

Wonen en zorg op de kaart, Heemskerk & Beverwijk

2019

Datum: September 2020



Inhoud

1. Inleiding	4
Regionale samenwerking	4
Leeswijzer	4
2. Corporatiewoningen	6
Inschrijvingen	10
3. Toewijzingen	13
Wachttijden corporatiewoningen	21
4. Conclusie	28
Omvang woonvoorraad	28
Toewijzingen	30
Eindconclusie	32
Bijlagen	35
Onderzoeksverantwoording.....	35
Colofon.....	36

Sociaal Wonen in Heemskerk & Beverwijk



Figuur 1 Foto Beverwijk

1. Inleiding

Dit rapport over corporatiewoningen heeft betrekking op de gemeenten **Heemskerk** & **Beverwijk** in het jaar **2019** (peildatum 31-12-2019) en is onderdeel van de regionale monitor 'Wonen en zorg op de kaart'. In dit rapport staat het bezit van corporaties en de inschrijvingen en toewijzingen centraal. Sinds 2019 biedt Pré Wonen al haar woningen aan via het regionale woonruimteverdeelsysteem Woonservice. Woonopmaat hanteert het optiemodel, zoals voorgaande jaren. Hierdoor is sprake van verschillen ten opzichte van de voorgaande rapporten.

Regionale samenwerking

Deze vierde huisvestingsmonitor is een vervolg op de pilot over 2016, 2017 en de regionale verbreding in 2018. Daar waar relevant worden de cijfers over de voorgaande jaren benoemd. De huisvestingsmonitor is opgesteld in directe samenwerking met de gemeenten en de twee belangrijkste corporaties die actief zijn in **Heemskerk** & **Beverwijk**. Informatie is afkomstig uit gemeentelijke informatie en gegevens van corporaties. Meer informatie is te vinden op www.zichtopwonen.nl en www.wonenenzorgopdekaart.nl

Leeswijzer

In dit rapport is bewust gekozen voor een goed leesbare en inzichtelijke rapportage op basis van de vooraf gestelde hoofdvragen. De informatie over toewijzingen en wachttijden van huurwoningen zijn gebaseerd op gegevens van de twee grootste corporaties. Om deze reden worden ze voornamelijk op het niveau van beide corporaties weergegeven.

Tenslotte is gekozen om net als voorgaande jaren, de gegevens van **Heemskerk** & **Beverwijk** samen in deze rapportage te presenteren. Beide gemeenten hebben een gezamenlijke woonvisie en de woningmarkt sluit goed op elkaar aan. Daarbij worden de gegevens die betrekking hebben op **Heemskerk** voornamelijk in het blauw weergegeven en de gegevens voor **Beverwijk** voornamelijk in het oranje.



Figuur 2 Foto Heemskerk

Corporatiewoningen



2. Corporatiewoningen

In Heemskerk en Beverwijk zijn de meeste corporatiewoningen in het bezit van twee grote corporaties Pré Wonen en Woonopmaat. Daarnaast is een klein aantal woningen in het bezit van St. Agnesstichting (Heemskerk) en Woonzorg Nederland. Beide corporaties Pré Wonen en Woonopmaat, hebben gezamenlijk prestatieafspraken gemaakt met Heemskerk en Beverwijk. Ook participeren beide corporaties in deze huisvestingsmonitor. De gegevens van St. Agnesstichting en Woonzorg Nederland worden in dit rapport buiten beschouwing gelaten, net als de particuliere huurwoningen, omdat daarvan geen gegevens beschikbaar zijn. Hierdoor wijken de cijfers ook af van bijvoorbeeld landelijk gepubliceerde cijfers van het CBS.

Pré Wonen heeft op 31 december 2019 3.659 (2018: 3.775) woningen in beide gemeenten. Dat zijn 116 woning minder dan in 2018. Dit komt omdat na de sloop, de nieuwbouw nog niet is gerealiseerd

Woonopmaat heeft op 31 december 2019 op basis van het aangeleverde overzicht 8.187 (2018: 8.289) zelfstandige woningen in beide gemeenten¹. Ten opzichte van 2018 zijn er op basis van deze registratie 102 woningen minder. Bij 16 woningen ontbreekt de huidige huurklasse. Het kleiner aantal woningen komt voornamelijk door sloop en verkoop.

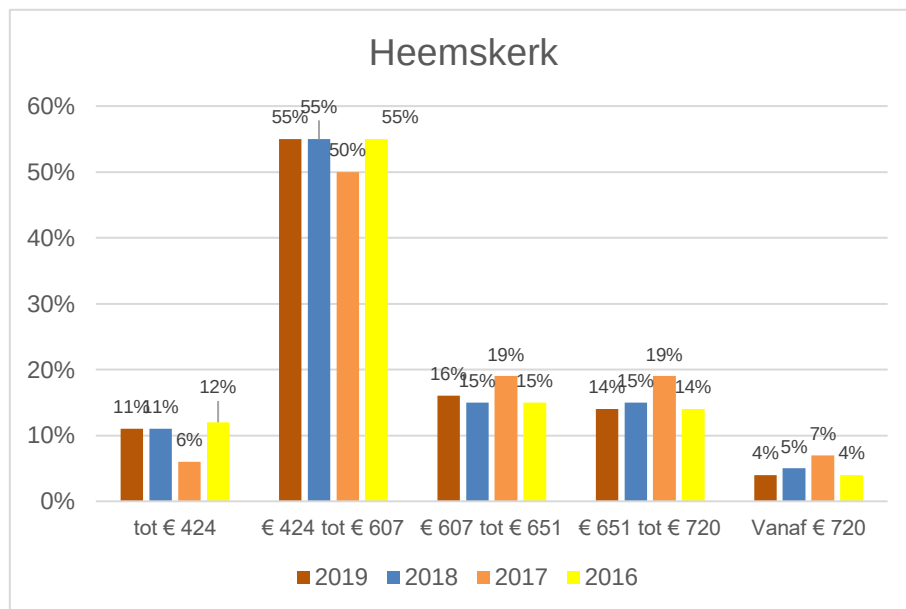
Aantal corporatiewoningen naar huurklasse² 2019, 2018 en 2017.

Huurklasse	Pré Wonen		Woonopmaat		Totaal aantal corporatiewoningen Heemskerk				Totaal aantal corporatiewoningen Beverwijk			
	Heemskerk	Beverwijk	Heemskerk	Beverwijk	Heemskerk 2019		2018	2017	Beverwijk 2019		2018	2017
tot € 424	0	510	590	304	590	11%	11%	6%	814	12%	14%	16%
€ 424 tot € 607	11	2.105	2.881	1.909	2.892	55%	55%	50%	4.014	61%	61%	59%
€ 607 tot € 651	17	363	833	299	850	16%	15%	19%	662	10%	9%	8%
€ 651 tot € 720	31	394	706	243	737	14%	15%	19%	637	10%	9%	10%
Vanaf € 720	20	208	203	203	223	4%	5%	7%	411	6%	7%	7%
Totaal	79	3.580	5.213	2.958	5.292	100%	100%	100%	6.538	100%	100%	100%
Totaal 2018	79	3.696	5.312	2.977	5.391				6.673			
Totaal 2017	80	3.756	5.297	2.989	5.377				6.745			
Totaal 2016	80	3.743	5.448	2.976	5.528				6.719			

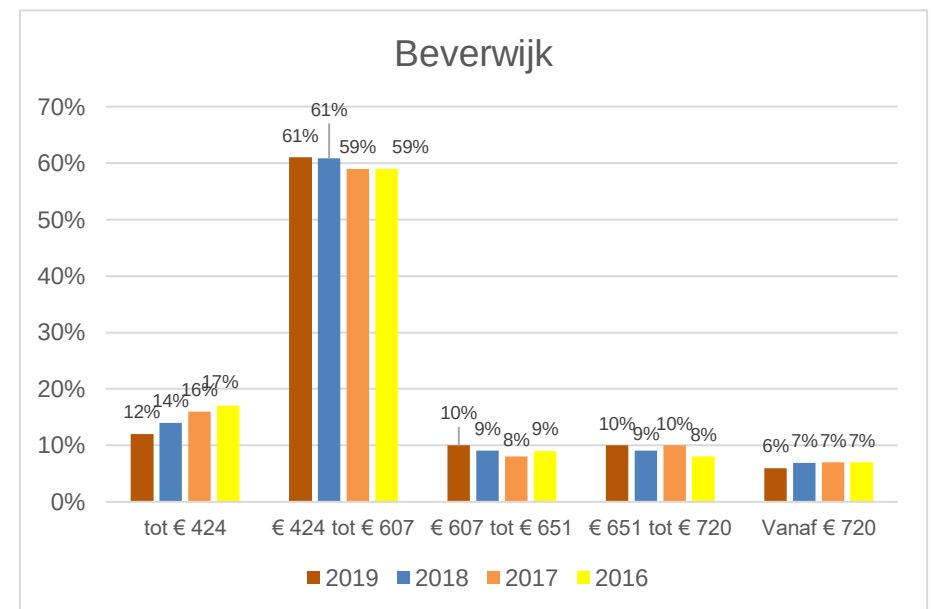
¹ Het gaat om zelfstandige woningen exclusief zorgvastgoed woningen. In een reactie geeft Woonopmaat aan dat het gaat om 8.190 woningen. Het verschil komt waarschijnlijk door een ander moment van dataselectie. Naast sloop en verkoop zijn ten opzichte van vorig jaar ook 5 woningen aangekocht en is vorig jaar volgens Woonopmaat ook het zorgvastgoed meegerekend.

² Het gaat hierbij om de daadwerkelijke huur en niet de streefhuur. De klasseindeling van 2019 staat genoteerd.

Voor beide corporaties geldt dat de meeste woningen een huur hebben in de huurklasse tussen de € 424 en € 720. Dit zijn de huurbedragen voor 2019. Jaarlijks worden de grenzen aangepast. Zie bijlage 1. Als de woningen van beide corporaties samengenomen worden, blijkt dat in Beverwijk ten opzicht van Heemskerk meer 'lage huur woningen' zijn. In Beverwijk is 73% van de huurwoningen van beide corporaties onder de € 607. In Heemskerk is 66% van de huurwoningen van beide corporaties onder de € 607. In Heemskerk en Beverwijk is de verschuiving ten opzichte van het voorgaande jaar minimaal.



Figuur 4 Corporatiewoningen Heemskerk naar huurklasse 2019, 2018, 2017 en 2016



Figuur 5 Corporatiewoningen Beverwijk naar huurklasse 2019, 2018, 2017 en 2016

Streefhuur – huidige huur³ Woonopmaat en Pré Wonen 2019

Gemiddelde huur en streefhuur per huidige huurklasse	Woonopmaat			Pré Wonen		
	Aantal woningen	Streefhuur	Huidige huur	Aantal woningen	Streefhuur	Huidige huur
tot € 424	894	€ 389	€ 384	510	€ 384	€ 380
€ 424 tot € 607	4.790	€ 532	€ 521	2.116	€ 519	€ 514
€ 607 tot € 651	1.132	€ 645	€ 631	380	€ 626	€ 629
€ 651 tot € 720	949	€ 719	€ 680	425	€ 676	€ 693
Vanaf € 720	406	€ 801	€ 803	228	€ 933	€ 874
Totaal	8.171	€ 573	€ 554	3.659	€ 591	€ 551
Totaal 2018	8.289	€ 544	€ 550	3.775	€ 546	€ 531
Totaal 2017	8.286	€ 550	€ 565	3.787	€ 554	€ 518
Totaal 2016	8.424	€ 544	€ 529	3.823	€ 552	€ 510

Op 31 december 2019 heeft Woonopmaat 8.187 woningen in Heemskerk en Beverwijk. Bij 16 woningen is de huidige huur niet bekend, hierdoor is het aantal woningen in de tabel iets kleiner. De gemiddelde huur van alle woningen van Woonopmaat is € 554, de gemiddelde streefhuur is € 573. Ten opzichte van het voorgaande jaar is de gemiddelde huur gestegen, daar waar hij 2018 juist was gedaald. De gemiddelde streefhuur is bij alle klassen met uitzondering van de klasse vanaf € 720, hoger dan de gemiddelde huidige huur.

Pré wonen heeft 3.659 woningen in beide gemeenten. De 3.659 woningen hebben een gemiddelde huur van € 551 en de gemiddelde streefhuur van € 591. Ten opzichte van 2018 zijn beiden gestegen. Per huurklasse verschillen de huidige- en de streefhuur.

³ De huidige huur is de huur op dit moment, de streefhuur de huur na een mutatie op basis van het huidige beleid.

Door de huidige huurklasse te kruisen met de streefhuurklasse wordt zichtbaar hoe de huur zich waarschijnlijk gaat ontwikkelen. Per huidige huurklasse staat aangegeven in welke categorie streefhuur de woning valt. Van de 894 woningen van Woonopmaat in de categorie tot € 424 hebben 762 woningen een gelijke streefhuur en 132 woningen een streefhuur tussen de € 424 en € 607. De woningen met een de streefhuurklasse 'vanaf € 720' en een lagere huidige huurklasse zijn woningen die zijn 'afgetopt'.

Huidige huurklasse naar streefhuurklasse Woonopmaat 2019

Woonopmaat	Streefhuur klasse					
Huidige huurklasse	tot €424	€424 tot €607	€607 tot €651	€651 tot €720	Vanaf €720	Totaal
tot € 424	762	132				894
€ 424 tot € 607	162	4.008	485	104	29	4.788
€ 607 tot € 651		141	709	249	33	1.132
€ 651 tot € 720		49	219	573	107	948
Vanaf € 720		1	17	161	218	397
Totaal	924	4.331	1.430	1.087	387	8.159

Bij Woonopmaat zijn 6.270 (77%) woningen ingedeeld in dezelfde huurklasse als de streefhuurklasse (in 2018 was dit ook 77%). 1.139 (2018: 1.057) Woningen zijn ingedeeld in een huurklasse die lager ligt dan de streefhuurklasse. 588 (2018: 706) Woningen zijn ingedeeld in een huurklasse boven de streefhuurklasse.

Huidige huurklasse naar streefhuurklasse Pré Wonen 2019

Pré Wonen	Streefhuur klasse					
Huidige huurklasse	tot €424	€424 tot €607	€607 tot €651	€651 tot €720	Vanaf €720	Totaal
tot € 424	304	171	22	11	2	510
€ 424 tot € 607	30	1.651	335	87	12	2.115
€ 607 tot € 651		71	199	71	39	380
€ 651 tot € 720		29	46	161	189	425
Vanaf € 720			9	4	215	228
Totaal	334	1.922	611	334	457	3.658

*In de categorie tot € 414 zijn 49 woningen die buiten het woonruimte verdeelsysteem worden verhuurd (VILEX) deze zijn buiten de analyse gehouden.

Bij Pré Wonen zijn 2.530 (69%) ingedeeld in dezelfde huurklasse als de streefhuurklasse. In 2018 was dit 87%. 939 (2018: 464) Woningen zijn ingedeeld in een huurklasse onder de streefhuurklasse. 159 (2018: 41) Woningen zijn ingedeeld in een huurklasse boven de streefhuurklasse.

Inschrijvingen

Ingeschrevenen optiehouders bij de woningcorporaties.

Zowel bij Pré Wonen als Woonopmaat konden geïnteresseerden, huishoudens die op zoek zijn naar een huurwoning in Heemskerk of Beverwijk, in 2018 een optie nemen op een type woning (bepaalde klasse, in een bepaalde wijk). Dit wordt het optiemodel genoemd. In het optiemodel neemt een geïnteresseerde veelal meerdere opties. Een huishouden met meer opties wordt hierdoor meerdere keren meegeteld. Om deze reden spreken we ook over een ingeschrevene: woningzoeker (huishouden) die ingeschreven staat. Bij de beschrijving van de kenmerken van een ingeschreven huishouden wordt deze hierdoor maar één keer meegeteld.

Vanaf november 2018 is Pré Wonen overgegaan naar een aanbodmodel en aangesloten bij Woonservice. Woningzoekenden moeten dan zelf reageren op woningen die worden aangeboden op de site van Woonservice.

Bij Woonopmaat staan op 31 december 2019 **6.688** (2018 :5.761) geïnteresseerde huishoudens ingeschreven en samen hebben ze 15.637 (2018: 13.490) opties. Gemiddeld 2,34 opties per huishouden. Ten opzichte van 2016 -2018 is het aantal geïnteresseerden huishoudens gestegen. Ook het aantal opties is gestegen. Het gemiddeld aantal opties per geïnteresseerde huishouden is toegenomen van respectievelijk 2,15 in 2016 naar 2,34 in 2019.

Bij Pré Wonen staan eind 2018 6.811 geïnteresseerden huishoudens ingeschreven. Zoals aangegeven is Pré Wonen overgestapt naar een ander aanbod systeem. Er zijn geen optiehouders en opties meer, maar 1.931 ingeschreven woningzoekenden uit Beverwijk en Heemskerk. Voor het verschil is op dit moment nog geen verklaring.

Leeftijd ingeschrevenen, Woonopmaat en Pré Wonen 2019.

Leeftijd	Woonopmaat	2019	2018 (n= 5.759)	2017 (n= 4.521)	2016 (n=3.811)	Pré Wonen	2019 (n=1.931)	2018 (n=6.811)	2017 (n= 5.676)	2016 (n= 5.560)
tot 23 jaar	551	8%	9%	6%	5%	250	13%	7%	6%	12%
23 tot 35 jaar	2.777	42%	41%	42%	41%	832	43%	45%	45%	45%
35 tot 45 jaar	1.042	16%	16%	17%	17%	308	16%	19%	19%	18%
45 tot 55 jaar	839	13%	13%	14%	14%	241	12%	14%	15%	13%
55 tot 65 jaar	683	10%	10%	10%	9%	153	8%	8%	9%	7%
65 jaar en ouder	799	12%	12%	11%	14%	147	8%	7%	7%	5%
Eindtotaal*	6.691	100%	100%	100%	100%	1.931	100%	100%	100%	100%

*Totaal aantal is soms kleiner vanwege ontbrekende gegevens.

De leeftijd van de huishoudens (hoofdbewoner) die ingeschreven staat varieert. De grootste groep ingeschrevenen bij zowel Woonopmaat als Pré Wonen heeft een leeftijd tussen de 23 en 35 jaar. Ze staan aan de start van hun wooncarrière. Wel zijn er verschuivingen ten opzichte van 2018 kleine verschuivingen. Bij Pré Wonen is de groep tot 23 jaar in verhouding tot voorgaande jaren groter geworden. Een verklaring is op dit moment niet beschikbaar, maar het kan het gevolg zijn van de overgang naar een ander woonruimteverdeelsysteem.

Huishoudgrootte ingeschrevenen, Woonopmaat 2019, 2018, 2017 en 2016.

Huishoud-grootte	Woonopmaat	2019	2018 (n=5.759)	2017 (n= 4.521)	2016 (n=3811)	Pré Wonen*	2019	2018	2017	2016 (n=4.635)
1	3.323	50%	49%	48%	49%	1.362	67%			48%
2	1.925	29%	29%	28%	28%	401	20%			28%
3	781	12%	12%	13%	13%	194	10%			14%
4	415	6%	6%	6%	6%	50	2%			6%
5 of meer	246	4%	4%	4%	4%	26	1%			3%
Eindtotaal	6.690	100%	100%	100%	100%	2.033	100%			100%

*Over 2018 en 2017 zijn geen huishoudensgrootte gegevens beschikbaar van Pré Wonen

Bijna de helft van alle ingeschreven huishoudens bij Woonopmaat bestaat uit 1 persoon. Bij Pré Wonen gaat het om tweederde van alle ingeschreven woningzoekenden. Opgemerkt wordt dat dit geregistreerd wordt op het moment van inschrijven. Gedurende de inschrijving kan de samenstelling van het huishouden veranderen. Bij Woonopmaat neemt het percentage eenpersoonshuishoudens iets toe.

Inkomen ingeschrevenen, Woonopmaat 2019, 2018, 2017 en 2016.

Inkomen*	Woonopmaat	2019	2018 (n=5.759)	2017 (n= 4.521)	2016 (n=3811)	Pré Wonen*	2019	2018	2017	2016
tot € 22.700	3.578	53%	56%	57%	57%					
tussen € 22.700 en € 30.825	1.599	24%	23%	23%	23%					
tussen € 30.825 en € 38.035	856	13%	12%	12%	11%					
tussen € 38.035 en € 42.426	316	5%	6%	6%	6%					
vanaf € 42.426	342	5%	4%	3%	3%					
Eindtotaal	6.691	100%	100%	100%	100%					

*In dit tussenverslag zijn de inkomensgrenzen aangepast aan het nieuwe jaar 2019. In de bijlage staan de oude en nieuwe grenzen genoteerd. Over 2016 – 2019 zijn geen inkomensgegevens beschikbaar van Pré Wonen.

Het merendeel van de mensen die ingeschreven staat bij Woonopmaat (53%) heeft op het moment van inschrijven een inkomen tot € 22.700 en ongeveer een kwart (24%) een inkomen tussen de € 22.700 en € 30.825. Verschillen met voorgaande jaren zijn minimaal. Het inkomen is een momentopname bij de inschrijving. Bij een woningtoewijzing wordt wederom gekeken naar het inkomen. Corporaties zijn vanuit de nieuwe woningwet verplicht om passend toe te wijzen.

3. Toewijzingen

In 2019 hebben in Heemskerk en Beverwijk 462 huishoudens een woning toegewezen gekregen van Woonopmaat en 321 huishoudens van Pré Wonen. Bij Woonopmaat zijn 288 woningen toegewezen in Heemskerk, 21 Woningen zijn verhuurd buiten het systeem om en 153 woningen zijn toegewezen in Beverwijk (inclusief Wijk aan zee). Bij Pré Wonen zijn gedurende 2019, 3 woningen toegewezen in Heemskerk en 313 woningen in Beverwijk. 5 Woningen zijn verhuurd buiten het systeem om. Als beide corporaties samengenomen worden gaat het in totaal om 295 woningen in Heemskerk en 476 woningen in Beverwijk.

Toewijzingen Woonopmaat 2019

Woonopmaat	Heemskerk	Beverwijk	2019 Eindtotaal	2018 Eindtotaal	2017 Eindtotaal	2016 Eindtotaal
Direct te huur	5	11	16	8	18	23
Huur regulier	178	97	275	351	315	423
Bemiddeling*	105	45	150	96	86	79
Subtotaal	288	153	441	455	419	525
Verhuur buiten woonruimte verdeel systeem om**	21		21	5	19	12
Eindtotaal	309	153	462	460	438	537

Toewijzingen Pré Wonen 2019

Pré Wonen	Heemskerk	Beverwijk	2019 Eindtotaal	2018 Eindtotaal	2017 Eindtotaal	2016 Eindtotaal
Direct te huur		0	0	14	15	25
Huur regulier	3	217	220	148	90	154
Bemiddeling*	0	93	93	45	90	115
Subtotaal	3	313	316	217	195	294
Verhuur buiten woonruimte verdeel systeem om**		5	5	4	15	84
Eindtotaal	3	318	321	219	210	378

* Het betreft onder andere: Coa-Taakstelling; Contingent- vakswoningen; Stadsvernieuwing; noodsituaties en de vrije ruimte van corporaties.

** Bij Woonopmaat zijn in 2019, 21 toewijzingen buiten het woonruimte verdeelsysteem omgegaan. Bij Pré Wonen gaat het om 5 woningen (Villex). Deze worden buiten de mutatiegraad gehouden.

Bemiddeling

In de Huisvestingsverordening zijn afspraken gemaakt over wie in aanmerking komt voor bemiddeling. Het gaat om statushouders of om huishoudens die vallen onder de contingentenregeling. Daarnaast kan men urgentie krijgen op basis van een zorg indicatie, alle bemiddelingen gerelateerd aan bijzondere zorgwoningen (bv focus/minder valide) of op basis van zorgbehoefte, mensen met een (WMO-)indicatie of kanscontract. Tenslotte kan men urgentie krijgen vanwege herstructurering of valt men in de vrije ruimte van corporaties. In de praktijk is gebleken dat een juiste indeling in de categorieën soms lastig is. Vanwege de overgang naar een nieuw woonruimteverdeelsysteem is het voor Pré Wonen lastig om vergelijkingen met voorgaande jaren te maken.

Bij Woonopmaat zijn in 2019, 150 van de 441 woningen toegewezen door bemiddeling. Dit is 34% van het totaal aantal toewijzingen exclusief verhuur buiten woonruimte verdeelsysteem om. Vorig jaar was dit nog 21%. Deze stijging wordt verklaart door meer afgegeven urgenties vanwege herstructurering. Vooral in Heemskerk is sprake van sloop en nieuwbouw. Ook hebben gemeenten meer urgenties afgegeven op basis van medisch, sociaal of Wmo. Voor statushouders zijn 5 woningen meer bemiddeld dan in 2018 (19 in 2019 ten op zichte van 14 in 2018). Bij Pré Wonen zijn 93 van de 316 woningen toegewezen via bemiddeling dit is 29% van het totaal aantal toewijzingen exclusief verhuur buiten woonruimte verdeelsysteem om. Vorig jaar was dit nog 20%.

Bemiddeling Woonopmaat en Pré Wonen 2019

	Woonopmaat 2019		Pré Wonen 2019		Totaal gemeente	
	Heemskerk	Beverwijk	Heemskerk	Beverwijk	Heemskerk	Beverwijk
Statushouder	11	8	0	12	11	20
Noodsituatie, Zorg (indicatie)	35	24	0	27	35	51
Contingentenregeling	5**		0	7	2	10
Subtotaal	48	35	0	46	48	81
Herstructurering	40 +12*	7	0	27	52	34
Vrije ruimte	5	3	0	20	5	23
Totaal	105	45	0	93	105	138

*Inclusief wisselwoningen

**verdeling tussen gemeenten is niet exact bekend. Afgerond 2 in Heemskerk en 3 in Beverwijk.

In Heemskerk gaan 11 van de 295 woningen die gemuteerd zijn in 2019 naar een statushouder, dit is 4%. In Beverwijk gaan 20 van de 476 woningen die gemuteerd zijn in 2019 naar een statushouder, dit is ook 4%.

Achtergrond toewijzingen

Bij Woonopmaat gaan bij de toewijzingen 231 woningen (53%) naar huishoudens tot € 22.700. In 2018 was dit nog 50% naar huishoudens in een gelijke categorie (grenzen van de categorie worden jaarlijks bijgesteld). Per jaar schommelt het percentage licht.

Toewijzingen Woonopmaat 2019 naar inkomen

Woonopmaat	Heemskerk	Beverwijk	Wijk aan Zee	Eindtotaal	2019	2018	2017	2016
tot € 22.700	149	80	2	231	53%	50%	55%	53%
tussen € 22.700 en € 30.825	60	37	2	99	23%	24%	21%	23%
tussen € 30.825 en € 38.035	6	9	3	18	4%	15%	13%	10%
tussen € 38.035 en € 42.426	45	15		60	14%	3%	5%	3%
vanaf € 42.426	15	15		30	7%	8%	6%	10%
Eindtotaal	275	156	7	438*	100%	100%	100%	100%

*Het betreft toewijzingen exclusief verhuringen aan Interveste, de gebruiksovereenkomsten woning in het kader van de leegstandwet en wisselwoningen.

Toewijzingen Woonopmaat 2019 naar leeftijd

Woonopmaat	Heemskerk	Beverwijk	Wijk aan Zee	Eindtotaal	2019	2018	2017	2016
tot 23 jaar	7	1		8	2%	3%	5%	8%
23 tot 35 jaar	89	66		155	35%	38%	40%	39%
35 tot 45 jaar	45	32		77	18%	17%	18%	14%
45 tot 55 jaar	31	20	2	53	12%	14%	13%	13%
55 tot 65 jaar	30	11	1	42	10%	8%	6%	5%
65 jaar en ouder	73	26	4	103	24%	20%	18%	19%
Eindtotaal	275	156	7	438	100%	100%	100%	100%

Zoals al zichtbaar was bij de 'ingeschrevenen' is de grootse groep die een corporatiewoning toegewezen krijgt tussen 23 en 35 jaar. De percentages zijn ten op zichte van voorgaande jaren minimaal verschoven. Jongeren tot 23 jaar hebben minder (2%) vaak een woning toegewezen gekregen in vergelijking met voorgaande jaren. De categorie '55 tot 65 jaar' heeft vaker een woning toegewezen gekregen (10%) net als de categorie '65 jaar en ouder' (24%) in vergelijking met voorgaande jaren.

Toewijzingen Woonopmaat 2019 naar aantal personen per huishouden

Woonopmaat	Heemskerk	Beverwijk	Wijk aan Zee	Eindtotaal	2019	2018	2017	2016
1 persoon	139	90	6	235	54%	53%	53%	53%
2 personen	67	29		96	22%	26%	24%	25%
3 personen	30	27		57	13%	12%	16%	14%
4 personen	20	7	1	28	6%	4%	5%	7%
5 of meer	19	3		22	5%	4%	3%	1%
Eindtotaal	275	156	7	438	100%	100%	100%	100%

1 onbekend

De meeste woningen worden toegewezen aan een eenpersoonspersoonshuishouden.

Toewijzingen Woonopmaat 2019 naar huurklasse

Woonopmaat	Heemskerk	Beverwijk	Wijk aan Zee	Eindtotaal	2019	2018	2017	2016
tot € 424	55	20		75	17%	17%	17%	14%
€ 424 tot € 607	158	95	6	259	59%	59%	60%	60%
€ 607 tot € 651	38	17	1	56	13%	13%	8%	9%
€ 651 tot € 720	14	9		23	5%	8%	12%	11%
Vanaf € 720	10	15		25	6%	4%	3%	6%
Eindtotaal	275	156	7	438	100%	100%	100%	100%

Verdeeld naar de huurklasse worden bij Woonopmaat in 2019 de meeste woningen toegewezen met een huur in de klasse tussen €424 en €607: 59%. De aantallen zijn ongeveer gelijk aan voorgaande jaren.

Bij **Pré Wonen** is van de toewijzingen (direct te huur, regulier en via bemiddeling) het aantal leden van het huishouden en de leeftijd beschikbaar, maar dit was in 2016 nog niet uit het systeem te halen. Het inkomen van de hoofdbewoner en de huur zijn wel te vergelijken met voorgaande jaren. Bij Pré wonen gaan er 204 woningen (64%) naar huishoudens tot € 22.700 (was in 2018: 48%).

Toewijzingen Pré Wonen 2019 naar inkomen

Pré Wonen	Heemskerk	Beverwijk	Eindtotaal	2019	2018	2017	2016
tot € 22.700	1	203	204	64%	48%	61%	55%
tussen € 22.700 en € 30.825	0	8	8	3%	21%	22%	13%
tussen € 30.825 en € 38.035	2	104	106	33%	12%	10%	11%
tussen € 38.035 en € 42.426	0	0	0	4%	10%	3%	6%
vanaf € 42.426	0	0	0	1%	10%	4%	14%
Eindtotaal	3	315	318	100%	100%	100%	100%

Toewijzingen Pré Wonen 2019 naar huur

Pré Wonen	Heemskerk	Beverwijk	Eindtotaal	2019	2018	2017	2016
tot € 424	0	38	38	12%	11%	14%	15%
€ 424 tot € 607	0	153	153	48%	59%	54%	50%
€ 607 tot € 651	0	61	61	19%	12%	17%	8%
€ 651 tot € 720	1	40	41	13%	10%	14%	13%
Vanaf € 720	2	23	25	8%	9%		14%
Eindtotaal	3	315	318	100%	100%	100%	100%

Toewijzingen Pré Wonen 2019 naar leeftijd

Pré Wonen	Heemskerk	Beverwijk	Eindtotaal	2019	2018	2017	2016
tot 23 jaar	0	6	5	2%	8%	7%	
23 tot 35 jaar	3	147	138	45%	42%	38%	
35 tot 45 jaar	0	57	56	18%	18%	21%	
45 tot 55 jaar	0	42	35	11%	17%	21%	
55 tot 65 jaar	0	43	49	16%	7%	8%	
65 jaar en ouder	0	20	23	8%	8%	6%	
Eindtotaal	3	315	306	100%	8%	100%	

*bij een aantal is de leeftijd niet genoteerd, dit verklaart het verschil in totaal. Gegevens over 2016 ontbreken.

Zoals ook al zichtbaar was bij de 'ingeschrevenen' is de grootse groep die een corporatiewoning toegewezen krijgt tussen 23 en 35 jaar. In 2016 waren geen gegevens over de toewijzing naar leeftijd beschikbaar.

Toewijzingen Pré Wonen 2019 naar aantal personen per huishouden

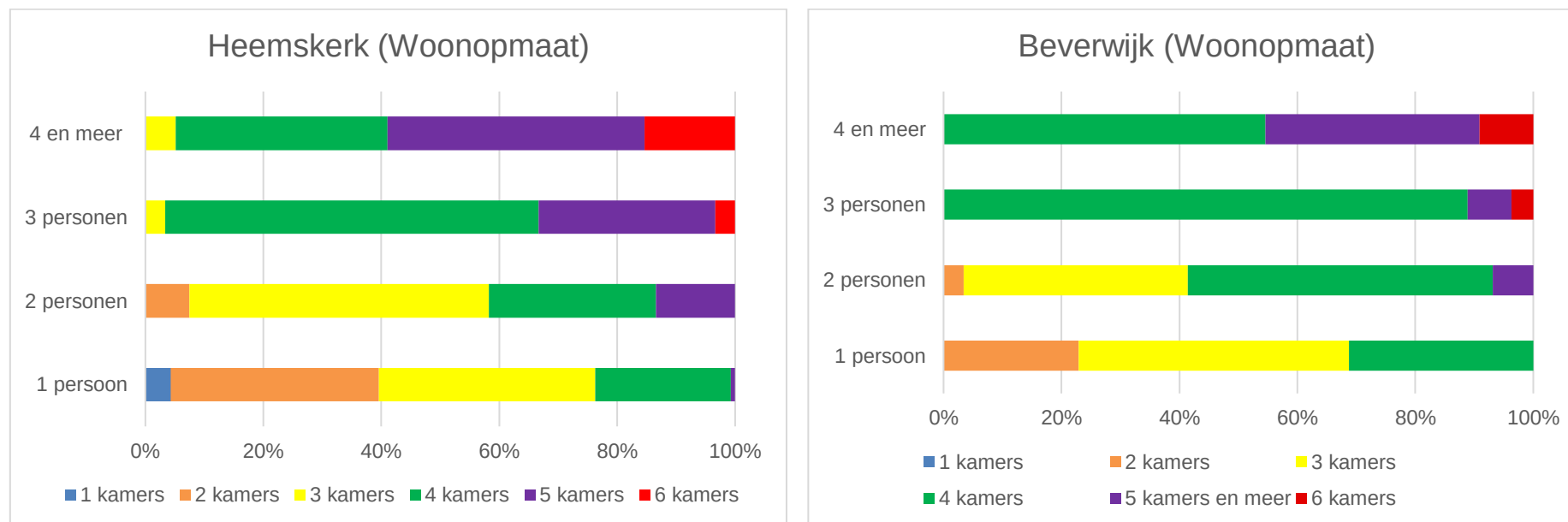
Pré Wonen	Heemskerk	Beverwijk	Eindtotaal	2019	2018	2017	2016
1 persoon	1	203	204	64%	57%	63%	
2 personen	2	58	60	19%	24%	19%	
3 personen	0	29	29	9%	14%	10%	
4 personen	0	15	15	5%	4%	4%	
5 of meer	0	4 10	10	3%	1%	4%	
Eindtotaal	3	315	318	100%	100%	100%	

*bij een aantal is het aantal personen niet genoteerd, dit verklaart het verschil in totaal. Gegevens over 2016 ontbreken.

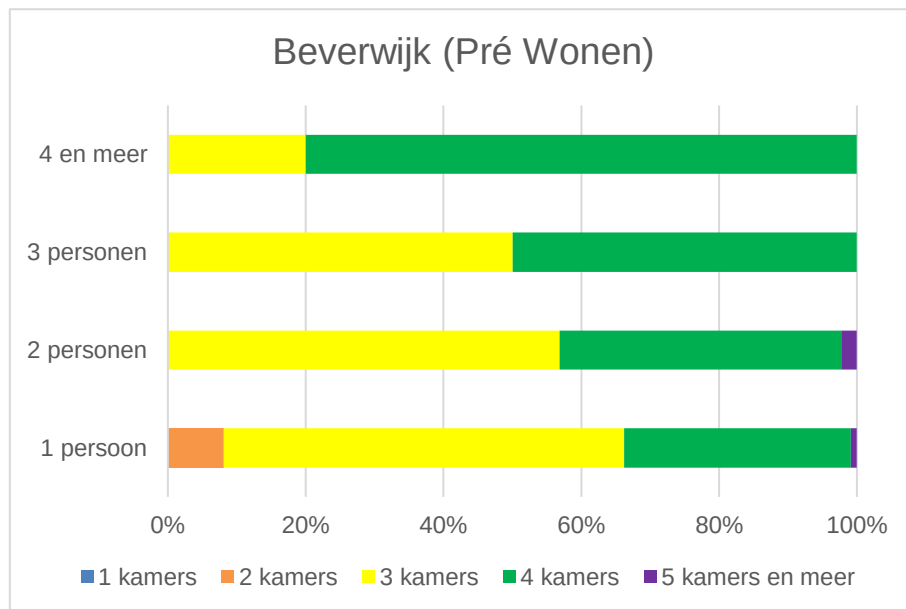
De meeste woningen worden toegewezen naar een eenpersoonshuishouden (op het moment van toewijzen). In 2016 waren geen gegevens beschikbaar over de toewijzing naar aantal personen in een huishouden.

Omvang van de woning

Een doelstelling van het huisvestingsbeleid is dat grote huishoudens in grote woningen wonen en kleine huishoudens in de woningen met één of twee kamers. In de huisvestingsverordening zijn afspraken opgenomen om dit te reguleren op het moment van de woningtoewijzing. Natuurlijk veranderen huishoudens in omvang (groei door samen wonen en geboorte kinderen, daling door scheiding of uit huis gaan van kinderen) gedurende de woonperiode. In onderstaande figuren staan voor de woningen van *Woonopmaat* die in 2019 zijn toegewezen het aantal personen uitgezet naar de grootte van de woning in Heemskerk en in Beverwijk (inclusief Wijk aan Zee).



Bij de woningen met 5 kamers of meer die zijn toegewezen aan 2 persoons huishoudens gaat het in alle gevallen om een ouder en kind. Toewijzing van meerkamer woningen aan 1 persoonshuishouden komt veelal omdat meerpersoonshuishoudens geweigerd hebben, of omdat het een kleine eengezinswoning met drie kamers is. Bij Pré Wonen is het aantal leden van de huishoudens alleen voor Beverwijk bekend.



Wachttijden corporatiewoningen

Op basis van gegevens van Woonopmaat en Pré Wonen, de twee grote woningcorporaties met bezit in Heemskerk én Beverwijk, ontstaat meer zicht op de wachttijden voor een corporatiewoning. De wachttijd is de tijd tussen het nemen van een optie en het verzilveren⁴ van de optie.

Wachttijden Woonopmaat naar type woning 2019, 2018, 2017 en 2016.

Woonopmaat	Gemiddelde van Wachttijd in mnd 2019	Gemiddelde van Wachttijd in mnd 2018	Gemiddelde van Wachttijd in mnd 2017	Gemiddelde van Wachttijd in mnd 2016
Beverwijk	37	26	22	18
Appartement met lift	42	23	22	18
Appartement zonder lift	39	31	24	17
Benedenwoning	48	30	21	41
Bovenwoning	30	19	18	13
Eengezinswoning	29	26	23	18
Maisonette met lift*			7	
Maisonette zonder lift	33	27	25	
Wijk aan Zee	26	30	33	21
Appartement met lift	28	16	4	12
Appartement zonder lift		32	41	30
Eengezinswoning	45	55		
Heemskerk	39	28	26	22
Appartement met lift	45	27	37	23
Appartement zonder lift	40	31	26	21
Benedenwoning	54	31	30	16
Bovenwoning	37	21		
Eengezinswoning	34	28	20	21
Maisonette zonder lift	22	13	*	*
Maisonette met lift	14		22	
Totaal van beide gemeenten	38	27	25	20

*Omdat het aantal maisonnette woningen dat muteert klein is, zijn cijfers over de wachttijd niet representatief. Om deze reden zijn ze buiten het overzicht gehouden.

⁴ Bij Woonopmaat is het de periode tussen het nemen van een optie en het tekenen van het contract. Tussen het aanbieden van een woning en het tekenen van een contract kan enkele weken zitten.

De gemiddelde wachttijd van een corporatiewoning van Woonopmaat is in 2018 in Heemskerk verder gestegen naar gemiddeld 39 maanden, in Beverwijk naar 37 maanden (Wijk aan Zee iets gedaald naar 26 maanden). Dit is voor beide gemeenten hoger dan in 2018.

Wachttijden Woonopmaat naar inkomen 2019, 2018, 2017 en 2016.

Woonopmaat	Gemiddelde van Wachttijd in mnd 2019	Gemiddelde van Wachttijd in mnd 2018	Gemiddelde van Wachttijd in mnd 2017	Gemiddelde van Wachttijd in mnd 2016
Beverwijk	37	26	22	18
tot € 22.700	38	26	23	19
tussen € 22.700 en € 30.825	35	27	22	16
tussen € 30.825 en € 38.035	53	27	23	21
tussen € 38.035 en € 42.426	16	13	..*	12
vanaf € 42.426	35	22	14	4
Wijk aan Zee	26	30	33	21
tot € 22.700	16	55	31	22
tussen € 22.700 en € 30.825	17	26	-	-
tussen € 30.825 en € 38.035	39	11	41	10
Heemskerk	39	28	26	22
tot € 22.700	43	30	25	22
tussen € 22.700 en € 30.825	32	24	29	22
tussen € 30.825 en € 38.035	41	29	34	24
tussen € 38.035 en € 42.426	21	28	7	8
vanaf € 42.426	24	27	16	13
Totaal van beide gemeenten	38	27	25	20

*Het gaat om één woning, deze is buiten beschouwing gelaten.

De wachttijden verdeeld naar inkomen bij Woonopmaat zijn zowel in Heemskerk als Beverwijk gedurende 2019 over het algemeen toegenomen ten opzichte van 2018.

Wachttijden Pré Wonen naar type woning 2019 - 2016.

Pré Wonen	Gemiddelde van Wachttijd in mnd 2019	Gemiddelde van Wachttijd in mnd ⁵ 2018	Gemiddelde van Wachttijd in mnd 2017	Gemiddelde van Wachttijd in mnd 2016
Beverwijk			36	(n=141)* 34
Appartement met lift			35	22
Appartement zonder lift			28	38
Benedenwoning	109 (73)		-** n=1	34
Bovenwoning	113 (77)		-** n=2	23
Eengezinswoning	96 (60) – 132 – (96)		53	37
Heemskerk (n=7)*				29
Totaal van beide gemeenten		48	36	34

*gegevens op basis van respectievelijk 39 toewijzingen (eerste helft 2017) dit waren er 141 in 2016.

**maar één of woningen, wordt niet gepresenteerd.

De gegevens over de wachttijden voor Pré Wonen in 2019 zijn niet duidelijk. Na de overgang naar het woonruimteverdeelsysteem van Woonservice registreert de organisatie het niet meer zelf. Gemiddeld gaat het om 96 – 132 maanden (Één gemiddelde voor de hele gemeente ontbreekt). Bij de overgang hebben alle woningzoekenden 3 jaar (36 maanden) extra inschrijftijd gekregen voor woningen in de eigen gemeente, om het verschil met de rest van de regio te overbruggen en zo gelijke kansen te behouden op een huurwoning. Voor een vergelijking met voorgaande jaren moeten deze eraf getrokken worden. Voor Beverwijk in 2019 komt de gecorrigeerde wachttijd uit op: 60 – 96 maanden (zie weergave tussen haakjes in de tabel).

In 2018 waren de berekeningen niet compleet. Sowieso ging het om de periode tot november 2018. Op basis van 120 toewijzingen (van het totaal van 221 toewijzingen) in het optiesysteem is de gemiddelde wachttijd voor Heemskerk en Beverwijk samen 48 maanden (in 2017, 36 maanden). De wachttijden konden niet uitgesplitst worden naar type woningen.



Figuur 6 Foto Beverwijk

⁵ Bij Pré Wonen wordt de wachttijd gemeten tot op moment van aanbieden. Bij Woonopmaat tot op het moment van tekenen contract. Dit scheelt meestal enkele weken.

Wachttijden Pré Wonen naar inkomen

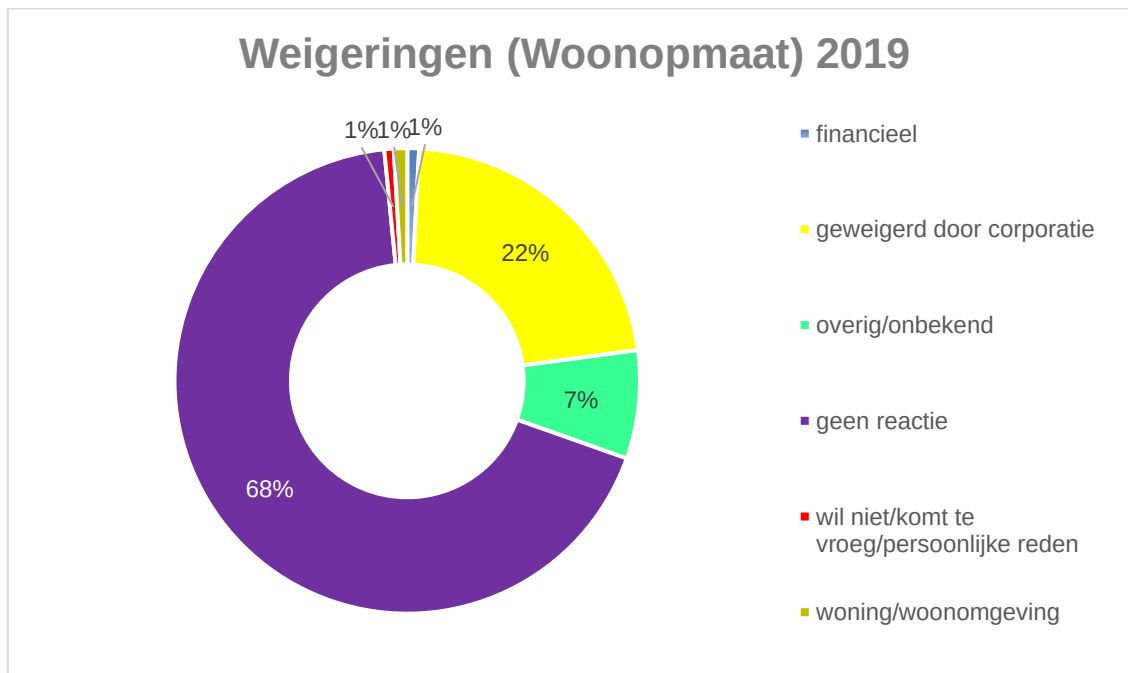
Pré Wonen	2019	Gemiddelde van Wachttijd in mnd 2018	Gemiddelde van Wachttijd in mnd 2017	Gemiddelde van Wachttijd in mnd 2016
Beverwijk			36	34
tot € 22.700	101 (65)		38	33
tussen € 22.700 en € 30.825	96 (60)		30	42
tussen € 30.825 en € 38.035	88 (52)		26	31
tussen € 38.035 en € 42.426	82 (46)		-* n=2	37
vanaf € 42.426			-* n=1	31
Heemskerk			-	29
Totaal van beide gemeenten		48	36	34

*maar één of twee woningen, wordt niet gepresenteerd.

De wachttijd in 2019 voor ingeschrevenen bij Pré Wonen is het langst voor huishoudens met een inkomen tot € 22.700, gemiddeld 101 maanden, of met de correctie van de extra 3 jaar, 65 maanden. Dit was in 2016, 33 maanden.

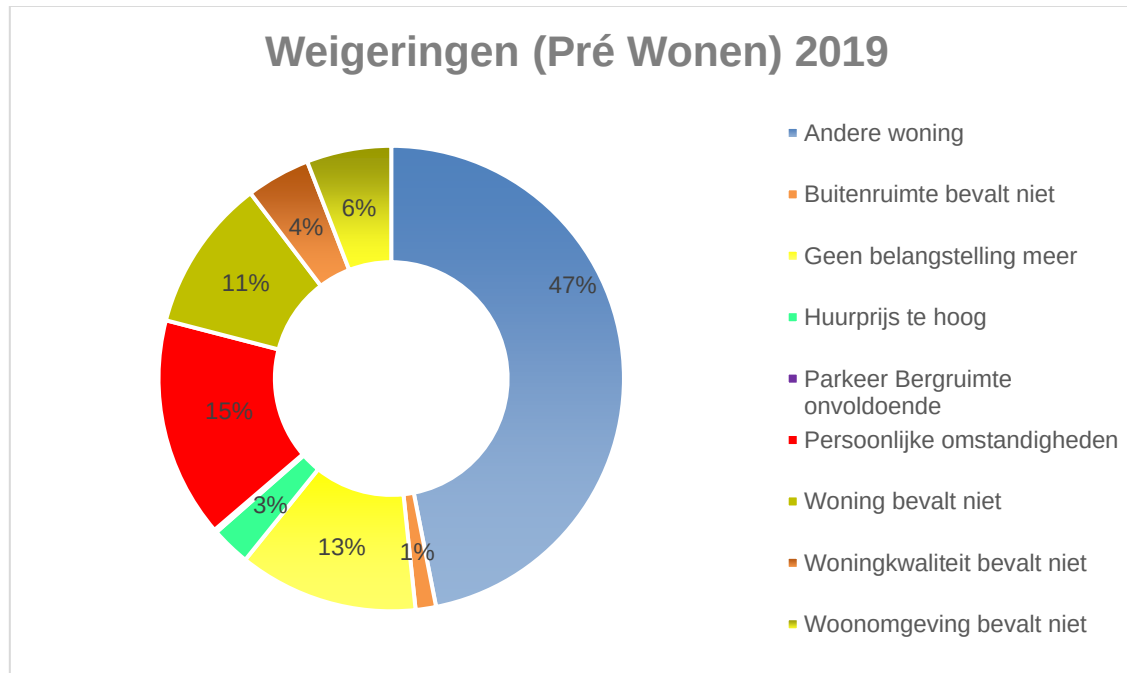
Weigeringen

Op basis van de gegevens van Woonopmaat is meer inzicht in de reden van weigeren. In onderstaande figuur staan in de ring alle weigeringen weergegeven. In totaal is er 1.835 keer geweigerd.



Het grootste deel aan weigeringen (68%) komt doordat een kandidaat niet reageert. De reden van 'weigering door de corporatie' (22%) is dat de kandidaat niet geaccepteerd wordt omdat hij/zij niet (meer) voldoet aan de voorwaarden bij passendheid of de kandidaat wordt geweigerd vanwege: huurschuld, overlast, of schulden. Weigering 'financieel' is op basis van een beslissing van de kandidaat zelf.

Vergelijkbare gegevens van Pré Wonen over 2019 zijn lastig te achterhalen. De weigeringsgronden die door Woonservice worden gehanteerd zijn anders. In onderstaande figuur staan alle weigeringen uit 2019 weergegeven. In totaal zijn 987 weigeringen geregistreerd.⁶



⁶ Tussen Pré Wonen en Woonopmaat komen de verschillen voort uit verschillen in registratie.

Conclusie



Figuur 7 Foto Beverwijk

4. Conclusie

Dit rapport beperkt zich tot de corporatiewoningen van Woonopmaat en Pré Wonen in Beverwijk en Heemskerk. Tot 2019 hadden beide corporaties een optiemodel in de beide gemeenten. Vanaf 2019 biedt Pré Wonen al haar woningen aan via het regionale woonruimteverdeelsysteem Woonservice. In de registratie is hierdoor een breuk gekomen. Geprobeerd is zoveel mogelijk de rapportage van voorgaande jaren aan te houden. Waar dat niet mogelijk is, wordt dit vermeld.

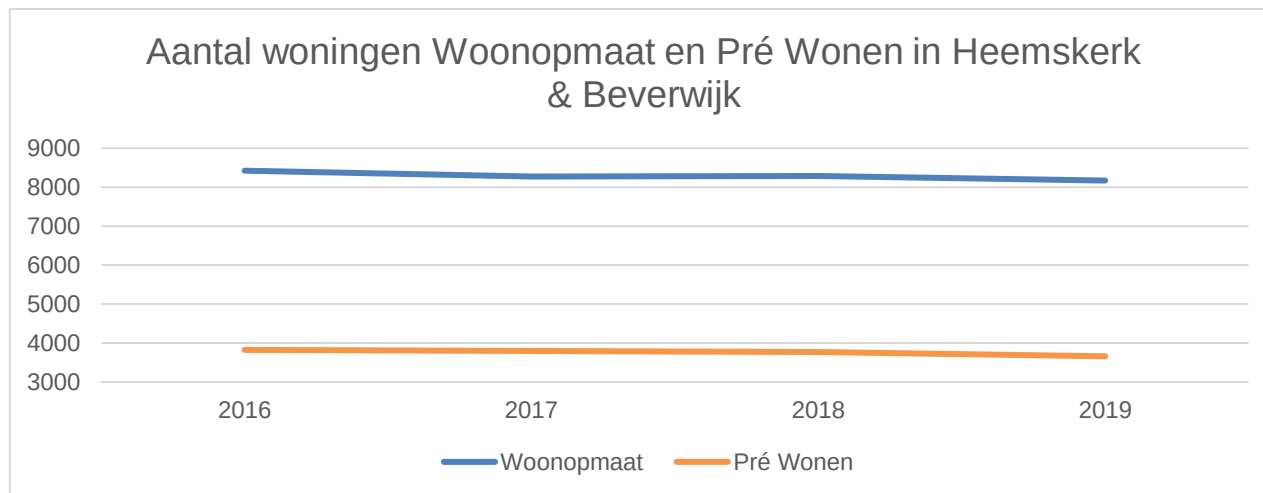
Omvang woonvoorraad

Heemskerk heeft in 2019 (CBS) 39.146 inwoners en 17.282 huishoudens / woningen. Beverwijk heeft in 2019 (CBS) 41.176 inwoners en 18.921 huishoudens / woningen. Het aantal huishoudens in Heemskerk is gelijk gebleven, het aantal huishoudens in Beverwijk is gestegen met 57 huishoudens ten opzichte van 2018. De twee grootste corporaties Woonopmaat en Pré Wonen in Heemskerk en Beverwijk hebben volgens de eigen opgave op 31-12-2019 respectievelijk 8.187 en 3.659 woningen.

Aantal woningen naar huidige huur Woonopmaat en Pré Wonen 2019.

Huidige huurklasse	Woonopmaat*	Pré Wonen	Totaal
tot € 424	894	510	1.404
€ 424 tot € 607	4.790	2.116	6.906
€ 607 tot € 651	1.132	380	1.512
€ 651 tot € 720	949	425	1.374
Subtotaal	7.765	3.431	11.196
Vanaf €720	406	228	634
Totaal	8.171	3.659	11.830
Totaal 2018	8.289	3.775	12.064
Totaal 2017	8.269	3.793	12.062
Totaal 2016	8.424	3.823	12.247

*Van 16 woningen is de huur op het moment van de uitvraag onbekend.



Woonopmaat heeft op 31 december 2019 op basis van het aangeleverde overzicht 8.187 zelfstandige woningen in beide gemeenten⁷. Ten opzichte van 2016 is een afname zichtbaar. De daling van aantal woningen komt voornamelijk door sloop en verkoop.

Pré Wonen heeft op 31 december 2019 3.659 woningen in beide gemeenten. Ook hier is een daling in het aantal woningen. Dit komt omdat na de sloop, de nieuwbouw nog niet is gerealiseerd

In Heemskerk staan in 2019 in totaal 5.308 (2018: 5.393) corporatiewoningen van Woonopmaat en Pré Wonen gezamenlijk. Een daling van 85 woningen ten opzichte van 2018. In Beverwijk staan in 2019 in totaal 6.538 (2018: 6.673) corporatiewoningen van Woonopmaat en Pré Wonen gezamenlijk. Een daling van 135 woningen.⁸

⁷ Het gaat om zelfstandige woningen exclusief zorgvastgoed woningen. In een reactie geeft Woonopmaat aan dat het gaat om 8.190 woningen. Het verschil komt waarschijnlijk door een ander moment van dataselectie. Naast sloop en verkoop zijn ten opzichte van vorig jaar ook 5 woningen aangekocht en is vorig jaar volgens Woonopmaat ook het zorgvastgoed meegerekend.

⁸ Zie: Wonen en zorg op de kaart -Corporaties 2018 en Regiorapport, gemeenten en corporaties 2019.

Toewijzingen

In onderstaande tabel staat het percentage corporatiewoningen onderverdeeld naar de huurklasse en het percentage toegewezen woningen naar de huurklasse.

Aantal corporatiewoningen naar huurklasse en percentage toegewezen woningen naar huurklasse.

Huurklasse*	2019 Totaal aantal corporatiewoningen		Toegewezen corporatiewoningen		2018 Totaal aantal corporatiewoningen		Toegewezen corporatiewoningen	
	Heemskerk	Beverwijk	Woonopmaat	Pré Wonen	Heemskerk	Beverwijk	Woonopmaat	Pré Wonen
tot € 424	11%	12%	17%	12%	11%	14%	17%	11%
€ 424 tot € 607	55%	61%	59%	48%	55%	61%	59%	59%
€ 607 tot € 651	16%	10%	13%	19%	15%	9%	13%	12%
€ 651 tot € 720	14%	10%	5%	13%	15%	9%	8%	10%
Vanaf € 720	4%	6%	6%	8%	5%	7%	4%	9%
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

*voor 2019 is de genoteerde klasse indeling gehanteerd. Voor 2018 is de klasseindeling uit 2018 gehanteerd.

In Heemskerk is de verdeling van het aantal corporatiewoningen naar huurklasse ongeveer gelijk aan vorig jaar. Ook in Beverwijk zijn er minimale verschuivingen. Hetzelfde geldt voor de toegewezen woningen van Woonopmaat onderverdeeld naar huurklasse, deze verdeling is nagenoeg gelijk aan 2018. Bij Pré Wonen zijn wel verschuivingen bij de toegewezen woningen. De klasse € 424 tot € 607 is kleiner geworden (48% in 2019, 59% in 2018) en de klasse daarboven van € 607 tot € 651 is toegenomen (19% in 2019, 12% in 2018).

Pré Wonen is overgestapt naar een ander woonruimteverdeelsysteem, Woonservice. Er zijn geen optiehouders en opties meer. 1.931 ingeschreven woningzoekenden uit Beverwijk en Heemskerk staan ingeschreven bij Woonservice. De gemiddelde wachttijd is toegenomen van 48 maanden in 2018 naar 96 tot 132 maanden in 2019, afhankelijk van de type woning. Verminderd met de drie extra jaren inschrijftijd vanwege de overstap komt de wachttijd uit tussen de 60 en 96 maanden. Een algemeen gemiddelde is niet bekend voor 2019.

Bij Woonopmaat staan in 2019 meer mensen ingeschreven: 6.688 geïnteresseerden, met 15.637 opties. Het aantal geïnteresseerden bij Woonopmaat is in 2019 verder toegenomen. Tevens is de wachttijd verder toegenomen. Deze wachttijd is berekend op basis van het aantal maanden dat een woningzoekende ingeschreven stond (een optie had) op het moment van toewijzen. Bij Woonopmaat in Heemskerk gemiddeld van 28 naar 39 maanden en in Beverwijk gemiddeld van 26 naar 37 maanden.

Aantal ingeschrevenen naar inkomen en percentage toegewezen woningen naar inkomen

Inkomen*	2019: Ingeschrevenen		Toegewezen corporatiewoningen		2018: Ingeschrevenen		Toegewezen corporatiewoningen	
	Woonopmaat	Pré Wonen**	Woonopmaat	Pré Wonen**	Woonopmaat	Pré Wonen**	Woonopmaat	Pré Wonen
tot € 22.700	53%		53%	64%	56%		50%	48%
tussen € 22.700 en € 30.825	24%		23%	3%	23%		24%	21%
tussen € 30.825 en € 38.035	13%		4%	33%	12%		15%	12%
tussen € 38.035 en € 42.426	5%		14%	4%	6%		3%	10%
vanaf € 42.426	5%		7%	1%	4%		8%	10%
Eindtotaal	100%		100%	100%	100%		100%	100%

*voor 2019 is de genoteerde inkomen indeling gehanteerd. Voor 2018 is de inkomensindeling uit 2018 gehanteerd.

**inkomen ingeschreven Pré Wonen is onbekend

In bovenstaande tabel staat het aantal ingeschrevenen van Woonopmaat verdeeld naar inkomensklasse. Bij een vergelijking met de toegewezen woningen is een redelijk gelijke verdeling te zien. In 2019 zijn bij Woonopmaat in vergelijking met vorig jaar iets meer woningen aan lage inkomens toegewezen. Bij Pré Wonen zijn er duidelijk verschuivingen tussen de klassen. Een verklaring hiervoor ontbreekt. Wel worden, zoals aangegeven, de woningen nu via een ander woonruimteverdeelsysteem toegewezen. Bovenstaande tabel laat voor Woonopmaat een evenwichtig beeld zien van het aanbod en de vraag naar corporatiewoningen.



Figuur 8 Foto Heemskerk



Eindconclusie

Op basis van bovenstaande gegevens worden puntsgewijs de belangrijkste bevindingen benoemd over de stand van de corporatiewoningen en de toewijzingen in 2019. Vooraf is het belangrijk te benoemen dat 2019 een bijzonder jaar is omdat de woningen van Pré Wonen vanaf 2019 worden toegewezen via Woonservice. Dit maakt vergelijkingen met voorgaande jaren lastig. Ook het effect van deze overgang kan nu nog niet volledig in beeld worden gebracht. Er zijn veranderingen ten opzichte van 2018 zichtbaar, maar een verklaring is niet altijd voorhanden. In een volgende rapportage (2020), als er meer inzicht is in de effecten van het nieuwe woonruimteverdeelsysteem, is dat beter mogelijk.

- **Voor beide gemeenten neemt het aantal ingeschreven woningzoekenden bij Woonopmaat toe⁹.**
- **Bij Pré wonen is in 2019 een toename van het aantal ingeschreven jongeren.**
Een verklaring is nog onduidelijk.
- **Het aantal corporatiewoningen neemt af.**
Bij beide corporaties en in beide gemeenten is een lichte daling te zien van het aantal corporatiewoningen gedurende de afgelopen vier jaar. Het aantal nieuwbouwwoningen compenseert niet het aantal gesloopte en verkochte corporatiewoningen. Pré Wonen liberaliseert woningen met een kwaliteit boven de sociale huurprijsgrens waardoor de voorraad verder afneemt.
- **De corporaties hebben een gematigd huurbeleid gehanteerd.**
- **Het aantal woningen in de categorie tot de kwaliteitskortingsgrens (in 2019: € 424) in Beverwijk neemt af.**
Deze ontwikkeling is zichtbaar gedurende de afgelopen vier jaar. In Beverwijk zijn het afgelopen jaar enkele woonflats met woningen in deze categorie gesloopt. Dat verklaart deels de extra daling. De ontwikkeling zet zich de komende jaren voort bij het hanteren van de streefhuren bij mutaties en het sloopprogramma.
- **Het aantal mutaties neemt weer langzaam toe.**
Na een daling neemt het aantal nieuwe verhuringen bij Pré Wonen weer toe. Bij Woonopmaat is in vergelijking met 2018 nog een lichte daling zichtbaar. Samengenomen neemt het aantal mutaties langzaam toe.

⁹ Kanttekening: veel van deze optiehouders staan ingeschreven om op termijn een andere woning te kunnen krijgen en zo een wooncarrière te maken.

- **Een sterke afname van toewijzingen aan jongeren onder 23 jaar en een geleidelijke toename van toewijzingen aan woningzoekenden van 55 jaar en ouder.**
Gedurende de afgelopen vier jaar werden bij beide corporaties geleidelijk meer woningen toegewezen aan ingeschrevenen van 55 jaar en ouder.
- **Het aantal bemiddelingen is in 2019 sterk toegenomen t.o.v. voorgaande jaren.**
Dit komt deels door een stijging van het aantal herstructureringskandidaten en het vaker toepassen van de vrije ruimte voor maatwerk. De verwachte toename van de uitstroom uit Beschermt wonen en Maatschappelijke opvang moet nog op gang komen.
- **Wachttijden zijn de afgelopen vier jaar gestegen, vooral in 2019 is een flinke stijging zichtbaar.**
Bij Woonopmaat is gedurende 2016 – 2018 een gemiddelde stijging van de wachttijd zichtbaar met enkele maanden, in 2019 is de stijging van de gemiddelde wachttijd bijna een jaar naar 37 maanden. Bij Pré Wonen was in 2018 al een extra stijging te zien van de gemiddelde wachttijd van bijna een jaar. In 2019 lijkt deze extreem te zijn toegenomen. Maar vanwege de overgang naar Woonservice kan deze stijging op dit moment nog niet geverifieerd en verklaard worden. De stijging is groter dan aannemelijk op basis van de verschuivingen in vraag en aanbod.
- **Wachttijden voor benedenwoning en appartementen met lift neemt in 2019 extra toe.**
Het kan om een eenmalig effect gaan omdat minder van deze woningen zijn vrijgekomen, maar ook de toenemende vergrijzing kan een verklaring zijn. In 2020 wordt duidelijk of deze trend zich voortzet.
- **Stijging van de wachttijden bij Woonopmaat is verschillend voor inkomensgroepen in beide gemeenten.**
In Heemskerk is een stijging van de wachttijd te zien voor de laagste inkomensgroepen. Deze houdt waarschijnlijk verband met de sloop van een aantal goedkope corporatiewoningen.
- **Effect van de overgang naar Woonservice voor de woningen van Pré Wonen nog onduidelijk.**
Hierboven is al een aantal keer benoemd dat de overgang naar het woonruimteverdeelsysteem woonservice een mogelijke verklaring is voor effecten als de stijging van wachttijd. Omdat het gaat om een systeemverandering zijn vergelijkingen met voorgaande jaren lastig. Volgende jaar wordt meer duidelijk.

Bovenstaande bevindingen laten zien dat de druk op de woningmarkt steeds verder toeneemt. Er is een tekort aan corporatiewoningen die steeds verder oploopt. Het aantal huishoudens stijgt, het aantal corporatiewoningen neemt af. Gevolg is dat woningzoekende langer moeten wachten op een corporatiewoning, vaker een beroep doen op het urgentiesysteem en de wachttijd stijgt.

Bijlagen

Onderzoeksverantwoording

In de huisvestingsmonitor wordt gebruikt gemaakt van cijfers van het CBS voor de algemene beschrijving van gemeenten (aantal personen, huishoudens, woningen en de leeftijdsopbouw). De cijfers zijn verkregen via Statline en de site [waarstaatjegemeente.nl](http://www.waarstaatjegemeente.nl). Beide corporaties hebben gegevens aangeleverd over het bezit, de huur en over o.a. toewijzingen en weigeringen.

Inkomensklasse 2016, 2017, 2018 en 2019.

Ten op zichte van 2018 zijn de grenzen van de inkomensklasse en de huurklasse bijgesteld.

Inkomen 2016	Inkomen 2017	Inkomen 2018	Inkomen 2019
tot € 22.100	tot € 22.200	tot € 22.400	tot € 22.700
van € 22.100 tot € 30.000	van € 22.200 tot € 30.150	van € 22.400 tot € 30.400	tussen € 22.700 en € 30.825
van € 30.000 tot € 35.739	van € 30.150 tot € 36.165	van € 30.400 tot € 36.798	tussen € 30.825 en € 38.035
van € 35.739 tot € 43.786	van € 36.165 tot € 43.786	van € 36.798 tot € 41.056	tussen € 38.035 en € 42.426
hoger dan € 43.786	hoger dan € 43.786	vanaf € 41.056	vanaf € 42.426

Huurklasse 2016	Huurklasse 2017	Huurklasse 2018	Huurklasse 2019
tot € 409	tot € 414	tot € 417	tot € 424
€ 409 tot € 586	€ 414 tot € 592	€ 417 tot € 597	€ 424 tot € 607
€ 586 tot € 629	€ 592 tot € 635	€ 597 tot € 640	€ 607 tot € 651
€ 629 tot € 711	€ 635 tot € 711	€ 640 tot € 711	€ 651 tot € 720
vanaf € 711	vanaf € 711	vanaf € 711	Vanaf € 720

Dit rapport is besproken met vertegenwoordigers van beide gemeenten en corporaties. In meerdere sessies is gekeken welke informatie relevant is en of de gepresenteerde cijfers juist en informatief zijn. De analyse en het rapport is opgesteld door Advies-Bron.

Colofon

Deze huisvestingsmonitor Heemskerk en Beverwijk is in opdracht van de gemeente Heemskerk en Beverwijk opgesteld door Advies-BRON, onderzoek & advies op het terrein van Wonen en het Sociaal Domein. De huisvestingsmonitor is oorspronkelijk mede mogelijk gemaakt met behulp van een financiële bijdrage van de Provincie Noord-Holland. De woningcorporaties Woonopmaat en Pré Wonen hebben actief geparticipeerd.



Info@wonenenzorgopdekaart.nl

