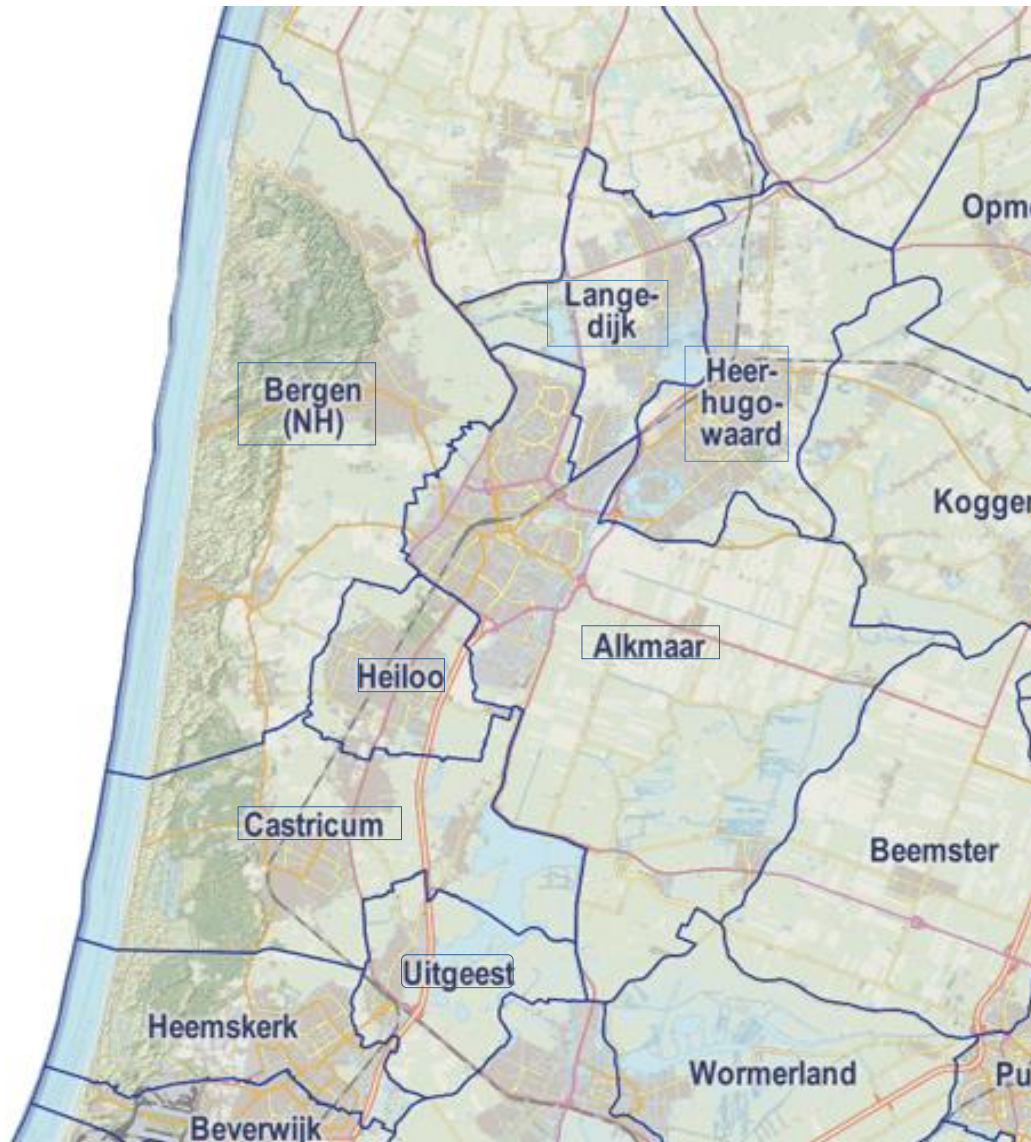


Rapportage Woonruimteverdeling Noord-Kennemerland 2011-2015



Inhoudsopgave

Management samenvatting	3
Inleiding	5
1. Actief woningzoekenden, verhuringen en slaagkansen	6
1.1 Actief woningzoekenden	6
1.2 Verhuringen	7
1.3 Slaagkansen	8
2. Vanuit klantperspectief	9
2.1 Naar klantsoort	9
2.2 Naar herkomst	11
2.3 Naar inkomen	14
2.4 Naar leeftijd	18
2.5 Naar huishoudgrootte	21
3. Vanuit woningperspectief	24
3.1 Naar huurprijs	24
3.2 Naar woningtype	25
3.3 Naar aantal kamers	26
3.4 Naar gemeente	27
3.5 Naar model	28
3.6 Aanbiedingscoëfficiënt, gemiddelde inschrijftijd en marktindex	29
4. Weigeringen	31

Management samenvatting

Absolute aantallen

- Het aantal actief woningzoekenden is in 2015 verder gestegen is naar 13.317;
- In 2015 is het aantal reacties sterk gestegen met 14,3%. Deze toename heeft zich in alle kwartalen van 2015 voorgedaan maar het sterkst in het laatste halfjaar toen er geen onderscheid meer gemaakt werd tussen binnen en buiten de regio. Het aantal reacties was in 2012 met 34% gedaald, omdat woningzoekenden per 1 januari 2012 nog 2 reacties in plaats van 3 reacties per week mogen plaatsen;
- Het aantal verhuringen is in 2015 vrijwel gelijk gebleven op 2004 verhuringen. ;
- Door de grotere stijging van het aantal actief woningzoekenden dan de stijging van het aantal verhuringen, zien we een lichte afname van de slaagkans.

Vanuit klantperspectief

Naar klantsoort

- De categorie urgent woningzoekende blijft in 2015 ongeveer gelijk aan 2013 en 2014. De categorie van woningzoekenden met een zorgindicatie voor het tweede opeenvolgende jaar toegenomen;
- De verhuringen aan woningzoekenden met een zorgindicatie nemen toe bij urgenten en reguliere woningzoekenden is er sprake van een lichte daling;
- De slaagkansen voor woningzoekenden met een zorgindicatie zijn toegenomen. Dit is het tegenovergestelde voor de reguliere woningzoekenden en urgenten.

Naar herkomst

- De toename van de hoeveelheid woningzoekenden doet zich in alle gemeenten voor. De toename in Alkmaar wordt ten dele veroorzaakt door de samenvoeging van gemeenten ;
- In 2014 is gemiddeld bijna 80% van de woningzoekenden uit de regio Noord-Kennemerland afkomstig. De gemeenten Castricum, Bergen en Uitgeest trekken meer woningzoekenden van buiten de regio in vergelijking met de andere gemeenten.
- Het aantal verhuringen aan woningzoekenden uit de gemeenten Bergen, Castricum en Heerhugowaard is gedaald. Heiloo en Langedijk laten de grootste stijging zien in het aantal verhuringen aan woningzoekenden. Omdat er geen onderscheid meer wordt gemaakt tussen woningzoekende van binnen en buiten de regio zijn de verhuringen aan de laatsten sterk gestegen.
- De slaagkansen voor woningzoekenden zijn in alle gemeenten door de groei van het aantal woningzoekenden afgenomen. De grootste daling zien we terug in Bergen en Castricum. Omdat er veel meer verhuringen waren aan woningzoekenden van buiten de regio zijn de slaagkansen van deze groep sterk gestegen.

Naar inkomen

- In 2015 zijn nieuwe inkomensklassen vastgesteld. Het aantal woningzoekenden met een inkomen tot het minimum met ongeveer 8% gestegen en de groep minimum tot grens doelgroep is 1% toegenomen ten opzichte van 2014. De toename van de groep met een inkomen vanaf de grens doelgroep tot de grens zelfredzaam is gegroeid met 17%;
- Bijna 82% van de actief woningzoekenden heeft een inkomen onder de grens van de doelgroep (dat wil zeggen dat huurtoeslag mogelijk is met dat inkomen); een stijging van 7% t.o.v. 2014. De groep met een inkomen boven de grens zelfredzaamheid is opnieuw gedaald naar minder dan 1%;
- Het aantal verhuringen aan de actief woningzoekenden met een inkomen onder de grens van de doelgroep (dat wil zeggen dat zij aanspraak kunnen maken op huurtoeslag) is 79%;
- Het aandeel woningen dat wordt verhuurd aan mensen uit de laagste inkomensgroep stijgt in 2015 naar 56%, terwijl de toewijzingen aan groep 2 (minimum – grens doelgroep) met 14% daalt ten opzichte van 2014. De verhuringen aan groep drie nemen net zo sterk af. De slaagkans is voor de twee middelste inkomensgroepen is ten opzichte van de afgelopen jaren sterk afgenomen als gevolg van de sterke daling van het aantal verhuringen in die groep;

Naar leeftijd

- De grootste groep naar leeftijd vormen de 30 tot 54 jarigen. Deze groep is in 2015 opnieuw gestegen. Ook de groep woningzoekenden van 55 jaar en ouder is sterk gestegen. De jongste leeftijdscategorie laat opnieuw een daling zien in het aantal actief woningzoekenden;
- De stijging van het aantal verhuringen is opvallend onder de categorie ouderen terwijl verhuringen aan jongeren tot en met 22 jaar sterk afnemen;
- Door de stijging van het actief woningzoekenden en de daling van het aantal verhuringen in de jonge leeftijdscategorieën, is de slaagkans voor deze groep sterk gedaald. Dit is een trendbreuk met voorgaande jaren. De slaagkans voor de groep van 55 jaar en ouder is het hoogst.

Naar huishoudgrootte

- 59% van de actief woningzoekenden heeft een eenpersoonshuishouden. 2015 laat ook nog een toename van deze groep zien;
- Bijna 60% van de woningen wordt verhuurd aan eenpersoonshuishoudens. In 2015 is een opvallende stijging van verhuringen aan tweepersoonshuishoudens te constateren.
- Door deze ontwikkelingen is de slaagkans voor tweepersoonshuishoudens licht toegenomen. Die van eenpersoonshuishoudens in het meest afgenomen.

Vanuit woningperspectief

Naar huurprijs

- Vanaf dit rapportage jaar wordt er een andere indeling naar huurprijsklassen gehanteerd. Deze is met terugwerkende kracht uitgevoerd op de data van voorgaande jaren. In 2015 is er een afname in de goedkoopste categorie woningen. Het aantal betaalbare woningen is in beide groepen toegenomen ;

Naar woningtype

- Per 1 januari 2014 waren er in het wbs vier woningtypes mogelijk bij het adverteren van een woning. In 2015 is daar de categorie Nultredenwoning aan toegevoegd. 71% van de verhuurde woningen betreft appartementen 25% betreft eengezinswoningen;

Naar aantal kamers

- In 2015 zijn verhuringen van woningen met een groter aantal kamers gestegen, behalve de verhuringen van woningen met 4 kamers.

Naar model

- De meeste woningen worden via het hoofdmodel verhuurd. Dit ligt nu rond de 56% (in 2014 70%) van het totaal aantal verhuringen. Daarnaast is in 2015 ongeveer 27% via bemiddeling, 3% via het model grote woningen en 14% via het model zorgwoningen verhuurd. Vooral het aantal woningen via bemiddeling wordt verhuurd is sterk gestegen.

Aanbiedingscoëfficiënt, gemiddelde inschrijftijd en marktindex

- De aanbiedingscoëfficiënt (het gemiddeld aantal keren dat een woning wordt aangeboden totdat deze verhuurd is) bedraagt in 2015 (1,53) en is licht gedaald ten opzichte van 2013 (1,63).

Weigeringen

- Het totaal aantal bekende weigeringredenen is ten opzichte van 2014 licht gedaald met 3%.

Inleiding

In deze rapportage worden de belangrijkste gegevens die betrekking hebben op de woonruimteverdeling in de regio Noord-Kennemerland gepresenteerd. De gegevens worden vergeleken over de periode 2011-2015.

Alle cijfers uit deze rapportage komen uit DOMIS (Digitaal Online Management Informatie Systeem). Als u een inlogcode heeft voor DOMIS, dan kunt u inloggen door op Domis SVNK te klikken via <https://domis.enserve.nl>. U kunt in DOMIS op eenvoudige wijze verschillende gegevens uit het systeem halen. Dit kan ook worden onderverdeeld per corporatie en per gemeente.

In 2015 hebben er een aantal veranderingen plaatsgevonden die relevant zijn voor de woonruimteverdeling binnen SVNK en ook zichtbaar zijn in deze rapportage. Dit is de invoering van de nieuwe huisvestingsverordening, waarbij onder andere het verschil tussen een woningzoekende uit de regio en een vestiger is opgeheven. Daarnaast is per 1 september 2015 de gemeente Uitgeest toegevoegd aan de regio. Deze gemeente zal waar mogelijk worden meegenomen in deze rapportage.

Per 01-01-2015 zijn de gemeenten Alkmaar, Graft de Rijk en Schermer samengevoegd. Afgezien van de figuur met de verhuisbewegingen betekent dit dat de gegevens over 2015 over Alkmaar betrekking hebben op de nieuw gevormde gemeente Alkmaar en de gegevens over Graft de Rijk en Schermer niet meer worden weergegeven.

1. Actief woningzoekenden, verhuringen en slaagkansen

In dit eerste hoofdstuk zullen eerst de absolute aantallen van de actief woningzoekenden, de verhuringen en de slaagkansen worden gepresenteerd. Zoals in de inleiding al is aangegeven zullen de gegevens telkens worden gepresenteerd in een historisch perspectief over de periode 2011 -2015.

1.1 Actief woningzoekenden

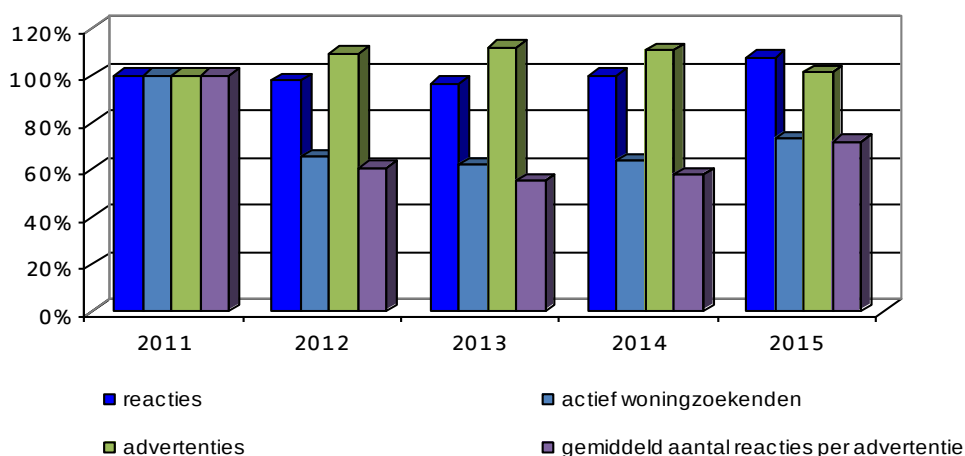
Hieronder worden de absolute aantallen actief woningzoekenden en hun reacties op geadverteerde woningen worden weergegeven.

Jaar	actief woningzoekenden	reacties	advertenties	gemiddeld aantal reacties per advertentie
2011	12.391	245.323	1.715	143,10
2012	12.107	161.162	1.872	87,13
2013	11.975	152.363	1.918	79,44
2014	12.402	156.907	1.894	82,85
2015	13.317	179.300	1.738	102,61

Tabel 1: Actief woningzoekenden, reacties, advertenties en gemiddeld aantal reacties per advertentie in de periode 2011 – 2015

Het aantal actief woningzoekenden is in 2015 opnieuw gestegen. Dit keer met bijna 1000 woningzoekenden (ruim 7%). In 2015 is ook het aantal reacties met bijna 15% gestegen. Het aantal reacties was in 2012 sterk gedaald (34%) vanwege het feit dat woningzoekenden per 1 januari 2012 nog 2 in plaats van 3 (lopende) reacties kunnen plaatsen. Als 2011 als uitgangspunt wordt genomen (index getal 100%) dan kunnen de vier aspecten met elkaar worden vergeleken. Daarbij was de (grote) afname van het aantal reacties en de stijging van het aantal advertenties sinds 2011 opvallend. Hierdoor was er ook een (grote) daling in het gemiddelde aantal reacties per advertentie. In 2015 is het aantal advertenties gedaald tot het niveau van 2011, maar het aantal reacties gestegen. Hierdoor stijgt uiteraard ook het gemiddeld aantal reacties per woning. Zie voor meer informatie paragraaf 3.6.

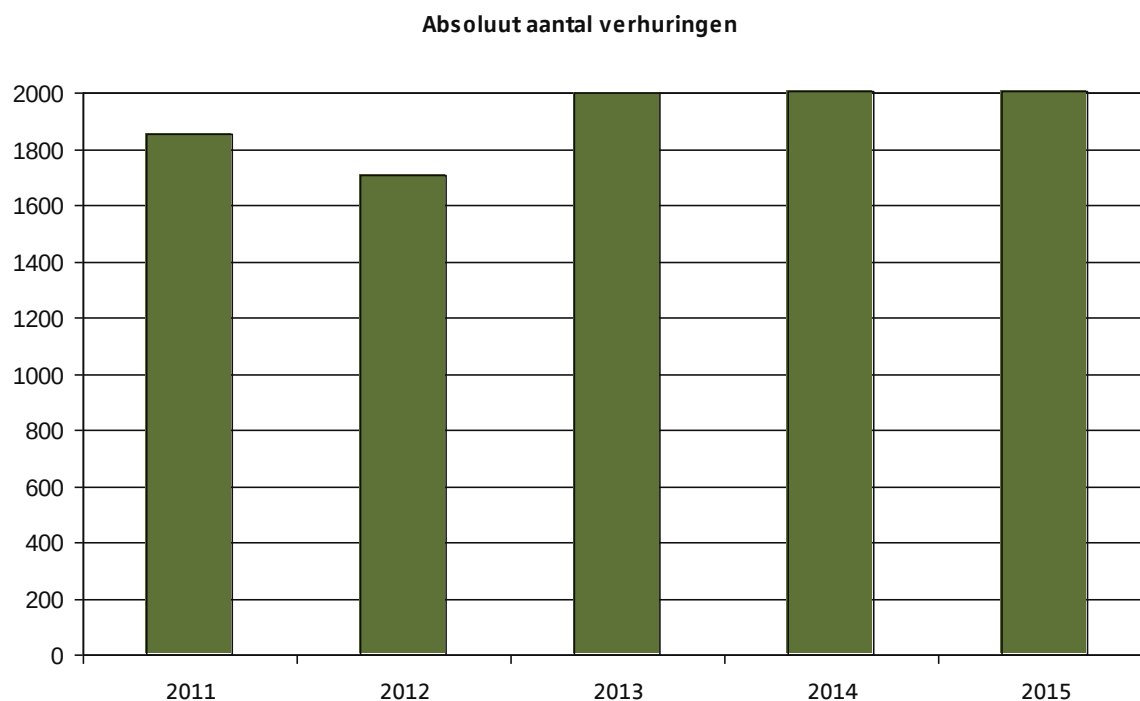
**Indexcijfers basisgegevens
(2011 = 100%)**



Figuur 1: Indexcijfers actief woningzoekenden, reacties, advertenties en gemiddeld aantal reacties per advertentie in de periode 2011 – 2015

1.2 Verhuringen

In deze paragraaf worden de absolute aantallen verhuringen gepresenteerd.



Figuur 2: Aantal verhuringen in de periode 2011 -2015

In 2015 zijn er 2004 woningen verhuurd. Het aantal verhuringen blijft in 2013, 2014 en 2015 stabiel.

1.3 Slaagkansen

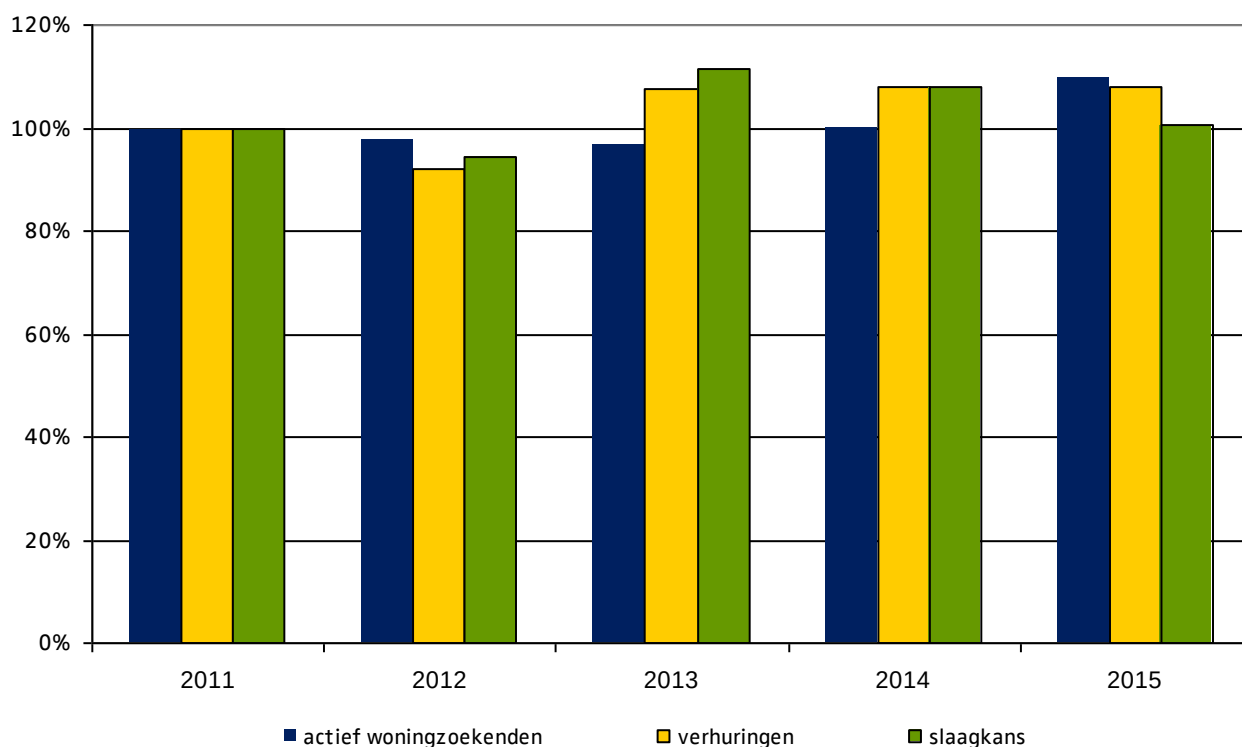
In deze paragraaf worden de totale slaagkansen gepresenteerd. Slaagkans wordt hier gedefinieerd als het quotiënt van het aantal verhuringen in een periode en het aantal actief woningzoekenden in dezelfde periode.

Jaar	Actief woningzoekenden	verhuringen	slaagkans
2011	12.391	1.856	14,98%
2012	12.107	1.709	14,12%
2013	11.975	1.997	16,68%
2014	12.402	2.007	16,15%
2015	13.317	2.004	15,05%

Tabel 2: Slaagkansen periode 2011- 2015

Bovenstaande gegevens laten de invloed zien van de twee kenmerken die de slaagkans bepalen; het aantal actief woningzoekenden op de markt en het aantal verhuurde woningen. In 2013 is er sprake van een flinke stijging in de slaagkans door een flinke stijging van het aantal verhuringen en een daling van het aantal woningzoekenden. In 2014 en 2015 zien we de slaagkans dalen door de stijging van het aantal actief woningzoekenden.

Indexcijfers basisgegevens slaagkans berekening (2011 = 100%)



Figuur 3: Indexcijfers basisgegevens slaagkans berekening in de periode 2011- 2015

2. Vanuit klantperspectief

In dit hoofdstuk worden de gegevens vanuit klantperspectief gepresenteerd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een verdeling in paragrafen waarbij de actief woningzoekenden, de verhuringen en de slaagkansen worden uitgewerkt naar klantsoort, naar herkomst, naar inkomen, naar leeftijd en naar huishoudgrootte. Dit wordt geplaatst in een historisch perspectief over de periode 2011 -2015.

2.1 Naar klantsoort

In deze paragraaf worden de actief woningzoekenden, de verhuringen en de slaagkansen naar klantsoort gepresenteerd in een historisch perspectief over de periode 2011 -2015.

Aantal actief woningzoekenden naar klantsoort

Klantsoort	2011	2012	2013	2014	2015	Vershil 2014-2015
Regio regulier	10.718	10.474	10.284	10.511		
Vestiger regulier	896	936	1074	1185		
(Totaal) regulier	11.614	11.410	11.358	11.696	12.576	+13%
Urgent	207	133	128	124	121	-2%
Zorg- of huisvestingsindicatie	643	642	556	593	681	+15%

Tabel 3: Actief woningzoekenden naar klantsoort in de periode 2011 – 2015

In de nieuwe huisvestingsverordening van 2015 wordt geen verschil meer gemaakt tussen woningzoekenden uit de regio of woningzoekenden die zich willen vestigen in de regio.

De stijging in het aantal actief woningzoekenden is bij de reguliere woningzoekenden en bij de woningzoekenden met een indicatie zichtbaar. De categorie urgenten neemt al jaren af. Voor verdere gegevens over urgenten wordt verwezen naar het verslag van de urgentiecommissie aangezien deze rapportage betrekking heeft op de woonruimteverdeling.

N.B. Voor de interpretatie van de cijfers is het belangrijk te weten dat in het systeem gegevens van de woningzoekende op het moment van reageren worden vastgelegd. Het is dus bijvoorbeeld mogelijk dat een woningzoekende eerst als reguliere woningzoekende reageert en later als urgent woningzoekende. In de totaaltellingen van tabel 1 komt deze persoon dus 1 x voor maar in de uitgesplitste tellingen van tabel 2 dus 2 keer. Daarmee is verklaard waarom de totaal tellingen van beide tabellen niet overeenkomen.

Verhuringen naar klantsoort

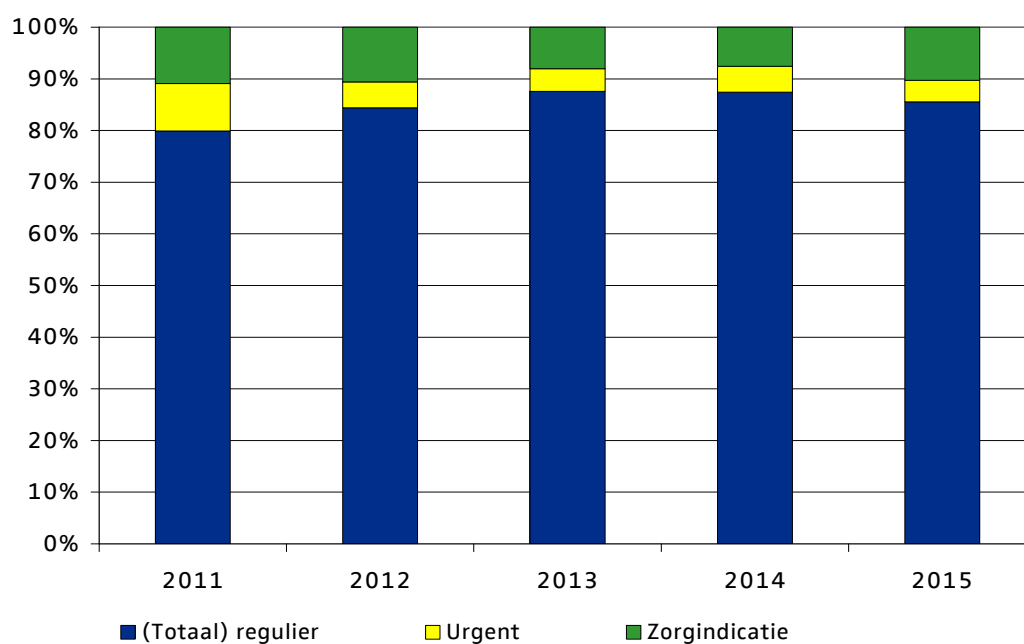
	2011	2012	2013	2014	2015	Vershil 2014-2015
Regio regulier	1446	1420	1736	1719		
Vestiger regulier	37	22	13	26		
(Totaal) regulier	1483	1442	1749	1745	1714	-2%
Urgent	171	86	87	100	84	-16%
Zorg- of huisvestingsindicatie	202	181	161	151	206	+36%

Tabel 4: Verhuringen naar klantsoort in de periode 2011 - 2015

In het systeem worden gegevens over de woningzoekende “bevroren” op het moment van toewijzing van de woning, zodat altijd gereconstrueerd kan worden op basis van welke criterium de woning aan de desbetreffende persoon is verhuurd.

De stijging van verhuringen aan woningzoekenden met een zorg- of huisvestingsindicatie is opvallend. Hierbij is de verdeling in de eerste helft van 2015 8,7% van het totaal aantal verhuringen en in de tweede helft is dit 11,6%. De verhuringen aan regulier en urgent woningzoekenden blijven nagenoeg gelijk of dalen licht ten opzichte van 2014.

Samenstelling verhuringen naar klantsoort



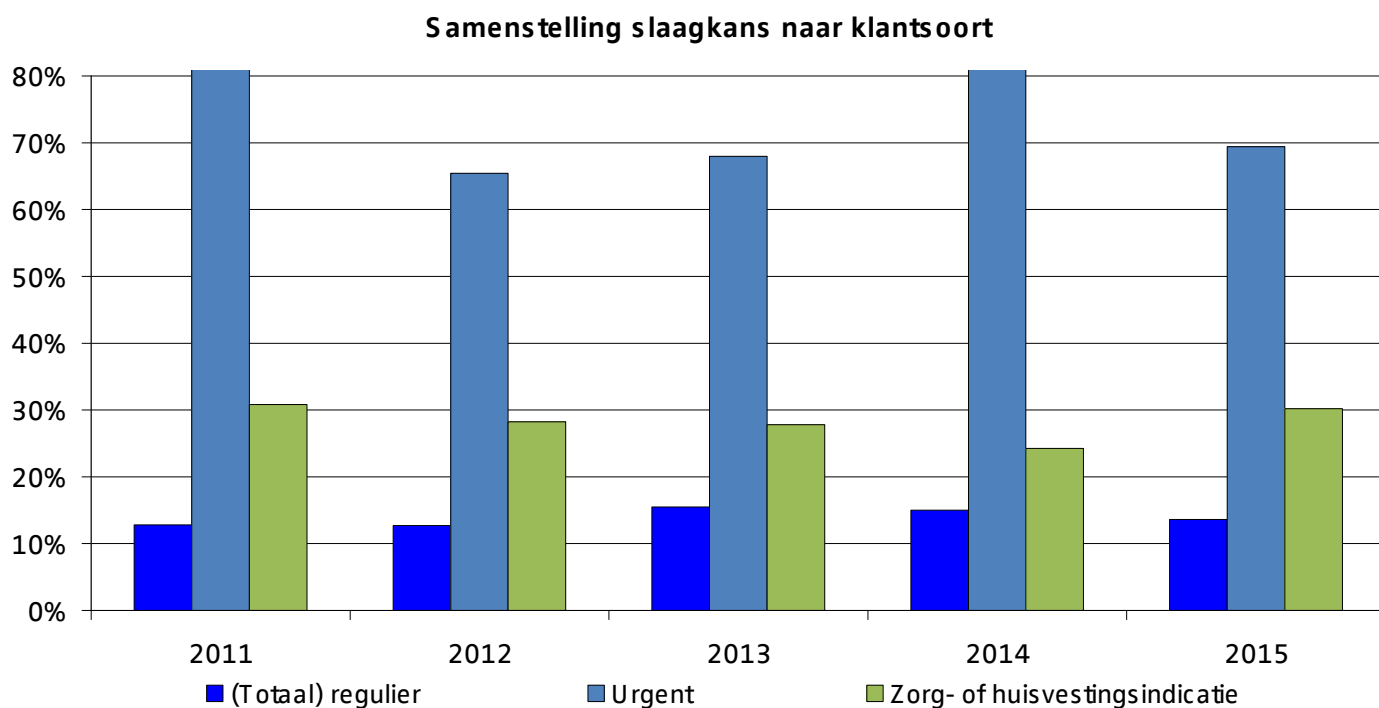
Figuur4: Samenstelling verhuringen naar klantsoort in de periode 2011 - 2015

Slaagkansen naar klantsoort

	2011	2012	2013	2014	2015	Vershil 2014-2015
Regio regulier	13,49%	13,56%	16,88%	16,35%		
Vestiger regulier	4,13%	2,35%	1,21%	2,19%		
(Totaal) regulier	12,81%	12,70%	15,47%	15,00%	13,63%	-1,37%
Urgent	82,61%	65,41%	67,97%	81,10%	69,42%	-11,68%
Zorg- of huisvestingsindicatie	30,80%	28,23%	27,79%	24,24%	30,21%	+5,97%

Tabel 5: Slaagkansen naar klantsoort in de periode 2011 - 2015

De slaagkansen voor reguliere woningzoekenden zijn in 2015 licht gedaald. Er is immers opnieuw een daling in het aantal verhuringen en een lichte stijging in het aantal actief woningzoekenden. Bij de woningzoekenden met een indicatie zien we een stijging in de slaagkansen.



Figuur 5: Samenstelling slaagkans naar klantsoort in de periode 2011 - 2015

2.2 Naar herkomst

In dit hoofdstuk worden de actief woningzoekenden, de verhuringen en de slaagkansen naar herkomst gepresenteerd in een historisch perspectief over de periode 2011 - 2015.

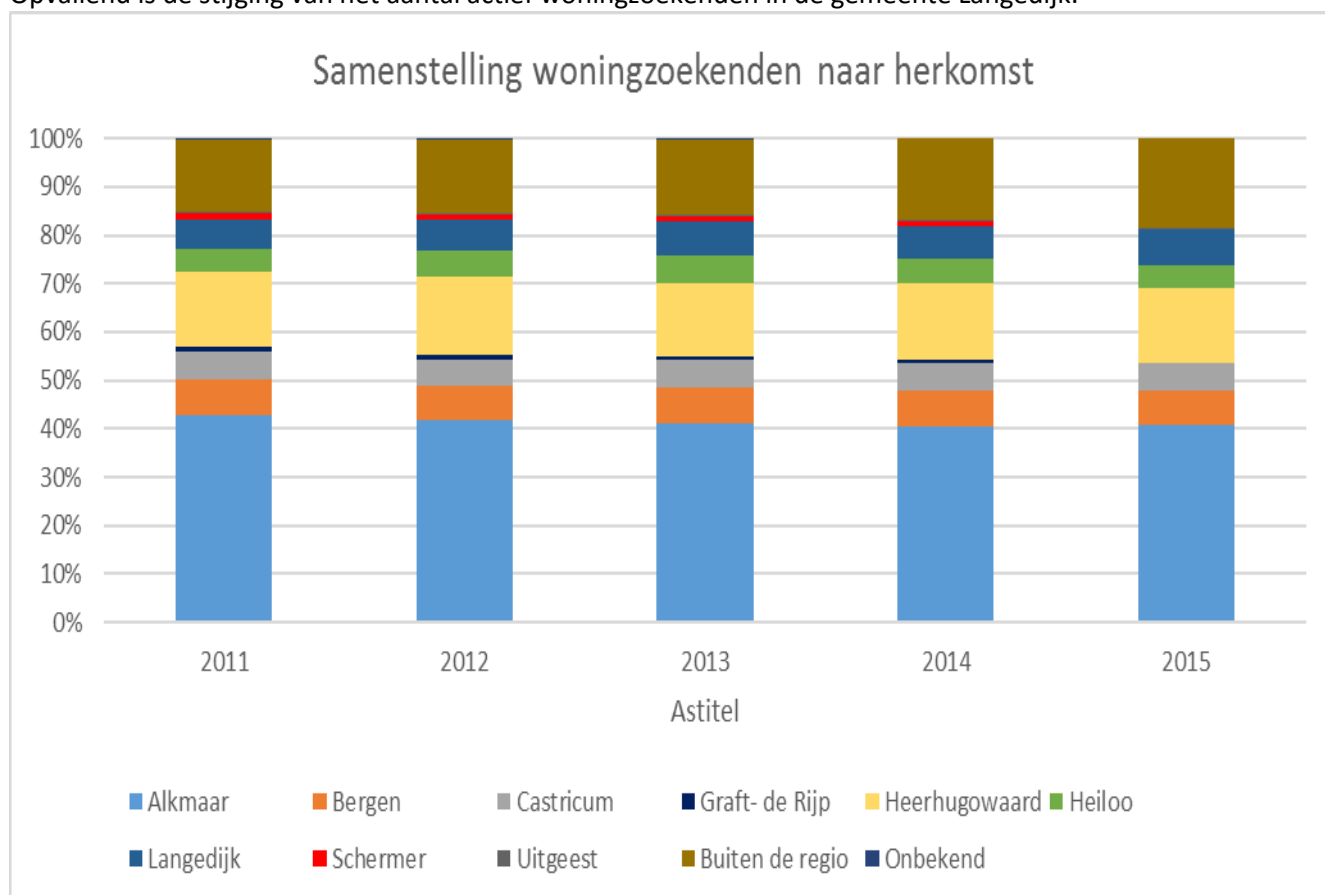
Actief woningzoekenden naar herkomst

Gemeente	2011	2012	2013	2014	2015	Vershil 2014-2015
Alkmaar	5311	5066	4912	5016	5409	8%
Bergen	912	833	881	903	915	1%
Castricum	704	686	692	722	792	10%
Graft- de Rijp	119	117	100	108	-	Nvt
Heerhugowaard	1916	1947	1816	1962	2032	4%
Heiloo	621	644	679	610	637	4%
Langedijk	739	800	858	840	964	15%
Schermer	145	127	114	118	-	Nvt
Uitgeest	40	39	40	45	86	93%
Buiten de regio	1863	1829	1871	2069	2424	17%
Onbekend	21	19	12	9	2	-78%

Tabel 6: Herkomst actief woningzoekenden naar gemeente in de periode 2011 -2015

De stijging van het aantal actief woningzoekenden is vooral zichtbaar in de gemeente Uitgeest en van buiten de regio. Dit is te verklaren doordat woningzoekenden van buiten de regio nu evenveel kans maken als

woningzoekende vanuit de regio. De gemeente Uitgeest is sinds 1 september 2015 aangesloten bij het SVNK. Opvallend is de stijging van het aantal actief woningzoekenden in de gemeente Langedijk.



Figuur 6: Samenstelling woningzoekenden naar gemeente van herkomst in de periode 2011-2015

Gemeente van herkomst binnen of buiten de regio

De regionale woningmarkt van Noord-Kennemerland is een open woningmarkt. Dat betekent dat ook woningzoekenden woonachtig buiten de zeven gemeenten in dit gebied kunnen reageren op het aanbod. In onderstaande tabel wordt per gemeente aangegeven hoeveel woningzoekenden vanuit en van buiten de regio Noord-Kennemerland op een woning in die gemeente hebben gereageerd. De gegevens zijn ook als percentage gepresenteerd. De gegevens over de periode 2011 tot en met 2015 zijn terug te vinden in de bijlagen.

Gemeente	Aantal		Percentage	
	Binnen de regio	Buiten de regio	Binnen de regio	Buiten de regio
Alkmaar	7960	1796	82%	18%
Bergen	2034	668	75%	25%
Castricum	2079	754	73%	27%
Heerhugowaard	3590	954	79%	21%
Heiloo	2168	547	80%	20%
Langedijk	2644	666	80%	20%
Uitgeest	196	79	71%	29%
Totaal	21704	5806	79%	21%

Tabel 7: Herkomst van woningzoekende van binnen of buiten de regio per gemeente in 2015

In 2015 is gemiddeld 79% van de woningzoekenden uit de regio Noord-Kennemerland afkomstig. De gemeenten Bergen, Castricum en Uitgeest trekken meer woningzoekenden van buiten de regio in vergelijking met de andere gemeenten. Het lijkt er op dat de gemeenten die het dichtst bij de stedelijke woningmarkt van de Zaanstreek liggen, relatief veel woningzoekenden van buiten de regio aantrekken.

Verhuringen naar herkomst

Gemeente	2011	2012	2013	2014	2015	Vershil 2014-2015
Alkmaar	946	796	939	933	939	1%
Bergen	148	124	134	150	114	-26%
Castricum	87	102	117	140	108	-23%
Graft- de Rijp	19	21	13	21	-	n.v.t.
Heerhugowaard	269	308	328	348	310	-11%
Heiloo	76	88	117	101	105	4%
Langedijk	120	124	183	134	146	9%
Schermer	35	18	16	20	-	n.v.t.
Uitgeest	3	3	1	3	4	25%
Buiten de regio	148	120	149	151	278	84%

Tabel 8: Herkomst woningzoekenden bij verhuringen naar gemeente in de periode 2011 -2015

Uit bovenstaande gegevens blijkt dat het aantal verhuringen aan woningzoekenden van buiten de regio fors is gestegen. Dit heeft natuurlijk te maken met de opheffing van het onderscheid tussen regio en vestigers met de nieuwe huisvestingsverordening sinds 1 juli 2015. Het aantal verhuringen is ook significant gestegen aan inwoners van Langedijk. De grootste daling is zichtbaar bij woningzoekenden uit Bergen, Castricum en Heerhugowaard.

Slaagkansen naar herkomst

Gemeente	2011	2012	2013	2014	2015	Vershil 2014-2015
Alkmaar	17,84%	15,77%	19,11%	18,70%	17,36%	-7,16%
Bergen	16,70%	15,14%	15,60%	16,74%	12,42%	-25,81%
Castricum	13,10%	15,28%	17,03%	19,64%	13,65%	-30,50%
Graft- de Rijp	16,96%	18,58%	13,40%	19,81%	-	n.v.t.
Heerhugowaard	14,13%	16,06%	18,17%	17,91%	15,28%	-14,68%
Heiloo	12,98%	14,97%	17,73%	16,67%	16,43%	-1,44%
Langedijk	15,98%	15,52%	21,45%	16,09%	15,16%	-5,78%
Schermer	23,65%	14,75%	15,74%	16,95%	-	n.v.t.
Uitgeest	7,50%	7,69%	2,50%	6,67%	4,60%	-31,03%
Buiten de regio	7,59%	6,46%	7,78%	7,30%	11,46%	56,99%

Tabel 9: Slaagkansen naar herkomst in de periode 2011 -2015

Op basis van de gegevens over actief woningzoekenden en verhuringen naar herkomst zijn de slaagkansen in 2015 voor bijna alle woningzoekenden gedaald ten opzichte van 2014. Het is het meest gedaald voor woningzoekenden uit de gemeente Bergen, Castricum, en Heerhugowaard. Er zijn alleen stijgingen zichtbaar bij woningzoekenden van buiten de regio.

2.3 Naar inkomen

In deze paragraaf worden de actief woningzoekenden, de verhuringen en de slaagkansen naar inkomen gepresenteerd in een historisch perspectief over de periode 2011-2015. Voor deze rapportage worden de inkomensgrenzen uit onderstaande tabel gebruikt (zie tabel 10).

Groep	Minimum	Grens doelgroep	EU-grens	SVNK-grens	Grens zelfredzaam
1 persoon <= 65	€ 15.175	€ 21.950	€ 34.911	€ 38.950	€ 43.767
1 persoon > 65	€ 16.550	€ 21.950	€ 34.911	€ 38.950	€ 43.767
Meer personen <= 65	€ 19.625	€ 29.800	€ 34.911	€ 38.950	€ 43.767
Meer personen > 65	€ 22.150	€ 29.825	€ 34.911	€ 38.950	€ 43.767

Tabel 10: Indeling inkomensgroepen tabel 2015

Actief woningzoekenden naar inkomen

Inkomen	2011	2012	2013	2014	2015	Vershil 2014-2015
1. tot minimum inkomen	6173	6151	5653	6506	7033	8%
2. minimum - grens doelgroep	3300	3352	3617	3447	3832	11%
3. grens doelgroep - grens zelfredzaamheid	3746	3430	3538	3243	3795	17%
4. grens zelfredzaamheid en meer	266	140	114	88	87	-1%

Tabel 11: Actief woningzoekenden naar inkomen in de periode 2011– 2015

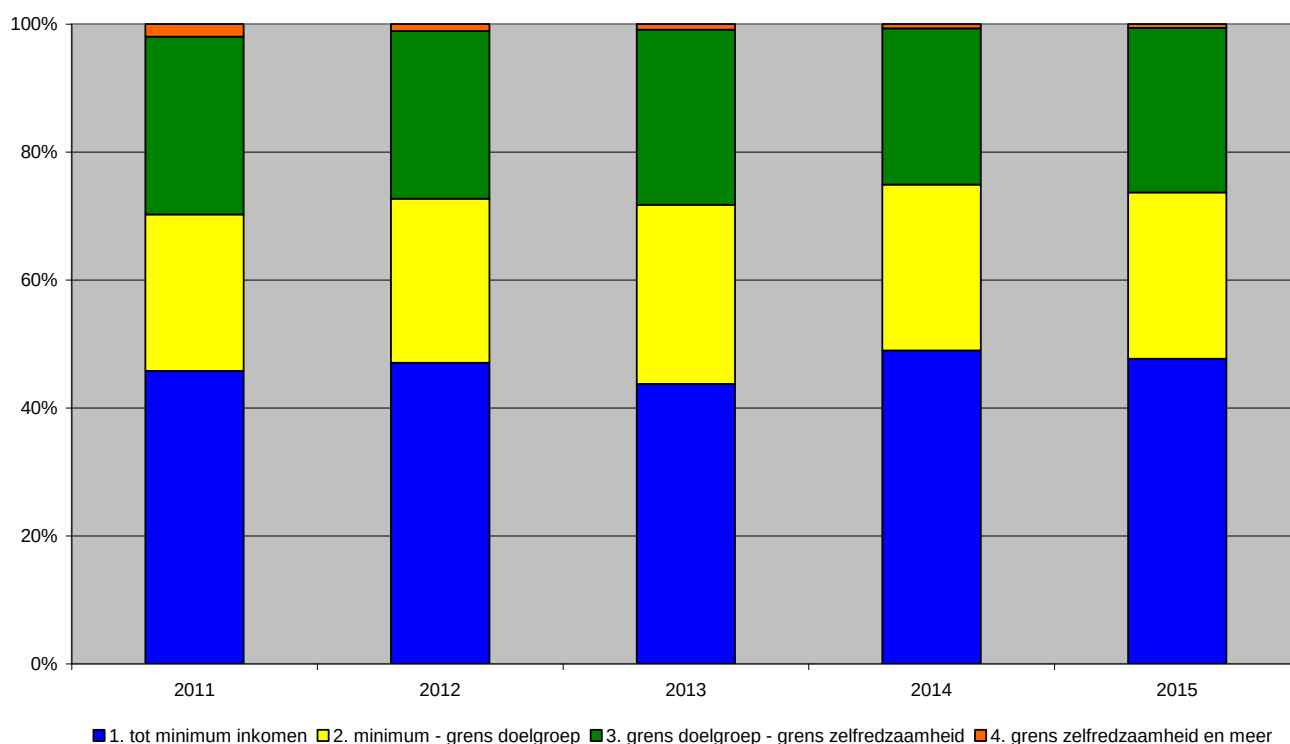
Vanaf 2015 wordt categorie 3 verder onderverdeeld in de volgende inkomenscategorieën:

Verdeling grens doelgroep - grens zelfredzaamheid	2015
Grens doelgroep - EU-grens	3.037
EU-grens - SVNK-grens	647
SVNK-grens - grens zelfredzaamheid	111

Tabel 11b: Woningzoekenden groep 3 uitgesplitst

In 2015 is het aantal woningzoekenden met een inkomen tot het minimum gestegen met 8% en tot de grens doelgroep is met bijna 11% gestegen ten opzichte van 2014. Bijna 75% van de actief woningzoekenden heeft een inkomen onder deze grens en kan dus een beroep doen op huurtoeslag. In 2015 wordt zichtbaar dat 80% van de woningzoekenden met een inkomen tussen de grens doelgroep en de grens zelfredzaamheid (categorie 3) een inkomen hebben onder de EU-grens. De groep met een inkomen boven de grens zelfredzaamheid is opnieuw gedaald naar minder dan 1%.

Samenstelling actief woningzoekenden naar inkomen



Figuur 7: Samenstelling actief woningzoekenden naar inkomen in de periode 2011-2015

Bijna de helft (48%) van de actief woningzoekenden heeft een minimuminkomen (tussen de €15.175,- voor alleenstaanden en max. €22.150,- voor een meerpersoonshuishouden ouder dan 65 jaar) en nog eens een kwart (26%) heeft een inkomen tussen het minimum en de inkomensgrens voor de huurtoeslag (uiteenlopend van bijna € 21.900 voor alleenstaanden tot € 29.800 voor meerpersoonshuishoudens). Ruim 20% van de actief woningzoekenden heeft een inkomen tussen de grens voor de huurtoeslag en de EU-grens van €34.911 ligt. Slechts 6% heeft een inkomen boven de EU-grens.

Verhuringen naar inkomen

Inkomen	2011	2012	2013	2014	2015	Vershil 2014-2015
1. tot minimum inkomen	797	777	840	979	1129	15%
2. minimum - grens doelgroep	448	410	566	531	456	-14%
3. grens doelgroep - grens zelfredzaamheid	574	516	581	483	404	-16%
4. grens zelfredzaamheid en meer	37	6	10	10	10	0%

Tabel 12: Verhuringen naar inkomen in de periode 2011-2015

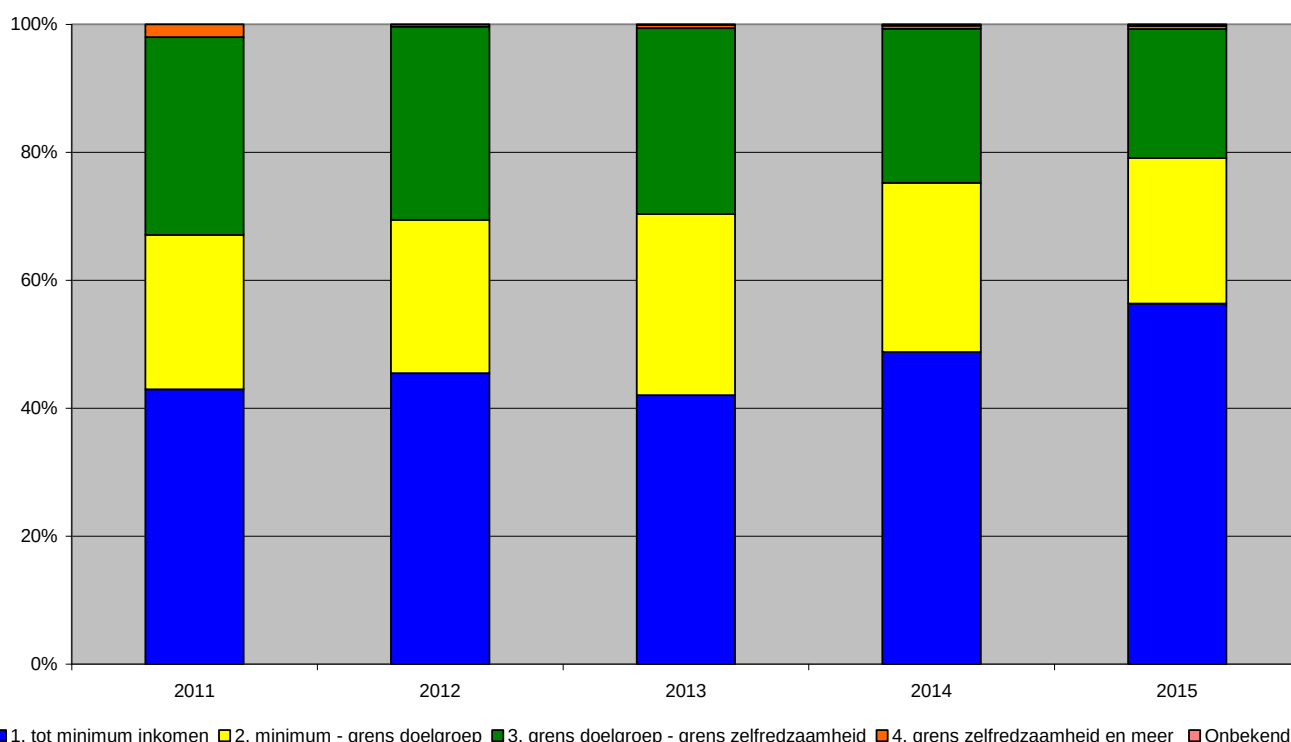
Vanaf 2015 wordt categorie 3 verder onderverdeeld in de volgende inkomenscategorieën:

Verdeling grens doelgroep - grens zelfredzaamheid	2015
Grens doelgroep - EU-grens	327
EU-grens - SVNK-grens	73
SVNK-grens - grens zelfredzaamheid	4

Tabel 12a: Verhuringen aan groep 3 uitgesplitst

Het aandeel woningen dat wordt verhuurd aan mensen uit de laagste inkomensgroep nam de afgelopen jaren langzaam toe van 43% in 2011 naar ruim 56% in 2015. De verhuringen aan woningzoekenden tussen het minimum en de grens zelfredzaamheid is afgenomen met ongeveer 15%. Het aantal verhuringen aan de hoogste inkomensgroep is gelijk gebleven, namelijk 10 verhuurde woningen.

Samenstelling van verhuringen naar inkomen



Figuur 8: Samenstelling van verhuringen naar inkomen in de periode 2010 – 2015

Slaagkansen naar inkomen

Slaagkans	2011	2012	2013	2014	2015	Vershil 2014-2015
1. tot minimum inkomen	12,9%	12,6%	14,9%	15,1%	16,1%	7%
2. minimum - grens doelgroep	13,6%	12,2%	15,7%	15,4%	11,9%	-23%
3. grens doelgroep - grens zelfredzaamheid	15,3%	15%	16,4%	14,9%	8,6%	-42%
4. grens zelfredzaamheid en meer	13,9%	4,3%	8,8%	11,4%	11,5%	1%

Tabel 13: Slaagkansen naar inkomen in de periode 2011-2015

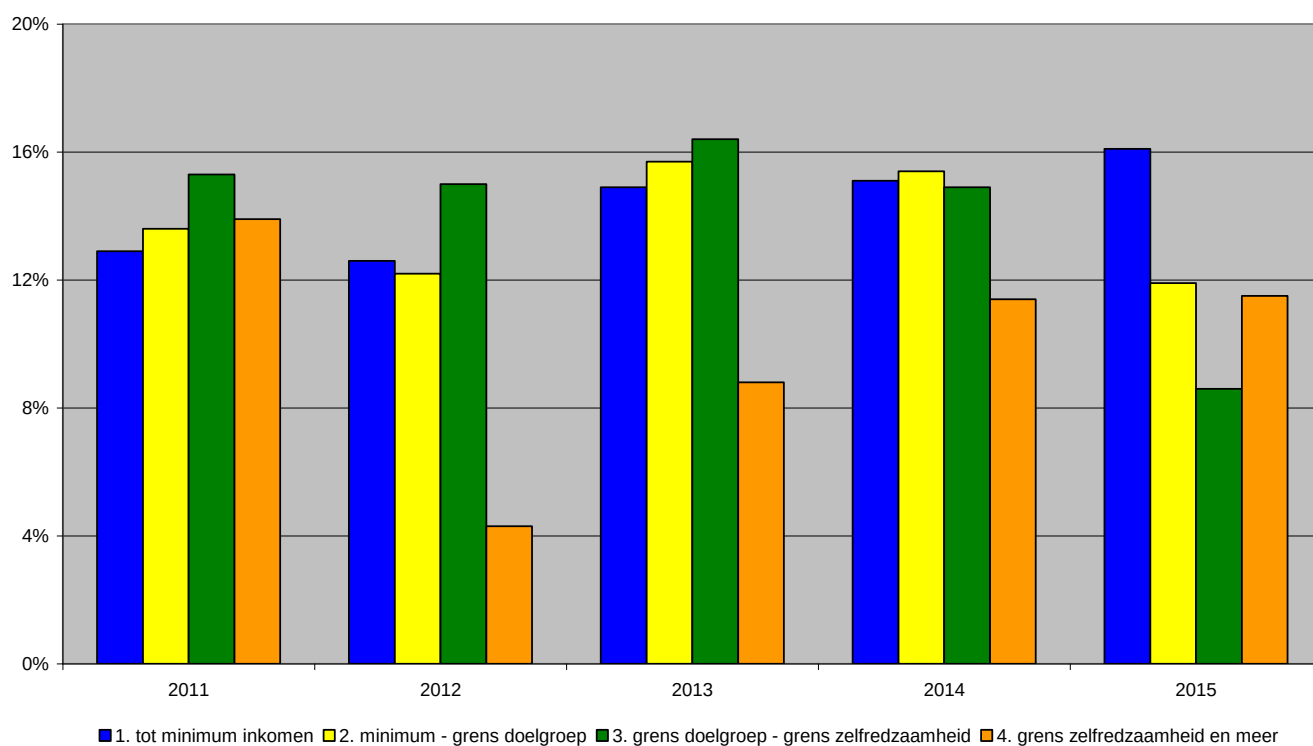
Vanaf 2015 wordt categorie 3 verder onderverdeeld in de volgende inkomenscategorieën:

Verdeling grens doelgroep - grens zelfredzaamheid	2015
Grens doelgroep - EU-grens	10,8%
EU-grens - SVNK-grens	11,3%
SVNK-grens - grens zelfredzaamheid	3,6%

Tabel 13a: Slaagkansen voor groep 3 uitgesplitst

De slaagkansen zijn voor de laagste en hoogste inkomensgroepen ten opzichte van de afgelopen jaren gestegen. Voor de hoogste inkomensgroep gaat dit echter om zeer kleine aantallen, namelijk om een gelijk aantal verhuringen van 10 woningen en een ongeveer gelijkblijvend aantal woningzoekenden van 87. Opvallend is de grote daling van de slaagkans van categorie 3. Dit is het gevolg van de combinatie van minder verhuringen en meer woningzoekenden in deze categorie.

Samenstelling slaagkansen naar inkomen



Figuur 9: Samenstelling slaagkansen naar inkomen in de periode 2011 - 2015

2.4 Naar leeftijd

In deze paragraaf worden de actief woningzoekenden, de verhuringen en de slaagkansen naar leeftijd gepresenteerd in een historisch perspectief over de periode 2011 -2015. Bij de onderverdeling naar leeftijd is gebruik gemaakt van een indeling in vier klassen.

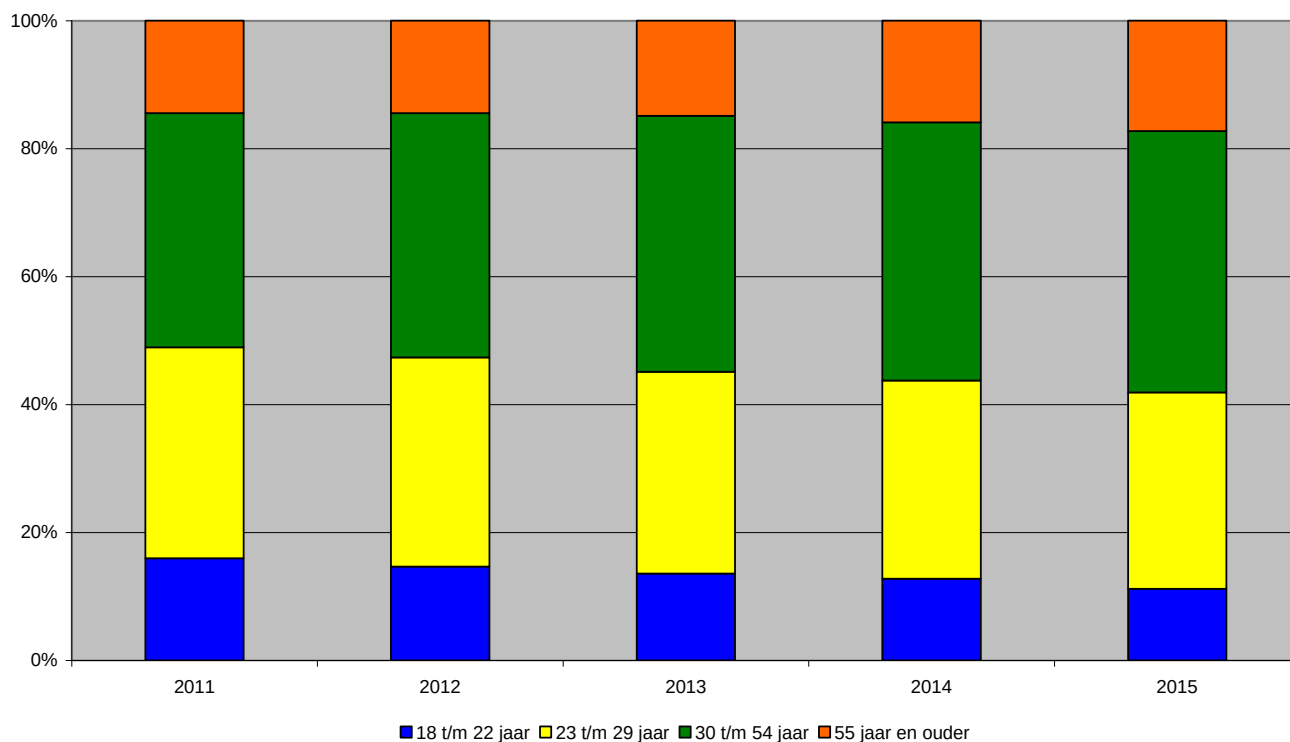
Actief woningzoekenden naar leeftijd

Leeftijd	2011	2012	2013	2014	2015	Vershil 2014-2015
18 t/m 22 jaar	1981	1774	1627	1584	1491	-6%
23 t/m 29 jaar	4084	3960	3777	3843	4090	6%
30 t/m 54 jaar	4536	4623	4790	5005	5441	9%
55 jaar en ouder	1794	1752	1783	1973	2297	16%

Tabel 14: Actief woningzoekenden naar leeftijd in de periode 2011– 2015

Absoluut gezien is de groep 30 - 54 jaar de grootste groep. Deze groep is in 2015 opnieuw in aantal gestegen. De groep woningzoekenden van 55 jaar en ouder is met het hoogste percentage gestegen, namelijk 16%. De jongere leeftijdscategorie laat opnieuw een dalende lijn zien in het aantal actief woningzoekenden.

Samenstelling actief woningzoekenden naar leeftijd



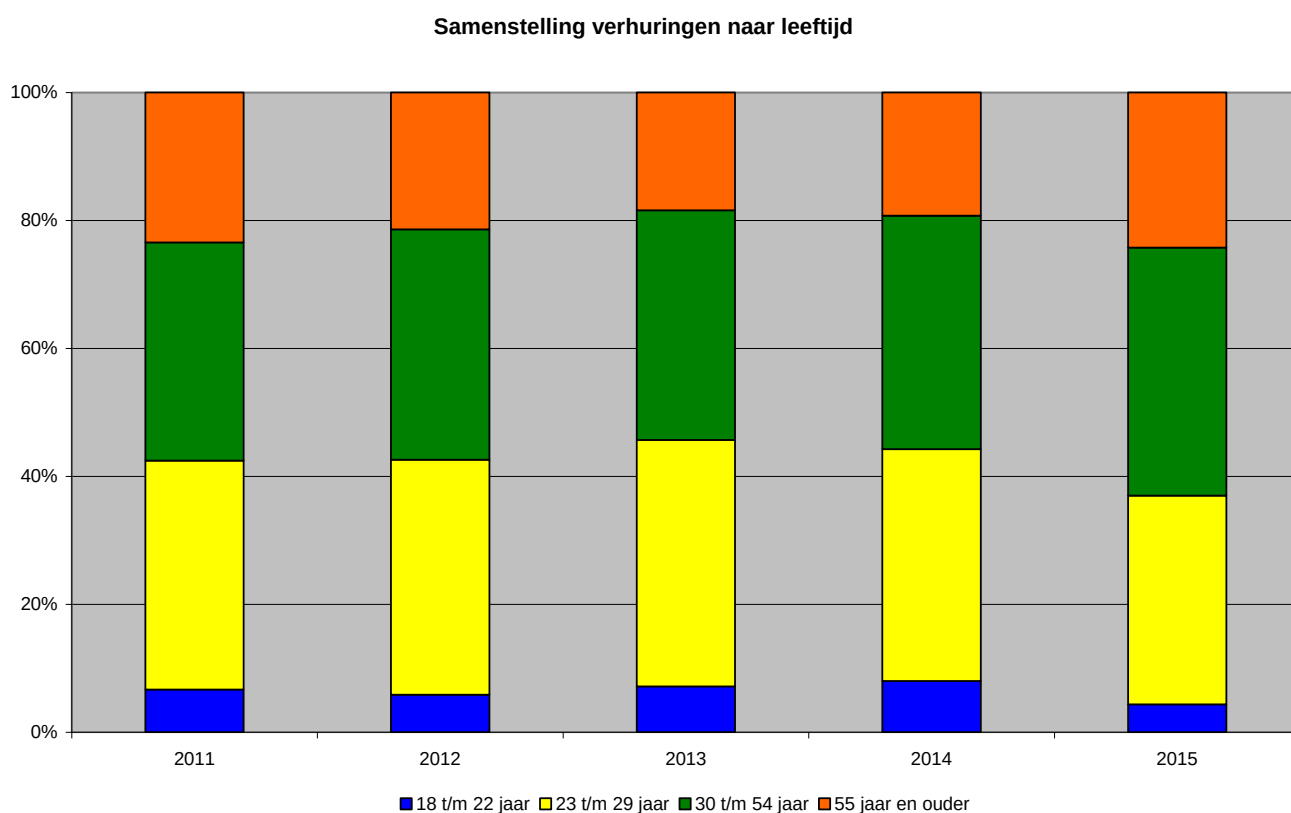
Figuur 10: Samenstelling actief woningzoekenden naar leeftijd in de periode 2011-2015

Verhuringen naar leeftijd

Leeftijdsgroep	2011	2012	2013	2014	2015	Vershil 2014-2015
18 t/m 22 jaar	124	100	143	160	87	-46%
23 t/m 29 jaar	664	628	769	726	654	-10%
30 t/m 54 jaar	633	615	717	731	777	6%
55 jaar en ouder	435	366	368	386	486	26%

Tabel 15: Verhuringen naar leeftijd in de periode 2011-2015

Het aantal verhuringen is in 2015 ongeveer gelijk gebleven, toch zijn er verschillen zichtbaar in de leeftijdsgroepen. Met name de daling van verhuringen in de jongste categorieën is opvallend en de toename in de leeftijd van 55 jaar en ouder.



Figuur 11: Samenstelling verhuringen naar leeftijd in de periode 2011-2015

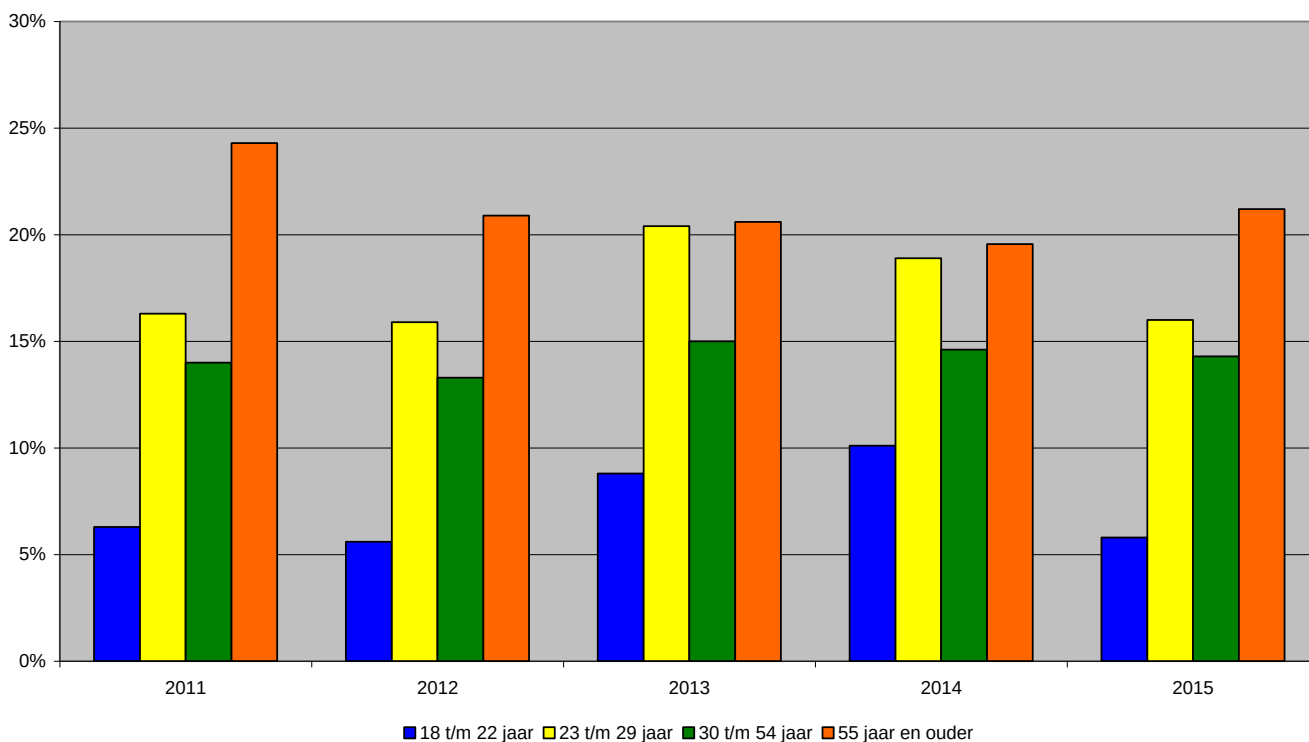
Slaagkansen naar leeftijd

Slaagkans	2011	2012	2013	2014	2015	Vershil 2014-2015
18 t/m 22 jaar	6,3%	5,6%	8,8%	10,10%	5,8%	-43%
23 t/m 29 jaar	16,3%	15,9%	20,4%	18,89%	16,0%	-15%
30 t/m 54 jaar	14,0%	13,3%	15,0%	14,61%	14,3%	-2%
55 jaar en ouder	24,3%	20,9%	20,6%	19,56%	21,2%	8%

Tabel 16: Slaagkansen naar leeftijd in de periode 2011 – 2015

De slaagkans is alleen gestegen in de categorie 55 jaar en ouder. Dit is te verklaren door de forse stijging van het aantal verhuringen in deze categorie. De dalingen in de jongste leeftijdscategorieën heeft te maken met de daling van het aantal verhuringen aan deze groepen.

Samenstelling slaagkansen naar leeftijd



Figuur 12: Samenstelling slaagkansen naar leeftijd in de periode 2011 – 2015

2.5 Naar huishoudgrootte

In dit hoofdstuk worden de actief woningzoekenden, de verhuringen en de slaagkansen naar huishoudgrootte gepresenteerd in een historisch perspectief over de periode 2011 -2015.

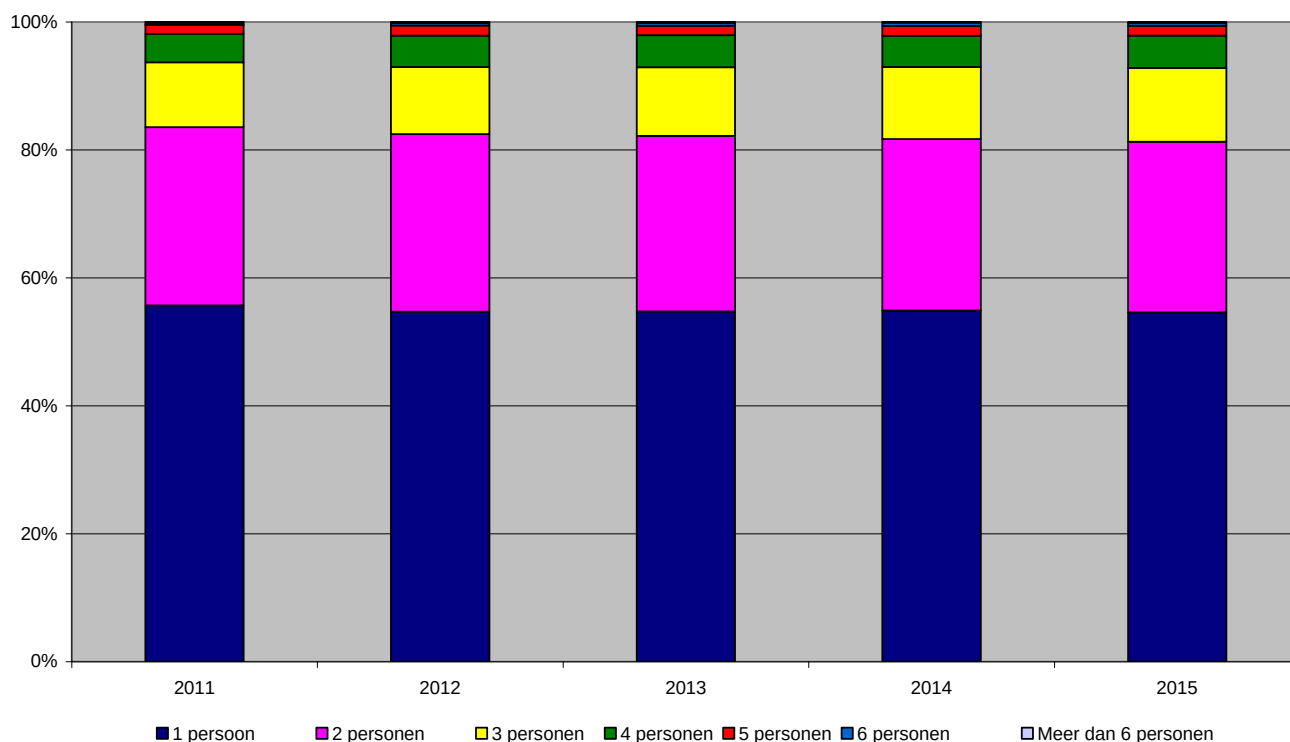
Actief woningzoekenden naar huishoudgrootte

Huishoudgrootte	2011	2012	2013	2014	2015	Vershil 2014-2015
1 persoon	7385	7119	7048	7326	7822	7%
2 personen	3699	3614	3534	3576	3815	7%
3 personen	1343	1365	1383	1504	1654	10%
4 personen	587	638	644	652	723	11%
5 personen	189	206	193	205	222	8%
6 personen	45	52	53	67	67	0%
Meer dan 6 personen	17	21	22	16	20	25%

Tabel 17: Actief woningzoekenden naar huishoudgrootte 2011- 2015

De samenstelling van woningzoekenden naar huishoudgrootte laat een redelijk stabiel beeld zien. Zoals vrijwel overal in Nederland wordt het woningzoekendenbestand volledig gedomineerd door de 1- en 2-persoonshuishoudens. Dit zijn ruim 80% van de actief woningzoekenden.

Samenstelling woningzoekenden naar huishoudgrootte



Figuur 13: Samenstelling woningzoekenden naar huishoudgrootte in de periode 2011-2015

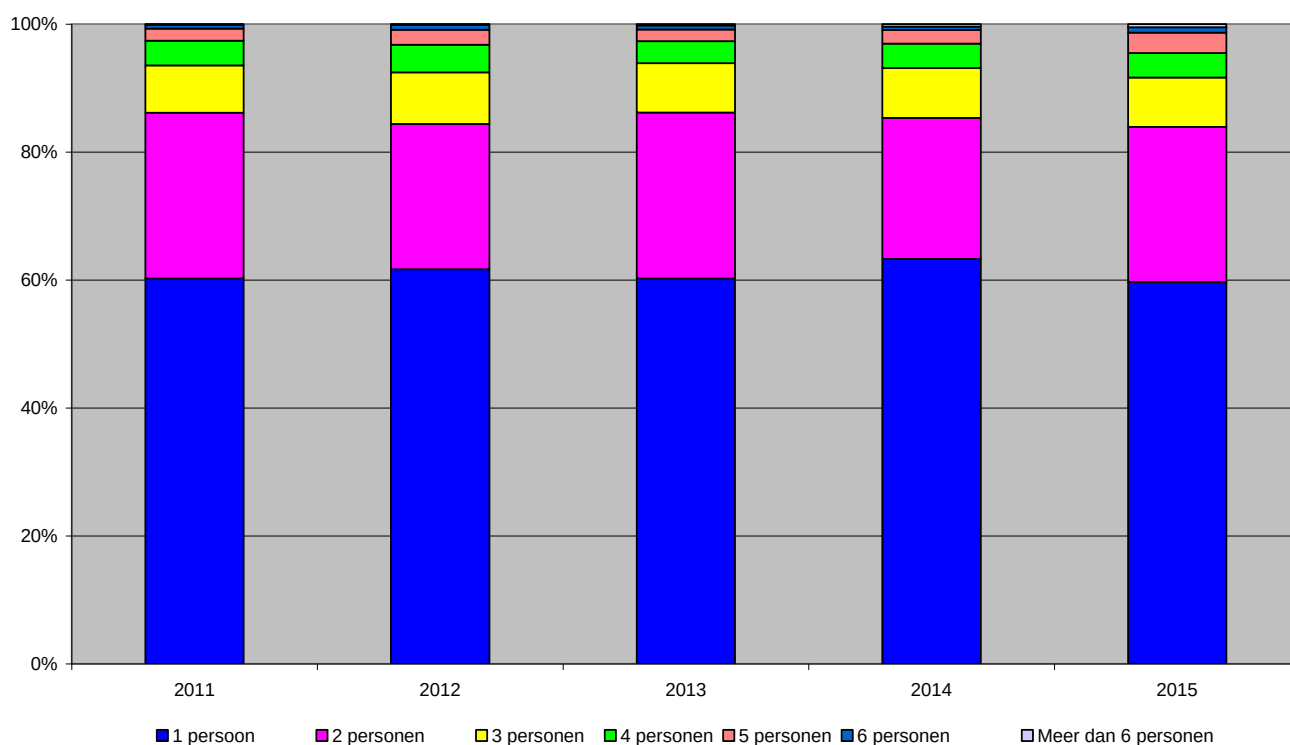
Verhuringen naar huishoudgrootte

Huishoudgrootte	2011	2012	2013	2014	2015	Vershil 2014-2015
1 persoon	1118	1054	1203	1268	1196	-6%
2 personen	481	388	518	441	486	10%
3 personen	137	138	154	156	155	-1%
4 personen	72	74	69	77	76	-1%
5 personen	35	40	36	43	64	49%
6 personen	11	13	13	10	17	70%
Meer dan 6 personen	2	2	4	8	10	25%

Tabel 18: Verhuringen naar huishoudgrootte 2011- 2015

In 2015 zien we een stijging van het aantal verhuringen aan alle zeer grote huishoudens (5-, 6- en meerpersoonshuishoudens). Dit gaat om kleine aantallen. Er is ook een stijging zichtbaar bij de tweepersoonshuishoudens. Bijna 85% van de woningen wordt verhuurd aan woningzoekenden met een 1- of 2-persoonshuishouden. Dit komt ongeveer overeen met het aantal actief woningzoekenden in deze groep.

Samenstelling verhuringen naar huishoudgrootte



Figuur 14: Samenstelling verhuringen naar huishoudgrootte in de periode 2011-2015

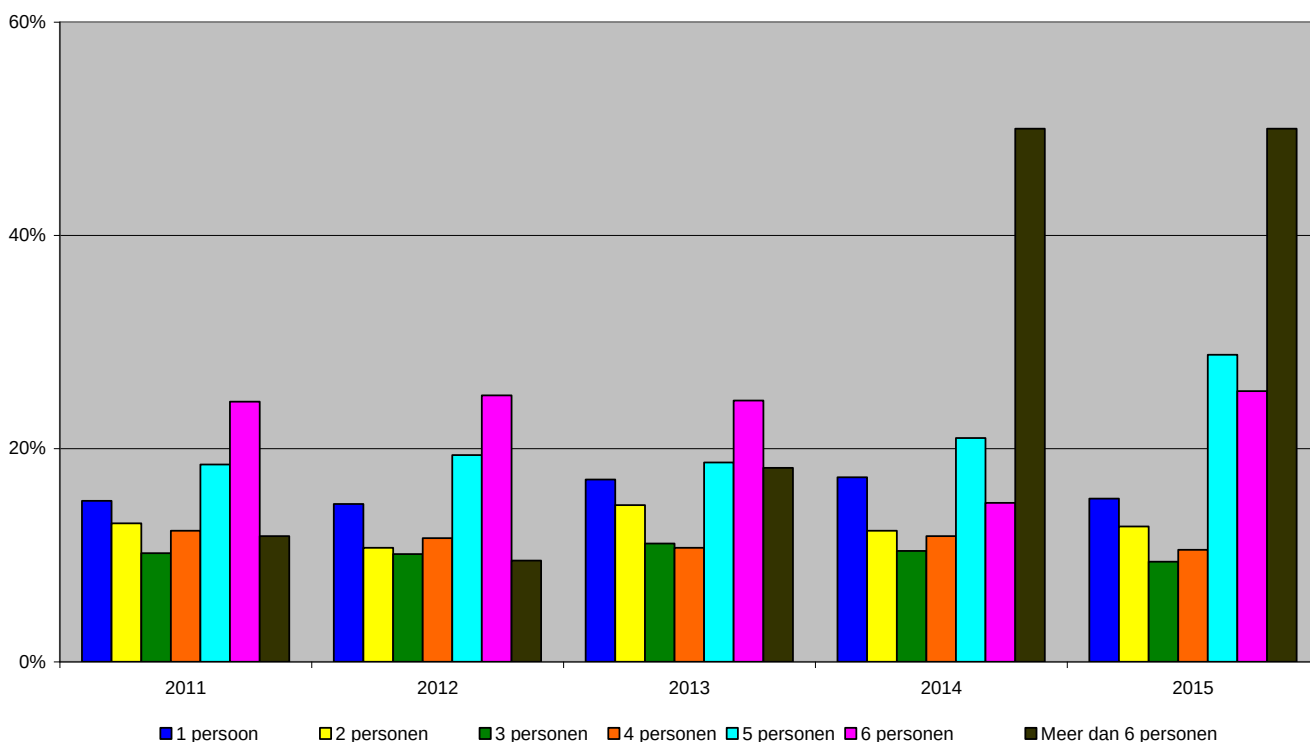
Slaagkans naar huishoudgrootte

Slaagkans	2011	2012	2013	2014	2015	Vershil 2014-2015
1 persoon	15,1%	14,8%	17,1%	17,3%	15,3%	-12%
2 personen	13,0%	10,7%	14,7%	12,3%	12,7%	3%
3 personen	10,2%	10,1%	11,1%	10,4%	9,4%	-10%
4 personen	12,3%	11,6%	10,7%	11,8%	10,5%	-11%
5 personen	18,5%	19,4%	18,7%	21,0%	28,8%	37%
6 personen	24,4%	25,0%	24,5%	14,9%	25,4%	70%
Meer dan 6 personen	11,8%	9,5%	18,2%	50%	50%	0%

Tabel 19: Slaagkansen naar huishoudgrootte 2011 – 2015

De slaagkans voor 5-, 6- en meerpersoonhuishoudens is gestegen. Dit is te verklaren door het gestegen aantal verhuringen in 2015 aan deze doelgroep en het ongeveer gelijkblijvende aantal actief woningzoekenden. De slaagkans voor 1-, 3- en 4 persoonshuishoudens is gedaald.

Samenstelling slaagkansen naar huishoudgrootte



Figuur 15: Samenstelling slaagkansen naar huishoudgrootte in de periode 2011-2015

3. Vanuit woningperspectief

In dit hoofdstuk worden de gegevens vanuit woningperspectief gepresenteerd. Hierbij wordt gebruik gemaakt van een onderverdeling in paragrafen naar huurprijs, woningtype, aantal kamers, gemeente en model. Tot slot komen de aanbiedingscoëfficiënt en de marktindex aan bod. Dit wordt in veel gevallen geplaatst in een historisch perspectief over de periode 2011 -2015.

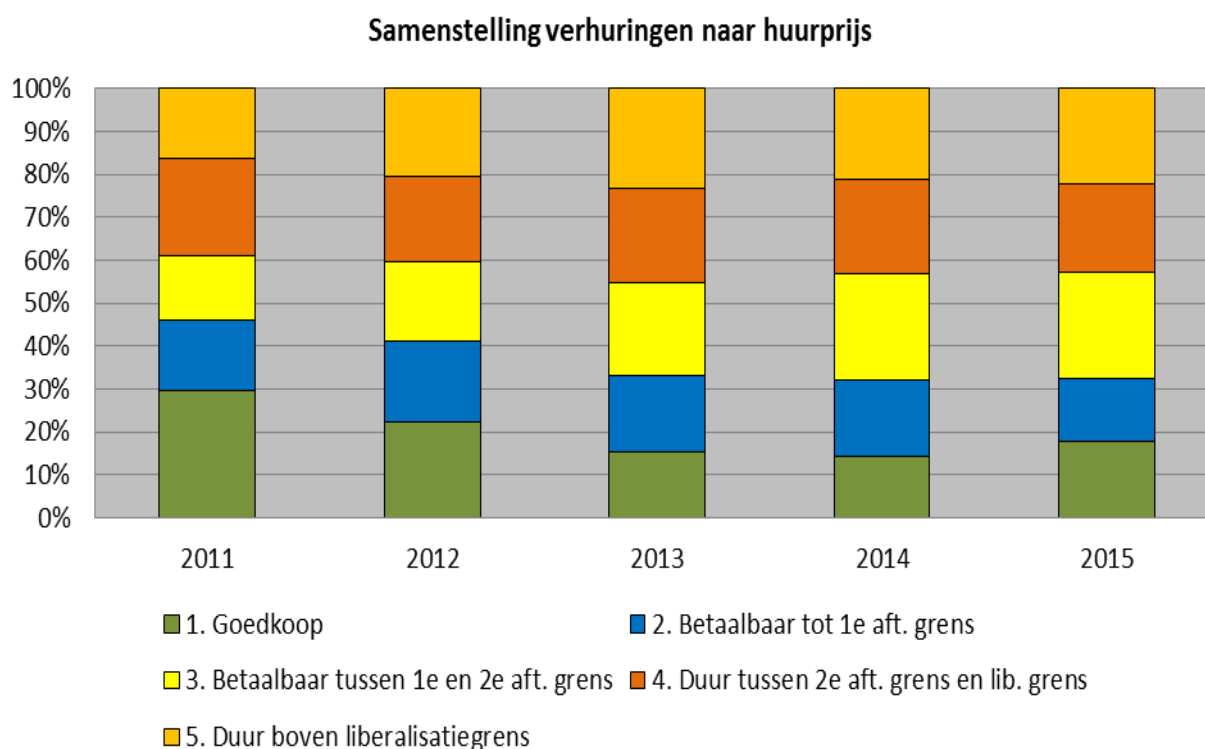
3.1 Naar huurprijs

In deze rapportage is gekozen om de classificatie van de huurtoeslag te gebruiken voor de classificatie van de huurprijzen (zie tabel 21).

Huurprijs	2011	2012	2013	2014	2015	Vershil 2014-2015
1. Goedkoop	233	131	118	180	127	-30%
2. Betaalbaar tot 1 ^e aft. grens	908	774	762	809	842	8%
3. Betaalbaar tussen 1 ^e en 2 ^e aft. grens	204	242	289	292	314	8%
4. Duur tussen 2 ^e aft. grens en lib. grens	371	460	633	572	544	-5%
5. Duur boven liberalisatiegrens	144	115	200	163	179	10%

Tabel 20: Verhuringen naar huurprijs in de periode 2011 – 2015

Het aandeel verhuurde woningen tot de 1^e aftoppingsgrens daalt van 70% in 2011 naar 55% in 2015. De groep woningen tussen de 1^e en 2^e aftoppingsgrens en de dure woningen laten een stijgende lijn zien in de afgelopen 5 jaar van respectievelijk 6% en 9%.



Figuur 16: Samenstelling verhuringen naar huurprijs in de periode 2011 - 2015

Huurprijs	2011	2012	2013	2014	2015
Kwaliteitskortingsgrens	€ 361,66	€ 366,37	€ 374,44	€ 389,05	€ 403,06
1 ^e aftoppingsgrens	€ 517,64	€ 524,37	€ 535,91	€ 556,82	€ 576,68
2 ^e aftoppingsgrens	€ 554,76	€ 561,98	€ 574,35	€ 596,75	€ 618,24
Liberalisatiegrens	€ 652,52	€ 664,66	€ 681,02	€ 699,48	€ 710,68

Tabel 21: Indeling grenzen huurprijs

3.2 Naar woningtype

woningtype	2011	2012	2013	2014	2015
Appartement begane grond	n.v.t	n.v.t	261	292	257
Appartement met lift	n.v.t	n.v.t	539	584	623
Appartement zonder lift	n.v.t	n.v.t	497	607	527
Eengezinswoning	387	443	518	512	515
Nultredenwoning	0	0	0	0	78
Aanleunwoning	41	17	5	0	0
Benedenwoning	175	154	26	6	1
Bovenwoning	13	58	4	1	0
Etagewoning	992	791	110	0	3
Galerijwoning	172	159	22	4	0
Portiekwoning	64	33	8	1	0
Zorgwoning	6	54	9	0	0
Kamerverhuur	6	0	0	0	0
Totaal	1856	1709	1999	2007	2004

Tabel 22: Verhuringen naar woningtype in de periode 2011-2015

In totaal was 70% van de verhuurde woningen een appartement en 26% een eengezinswoning.

Per 1 januari 2013 zijn er in het systeem nog maar vier woningtypes mogelijk bij het adverteren van een woning. Dit zijn: een appartement op de begane grond, een appartement met lift, een appartement zonder lift en een eengezinswoning. De oude indeling werd als achterhaald beschouwd. Woningzoekenden zoeken vooral naar een appartement (eventueel met lift) of een eengezinswoning. Overige relevante informatie kunnen ze vinden in de advertentietekst van een woning.

Er zijn in 2014 nog 12 woningen verhuurd waarbij de oude woningtypen zijn gebruikt. Deze woningen zijn vóór 1 januari 2013 geadverteerd, maar pas in 2014 verhuurd. Dit geldt ook voor de 4 woningen die in 2015 zijn verhuurd

Sinds 2015 is er een nieuw woningtype toegevoegd, namelijk de nultredenwoning. Dit heeft te maken met de gewijzigde afspraken over zorgwoningen in de nieuwe huisvestingsverordening per 1 juli 2015.

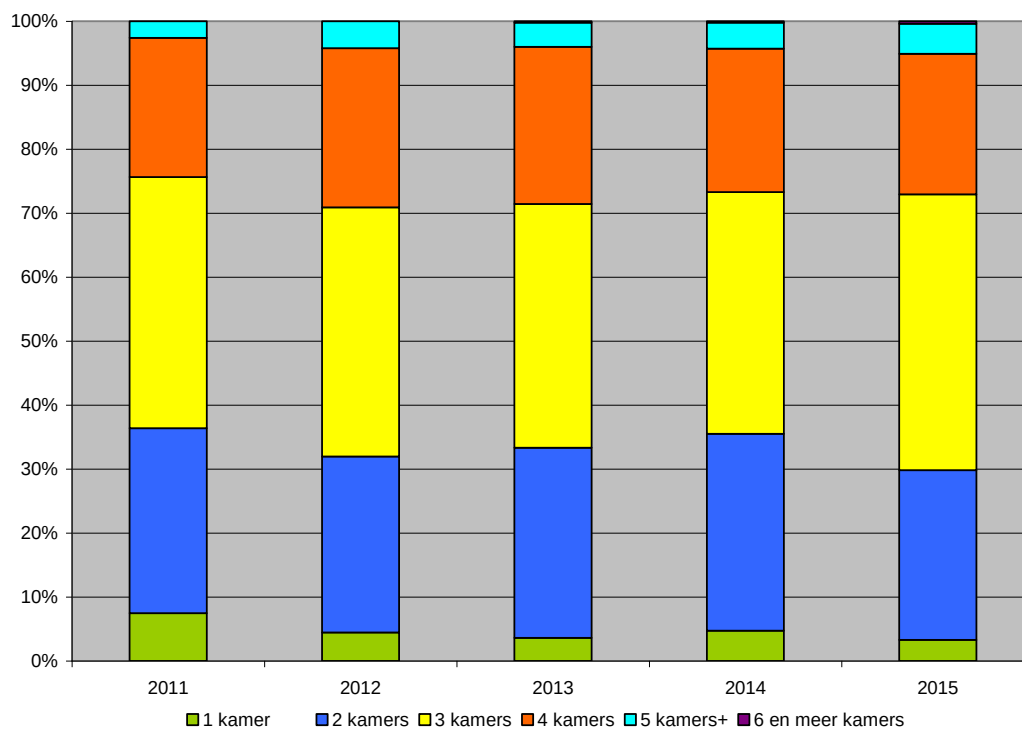
3.3 Naar aantal kamers van de woning

Aantal kamers	2011	2012	2013	2014	2015	Vershil 2014-2015
1 kamer	139	76	72	95	66	-31%
2 kamers	536	470	594	618	532	-14%
3 kamers	729	666	762	758	864	14%
4 kamers	404	425	491	450	440	-2%
5 kamers+	48	72	76	82	94	15%
6 en meer kamers	0	0	4	4	8	100%
Totaal	1856	1709	1999	2007	2004	0%

Tabel 23: Verhuringen naar aantal kamers in de periode 2011 - 2015

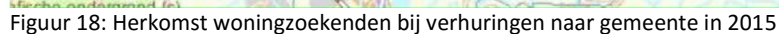
In 2015 zien we een stijging in het aantal woningen met 5 kamers of meer. Deze stijging zien we ook terug in het aantal verhuringen aan grotere huishoudens. Opvallend is de daling in de 1- en 2- kamer woningen.

Samenstelling actief woningzoekenden naar huishoudgrootte



Figuur 17: Samenstelling verhuringen naar aantal kamers in de periode 2011- 2015

In onderstaande kaart worden de migratiepatronen tussen de verschillende gemeenten getoond. Alleen verhuisstromen met 10 of meer huishoudens zijn weergegeven met pijlen en met een getal. De gestreepte pijlen geven de inkomende migratie van buiten de regio weer. Het rode getal geeft het aantal binnengemeentelijke verhuizingen weer. De migratiekaarten over 2011, 2012, 2013 en 2014 zijn terug te vinden in de bijlagen.



3.5 Naar model

Model	2011	2012	2013	2014	2015	Vershil 2014- 2015
Hoofdmodel	1207	1201	1349	1425	1125	-21%
Bemiddeling	389	240	347	335	538	61%
Grote woningen	29	46	52	42	55	31%
Zorgwoningen	231	222	251	205	286	40%
Totaal	1856	1709	1999	2007	2004	0%

Tabel 24: verhuringen naar model 2011-2015

Uiteraard worden de meeste woningen via het hoofdmodel verhuurd. Dit ligt jaarlijks rond de 70% van het totaal aantal verhuringen. In 2015 was dit echter maar 58%. Daarnaast is in 2015 ongeveer 27% via bemiddeling, 3% via het model grote woningen en 14% via het model zorgwoningen verhuurd. Het aandeel verhuringen op basis van het hoofdmodel is als enige gedaald.

Het model bemiddeling werd in 2015 gebruikt voor de directe toewijzing van woningen voor: Aangepaste woning (5,6%), bijzondere doelgroep (36,6%), calamiteiten (0,6%), interne doorstroming (1,1%), vrije sector (0,2%), urgent (0,6%), woningruil (10,8%), nieuwbouw (34,2%) en overig (10,4%). Onder 'nieuwbouw' worden de nieuwbouwwoningen afgemeld waarbij één advertentie is gebruikt voor meerdere woningen. In 2015 zijn 184 woningen afgemeld via het model bemiddeling onder nieuwbouw.

3.6 Aanbiedingscoëfficiënt, gemiddelde inschrijftijd en marktindex

Jaar	gemiddeld aantal reacties per advertentie	Advertenties	Aanbiedings- coëfficiënt	Gemiddelde inschrijftijd (in jaren)	Marktindex
2011	143,10	1.715	2,25	4,08	63,60
2012	87,13	1.872	1,84	4,35	47,59
2013	79,44	1.918	1,83	4,39	43,60
2014	82,85	1.895	1,63	4,64	50,82
2015	102,61	1.738	1,53	5,22	67,00

Tabel 25: Aanbiedingscoëfficiënt, Inschrijftijd en marktindex.

In 2015 is het aantal reacties gestegen en het aantal advertenties gedaald ten opzichte van 2014. Het gemiddelde aantal reacties per advertentie is hiermee ook gestegen van 82,85 in 2014 naar 102,61 in 2015 (zie ook paragraaf 1.1).

De aanbiedingscoëfficiënt wordt gevormd door het aantal aanbiedingen te delen door het aantal verhuringen. De aanbiedingscoëfficiënt is in 2015 licht gedaald ten opzichte van 2014 (1,53 en 1,63).

De gemiddelde inschrijftijd voor het verkrijgen van een woning is de afgelopen jaren gestegen en ligt in 2015 voor de eerste keer boven de 5 jaar.

De marktindex is een maat die de verhuurbaarheid van de woningen weergeeft. De marktindex wordt gevormd door het aantal reacties per advertentie te delen door de aanbiedingscoëfficiënt. De marktindex staat voor het gemiddeld aantal reagerende kandidaten die de woning bij een aanbieding zou hebben genomen. De marktindex is ten opzichte van vorig jaar opnieuw gestegen.

4. Weigeringsredenen

Weigeringsreden	Aantal 2011	Aantal 2012	Aantal 2013	Aantal 2014	Aantal 2015
Foute reactie	184	117	154	60	54
Gaat woning kopen	1	5	1	3	2
Geen reactie/niet op komen dagen	556	185	248	150	149
Grootte woning	275	162	146	85	73
Huurprijs te hoog	72	46	62	48	41
Inkomen te hoog	39	43	41	20	21
Inkomensgegevens niet aangeleverd	7	13	41	27	60
Kosten verhuizing ongelegen	16	20	28	19	15
Kwaliteit woning voldoet niet	160	136	138	95	72
Kwaliteit woonomgeving voldoet niet	207	110	103	78	61
Moment verhuizing ongelegen	143	149	143	88	73
Negatieve verhuurdersverklaring	16	10	25	12	13
Onjuiste informatie in advertentie	1	7	6	4	8
Privé omstandigheden	238	211	287	241	191
Reeds voorzien / andere aanbieding	317	178	201	144	104
Voorzieningenniveau voldoet niet	34	25	27	21	18
Woningtype bevat niet	241	116	187	163	195
Geen woningzoekende van de regio					1
kan niet aanwezig zijn bij groepsbezichtiging					53
Onjuiste indicatie					35
Totaal	2507	1533	1838	1271	1239

Tabel 24: Weigeringsgronden in aantallen 2011- 2015

Weigeringsreden	2011	2012	2013	2014	2015
Foute reactie	7,3%	7,6%	8,4%	4,7%	4,4 %
Gaat woning kopen	0,0%	0,3%	0,1%	0,2%	0,2 %
Geen reactie/niet op komen dagen	22,2%	12,1%	13,5%	19,0%	12,0%
Grootte woning	11,0%	10,6%	7,9%	6,9%	5,9 %
Huurprijs te hoog	2,9%	3,0%	3,4%	3,8%	3,3 %
Inkomen te hoog	1,6%	2,8%	2,2%	1,6%	1,7 %
Inkomensgegevens niet aangeleverd	0,3%	0,8%	2,2%	2,1%	4,8 %
Kosten verhuizing ongelegen	0,6%	1,3%	1,5%	1,5%	1,2 %
Kwaliteit woning voldoet niet	6,4%	8,9%	7,5%	7,5%	5,8 %
Kwaliteit woonomgeving voldoet niet	8,3%	7,2%	5,6%	6,1%	4,9 %
Moment verhuizing ongelegen	5,7%	9,7%	7,8%	6,9%	5,9 %
Negatieve verhuurdersverklaring	0,6%	0,7%	1,4%	0,9%	1,0 %
Onjuiste informatie in advertentie	0,0%	0,5%	0,3%	0,3%	0,6 %
Privé omstandigheden	9,5%	13,8%	15,6%	22,6%	15,4%
Reeds voorzien / andere aanbieding	12,6%	11,6%	11,0%	11,8%	8,4%
Voorzieningenniveau voldoet niet	1,4%	1,6%	1,5%	1,7%	1,5 %

Woningtype bevalt niet	9,6%	7,6%	10,2%	12,8%	15,7%
Geen woningzoekende van de regio					0,1 %
kan niet aanwezig zijn bij groepsbezichtiging					4,3 %
Onjuiste indicatie					2,8 %
Totaal	100%	100%	100%	100%	100%

Tabel 26: Weigeringsgronden in percentages 2011-2015

Het totaal aantal weigeringen is ten opzichte van 2014 licht gedaald (2,5%). De belangrijkste redenen om te weigeren zijn privé omstandigheden, geen reactie, reeds voorzien of het woningtype bevalt niet. Het percentage geen reactie was in 2014 vrij sterk toegenomen ten opzichte van 2013, maar is in 2015 weer gedaald naar 12%.