

Raadsinformatiebericht

Collegevergadering: 16 september 2025

Zaaknummer : 1327417
Team : Ruimtelijk Beleid Heemstede
Portefeuillehouder : A.M.C.E. Stam
Openbaarheid : Actief openbaar

Onderwerp

Raadsinformatiebericht: Woonservice Trendmonitor woonruimteverdeling 2024

- | | |
|---|--|
| ☒ Ter informatie/update | ☐ Toezeggingen/actielijst commissie of raad |
| ☐ Beantwoording schriftelijke vragen | ☐ Overige |

Met dit bericht informeren wij u over de publicatie van de Woonservice Trendmonitor woonruimteverdeling 2024.

Aanleiding

Sinds juni 2023 zijn alle acht lokale woningcorporaties in de regio IJmond/Zuid-Kennemerland aangesloten bij Woonservice. Samen beheren zij ongeveer 51.500 sociale huurwoningen. Woonservice publiceert jaarlijks een Trendmonitor Woonruimteverdeling, waarin de verdeling van sociale huurwoningen in de regio IJmond/Zuid-Kennemerland wordt geanalyseerd.

(Zie bijlage: Trendmonitor Woonruimteverdeling 2024, Regio IJmond/Zuid-Kennemerland).

De Trendmonitor 2024 biedt een actueel en betrouwbaar beeld van de ontwikkelingen op de sociale huurmarkt, zowel op lokaal als regionaal niveau. De Trendmonitor 2024 bestaat uit drie hoofdonderdelen:

1. *Woningzoekenden*: analyse van het zoekgedrag van woningzoekenden;
2. *Verhuringen*: inzicht in het aantal gerealiseerde verhuringen op regionaal en gemeentelijk niveau;
3. *Verhuisbeweging*: trends voor de diverse doelgroepen en verhuisstromen op regionaal en gemeentelijk niveau.

De onderzoeksresultaten van de Trendmonitor 2024 vormen een belangrijke basis voor ons woonbeleid en worden vervolgens gebruikt bij zowel de ontwikkeling als de uitvoering van de geldende Woonvisie, met betrekking tot een rechtvaardige en evenwichtige verdeling van woonruimte.

De woningmarkt in de regio heeft tussen 2020 en 2024 een flinke dynamiek doorgemaakt. De Trendmonitor 2024 laat zien dat de druk op de woningmarkt in de regio IJmond/Zuid-Kennemerland nog steeds groot blijft.

1.1 Woningzoekenden: Het aantal ingeschreven woningzoekenden nam fors toe: van 62.250 naar 76.800. Vooral het aantal actief woningzoekenden groeide sterk, van 21.000 in 2020 naar 34.500 in 2024. Deze stijging komt deels door de coronapandemie, die leidde tot meer zoekgedrag en door de aansluiting van woningcorporatie Woonopmaat in 2023. Ook schrijven steeds meer mensen zich in meerdere regio's tegelijk in, wat de druk verder vergroot.

Bovendien steeg door de toename in woningzoekenden het aantal reacties per woning fors. De slaagkans daalde daardoor eerder, maar krabbelde in 2024 weer op naar 7,1%. De gemiddelde inschrijftijd bedroeg toen 7,5 jaar; de gemiddelde zoektijd lag op 4,4 jaar. Opvallend is dat jongeren onder de 23 en 55-plussers relatief sneller een woning vinden, mede dankzij voorrangssystemen. De weigeringsgraad van aangeboden woningen steeg licht: van 4% naar 5%. In dit verband hebben jongeren (<28) en senioren (>65) iets kortere inschrijftijden dan gemiddeld.

Het is opvallend dat een aantal reacties op de advertenties is gegroeid van 500.000 in 2020 naar 1,1 miljoen in 2024. Dat geeft aan dat er meer verhuizingen over gemeentegrenzen hebben plaats gevonden sinds 2020 (Zie Tabel 1-1 *Woningzoekenden, 2020-2024*). Toch blijven de meeste woningzoekenden slagen in hun eigen gemeente. Qua doelgroep valt op dat het aandeel jongeren en mensen tussen 28 en 44 jaar onder de nieuwe huurders toenam. Alleenstaanden blijven veruit de grootste groep huurders (59%), gevolgd door tweepersoonshuishoudens (9%). (Zie bijlage; pag. 4 t/m6, Tabel 1-1 t/m 1-9).

1.2 Verhuringen: In 2024 werden in totaal 2.972 woningen verhuurd, een flinke stijging ten opzichte van 2.288 in 2023. Het grootste deel (74%) werd toegewezen via de reguliere inschrijfduur, waarvan 26% via bemiddeling plaatsvond. Daarnaast werd 21% van de woningen toegewezen via urgentie, wat het belang van voorrangssystemen benadrukt. Ook regelingen als 'Ouder Worden en Prettig Wonen' (OWPW) werden vaker benut.

Ook vonden er verschuivingen plaats in de huurprijsklassen. Het aandeel woningen onder de lage aftoppingsgrens daalde van 69% naar 56%, terwijl het aandeel woningen met huren tot aan de liberalisatiegrens juist toenam van 19% naar 30%. Daarmee lijkt het aanbod langzaam te verschuiven naar het hogere segment binnen de gereguleerde huurmarkt.

Wat betreft de regionale verdeling van woningen is de volgende ontwikkeling te constateren: 63% van de woningen ging in 2024 naar reguliere woningzoekenden (1.869 woningen), waarvan 179 woningen via klantwensen, zorgdoeleinden en via de uitstroomregeling ("Pact voor Uitstroom"). De verhuisregeling voor senioren (OWPH) leidde tot 104 verhuizingen in 2024 (25 in 2022). (Zie bijlage; pag. 7 t/m11 Tabel 2-1 t/m 2-11).

1.3 Verhuisbewegingen: In 2024 werd het merendeel van de sociale huurwoningen (68%–84%) verhuurd aan woningzoekenden uit de eigen regio. Toch is er ook sprake van een gestage instroom van buiten de regio (gemiddeld 13%) en een constant aandeel statushouders (8%). De meeste verhuisbewegingen zijn lokaal; mensen blijven vaak binnen hun eigen gemeente. Uitzonderingen zijn er ook: inwoners van Velsen en Haarlem verhuizen relatief vaak naar elkaars gemeenten. Sinds de aansluiting van Woonopmaat is er meer verhuisverkeer tussen Beverwijk en Heemskerk. In Bloemendaal en Heemstede is juist een duidelijke verhuisstroom richting Haarlem zichtbaar. (Zie bijlage; pag. 12 t/m15, Tabel 3-1 t/m 3-6).

Conclusie:

De Trendmonitor 2024 bevestigt dat de woningdruk in de regio IJmond/Zuid-Kennemerland onverminderd hoog blijft. Het aantal woningzoekenden stijgt, wachttijden lopen op en ook het aantal urgenten neemt toe. Tegelijkertijd is er in 2024 meer verhuurd en zijn de slaagkansen toegenomen, mede door de toetreding van Woonopmaat. Regionale samenwerking en gerichte voorrangsregelingen blijven cruciaal voor een eerlijke en doeltreffende woningtoewijzing.

Heemstede in de Trendmonitor 2024

2.1 Woningzoekenden in Heemstede:

In de gemeente Heemstede staat de volkshuisvesting voor aanzienlijke uitdagingen. Net als in veel andere gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland neemt het aantal woningzoekenden toe, maar de passende ruimte om aan deze groeiende vraag van de woningzoekende te voldoen is beperkt. Vanwege weinig geschikte en passend aanbod en mismatch tussen vraag en aanbod kent Heemstede een tekort aan sociale huurwoningen wat leidt tot lange wachttijden en een lage slaagkans voor veel lokale woningzoekenden.

Hoewel er geen exacte cijfers beschikbaar zijn per gemeente, volgt Heemstede de regionale trend van een toenemend aantal woningzoekenden. Het aantal inschrijvingen én actieve zoekers is de afgelopen jaren gestegen. De actieve woningzoekenden zijn voornamelijk alleenstaanden tussen de 23 en 45 jaar. Ook ouderen zijn ruim vertegenwoordigd onder de actieve zoekers, mede door het relatief verouderde inwonersbestand en het gebruik van voorrangsregelingen. (Zie bijlage; pag. 4 t/m6, Tabel 1-1 t/m 1-9).

- **Inschrijf- en zoektijd;** Wat opvalt is dat Heemstede in 2024 een aanmerkelijk langere gemiddelde inschrijftijd kent dan andere regiogemeenten. De zoektijd schommelt sterk per jaar, maar bevindt zich structureel aan de hoge kant. De monitor geeft geen directe verklaring voor deze uitschieters maar een belangrijke verklaring ligt wellicht in het geringe aantal sociale huurwoningen en het lage mutatiecijfer. Heemstede heeft relatief veel grote eengezinswoningen, terwijl het merendeel van de woningzoekenden een één -of tweepersoonshuishouden voert. Hierdoor ontstaat een opstapeling van vraag van woningzoekenden terwijl het aanbod nauwelijks in beweging komt.
- **Profiel van woningzoekenden;** Binnen de groep woningzoekenden in Heemstede zijn relatief veel alleenstaanden en ouderen actief. Vooral 55-plussers maken regelmatig gebruik van voorrangsregelingen, zoals OWPH. Jongeren onder de 23 jaar kennen regionaal een kortere zoektijd maar in Heemstede is dit effect nauwelijks merkbaar. Ook hier vormt het beperkte aanbod een beperkende factor. Binnen het beperkte woningaanbod spelen voorrangsregelingen voor ouderen een belangrijke rol in de doorstroming. Zo maken 55-plussers relatief vaak gebruik van regelingen zoals 'Ouder Worden Prettig Wonen' (OWPH). Jongeren onder de 23 jaar profiteren in de regio van kortere zoektijden maar in Heemstede is dit effect nauwelijks merkbaar vanwege het zeer beperkte aanbod.
- **Kansen en knelpunten;** De slaagkans voor woningzoekenden in Heemstede ligt lager dan het regionale gemiddelde. Dit komt voornamelijk door een combinatie van een laag woningaanbod en een hoge vraag. Naast het beperkte woningaanbod ziet Heemstede ook de effecten van een veranderend gedrag onder woningzoekenden. Het percentage toewijzingen is lager dan het regionale gemiddelde doordat kandidaten niet actief reageren, niet verschijnen bij

bezoeken of hun documenten niet aanleveren. Deze passieve houding maakt het proces inefficiënter en vergroot de mismatch tussen vraag en aanbod.

Conclusie:

Woningzoekenden kennen in Heemstede een relatief langere wachttijd dan gemiddeld in de regio. Belangrijke knelpunten zijn:

- Hoge inschrijf- en zoektijden;
- Beperkt aanbod van sociale huurwoningen;
- Lage slaagkans, met name voor reguliere woningzoekenden;
- Een belangrijke rol voor voorrangssystemen (OWPH), met name ten behoeve van ouderen;
- Door deze factoren is de toegankelijkheid van de sociale huurmarkt in Heemstede beperkt; vooral voor starters en jongeren.

2.2 Verhuringen via aanbodmodel en directe bemiddeling:

Een woningzoekende kan op verschillende manieren een sociale huurwoning vinden en krijgen. Enerzijds door zelf actief een woning te zoeken via Woonservice (aanbodmodel). Anderzijds door middel van directe bemiddeling. Hierbij wijzen lokale corporaties zelf woningen toe aan de doelgroepen. Er zijn in totaal 51.500 sociale huurwoningen in de regio Zuid-Kennemerland/IJmond.

Het aantal verhuringen in Heemstede in 2024 is 95 (was 96 in 2023), waarvan 73% van de verhuring (69 woningen) via aanbodmodel/advertentie en 27% via bemiddeling (26 woningen) door een corporatie. Opvallend is het relatief hoge aandeel urgente verhuringen via bemiddeling: in totaal ging het om 20 woningen (21%), vooral voor statushouders (14%) en mensen die uitstromen uit zorginstellingen (7%). Andere redenen waren o.a. woonwensen, WMO-zorg of stadsvernieuwing. Deze cijfers illustreren de grote druk van urgente woonvragen in een gemeente met weinig beschikbaar aanbod (Zie bijlage; pag. 7 t/m11, Tabel 2-1 t/m 2-11).

De 95 toegewezen sociale huurwoningen in 2024 lijkt misschien een bescheiden aantal, maar in een gemeente met een krappe sociale huurvoorraad heeft elke woning een grote impact. De manier waarop deze woningen zijn toegewezen, laat zien hoe gespannen de woningmarkt in Heemstede is.

Dat betekent dan ook dat het beperkte woningaanbod in Heemstede niet alleen leidt tot lange wachttijden maar ook tot een toewijzingspraktijk waarin urgenten een relatief groot aandeel innemen. Hierdoor blijft er minder ruimte over voor reguliere woningzoekenden, zoals starters of doorstromers zonder urgentie. Hoewel ook ouderen gebruikmaken van voorrangssystemen, is het effect daarvan beperkt, simpelweg doordat er weinig woningen beschikbaar komen. Bovendien zo lang de wet is niet gewijzigd, houden wij ons aan gestelde kaders.

Conclusie:

De situatie in Heemstede wat betreft de verhuringen laat het volgende zien: het sociale huuraanbod is klein, de druk is groot en een aanzienlijk deel van de beschikbare woningen gaat naar urgente doelgroepen (taakstelling en urgente woningzoekenden). Voor reguliere woningzoekenden blijft het daardoor wel lastig om op korte termijn kans te maken op een woning. Daarom staat verhouding tussen de woningtoewijzing aan urgente doelgroepen in Heemstede niet gelijk. De belangrijkste oplossing is dat wij meer betaalbare woningen gaan bouwen.

2.3 Verhuisbewegingen

Heemstede is een geliefde woonplaats voor woningzoekenden, maar het beperkte woningaanbod zet de woningmarkt in Heemstede steeds verder onder druk. Uit de recente cijfers over 2024 blijkt dat de schaarse beschikbare woningen vooral worden toegewezen aan woningzoekenden uit de regio IJmond/Zuid-Kennemerland. Maar liefst 84% van de verhuringen ging naar mensen uit deze regio.

In 2024 bleek opnieuw hoe gevoelig Heemstede is voor de krappe woningmarkt in de regio IJmond/Zuid-Kennemerland. Maar liefst 84% van de vrijkomende sociale huurwoningen in de gemeente werd toegewezen aan mensen uit deze regio. Tegelijkertijd neemt de druk van buitenaf toe: 14% van de woningen ging naar statushouders, wat aanzienlijk hoger is dan het regionale gemiddelde van 8%. Door de beperkte sociale woningvoorraad is deze druk relatief hoog. Heemstede dient wel aan zijn taakstelling te voldoen. Ook de instroom van woningzoekenden van buiten de regio ligt in Heemstede met 14% boven het gemiddelde. Heemstede is daarmee extra gevoelig voor externe druk, zeker gezien de beperkte woningvoorraad.

Deze druk van buitenaf zet het toch al schaarse woningaanbod in Heemstede verder onder druk. Dat is vooral voelbaar voor de eigen inwoners. Slechts 24% van de vrijkomende woningen ging in 2024 naar Heemstedenaren zelf – één van de laagste percentages in de regio. Voor veel inwoners blijkt het steeds lastiger om binnen de eigen gemeente te blijven wonen. Uit cijfers blijkt dat van alle Heemstedenaren die in 2024 een sociale huurwoning vonden, slechts 36% binnen Heemstede terecht kon. Daarentegen verhuisde 45% naar buurgemeente Haarlem, die daarmee een belangrijke uitwijkoptie vormt. De trend is al langer zichtbaar: tussen 2020 en 2024 verhuisde gemiddeld 45% van de Heemstedenaren naar Haarlem, tegenover 36% die binnen Heemstede bleef. In dit kader nemen wij in de nieuwe Huisvestingsverordening de voorrangsregels voor onze ingezetenen op voor toewijzing van nieuwbouw.

De verhuisbewegingen werken ook de andere kant op. Haarlem levert relatief veel woningzoekenden aan Heemstede: 37% van de verhuisbewegingen richting Heemstede komt Haarlem. Andere omliggende gemeenten, zoals Bloemendaal en Velsen, zijn veel minder vertegenwoordigd. (Zie bijlage; pag. 12 t/m15, Tabel 3-1 t/m 3-6).

Conclusie: De woningmarkt in Heemstede staat onder toenemende druk. De uitstroom van eigen inwoners richting Haarlem is regionaal gezien het grootst. De combinatie van een laag lokaal toewijzingspercentage, hoge instroom van buitenaf en een bovengemiddeld aandeel statushouders maakt dat de kansen voor lokale woningzoekenden klein zijn. Meer regionale samenwerking en een voldoende woningaanbod in omliggende gemeenten zijn noodzakelijk om de druk op Heemstede te verlichten en de balans in de regio te herstellen.

Conclusie: Trendmonitor Woonruimteverdeling 2024 Heemstede

De woningmarkt Heemstede blijft in overeenstemming met de laatste jaren. Door lange inschrijf- en zoektijden, een beperkt woningaanbod en een lage slaagkans voor reguliere woningzoekenden is de toegankelijkheid ernstig beperkt, vooral voor starters en jongeren. De nadruk op voorrangsregelingen, met name voor ouderen en andere urgente doelgroepen, versterkt deze druk. De woningmarkt in Heemstede is daarmee minder toegankelijk voor mensen zonder urgentie. De combinatie van lage lokale toewijzing, hoge instroom van buitenaf en een relatief groot aandeel statushouders vergroot de druk op de toch al krappe markt. Om de balans tussen urgentie en toegankelijkheid te herstellen, is gerichte sturing nodig, meer regionale samenwerking en uitbreiding van het sociale woningaanbod, zowel binnen Heemstede als in omliggende gemeenten.

Bijlage:

1. Trendmonitor woonruimteverdeling IJmond Zuid-Kennemerland 2024



Trendmonitor Woonruimteverdeling 2024

Regio IJmond/Zuid-Kennemerland

Voorwoord

Woonservice brengt voor de zesde keer sinds de regionale samenwerking haar jaarlijkse monitor uit, met de trends in woonruimteverdeling over de periode 2020-2024. Met deze monitor brengt Woonservice de woonruimteverdeling in beeld namens inmiddels alle acht samenwerkende woningcorporaties. Dit zijn Brederode Wonen, Elan Wonen, Pré Wonen, Velison Wonen, Woningbedrijf Velsen, Woonopmaat, Woonzorg Nederland en Ymere. Samen verhuren en beheren zij ruim 51.500 woningen. Dat doen zij in de gemeenten Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem, Heemskerk, Heemstede, Velsen en Zandvoort.

Deze monitor is opgebouwd uit drie hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk wordt het zoekgedrag van woningzoekenden belicht. In het tweede hoofdstuk rapporteren we over de verhuringen, dat doen we op regionaal en gemeentelijk niveau. Het derde deel van deze trendmonitor gaat in op de verhuisbewegingen in de regio, ook deze op zowel regionaal als gemeentelijk niveau. In de samenvatting kunt u de belangrijkste ontwikkelingen over de periode 2020-2024 terugzien.

Deze jaarlijkse monitor geeft inzicht in trends en ontwikkelingen, het is geen verantwoordingsrapportage. De gegevens komen uit het woonruimteverdeelsysteem MijnWoonservice. Dit is een systeem om sociale huurwoningen aan te bieden aan ingeschreven woningzoekenden en deze conform wet- en regelgeving toe te wijzen. De data in deze rapportage zijn met grootst mogelijke zorgvuldigheid tot stand gekomen, maar kunnen in beperkte mate afwijken van de data uit eerdere jaren. Daarnaast wordt sinds juli 2023 ook vrije sector woningen aangeboden via Woonservice, daarover wordt niet gerapporteerd.

We wensen u veel leesplezier.



Marieke Heilbron
Voorzitter bestuur Stichting Woonservice

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	2
Inhoudsopgave.....	3
1 Woningzoekenden.....	4
1.1 Woningzoekenden overzicht.....	4
1.2 Inschrijf- en zoektijd	4
1.3 Kenmerken van actief woningzoekenden.....	6
2 Verhuringen.....	7
2.1 Verhuringen per gemeente	7
2.2 Verhuringen regionaal.....	7
2.3 Verhuringen gemeenten 2024.....	8
2.4 Verhuringen huurprijsklassen.....	9
2.5 Verhuringen leeftijdsklassen en huishoudtypen	10
3 Verhuisbeweging in de regio	12
3.1 Verhuringen aan regio en haar inwoners	12
3.2 Verschillende perspectieven op verhuringen aan eigen inwoners	13
3.3 Verschillende perspectieven op de regionale verhuisbeweging.....	14
4 Bijlagen.....	16
Bijlage 1: Voorrangsregelingen en urgentie.....	16
Bijlage 2: Bemiddelingsredenen	17
Bijlage 3: Aantallen verhuringen per gemeente 2024	19
Bijlage 4: Verhuisbeweging gemiddelden.....	20
5 Begrippenlijst.....	21

1 Woningzoekenden

1.1 Woningzoekenden overzicht

Over de periode 2020-2024 is het aantal ingeschreven woningzoekenden, gemeten op 31 december, toegenomen van 62.250 naar 76.800 (afgerond). Op twee momenten nam het aantal met een sprong toe. In 2020 als reactie op het vele thuisblijven tijdens de Corona lockdowns en in juni 2023, het moment dat woningcorporatie Woonopmaat aansloot bij Woonservice. Daarnaast signaleren we samen met andere woonruimteverdeeldregio's in Nederland dat woningzoekenden zich steeds vaker inschrijven in meerdere regio's. Dit als gevolg van bewustwording van een krappe woningmarkt en lange wachttijden.

Ook het aantal actief woningzoekenden is in deze periode van 5 jaar toegenomen: van ruim 21.000 naar 34.500 (afgerond). Een actief woningzoekende is een woningzoekende die minstens één keer in het lopende jaar gereageerd heeft op een advertentie. Veel woningzoekenden schrijven zich 'preventief' in om dit later te kunnen verzilveren.

Het aantal verhuringen via MijnWoonservice nam in 2022 en 2023 af, ondanks de aansluiting van Woonopmaat half 2023. In 2024 zien we wel een flinke stijging. Het aantal verhuringen van Woonservice plus Woonopmaat, ligt jaarlijks rond 3.000, behalve in 2023 toen dit ongeveer 2.500 was. Dit effect is ook terug te zien in de slaagkans. Deze daalde 2023, maar nam in 2024 weer toe als gevolg van een groter aanbod.

Het aantal reacties per woning blijft stijgen. Ondanks dat steeg de gemiddelde weigeringsgraad van 4% naar 5% in de periode 2020-2024. Dit is het gemiddeld aantal keer dat een woning moet worden aangeboden voordat het contract wordt gesloten.

Ongeveer de helft van de woningzoekenden verschijnt niet op de afspraak, laat de reactietermijn verlopen of levert geen documenten aan. Ondanks de toegenomen druk op de woningmarkt blijven woningzoekenden kritisch.

De regio kent vanaf 2020 een gemiddelde inschrijftijd tussen de 7,1 en 7,5 jaar. De gemiddelde zoektijd daalde vanaf 2020 van 4,5 naar 4,1 jaar en steeg in 2024 naar 4,4 jaar.

Tabel 1-1 Woningzoekenden, 2020 – 2024

	2020	2021	2022	2023	2024
Ingeschreven woningzoekende (31 dec.)	62.256	61.724	62.758	68.978	76.805
Actief woningzoekenden	21.202	23.231	23.920	28.539	34.666
Verhuringen / toewijzingen Woonservice	2.432	2.454	2.302	2.288	2.972
Verhuringen / toewijzingen Woonservice incl. Woonopmaat	2.932	2.932	3.104	2.531	
Advertenties	1.596	1.768	1.689	1.733	2.227
Reacties	518.196	643.641	697.349	765.773	1.122.106
Gemiddeld weigeringsgraad	4%	4%	5%	5%	5%
Slaagkans	9,1%	8,4%	7,3%	6,1%	7,1%
Inschrijftijd	7,1	7,1	7,4	7,1	7,5
Zoektijd	4,5	4,7	4,1	4,1	4,4

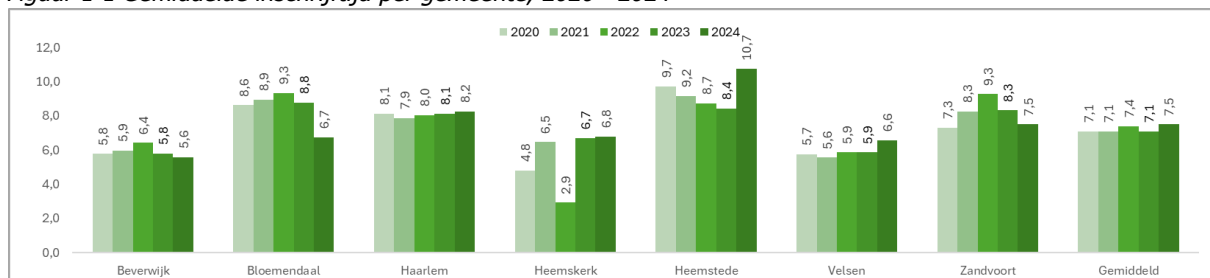
1.2 Inschrijf- en zoektijd

De inschrijf- en zoektijd ligt lager in de IJmond dan in Zuid-Kennemerland. Een aantal uitschieters vallen op. In Heemskerk bood tot juni 2023 alleen Pré Wonen via Woonservice haar woningen aan. Dit waren er gemiddeld 8 per jaar. Hierdoor fluctueerde de inschrijf- en zoektijd sterk. Omdat de woningen in Heemskerk van Woonopmaat vanaf juni 2023 ook meetellen, zullen de inschrijf- en zoektijden hier stabiliseren. De gemiddelde inschrijftijd in Bloemendaal lag in 2024 beduidend lager en in Heemstede beduidend hoger. Wat de oorzaak hiervan is, is niet bekend.

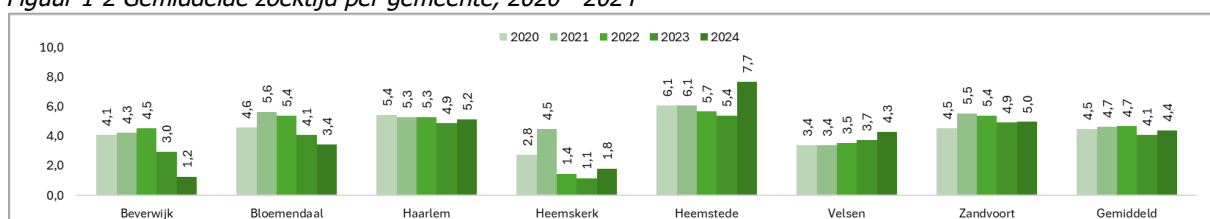
De gemiddelde inschrijf- en zoektijd die woningzoekenden per leeftijdsklasse nodig hebben, laten in alle jaren zien dat vooral jongeren onder 23 jaar en 55-plussers relatief snel een woning vinden. Dit is het effect van het labelen van woningen voor deze groepen en de voorrangsregeling 'ouder worden en prettig wonen'. In 2024 liepen deze tijden op voor 55-64 jarigen.

De gemiddelde inschrijf- en zoektijd die woningzoekenden nodig hebben per huishoudtype laten in alle jaren zien dat alleenstaanden ongeveer de regionale gemiddelde inschrijf- en zoektijd kennen. Dit is logisch gezien het grote aandeel verhuringen aan deze groep (60-64%). De sterke schommeling bij drie- of meerpersoonshuishoudens is een logisch gevolg van de kleine aantallen verhuringen. Verder valt op dat 2-persoonshuishoudens meestal de kortste inschrijf- en zoektijd hebben.

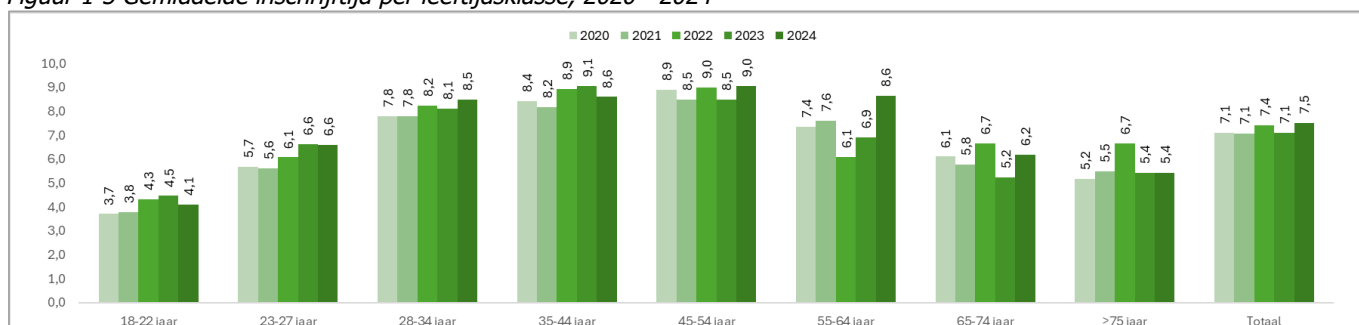
Figuur 1-1 Gemiddelde inschrijftijd per gemeente, 2020 - 2024



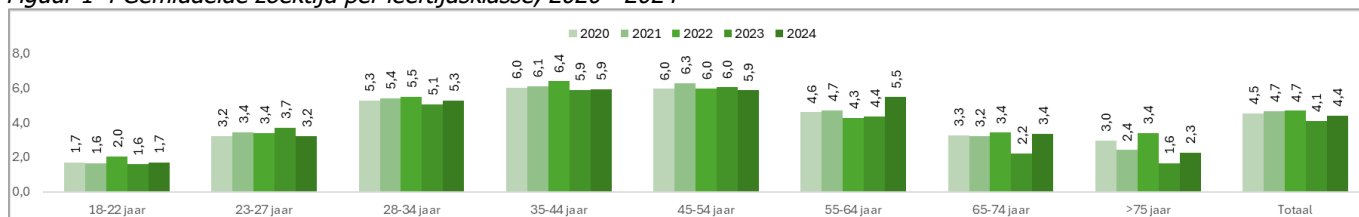
Figuur 1-2 Gemiddelde zoektijd per gemeente, 2020 - 2024



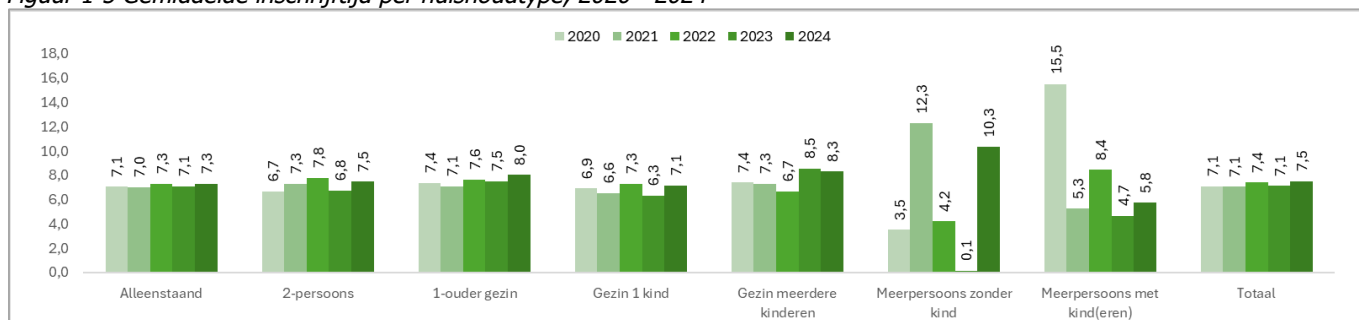
Figuur 1-3 Gemiddelde inschrijftijd per leeftijdsklasse, 2020 - 2024



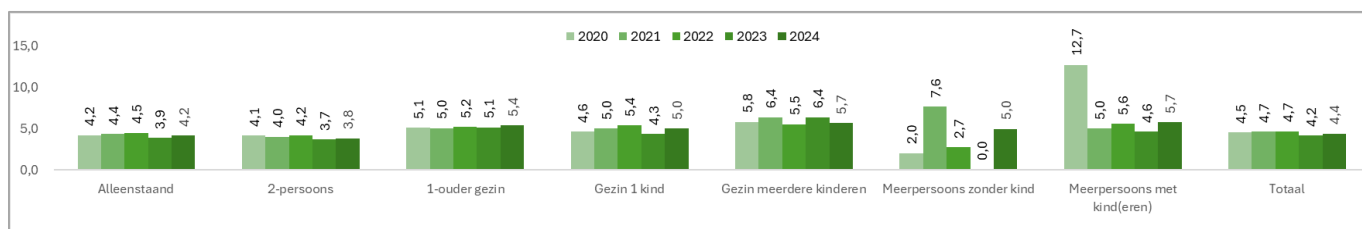
Figuur 1-4 Gemiddelde zoektijd per leeftijdsklasse, 2020 - 2024



Figuur 1-5 Gemiddelde inschrijftijd per huishoudtype, 2020 - 2024



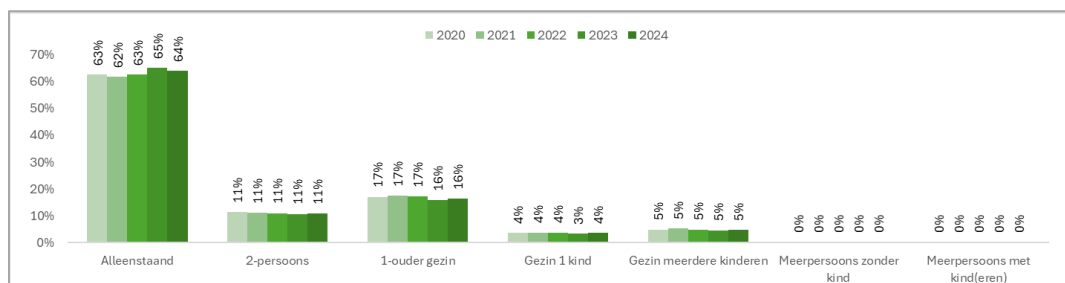
Figuur 1-6 Gemiddelde zoektijd per huishoudtype, 2020 - 2024



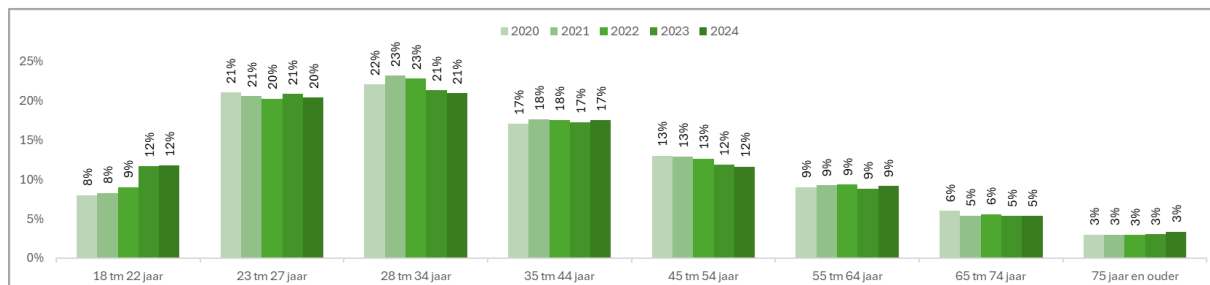
1.3 Kenmerken van actief woningzoekenden

De grootste groep actieve woningzoekenden zijn alleenstaand en zijn veelal tussen de 23-45 jaar. Ongeveer 70% van de actieve woningzoekenden heeft een inschrijftijd van maximaal 5 jaar, 23% een inschrijftijd van 5 tot 10 jaar en 6% langer. De meeste woningzoekenden die zich inschrijven, reageren in het eerste jaar een keer om te kijken hoe het werkt.

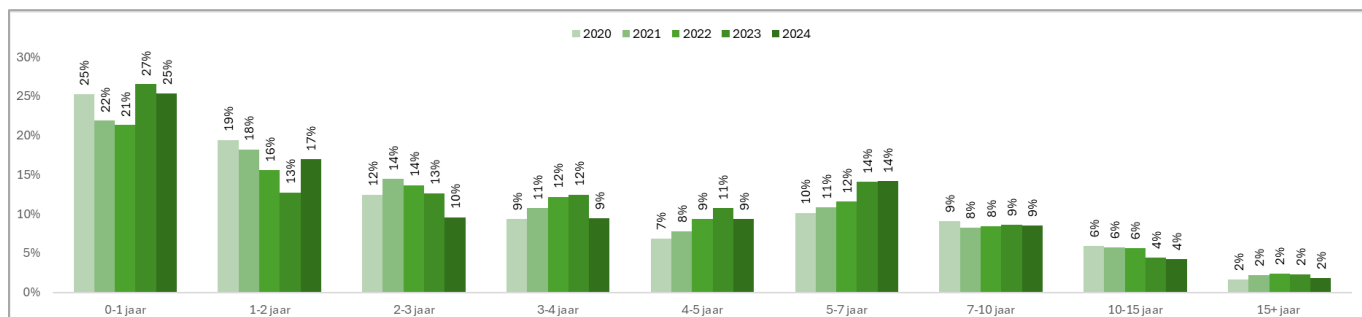
Figuur 1-7 Actief woningzoekenden naar huishoudtype, 2020 - 2024



Figuur 1-8 Actief woningzoekenden naar leeftijdsklasse, 2020 - 2024



Figuur 1-9 Actief woningzoekenden naar inschrijftijd, 2020 - 2024



2 Verhuringen

Dit hoofdstuk rapporteert over de verhuringen in de regio over de periode 2020-2024. Startend met het aantal verhuringen per gemeente per jaar over deze hele periode. Dan wordt per jaar ingezoomd op grond waarvan de toewijzing plaatsvond: via het aanbodmodel of bemiddeld door de corporatie. Daarbinnen worden categorieën onderscheiden. Vervolgens wordt voor 2024 dieper ingezoomd op gemeenteniveau. Ten slotte wordt ingegaan op de huurprijsklassen en verhuringen naar leeftijdsklasse en huishoudtype.

Vanaf juni 2023 verhuurt Woonopmaat via Woonservice; in de tabellen en figuren is alleen de data vanaf dat moment meegenomen.

Op basis van 'de Verantwoordingsinformatie' (dVi) 2021 die corporaties conform de Woningwet verplicht zijn aan te leveren was de omvang van de sociale huurwoningvoorraad van de corporaties binnen Woonservice 51.725 woningen.

2.1 Verhuringen per gemeente

In tabel 2-1 zijn de verhuringen per gemeente weergegeven. In het bovenste deel de verhuringen via Woonservice en daaronder de verhuringen van Woonopmaat tot en met mei 2023. Het totaal laat zien dat in deze vijfjaarsperiode er gemiddeld bijna altijd rond de 3.000 verhuringen plaatsvonden met uitzondering van 2023.

Tabel 2-1 Verhuringen per gemeente, 2020 – 2024

Gemeente	2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
Beverwijk*	235	240	186	218	274	1.153
Bloemendaal	97	91	83	83	56	410
Haarlem	1.112	1.209	1.174	998	1.396	5.889
Heemskerk*	11	9	8	126	263	417
Heemstede	136	109	111	97	95	548
Velsen	717	671	586	618	729	3.321
Zandvoort	124	125	154	148	159	710
Totaal Woonservice	2.432	2.454	2.302	2.288	2.972	12.448
Beverwijk/Heemskerk (Woonopmaat)*	500	478	802	243		
Totaal Regio	2.932	2.932	3.104	2.531	2.972	12.448

* In Beverwijk en Heemskerk betrof dit in de periode 2020 tot en met mei 2023 alleen de verhuringen door Pré Wonen. De verhuringen door Woonopmaat in deze periode in deze gemeenten is in totalen onderaan weergegeven. Vanaf juni 2023 verhuurt Woonopmaat via Woonservice en zijn deze in het totaal Woonservice meegerekend.

2.2 Verhuringen regionaal

Binnen www.mijndak.mijnwoonservice.nl wordt geadverteerd via het aanbodmodel of er wordt bemiddeld door de corporaties. Via het aanbodmodel kunnen woningzoekenden reageren. Via directe bemiddeling krijgen woningzoekenden een eenmalig aanbod. Vanaf 2020 stijgt het aantal woningen dat wordt geadverteerd van 65% naar 74% in 2024 (tabel 2-2).

Het aantal verhuringen aan reguliere woningzoekenden dat op basis van inschrijfduur en wet- en regelgeving op gebied van inkomen en huishoudgrootte wordt toegewezen, stijgt ook: van 57% in 2020 naar 64% in 2024. Het aantal woningzoekenden dat binnen het aanbodmodel met voorrang of urgentie de woning krijgt toegewezen varieert tussen de 7 en 10%, zie tabel 2-2 aanbodmodel. In deze tabel zijn de verschillende voorrangen en urgenties uitgesplitst (voor toelichting zie bijlage 1 en 2). Opvallend is dat sinds 2023 toen de regeling 'ouder worden en prettig wonen' niet alleen in de eigen gemeente maar in de hele regio (m.u.v. Zandvoort) mocht worden verzilverend, deze meer wordt gebuikt (van 1% naar 3%). Zandvoort heeft hiervoor de eigen regeling 'passend wonen Zandvoort'.

Als de verhuringen via het aanbodmodel stijgen, daalt uiteraard het aandeel bemiddelingen: van 35% in 2020 naar 26% in 2024. De diverse redenen zijn geclusterd in hoofdcategoryën, zie voor de definities en exacte redenen tabel 4-1 in de bijlagen. Wat opvalt is dat de categorie 'klantwensen' daalt in de periode 2020-2024 van 7 naar 4%, dit komt vooral door een afname van het aantal contractswijzigingen, het zogenaamde achtergebleven inwoning na

overlijden waarbij de partner niet geregistreerd stond op het lopende contract. Verder nam de categorie 'statushouders' vanaf 2020 toe en daalde weer in 2024: van 3% tot 11% in 2023 naar 7% in 2024 (tabel 2-2 bemiddelingen)

In de huisvestingsverordeningen is opgenomen dat maximaal 25% van het aanbod via maatwerk door de corporaties mag worden bemiddeld (artikel 2.2.2 lid 4 Haarlem en artikel 2.2.2 lid 3 in de andere gemeenten). In de hele periode wordt binnen deze 25% gebleven: van 24% in 2020 is dit gedaald naar 15% in 2024. Toelichting over deze regeling is te vinden in bijlage 2.

Een deel van de urgenten zoekt zelf via het aanbodmodel, een deel wordt direct bemiddeld. Om dit inzichtelijk te maken zijn alle urgenten in tabel 2-3 bij elkaar gevoegd. Het aantal urgenten dat jaarlijks een woning vindt, schommelt in de periode 2020-2024 afgerond rond de 550. Het procentueel aandeel steeg in 2020 van 21% naar 24% in zowel 2022 als 2023 en daalde in 2024 weer naar 21%.

Tabel 2-2 Verhuringen regionaal in percentages, 2020 – 2024

Toewijzingen	2020 %	2021 %	2022 %	2023 %	2024 %	2024 Aantal
Aanbodmodel						
- Regulier via inschrijfduur	57%	62%	62%	59%	63%	1.869
- Regulier met WMO/zorgindicatie/zorgwoning	1%	1%	1%	1%	1%	41
- Regulier met voorrang ouder worden en prettig wonen	1%	1%	1%	3%	3%	104
- Regulier met voorrang binding Bloemendaal		0%			0%	2
- Regulier met voorrang passend wonen Zandvoort	0%	0%			1%	16
- Regulier met voorrang middeninkomens Mix & Match Velsen					1%	19
- Urgentie: medisch	3%	4%	4%	4%	2%	69
- Urgentie: sociaal	1%	1%	1%	1%	0%	12
- Urgentie: mantelzorg	0%	0%		0%	0%	4
- Urgentie: uitstroom instelling huiselijk geweld	0%	0%	0%	0%	1%	20
- Urgentie: stadsvernieuwing (zonder hulp)	1%	2%	2%	1%	1%	37
- Urgentie: beroep					0%	4
Subtotaal	65%	71%	71%	69%	74%	2.197
Bemiddeling						
- Beheersproblematiek	0%	0%	0%	0%	0%	9
- Klantwensen	7%	6%	5%	5%	4%	120
- Senioren	2%	1%	0%	0%	0%	5
- Zorg/WMO/rolstoel	5%	4%	2%	2%	2%	59
- Tijdelijke huisvesting	2%	1%	2%	1%	0%	5
- Divers	4%	3%	3%	3%	3%	96
- Urgentie: Beverwijk en Heemskerk	1%	1%	1%	1%	0%	14
- Urgentie: stadsvernieuwing (met hulp)	5%	2%	3%	3%	4%	117
- Urgentie: pact voor uitstroom	5%	5%	4%	4%	4%	131
- Urgentie: statushouders	3%	6%	9%	11%	7%	219
Subtotaal	35%	29%	29%	31%	26%	775
Totaal %	100%	100%	100%	100%	100%	
Totaal aantal	2.432	2.454	2.302	2.288		2.972

In deze tabel zijn de voorrangen, urgenties en bemiddelingen opgenomen die verzilverd zijn dan wel met deze reden zijn geregistreerd.

Tabel 2-3 Verhuringen aan urgenten regionaal, 2020 – 2024

Toewijzingen urgentie	2020 %	2021 %	2022 %	2023 %	2024 %	2024 Aantallen
- Urgentie via aanbodmodel	6%	7%	7%	6%	5%	146
- Urgentie via bemiddeling	14%	14%	17%	18%	16%	481
Totaal %	20%	21%	24%	24%	21%	
Totaal aantal	494	508	544	550		627

2.3 Verhuringen gemeenten 2024

Voor 2024 zijn de Verhuringen per gemeente uitgewerkt in percentages en kunnen worden vergeleken met het gemiddelde percentage in de regio (tabel 2-4, gemeenten versus totaal). In de bijlage kan dit voor de aantallen

(tabel 4-2). Het totale percentage verhuringen aan urgenten per gemeente is uitgewerkt in tabel 2-5 en in de bijlage zijn de aantallen opgenomen (tabel 4-3).

De opvallendste zaken uit de vergelijking zijn:

- In Velsen is het aandeel verhuringen aan reguliere woningzoekenden het hoogst en ligt zelfs aanzienlijk hoger dan het regionale gemiddelde, namelijk 74% versus 63%. Ook in Bloemendaal (66%) en Haarlem (64%) ligt dit hoger. In Beverwijk en Heemskerk lag dit het laagst, namelijk 49% voor beiden. In Beverwijk wordt dit veroorzaakt door het hoge aandeel urgenten in 2024.
- In alle gemeenten is er geadverteerd met de doorstroomregeling 'ouder worden en prettig wonen'. Vooral in Beverwijk, Heemstede en Heemskerk is hiervoor belangstelling. Deze regeling geldt niet in Zandvoort, daar kent men de regeling 'passend wonen Zandvoort'. Deze regeling biedt naast aan senioren ook maatwerk aan gezinnen. In Zandvoort gebeurt 10% van de verhuringen op basis van deze regeling.
- In Zandvoort wordt daarnaast nog eens 10% toegewezen op grond van klantwensen (deels ook op basis van de regeling 'passend wonen Zandvoort').
- In Velsen is 3% toegewezen op grond van de regeling Mix & Match, dit is een regeling voor verbetering van de leefbaarheid.

Tabel 2-4 Verhuringen per gemeente in percentages, 2024

Toewijzingen 2024	Beverwijk %	Bloemen- daal %	Haarlem %	Heemskerk %	Heemstede %	Velsen %	Zandvoort %	TOTAAL %
Aanbodmodel								
- Regulier via inschrijfduur	49%	66%	64%	49%	58%	74%	55%	63%
- Regulier met WMO/zorgindicatie/zorgwoning	1%		1%	5%	1%	1%	3%	1%
- Regulier met voorrang ouder worden en prettig wonen	7%		3%	5%	6%	3%		3%
- Regulier met voorrang binding Bloemendaal		4%						0%
- Regulier met voorrang passend wonen Zandvoort							10%	1%
- Regulier met voorrang middeninkomens Mix & Match Velsen						3%		1%
- Urgentie: medisch	1%	4%	3%	1%	4%	1%	4%	2%
- Urgentie: sociaal	0%					2%		0%
- Urgentie: mantelzorg			0%				1%	0%
- Urgentie: uitstroom instelling huiselijk geweld	1%		1%	1%	2%	0%	1%	1%
- Urgentie: stadsvernieuwing (zonder hulp)	2%		2%		1%		2%	1%
- Urgentie: beroep			0%					0%
Subtotaal %	62%	73%	74%	62%	73%	83%	75%	74%
Subtotaal aantal	169	41	1.029	162	69	608	119	2.197
Bemiddeling								
- Beheersproblematiek			0%	0%		1%		0%
- Klantwensen	6%	5%	3%	9%	4%	3%	10%	4%
- Senioren							2%	0%
- Zorg/WMO/rolstoel	1%	2%	2%	1%	1%	4%	1%	2%
- Tijdelijke huisvesting			0%			0%		0%
- Divers	1%		6%		1%	1%	3%	3%
- Urgentie: Beverwijk en Heemskerk	3%			2%		0%		0%
- Urgentie: stadsvernieuwing (met hulp)	6%		5%	11%		0%	1%	4%
- Urgentie: pact voor uitstroom	4%	9%	6%	5%	7%	2%	3%	4%
- Urgentie: statushouders	16%	11%	5%	11%	14%	5%	7%	7%
Subtotaal %	38%	27%	26%	38%	27%	17%	25%	26%
Subtotaal aantal	105	15	367	101	26	121	40	775
Totaal aantal	274	56	1.396	263	95	729	159	2.972

Tabel 2-5 Verhuringen aan urgenten per gemeente in percentages, 2024

Toewijzingen urgentie	Beverwijk Aantal	Bloemen- daal Aantal	Haarlem Aantal	Heemskerk Aantal	Heemstede Aantal	Velsen Aantal	Zandvoort Aantal	TOTAAL %
- Urgentie via aanbodmodel	4%	4%	6%	2%	7%	3%	8%	5%
- Urgentie via bemiddeling	29%	20%	16%	28%	21%	8%	10%	16%
Urgentie totaal	92	13	310	80	27	77	28	627
% toewijzingen aan urgenten t.o.v. totaal	34%	23%	22%	30%	28%	11%	18%	21%

2.4 Verhuringen huurprijsklassen

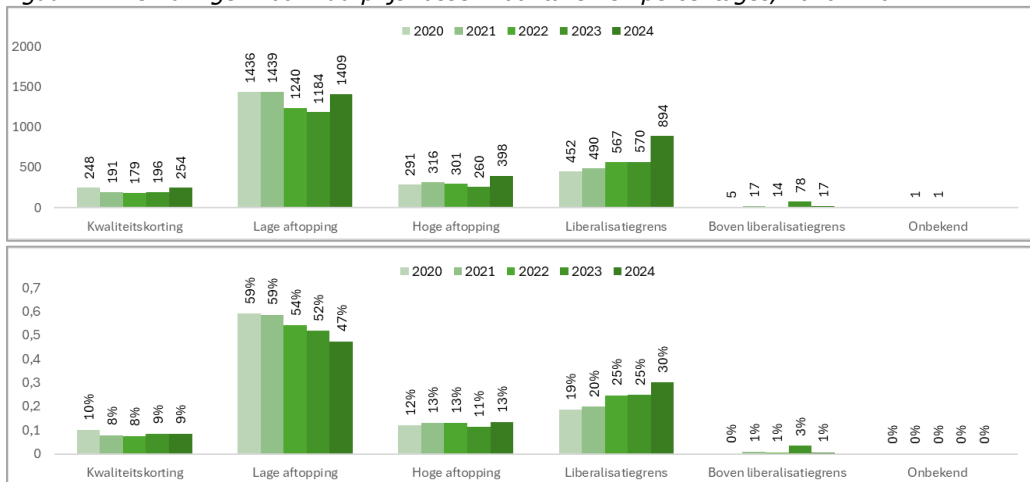
In de periode 2020-2023 daalt het aantal verhuringen met een huur tot en met de lage aftoppingsgrens, in 2024 stijgt dit weer. In 2024 stijgen alle huurprijsklassen tot de liberalisatiegrens, omdat er meer is verhuurd. Echter als

dit procentueel wordt vergeleken, dan daalt het percentage woningen dat wordt aangeboden met een huur tot en met de lage aftoppingsgrens van 69% naar 56% in de periode 2020-2024. Het percentage tot de hoge aftoppingsgrens blijft nagenoeg gelijk, maar vooral het aanbod in de prijsklasse tot de liberalisatiegrens is gestegen van 19% naar 30%. Dit weerspiegelt de trend dat de huren opschuiven naar een hogere prijs.

De huurklassen in 2024 zijn:

- Kwaliteitskortingsgrens: € 0 - € 454,47
- Lage aftoppingsgrens: € 454,48- € 650,43
- Hoge aftoppingsgrens: € 650,44 - € 697,07
- Liberalisatie grens: € 697,08 - € 879,67

Figuur 2-1 Verhuringen naar huurprijsklasse in aantallen en percentages, 2020 – 2024



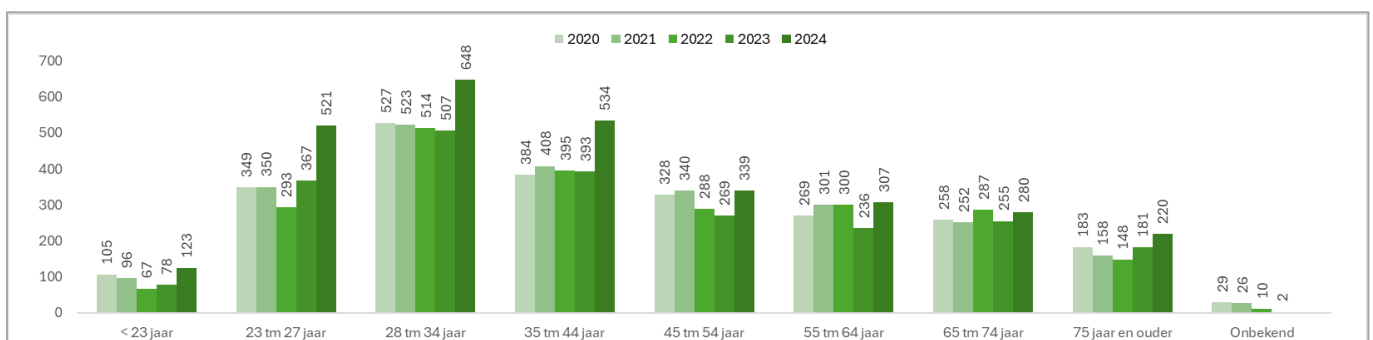
2.5 Verhuringen leeftijdsklassen en huishoudtypen

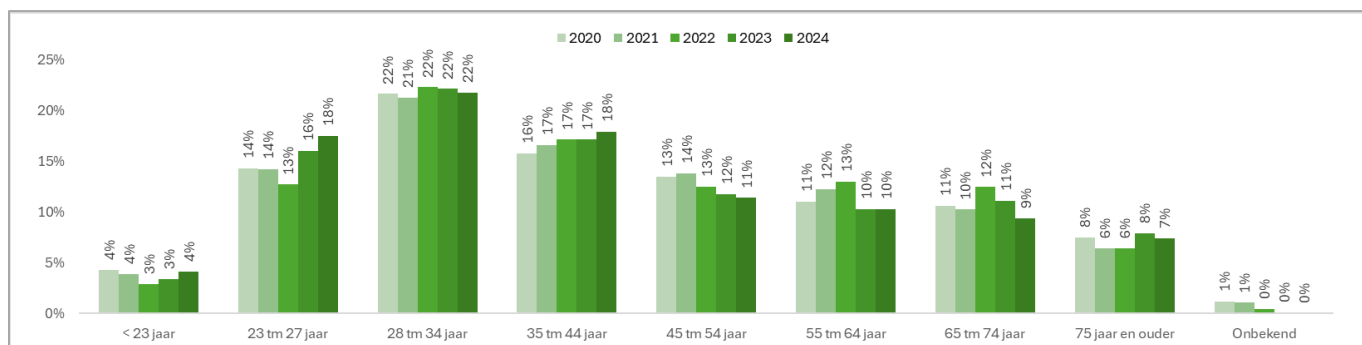
In deze paragraaf wordt ingegaan op het aantal verhuringen aan verschillende leeftijdsklassen en huishoudtypen. Deze paragraaf is geen verantwoording voor passend toewijzen of voor de DAEB-toewijzingsregels.

In 2024 profiteren alle leeftijdsklassen van het grotere aanbod, vooral jongeren tot en met 27 jaar evenals de doelgroepen 28-44 jaar. Als dit procentueel wordt vergeleken dan is dit voor de jongeren tot en met 27 jaar ook terug te zien, maar de doelgroepen 28-44 jaar gaat er slechts 1% op vooruit en senioren vanaf 65 jaar gaan er procentueel zelfs iets op achteruit.

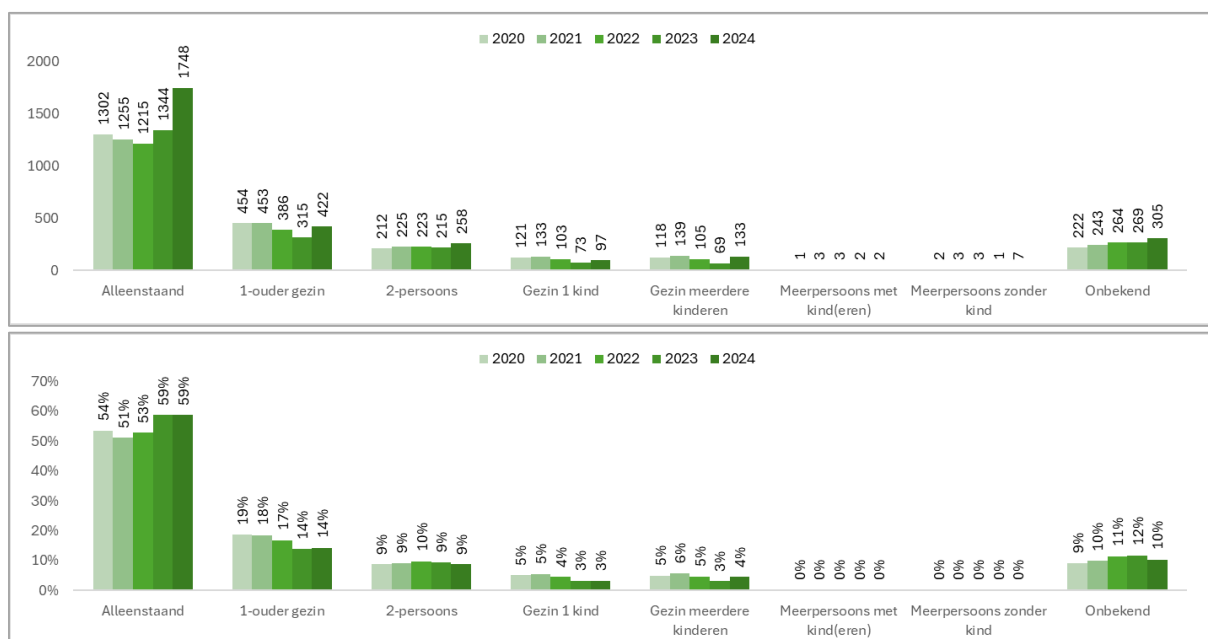
Het aantal verhuringen per huishoudtype blijft stabiel in de periode 2020-2024. Het merendeel van de verhuringen gaat naar alleenstaanden en tweepersoonshuishoudens (59% + 9% = 68%). Het aantal verhuringen aan alle typen huishoudens met kinderen ligt gemiddeld rond de 21%.

Figuur 2-2 Verhuringen naar leeftijdsklasse in aantallen en percentages, 2020 – 2024





Figuur 2-3 Verhuringen naar huishoudtype in aantallen en percentages, 2020 – 2024



3 Verhuisbeweging in de regio

Woningzoekenden in Zuid-Kennemerland en IJmond kunnen sinds 27 november 2018 met één inschrijving corporatiewoningen zoeken in de hele regio. Sinds juni 2023 neemt ook Woonopmaat deel aan Woonservice en daarmee is er meer aanbod gekomen in Beverwijk en Heemskerk.

Met het gezamenlijke systeem voor woonruimteverdeling willen provincie, gemeenten en corporaties bereiken dat woningzoekenden makkelijker en sneller een passende woning kunnen vinden. Daarbij kunnen zij zoeken en slagen in een grotere woningmarkt met meer variatie aan woningtypen en woonmilieus. De belangrijkste vraag is natuurlijk of er voor de woningzoekenden is bereikt wat provincie, gemeenten en corporaties voor ogen hadden. In dit hoofdstuk kijken we naar de verhuisbewegingen binnen de regio vanuit zowel het perspectief van de woningzoekenden als vanuit de gemeenten.

3.1 Verhuringen aan regio en haar inwoners

Het aandeel verhuringen in de regio aan inwoners uit de regio ligt ruim boven de 50%. Dit percentage is het genoemde minimum in de huisvestingsverordeningen. Valt dit lager uit dan kan dit reden zijn om voorrang voor regionale inwoners in te zetten. In 2024 ligt dit tussen de 68% en 84% (figuur 3-1). Het resterende aandeel betreft verhuringen aan woningzoekenden van buiten de regio en statushouders.

Het aandeel van woningzoekenden van buiten de regio is gemiddeld 13% per jaar voor de gehele regio over de periode 2020-2024, waarbij Heemstede en Bloemendaal boven dit gemiddelde liggen, namelijk 14% en 16%. Bij wet is geregeld dat woningzoekenden zich vrij mogen vestigen in Nederland. Dit betekent dat er woningzoekenden zijn die zich ooit hebben ingeschreven in Woonservice om op termijn te verhuizen naar deze regio. De reden waarom ze naar onze regio verhuizen is bij Woonservice niet bekend. Daarnaast heeft Woonservice geen inzicht in de aantallen inwoners uit onze regio die naar andere regio's zijn verhuisd om te duiden of dit om een vergelijkbaar aandeel gaat.

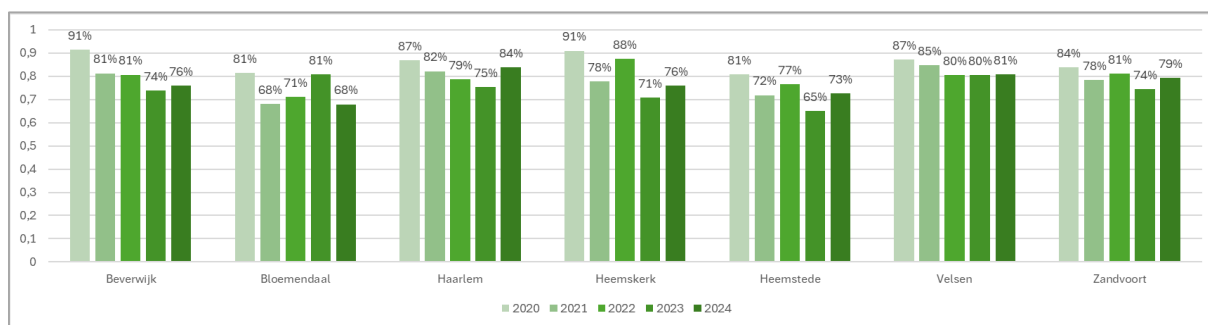
Het aandeel woningen dat is toegewezen aan statushouders is gemiddeld 8% voor de gehele regio over de periode 2020-2024. In Heemstede was dit gemiddeld 14% en in Bloemendaal 10%. Met uitzondering van Zandvoort, die precies op het gemiddelde van 8% zat, lag het gemiddelde bij de andere gemeenten lager, namelijk 6 tot 7% (figuur 3-5).

Dit laat zien dat gemeenten waar weinig sociale huurwoningen staan en daarmee weinig aanbod vrijkomt, minder veerkrachtig zijn en het effect van belangstelling van buiten de regio en de taakstelling statushouders ingrijpender is dan voor gemeenten waar meer sociale woningen staan en aangeboden worden.

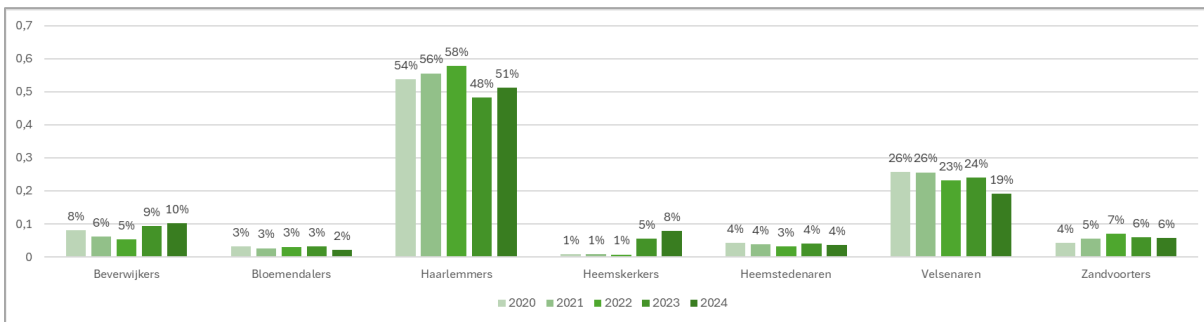
Figuur 3-2 laat zien dat Haarlemmers het meest verhuizen in de regio, gevolgd door Velsenaren. Het procentueel aandeel Velsenaren dat in 2024 een woning vond daalde, maar het aantal Velsenaren dat is verhuisd steeg van 417 in 2023 naar 458 in 2024. Dit komt doordat het aantal verhuringen dat in Woonservice is geregistreerd in 2024 harder steeg, namelijk van 2.288 in 2023 naar 2.972 in 2024. Wat de reden is dat Velsenaren in 2024 minder verhuisgeneigd waren is niet bekend. Uit de check of Velsenaren gebruikmaakten van de overgangsregeling blijkt dat dit in 2024 ook minder is gedaan: in 2023 waren dit er 272, in 2024 195. Ook kunnen nog bijna 2.400 Velsenaren gebruikmaken van deze regeling.

Het aandeel Heemskerkers neemt sinds de aansluiting van Woonopmaat per 1 juni 2023 toe (figuur 3-2).

Figuur 3-1 Per gemeente het procentueel aandeel verhuringen aan inwoners uit de regio, 2020 – 2024



Figuur 3-2 Per herkomstgemeente het procentueel aandeel verhuringen in de regio, 2020 – 2024

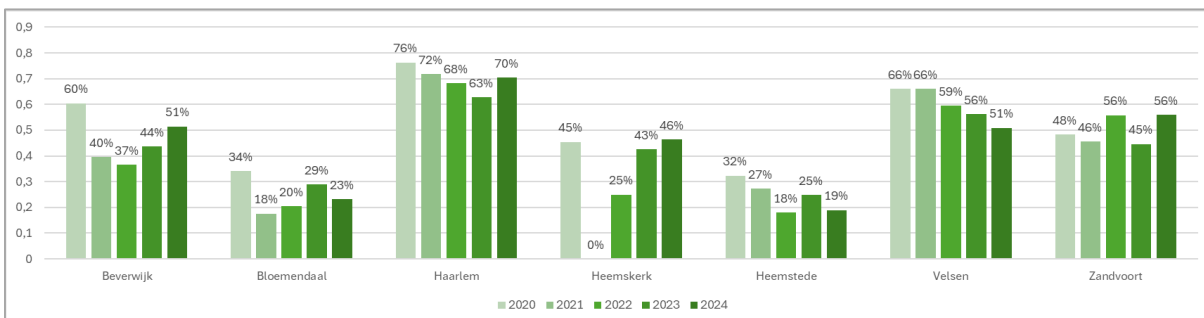


3.2 Verschillende perspectieven op verhuringen aan eigen inwoners

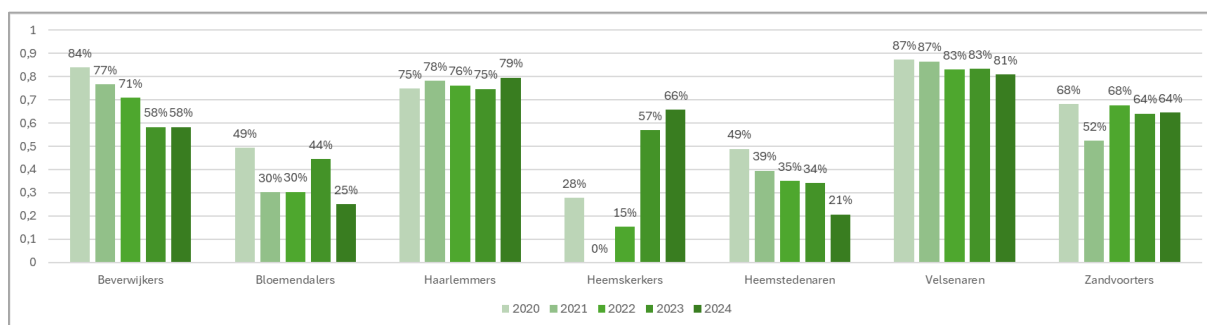
In deze paragraaf worden twee perspectieven op het aandeel van inwoners in hun eigen gemeente met elkaar vergeleken. Figuur 3-3 gaat uit van alle verhuringen per gemeente per jaar en berekent het percentage dat daarvan is toegewezen aan de eigen inwoners. Ook wel het gemeentelijk perspectief genoemd. Figuur 3-4 gaat uit van alle inwoners uit een bepaalde gemeente die in een jaar zijn verhuisd en berekent het percentage dat daarvan is verhuisd binnen de eigen gemeente. Dit wordt het woningzoekenden perspectief genoemd. Ter verduidelijking een voorbeeld: in 2024 is 51% van alle verhuringen in de gemeente Beverwijk naar een Beverwijker gegaan (gemeentelijk perspectief in figuur 3-3) en is 58% van alle verhuisde Beverwijkers binnen Beverwijk verhuisd (woningzoekenden perspectief in figuur 3-4). Uit analyse van deze twee figuren vallen de volgende zaken op:

- Het aandeel woningzoekenden dat binnen de eigen gemeente verhuist ligt vanuit het perspectief woningzoekenden hoger dan vanuit het gemeentelijk perspectief. Dit is deels te verklaren uit het feit dat ook inwoners van buiten de regio evenals statushouders binnen het gemeentelijk perspectief vallen en niet binnen het woningzoekenden perspectief.
- Het aandeel eigen inwoners vanuit het gemeentelijk perspectief staat bij de gemeenten met minder verhuringen onder druk. Dit zijn Bloemendaal en Heemstede. Zowel Haarlemmers als woningzoekenden van buiten de regio verhuizen relatief vaak naar deze twee gemeenten. Andersom geldt dat Bloemendalers en Heemstedenaren de afgelopen jaren vaker naar Haarlem verhuisden dan binnen hun eigen gemeente.
- Met het aansluiten van Woonopmaat per 1 juni 2023 bij Woonservice stijgt het aandeel eigen inwoners in de eigen gemeente in Heemskerk (gemeentelijk perspectief) en stabiliseert het aandeel Beverwijkers dat verhuist binnen de eigen gemeente en nam het aandeel Heemskerkers een enorme vlucht (woningzoekenden perspectief).
- In Velsen daalt het aandeel eigen inwoners van 66% in 2020 naar 51% in 2024 (gemeentelijk perspectief). Het aandeel Velsenaren dat verhuist binnen Velsen (woningzoekenden perspectief) neemt minder snel af, namelijk van 87% naar 81%. Dit wijst erop dat Velsenaren minder verhuisc geneigd zijn.

Figuur 3-3 Per gemeente het procentueel aandeel verhuringen aan inwoners uit de eigen gemeente, 2020 – 2024



Figuur 3-4 Per herkomstgemeente het procentueel aandeel verhuizingen binnen de eigen gemeente, 2020 – 2024



3.3 Verschillende perspectieven op de regionale verhuisbeweging

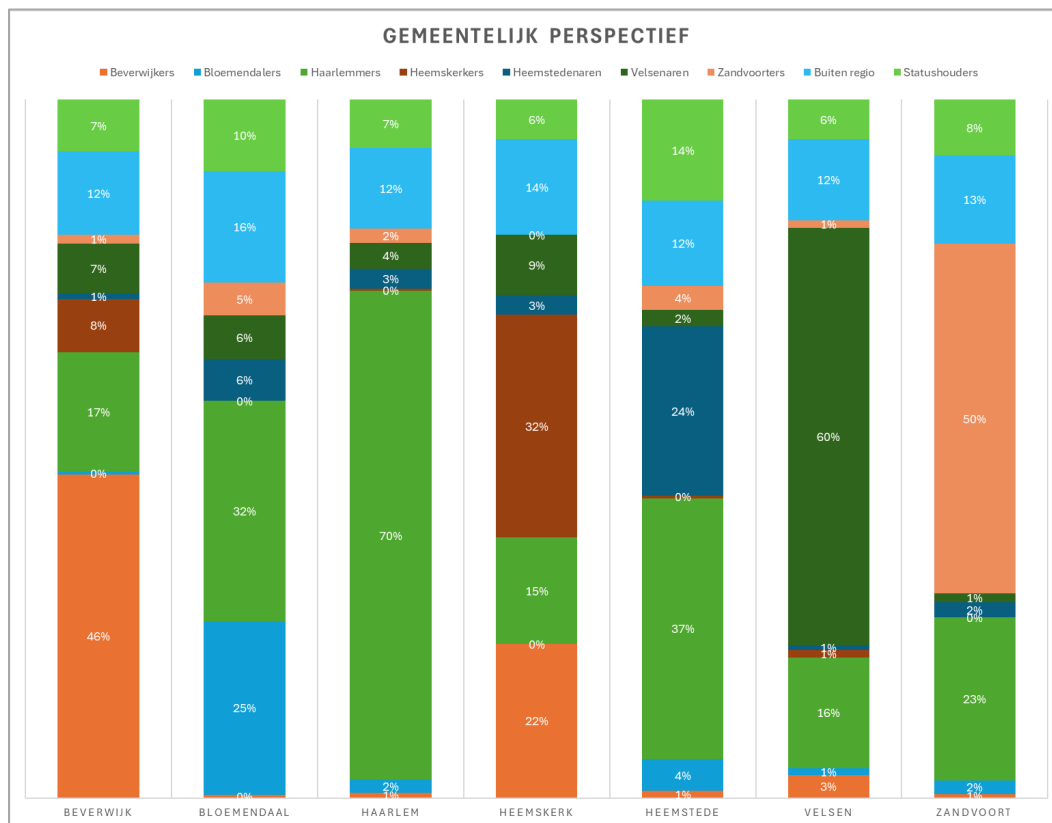
In deze paragraaf wordt de verhuisbeweging in de regio over de periode 2020-2024 vanuit dezelfde twee perspectieven inzichtelijk gemaakt: vanuit het gemeentelijke en woningzoekenden perspectief. Voor beide figuren is een gemiddelde over de afgelopen 5 jaar berekend. In deze paragraaf zijn de visualisaties opgenomen, in de bijlage de bijbehorende tabellen (tabel 4-4 en 4-5).

Figuur 3-5 gaat daarbij uit van alle verhuizingen per gemeente en geeft het gemiddelde aandeel dat daarvan is toegewezen aan de inwoners uit de regio (per herkomstgemeente), aan inwoners van buiten de regio (geclusterd) en aan statushouders. Figuur 3-6 belicht de verhuisbeweging vanuit het perspectief van de woningzoekenden. Uit analyse van deze twee figuren blijkt dat:

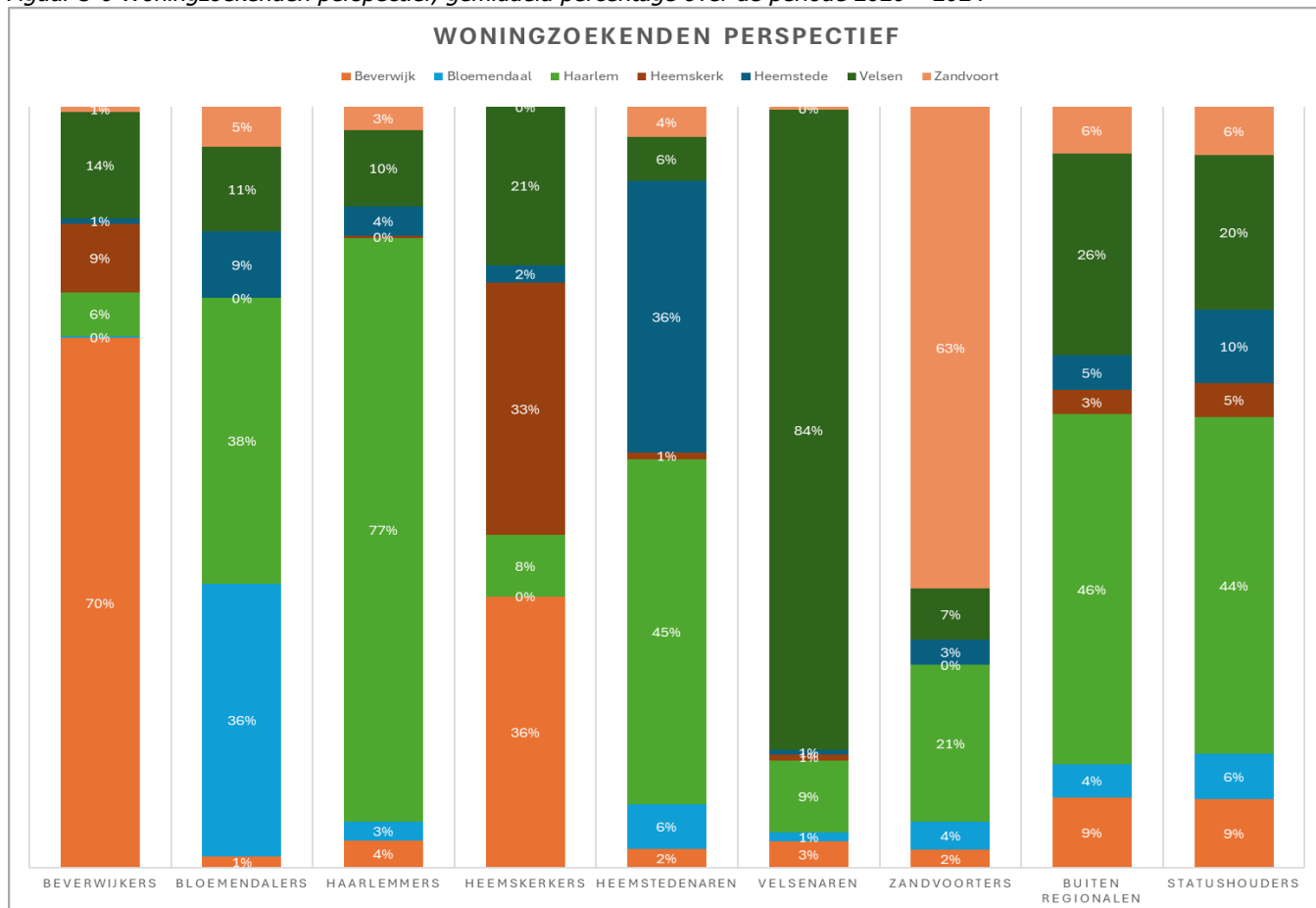
- Nogmaals het beeld wordt bevestigd dat het aandeel woningzoekenden dat binnen de eigen gemeente verhuist vanuit het perspectief woningzoekenden hoger ligt dan vanuit het gemeentelijk perspectief.
- Vanuit het gemeentelijk perspectief Haarlemmers binnen de hele regio verhuizen, maar vooral naar Bloemendaal (32%) en Heemstede (37%). Bloemendalers verhuizen maar voor 2% naar Haarlem en Heemstedenaren voor 4%. Vanuit het woningzoekenden perspectief echter blijkt dat van alle Bloemendalers en Heemstedenaren die zijn verhuist er meer naar Haarlem verhuizen dan binnen de eigen gemeente, namelijk 36% van de Bloemendalers verhuizen binnen Bloemendaal en voor 38% naar Haarlem en Heemstedenaren verhuizen ook voor 36% binnen de eigen gemeente en voor 45% naar Haarlem. Deze wederkerigheid geldt ook maar in mindere mate voor Haarlem en Zandvoort.
- Ook de verhuisbeweging tussen Beverwijk en Heemskerk is wederkerig. De figuren zijn gebaseerd op een gemiddelde van vijf jaar, maar wordt de data sinds de aansluiting van Woonopmaat in juni 2023 vergeleken dan is deze wederkerigheid nog duidelijker. Voor details zie de toelichting bij tabel 4-4 en 4-5.
- Het woningzoekendenperspectief laat zien dat Haarlemmers en Velsenaren vooral in de eigen gemeente verhuizen, namelijk 77% en 84%. Daarnaast echter vooral naar elkaars gemeente: dus Haarlemmers naar Velsen (10%) en Velsenaren naar Haarlem (9%).
- Zoals in paragraaf 3.1 reeds besproken is het aandeel inwoners van buiten de regio evenals statushouders het hoogst in de gemeenten Bloemendaal en Heemstede. Dit komt doordat er weinig aanbod is (gemeentelijk perspectief). Vanuit woningzoekenden perspectief komen deze twee groepen -niet verrassend- vooral terecht in de gemeenten met het grootste aanbod, te weten Haarlem en Velsen.

Concluderend kan worden gesteld dat regionale inwoners nog vooral verhuizen binnen de eigen gemeenten, maar dat er ook wordt verhuist naar gemeenten die voorheen tot een andere woningmarktregio behoorde.

Figuur 3-5 Gemeentelijk perspectief, gemiddeld percentage over de periode 2020 – 2024



Figuur 3-6 Woningzoekenden perspectief, gemiddeld percentage over de periode 2020 – 2024



4 Bijlagen

Bijlage 1: Voorrangsregelingen en urgentie

Voorrangsregelingen

Met een voorrang op grond van een zorgindicatie (CIZ of WMO) kan diegene zelf een passende woning of aangepaste woning vinden, zoals een gelijkvloerse woning of een woning met traplift. Sinds 2022 kan men zelf een woning zoeken, voorheen werd men bemiddeld. Daarnaast zijn sinds de deelname aan Woonservice de wachtlijsten voor enkele zorgcomplexen in de IJmond opgeheven en voor de reeds wachtenden omgezet in een voorrang.

Met de verhuisregeling 'ouder worden en prettig wonen' kunnen senioren verhuizen naar een gelijkvloerse woning en kunnen eventueel hun huurprijs behouden. Sinds 2023 kan men verhuizen binnen de regio, met uitzondering van Zandvoort. Daar geldt een andere voorrangsregeling, namelijk 'passend wonen Zandvoort'. De voorwaarden voor de regeling 'ouder worden en prettig wonen' zijn: één lid van het huishouden is 65 jaar of ouder, men huurt nu al langer dan 1 jaar een sociale huurwoning van een corporatie uit de regio, deze woning is alleen bereikbaar met een trap of met een trap in de woning en men verhuist met het hele huishouden.

De voorrangsregeling 'passend wonen Zandvoort' is een regeling waarmee huidige sociale huurders van Pré Wonen in Zandvoort kunnen doorverhuizen naar een andere sociale huurwoning van Pré Wonen in Zandvoort die beter past bij de levensfase of gezinssituatie. De voorwaarden voor dat er geen huurschuld is en geen overlastdossier. Aanvullende voorwaarde voor senioren is dat één lid van het huishouden is 65 jaar of ouder is. Senioren krijgen hulp van een wooncoach.

'Binding met Bloemendaal' is van toepassing als men minimaal 20 uur betaald of vrijwillig werkt in de gemeente Bloemendaal, daar een studie volgt of in de afgelopen 10 jaar minimaal 6 jaar achter elkaar in gemeente Bloemendaal gewoond heeft.

Urgenties

Een deel van de urgenten zoekt zelf via het aanbodmodel, een deel wordt direct bemiddeld.

Sinds 2024 zoeken in de gehele regio urgenten via het aanbodmodel een geschikte woning. Er wordt onderscheid gemaakt in registratie naar uitstroom (opvang huiselijk geweld), sociaal-, medisch- en mantelzorgurgentie. In Beverwijk en Heemkerk (Pré Wonen) werden tot en met 2023 urgenten bemiddeld, waarbij geen onderscheid werd gemaakt in de registratie. Deze urgenties zijn opgenomen onder bemiddeling 'urgenten Beverwijk en Heemskerk'. Urgenten uit Zuid-Kennemerland mogen een woning zoeken in deze regio, in de IJmond in de eigen gemeente.

In iedere gemeenten zoeken stadsvernieuwingsurgenten via het aanbodmodel een geschikte woning. Daarvoor heeft men anderhalf jaar de tijd. Lukt dit niet dan wordt dit via bemiddeling opgelost.

Urgenten die bemiddeld worden zijn vooral 'Pact van Uitstroom en de voorlopers daarvan', 'stadsvernieuwingsurgenten' die niet op eigen kracht een andere woning hebben gevonden en 'urgenten Beverwijk en Heemskerk (tot en met 2023)'.

Meer informatie over voorrangsregelingen, urgenties en de voorwaarden zijn te vinden op de informatiepagina's van www.mijndak.mijnwoonservice.nl.

Bijlage 2: Bemiddelingsredenen

Jaarlijks wordt ongeveer 30% van alle verhuringen direct bemiddeld door de corporaties. De diverse redenen zijn geclusterd in hoofdcategorieën, zie toelichting hieronder. In tabel 4-1 zijn alle redenen opgenomen.

Toelichting hoofdcategorieën

- Beheerproblematiek: dit zijn verhuizingen gebaseerd op een overlastsituatie in de omgeving van de huurder of van de huurder zelf waarbij een huisuitzetting niet mogelijk was maar een verhuizing van een van de betrokkenen wel het probleem oploste (doorstroming).
- Klantwensen: dit zijn verhuizingen van huidige huurders naar een passendere woning, zoals verhuizen naar een grotere, kleinere, duurdere of goedkopere woning of een verhuizing binnen het wooncomplex. Eveneens vallen hier ook verhuizingen naar bijvoorbeeld een woongroep en woningruil onder. Daarnaast worden de contractswijzigingen, omdat er iemand op het adres achterblijft, hier verantwoord (doorstroming).
- Senioren: ook dit betreft verhuizingen van huidige huurders naar een passendere seniorenwoning (doorstroming).
- Zorg: alle verhuringen gerelateerd aan aangepaste of zorgwoningen zoals een focuswoning, rolstoelwoning/MIVA of woningen die verhuurd worden aan zorgorganisaties.
- Pact voor Uitstroom: verhuringen aan uitstromers uit een maatschappelijke instelling of ter voorkoming van opname in een maatschappelijke instelling. Voorheen heette deze regeling in Zuid-Kennemerland de contingentenregeling en in de IJmond een kanscontract.
- Stadsvernieuwing: alle verhuringen aan stadsvernieuwingssurgenten die met de urgentie zelf niet zijn geslaagd om een nieuwe woning te vinden en worden bemiddeld door de corporatie.
- Tijdelijke huisvesting: tijdens grote renovaties zijn voor huurders wisselwoningen beschikbaar, daarnaast betreft het woningen die bij leegkomen in een stadsvernieuwingprojecten tijdelijk worden verhuurd.
- Urgentie Beverwijk en Heemskerk: in deze gemeenten zoeken urgenten niet zelf een geschikte woning, maar worden direct bemiddeld door de corporaties. Vanaf 2024 is dit veranderd en zoeken/reageren zij net als in Zuid-Kennemerland en Velsen al het geval was zelf binnen het aanbodmodel.
- COA: alle verhuringen op basis van de taakstelling huisvesting statushouders.
- Divers: Dit betreft verhuringen die een algemene reden hebben gekregen en daardoor niet kunnen worden gecategoriseerd. Dit zijn met name de redenen '25% beleidsvrije ruimte', 'verhuur na publicatie' en 'Conversie'. Conversie betreft de woningen die nog geadverteerd waren in het oude systeem in 2018, maar alleen als bemiddeling in het nieuwe systeem (vanaf 2019) verantwoord konden worden.

25% regeling

Maximaal 25% van het aanbod wordt via maatwerk door de corporaties bemiddeld (huisvestingsverordening artikel 2.2.2 lid 4 Haarlem en artikel 2.2.2 lid 3 in de andere gemeenten. In tabel 4-1 is de codering conform de huisvestingsverordeningen opgenomen:

- A. Huurders van een corporatiewoning die doorstromen naar een andere huurwoning
- B. Huurders van een corporatiewoning die in aanmerking komen voor individueel maatwerk.
- C. Woningen met specifieke kenmerken.

Tabel 4-1 Bemiddelingsredenen gedetailleerd, 2020 – 2024

Bemiddelingsredenen		2020	2021	2022	2023	2024	Totaal
Beheersproblematiek							
B	Beheersproblematiek	11	10	3	7	9	40
	Subtotaal	11	10	3	7	9	40
Klantwensen							
B	Achtergebleven inwoning	45	12	6	1	4	68
C	Groepswonen	21	25	23	24	16	109
A	Passend Wonen Zandvoort					6	6
A	Bemiddeling Woonopmaat				7	11	18
B	Schuif trappenhuis/complex	12	5	5	4	1	27
A	Van duur naar goedkoop			1	1	3	5
A	Van goedkoop naar duur	3					3
A	Van groot naar klein	14	4			3	21
A	Van klein naar groot					1	1
A	Voorrang voor gezinnen	3					3
A	Voorrang voor maximaal 2 personen	1					1
A	Woningdelen				1	1	2
B	Woningruil	69	99	69	80	74	391
	Subtotaal	168	145	104	118	120	655
Senioren							
A	Seniorenregeling	36	15	3	7	4	65
A	Van eengezinswoning naar senioren	16	11	1	1	1	30
	Subtotaal	52	26	4	8	5	95
Zorg							
C	Fokuswoning	1					1
B	Indicatie	97	55	17	20	36	225
C	Rolstoel, MIVA	3	12	7	4	3	29
C	Verhuring rechtspersoon/zorgpartij	1	1	1		1	4
C	Verhuur aan instelling				2	3	5
C	Zorgwoning	23	21	32	31	16	123
	Subtotaal	125	89	57	57	59	387
Pact voor Uitstroom (en voorlopers)							
	Contingentenregeling	89	90	9	7	4	199
	Kanscontract I	20	14	12	10	4	60
	Kanscontract II	3		3		1	7
	Omklapcontract	5	4	5		1	15
	Pact voor Uitstroom		13	70	74	121	278
	Subtotaal	117	121	99	91	131	559
Stadsvernieuwingsurgentie							
B	Stadsvernieuwing	130	41	65	74	117	427
B	SV-urgente (Begindatum voorrangregeling oplopend	1					1
	Subtotaal	131	41	65	74	117	428
Tijdelijke huisvesting							
	Wisselwoning	16	3		1	1	21
	Tijdelijke huisvesting	36	31	46	21	4	138
	Subtotaal	52	34	46	22	5	159
Urgentie Beverwijk en Heemskerk							
	Bemiddeling urgent Beverwijk	6	13	8	4	4	35
	Urgentie Beverwijk	15	11	4	4	6	40
	Urgentie Heemskerk				1	4	5
	Subtotaal	21	24	12	9	14	80
Statushouders							
	COA taakstelling	78	151	207	241	218	895
	COA taakstelling - correctie					1	1
	Subtotaal	78	151	207	241	219	896
Divers							
A	25% beleidsvrije ruimte	35	36	62	65	76	274
A	25% beleidsvrije ruimte - correctie				1		1
A	Conversie naar nieuw systeem	1					1
A	Gecorrigeerde inschrijfdatum oplopend		2				2
A	Leeg		8	1	1		10
A	Verhuur na publicatie	64	28	11	7	19	129
A	Verkeerde toewijzing	1	3	2	1	1	8
	Subtotaal	101	77	76	75	96	425
Totaal		856	718	673	702	775	3.724

Bijlage 3: Aantallen verhuringen per gemeente 2024

Tabel 4-2 Aantallen verhuringen per gemeente in 2024 (behorend bij tabel 2-4)

Toewijzingen 2024	Beverwijk Aantal	Bloemen- daal Aantal	Haarlem Aantal	Heemskerk Aantal	Heemstede Aantal	Velsen Aantal	Zandvoort Aantal	TOTAAL Aantal
Aanbodmodel								
- Regulier via inschrijfduur	135	37	888	128	55	539	87	1.869
- Regulier met WMO/zorgindicatie/zorgwoning	3		14	14	1	5	4	41
- Regulier met voorrang ouder worden en prettig wonen	19		40	14	6	25		104
- Regulier met voorrang binding Bloemendaal		2						2
- Regulier met voorrang passend wonen Zandvoort							16	16
- Regulier met voorrang middeninkomens Mix & Match Velsen						19		19
- Urgentie: medisch	3	2	43	3	4	8	6	69
- Urgentie: sociaal	1					11		12
- Urgentie: mantelzorg			2				2	4
- Urgentie: uitstroom instelling huiselijk geweld	3		10	3	2	1	1	20
- Urgentie: stadsvernieuwing (zonder hulp)	5		28		1		3	37
- Urgentie: beroep			4					4
Subtotaal %	169	41	1.029	162	69	608	119	2.197
Subtotaal aantal	62%	73%	74%	62%	73%	83%	75%	74%
Bemiddeling								
- Beheersproblematiek			1	1		7		9
- Klantwensen	17	3	37	24	4	19	16	120
- Senioren						2	3	5
- Zorg/WMO/rolstoel	4	1	24	2	1	26	1	59
- Tijdelijke huisvesting			2			3		5
- Divers	4		80		1	7	4	96
- Urgentie: Beverwijk en Heemskerk	8			5		1		14
- Urgentie: stadsvernieuwing (met hulp)	17		70	28		1	1	117
- Urgentie: pact voor uitstroom	10	5	77	12	7	16	4	131
- Urgentie: statushouders	45	6	76	29	13	39	11	219
Subtotaal %	105	15	367	101	26	121	40	775
Subtotaal aantal	38%	27%	26%	38%	27%	17%	25%	26%
Totaal aantal	274	56	1.396	263	95	729	159	2.972

Tabel 4-3 Verhuringen aan urgenten aanbodmodel plus bemiddeling per gemeente in aantallen, 2024 (behorend bij tabel 2-5)

Toewijzingen urgentie	Beverwijk Aantal	Bloemen- daal Aantal	Haarlem Aantal	Heemskerk Aantal	Heemstede Aantal	Velsen Aantal	Zandvoort Aantal	TOTAAL Aantal
- Urgentie via aanbodmodel	12	2	87	6	7	20	12	146
- Urgentie via bemiddeling	80	11	223	74	20	57	16	481
Urgentie totaal	92	13	310	80	27	77	28	627
% toewijzingen aan urgenten t.o.v. totaal	34%	23%	22%	30%	28%	11%	18%	21%

Bijlage 4: Verhuisbeweging gemiddelden

Tabel 4-4 Gemeentelijk perspectief, gemiddeld percentage over de periode 2020 – 2024 (behorend bij figuur 3-5)

In...	Beverwijkers	Bloemendalers	Haarlemmers	Heemskerkers	Heemstedenaren	Velsenaren	Zandvoorters	Buiten regio	Statushouders	Totaal
Beverwijk	46%	0%	17%	8%	1%	7%	1%	12%	7%	100%
Bloemendaal	0%	25%	32%	0%	6%	6%	5%	16%	10%	100%
Haarlem	1%	2%	70%	0%	3%	4%	2%	12%	7%	100%
Heemskerk	22%	0%	15%	32%	3%	9%	0%	14%	6%	100%
Heemstede	1%	4%	37%	0%	24%	2%	4%	12%	14%	100%
Velsen	3%	1%	16%	1%	1%	60%	1%	12%	6%	100%
Zandvoort	1%	2%	23%	0%	2%	1%	50%	13%	8%	100%

Toelichting op de rood gemarkeerde cellen:

Vanaf de aansluiting van Woonopmaat in juni 2023 stijgt dit percentage flink. Wordt niet het gemiddelde over 5 jaar maar over 2023 en 2024 berekend, dan wijzigt:

- Het aantal Heemskerkers dat naar Beverwijk is verhuisd van 8% in 14%.
- Het aantal Heemskerkers dat binnen Heemskerk verhuisd van 32% in 44%.

Tabel 4-5 Woningzoekenden perspectief, gemiddeld percentage over de periode 2020 – 2024 (behorend bij fig. 3-6)

door....	Beverwijk	Bloemendaal	Haarlem	Heemskerk	Heemstede	Velsen	Zandvoort	Totaal
Beverwijkers	70%	0%	6%	9%	1%	14%	1%	100%
Bloemendalers	1%	36%	38%	0%	9%	11%	5%	100%
Haarlemmers	4%	3%	77%	0%	4%	10%	3%	100%
Heemskerkers	36%	0%	8%	33%	2%	21%	0%	100%
Heemstedenaren	2%	6%	45%	1%	36%	6%	4%	100%
Velsenaren	3%	1%	9%	1%	1%	84%	0%	100%
Zandvoorters	2%	4%	21%	0%	3%	7%	63%	100%
Buiten regionalen	9%	4%	46%	3%	5%	26%	6%	100%
Statushouders	9%	6%	44%	5%	10%	20%	6%	100%

Toelichting op de rood gemarkeerde cellen:

De aansluiting van Woonopmaat heeft ook effect op het gemiddelde in het woningzoekenden perspectief. Wordt niet het gemiddelde over 5 jaar maar over 2023 en 2024 berekend, dan wijzigt:

- Het aantal Beverwijk dat naar Heemskerk is verhuisd van 9% in 20%.
- Het aantal Heemskerkers dat binnen Heemskerk verhuisd van 33% in 61%.

5 Begrippenlijst

Aanbodmodel	Woningen via het aanbodmodel komen dagelijks op internet. De volgordebepaling tijdens de selectie gaat op basis van de inschrijftijd. Men kan maximaal op drie woningen reageren.
Bemiddeling	Een aantal woningen wordt met voorrang verhuurd aan mensen of instanties met een specifieke woon- of zorgvraag. Deze 'bijzondere' woningen worden niet als 'te huur' vermeld op onze website, maar worden direct aangeboden aan de kandidaat of instantie.
Actief woningzoekende	Een actief woningzoekende: iemand die binnen het lopende jaar een reactie heeft geplaatst op het vrijgekomen aanbod, dit wordt afgezet tegen het totaal aantal woningzoekende in dat jaar (waarbij ook geslaagde en uitgeschreven woningzoekenden worden meegerekend).
Direct te huur	Woningen die geadverteerd worden via internet en met loting worden toegewezen.
Huur	De huur is op basis van netto huur
Huurgrenzen 2024	Kwaliteitskortingsgrens: € 0 - € 454,47 Lage aftoppingsgrens: € 454,48- € 650,43 Hoge aftoppingsgrens: € 650,44 - € 697,07 Liberalisatie grens: € 879,67 Huurgrenzen worden per jaar geïndexeerd.
Inkomen	Bruto jaarinkomen.
(Gemiddelde) inschrijftijd	Dit is de periode dat men staat ingeschreven als woningzoekende. De inschrijftijd start vanaf het moment dat de woningzoekende staat ingeschreven. Deze wordt berekend voor verhuringen binnen het aanbodmodel (exclusief bemiddelingen en urgenties). De gemiddelde inschrijftijd van een woningzoekende wordt berekend op basis van de tijd tussen het moment dat hij zich heeft ingeschreven en wanneer hij een woning accepteert. Bij de gemiddelde inschrijftijd wordt alleen gekeken naar de verhuringen van geadverteerde woningen maar exclusief verhuringen aan urgenten en bemiddelingen.
Inschrijvingen	Nieuwe woningzoekenden die zich binnen een bepaalde periode hebben ingeschreven.
Netto huur	De netto huurprijs in euro's die geregistreerd staat bij de eenheid. De netto huur, ook wel kale huur genoemd, is de vergoeding enkel voor het gebruik van de woonruimte. In de netto huur worden de servicekosten niet meegerekend.
Mutatiegraad	Het aandeel verhuringen ten opzichte van de voorraad in de betreffende periode.
Passend toewijzen	Bij ten minste 95% van de woningen die de corporatie toewijst aan huishoudens met een inkomensgrens onder de grens voor passend toewijzen (de huurtoeslaggrens) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen. Er is een marge van 5% voor uitzonderingssituaties.
Slaagkans (%)	De slaagkans is het aantal verhuringen in een bepaalde periode gedeeld door het aantal actief woningzoekenden in dezelfde periode. De slaagkans geeft de verhouding weer tussen het aantal verhuringen (de geslaagden) en degenen die reageerden op de aangeboden woningen (de actieven). Het gaat hierbij om woningen die geadverteerd zijn. De slaagkans zegt niets over de kans van een individuele woningzoekende, omdat er geen rekening wordt gehouden met de voorwaarden en regelgeving die de uiteindelijke selectie en toewijzing bepalen zoals inschrijftijd, urgentie, e.d.
Toewijzingsregels	Woningcorporaties moeten vanaf 2022 in principe minimaal 92,5 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep. Maximaal 7,5 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen mogen corporaties vrij toewijzen. Dit percentage van 7,5% mag echter worden verhoogd naar maximaal 15%. De corporatie moet dan hierover afspraken maken met de gemeente en huurdersorganisatie en dit vastleggen in de prestatieafspraken. In dat geval moet er dus minimaal 85% van de woningen naar de doelgroep.
Urgenties	Woningzoekenden die beschikken over een toegekende urgentie: wettelijk (mantelzorg, statushouders), sociaal/medisch, stadsvernieuwing of uitstroomregeling. Urgenten hebben als zodanig voorrang op alle overige woningzoekenden. De volgorde tussen urgenten onderling wordt verder bepaald door de datum van urgentieverstrekking. Een deel van de urgenten zoekt zelf via het aanbodmodel, een deel wordt direct bemiddeld.
Verhuringen	Dit zijn alle woningen die in het systeem als verhuurd zijn afgemeld. Zowel geadverteerde woningen via het aanbodmodel als bemiddelde woningen evenals verhuringen o.b.v. urgentie. De berekening vindt plaats op huurcontractdatum. Er wordt alleen gekeken naar de verhuringen van corporaties.
Weigeringen	Na een selectie worden woningen aan kandidaten aangeboden. Een kandidaat kan een woning ook weigeren. Dit zijn weigeringen op geadverteerde verhuurde woningen.
(Gemiddelde) Zoektijd	De zoektijd is het aantal jaren dat een woningzoekende ingeschreven staat berekend vanaf de eerste reactie tot het moment dat hij een woning accepteert. Bij de berekening van de gemiddelde zoektijd wordt uitsluitend gekeken naar verhuringen van geadverteerde woningen exclusief verhuringen aan urgenten en bemiddelingen.