

Beleidsreactie onderzoek Wachttijden voor sociale huurwoningen in Noord-Holland

Registratienummer onderzoeksrapport: 1470483-1517308

Registratienummer beleidsreactie: 1470483-1517312

Dit onderzoek is uitgevoerd door RIGO in het kader van de Woonagenda 2020 – 2025, **Actiepunt 8 G: We verkennen de mogelijkheden om ook vraag en aanbod van sociale huurwoningen, met aandacht voor wachtlijsten en slaagkansen, en het aanbod voor flexwoningen in de monitoring op te nemen.** Het aanbod aan flexwoningen in de woningbouwplannen wordt met ingang van dit jaar al gemonitord.

Centraal stonden de vragen:

- Wat is een goede indicator voor wachtduur? (inschrijfduur, zoekduur, slaagkans e.d.)
- Wat zijn de huidige wachttijden in Noord-Holland per gemeente en regio?
- Hoe verhoudt de wachttijd zich tot de woningbouwopgave in Noord-Holland (zowel in Noord als in Zuid/MRA als op regioniveau)?

Het onderzoek laat zien dat de opgave vrijwel overal groot is. De onderzoekers bieden drie handvatten om de wachttijden te verlagen (zie paragraaf 'gevolgen voor beleid' verderop in dit document). Op regionaal niveau kan het beste bepaald worden wat de beste strategie is in kwantitatief en kwalitatief opzicht.

Reacties uit de regio's

Het rapport is in concept toegestuurd aan onze contactpersonen Wonen in de regio's om de reacties te peilen, vóór vaststelling en openbaarmaking van het rapport. Gemeenten hebben gebruik gemaakt van deze informele reactiemogelijkheid. Het rapport is vervolgens op onderdelen aangepast/genuanceerd.

De meeste regio's herkennen de informatie uit het rapport. Ze vinden de informatie helder, toegankelijk en inzichtelijk. Wel dragen diverse regio's nuanceringen aan, bijvoorbeeld dat op korte termijn veel nieuwe woningen worden opgeleverd of het woningtoewijzingssysteem wordt aangepast. De oplevering van een bepaald complex kan inderdaad voor een tijdelijke verlaging van de wachttijd zorgen, het gaat ons echter om de trend op wat langere termijn.

Andere opmerkingen betreffen het feit dat een aantal woningzoekenden bovengemiddeld veel reageren, maar zelden een woning accepteren, waardoor de zoekduur relatief hoog uitpakt, terwijl men blijkbaar slechts op zoek is naar 'de ideale woning'. Dit zegt echter vooral iets over de kieskeurigheid van sommige woningzoekenden met veel inschrijfduur, terwijl spoedzoekers met weinig inschrijfduur geen woning aanboden krijgen en dus ook niet kunnen weigeren.

Ook geeft het rapport volgens enkele reacties onvoldoende weer dat sommige regio's 'historische inschrijftijd' en 'historische woonduur' hanteren als middel om doorstroom te bevorderen, waardoor de zoekduur onevenredig hoog uitpakt in dit rapport. Naar aanleiding van deze opmerkingen zijn op enkele plaatsen in het rapport nuanceringen aangebracht.

Tenslotte wordt opgemerkt dat in sommige regio's andere aanbieders van sociale huurwoningen actief zijn, naast corporaties. Dat valt buiten de scope van dit onderzoek. Het aandeel sociale huur van niet-corporaties is overigens niet zo groot, zeker buiten Amsterdam.

Daarnaast zijn enkele feitelijke onjuistheden aangepast in het rapport na opmerkingen uit de regio's.

Gevolgen voor beleid

Door de verschillende omstandigheden per regio is het niet goed mogelijk om in het rapport dwingende adviezen voor te schrijven. Dit rapport vormt vooral een goed startpunt voor nadere verkenningen in de regio's. De onderzoekers bieden inzicht in de lokale en regionale wachttijden en bieden handvatten om deze te verlagen.

Opties zijn volgens hen:

- Het uitvoeren van regionale woningmarktonderzoeken waarin wordt ingeschat hoeveel sociale huurwoningen er moeten worden gebouwd om aan de extra behoefte te voldoen.
- Meer sociale huurwoningen bouwen dan de behoefte aan sociale huurwoningen als gevolg van de huishoudensontwikkeling.
- Nieuwbouw van koopwoningen en huurwoningen in het middensegment toevoegen (mits met de nieuwbouw een verhuisketen op gang wordt gebracht waardoor uiteindelijk extra aanbod wordt gecreëerd in de sociale huursector).

Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor het realiseren van sociale huurwoningen. Dit doen zij samen met woningcorporaties, waarmee zij prestatieafspraken maken. Veel gemeenten hebben al een beeld van de situatie in hun gemeente –vrijwel overal is er een tekort - en zetten al in op het terugdringen van de wachttijden. Of dat gebeurt via het realiseren van meer sociale huurwoningen of (ook) via nieuwbouw van koopwoningen en huurwoningen in het middensegment: dat is aan de gemeenten. Vanuit het Uitvoeringsprogramma binnenstedelijk bouwen en versnellen woningbouw helpt de provincie gemeenten om de woningbouw te versnellen, onder andere met de flexibele schil. Via de flexibele schil is, met cofinanciering van de provincie, in zowel Noord-Holland Noord als in de MRA extra personele capaciteit en expertise ingezet om de bouwproductie te versnellen.

Bij het opstellen van de woonakkoorden en het actualiseren van woningbouwprogrammeringen (een proces dat eind 2020 in alle regio's in volle gang is) kan gebruik worden gemaakt van de inzichten uit het rapport, om een op de regionale situatie afgestemd beleid te voeren. Voor het doen van vervolgonderzoek kunnen de regio's gebruik maken van subsidie van de provincie, vanuit de Uitvoeringsregeling woonakkoorden.

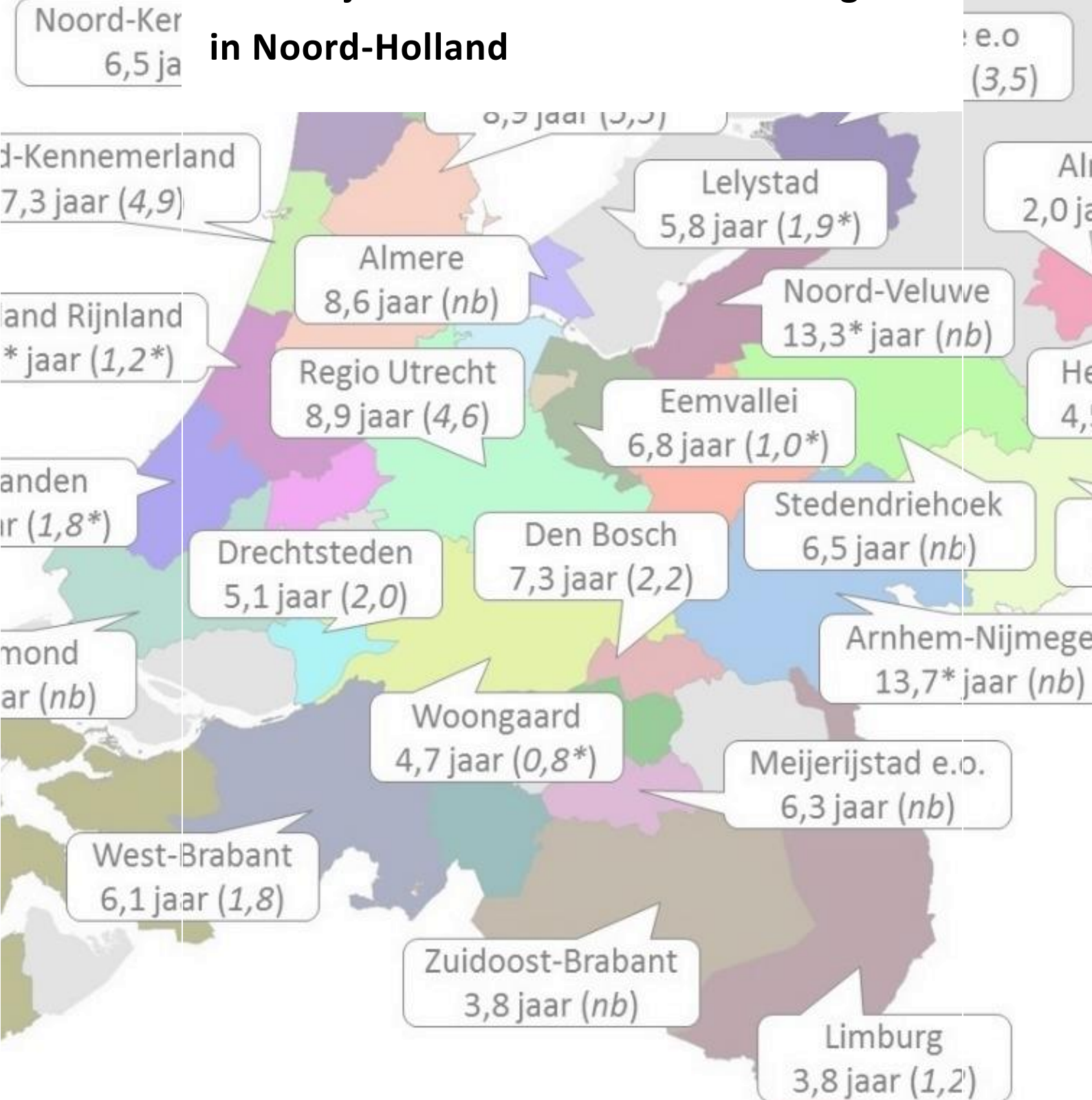
Lange wachttijden vormen vooralsnog geen aanleiding voor de provincie om de woningbehoeftecijfers aan te passen. Die zijn immers puur demografisch bepaald en alleen kwantitatief. Wel kunnen over het realiseren van sociale huurwoningen afspraken worden gemaakt in de woonakkoorden.

Monitoring

Door de verschillende omstandigheden per regio is het niet goed mogelijk om dit soort gegevens in onze monitoring op provinciaal niveau te verwerken. Bovendien is het realiseren van sociale huurwoningen in eerste instantie een taak van de gemeenten en corporaties, die hierover samen prestatieafspraken maken. Wel maken we afspraken over inzet op sociale huur in woonakkoorden.

Indien blijkt dat er behoefte aan bestaat kunnen we het onderzoek naar wachttijden voor sociale huurwoningen periodiek herhalen.

Wachttijden voor sociale huurwoningen in Noord-Holland



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

EINDRAPPORT

Wachttijden voor sociale huurwo- ningen in Noord-Holland

Opdrachtgever

Provincie Noord-Holland



Contactpersoon

Marjolijn Geirnaert

Projectnummer

P41880

Datum

11 september 2020

Auteurs

Lianne Wittkämper; Lianne.Wittkamper@rigo.nl; 020 522 11 37

Steven Kromhout; Steven.Kromhout@rigo.nl; 020 522 11 65

Inhoud

0	Samenvatting	1
1	Inleiding	3
2	Indicatoren	4
2.1	Inschrijfduur	4
2.2	Zoekduur	6
2.3	Slaagkans	7
2.4	Conclusie	8
3	Huidige wachttijden	9
3.1	Gemiddelde inschrijfduur en zoekduur per regio	11
3.2	Gemiddelde inschrijfduur en zoekduur per gemeente	12
3.3	Conclusie	15
4	Relatie met woningbouwopgave	16
4.1	Woningbehoefte en plancapaciteit	16
4.2	Wachttijden versus woningbouwopgave	17
4.3	Wachttijden versus plancapaciteit	18
4.4	Conclusie	19

Samenvatting

De Provincie Noord-Holland heeft RIGO gevraagd om inzicht te bieden in de actuele wachttijden van sociale huurwoningen in de provincie Noord-Holland.

In de meeste regio's in Nederland bieden de woningcorporaties hun woningen aan via een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem. Dat betekent dat samenwerkende corporaties binnen een regio hun woningen via één website adverteren.

In Noord-Holland bestaan zeven verschillende woonruimteverdeelsystemen.

- Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland;
- Woonmatch Kop van Noord-Holland;
- Woonmatch Waterland;
- Woonmatch West-Friesland;
- Woningnet Gooi- en Vechtstreek;
- Woningnet Stadsregio Amsterdam;
- Woonservice IJmond/Zuid Kennemerland.

Daarnaast zijn er enkele woningcorporaties die een eigen systeem hanteren.

Indicatoren

De term wachttijd wordt in de woonruimteverdeling gebruikt om aan te geven hoe lang woningzoekenden erover hebben gedaan om een woning te vinden. De meest gebruikte indicatoren om wachttijd te meten zijn de inschrijfduur en zoekduur.

- De **inschrijfduur** geeft aan hoe lang woningzoekenden ingeschreven hebben gestaan voordat ze een woning vonden.
- De **zoekduur** laat zien hoe lang woningzoekenden op advertenties hebben gereageerd voordat ze een woning hebben gevonden.

Daarnaast wordt ook vaak de slaagkans gebruikt als indicator voor de kansen van woningzoekenden op de woningmarkt.

- De **slagkans** geeft aan hoeveel procent van de woningzoekenden een woning heeft gevonden.

Van deze indicatoren zijn de zeggingskracht en de voor- en nadelen op een rijtje gezet. Daarnaast wordt er ook ingegaan op hoe deze indicatoren het best kunnen worden gebruikt. Om een goed beeld te krijgen van de wachttijden is het aan te bevelen om zo mogelijk meerdere indicatoren in samenhang te bekijken.

Wachttijden

In dit rapport is voor alle gemeenten en regio's in de provincie Noord-Holland geïnventariseerd hoe hoog de wachttijden (inschrijfduur en zoekduur) zijn, indien beschikbaar.

- Uit de inventarisatie blijkt dat de gemiddelde **inschrijfduur** bij verhuring sterk varieert per regio (zie kaart) en gemeente. Woningzoekenden in de regio's Amsterdam, Gooi- en Vechtstreek, Waterland en Westfriesland staan het langst ingeschreven. Daarbuiten vinden wo-

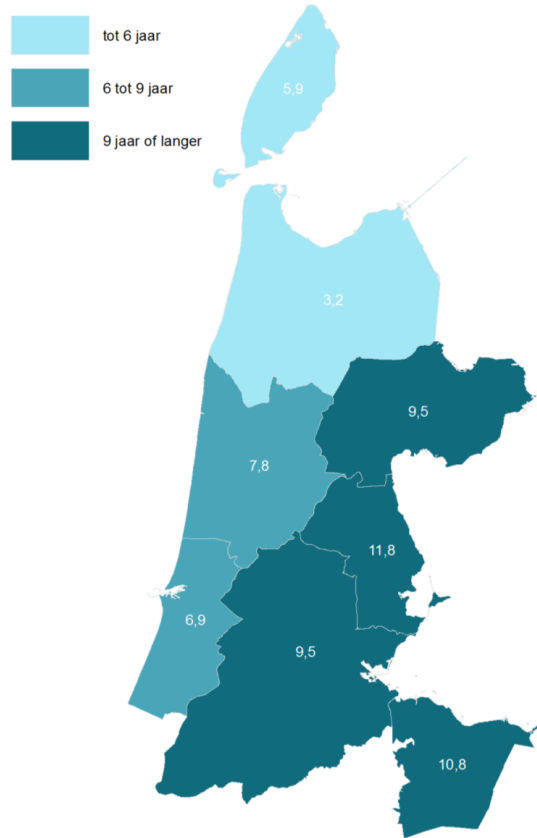
woningzoekenden vaak eerder een woning. In de Kop van Noord-Holland vinden woningzoekenden het snelst een woning, waar Den Helder de kortste gemiddelde inschrijfduur en zoekduur kent.

- De periode dat woningzoekenden aan het reageren zijn (**zoekduur**), is veel korter dan de tijd dat ze ingeschreven staan. Dit komt enerzijds door woningzoekenden die zich uit voorzorg inschrijven. Anderzijds heeft het voor woningzoekenden met te weinig inschrijfduur nog weinig zin om te reageren. De gemiddelde zoekduur bij verhuuring varieerde in 2019 per regio van circa één tot 4,4 jaar.

Relatie met woningbouwopgave

Bij de regionale afspraken over woningbouw in Noord-Holland wordt onder meer gebruikgemaakt van de indicatieve woningbehoefte, zoals berekend door de provincie, naast een zogenaamde inhaalvraag. Bij het bepalen van de woningbehoefte wordt geen rekening gehouden met de huidige wachttijden voor corporatiewoningen, maar alleen met demografische ontwikkelingen. Er is dan ook geen sterke samenhang tussen de extra woningbehoefte per regio en de inschrijfduur of zoekduur.

De regio's kunnen de wachttijden voor sociale huurwoningen laten dalen door meer sociale huurwoningen te bouwen dan de extra behoefte aan sociale huurwoningen, zoals in regionale woningmarktonderzoeken wordt bepaald. Uit de Monitor Plancapaciteit blijkt dat het aandeel sociale huurwoningen in de huidige nieuwbouwplannen per regio varieert tussen 5% in de Kop van Noord-Holland en de regio Alkmaar en 33% in de regio Amsterdam. Ook de nieuwbouw van koopwoningen en huurwoningen in het middensegment kan bijdragen aan het verlagen van de wachttijden, mits die via doorstroming leidt tot extra aanbod in de sociale huursector.



1 Inleiding

Deze rapportage biedt inzicht in de actuele wachttijden van corporatiewoningen in de provincie Noord-Holland en geeft een beeld van hoe deze wachttijden zich verhouden tot de woningbouwopgave in Noord-Holland.

De druk op de woningmarkt neemt alsmaar toe, met name in de sociale huursector. Regelmatig verschijnen er berichten in de media over lange wachttijden voor corporatiewoningen. Deze berichten leiden soms tot politieke discussies over het woonbeleid en de woningbouwopgave. Zo ook in Noord-Holland, waar de provincie afspraken maakt met regio's en gemeenten over woningbouw, programmering en fasering van woningbouwplannen. Daarbij maakt de provincie onder meer gebruik van onderzoeken naar de woningbehoefte.

Op dit moment is er geen compleet beeld van de wachttijden voor sociale huurwoningen in Noord-Holland. Hiervoor is namelijk geen monitor voorhanden en de cijfers op lokaal of regionaal niveau zijn vaak niet openbaar. De Provincie Noord-Holland heeft RIGO gevraagd een notitie op te stellen ten behoeve van het inzichtelijk maken van de wachttijden voor sociale huurwoningen in de provincie Noord-Holland. Daarbij gaat het niet alleen om de cijfers zelf, maar ook om de betekenis van deze cijfers, onder andere voor de woningbouwopgave in Noord-Holland.

In de notitie zal antwoord worden gegeven op de drie vragen die de provincie gesteld heeft:

- Wat is een goede indicator voor wachtduur? (inschrijfduur, zoekduur, slaagkans e.d.)
- Wat zijn de huidige wachttijden in Noord-Holland per gemeente en regio?
- Hoe verhoudt de wachttijd zich tot de woningbouwopgave in Noord-Holland (zowel in Noord als in Zuid/MRA als op regioniveau)?

Leeswijzer

Het onderzoek en dit rapport bestaan uit drie delen. Elk deel sluit af met een tussenconclusie. Het eerste hoofdstuk gaat in op diverse indicatoren om de wachttijd te meten, hun voor- en nadelen en een advies hoe deze indicatoren juist gebruikt kunnen worden. In hoofdstuk 3 brengen we de actuele 'wachttijden' in de provincie Noord-Holland in beeld, op zowel regionaal als gemeenteniveau. In hoofdstuk 4 beschrijven we hoe de wachttijden voor sociale huurwoningen per regio zich verhouden tot de woningbouwopgave.

2 Indicatoren

In dit hoofdstuk lichten we verschillende indicatoren uit om de druk op de sociale huurwoningmarkt te meten. We gaan na wat de zeggingskracht en de voor- en nadelen van deze indicatoren zijn. Ook geven we een ‘gebruiksaanwijzing’: een advies voor een juist gebruik en interpretatie van de indicatoren.

Het begrip ‘wachttijd’ lijkt te suggereren dat woningzoekenden op een wachtlijst staan tot ze aan de beurt zijn voor een corporatiewoning. Dat is echter niet het geval. Bijna alle corporaties bieden hun woningen aan via advertenties. Woningzoekenden die in aanmerking willen komen voor deze woningen, moeten zelf op de woningen reageren. De meeste corporatiewoningen worden op volgorde van inschrijfduur toegewezen. Daarnaast wordt vaak ook een deel verloot, om woningzoekenden die weinig inschrijfduur hebben en toch (snel) een woning willen vinden ook een kans te geven.

De term wachttijd wordt in de woonruimteverdeling gebruikt om aan te geven hoe lang woningzoekenden erover hebben gedaan om een woning te vinden. In de praktijk worden verschillende indicatoren gebruikt om de wachttijden van woningzoekenden te meten. Doorgaans wordt er gekeken naar de **inschrijfduur** of de **zoekduur** van woningzoekenden bij verhuring. Naast de inschrijfduur en zoekduur kan ook de **slaagkans** als indicator worden gebruikt om de positie van woningzoekenden te beschrijven. Maar wat is nu de zeggingskracht en de voor- en nadelen van de bovenstaande indicatoren?

2.1 Inschrijfduur

De **inschrijfduur** geeft aan hoe lang woningzoekenden ingeschreven hebben gestaan voordat ze een woning vonden. Een woningzoekende bouwt inschrijfduur op vanaf de datum van inschrijving.

In bijna alle woonruimteverdeelsystemen in Nederland wordt de inschrijfduur gebruikt als een van de (of zelfs het enige) criteria die bepalen wie als eerste aan de beurt is voor een woning. Woningzoekenden hebben er dus belang bij om zich tijdig in te schrijven, wanneer zij later naar een corporatiewoning willen verhuizen. Veel woningzoekenden schrijven zich daarom al lang voordat ze willen verhuizen in bij een woonruimteverdeelsysteem. Hierdoor is de inschrijfduur van veel woningzoekenden langer dan de daadwerkelijke periode dat zij als ‘woningzoekende’ een woning zoeken.

Doorgaans wordt de inschrijfduur uitgedrukt in een **gemiddelde**, bijvoorbeeld van alle verhuringen in een bepaalde gemeente en een bepaald jaar. Daarbij is van belang te beseffen dat binnen dat gemiddelde vaak sprake is van een grote **spreiding**: sommige woningzoekenden vinden relatief snel een woning, anderen staan lang ingeschreven voordat zij verhuizen. Die laatste groep bestaat deels uit woningzoekenden die zich ooit uit voorzorg hebben ingeschreven en pas later zijn gaan zoeken. Door dit zoekgedrag brengen zij de gemiddelde inschrijfduur omhoog.

In veel management rapportages wordt de gemiddelde inschrijfduur uitgesplitst naar verschillende **groepen woningzoekenden**, bijvoorbeeld naar leeftijd. Verschillen tussen groepen worden deels verklaard door verschillen in woonwensen en zoekgedrag: jongeren zijn vaak minder kritisch en vaker actief op zoek, waardoor zij weinig inschrijfduur nodig hebben (bovendien kunnen zij nog niet lang ingeschreven staan). Ouderen zijn meer kieskeurig en staan vaak lang uit voorzorg ingeschreven waardoor zij een lange inschrijfduur hebben.

In veel verdeelsystemen wordt een beperkt deel van de woningen via **loting** toegewezen, om zo woningzoekenden met weinig inschrijfduur ook een kans te geven op een woning. Bij deze verhuringen is de spreiding van de inschrijfduur een afspiegeling van de inschrijfduur van de woningzoekenden die op deze woningen gereageerd hebben. De gemiddelde inschrijfduur ligt bij toewijzing via loting doorgaans (veel) lager dan bij toewijzing via inschrijfduur, maar dat betekent niet automatisch dat woningzoekenden bij loting eerder aan de beurt komen: sommige woningzoekenden moeten juist langer ingeschreven staan, omdat zij ondanks een lange inschrijfduur steeds worden uitgeloot, terwijl andere woningzoekenden met een korte inschrijfduur het geluk hebben dat zij snel ingeloot worden. In sommige gebieden kiezen de corporaties ervoor om de toewijzingen via loting niet mee te rekenen in de gemiddelde inschrijfduur. Als dat wel gebeurt, wordt de gemiddelde inschrijfduur lager.

Zuivere inschrijfduur

In sommige systemen hebben woningzoekenden naast de tijd die ze ingeschreven staan nog extra inschrijfduur, bijvoorbeeld op grond van een overgangsregeling. Zo is in de regio Amsterdam bij de afschaffing van woonduur als rangordecriterium afgesproken dat de woonduur van doorstomers werd omgezet in inschrijfduur. In dit soort gevallen kan er onderscheid worden gemaakt tussen de ‘officiële’ inschrijfduur, die gebruikt wordt bij de rangordebepaling, en de ‘zuivere’ inschrijfduur die weergeeft hoe lang woningzoekenden daadwerkelijk ingeschreven hebben gestaan. In beide gevallen wordt de inschrijfduur vertekend door de extra inschrijfduur. De officiële inschrijfduur geeft de indruk dat woningzoekenden veel langer ingeschreven hebben gestaan dan ze daadwerkelijk hebben gedaan. De zuivere inschrijfduur kan juist leiden tot een onderschatting van de benodigde inschrijfduur, omdat de woningzoekenden met extra inschrijfduur als het ware voorrang krijgen op woningzoekenden die geen recht hebben op extra inschrijfduur.

Als een woningzoekende een woning accepteert, vervalt in de meeste systemen de inschrijving en daarmee ook de inschrijftijd. De geslaagde woningzoekende moet zich dan opnieuw inschrijven om inschrijfduur op te kunnen bouwen voor een volgende verhuizing. Dit geldt niet in alle systemen: in sommige systemen mogen woningzoekenden bij herinschrijving een deel van (of zelfs hun hele) opgebouwde inschrijfduur behouden. Dit als middel om doorstroming te stimuleren. In Noord-Holland geldt dit voor de regio Gooi- en Vechtstreek. Hier is het dus van belang om in het achterhoofd te houden dat de inschrijfduur in de regio Gooi- en Vechtstreek dus een vertekend beeld kan geven.

Gebruiksaanwijzing

De gemiddelde inschrijfduur blijft een belangrijke indicator omdat die aangeeft hoeveel inschrijfduur woningzoekenden (gemiddeld genomen) nodig hadden om een woning te vinden. Wees je bewust wat het wel en niet zegt.

- Kijk zo mogelijk ook naar de spreiding;
- Kijk zo mogelijk naar de ‘zuivere’ inschrijfduur, zonder extra inschrijfduur;
- Wees bij vergelijking tussen groepen bewust van de invloed van woonwensen en zoekgedrag;
- Let erop of loting wel of niet is meegerekend.

2.2 Zoekduur

Naast de inschrijfduur wordt steeds vaker een tweede indicator gebruikt om de wachttijd te meten: de zoekduur. De **zoekduur** laat zien hoe lang (in maanden of jaren) woningzoekenden op advertenties hebben gereageerd voordat ze een woning hebben gevonden en wordt gemeten vanaf de eerste keer dat een woningzoekende op een advertentie reageert tot het tekenen van het huurcontract.

De zoekduur van woningzoekenden is vaak veel korter dan de inschrijfduur. Dat komt omdat veel woningzoekenden na inschrijving niet meteen op advertenties gaan reageren. Wanneer de woningen op basis van inschrijfduur worden toegewezen, maken woningzoekenden direct na inschrijving meestal nog weinig of geen kans op een woning. Daarom kiezen veel woningzoekenden ervoor om eerst inschrijfduur op te bouwen voordat ze gaan reageren. Daarnaast staan sommige woningzoekenden een tijd passief ingeschreven, omdat ze zich uit voorzorg hebben ingeschreven.

De zoekduur is bedoeld om weer te geven hoe lang woningzoekenden actief op zoek zijn naar een woning. Daarbij zijn de nodige kanttekeningen te plaatsen. In de eerste plaats kijkt de zoekduur alleen naar de **reacties** en niet naar andere zoekacties, bijvoorbeeld of een woningzoekende het aanbod bekijkt. Bij sommige verdeelsystemen kunnen woningzoekenden bij de advertenties al zien of ze kans maken als ze zouden reageren. Dat kan ertoe leiden dat zij niet reageren, terwijl zij wel op zoek zijn naar een woning.

Ten tweede wordt de zoekduur gemeten vanaf de eerste reactie. Daarbij wordt impliciet verondersteld dat woningzoekenden na die eerste reactie **constant op zoek** zijn. In de praktijk is het reactiegedrag van woningzoekenden veel grilliger: soms zijn ze een periode actief en daarna weer tijd passief. In sommige systemen (bijvoorbeeld Sociale Verhuurders-Noord Kennemerland) worden bij het bepalen van de zoekduur daarom alleen jaren meegeteld waarin woningzoekenden minimaal één keer hebben gereageerd.

In de derde plaats wordt de zoekduur vaak gemeten vanaf de eerste reactie **in het huidige systeem**. Bij de overgang naar een nieuw verdeel- of registratiesysteem wordt de reactiehistorie van woningzoekenden niet altijd bewaard. Dat betekent dat de zoekduur, gemeten vanaf de eerste reactie in het nieuwe systeem, de eerste jaren na de overgang automatisch laag is en elk jaar stijgt, totdat na verloop van tijd een nieuw evenwicht bereikt wordt.

Net als de inschrijfduur wordt de zoekduur meestal uitgedrukt in een gemiddelde, voor een bepaald jaar, gebied en/of bepaalde groepen. De aandachtspunten die in paragraaf 2.1 genoemd zijn met betrekking tot gemiddelden en het vergelijken van groepen zijn niet alleen van toepassing op de inschrijfduur maar ook op de zoekduur.

Alternatief voor inschrijfduur?

Sommige woningcorporaties vinden dat de zoekduur een betere indicator is voor de 'wachttijden' voor corporatiewoningen dan de inschrijfduur, omdat de inschrijfduur teveel vertekend zou zijn door passief ingeschreven woningzoekenden. Steeds vaker zien we dan ook dat in de management informatie (alleen) de zoekduur wordt gerapporteerd. Dat vinden wij geen goede ontwikkeling. Naast het feit dat ook bij de zoekduur de nodige kanttekeningen te plaatsen zijn (zie hierboven), is het belangrijkste nadeel van de zoekduur dat deze weinig zegt over de tijd die woningzoekenden nodig hebben om een woning te vinden.

Bij toewijzing op inschrijfduur is de zoekduur van woningzoekenden sterk afhankelijk van de inschrijfduur die zij hadden opgebouwd op het moment dat zij begonnen met reageren. Als

woningzoekenden al lang ingeschreven staan, hoeven ze vaak maar kort te reageren op advertenties om een woning toegewezen te krijgen. Als een woningzoekende direct na inschrijving begint met reageren, is de zoekduur vaak veel langer. Zie ter illustratie het onderstaande voorbeeld.

Voorbeeld

Stel: de corporatiewoningen in een gebied worden op basis van inschrijfduur toegewezen. De gemiddelde inschrijfduur bij verhuring is zes jaar en de gemiddelde zoekduur is twee jaar. Hoe lang moet een woningzoekende dan zoeken om een corporatiewoning te vinden, als die zich vandaag inschrijft? Ook als die woningzoekende direct na inschrijving begint met reageren, is de kans klein dat die na twee jaar (dus met twee jaar zoekduur en twee jaar inschrijfduur) al in aanmerking komt voor een woning, vanwege de concurrentie van woningzoekenden met een langere inschrijfduur. Door actief te blijven reageren is het waarschijnlijk wel mogelijk om wat eerder een woning te vinden dan de gemiddelde inschrijfduur van zes jaar.

Gebruiksaanwijzing

De zoekduur dient vooral in combinatie met de inschrijfduur te worden gebruikt: ter aanvulling en nuancering van de inschrijfduur. Daarbij geldt:

- Wees je bewust van de invloed van de inschrijfduur op de zoekduur;
- Let op hoe en vanaf wanneer de zoekduur is gemeten;
- Kijk ook hier zo mogelijk naar de spreiding.

2.3 Slaagkans

Als indicator voor de kansen van woningzoekenden wordt naast de inschrijfduur en zoekduur vaak ook de slaagkans gebruikt. De **slaagkans** geeft aan hoeveel procent van de woningzoekenden een woning heeft gevonden. Hiervoor wordt voor een bepaalde periode het aantal geslaagde woningzoekenden (verhuringen) gedeeld door het aantal actief woningzoekenden. Woningzoekenden zijn 'actief' als ze binnen de betreffende periode op ten minste één woning hebben gereageerd.

De slaagkans geeft dus de verhouding weer tussen vraag en aanbod in de corporatiesector en geeft daarmee een goede indicatie van de vraagdruk. Daarbij moet rekening worden gehouden met de volgende zaken.

De slaagkans is bij uitstek geschikt om de ontwikkeling van de vraagdruk in de tijd te volgen. Daarbij is het belangrijk te beseffen dat de ontwikkeling van de slaagkans zowel beïnvloed wordt door de ontwikkeling van de vraag als van het aanbod. De slaagkans kan stijgen door een toename van het aantal verhuringen en/of een afname van het aantal actief woningzoekenden en zal dalen bij een afname van het aantal verhuringen en/of actieven.

De slaagkans wordt meestal berekend over een jaar, maar soms ook voor een halfjaar of kwartaal. Deze keuze heeft invloed op de hoogte van de slaagkans. Het aantal toewijzingen is in een halfjaar twee keer zo klein als in een jaar, maar dat geldt niet voor het aantal actief woningzoekenden. Daardoor is de slaagkans per halfjaar of kwartaal automatisch lager dan de slaagkans per jaar.

Slaagkans ≠ kans op een woning

Vaak worden slaagkansen ook gebruikt om de kansen van verschillende groepen te vergelijken. Daar kleven de nodige risico's aan.

Ten eerste worden de slaagkansen van groepen woningzoekenden sterk beïnvloed door verschillen in zoekgedrag, die vooral samenhangen met de leeftijd. Zoals eerder genoemd reageren jongeren doorgaans eerder en vaker actief op advertenties dan oudere woningzoekenden, die vaak eerst lange tijd passief ingeschreven staan. Mede daardoor is de slaagkans van jonge woningzoekenden meestal lager dan van ouderen. Dat betekent niet per se dat jongeren langer moeten wachten of zoeken om een woning te vinden. Uit de inschrijfduur en zoekduur blijkt juist vaak het tegendeel.

Een tweede bezwaar aan het vergelijken van slaagkansen tussen groepen is dat de suggestie wordt gewekt dat de slaagkansen iets zeggen over de kansen van individuele woningzoekenden uit een bepaalde groep om een woning te vinden. Die kans van individuele woningzoekenden wordt in de meeste systemen echter grotendeels bepaald door hun inschrijfduur en veel minder door de groep waartoe zij behoren (de regels voor passend toewijzen daargelaten). 'Slaagkans' is dus eigenlijk een misleidende term.

Gebruiksaanwijzing

De slaagkans dient alleen gebruikt te worden als indicator van de vraagdruk.

- Gebruik slaagkansen vooral om ontwikkelingen in de tijd te volgen;
- Let op over welke periode de slaagkans is gemeten;
- Pas op met het vergelijken van slaagkansen tussen groepen woningzoekenden.

2.4 Conclusie

Om de druk op de sociale huurwoningmarkt te meten wordt in de praktijk vaak gebruikgemaakt van volgende indicatoren:

- De **inschrijfduur** geeft aan hoe lang woningzoekenden ingeschreven hebben gestaan voordat ze een woning vonden.
- De **zoekduur** laat zien hoe lang woningzoekenden op advertenties hebben gereageerd voordat ze een woning hebben gevonden.
- De **slaagkans** geeft aan hoeveel procent van de woningzoekenden een woning heeft gevonden.

In dit hoofdstuk hebben we uitvoerig de zeggingskracht van deze indicatoren besproken. Bij alle drie de indicatoren gelden mitsen en maren. Om toch een goed beeld te krijgen van de wachttijden is het aan te bevelen om zo mogelijk meerdere indicatoren in samenhang te bekijken. In het volgende hoofdstuk doen we dat door zowel naar de inschrijfduur als de zoekduur te kijken. De slaagkans laten we achterwege, omdat deze minder goed vergelijkbaar is.

3 Huidige wachttijden

In dit hoofdstuk gaan we in op de huidige ‘wachttijden’ voor corporatiewoningen in Noord-Holland. Hiervoor laten we per gemeente en regio de gemiddelde inschrijfduur en zoekduur zien.

In dit hoofdstuk geven we een actueel beeld van de huidige ‘wachttijden’ voor sociale huurwoningen in de provincie Noord-Holland, op zowel regio- als gemeenteniveau. De term wachttijd geeft aan hoe lang woningzoekenden erover hebben gedaan om een woning te vinden. Daarvoor wordt gekeken naar de **inschrijfduur** en/of de **zoekduur** van woningzoekenden bij verhuring. In hoofdstuk twee zijn we al uitgebreid ingegaan op de zeggingskracht en de voor- en nadelen van deze indicatoren.

In de meeste regio’s in Nederland bieden de woningcorporaties hun woningen aan via een gezamenlijk woonruimteverdeelsysteem. Dat betekent dat samenwerkende corporaties binnen een regio hun woningen via één website adverteren en woningzoekenden zich maar één keer hoeven inschrijven om op alle woningen in die regio te kunnen reageren. Bij deze inschrijving zitten (jaarlijkse) kosten verbonden. De kosten verschillen per woonruimteverdeelsysteem. Een woningzoekende mag zich in meerdere woonruimteverdeelsystemen tegelijkertijd inschrijven.

De provincie Noord-Holland kent zeven gezamenlijke woonruimteverdeelsystemen:

- Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland;
- Woonmatch Kop van Noord-Holland;
- Woonmatch Waterland;
- Woonmatch West-Friesland;
- Woningnet Gooi- en Vechtstreek;
- Woningnet Stadsregio Amsterdam;
- Woonservice IJmond/Zuid Kennemerland.

Daarnaast zijn er enkele woningcorporaties die een eigen systeem hanteren: De Vooruitgang in Volendam, Woontij op Texel en WoonOpMaat in Heemskerk en Beverwijk.

Er is op dit moment (nog) geen landelijke monitor of database van verhuringen en wachttijden in de sociale huursector. Om toch een beeld te kunnen schetsen van de wachttijden, hebben we de beschikbare registratiecijfers uit woonruimteverdeelsystemen geïnventariseerd. Hiervoor hebben we onze contactpersonen in alle regio’s in Noord-Holland actief benaderd met het verzoek om **jaarverslagen** en andere **periodieke rapportages** van woonruimteverdeelsystemen of, indien niet beschikbaar, om **data uit de eigen informatiesystemen** met ons te delen.

Op basis van de opgevraagde rapportages en cijfers hebben we kaartbeelden gemaakt met de gemiddelde wachttijden (inschrijfduur en zoekduur) per regio en per gemeente in de pro-

vincie Noord-Holland in 2019. In veruit de meeste gevallen hebben de cijfers alleen betrekking op de verhuringen via het aanbodmodel en zijn verhuringen via het lotingmodel en verhuringen aan urgenten en andere voorrangsgroepen niet meegenomen¹.

Opmerkingen bij de cijfers

Bij het interpreteren van de wachttijden moet rekening worden gehouden met verschillen in cijfers en regelgeving. Zo wordt voor de regio Amsterdam hier de zuivere inschrijfduur getoond, exclusief de extra inschrijfduur die veel doorstromers nog hebben op grond van een overgangsregeling. Hierdoor ligt de hier getoonde gemiddelde inschrijfduur lager dan de inschrijfduur die woningzoekenden moeten opbouwen om een woning te vinden (zie hoofdstuk twee).

in de regio Gooi- en Vechtstreek is de inschrijfduur (daar 'zoekwaarde' genoemd) opgebouwd uit meer componenten dan alleen de actuele inschrijfduur. Voor doorstromers bestaat de inschrijfduur namelijk uit de actuele inschrijftijd met behoud van 75% van de wachttijd die nodig was om voor hun huidige sociale huurwoning in de regio Gooi- en Vechtstreek in aanmerking te komen. Als doorstromers willen verhuizen, nemen zij dus een deel van hun oude inschrijfduur mee. Voor starters bestaat de zoekwaarde alleen uit de actuele inschrijfduur.

Doorgaans is de zoekduur het aantal jaren tussen 1e maal reageren op advertentie en het tekenen van het huurcontract. Bij het vergelijken van de zoekduur is het goed om te weten dat bij de SVNK (Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland) de definitie van de zoekduur iets verschilt: de zoekduur van een geslaagde woningzoekende is het verschil in jaren tussen de datum van het ondertekenen van het huurcontract en de datum van de oudste reactie van de woningzoekende, waarbij alleen jaren waarin *minimaal één keer* is gereageerd worden meegenomen. Indien iemand dus bijvoorbeeld in 2010 heeft gereageerd en daarna pas vanaf 2015 jaarlijks, dan wordt de eerste reactie uit 2015 genomen als basis voor de zoekduur.

Daarnaast is het belangrijk om voor ogen te houden dat in de meeste systemen naast het aanbodmodel ook een deel van de woningen via het lotingmodel wordt toegewezen. Zoals eerder is beschreven in hoofdstuk twee speelt bij toewijzing via loting de wachttijd geen rol en komen ook woningzoekenden met weinig inschrijfduur aan bod. De verhuringen via het lotingmodel zijn (voor zover mogelijk) niet meegenomen in de cijfers in dit rapport. Daarnaast is Woonmatch Waterland pas vanaf 2016 actief. Hierdoor is de zoekduur niet representatief.

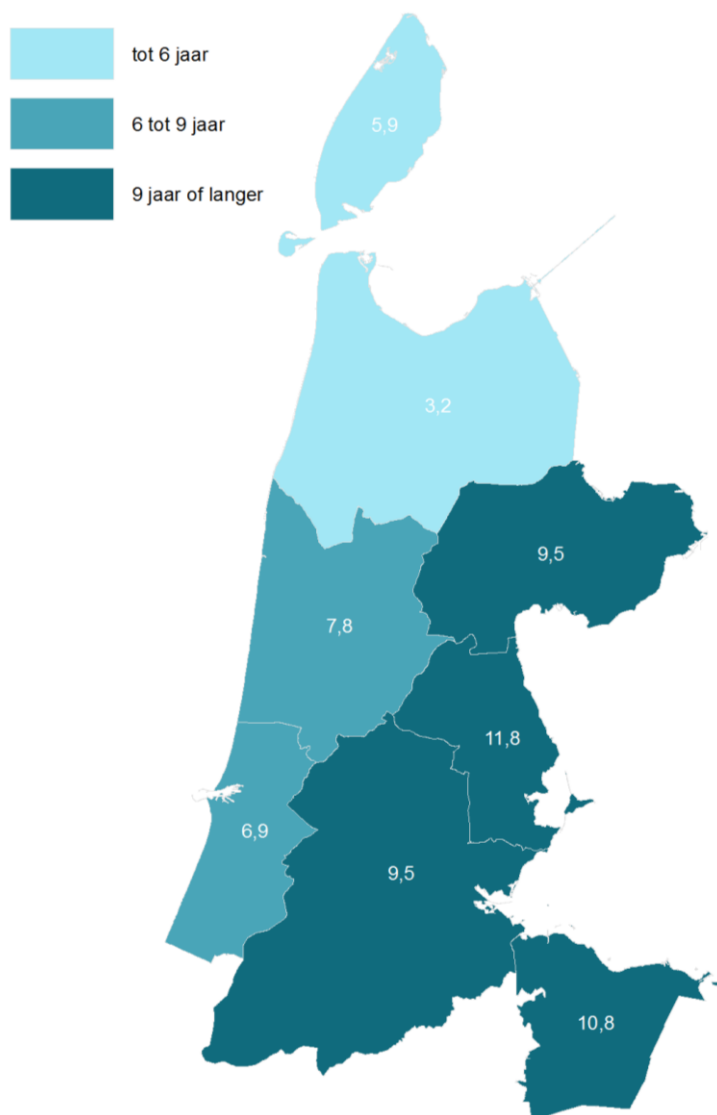
¹ Een urgent woningzoekende is een woningzoekende die vanwege een persoonlijke noodsituatie dringend op zoek is naar een andere woning. Urgent woningzoekenden mogen met voorrang zoeken. Wettelijk verplichte urgentiecategorieën zijn mensen die verblijven in een voorziening voor tijdelijke opvang vanwege relationele problemen en mantelzorgers- en ontvangers. Andere urgentiecategorieën die in de meeste urgentieregelingen worden onderscheiden zijn: stadsvernieuwingsurgentie, medische urgentie, sociale urgentie, noodsituaties en financiële noodzaak.

3.1 Gemiddelde inschrijfduur en zoekduur per regio

In figuur 1 zien we dat er een grote variatie is in de gemiddelde inschrijfduur per regio/woonruimteverdeelsysteem. Zo is de gemiddelde inschrijfduur het hoogst in de regio Waterland (11,8 jaar) en de regio Gooi- en Vechtstreek (10,8 jaar). In de Stadsregio Amsterdam en regio Westfriesland telde de gemiddelde inschrijfduur 9,5 jaar. In de Kop van Noord-Holland is de gemiddelde inschrijfduur veel lager met 3,2 jaar. Ook Texel, die niet meedoet aan Woonmatch Kop van Noord-Holland, kende een lagere inschrijfduur dan de overige regio's (5,9 jaar). Voor de regio Alkmaar (SVNK) en de regio IJmond en Zuid-Kennemerland is een gemiddelde inschrijfduur van 6 tot 9 jaar nodig.

Zoals eerder is genoemd kan de inschrijfduur in de regio Gooi- en Vechtstreek een vertekend beeld opleveren: woningzoekenden in de Gooi- en Vechtstreek mogen bij herinschrijving een deel van hun opgebouwde inschrijfduur behouden.

figuur 1 Inschrijfduur 2019 per verhuering in het aanbodmodel per woonruimteverdeelsysteem.

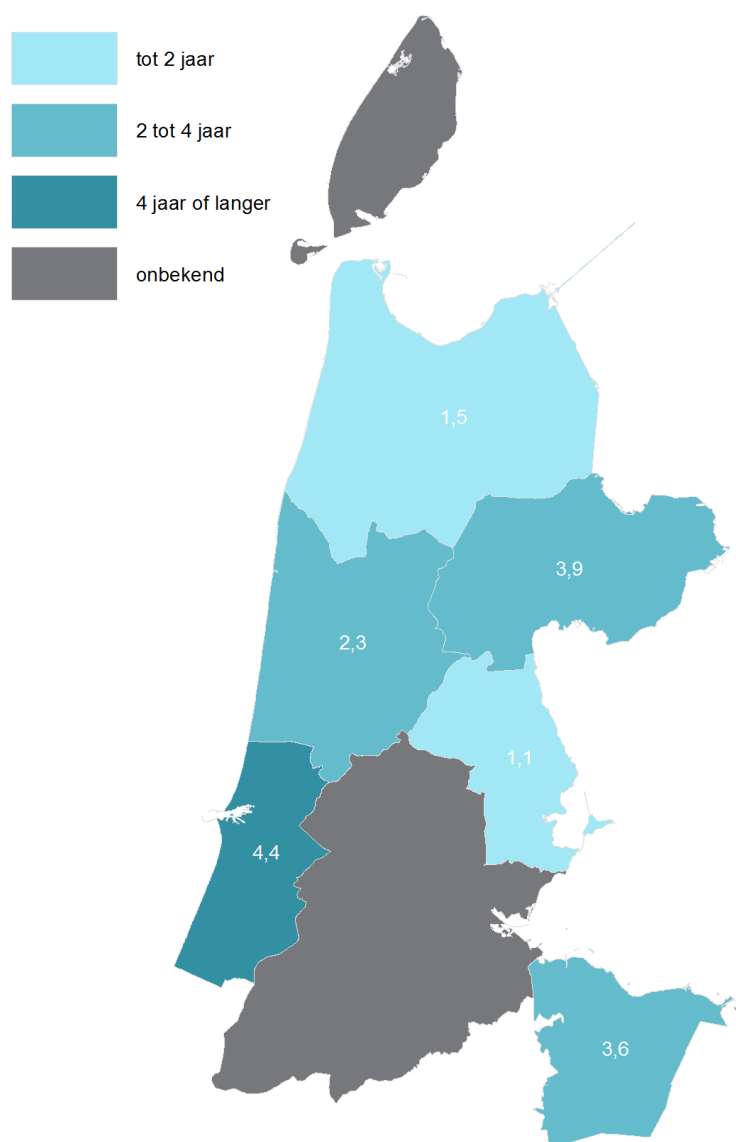


Bron: Inventarisatie periodieke rapportages en datawarehouses, bewerking RIGO

In figuur twee staat de zoekduur per regio afgebeeld. In de regio Amsterdam is de zoekduur voor 2019 niet bekend, vanwege de overgang naar een nieuw registratiesysteem. Ook op Texel is de gemiddelde zoekduur niet bekend.

In alle regio's staan woningzoekenden gemiddeld genomen veel langer ingeschreven dan dat ze actief reageren op advertenties. De gemiddelde zoekduur bij verhuring varieerde in 2019 per regio van circa één tot 4,4 jaar. De zoekduur voor de regio Waterland is lastig vergelijkbaar met de andere regio's, omdat Woonmatch Waterland pas vanaf 2016 actief is.

figuur 2 Zoekduur 2019 per verhuring in het aanbodmodel per woonruimteverdeelsysteem



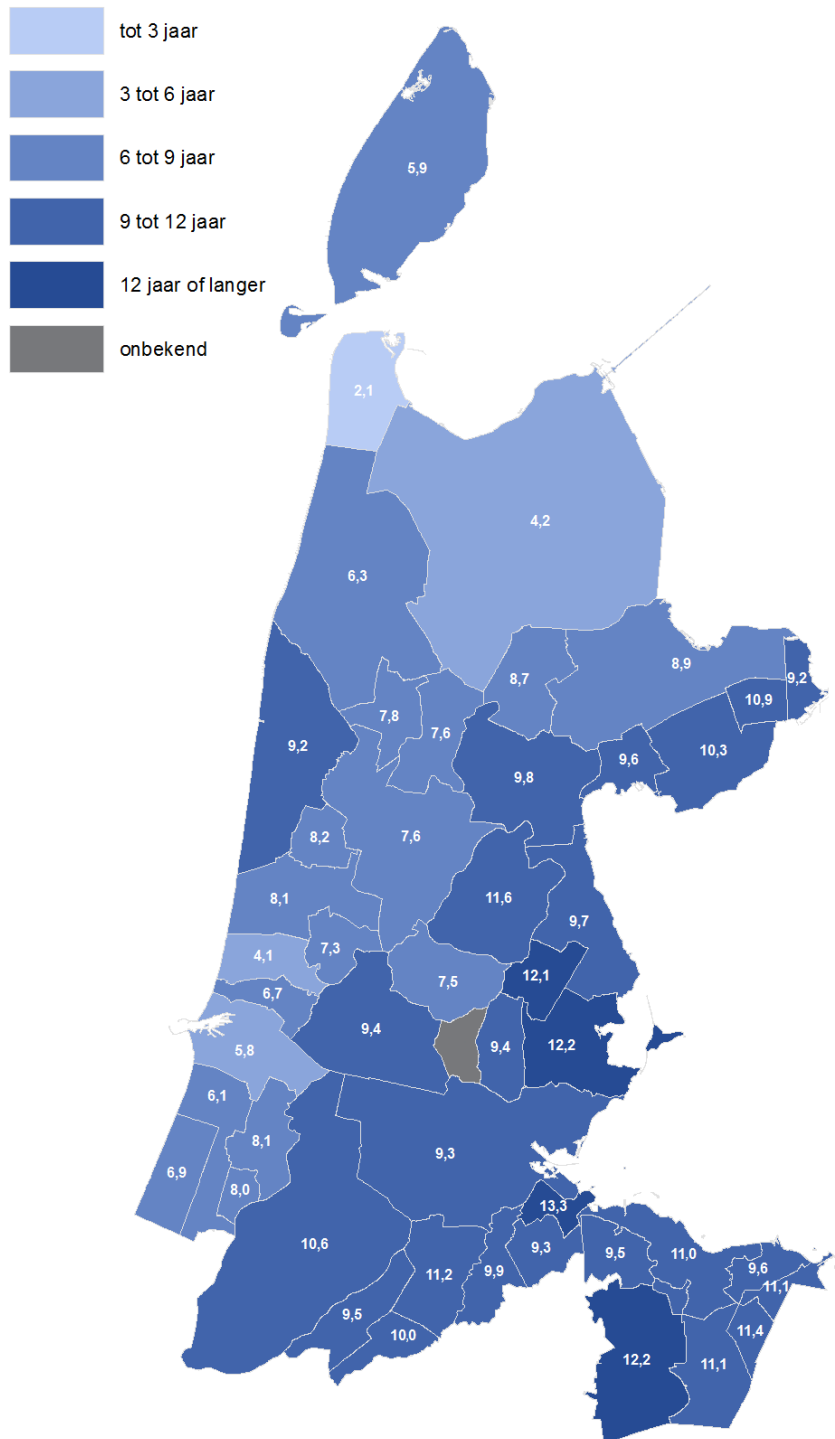
Bron: Inventarisatie periodieke rapportages en datawarehouses, bewerking RIGO

3.2 Gemiddelde inschrijfduur en zoekduur per gemeente

Wanneer we kijken naar de gemiddelde inschrijfduur per gemeente, zien we onderling een grote variatie. De gemeente Diemen kent de hoogste gemiddelde inschrijfduur met 13,2

jaar. Ook voor de gemeenten Wijdmeren, Waterland en Purmerend hebben woningzoekenden een hogere inschrijfduur nodig met 12,2 jaar voor Wijdmeren en Waterland en 12,1 jaar voor Purmerend. In de gemeente Den Helder vonden woningzoekenden in 2019 het snelst een woning (met een gemiddelde inschrijfduur van 2,1 jaar) gevolgd door de gemeente Heemskerk (4,1 jaar). Voor de gemeente Oostzaan zijn geen cijfers bekend over de inschrijfduur.

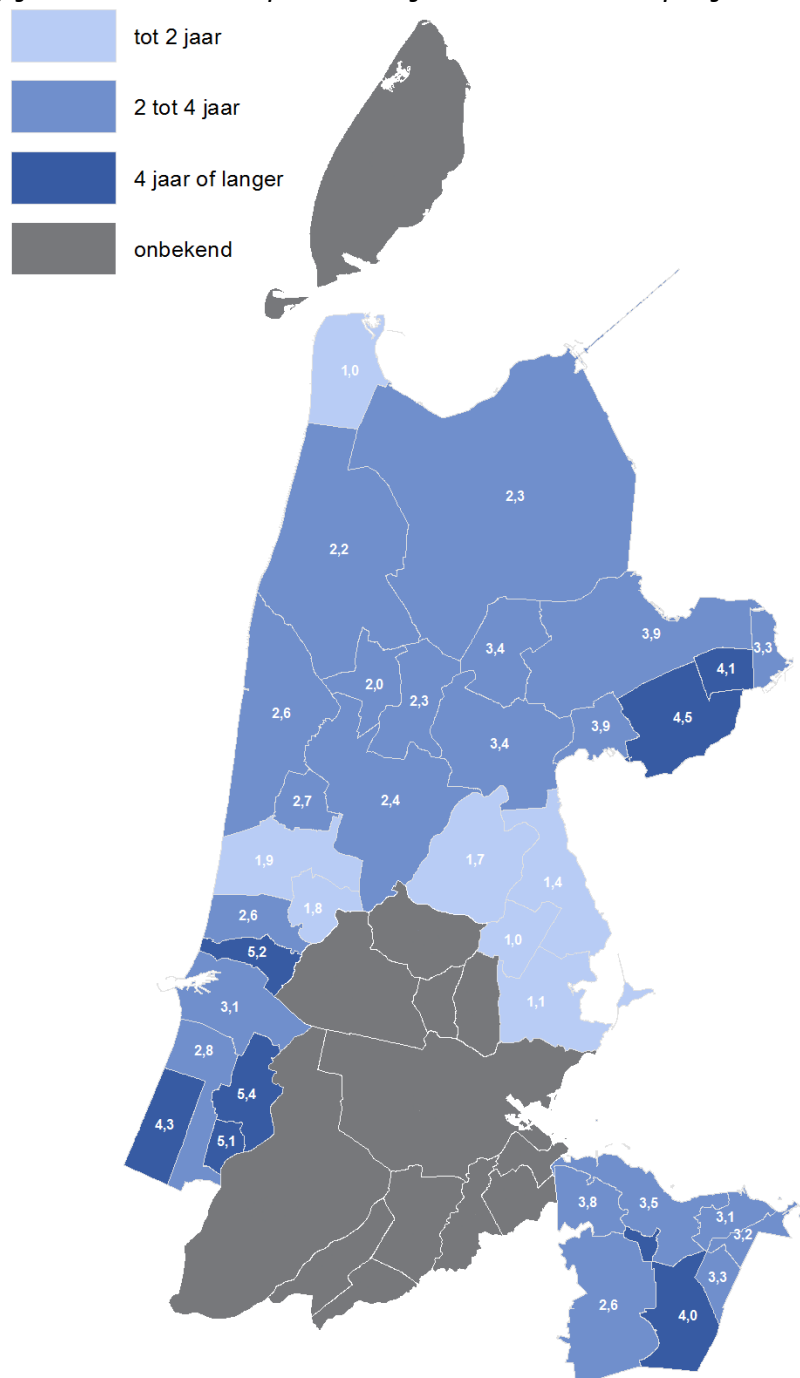
figuur 3 *Inschrijfduur 2019 per verhuuring in het aanbodmodel per gemeente in Noord-Holland*



Bron: Inventarisatie periodieke rapportages en datawarehouses, bewerking RIGO

De gemiddelde zoekduur laat zien dat de zoekduren in Beverwijk, Haarlem en Heemstede het hoogst zijn (langer dan 5 jaar). Den Helder kent, net als bij de inschrijfduur, de kortste zoekduur met 1,0 jaar. Op Texel en in de Stadsregio Amsterdam is de gemiddelde zoekduur niet bekend. In de regio Waterland (Beemster, Edam-Volendam, Purmerend en Waterland) is de gemiddelde zoekduur niet representatief, omdat Woonmatch Waterland pas sinds 2016 actief is. Zoals eerder is genoemd in hoofdstuk 2, wordt bij een overgang naar een nieuw verdeel- of registratiesysteem de reactiehistorie van woningzoekenden niet altijd bewaard. Daardoor is de zoekduur in de eerste jaren automatisch laag en stijgt elk jaar, totdat na verloop van tijd een evenwicht bereikt wordt.

figuur 4 Zoekduur 2019 per verhuuring in het aanbodmodel per gemeente in Noord-Holland



Bron: Inventarisatie periodieke rapportages en datawarehouses, bewerking RIGO

3.3 Conclusie

Op basis van het provinciale beeld, kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

- De wachttijden voor sociale huurwoningen, gemeten op basis van de gemiddelde inschrijfduur van woningzoekenden die een woning hebben gevonden, variëren sterk per regio en gemeente. Woningzoekenden in de regio's Amsterdam, Gooi- en Vechtstreek, Waterland en Westfriesland staan het langst ingeschreven. Daarbuiten vinden woningzoekenden vaak eerder een woning. In de Kop van Noord-Holland vinden woningzoekenden het snelst een woning, waar Den Helder de kortste gemiddelde inschrijfduur en zoekduur kent.
- De periode dat woningzoekenden aan het reageren zijn (zoekduur), is veel korter dan de tijd dat ze ingeschreven staan. Dit komt enerzijds door woningzoekenden die zich uit voorzorg inschrijven. Anderzijds heeft het voor woningzoekenden met te weinig inschrijfduur nog weinig zin om te reageren.

Omdat dit de eerste keer is dat de Provincie Noord-Holland dit onderzoek laat uitvoeren, kunnen we nog geen cijfers presenteren over de ontwikkeling van de wachttijden. Landelijk gezien namen de wachttijden de afgelopen jaren toe, zo bleek uit eerder onderzoek van RIGO. In het rapport 'Stand van de woonruimteverdeling', dat RIGO in 2019 voor het ministerie van BZK heeft uitgevoerd, is voor verschillende regio's de ontwikkeling van de wachttijden over een langere periode (2014-2018) gevolgd en in perspectief geplaatst. Hoewel de gemiddelde inschrijfduur en zoekduur tussen deze regio's sterk verschilt, was in alle regio's een toename van de wachttijden te zien.

4 Relatie met woningbouwopgave

In dit hoofdstuk gaan we in op hoe de wachttijden voor corporatiewoningen in Noord-Holland zich verhouden tot de regionale woningbouwopgave.

De Provincie Noord-Holland speelt een belangrijke rol bij het versnellen van de woningbouwproductie, onder meer door het maken van regionale afspraken via woonakkoorden. Daarbij is de ontwikkeling van de woningbehoefte leidend. Bij het bepalen van de woningbehoefte spelen de huidige wachttijden voor corporatiewoningen geen rol. Dit roept de vraag op hoe de wachttijden per regio zich verhouden tot de woningbehoefte en de invulling die de gemeenten daaraan geven via hun woningbouwplannen. Hiervoor vergelijken we de wachttijden uit de inventarisatie (zie hoofdstuk 3) met de cijfers uit de meest recente Monitor Woningbouw³. Voor we deze vergelijking maken, gaan we eerst dieper in op de betekenis van de woningbehoefte en de plancapaciteit.

4.1 Woningbehoefte en plancapaciteit

De provincie volgt de ontwikkelingen rondom woningbouw door jaarlijks de **Monitor Woningbouw** uit te voeren. De Monitor Woningbouw bevat cijfers over de ontwikkeling van de woningvoorraad, de plancapaciteit en de woningbehoefte.

Woningbehoefte

De cijfers voor de woningbehoefte komen uit de **Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040**⁴. In deze prognose is de ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens geraamd met behulp van het IPB-Primosmodel. Voor de prognose is per gemeente een binnenlands- en buitenlandsmigratiesaldo opgesteld. Daarvoor is gekeken naar de binnen- en buitenlandse migratie in de afgelopen periode, recente bevolkingsontwikkelingen, verhuisbewegingen, ontwikkelingen op de woningmarkt, de landelijke verwachtingen van het CBS, uitgangspunten van het ruimtelijk beleid en de actuele voorraad aan woningbouwplannen per gemeente. Op basis van geboorte en sterfte is vervolgens de toekomstige bevolkingssamenstelling berekend. Deze bevolkingssamenstelling is op haar beurt vertaald naar aantal huishoudens.

Bij de berekening van de woningbehoefte vormt het toekomstige aantal huishoudens het uitgangspunt. Op basis van de huidige woonsituatie is geraamd hoeveel van deze huishoudens een reguliere woning nodig hebben. Daarbij is het aantal huishoudens dat ongewenst in een niet-reguliere woning woont, opgeteld bij de huishoudens die al wel in een reguliere woning wonen. Hier is ook nog het saldo van starters en woningverlaters (door emigratie of sterfte) aan toegevoegd. Het resultaat van deze som is de **indicatieve woningbehoefte**. Deze woningbehoefte houdt geen rekening met het huidige woningtekort. Dat betekent dat wanneer de woningbouw gelijke tred houdt met de woningbehoefte, het woningtekort even groot blijft als in 2019. Wordt er minder gebouwd, dan loopt het woningtekort verder op.

³ Monitor woningbouw 2019; productie, plancapaciteit en woningbehoefte. Sector Onderzoek & Informatie, Provincie Noord-Holland.

⁴ Zie: Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040: bevolking, huishoudens en woningbehoefte. Sector Onderzoek & Informatie, Provincie Noord-Holland.

Mede daarom is in de provinciale rapportage over de bevolkingsprognose naast de woningbehoefte ook een inhaalvraag per regio opgenomen, die gebaseerd is op het verschil tussen de ontwikkeling van het aantal huishoudens en de gerealiseerde nieuwbouw in de afgelopen jaren. Die inhaalvraag kunnen regio's bij het maken van woningbouwafspraken optellen bij de groei van de woningbehoefte. Op deze manier is in de komende jaren meer woningbouw mogelijk, dan alleen voor de toekomstige groei van de woningbehoefte.

Plan capaciteit

De gegevens uit de Monitor Woningbouw over de plan capaciteit zijn gebaseerd op de **Monitor Plan capaciteit**. In deze jaarlijkse monitor delen alle gemeenten in Noord-Holland informatie over hun actuele voorraad aan woningbouwplannen op (potentiële) woningbouwlocaties.

De **plan capaciteit** bestaat uit harde, vastgestelde woningbouwplannen (harde capaciteit) en zachte, potentiële woningbouwplannen (zachte capaciteit). Samen vormt dit de netto plan capaciteit. De plan capaciteit geeft slechts een indicatie van de woningbouwplannen die er op dit moment zijn. Plannen kunnen veranderen en niet doorgaan en er kunnen ieder jaar nieuwbouwplannen bijkomen. Wanneer zachte plannen concreter worden, kunnen het harde plannen worden. De invulling van de (harde) plan capaciteit geeft aan hoe de regio's/gemeenten van plan zijn om de woningbehoefte in te vullen, zoals de verdeling tussen huur en koop.

In dit hoofdstuk kijken we alleen naar de harde plan capaciteit in relatie tot de woningbehoefte en wachttijden, omdat de harde plan capaciteit een beeld geeft van de huidige concrete nieuwbouwplannen. We kijken daarbij vooral naar de kwalitatieve invulling van deze plannen: welk percentage van deze woningbouwplannen betreft een sociale huurwoning? Het zou voor de hand liggen dat in gebieden met de lange wachttijden eerder gekozen wordt om de woningbehoefte in te vullen met (sociale) huur dan in gebieden met korte wachttijden, maar gebeurt dat ook?

4.2 Wachttijden versus woningbouwopgave

In tabel 4-1 is de ontwikkeling van de woningbehoefte tussen 2019 en 2025 en tussen 2019 en 2030 afgebeeld per regio. Daarbij is de extra woningbehoefte niet alleen uitgedrukt in aantallen, maar ook in percentages ten opzichte van de woningvoorraad in 2019. Uit deze percentages blijkt dat de woningbehoefte vooral in de regio Amsterdam fors zal toenemen; met 6,9% tot 2025 en 12,1% tot 2030. In de Kop van Noord-Holland groeit de woningbehoefte het minst, met respectievelijk 2,3% en 2,7%. In de overige regio's bedraagt de groei ca. 4,5% tot 2025 en 7,5% tot 2030.

tabel 4-1 Ontwikkeling woningbehoefte 2019-2030

Regio	aantal	extra behoefte (aantal)		extra behoefte (%)		
		2019	2019-2025	2019-2030	2019-2025	2019-2030
Noord	Kop van Noord-Holland	73.600	1.700	2.000	2,3%	2,7%
	Regio Alkmaar	132.500	6.500	9.400	4,9%	7,1%
	Westfriesland	92.500	4.500	7.100	4,9%	7,7%
Zuid	Regio Amsterdam	746.700	51.500	90.600	6,9%	12,1%
	IJmond/Zuid-Kennemerland	177.700	7.900	13.300	4,4%	7,5%
	Gooi- en Vechtstreek	116.300	5.500	8.300	4,7%	7,1%

Bron: Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040; bewerking RIGO

Als we de bovenstaande cijfers afzetten tegen de wachttijden uit het vorige hoofdstuk, dan zien we dat er geen sterke samenhang is tussen de extra woningbehoefte en de inschrijfduur of zoekduur. Dat is ook logisch, omdat in de berekening van de woningbehoefte geen rekening wordt gehouden met het huidige woningtekort, maar alleen met demografische ontwikkelingen. Als aan de extra woningbehoefte wordt voldaan, blijven de huidige tekorten in principe in stand (zie de uitleg in 4.1).

Wel zien we dat de regio waar de woningbehoefte de komende jaren het minste toeneemt, namelijk de Kop van Noord-Holland, ook de regio is met de kortste wachttijden. Het uitbreiden van de sociale huurvoorraad is in deze regio daarom minder urgent dan in andere regio's in Noord-Holland. De regio met de grootste extra woningbehoefte, de regio Amsterdam, kent op dit moment al een lange gemiddelde inschrijfduur. Als deze regio er niet in slaagt om voldoende sociale huurwoningen toe te voegen, dan zal de wachttijd voor corporatiewoningen verder oplopen.

4.3 Wachttijden versus plancapaciteit

In de Monitor Plancapaciteit 2020 hebben de gemeenten in Noord-Holland aangegeven hoe zij de nieuwbouw de komende jaren gaan invullen. In tabel 4-2 is te zien hoeveel woningen gebouwd worden en welk aandeel van de nieuwbouw sociale huurwoningen betreft. Daarin is ook aangegeven bij hoeveel woningen de invulling nog niet bekend is. De verwachting is dat maar weinig onbekende nieuwbouwwoningen sociale huurwoningen zullen zijn. Over het algemeen worden sociale huurwoningen namelijk relatief lang van tevoren gepland.

tabel 4-2 Geplande nieuwbouw (bruto) naar woningtype (inclusief onbekend; bruto), 2020-2025

Noord	aantal	huur sociaal	overig huur	koop	onbekend
Kop van Noord-Holland	3.618	5%	10%	20%	65%
Regio Alkmaar	12.126	5%	23%	54%	23%
Westfriesland	6.379	18%	9%	67%	6%
Zuid	aantal	huur sociaal	huur midden	overig huur/koop	onbekend
Regio Amsterdam	94.783	33%	19%	38%	10%
IJmond/Zuid-Kennemerland	13.014	30%	8%	45%	17%
Gooi- en Vechtstreek	7.500	16%	3%	61%	21%

Bron: Monitor plancapaciteit 2020

In de noordelijke regio's Kop van Noord-Holland en de regio Alkmaar bestaat slechts 5% van de nieuwbouw uit sociale huurwoningen. In de Kop is dat niet verwonderlijk, gezien de lage wachttijden daar. In de regio Alkmaar is daarentegen wel sprake van aanzienlijke wachttijden. Toch worden daar de komende jaren maar weinig sociale huurwoningen gebouwd. Dat betekent waarschijnlijk dat de wachttijden daar verder zullen oplopen.

De regio Westfriesland en de regio Gooi- en Vechtstreek nemen met respectievelijk 18% en 16% een middenpositie in als het gaat om het percentage sociale huur binnen de geplande nieuwbouw. In beide regio's bedraagt de gemiddelde inschrijfduur voor corporatiewoningen in 2019 meer dan negen jaar en de gemiddelde zoekduur meer dan 3,5 jaar. Het is niet waarschijnlijk dat deze wachttijden de komende jaren als gevolg van de nieuwbouw minder lang zullen worden.

In de regio Amsterdam en IJmond/Zuid-Kennemerland wordt binnen de nieuwbouw ingezet op een relatief groot aandeel sociale huur: 33% en 30%. Daarmee hopen de gemeenten in deze regio's te voorkomen dat de wachttijden voor corporatiewoningen verder zullen oplopen. Of dat ook gaat gebeuren is op basis van deze cijfers niet te zeggen.

4.4 Conclusie

Bij de regionale afspraken over woningbouw in Noord-Holland wordt onder meer gebruikgemaakt van de indicatieve woningbehoefte, zoals berekend door de provincie. Het is belangrijk om te weten dat deze woningbehoefte alleen gebaseerd is op de verwachte ontwikkeling van huishoudens en geen rekening houdt met huidige tekorten, die in de corporatiesector tot uiting komen in wachttijden. Er is dan ook geen sterke samenhang tussen de extra woningbehoefte per regio en de gemiddelde inschrijfduur of zoekduur.

Als de woningbouwplannen in een regio exact aansluiten bij de ontwikkeling van de kwantitatieve woningbehoefte, blijven de huidige tekorten in stand. Wordt er minder gebouwd, dan nemen de tekorten toe. In hoeverre dat ook geldt voor de wachttijden voor sociale huurwoningen, is mede afhankelijk van de kwalitatieve woningbehoefte per regio en de invulling van de woningbouwplannen.

In de provinciale prognose is de kwantitatieve woningbehoefte niet uitgesplitst naar (sociale) huur- en koopwoningen. In sommige regio's zijn, op basis van de provinciale prognose, regionale woningmarktonderzoeken gehouden waarin dat wel het geval is. Op basis van deze onderzoeken kan worden ingeschat hoeveel sociale huurwoningen er moeten worden gebouwd om aan de extra behoefte te voldoen. Dit valt buiten de scope van dit onderzoek.

De regio's kunnen de wachttijden voor sociale huurwoningen laten dalen door meer sociale huurwoningen te bouwen dan de extra behoefte aan sociale huurwoningen als gevolg van de huishoudensontwikkeling. Dat zou onder meer kunnen door binnen de nieuwbouwplannen een groter aandeel sociale huurwoningen te bouwen dan het aandeel sociale huur binnen de totale woningbehoefte. Uit de Monitor Plancapaciteit 2020 blijkt dat het aandeel sociale huurwoningen in de huidige nieuwbouwplannen per regio varieert tussen 5% en 33%.

Overigens kan ook de nieuwbouw van koopwoningen en huurwoningen in het middensegment bijdragen aan het verlagen van de wachttijden, mits met de nieuwbouw een verhuisketen op gang wordt gebracht waardoor uiteindelijk extra aanbod wordt gecreëerd in de sociale huursector. Zo bezien is het meer bouwen dan de huishoudensgroei in de regio's met lange wachttijden belangrijker voor het vergroten van de kans van de woningzoekenden op een sociale huurwoning, dan het aandeel sociale huurwoningen binnen de nieuwbouw.