

Aan de gemeenteraad

Domein : RO
Team : Beleid RO
Contactpersoon : Annet Strooper

Ons kenmerk : D860619
Zaaknummer : Z25 219586
Bijlage(n) : 1
Verzenddatum : 20 mei 2025

Onderwerp : Jaarrapportage SVNK 2024

Geachte leden van de raad,

Hierbij bieden wij u de '*Jaarrapportage Woonruimte verdeling 2024*' aan van de Stichting Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland (SVNK). Dit zijn de woningcorporaties uit de regio Alkmaar (Alkmaar, Dijk & Waard, Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo). In de rapportage wordt verslag gedaan van de ontwikkelingen op de sociale huurmarkt in de regio Alkmaar in 2024.

De jaarrapportage vormt de belangrijkste informatiebron om zicht te houden op de verdeling van sociale woonruimte. Algemene conclusies voor de gehele regio uit de rapportage:

- De gemiddelde inschrijftijd is ruim 9 jaar. Woningzoekenden staan vaak eerst een tijd passief ingeschreven om inschrijfduur op te bouwen en gaan pas daarna actief zoeken. Er zijn ruim 104.000 woningzoekenden ingeschreven, en daarvan hebben 20.235 woningzoekenden het afgelopen jaar gereageerd op minimaal één advertentie (2023: 18.576). Dit zijn de actief woningzoekenden. Er zijn in 2024 1919 woningen verhuurd (2023: 1868).
- Terwijl het aantal actief woningzoekenden is gestegen, is de gemiddelde slaagkans¹ in 2024 licht gedaald naar 9,5% (2023: 10,1%). Dit betekent een stijging van de vraag. Bij een achterblijvend aanbod ontstaat een nog hogere druk op de woningmarkt.
- Succesvol is de doorstroomvoorrang in de nieuwe huisvestingsverordening. In 2024 werden 219 vrijkomende woningen verhuurd aan huishoudens die een

¹ De slaagkans van woningzoekenden wordt gevormd door het aantal verhuringen te delen door het aantal actief woningzoekenden dat in de gevraagde periode een woning heeft gevonden.

corporatiewoning achterlieten. Zij zorgden dus binnen de sociale huur voor doorstroming. In 2023 waren dat er 41.

- De grootste groep woningzoekenden zijn eenpersoonshuishoudens met een laag inkomen. De meeste woningen (64%) die opnieuw verhuurd werden in 2024 hadden een huurprijs onder de passend toewijzen grens² (2023: 69%). De slaagkans van de laagste inkomensgroep nam af in vergelijking met 2023, omdat het aanbod tot de passend toewijzen grens ook afnam.
- In 2024 steeg in vergelijking met voorgaande jaren de slaagkans van woningzoekenden t/m 22 jaar, t/m 27 jaar en van 75 jaar en ouder. Woningadvertenties werden vaker dan voorheen voorzien van een voorrangslabel voor deze doelgroepen.
- De meeste woningen die (op)nieuw verhuurd werden in 2024 werden geadverteerd op svnk.nl (82%). De overige 18% werd direct bemiddeld³ (2023: 25%). Met 7,1% van de verhuringen zijn de vergunninghouders de grootste groep die bemiddeld werd.
- Van de geadverteerde woningen ging 8% naar woningzoekenden met een urgentieverklaring (inclusief huisvestingsindicatie) ten opzichte van 17% in 2023.
- Het gemiddelde aantal reacties per advertentie is 280 (2023: 266). Op lotingadvertenties is dit zelfs 472 (2023: 428). Voor woningzoekenden met een korte inschrijfduur (veelal jongeren) is dit de enige kans om op korte termijn een woning te kunnen huren.
- In 2024 moest een woning vaker worden aangeboden, voordat hij verhuurd werd. Gemiddeld accepteert de 6^e woningzoekende op de lijst de woning (2023: de 5^e).
- Slechts 14% van de verhuringen in de regio Alkmaar is aan woningzoekenden buiten de regio.

Conclusies specifiek voor de gemeente Heiloo:

- In de gemeente Heiloo waren in 2024 828 actief woningzoekenden (2023: 787). Dat is 4% van het totaal aan actief woningzoekenden in de regio Alkmaar.
- Van de in totaal 1.919 verhuringen in de regio Alkmaar vonden 125 verhuringen in de gemeente Heiloo plaats. Daarvan kwamen 100 woningzoekenden uit de regio en 25 woningzoekenden van buiten de regio. Woningzoekenden van buiten de regio kunnen ook oud-inwoners zijn.
- Ten opzichte van 2023 is het aantal verhuringen in de gemeente Heiloo in 2024 met 24 verhuringen toegenomen (2023: 101, 2024: 125). De toename kan het gevolg zijn

² Een huurprijs onder de passend toewijzen grens betekent een huurniveau dat binnen de vastgestelde normen valt voor toewijzing aan lagere inkomensgroepen.

³ Bij directe bemiddeling wordt een sociale huurwoning niet via een advertentie verhuurd, maar direct bemiddeld. Onder bemiddeling vallen de volgende bemiddelingsredenen: aangepaste woningen, transferpunt (uitstroom uit zorginstellingen), terugkeerder renovatie/herstructurering, vergunninghouders, zorg/welzijnsinstelling, bemiddeling corporatie.

van de doorstroomvoorrang. In 2024 zijn in de gemeente Heiloo 2 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd en verhuurd.

- In de gemeente Heiloo zijn 23 woningen via bemiddeling verhuurd. Dat is 18,4% van het totaal aantal verhuringen. Voornamelijk vergunninghouders krijgen via bemiddeling een woning (15 verhuringen). Het aantal gehuisveste vergunninghouders bedroeg 35 personen.

De druk op de sociale huurmarkt is onverminderd groot. In 2024 zijn er in de regio minder nieuwbouwwoningen opgeleverd dan in 2023. Alleen het toevoegen van sociale huurwoningen en stimuleren van doorstroming draagt bij aan het verminderen van de druk op dit segment van de woningmarkt. Inzet en sturing op deze thema's blijft essentieel.

In de bijlage treft u ter kennisname de Jaarrapportage Woonruimte verdeling SVNK 2024.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo



J. van den Beij-Veenstra
gemeentesecretaris



M. ten Bruggencate
burgemeester