

Notitie verdeling sociale huurwoningen in Beverwijk en Heemskerk

Bestemd voor de gezamenlijke raadscommissie van 18 maart 2021

Inleiding

In 2020 zijn er twee onderzoeken gedaan waarvan de uitkomsten interessant zijn om te delen:

- Eerste effecten regionale woonruimteverdeling regio's IJmond en Zuid-Kennemerland - Stichting Woonservice, december 2020.
- Ervaringen met twee woonruimteverdeelsystemen in de regio – Woonopmaat, september 2020.

Beide onderzoeken hebben uitkomsten die belangrijk zijn voor woningzoekenden uit zowel Beverwijk als Heemskerk. In deze notitie zijn de uitkomsten van beide onderzoeken samengevat. Daarnaast zijn er gegevens uit de Huisvestingsmonitor Heemskerk & Beverwijk 2019 opgenomen. De drie onderzoeken zijn als bijlage opgenomen.

In deze notitie schetst paragraaf 1 de context m.b.t. de woonruimteverdeling in Beverwijk en Heemskerk. Paragraaf 2 gaat in op bevindingen uit het onderzoek van Woonservice, paragraaf 3 geeft de belangrijkste resultaten uit het onderzoek van Explica voor Woonopmaat. Tot slot worden in paragraaf 4 enkele conclusies getrokken over de sociale woonmarkt in beide gemeenten.

1. Woonruimteverdeelsysteem Beverwijk en Heemskerk

1.1 De druk op de woonmarkt neemt toe

De druk op de woonmarkt is de afgelopen jaren sterk toegenomen. Dit zien wij landelijk, regionaal en ook in Beverwijk en Heemskerk. De vraag overstijgt vele malen het aanbod. Met name in de koopsector steeg de gemiddelde koopprijs fors. In de huursector zien wij dit terug in een toenemend aantal woningzoekenden en stijgende wachttijden. Gemeenten werken, samen met ontwikkelaars en woningcorporaties, aan het bouwen van extra woningen. Alleen met meer woningen kan de druk op de woonmarkt afnemen. Op korte termijn zal de schaarste niet afnemen. Ten tijde van schaarste komt het aan op een rechtvaardige en uitlegbare verdeling.

1.2 Huisvestingswet biedt gemeenten mogelijkheden om woningen eerlijk te verdelen

Het uitgangspunt van de Huisvestingswet 2014 is gebaseerd op het grondrecht dat iedere (verblijfsgerechtigde) persoon het recht heeft vrij binnen Nederland te verhuizen en zelf zijn woonplaats te kiezen. Wanneer er in een gemeente schaarste is aan (betaalbare) woningen en deze schaarste leidt tot een onevenwichtige of onrechtvaardige verdeling van woningen, kan de gemeenteraad regelgeving over de verdeling van woningen opnemen in een huisvestingsverordening. In de huisvestingsverordening kunnen regels worden opgenomen met betrekking tot urgentie (wie krijgt voorrang), passendheid (naar inkomen, woninggrootte en leeftijd) en/of regionale/lokale binding.

In de regio IJmond/Zuid-Kennemerland is aangetoond dat er schaarste is aan sociale huurwoningen. Om die reden hanteren de gemeenten al vele jaren een huisvestingsverordening. Vanaf 2015 hanteren gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland een regionaal afgestemde huisvestingsverordening die in de basis gelijk is. Lokaal maatwerk blijft mogelijk op basis van de lokale woningmarkt.

In de Huisvestingswet is een duidelijke scheiding aangebracht in taken en verantwoordelijkheden tussen gemeenten en corporaties. Gemeenten kunnen toewijzingsregels opnemen in een huisvestingsverordening, waarmee woningcorporaties hun woonruimteverdeelsysteem moeten inrichten. Woningcorporaties gaan over de modelkeuze van het woonruimteverdeelsysteem en de uitvoering. De woningcorporatie maakt dus de keuze voor bijvoorbeeld een aanbodmodel of optiemodel en welk samenwerkingsverbanden zij aangaan voor de woonruimteverdeling.

1.3 Sinds november 2018: Twee verdeelsystemen in Beverwijk en Heemskerk

In Beverwijk en Heemskerk zijn twee woningcorporaties actief: Pré Wonen en Woonopmaat. Tussen 2004 en 2018 hanteerden ze allebei een eigen optiemodel als verdeelsysteem voor de vrijkomende sociale huurwoningen. Woningzoekenden konden zich in beide optiemodellen inschrijven en betaalde opties nemen. Het aanbod van beide corporaties was te vinden op één website: IJmondwoning.nl.

Sinds november 2018 heeft Pré Wonen er voor gekozen haar vrijkomende woningen in Beverwijk en Heemskerk te verdelen via het regionale aanbodmodel in de regio IJmond/Zuid-Kennemerland, dat wordt uitgevoerd door Stichting Woonservice. Pré Wonen koos voor het regionale systeem om het voor de woningzoekende eenvoudiger, transparanter en goedkoper te maken om binnen de regio te verhuizen. Daarnaast is voor de corporatie de bedrijfsvoering eenvoudiger en efficiënter geworden omdat ze nog maar in één verdeelsysteem werken.

Woonopmaat heeft tot dusver nog niet besloten aan te sluiten op het regionale verdeelsysteem via het aanbodmodel. In 2018 zag zij daartoe nog geen aanleiding. Woonopmaat gaf daarbij aan alleen op basis van gedegen onderzoek een besluit over aansluiting te nemen.

Sinds 2018 zijn er in Beverwijk en Heemskerk dus twee verschillende verdeelsystemen: een aanbodmodel en een optiemodel. Woningzoekenden die in Beverwijk of Heemskerk willen (blijven) wonen, kunnen zich in beide verdeelsystemen inschrijven. Voorheen namen ze opties bij één of beide corporaties, nu schrijven ze zich in bij het regionaal aanbodmodel en/of het optiemodel voor de gemeenten Beverwijk en Heemskerk. Als ze voor beide systemen kiezen, moeten ze in beide systemen betalen (inschrijfgeld en/of optiegeld). Ze kunnen op twee websites zoeken naar het woningaanbod. De gemeenten Beverwijk en Heemskerk verzamelen sinds 2018 uit twee verschillende verdeelsystemen beleidsmatige cijfers, dat is voor de gemeenten minder efficiënt dan voorheen.

In bijlage 1 staan de verschillen tussen de beide modellen uitgelegd en ook de belangrijkste cijfers over 2019. De cijfers zijn niet altijd onderling vergelijkbaar omdat de verdeelsystemen een andere werking hebben.

1.4 Woningvoorraad en verhuringen 2019 in Beverwijk en Heemskerk

In de tabel staan per gemeente de totale woningvoorraad van Pré Wonen en Woonopmaat weergegeven en de verhuringen in 2019.

Beverwijk	Heemskerk
<u>Woningcorporatie:</u> Pré Wonen: 3.580 woningen Woonopmaat: 2.958 woningen	<u>Woningcorporatie:</u> Pré Wonen: 79 woningen Woonopmaat: 5.213 woningen
<u>Vrijgekomen woningen in 2019:</u> - Pré Wonen totaal 302 woningen waarvan: - 191 via inschrijfduur verhuurd - 111 via bemiddeling ¹ verhuurd - Woonopmaat totaal 153 woningen waarvan: - 97 via opties verhuurd - 45 via bemiddeling verhuurd - 11 via loting verhuurd	<u>Vrijgekomen woningen in 2019:</u> - Pré Wonen totaal 3 woningen waarvan: - 3 via inschrijfduur verhuurd - Woonopmaat totaal 288 woningen waarvan: - 178 via opties verhuurd - 105 via bemiddeling verhuurd (<i>vanwege een groot stadsvernieuwingsproject</i>) - 5 via loting verhuurd

¹ Een corporatie mag een deel van de vrijkomende woningen bemiddelen voor:

- specifieke doelgroepen bijvoorbeeld stadvernieuwingskandidaten, sociaal-medisch urgenten of statushouders
- verhuringen binnen de 25%-regeling bijvoorbeeld voor het doorverhuizen van senioren, om huurders te laten verhuizen van een te dure naar een goedkopere woning of van een grote naar een kleinere woning.

2. Uitkomsten onderzoek Stichting Woonservice

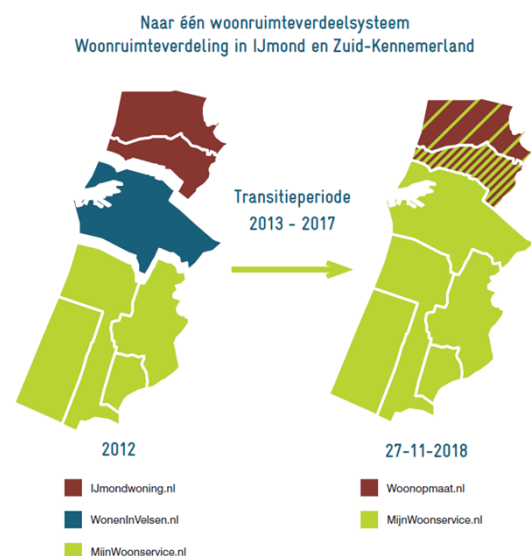
In het onderzoek 'Eerste effecten regionale woonruimteverdeling regio's IJmond en Zuid-Kennemerland' heeft Stichting Woonservice de eerste resultaten van het samengaan van de woningmarktregio's IJmond en Zuid-Kennemerland in één systeem voor de woonruimteverdeling onderzocht.

Voor de gemeente Beverwijk heeft dit alleen betrekking op de voorraad huurwoningen in beheer van woningcorporatie Pré Wonen: 3.580 woningen. In de gemeente Heemskerk heeft Pré Wonen 79 woningen in beheer en in 2019 heeft Pré Wonen 3 woningen verhuurd via het nieuwe regionale systeem. Dit aantal is te beperkt om uitspraken op te baseren over de gevolgen van de samenvoeging voor woningzoekenden uit Heemskerk. Dit wordt in de evaluatie dan ook buiten beschouwing gelaten.

2.1 Woningmarkt werkt regionaal

Een woonmarkt functioneert regionaal. Om die reden wordt er sinds 2013 gesproken over het samenvoegen van de drie woonruimteverdeelsystemen in de regio's IJmond en Zuid-Kennemerland. Eén regionale verdeling maakt het voor de woningzoekende eenvoudiger en transparanter. Zij krijgen meer keuzemogelijkheden om te verhuizen binnen de regio. Er ontstaat hierdoor meer dynamiek en doorstroming op de woonmarkt.

Om die reden zijn sinds november 2018 de acht woningcorporaties in de regio IJmond/Zuid-Kennemerland met uitzondering van Woonopmaat, samengegaan in één regionaal systeem voor de verdeling van sociale huurwoningen. Dit wordt uitgevoerd door Stichting Woonservice.



2.2 Samenvoegen is regionaal succes

Vóór 2018 was er nog geen sprake van één regionaal functionerende woonmarkt IJmond/Zuid-Kennemerland. Woningzoekenden moesten zich in meerdere systemen inschrijven, inschrijfkosten betalen en meerdere websites raadplegen om het woningaanbod te bekijken. Daarnaast leek het kanaal een te grote barrière voor woningzoekenden uit Zuid-Kennemerland om te verhuizen naar Beverwijk of Heemskerk.

Sinds november 2018 zien woningzoekenden de vrijkomende woningen van acht corporaties in de regio op één website staan: mijnwoonservice.nl. Hierdoor hebben woningzoekenden een beter beeld van het woningaanbod in alle gemeenten van de regio. Het Woonservice-onderzoek laat zien dat mensen sinds 2018 vaker zoeken en verhuizen naar andere gemeenten in de regio en ook over het kanaal heen naar Beverwijk en Heemskerk en andersom. De gewenste doorstroming en dynamiek op de regionale woonmarkt is tot stand gekomen.

2.3 Pré Wonen via Woonservice: 60% verhuurd aan inwoners Beverwijk en Heemskerk

Zoekgedrag inwoners Beverwijk binnen Woonservice

In het aanbodmodel kan een woningzoekende zijn interesse voor een woning aangeven door op deze woning te reageren, dat betekent nog niet dat de woningzoekende deze woning ook toegewezen krijgt. Uit het onderzoek van Woonservice blijkt dat Beverwijkers in 2019 vooral reageerden op:

- woningen van Pré Wonen in Beverwijk (50%)
- woningen in Velsen (28%) en
- woningen in Haarlem (17%).

Woningzoekenden uit andere regiogemeenten reageerden ook op woningen van Pré Wonen in Beverwijk, dit zijn vooral Velsenaren en Haarlemmers.

Verhuringen Pré Wonen via Woonservice in Beverwijk

In 2019 werden 191 sociale huurwoningen van Pré Wonen in Beverwijk via het aanbodmodel verhuurd. Hiervan werd 67 woningen verhuurd aan een woningzoekende uit Beverwijk en 15 aan woningzoekenden uit Heemskerk. Er werden 55 woningen toegewezen aan Haarlemmers en 19 aan Velsenaren. Een deel van de vrijkomende woningen wordt door Pré Wonen direct bemiddeld, bijvoorbeeld aan urgenten of stadsvernieuwingskandidaten, dat waren in 2019 111 woningen.

In totaal werden er in 2019 door Pré Wonen 302 woningen in Beverwijk opnieuw verhuurd. Van alle vrijkomende woningen van Pré Wonen werd 60% (180 woningen) verhuurd aan inwoners van Beverwijk en Heemskerk.

Wachttijden woningen Pré Wonen binnen Woonservice

In Beverwijk lopen de wachttijden voor een woning van Pré Wonen sneller op dan in andere gemeenten in de regio IJmond/Zuid-Kennemerland. Woningzoekenden uit Beverwijk die voor november 2018 stonden ingeschreven bij Pré Wonen konden gebruik maken van een overgangsregeling, waardoor ze 3 jaar extra inschrijftijd hebben gekregen. De wachttijden bij Pré Wonen in Beverwijk stegen van gemiddeld 4 jaar in 2018 naar gemiddeld 6,3 jaar in 2019.

Andersom zijn er als gevolg van de lange wachttijden in Zuid Kennemerland, nog niet veel woningen in Haarlem en Velsen aan Beverwijkers verhuurd: in Haarlem 4 en in Velsen 7 woningen.

2.4 Conclusies onderzoek Woonservice

1. Inwoners vinden binnen de regio eenvoudiger passende huisvesting

Er vinden in 2019 en de eerste helft van 2020 meer verhuisbewegingen plaats tussen vrijwel alle gemeenten in de regio en over de grenzen van de voormalige regio's heen. Woningzoekenden slagen ook in buurgemeenten en de voormalige buurregio voor een woning.

Woningzoekenden hebben in 2019 wel (iets) meer inschrijftijd nodig om een woning te vinden in hun eigen gemeente. Dit wordt deels verklaard door de toenemende druk op de woningmarkt. In Beverwijk en Velsen is het verschil tussen de benodigde inschrijftijd om in hun eigen gemeente te blijven wonen, voor en na de samenvoeging groter dan in de rest van de regio.

2. Meer keuze voor woningzoekenden door minder barrières

De meeste barrières in regelgeving zijn door de gelijklopende huisvestingsverordeningen weggenomen. De regio IJmond/Zuid-Kennemerland kent in vergelijking met andere regio's weinig regels die de keuzevrijheid van woningzoekenden beperken.

Er zijn nog wel enkele lokale voorrangsregels bijvoorbeeld in Bloemendaal en Zandvoort die de positie van inwoners van buiten de betreffende gemeente verzwakken omdat ze niet in aanmerking komen voor deze voorrang.

3. Meer efficiency voor corporaties en woningzoekenden

Voor woningzoekenden is het veel efficiënter en goedkoper dat zij tegenwoordig voor een groot deel van de regio maar één inschrijving nodig hebben om naar een sociale huurwoning te zoeken.

Voor de corporaties Pré Wonen en Brederode Wonen is de efficiency zondermeer verhoogd omdat ze alle woningen in één verdeelsysteem aanbieden. Voor de gemeente Beverwijk zijn de werkprocessen door de samenvoeging minder efficiënt geworden omdat er in deze gemeente nu twee systemen voor woonruimteverdeling zijn.

2.5 Aanbevelingen onderzoek Woonservice

1. Verhuisstromen en wachttijden blijvend monitoren

Blijf de verhuisstromen en de inschrijftijden van woningzoekenden monitoren en daarover regionaal rapporteren. De huidige verhuurresultaten geven geen reden om in te grijpen, omdat de samenvoeging nog maar recent plaatsvond. Bovendien is nog onvoldoende inzichtelijk of de trend van

oplopende inschrijftijden zich voortzet. De oplopende inschrijftijd wordt deels ook verklaard door toenemende druk op de woningmarkt in deze regio en de rest van Nederland.

2. Behoud gelijklopende huisvestingsverordeningen binnen de regio

Houd de gelijklopende huisvestingsverordeningen binnen de regio in stand. Het is van groot belang dat de gemeenten in 2021 opnieuw de huisvestingsverordeningen regionaal op elkaar afstemmen. Neem de nog bestaande lokale barrières bij de besprekingen over de nieuwe huisvestingsverordening mee en probeer deze waar mogelijk in de toekomst te beslechten. Wees transparanter over maatwerkverhuringen van corporaties zodat woningzoekenden de verhuringen begrijpen.

3. Onderzoek de klantervaringen

Vraag woningzoekenden regelmatig naar hun ervaringen met MijnWoonservice.nl en laat hen meedenken over verbeteringen. Dit kan bijvoorbeeld door het opzetten van een klantenpanel of via een digitale enquête.

3. Uitkomsten onderzoek Woonopmaat

Het onderzoek van Woonopmaat uitgevoerd in 2020 had als doel om te achterhalen hoe woningzoekenden het werken met twee verschillende verdeelsystemen in één regio ervaren. De resultaten van dit onderzoek neemt Woonopmaat mee in haar afweging of ze in de nabije toekomst gebruik wil maken van het (al dan niet regionale) aanbodmodel.

De werking van het huidige optiemodel is al eerder geëvalueerd. Bij het onderzoek in 2020 is zowel gekeken naar de cijfers als de ervaringen van woningzoekenden: hiervoor zijn met 30 woningzoekenden en de (huurders)organisatie van Woonopmaat gesprekken gevoerd.

3.1 Aantal optienemers groeit

Er zijn ten opzichte van januari 2018 steeds meer optiehouders (2018: 4.500 en half 2020: 7.300).

Ruim driekwart daarvan komt uit Heemskerk en Beverwijk.

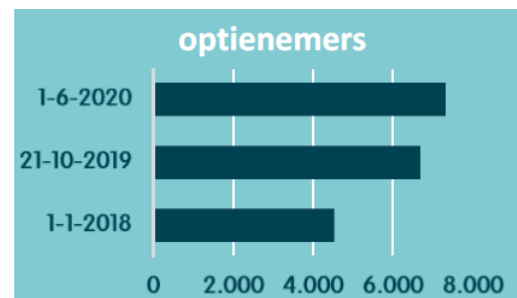
Vooral het aantal optienemers uit Beverwijk is toegenomen nadat Pré Wonen stopte met het optiemodel.

De piek van het aantal nieuwe inschrijvers bij Woonopmaat lag in december 2018 en januari 2019 (net na de livegang van Woonservice).

Het aandeel uit de overige gemeenten in de regio IJmond/Zuid-Kennemerland is gelijk gebleven (7%).

Deze optienemers komen met name uit Velsen-Noord, Haarlem en IJmuiden. De overige 17% optienemers komt van buiten de regio.

De stijging van optiehouders is met name in de leeftijdsgroepen: 25-34 jaar en 75-plussers.



In 2020 staat van alle woningzoekenden in Beverwijk en Heemskerk tezamen:

- 54% ingeschreven bij het optiemodel van Woonopmaat
- 32% ingeschreven bij het regionaal aanbodmodel van Woonservice en
- 15% ingeschreven bij beide systemen.

3.2 Meer informatie over modellen voor nieuwe woningzoekenden

Niet iedere woningzoekende in de regio lijkt te weten dat er twee systemen zijn om een woning te zoeken in de regio (het model van Woonopmaat en Woonservice). Slechts 23% van de optiehouders bij Woonopmaat heeft zich ook bij Woonservice ingeschreven.

Sinds november 2018 zijn er 5.500 nieuwe woningzoekenden die zich bij Woonopmaat hebben ingeschreven. Met alleen een inschrijving bouw je binnen het optiemodel geen wachttijd op voor een woning, hiervoor moet je een optie nemen op een woning. Je kunt met een inschrijving wel meeloten als een woning via loting (= direct te huur) wordt aangeboden. Van de 5.500 nieuwe inschrijvingen heeft 40% een optie genomen.

Woningzoekenden die buiten de gemeenten Beverwijk en Heemskerk wonen, hebben vaker geen optie genomen dan woningzoekenden uit Beverwijk of Heemskerk. Het lijkt daardoor of ze de werking van een optiemodel soms niet helemaal begrijpen. Er lijkt geen relatie met de leeftijd van de woningzoekende en het nemen van een optie. Alleen woningzoekenden tussen 65 en 75 jaar hebben relatief iets vaker een optie.

3.3 Twee modellen heeft voordelen voor woningzoekenden

Woningzoekenden uit Beverwijk en Heemskerk geven in de interviews aan dat ze het een voordeel vinden dat er twee systemen zijn omdat zij het optiemodel al kennen en ook het aanbodmodel kunnen gebruiken om het aanbod te zien in andere regiogemeenten: er is meer te kiezen. Ze zien als voordelen van de systemen:

- Voordeel optiemodel: afwachten (er wordt geen actie verwacht) en positie in wachtrij bekend
- Voordeel aanbodmodel: je kunt reageren op een specifieke woning (in een complex).

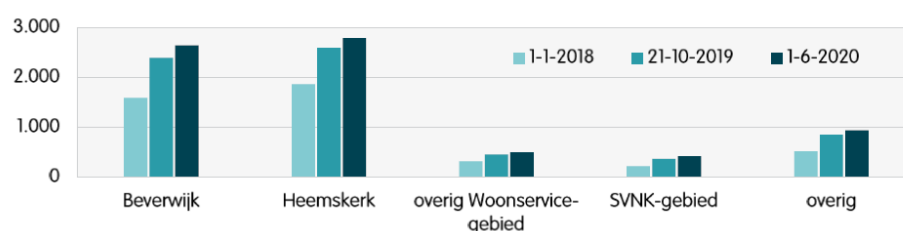
Vooral woningzoekenden die dringend op zoek zijn naar een woning maken gebruik van beide systemen.

Woningzoekenden uit Beverwijk en Heemskerk hebben het gevoel dat hun kans op een woning via het optiemodel van Woonopmaat groter is omdat ze minder concurrentie hebben van andere woningzoekenden. Ze zien dat de wachttijden in het aanbodmodel veel langer zijn maar ze vinden het wel een voordeel dat je in meer gemeenten kunt zoeken.

3.4 Conclusies onderzoek Woonopmaat

Het aantal optienemers groeit sinds 2018. Sinds november 2018 hebben 5.500 nieuwe woningzoekenden zich ingeschreven bij Woonopmaat. Ruim driekwart daarvan komt uit Heemskerk en Beverwijk.

Ontwikkeling optienemers naar herkomstgemeente (bron: optiegegevens Woonopmaat)



Slechts 23% van de optiehouders bij Woonopmaat heeft zich ook bij Woonservice ingeschreven. Woningzoekenden die beide woonruimteverdeelsystemen kennen, ervaren voordelen aan deze situatie: je kunt kiezen welk verdeelsysteem je het meeste aanspreekt of bij beide inschrijven.

3.5 Aanbevelingen onderzoek Woonopmaat

Niet iedere woningzoekende weet beide verdeelsystemen te vinden. Er moet meer informatie gegeven worden over het feit dat er in de regio twee woonruimteverdeelsystemen zijn en ook over de manier waarop beide systemen werken. Het zou goed zijn als er een centrale plek is waar beide systemen zichtbaar/vindbaar zijn. Dat is klantvriendelijker omdat iedereen dan een afweging kan maken welk systeem hen meer aanspreekt maar ook voor beide systemen kan kiezen.

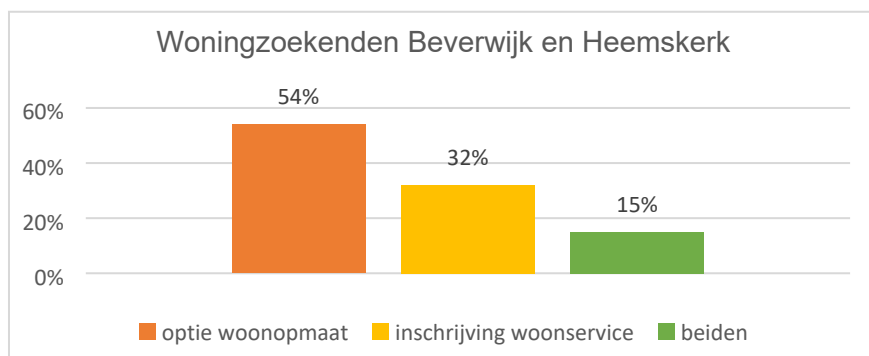
Het optiemodel is niet flexibel. Dat betekent dat als de situatie van de woningzoekende verandert, bijvoorbeeld zijn huishoudgrootte of inkomen hij soms niet meer in aanmerking komt voor de woning waar hij of zij een optie op heeft. Daarnaast heeft Woonopmaat ook minder flexibiliteit om haar voorraadbeleid aan te passen. Wanneer Woonopmaat er voor kiest een complex te verkopen of slopen heeft dit als consequentie dat de woningzoekenden hun optie (en opgebouwde wachttijd) op deze woningen verliezen.

Clusters van woningen bevatten te weinig specifieke kenmerken waardoor er in het cluster ook woningen kunnen vrijkomen waar woningzoekenden niet direct in geïnteresseerd zijn omdat ze een andere plattegrond, huurprijs of ligging hebben. Als een woningzoekende een optie neemt kan hij geen aanvullende wensen doorgeven bijvoorbeeld de verdieping waar de woning op moet liggen.

4. Conclusies over woonmarkt Beverwijk en Heemskerk

4.1 Woningzoekenden en hun keuzes

Van alle woningzoekenden in Beverwijk en Heemskerk tezamen, heeft 54% zich ingeschreven bij het optiemodel van Woonopmaat, 32% staat ingeschreven bij het regionaal aanbodmodel van Woonservice en 15% staat bij beide systemen ingeschreven.



Beverwijk	Heemskerk
4.428 geregistreerde woningzoekenden, waarvan: - 1.906 (43%) optie bij Woonopmaat - 1.828 (41%) inschrijving bij Woonservice - 741 (16%) beiden	3.480 geregistreerde woningzoekenden, waarvan: - 2.327 (67%) optie bij Woonopmaat - 688 (20%) inschrijving bij Woonservice - 465 (13%) beiden

De reden waarom woningzoekenden zich maar beperkt in beide systemen hebben ingeschreven is:

- Onwetendheid over de mogelijkheid om zich ook in te schrijven bij Woonservice of Woonopmaat
- Voorkeur voor Woonopmaat of Woonservice of voor optiemodel of aanbodmodel
- Voorkeur voor een woning in Heemskerk (deze woningen zijn vooral in bezit van Woonopmaat)

4.2 Verhuringen 2019 in Beverwijk en Heemskerk tezamen 75% eigen inwoners

Van alle verhuurde sociale huurwoningen van Pré Wonen en Woonopmaat in Beverwijk en Heemskerk werd in 2019 75% verhuurd aan eigen inwoners (Beverwijk: 45% en Heemskerk: 30%).

Van de woningen werd 7% verhuurd aan mensen uit Haarlem, 3% aan mensen uit Velsen en 1% Heemstede. Daarnaast werd 14% van de woningen verhuurd aan mensen van buiten de regio o.a. Amsterdam en de regio Alkmaar.



Verhuringen Beverwijk: 67% inwoners Beverwijk en Heemskerk

Van alle verhuurde woningen van Pré Wonen en Woonopmaat in Beverwijk werd in 2019 67% verhuurd aan eigen inwoners (Beverwijk: 57% en Heemskerk: 10%).

Van de woningen werd 13% verhuurd aan mensen uit Haarlem, 5% aan mensen uit Velsen en 1% Heemstede. Daarnaast werd 14% van de woningen verhuurd aan mensen van buiten de regio.

Heemskerk: 84% inwoners Heemskerk en Beverwijk

Van alle verhuurde woningen van Pré Wonen en Woonopmaat in Heemskerk werd in 2019 84% verhuurd aan eigen inwoners (Heemskerk: 69% en Beverwijk: 15%). Van de woningen werd 1% verhuurd aan mensen uit Haarlem en 1% aan mensen uit Velsen. Daarnaast werd 14% van de woningen verhuurd aan mensen van buiten de regio.

4.3 Wachttijden 2019 Beverwijk en Heemskerk deels gestegen

Het aantal woningzoekenden in het regionaal aanbodmodel waaraan Pré Wonen deelneemt, stijgt. Dat betekent dat woningzoekenden steeds langer moeten wachten op een woning.

Ook bij Woonopmaat is het aantal woningzoekenden dat via het optiemodel een woning zoekt vanaf 2018 gestegen, vooral uit Beverwijk. De wachttijden lopen ook in het optiemodel op en zijn in lijn met de toenemende druk op de woonmarkt. In verhouding met andere gemeenten in de regio zijn de wachttijden bij Woonopmaat laag.

Wachttijden in Beverwijk

De wachttijden van woningzoekenden uit Beverwijk die naar woningen van Pré Wonen in Beverwijk zoeken via het regionale model, zijn in 2019 gestegen van gemiddeld 4 jaar in 2018 naar gemiddeld 6,3 jaar in 2019. Het is nog de vraag of dit een eenmalig effect is of dat deze stijging doorzet of dat de wachttijd korter wordt. Eigen inwoners kiezen binnen het aanbodmodel vaak de meest geliefde woningen waar een langere wachttijd voor nodig is. Het is belangrijk om de wachttijden te monitoren in de jaarlijkse huisvestingsmonitor.

Wachttijden zijn ook bij Woonopmaat in Beverwijk gestegen voor alle optienemers van gemiddeld 2 jaar en 2 maanden in 2018 naar gemiddeld 3 jaar en 1 maand in 2019.

Wachttijden in Heemskerk

Gezien het beperkte aantal verhuringen (3 woningen) van Pré Wonen in Heemskerk, kan er over de wachttijd voor een woning van Pré Wonen in Heemskerk geen uitspraak worden gedaan.

Wachttijden zijn bij Woonopmaat in Heemskerk voor alle optienemers gestegen van gemiddeld 2 jaar en 4 maanden in 2018, naar gemiddeld 3 jaar en 3 maanden in 2019.

Bijlage 1. Verschil woonruimteverdeelsystemen en cijfers verdeling 2019

Woningcorporatie Pré Wonen	Woningcorporatie Woonopmaat
Beverwijk: 3.580 woningen Heemskerk: 80 woningen	Beverwijk: 2.958 woningen Heemskerk: 5.448 woningen
Regionaal aanbodmodel van 8 woningcorporaties ² in 7 gemeenten ³ van de regio IJmond en Zuid-Kennemerland	Optiemodel voor woningen van Woonopmaat in Beverwijk en Heemskerk (<i>beperkt deel Direct-te-Huur: via loting</i>)
Kenmerken aanbodmodel: - o Woningzoekende schrijft zich in (10 euro) en verlengt zijn inschrijving jaarlijks (10 euro p.j.) - o Woningzoekenden bouwen inschrijftijd op - o Woningen die vrijkomen worden geadverteerd - o Woningzoekenden reageren zelf op een geadverteerde woning - o Woningzoekenden zijn flexibel in het aanpassen van hun woonwensen aan hun situatie - o Woningen worden verdeeld op basis van inschrijfduur - o Een deel van de woningen wordt direct aangeboden aan voorrangsgroepen. Dit zijn: - Sociaal/medische urgenten - Stadsvernieuwingsurgenten - Specifieke doelgroepen zoals uitstroom uit instellingen (kanscontract) of statushouders - 25% vrije toewijzing woningcorporaties voor maatwerkoplossingen, waaronder bijv. doorstroming voor senioren.	Kenmerken optiemodel: - o Woningzoekende schrijft zich in en kan maximaal 5 opties nemen (eenmalig 25 euro per optie en €20,- retour bij inleveren van de optie) - o Woningzoekenden komen in een wachtrij per optie en bouwen daarmee inschrijftijd op of kunnen meeloten - o Elke optie bestaat uit een cluster woningen - o Woningen die vrijkomen worden door de corporatie aangeboden aan woningzoekenden die een optie voor deze woning hebben - o Woningen worden verdeeld op basis van inschrijfduur (= plaats op wachtlijst bij deze optie) - o Een deel van de woningen in Beverwijk wordt direct aangeboden aan voorrangsgroepen. Dit zijn: - Sociaal/medische urgenten - Stadsvernieuwingsurgenten - Specifieke doelgroepen zoals uitstroom uit instellingen (kanscontract) of statushouders. - 25% vrije toewijzing woningcorporaties voor maatwerkoplossingen, waaronder bijv. doorstroming voor senioren.
<u>Verhuurde woningen in Beverwijk en Heemskerk 2019:</u> Totaal 305 woningen waarvan: - 194 via inschrijfduur verhuurd - 111 via bemiddeling verhuurd	<u>Verhuurde woningen in Beverwijk en Heemskerk 2019:</u> Totaal 441 woningen - 275 via opties verhuurd - 150 via bemiddeling verhuurd - 16 via loting verhuurd
Beverwijk <u>Verhuringen Pré Wonen aan woningzoekenden uit:</u> - Beverwijk: 55% - Heemskerk: 5% - Haarlem: 18% - Velsen: 6% - Overig Zuid-Kennemerland: 2% - Buiten regio: 14%	Beverwijk <u>Verhuringen Woonopmaat aan woningzoekenden uit:</u> - Beverwijk: 62% - Heemskerk: 20% - Haarlem: 3% - Velsen: 2% - Overig Zuid-Kennemerland: 0% - Buiten regio: 14%
Heemskerk <u>Verhuringen Pré Wonen: slechts 3 woningen</u>	Heemskerk <u>Verhuringen Woonopmaat aan woningzoekenden uit:</u> - Heemskerk: 69% - Beverwijk: 15% - Haarlem: 1% - Velsen: 1% - Overig Zuid-Kennemerland: 0% - Buiten regio: 14%
<u>Gemiddelde inschrijftijd 2019</u> In Beverwijk: 6,3 jaar (was 4,0 jaar). In Heemskerk: niet berekend (te beperkt aantal verhuringen)	<u>Gemiddelde wachttijd (bij optie) 2019:</u> In Beverwijk: 3,1 jaar (was 2,2 jaar) In Heemskerk: 3,3 jaar (was 2,4 jaar)

² Woningcorporaties: Brederode Wonen, De Key, Elan Wonen, Pré Wonen (12.611 woningen), Velison Wonen, Woningbedrijf Velsen, Woonzorg Nederland en Ymere.

³ Gemeenten: Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem, Heemskerk, Heemstede, Velsen en Zandvoort