



Datum: 27 mei 2025

Onderwerp: Trendmonitor Woonruimteverdeling 2025

Geachte wethouders / gemeenteraadsleden,

Namens Woonservice en de samenwerkende woningcorporaties in de regio IJmond/Zuid-Kennemerland vragen wij uw aandacht voor de uitkomsten van de Trendmonitor Woonruimteverdeling 2025. In ons dagelijks werk zien wij de impact hiervan op woningzoekenden. Woonservice is het regionale verhuurplatform van acht woningcorporaties, die samen ruim 51.700 sociale huurwoningen verhuren en beheren in Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem, Heemskerk, Heemstede, Velsen en Zandvoort.

De druk op de woningmarkt blijft onverminderd toenemen. Uit de Trendmonitor Woonruimteverdeling 2025 blijkt dat het aantal geregistreerde woningzoekenden tussen 2021 en 2025 is gestegen van circa 62.000 naar 81.000. Het aantal actief woningzoekenden nam in dezelfde periode toe van circa 23.000 naar 38.000. Daarnaast groeide het aantal reacties op woningen in onze regio van circa een half miljoen in 2021 naar circa 1,1 miljoen in 2025.

Ondanks deze toenemende druk constateren wij dat regionale samenwerking een aantoonbaar positief effect heeft. De gemiddelde inschrijftijd in onze regio blijft relatief stabiel en ligt tussen de 7,1 en 7,5 jaar. Daarmee is deze aanzienlijk lager dan in omliggende regio's. De trendmonitor laat bovendien zien dat het merendeel van de woningen wordt toegewezen aan reguliere woningzoekenden (64%). Ook neemt het aantal verhuisbewegingen over gemeentegrenzen toe, zoals beoogd binnen één ongedeelde woningmarktregio. Over de periode 2021–2025 gaat gemiddeld 77% van de verhuisingen naar inwoners uit de regio, ruim boven de minimale norm uit de huisvestingsverordeningen.

Wij doen een dringend beroep op u om de randvoorwaarden voor deze samenwerking te blijven borgen in uw lokale en regionale woonagenda's. Dit vraagt om voldoende sociale woningbouw, het stimuleren van doorstroming (onder andere voor senioren) en een uitvoering die werkbaar blijft voor zowel woningzoekenden als corporaties.

Graag lichten wij de bevindingen nader toe. Wij komen met plezier langs voor een persoonlijke presentatie waarin wij de belangrijkste uitkomsten en beleidsimplicaties voor uw gemeente en de regio bespreken.

Daarvoor kunt u contact opnemen met Maaike Wittenberg, manager van Woonservice. U kunt haar bereiken via mw@mijnwoonservice.nl.

Met vriendelijke groet,

Sjoerd Hooftman en Rachida el Battioui
Dagelijks bestuur Stichting Woonservice Kennemerland



Trendmonitor Woonruimteverdeling 2025

Regio IJmond/Zuid-Kennemerland

Voorwoord

Woonservice brengt voor de zesde keer sinds de regionale samenwerking haar jaarlijkse monitor uit, met de trends in woonruimteverdeling over de periode 2021-2025. Met deze monitor brengt Woonservice de woonruimteverdeling in beeld namens inmiddels alle acht samenwerkende woningcorporaties. Dit zijn Brederode Wonen, Elan Wonen, Pré Wonen, Velison Wonen, Woningbedrijf Velsen, Woonopmaat, Woonzorg Nederland en Ymere. Samen verhuren en beheren zij ruim 51.700 woningen. Dat doen zij in de gemeenten Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem, Heemskerk, Heemstede, Velsen en Zandvoort.

Deze monitor is opgebouwd uit drie hoofdstukken. In het eerste hoofdstuk wordt het zoekgedrag van woningzoekenden belicht. In het tweede hoofdstuk rapporteren we over de verhuringen, dat doen we op regionaal en gemeentelijk niveau. Het derde deel van deze trendmonitor gaat in op de verhuisbewegingen in de regio, ook deze op zowel regionaal als gemeentelijk niveau. In de samenvatting kunt u de belangrijkste ontwikkelingen over de periode 2021-2025 terugzien.

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

We wensen u veel leesplezier.

Sjoerd Hooftman en Rachida el Battioui
Dagelijks bestuur Stichting Woonservice

Inhoudsopgave

Voorwoord.....	2
Inhoudsopgave.....	3
Samenvatting.....	4
1 Woningzoekenden.....	6
1.1 Ontwikkeling woningzoekenden en de druk op de woningmarkt.....	6
1.2 Samenstelling en kenmerken van actief woningzoekenden.....	7
1.3 Inschrijf- en zoektijd: verschillen naar gemeente, leeftijd en huishouden.....	8
2 Verhuringen.....	10
2.1 Verhuringen per gemeente.....	10
2.2 Verhuringen regionaal 2021-2025.....	10
2.3 Verhuringen per gemeente 2025.....	12
2.4 Verhuringen huurprijsklassen.....	14
2.5 Verhuringen leeftijdsklassen en huishoudtypen.....	14
3 Verhuisbeweging in de regio.....	16
3.1 Verhuringen aan regio en haar inwoners.....	16
3.2 Verschillende perspectieven op verhuringen aan eigen inwoners.....	17
3.3 Gemiddelde regionale verhuisbewegingen over vijfjaarsperiode.....	18
4 Bijlagen.....	21
Bijlage 1: Voorrangregelingen en urgentie.....	21
Bijlage 2: Bemiddelingsredenen.....	22
Bijlage 3: Aantallen verhuringen per gemeente 2025.....	24
Bijlage 4: Huurinkomentabel, overzicht met huurprijzen en inkomens.....	25
Bijlage 5: Verhuisbeweging gemiddelden.....	26
5 Begrippenlijst.....	27

Samenvatting

Dit document is de zesde jaarlijkse trendmonitor van Woonservice over de woonruimteverdeling in de regio IJmond/Zuid-Kennemerland, die de periode 2021-2025 beslaat. Het rapport geeft inzicht in het zoekgedrag van woningzoekenden, de verhuringen en verhuisbewegingen binnen de regio. Woonservice vertegenwoordigt acht woningcorporaties die samen ruim 51.700 sociale huurwoningen beheren in zeven gemeenten. De monitor is gebaseerd op data uit het woonruimteverdeelsysteem MijnWoonservice en richt zich op trends en ontwikkelingen, niet op verantwoording. Waar nodig voor de leesbaarheid zijn in de samenvatting de cijfers afgerond.

Hoofdstuk 1: Woningzoekenden

Ontwikkeling woningzoekenden en druk op de woningmarkt

Het aantal geregistreerde woningzoekenden is tussen 2021 en 2025 gestegen van circa 62.000 naar 81.000, mede door de aansluiting van woningcorporatie Woonopmaat in 2023 en het feit dat woningzoekenden zich vaker in meerdere regio's inschrijven vanwege de gespannen woningmarkt. Het aantal actief woningzoekenden (minimaal één keer per jaar reageren) nam toe van circa 23.000 naar 38.000. Het aantal jaarlijkse verhuringen lag tussen 2.600 en 3.100, een lichte stijging ten opzichte van de periode 2016-2020. Deze toename komt vooral door nieuwbouw. Tegelijkertijd is de druk op de markt toegenomen door het groeiende aantal woningzoekenden en een verdubbeling van het aantal reacties op woningen, wat resulteert in een daling van de slaagkans van 8,4% naar 5,8%. Ook steeg de gemiddelde weigeringsgraad van 4,3 naar 6,5, wat het verhuurproces arbeidsintensiever maakt. Daarom zijn in 2025 uniforme werkwijzen en documentvereisten ingevoerd. De gemiddelde inschrijftijd van woningzoekenden die via het aanbodmodel een woning vonden lag in 2025 op 7,2 jaar, vergelijkbaar met voorgaande jaren en beduidend lager dan omliggende regio's, variërend van 10 (Utrecht, Amsterdam) tot 18 jaar (Haarlemmermeer). De gemiddelde zoektijd varieerde tussen 3,8 en 4,8 jaar.

Samenstelling actieve woningzoekenden

Van de actief woningzoekenden vormen alleenstaanden de grootste groep, gevolgd door eenoudergezinnen en tweepersoonshuishoudens. Circa 60% is tussen 23 en 45 jaar oud, met een toenemende activiteit onder jongeren. Ongeveer 75% van de actief woningzoekenden staat maximaal vijf jaar ingeschreven, 20% tussen vijf en tien jaar, en 5% langer dan tien jaar, waarbij het aandeel langdurige inschrijvingen licht daalt.

Inschrijf- en zoektijd: verschillen naar gemeente, leeftijd en huishouden

De inschrijf- en zoektijd is in de IJmond-regio lager dan in Zuid-Kennemerland, wat duidt op regionale verschillen in woningmarktspanning. In Heemskerk stabiliseert de wachttijd sinds juni 2023 door het toevoegen van Woonopmaat-woningen. Jongeren onder 23 jaar en 65-plussers vinden relatief snel een woning door specifieke regelingen. Voor 55-64-jarigen is de zoektijd recent gestegen, mogelijk door meer aanbod en concurrentie. Alleenstaanden hebben inschrijf- en zoektijden rond het regionale gemiddelde, terwijl dit voor grotere huishoudens door minder verhuringen meer fluctueert.

Hoofdstuk 2: Verhuringen

Overzicht en regionale ontwikkeling

Het aantal verhuurde sociale huurwoningen per jaar in de regio lag tussen 2021 en 2025 tussen 2.600 en 3.100, een lichte stijging ten opzichte van voorgaande jaren, vooral door nieuwbouw. Vanaf juni 2023 verhuurt Woonopmaat via Woonservice, wat de data completer maakt. De sociale huurwoningvoorraad bedroeg 51.700 woningen in 2023.

Aanbodmodel versus bemiddeling

Het aandeel woningen verhuurd via het aanbodmodel steeg van 71% in 2021 naar 76% in 2025, terwijl bemiddeling daalde van 29% naar 24%. Deze toename wordt onder andere veroorzaakt door nieuwe regelingen zoals 'Mix & Match' en 'ouder worden en prettig wonen', en het streven naar meer keuzevrijheid voor woningzoekenden. Alle sociaal/medische urgenten zoeken sinds 2024 via het aanbodmodel, wat ook invloed heeft op deze cijfers. Het aandeel verhuringen aan reguliere woningzoekenden is gestegen van 62% naar 64%, ondanks het groeiende aantal voorraags- en urgentiegevallen.

Urgenten en 25%-regeling

Het aantal urgenten dat jaarlijks een woning vindt schommelt rond 550, wat circa 21-24% van de verhuringen betreft. Bemiddelingen blijven binnen de 25% vrije ruimte conform vereisten in de huisvestingsverordening, met een daling van 16% in 2021 naar 11% in 2025. Gemeenten met weinig sociale huurwoningen zoals Bloemendaal en Heemstede hebben een hoger aandeel bemiddelingen door het beperkte aanbod en relatief meer urgenten.

Verhuringen per gemeente in 2025

In 2025 werd gemiddeld 76% van de woningen via het aanbodmodel verhuurd, met hogere percentages in Beverwijk, Velsen en Zandvoort. Het aandeel verhuringen aan reguliere woningzoekenden via inschrijftijd was het hoogst in Zandvoort (73%) en lager in Bloemendaal (55%) en Heemstede (49%). In Velsen wordt actief gestuurd op leefbaarheid via de regeling Mix & Match, wat 7% van de verhuringen uitmaakt. De 25%-regeling werd in alle gemeenten ruim nageleefd, al lag Heemstede met 18% iets hoger.

Verhuringen naar huurprijsklasse, leeftijd en huishoudtype

Het aandeel verhuringen met een huur tot en met de lage aftoppingsgrens daalde van 67% naar 55%, terwijl verhuringen in hogere huurklassen toenamen, wat wijst op een opschuiving naar duurdere huren. De meeste verhuringen gaan naar mensen van 28-34 jaar, gevolgd door 38-44-jarigen en senioren vanaf 65 jaar. Alleenstaanden huren het vaakst, gevolgd door tweepersoonshuishoudens en gezinnen met kinderen.

Hoofstuk 3: Verhuisbewegingen in de regio

Verhuringen aan regionale inwoners

Op basis van een vijfjaarsgemiddelde gaat 77% van de verhuringen naar regionale inwoners, ruim boven het minimum van 50% uit de huisvestingsverordeningen. Het aandeel varieert per gemeente; in 2025 lag dit aandeel tussen 70% en 81%. Het aandeel woningzoekenden van buiten de regio is gemiddeld 14%, met Bloemendaal hoger op 17%. Het aandeel verhuringen aan statushouders is gemiddeld 9%, met uitschieters in Heemstede (15%) en Bloemendaal (11%). Deze verschillen zijn het gevolg van het beperkte aanbod in sommige gemeenten. Sinds de toetreding van Woonopmaat in 2023 zijn verhuizingen binnen en tussen Beverwijk en Heemskerk beter zichtbaar, wat het inzicht in regionale verhuisstromen verbetert.

Perspectieven op verhuizingen binnen gemeenten

Er wordt onderscheid gemaakt tussen het gemeentelijk perspectief (percentage verhuringen binnen een gemeente aan eigen inwoners) en het woningzoekendenperspectief (percentage inwoners van een gemeente dat binnen de eigen gemeente verhuist). Vanuit gemeentelijk perspectief schommelt het aandeel tussen de 42-65%, vanuit het woningzoekendenperspectief tussen de 62-71%. Vanuit woningzoekenden gezien, verhuist men vaak binnen de eigen gemeente.

In Bloemendaal en Heemstede is weinig aanbod, waardoor inwoners afhankelijk zijn van andere gemeenten. In 2025 werden in Bloemendaal minder woningen verhuurd dan er inwoners verhuisden; deze inwoners zijn gebaat bij de regionale samenwerking.

Met het aansluiten van Woonopmaat sinds juni 2023 wordt het aandeel verhuringen aan eigen inwoners in Heemskerk en Beverwijk zichtbaar. In Velsen daalt het aandeel eigen inwoners dat wordt verhuurd, maar het aandeel Velsenaren dat binnen Velsen verhuist blijft hoog, wat erop wijst dat Velsenaren gemiddeld genomen vaker de voorkeur geven aan wonen binnen de eigen gemeentegrenzen.

Regionale verhuisbewegingen

Bij het analyseren van verhuisstromen binnen de regio wordt onderscheid gemaakt tussen het gemeentelijk perspectief en het woningzoekendenperspectief. Het gemeentelijk perspectief richt zich op de verhuur van woningen aan inwoners uit de regio, mensen van buiten de regio en statushouders. Hieruit blijkt dat gemeenten met een beperkt woningaanbod relatief vaker verhuren aan woningzoekenden van buiten de regio en statushouders. In absolute aantallen vindt het grootste deel van deze verhuizingen plaats in Haarlem en Velsen.

Het woningzoekendenperspectief laat zien dat de meeste inwoners binnen hun eigen gemeente verhuizen of naar buurgemeenten vertrekken. Er is sprake van wederkerige verhuisbewegingen tussen Beverwijk en Heemskerk, en tussen Haarlem en Velsen.

Voor Bloemendaal en Heemstede geldt dat relatief veel inwoners naar Haarlem verhuizen, mede vanwege het beperkte woningaanbod in deze gemeenten. Dit benadrukt het belang van regionale samenwerking: door samen te werken kunnen meer inwoners een geschikte woning vinden binnen de regio.

Tussen Beverwijk en Heemskerk is sprake van veel wederzijdse verhuizingen. Sinds de aansluiting van Woonopmaat is het beeld van deze verhuisstromen completer geworden. Haarlemmers en Velsenaren blijven doorgaans binnen hun gemeente wonen, maar verhuizen ook regelmatig naar elkaars gemeenten.

Samenvattend kan gesteld worden dat de meeste inwoners binnen hun eigen gemeente verhuizen. Toch zijn regionale samenwerking en het beschikbare woningaanbod bepalend voor de mogelijkheden en richting van deze verhuisbewegingen.

1 Woningzoekenden

In dit hoofdstuk schetsen we de ontwikkeling van de vraag naar sociale huurwoningen in de regio IJmond/Zuid-Kennemerland. We kijken naar het totale aantal ingeschreven woningzoekenden en de groep actief woningzoekenden (woningzoekenden die minimaal één keer per jaar reageren), en plaatsen deze ontwikkeling in de context van het beschikbare aanbod. Daarbij gaan we in op de druk op de woningmarkt, onder meer zichtbaar in het toenemende aantal reacties, de dalende slaagkans en de stijgende weigeringsgraad. Vervolgens zoomen we in op inschrijf- en zoektijden, zowel per gemeente als per leeftijdsklasse en huishoudtype, om verschillen binnen de regio te duiden. Tot slot beschrijven we de samenstelling van de actieve doelgroep en de verdeling naar inschrijftijd. Samen geven deze inzichten een onderbouwd beeld van wie er zoeken, hoe lang zij zoeken en waar de knelpunten en verschuivingen zich in de periode 2021–2025 voordoen.

1.1 Ontwikkeling woningzoekenden en de druk op de woningmarkt

Stijging aantal (actief) woningzoekenden

Gedurende de periode 2021-2025 is het aantal geregistreerde woningzoekenden op 31 december toegenomen van circa 62.000 naar 81.000. In 2023 werd een significante stijging waargenomen als gevolg van de aansluiting van woningcorporatie Woonopmaat bij Woonservice.

Veel inschrijvingen zijn preventief, zodat men later gebruik kan maken van opgebouwde inschrijftijd. Samen met andere woonruimteverdeelregio's in Nederland constateren wij dat steeds meer woningzoekenden zich inschrijven in meerdere regio's. Deze trend vloeit voort uit een groter bewustzijn van de gespannen woningmarkt en de daaruit voortvloeiende lange wachttijden.

Het aantal actief woningzoekenden – gedefinieerd als personen die minimaal één keer per jaar reageren op een advertentie – steeg in deze vijfjaarsperiode van circa 23.000 naar 38.000.

Verdubbeling reacties en stijging weigeringsgraad

Het aantal jaarlijkse verhuringen in de regio IJmond/Zuid-Kennemerland (Woonservice en Woonopmaat gezamenlijk) bedroeg tussen 2021 en 2025 tussen de 2.600 en 3.100. Ter vergelijking: in de voorgaande periode (2016-2020) lag dit cijfer rond de 2.600, met een uitzondering in 2017 (2.800 verhuringen). De recente toename is grotendeels toe te schrijven aan nieuwbouw. Niettemin neemt de druk op de markt toe door zowel het groeiende aantal ingeschreven als actief woningzoekenden, evenals een verdubbeling van het aantal reacties op het aanbod (van 500.000 naar 1,1 miljoen in vijf jaar). Dit resulteert in een lagere slaagkans voor woningzoekenden: van 8,4% naar 5,8%.

Ook de gemiddelde weigeringsgraad – het gemiddeld aantal aanbiedingen voordat een woning wordt geaccepteerd – steeg van 4,3 naar 6,5. Ondanks of misschien wel dankzij de toenemende schaarste stellen woningzoekenden zich kritisch op. Tegelijkertijd zien we dat ongeveer de helft niet verschijnt bij bezichtigingen, als men wel heeft bezichtigd niet communiceert dat men geen interesse meer heeft en ten slotte dat als men op nummer één staat de vereiste documenten niet aanlevert. Dit maakt het verhuurproces arbeidsintensief.

Het regionaal klantonderzoek uit 2023 beval aan om meer duidelijkheid te geven aan woningzoekenden over procedures en wettelijke documentvereisten. Dit is door onze regio ingebracht bij de ontwikkeling van de nieuwe website en de app. Maar onze regio besloot als eerste regio in Nederland om ook in de gehele regio op uniforme wijze het proces van aanbieden tot toewijzen in te richten en ook de documentvereisten voor de gehele regio gelijk te trekken. Ook is er eenheid van adverteerders. Deze aanpak is sinds 2 februari 2026 operationeel.

Stabiele inschrijf- en zoektijd

De gemiddelde inschrijftijd betreft woningzoekenden die via een advertentie zelfstandig een woning hebben gevonden. Dit is exclusief urgenten en bemiddelingen, om zo het juiste beeld voor reguliere zoekenden te schetsen. In 2025 bedroeg deze tijd 7,2 jaar, een daling ten opzichte van het voorgaande jaar. De afgelopen vijf jaar schommelde dit tussen 7,1 en 7,5 jaar en is vergelijkbaar met de periode 2016-2020 (6,9 tot 7,5 jaar). Omliggende regio's kennen hogere gemiddelde inschrijftijden: Amsterdam, Zaanstreek en Utrecht circa 10–11 jaar, Almere 9 jaar en Haarlemmermeer 18 jaar.

Tot slot varieerde de gemiddelde zoektijd – de periode waarin actief wordt gereageerd – in de afgelopen vijf jaar van 3,8 tot 4,8 jaar. In de voorafgaande periode (2016-2020) lag dit zelfs iets hoger, namelijk 4,4 tot 5,2 jaar.

Tabel 1-1 Woningzoekenden en indicatie druk op de woningmarkt, 2021 – 2025

	2021	2022	2023	2024	2025
Ingeschreven woningzoekende (31 dec.)	61.724	61.570	68.987	76.753	81.119
Actief woningzoekenden	23.231	22.024	27.473	33.789	37.594
Verhuringen via Woonservice	2.445	2.302	2.288	2.975	2.666
Verhuringen regio IJZKL (Woonservice + Woonopmaat)	2.923	3.104	2.531	2.975	2.666
Advertenties (gepubliceerde eenheden)	1.797	1.701	1.751	2.264	2.114
Reacties	598.970	650.797	744.190	1.106.432	1.330.495
Gemiddeld weigeringsgraad	4,3	5,2	5,3	5,3	6,5
Slaagkans	8,4%	7,8%	6,2%	6,9%	5,8%
Inschrijftijd (aanbodmodel excl. urgenten)	7,1	7,4	7,1	7,5	7,2
Zoektijd (aanbodmodel excl. urgenten)	3,8	4,8	4,1	4,3	4,4

1.2 Samenstelling en kenmerken van actief woningzoekenden

Huishoudtype actieve woningzoekende blijft gelijk

De samenstelling van de groep actief woningzoekenden naar huishoudtype blijft de afgelopen vijf jaar opmerkelijk stabiel. Alleenstaanden vormen consequent de grootste groep onder de woningzoekenden, gevolgd door eenoudergezinnen en tweepersoonshuishoudens (zie figuur 1-1). Deze verdeling laat nauwelijks fluctuaties zien, wat aangeeft dat er weinig verandering is in de samenstelling naar huishoudtype binnen deze groep.

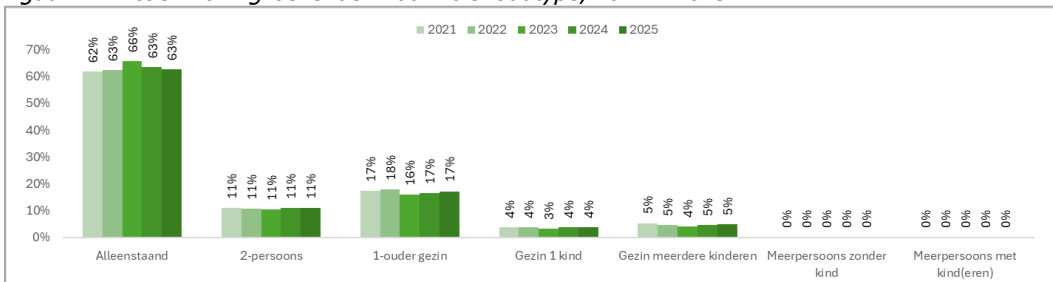
Meeste actieven tussen 23-44 jaar

Wanneer we kijken naar de leeftijdsklasse van actief woningzoekenden (figuur 1-2), valt op dat ruim 60% van de woningzoekenden tussen de 23 en 45 jaar oud is. Jongeren van 18 tot 22 jaar en woningzoekenden van 45 tot 54 jaar nemen een kleiner aandeel in, waarbij het opvalt dat jongeren steeds actiever worden bij het zoeken naar een woning.

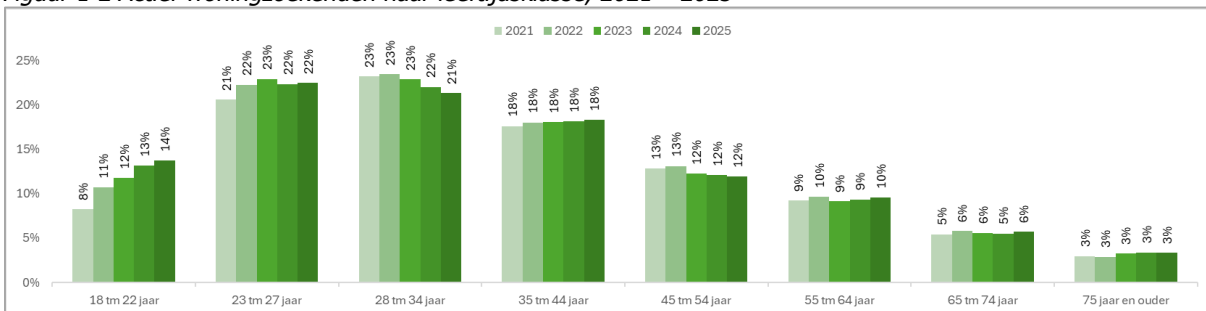
Meeste actieven hebben korte inschrijftijden

Wat betreft inschrijftijd zien we dat circa 75% van de actief woningzoekenden maximaal vijf jaar staat ingeschreven. Ongeveer 20% heeft een inschrijftijd tussen de vijf en tien jaar, terwijl slechts 5% langer dan tien jaar ingeschreven staat. Het aandeel van deze laatste groep neemt licht af, wat wijst op een daling van langdurige inschrijvingen (figuur 1-3).

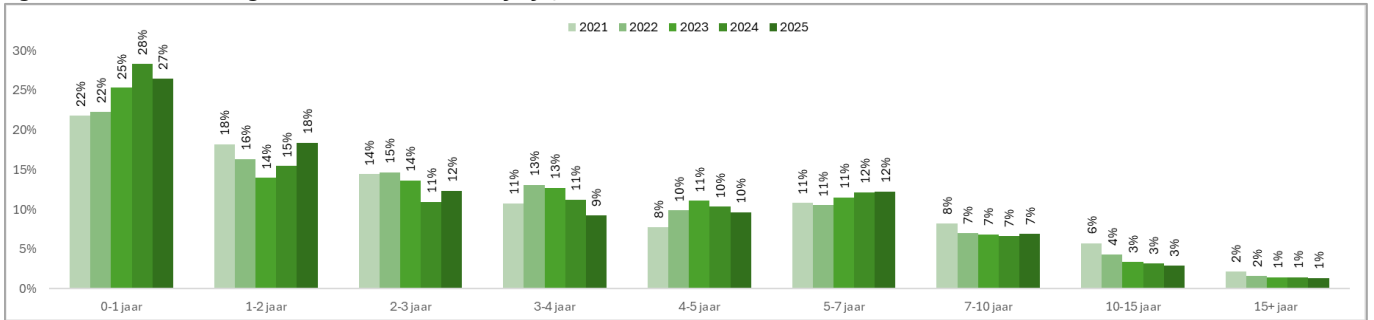
Figuur 1-1 Actief woningzoekenden naar huishoudtype, 2021 – 2025



Figuur 1-2 Actief woningzoekenden naar leeftijdsklasse, 2021 – 2025



Figuur 1-3 Actief woningzoekenden naar inschrijftijd, 2021 – 2025



1.3 Inschrijf- en zoektijd: verschillen naar gemeente, leeftijd en huishouden

Meer druk in Zuid-Kennemerland dan IJmond

De meest recente cijfers (figuur 1-4 en 1-5) laten zien dat de inschrijf- en zoektijd in de IJmond-regio nog altijd lager ligt dan in Zuid-Kennemerland, met enkele opvallende uitzonderingen. Dit wijst op regionale verschillen in woningmarktspanning, waarbij vooral in Zuid-Kennemerland de vraag naar woningen groter is dan het aanbod.

In Heemskerk was tot juni 2023 alleen Pré Wonen actief via Woonservice, met gemiddeld slechts 8 woningen per jaar. Dit beperkte aanbod zorgde voor sterke schommelingen in inschrijf- en zoektijd. Sinds de woningen van Woonmaat vanaf juni 2023 zijn toegevoegd aan het aanbod, is er een stabilisatie zichtbaar.

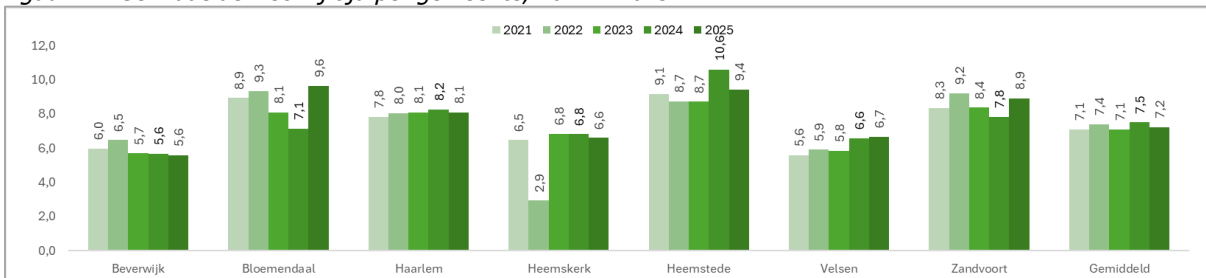
Jongeren en senioren profijt van labeling

Wanneer we kijken naar inschrijf- en zoektijden per leeftijdsklasse (figuur 1-6 en 1-7), valt op dat jongeren onder de 23 jaar en 65-plussers relatief snel een woning vinden. Dit komt door het labelen van woningen voor deze groepen en de regeling 'ouder worden en prettig wonen'. In 2024 is er echter een toename te zien in inschrijf- en zoektijd voor de groep 55-64 jaar, doordat er meer aanbod was en meer mensen binnen deze leeftijdscategorie actief op zoek waren, waardoor de concurrentie toeneemt. Dit kan duiden dat veranderende woonwensen kunnen worden gestimuleerd door passend aanbod.

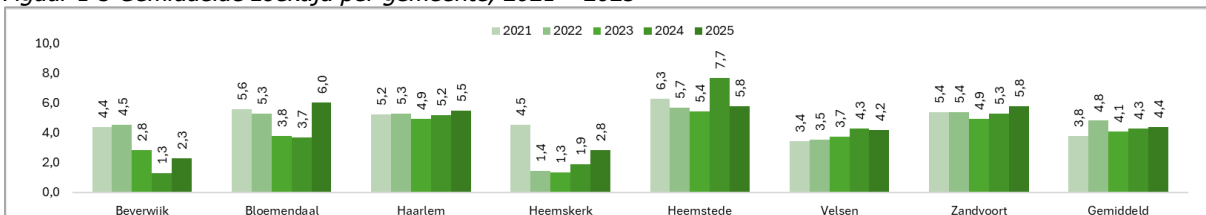
Alleenstaanden op regionaal gemiddelde

Ook per huishoudtype zijn er duidelijke trends zichtbaar (figuur 1-8 en 1-9). Alleenstaanden hebben doorgaans een inschrijf- en zoektijd die overeenkomt met het regionale gemiddelde, wat logisch is gezien het grote aandeel verhuringen (60-64%) aan deze groep. Tweepersoonshuishoudens, eenoudergezinnen en gezinnen met één kind zitten ook rond dit gemiddelde, maar vertonen lichte fluctuaties omdat deze groepen kleiner zijn. Bij huishoudens van drie of meer volwassenen (meerpersoonshuishoudens) zijn de schommelingen groter door het veel lager aantal verhuringen.

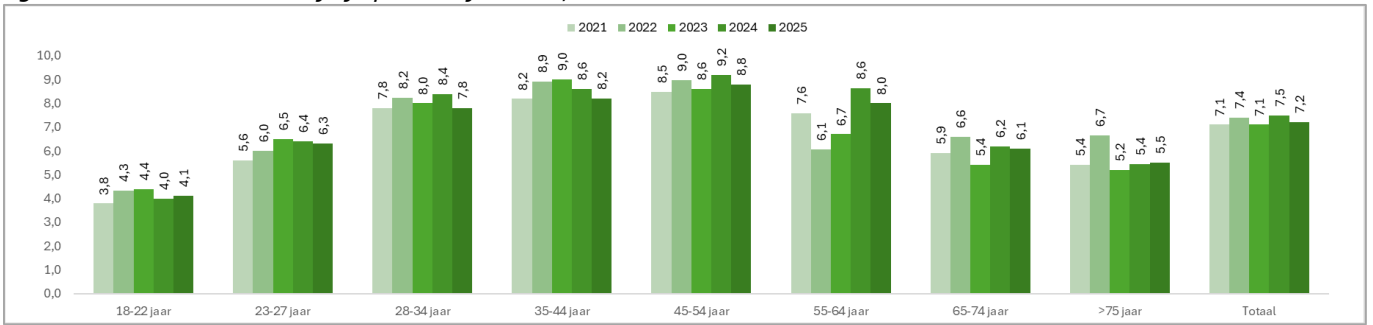
Figuur 1-4 Gemiddelde inschrijftijd per gemeente, 2021 – 2025



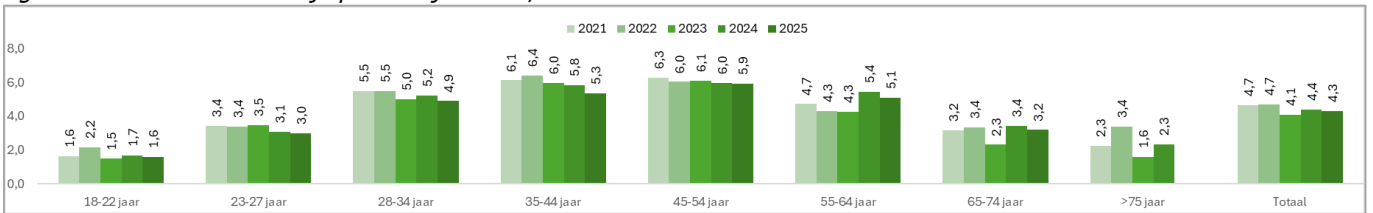
Figuur 1-5 Gemiddelde zoektijd per gemeente, 2021 – 2025



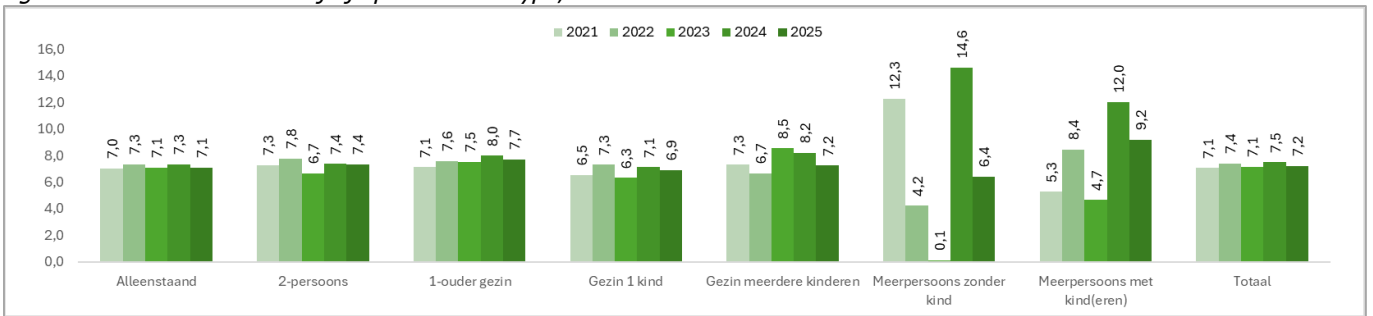
Figuur 1-6 Gemiddelde inschrijftijd per leeftijdsklasse, 2021 – 2025



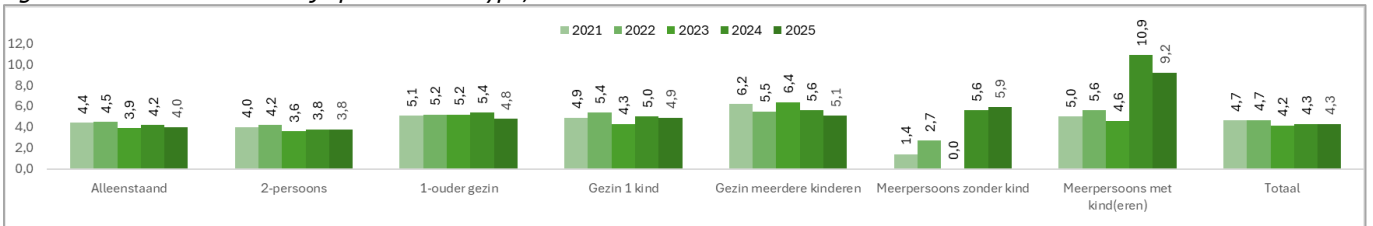
Figuur 1-7 Gemiddelde zoektijd per leeftijdsklasse, 2021 – 2025



Figuur 1-8 Gemiddelde inschrijftijd per huishoudtype, 2021 – 2025



Figuur 1-9 Gemiddelde zoektijd per huishoudtype, 2021 – 2025



2 Verhuringen

In dit hoofdstuk wordt verslag gedaan van de verhuuractiviteiten binnen de regio voor de periode 2021-2025. Eerst wordt het aantal verhuurde woningen per gemeente en per jaar over deze gehele tijdspanne besproken. Vervolgens wordt er per jaar gekeken op basis waarvan de woningen zijn toegewezen: via het aanbodmodel of door bemiddeling van de corporatie, met daarin verdere onderverdeling naar categorieën. Voor het jaar 2025 worden deze gegevens op gemeenteniveau nader bekeken. Tot slot wordt aandacht besteed aan de verschillende huurprijsklassen en de verdeling van verhuringen naar leeftijdsgroep en type huishouden.

Sinds juni 2023 vindt de verhuur door Woonopmaat plaats via Woonservice; daarom is in de tabellen en grafieken alleen data vanaf dat moment opgenomen.

Volgens de 'Verantwoordingsinformatie' (dVi) 2023, die corporaties conform de Woningwet verplicht moeten aanleveren, bedroeg de sociale huurwoningvoorraad van de corporaties aangesloten bij Woonservice 51.700 woningen.

2.1 Verhuringen per gemeente

Overzicht van verhuringen per gemeente (2021-2025)

Tabel 2-1 biedt een helder overzicht van het aantal verhuurde woningen per gemeente in de regio IJmond/Zuid-Kennemerland over de jaren 2021 tot en met 2025. De tabel is opgebouwd met bovenaan de verhuurcijfers van Woonservice, gevolgd door de gegevens van Woonopmaat tot en met mei 2023. Het totale aantal verhuurde woningen in de regio, waarin zowel Woonservice als Woonopmaat zijn meegenomen, schommelde jaarlijks tussen de 2.600 en 3.100 woningen.

Ontwikkeling van het aantal verhuringen

Wanneer we het aantal verhuringen via Woonservice over een langere periode bekijken, valt op dat er tussen 2016 en 2020 jaarlijks tussen de 2.600 en 2.800 woningen werden verhuurd. In deze jaren bleef het aantal verhuurde woningen relatief stabiel.

De afgelopen jaren is echter een daling ingezet: het aantal verhuringen neemt af. Dit wijst erop dat woningzoekenden minder snel geneigd zijn om te verhuizen. De verhuisbereidheid is dus lager dan voorheen. Tegelijkertijd blijkt uit de cijfers dat er juist een tijdelijke toename van het aantal verhuringen plaatsvindt wanneer er nieuwbouwwoningen worden toegevoegd. De recente stijging in het aantal verhuringen is dan ook uitsluitend te verklaren door de oplevering van extra nieuwbouw.

Samenvattend: het algemene beeld is dat het aantal verhuringen daalt, tenzij er nieuwbouw wordt opgeleverd, wat tijdelijk zorgt voor een stijging van het aantal verhuurde woningen.

Tabel 2-1 Verhuringen per gemeente, 2021 – 2025

Gemeente	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
Beverwijk*	240	186	218	274	416	1.334
Bloemendaal	90	83	83	56	56	368
Haarlem	1.205	1.174	998	1.399	966	5.742
Heemskerk*	9	8	126	263	361	767
Heemstede	108	111	97	95	98	509
Velsen	668	586	618	729	592	3.193
Zandvoort	125	154	148	159	177	763
Totaal Woonservice	2.445	2.302	2.288	2.975	2.666	12.676
Totaal Woonopmaat (Beverwijk/Heemskerk)*	478	802	243			1.523
Totaal Regio IJZKL (Woonservice plus Woonopmaat)	2.923	3.104	2.531	2.975	2.666	14.199

* In Beverwijk en Heemskerk betrof dit in de periode 2021 tot en met mei 2023 alleen de verhuringen door Pré Wonen. De verhuringen door Woonopmaat in deze periode in deze gemeenten is in totalen onderaan weergegeven. Vanaf juni 2023 verhuurt Woonopmaat via Woonservice en zijn deze in het totaal Regio IJZKL meegerekend.

2.2 Verhuringen regionaal 2021-2025

Aanbod versus bemiddeling

Binnen www.mijndak.mijnwoonservice.nl worden woningen aangeboden via twee routes: het aanbodmodel en bemiddeling door corporaties. Bij het aanbodmodel kunnen woningzoekenden zelf reageren op beschikbare woningen, terwijl bij bemiddeling een eenmalig aanbod wordt gedaan door de corporatie. Vanaf 2021 is het aandeel

woningen dat via het aanbodmodel wordt geadverteerd gestegen van 71% naar 76% in 2025. Daarmee daalde het aandeel bemiddelingen van 29% naar 24% in dezelfde periode (tabel 2-2).

De toename van het verhuringen via het aanbodmodel kent meerdere oorzaken. Er zijn in deze periode meer regelingen gekomen, zoals bijvoorbeeld 'Mix & Match' in Velsen voor het versterken van de leefbaarheid. Ook zien we dat er steeds meer gebruik gemaakt wordt van de doorstroomregeling 'ouder worden en prettig wonen'.

Daarnaast zet Woonservice zich in om woningzoekenden meer keuzevrijheid te geven door het aanbodmodel breder in te zetten. Zo konden woningzoekenden met een zorgindicatie tot en met 2021 alleen via bemiddeling een woning vinden. Vanaf 2022 is het in Zuid-Kennemerland mogelijk om via het aanbodmodel met voorrang te reageren; vanaf 2025 geldt dit ook in Velsen en vanaf najaar 2026 in Heemskerk.

Meer reguliere woningzoekenden komen aan bod

Het aandeel verhuringen aan reguliere woningzoekenden, toegekend op basis van inschrijfduur en wettelijke criteria omtrent inkomen en huishoudgrootte, stijgt eveneens: van 62% in 2021 naar 64% in 2025. Dit gebeurt ondanks de groei van het aantal woningzoekenden dat met voorrang of urgentie binnen het aanbodmodel een woning kan vinden. In tabel 2-2 zijn ook de verschillende voorrangen en urgenties uitgesplitst, zie voor aantallen en toelichting bijlage 1 en 2.

Tabel 2-2 Verhuringen regionaal in percentages, 2021 – 2025

Verhuringen	2021 %	2022 %	2023 %	2024 %	2025 %	2025 Aantal
Aanbodmodel						
- Regulier via inschrijfduur	62%	62%	60%	65%	64%	1.696
- Regulier met WMO/zorgindicatie/zorgwoning	1%	1%	1%	1%	2%	47
- Regulier met voorrang ouder worden en prettig wonen	1%	1%	2%	2%	3%	76
- Regulier met voorrang binding Bloemendaal	0%	0%	0%	0%	0%	2
- Regulier met voorrang passend wonen Zandvoort	0%	0%	0%	1%	0%	3
- Regulier met voorrang middeninkomens Mix & Match Velsen	0%	0%	0%	0%	1%	38
- Regulier met voorrang: vitale beroepen	0%	0%	0%	0%	0%	7
- Urgentie: medisch	4%	4%	4%	2%	4%	106
- Urgentie: sociaal	1%	1%	1%	0%	0%	3
- Urgentie: mantelzorg	0%	0%	0%	0%	0%	5
- Urgentie: uitstroom instelling huiselijk geweld	0%	0%	0%	1%	1%	23
- Urgentie: stadsvernieuwing (zonder hulp)	2%	2%	1%	1%	1%	27
Subtotaal	71%	71%	69%	74%	76%	2.033
Bemiddeling						
- Beheersproblematiek	0%	0%	0%	0%	0%	7
- Klantwensen	6%	5%	6%	4%	5%	134
- Senioren	0%	0%	0%	0%	0%	1
- Zorg/WMO/rolstoel	4%	2%	2%	2%	1%	37
- Urgentie: stadsvernieuwing (met hulp)	2%	3%	3%	4%	1%	38
- Divers	3%	3%	3%	3%	3%	72
- Urgentie: Pact voor Uitstroom	5%	4%	4%	4%	4%	117
- Tijdelijke huisvesting	1%	2%	1%	0%	0%	0
- Urgentie: Beverwijk en Heemskerk	1%	1%	0%	0%	0%	12
- Urgentie: statushouders	6%	9%	11%	7%	8%	215
Subtotaal	29%	29%	31%	26%	24%	633
Totaal %	100%	100%	100%	100%	100%	
Totaal aantal	2.445	2.302	2.288	2.975		2.666

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

Urgenten totaal

Een deel van de urgenten zoekt zelf via het aanbodmodel, een deel wordt bemiddeld. Om dit inzichtelijk te maken zijn alle urgenten in tabel 2-3 bij elkaar gevoegd. Het aantal urgenten dat jaarlijks een woning vindt, schommelt in de periode 2021-2025 afgerond rond de 550, met een uitschieter in 2024 van 627. Het procentueel aandeel varieert tussen de 21-24%.

Tabel 2-3 Verhuringen aan urgenten regionaal, 2021 – 2025

Verhuringen urgentie	2021 %	2022 %	2023 %	2024 %	2025 %	2025 Aantal
- Urgentie via aanbodmodel	7%	7%	6%	5%	6%	164
- Urgentie via bemiddeling	14%	17%	18%	16%	14%	382
Totaal %	21%	24%	24%	21%	20%	
Totaal aantal	504	544	543	627		546

Bemiddelingsredenen en 25% regeling

Volgens de huisvestingsverordeningen mag maximaal 25% van het aanbod via maatwerk worden bemiddeld door corporaties. Gedurende de periode is binnen deze limiet gebleven: van 16% in 2021 naar 11% in 2025. De diverse redenen voor bemiddelingen zijn geclusterd in hoofdcategorieën, zie voor de definities en exacte redenen bijlage 2 en tabel 4-1.

Tabel 2-4 25%-regeling, 2021 – 2025

25% regeling	2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
Maatwerk 25% regeling	382	309	339	406	289	1.725
Totaal verhuringen	2.445	2.302	2.288	2.975	2.666	12.676
Totaal percentage 25% regeling	16%	13%	15%	14%	11%	14%

2.3 Verhuringen per gemeente 2025

Aanbod versus bemiddeling per gemeente

Voor het jaar 2025 zijn de verhuurpercentages per gemeente gedetailleerd weergegeven, zodat deze kunnen worden vergeleken met het gemiddelde percentage in de regio (zie tabel 2-4, gemeenten versus totaal). De aantallen per gemeente zijn opgenomen in bijlage 3, tabel 4-1.

Gemiddeld werd in de regio in 2025 76% van de woningen verhuurd via het aanbodmodel en 24% via bemiddeling. In Beverwijk, Velsen en Zandvoort vond een hoger aandeel verhuur via het aanbodmodel plaats, respectievelijk 80%, 81% en 82%.

Het aandeel verhuringen aan reguliere woningzoekenden via inschrijftijd was in Zandvoort het hoogst binnen de regio, te weten 73% ten opzichte van het regionale gemiddelde van 64%. Ook in Beverwijk (71%), Velsen (66%) en Heemskerk (65%) lag dit aandeel boven het gemiddelde. Daarentegen lag dit percentage in Bloemendaal (55%) en Heemstede (49%) het laagst. Ook dit is het gevolg van het beperkte woningaanbod in deze gemeenten.

Effecten van een beperkte omvang sociale huurwoningsegment op reguliere woningzoekenden

In gemeenten waar het aantal verhuurde sociale huurwoningen relatief laag is, zoals Bloemendaal en Heemstede, blijkt het voor reguliere woningzoekenden beduidend moeilijker om een woning te verkrijgen. Dit komt doordat het aandeel urgenten en bemiddelingen in vergelijking met andere gemeenten aanzienlijk hoger ligt. Hoewel het absolute aantal verhuringen aan urgente woningzoekenden beperkt blijft, is het effect hiervan op het aandeel bemiddelingsverhuur en de beschikbaarheid voor reguliere woningzoekenden duidelijk merkbaar. Ter illustratie: in Velsen bestaat ongeveer 37% van de woningvoorraad uit sociale huurwoningen, waarbij verhuringen aan urgenten slechts 14% van het totaal uitmaken.

In Bloemendaal en Heemstede is het aandeel bemiddelingsverhuur aanzienlijk hoger dan het regionale gemiddelde van 24%, namelijk respectievelijk 34% en 37%. Dit verschil is rechtstreeks gerelateerd aan de geringe omvang van het sociale huurwoningsegment in deze gemeenten, waar slechts 16-18% van de totale woningvoorraad uit sociale huurwoningen bestaat. Hierdoor neemt de druk op de beschikbare woningen voor reguliere woningzoekenden verder toe.

Doorstroomregeling Ouderen en Prettig Wonen per gemeente

In 2025 zijn er in Bloemendaal en Heemskerk geen woningzoekenden gehuisvest via de doorstroomregeling 'Ouder Worden en Prettig Wonen'. Dit betekent dat er binnen deze gemeenten geen senioren zijn doorgestroomd naar een andere, meer geschikte woning op basis van deze regeling.

Voor Zandvoort is deze regeling niet van toepassing, aangezien daar wordt gewerkt met de regeling 'Passend Wonen Zandvoort'. Binnen deze lokale regeling zijn drie senioren doorgestroomd naar een geschikte woning, waardoor er voor deze doelgroep wel verhuizingen hebben plaatsgevonden die aansluiten bij hun woonbehoeften.

Leefbaarheid in Velsen

Binnen de gemeente Velsen wordt actief beleid gevoerd om de leefbaarheid in wijken te waarborgen en te verbeteren. Een belangrijk instrument hierbij is de regeling Mix & Match, waarmee gericht wordt gestuurd op een evenwichtige samenstelling van huurders in bepaalde buurten. In 2025 werd 6% van de sociale huurwoningen in Velsen verhuurd via deze regeling, waardoor wordt voorkomen dat kwetsbare groepen te veel bij elkaar komen te wonen en de sociale cohesie wordt versterkt.

Naast Mix & Match zijn er verhuizingen in het kader van beheersproblematiek, waarbij 1% van de verhuringen betrekking had op situaties waarin ingrijpen noodzakelijk was om overlast of problematische omstandigheden te verminderen. In totaal ging het om 7% van de verhuringen (45 van de 592), die zijn ingezet om de leefbaarheid in Velsen te bevorderen en te behouden.

Tabel 2-5 Verhuringen per gemeente in percentages, 2025

Verhuringen 2025	Beverwijk %	Bloemen- daal %	Haarlem %	Heemskerk %	Heemstede %	Velsen %	Zandvoort %	Gemiddeld regio %	Totaal regio Aantal
Aanbodmodel									
- Regulier via inschrijfduur	71%	52%	59%	64%	49%	66%	73%	64%	1.696
- Regulier met WMO/zorgindicatie/zorgwoning	0%	0%	2%	5%	4%	0%	2%	2%	47
- Regulier met voorrang ouder worden en prettig wonen	3%	4%	3%	1%	2%	4%	0%	3%	76
- Regulier met voorrang binding Bloemendaal	0%	4%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2
- Regulier met voorrang passend wonen Zandvoort	0%	0%	0%	0%	0%	0%	2%	0%	3
- Regulier met voorrang middeninkomens Mix & Match Velsen	0%	0%	0%	0%	0%	6%	0%	1%	38
- Regulier met voorrang vitale beroepen	0%	0%	1%	0%	0%	0%	0%	0%	7
- Urgentie: medisch	5%	0%	4%	4%	3%	4%	5%	4%	106
- Urgentie: sociaal	0%	2%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	3
- Urgentie: mantelzorg	0%	2%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	5
- Urgentie: uitstroom instelling	0%	0%	2%	1%	1%	0%	0%	1%	23
- Urgentie: stadsvernieuwing (zonder hulp)	0%	4%	2%	0%	4%	0%	1%	1%	27
Subtotaal %	80%	66%	73%	75%	63%	81%	82%	76%	
Subtotaal aantal	332	37	703	272	62	481	146		2.033
Bemiddeling									
- Beheersproblematiek	0%	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	7
- Klantwensen	4%	7%	6%	5%	4%	3%	6%	5%	134
- Senioren	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	1
- Zorg/WMO/rolstoel	1%	2%	1%	0%	1%	3%	1%	1%	37
- Urgentie: stadsvernieuwing (met hulp)	1%	0%	2%	0%	7%	1%	1%	1%	38
- Divers	1%	0%	3%	6%	6%	1%	0%	3%	72
- Urgentie: Pact voor Uitstroom	5%	9%	5%	2%	6%	3%	2%	4%	117
- Tijdelijke huisvesting	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0%	0
- Urgentie: Beverwijk en Heemskerk	1%	0%	0%	2%	0%	0%	0%	0%	12
- Urgentie: statushouders	6%	16%	9%	8%	12%	7%	8%	8%	215
Subtotaal %	20%	34%	27%	25%	37%	19%	18%	24%	
Subtotaal aantal	84	19	263	89	36	111	31		633
Totaal aantal	416	56	966	361	98	592	177		2.666

Tabel 2-6 Verhuringen aan urgenten per gemeente in percentages, 2025

Verhuringen urgentie 2025	Beverwijk %	Bloemen- daal %	Haarlem %	Heemskerk %	Heemstede %	Velsen %	Zandvoort %	Totaal regio %	Totaal regio Aantal
- Urgentie via aanbodmodel	6%	7%	9%	5%	8%	4%	6%	6%	171
- Urgentie via bemiddeling	14%	25%	16%	13%	26%	10%	11%	14%	382
Urgentie totaal	84	18	233	64	33	83	31		553
% toewijzingen aan urgenten t.o.v. totaal	20%	32%	24%	18%	34%	14%	18%	21%	

Maatwerkverhuur en de 25%-regeling per gemeente

In 2025 werd gemiddeld 11% van de sociale huurwoningen toegewezen via maatwerkverhuur, wat ruim binnen het maximum van 25% valt dat is vastgesteld in de huisvestingsverordening. Dit maximum dient als een waarborg om te voorkomen dat maatwerkverhuur een te groot aandeel krijgt binnen het totale aantal verhuringen. Tussen de verschillende gemeenten zijn er wel duidelijke verschillen zichtbaar, maar in alle gevallen blijft het aandeel maatwerkverhuur fors onder de gestelde grens van 25%. Opvallend is dat Heemstede met 18% een aanzienlijk hoger percentage maatwerkverhuur kent dan het regionale gemiddelde.

Redenen voor maatwerkbemiddeling

De redenen waarom huurwoningen via maatwerk worden toegewezen, zijn samengebracht in een aantal hoofdcategorieën. Voor een uitgebreide toelichting op deze definities en een overzicht van de specifieke redenen

wordt verwezen naar bijlage 2, waar de categorieën nader zijn uitgewerkt. In bijlage 3 zijn tevens tabellen opgenomen die inzicht geven in de verdeling van deze bemiddelingsredenen per gemeente.

Tabel 2-7 25%-regeling, 2021 – 2025

25% regeling	Beverwijk	Bloemen- daal	Haarlem	Heemskerk	Heemstede	Velsen	Zandvoort	Totaal
Maatwerk 25% regeling	31	5	125	44	18	54	12	289
Totaal verhuringen	416	56	966	361	98	592	177	2.666
Totaal percentage 25% regeling	7%	9%	13%	12%	18%	9%	7%	11%

2.4 Verhuringen huurprijsklassen

Ontwikkeling van huurprijsklassen 2021-2025

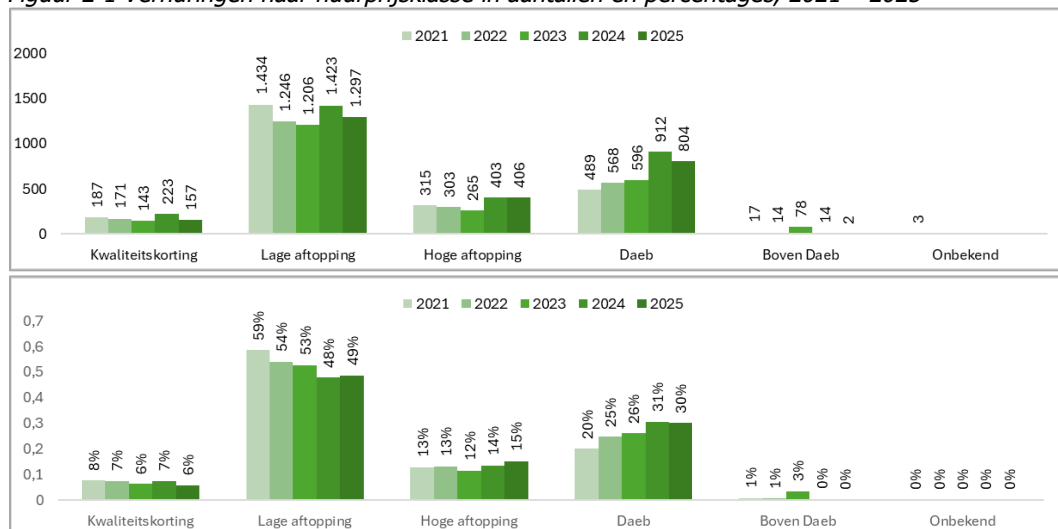
In de periode tussen 2021 en 2023 was er een daling te zien in het aantal verhuringen binnen de kwaliteitskortingsgrens en de lage aftoppingsgrens. In 2024 nam dit aantal weer toe, maar in 2025 daalde het opnieuw. Over de gehele periode van 2021 tot 2025 is het aandeel woningen met een huur tot en met de lage aftoppingsgrens afgenomen van 67% naar 55%. Tegelijkertijd steeg zowel het aantal als het aandeel woningen met huren tot aan de hoge aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Dit patroon toont aan dat verhuurde woningen steeds vaker worden geprijsd binnen de hogere huurklassen, waardoor er een verschuiving zichtbaar wordt naar meer woningen in de hogere prijscategorieën.

De huurklassen in 2025 zijn:

Grens	Huurklasse
Kwaliteitskorting (jongeren)	€ 0 - € 477,20
Lage aftopping	€ 477,21 - € 682,96
Hoge aftopping	€ 682,97 - € 731,93
Daeb	€ 731,94 - € 900,07
Boven Daeb (middenhuur en vrije sector huur)	Vanaf € 900,08

Zie bijlage 4 voor de huurinkomentabel 2025.

Figuur 2-1 Verhuringen naar huurprijsklasse in aantallen en percentages, 2021 – 2025



2.5 Verhuringen leeftijdsklassen en huishoudtypen

In deze paragraaf wordt het aantal verhuringen onderverdeeld naar verschillende leeftijdsklassen en huishoudtypen besproken. Deze paragraaf is bedoeld als een overzicht van de verdeling, maar vormt geen verantwoording voor passend toewijzen of voor de DAEB-toewijzingsregels. De cijfers geven inzicht in welke doelgroepen het vaakst een woning huren, zonder dat er een koppeling wordt gelegd met beleidsregels rondom toewijzing.

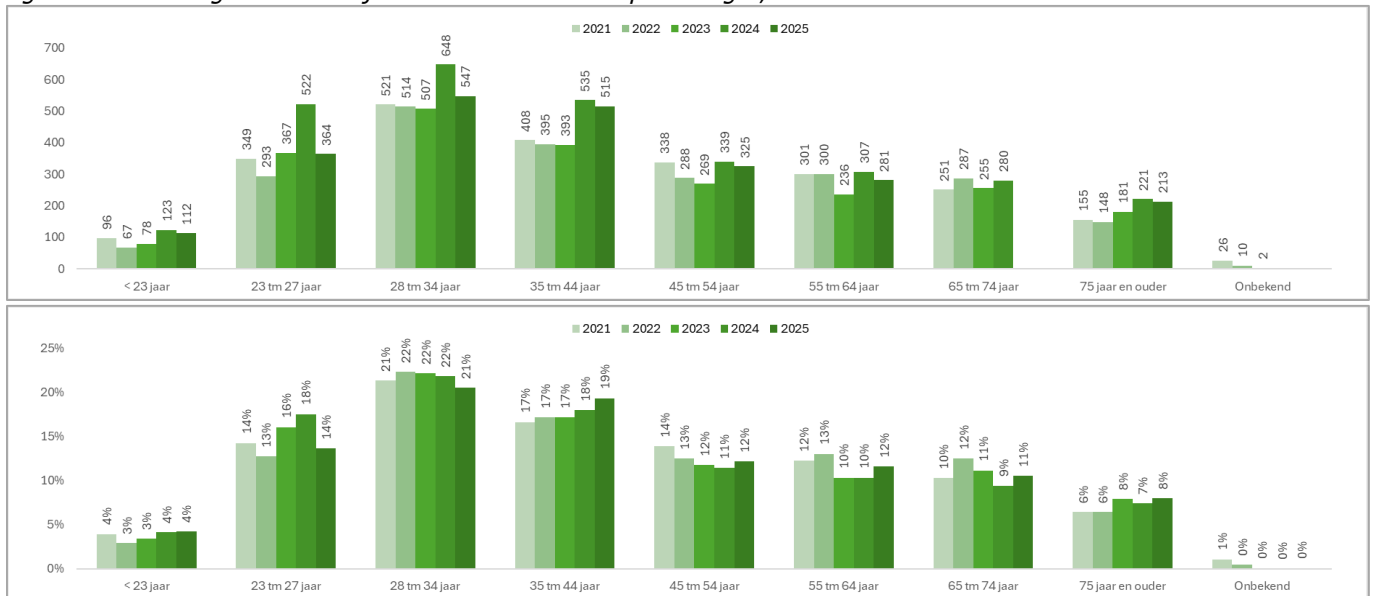
Verhuringen naar leeftijdsklasse

Het grootste aandeel verhuringen gaat naar mensen van 28 tot 34 jaar, goed voor 21 tot 22% van het totaal. Daarna volgen de leeftijdsgroepen 38 tot 44 jaar en senioren vanaf 65 jaar, beide met 17 tot 19%. Jongeren tot 23 jaar vormen met slechts 4% de kleinste groep. In 2024 profiteerden vooral jongeren tot 27 jaar van het grotere aanbod, wat zichtbaar was in een toename van verhuringen binnen deze groep. De groep van 28 tot 44 jaar liet een lichte stijging zien, terwijl het aandeel senioren juist een kleine daling kende. In 2025 nam het aantal verhuringen af met ruim 300, waarbij vooral mensen tussen 23 en 44 jaar minder vaak verhuisden. Daarentegen verhuisden 55-75 jarigen juist vaker in dat jaar.

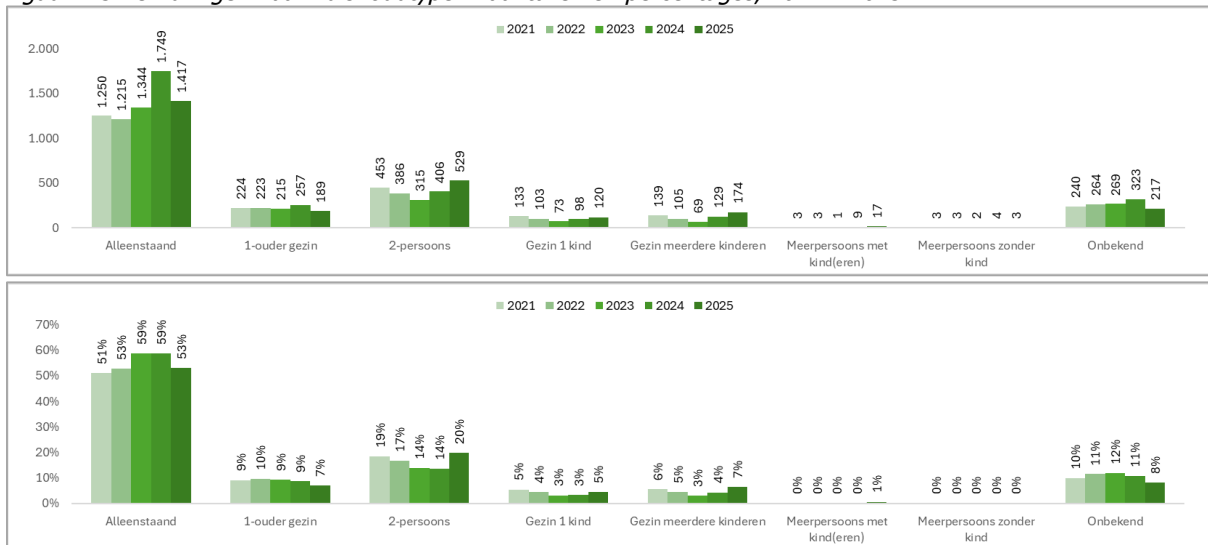
Verhuringen naar huishoudtype

Alleenstaanden zijn het meest vertegenwoordigd onder de huurders, met een aandeel van 51 tot 59%. Twee-persoonshuishoudens volgen met 14 tot 20% en gezinnen met kinderen nemen 16 tot 20% van de verhuringen voor hun rekening. Deze verdeling laat zien dat de meeste sociale huurwoningen worden verhuurd aan alleenstaanden en kleinere huishoudens, terwijl gezinnen met kinderen een kleiner aandeel vertegenwoordigen.

Figuur 2-2 Verhuringen naar leeftijdsklasse in aantallen en percentages, 2021 – 2025



Figuur 2-3 Verhuringen naar huishoudtype in aantallen en percentages, 2021 – 2025



3 Verhuisbeweging in de regio

Woonservice: één inschrijving en regionale verhuisbewegingen

Sinds november 2018 kunnen woningzoekenden in Zuid-Kennemerland en IJmond via één inschrijving terecht voor het zoeken naar corporatiewoningen in de gehele regio. Door deze gezamenlijke aanpak is het zoeken naar een passende woning eenvoudiger geworden en krijgen woningzoekenden toegang tot een groter en gevarieerder aanbod. Dit vergemakkelijkt het proces om sneller een geschikte woning te vinden binnen verschillende gemeenten. Met de aansluiting van Woonopmaat in juni 2023 is het volledige sociale huuraanbod van Beverwijk en Heemskerk direct zichtbaar geworden bij Woonservice. Hierdoor is het regionale aanbod verder uitgebreid en zijn de verhuisbewegingen van inwoners uit deze gemeenten duidelijker in beeld gebracht. Het gezamenlijke systeem zorgt ervoor dat zowel de dynamiek als de ontwikkelingen in de regionale woningmarkt beter te volgen zijn. In dit hoofdstuk wordt onderzocht in hoeverre de doelstellingen van provincie, gemeenten en corporaties zijn gerealiseerd. Daarbij wordt specifiek gekeken naar de verhuisbewegingen binnen de regio en hoe deze vanuit verschillende invalshoeken kunnen worden bekeken. Dit geeft inzicht in de werking van het regionale woonruimteverdeelsysteem en de mate waarin het voldoet aan de gestelde doelen.

3.1 Verhuringen aan regio en haar inwoners

Ruimschoots naar regio

Gedurende de afgelopen vijf jaar is gemiddeld 77% van de sociale huurwoningen in de regio toegewezen aan inwoners uit de regio. Dit percentage ligt ruim boven het minimum dat wordt gesteld in de huisvestingsverordeningen. Wanneer dit aandeel lager uitvalt, kan het aanleiding zijn om extra voorrang te geven aan regionale woningzoekenden. In 2025 varieerde het aandeel tussen de 70% en 81%, zoals weergegeven in figuur 3-1. Het resterende deel van de verhuringen komt terecht bij woningzoekenden van buiten de regio en statushouders.

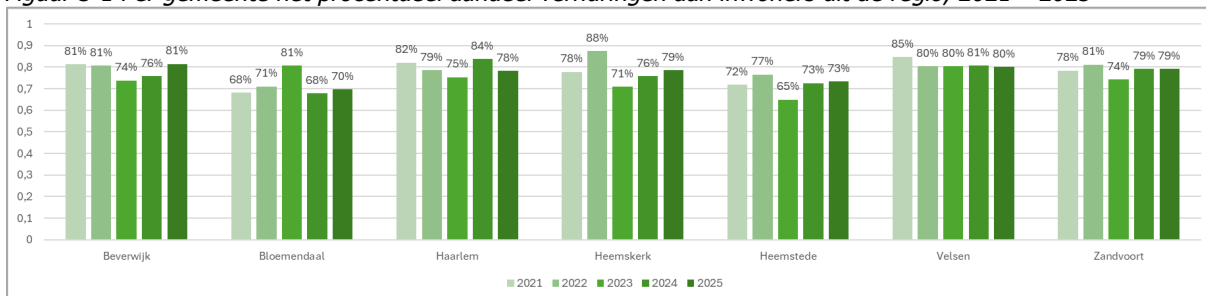
Vrije vestiging

Binnen de regio is het aandeel woningzoekenden uit andere gebieden gemiddeld 14% per jaar in de periode 2021-2025. In Bloemendaal ligt dit aandeel boven het gemiddelde, namelijk 17% (figuur 3-5). De wet schrijft voor dat woningzoekenden zich vrij mogen vestigen in Nederland, wat betekent dat mensen zich inschrijven bij Woonservice met de intentie om op termijn naar deze regio te verhuizen. De motieven voor deze verhuizingen zijn bij Woonservice niet bekend. Bovendien is er geen inzicht in het aantal inwoners uit de regio dat naar andere gebieden verhuist, waardoor het niet mogelijk is om een vergelijking te maken.

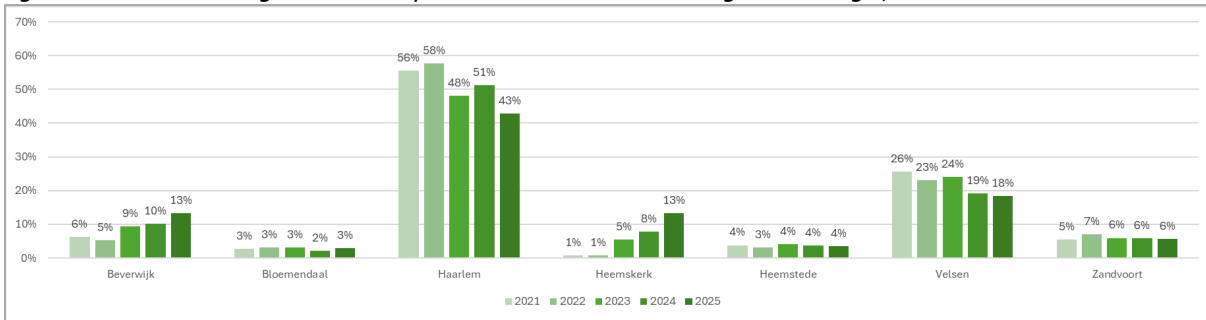
Taakstelling statushouders

Het percentage toegewezen woningen aan statushouders ligt gemiddeld op 9% voor de gehele regio, gemeten over de periode 2021-2025. In de meeste gemeenten fluctueert dit percentage, met een uitzondering in Velsen waar het aandeel 6% bedroeg. In Heemstede was dit gemiddeld 15%, en in Bloemendaal 11% (figuur 3-5). Dit toont aan dat gemeenten met een beperkt aanbod aan sociale huurwoningen minder veerkrachtig zijn. Voor deze gemeenten heeft de instroom van woningzoekenden van buiten de regio en de taakstelling voor statushouders een groter effect dan in gemeenten met meer sociale woningen en een ruimer aanbod.

Figuur 3-1 Per gemeente het procentueel aandeel verhuringen aan inwoners uit de regio, 2021 – 2025



Figuur 3-2 Per herkomstgemeente het procentueel aandeel verhueringen in de regio, 2021 – 2025



3.2 Verschillende perspectieven op verhueringen aan eigen inwoners

Gemeentelijk en woningzoekenden perspectief

In deze paragraaf wordt een vergelijking gepresenteerd tussen twee benaderingen van het aandeel inwoners dat binnen de eigen gemeente verhuist. Het gemeentelijke perspectief, weergegeven in figuur 3-3, berekent jaarlijks per gemeente het percentage verhueringen dat is toegekend aan eigen inwoners. Daartegenover staat het woningzoekendenperspectief, zoals getoond in figuur 3-4, waarbij wordt gekeken naar inwoners uit een specifieke gemeente die in een jaar zijn verhuisd en welk deel daarvan binnen dezelfde gemeente is gebleven. Ter illustratie: in 2025 was 42% van alle verhueringen in Beverwijk bestemd voor inwoners van Beverwijk (gemeentelijk perspectief, figuur 3-3), terwijl 62% van de verhuisde Beverwijkers binnen Beverwijk bleef (woningzoekendenperspectief, figuur 3-4).

Uit de analyse van deze twee figuren blijkt dat het aandeel woningzoekenden dat binnen de eigen gemeente verhuist vanuit het woningzoekendenperspectief hoger is dan vanuit het gemeentelijke perspectief. Dit verschil is deels te verklaren doordat ook inwoners van buiten de regio en statushouders worden meegerekend in het gemeentelijke perspectief, terwijl deze groepen niet worden meegenomen in het woningzoekendenperspectief.

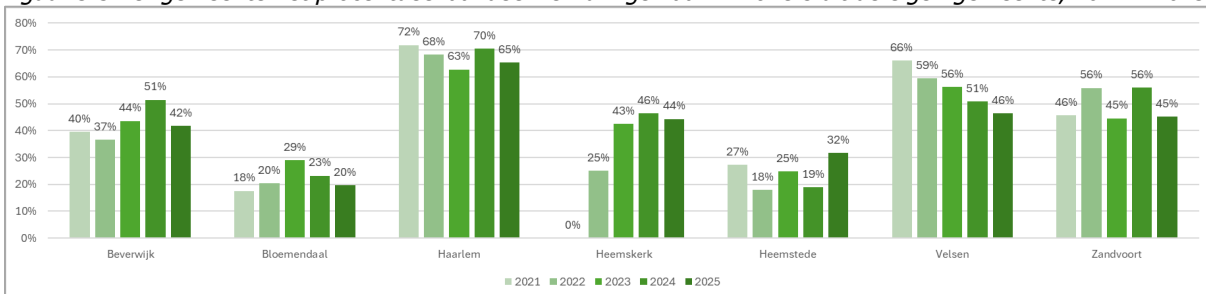
Vollediger beeld sinds aansluiting Woonopmaat

Sinds juni 2023, toen Woonopmaat zich aansloot bij Woonservice, zijn de verhuisbewegingen van inwoners uit Beverwijk en Heemskerk beter in beeld gebracht. Dit heeft geleid tot een vollediger en nauwkeuriger overzicht van de regionale verhuisstromen, waardoor het verhuisgedrag binnen en tussen de verschillende gemeenten beter gevolgd kan worden en de onderlinge dynamiek inzichtelijk wordt gemaakt.

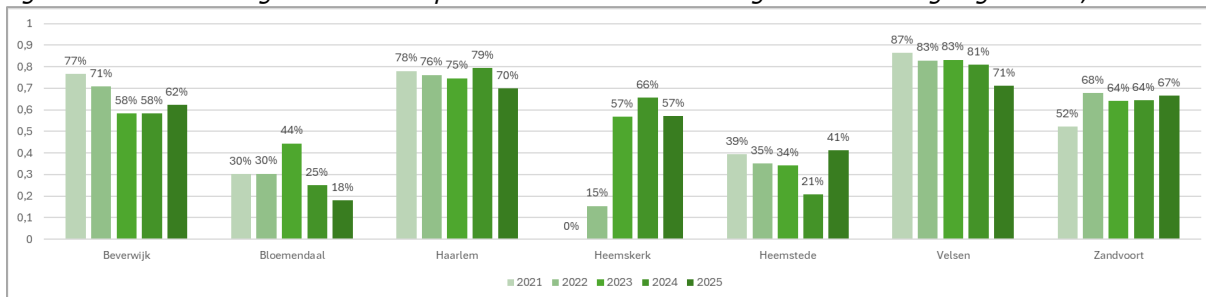
Velsenaren honkvast

In Velsen lijkt vanuit gemeentelijk perspectief dat een trend waarneembaar is: het aandeel van eigen inwoners dat verhuisde is gedaald van 66% in 2021 naar 46% in 2025. Vanuit het woningzoekenden perspectief daalt het percentage Velsenaren dat binnen de eigen gemeente een verhuizing doormaakte minder sterk, namelijk van 87% naar 71%. De terugval in 2025 is gedeeltelijk toe te schrijven aan een aanzienlijk lager aanbod van beschikbare woningen in Velsen, namelijk 19% minder. Tegelijkertijd blijkt uit de vijfjaarsperiode dat inwoners van Velsen gemiddeld genomen vaker de voorkeur geven aan wonen binnen de eigen gemeentegrenzen.

Figuur 3-3 Per gemeente het procentueel aandeel verhueringen aan inwoners uit de eigen gemeente, 2021 – 2025



Figuur 3-4 Vanuit woningzoekenden het procentueel aandeel verhuizingen binnen de eigen gemeente, 2021 – 2025



3.3 Gemiddelde regionale verhuisbewegingen over vijfjaarsperiode

In deze paragraaf wordt inzicht gegeven in de verhuisbewegingen van inwoners binnen de regio tussen 2021 en 2025. Dit gebeurt ook weer vanuit de twee invalshoeken: het perspectief van de gemeenten en dat van de woningzoekenden zelf. Voor beide benaderingen is het gemiddelde over de afgelopen vijf jaar berekend, waarmee trends en verschillen duidelijk worden. De bijbehorende figuren zijn opgenomen in deze paragraaf; de uitgebreide tabellen zijn te vinden in de bijlage (tabel 4-4 en 4-6).

Figuur 3-5 presenteert het gemeentelijk perspectief en toont per gemeente het aandeel verhuurde woningen aan inwoners uit de eigen regio, gegroepeerd met mensen van buiten de regio en statushouders. Figuur 3-6 daarentegen richt zich op het perspectief van de woningzoekenden, waarbij bekeken wordt hoe zij binnen en tussen gemeenten verhuizen.

Uit de analyse blijkt dat het percentage woningzoekenden dat binnen de eigen gemeente verhuist hoger ligt wanneer men kijkt vanuit hun eigen perspectief. Dit verschil ontstaat doordat het gemeentelijk perspectief ook inwoners van buiten de regio en statushouders meerekent, terwijl deze groepen bij het woningzoekendenperspectief buiten beschouwing blijven. Opvallend is dat, vanuit beide benaderingen, woningzoekenden vaak binnen de regio blijven verhuizen.

Gemeentespecifieke verhuispatronen

Wanneer we dieper ingaan op de cijfers, valt op dat Haarlemmers volgens het gemeentelijke perspectief het vaakst binnen Haarlem verhuizen (68%), maar ook regelmatig een nieuwe woning vinden in Bloemendaal en Heemstede. Bloemendalers verhuizen slechts 2% naar Haarlem en Heemstedenaren 3%. Echter, vanuit het perspectief van woningzoekenden blijkt dat een groter deel van de Bloemendalers en Heemstedenaren naar Haarlem verhuist dan binnen hun eigen gemeente: 38% van de Bloemendalers en 45% van de Heemstedenaren verhuizen naar Haarlem, tegenover respectievelijk 30% en 34% binnen hun eigen gemeente. Dit patroon komt in mindere mate ook voor bij Haarlem en Zandvoort.

De kans op een succesvolle verhuizing binnen de eigen gemeente neemt toe wanneer het woningaanbod voldoende is. Gemeenten met een beperkt aanbod, zoals Bloemendaal en Heemstede, bieden hun inwoners minder mogelijkheden om binnen de gemeente te verhuizen. Hierdoor is regionale samenwerking van groot belang, omdat deze de verhuismogelijkheden binnen de regio vergroot. Zo blijkt dat in 2025 in Bloemendaal 56 verhuizingen plaatsvonden, terwijl 61 inwoners van Bloemendaal verhuisden: 11 bleven binnen Bloemendaal en 50 vonden een nieuwe woning in andere gemeenten, vooral Haarlem (22), Velsen (11) en Zandvoort (10).

Ook andere inwoners uit de regio profiteren van de regionale samenwerking, wat blijkt uit het feit dat volgens figuur 3-1 gemiddeld 77% van alle verhuizingen ten goede komt aan inwoners uit de regio.

Verhuisbewegingen tussen gemeenten

Haarlemmers en woningzoekenden van buiten de regio verhuizen relatief vaak naar Bloemendaal en Heemstede. Tegelijkertijd blijkt dat inwoners van Bloemendaal en Heemstede de afgelopen jaren vaker naar Haarlem verhuisden dan binnen hun eigen gemeente.

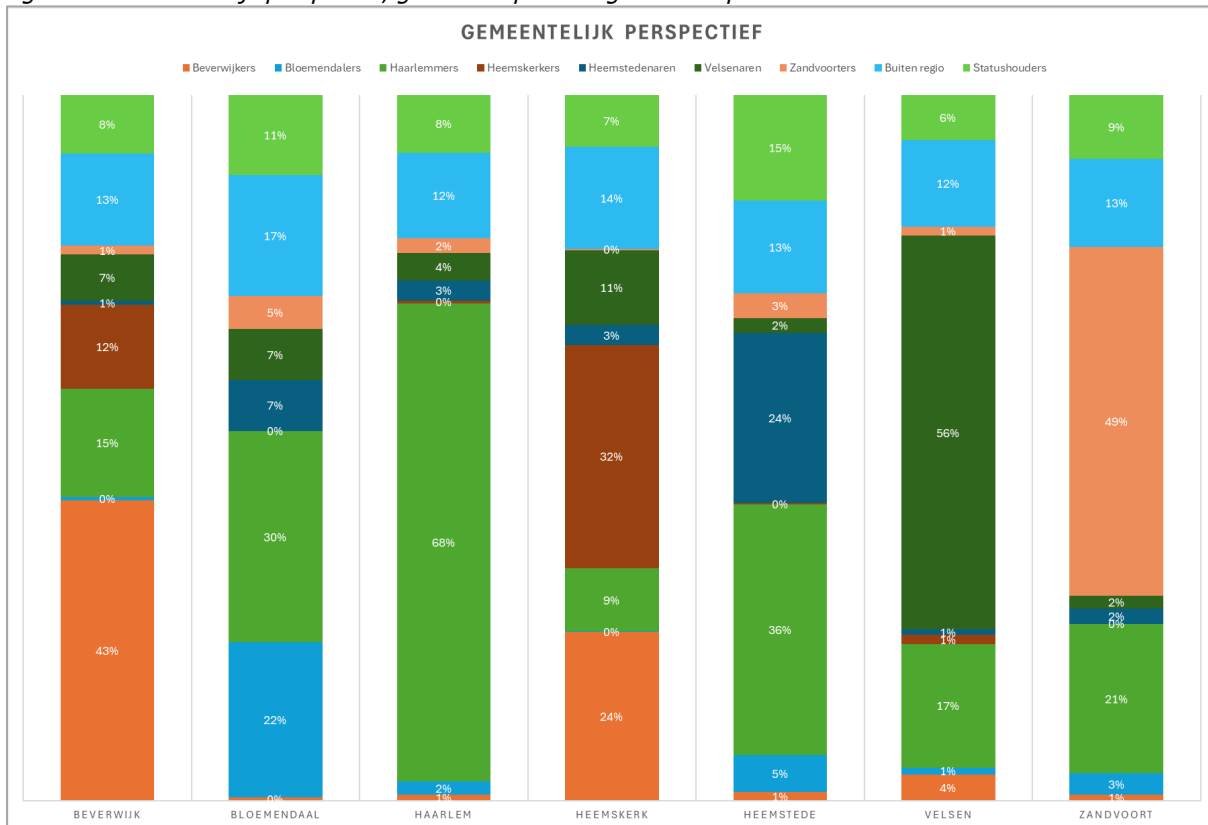
Tussen Beverwijk en Heemskerk is er sprake van een wederzijdse verhuisbeweging. De cijfers in figuren 3-5 en 3-6 zijn gebaseerd op een vijfjarig gemiddelde, maar geven een vertekend beeld doordat Woonopmaat pas sinds juni 2023 is aangesloten bij Woonservice. Voorheen kwamen de gegevens alleen van Pré Wonen in Beverwijk en Heemskerk. Daarom zijn voor 2024-2025 aanvullende analyses uitgevoerd. Hieruit blijkt dat vanuit het gemeentelijke perspectief 67% van de Beverwijkers en 66% van de Heemskerkers binnen en tussen deze gemeenten verhuizen. Vanuit het woningzoekendenperspectief is dit zelfs respectievelijk 84% en 91%. De tabellen 4-5 en 4-6 zijn opgenomen in bijlage 5.

Voor Haarlemmers en Velsenaren geldt dat zij vooral binnen de eigen gemeente blijven wonen (76% en 81%), maar daarnaast vooral naar elkaars gemeenten verhuizen: Haarlemmers naar Velsen (11%) en Velsenaren naar Haarlem (10%).

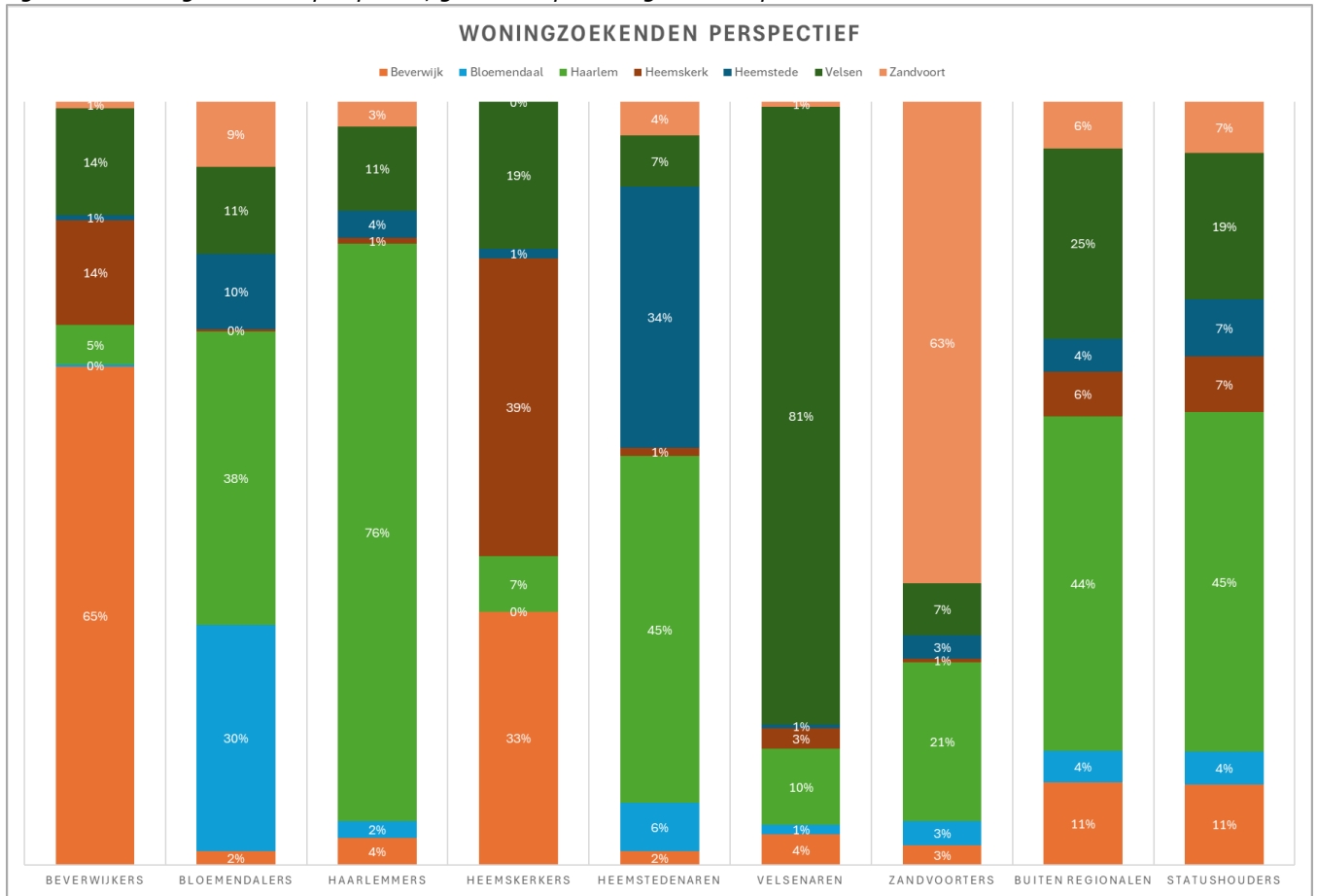
Invloed van woningaanbod en regionale samenwerking

In Bloemendaal en Heemstede is het grootste aandeel inwoners van buiten de regio en statushouders te vinden. Dit is te verklaren door het beperkte woningaanbod (volgens het gemeentelijk perspectief). Vanuit het perspectief van woningzoekenden komen deze groepen vooral terecht in Haarlem en Velsen, waar het aanbod groter is. Samenvattend blijkt dat de meeste regionale inwoners nog binnen hun eigen gemeente verhuizen, al zijn er ook verhuizingen naar gemeenten die voorheen tot een andere woningmarktregio behoorden.

Figuur 3-5 Gemeentelijk perspectief, gemiddeld percentage over de periode 2021 – 2025



Figuur 3-6 Woningzoekenden perspectief, gemiddeld percentage over de periode 2021 – 2025



4 Bijlagen

Bijlage 1: Voorrangsregelingen en urgentie

Voorrangsregelingen

Wie vanwege een zorgindicatie (CIZ of WMO) voorrang krijgt, kan vaak zelf op zoek gaan naar een geschikte of aangepaste woning, zoals een gelijkvloerse woning of een huis met traplift. Inwoners uit Zuid-Kennemerland kunnen sinds 2022 met voorrang reageren op een geschikte woning in Zuid-Kennemerland; voor Velsenaren geldt deze voorrang alleen in Velsen. Beverwijkers en Heemskerkers worden bemiddeld. Vanaf najaar van 2026 kunnen ook Heemskerkers in de eigen gemeente zoeken.

Daarnaast zijn sinds de deelname aan Woonservice de wachtlijsten bij sommige zorgcomplexen in de IJmond opgeheven en hebben bestaande wachtenden een voorrang gekregen.

Met de verhuisregeling 'ouder worden en prettig wonen' kunnen senioren verhuizen naar een gelijkvloerse woning en mogelijk hun huidige huurprijs behouden. Sinds 2023 is verhuizen binnen de regio mogelijk, behalve naar Zandvoort waar een aparte voorrangsregeling geldt: 'passend wonen Zandvoort'. De voorwaarden voor 'ouder worden en prettig wonen' zijn dat minstens één gezinslid 65 jaar of ouder is, men langer dan een jaar een sociale huurwoning van een regionale corporatie huurt, de huidige woning alleen via een trap bereikbaar is (of er is een trap in de woning), en het hele huishouden meeverhuist.

De regeling 'passend wonen Zandvoort' maakt het voor sociale huurders van Pré Wonen in Zandvoort mogelijk door te stromen naar een sociale huurwoning die beter aansluit bij hun levensfase of gezinssituatie. Voorwaarde is dat er geen huurschuld of overlastdossier is. Voor senioren geldt extra dat ten minste één lid van het huishouden 65 jaar of ouder is. Zij krijgen ondersteuning van een wooncoach.

Tot slot geldt de regeling 'Binding met Bloemendaal' als men minimaal 20 uur per week betaald of vrijwillig werkt in de gemeente, daar studeert, of in de afgelopen 10 jaar minstens zes jaar aaneengesloten in Bloemendaal heeft gewoond.

Urgenties

Een aantal urgenten vindt zelf een woning via het aanbodmodel, terwijl anderen direct worden bemiddeld.

Vanaf 2024 kunnen de volgende urgenten in de hele regio met het aanbodmodel op zoek gaan naar een passende woning: uitstroom uit opvang huiselijk geweld, sociale urgentie, medische urgentie en mantelzorgurgenties. In Beverwijk en Heemkerk (Pré Wonen) werden tot en met 2023 urgenten bemiddeld, zonder onderscheid in registratie. Deze urgenties vallen onder bemiddeling 'urgenten Beverwijk en Heemkerk'. Urgenten uit Zuid-Kennemerland mogen een woning zoeken binnen deze regio, terwijl urgenten uit de IJmond alleen in hun eigen gemeente mogen reageren.

Bemiddelde urgenten zijn vooral afkomstig uit het Pact van Uitstroom en voorlopers, stadsvernieuwingsurgenten die zelfstandig geen woning vonden binnen anderhalf jaar via het aanbodmodel, urgenten uit Beverwijk en Heemkerk (tot 2023), en statushouders.

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

Bijlage 2: Bemiddelingsredenen

Jaarlijks wordt circa 30% van alle verhuringen rechtstreeks door de corporaties bemiddeld. De verschillende achterliggende redenen zijn geordend in hoofdcategorieën, die hieronder nader worden toegelicht. Tabel 4-1 bevat een overzicht van alle genoemde redenen.

Toelichting op de hoofdcategorieën

- Beheerproblematiek: betreft verhuizingen in verband met overlastsituaties veroorzaakt door of rondom de huurder, waarbij huisuitzetting geen optie was maar een verhuizing wel een passende oplossing bood (doorstroming).
- Klantwensen: omvat verhuizingen van huidige huurders naar woningen die beter aansluiten bij hun wensen, bijvoorbeeld groter, kleiner, duurder, goedkoper of verplaatsing binnen hetzelfde wooncomplex. Ook verhuizingen naar woongroepen, woningruil en contractwijzigingen als gevolg van het achterblijven van een bewoner vallen hieronder (doorstroming).
- Senioren: betreft verhuizingen van bestaande huurders naar meer geschikte seniorenwoningen (doorstroming).
- Zorg: omvat alle verhuringen gerelateerd aan aangepaste of zorgwoningen, zoals focuswoningen, rolstoelgeschikte woningen/MIVA en woningen die aan zorgorganisaties worden verhuurd.
- Stadsvernieuwing: betreft verhuringen aan stadsvernieuwingsurgenten die met hun urgentie geen nieuwe woning hebben kunnen vinden en daarom via bemiddeling door de corporatie worden gehuisvest.
- Divers: betreft verhuringen die niet onder de overige categorieën vallen, waaronder '25% beleidsvrije ruimte' en 'verhuur na publicatie'.
- Pact voor Uitstroom: betreft verhuringen aan individuen die uitstromen vanuit maatschappelijke instellingen, dan wel ter voorkoming van opname aldaar. Deze regeling stond eerder bekend als de contingentenregeling in Zuid-Kennemerland en als kanscontract in de IJmond.
- Tijdelijke huisvesting: omvat wisselwoningen voor huurders tijdens grootschalige renovaties, evenals tijdelijke verhuur van woningen in stadsvernieuwingsprojecten.
- Urgentie Beverwijk en Heemskerk: in deze gemeenten werden urgente huurders direct bemiddeld door de corporaties, zonder zelf actief te zoeken; vanaf 2024 is dit gewijzigd en verloopt het proces conform het aanbodmodel zoals reeds toegepast in Zuid-Kennemerland en Velsen.
- COA: omvat alle verhuringen op basis van de wettelijke taakstelling voor de huisvesting van statushouders.

25% regeling

Volgens de huisvestingsverordening mogen corporaties tot 25% van de onderstaande categorieën op maat bemiddelen:

- A. Doorstromende huurders binnen de corporatie
- B. Huurders die individueel maatwerk nodig hebben
- C. Woningen met bijzondere kenmerken

In tabel 4-1 is deze codering opgenomen. De hoofdgroepen zijn: beheerproblematiek, klantwensen, senioren, zorg, stadsvernieuwing, en divers.

Niet onder de regeling vallen: Pact voor Uitstroom, tijdelijke huisvesting, urgentie in Beverwijk en Heemskerk, en COA.

Tabel 4-1 Bemiddelingsredenen gedetailleerd, 2021 – 2025

Bemiddelingsredenen		2021	2022	2023	2024	2025	Totaal
Beheersproblematiek							
B	Beheersproblematiek	10	3	7	9	7	36
	Subtotaal	10	3	7	9	7	36
Klantwensen							
B	Achtergebleven inwoning	12	6	1	4	4	27
C	Groepswonen	24	23	24	16	30	117
A	Passend Wonen Zandvoort	14	3	7	10	3	37
A	Bemiddeling Woonopmaat	0	0	8	11	9	28
B	Schuif trappenhuis/complex	5	5	4	1	3	18
A	Van duur naar goedkoop	0	1	1	3	3	8
A	Van goedkoop naar duur	0	0	0	0	0	0
A	Van groot naar klein	4	0	0	3	0	7
A	Van klein naar groot	0	0	0	1	0	1
A	Voorrang voor gezinnen	0	0	0	0	0	0
A	Voorrang voor maximaal 2 personen	0	0	0	0	0	0
A	Woningdelen	0	0	1	1	0	2
B	Woningruil	98	69	80	74	82	403
	Subtotaal	157	107	126	124	134	648
Senioren							
A	Seniorenregeling	0	0	0	0	0	0
A	Van eengezinswoning naar senioren	11	1	1	1	1	15
	Subtotaal	11	1	1	1	1	15
Zorg							
C	Fokuswoning	0	0	0	0	2	2
B	Indicatie	56	17	20	36	9	138
C	Robstoel, MIVA	12	7	4	3	3	29
C	Verhuur rechtspersoon/zorgpartij	1	1	0	1	0	3
C	Verhuur aan instelling	0	0	2	3	7	12
C	Zorgwoning	21	32	31	16	16	116
	Subtotaal	90	57	57	59	37	300
Stadsvernieuwingsurgentie							
B	Stadsvernieuwing	41	65	74	117	38	335
	Subtotaal	41	65	74	117	38	335
Divers							
A	25% beleidsvrije ruimte	36	62	65	76	42	281
A	25% beleidsvrije ruimte - correctie	0	0	1	0	0	1
A	Gecorrigeerde inschrijfdatum opbpend	2	0	0	0	0	2
A	Leeg	4	0	0	0	0	4
A	Verhuur na publicatie	28	12	7	19	30	96
A	Verkeerde toewijzing	3	2	1	1	0	7
	Subtotaal	73	76	74	96	72	391
	Subtotaal (maatwerk 25% regeling)	382	309	339	406	289	1.725
Pact voor Uitstroom (en voorlopers)							
	Contingentenregeling	91	9	7	4	4	115
	Kanscontract I	14	12	10	4	0	40
	Kanscontract II	0	3	0	1	1	5
	Omklapcontract	4	5	0	1	0	10
	Pact voor Uitstroom	13	70	74	121	112	390
	Subtotaal	122	99	91	131	117	560
Tijdelijke huisvesting							
	Wisselwoning	3	0	1	1	0	5
	Tijdelijke huisvesting	32	46	21	4	0	103
	Subtotaal	35	46	22	5	0	108
Urgentie Beverwijk en Heemskerk							
	Bemiddeling urgent Beverwijk	13	8	4	4	0	29
	Urgentie Beverwijk	11	4	4	6	6	31
	Urgentie Heemskerk	0	0	1	4	6	11
	Subtotaal	24	12	9	14	12	71
Statushouders							
	COA taakstelling	148	207	241	218	215	1.029
	COA taakstelling - correctie	0	0	0	1	0	1
	Subtotaal	148	207	241	219	215	1.030
	Subtotaal	329	364	363	369	344	1.769
	Totaal bemiddelingen	711	673	702	775	633	3.494

Bijlage 3: Aantallen verhuringen per gemeente 2025

Tabel 4-2 Aantallen verhuringen per gemeente in 2025 (behorend bij tabel 2-4)

Verhuringen 2025	Beverwijk	Bloemen- daal	Haarlem	Heemskerk	Heemstede	Velsen	Zandvoort	Totaal regio
	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal
Aanbodmodel								
- Regulier via inschrijfduur	294	31	571	236	48	393	129	1.702
- Regulier met WMO/zorgindicatie/zorgwoning	0	0	20	18	4	2	3	47
- Regulier met voorrang ouder worden en prettig wonen	13	0	29	0	2	26	0	70
- Regulier met voorrang binding Bloemendaal	0	2	0	0	0	0	0	2
- Regulier met voorrang passend wonen Zandvoort	0	0	0	0	0	0	3	3
- Regulier met voorrang middeninkomens Mix & Match Velsen	0	0	0	0	0	38	0	38
- Regulier met voorrang vitale beroepen	0	0	7	0	0	0	0	7
- Urgentie: medisch	21	0	38	14	3	21	9	106
- Urgentie: sociaal	2	1	0	0	0	0	0	3
- Urgentie: mantelzorg	1	1	1	0	0	1	1	5
- Urgentie: uitstroom instelling	1	0	17	4	1	0	0	23
- Urgentie: stadsvernieuwing (zonder hulp)	0	2	20	0	4	0	1	27
Subtotaal %	332	37	703	272	62	481	146	2.033
Subtotaal aantal	80%	66%	73%	75%	63%	81%	82%	76%
Bemiddeling								
- Beheersproblematiek	0	0	0	0	0	7	0	7
- Klantwensen	18	4	59	19	4	20	10	134
- Senioren	0	0	0	1	0	0	0	1
- Zorg/WMO/rolstoel	3	1	14	1	1	16	1	37
- Urgentie: stadsvernieuwing (met hulp)	6	0	19	1	7	4	1	38
- Divers	4	0	33	22	6	7	0	72
- Urgentie: Pact voor Uitstroom	22	5	53	9	6	18	4	117
- Tijdelijke huisvesting	0	0	0	0	0	0	0	0
- Urgentie: Beverwijk en Heemskerk	6	0	0	6	0	0	0	12
- Urgentie: statushouders	25	9	85	30	12	39	15	215
Subtotaal %	84	19	263	89	36	111	31	633
Subtotaal aantal	20%	34%	27%	25%	37%	19%	18%	24%
Totaal aantal	416	56	966	361	98	592	177	2.666

Tabel 4-3 Verhuringen aan urgenten aanbodmodel plus bemiddeling per gemeente in aantallen, 2025 (bij tabel 2-5)

Verhuringen urgentie 2025	Beverwijk	Bloemen- daal	Haarlem	Heemskerk	Heemstede	Velsen	Zandvoort	Totaal regio
	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal	Aantal
- Urgentie via aanbodmodel	25	4	76	18	8	22	11	164
- Urgentie via bemiddeling	59	14	157	46	25	61	20	382
Urgentie totaal	84	18	233	64	33	83	31	546
% toewijzingen aan urgenten t.o.v. totaal	20%	32%	24%	18%	34%	14%	18%	20%

Bijlage 4: Huurinkomentabel, overzicht met huurprijzen en inkomens

Welke woning kun je met jouw inkomen huren? 2025

Uit hoeveel mensen bestaat je huishouden? Kinderen die bij je in huis wonen, moet je meetellen	Wat is het jaarinkomen van je huishouden? Het inkomen van kinderen die bij je in huis wonen hoeft je niet mee te tellen.	Dit is de netto huurprijs per maand van woningen die je kunt huren			
		t/m € 682,96 sociale huur	van € 682,97 t/m € 731,93 sociale huur	van € 731,94 t/m € 900,07 sociale huur	vanaf € 900,08 vrije sector
1 persoon	Tot en met € 28.375 AOW t/m € 27.775*	✓	✗	✗	✗
	Van € 28.376 t/m € 49.669	✓	✓	✓	✗
	Vanaf € 49.670	✗	✗	✗	✓
2 personen of	Tot en met € 38.500 AOW t/m € 37.350*	✓	✗	✗	✗
	Van € 38.501 t/m € 54.847	✓	✓	✓	✗
	Vanaf € 54.848	✗	✗	✗	✓
3 of meer of	Tot en met € 38.500 AOW t/m € 37.350*	✓	✓	✗	✗
	Van € 38.501 t/m € 54.847	✓	✓	✓	✗
	Vanaf € 54.848	✗	✗	✗	✓

Uitleg kolom huurprijzen

De grootte van je huishouden en je inkomen bepaalt tot welke huurprijs je kunt huren. Er staat dan een vinkje in de kolom met de huurprijzen. Soms krijgen woningzoekenden met een inkomen uit de laagste inkomensgroep voorrang ten op zichten van de andere inkomensgroepen. Als dit het geval is dan staat er in de kolom van de huurprijs een zwart vinkje bij de laagste inkomensgroep.

Middenhuur

Woningen met een huurprijs vanaf €900,08 zijn woningen in de middenhuur.
Voor middenhuurwoningen mag je maximaal per jaar bruto:

- €67.366 als een alleenstaande verdienen (in 2025).
- €89.821 samen (2 of meer personen) verdienen (in 2025).

Vrijesector

Woningen met een huurprijs vanaf €1.184,82 zijn vrijesector huurwoningen.

18, 19 of 20 jaar?

Dan kun je reageren op woningen met een huurprijs onder de €477,20.

Bijlage 5: Verhuisbeweging gemiddelden

Tabel 4-4 Gemeentelijk perspectief, gemiddeld percentage over de periode 2021 – 2025 (behorend bij figuur 3-5)

In...	Beverwijkers	Bloemendalers	Haarlemmers	Heemskerkers	Heemstedenaren	Velsenaren	Zandvoorters	Buiten regio	Statushouders	Totaal
Beverwijk	43%	0%	15%	12%	1%	7%	1%	13%	8%	100%
Bloemendaal	0%	22%	30%	0%	7%	7%	5%	17%	11%	100%
Haarlem	1%	2%	68%	0%	3%	4%	2%	12%	8%	100%
Heemskerk	24%	0%	9%	32%	3%	11%	0%	14%	7%	100%
Heemstede	1%	5%	36%	0%	24%	2%	3%	13%	15%	100%
Velsen	4%	1%	17%	1%	1%	56%	1%	12%	6%	100%
Zandvoort	1%	3%	21%	0%	2%	2%	49%	13%	9%	100%

Sinds juni 2023 is Woonopmaat aangesloten bij Woonservice. Voorheen werden alleen gegevens van Pré Wonen in Beverwijk en Heemskerk gebruikt, wat door het kleine aantal woningen in Heemskerk het vijfjaarsgemiddelde vertekende. Daarom is er voor 2024-2025 een extra analyse vanuit gemeentelijk perspectief toegevoegd om dit te corrigeren (tabel 4-6). Uit die analyse blijkt dat 67% van de Beverwijkers en 66% van de Heemskerkers binnen en tussen beide gemeenten verhuist.

Tabel 4-5 Gemeentelijk perspectief Beverwijk en Heemskerk, gem. % periode 2024 – 2025 (behorend bij figuur 3-5)

In...	2021-2025		2024-2025	
	Beverwijkers	Heemskerkers	Beverwijkers	Heemskerkers
Beverwijk	43%	12%	47%	21%
Heemskerk	24%	32%	20%	45%
Totaal	66%	44%	67%	66%

Tabel 4-6 Woningzoekenden perspectief, gemiddeld percentage over de periode 2021 – 2025 (behorend bij fig. 3-6)

door....	Beverwijk	Bloemendaal	Haarlem	Heemskerk	Heemstede	Velsen	Zandvoort	Totaal
Beverwijkers	65%	0%	5%	14%	1%	14%	1%	100%
Bloemendalers	2%	30%	38%	0%	10%	11%	9%	100%
Haarlemmers	4%	2%	76%	1%	4%	11%	3%	100%
Heemskerkers	33%	0%	7%	39%	1%	19%	0%	100%
Heemstedenaren	2%	6%	45%	1%	34%	7%	4%	100%
Velsenaren	4%	1%	10%	3%	1%	81%	1%	100%
Zandvoorters	3%	3%	21%	1%	3%	7%	63%	100%
Buiten regionalen	11%	4%	44%	6%	4%	25%	6%	100%
Statushouders	11%	4%	45%	7%	7%	19%	7%	100%

Ook vanuit woningzoekenden perspectief is er voor 2024-2025 een extra analyse toegevoegd om dit te corrigeren (tabel 4-8). Uit die analyse blijkt dat 84% van de Beverwijkers en 91% van de Heemskerkers binnen en tussen beide gemeenten verhuist.

Tabel 4-7 Woningzoekenden perspectief Beverwijkers en Heemskerkers, gem. % periode 2024 – 2025 (bij fig. 3-6)

Door....	2021-2025			2024-2025		
	Beverwijk	Heemskerk	Totaal	Beverwijk	Heemskerk	Totaal
Beverwijkers	65%	14%	79%	60%	24%	84%
Heemskerkers	33%	39%	72%	30%	61%	91%

5 Begrippenlijst

Aanbodmodel	Woningen via het aanbodmodel komen dagelijks op internet. De volgordebepaling tijdens de selectie gaat op basis van de inschrijftijd. Men kan maximaal op drie woningen reageren.
Bemiddeling	Een aantal woningen wordt met voorrang verhuurd aan mensen of instanties met een specifieke woon- of zorgvraag. Deze 'bijzondere' woningen worden niet als 'te huur' vermeld op onze website, maar worden direct aangeboden aan de kandidaat of instantie.
Actief woningzoekende	Een actief woningzoekende: iemand die binnen het lopende jaar een reactie heeft geplaatst op het vrijgekomen aanbod, dit wordt afgezet tegen het totaal aantal woningzoekende in dat jaar (waarbij ook geslaagde en uitgeschreven woningzoekenden worden meegerekend).
Direct te huur	Woningen die geadverteerd worden via internet en met loting worden toegewezen.
Huur	De huur is op basis van netto huur
Huurgrenzen 2024	Kwaliteitskortingsgrens: € 0 - € 477,20 Lage aftoppingsgrens: € 477,21 - € 682,96 Hoge aftoppingsgrens: € 682,97 - € 731,93 DAEB grens: € 731,94 - € 900,07 Huurgrenzen worden per jaar geïndexeerd.
Inkomen	Bruto jaarinkomen.
(Gemiddelde) inschrijftijd	Dit is de periode dat men staat ingeschreven als woningzoekende. De inschrijftijd start vanaf het moment dat de woningzoekende staat ingeschreven. Deze wordt berekend voor verhuringen binnen het aanbodmodel (exclusief bemiddelingen en urgenties). De gemiddelde inschrijftijd van een woningzoekende wordt berekend op basis van de tijd tussen het moment dat hij zich heeft ingeschreven en wanneer hij een woning accepteert. Bij de gemiddelde inschrijftijd wordt alleen gekeken naar de verhuringen van geadverteerde woningen maar exclusief verhuringen aan urgenten en bemiddelingen.
Inschrijvingen	Nieuwe woningzoekenden die zich binnen een bepaalde periode hebben ingeschreven.
Netto huur	De netto huurprijs in euro's die geregistreerd staat bij de eenheid. De netto huur, ook wel kale huur genoemd, is de vergoeding enkel voor het gebruik van de woonruimte. In de netto huur worden de servicekosten niet meegerekend.
Meerpersoons-huishouden	Een huishouden met drie of meer volwassenen.
Mutatiegraad	Het aandeel verhuringen ten opzichte van de voorraad in de betreffende periode.
Passend toewijzen	Bij ten minste 95% van de woningen die de corporatie toewijst aan huishoudens met een inkomensgrens onder de grens voor passend toewijzen (de huurtoeslaggrens) moet de kale huur onder de zogenoemde aftoppingsgrens liggen. Er is een marge van 5% voor uitzonderingssituaties.
Slaagkans (%)	De slaagkans is het aantal verhuringen in een bepaalde periode gedeeld door het aantal actief woningzoekenden in dezelfde periode. De slaagkans geeft de verhouding weer tussen het aantal verhuringen (de geslaagden) en degenen die reageerden op de aangeboden woningen (de actieven). Het gaat hierbij om woningen die geadverteerd zijn. De slaagkans zegt niets over de kans van een individuele woningzoekende, omdat er geen rekening wordt gehouden met de voorwaarden en regelgeving die de uiteindelijke selectie en toewijzing bepalen zoals inschrijftijd, urgentie, e.d.
Toewijzingsregels	Woningcorporaties moeten vanaf 2022 in principe minimaal 92,5 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan de doelgroep. Maximaal 7,5 procent van de vrijkomende sociale huurwoningen mogen corporaties vrij toewijzen. Dit percentage van 7,5% mag echter worden verhoogd naar maximaal 15%. De corporatie moet dan hierover afspraken maken met de gemeente en huurdersorganisatie en dit vastleggen in de prestatieafspraken. In dat geval moet er dus minimaal 85% van de woningen naar de doelgroep.
Urgenties	Woningzoekenden die beschikken over een toegekende urgentie: wettelijk (mantelzorg, statushouders), sociaal/medisch, stadsvernieuwing of uitstroomregeling. Urgenten hebben als zodanig voorrang op alle overige woningzoekenden. De volgorde tussen urgenten onderling wordt verder bepaald door de datum van urgentieverstrekking. Een deel van de urgenten zoekt zelf via het aanbodmodel, een deel wordt direct bemiddeld.
Verhuringen	Dit zijn alle woningen die in het systeem als verhuurd zijn afgemeld. Zowel geadverteerde woningen via het aanbodmodel als bemiddelde woningen evenals verhuringen o.b.v. urgentie. De berekening vindt plaats op huurcontractdatum. Er wordt alleen gekeken naar de verhuringen van corporaties.
Weigeringen	Na een selectie worden woningen aan kandidaten aangeboden. Een kandidaat kan een woning ook weigeren. Dit zijn weigeringen op geadverteerde verhuurde woningen.
(Gemiddelde) Zoektijd	De zoektijd is het aantal jaren dat een woningzoekende ingeschreven staat berekend vanaf de eerste reactie tot het moment dat hij een woning accepteert. Bij de berekening van de gemiddelde zoektijd wordt uitsluitend gekeken naar verhuringen van geadverteerde woningen exclusief verhuringen aan urgenten en bemiddelingen.