

Rapportage Schaarste onderzoek Alkmaar

Totaal
10 oktober 2019



Onderzoeksvragen



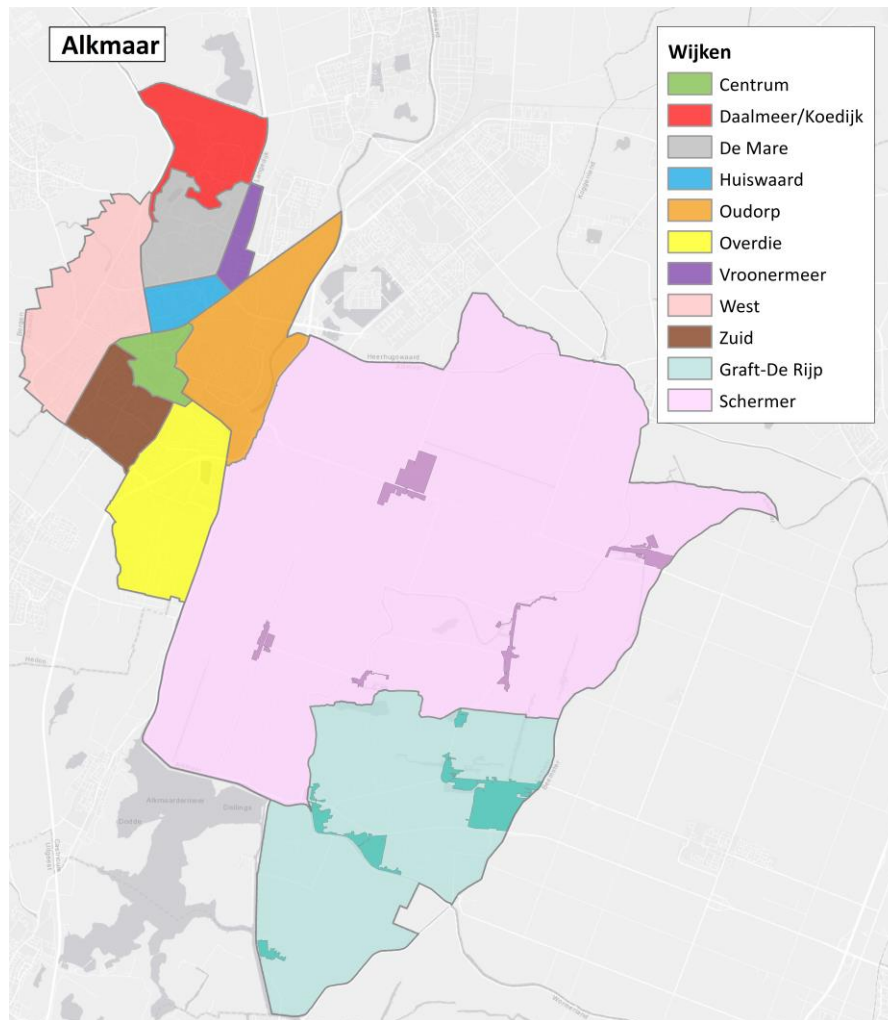
In dit schaarste onderzoek wordt er antwoord gegeven op de volgende vragen:

1. Is er sprake van schaarste in (deel)segmenten van de goedkope woningvoorraad op wijkniveau?
2. Heeft deze schaarste een structureel karakter?
3. Zijn er voor groepen die aangewezen zijn op de schaarse (deel)segmenten binnen redelijke termijn alternatieven voorhanden?
4. Welke segmenten en welke groepen hebben last van de schaarste en hebben geen alternatieven?

bronvermelding



- Voor het huidige demografische beeld en beeld van de woningmarkt van de verschillende wijken, is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:
 - CBS
 - Lokale monitor wonen (waarstaatjegemeente.nl)
 - WOZ-gegevens gemeente Alkmaar
- Om inzicht te krijgen over de druk op de sociale huur en particuliere huur binnen de verschillende wijken, is gebruik gemaakt van de volgende bronnen:
 - CBS
 - Lokale monitor wonen (waarstaatjegemeente.nl)
 - Verhuurgegevens SVNK. Het SVNK is een samenwerkingsverband van de woningcorporaties in de regio Noord-Kennemerland waar de gemeente Alkmaar deel van uitmaakt.
- Voor de gegevens over de koopmarkt binnen de verschillende wijken in de gemeente Alkmaar, hebben we gebruik gemaakt van de volgende bronnen:
 - CBS
 - Lokale monitor wonen (waarstaatjegemeente.nl)
 - Woningmarktcijfers.nl
 - WOZ-gegevens gemeente Alkmaar
 - Funda.nl





HUIDIG DEMOGRAFISCH BEELD EN BEELD VAN DE WONINGMARKT PER WIJK

Inwoners en huishoudens

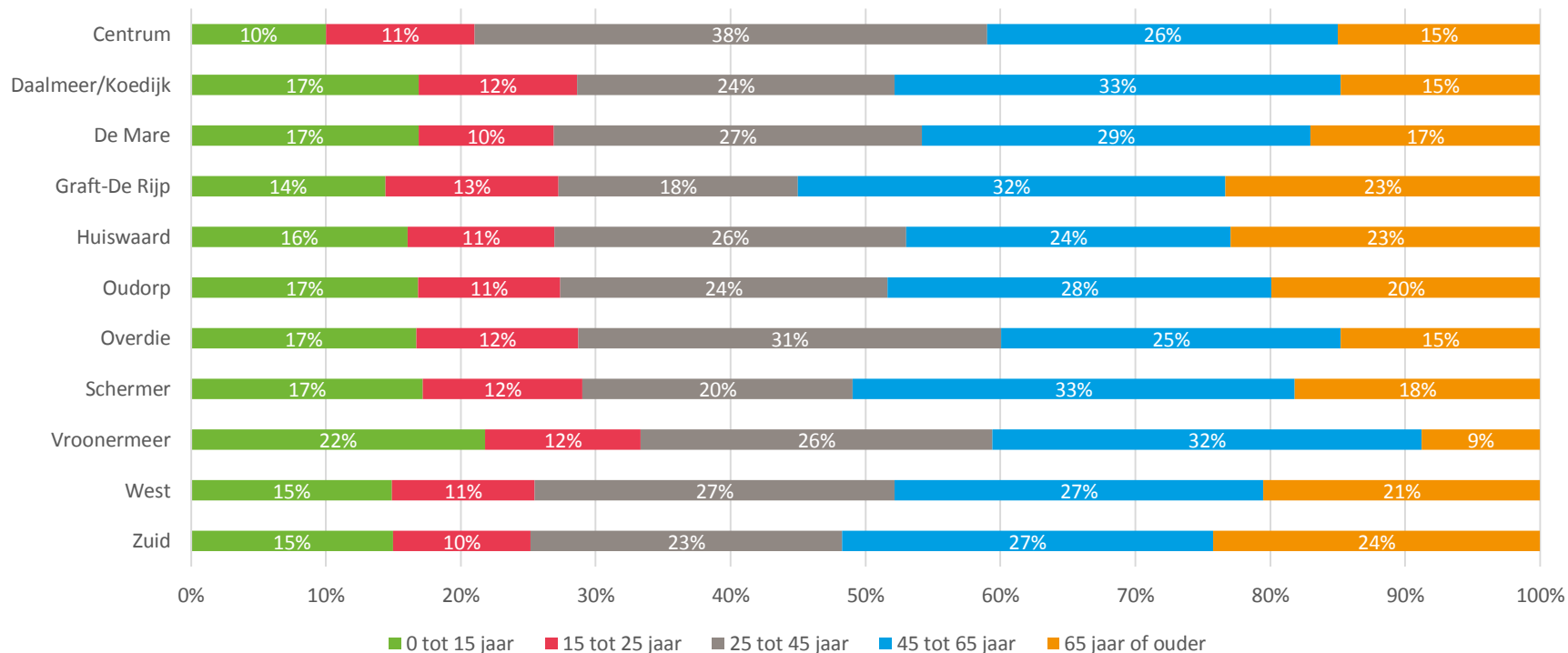


	Inwoners	Huishoudens	Gem. huishoudgrootte	% t.o.v. Totaal
Centrum	8.125	4.935	1,6	7%
Daalmeer/Koedijk	13.305	5.825	2,3	12%
De Mare	15.780	7.560	2,1	15%
Graft- De Rijp	6.420	2.730	2,4	6%
Huiswaard	7.615	3.665	2,1	7%
Oudorp	13.640	6.125	2,2	13%
Overdie	7.910	3.905	2,0	7%
Schermer	5.485	2.230	2,5	5%
Vroonermeer	3.290	1.285	2,6	3%
West	12.435	6.050	2,1	12%
Zuid	14.445	6.900	2,1	13%
Gemeente Alkmaar	108.450	51.210	2,1	100%

Verdeling inwoners en huishoudens over de wijken

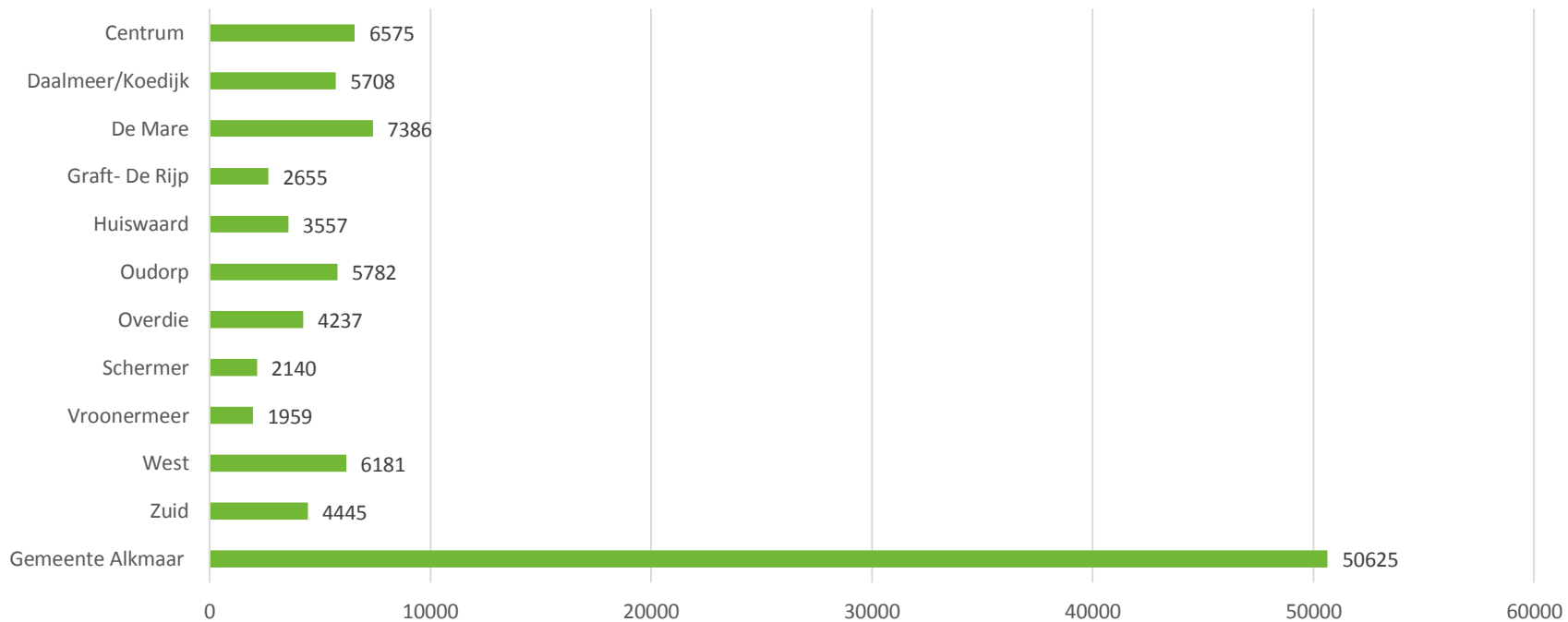
Bron: Kerncijfers wijken en buurten 2018 CBS

Leeftijdsverdeling per wijk



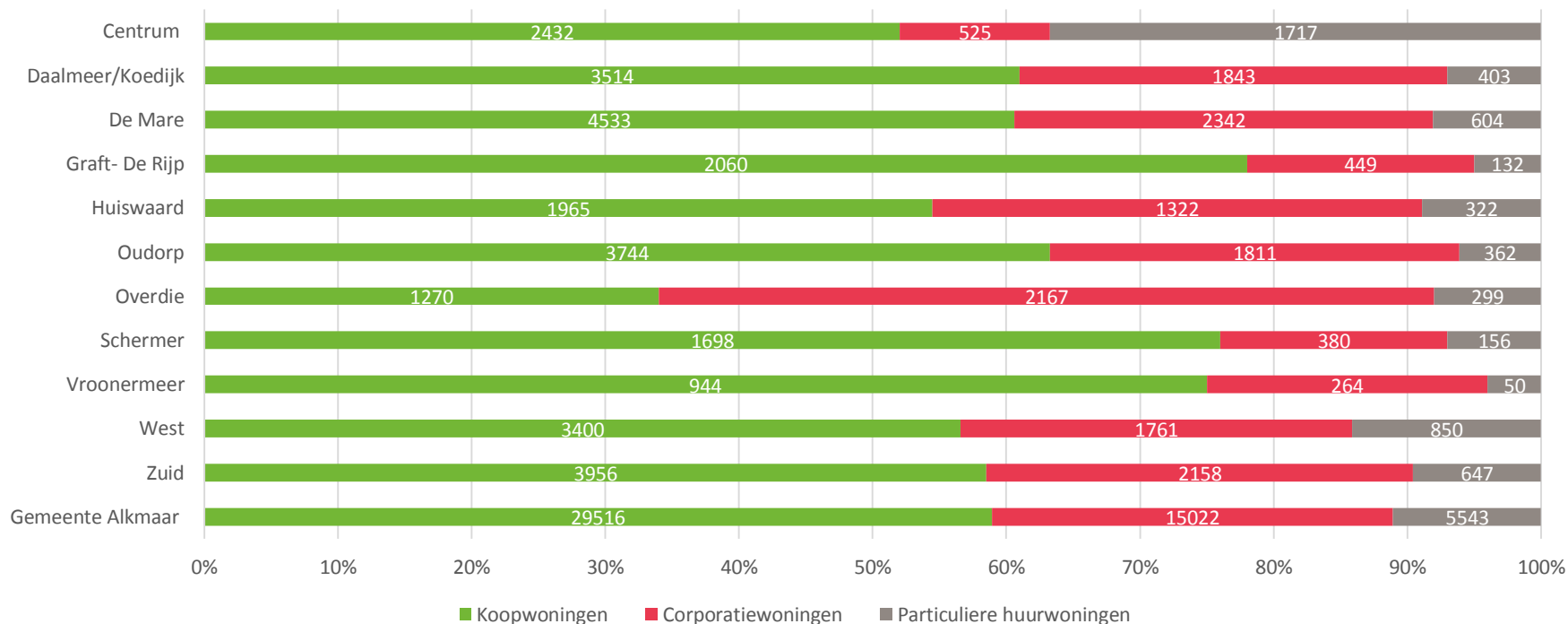
Bron: Lokale monitor wonen (waarstaatjegemeente.nl)

Totale woningvoorraad per wijk



Bron: WOZ-gegevens gemeente Alkmaar (waarstaatjegemeente.nl)

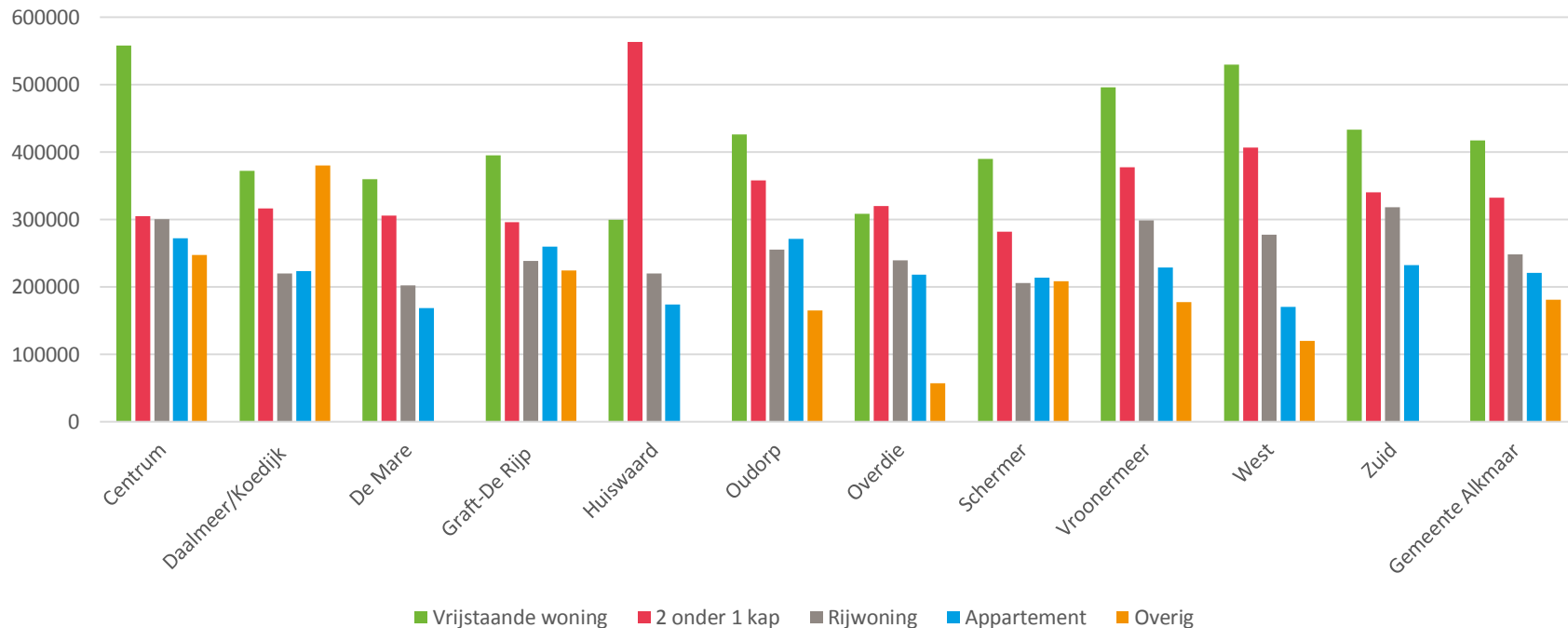
Woningvoorraad naar eigendom per wijk



Bron: Kerncijfers wijken en buurten 2018 CBS

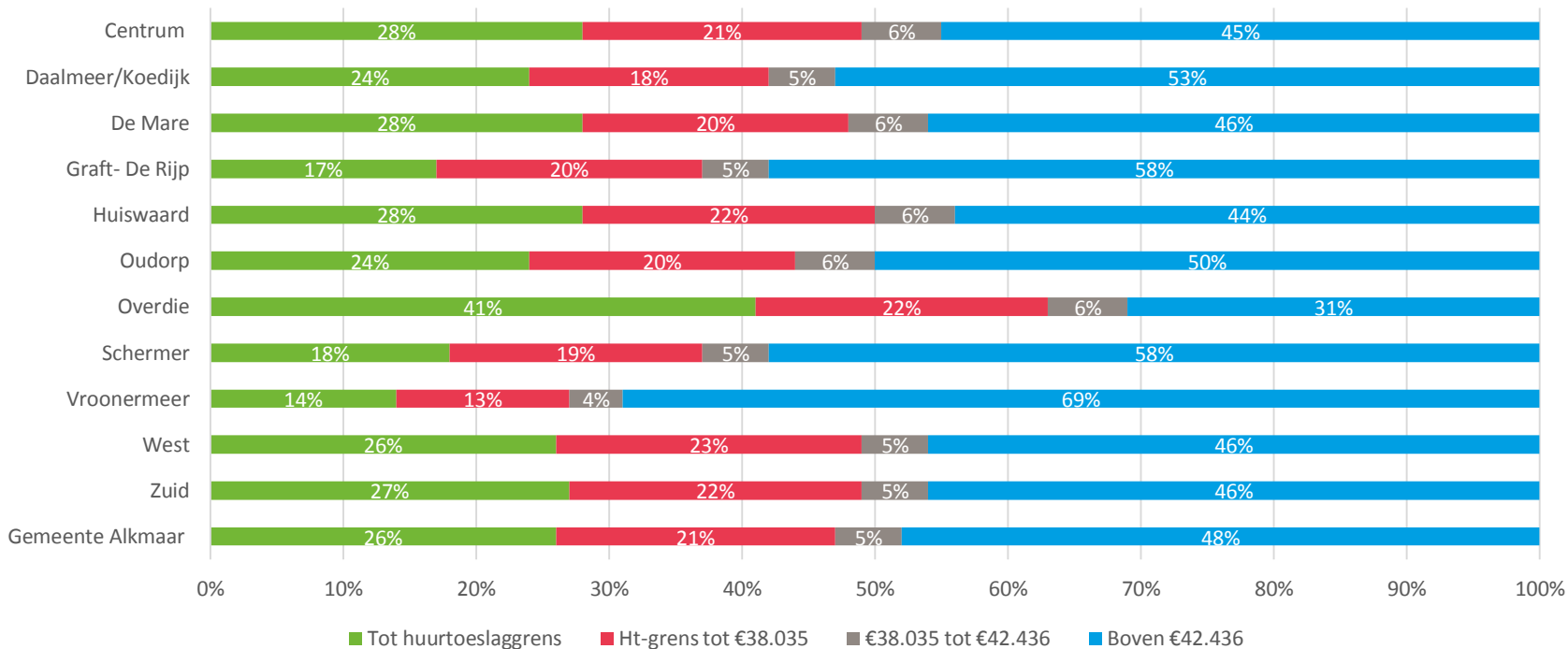
Koop

Gemiddelde WOZ waarde naar type woning en wijken



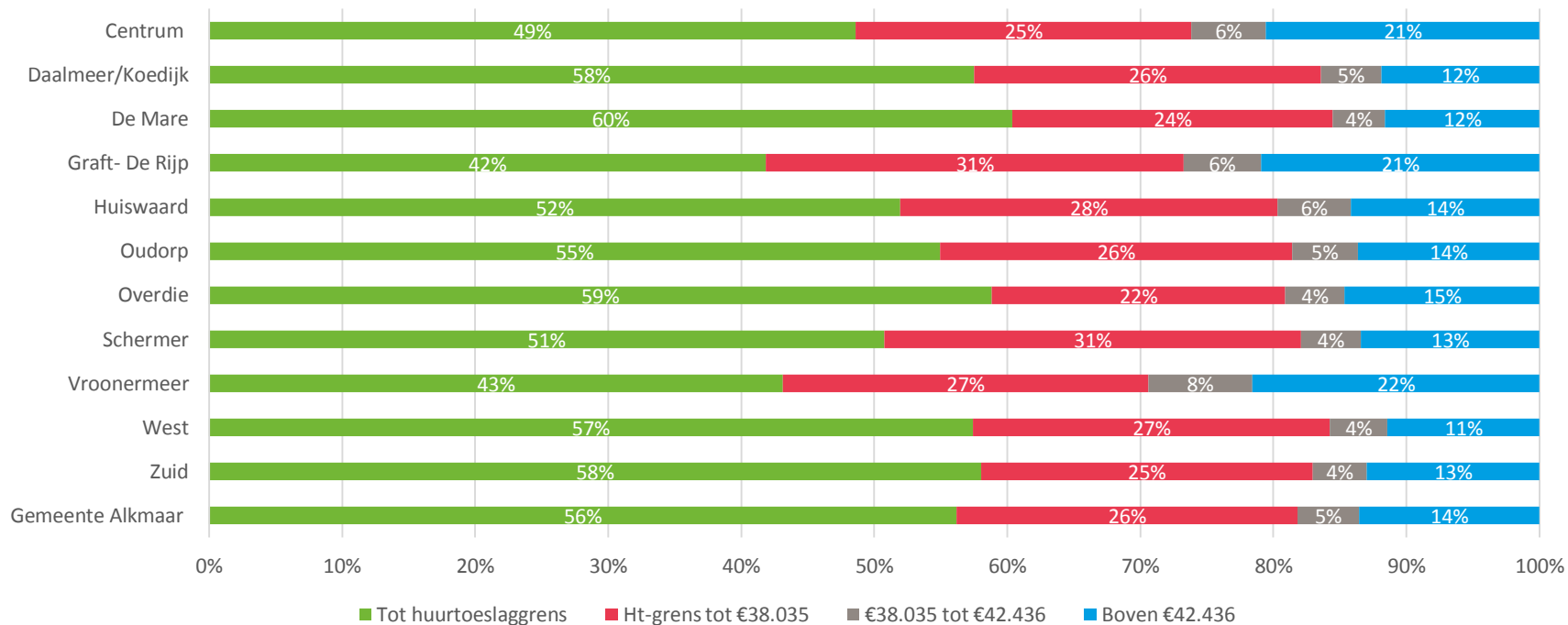
Bron: WOZ-gegevens gemeente Alkmaar 2019

Inkomensverdeling per wijken



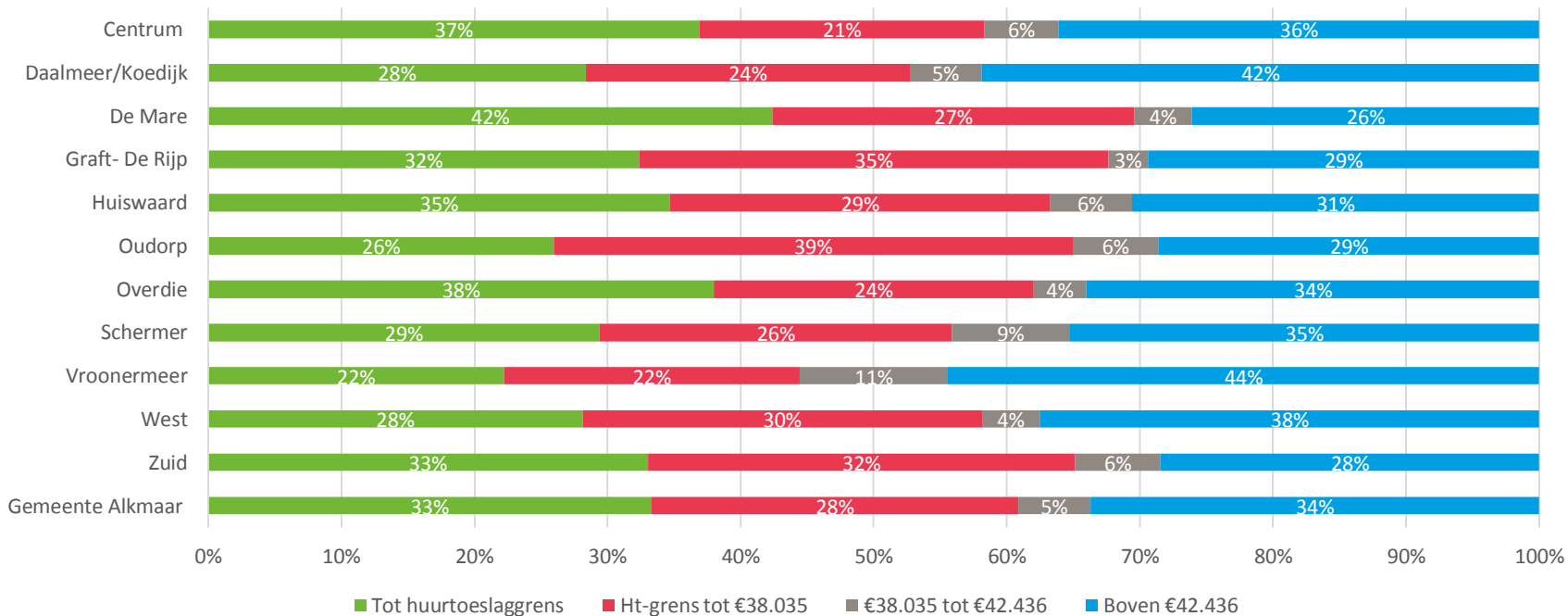
Bron: Lokale monitor wonen (waarstaatjegemeente.nl)

Inkomensverdeling sociale huur



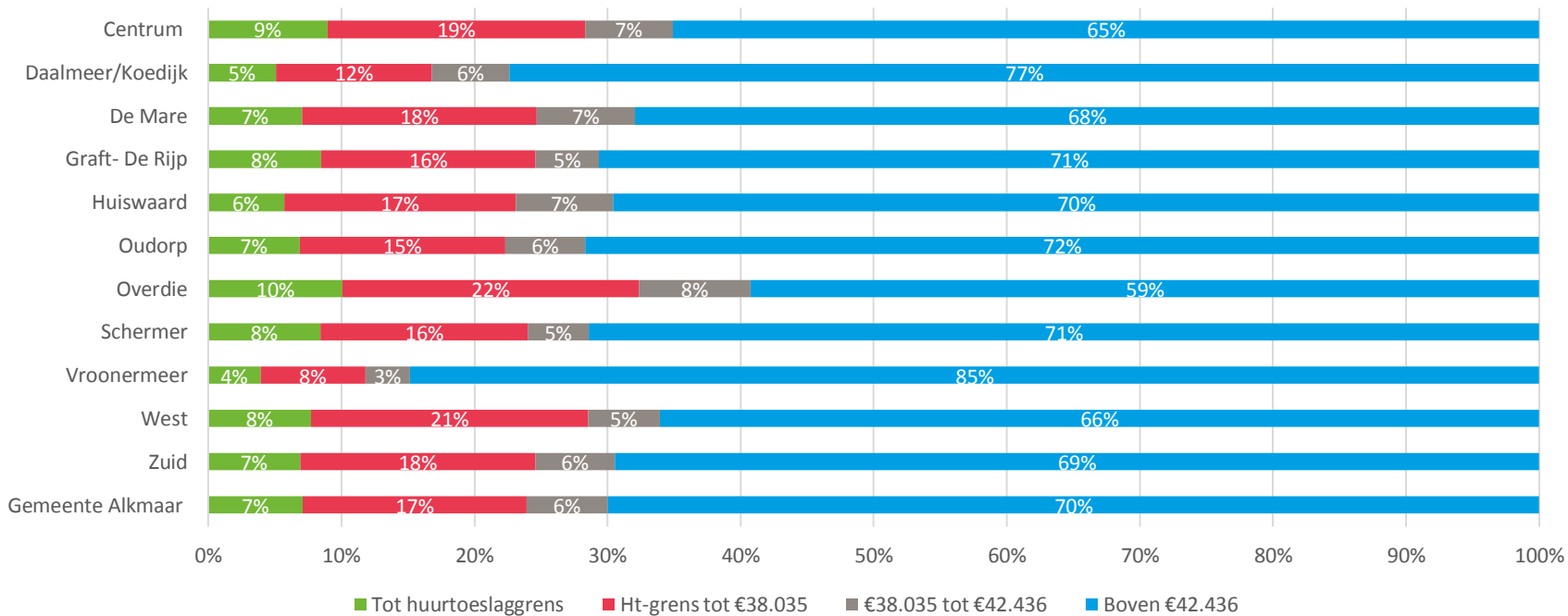
Bron: Lokale monitor wonen (waarstaatjegemeente.nl)

Inkomensverdeling particuliere huur



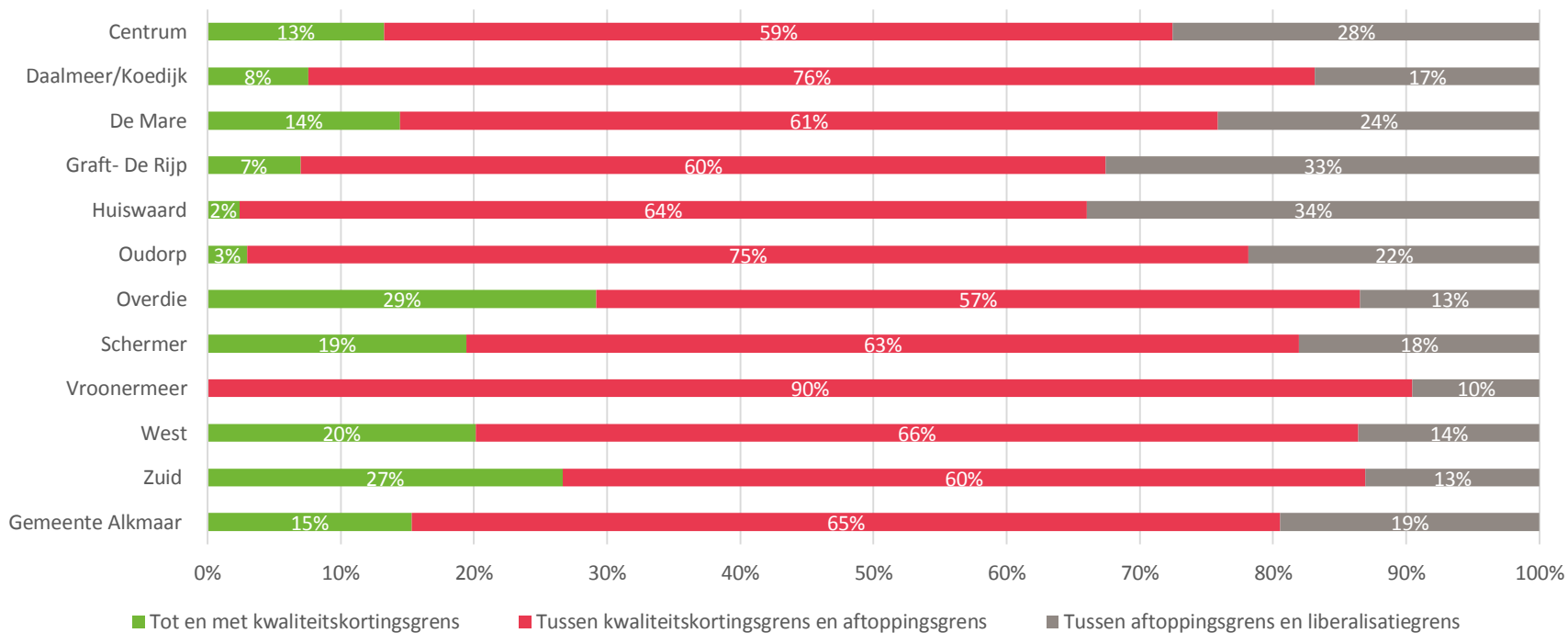
Bron: Lokale monitor wonen (waarstaatjegemeente.nl)

Inkomensverdeling koop



Bron: Lokale monitor wonen (waarstaatjegemeente.nl)

Corporatiewoningen naar huurprijsklasse

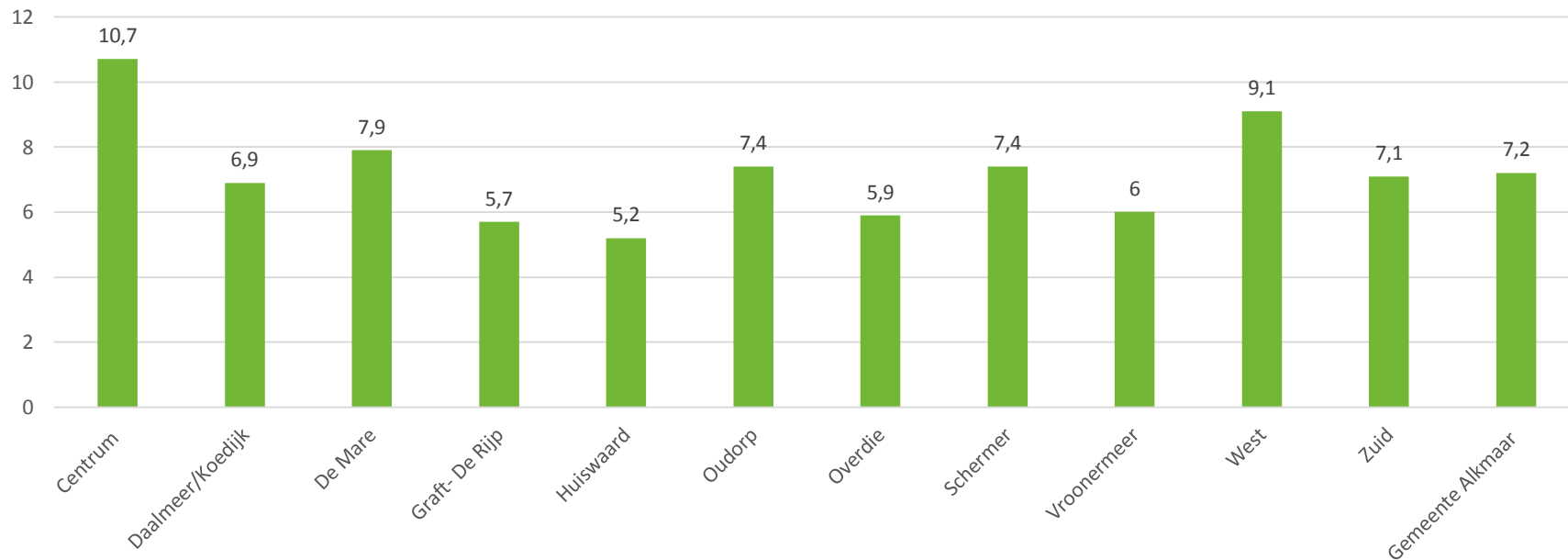


Bron: Lokale monitor wonen (waarstaatjegemeente.nl)



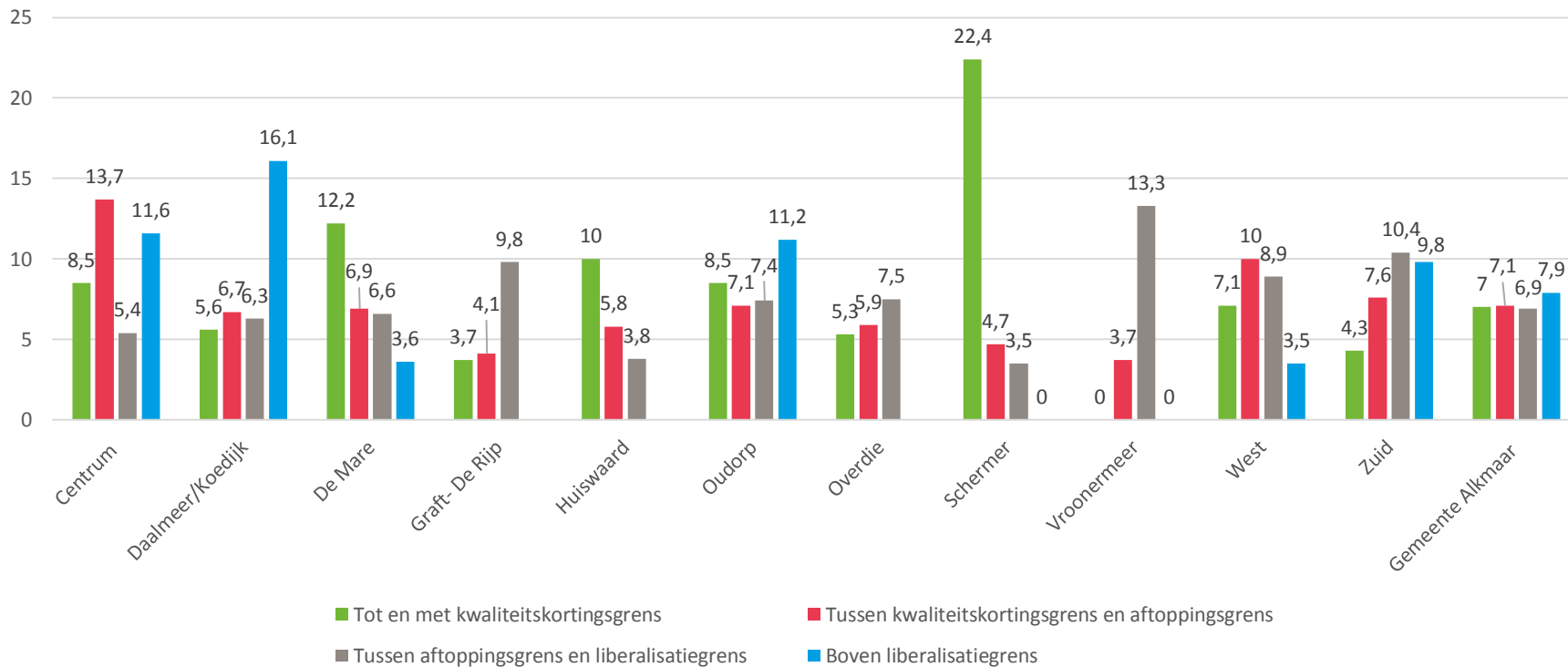
VERHUURGEGEVENS CORPORATIEWONINGEN

Mutatiegraad sociale huur naar wijken

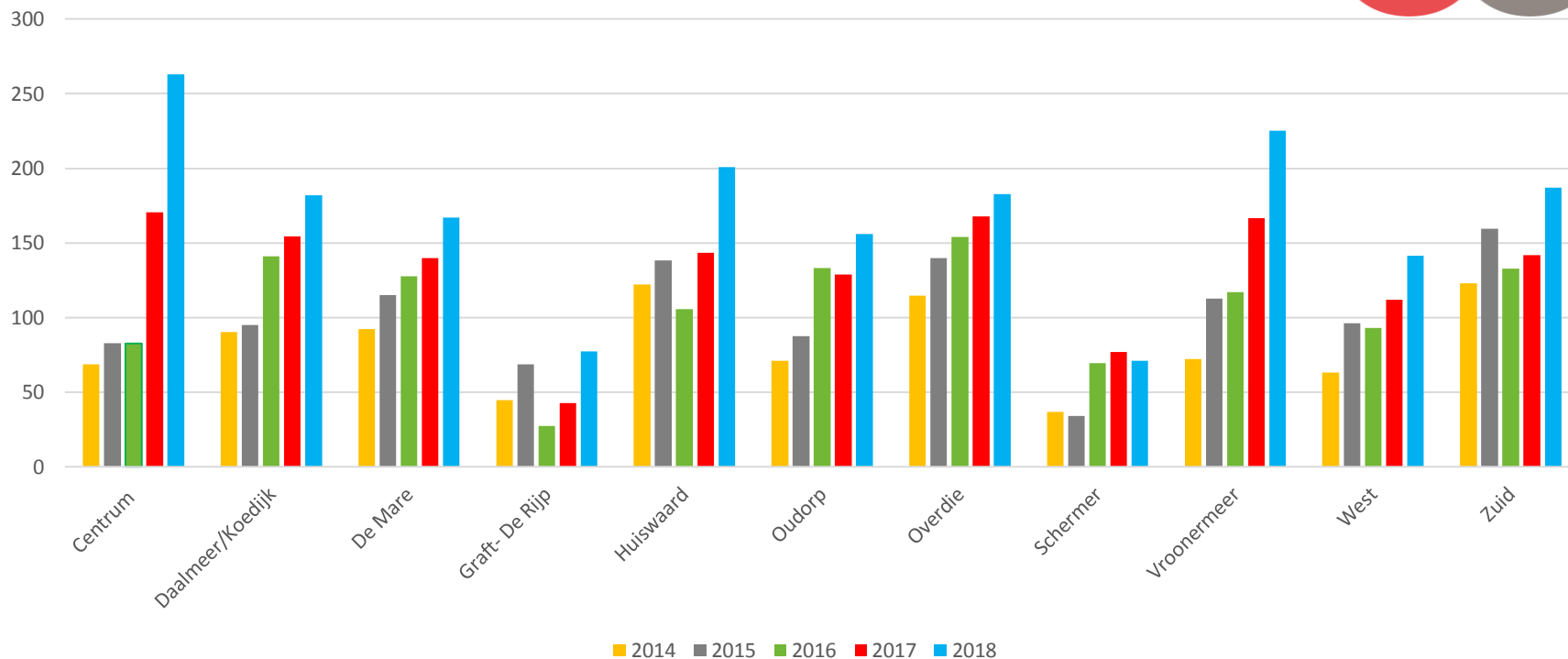


Bron: Lokale monitor wonen (waarstaatjegemeente.nl)

Mutatiegraad sociale huur naar huurprijsklasse en wijken

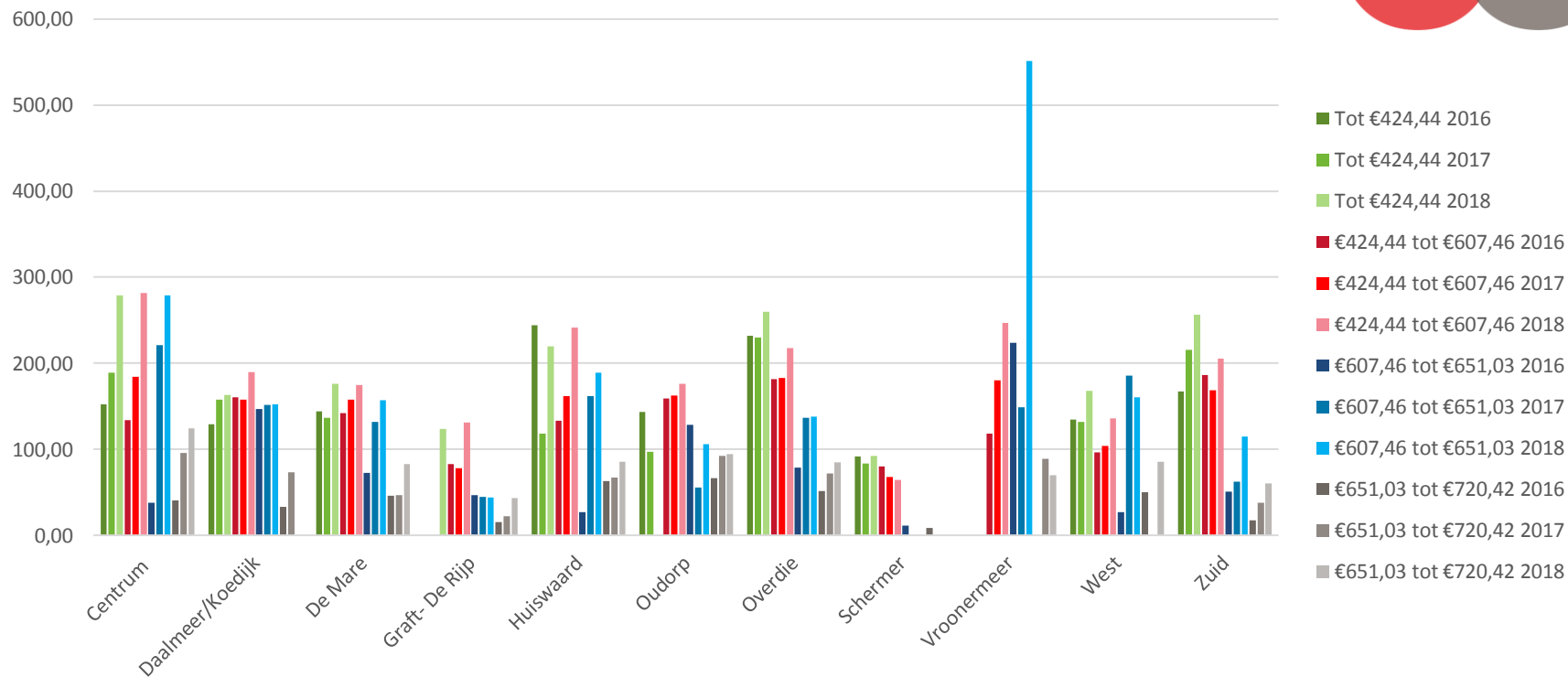


Reactiegraad sociale huur naar wijken en jaren



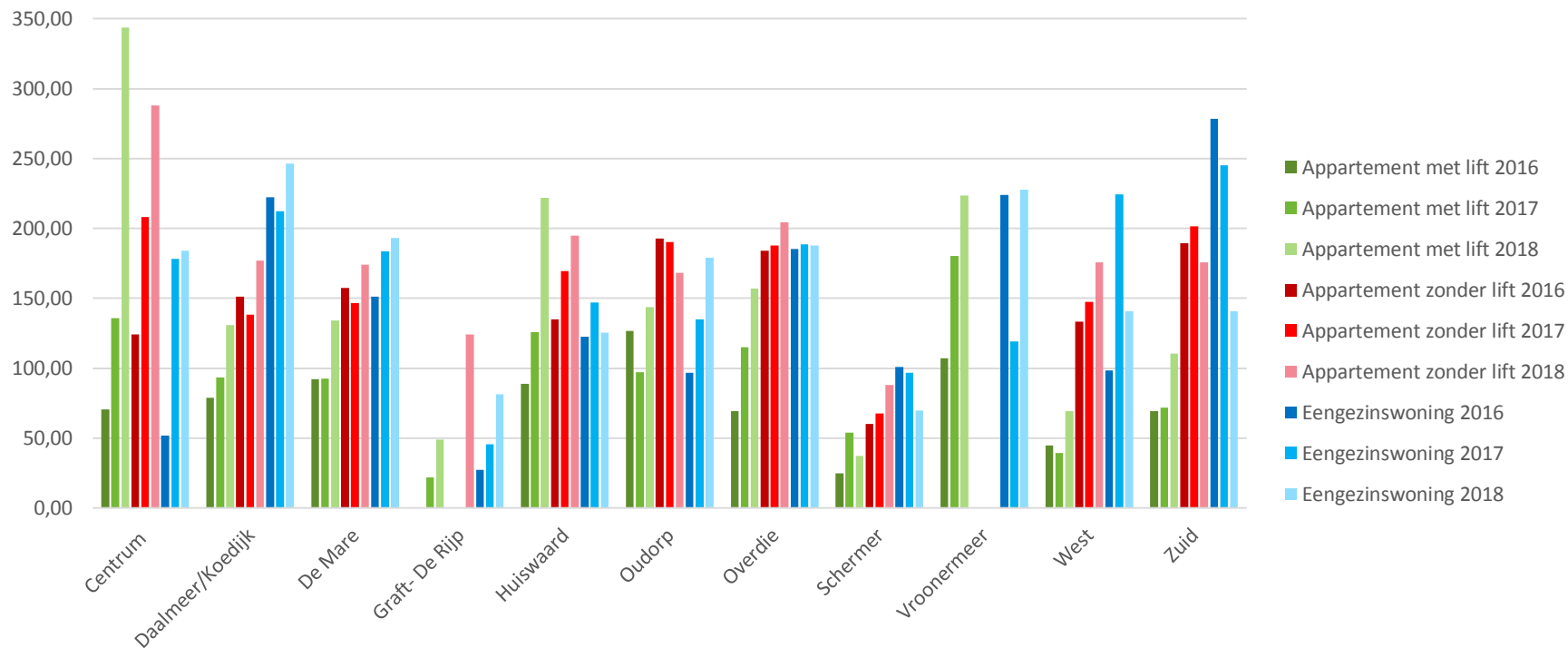
Bron: Verhuurgegevens SVNK

Reactiegraad naar huurprijsklassen, wijken en jaren



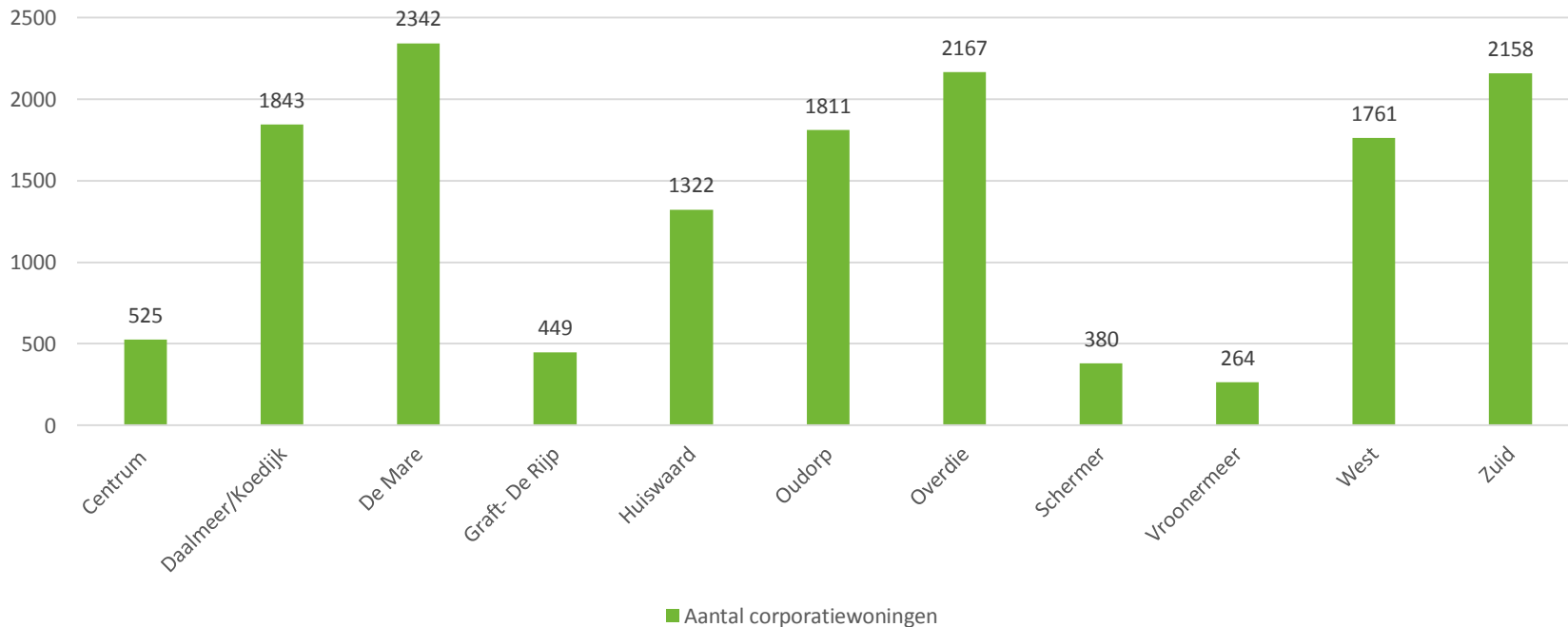
Bron: Verhuurgegevens SVNK

Reactiegraad naar woningtype, wijken en jaren



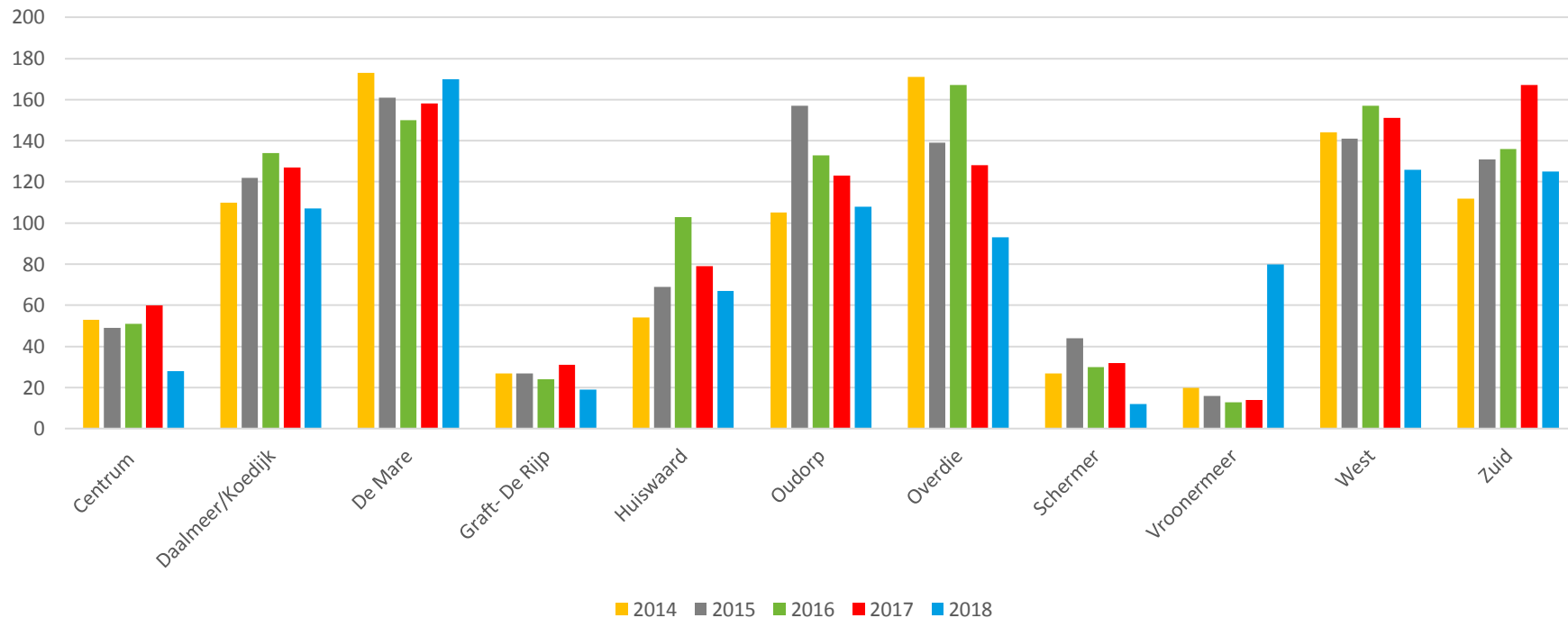
Bron: Verhuurgegevens SVNK

Voorraad sociale huur per wijk t.o.v. totale voorraad



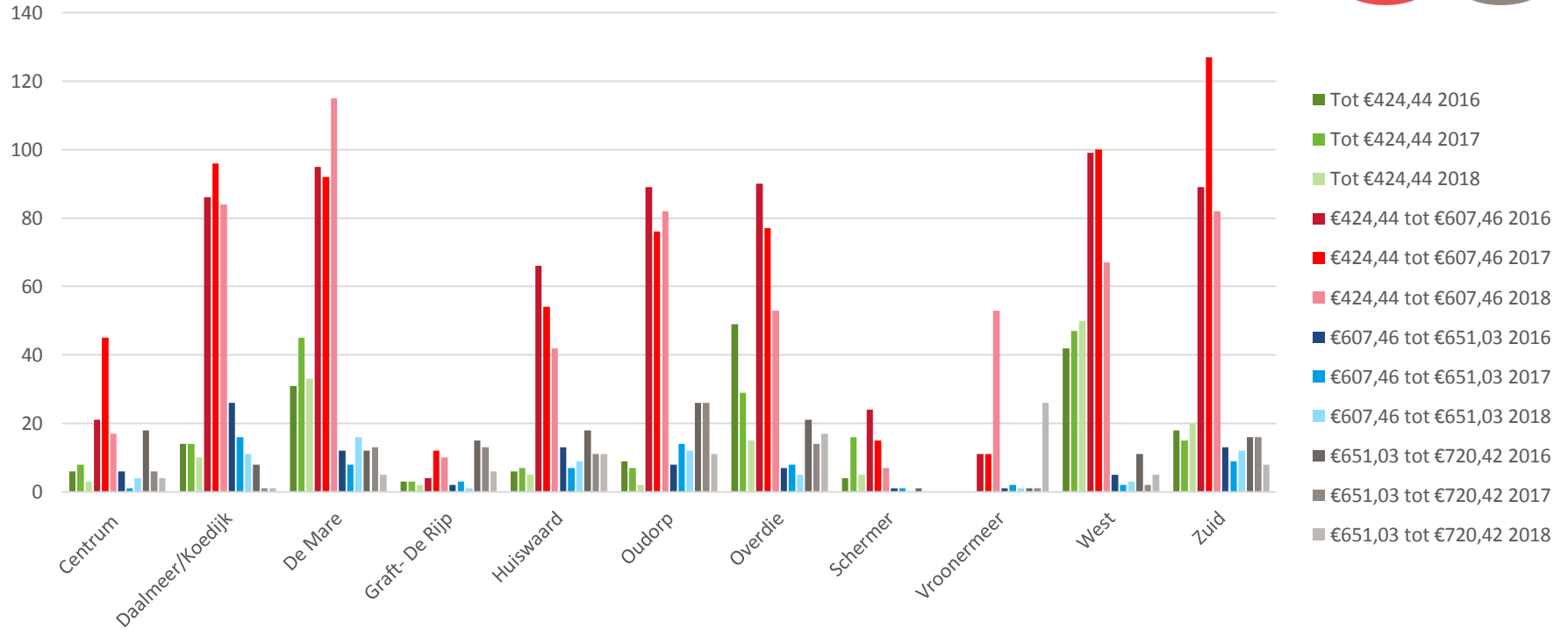
Bron: Kerncijfers wijken en buurten 2018 CBS

Aantal verhuringen naar wijken en jaren



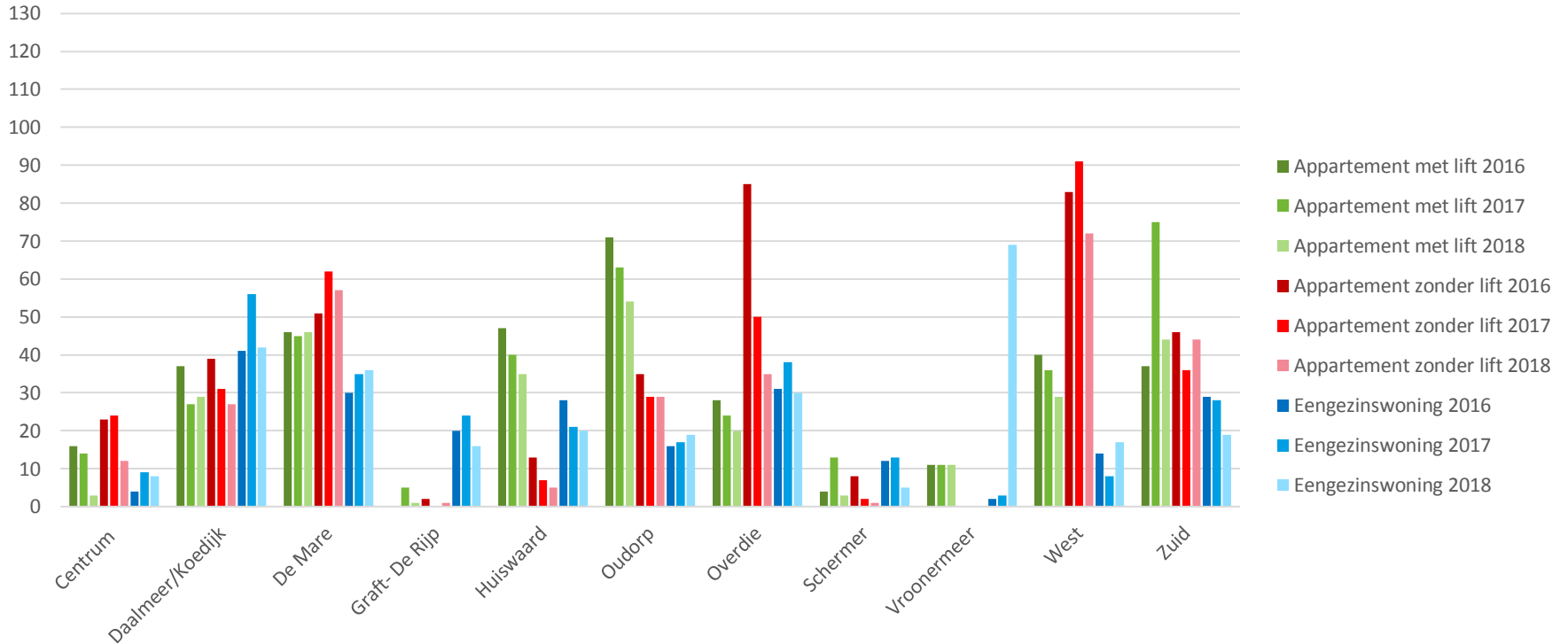
Bron: Verhuurgegevens SVNK

Aantal verhuringen naar huurprijsklassen, wijken en jaren



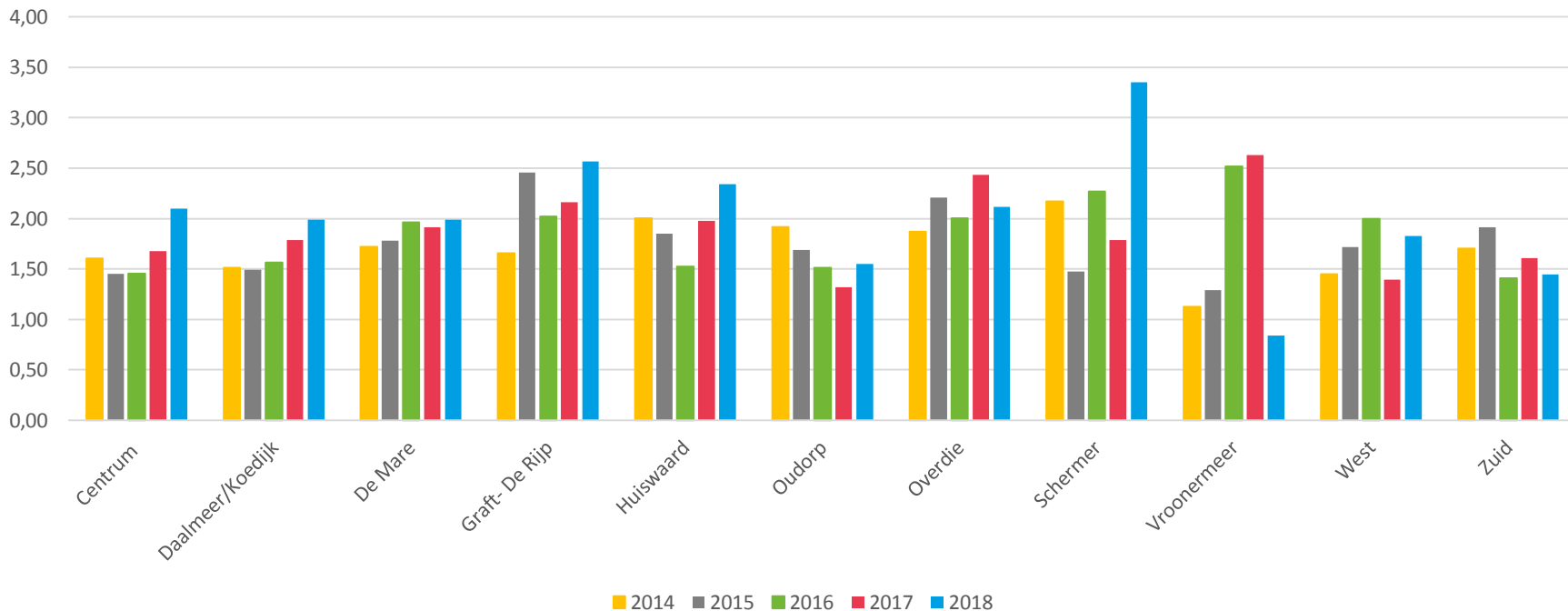
Bron: Verhuurgegevens SVNK

Aantal verhuringen naar woningtype, wijken en jaren



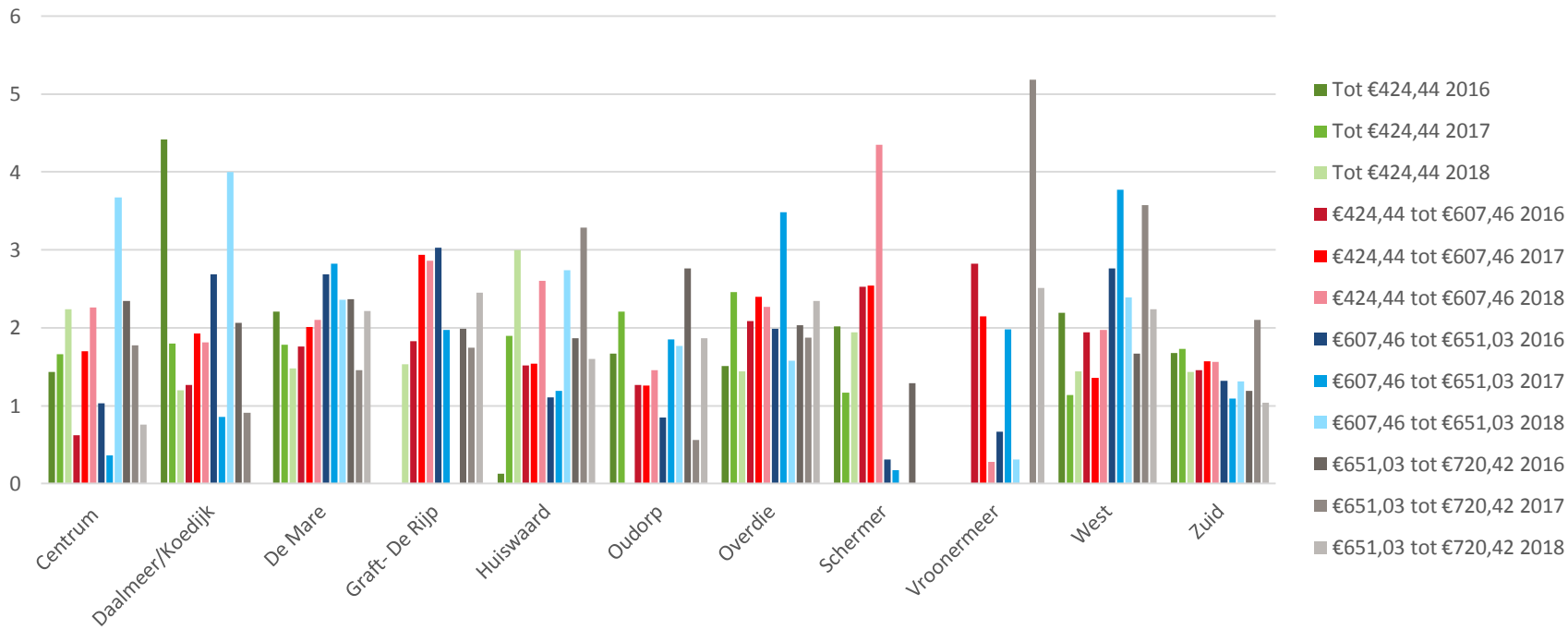
Bron: Verhuurgegevens SVNK

Zoekduur naar wijken en jaren

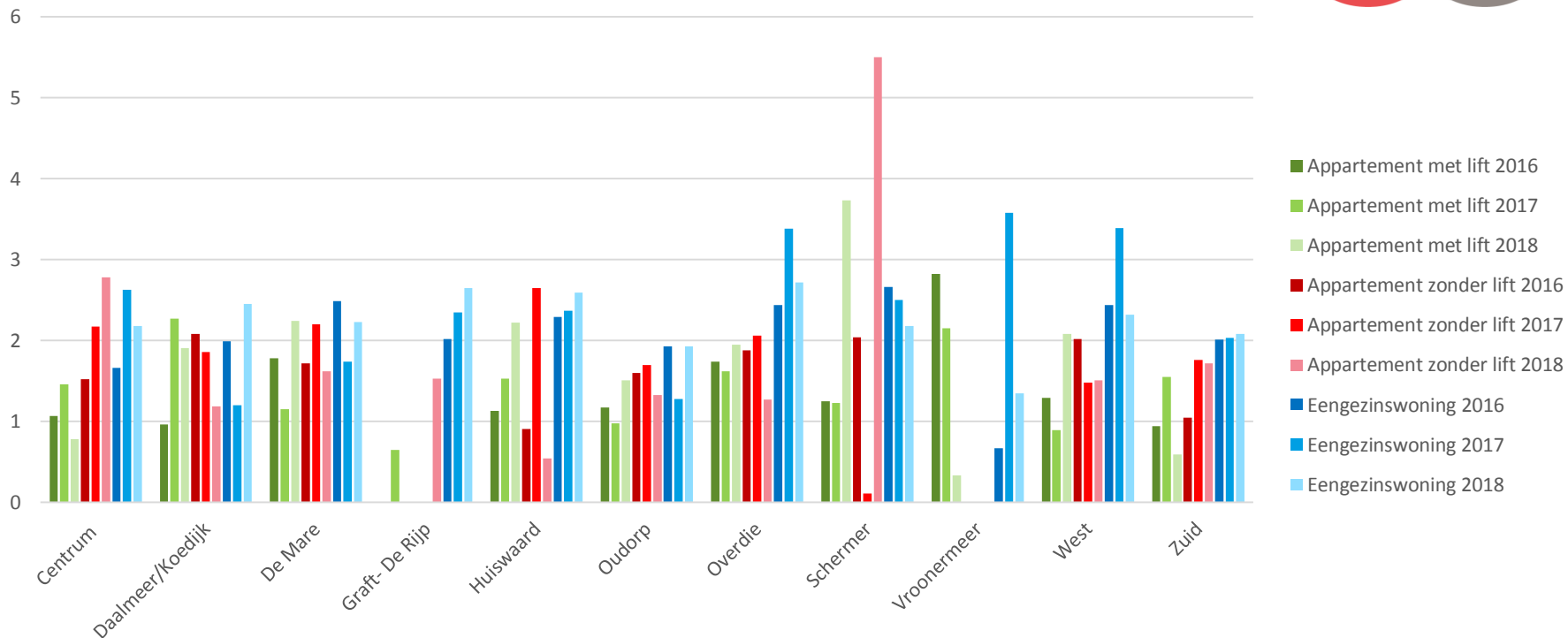


Bron: Verhuurgegevens SVNK

Actieve zoekduur naar huurprijsklassen, wijken en jaren

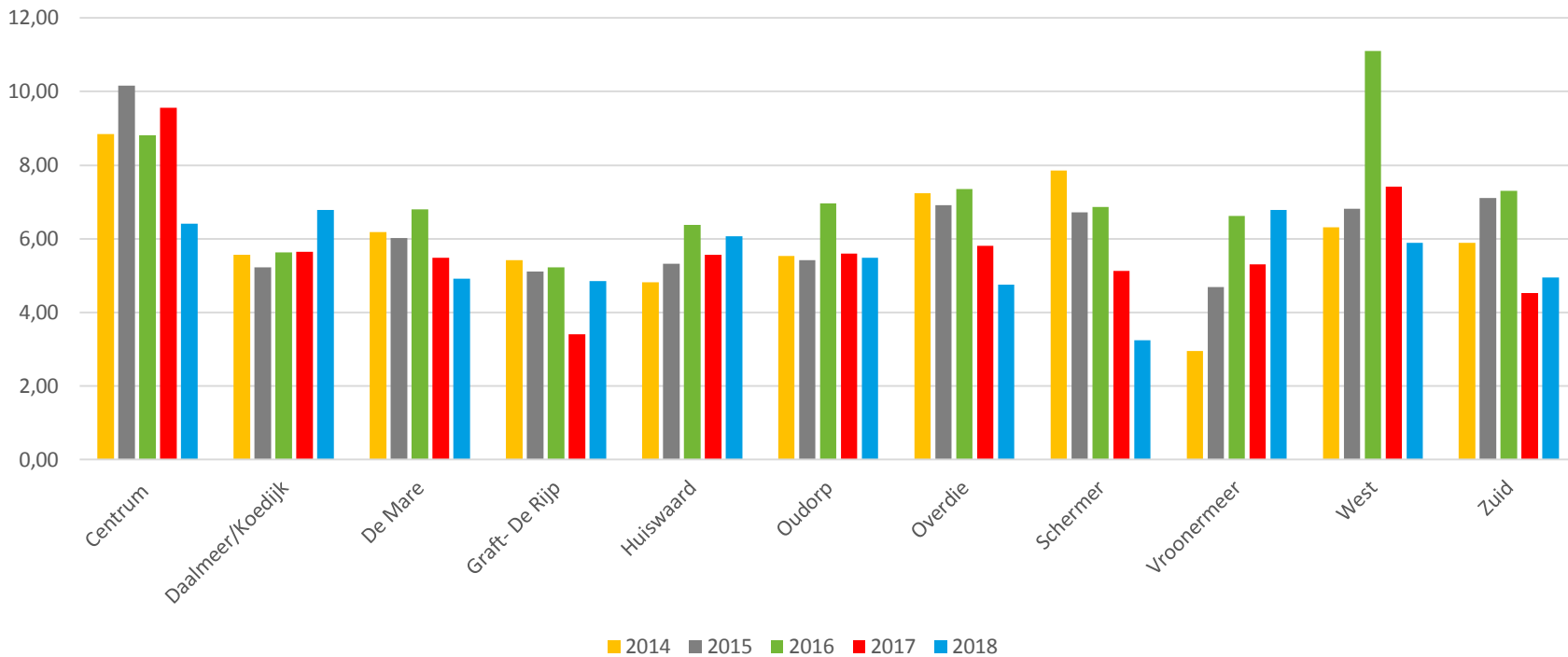


Actieve zoekduur naar woningtype, wijken en jaren



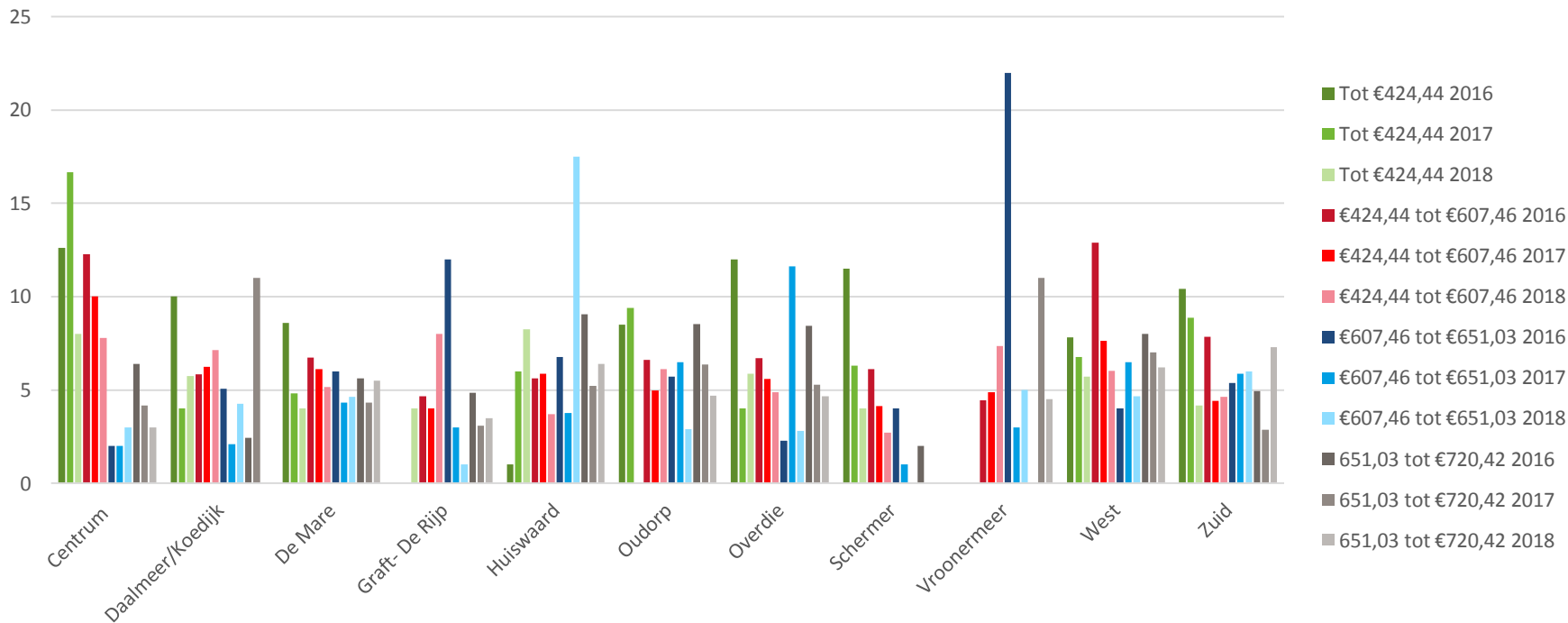
Bron: Verhuurgegevens SVNK

Gemiddelde positie kandidatenlijst woningzoekende naar wijken en jaren

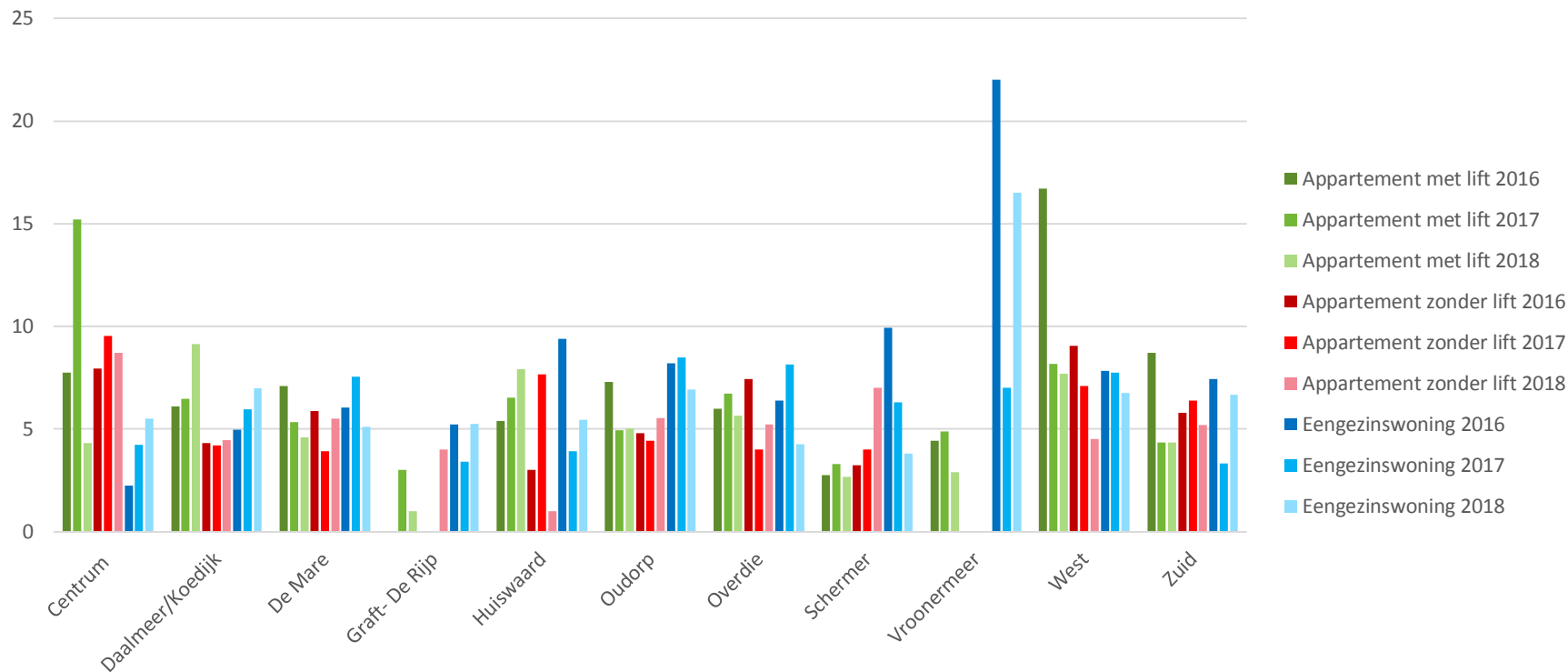


Bron: Verhuurgegevens SVNK

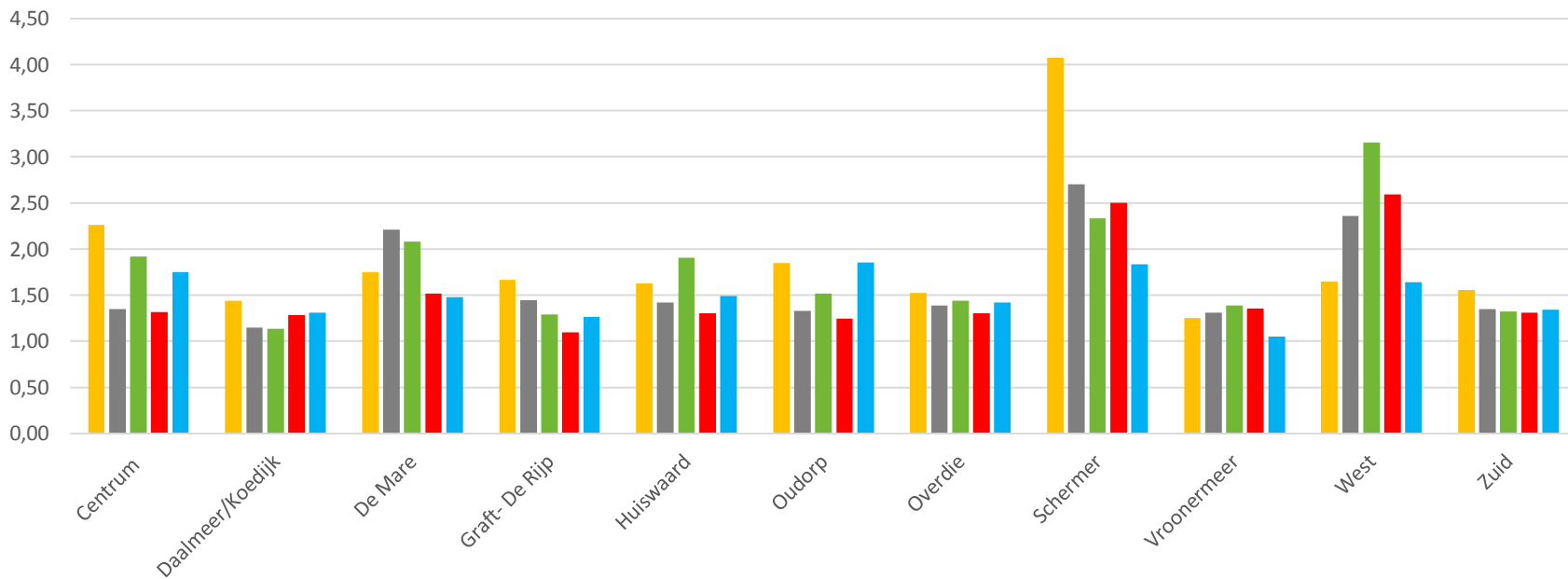
Gemiddelde positie kandidatenlijst woningzoekende naar wijken, huurprijsklassen en jaren



Gemiddelde positie kandidatenlijst woningzoekende naar woningtype, wijken en jaren



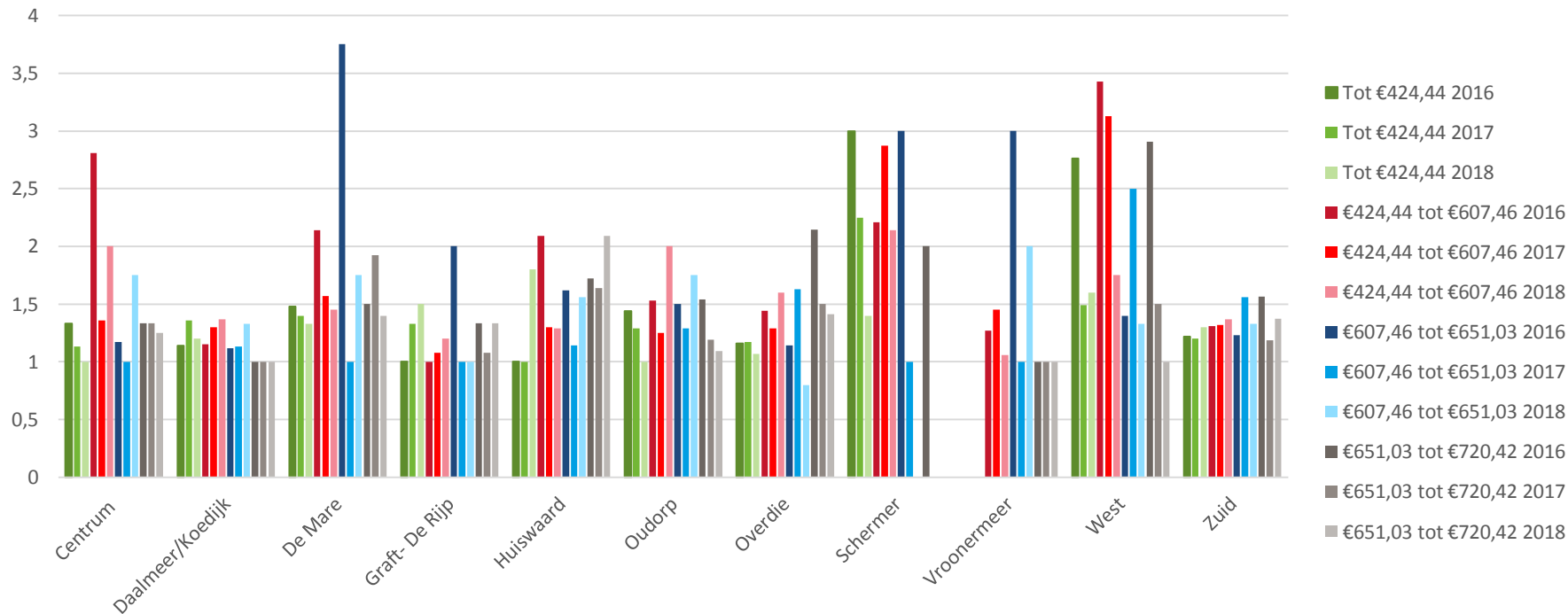
Acceptatiegraad naar wijken en jaren



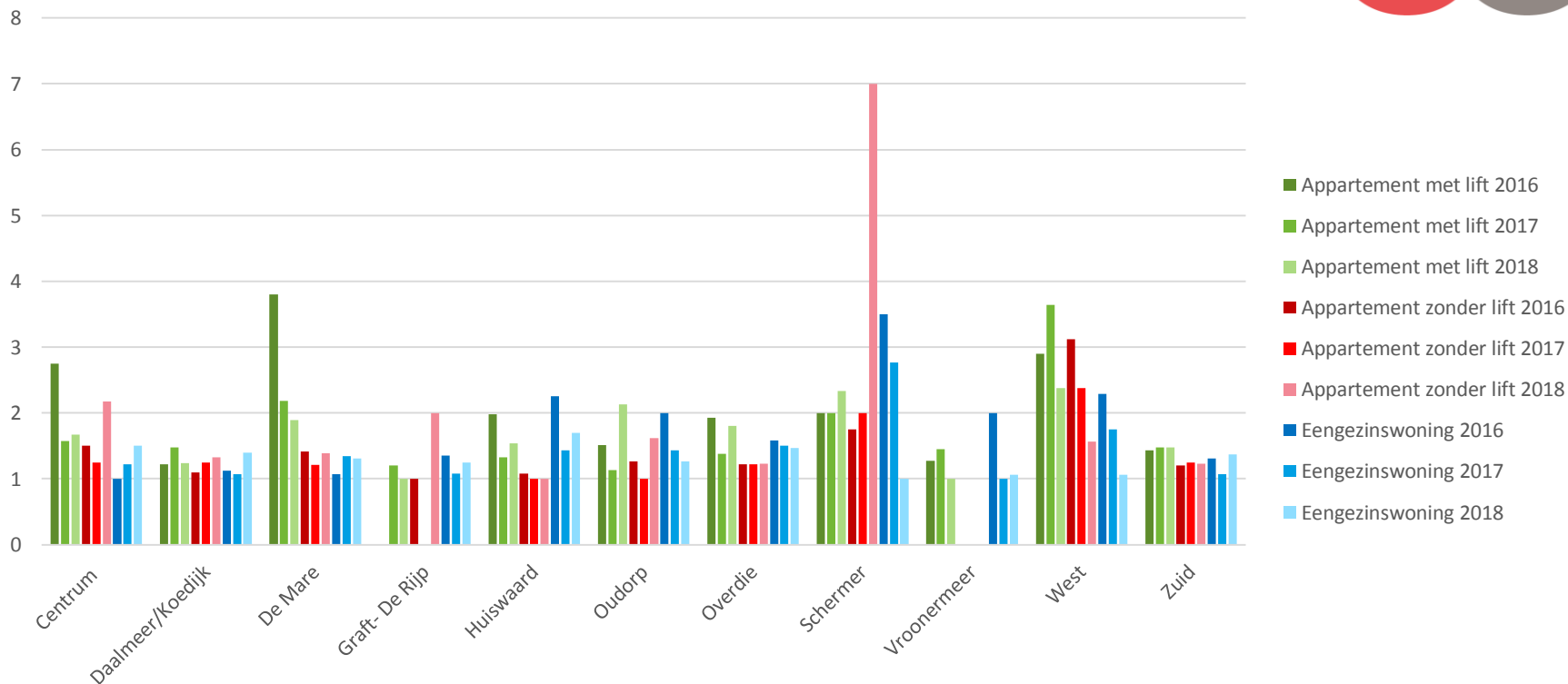
Bron: Verhuurgegevens SVNK

■ 2014 ■ 2015 ■ 2016 ■ 2017 ■ 2018

Acceptatiegraad naar huurprijsklassen, wijken en jaren



Acceptatiegraad naar woningtype, wijken en jaren



Bron: Verhuurgegevens SVNK

Populariteitsindicator naar huurprijsklassen en wijken (2018)



	Totaal	Tot €424,44	€424,44 tot €607,46	€607,46 tot €651,03	€651,03 tot €721	Hoger dan €721
Centrum	150,2	279,0	140,7	159,4	99,5	
Daalmeer/Koedijk	139,1	136,0	138,6	139,3		
De Mare	113,1	131,9	120,5	89,9	59,0	2,7
Graft- De Rijk	61,3	82,7	109,2	44,0	32,6	
Huiswaard	134,4	122,0	187,6	121,4	40,9	
Oudorp	84,3		88,0	60,5	86,3	22,0
Overdie	128,8	243,6	135,5	172,7	60,0	21,0
Schermer	38,7	66,0	30,1			
Vroonermeer	214,6		233,9	275,5	69,7	
West	86,2	105,1	77,9	120,3	85,4	37,7
Zuid	139,2	197,2	150,6	86,3	43,8	28,5

Slaagkans < 20	Lage druk op de sociale huur
Slaagkans > 20	Hoge druk op de sociale huur

Bron: Verhuurgegevens SVNK

Verloop populariteitsindicator over de jaren



	2014	2015	2016	2017	2018
Centrum	30,4	119,8	42,9	129,5	150,2
Daalmeer/Koedijk	63,0	76,2	124,5	120,3	139,1
De Mare	52,6	60,6	61,3	92,0	113,1
Graft- De Rijp	26,8	34,5	21,1	39,0	61,3
Huiswaard	75,0	59,4	55,6	110,0	134,4
Oudorp	38,5	45,8	87,6	103,5	84,3
Overdie	75,2	53,6	107,2	128,5	128,8
Schermer	9,0	29,7	29,8	30,8	38,7
Vroonermeer	57,8	156,8	84,5	122,7	214,6
West	38,4	47,8	29,5	43,2	86,2
Zuid	79,1	60,1	100,2	108,2	139,2

Slaagkans < 20	Lage druk op de sociale huur
Slaagkans > 20	Hoge druk op de sociale huur

Bron: Verhuurgegevens SVNK

Vershil populariteitsindicator (2014 – 2018)



	Totaal	Tot €424,44	€424,44 tot €607,46	€607,46 tot €651,03	€651,03 tot €721	Hoger dan €721
Centrum	+119,8	+232,5	+101,1	+126,3	+61,3	0,0
Daalmeer/Koedijk	+76,2	+92,6	+62,1	+76,1	-53,6	0,0
De Mare	+60,6	+68,0	+70,7	+6,6	+9,2	+2,7
Graft- De Rijp	+34,5	+82,7	+71,5	+16,3	+8,2	0,0
Huiswaard	+59,4	+83,4	+116,6	+30,5	-26,4	0,0
Oudorp	+45,8	-72,4	+46,6	+0,5	+52,4	+22,0
Overdie	+53,6	+105,0	+68,2	+110,8	-0,1	+21,0
Schermer	+29,7	+49,6	+20,0	-8,1	-7,8	0,0
Vroonermeer	+156,8	0,0	+160,6	+211,8	-30,6	0,0
West	+47,8	+58,8	+44,1	+90,0	-27,0	+37,7
Zuid	+60,1	+109,1	+55,5	-34,1	-6,3	+28,5

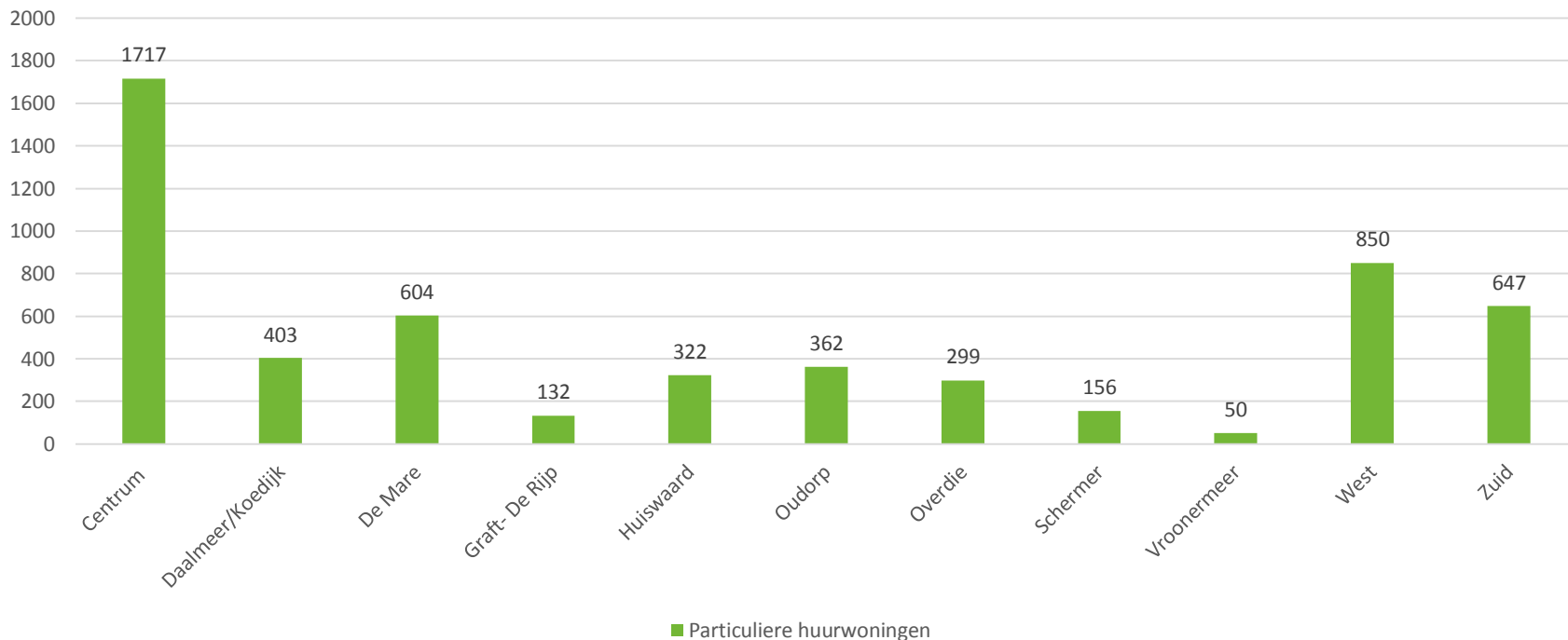
Bron: Verhuurgegevens SVNK



ALTERNATIEF 1: PARTICULIERE HUUR

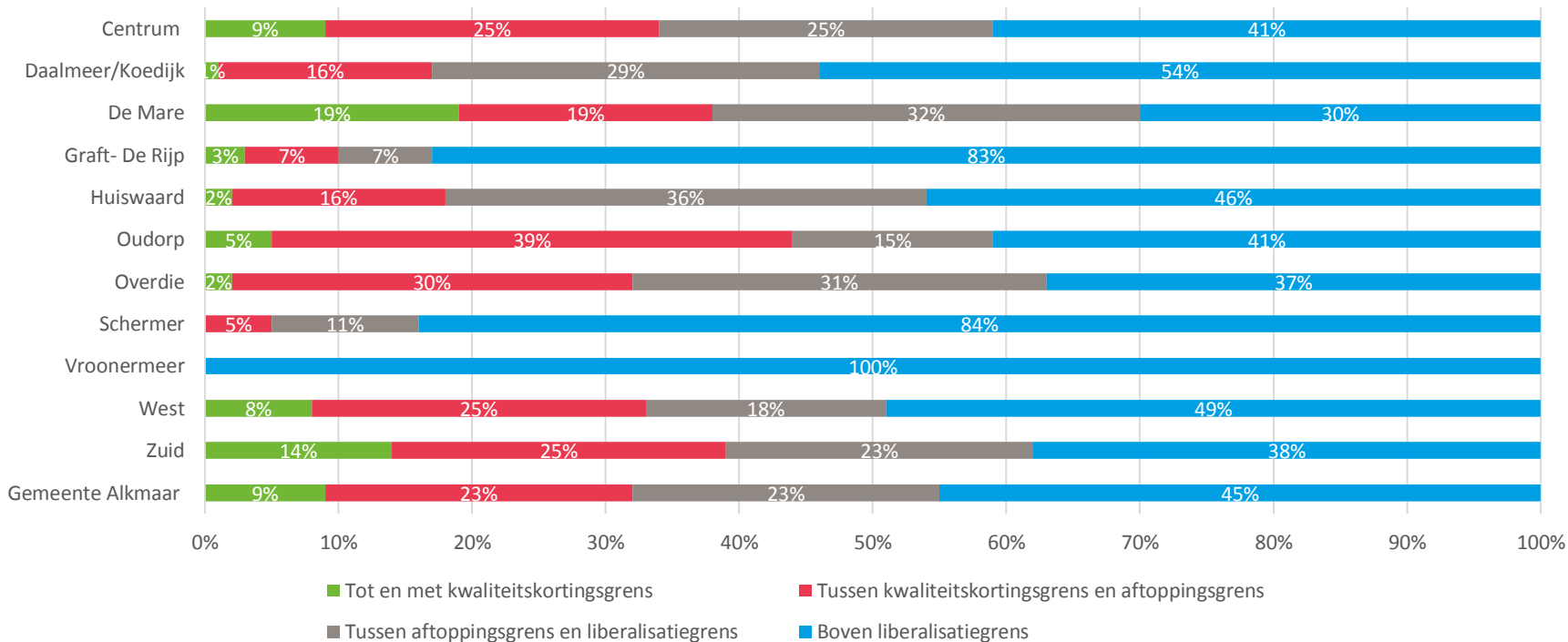
Alternatieven: Particuliere huur

Aantal particuliere huurwoningen naar wijken



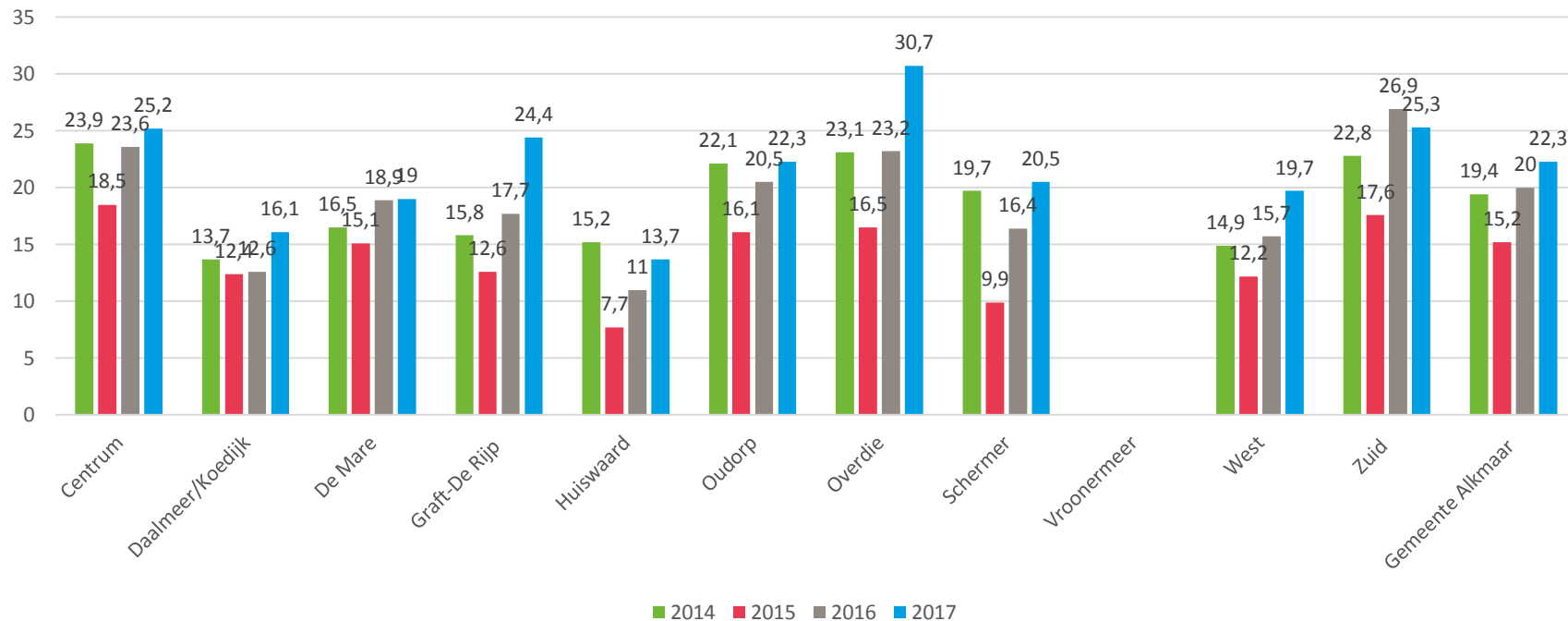
Alternatieven: Particuliere huur

Woningvoorraad particuliere huur naar huurprijsklasse



Bron: Lokale monitor wonen (waarstaatjegemeente.nl)

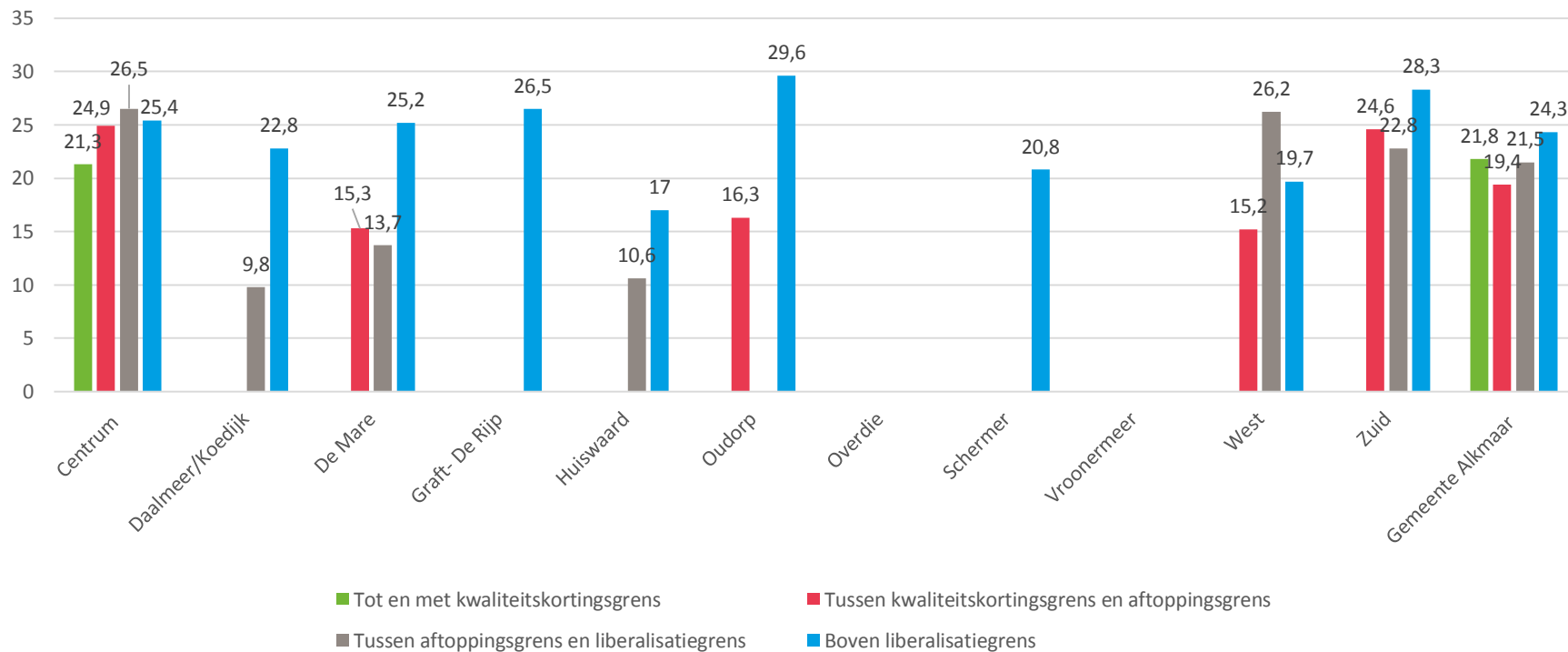
Alternatieven: Particuliere huur Mutatiegraad naar wijken en jaren



Bron: Lokale monitor wonen (waarstaatjegemeente.nl)

Alternatieven: Particuliere huur

Mutatiegraad particuliere huur naar huurprijsklasse



Bron: Lokale monitor wonen (waarstaatjegemeente.nl)

Aantal verhuringen naar huurprijsklasse (particuliere huur)



	Tot en met kwaliteitskortingsgrens			Tussen kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens			Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens			Boven liberalisatiegrens		
	voorraad	mutatiegraad	verhuringen	voorraad	mutatiegraad	verhuringen	voorraad	mutatiegraad	verhuringen	voorraad	mutatiegraad	verhuringen
Centrum	145	25,2%	37	410	25,2%	103	405	25,2%	102	680	25,2%	171
Daalmeer/Koedijk	5	16,1%	1	65	16,1%	10	120	16,1%	19	220	16,1%	35
De Mare	125	19,0%	24	120	19,0%	23	205	19,0%	39	190	19,0%	36
Graft- De Rijp	5	24,4%	1	15	24,4%	4	15	24,4%	4	165	24,4%	40
Huiswaard	5	13,7%	1	45	13,7%	6	100	13,7%	14	125	13,7%	17
Oudorp	20	22,3%	4	160	22,3%	36	65	22,3%	14	170	22,3%	38
Overdie	5	30,7%	2	85	30,7%	26	90	30,7%	28	105	30,7%	32
Schermer	0	20,5%	0	10	20,5%	2	20	20,5%	4	160	20,5%	33
Vroonermeer	0	0,0%	0	0	0,0%	0	0	0,0%	0	60	10,0%	6
West	70	19,7%	14	220	19,7%	43	160	19,7%	32	440	19,7%	87
Zuid	100	25,3%	25	175	25,3%	44	155	25,3%	39	260	25,3%	66

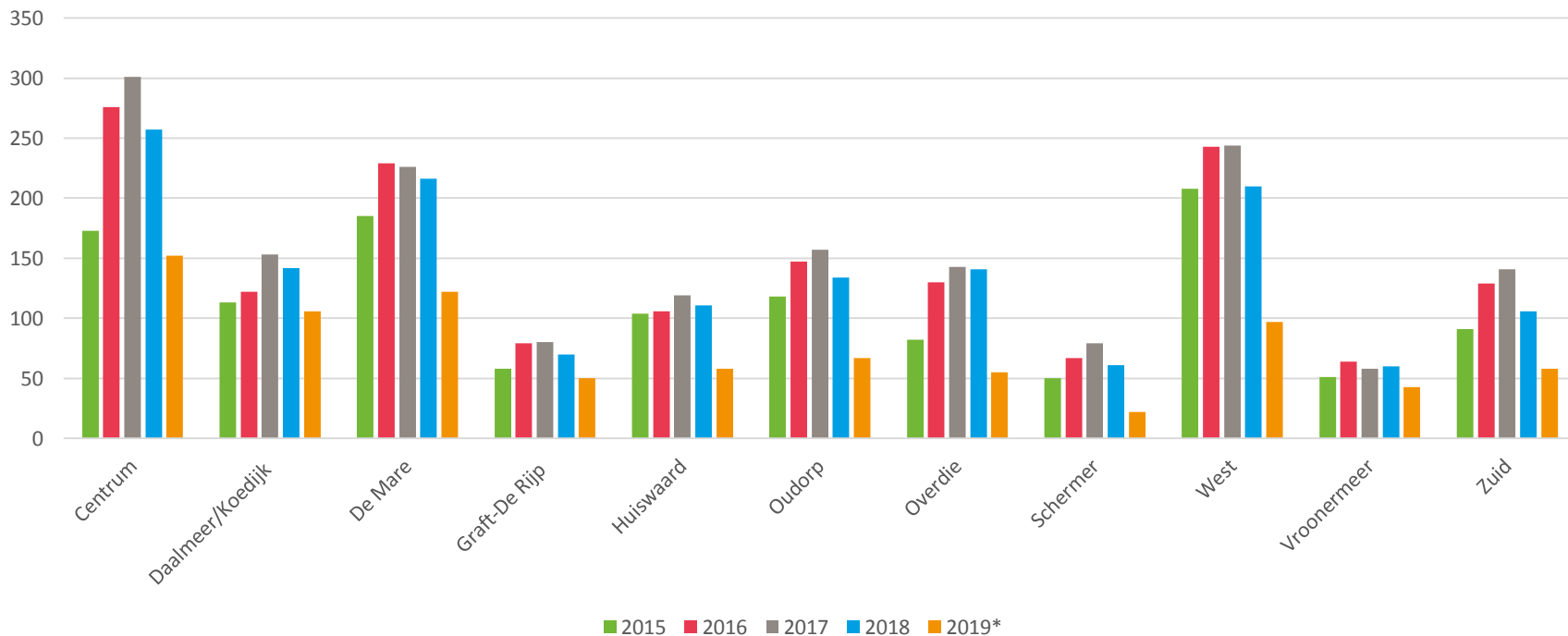
Bron: Lokale monitor wonen (waarstaatjegemeente.nl)



ALTERNATIEF 2: KOOP

Alternatieven: Koop

Aantal transacties naar wijken en jaren

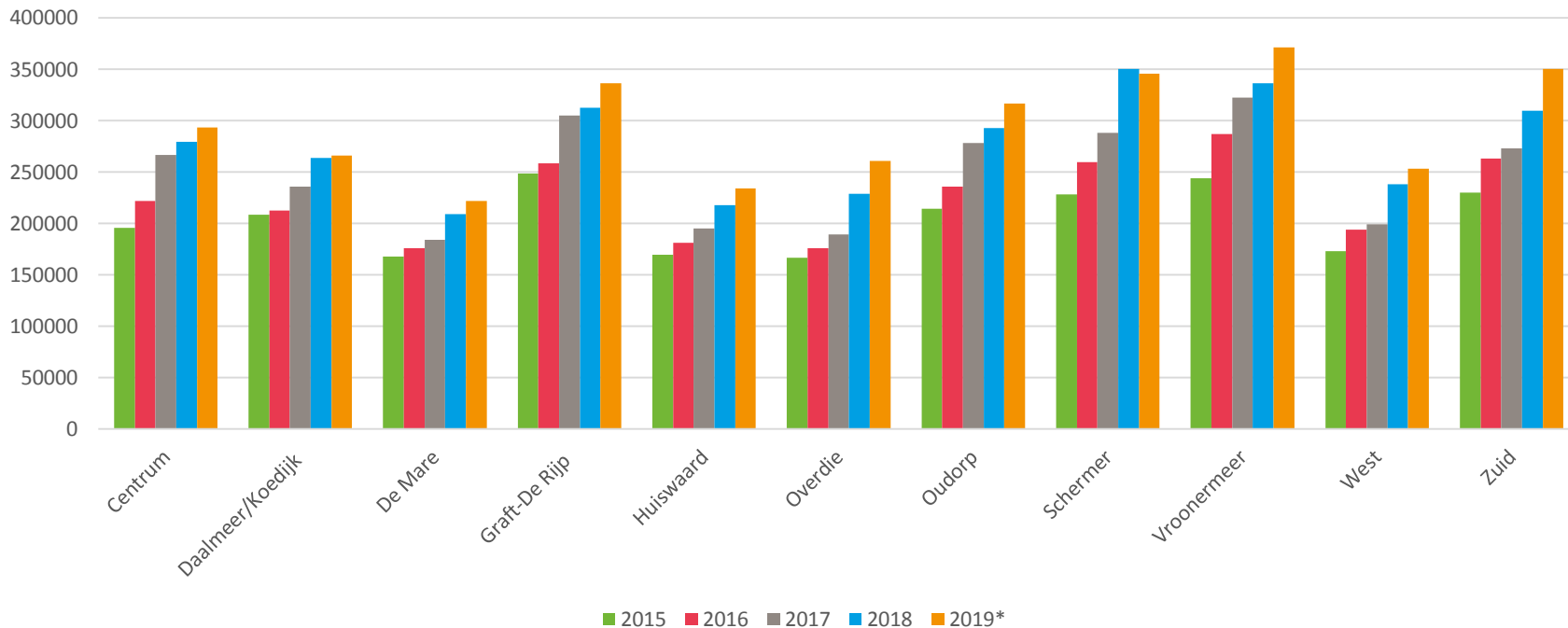


Bron: Woningmarkt cijfers.nl

*Eerste half jaar van 2019

Alternatieven: Koop

Gemiddelde koopsom naar wijken en jaren



Bron: Woningmarkt cijfers.nl

*Eerste half jaar van 2019

Alternatieven: Koop

Aanbod koopwoningen naar prijsklassen en wijken



	Tot 150.000	150.000 tot 185.000	185.000 tot 235.000	235.000 tot 300.000	300.000 tot 400.000	400.000 tot 600.000	Vanaf 600.000	Totaal
Centrum			10	23	24	26	16	99
Daalmeer/Koedijk		1	14	17	2	7	2	43
De Mare	1	1	19	11	3	1		36
Graft-De Rijp				2	2	9	10	23
Huiswaard		4	6	11	4			25
Oudorp				6	5	11		22
Overdie	2	3	5	5	5	1		21
Schermer				1	3	6	9	19
Vroonermeer			1	7	5	3	1	17
West	2	3	6	8	17	4	6	46
Zuid	1		2	1	10	4	2	20
Gemeente	6	12	63	92	80	72	46	371

Bron: Funda.nl, geraadpleegd op 6-8-2019

Alternatieven: Koop

Aanbod eengezinswoningen naar prijsklassen en wijken



	Tot 150.000	150.000 tot 185.000	185.000 tot 235.000	235.000 tot 300.000	300.000 tot 400.000	400.000 tot 600.000	Vanaf 600.000	Totaal
Centrum			4	12	12	15	12	55
Daalmeer/Koedijk		1	14	17	2	7	2	43
De Mare			18	10	2	1		31
Graft-De Rijp				2	2	8	10	22
Huiswaard			4	9	4			16
Oudorp				5	5	11		21
Overdie		1	4	4	2			11
Schermer				1	3	6	9	19
Vroonermeer			1	4	5	3	1	14
West			3	8	16	4	6	37
Zuid			2	1	7	4	2	15
Gemeente	0	1	50	73	60	59	42	286

Bron: Funda.nl, geraadpleegd op 6-8-2019

Alternatieven: Koop

Aanbod meergezinswoningen naar prijsklassen en wijken

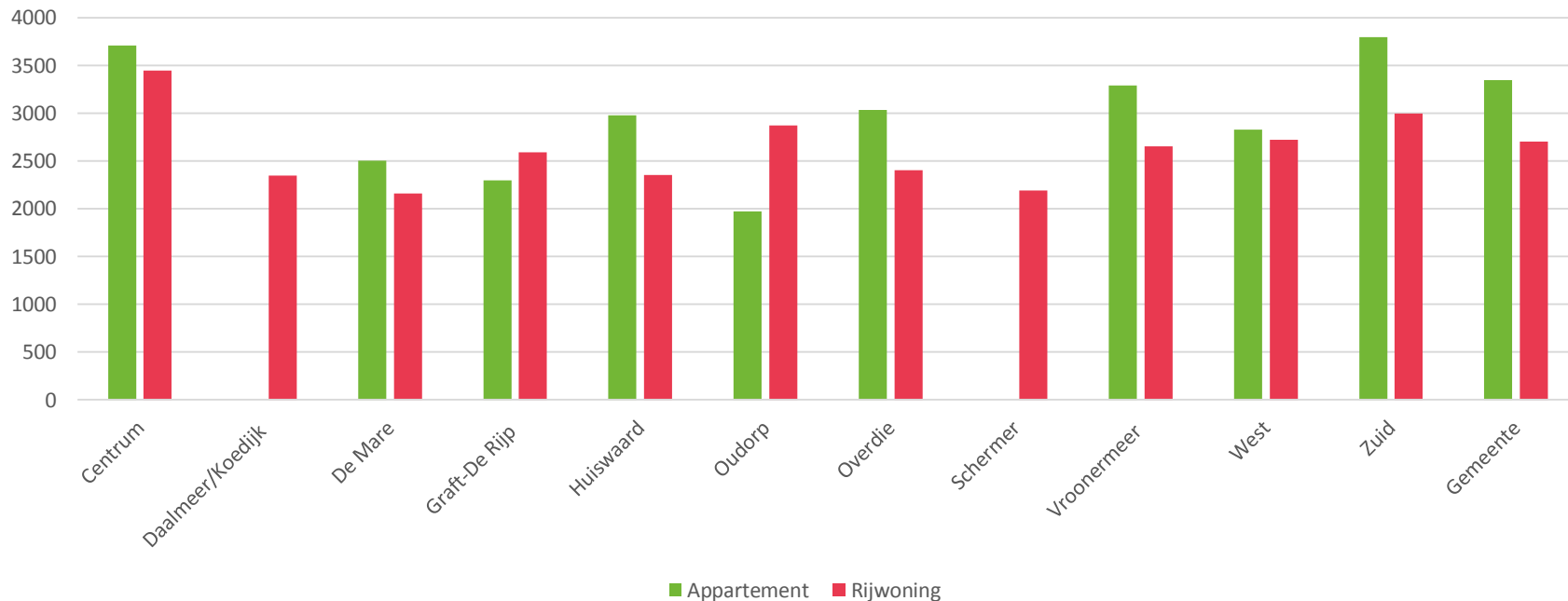


	Tot 150.000	150.000 tot 185.000	185.000 tot 235.000	235.000 tot 300.000	300.000 tot 400.000	400.000 tot 600.000	Vanaf 600.000	Totaal
Centrum			6	11	12	11	4	44
Daalmeer/Koedijk								
De Mare	1	1	1	1	1			5
Graft-De Rijp						1		1
Huiswaard		4	2	2				8
Oudorp				1				1
Overdie	2	2	1	1	3	1		10
Schermer				3				3
Vroonermeer								
West	2	3	3		1			9
Zuid	1				3			4
Gemeente	6	10	13	19	20	13	4	85

Bron: Funda.nl, geraadpleegd op 6-8-2019

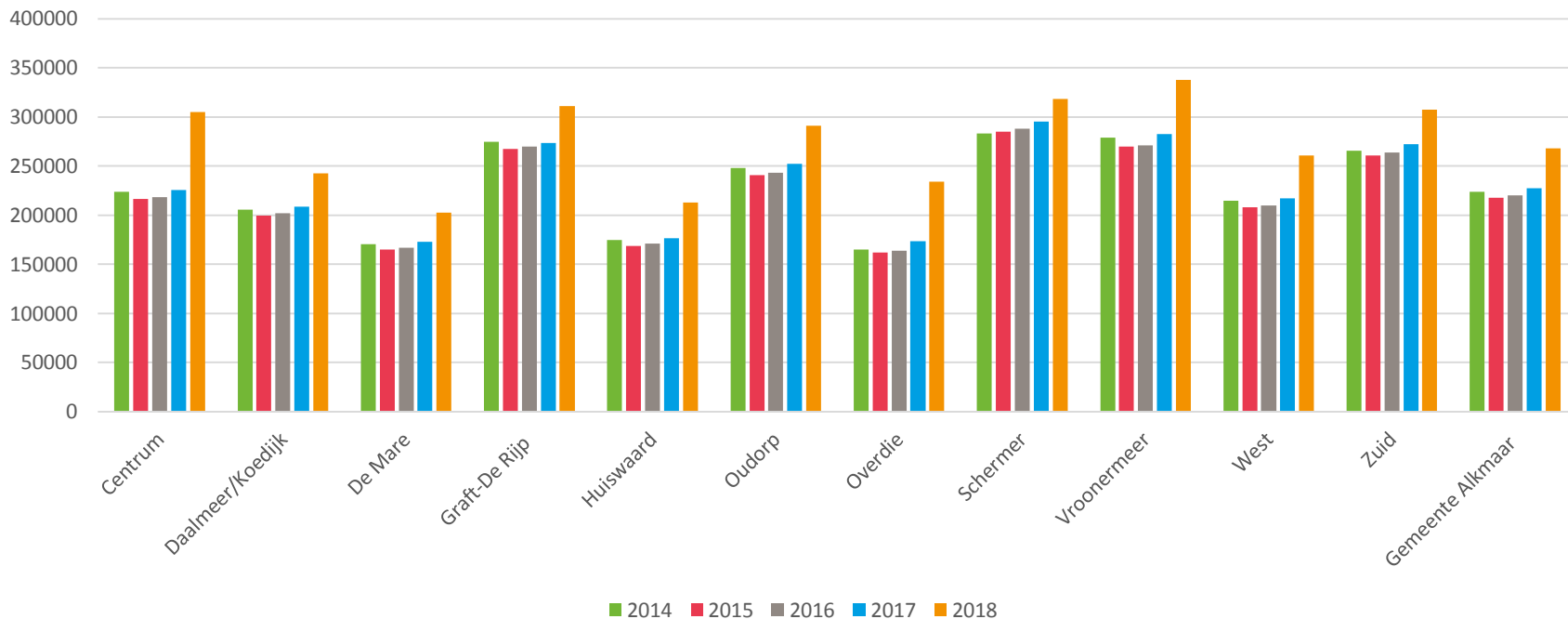
Alternatieven: Koop

Gemiddelde m2 prijs naar appartementen, rijwoningen en wijken



Bron: Funda.nl, geraadpleegd op 6-8-2019

WOZ-waarde ontwikkeling naar wijken



Bron: Lokale Monitor Wonen, waarstaatjegemeente.nl (jaren 2014 t/m 2017), WOZ-gegevens gemeente Alkmaar (2018)



CONCLUSIES

Is er sprake van schaarste?



	Indicatoren					
<i>Wijk</i>	<i>mutatie graad</i>	<i>reactie graad</i>	<i>actieve zoekduur (in jaren)</i>	<i>positie kandidaten lijst</i>	<i>Populariteits-indicator (reactie graad/ acceptatiegraad)</i>	<i>conclusie</i>
Centrum	10,7	263	2,1	6,42	150,2	Ja
Daalmeer/Koedijk	6,9	182	2,0	6,78	139,1	ja
De Mare	7,9	167	2,0	4,92	113,1	ja
Graft-De Rijk	5,7	77	2,6	4,86	61,3	ja
Huiswaard	5,2	201	2,3	6,07	134,4	ja
Ouddorp	7,4	156	1,6	5,48	84,3	ja
Overdie	5,9	183	2,1	4,75	128,8	ja
Schermer	7,4	71	3,4	3,25	38,7	ja
Vroonermeer	6,0	225	0,8	6,79	214,6	ja
West	9,1	142	1,8	5,89	86,2	ja
Zuid	7,1	187	1,5	4,95	139,2	ja

Conclusies: Is er sprake van schaarste? (1)



Om de schaarste te bepalen kijken we naar verschillende indicatoren:

- **Mutatiegraad**: Deze indicator geeft aan hoeveel woningen er jaarlijks van bewoners wisselen. De mutatiegraad geeft een percentage weer. Een mutatiegraad van rond de 10% is geen gezonde mutatiegraad. Ligt deze lager dan is er vaak sprake van schaarste. Ligt deze hoger dan is een gebied / woningtype vaak minder in trek waardoor deze sneller van bewoner wisselt. We zien dat in Alkmaar alle wijken een mutatiegraad van onder de 10 laten zien, met uitzondering van het centrum. Dit beeld toont een vrij gangbare marktdynamiek.
- De **reactiegraad** geeft het feitelijk aantal unieke reacties weer op een woning die wordt aangeboden. Bij een reactiegraad van boven de 50 kan gesteld worden dat er sprake is van schaarste. We zien dat de reactiegraad in alle wijken van de gemeente Alkmaar flink boven de norm van 50 valt.
- De **actieve zoekduur** geeft inzicht in de tijd in jaren die een woningzoekende actief bezig is met zoeken naar een woning. De actieve zoekduur is de tijd die zit tussen een eerste reactie tot het moment waarop een woning wordt toegewezen. Indien de actieve zoekduur rond een half jaar ligt kan worden gesproken van een gezonde woningmarkt. De actieve zoekduur ligt in de meeste wijken in Alkmaar rond 1,5 tot 2,5 jaar. Alleen in Vroonermeer ligt de zoekduur net iets onder het jaar. Vermoedelijk ligt de oplevering van nieuwbouw in 2018 hieraan ten grondslag.

Conclusies 1: Is er sprake van schaarste? (2)



- De **positie op de kandidatenlijst** geeft aan welke plek de woningzoekende had bij toewijzing. We zien dat de woningen gemiddeld genomen worden geaccepteerd door kandidaten uit de top 10 van de kandidatenlijst. In Schermer accepteert gemiddeld genomen de 3^e kandidaat op de kandidatenlijst een woning en in Vroonermeer accepteert de 7^e kandidaat op de kandidatenlijst.
- De belangrijkste indicator om de schaarste te bepalen is de **populariteitsindicator**. Daarbij deel je het aantal reacties door de acceptatiegraad. De acceptatiegraad is het aantal keer dat een woning aan een reagerende woningzoekende wordt aangeboden, alvorens deze geaccepteerd wordt door een woningzoekende. De populariteitsindicator geeft een zuiver beeld van het aantal gegadigden voor een beschikbare woning. De norm ligt rond een indicator van 20. Is de indicator lager dan 20 dan is er sprake van ontspanning op de huurwoningmarkt. Ligt deze hoger dan 20 dan is er sprake van schaarste. In alle wijken van Alkmaar zien we dat de populariteitsindicator ver boven de 20 ligt.

Is er sprake van schaarste?



Indicatoren						
<i>Prijsklassen</i>	<i>Mutatie graad</i>	<i>Reactie graad</i>	<i>Actieve zoekduur (in jaren)</i>	<i>positie kandidaten lijst</i>	<i>Populariteits-indicator (reactie graad/ acceptatiegraad)</i>	<i>Conclusie</i>
Tot €424,44	7,0	137	1,7	4,42	95,7	ja
€424,44 tot €607,46	7,1	129	3,0	5,12	79,8	ja
€607,46 tot € 651,03	6,9	103	2,3	3,28	82,9	ja
€651,03 tot €720,42	7,9	63	2,1	4,43	48	ja
Woningtype						
<i>Woningtype</i>	<i>Mutatie graad</i>	<i>Reactie graad</i>	<i>Actieve zoekduur (in jaren)</i>	<i>positie kandidaten lijst</i>	<i>Populariteits-indicator (reactiegraad/ acceptatiegraad)</i>	<i>Conclusie</i>
Appartement met lift	8,8	77	2,7	3,22	45,4	ja
Appartement zonder lift	8,8	135	2,9	5,39	38,8	ja
Eengezinswoning	4,6	116	2,4	5,06	98,1	ja

Conclusies 1: Is er sprake van schaarste? (3)



De voorgaande conclusies gaan in op de schaarste in wijken. Naast de wijken is eveneens onderzocht of in alle prijscategorieën en woningtypes sprake is van schaarste in de gemeente Alkmaar. Daarbij is het belangrijk om in acht te nemen dat in een heel aantal wijken niet alle woningtypes/prijsklassen voldoende aanwezig zijn om hier een duidelijke conclusies te verbinden. Zo zijn er in Graft de rijp en Vroonermeer nauwelijks verhuringen geweest onder de kwaliteitskortingsgrens van € 424,-. De conclusies voor de gemeente Alkmaar zijn als volgt:

- Van alle huurprijsklassen ligt de **mutatiegraad** onder de 10%. De mutatiegraad van appartementen ligt ook onder de 10% en van eengezinswoningen met 5% ver onder de 10%. Dit beeld toont een vrij gangbare marktdynamiek.
- De **reactiegraad** is binnen de huurprijsklasse tot € 424,- het hoogst en binnen de huurprijsklasse € 651,- tot € 720,- het laagst. Er wordt het meest gereageerd op appartementen zonder lift en het minst op appartementen met lift. De reactiegraad voor alle huurprijsklasse en woningtypes groter dan 50 en kan daarmee worden gesteld dat er sprake is van schaarste.
- De **actieve zoekduur** is het hoogst binnen de huurprijsklasse € 424,- tot € 607,- en het woningtype appartement zonder lift. Woningzoekenden zijn gemiddeld 3 jaar actief aan het zoeken naar een woning binnen dit type en prijsklasse. Woningzoekenden die een woning zoeken binnen de huurprijsklasse tot € 424,- zijn gemiddeld 1,7 jaar actief aan het zoeken naar een woning.

Conclusies 1: Is er sprake van schaarste? (4)



- Woningen vanaf €607,- tot € 651,03,- worden gemiddeld genomen toegewezen aan de derde **kandidaat op de lijst**. Dit indiceert dat er binnen deze prijsklasse weinig woningen worden geweigerd. De mutatiegraad van deze huurprijsklasse is dan ook het laagst (6,9%). Appartementen met lift worden gemiddeld gezien aan de derde kandidaat op de lijst toegewezen. De eengezinswoningen en appartementen zonder lift aan de vijfde kandidaat.
- De belangrijkste indicator om de schaarste te bepalen is de **populariteitsindicator**. Binnen alle huurprijsklasse en woningtypes van Alkmaar zien we dat de populariteitsindicator boven de 20 ligt en is er sprake van schaarste.

Eindconclusie:
Is er sprake van schaarste?



*Kijkend naar de afzonderlijke wijken, woningtypes en prijsklassen concluderen we dat er over de gehele breedte in de gemeente Alkmaar **sprake is van schaarste** binnen de sociale huur.*

Is deze schaarste van structurele aard?



Wijk	Indicatoren					
	verloop mutaties	verloop reacties 2014-2018	verloop actieve zoekduur	verloop positie kandidatenlijst	Verloop populariteits-indicator (factor)	conclusie
Centrum	-47,17%	+282%	+31%	-27%	4,9	Ja
Daalmeer/Koedijk	-2,73%	+101%	+31%	+22%	2,2	Ja
De Mare	-1,73%	+81%	+16%	-20%	2,2	Ja
Graft-De Rijp	-29,63%	+74%	+55%	-10%	2,3	Ja
Huiswaard	+24,07%	+64%	+17%	+26%	1,8	Ja
Ouddorp	+2,86%	+119%	-19%	-1%	2,2	Ja
Overdie	-45,61%	+59%	+13%	-34%	1,7	Ja
Schermer	-55,56%	+94%	+54%	-59%	4,3	Ja
Vroonermeer	+300,00%*	+212%	-25%	+130%	3,7	Ja
West	-12,50%	+124%	+26%	-7%	2,2	Ja
Zuid	11,61%	+52%	-15%	-16%	1,8	Ja

* Vertekend beeld door nieuwbouw

Conclusies 2: Is deze schaarste van structurele aard? (1)



Om te kijken of de schaarste van structurele aard is hebben we de indicatoren vanuit de eerste stap over een aantal jaren geanalyseerd (2014-2018). De conclusies zijn als volgt:

- De **mutatiegraad** op zichzelf geeft geen goede indicatie voor het aantonen van een structurele schaarste. We kijken daarom naar het **verloop van het aantal verhuringen** (mutaties). De vuistregel is, als het aantal verhuringen toeneemt dan kan er sprake zijn van een afnemende druk, neemt het aantal verhuringen af, dan kan er sprake zijn van een toenemende druk. In 7 van de 11 wijken zien we dat het aantal verhuringen is afgenomen. In de andere 4 wijken zijn we een stijging van het aantal verhuringen. Toename van het aanbod (nieuwbouw) ligt hieraan ten grondslag.
- Gelijktijdig zien we dat het aantal reacties (**reactiegraad**) in alle wijken is toegenomen. In een aantal wijken is het aantal reacties meer dan verdubbeld.
- In 8 van de 11 wijken zien we dat ook de **actieve zoekduur** is toegenomen. In een aantal wijken zien we een lichte daling ten opzichte van 2014. De toevoeging van nieuwbouw heeft hier waarschijnlijk een belangrijke rol in gespeeld.
- Ook zien we dat in 8 van de 11 wijken de **positie van de kandidaat op de kandidatenlijst** is gedaald. Dit betekent dat woningen in 2014 werden geaccepteerd door kandidaten die lager op de kandidatenlijst stonden dan de kandidaten in 2018. In de andere 3 wijken zien we dat de positie is gestegen. De kandidaten staan hier in 2018 lager op de lijst dan in 2014.
- De **populariteitsindicator** is voor alle wijken toegenomen.

Is deze schaarste van structurele aard?



	Indicatoren					
<i>Prijsklassen</i>	<i>verloop mutaties</i>	<i>verloop reacties 2014-2018</i>	<i>Verloop actieve zoekduur</i>	<i>Verloop positie kandidatenlijst</i>	<i>Verloop populariteits-indicator (factor)</i>	<i>Conclusie</i>
Tot €424,44	+1,4%	+146%	-20%	+26%	3,0	Ja
€424,44 tot €607,46	+31,6%	+90%	+70%	-26%	3,1	Ja
€607,46 tot € 651,03	-49,7%	+197%	+93%	-75%	4,3	Ja
€651,03 tot €720,42	-61,0%	+468%	+2%	-20%	2,0	Ja
	Indicatoren					
<i>Woningtype</i>	<i>verloop mutaties</i>	<i>verloop reacties 2014-2018</i>	<i>Verloop actieve zoekduur</i>	<i>Verloop positie kandidatenlijst</i>	<i>Verloop populariteits-indicator (factor)</i>	<i>Conclusie</i>
Appartement met lift	-12%	+53%	+33%	-13%	3,9	Ja
Appartement zonder lift	-24%	+58%	+12%	-2%	3,1	Ja
Eengezinswoning	+51%	+315%	+18%	-35%	4,5	Ja

Conclusies 2: Is deze schaarste van structurele aard? (2)



De voorgaande conclusies gaan in op de structurele schaarste in wijken. Naast de wijken is eveneens onderzocht of in alle prijscategorieën en woningtypes sprake is van structurele schaarste in de gemeente Alkmaar. Daarbij is het belangrijk om in acht te nemen dat in een heel aantal wijken niet alle woningtypes/prijsklassen voldoende aanwezig zijn om hier een duidelijke conclusies te verbinden. Zo zijn er in Graft de rijp en Vroonermeer nauwelijks verhuringen geweest onder de kwaliteitskortingsgrens van € 424,-. De conclusies voor de gemeente Alkmaar zijn als volgt:

- Voor de huurprijsklassen € 607,- tot € 651,- en € 651,- tot € 720,- is er een afname van verhuringen te zien. Dit geldt ook voor de appartementen. Hier kan sprake zijn van een toenemende druk. Voor de huurprijsklassen tot € 424,- en € 424,- tot € 607,- en de eengezinswoningen is er een toename van verhuringen te zien. Daarmee kan hier juist sprake zijn van een afnemende druk.
- De **reactiegraad** is voor alle huurprijsklassen en woningtypes toegenomen. Voor een aantal prijsklassen en woningtypes is het aantal reacties meer dan verdubbeld.
- De **actieve zoekduur** is voor alle woningtypes en voor bijna alle huurprijsklassen toegenomen. In de huurprijs klasse tot € 424,- valt een lichte daling te zien.
- de **positie van de kandidaat op de kandidatenlijst** is voor alle woningtypes gedaald. Ook is de positie van de kandidaat op de kandidatenlijst voor bijna alle huurprijsklassen gedaald, behalve voor de huurprijsklasse tot € 424,-. In 2014 stonden de kandidaten hoger op de lijst wanneer zij een woning tot € 424,- per maand accepteerden dan in 2018.
- De **populariteitsindicator** is voor alle huurprijsklassen en woningtype toegenomen.

Eindconclusie: Is deze schaarste van structurele aard?



*Kijkend naar de afzonderlijke wijken, woningtypes en prijsklassen concluderen we dat er over de gehele breedte in de gemeente Alkmaar **sprake is van structurele schaarste** binnen de sociale huur.*

NB: we zien voor een enkele wijk de actieve zoekduur wat afnemen en de mutaties toenemen. De toevoeging van nieuwbouw speelt hierin vermoedelijk een belangrijke rol. Daarnaast zien we dat in deze wijken het aantal reacties en de populariteitsindicator toeneemt.

Zijn er alternatieven beschikbaar?



Indicatoren							
Wijk	<i>particuliere huur sociaal (% van totale beschikbare aanbod)</i>	<i>particuliere huur vrije sector (% van totale beschikbare aanbod)</i>	<i>goedkope koop < € 185.000 (% van totale beschikbare aanbod)</i>	<i>betaalbare koop < € 235.000 (% van totale beschikbare aanbod)</i>	<i>Gemiddelde keuze index lage inkomens (tot EU grens)</i>	<i>Gemiddelde keuze index midden inkomens (EU grens tot € 55.000)</i>	<i>conclusie</i>
Centrum	24%	12%	0%	10%	1,0	2,2	Ja
Daalmeer/Koedijk	4%	10%	2%	18%	0,8	1,9	Ja
De Mare	20%	6%	2%	18%	1,1	2,1	Ja
Graft-De Rijk	9%	28%	0%	0%	1,0	1,2	Ja
Huiswaard	10%	6%	10%	12%	1,1	2,4	Ja
Ouddorp	22%	10%	0%	2%	0,9	0,7	Ja
Overdie	9%	4%	13%	10%	1,1	2,7	Ja
Schermer	8%	27%	0%	5%	0,6	1,2	Ja
Vroonermeer	0%	3%	0%	3%	1,9	1,0	Ja
West	8%	12%	8%	7%	1,2	2,0	Ja
Zuid	17%	9%	4%	3%	1,0	0,8	Ja

Conclusies 3: Zijn er alternatieven beschikbaar? (1)



- De allerlaagste inkomensgroepen zijn in theorie volledig aangewezen op de sociale huur. Voor een deel heeft deze groep ook vermogen waardoor koop of particuliere huur tot de mogelijkheden behoort. Inzicht in het vermogen van inwoners op wijkniveau is niet beschikbaar. Wij beperken ons in de analyses dan ook tot de verschillende inkomensgroepen.
- De iets hogere inkomensgroepen (vanaf ca. 35.000 tot ca. 55.000 kunnen voor een deel ook beroep doen op alternatieven, zoals particuliere huur en sociale en betaalbare koopwoningen.
- Allereerst hebben we het beschikbaar aanbod (particuliere huur, sociale koop en betaalbare koop) in beeld gebracht. Dit aanbod is beperkt beschikbaar, maar de beschikbaarheid en bereikbaarheid hiervan zegt pas iets als dit wordt gespiegeld aan de potentiële vraag van de verschillende groepen. ook de vraag van de verschillende inkomensgroepen. Daarmee geven we inzicht in de bereikbaarheid en beschikbaarheid van het aanbod voor de groepen. Dit geven we weer aan de hand van een keuzeindex.

Conclusies 3: Zijn er alternatieven beschikbaar? (2)



Keuze-index aanbod/vraag	tot HT-grens	Tot EU-grens	Tot €41.056	Tot €50.000	Tot €55.000	Tot €65.000	Vanaf €65.000
Centrum	0,1	0,5	2,3	2,1	2,3	5,4	1,1
Daalmeer/Koedijk	0,5	0,8	1,1	1,9	1,9	2,4	0,1
De Mare	0,5	1,0	1,7	2,5	1,6	2,2	0,1
Graft-De Rijp	0,3	0,5	2,3	1,7	0,8	0,4	0,3
Huiswaard	0,4	0,8	2,0	2,6	2,2	2,9	0,2
Oudorp	0,4	0,7	1,5	0,7	0,6	0,7	0,1
Overdie	0,3	1,0	2,1	3,1	2,3	2,7	0,3
Schermer	0,2	0,3	1,5	1,4	1,1	0,7	0,4
Vroonermeer	2,0	3,4	0,3	0,5	1,4	2,9	0,4
West	0,5	0,8	2,2	2,2	1,8	2,1	0,5
Zuid	0,4	0,8	1,8	1,1	0,6	0,7	0,2

<1,5	Weinig keuzemogelijkheden (lage keuze-index)
1,5-2,5	
2,5-3,5	
>3,5	Veel keuzemogelijkheden (hoge keuze-index)

Conclusies 3: Zijn er alternatieven beschikbaar? (3)



- In de gemeente Alkmaar is in de particuliere huur (met een sociale huurprijs) een beperkt aanbod beschikbaar. In een aantal wijken is het aanbod in de particuliere voorraad zelfs nihil. Alleen in het centrum van Alkmaar zijn er woningen beschikbaar in dit prijssegment.
- In de vrije sector huur zien we een vergelijkbaar beeld als bij de sociale huur. Het aanbod is iets groter maar nog steeds zeer beperkt. Daar komt bij dat de inkomenseisen van de vrije sector huur van dien aard zijn dat het segment nauwelijks bereikbaar is voor de lage en middeninkomens tot ca. € 55.000,-.
- Het huidige aanbod aan goedkope koopwoningen (tot € 185.000) is in alle wijken zeer beperkt beschikbaar.
- Het aanbod aan betaalbare koop (tot ca. € 235.000) is iets ruimer, daarbij dient gezegd te worden dat het hier vaak nog gaat om relatief kleine woningen en daarmee voor een aantal huishoudentypes (waaronder gezinnen) geen gewenst woningtype betreft.

Eindoordeel:



De sociale woningvoorraad in de gemeente Alkmaar is in alle wijken en segmenten schaars te noemen. Deze schaarste is geen momentopname maar is van structurele aard. Er zijn nauwelijks alternatieven beschikbaar.

De allerlaagste inkomensgroepen zijn voornamelijk afhankelijk van sociale huur. Particuliere huur en koop zijn zonder vermogen geen reëel alternatief. Voor de groepen met een inkomen tussen € 35.000 en € 55.000 is er een beperkt alternatief beschikbaar. Deze groepen ondervinden hevige concurrentie van hogere inkomensgroepen waardoor de kansen voor de lagere en middeninkomens op de woningmarkt nog verder worden beperkt.