

Aan de gemeenteraad

Domein : RO
Team : Beleid en Vastgoed
Contactpersoon : Annet Strooper

Zaaknummer : Z24 174293
Bijlage(n) : 1
Verzenddatum : 12 juni 2024

Onderwerp : Jaarrapportage SVNK 2023

Geachte leden van de raad,

Het samenwerkingsverband Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland (SVNK) doet in de Jaarrapportage Woonruimte verdeling SVNK 2023 verslag van de ontwikkelingen op de sociale huurmarkt in de regio Alkmaar in 2023. De uitkomsten kunt u lezen in de bijlage: Jaarrapportage Woonruimte verdeling SVNK 2023.

De jaarrapportage is de belangrijkste bron van informatie om de vinger aan de pols te houden bij de sociale woonruimteverdeling. Onder de regio Alkmaar vallen de gemeenten Alkmaar, Dijk & Waard, Bergen, Uitgeest, Castricum en Heiloo.

In 2023 is in Heiloo de nieuwe huisvestingsverordening van kracht gegaan. Een belangrijke stap voorwaarts waardoor er meer ruimte voor doorstroomvoorrang is en voorrang voor een extra doelgroep – jongeren tussen 23 en 28 jaar – mogelijk is.

Algemene conclusies uit de rapportage:

- De gemiddelde inschrijftijd is inmiddels ruim 9,1 jaar (2022: 8,8 jaar), waarbij de zoektijd binnen die 9,1 jaar bijna 3 jaar is. Woningzoekenden staan vaak eerst een tijd passief ingeschreven om inschrijfduur op te bouwen en gaan pas daarna actief zoeken. De gemiddelde passieve inschrijftijd is niet gestegen, maar de zoektijd wel, wat duidt op een nog grotere behoefte aan woningen.
- De gemiddelde slaagkans¹ is 10,1% (2022: 8,8%). Dit is een lichte stijging ten opzichte van het vorige jaar. Echter, bij de berekening van dit percentage worden ook de direct bemiddelde² huurders meegenomen. Het aantal advertenties ten opzichte

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.

² Bij directe bemiddeling wordt een sociale huurwoning niet via een advertentie verhuurd, maar direct bemiddeld. Onder bemiddeling vallen de volgende bemiddelingsredenen: aangepaste woningen,

van vorig jaar is niet gestegen, waardoor de regulier woningzoekende geen hogere slaagkans heeft gehad.

- De grootste groep woningzoekenden zijn eenpersoonshuishoudens met een laag inkomen. Van opnieuw verhuurde woningen ging in 2023 60% naar huishoudens met een inkomen onder passend toewijzen grens. Dat is iets minder dan voorgaande jaren, maar het is nog steeds de hoofddoelgroep van de corporaties.
- Het aantal verhuringen via directe bemiddeling is 25% (2022: 20%). Deze stijging komt door een toename van verhuringen aan statushouders, maar ook omdat meer mensen terugkeerden na renovatie of herstructurering. Met 11% van de verhuringen zijn de vergunninghouders de grootste groep die bemiddeld werd.
- Het gemiddeld aantal reacties per advertentie is 266 (2022: 220). Op lotingadvertenties is dit zelfs 428 (2022: 368). Voor woningzoekenden met een korte inschrijfduur (veelal jongeren) is dit de enige kans om op korte termijn een woning te kunnen huren.
- In 2023 is 9.839 keer een woning geweigerd (2022: 9.643). De voornaamste reden hiervoor is dat er niet wordt gereageerd op interessepeiling (2.588 keer). Gemiddeld accepteert de 5^e woningzoekende op de lijst de woning.

Conclusies specifiek voor de gemeente Heiloo:

- In de gemeente Heiloo waren in 2023 787 actief woningzoekenden³ (2022: 848). Dat is 4% van het totaal aan actief woningzoekenden in de regio Alkmaar (2022: 19.404, 2023: 18.576).
- Van de in totaal 1.868 verhuringen in de regio SVNK vonden 101 verhuringen in de gemeente Heiloo plaats. Daarvan kwamen 78 woningzoekenden uit de regio en 23 woningzoekenden van buiten de regio. Woningzoekenden van buiten de regio kunnen ook oud-inwoners zijn.
- Ten opzichte van 2022 is het aantal verhuringen in de gemeente Heiloo in 2023 met 5 verhuringen toegenomen (2022: 96, 2023: 101). In 2023 zijn in de gemeente Heiloo geen nieuwe sociale huurwoningen opgeleverd en verhuurd.
- In de gemeente Heiloo zijn 22 woningen via bemiddeling toegewezen. Voornamelijk vergunninghouders krijgen via bemiddeling een woning (13 verhuringen). Het aantal gehuisveste vergunninghouders bedroeg 39 personen.

transferpunt (uitstroom uit zorginstellingen), terugkeerder renovatie/herstructurering, vergunninghouders, zorg/welzijnsinstelling, bemiddeling corporatie.

³ Het aantal actief woningzoekenden is het aantal unieke woningzoekenden dat binnen een jaar 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.

De druk op de sociale huurmarkt is onverminderd groot. Nieuwbouw en doorstroomvoorrang helpen om de druk te verminderen. Inzet en sturing op deze thema's blijft essentieel.

In de bijlage treft u ter kennisname de Jaarrapportage Woonruimte verdeling SVNK 2023.

Hoogachtend,
burgemeester en wethouders van de gemeente Heiloo



J. van den Beij-Veenstra
gemeentesecretaris



M. ten Bruggencate
burgemeester