



Onderwerp Informatienota JaarMonitor Woonservice 2021	
Nummer	2022/745425
Portefeuillehouder	Meijs, M.-Th.
Programma/beleidsveld	4.1 Duurzame stedelijke ontwikkeling
Afdeling	ECDW
Auteur	Adriaansz, E.
Telefoonnummer	0235-5113616
Email	eadriaansz@haarlem.nl
Kernboodschap	<p>Jaarlijks wordt de WoonruimteverdelingsMonitor van Woonservice uitgebracht waarin de woonruimteverdeling van de zeven samenwerkende woningcorporaties in de regio Zuid-Kennemerland-IJmond in beeld wordt gebracht. De Jaarmonitor rapporteert over drie onderwerpen: zoekgedrag van woningzoekenden, verhuringen en effecten regionale woonruimteverdeling. Hierbij wordt 2021 vergeleken met de twee voorgaande jaren.</p> <p>De trends die worden gepresenteerd in de Woonruimteverdelingsmonitor laten zien dat de druk op de regionale woningmarkt verder toeneemt. Hoewel de inschrijftijd voor Haarlem en Velsen is gedaald, is deze voor andere gemeenten in de regio verder toegenomen. Ook is de gemiddelde zoektijd toegenomen ten opzichte van 2020. Het belang van de realisering van meer sociale huurwoningen zoals in de Woonvisie wordt beschreven, blijkt ook uit deze ontwikkelingen.</p>
Behandelvoorstel voor commissie	Het college stuurt de informatienota ter kennisname naar de Commissie Ontwikkeling.
Relevante eerdere besluiten	De monitor wordt jaarlijks opgesteld en gepubliceerd door Woonservice.
Besluit College d.d. 7 juni 2022	<p>1. Het college stelt de informatienota aan de commissie vast.</p> <p>de secretaris, de burgemeester,</p>

Inleiding

De WoonruimteverdelingsMonitor biedt inzicht in de trends en ontwikkelingen op de woningmarkt in IJmond en Zuid-Kennemerland voor de sociale huurwoningen. Informatie wordt gegeven o.a. over actief woningzoekenden, het aantal aangeboden woningen, het aantal toewijzingen, zoekduur, aanbiedingsresultaten, urgenten en contingentenaanvragen. De cijfers gaan over de woningmarktregio (Zuid-Kennemerland/IJmond). De meest opvallende trends worden hieronder beschreven. Voor verdieping kan kennis worden genomen van de WoonruimteverdelingsMonitor 2021.

2. Kernboodschap

De ontwikkelingen (2021 t.o.v. 2020) die het meest opvallen in de WoonruimteverdelingsMonitor zijn:

- **Het aantal inschrijvingen gedurende het jaar is flink gestegen met ruim 5.000.** Het percentage actief woningzoekenden¹ bleef nagenoeg gelijk in verhouding tot 2020. De meest voorkomende woningzoekenden zijn eenpersoonshuishoudens (62%), behoort tot de primaire doelgroep² (63%) en is van de leeftijdsgroep 23-34. Deze verhoudingen zijn vergelijkbaar met voorgaande jaren.

- **Het gemiddelde aantal reacties per geadverteerde woning is gestegen: van 328 naar 387.** De woningen tot de lage aftoppingsgrens (€678,66 in 2021) blijven het meest populair maar de reacties op duurdere huur boven de liberalisatiegrens steeg flink, van 281 naar 382 reacties per woning. Met name in Heemstede is meer gereageerd dan voorgaande jaren.

- **De weigeringsgraad is fors gestegen met 18.965 weigeringen in 2021 ten opzichte van 10.834 in 2020.** Ongeveer de helft van de weigeraars laat niet weten dat er geen belangstelling meer is (48%). De voornaamste redenen om te weigeren zijn woning- of buurtgerelateerd (33%), gevolgd door geen belangstelling (9%). Gemeenten, corporaties en Woonservice onderzoeken door middel van klantonderzoek op welke wijze de weigeringsgraad naar beneden kan worden gebracht.

- **De zoektijd voor hoge middeninkomens via het aanbodmodel is flink gestegen naar 5,6 jaar in 2021 ten opzichte van 0,8 jaar in 2020.** Met name jongeren onder de 23 jaar en 65/75-plussers kunnen relatief snel een woning vinden, door het labelen van woningen voor deze doelgroepen. Wel is de gemiddelde zoektijd voor leeftijdsklasse <23 jaar toegenomen van 3,4 naar 3,8 jaar.

- **Regio IJmond kent een kortere inschrijf- en zoektijd dan regio Zuid-Kennemerland.**

In Heemskerk en Zandvoort zijn de inschrijftijden flink toegenomen ten opzichte van 2020 met een stijging van 4,8 naar 6,5 voor Heemskerk en een stijging van 7,1 naar 8,3 voor Zandvoort. In Velsen

¹ Actief woningzoekenden zijn degenen die reageren op advertenties, en niet enkel ingeschreven staan.

² Huishoudens met een inkomen dat recht heeft op huurtoeslag.



en Haarlem daalden de inschrijftijden licht, van 5,8 naar 5,6 voor Velsen en van Haarlem van 8,1 naar 7,8 jaar.

- **Het percentage bemiddelingen in de regio is afgenomen van 21% in 2020 naar 18% in 2021.** 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. Het aantal verhuringen via directe bemiddeling is voor Beverwijk en Heemskerk bijna gehalveerd en voor Bloemendaal en Zandvoort juist flink toegenomen. Het aantal bemiddelingen door stadsvernieuwing is flink gedaald: van 129 in 2020 naar 44 in 2021. Het aantal bemiddelingen voor statushouders is bijna verdubbeld, van 79 in 2020 naar 152 in 2021.

- **De druk op de woningmarkt neemt verder toe.** In vrijwel alle gemeenten in de regio IJmond/Zuid-Kennemerland nam het aantal woningzoekenden en optienemers de laatste jaren toe terwijl het aantal woningen dat verhuurd werd af nam. De gemiddelde zoektijd voor Bloemendaal, Heemskerk en Zandvoort zijn flink gestegen met een stijging van 4,6 naar 5,6 voor Bloemendaal, van 2,8 naar 4,5 voor Heemskerk en 4,5 naar 5,5 voor Zandvoort.

- **Woningzoekenden zijn geïnteresseerd om buiten hun gemeente een woning te zoeken.**

Woningzoekenden reageerden vaker buiten hun gemeenten, behalve in Haarlem en Velsen. Met name Haarlem is geliefd in de regio. De reacties zijn gestegen van 49% naar 53% in 2021. Er wordt naar verhouding meer gereageerd dan aangeboden in Haarlem, bij andere gemeenten wordt er minder gereageerd dan aangeboden.

- **Woningzoekenden reageren steeds minder op woningen in eigen gemeente.** In Beverwijk daalde dit van 20% in 2020 naar 19% in 2021. Ook in Haarlem daalde dit van 54% naar 51%. Het aantal verhuringen aan de eigen inwoners daalde procentueel ook in elke gemeente, behalve in Heemstede en Velsen.

3. Consequenties

De trends die worden gepresenteerd in de Woonruimteverdelingsmonitor 2021 laten zien dat de druk op de woningmarkt verder toeneemt. Hoewel de inschrijftijd voor Haarlem en Velsen is gedaald, is deze voor andere gemeenten in de regio verder toegenomen. Het belang van de realisering van meer sociale huurwoningen zoals in de Woonvisie wordt beschreven, kan hiermee nogmaals worden onderschreven.

4. Bijlagen

- WoonruimteverdelingsMonitor 2021