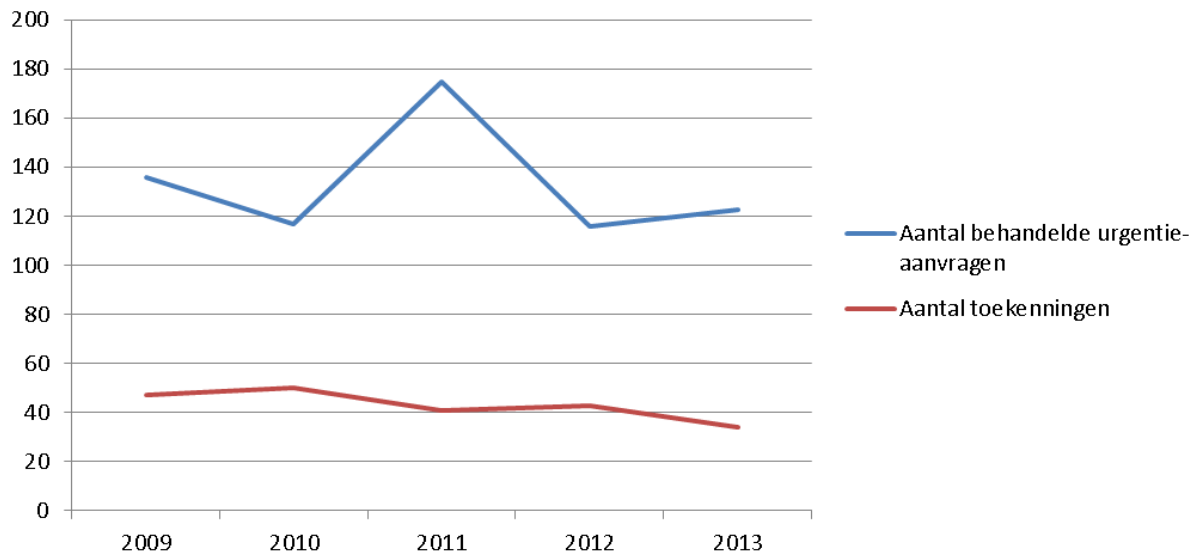
Urgenten

Totaal 257 ingeschreven woningzoekenden hebben in 2013 een urgentie.

Een aantal van hen kreeg een woning toegewezen op basis van hun urgentie, anderen (nog) niet. In 2013 waren er 76 toewijzingen aan urgenten. Dat is minder dan in 2012 en 2011.

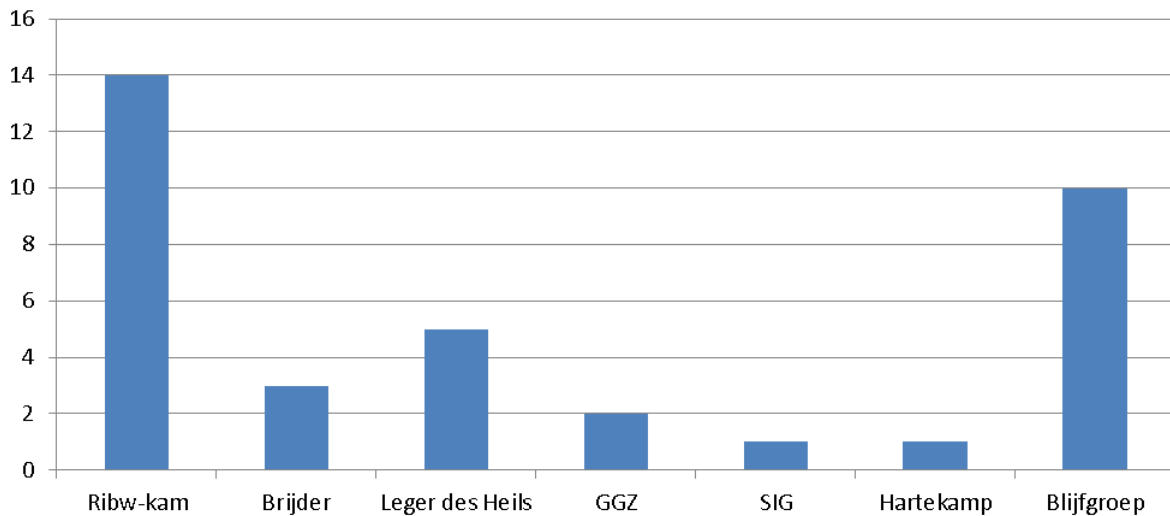
De meeste urgenten die in 2013 een woning kregen toegewezen, waren stadsvernieuwingsurgenten (40). Daarna volgen urgenten met een sociale urgentie (19) en urgenten met een medische urgentie (11).

Aantal behandelde en toegekende urgentieaanvragen



De regionale urgentiecommissie heeft in 2013 totaal 123 aanvragen van urgenties behandeld. Hiervan zijn er 34 toegekend en 89 afgewezen. Er waren 25 bezwaarschriften; 6 bezwaren zijn toegekend. Het percentage toekenningen is gedaald van 37% in 2012 tot 28% in 2013.

Aantal toegekende contingentaanvragen per aanvragende instantie



Contingentaanvragen

In 2013 zijn van het beschikbare contingent van 66 woningen op basis van de vraag van de instellingen 36 woningen daadwerkelijk toegewezen. Het grootste aantal wordt toegewezen aan de RIBW als overkoepelend orgaan voor begeleid wonen. De Blijfgroep krijgt jaarlijks 10 woningen ter beschikking.

Begrippenlijst

Aanbiedingsresultaat	Het aanbiedingsresultaat is het aantal keren dat een woning is aangeboden (inclusief de aanbieding waarmee een verhuuring tot stand komt). Het aanbiedingsresultaat wordt berekend op basis van de verhurings via de media (excl. nieuwbouw). Hierbij zijn aanbiedingen met als resultaat "niet aangeboden" (bijvoorbeeld omdat de kandidaat geblokkeerd stond of omdat de corporatie de woning aan die kandidaat niet wilde aanbieden vanwege bijvoorbeeld huurschuld) of automatische codes als "andere woning geaccepteerd" niet meegeteld als weigering. Verder worden alleen de 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.
Aanbiedingen	Alle aanbiedingen die op een verhuurde woning zijn gedaan.
Aanbodmodel	Woningen via het aanbodmodel komen wekelijks op internet. De volgordebepaling tijdens de selectie gaat op basis van de inschrijfduur. Er is geen maximum aan het aantal woningen waarop gereageerd kan worden.
Aangeboden woningen media	Onder het aanbod vallen alleen de woningen die op internet en digizine zijn geadverteerd, inclusief de nieuwbouwwoningen.
Aangeboden woningen media (excl. nieuwbouw)	Onder het aanbod vallen alleen de woningen die op internet en digizine zijn geadverteerd, exclusief de nieuwbouwwoningen.
Actief woningzoekenden	De woningzoekende heeft minimaal 1 goede of foute reactie geplaatst op het vrijgekomen aanbod in de betreffende periode.
Doorlooptijd	De doorlooptijd is de periode tussen de huurcontractdatum en de gemelddatum. Waarbij de huurcontractdatum altijd recenter is dan de gemelddatum. Deze periode is nooit langer dan half jaar. Doorlooptijd wordt weergegeven in dagen.
Gemiddeld aantal reacties per woning / Populariteit	Dit zijn alle (goed) reacties op het aanbod via de media (excl. nieuwbouw) in een bepaalde periode. Deze reacties worden gedeeld door de aangeboden woningen. Hiermee wordt de populariteit van een woning zichtbaar.
Huur	Rekenhuur
Huur 2010	Laag <= 357,37, Midden-laag = 357,38 t/m 511,50, Midden-Hoog= 511,51 t/m 548,18, Hoog =548,19 t/m 647,53, Boven sociale huurgrens > 647,53
Huur 2011	Laag <= 361,66, Midden-laag = 361,67 t/m 517,64, Midden-hoog = 517,65 t/m 555,76, Hoog =555,77 t/m 652,52, Boven sociale huurgrens > 652,52
Huur 2012	Laag <= 366,37, Midden-laag = 366,38 t/m 524,37, Midden-hoog = 524,38 t/m 561,98, Hoog =561,99 t/m 664,66, Boven sociale huurgrens > 664,66
Huur 2013	Laag <= 374,44, Midden-laag = 374,45 t/m 535,91, Midden-Hoog = 535,92 t/m 574,35, Hoog =574,36 t/m 681,02, Boven sociale huurgrens > 681,02
Huur 2014	Laag <= 389,05, Midden-laag = 389,06 t/m 556,82, Midden-Hoog = 556,83 t/m 596,75, Hoog =596,76 t/m 699,48, Boven sociale huurgrens > 699,48
Inkomenscategorie	Bruto inkomen van het totale huishouden per maand (2014): A-inkomenscategorie = tot €2889, B-inkomenscategorie = €2889 t/m €3335, C-inkomenscategorie = vanaf €3335.
Inschrijftijd	Dit is de periode dat men staat ingeschreven als woningzoekende. De inschrijfduur start vanaf het moment dat de woningzoekende staat ingeschreven.

Inschrijvingen	Nieuwe woningzoekenden die zich binnen een bepaalde periode hebben ingeschreven.
Ingeschreven woningzoekenden in kwartaal	Dit zijn woningzoekenden die ingeschreven hebben gestaan in het kwartaal. Zij kunnen in- of uitgeschreven zijn in het betreffende kwartaal.
Ingeschreven woningzoekenden op peildatum	Dit zijn woningzoekenden die op een bepaalde dag stonden ingeschreven. Meestal is de peildatum de laatste dag van het kwartaal.
Lotingmodel	De woningen komen in de krant en op internet. Tijdens de selectie wordt de volgorde van de kandidaten geloot.
Leegmeldingen / matches	Deze woningen zijn leeg gemeld in het systeem. Deze woningen hebben allemaal een datum leeg.
Leegstand	De leegstand van een woning is de periode tussen de datum leeg en huurcontractdatum. Deze periode is nooit langer dan half jaar. Doorlooptijd wordt weergegeven in dagen.
Reacties	Dit zijn reacties op aangeboden woningen via de media. 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.
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 via het aanbodmodel en lotingmodel in de media zijn aangeboden, inclusief urgenten. 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, inschrijfduur, urgentie, e.d.
Urgenties / vervallen 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.
Uitschrijvingen	Alle woningzoekenden die zich binnen een bepaalde periode hebben uitgeschreven
Verhuringen	Dit zijn alle woningen die in het systeem als verhuurd zijn afgemeld. Zowel bemiddelde woningen als woningen die via de media (inclusief nieuwbouw) zijn geadverteerd. De berekening vindt plaats op huurcontractdatum indien deze leeg is wordt gebruikgemaakt van aanbiedingsdatum. Er wordt gekeken naar verhuringen van corporaties, zorginstellingen en particuliere instellingen vallen hier buiten.
Verhuringen bemiddeling	Dit zijn woningen die rechtsreeks bemiddeld zijn en vervolgens in het systeem als verhuurd zijn afgemeld. Deze woningen zijn niet via de media geadverteerd. De berekening vindt plaats op huurcontractdatum indien deze leeg is wordt gebruikgemaakt van aanbiedingsdatum.
Verhuringen media	Dit zijn alle woningen die via de media (inclusief nieuwbouw) zijn aangeboden en vervolgens als verhuurd zijn afgemeld. De berekening vindt plaats op huurcontractdatum indien deze leeg is wordt gebruikgemaakt van aanbiedingsdatum.
Verhuringen 90%	Dit zijn alle woningen die in het systeem als verhuurd zijn afgemeld. Zowel bemiddelde woningen als woningen die via de media zijn geadverteerd (inclusief nieuwbouw). De berekening vindt plaats op huurcontractdatum en indien deze leeg is wordt gebruikgemaakt van aanbiedingsdatum. Bij verhuringen 90% wordt uitsluitend gekeken naar toewijzingen aan de doelgroep. Een aantal criteria: Het gaat hier om verhuringen aan woningzoekenden met een inkomen tot de EU- grens. Bij de berekening worden onbekende inkomens ook meegenomen. Voor de woningen geldt dat deze een huur hebben tot en met de sociale huurgrens. Hierbij worden woningen met een onbekende huurklasse niet meegenomen. Tijdelijke verhuurde woningen worden dus niet meegenomen.

Wachttijd	De wachttijd is het aantal jaar dat een woningzoekende ingeschreven staat berekend vanaf de registratiedatum of de ingangsdatum woonduur tot het moment dat de selectie voor de geaccepteerde woning heeft plaatsgevonden. Het gaat hierbij uitsluitend om verhuringen die via de media zijn aangeboden in het aanbodmodel, inclusief nieuwbouw. Wachttijd is exclusief woningen die via het lotingtiemodel zijn aangeboden, exclusief verhuringen aan voorrangsgroepen en exclusief bemiddelde woningen.
Weigeringen	Na een selectie worden woningen aan kandidaten aangeboden. Een kandidaat kan een woning ook weigeren. Dit zijn weigeringen op woningen met bestemming media (inclusief nieuwbouw). Dit zijn weigeringen op verhuurde woningen.
Weigeringen exclusief groeptaanbiedingen	Na een selectie worden woningen aan kandidaten aangeboden. Een kandidaat kan een woning ook weigeren. Dit zijn weigeringen op woningen met bestemming media (inclusief nieuwbouw). Verder worden alleen de weigeringen geteld van kandidaten die hoger op de lijst stonden dan de kandidaat die heeft geaccepteerd. Dit met het oog op het feit dat er groepsgewijs wordt aangeboden. Dit zijn weigeringen op verhuurde woningen.