

Memo

Aan: Gemeente Heiloo
Van: RIGO
Onderwerp: Schaarste in de sociale huursector
Project: P45590
Datum: 5 december 2022

1 Inleiding

In hoeverre is het aanbod aan sociale huurwoningen in Heiloo schaars? Voor het beantwoorden van deze vraag maken we gebruik van gegevens van Enserve /SVNK over de woonruimteverdeling in de jaren 2018 tot en met 2021. De belangrijkste gegevens worden op een rijtje gezet en voorzien van een korte toelichting.

De schaarste in de sociale huursector wordt onderzocht aan de hand van drie aspecten: vraag, aanbod en slaagkansen. Allereerst wordt er ingezoomd op de vraag door te kijken naar het aantal inschrijvingen, actief woningzoekenden en het aantal reacties op aangeboden woningen. Het aanbod wordt onderzocht op basis van het aantal verhuringen, en de gemiddelde inschrijftijd en zoektijd bij verhuring. Vervolgens worden vraag en aanbod gecombineerd en de slaagkansen in de sociale huursector onderzocht.

Tenslotte wordt een beeld geschetst van de particuliere huursector. De vraag is of dit segment een alternatief vormt voor woningzoekenden in de gemeente Heiloo.

2 Woningzoekenden en zoekgedrag

Allereerst kijken we naar de vraag in de sociale huursector. Zo kijken we naar de ontwikkelingen in het aantal inschrijvingen en woningzoekenden, alsmede de verdeling over leeftijdscategorieën, inkomensklassen en huishoudensgrootte. Ook wordt gekeken naar de vraag naar woningen aan de hand van het gemiddeld aantal reacties per advertentie.

2.1 Inschrijvingen

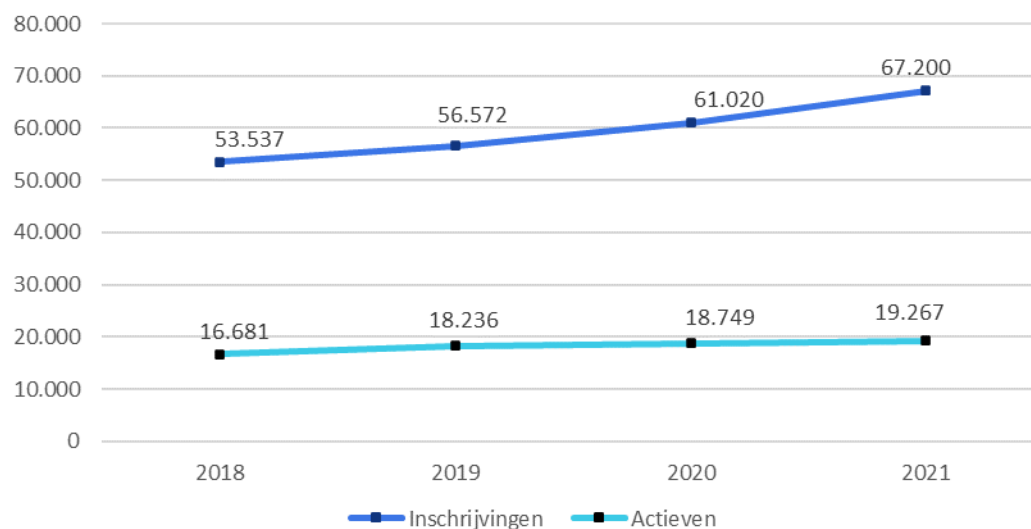
Eerst wordt gekeken naar het aantal woningzoekenden in de sociale huursector in de regio Alkmaar. Het gaat hier dus om het totaal van inschrijvingen en actieve woningzoekenden in de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Dijk en Waard, Heiloo en Uitgeest.

In Figuur 1 is te zien dat het aantal ingeschreven woningzoekenden in de regio sinds 2018 gestaag is toegenomen. Niet alle ingeschreven woningzoekenden zijn actief op zoek naar een woning, maar het geeft toch een beeld van het groeiend aantal mensen dat potentieel een woning wil gaan vinden.

In de lichtblauwe lijn is te zien dat in de vier verschillende jaren iets minder dan een derde van de ingeschreven woningzoekenden actief op zoek is naar een woning. Dat betekent dat zij

minstens eenmaal per jaar gereageerd hebben op een advertentie. Ook het aantal actief woningzoekenden is toegenomen tussen 2018 en 2021.

Figuur 1: Aantal ingeschreven woningzoekenden en actief woningzoekenden in regio Alkmaar.
Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.

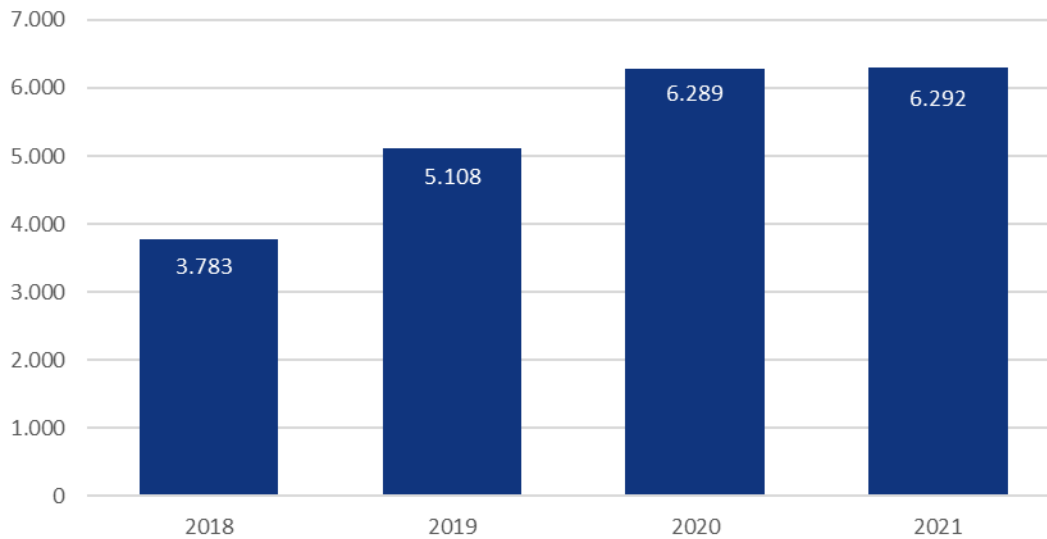


2.2 Actief woningzoekenden

Hieronder wordt inzichtelijk gemaakt hoeveel woningzoekenden in de gemeente Heiloo actief gezocht hebben tussen 2018 en 2021. Tevens wordt het profiel geschetst van deze woningzoekenden qua leeftijd, huishoudensgrootte en inkomen.

In Figuur 2 is te zien dat het aantal woningzoekenden dat actief op zoek is in de gemeente Heiloo een aanzienlijke stijging heeft meegemaakt tussen 2018 en 2020. In drie jaar tijd zijn er ruim 2.500 actief woningzoekenden bijgekomen. In 2021 is het aantal actief woningzoekenden ongeveer gelijk gebleven met het jaar daarvoor. De stijging in het aantal actief woningzoekenden is een indicator van een toenemende vraag naar corporatiewoningen in de gemeente Heiloo.

Figuur 2 Aantal actief woningzoekenden in de gemeente Heiloo. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.



De leeftijdsverdeling van het aantal woningzoekenden is in de periode 2018 tot 2021 relatief onveranderd: er zijn geen grote veranderingen door de jaren heen en is daarmee redelijk stabiel.

De leeftijdscategorie 28 t/m 54 jaar is in alle jaren het grootst onder de woningzoekenden, met een aandeel van ruim 45%. Echter, dit gaat ook om een grote leeftijdscategorie. Jongeren vormen ook een relatief groot aandeel woningzoekenden. Jongeren tot en met 27 jaar maken jaarlijks bijna 40% van de woningzoekenden uit. Deze groep woningzoekenden is gegroeid in de onderzochte periode. Het overige aandeel (ongeveer 15%) bestaat uit woningzoekenden van 55 jaar en ouder. Deze groep is afgenomen tussen 2018 en 2021: van circa 17% van de woningzoekenden naar ongeveer 12%.

Wanneer de uniek woningzoekenden worden uitgesplitst naar huishoudensgrootte, valt op dat het grootste deel bestaat uit eenpersoonshuishoudens. In alle vier de jaren is het aandeel alleenstaanden ongeveer 60%. De tweepersoonshuishoudens vormen tevens een grote groep woningzoekenden (circa 25%). Het aandeel grotere huishoudens is licht toegenomen ten opzichte van de kleinere huishoudens in deze periode.

Tenslotte is de verdeling van woningzoekenden naar inkomen onderzocht¹. In alle jaren bestaat het totaal aantal woningzoekenden voor ongeveer twee derde uit huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. De tweede inkomensgroep, met een inkomen vanaf de huurtoeslaggrens tot de EU-grens, vormt ruim een kwart van de woningzoekenden. De overige 5% bestaat uit huishoudens met een inkomen boven de EU-grens.

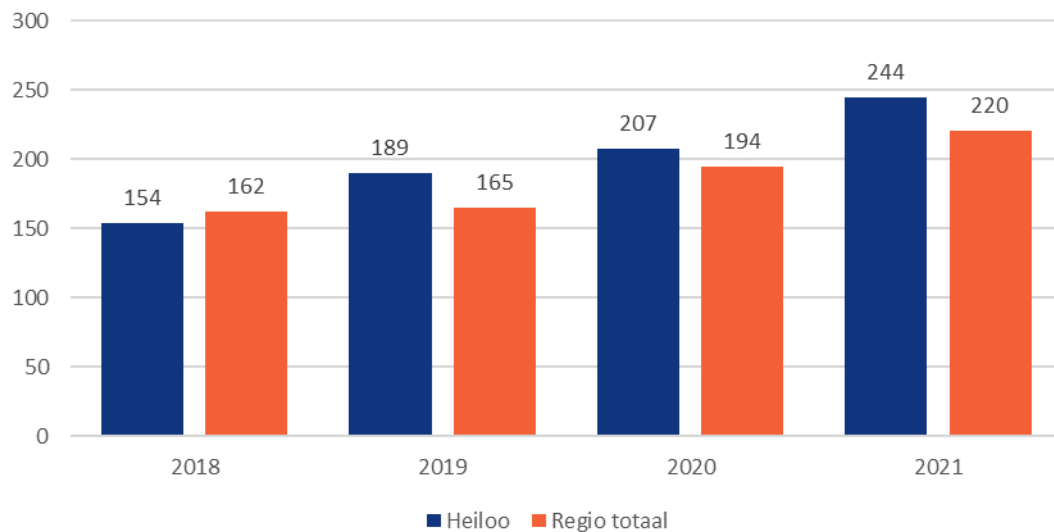
2.3 Gemiddeld aantal reacties

Ook kan de druk op de sociale woningvoorraad worden geschetst door te kijken naar het gemiddeld aantal reacties per aangeboden (geadverteerde) woning. In Figuur 3 is het gemiddeld aantal reacties weergegeven voor zowel de gemeente Heiloo als de gehele regio. Vanaf 2018 is

¹ Het gaat om inkomen die woningzoekenden zelf hebben aangegeven bij Enserve. De controle van het inkomen gebeurt pas na verhuring.

er een stijging te zien in het gemiddeld aantal reacties, wat een indicatie is van een groeiende vraag naar sociale huurwoningen. In 2018 waren er circa 154 reacties per advertentie in de gemeente Heiloo, in 2021 was dit toegenomen met ongeveer 90 reacties. Het gemiddeld aantal reacties ligt in de gemeente Heiloo vanaf 2019 per jaar hoger dan gemiddeld in de regio. Tevens is het gemiddeld aantal reacties in de gemeente Heiloo harder gestegen dan gemiddeld in de regio.

Figuur 3 Gemiddeld aantal reacties per advertentie in de gemeente Heiloo. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.



3 Verhuringen

In deze paragraaf wordt het aanbod in de sociale huursector onderzocht op basis van de verhuringen (ook wel toewijzingen). Eerst worden aantallen en aandelen verhuringen per toewijzingsmodule in beeld gebracht, als ook de verhuringen per woningtype. Ook worden de indicatoren gemiddelde inschrijftijd en gemiddelde zoektijd bij verhuring beschreven per leef-tijdscategorie, inkomensklasse en huishoudensgrootte.

3.1 Aantallen verhuringen

In Tabel 1 staan de absolute aantallen van verhuringen weergegeven voor de jaren 2018 tot en met 2021, uitgesplitst naar de verschillende toewijzingsmodulen, zoals hieronder gedefinieerd. Figuur 4 geeft weer in hoeverre de verhuringen zijn verdeeld over deze categorieën, uitgedrukt in percentages.

Toewijzingsmodellen

Enige categorieën zijn samengesteld door meerdere toewijzingsmodulen uit de originele data te combineren. Hierbij een toelichting:

- **Bemiddeling** is de optelling van de originele categorieën *Bemiddeling* en *Bemiddeling (overgenomen)*;
- **Hoofdmodel** is *Hoofdmodel* en *Hoofdmodel (overgenomen)* samengevoegd;
- **Nultreden** is ontstaan middels het samenvoegen van *Nultredenwoning (niet meer in gebruik)* en *Nultredenwoning (overgenomen)*.
- **Overig** bestaat uit de categorieën *Grote woning (niet meer in gebruik)* en *Winkelmodel*.
- **Loting en Vrije sector** zijn direct overgenomen zoals uit het bronbestand.

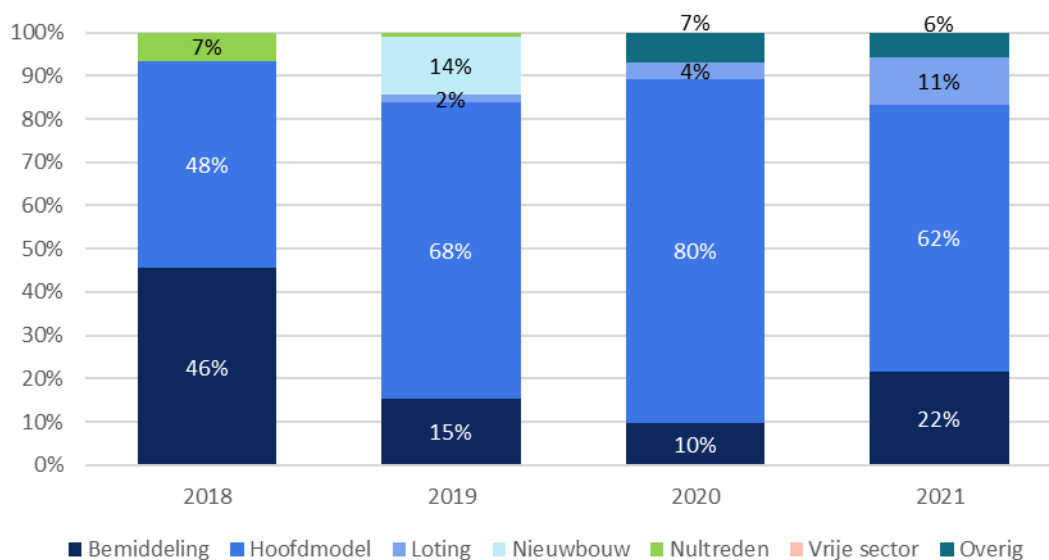
Door verschuivingen in het gebruik van bepaalde toewijzingsmodules door de jaren heen, zullen vergelijkingen met extra voorzichtigheid moeten worden gemaakt. Een toe-/afname van een module kan het gevolg zijn van veranderingen in de definiëring van de gehanteerde categorieën. Zo zijn toewijzingen via de module nultreden volledig weggevallen sinds 2018 – en kan het zijn dat deze zijn toegevoegd aan het hoofdmodel. Dat zou verklaren waarom er in 2019 een grote toename is in deze module.

Wel is te zien dat het aantal woningen via bemiddeling is afgenomen, terwijl het aantal woningen dat wordt toegewezen via loting licht is toegenomen in de afgelopen vier jaar. In de vrije sectormodule zijn tussen 2018 en 2021 geen woningen aangeboden. En ook het aantal nieuwbouwwoningen is gering. Alleen in 2019 zijn er 15 nieuwbouwwoningen aangeboden. Over het algemeen is het aanbod licht afgenomen sinds 2018.

Tabel 1 Aantal verhuringen uitgesplitst naar toewijzingsmodule in de gemeente Heiloo. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.

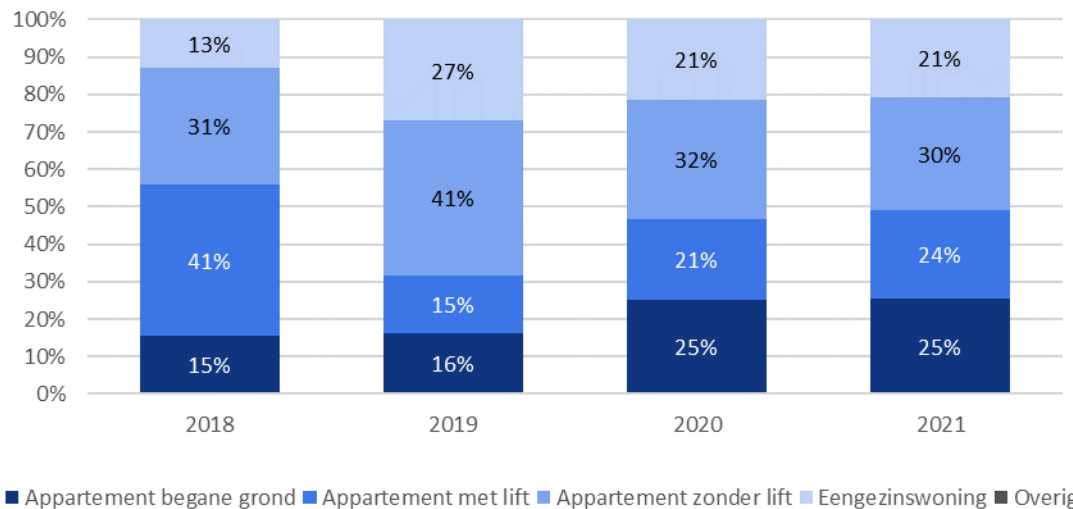
	2018	2019	2020	2021
Bemiddeling	56	17	10	22
Hoofdmodel	59	76	82	63
Loting	0	2	4	11
Nieuwbouw	0	15	0	0
Nultreden	8	1	0	0
Vrije sector	0	0	0	0
Overig	0	0	7	6
Totaal	123	111	103	102

Figuur 4 Aandeel verhuringen uitgesplitst naar toewijzingsmodule in de gemeente Heiloo. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.



In Figuur 5 zijn de toewijzingen gepresenteerd naar het woningtype. Het aanbod varieert per jaar. Zo werden in 2018 veel appartementen met lift aangeboden en in 2019 appartementen zonder lift. Ook in 2020 en 2021 beslaan dit woningtype de meeste verhuringen. Het aandeel eengezinswoningen lag in 2018 met 13% van de verhuringen laag ten opzichte van de daaropvolgende jaren.

Figuur 5 Aandeel verhueringen uitgesplitst naar woningtype² in de gemeente Heiloo. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.



De verdeling van verhueringen naar huishoudentypen weerspiegelt in grote lijnen de verdeling van actief woningzoekenden. Hierbij moet wel de kanttekening geplaatst worden dat de woningen verhuurd via bemiddeling van invloed zijn op de gepresenteerde verdelingen. Wanneer voornamelijk specifieke woningen of doelgroepen bemiddeld zijn, kan dat het beeld enigszins vertekenen. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn bij gelabelde woningen voor ouderen.

Uit nadere analyse van de verhueringen naar leeftijdscategorieën is op te maken dat de meeste woningen zijn verhuurd aan 28 tot 54-jarigen. Ook worden relatief veel woningen verhuurd aan jongeren tot 27 jaar. Ruim 60% van de nieuwe huurders zijn eenpersoonshuishoudens. In 2018 en 2019 lag dat aandeel hoger. Een vijfde tot een kwart zijn tweepersoonshuishoudens.

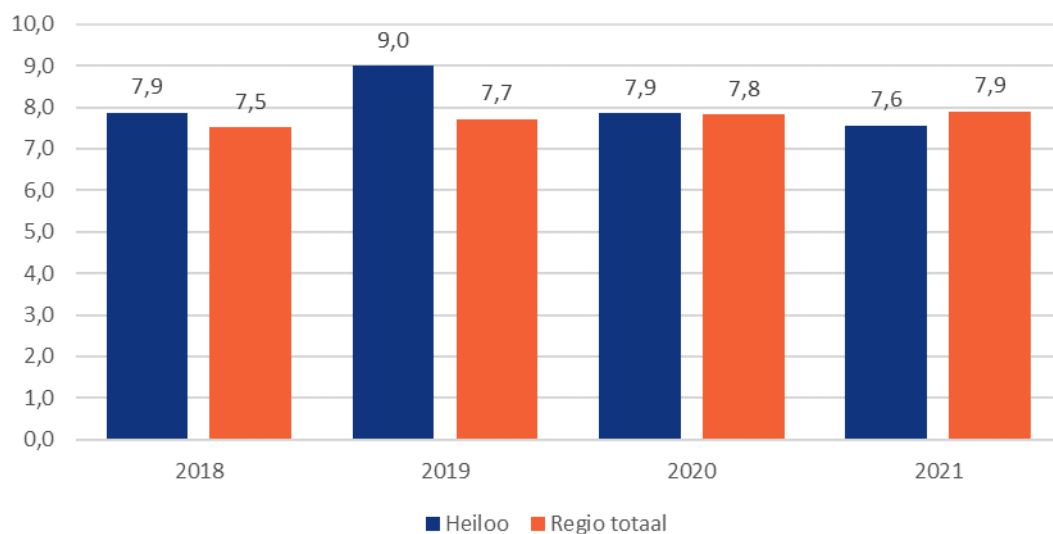
Ten slotte is de verdeling van verhueringen aan nieuwe huurders naar inkomen onderzocht. Ruim 60% van de huishoudens die een woning kregen toegewezen een inkomen t/m de huurtoeslaggrens. Ongeveer 30% van de toewijzingen gaat naar huishoudens met een inkomen tussen de huurtoeslaggrens en de EU-grens. In 2021 is deze groep nieuwe huurders relatief kleiner. Het overige aandeel gaat naar de huishoudens met een hoger inkomen dan de EU-grens.

3.2 Inschrijftijd

De inschrijfduur geeft aan hoe lang woningzoekenden ingeschreven hebben gestaan bij Enserve op het moment van de toewijzing van een woning. In Figuur 6 is te zien de inschrijftijd voor de meeste woningzoekenden ruim zeven jaar bedraagt. In 2019 ligt de gemiddelde inschrijftijd bij verhuuring het hoogst en ook hoger dan gemiddeld in de regio. In 2021 ligt de gemiddelde inschrijftijd lager dan in de voorgaande jaren. Daarentegen is in de regio een lichte toename van gemiddelde inschrijftijd te zien.

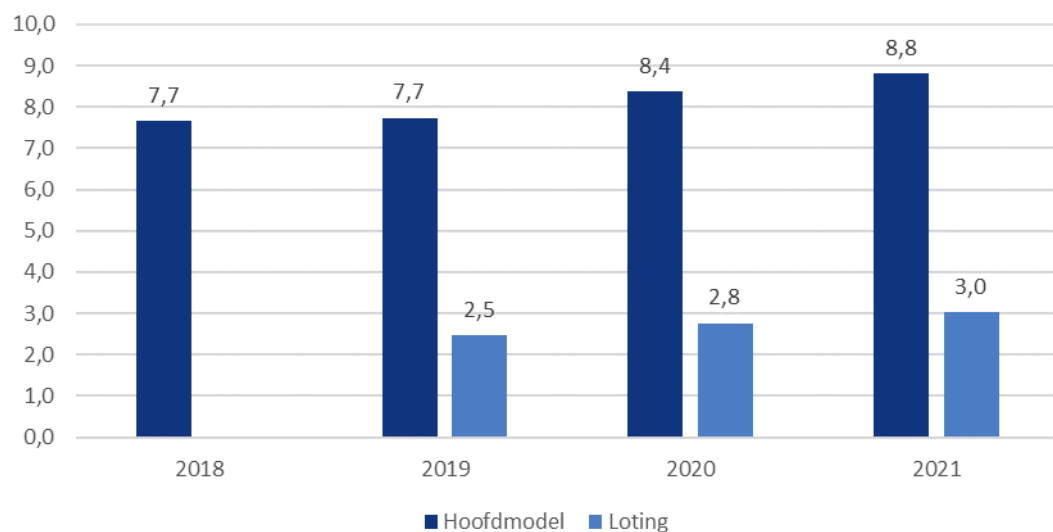
² In de bron-data zijn de woningtypen Benedenwoning, Etagewoning en Maisonnette afzonderlijk opgenomen in de verdeling. Ze zullen in totaal per jaar maximaal een 0,5% bedragen van de totale toegewezen woningen, en zijn om deze reden samengevoegd in de categorie overig.

Figuur 6 Gemiddelde inschrijftijd (in jaren) in de gemeente Heiloo en de gehele regio. Bron: En-serve, 2022; bewerking RIGO.



Voor regio als geheel in de gemiddelde inschrijftijd per toewijzingsmodule bekeken (Figuur 7). Via de hoofdmodule worden woningen op basis van inschrijftijd toegewezen. Te zien is dat de gemiddelde inschrijftijd ruim boven 7 jaar ligt en toeneemt tussen 2019 en 2021. Op de woningen in de lotingmodule kan iedereen kans maken, ongeacht inschrijftijd. In 2018 werden er nog geen woningen verloot. De gemiddelde inschrijfduur ligt hier ook vele malen lager, namelijk tussen 2,5 en 3 jaar. Ook dit gemiddelde neemt toe. Hierbij moet vermeld worden dat het aantal woningen dat via Loting wordt aangeboden laag ligt. In 2019 ging het om 22 woningen en dat liep op tot 118 woningen in 2021.

Figuur 7 Gemiddelde inschrijftijd (in jaren) per toewijzingsmodule in de gehele regio. Bron: En-serve, 2022; bewerking RIGO.



Hieronder wordt de gemiddelde inschrijftijd van nieuwe huurders in de gemeente Heiloo naar verschillende huishoudtypen geanalyseerd.

In Tabel 2 is de inschrijftijd per leeftijdscategorie gepresenteerd. In een oogopslag is te zien dat de gemiddelde inschrijfduur toeneemt met leeftijd, met uitzondering van de categorie 55 tot 64 jaar. Dat komt in belangrijke mate omdat oudere woningzoekenden simpelweg meer inschrijftijd hebben kunnen opbouwen dan jongeren. De gemiddelde inschrijftijd voor de jongeren huurders is stabiel gebleven. De gemiddelde inschrijftijd van de leeftijdsklassen tussen 28 en 54 jaar en 55 en 64 jaar is afgenomen in de onderzocht periode.

Tabel 2 Gemiddelde inschrijftijd (in jaren) naar leeftijdsklassen in de gemeente Heiloo. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.

	2018	2019	2020	2021
< 23 jaar	4,6	4,8	4,1	4,6
23 - 27 jaar	6,7	6,6	6,2	6,5
28 - 54 jaar	8,2	10,1	9,0	7,5
55 - 64 jaar	10,3	9,2	8,6	7,6
65 - 74 jaar	7,7	12,1	11,9	14,3
>=75 jaar	8,2	10,5	10,9	10,8
Eindtotaal	7,9	9,0	7,9	7,6

De inschrijftijd per huishoudengrootte kent geen opmerkelijke ontwikkelingen en varieert sterk per jaar (Tabel 3).

Tabel 3 Gemiddelde inschrijftijd (in jaren) naar huishoudensgrootte in de gemeente Heiloo. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.

	2018	2019	2020	2021
1 persoon	7,5	8,8	7,6	6,9
2 personen	9,2	9,9	7,7	11,0
3 personen	8,5	9,3	9,0	6,4
4 en meer personen	8,2	11,3	11,6	1,6
Eindtotaal	7,9	9,0	7,9	7,6

Tabel 4 geeft de gemiddelde inschrijftijd van verschillende inkomensklassen weer. De verdeling van gemiddelde inschrijftijd naar verschillende inkomensklassen kent ook weinig veranderingen over de vierjarige periode. De gemiddelde inschrijftijd voor huishoudens tot en met de huurtoeslaggrens ligt in alle jaren het laagst. Aan huishoudens met een middeninkomen zijn te weinig woningen verhuurd in de jaren 2018, 2019 en 2021 om een gemiddelde inschrijftijd te herleiden.

Tabel 4 Gemiddelde inschrijftijd (in jaren) naar inkomensgroepen in de gemeente Heiloo. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.

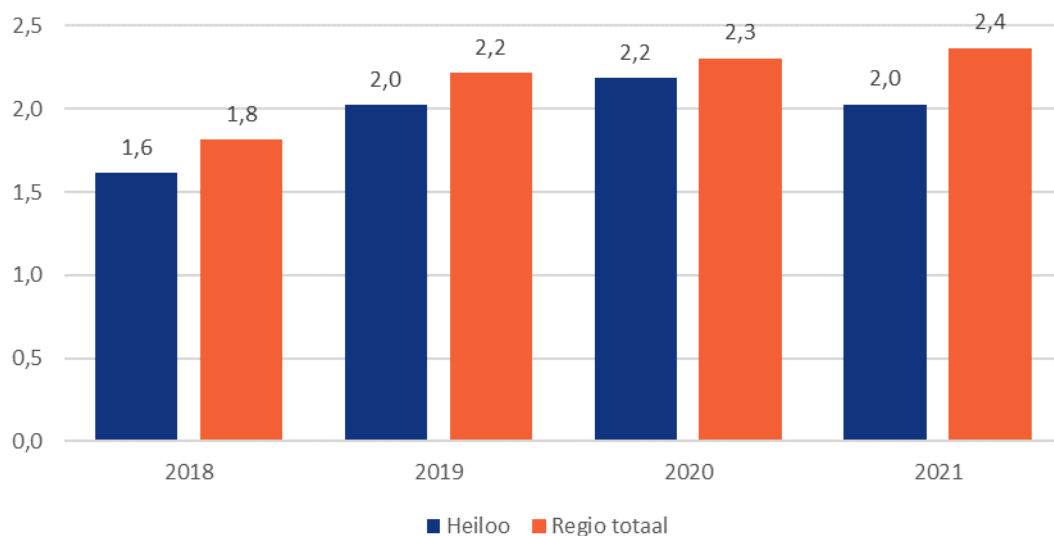
	2018	2019	2020	2021
T/m huurtoeslaggrens	7,2	8,3	7,1	6,4
Huurtoeslaggrens tot EU-grens	8,3	10,0	9,1	8,5
EU-grens tot ondergrens middeninkomens	13,0	10,0	9,5	13,5
Meer dan ondergrens middeninkomens	-	-	5,0	-
Eindtotaal	7,9	9,0	7,9	7,6

3.3 Zoektijd

In deze paragraaf onderzoeken we de gemiddelde zoektijd van woningzoekenden op het moment van toewijzing. Waar de inschrijftijd gaat over ‘passieve wachttijd’, geeft zoektijd aan hoe lang woningzoekenden actief hebben gezocht en gereageerd op vrijkomend aanbod voordat een woning is toegewezen.

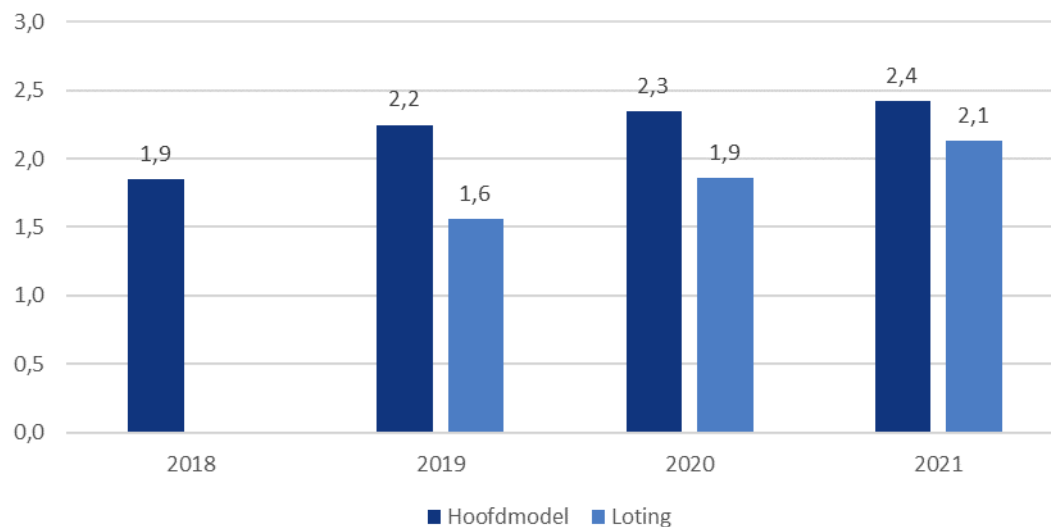
In Figuur 8 is te zien dat ook de gemiddelde zoektijd is toegenomen in de periode 2018 tot 2020. In 2021 lag de gemiddelde zoektijd lager. In tegenstelling tot de regio is daarmee geen sprake van een stijgende trend.

Figuur 8 Gemiddelde zoektijd (in jaren) in de gemeente Heiloo en de gehele regio. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.



Voor regio als geheel is ook de gemiddelde zoektijd per toewijzingsmodule bekeken (Figuur 9). Te zien is dat de gemiddelde zoektijd in de hoofdmodule en lotingsmodule dichterbij elkaar liggen, ongeveer rond 2 jaar zoektijd, in tegenstelling tot de gemiddelde inschrijftijd in deze modules. Bovendien is de gemiddelde zoektijd opgelopen tussen 2018 en 2021. De gemiddelde zoektijd via loting ligt hier ook lager. Hierbij moet vermeld worden dat het aantal woningen dat via loting wordt aangeboden laag ligt. In 2019 ging het om 22 woningen en dat liep op tot 118 woningen in 2021.

Figuur 9 Gemiddelde zoektijd (in jaren) naar toewijzingsmodule in de gehele regio. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO



Hieronder wordt nader ingezoomd op de gemiddelde zoektijd in de gemeente Heiloo bij verhuur van verschillende huishoudtypen.

In Tabel 5 is weergegeven hoe de gemiddelde zoektijd zich heeft ontwikkeld door de tijd voor de verschillende leeftijdscategorieën. De gemiddelde zoektijd is tussen 2018 en 2021 voor een aantal leeftijdscategorieën toegenomen, zoals voor de woningzoekenden tussen 23 en 27 jaar en 65 en 74 jaar. Voor andere leeftijdsklassen is de toename redelijk gering of varieert per jaar.

Tabel 5 Gemiddelde zoektijd (in jaren) naar leeftijdsklassen in de gemeente Heiloo. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.

	2018	2019	2020	2021
< 23 jaar	1,6	0,7	0,4	1,6
23 - 27 jaar	1,0	1,9	2,2	2,2
28 - 54 jaar	1,7	1,8	2,7	2,0
55 - 64 jaar	3,0	3,1	2,4	2,3
65 - 74 jaar	1,1	1,9	2,0	2,4
>=75 jaar	2,0	3,0	2,9	0,6
Eindtotaal	1,6	2,0	2,2	2,0

In Tabel 6 is te zien hoe de gemiddelde zoektijd per huishoudensgrootte zich heeft ontwikkeld. Voor alle huishoudenssamenstellingen varieert de gemiddelde zoektijd per jaar.

Tabel 6 Gemiddelde zoektijd (in jaren) naar huishoudensgrootte in de gemeente Heiloo. Bron: En-serve, 2022; bewerking RIGO.

Jaar	2018	2019	2020	2021
1 persoon	1,7	1,8	2,3	2,1
2 personen	0,7	2,4	2,1	1,1
3 personen	2,6	5,0	2,4	3,5
4 en meer personen	1,3	1,7	0,2	2,0
Eindtotaal	1,6	2,0	2,2	2,0

Voor de zoektijd per inkomensklasse is een stabiele toename te zien voor de laagste inkomensklasse (Tabel 7). Voor woningzoekende huishoudens met een inkomen vanaf de EU-grens tot de ondergrens middeninkomen en hoger varieert de ontwikkeling van de gemiddelde zoektijd per jaar, maar in het algemeen is dat gemiddelde in de vierjarige periode stabiel. Aan huishoudens met een middeninkomen zijn te weinig woningen verhuurd in de jaren 2018, 2019 en 2021 om ontwikkelingen in de gemiddelde zoektijd te kunnen onderzoeken.

Tabel 7 Gemiddelde zoektijd (in jaren) naar inkomensgroepen in de gemeente Heiloo. Bron: En-serve, 2022; bewerking RIGO.

	2018	2019	2020	2021
T/m huurtoeslaggrens	1,4	1,9	2,1	2,1
Huurtoeslaggrens tot EU-grens	2,0	1,8	2,2	2,1
EU-grens tot ondergrens middeninkomen	0,2	4,0	2,7	1,5
Meer dan ondergrens middeninkomen	-	-	3,2	-
Eindtotaal	1,6	2,0	2,2	2,0

4 Slaagkansen

Tenslotte kijken we in deze paragraaf naar de effecten van de combinatie van woningzoekenden en aanbod in de sociale huursector, uitgedrukt in slaagkansen. De slaagkans is het aandeel actief woningzoekenden dat een woning heeft toegewezen gekregen. De slaagkans wordt per jaar berekend door het aantal toewijzingen te delen door het aantal actief woningzoekenden.

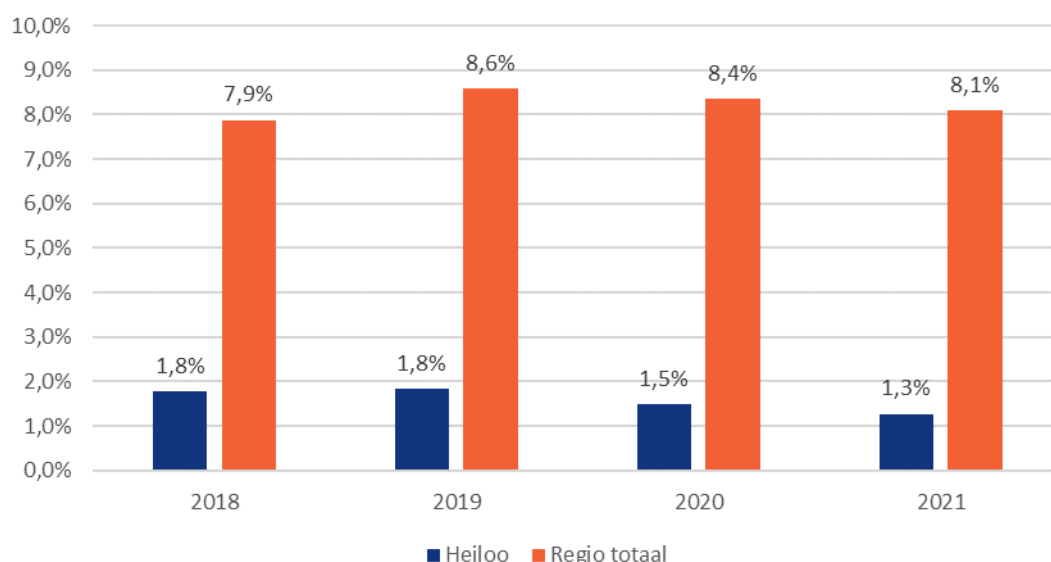
De slaagkans geeft niet de kans op een woning voor individuele woningzoekenden weer. Per individu spelen daarvoor andere factoren een rol, zoals inschrijfduur of zoekgedrag. De slaagkans geeft voornamelijk de verhouding weer tussen vraag en aanbod en geeft daarmee een goede indicatie van de ontwikkeling van de druk op de sociale sector.

In Figuur 10 zijn de slaagkansen te zien in de gemeente Heiloo als slaagkansen in de gehele regio. Het gaat om woningzoekenden die actief zoeken in de gemeente Heiloo en in de regio als geheel, afgezet tegen het aantal verhuuringen in de gemeente Heiloo en in de regio. Woningen die bemiddeld zijn worden hier buiten beschouwing gelaten.

De slaagkansen in de gemeente laten een daling vanaf 2019. Dat valt te verklaren door de stijging in het aantal actief woningzoekenden en de afname in het aantal verhuuringen. Bovendien zijn de slaagkansen in de gemeente Heiloo laag te noemen. Veel woningzoekenden komen in de gemeente Heiloo moeilijk in aanmerking voor een woning.

In de regio liggen de slaagkansen hoger. Dat valt te verklaren doordat veel woningzoekenden actief zullen zijn in verschillende gemeenten in de regio, waaronder in Dijk en Waard. Wanneer zij een woning vinden in een andere gemeente, zullen ze dus een 'geslaagde' zoektocht hebben in de regio, maar niet in Dijk en Waard. De slaagkansen in de regio zijn tussen 2019 en 2021 ook gedaald. Al ligt de slaagkans daarmee op hetzelfde niveau als in 2018.

Figuur 10 Slaagkansen voor woningzoekenden in de gemeente Heiloo en de gehele regio. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.



Hieronder worden de slaagkansen per huishoudenstype onderzocht. We kijken wederom naar leeftijdsklasse, huishoudensgrootte en inkomen. In deze slaagkansen zijn verhuringen uit alle toewijzingsmodulen meegenomen, inclusief bemiddeling. Hierbij moet de kanttekening geplaatst worden dat de woningen verhuurd via bemiddeling van invloed zijn op de gepresenteerde slaagkansen. Bijvoorbeeld wanneer specifieke doelgroepen bemiddeld zijn, kan dat het beeld enigszins vertekenen.

De slaagkansen per leeftijdscategorie voor de gemeente Heiloo zijn weergegeven in Tabel 8. Duidelijk is te zien dat de slaagkansen toenemen met de leeftijd, met name in de jaren 2018 tot en met 2020. Dat komt doordat ouderen vaak pas reageren wanneer zij veel inschrijfduur hebben opgebouwd. Jongeren hebben nog geen mogelijkheid gehad om inschrijfduur op te bouwen, dus ligt hun slaagkans lager. Wel maken jongeren soms een kans op toewijzing door gelabelde woningen voor deze doelgroep of door loting. Al hebben we gezien dat het bij loting om een gering aantal woningen gaat. Er is een kentering te zien in 2021 en liggen de slaagkansen dicht bij elkaar. Verder is er wel bij alle leeftijdsgroepen sprake van een afname in 2021 ten opzichte van 2018.

Tabel 8 Slaagkansen naar leeftijdscategorieën in de gemeente Heiloo. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.

	2018	2019	2020	2021
< 23 jaar	1,5%	0,7%	1,2%	1,2%
23 - 27 jaar	3,4%	1,8%	1,4%	0,9%
28 - 54 jaar	2,8%	2,1%	1,3%	1,8%
55 - 64 jaar	4,6%	3,4%	2,2%	2,7%
65 - 74 jaar	5,2%	3,8%	3,8%	3,3%
>=75 jaar	6,6%	6,3%	10,6%	2,5%
Eindtotaal	3,3%	2,2%	1,6%	1,6%

In Tabel 9 is te zien dat de slaagkansen van eenpersoonshuishoudens zijn afgenomen. Voor de andere huishoudenssamenstellingen geldt dat de slaagkans varieert per jaar. In 2021 liggen de slaagkansen dicht bij elkaar, maar ook veelal lager dan in 2018.

Tabel 9 Slaagkansen naar huishoudensgrootte in de gemeente Heiloo. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.

	2018	2019	2020	2021
1 persoon	3,6%	2,6%	1,7%	1,6%
2 personen	2,4%	1,2%	1,8%	1,4%
3 personen	2,8%	0,7%	0,4%	1,6%
4 en meer personen	1,6%	2,9%	1,5%	1,8%
Eindtotaal	3,3%	2,2%	1,6%	1,6%

Tenslotte zijn de slaagkansen naar inkomensklasse weergegeven. De slaagkansen zijn voor alle groepen afgenomen. De slaagkansen van de hoogste inkomensklasse liggen over het algemeen het hoogst. Echter, moet daarbij vermeld worden dat het om een kleine groep gaat.

Tabel 10 Slaagkansen naar inkomensklasse in de gemeente Heiloo. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.

	2018	2019	2020	2021
T/m huurtoeslaggrens	2,9%	1,8%	1,4%	1,7%
Huurtoeslaggrens tot EU-grens	3,4%	2,5%	1,9%	1,3%
EU-grens tot ondergrens middeninkomens	3,8%	3,6%	1,9%	1,2%
Meer dan ondergrens middeninkomens	10,0%	7,7%	7,7%	5,3%
Eindtotaal	3,3%	2,2%	1,6%	1,6%

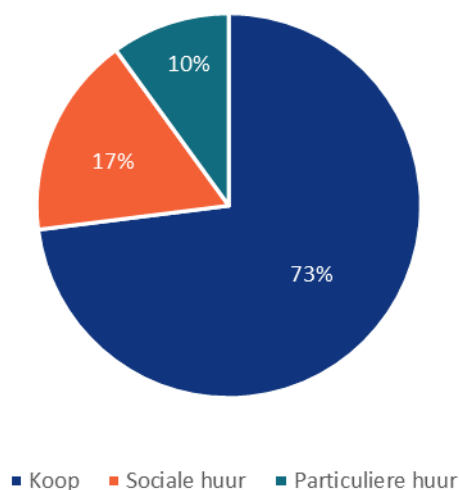
5 Particuliere huursector als alternatief

Huishoudens die geen toegang hebben tot sociale huisvesting zijn aangewezen op de koop- en particuliere huursector. In hoeverre is de particuliere huursector een alternatief voor de sociale huursector? Allereerst wordt er naar de omvang van de particuliere woningvoorraad gekeken. Vervolgens zoomen we in op het aanbod en de toegankelijkheid daarvan voor woningzoekenden.

5.1 Woningvoorraad

Allereerst toont de samenstelling van de woningvoorraad aan dat de particuliere huursector een klein segment vormt in de gemeente Heiloo. Met 10% van de voorraad in 2021 ging het in totaal om ruim 1.100 woningen. Daarmee is de particuliere huursector (alle prijsklassen) ruim anderhalf keer zo klein als de sociale huursector.

Figuur 11 Samenstelling van de woningvoorraad in de gemeente Heiloo. Bron: CBS, 2021; bewerking RIGO.



5.2 Toegang

Vervolgens bekijken we de bereikbaarheid van de particuliere huursector. In de particuliere huursector worden ook inkomenseisen gesteld aan woningzoekenden. Dit zijn eisen om te verzekeren dat er geen betalingsproblemen bij de verhuur van de woning ontstaan. Zo eisen veel particuliere verhuurders dat het bruto maandinkomen van een nieuwe huurder minimaal vier keer de huurprijs moet zijn.

In hoeverre is de particuliere huursector toegankelijk? Dat onderzoeken we aan de hand van zes indicatieve inkomens.

Indicatieve lage en middeninkomens

- Primaire doelgroep: € 25.450;
- Secundaire doelgroep: € 34.300;

- **Laag middeninkomen 1:** €40.765 (bovengrens secundaire doelgroep sociale huur alleenstaanden);
- **Laag middeninkomen 2:** €45.014 (bovengrens secundaire doelgroep sociale huur meerpersoonshuishoudens);
- **Middeninkomen 1:** €50.000;
- **Middeninkomen 2:** €57.000 (1,5 keer modaal);

In Tabel 11 is te zien wat deze inkomens maximaal kunnen huren als vier keer de brutohuur de inkomensnorm is voor huishoudens. Zo kan een huishouden met een laag middeninkomen een woning huren tussen de huurtoeslaggrens en een woning van maximaal € 849.

In praktijk kan de financiële bereikbaarheid van lage en middeninkomens in de particuliere huursector kleiner zijn. Het gaat in onderstaande indicatieve voorbeelden om kale huurprijzen. Vaak komen er nog servicekosten bovenop de huurprijs. Daarnaast geldt dat als er strengere inkomenseisen worden gesteld, bijvoorbeeld 4,5 keer het bruto maandinkomen, het bedrag dat lage middeninkomens maximaal kunnen betalen daalt.

Tabel 11 Maximale huurprijs in particuliere huursector volgens gangbare inkomensnorm particuliere verhuurders

Jaarinkomen	Maandinkomen	Bovengrens huur
€ 25.450 (primaire doelgroep)	€ 2.121	€ 530
€ 34.300 (secundaire doelgroep)	€ 2.858	€ 715
€ 40.765 (laag middeninkomen 1)	€ 3.397	€ 849
€ 45.014 (laag middeninkomen 2)	€ 3.751	€ 938
€ 50.000 (middeninkomen 1)	€ 4.167	€ 1.042
€ 57.000 (middeninkomen 2)	€ 4.750	€ 1.188

5.3 Actueel aanbod

Over de situatie in de particuliere huursector zijn weinig cijfers bekend. Op basis van marktgegevens van Funda en Pararius wordt het actuele aanbod particuliere huursector geanalyseerd.. Het aanbod aan huurwoningen op Pararius en Funda op 30 november 2022 in de gemeente Heiloo is zeer gering. Er stonden op dit peilmoment slechts 3 woningen op deze platforms geadverteerd.

De gemiddelde huurprijs van deze huurwoningen is ruim € 1.200 per maand. Slechts een huurwoning kwam met een huurprijs van € 925 per maand binnen de betaalbaarheid van een deel van de middeninkomens. De huurprijzen van de twee andere aangeboden woningen lagen daarboven met een huurprijs van ruim € 1.400. Deze woningen zijn niet betaalbaar voor middeninkomens tot 1,5 keer modaal.

De bereikbare woning voor middeninkomens heeft een oppervlakte van 59 vierkante meter. Dat betekent dus ook dat het geringe particuliere huuraanbod ook niet voor alle huishoudtypen een alternatief vormt.

Mogelijk worden er meer huurwoningen in de vrije sector buiten deze kanalen aangeboden, en wisselen deze onderhands van huurder. Daardoor is het moeilijk een compleet beeld te krijgen van de druk op deze markt.

6 Conclusie

De indicatoren die de stand van zaken in de woonruimteverdeling meten, laten zien dat er schaarste is in het sociale segment.

- Het aantal inschrijvingen en het aantal actief woningzoekenden in de gemeten periode tussen 2018 en 2021 nam toe.
- Het gemiddeld aantal reacties is tussen 2019 en 2021 flink toegenomen.
- Het aantal verhuringen is licht afgenomen sinds 2018.
- De gemiddelde inschrijftijd en zoektijd laten geen duidelijk op- of neerwaartse trend zien.
- De slaagkansen namen wel voor alle groepen af en liggen tevens erg laag.
- Deze ontwikkelingen zijn tevens regionaal te zien.

Daarnaast vormt de particuliere huurvoorraad geen alternatief voor lage en middeninkomens door het gering aanbod, ook ten opzichte van de sociale huursector en de hoge gemiddelde huurprijs. Daarmee valt de gehele sociale huurvoorraad (van woningcorporaties én overige verhuurders) als schaars te bestempelen.