



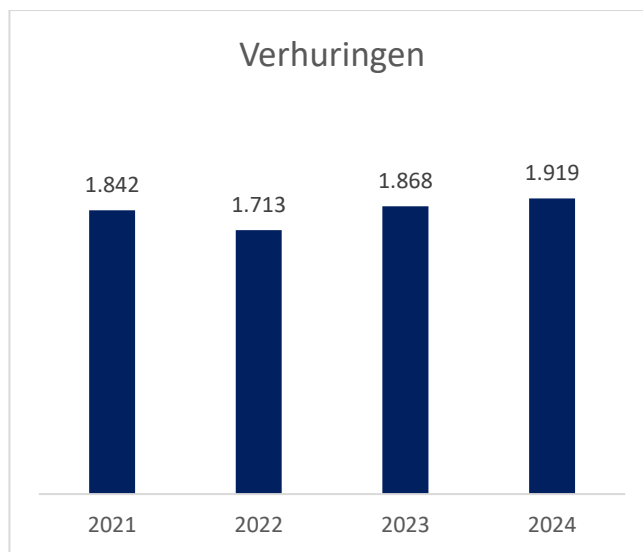
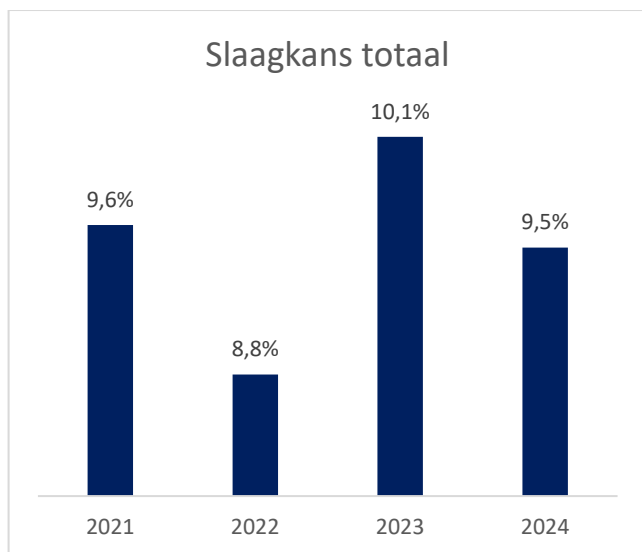
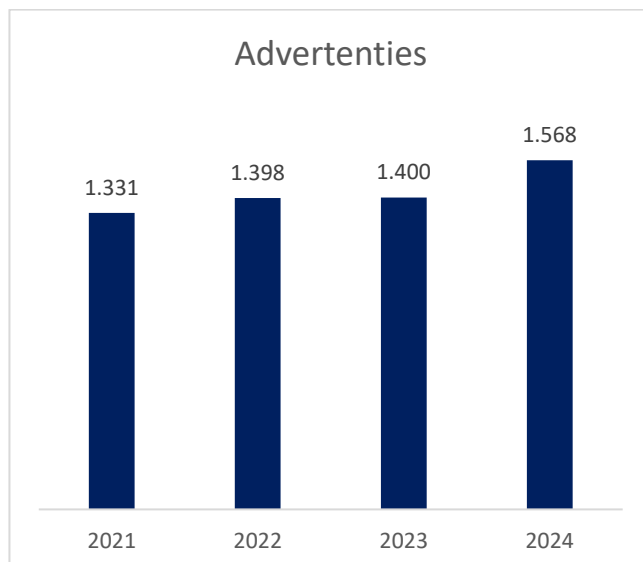
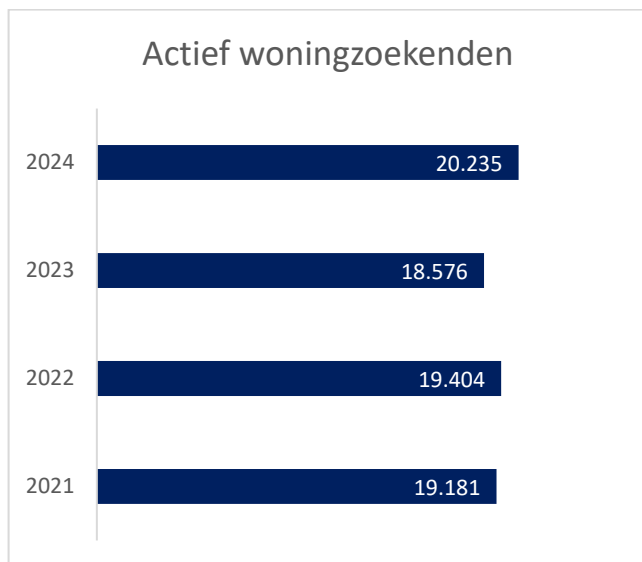
Jaarrapportage Woonruimte verdeling 2024

Inhoud

1-	Zicht op de cijfers	3
1.1	Totaalbeeld	3
1.2	Vanuit het woningzoekenden perspectief	4
1.3	Vanuit woningperspectief	5
2-	Samenvatting.....	6
3-	Vanuit woningzoekenden perspectief.....	7
3.1	Naar herkomst.....	7
3.2	Naar inkomen	7
3.3	Naar leeftijd	8
3.4	Naar huishoudgrootte	9
4-	Vanuit woningperspectief	10
4.1	Naar huurprijs	10
4.2	Naar woningtype	11
4.3	Naar aantal kamers van de woning	11
4.4	Naar gemeente	12
4.5	Naar model	12
4.6	Nieuwbouw	15
5-	Bemiddelingen en voorrangsredenen	16
5.1	Bemiddelingen.....	16
5.2	Voorrang	17
5.3	Voorrang voor SVNK-huurders	19
6-	Middenhuur en vrije sector	20
7-	Gegevens uit het verhuurproces	22
7.1	Weigeringen	22
7.2	Marktindicatoren.....	23
7.3	Inschrijftijden en zoektijden	24
8-	Verhuisbewegingen	25
	Bijlage 1: Verhuringen per corporatie en gemeente.....	26
	Bijlage 2: Definities	27

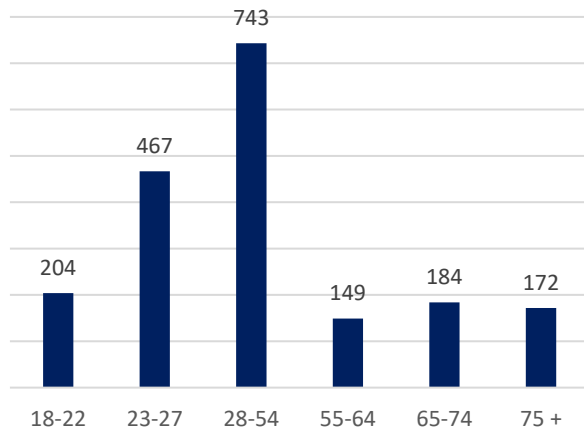
1-Zicht op de cijfers

1.1 Totaalbeeld

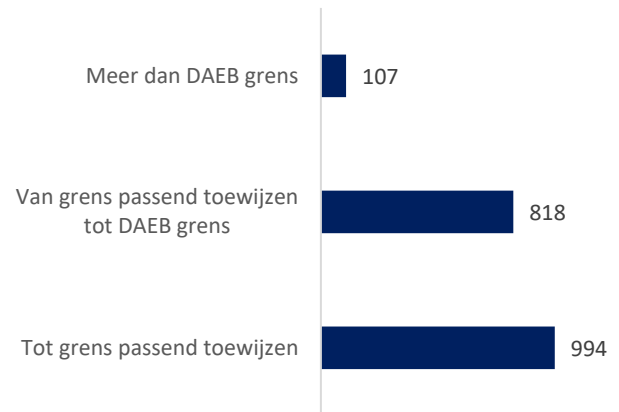


1.2 Vanuit het woningzoekenden perspectief

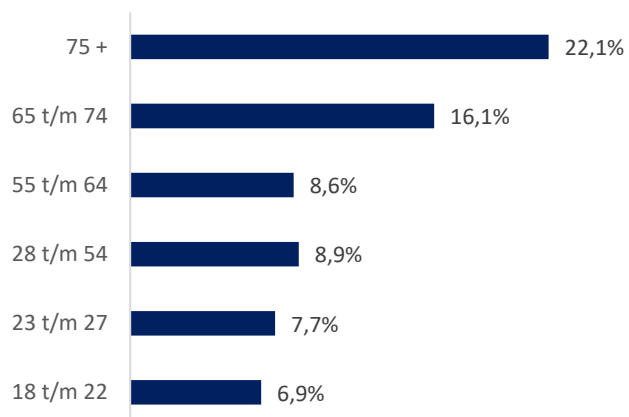
Verhuringen naar leeftijd



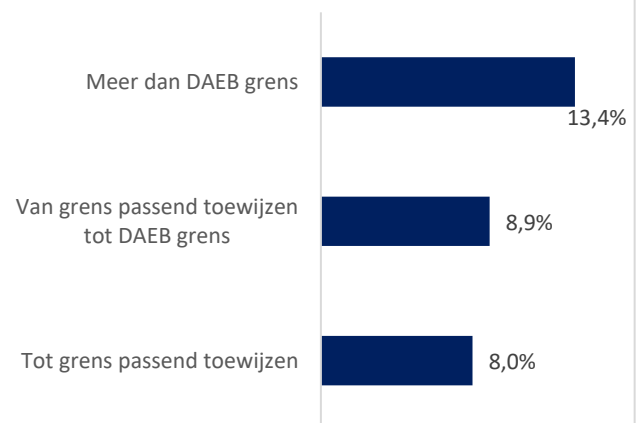
Verhuringen naar inkomen



Slaagkans naar leeftijd



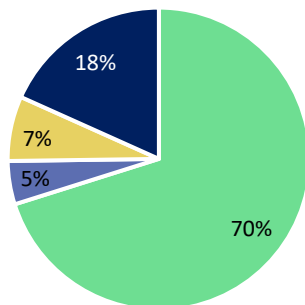
Slaagkans naar inkomen



1.3 Vanuit woningperspectief

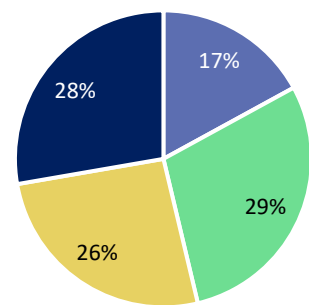
Verhuringen naar model

- Inschrijftijd
- Loting
- Met voorrang via advertentie
- Bemiddeling

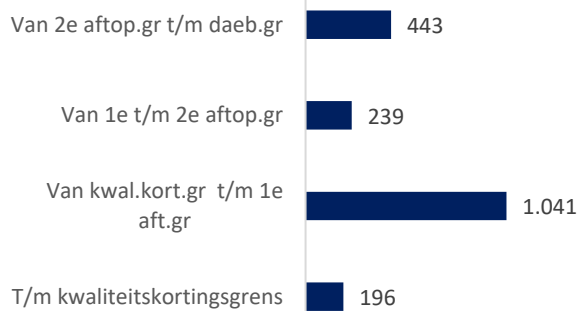


Verhuringen naar woningtype

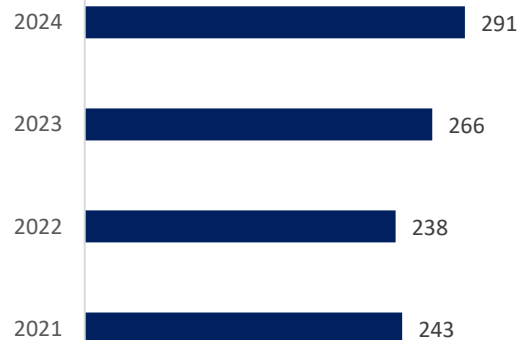
- Appartement begane grond
- Appartement met lift
- Appartement zonder lift
- Eengezinswoning



Verhuringen naar huurprijs



Reacties per advertentie



2-Samenvatting

Inleiding

Deze rapportage gaat over de sociale huur van de regio SVNK. De verhuringen in de middenhuur en vrije sector zijn opgenomen in een apart hoofdstuk.

Slaagkansen dalen weer

In 2023 zagen we voor het eerst sinds jaren de slaagkansen toenemen en het aantal actief woningzoekenden afnemen. Er is echter geen sprake van een trendbreuk. In 2024 groeide het aantal actieven weer. Ondanks een iets groter woningaanbod in de sociale huur daalde de slaagkans van 10,1 % in 2023 naar 9,5% in 2024.

Bemiddelingen versus advertenties

Met de meeste woningen die (op)nieuw verhuurd werden in 2024 werd geadverteerd op svnk.nl. Het gaat om 82%. De overige 18% werd bemiddeld, daarmee werd dus niet geadverteerd. In totaal gaat het om 1.919 woningen in de sociale huur.

Van de 1.568 geadverteerde woningen werden 1.347 (86%) verhuurd op basis van inschrijftijd, 132 (8%) geadverteerde woningen werden verhuurd aan huishoudens met een urgentieverklaring of huisvestingsindicatie en 89 (5,6%) woningen werden verloot. Voor reguliere woningzoekenden met weinig inschrijftijd is loting de enige manier om toch aan een woning te komen.

Doorstroomvoorrang

Huurders van SVNK-corporaties die hun woning vrij achterlaten, kunnen bij maximaal 25% van de woningadvertenties voorrang krijgen. In 2024 kregen SVNK-huurders bij 219 woningadvertenties voorrang. Dat is 14% van het totaal aantal advertenties. Deze doorstroomvoorrang heeft misschien tot een iets hogere mutatiegraad geleid. Ondanks dat er in 2024 minder nieuwbouw werd opgeleverd, lag het aantal verhuringen iets hoger dan in 2023.

Veel eenpersoonshuishoudens met een laag inkomen

Corporaties doen veel om hun woningen betaalbaar te houden. Logisch want 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 eerste aftoppingsgrens. Wel nam het aanbod tot de eerste aftoppingsgrens af ten opzichte van 2023. Hierdoor nam de slaagkans van de laagste inkomensgroep af in vergelijking met 2023.

3-Vanuit woningzoekenden perspectief

Op 31-12-2024 stonden er in totaal 102.500 (2023: 92.500) woningzoekenden ingeschreven. De meeste woningzoekenden staan uit voorzorg ingeschreven. Van alle woningzoekenden heeft 20% in 2024 tenminste eenmaal op een woningadvertentie gereageerd. Deze groep noemen we de actieven. Het aantal actief woningzoekenden nam in 2024 toe ten opzichte van 2023. De afname die we in 2023 zagen, is niet doorgezet.

3.1 Naar herkomst

Verhuringen naar herkomst in 2024

Gemeente	Uit regio	Buiten regio	Totaal
Alkmaar	797	99	896
Bergen	115	26	141
Castricum	161	30	191
Dijk & Waard	362	65	427
Heiloo	100	25	125
Uitgeest	118	21	139
Totaal	1.653	266	1.919

Tabel 3a

Van de woningen die in 2024 opnieuw verhuurd werden, ging 86% naar woningzoekenden die in de regio woonden. Dat is veel, want van de actief woningzoekenden in 2024 woonden 72% in de regio.

Actief woningzoekenden naar herkomst in 2024

Gemeente	Aantal	Percentage
Alkmaar	6.765	34%
Bergen	1.059	6%
Castricum	1.287	7%
Dijk & Waard	3.861	20%
Heiloo	828	4%
Uitgeest	527	2%
Buiten de regio	5.908	28%
Totaal	20.235	100%

Tabel 3b

De slaagkans van woningzoekenden van buiten de regio is lager dan van binnen de regio.

3.2 Naar inkomen

Verhuringen naar inkomen

Inkomen	2022	% 2022	2023	%2023	2024	%2024
1. Tot grens passend toewijzen	1.038	60,6%	1.122	60,1%	994	51,8%
2. Grens passend toewijzen – DAEB grens	614	35,8%	676	36,2%	818	42,6%
3. Meer dan DAEB grens	61	3,6%	70	3,7%	107	5,6%
Totaal	1.713	100%	1.868	100%	1.919	100%

Tabel 3c

Van de verhuurde woningen ging in 2024 52% naar huishoudens met een inkomen onder passend toewijzen grens. Dat is minder dan voorgaande jaren, maar het is nog steeds de hoofddoelgroep van de corporaties.

De groep met een inkomen tussen de passend toewijzen grens en de DAEB-grens waaraan een woning werd verhuurd is groter geworden, ten koste van de groep met een lager inkomen. De groep met een inkomen boven de DAEB-grens is bescheiden binnen de sociale huur. Zij vinden vooral een woning in de middenhuur en vrije sector, zie hiervoor hoofdstuk 6.

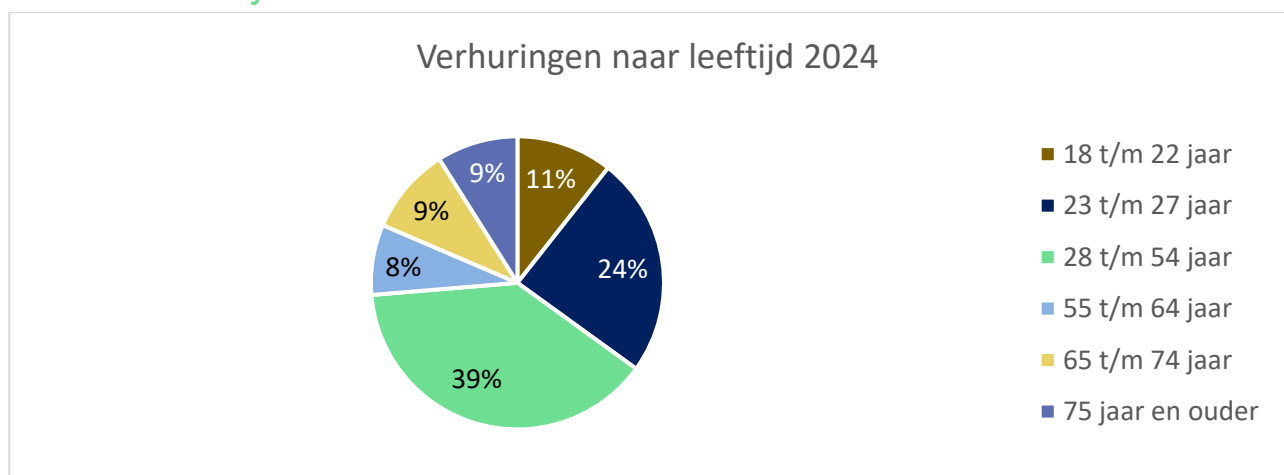
Slaagkansen naar inkomen

Inkomen	2022	2023	2024
1. Tot grens passend toewijzen	8,0%	9,8%	8,0%
2. Grens passend toewijzen – DAEB grens	7,8%	7,9%	8,9%
3. Meer dan DAEB grens	8,6%	11,8%	13,4%

Tabel 3d

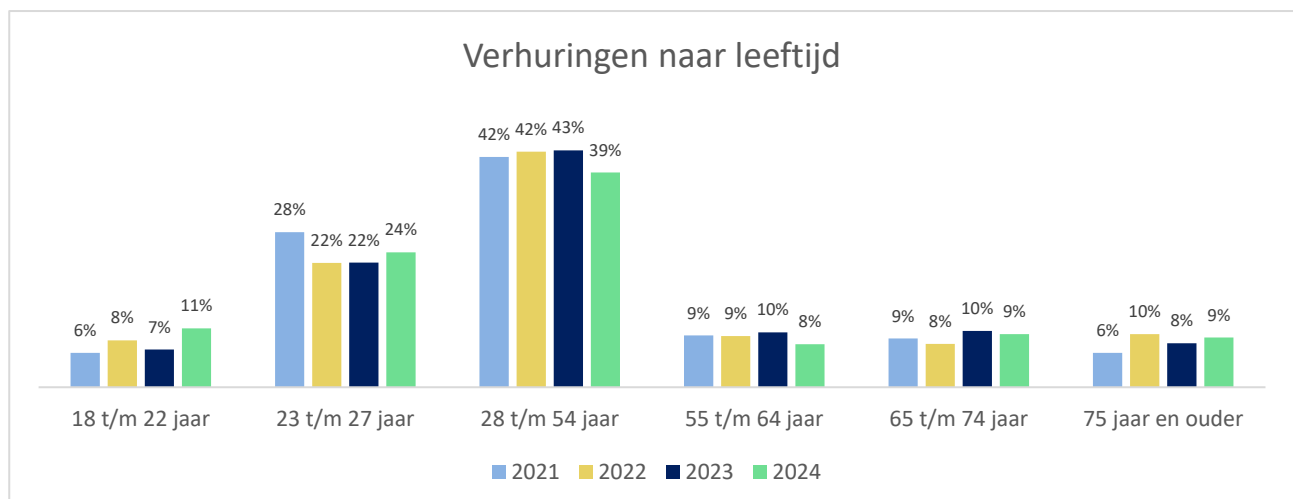
De slaagkansen van de verschillende inkomensgroepen liggen dicht bij elkaar. De groep met een inkomen tot de grens passend toewijzen heeft de laagste slaagkans. De middelste inkomensgroep heeft een hogere slaagkans. Dit komt onder andere omdat deze groep op alle sociale huurwoningen kan reageren, dus ook boven de aftoppingsgrenzen. Zie hoofdstuk 6 voor de slaagkans van de inkomensgroep boven de DAEB-grens in de middenhuur en vrije sector.

3.3 Naar leeftijd



Figuur 3a

Jongeren onder de 23 jaar verkrijgen bijna nooit een woning op basis van alleen inschrijftijd. Zij staan daarvoor te kort ingeschreven. De meesten van hen verkregen een woning via een voorrangregeling, een advertentie met leeftijdslabel, loting, of bemiddeling.



Slaagkansen naar leeftijd

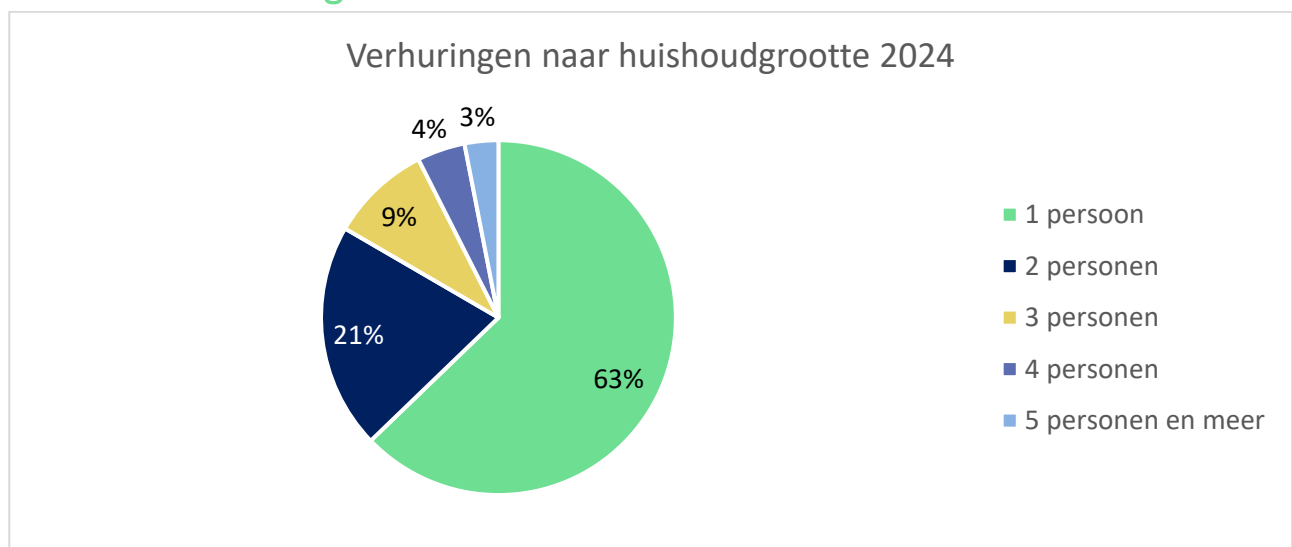
Leeftijd	2021	2022	2023	2024
18 t/m 22 jaar	4,3%	5,4%	4,8%	6,9%
23 t/m 27 jaar	8,9%	6,6%	6,9%	7,7%
28 t/m 54 jaar	9,4%	9,0%	10,3%	8,9%
55 t/m 64 jaar	10,7%	9,5%	10,8%	8,6%
65 t/m 74 jaar	14,4%	12,3%	17,1%	16,1%
75 jaar en ouder	19,0%	22,4%	19,8%	22,1%

Tabel 3e

Er is een vrijwel lineair verband tussen slaagkans en leeftijd. Hoe ouder de woningzoekende, hoe langer de inschrijftijd en hoe groter de slaagkans. Om de positie van jongeren te verbeteren werden sommige woningen voor jongeren met voorrang aan hen verhuurd. In 2024 werden er in vergelijking met voorgaande jaren meer woningen verhuurd aan 23 minners. Woningadvertenties werden vaker dan voorheen voorzien van het label *voorrang voor jongeren tot en met 22 jaar*.

Daarnaast werden 89 woningen verloot. Omdat jongeren nog maar weinig inschrijftijd hebben kunnen opbouwen, is loten voor hen een methode om toch aan een woning te komen.

3.4 Naar huishoudgrootte



Figuur 3b

Slaagkansen naar huishoudgrootte 2024

Huishoudgrootte	Slaagkans
1 persoon	8,9%
2 personen	9,1%
3 personen	8,0%
4 personen	9,3%
5 personen en meer	13,4%

Tabel 3f

Er zijn weinig verschillen in slaagkans tussen de verschillende groepen. De slaagkans van grote huishoudens met 5 of meer personen is het grootst, maar dit is in een kleine groep.

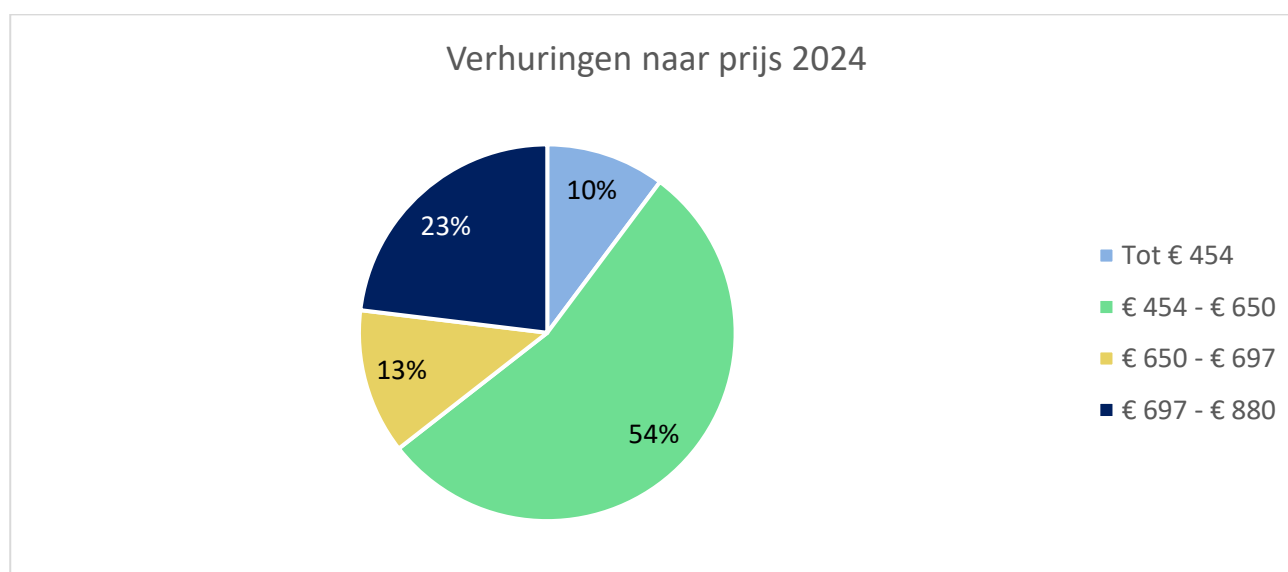
4-Vanuit woningperspectief

4.1 Naar huurprijs

Verhuringen naar huurprijs

Huurprijs	2021	2022	2023	2024
T/m kwaliteitskortingsgrens	12%	11%	9%	10%
kwaliteitskortingsgrens t/m 1e aftoppingsgrens	65%	61%	60%	54%
1e t/m 2e aftoppingsgrens	13%	14%	15%	12%
2e aftoppingsgrens t/m DAEB-huurgrens	10%	13%	16%	23%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Tabel 4a



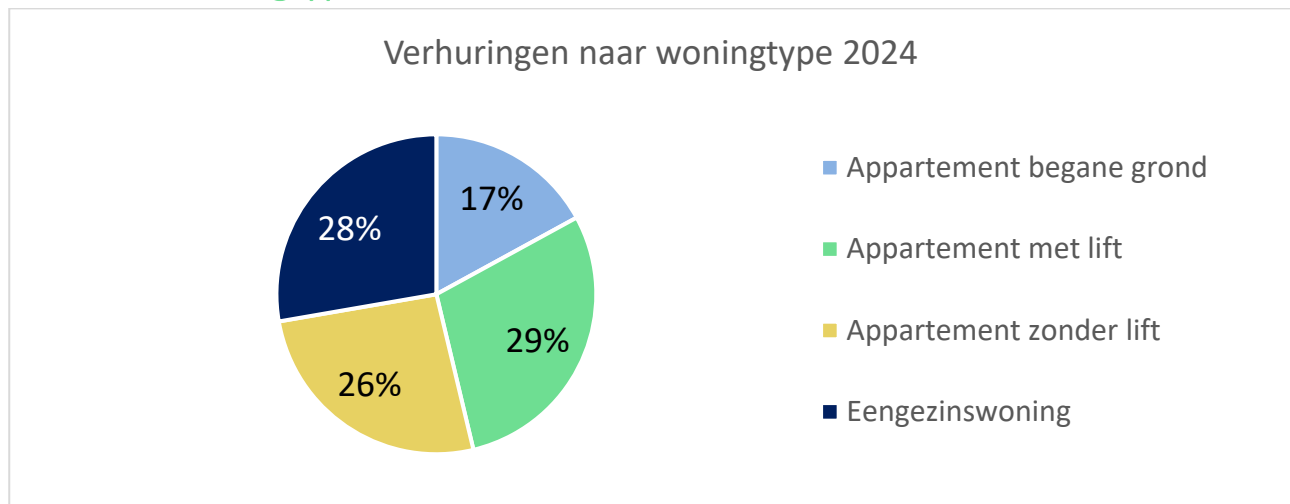
Figuur 4a

In hoofdstuk 6 worden de verhuringen in de middenhuur en vrije sector behandeld. U vindt ze daarom niet terug in deze tabel.

De huurgrenzen stegen in 2024 veel minder dan de jaarlijkse huurverhoging. Uitgezonderd de bovenste grens, de daeb-huurgrens. Deze hield wel gelijke tred met de huurverhogingen. Daardoor zien we het segment tussen de tweede aftoppingsgrens en de daeb-huurgrens toenemen.

De meeste woningen (64%) die opnieuw verhuurd werden in 2024 hadden een huurprijs onder de eerste aftoppingsgrens. De corporaties hebben duidelijk ingezet op betaalbaarheid, waardoor er ook voor woningzoekenden met een laag inkomen aanbod is. Door dit aanbod van betaalbare woningen liggen de slaagkansen van de verschillende inkomensgroepen dicht bij elkaar. Wel nam het aanbod tot de eerste aftoppingsgrens af ten opzichte van 2023. Hierdoor nam de slaagkans van de laagste inkomensgroep af in vergelijking met 2023.

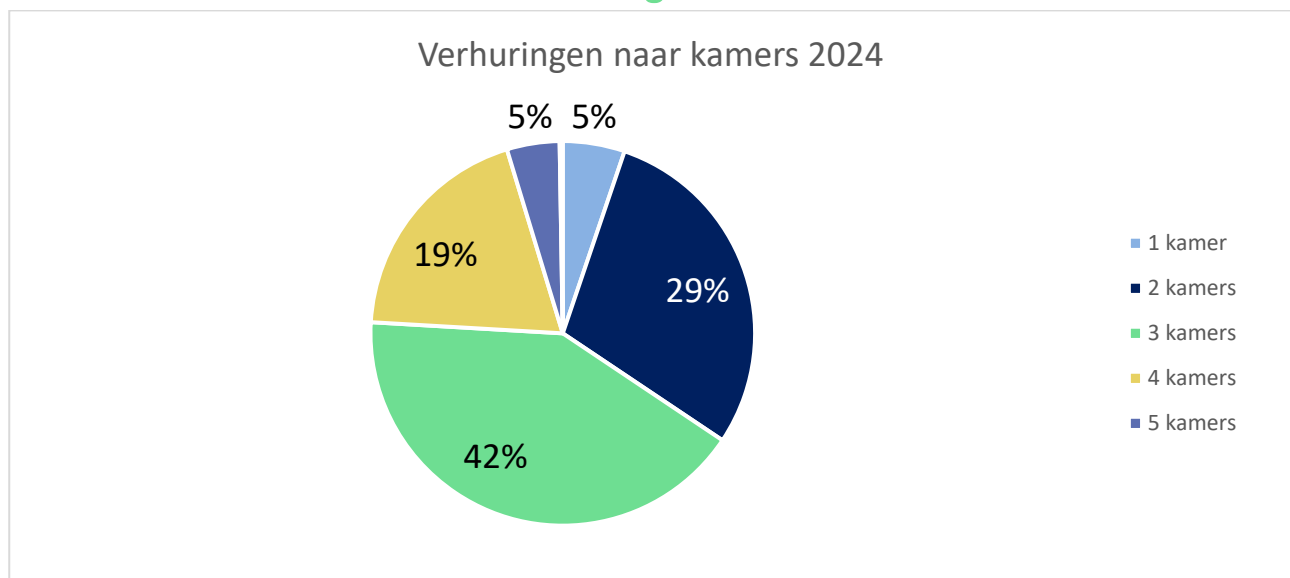
4.2 Naar woningtype



Figuur 4b

Van de verhuurde woningen is 28% een eengezinswoning. Hier zien we duidelijk de invloed van de stad op de SVNK regio. In stedelijk gebied staan de meeste appartementen. In de dorpen staan meer eengezinswoningen.

4.3 Naar aantal kamers van de woning



Figuur 4c

Van de opnieuw verhuurde woningen was 72% een appartement. Woningen met vier of meer kamers zijn daarom in de minderheid. Van de actief woningzoekenden is 67% een eenpersoonshuishouden. Dat betekent overigens niet dat de vraag naar 4 en 5 kamerwoningen beperkt is. Ook op deze woningen reageren veel mensen. Of deze huishoudens allemaal op zoek zijn naar kleine woningen, is de vraag. Ook op woningen met vier of meer kamers wordt veel gereageerd.

4.4 Naar gemeente

Verhuringen per gemeente

Gemeente	2021	2022	2023	2024	Vershil 2024-2023
Alkmaar	1.027	826	928	896	-32
Bergen	100	105	133	141	8
Castricum	160	129	178	191	13
Dijk & Waard	393	480	466	427	-39
Heiloo	102	96	101	125	24
Uitgeest	60	77	62	139	77
Totaal	1.842	1.713	1.868	1.919	51

Tabel 4b

In 2023 vond de meeste nieuwbouw plaats in de gemeenten Alkmaar en Dijk & Waard. In 2024 was dat minder. We zien in deze gemeenten daarom iets minder verhuringen. De grootste toename zien we in de gemeente Uitgeest (meer dan verdubbeld). Deze toename komt door nieuwbouwopleveringen.

4.5 Naar model

Bij het hoofdmodel worden woningen geadverteerd op de website van SVNK en aangeboden aan degene met de langste inschrijftijd. Een beperkt aantal woningen waarmee geadverteerd wordt, wordt verloot.

Verhuringen naar model

Model	2021	2022	2023	2024	Vershil 2024-2023
Model inschrijftijd*	1.081	1.027	1.072	1.347	275
Model loting*	118	102	89	89	0
Met voorrang via advertentie**	264	263	239	132	-107
Model bemiddeling	379	321	468	351	-117
Totaal	1.842	1.713	1.868	1.919	51

Tabel 4c

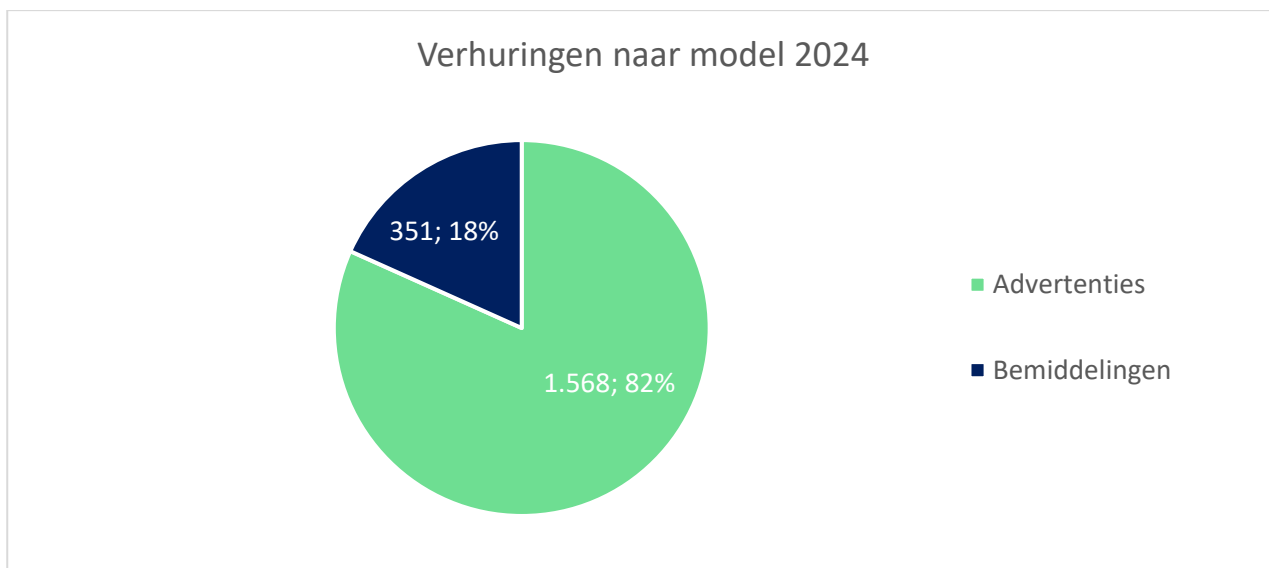
* Inclusief woningen die geadverteerd werden met een leeftijdslabel, of voorrang SVNK huurder.

** Woningzoekenden met een urgentieverklaring of een huisvestingsindicatie, die een woning kregen door op een advertentie te reageren. Zij werden dus niet bemiddeld. In hoofdstuk 5 worden deze voorrangreden uitgesplitst.

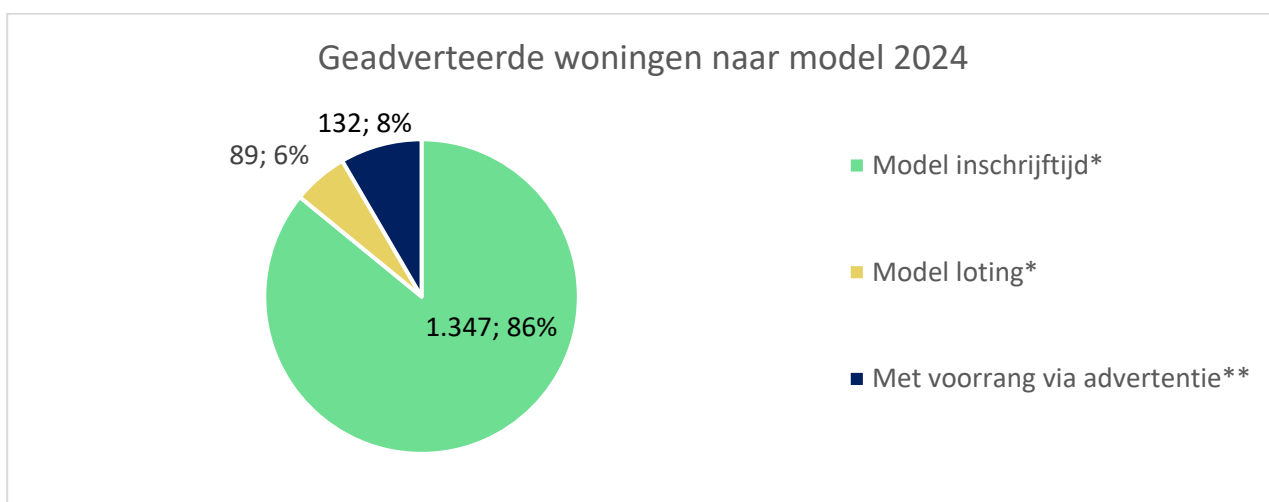
De doorstroomvoorrang heeft een andere vorm gekregen. De nieuwe voorrang voor de SVNK-huurder valt onder 'model inschrijftijd'. Hierdoor is er een toename in deze categorie. Er is een afname onder 'met voorrang via advertentie', hieronder viel de voormalige doorstroomvoorrang. Meer informatie over de verschillende voorrangscategorieën leest u in hoofdstuk 5.

De *doorstroomvoorrang* heeft een andere vorm gekregen. De nieuwe voorrang voor de SVNK-huurder valt onder model *inschrijftijd*. Hierdoor is er een toename in deze categorie. Er is een afname onder *met voorrang via advertentie*, hieronder viel de voormalige *doorstroomvoorrang*. Meer informatie over de verschillende voorrangscategorieën leest u in hoofdstuk 5.

Met de meeste woningen die (op)nieuw verhuurd werden in 2024 werd geadverteerd op svnk.nl. Het gaat om 82%. De overige 18% werd bemiddeld, daarmee werd dus niet geadverteerd. De bemiddeling is inclusief de woningen die via het Transferpunt verhuurd werden. Het aantal woningen dat in 2024 bemiddeld werd is lager dan in 2023. De grootste groep die werd bemiddeld waren de vergunninghouders.



Figuur 4d

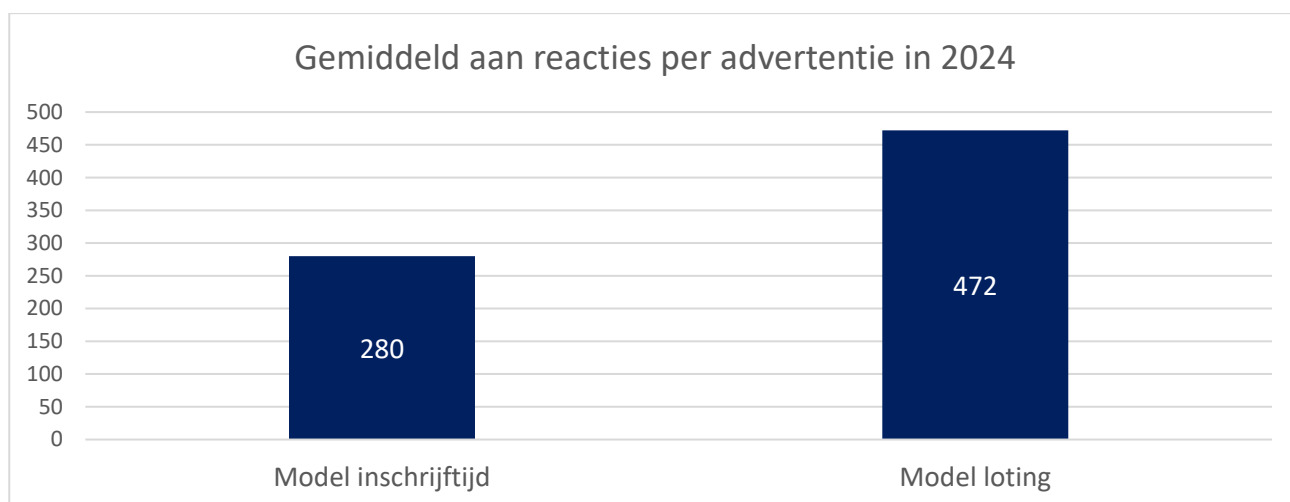


Figuur 4e

In het verslagjaar werd 86% van de geadverteerde woningen verhuurd op basis van inschrijftijd. Van de geadverteerde woningen ging 8% naar woningzoekenden met een urgentieverklaring (inclusief huisvestingsindicatie). Tenslotte werd 5,6% van het woningaanbod verloot. Voor reguliere woningzoekenden met weinig inschrijftijd is dit de enige manier om toch aan een woning te komen.

Model loting

Met de inwerkingtreding van de nieuwe huisvestingsverordening worden sinds 1 juli 2019 ook woningen verloot door de SVNK corporaties. Met de gemeenten afgesproken dat er per jaar maximaal 5% van het aanbod verloot wordt.



Figuur 4f

Ondanks het feit dat advertenties van woningen die verloot worden slechts twee uur online staan, is het aantal reacties hoger dan op reguliere advertenties op basis van inschrijftijd.

Slaagkans naar model 2024

Model	Verhuringen	Actieven	Slaagkans
Inschrijftijd	1.479	19.967	7,4%
Loting	89	5.431	1,6%

Tabel 4d

Loting voldoet duidelijk aan een behoefte. Meer dan 5.400 woningzoekenden deden in 2024 mee aan één of meer verlotingen. Dat is verhoudingsgewijs veel meer dan het aantal actief woningzoekenden binnen het model inschrijftijd. Voor woningzoekenden met weinig inschrijftijd en geen voorrang, is loten de enige kans om op korte termijn een woning te kunnen huren.

Verhuringen naar model per gemeente

Model	Alkmaar	Bergen	Castricum	Dijk & Waard	Heiloo	Uitgeest	Totaal
Model inschrijftijd*	591	95	153	305	80	123	1.347
Model loting*	45	4	9	22	6	3	89
Met voorrang via advertentie**	76	11	7	26	7	5	132
Model bemiddeling	184	31	22	74	32	8	351
Totaal	896	141	191	427	125	139	1.919

Tabel 4e

* Inclusief woningen die geadverteerd werden met een leeftijdslabel, of voorrang SVNK huurder.

** Woningzoekenden met een urgentieverklaring of een huisvestingsindicatie, die een woning kregen door op een advertentie te reageren. Zij werden dus niet bemiddeld. In hoofdstuk 5 worden deze voorrangsredenen uitgesplitst.

4.6 Nieuwbouw

In 2024 werden 171 nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd en verhuurd. Aanzienlijk minder dan in 2023.

Gemeente	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Alkmaar	42	60	95	183		154	55*
Bergen			12			20	16
Castricum			18			48	0
Dijk & Waard	40	56		6	42	109	24
Heiloo						0	2
Uitgeest						0	74
Totaal	82	116	125	189	42	331	171

Tabel 4f

* Het gaat hier deels om vervangende nieuwbouw Bloemwijk en is dus geen toevoeging. Van Alckmaer leverde hier 37 nieuwe woningen op.

5-Bemiddelingen en voorrangsredenen

5.1 Bemiddelingen

De meeste woningen die beschikbaar komen, worden met een advertentie gepubliceerd op de website van SVNK. In 2024 werd 18% van de sociale huur niet via een advertentie verhuurd, maar direct bemiddeld.

Verhuringen via bemiddeling

Bemiddelingsreden	2024
Geadverteerd/niet bemiddeld	1.568
Vergunninghouders	136
Woningruil	72
Transferpunt	70
Bemiddeling corporatie	37
Terugkeerder renovatie/herstru	26
Zorg/welzijnsinstelling	5
Aangepaste woning (WMO/Miva)	4
Laatste kans	1
Totaal	1.919

Tabel 5a

Met 7,1% van het totaal aantal verhuringen zijn de vergunninghouders de grootste groep die bemiddeld werd.

Huisvesting vergunninghouders per gemeente

Gemeente	Aantal personen	Verhuringen
Alkmaar	177	65
Bergen NH	29	12
Castricum	28	6
Dijk & Waard	83	33
Heiloo	35	15
Uitgeest	18	5
Totaal	370	136

Tabel 5b

Over de huisvesting van vergunninghouders zijn aparte afspraken met de gemeenten gemaakt. Deze zijn vastgelegd in de zogenoemde taakstelling van gemeenten. Hierbij is niet het aantal verhuurde woningen bepalend, maar het aantal gehuisveste personen.

Aantal woningruilen per jaar

Gemeente	2021	2022	2023	2024
Alkmaar	47	36	43	29
Bergen NH	7	7	8	7
Castricum	3	7	7	9
Dijk & Waard	15	18	15	18
Heiloo	7	3	3	9
Uitgeest	7	7	4	0
Totaal	86	78	80	72

Tabel 5c

Ondanks de toenemende druk op de woningmarkt, zien we het aantal ruilen de laatste jaren niet toenemen. In 2024 bedroeg het aantal woningruilen 3,7% van het totaal aantal sociale verhuringen.

Verhuringen via transferpunt

Corporatie	Verhuringen
Kennemer Wonen	27
Van Alckmaer voor Wonen	5
Woonstichting Langedijk	3
Woonwaard	35
Totaal	70

Tabel 5d

Het transferpunt dat verantwoordelijk is voor de uitstroom uit instellingen staat met 70 woningen (3,6% van alle sociale verhuringen) op de derde plaats van de lijst van bemiddelingen. Met verschillende zorginstellingen zijn afspraken gemaakt over de uitstroom van hun cliënten naar een zelfstandige sociale huurwoning. Deze uitstroom wordt gecoördineerd door het Transferpunt.

Bemiddelingsredenen per gemeente

Bemiddelingsreden	Alkmaar	Bergen	Castricum	Dijk & Waard	Heiloo	Uitgeest	Totaal
Aangepaste woning (WMO/Miva)	4						4
Bemiddeling corporatie	22	5	1	6	2	1	37
Laatste kans	1						1
Transferpunt	35	5	6	16	6	2	70
Terugkeerder renovatie/herstructurering	26						26
Vergunninghouders	65	12	6	33	15	5	136
Zorg/welzijnsinstelling	2	2		1			5
Woningruil	29	7	9	18	9		72
Totaal	184	31	22	74	32	8	351
Niet bemiddeld	712	110	169	353	93	131	1568
% bemiddelingen van totaal	20,5%	22,0%	11,5%	17,3%	25,6%	5,8%	18,3%
% bemiddelingen excl. woningruil	17,3%	17,0%	6,8%	13,1%	18,4%	5,8%	14,5%

Tabel 5e

Per gemeente zijn afspraken gemaakt over het percentage woningen dat maximaal bemiddeld mag worden.

5.2 Voorrang

In 2024 werden 1.568 sociale huurwoningen verhuurd via een advertentie op svnk.nl. De meeste advertenties (81%) werden voorzien van een voorrangslabel. Woningzoekenden met een urgentieverklaring, of huisvestingsindicatie krijgen dan voorrang als zij reageren. Niet al deze woningen werden ook verhuurd aan urgent woningzoekenden. Hun aantal is namelijk beperkt.

Advertenties naar voorrangslabel

Voorrangslabel	Aantal
Geen voorrang voor urgenten	294
Voorrang voor huisvestingindicaties + urgenten	524
Voorrang voor urgenten	468
Voorrang voor SVNK huurder	219
Voorrang voor huisvestingindicaties	57
Doorstroomvoorrang nieuwbouw	6
Totaal	1.568

Tabel 5f

Een advertentie met voorrangslabel kan aan iemand met voorrang verhuurd worden. Dat kan, maar hoeft niet. Het aantal woningen dat verhuurd werd aan woningzoekenden met voorrang (leeftijdslabels niet meegeteld) bedroeg in 2024 132. Dat is 6,9% van alle geadverteerde woningen.

Verhuringen naar voorrangsreden

Vorrangsreden	Met urgentie gereageerd op aanbod
Hardheidclausule	11
Huisvestingsindicatie	56
Medische urgentie	9
Opvang 'Blijf van mijn lijf'	9
Sociale en medische urgentie	2
Sociale urgentie	34
Stadsvernieuwing	11
Totaal	132

Tabel 5g

Woningadvertenties kunnen niet alleen van een voorrangslabell voorzien worden. Soms wordt ook gebruik gemaakt van een leeftijdslabell. Zo kunnen jongeren (23 of 28 min) of ouderen (55 of 65 plus) met voorrang op een woning reageren. In 2024 werden 407 woningen verhuurd met deze leeftijdslabells.

Jongeren hebben nog weinig inschrijftijd opgebouwd. Door woningen met een lage huurprijs te adverteren met een leeftijdslabell tot en met 22 jaar, of 27 jaar komen zij toch aan de beurt.

Advertenties naar leeftijdslabell

Leeftijdslabell	Aantal
Tot en met 22 jaar	140
Tot en met 27 jaar	30
Minimaal 55 jaar	115
Minimaal 65 jaar	118
Totaal	403

Tabel 5h

Woningen waarmee geadverteerd werd met een leeftijdslabell, werden altijd verhuurd aan de betreffende leeftijdsgroep. Bijvoorbeeld, een woning waarbij jongeren tot en met 22 jaar voorrang kregen, is dus nooit verhuurd aan iemand die ouder was dan 22.

Verhuringen naar leeftijdslabell t/m 27 jaar naar herkomst

Van	Naar ->	Alkmaar	Bergen	Castricum	Dijk & Waard	Heiloo	Uitgeest	Totaal
Alkmaar		57	1	3	10	7	1	79
Bergen		5	2	1				8
Castricum		1		12	1	2	2	18
Dijk & Waard		9			13	4	2	28
Heiloo		14		2	1	8		25
Uitgeest		1			1		2	4
Buiten de Regio		3			4	1		8
Totaal		90	3	18	30	22	7	170

Tabel 5i

55% van de woningen die met een leeftijdslabell voor jongeren geadverteerd en verhuurd werden, gingen naar woningzoekenden uit de eigen gemeente.

5.3 Voorrang voor SVNK-huurders

Huurders van SVNK-corporaties die hun woning vrij achterlaten, kunnen bij maximaal 25% van de woningadvertenties voorrang krijgen. In 2024 kregen SVNK-huurders bij 219 woningadvertenties voorrang. Dat is 14% van het totaal aantal advertenties.

Vorrang SVNK-huurder 2024

Corporatie	Aantal
Kenemer Wonen	99
Van Alckmaer voor Wonen	26
Wooncompagnie	1
Woonstichting Langedijk	20
Woonwaard	73
Totaal	219

Tabel 5j

Oude woonsituatie 2024

Woonsituatie	Aantal	%
SVNK-corporatie	565	29%
Andere verhuurder	369	19%
Laat geen huurwoning achter	609	32%
Onbekend	376	20%
Eindtotaal	1919	100%

Tabel 5k

In 2024 werd 29% van de vrijkomende woningen verhuurd aan huishoudens die een SVNK-corporatiewoning vrij achterlieten. Zij zorgden dus binnen de sociale huur voor doorstroming. De nieuwe voorrangsregel die in 14% van de advertenties SVNK-huurders voorrang gaf, heeft zeker bijgedragen aan deze doorstroming. Het is alleen moeilijk te bepalen in welke mate. Wel kunnen we de komende jaren de doorstroming, cq. het aantal vrijkomende corporatiewoningen van SVNK monitoren.

6-Middenhuur en vrije sector

Sinds 1 juli 2024 is er een nieuwe wet van kracht die de middenhuur deels reguleert. Het gaat om woningen met een netto huur van € 879,67 tot en met € 1.157,95 (prijspeil 2024). Ook voor deze woningen geldt nu dat de huur wettelijk begrensd is. Het passend toewijzen, de DAEB-inkomenstoets en de inkomensafhankelijke huurverhoging gelden niet voor de middenhuur.

Verhuringen in de middenhuur en vrije sector 2019 t/m 2023

Jaar	Verhuringen middenhuur en vrije sector
2020	0
2021	6
2022	58
2023	103
2024	58

Tabel 6a

Het aantal lag beduidend lager dan in 2023. Dat komt omdat in 2023 Woonwaard 51 nieuwbouwwoningen opleverde in de vrije sector. In 2024 was de nieuwbouw bescheidener. Van Alckmaer leverde 5 nieuwe woningen op in de middenhuur. Vanaf 2022 maken alle corporaties voor het adverteren gebruik van svnk.nl. Wooncompagnie heeft in het werkgebied van SVNK geen middenhuur en vrije sector woningen. In dit hoofdstuk staan we stil bij deze woningen. De andere hoofdstukken van deze rapportage hebben betrekking op de sociale huur, dus exclusief middenhuur en vrije sector.

Verhuringen middenhuur en vrije sector 2024 naar corporatie en herkomst

Corporatie	Totaal aantal	Huurder laat SVNK-woning vrij achter
Kennemer Wonen	19	10
Van Alckmaer voor Wonen	21	16
Woonwaard	18	15
Totaal	58	41

Tabel 6b

Verhuringen middenhuur en vrije sector 2024 naar corporatie en woningtype

Corporatie	Appartement begane grond	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Eengezinswoning	Totaal
Kennemer Wonen	2	8		9	19
Van Alckmaer voor Wonen	4	2	3	12	21
Woonwaard	1	7		10	18
Totaal	7	17	3	31	58

Tabel 6c

Verhuringen middenhuur en vrije sector 2024 naar gemeente en woningtype

Gemeente	Appartement begane grond	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Eengezinswoning	Totaal
Alkmaar	4	10	3	17	34
Bergen NH	3	2			5
Castricum		2		6	8
Dijk en Waard		2		8	10
Heiloo		1			1
Totaal	7	17	3	31	58

Tabel 6d

Het meest voorkomende woningtype in de middenhuur en vrije sector was in 2024 de eengezinswoning.

Gemiddeld aantal reacties per advertentie middenhuur en vrije sector 2024 naar corporatie en woningtype

Corporatie	Appartement begane grond	Appartement met lift	Appartement zonder lift	Eengezinswoning	Totaal
Kennemer Wonen		43		49	46
Van Alckmaer voor Wonen	29	36	18	54	41
Woonwaard	62	45		53	50
Totaal	36	43	18	52	46

Tabel 6e

Het aantal reacties per advertentie ligt een stuk lager dan in de sociale huur. Het gemiddelde aantal reacties op een sociale huurwoning bedraagt 291. In de middenhuur en vrije sector is dat 45. Middenhuur en vrije sector woningen worden makkelijk verhuurd, maar als de woningmarkt ontspant, zal hier waarschijnlijk als eerste een probleem ontstaan.

Slaagkans middeninkomens op een woning in de middenhuur en vrije sector 2024

De groep met een inkomen boven de DAEB-grens die reageert op de middenhuur en vrije sector bestond in het verslag jaar uit 1.150 huishoudens. Aan deze groep werden 58 woningen verhuurd. Hun slaagkans was dus $58/1.150 = 5,0\%$.

7-Gegevens uit het verhuurproces

7.1 Weigeringsredenen

Top 25 weigeringsredenen 2024

Weigeringsreden	Aantal
Niet gereageerd op interessepeiling	2.925
Privé omstandigheden	2.293
Kwaliteit woonomgeving voldoet niet	1.024
Kwaliteit woning voldoet niet	961
Foute reactie	894
Documenten niet compleet	777
Reeds voorzien	587
Niet gereageerd op groepsaanbieding	407
Huurprijs te hoog	404
Geen interesse meer	377
Doelgroep niet passend	374
Kosten verhuizing ongelegen	345
Geen reactie/niet op komen dagen (blokkade)	90
aanbieding geweigerd vanwege uitschrijving	77
Onjuiste info in advertentie	72
Energiekosten te hoog	70
Inkomen te hoog	56
andere aanbieding geaccepteerd	42
Onbekend	42
Kan niet aanwezig zijn bij groepsbezichtiging	40
Laat geen SVNK-huurwoning achter	38
Woning te klein i.v.m. huishoudgrootte	29
Gaat woning kopen	28
geen recht op voorrang SVNK-huurder	22
Negatieve verhuurdersverklaring	19
Totaal	11.993

Tabel 7a

Opvallend is het grote aantal (2.925) woningzoekenden dat niet reageert op een interessepeiling.

7.2 Marktindicatoren

Marktindicatoren 2020-2024

Jaar	Gemiddeld aantal reacties per advertentie	Positie op de lijst van degenen die accepteerde	Gemiddelde inschrijftijd in jaren	Gemiddelde zoektijd in jaren
2021	243	4,4	8,8	2,2
2022	238	5,1	8,8	2,5
2023	266	5,0	9,1	2,7
2024	291	6,3	9,5	2,7

Tabel 7b

(Exclusief advertenties en reacties van verzameladvertenties nieuwbouw.)

In 2024 zagen we de positie op de reactielijst stijgen. Een woning moest vaker worden aangeboden voordat hij verhuurd werd.

Gemiddeld aantal reacties per advertentie naar woningtype

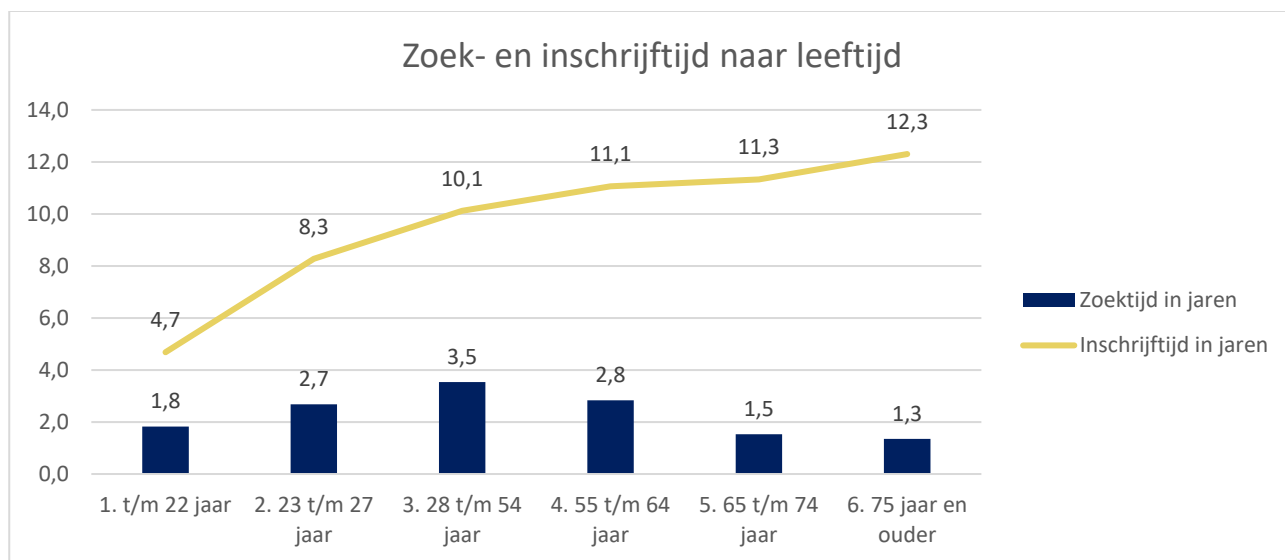
Woningtype	Reacties per advertentie
Appartement begane grond	314
Appartement met lift	250
Appartement zonder lift	347
Eengezinswoning	281
Totaal	291

Tabel 7c

Op een appartement zonder lift reageren de meeste mensen.

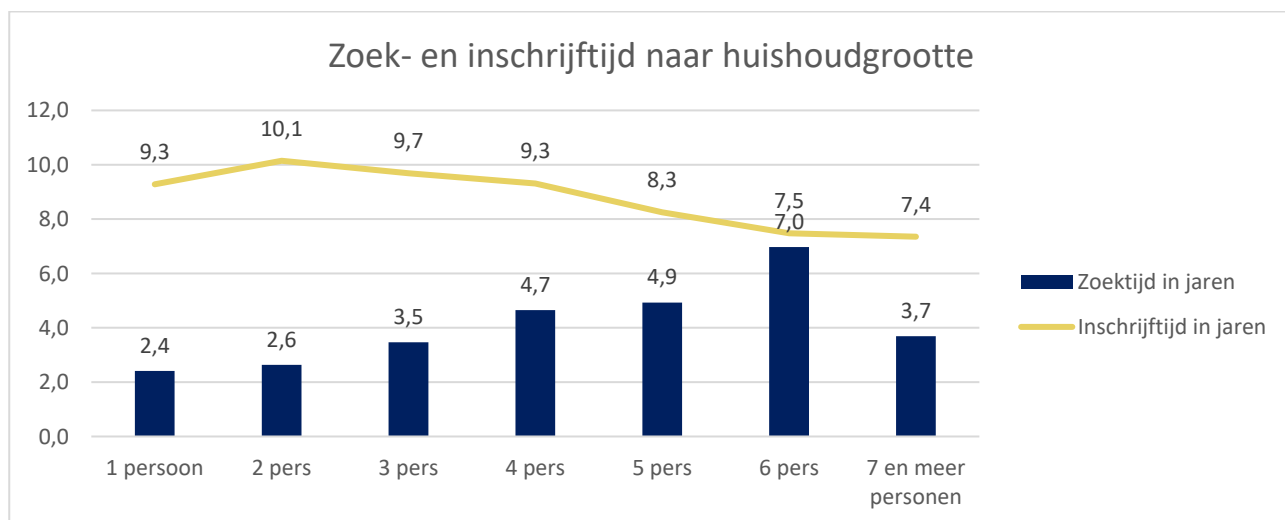
7.3 Inschrijftijden en zoektijden

In dit hoofdstuk brengen we de zoek- en inschrijftijden in beeld. Hoelang moet een woningzoekende gemiddeld staan ingeschreven om een woning te vinden? En hoelang is de periode tussen de eerste reactie en het moment dat de woningzoekende een huurovereenkomst getekend heeft. De cijfers hebben betrekking op het hoofdmodel waarbij inschrijftijd bepalend is voor de volgorde. Woningzoekenden met een urgentieverklaring en huisvestingsindicatie zijn buiten deze cijfers gehouden.



Figuur 7a

De zoektijd van ouderen ligt onder het gemiddelde van 2,7. Dit kan komen omdat ouderen vaak een lange inschrijftijd, of een huisvestingsindicatie hebben en daardoor een voorsprong hebben op de rest. Opvallend is de inschrijftijd van jongeren tot 23 jaar. Door hun leeftijd hebben zij nog maar weinig inschrijftijd kunnen opbouwen. Vinden zij toch een woning, dan komt dit bijna altijd omdat zij voorrang krijgen, bijvoorbeeld met een leeftijdslabel in de advertentie. Door dit leeftijdslabel vinden zij vlak voor hun 23-ste verjaardag een woning. Omdat de meeste jongeren zich op hun 18-de inschrijven, staan ze dus bijna 5 jaar ingeschreven als ze een woning vinden.



Figuur 7b

De verschillen tussen de huishoudgroottes zijn moeilijk te verklaren. Het aantal huishoudens van 5 en meer personen is beperkt in aantal. De cijfers kunnen daarom fluctueren.

8-Verhuisbewegingen

Verhuringen naar herkomst per gemeente

Van	Naar ->	Alkmaar	Bergen	Castricum	Dijk & Waard	Heiloo	Uitgeest	Totaal
Alkmaar		598	34	43	120	29	30	854
Bergen		21	49	11	7	8	1	97
Castricum		19	5	75	9	7	15	130
Dijk & Waard		125	23	16	219	12	9	404
Heiloo		33	4	14	6	44	6	107
Uitgeest		1		2	1		57	61
Buiten de Regio		99	26	30	65	25	21	266
Totaal		896	141	191	427	125	139	1.919

Tabel 8a

Van	Naar ->	Alkmaar	Bergen	Castricum	Dijk & Waard	Heiloo	Uitgeest	Totaal
Alkmaar		66,7%	24,1%	22,5%	28,1%	23,2%	21,6%	44,5%
Bergen		2,3%	34,8%	5,8%	1,6%	6,4%	0,7%	5,1%
Castricum		2,1%	3,5%	39,3%	2,1%	5,6%	10,8%	6,8%
Dijk & Waard		14,0%	16,3%	8,4%	51,3%	9,6%	6,5%	21,1%
Heiloo		3,7%	2,8%	7,3%	1,4%	35,2%	4,3%	5,6%
Uitgeest		0,1%	0,0%	1,0%	0,2%	0,0%	41,0%	3,2%
Buiten de Regio		11,0%	18,4%	15,7%	15,2%	20,0%	15,1%	13,9%
Totaal		100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

Tabel 8b

In deze tabel staan de verhuisbewegingen weergegeven tussen de gemeenten waarin de SVNK corporaties actief zijn. De blauwe cellen geven de verhuisbewegingen binnen dezelfde gemeente weer.

Alkmaar is voor veel gemeenten de belangrijkste herkomstgemeente van nieuwe huurders van buiten de gemeente. De verhuisbalans tussen gemeenten is vaak in evenwicht. Zo vestigen zich 120 huishoudens van Alkmaar in Dijk & Waard, terwijl 125 huishoudens de omgekeerde verhuisbeweging maken.

Slechts 14% van de verhuringen is aan woningzoekenden van buiten de regio. Deze beperkte mobiliteit zien we ook in andere regio's waarvoor Enserve rapportages maakt. In de koopsector verhuizen mensen vaak over iets grotere afstanden, hoewel ook daar veruit de meeste mensen binnen de eigen regio verhuizen.

Bijlage 1: Verhuringen per corporatie en gemeente

Corporaties	Verhuringen 2024
Kennemer Wonen	729
Overige verhuurder(s)	39
Van Alckmaer voor Wonen	159
Wooncompagnie	25
Woonstichting Langedijk	104
Woonwaard	830
Woonzorg Nederland	33
Totaal	1.919
Gemeenten	Verhuringen 2024
Alkmaar	896
Bergen NH	141
Castricum	191
Dijk & Waard	427
Heiloo	125
Uitgeest	139
Totaal	1.919

Bijlage 2: Definities

Inkomensgroepen 2024

Groep	Passend toewijzen grens	DAEB-grens
1 persoon zonder AOW	€ 27.725	€ 47.699
1 persoon met AOW	€ 27.225	€ 47.699
Meer personen zonder AOW	€ 37.625	€ 52.671
Meer personen met AOW	€ 36.675	€ 52.671

Huurprijsgrenzen 2024

Grens	Huurprijs
Kwaliteitskortingsgrens	€ 454,47
1e aftoppingsgrens	€ 650,43
2e aftoppingsgrens	€ 697,07
DAEB-huurgrens	€ 879,66

Aanbiedingen

Het aantal aanbiedingen is het aantal keren dat een woning die in de gevraagde periode is verhuurd aan een kandidaat is aangeboden. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum dat de stap 'huurcontract getekend' in het systeem is doorgevoerd. Interessepeilingen en groepsbezoeken worden hierbij niet als aanbidding gezien.

Actief woningzoekenden

Het aantal actief woningzoekenden is het aantal unieke woningzoekenden dat binnen een opgevraagde categorie en binnen de opgegeven termijn minimaal 1 keer op een woning heeft gereageerd. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum dat de reactie in het systeem is ingevoerd.

Advertenties

Het aantal advertenties is het aantal advertenties dat in de gevraagde periode is gepubliceerd. Bij deze advertenties worden advertenties voor nieuwbouw en die ingetrokken zijn, niet meegenomen. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum dat de woning in het systeem is ingevoerd.

Gemiddelde inschrijftijd

De gemiddelde inschrijftijd is het rekenkundige gemiddelde van de inschrijftijd van de woningzoekenden die in de periode een woning hebben gekregen. Woningen die naar urgenten zijn gegaan of zijn bemiddeld worden hierom niet meegenomen. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum dat de stap 'huurcontract getekend' in het systeem is doorgevoerd.

Inschrijftijd

De inschrijftijd is het verschil tussen de datum dat de stap 'huurcontract getekend' in het systeem is doorgevoerd en de inschrijfdatum van de woningzoekende die de woning heeft gekregen.

Leegmeldingen

Het aantal leegmeldingen is het aantal woningen dat in de gevraagde periode in het systeem is ingevoerd. Een woning kan meerdere malen worden ingevoerd. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum dat de woning in het systeem is ingevoerd.

Marktindex

De marktindex is een maat die de verhuurbaarheid van de woningen weergeeft. De marktindex wordt gevormd door het aantal reacties per advertentie te delen door de gemiddelde positie. De marktindex staat voor het gemiddeld aantal reagerende kandidaten die de woning bij een aanbieding zou hebben genomen.

Positie

De positie is de plek op de oorspronkelijke kandidatenlijst van de woningzoekende die de woning gekregen heeft. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum dat de stap 'huurcontract getekend' in het systeem is doorgevoerd.

Reacties

Het aantal reacties is het aantal passende en niet-passende reacties dat in de gevraagde periode in de gevraagde categorie is ingevoerd. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum dat de reactie in het systeem is ingevoerd.

Reacties per advertentie

Het aantal reacties per advertentie wordt gevormd door het aantal verhuurde woningen waarmee geadverteerd is in de verslagperiode en het aantal reacties op deze woningen. Verzameladvertenties en de verhuringen via het winkelmodel worden niet meegenomen in deze aantallen.

Slaagkans

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

Verhuringen

Een verhuring is een woning waarvan in het systeem is vastgelegd dat het huurcontract getekend is. De datum die wordt gebruikt voor de afbakening van de periode is de datum dat de stap 'huurcontract getekend' in het systeem is doorgevoerd. Deze datum betreft een systeemdatum en kan dus niet door de gebruiker aangepast worden. Hierdoor is het mogelijk om meteen na het einde van een periode een juist aantal verhuringen in de periode te produceren.

Zoektijd

De zoektijd van een geslaagde woningzoekende is het verschil in jaren tussen de datum van het ondertekenen van het huurcontract en de datum van de oudste reactie van de woningzoekende waarbij alleen jaren waarin minimaal 1 keer is gereageerd worden meegenomen. Indien iemand dus bijvoorbeeld in 2010 heeft gereageerd, en daarna pas in 2015 dan wordt de eerste reactie uit 2015 genomen als basis voor de zoektijd.