



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

RAPPORT

Schaarste-onderzoek in Alkmaar

Ten behoeve van de huisvestingsverordening



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.

RAPPORT

Schaarste-onderzoek in Alkmaar

Ten behoeve van de huisvestingsverordening

Opdrachtgever



Contactpersoon

Frans van Vessem

Projectnummer

P45590

Datum

19 april 2023

Auteurs

Veerle Veraart; veerle.veraart@rigo.nl;

Tobias Meppelink; tobias.meppelink@rigo.nl.

Inhoud

1	Inleiding	2
2	Woningtekort in Nederland	5
3	Dynamiek op de woningmarkt	6
3.1	Dynamiek vraag en aanbod	6
3.1.1	Woningtypen	7
3.1.2	Prijsklassen	8
3.2	Vraag versus recent betrokken	10
3.2.1	Spanningsindicator	11
4	Huidige situatie op de woningmarkt	13
4.1	De woningvoorraad	13
4.2	Sociale huursector	13
4.2.1	Toegang en verdeling	14
4.2.2	Woningzoekenden en zoekgedrag	14
4.2.3	Verhuringen	17
4.2.4	Slaagkansen	25
4.2.5	Samenvattend	28
4.3	Particuliere huursector	29
4.3.1	Actueel aanbod	29
4.3.2	Toegankelijkheid	31
4.3.3	Samenvattend	33
4.4	Koopsector	34

4.4.1	Woningmarktindicatoren	34
4.4.2	Prijsonwikkeling	38
4.4.3	Actueel aanbod	40
4.4.4	Toegankelijkheid	42
4.4.5	Samenvattend	46
5	Conclusie	48
Bijlage 1	50	
Bijlage 2	51	
Bijlage 3	52	

1 Inleiding

De gemeente Alkmaar treft voorbereidingen voor het invoeren van een vernieuwde huisvestingsverordening. Via deze verordening kunnen gemeenten gebruikmaken van de instrumenten die de Huisvestingswet 2014 biedt voor sturing op de woonruimteverdeling en woningvoorraadbeheer. Om van deze instrumenten gebruik te mogen maken, is een schaarste-onderzoek en -onderbouwing noodzakelijk.

Over het instrumentarium uit de Huisvestingswet 2014

De gemeente grijpt slechts in de woonruimteverdeling als dat noodzakelijk is voor het bestrijden van onevenwichtige en onrechtvaardige effecten van schaarste aan woonruimte voor groepen woningzoekenden. In veel woningmarktgebieden zullen niet alle huurwoningen schaars zijn. Het is de bedoeling dat gemeentelijke regels alleen betrekking hebben op de categorieën woningen die schaars zijn. Daarom is het zaak een onderscheid te maken naar verschillende clusters van woningen, bijvoorbeeld op basis van woningtype en huurprijsklasse.

Op eenzelfde wijze kan de gemeente ook sturen op het gebruik van de woningvoorraad middels woningvoorraadbeheer. Deze sturing kan vormkrijgen door het onttrekken, samenvoegen of omzetten van aangewezen categorieën van woonruimte en woningvorming vergunningplichtig te maken. Daarnaast kan het splitsen van een gebouw in appartementsrechten vergunningplichtig worden gemaakt. De redenatie is dan dat bij onttrekking, maar ook bij samenvoeging en omzetting schaarse woonruimte voor een bepaalde doelgroep verloren gaat.

In dat kader wordt in deze rapportage schaarste op de woningmarkt in de gemeente Alkmaar onderzocht.

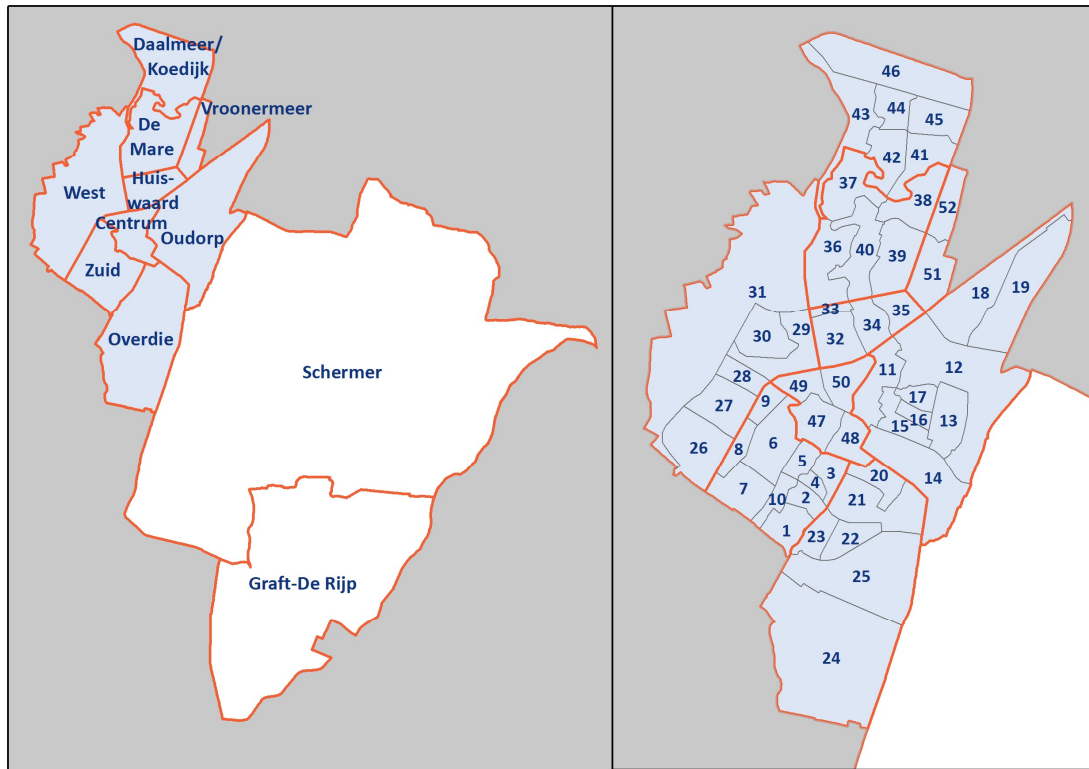
Onderzoeksvraag

De onderzoeksvraag die we ter onderbouwing van de inzet van de huisvestingsverordening beantwoorden is de volgende:

In welk deel van de woningvoorraad kan in Alkmaar van schaarste worden gesproken?

Voor het beantwoorden van deze vraag bekijken we met name in welke mate er sprake is van schaarste in de verschillende segmenten van de woningvoorraad.

Onderzoeksgebied



1 Kooimeer	14 Schermereiland en Omval	27 De Hoef I en II	40 De Mare
2 Dillenburg en Stadhouderskwartier	15 -Zuid	28 Bergerwegkwartier	41 Zuidoost
3 Staatsliedenkwartier en Landstraten	16 -Midden	29 Blaeustraatkwartier	42 Zuidwest
4 Oud-Rochdale	17 -Noord	30 Bergermeer	43 Koedijk en De Weijdt
5 Emmakwartier	18 De Nollen	31 Landelijk gebied-	44 Noordwest
6 Nassaukwartier en Hout	19 Beverkoog	32 West	45 Daalmeer-
7 Oranjepark	20 Oud-Overdie	33 Huiswaard-1-Zuid	46 Noordoost
8 Cranenbroek	21 Oosterhout	34 Muiderwaard	47 Landelijk gebied Noord
9 Bloemwijk en Zocherkwartier	22 Overdie-Oost	35 Huiswaard-2-West	48 Binnenstad-
10 Burgemeesterskwartier	23 Overdie-West	36 t Rak-Zuid	49 Oost
11 Rekerbuurt en Ooievaarsnest	24 Zuid	37 t Rak-Noord	50 Spoorbuurt
12 Oudorp-Noord en Oudorp-Oost	25 Boekelermeer-	38 De Horn-Noord	51 Overstad
13 Oudorp-Centrum	26 Noord	39 De Horn-Zuid	52 Vroonermeer-
			52 Noord

Leeswijzer

Allereerst beschrijven we de landelijke en regionale context omtrent schaarste op de woningmarkt in hoofdstuk 2. Dan zoomen we in op de woningmarkt van Alkmaar. We onderzoeken eerst de woningmarkt als geheel op basis van het Woononderzoek Nederland 2021 in hoofdstuk 3. Deze analyse geeft inzicht in de vraag naar woningen van woningzoekenden en het potentiële aanbod en de verhoudingen tussen de verschillende segmenten. Vervolgens volgen we de zoektocht van woningzoekenden langs de verschillende segmenten in hoofdstuk 4. Er wordt per segment van de woningmarkt gekeken naar de mogelijkheden voor woningzoekenden aan de hand van indicatoren die op krapte kunnen duiden. Tenslotte wordt in hoofdstuk 5 de toegankelijkheid en betaalbaarheid van de segmenten voor woningzoekenden van verschillende doelgroepen onderzocht om de eventuele effecten van schaarste in beeld te brengen. In hoofdstuk 6 volgt onze conclusie en beantwoording van de onderzoeksvraag.

2 Woningtekort in Nederland

In Nederland is er een groeiend tekort aan woningen. Voor 2030 moeten er zo'n 900.000 nieuwe woningen gerealiseerd worden. Druk op de woningmarkt is al lang niet meer een Randstedelijk probleem: een flink deel van de nieuw te bouwen woningen moeten ook buiten de Randstad gebouwd worden. In welke mate is er schaarste aan woningen in Nederland en in de regio Alkmaar?

In Nederland is sprake van een woningtekort: de omvang ervan wordt geschat op 3,9 procent van de woningvoorraad in 2022, ofwel 315.000 woningen¹. De schatting van het tekort wordt gemaakt door de woningvraag – op basis van het aantal huishoudens in bijzondere woonoplossingen en de aanwas van nieuwe huishoudens – te vergelijken met het aantal beschikbare woningen. Het woningtekort in woningmarktregio Alkmaar wordt becijferd op 2,8 procent. Het gaat om een tekort van ruim 9.500 woningen. In de COROP-regio Alkmaar en omgeving is het woningtekort in 2022 2,6 procent: een tekort aan ruim 3.000 woningen.

Ook uit het recente WoonOnderzoek Nederland 2021² komt naar voren dat meer verhuisgeïnteresseerde huishoudens actief op zoek zijn naar een woning. Ten opzichte van het onderzoek uit 2018 is een groei te zien van 16 procent. Volgens de onderzoekers is de toename van woningzoekenden groter dan valt te verwachten op basis van de groei van het aantal huishoudens in deze periode. Ook wordt in het onderzoek geconcludeerd dat hoge prijzen vaker een belemmering zijn voor het vinden van een woning. Ruim een derde van de actief woningzoekenden geeft dit als reden aan, terwijl dit percentage in 2018 op 17 procent lag. Tegelijkertijd observeren de onderzoekers ook dat het aantal huishoudens dat doorstroomde van huur naar koop daalde met 20 procent ten opzichte van 2018, terwijl het aantal doorstromers binnen de koopsector juist toenam met 18%. Dat kan verklaard worden door de sterke prijsstijgingen op de koopwoningmarkt in deze periode, wat de stap van huur naar koop moeilijker heeft gemaakt.

Tenslotte zijn er ook landelijke en gemeentelijke cijfers die de druk op de koopwoningmarkt samenvatten. BPD publiceert jaarlijks een hittekaart van Nederland die weergeeft waar de woningmarkt het meest onder druk staat³. De gemeenten in Nederland worden gerankt op basis van aantal woningtransacties, de gemiddelde koopsom en de huishoudensprognose tot 2030. In de meeste recente update van 2022 waarschuwt BPD dat de woningmarkt 'dreigt droog te koken'. Door een daling in het aantal verkochte woningen, gecombineerd met het hoge woningtekort en hoge verkoopprijzen loopt de druk op de koopwoningmarkt in Nederland verder op. Die druk is het hoogst in de Randstad. Ook Alkmaar wordt gekenmerkt door een hoge druk volgens BPD. De gemeente staat op plek 58 van de 352 onderzochte gemeenten.

¹ ABF (2022) Dashboard Woningtekort.

² Ministerie van BZK (2022) Kernpublicatie van het WoON 2021 onderzoek.

³ BPD (2022) Hittekaart 2022 Woningmarkt kookt droog.

3 Dynamiek op de woningmarkt

We zoomen verder in op de gemeente Alkmaar. Voordat we ingaan op de vraag in welke mate er sprake is van schaarste in de sociale huur, particuliere huur- en koopsector, bekijken we eerst de woningmarkt als geheel. We onderzoeken in dit hoofdstuk de globale vraag en aanbodverhoudingen tussen de verschillende segmenten, om een eerste indruk te krijgen van de druk op de Alkmaarse woningmarkt.

3.1 Dynamiek vraag en aanbod

In deze paragraaf wordt een schatting gemaakt van vraag en aanbod anno 2021 op basis van gedrag van huishoudens volgens het WoonOnderzoek Nederland 2021 (WoON 2021). Het WoON2021 is een steekproef onder alle personen van 18 jaar en ouder en bevat gedetailleerde informatie over de woonsituatie van de Nederlandse bevolking en haar wensen en behoeften op het gebied van wonen. Het biedt een schat aan gegevens over de kenmerken van huishoudens in alle segmenten, hun woonwensen alsmede over gerealiseerd verhuisgedrag.

Door het betrekken van gegevens over de lokale woningvoorraad en bevolking kan binnen het WoON een simulatie worden gemaakt voor de gemeente Alkmaar. Op basis van de simulatie onderzoeken we in dit hoofdstuk de vraag van verhuisgeneigde huishoudens in Alkmaar, het potentieel vrijkomende aanbod en actueel vrijgekomen woningen om inzicht te krijgen in de vraag-aanbod verhoudingen. Zie het blauwe kader voor een toelichting op de analyse.

WoON-analyse

Op basis van de door woningzoekenden gevraagde woningen en uit de voorraad aangeboden woningen, kan een indruk worden verkregen van de **krachte/ruimte per segment op de woningmarkt**. Onder aanbod verstaan we hier de woningen die vrij zouden komen indien woningzoekende doorstromers ook verhuizen. Omdat doorstromers ook een (andere) woning vragen, zijn vraag en aanbod door doorstromers kwantitatief aan elkaar gelijk. Dat geldt echter niet per segment en ook niet als rekening wordt gehouden met de gewenste gemeente. Veel doorstromers zoeken een andere woning dan ze aanbieden.

Behalve naar gevraagde en potentieel uit voorraad aangeboden woningen kijken we in de analyse ook naar **daadwerkelijk betrokken woningen** in de twee jaar voorafgaand aan het onderzoek. Dit geeft een beeld of mensen die willen verhuizen dat ook daadwerkelijk doen. De aantallen recent betrokken woningen liggen over de hele linie vaak een stuk lager. Dat kwantitatieve verschil komt doordat niet alle verhuisplannen even hard zijn, maar ook omdat het aanbod niet goed aansluit op de vraag. Het daadwerkelijk betrokken aanbod weerspiegelt niet alleen de door doorstroming vrijgekomen woningen, maar ook andere vormen van aanbod in de afgelopen jaren, waaronder aanbod door overlijden en aanbod door nieuwbouw.

Deze vraag-aanbod analyse heeft een hoog **theoretisch gehalte**. Ten eerste zijn niet alle vormen van vraag en aanbod met een enquête goed te meten. Denk aan vraag als gevolg van scheiding of aanbod door overlijden. Ten tweede is het aanbod pas echt aanbod als er daadwerkelijk wordt doorgestroomd. In de praktijk komt veel doorstroming niet tot stand. Het kan dus voorkomen dat er in theorie overschotten in een bepaald segment zijn (meer

aanbieders dan vragers), maar in de praktijk niet. Dit zien we bijvoorbeeld vaak in de middenhuur: er zijn doorgaans meer aanbieders dan vragers in de middenhuur, maar omdat veel huishoudens niet terecht kunnen in de sociale huur of de koop, wordt de middenhuur in de praktijk toch veel betrokken. Het is dus ondanks deze kanttekeningen zinvol om te constateren in welke segmenten de tekorten groot zijn en in welke klein of zelfs negatief. Als het tekort in het ene segment wordt verminderd, kan het zijn dat de doorstroming uit een ander segment wel toeneemt en overschotten zich alsnog manifesteren.

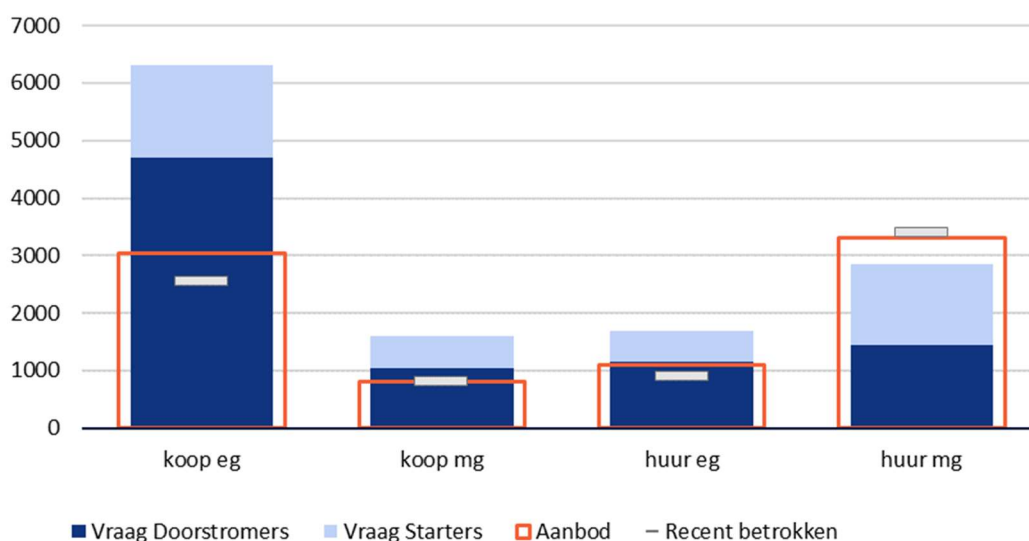
De hier gepresenteerde aantallen en analyses dienen vooral **om een beeld te geven van de verhoudingen tussen vraag en aanbod** op de lokale woningmarkt.

3.1.1 Woningtypen

In Figuur 3-1 is te zien dat de vraag naar eengezinskoopwoningen het grootst is op basis van woonwensen. Deze vraag is substantieel hoger dan het potentiële aanbod uit de voorraad op basis van gedrag van huishoudens uit het WoON. Het aantal recent betrokken eengezinskoopwoningen, op basis van huishoudens die in het WoON2021 hebben aangegeven tot 2 jaar voor het onderzoek te zijn verhuisd naar het betreffende woningtype, ligt nog lager. De vraag naar meergezinskoopwoningen ligt weliswaar lager dan bij de eengezinswoningen, wel is deze hoger dan potentieel wordt aangeboden of daadwerkelijk recent is betrokken. Het aanbodtekort aan eengezinskoopwoningen hangt samen met het feit dat bestaande bewoners van deze woningen geen verhuisplannen hebben; zij bieden dus niet aan, terwijl er wel veel doorstromers uit de huursector (alsook starters) naar een eengezinskoopwoning op zoek zijn.

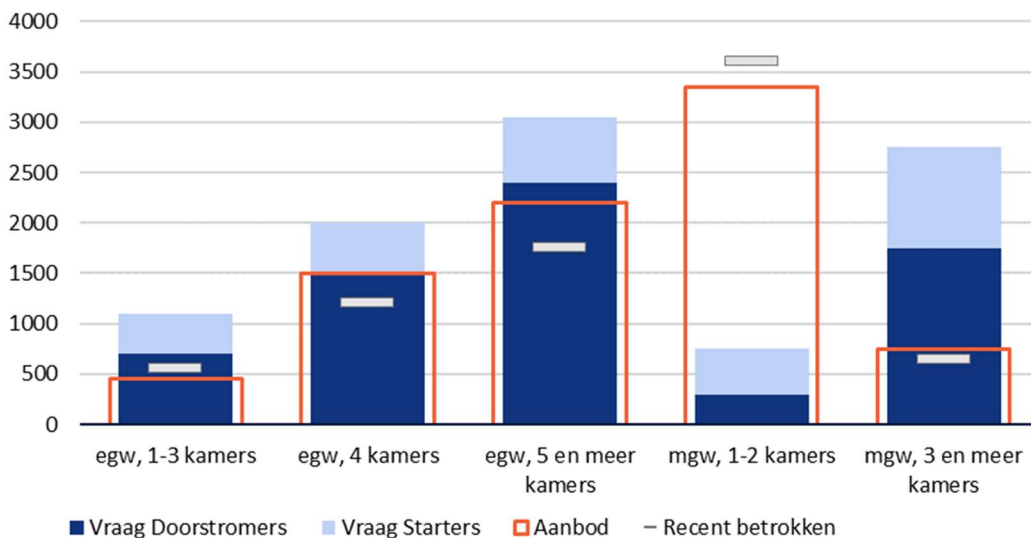
In de huursector zijn vraag en aanbod meer in balans. Al is ook in deze sector meer vraag naar de eengezinswoningen dan naar de appartementen. Dat betekent niet dat het gemakkelijk is om aan een (meergezins)huurwoning te komen. In de praktijk komt veel van het potentiële aanbod niet vrij, omdat woningzoekenden niet doorstromen. En ze stromen niet door, omdat er te weinig aanbod is in koopsector, waar huurders mogelijk graag naartoe zouden willen verhuizen.

Figuur 3-1 Vraag en aanbod naar eigendom en woningtype. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO.



De vraag naar grotere woningen (eengezinswoningen met 5 of meer kamers of appartementen met 3 of meer kamers) is het grootst, zie ook Figuur 3-2. In de laatste categorie lijkt ook de druk het grootst. Er is minder potentieel aanbod van grotere meergezinswoningen en ook weinig recent betrokken. Aan kleine appartementen, met 1 of 2 kamers, is er juist een enorm overschot. Dat suggereert dat veel huishoudens in kleine appartementen de wens hebben om groter te wonen, maar dat het moeilijk is om die wens te vervullen vanwege de hoge prijs of lage beschikbaarheid van grotere woningen. Hoewel de actieve vraag naar kleine appartementen dus laag is, worden ze wegens een gebrek aan alternatief wel betrokken.

Figuur 3-2 Vraag en aanbod naar woningtype en kamertal. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO.

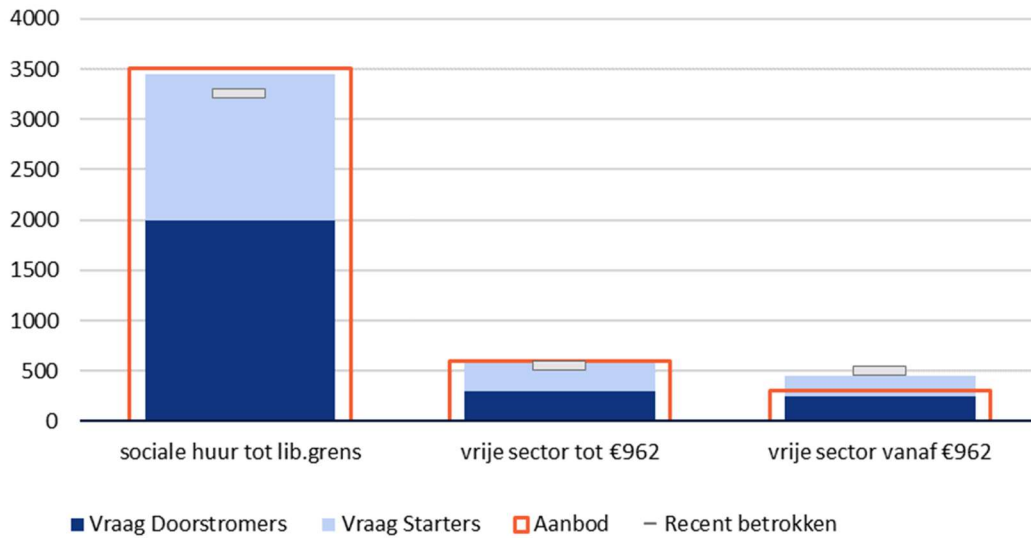


3.1.2 Prijsklassen

In Figuur 3-3 zijn vraag en aanbod in de huursector naar prijsklasse te zien (prijsspeil 2021). Vraag naar en aanbod aan huurwoningen in de sociale sector lijken in balans. De gerealiseerde verhuizingen naar sociale huurwoningen tonen een lichte druk (recent betrokken ligt) namelijk iets lager.

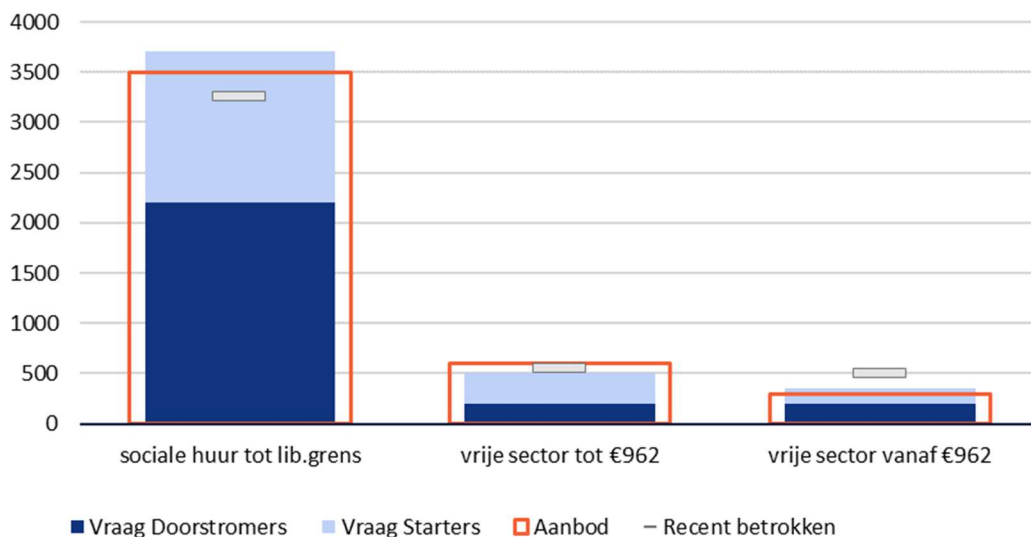
Voor de vrijesectorwoningen tussen de liberalisatiegrens en €962 geldt ook dat vraag en aanbod in verhouding zijn. We zien hier een contrast met de praktijk. Wie meer aan maandlasten kan besteden, gaat liever kopen. Maar in de praktijk is er toch ook vraag naar huurwoningen in de vrije sector. Voor mensen die snel een woning zoeken of zich nog niet willen binden aan een koopwoning is huren een optie. Ook de aangescherpte financieringseisen spelen hier een rol. Niet iedereen die meer aan huur kan betalen kan ook een hypotheek krijgen. En gezien het aanbodtekort aan koopwoningen zijn in de praktijk ook meer mensen langer aangewezen op de huursector dan je op grond van verhuishwensen zou verwachten. De vrije huursector vult met andere woorden een gat in de markt. Bij de duurste huurwoningen (vanaf €962) zien we dan ook wel een klein tekort.

Figuur 3-3 Vraag en aanbod huurwoningen naar huurprijsklasse, 2021. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO.



Wanneer in de analyse rekening wordt gehouden met geldende toegankelijkheidsnormen en toewijzingseisen ontstaat er een iets ander beeld. In Figuur 3-4 wordt er gecorrigeerd op woningzoekenden die geen duurdere huurwoning kunnen betrekken volgens de regels van passend toewijzen. Bij inwonende huishoudens is geen inkomen bekend en kon deze correctie niet worden toegepast. We zien dat de vraag nu in het geheel iets opschuift naar de woningen in de sociale sector.

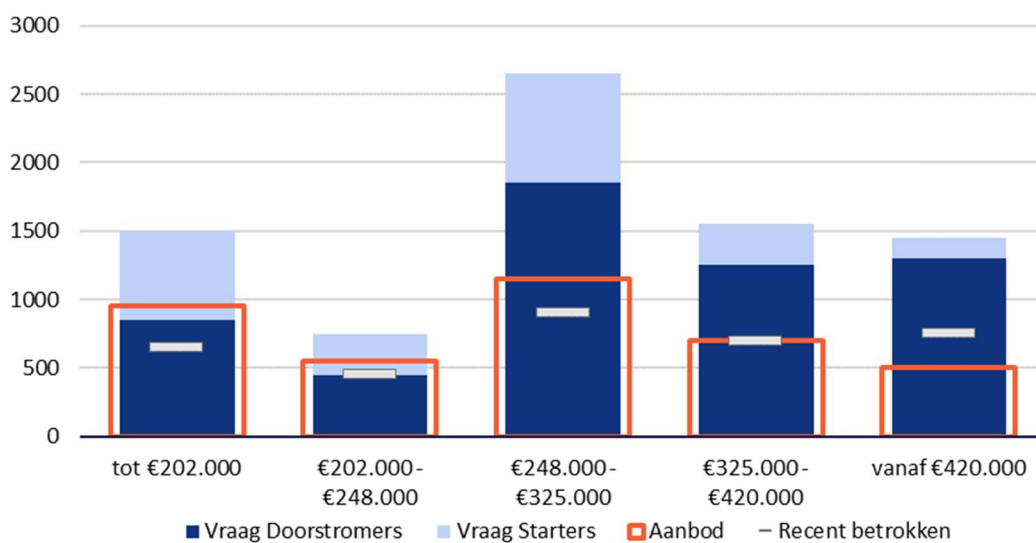
Figuur 3-4 Vraag en aanbod huurwoningen naar huurprijsklasse, 2021, gecorrigeerd naar passend toewijzen. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO.



In Figuur 3-5 zijn vraag en aanbod in de koopsector nader gespecificeerd naar prijsklassen (prijspeil 2021). Het blijkt dan dat er in alle prijsklassen meer vragers dan aanbieders zijn. De grootste vraag gaat uit naar woningen in de prijsklasse €248.000 tot €325.000 (prijspeil 2021 NHG-grens). De vraag van starters concentreert zich met name in dit segment en het goedkoopste segment. In goedkoopste drie klassen laten ook de recente verhuizingen zien dat deze segmenten moeilijk toegankelijk zijn.

Ook bij de duurste woningen vanaf €420.000 is sprake van een tekort. Er is daar bijna drie keer zoveel vraag, voornamelijk vanuit doorstromers, dan aanbod. De recent betrokken woningen in dit segment geven wel aan dat deze woningen vaker worden betrokken dan te verwachten naar aanleiding van het potentiële aanbod.

Figuur 3-5 Vraag en aanbod koopwoningen naar kooprijksklasse, 2021. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO.



3.2 Vraag versus recent betrokken

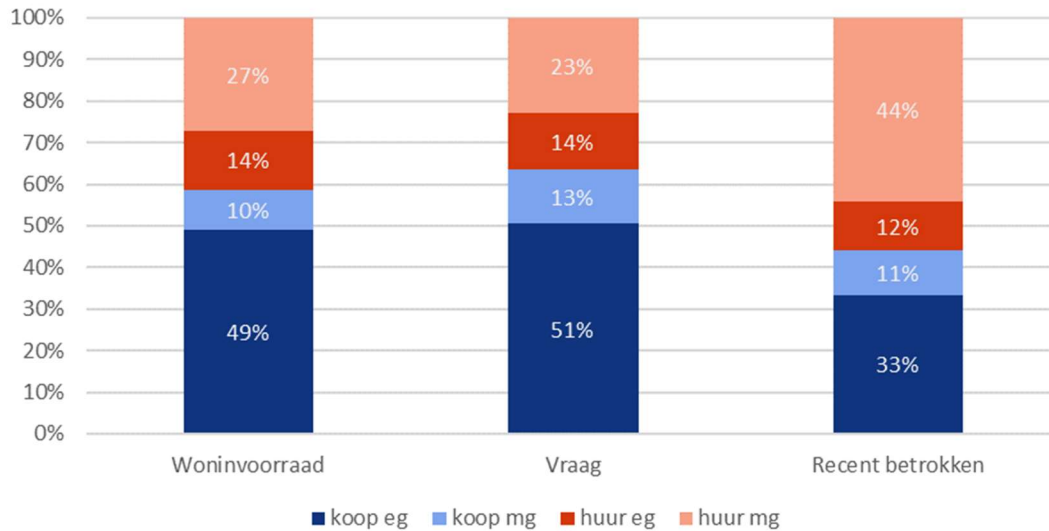
De balans van gevraagde (op basis van woonwensen) en potentieel aangeboden woningen biedt een indicatie van de krapte op de woningmarkt per segment. Dit geeft niet per definitie weer wat er in de praktijk gebeurt. Een alternatieve indicator van eventuele knelpunten is het verschil tussen gewenste en gerealiseerde verhuizingen: de slaagkans. Als er een frictie optreedt – tekorten en overschotten – dan verwachten we een hogere slaagkans in segmenten met een overschot en een lagere in segmenten met een tekort. In deze paragraaf zoomen we in op deze gerealiseerde verhuizingen.

In Figuur 3-6 is dit verschil tussen gewenste en gerealiseerde verhuizingen weergegeven naar type en eigendom. Ter referentie is ook de samenstelling van de voorraad vermeld. Het blijkt dat de woonwensen een redelijke afspiegeling vormen van de huidige woningvoorraad. Naar koopappartementen lijkt wel een grotere vraag te bestaan dan de woningvoorraad biedt. Naar huurappartementen is minder vraag dan de woningvoorraad biedt.

Bij de betrokken woningen zien we een sterkere afwijking van de vraag. Eengezinskoopwoningen zijn ondervertegenwoordigd in de recent betrokken woningen, huurappartementen juist oververtegenwoordigd. Dit impliceert dat het relatief moeilijker is om aan een (andere)

eengezinskoopwoning te komen en relatief gemakkelijker om een (ander) huurappartement te bemachtigen.

Figuur 3-6 Gevraagde versus recent betrokken woningen naar type en eigendom, 2021. Bron: WoON 2021; bewerking RIGO.



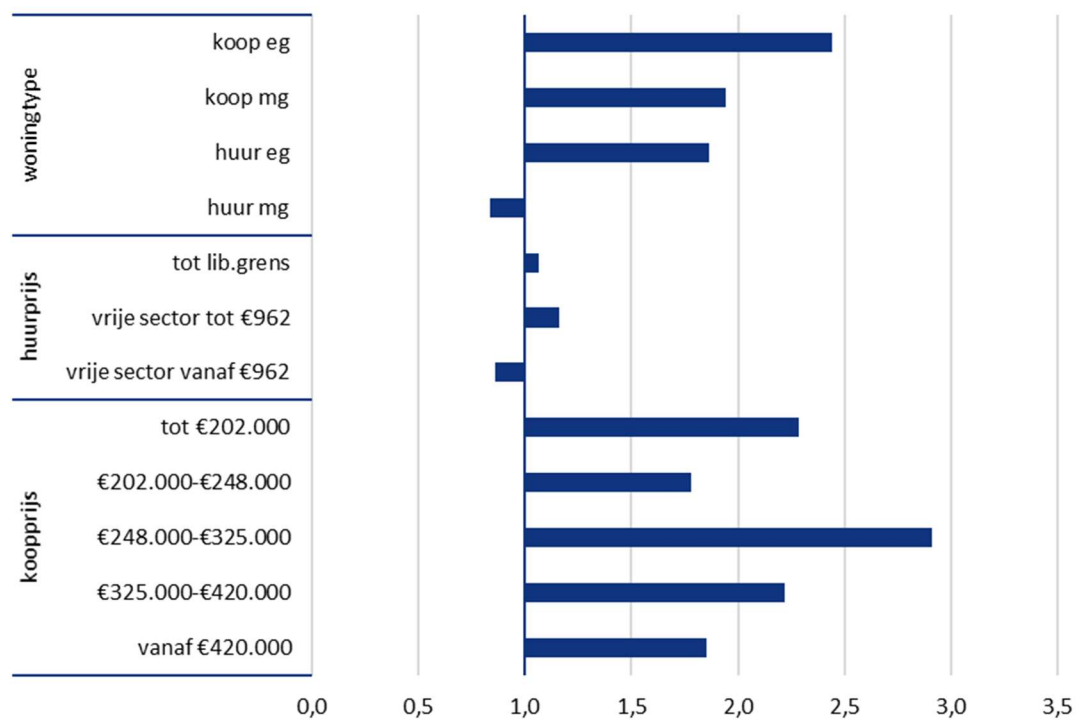
3.2.1 Spanningsindicator

In welke segmenten is de discrepantie tussen vraag en aanbod het grootst? Om hier iets over te kunnen zeggen, berekenen we de verhouding tussen gevraagde en recent betrokken woningen. Een verhouding boven de 1 betekent meer vraag dan in realiteit gerealiseerde verhuizingen, en daarmee krapte op de markt. Een verhouding onder de 1 betekent dat meer woningen recent betrokken zijn dan dat er vraag is naar dit type woning, daarmee is er voldoende aanwezig in de markt. De uitkomst is weergegeven in Figuur 3-7.

We zien vooral spanning in de koopsector; koopwoningen worden bijna 2,5 keer meer gevraagd dan betrokken. Daarnaast is er spanning te zien in alle kooprijksklassen, maar met name bij koopwoningen tot de €202.000 en €325.000 (NHG-grens 2021): respectievelijk ruim twee keer en bijna drie keer vaker gevraagd dan betrokken.

In de huur is het beeld gevarieerder. Eengezinshuurwoningen worden wel vaker gevraagd dan betrokken, maar voor huurappartementen geldt dat er minder vraag is. Naar huurwoningen in de sociale huursector en onder de middenhuurgrens van €962 is iets meer vraag dan recent betrokken. Bij vrijesectorwoningen boven de middenhuurgrens lijkt er geen sprake van krapte. De ogenschijnlijke balans in de huursector kan te maken hebben met de kwaliteit of de grootte van de woningen, waardoor deze minder in trek zijn. Hier past echter opnieuw de kanttekening dat waar de koopmarkt krap is huishoudens in de praktijk vaak aangewezen zijn op de vrije huur. Er is niet altijd een uitgesproken wens voor huur, maar het vult wel een gat in de markt.

Figuur 3-7 Verhouding tussen gevraagde en recent betrokken woningen. Bron: CBS, Lokale Monitor Wonen, WoON 2021; bewerking RIGO.



4 Huidige situatie op de woningmarkt

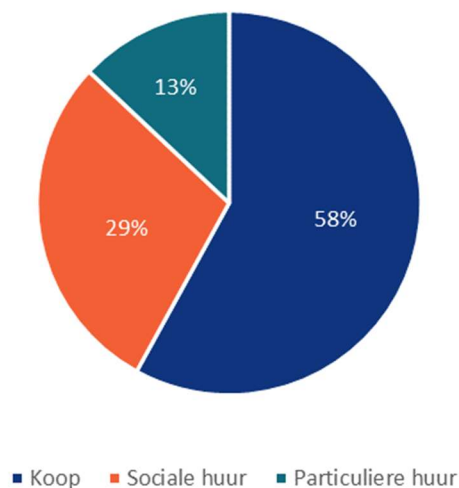
We hebben gezien hoe huishoudens theoretisch zouden willen wonen in Alkmaar. Echter, in de praktijk kan het anders lopen en kunnen niet alle huishoudens hun woonwensen vervullen. In het dit hoofdstuk doen we nader onderzoek naar de mogelijkheden van woningzoekenden en in welke mate woningzoekenden schaarste ervaren op basis van actuele data.

Allereerst bekijken we de samenstelling van de woningvoorraad in Alkmaar om de resultaten per segment in context te plaatsen. Vervolgens onderzoeken we achtereenvolgens de sociale huursector, de particuliere huursector en de koopsector. Per sector verzamelen we indicatoren waarmee we een beeld schetsen van de vraag, de ontwikkeling van en het actuele aanbod in het segment. Daarmee formuleren we een antwoord op de vraag in welke mate er sprake is van schaarste in Alkmaar en waar woningzoekenden te maken krijgen met de effecten van schaarste.

4.1 De woningvoorraad

Om de resultaten in context te kunnen plaatsen is in Figuur 4-1 de woningvoorraad van Alkmaar weergegeven naar eigendom. De woningvoorraad in Alkmaar bestaat voor het grootste deel uit woningen in de koopsector: ongeveer 60 procent van de woningen in Alkmaar is een koopwoning. Bijna 30% van de woningvoorraad is in bezit van woningcorporaties. Slechts een klein deel van de voorraad (13%) bestaat uit particuliere huurwoningen.

Figuur 4-1 Woningvoorraad naar eigendom, 2021. Bron: CBS, bewerking RIGO.



4.2 Sociale huursector

In hoeverre is het aanbod aan sociale huurwoningen in Alkmaar schaars? Voor het beantwoorden van deze vraag maken we gebruik van gegevens van Enserve/SVKNK over de

woonruimteverdeling in de jaren 2018 tot en met 2021. De belangrijkste gegevens worden op een rijtje gezet en voorzien van een korte toelichting.

De schaarste in de sociale huursector wordt onderzocht aan de hand van drie aspecten: vraag, aanbod en slaagkansen. Allereerst wordt er ingezoomd op de vraag door te kijken naar het aantal inschrijvingen, actief woningzoekenden en het aantal reacties op aangeboden woningen. Het aanbod wordt onderzocht op basis van het aantal verhuringen, en de gemiddelde inschrijftijd en zoektijd bij verhuring. Vervolgens worden vraag en aanbod gecombineerd en de slaagkansen in de sociale huursector onderzocht.

4.2.1 Toegang en verdeling

Sociale huurwoningen worden door corporaties in de gemeente Alkmaar aangeboden via het platform SVNK. Daar kunnen ingeschreven woningzoekenden reageren op vrijkomend aanbod. In eerste instantie zijn sociale huurwoningen bedoeld voor woningzoekenden met een laag inkomen, de primaire en secundaire doelgroep, zoals hieronder gedefinieerd.

Inkomensgrenzen Sociale doelgroep

- Primaire doelgroep: afhankelijk van leeftijd en huishoudensgrootte geldt een inkomensgrens waarbij het huishouden recht heeft op huurtoeslag (Bovengrens tot €32.550 (prijspeil 2022));
- Secundaire doelgroep: huishoudens met een inkomen tot de EU-grens (Bovengrens tot €45.014 (prijspeil 2022)).

Daarnaast mogen woningcorporaties een deel van de woningen vrij toewijzen. Aan de andere kant moeten woningcorporaties ook voorrang geven aan woningzoekenden die met urgentie een woning nodig hebben.

4.2.2 Woningzoekenden en zoekgedrag

Allereerst kijken we naar de vraag in de sociale huursector. Zo kijken we naar de ontwikkelingen in het aantal inschrijvingen en woningzoekenden, alsmede de verdeling over leeftijdscategorieën, inkomensklassen en huishoudensgrootte. Ook wordt gekeken naar de vraag naar woningen aan de hand van het gemiddeld aantal reacties per advertentie.

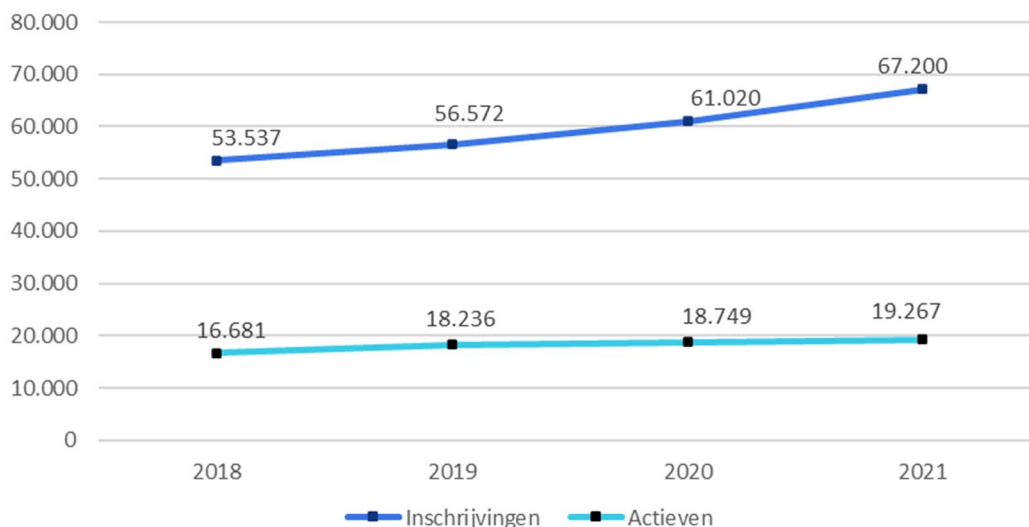
Inschrijvingen

Eerst wordt gekeken naar het aantal woningzoekenden in de sociale huursector in de regio Alkmaar. Het gaat hier dus om het totaal van inschrijvingen en actieve woningzoekenden in de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Dijk en Waard, Heiloo en Uitgeest.

In Figuur 4-2 is te zien dat het aantal ingeschreven woningzoekenden in de regio sinds 2018 gestaag is toegenomen. Niet alle ingeschreven woningzoekenden zijn actief op zoek naar een woning, maar het geeft toch een beeld van het groeiend aantal mensen dat potentieel een woning wil gaan vinden.

In de lichtblauwe lijn is te zien dat in de vier verschillende jaren iets minder dan een derde van de ingeschreven woningzoekenden actief op zoek is naar een woning. Dat betekent dat zij minstens eenmaal per jaar gereageerd hebben op een advertentie. Ook het aantal actief woningzoekenden is toegenomen tussen 2018 en 2021.

Figuur 4-2: Aantal ingeschreven woningzoekenden en actief woningzoekenden in regio Alkmaar.
Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.

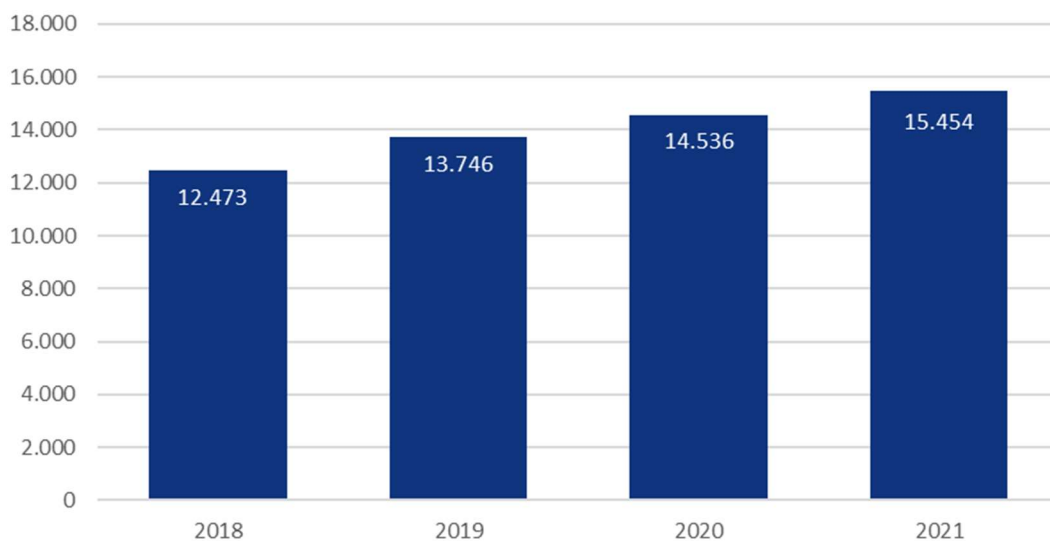


Actief woningzoekenden

Hieronder wordt inzichtelijk gemaakt hoeveel woningzoekenden in de gemeente Alkmaar actief gezocht hebben tussen 2018 en 2021. Tevens wordt het profiel geschetst van deze woningzoekenden qua leeftijd, huishoudensgrootte en inkomen.

In Figuur 4-3 is te zien dat het aantal woningzoekenden dat actief op zoek is in de gemeente Alkmaar een aanzienlijke stijging heeft meegemaakt in de afgelopen jaren. In vier jaar tijd zijn er bijna 3.000 actief woningzoekenden bijgekomen. De stijging in het aantal actief woningzoekenden is een indicator van een toenemende vraag naar corporatiewoningen in de gemeente Alkmaar.

Figuur 4-3: Aantal actief woningzoekenden in de gemeente Alkmaar. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.



De leeftijdsverdeling van het aantal woningzoekenden is in de periode 2018 tot 2021 relatief onveranderd; er zijn geen grote veranderingen door de jaren heen en is daarmee redelijk stabiel.

De leeftijdscategorie 28 t/m 54 jaar is in alle jaren het grootst, met een aandeel van circa 47% woningzoekenden. Echter, dit gaat ook om een grote leeftijdscategorie. Jongeren vormen ook een relatief groot aandeel woningzoekenden. Jongeren tot en met 27 jaar maken jaarlijks bijna 40% van de woningzoekenden uit. Het overige aandeel (ongeveer 15%) bestaat uit woningzoekenden van 55 jaar en ouder. Noemenswaardig is de kleine toename van het aandeel woningzoekenden onder de 27 jaar tussen de jaren 2018 en 2020.

Wanneer de uniek woningzoekenden worden uitgesplitst naar huishoudengrootte, valt op dat het grootste deel bestaat uit eenpersoonshuishoudens. In alle vier de jaren is het aandeel alleenstaanden tussen de 55% en 60% en licht is toegenomen. De tweepersoonshuishoudens vormen tevens een grote groep woningzoekenden (circa 25%).

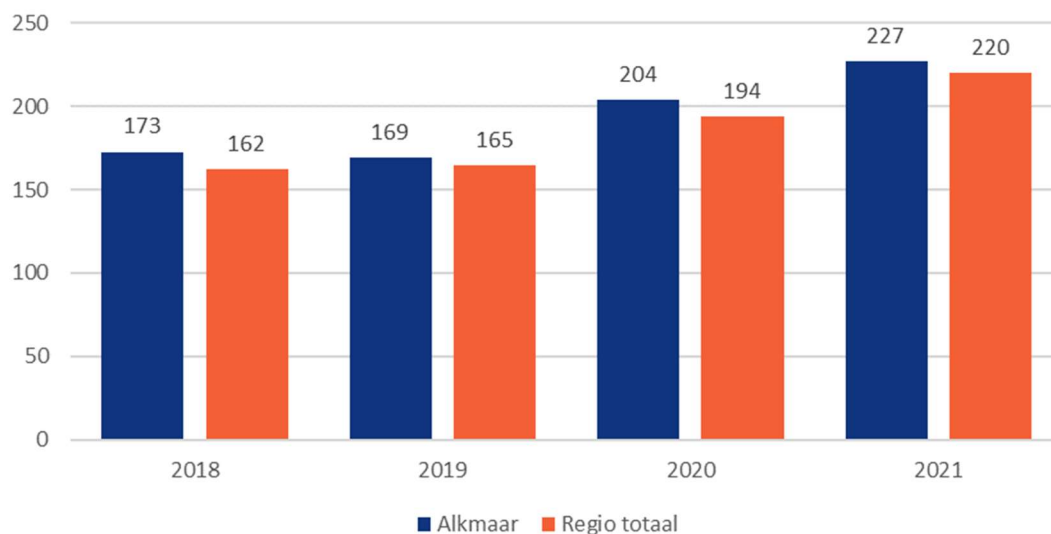
Tenslotte is de verdeling van woningzoekenden naar inkomen onderzocht⁴. In alle jaren bestaat het totaal aantal woningzoekenden voor circa twee derde uit huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. De tweede inkomensgroep, met een inkomen vanaf de huurtoeslaggrens tot de EU-grens, bedraagt ruim een kwart tot een derde van de woningzoekenden. De overige 6% bestaat uit huishoudens met een inkomen boven de EU-grens.

Gemiddeld aantal reacties

Ook kan de druk op de sociale woningvoorraad worden geschetst door te kijken naar het gemiddeld aantal reacties per aangeboden (geadverteerde) woning. In Figuur 4-4 is het gemiddeld aantal reacties weergegeven voor zowel de gemeente Alkmaar als de gehele regio. Vanaf 2019 jaar is er duidelijk een flinke stijging te zien in het gemiddeld aantal reacties, wat een indicatie is van een groeiende vraag naar sociale huurwoningen. In 2018 waren er circa 173 reacties per advertentie in de gemeente Alkmaar, in 2021 was dit toegenomen met gemiddeld ongeveer 55 reacties. Het gemiddeld aantal reacties ligt in de gemeente Alkmaar per jaar hoger dan gemiddeld in de regio.

⁴ Het gaat om inkomen die woningzoekenden zelf hebben aangegeven bij Enserve. De controle van het inkomen gebeurt pas na verhuring.

Figuur 4-4: Gemiddeld aantal reacties per advertentie in de gemeente Alkmaar en de gehele regio. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.



4.2.3 Verhuringen

In deze paragraaf wordt het aanbod in de sociale huursector onderzocht op basis van de verhuringen (ook wel toewijzingen). Eerst worden aantallen en aandelen verhuringen per toewijzingsmodule in beeld gebracht, als ook de verhuringen per woningtype. Ook worden de indicatoren gemiddelde inschrijftijd en gemiddelde zoektijd bij verhuring beschreven per leeftijdscategorie, inkomensklasse en huishoudensgrootte.

Aantallen verhuringen

In Tabel 4-1 staan de absolute aantallen van verhuringen weergegeven voor de jaren 2018 tot en met 2021, uitgesplitst naar de verschillende toewijzingsmodulen, zoals hieronder gedefinieerd. Figuur 4-5 geeft weer in hoeverre de verhuringen zijn verdeeld over deze categorieën, uitgedrukt in percentages.

Toewijzingsmodellen

Enige categorieën zijn samengesteld door meerdere toewijzingsmodulen uit de originele data te combineren. Hierbij een toelichting:

- **Bemiddeling** is de optelling van de originele categorieën *Bemiddeling* en *Bemiddeling (overgenomen)*;
- **Hoofdmodel** is *Hoofdmodel* en *Hoofdmodel (overgenomen)* samengevoegd;
- **Nultreden** is ontstaan middels het samenvoegen van *Nultredenwoning (niet meer in gebruik)* en *Nultredenwoning (overgenomen)*.
- **Overig** bestaat uit de categorieën *Grote woning (niet meer in gebruik)* en *Winkelmodel*.
- **Loting** en **Vrije sector** zijn direct overgenomen zoals uit het bronbestand.

Door verschuivingen in het gebruik van bepaalde toewijzingsmodules door de jaren heen, zullen vergelijkingen met extra voorzichtigheid moeten worden gemaakt. Een toe-/afname van een module kan het gevolg zijn van veranderingen in de definiëring van de gehanteerde categorieën. Zo zijn toewijzingen via de module nultreden volledig weggevallen sinds 2018 –

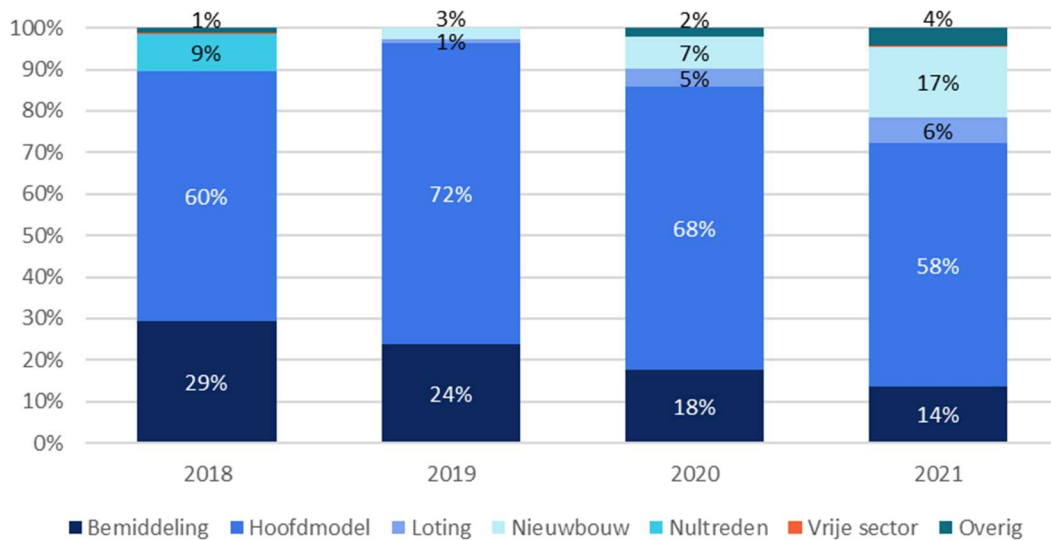
en kan het zijn dat deze zijn toegevoegd aan het hoofdmodel. Dat zou verklaren waarom er in 2019 een grote toename is in deze module.

Wel is te zien dat het aantal woningen via bemiddeling gestaag afneemt, terwijl het aantal woningen dat wordt toegewezen via loting flink is toegenomen in de afgelopen vier jaar. Ook is er jaarlijks een toename van aangeboden nieuwbouwwoningen te zien. Dit zorgt er met name voor dat het aanbod in 2021 hoger ligt dan in de jaren daarvoor. In de vrije sectormodule wordt elk jaar slechts een enkele woning aangeboden.

Tabel 4-1: Aantal verhuringen uitgesplitst naar toewijzingsmodule in de gemeente Alkmaar.
Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.

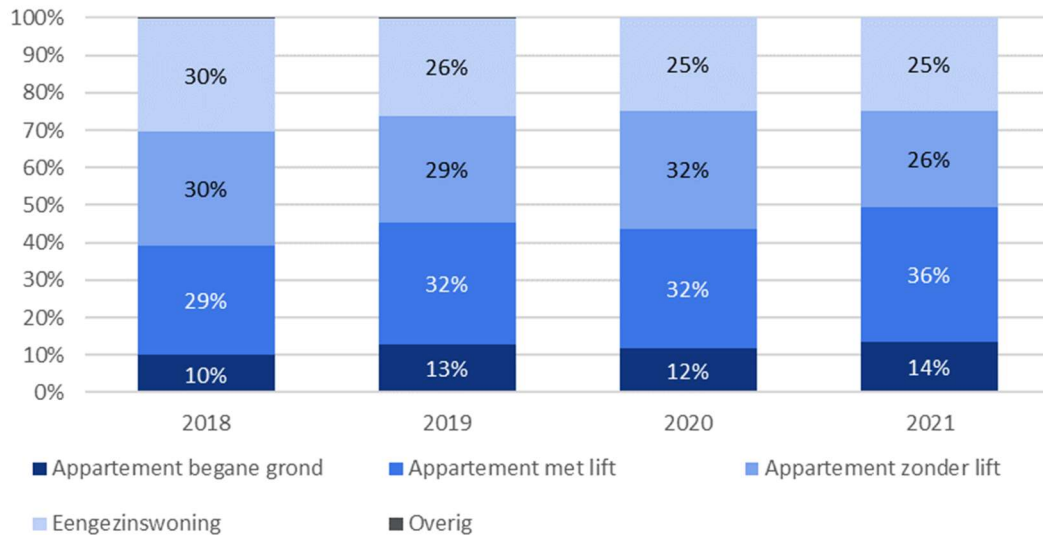
	2018	2019	2020	2021
Bemiddeling	275	241	170	141
Hoofdmodel	561	733	660	601
Loting	0	11	44	63
Nieuwbouw	0	26	72	177
Nultreden	85	0	0	0
Vrije sector	2	1	0	1
Overig	12	0	22	45
Totaal	935	1.012	968	1.028

Figuur 4-5: Aandeel verhuringen uitgesplitst naar toewijzingsmodule in de gemeente Alkmaar.
Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.



In Figuur 4-6 zijn de toewijzingen gepresenteerd naar het woningtype. De verdeling naar woningtype is in grote mate gelijk verdeeld in de vier onderzochte jaren. Het aandeel eengezinswoningen zijn licht gedaald. Verder is te zien dat het aandeel appartement met lift is toegenomen in de afgelopen vier jaar. Een mogelijke verklaring hiervoor is de nieuwbouw van hoogbouw appartementen, waar appartementen met lift uiteraard de norm zijn. Tegelijkertijd is er een afname te zien in het aandeel eengezinswoningen.

Figuur 4-6: Aandeel verhuringen uitgesplitst naar woningtype⁵ in de gemeente Alkmaar. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.



De verdeling van verhuringen naar huishoudentypen weerspiegelt in grote lijnen de verdeling van actief woningzoekenden. Hierbij moet wel de kanttekening geplaatst worden dat de woningen verhuurd via bemiddeling van invloed zijn op de gepresenteerde verdelingen. Wanneer voornamelijk specifieke woningen of doelgroepen bemiddeld zijn, kan dat het beeld enigszins vertekenen. Dat kan bijvoorbeeld het geval zijn bij gelabelde woningen voor ouderen.

Uit nadere analyse van de verhuringen naar leeftijdscategorieën is op te maken dat de meeste woningen zijn verhuurd aan 28 tot 54-jarigen. Ook worden relatief veel woningen verhuurd aan jongeren tussen 23 en 27 jaar.

Het beeld van de aantallen verhuringen aan woningzoekenden naar het aantal personen in het huishouden is door de jaren heen redelijk constant. Meer dan de helft van de verhuringen gaat naar eenpersoonshuishoudens. Waar dit in 2018 nog meer dan 60% bedraagt, valt dit terug naar 55% in 2019. Vervolgens stijgt het aandeel weer naar 61%. De verhoudingen van verhuringen over de verschillende huishoudensgroottes lijken relatief onveranderlijk over de periode van vier jaar, op enige onregelmatige schommelingen na.

Ten slotte is de verdeling van verhuringen naar inkomen onderzocht. Ook hier is de verdeling stabiel gebleven door de jaren heen. Ongeveer twee derde van de huishoudens die een woning toegewezen hebben gekregen, hebben een inkomen tot en met de bijbehorende huurtoeslaggrens, oftewel de primaire doelgroep en huurtoeslagontvangers. Ongeveer een kwart van de toewijzingen gaat naar huishoudens met een inkomen tussen de

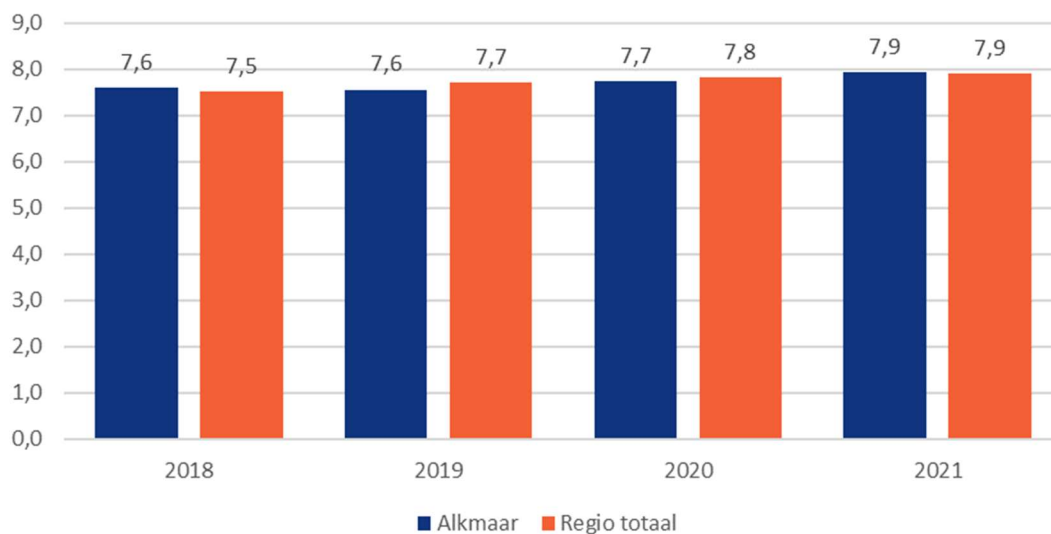
⁵ In de brondata zijn de woningtypen *Benedenwoning*, *Etagewoning* en *Maisonnette* afzonderlijk opgenomen in de verdeling. Ze zullen in totaal per jaar maximaal een 0,5% bedragen van de totale toegewezen woningen, en zijn om deze reden samengevoegd in de categorie overig.

huurtoeslaggrens en de EU-grens (de zogenaamde secundaire doelgroep). Het overige aandeel gaat naar de huishoudens met een hoger inkomen dan de EU-grens.

Inschrijftijd

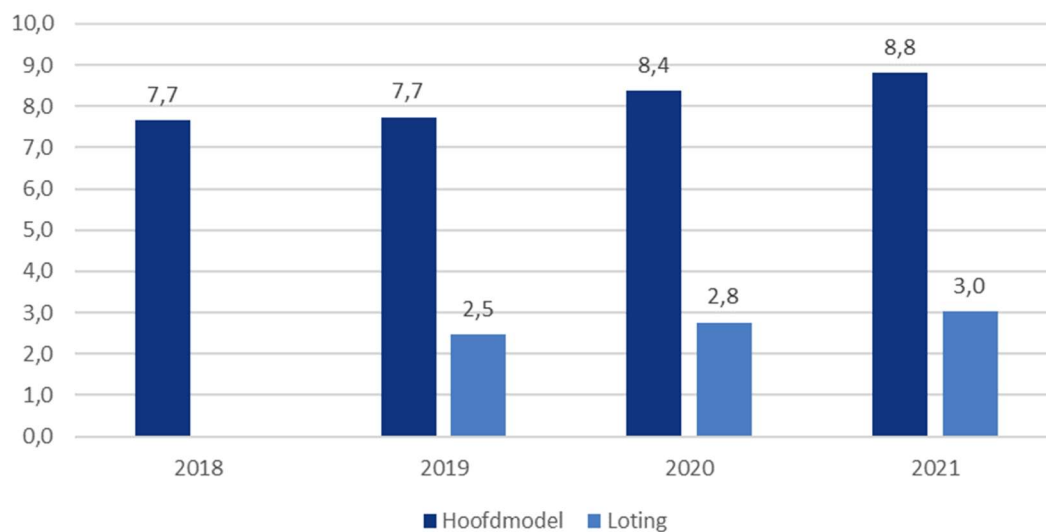
De inschrijfduur geeft aan hoe lang woningzoekenden ingeschreven hebben gestaan bij Enserve op het moment van de toewijzing van een woning. In Figuur 4-7 is te zien dat de gemiddelde inschrijftijd van de nieuwe huurders tussen de zeven en acht jaar bedraagt. Ook is te zien dat er een toename is in de gemiddelde inschrijftijd over de periode van de afgelopen vier jaar; een gemiddelde toename van 3,5 maand in de gemeente Alkmaar. Deze stijging wordt weerspiegeld in de toename van gemiddelde inschrijftijd van de regio.

Figuur 4-7: Gemiddelde inschrijftijd (in jaren) in de gemeente Alkmaar en de gehele regio.
Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.



Voor regio als geheel in de gemiddelde inschrijftijd per toewijzingsmodule bekeken (Figuur 4-8). Via de hoofdmodule worden woningen op basis van inschrijftijd toegewezen. Te zien is dat de gemiddelde inschrijftijd ruim boven 7 jaar ligt en toeneemt tussen 2019 en 2021. Op de woningen in de lotingmodule kan iedereen kans maken, ongeacht inschrijftijd. In 2018 werden er nog geen woningen verloot. De gemiddelde inschrijfduur ligt hier ook vele malen lager, namelijk tussen 2,5 en 3 jaar. Ook dit gemiddelde neemt toe. Hierbij moet vermeld worden dat het aantal woningen dat via Loting wordt aangeboden laag ligt. In 2019 ging het om 22 woningen en dat liep op tot 118 woningen in 2021.

Figuur 4-8 Gemiddelde inschrijftijd (in jaren) per toewijzingsmodule in de gehele regio. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.



Hieronder wordt de gemiddelde inschrijftijd van nieuwe huurders in de gemeente Alkmaar naar verschillende huishoudtypen geanalyseerd.

In Tabel 4-2 is de inschrijftijd per leeftijdscategorie gepresenteerd. In een oogopslag is te zien dat de gemiddelde inschrijfduur toeneemt met leeftijd, met uitzondering van de categorie 55 tot 64 jaar. Dat komt in belangrijke mate omdat oudere woningzoekenden simpelweg meer inschrijftijd hebben kunnen opbouwen dan jongeren. De gemiddelde inschrijftijd van woningzoekenden jonger dan 23 jaar is wel elk jaar afgenomen in de afgelopen vier jaar. Dit hangt mogelijk samen met de toename van het aandeel verlote woningen, waarbij inschrijftijd geen rol speelt bij de toewijzing. Voor de hoogste leeftijdscategorie, woningzoekenden ouder dan 75 jaar, is in de vierjarige periode de gemiddelde inschrijftijd gedaald. Voor de overige leeftijdscategorieën is de inschrijftijd enigszins gestegen.

Tabel 4-2: Gemiddelde inschrijftijd (in jaren) naar leeftijdscategorieën in de gemeente Alkmaar. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.

	2018	2019	2020	2021
< 23 jaar	4,8	3,7	3,9	3,2
23 - 27 jaar	6,9	6,8	6,6	6,9
28 - 54 jaar	8,0	7,9	8,5	8,6
55 - 64 jaar	6,6	7,6	7,3	8,4
65 - 74 jaar	8,7	8,5	8,6	9,4
>=75 jaar	11,1	8,9	10,1	10,4
Eindtotaal	7,6	7,6	7,7	7,9

De inschrijftijd per huishoudengrootte is te zien in Tabel 4-3. Naast een schommelende daling voor driepersoonshuishoudens, is er weinig verschil te zien tussen de huishoudenssamenstellingen. Het lijkt erop dat woningzoekende huishoudens over het algemeen een stijging in gemiddelde inschrijftijd hebben doorgemaakt tussen 2018 en 2021.

Tabel 4-3: Gemiddelde inschrijftijd (in jaren) naar aantal personen in het huishouden in de gemeente Alkmaar. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.

	2018	2019	2020	2021
1 persoon	7,6	7,4	7,6	7,7
2 personen	8,2	8,0	8,1	8,6
3 personen	8,0	7,3	7,7	7,7
4 en meer personen	6,4	7,7	7,2	8,2
Eindtotaal	7,6	7,6	7,7	7,9

Tabel 4-4 geeft weer dat de gemiddelde inschrijftijd van verschillende inkomensklassen enigszins zijn veranderd. De gemiddelde inschrijftijd van de hoogste inkomensklassen is gestegen. Wel moet hierbij worden vermeld dat het gaat om een relatief gering aantal cases voor deze twee groepen. Voor de laagste inkomensgroep is de gemiddelde inschrijftijd in de jaren 2019 en 2020 gedaald, waarna het weer is teruggekomen naar het oorspronkelijke niveau in 2021.

Tabel 4-4: Gemiddelde inschrijftijd (in jaren) naar inkomensklasse in de gemeente Alkmaar. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.

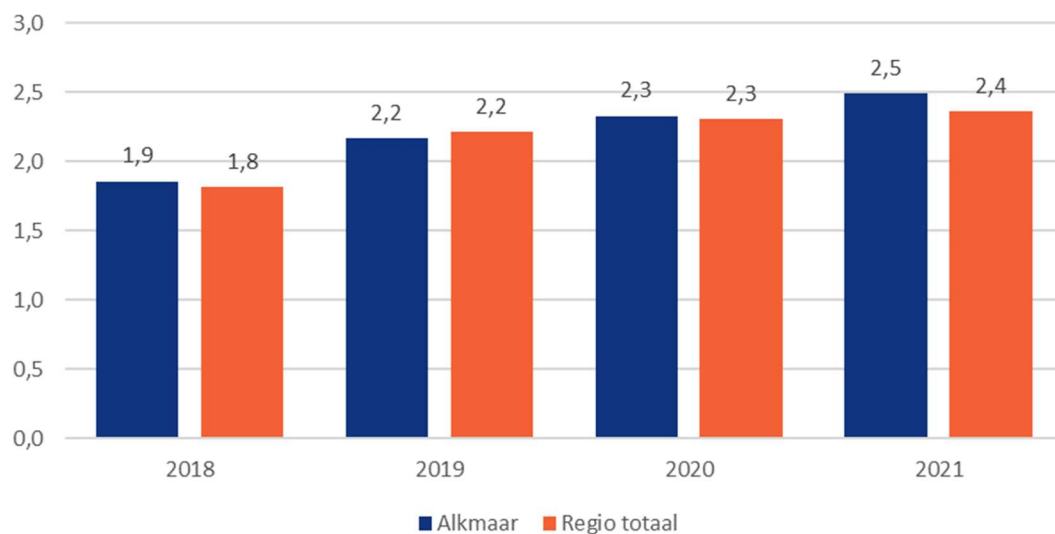
	2018	2019	2020	2021
T/m huurtoeslaggrens	7,6	7,3	7,1	7,6
Huurtoeslaggrens tot EU-grens	7,8	8,0	8,7	8,3
EU-grens tot ondergrens middeninkomens	7,1	8,4	9,2	8,9
Meer dan ondergrens middeninkomens	5,5	6,4	8,9	8,9
Eindtotaal	7,6	7,6	7,7	7,9

Zoektijd

In deze paragraaf onderzoeken we de gemiddelde zoektijd van woningzoekenden op het moment van toewijzing. Waar de inschrijftijd gaat over ‘passieve wachttijd’, geeft zoektijd aan hoe lang woningzoekenden actief hebben gezocht en gereageerd op vrijkomend aanbod voordat een woning is toegewezen.

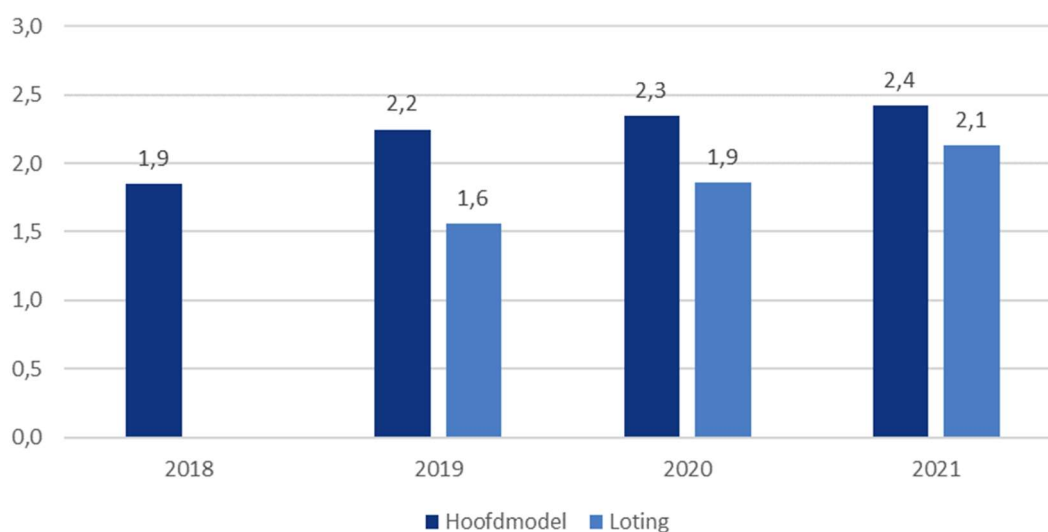
In Figuur 4-9 is te zien dat ook de gemiddelde zoektijd is toegenomen in de periode 2018 tot 2021. De zoektijd is in deze periode gestegen met meer dan een half jaar, tot 2,5 jaar. We-derom wordt deze trend weerspiegeld in de cijfers van de regio in zijn geheel.

Figuur 4-9: Gemiddelde zoektijd (in jaren) in de gemeente Alkmaar en de gehele regio. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.



Voor regio als geheel is ook de gemiddelde zoektijd per toewijzingsmodule bekeken (Figuur 4-10). Te zien is dat de gemiddelde zoektijd in de hoofdmodule en lotingsmodule dichtbij elkaar liggen, ongeveer rond 2 jaar zoektijd, in tegenstelling tot de gemiddelde inschrijftijd in deze modules. Bovendien is de gemiddelde zoektijd opgelopen tussen 2018 en 2021. De gemiddelde zoektijd via loting ligt hier ook lager. Hierbij moet vermeld worden dat het aantal woningen dat via loting wordt aangeboden laag ligt. In 2019 ging het om 22 woningen en dat liep op tot 118 woningen in 2021.

Figuur 4-10 Gemiddelde zoektijd (in jaren) naar toewijzingsmodule in de gehele regio. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO



Hieronder wordt nader ingezoomd op de gemiddelde zoektijd in de gemeente Alkmaar bij verhuring van verschillende huishoudtypen.

In Tabel 4-5 is weergegeven hoe de gemiddelde zoektijd zich heeft ontwikkeld door de tijd voor de verschillende leeftijdscategorieën. De zoektijd is voor alle leeftijdsklassen toegenomen tussen 2018 en 2021. Voor sommige groepen is de toename redelijk gering (23 t/m 27 jaar en 55 t/m 64 jaar), terwijl de andere groepen soms een verdubbeling zien in de gemiddelde zoektijd (jonger dan 23 jaar, 75 jaar of ouder).

Tabel 4-5: Gemiddelde zoektijd (in jaren) naar leeftijdscategorieën in de gemeente Alkmaar. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO

	2018	2019	2020	2021
< 23 jaar	0,8	0,8	1,6	1,5
23 - 27 jaar	1,7	2,1	2,2	2,3
28 - 54 jaar	2,2	2,5	2,8	3,1
55 - 64 jaar	2,0	2,2	2,1	2,2
65 - 74 jaar	0,8	1,1	1,6	1,9
>=75 jaar	0,5	1,2	1,2	1,0
Eindtotaal	1,9	2,2	2,3	2,5

Ook wordt in Tabel 4-6 weergegeven hoe de gemiddelde zoektijd per huishoudensgrootte zich heeft ontwikkeld. Ook hier is er bij bijna alle categorieën een stijging in zoektijd te zien. Uitzondering zijn de vierpersoonshuishoudens, waar de gemiddelde zoektijd varieert per jaar, met een daling ten opzichte van 2018.

Tabel 4-6: Gemiddelde zoektijd (in jaren) naar aantal personen in het huishouden in de gemeente Alkmaar. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO

	2018	2019	2020	2021
1 persoon	1,6	1,8	2,1	2,3
2 personen	2,2	2,3	2,3	2,6
3 personen	2,1	3,7	3,0	3,2
4 personen	4,7	3,8	4,8	4,0
5 en meer personen	2,4	2,3	2,2	3,1
Eindtotaal	1,9	2,2	2,3	2,5

Voor de zoektijd per inkomensklasse is ook een stabiele toename te zien in de eerste twee inkomensklassen (Tabel 4-7). Voor huishoudens met een inkomen vanaf de EU-grens tot de ondergrens middeninkomens varieert de gemiddelde zoektijd per jaar. Daarnaast is de gemiddelde zoektijd voor de hoogste inkomensklasse flink gestegen. Wederom moet vermeld worden dat het hier gaat om een klein aantal toewijzingen in deze inkomensklasse.

Tabel 4-7: Gemiddelde zoektijd (in jaren) naar inkomensklasse in de gemeente Alkmaar. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO

	2018	2019	2020	2021
T/m huurtoeslaggrens	2,0	2,2	2,3	2,5
Huurtoeslaggrens tot EU-grens	1,7	1,9	2,4	2,5
EU-grens tot ondergrens middeninkomens	2,0	2,7	2,0	2,1
Meer dan ondergrens middeninkomens	1,3	2,8	2,8	4,0
Eindtotaal	1,9	2,2	2,3	2,5

4.2.4 Slaagkansen

Tenslotte kijken we in deze paragraaf naar de effecten van de combinatie van woningzoekenden en aanbod in de sociale huursector, uitgedrukt in slaagkansen. De slaagkans is het aandeel actief woningzoekenden dat een woning heeft toegewezen gekregen. De slaagkans wordt per jaar berekend door het aantal toewijzingen te delen door het aantal actief woningzoekenden.

De slaagkans geeft niet de kans op een woning voor individuele woningzoekenden weer. Per individu spelen daarvoor andere factoren een rol, zoals inschrijfduur of zoekgedrag. De slaagkans geeft voornamelijk de verhouding weer tussen vraag en aanbod en geeft daarmee een goede indicatie van de ontwikkeling van de druk op de sociale sector.

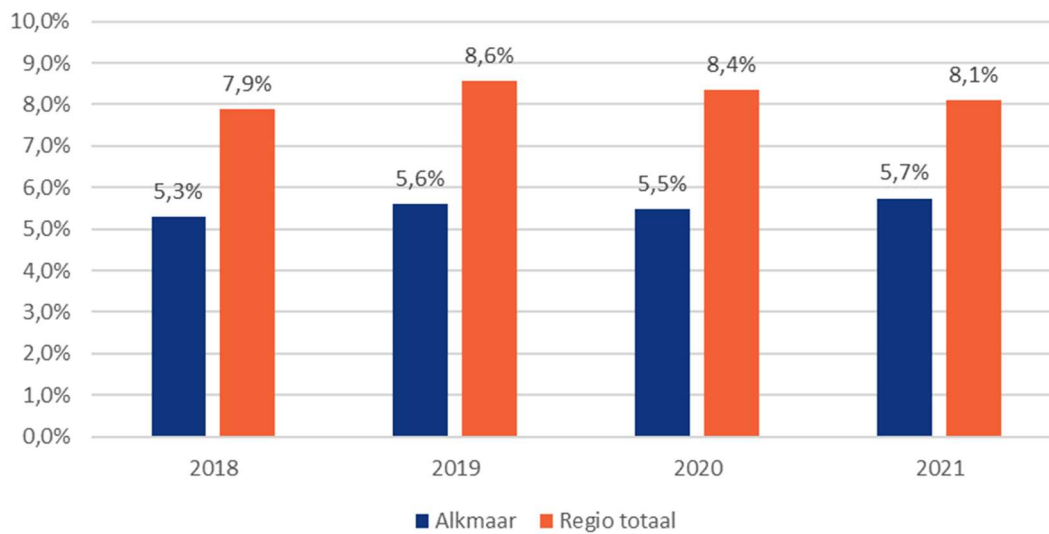
In Figuur 4-11 zijn de slaagkansen te zien in de gemeente Alkmaar als slaagkansen in de gehele regio. Het gaat om woningzoekenden die actief zoeken in de gemeente Alkmaar en in de regio als geheel, afgezet tegen het aantal verhuringen in de gemeente Alkmaar en in de regio. Woningen die bemiddeld zijn worden hier buiten beschouwing gelaten.

De slaagkansen in de gemeente Alkmaar zijn over de vierjarige periode ongeveer gelijk gebleven. De stijging van het aantal actief woningzoekenden en het gelijkblijvende aantal verhuringen in deze periode hebben hier geen verandering in gebracht: dit is met name veroorzaakt doordat het aantal woningen verhuurd via de hoofdmodule is toegenomen en het aantal bemiddelde woningen is afgenomen. Desondanks zijn de slaagkansen in de gemeente

Alkmaar laag te noemen. Veel woningzoekenden komen in de gemeente Alkmaar moeilijk in aanmerking voor een woning.

In de regio liggen de slaagkansen hoger. Dat valt te verklaren doordat veel woningzoekenden actief zullen zijn in verschillende gemeenten in de regio, waaronder in Alkmaar. Wanneer zij een woning vinden in een andere gemeente, zullen ze dus een 'geslaagde' zoektocht hebben in de regio, maar niet in Alkmaar. De slaagkansen in de regio zijn tussen 2019 en 2021 gedaald. Al ligt de slaagkans daarmee op hetzelfde niveau als in 2018.

Figuur 4-11: Slaagkansen in de gemeente Alkmaar en de gehele regio. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.



Hieronder worden de slaagkansen per huishoudenstype onderzocht. We kijken wederom naar leeftijdsklasse, huishoudensgrootte en inkomen. In deze slaagkansen zijn verhuringen uit alle toewijzingsmodulen meegenomen, inclusief bemiddeling. Hierbij moet de kanttekening geplaatst worden dat de woningen verhuurd via bemiddeling van invloed zijn op de gepresenteerde slaagkansen. Bijvoorbeeld wanneer specifieke doelgroepen bemiddeld zijn, kan dat het beeld enigszins vertekenen.

De slaagkansen per leeftijdscategorie voor de gemeente Alkmaar zijn weergegeven in Tabel 4-8. Duidelijk is te zien dat de slaagkansen toenemen met de leeftijd. Dat komt doordat ouderen vaak pas reageren wanneer zij al veel inschrijfduur hebben opgebouwd. Jongeren hebben doorgaans nog geen mogelijkheid hebben gehad inschrijfduur op te bouwen, dus ligt hun slaagkans ook veel lager. Wel maken jongeren soms een kans op toewijzing door gelabelde woningen voor deze doelgroep of door loting. Al hebben we gezien dat het bij loting om een gering aantal woningen gaat. Verder is voor alle leeftijdsgroepen een lichte afname in slaagkansen over de periode 2018 t/m 2021 te zien, met uitzondering van woningzoekenden ouder dan 75 jaar. Voor deze groep is er sprake van een lichte stijging van 1%.

Tabel 4-8: Slaagkansen naar leeftijdscategorieën in de gemeente Alkmaar. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.

	2018	2019	2020	2021
< 23 jaar	3,3%	2,2%	3,2%	3,0%
23 - 27 jaar	6,3%	6,4%	5,3%	5,3%
28 - 54 jaar	7,3%	7,4%	6,5%	6,7%
55 - 64 jaar	9,5%	10,2%	9,6%	7,9%
65 - 74 jaar	14,7%	11,7%	13,8%	12,0%
>=75 jaar	18,1%	19,7%	17,7%	19,3%
Eindtotaal	7,5%	7,4%	6,7%	6,7%

In Tabel 4-9 is te zien dat de slaagkansen van eenpersoonshuishoudens stabiel zijn afgenomen. Dat kan mogelijk verklaard worden doordat deze groep woningzoekenden in de gemeente is toegenomen. De slaagkans van tweepersoonshuishoudens is in 2019 toegenomen, maar valt in 2021 ook lager uit dan in 2018. Voor grotere huishoudens zijn de slaagkansen toegenomen in de vierjarige periode, maar deze schommelen wel enigszins over de jaren.

Tabel 4-9: Slaagkansen naar aantal personen in het huishouden in de gemeente Alkmaar. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.

	2018	2019	2020	2021
1 persoon	7,6%	6,5%	6,3%	6,4%
2 personen	6,7%	7,5%	7,0%	6,0%
3 personen	5,0%	7,4%	5,1%	5,5%
4 en meer personen	6,7%	6,6%	5,4%	7,1%
Eindtotaal	7,5%	7,4%	6,7%	6,7%

Tenslotte zijn de slaagkansen naar inkomensklassen weergegeven. In tabel 10 is te zien dat de slaagkansen voor alle groepen per jaar wisselend toenemen en afnemen, maar over de gehele periode zijn de slaagkansen afgenomen voor alle klassen. Uitzondering is de hoogste

inkomensklasse, die een stijging heeft meegemaakt. Het gaat hier echter om een klein aantal toewijzingen.

Tabel 4-10: Slaagkansen naar inkomensklasse in de gemeente Alkmaar. Bron: Enserve, 2022; bewerking RIGO.

	2018	2019	2020	2021
T/m huurtoeslaggrens	6,9%	7,1%	6,1%	6,2%
Huurtoeslaggrens tot EU-grens	7,0%	6,1%	5,7%	5,6%
EU-grens tot ondergrens middeninkomens	6,7%	6,5%	7,9%	5,4%
Meer dan ondergrens middeninkomens	8,2%	7,3%	9,6%	8,6%
Eindtotaal	7,5%	7,4%	6,7%	6,7%

4.2.5 Samenvattend

De indicatoren die de stand van zaken in de woonruimteverdeling meten, laten zien dat er schaarste is in het sociale segment.

Ondanks dat het aanbod in de gemeente min of meer gelijk bleven in de geanalyseerde periode, laten de andere indicatoren zien dat er sprake is van een toenemende druk.

- Het aantal inschrijvingen en het aantal actief woningzoekenden in de gemeten periode tussen 2018 en 2021 nam sterk toe.
- Het gemiddeld aantal reacties op een woning nam zowel in de gemeente als regionaal toe en lag ook in 2021 opvallend hoog.
- De inschrijfduur en zoekduur bij acceptatie van een woning door de woningzoekende laten ook een toenemende druk zien op de sociale huursector. De inschrijfduur en zoekduur namen (licht) toe.
- De slaagkansen voor woningzoekenden in de gemeente Alkmaar zijn de afgelopen jaren stabiel gebleven, maar zijn laag.
- Deze ontwikkelingen zijn tevens regionaal te zien.

4.3 Particuliere huursector

Huishoudens die geen toegang hebben tot sociale huisvesting zijn aangewezen op de koop- en particuliere huursector. In hoeverre is de particuliere huursector een alternatief voor de sociale huursector?

Over de situatie in de particuliere huursector zijn weinig cijfers bekend. In deze paragraaf onderzoeken we dit segment aan de hand van data dat beschikbaar is. We analyseren het actuele aanbod en de toegankelijkheid van dat aanbod voor woningzoekenden.

4.3.1 Actueel aanbod

In paragraaf 4.1 hebben we gezien dat de particuliere huursector een klein deel vormt van de woningvoorraad. Het aanbod uit dit segment zal dus kleiner zijn dan vanuit de koopsector of sociale huursector.

Op basis van marktgegevens van Funda en Pararius wordt het actuele aanbod particuliere huursector geanalyseerd. In Tabel 4-11 is het totale aanbod aan huurwoningen op Pararius en Funda op twee peilmomenten weergegeven: 30 november 2022 en 17 januari 2023. Er stonden deze peilmomenten in totaal 140 woningen geadverteerd op deze platforms.

Tabel 4-11 Totaal aanbod van particuliere huurwoningen op 30 november 2022 en 17 januari 2023 in de gemeente Alkmaar. Bron: Funda en Pararius; bewerking RIGO.

Aanbieder	tot €850	€850 - €1.050	€1.050 - €1.250	€1.250 - €1.500	vanaf €1.500	Totaal
Funda	31	14	14	29	19	107
Pararius	2	9	4	8	10	33
Totaal	33	23	18	37	29	140
	24%	16%	13%	26%	21%	100%

Het merendeel van de woningen werden op Funda aangeboden. Ongeveer een kwart van het aanbod had een huurprijs tot € 850. De laagste huurprijs in dit aanbod was € 566 per maand, maar 75% van de woningen in deze prijscategorie hadden een huurprijs vanaf € 720 per maand. Er was minder aanbod aan huurwoningen tussen € 850 en om en nabij de middenhuurgrens € 1.050 op de twee peilmomenten (16%). Bijna de helft van het aanbod had een huurprijs boven € 1.250 per maand.

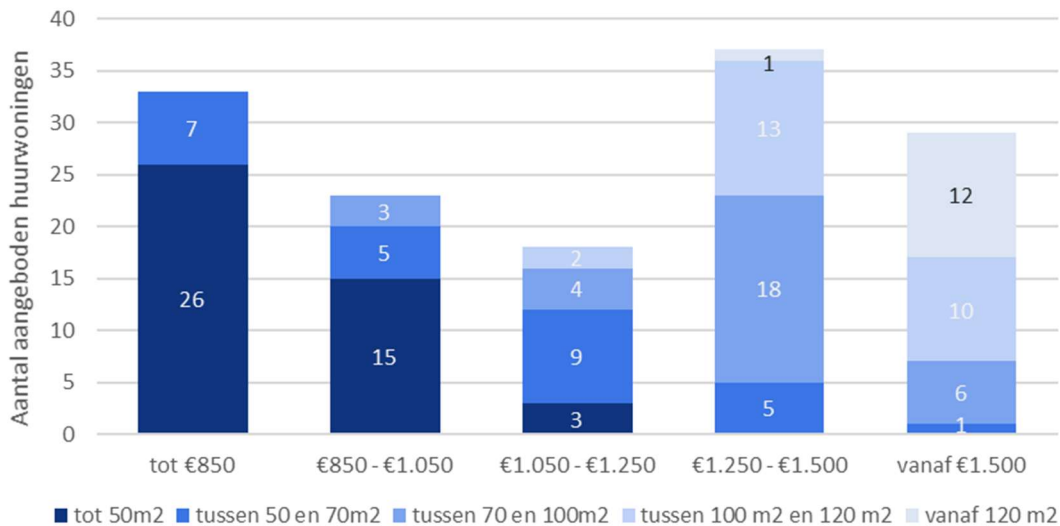
In Tabel 4-12 is te zien hoe gemiddelde huurprijs, oppervlakte en vierkante meter prijs zich tot elkaar verhouden op de verschillende peilmomenten. Zo waren huurprijzen gemiddeld hoger op 30 november 2022. Echter komt dit ook door de grootte van de aangeboden woningen. Deze woningen waren gemiddeld 13 vierkante meter groter dan bij het latere peilmoment. Wanneer wordt gekeken naar huurprijs per vierkante meter, is te zien dat deze hoger is op het tweede peilmoment: circa anderhalf euro hoger dan in november.

Tabel 4-12 Gemiddelde prijs en oppervlakte indicatoren van particuliere huurwoningen op 30 november 2022 en 17 januari 2023 in de gemeente Alkmaar. Bron: Funda en Pararius; bewerking RIGO.

	30 nov 2022	17 jan 2023
Gemiddelde huurprijs	€ 1.268	€ 1.114
Gemiddelde oppervlakte	81 m ²	68 m ²
Gemiddelde huurprijs per m ²	€ 16,7	€ 18,1

In Figuur 4-12 is het aanbod ook naar oppervlakte weergegeven. Daarin valt ook op dat het merendeel van de betaalbare huurwoningen tot €1.050 per maand kleinere woningen tot 50 vierkante meter betroffen. Ruim de helft van de woningen in de prijsklasse tot € 850 per maand waren eenkamerwoningen (studio's). Woningen in de prijsklasse daarboven had het grootste deel een oppervlakte tot 70 vierkante meter. De grotere woningen vanaf 70 vierkante meter hadden veelal een huurprijs vanaf €1.250 per maand.

Figuur 4-12 Actueel aanbod van particuliere huurwoningen op 30 november 2011 op funda.nl en pararius.nl naar prijsklassen en oppervlakteklassen.



Daarnaast kijken we naar het huuraanbod verspreid over de Alkmaarse wijken. Zoals te zien in Tabel 4-13 stonden de meeste woningen in Centrum (64 woningen) te huur, met name in de buurten Binnenstad-Oost en Binnenstad-West. Daarop volgen de wijken West (33 woningen) en Zuid (18 woningen), waar woningen met name worden aangeboden in Bergerhof en Blaeuwestraatkwartier in West en Oranjepark en Bloemwijk en Zocherkwartier in Zuid. In de andere wijken staan slechts enkele woningen te huur. In veel buurten worden geen huurwoningen aangeboden.

Tabel 4-13 Actueel aanbod van particuliere huurwoningen op 30 november 2011 op funda.nl en pararius.nl per wijk en buurt.

Wijk/Buurt	Aantal
Centrum	64
<i>Binnenstad-West</i>	36
<i>Binnenstad-Oost</i>	22
<i>Overstad</i>	5
<i>Spoorbuurt</i>	1
West	33
<i>Bergerhof en Blaeustraatkwartier</i>	22
<i>De Hoef I en II</i>	5
<i>De Hoef III en IV</i>	4
<i>Bergermeer</i>	2
Zuid	18
<i>Oranjepark</i>	6
<i>Bloemwijk en Zocherkwartier</i>	5
<i>Burgemeesterskwartier</i>	2
<i>Dillenburg en Stadhouderskwartier</i>	2
<i>Staatsliedenkwartier en Landstraten</i>	2
<i>Emmakwartier</i>	1
Ouddorp	8
De Mare	6
Overdie	4
Huiswaard	3
Daalmeer-Koedijk	2
Graft - De Rijk	1
Schermer	1
Totaal	140

Mogelijk worden er meer huurwoningen in de vrije sector buiten deze kanalen aangeboden, en wisselen deze onderhands van huurder. Daardoor is het moeilijk een compleet beeld te krijgen van de druk op deze markt.

4.3.2 Toegankelijkheid

Vervolgens bekijken we de bereikbaarheid van de particuliere huursector. Daarmee brengen we de effecten van schaarste in de particuliere huursector in kaart.

In de particuliere huursector worden ook inkomenseisen gesteld aan woningzoekenden. Dit zijn eisen om te verzekeren dat er geen betalingsproblemen bij de verhuur van de woning ontstaan. Zo eisen veel particuliere verhuurders dat het bruto maandinkomen van een nieuwe huurder minimaal vier keer de huurprijs moet zijn.

In hoeverre is de particuliere huursector toegankelijk? Dat onderzoeken we aan de hand van acht indicatieve inkomens: de primaire en secundaire doelgroepen en zes middeninkomens.

Indicatieve middeninkomens

- **Primaire doelgroep:** €25.450;
- **Secundaire doelgroep:** €34.300;
- **Laag middeninkomen 1:** €40.000 (1 keer modaal inkomen);
- **Laag middeninkomen 2:** € 44.035 (bovengrens secundaire doelgroep sociale huur alleenstaanden);
- **Middeninkomen 1:** € 48.625 (bovengrens secundaire doelgroep sociale huur meerpersoonshuishoudens);
- **Middeninkomen 2:** 60.000 (1,5 keer modaal);
- **Hoog middeninkomen 1:** €70.000 (1,75 keer modaal);
- **Hoog middeninkomen 2:** €80.000 (2 keer modaal).

In Tabel 4-14 is te zien wat deze inkomens maximaal kunnen huren als vier keer de brutohuur de inkomensnorm is voor huishoudens. Zo kan een huishouden met een modaal inkomen een woning huren tussen de huurtoeslaggrens en een woning van maximaal € 833.

In praktijk kan de financiële bereikbaarheid van lage en middeninkomens in de particuliere huursector kleiner zijn. Het gaat in onderstaande indicatieve voorbeelden om kale huurprijzen. Vaak komen er nog servicekosten bovenop de huurprijs. Ook komt het voor dat bij twee of meerpersoonshuishoudens het inkomen van een partner slechts deels wordt meegeteld. Daarnaast geldt dat als er strengere inkomenseisen worden gesteld, bijvoorbeeld 4,5 keer het bruto maandinkomen, het bedrag dat lage middeninkomens maximaal kunnen betalen daalt.

Tabel 4-14 Maximale huurprijs in particuliere huursector volgens gangbare inkomensnorm particuliere verhuurders

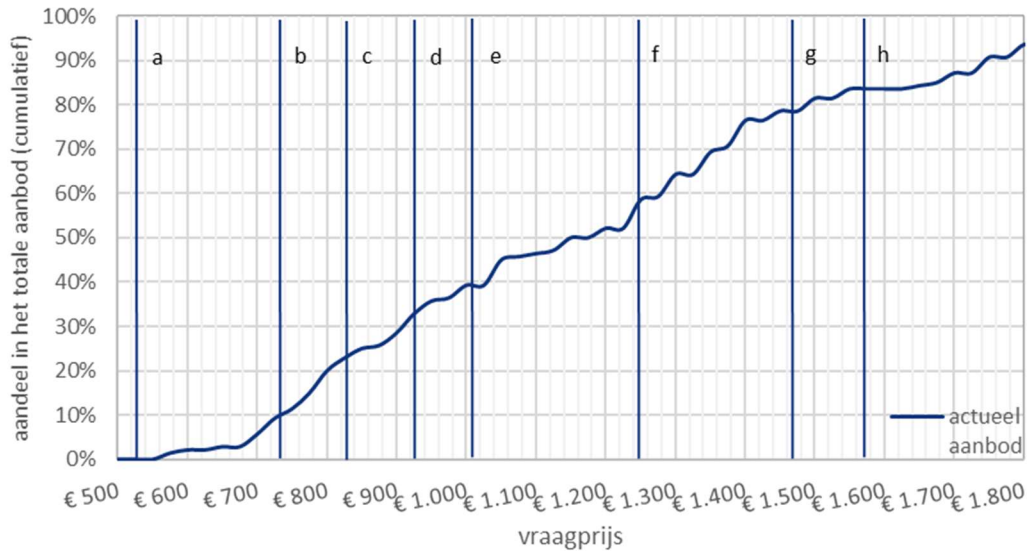
Jaarinkomen	Groep	Maandinkomen	Bovengrens huur
€ 25.450 (primaire doelgroep)	A	€ 2.121	€ 530
€ 34.300 (secundaire doelgroep)	B	€ 2.858	€ 715
€ 40.000 (laag middeninkomen 1)	C	€ 3.330	€ 833
€ 44.035 (laag middeninkomen 2)	D	€ 3.700	€ 925
€ 48.625 (middeninkomen 1)	E	€ 4.050	€ 1.013
€ 60.000 (middeninkomen 2)	F	€ 5.000	€ 1.250
€ 70.000 (hoog middeninkomen 1)	G	€ 5.830	€ 1.468
€ 80.000 (hoog middeninkomen 2)	H	€ 6.660	€ 1.665

In Figuur 4-13 is een cumulatief overzicht gemaakt van de prijzen van het actuele aanbod van de huurwoningen geadverteerd via Pararius en Funda. De figuur laat bijvoorbeeld zien dat iets meer dan 20% van het woningaanbod een huurprijs heeft van €800. De acht verticale lijnen geven de maximale huurprijzen van de gedefinieerde inkomensgroepen weer. Voor deze groepen geldt dus: zij kunnen het aanbod betalen wat links ligt van hun respectievelijke lijn.

Voor de primaire en secundaire doelgroepen (lijnen A en B) vormt de particuliere huursector amper een alternatief. Alleen de secundaire doelgroep komt nog voor ongeveer 10% van het aanbod in aanmerking. Voor groep C, D en E, die met name aangewezen zijn op middenhuur, is wel meer beschikbaar. Ongeveer 40% is voor deze groepen potentieel betaalbaar. Voor de middeninkomensgroep F (€60.000) is ruim 50% van het aanbod toegankelijk. Zelfs voor deze groep is dus bijna de helft van het particuliere huuraanbod niet betaalbaar. Pas

voor groep G en H (tot twee keer modaal) wordt de meerderheid van het aanbod betaalbaar, namelijk ruim 80% van het aanbod.

Figuur 4-13 Toegankelijkheid van actueel huuraanbod percentueel in gemeente Alkmaar voor verschillende inkomensgroepen. Bron: Pararius, Funda 2022/2023; bewerking RIGO.



4.3.3 Samenvattend

In hoofdstuk 3 zagen we op basis van de WoON-analyse dat de vrije huursector redelijk in balans lijkt. Naar woningen boven de middenhuurprijsgrens van €962 (prijsspeil 2019) lijkt zelfs iets meer betrokken in de praktijk dan er vraag zou zijn.

Op basis van de beschikbare gegevens over de particuliere huursector is weinig te zeggen over de vraag naar particuliere huurwoningen. Wel hebben we een (beperkt) beeld geschetst van het aanbod in dit segment. Mogelijk worden de meeste huurwoningen in de vrije sector niet in het openbaar aangeboden, maar wisselen deze onderhands van huurder. Daardoor is het moeilijk een beeld te krijgen van het wel en wee op deze markt.

Over de particuliere huursector in Alkmaar kunnen een aantal conclusies getrokken worden. Allereerst is het aanbod uit dit segment al relatief kleiner dan in de sociale huur- en koopsector, omdat het een kleiner segment in de woningvoorraad betreft.

Daarnaast liggen in het actuele aanbod in de vrije huursector in Alkmaar de huurprijzen hoog en is het aanbod voor de woningzoekende in de gemeente klein. Woningen in het middenhuursegment zijn schaars in het actuele aanbod. Bovendien zijn de betaalbare huurwoningen klein, daardoor zijn ze ook minder geschikt voor grotere huishoudens. Ook concentreert het aanbod zich in Centrum en in mindere mate in West en Zuid en is het aanbod van particuliere huurwoningen buiten deze wijken zeer gering.

Er zijn weinig woningen bereikbaar voor woningzoekenden in de primaire en secundaire doelgroep en met een laag middeninkomen, die ook geen toegang hebben tot de sociale huursector gegeven de geldende huurinkomensnormen. Pas voor de hogere middeninkomens zijn meer huurwoningen in het actuele aanbod potentieel bereikbaar. Dat leidt tot de conclusie dat de particuliere huursector voor lagere- en middeninkomens een zeer beperkt alternatief vormt.

4.4 Koopsector

Tenslotte wordt in deze paragraaf de koopsector onderzocht. Uit de WoON-analyse in hoofdstuk 3 bleek dat de vraag naar koopwoningen in de gemeente Alkmaar het grootst is en de druk op deze sector potentieel het hoogst. Ook woningzoekenden uit de huursector zouden graag een woning vinden in de koopsector. Bovendien, wanneer woningzoekenden die niet in aanmerking komen voor en sociale huurwoning en geen particuliere huurwoning kunnen vinden, zullen zij toch aangewezen zijn op de koopsector. In principe is de koopwoningvoorraad de grootste sector in de gemeente Alkmaar. Bijna 60 procent van de woningvoorraad bestaat uit koopwoningen.

We onderzoeken de stand van zaken in de koopsector en beantwoorden de vraag: in hoeverre ervaren woningzoekenden schaarste aan koopwoningen in Alkmaar?

4.4.1 Woningmarktindicatoren

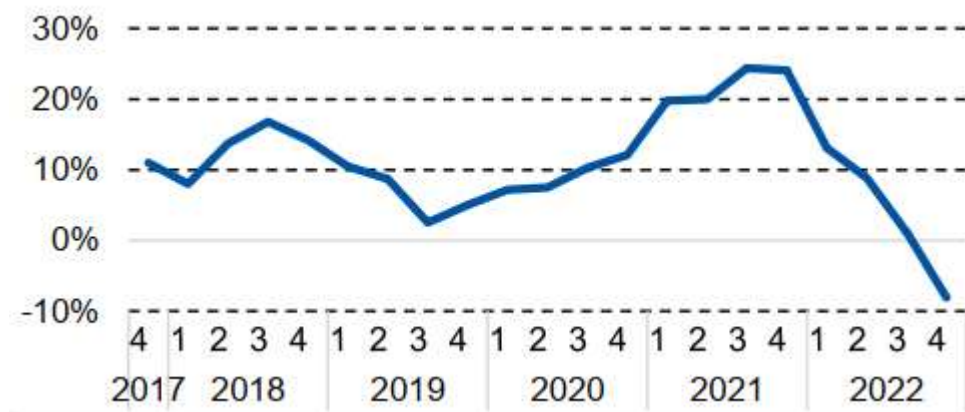
Hoe gaat het op de koopwoningmarkt van de woningmarktregio waar de gemeente Alkmaar deel van uitmaakt? We beschrijven de situatie op de koopwoningmarkt in het COROP-gebied Alkmaar en omgeving, bestaande uit de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Heiloo en Dijk en Waard.

Transactieprizen

Sinds eind 2019 is er sprake geweest van een sterke prijsontwikkeling (Figuur 4-14). Deze was het sterkst eind 2021, toen per kwartaal de prijzen met ruim 20 procent stegen ten opzichte van een jaar daarvoor. Sinds begin 2022 is de prijsontwikkeling afgezwakt; in het tweede kwartaal was het nog een stijging van 10 procent ten opzichte van het jaar daarvoor. In het derde kwartaal van 2022 lag de prijs ongeveer op hetzelfde niveau van het derde kwartaal van 2021. Sinds het vierde kwartaal is de mediane transactieprijs met 8% gedaald ten opzichte van een jaar eerder. De mediane transactieprijs lag in de regio Alkmaar in het vierde kwartaal van 2022 op € 407.000. Een jaar eerder lag die op € 455.000. Een daling is in de onderzochte periode tussen 2017 en 2022 niet eerder gezien. Het is nog onduidelijk of er sprake is van een dalende trend.

Per woningtype zijn er verschillen te zien. De transactieprizen van hoekwoningen, vrijstaande woningen en appartementen zijn in het jaar harder gedaald. Terwijl de mediane transactieprizen van tussenwoningen woningen en twee-onder-een-kapwoningen minder hard zijn gedaald ten opzichte van een jaar eerder.

Figuur 4-14 Ontwikkeling mediane transactieprijs per kwartaal ten opzichte van jaar eerder. 2017Q4-2022Q4. Bron: Brainbay en NVM.

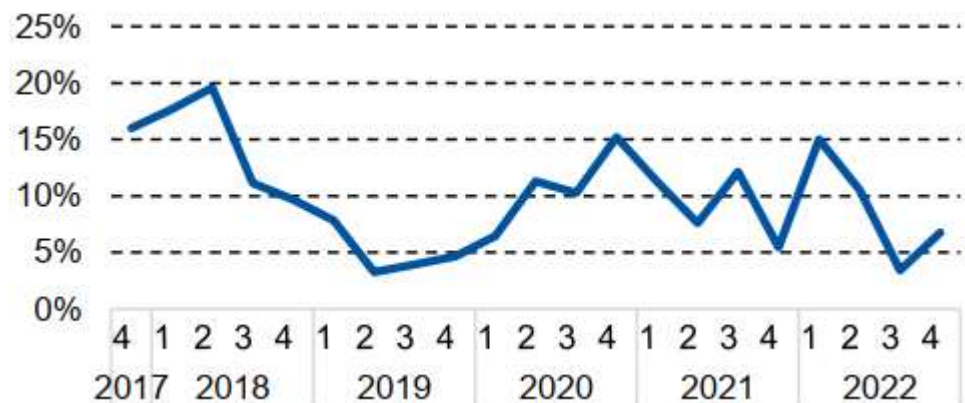


In Figuur 4-15 is de ontwikkeling van de mediane vraagprijs per kwartaal ten opzichte van het jaar daarvoor in de regio Alkmaar weergegeven. De vraagprijzen zijn in tegenstelling tot de transactiepreisen nog niet gedaald. Elk kwartaal is er sprake van een stijging ten opzichte van het jaar daarvoor. De mate van stijging varieert sterk.

Te zien is dat sinds 2020 de vraagprijs elk kwartaal met 5 tot 15 procent toenam ten opzichte van een jaar eerder. In het derde kwartaal van 2022 lag de prijsstijging lager, namelijk ongeveer 3% ten opzichte van het derde kwartaal van 2021. In het vierde kwartaal van 2022 lag de mediane vraagprijs ongeveer 7% hoger dan het voorgaande jaar. De mediane vraagprijs lag in het vierde kwartaal op €548.000 ten opzichte van €515.000 een jaar eerder.

De vraagprijzen van tussenwoningen en hoekwoningen zijn het hardst gestegen, namelijk met respectievelijk 12% en 18%. De mediane vraagprijs van appartementen en twee-onder-een-kapwoningen zijn daarentegen gedaald met ongeveer 2% tot 3% ten opzichte van het vierde kwartaal in 2021.

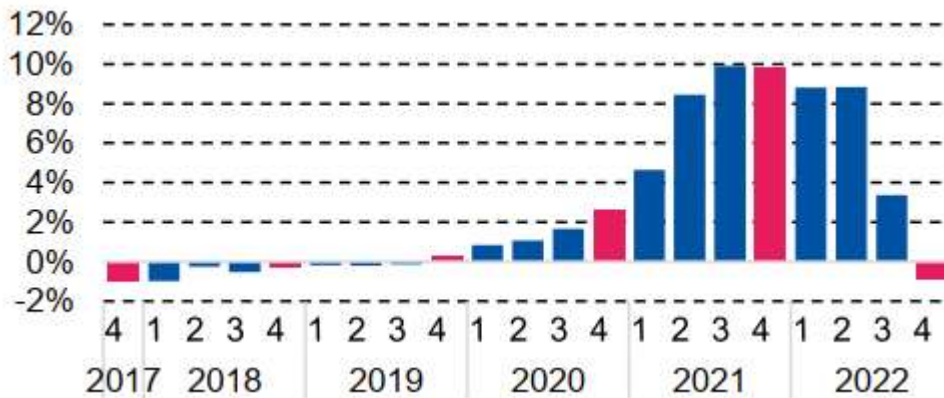
Figuur 4-15 Ontwikkeling mediane vraagprijs per kwartaal ten opzichte van jaar eerder. 2017Q4-2022Q4. Bron: Brainbay en NVM.



Vanaf 2020 begon het gemiddelde verschil tussen de vraag- en verkoopprijs in de regio Alkmaar toe te nemen (Figuur 4-16). Dat betekent dat kopers steeds meer overboden. Op het hoogtepunt in het derde kwartaal van 2021 was het gemiddelde verschil bijna 10 procent.

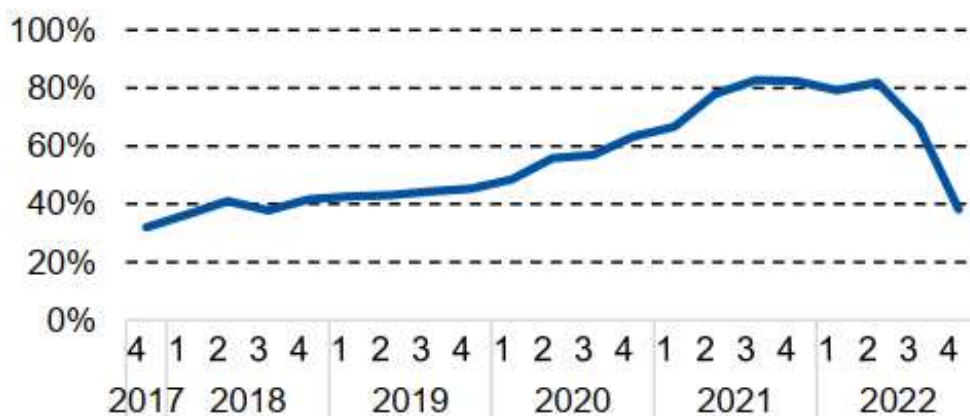
Sinds eind 2021 is er sprake van een afname van dit verschil. In het vierde kwartaal van 2022 lag voor het eerst sinds 2019 de verkoopprijs iets onder de vraagprijs. Dat hebben we ook in de bovenstaande figuren gezien, waar de mediane verkoopprijs in regio Alkmaar gedaald is ten opzichte van het voorgaande jaar en vorige kwartaal, maar de mediane vraagprijs (nog) niet.

Figuur 4-16 Gemiddeld verschil vraag- en verkoopprijs per kwartaal. 2017Q4-2022Q4. Bron: Brainbay en NVM.



Desondanks worden er wel degelijk woningen boven de vraagprijs verkocht. Dat is te zien in Figuur 4-17. Dat proces van overbieden is al te zien in 2017. Op het toppunt in het derde kwartaal van 2021 werd 83 procent van de woningen boven de vraagprijs verkocht. Sinds het derde kwartaal van 2022 is dat percentage gedaald, maar het gaat nog steeds om 66 procent van de transacties. In het vierde kwartaal daalde het aandeel verder, maar wordt nog wel degelijk veel overboden: Bij 40% van de transacties werd de woning boven de vraagprijs verkocht.

Figuur 4-17 Percentage woningen boven de vraagprijs verkocht per kwartaal. 2017Q2-2022Q2. Bron: Brainbay en NVM.

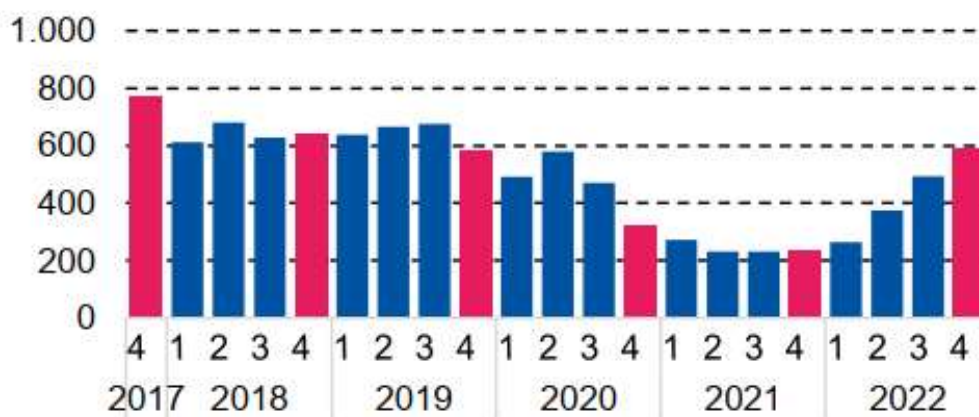


Verkoop aanbod en verkooptijd

Het aantal te koop staande woningen aan het einde van elk kwartaal en de gemiddelde verkooptijd van woningen zijn indicatoren voor schaarste: bij veel vraag en weinig aanbod zal de verkooptijd korter zijn.

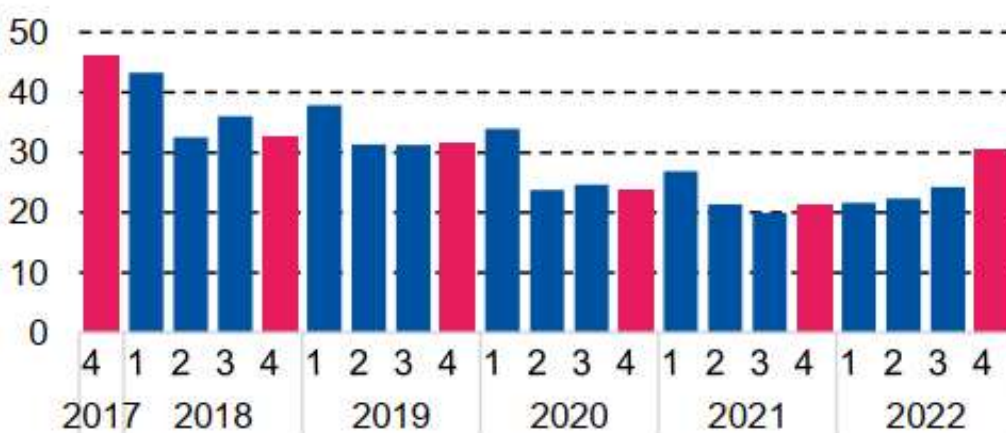
Sinds 2017 is er sprake van een algehele daling van het aantal te koop staande woningen bij de NVM-makelaars (Figuur 4-18). In 2022 lijkt deze trend te keren en is er weer sprake van een toename. Aan het eind van het vierde kwartaal van 2022 stonden er 590 woningen te koop in de regio Alkmaar en omgeving. Dat is wel nog altijd lager dan in de jaren 2017 tot en met 2019 per kwartaal te koop stond.

Figuur 4-18 Aantal woningen in aanbod einde kwartaal. 2017Q4-2022Q4. Bron: Brainbay en NVM.



De afgelopen jaren schommelde de gemiddelde verkooptijd, maar er is sprake van een algehele daling vanaf 2020 (Figuur 4-19). Met name vanaf het tweede kwartaal van 2021 lag het aantal verkoopdagen laag: ongeveer 20 dagen. Vanaf het derde kwartaal van 2022 veerde de verkooptijd iets terug naar gemiddeld 25 dagen. In het vierde kwartaal steeg de gemiddelde verkooptijd verder naar 30 dagen.

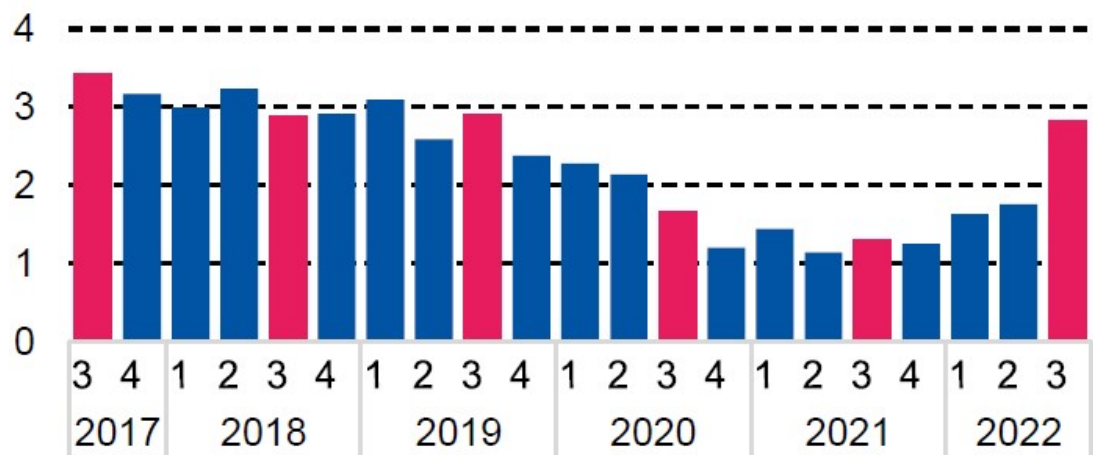
Figuur 4-19 Gemiddelde verkooptijd in dagen per kwartaal. 2017Q4-2022Q4. Bron: Brainbay en NVM.



Deze indicatoren lijken te duiden op een ontspanning van de koopwoningmarkt. Echter, wanneer we de krapte-indicator van NVM bekijken, blijkt dat nog niet het geval te zijn. De krapte-indicator van NVM biedt een benadering voor het aantal keuzemogelijkheden dat een potentiële koper op de woningmarkt heeft (Figuur 4-20). De indicator wordt berekend door het aanbod aan het begin van een kwartaal te delen door het aantal transacties gedurende het kwartaal. Een krapte-indicator boven vijf betekent een evenwichtige markt. Wanneer deze onder de vijf zakt, dan is er sprake van een zogenaamde verkopersmarkt: dan is de concurrentie tussen kopers hoog.

Al sinds 2017 ligt de krapte-indicator van NVM onder de vijf, dus meer concurrentie tussen en minder mogelijkheden voor kopers. We zien een verdere afname (toename van de krapte) sinds 2017. In 2021 was de krapte-indicator richting één gezakt. In 2022, met name te zien in het vierde kwartaal, is de markt weer iets ruimer geworden en komt op het niveau van begin 2019. Maar er is nog geen sprake van ontspanning. Dit is in lijn met de ontwikkelingen van de Nederlandse markt als geheel.

Figuur 4-20 Krapte-indicator (aanbod begin kwartaal gedeeld voor aantal transacties gedurende kwartaal). Bron: Brainbay en NVM.



4.4.2 Prijsontwikkeling

In deze paragraaf zoomen we in op de prijsontwikkeling op gemeente- en wijkniveau. Eerst kijken we naar transactieprijsontwikkeling op basis van Kadaster gegevens tussen 2018 en 2021. Daarna kijken we naar de ontwikkeling van WOZ-waarden van de woningvoorraad in de gemeente Alkmaar.

Transactieprijsontwikkeling

Tussen 2018 en 2021 is de gemiddelde transactieprijs met 39% gestegen in de gemeente Alkmaar, van gemiddeld € 278.827 naar € 387.923. Zowel de gemiddelde transactieprijs van appartementen als eengezinswoningen zijn sterk gestegen, respectievelijk met 42% en 38% (Tabel 4-15).

In de wijken Huiswaard, Oudorp, Overdie en West is de gemiddelde verkoopsom van appartementen harder gestegen dan gemiddeld in de gemeente met een stijging ruim boven 50% en een uitschieter in Oudorp met een ontwikkeling van 67%. In de wijk Graft-De Rijk is de gemiddelde transactieprijs van appartementen gedaald tussen 2018 en 2021, maar daarbij moet vermeld worden dat het om een klein aantal transacties gaat en er daardoor grote verschillen zitten tussen de gemiddelde transactieprijs van appartementen per jaar. De

gemiddelde verkoopprijs van appartementen is in 2021 het hoogst in de wijken Zuid en Centrum. De gemiddelde verkoopprijs van een appartement lag in deze wijk rond € 380.000.

Tabel 4-15 Gemiddelde transactiepreisen en transactieprijsontwikkeling naar woningtype per wijk tussen 2018 en 2021. Bron: Kadaster, 2023; bewerking RIGO.

Wijk	Appartement			Eengezinswoning		
	2018	2021	Ontw.(%)	2018	2021	Ontw.(%)
Centrum	€ 265.942	€ 377.539	42%	€ 317.649	€ 415.741	31%
Daalmeer/Koedijk	-	-	-	€ 267.458	€ 360.358	35%
De Mare	€ 177.935	€ 246.226	38%	€ 222.502	€ 310.458	40%
Graft-De Rijk	€ 361.583	€ 259.313	-28%	€ 316.129	€ 507.510	61%
Huiswaard	€ 180.472	€ 279.471	55%	€ 236.270	€ 332.588	41%
Oudorp	€ 200.269	€ 335.011	67%	€ 325.727	€ 440.975	35%
Overdie	€ 222.949	€ 337.876	52%	€ 248.632	€ 392.038	58%
Schermer	-	€ 296.937	-	€ 407.083	€ 474.042	16%
Vroonermeer	€ 251.275	€ 319.650	27%	€ 353.790	€ 490.125	39%
West	€ 168.431	€ 259.483	54%	€ 306.486	€ 418.778	37%
Zuid	€ 300.121	€ 389.144	30%	€ 366.582	€ 469.823	28%
Gemeente Alkmaar	€ 224.886	€ 318.658	42%	€ 299.851	€ 412.478	38%

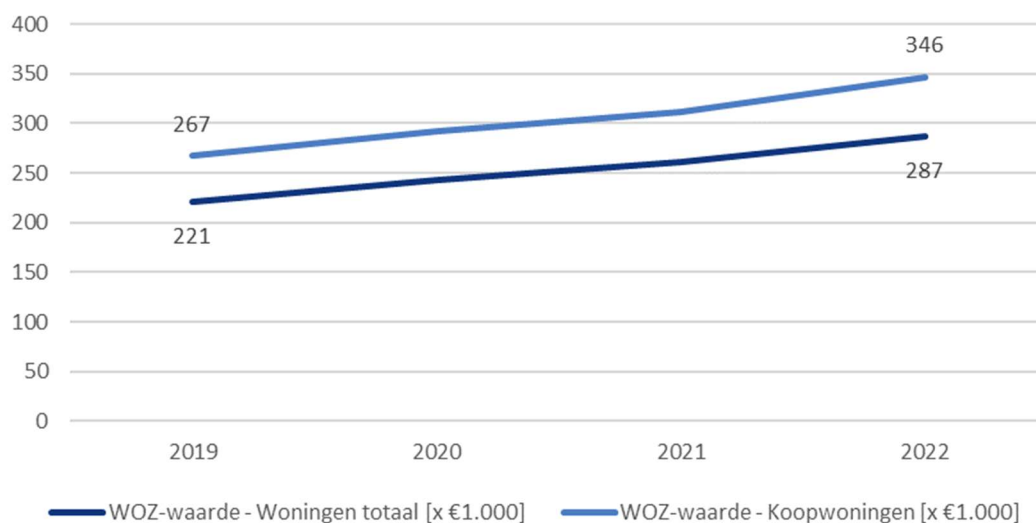
De gemiddelde verkoopprijs van eengezinswoningen heeft een vergelijkbare ontwikkeling doorgemaakt als de appartementen in de gemeente Alkmaar. In Graft-De Rijk en Overdie zijn de prijzen het hardst gestegen met respectievelijk 61% en 58%. In de andere wijken ligt de ontwikkeling rondom het gemeentelijke gemiddelde. In de wijk Schermer daarentegen ligt de prijsontwikkeling lager, namelijk een prijsstijging van 16%. De gemiddelde transactieprijs van eengezinswoningen is in 2021 het hoogst in de wijken Graft-De Rijk en Vroonermeer. De gemiddelde verkoopsom van dit type woningen lag in deze wijken rond € 500.000.

In bijlage 2 is de gemiddelde transactieprijs en transactieprijsontwikkeling tussen 2018 en 2021 tevens per buurt weergegeven. Buurten met een gemiddelde transactieprijsontwikkeling van ruim 50% zijn Binnenstad West, De Horn-Zuid, De Mare, Dillenburg en Stadhouderskwartier, Emmakwartier, Huiswaard-2-West, Koedijk en De Weijdt, Oudorperpolder-Zuid, Staatsliedenkwartier en Landstraten. De hoogste gemiddelde transactieprijs lag in 2021 op € 625.615 in de buurt Emmakwartier.

WOZ-waardenontwikkeling

We onderzochten de prijzen van verkochte woningen in de afgelopen jaren. Hoe zit het met de ontwikkeling van de WOZ-waarden van de koopwoningvoorraad in het algemeen? Deze cijfers gaan over de gehele woningvoorraad en zijn daarom minder gevoelig voor uitschieters. Aan de andere kant loopt de gemiddelde WOZ-waarde altijd achter op de gemiddelde vraagprijs of transactieprijs. Dat is ook te zien in Figuur 4-21, maar ook voor de WOZ-waarden geldt dat deze gemiddeld toeneemt in de gemeente Alkmaar. Tussen 2019 en 2022 is de WOZ-waarde van zowel de totale woningvoorraad als de koopwoningen gemiddeld met bijna 30% toegenomen.

Figuur 4-21 WOZ-waarden gemeente Alkmaar tussen 2018 en 2022. Bron: Lokale Monitor Wonen, 2023; bewerking RIGO.



4.4.3 Actueel aanbod

In de vorige paragrafen hebben we vooral teruggekeken. In deze paragraaf bekijken we de huidige situatie op de koopwoningmarkt door het actuele aanbod te onderzoeken. Het gaat om een momentopname. We onderzochten het actuele aanbod op het platform Funda op het peilmoment 20 december 2022. Er stonden op dit peilmoment in totaal 418 woningen te koop in de gemeente Alkmaar (Tabel 4-16 en Figuur 4-22).

Allereerst valt op dat er slechts zes woningen worden aangeboden tot € 210.000. Daarnaast heeft ruim 40 procent van het aanbod een vraagprijs van € 450.000 of hoger. Ongeveer een derde van het aanbod valt onder de NHG-grens (tussen € 210.000 en € 355.000). Tenslotte wordt ongeveer een kwart aangeboden tussen de NHG-grens en € 450.000.

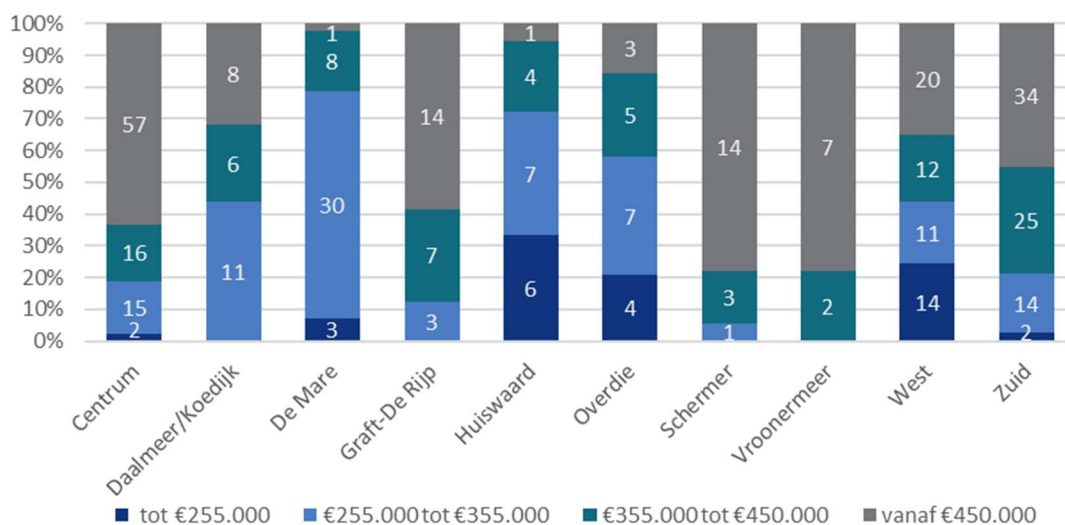
Wanneer gekeken wordt naar de wijken waar het meeste aanbod staat, dan vallen Centrum, West en Zuid op. Voor Centrum geldt dat ruim 60% een vraagprijs heeft vanaf €450.000. Dat geldt tevens voor de wijken Graft-De Rijp, Schermer en Vroonermeer. Voor laatstgenoemde wijken gaat het ook om relatief weinig aanbod.

De wijken met het meest betaalbare aanbod, met relatief meer woningen met een vraagprijs tot de NHG-grens, zijn Daalmeer/Koedijk, De Mare, Huiswaard, Overdie en West.

Tabel 4-16 Actueel aanbod op 20 december 2022 aangeboden op funda.nl naar prijsklassen per wijk.

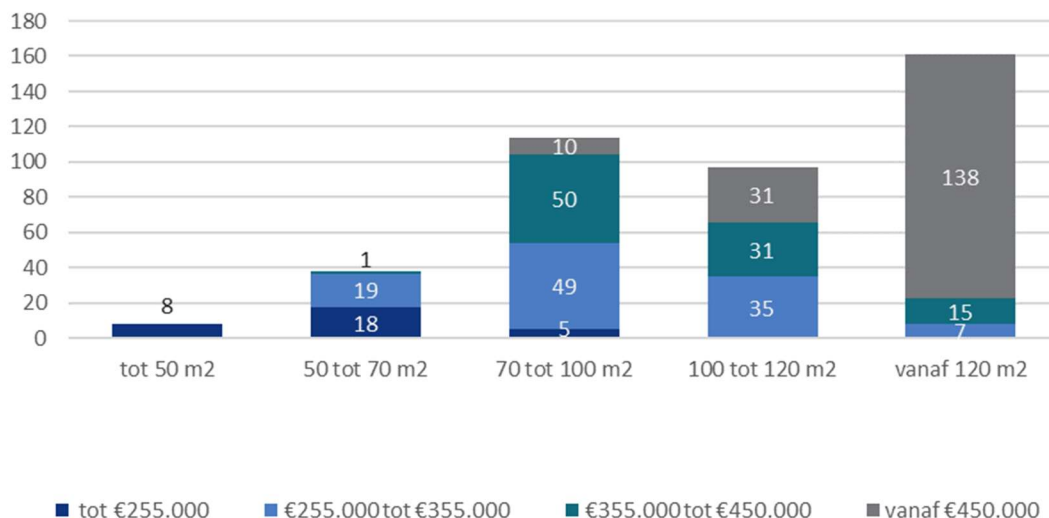
	tot €210.000	€210.000 tot €255.000	€255.000 tot €355.000	€355.000 tot €450.000	vanaf €450.000	Totaal
Centrum	0	2	15	16	57	90
Daalmeer/Koedijk	0	0	11	6	8	25
De Mare	0	3	30	8	1	42
Graft-De Rijp	0	0	3	7	14	24
Huiswaard	1	5	7	4	1	18
Oudorp	0	1	11	9	20	41
Overdie	2	2	7	5	3	19
Schermer	0	0	1	3	14	18
Vroonermeer	0	0	0	2	7	9
West	2	12	11	12	20	57
Zuid	1	1	14	25	34	75
Totaal Alkmaar	6	26	110	97	179	418

Figuur 4-22 Actueel aanbod op 20 december 2022 aangeboden op funda.nl naar prijsklassen per wijk.



In Figuur 4-23 is het aanbod in de gemeente als geheel tevens naar prijsklasse en oppervlakteklasse weergegeven. Aanbod tot € 255.000 valt veelal in de oppervlakteklassen tot 70 vierkante meter. Woningen tussen 70 en 120 vierkante meter worden in verschillende prijsklassen aangeboden, maar het merendeel van de woningen vanaf 100 vierkante valt in de prijsklassen vanaf € 355.000 (NHG). Grotere woningen vanaf 120 vierkante meter worden het meeste aangeboden, maar voornamelijk met een prijs vanaf €450.000.

Figuur 4-23 Actueel aanbod op 20 december 2022 aangeboden op funda.nl naar prijsklassen en oppervlakteklasse.

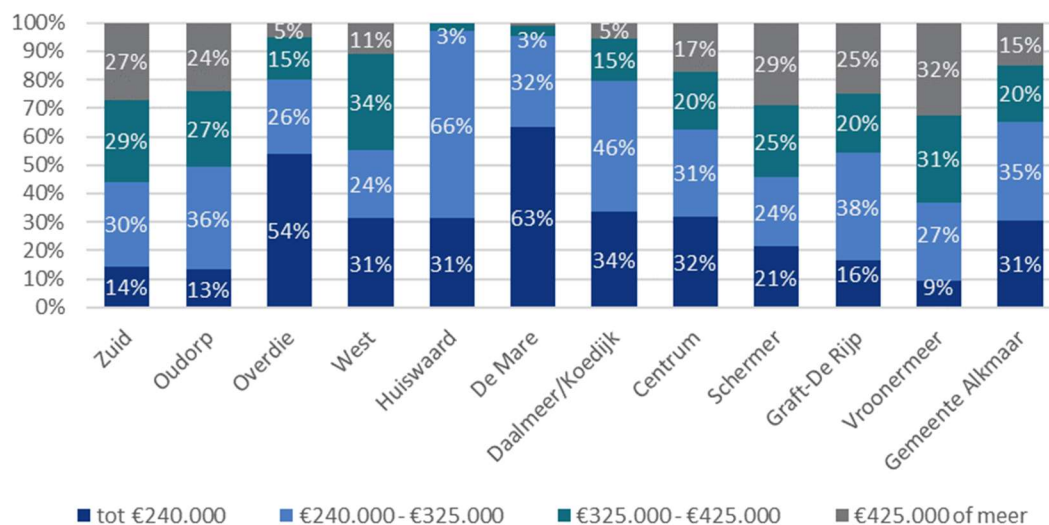


4.4.4 Toegankelijkheid

Om de effecten van de schaarste in beeld te brengen kijken we ook naar de toegankelijkheid van de koopsector in de gemeente Alkmaar en in de verschillende wijken en buurten. Hiervoor gebruiken we zowel gegevens over de WOZ-waarden, transactiepreizen en vraagpreizen in het actuele aanbod. Hiermee belichten we de toegankelijkheid van de koopsector van verschillende kanten.

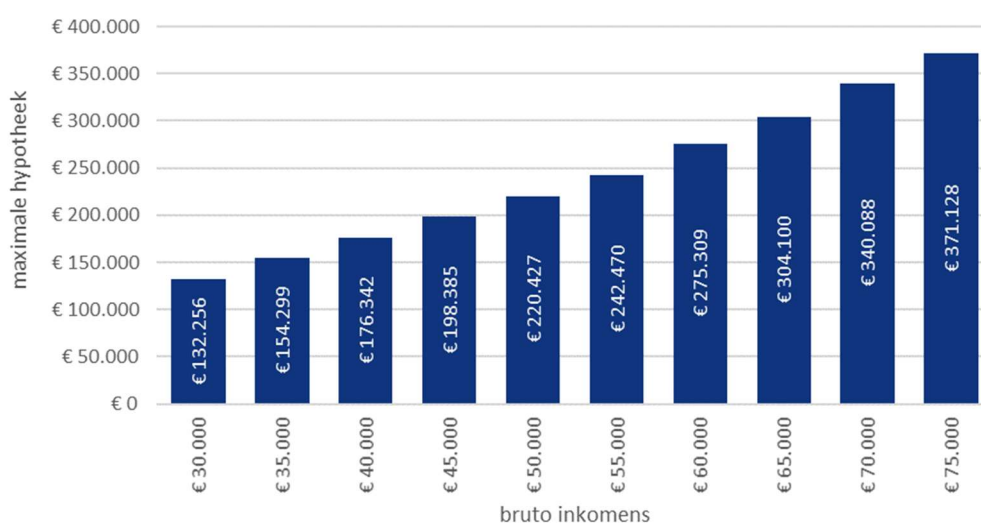
Allereerst onderzoeken we de toegankelijkheid van de gehele koopvoorraad aan de hand van WOZ-waarden van koopwoningen in de wijken in de gemeente Alkmaar (Figuur 4-24). Uit deze figuur valt op te maken dat in een aantal wijken goedkope en betaalbare woningen per definitie relatief schaars zijn. Het gaat om de wijken Zuid, Schermer en Vroonermeer. In deze wijken heeft ruim de helft van de koopwoningen een WOZ-waarde boven € 325.000.

Figuur 4-24 WOZ-waarden koopwoningen gemeente Alkmaar en per wijk 2020. Bron: Lokale Monitor Wonen, 2023; bewerking RIGO.



De WOZ-waarden lopen altijd achter op actuele transactie- en vraagprijzen. Bovendien zijn woningzoekenden aangewezen op woningen die vrijkomen en te koop worden aangeboden. Wie een woning wil kopen heeft daarvoor normaal gesproken een hypotheek nodig. De maximale hypotheek wordt gebaseerd op het inkomen en de geldende hypotheekrente. De Nationale Hypotheek Garantie (NHG) gebruikt hierbij de financieringsnormen van het NIBUD. Onderstaande Figuur 4-25 toont de maximale hypotheek voor huishoudens (onder de AOW-leeftijd) op basis van de actuele NHG-normen. Hierbij gaan we uit van een hypotheekrente van 3,75 procent. Volgens deze normen varieert de maximale hypotheek van circa € 132.000 bij een bruto jaarinkomen van € 30.000 tot € 371.000 bij een jaarinkomen van € 75.000.

Figuur 4-25 Maximale hypotheek voor eenverdieners met een middeninkomen, naar bruto-inkomen, 2022 (hypotheekrente = 3,75%). Bron: Nationale Hypotheek Garantie, bewerking RIGO.



In Tabel 4-17 is een overzicht te zien van de maximale lening voor de zes indicatieve middeninkomens. Dat is exclusief extra kosten, zoals de overdrachtsbelasting, hypotheek- en transportakte en eventuele makelaarskosten. Overigens bepaalt de maximale hypotheek natuurlijk niet alleen de financiële mogelijkheden van huishoudens. Spaargeld en overwaarde uit de vorige woning zijn ook van belang. De typische koopstarter brengt veelal weinig spaargeld in, hoewel een deel van hen een gift ontvangt van ouders. Doorstromers vanuit de koopsector kunnen vaak wel een bedrag aan eigen vermogen uit de vorige woning meebrengen. We gaan hier uit van startende huishoudens zonder eigen spaargeld. Welk deel van het aanbod is voor hen betaalbaar?

Tabel 4-17: Maximale hypotheek op basis van 3,75 procent hypotheekrente voor verschillende inkomensgroepen.

Jaarinkomen	Maximale hypotheek
A. € 40.000 (laag middeninkomen 1)	€ 173.000
B. € 44.035 (laag middeninkomen 2)	€ 190.000
C. € 48.625 (middeninkomen 1)	€ 211.000
D. € 60.000 (middeninkomen 2)	€ 270.000
E. € 70.000 (hoog middeninkomen 1)	€ 334.000
F. € 80.000 (hoog middeninkomen 2)	€ 396.000

We kijken eerst naar de toegankelijkheid van wijken op basis van de gemiddelde transactieprijs per vierkante meter van het jaar 2021. De gemiddelde kooprijzen per vierkante meter op wijkniveau kunnen worden vertaald naar gemiddelde prijzen voor woningen van verschillende grootte. Daarmee kan een inschatting gemaakt worden van de toegankelijkheid van de koopsector in verschillende wijken voor huishoudens met een lager- en middeninkomen. In Bijlage 3 is deze inschatting tevens op buurtniveau te vinden.

De inschattingen van de bereikbaarheid zijn indicatief. In de praktijk zijn de vierkante-meterprijzen van kleinere woningen vaak relatief hoger dan voor grote woningen en daarmee samenhangend van appartementen relatief iets hoger dan voor eengezinswoningen.

In Tabel 4-18 toetsen we per wijk in Alkmaar welke woninggrootte in theorie bereikbaar is voor huishoudens met de bovenstaande gedefinieerde middeninkomens. In meerdere wijken zijn woningen van tot en met vijftig vierkante meter potentieel bereikbaar voor huishoudens met een inkomen van € 40.000, zoals Daalmeer/Koedijk, De Mare, Huiswaard, Schermer en Vroonermeer. Woningen tot en met zeventig vierkante meter zijn al niet meer in bereik van huishoudens met een laag middeninkomen tot € 44.035. In Centrum en Zuid geldt dat tevens voor middeninkomens tot € 60.000. Grotere woningen vanaf 100 vierkante meter zijn in alle wijken bereikbaar voor doelgroepen met een hoog middeninkomen of hoger.

Tabel 4-18 Theoretische inschatting van gemiddelde prijzen per woningtypen o.b.v. gemiddelde transactieprijs per vierkante meter 2021. Bron: Kadaster, 2022; bewerking RIGO.

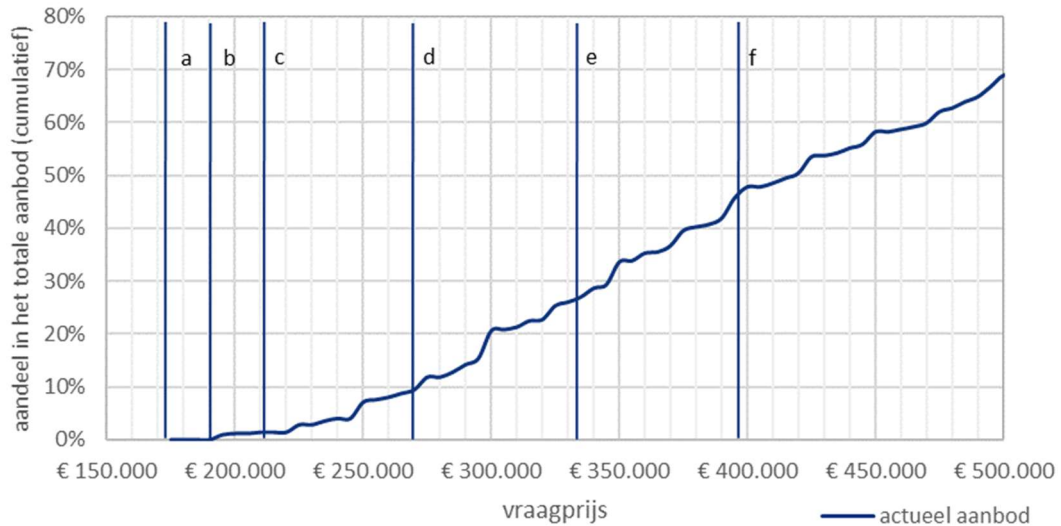
Wijk	Gemiddelde koopsom per m ²				
	50 m ²	70 m ²	100 m ²	120 m ²	
Centrum	€ 4.184	€ 209.224	€ 292.914	€ 418.448	€ 502.138
Daalmeer/Koedijk	€ 3.279	€ 163.932	€ 229.504	€ 327.863	€ 393.436
De Mare	€ 3.029	€ 151.433	€ 212.006	€ 302.866	€ 363.439
Graft-De Rijk	€ 3.582	€ 179.075	€ 250.705	€ 358.150	€ 429.781
Huiswaard	€ 3.255	€ 162.729	€ 227.821	€ 325.459	€ 390.550
Oudorp	€ 3.559	€ 177.958	€ 249.141	€ 355.916	€ 427.099
Overdie	€ 3.728	€ 186.384	€ 260.938	€ 372.769	€ 447.323
Schermer	€ 3.350	€ 167.507	€ 234.510	€ 335.015	€ 402.018
Vroonermeer	€ 3.351	€ 167.534	€ 234.547	€ 335.067	€ 402.081
West	€ 3.596	€ 179.802	€ 251.722	€ 359.603	€ 431.524
Zuid	€ 3.974	€ 198.723	€ 278.212	€ 397.446	€ 476.935

In de praktijk zal het mogelijk lastiger zijn voor middeninkomens om toegang te krijgen tot de koopsector. Zoals beschreven gaat het om indicatieve vraagprijzen, waarbij het proces van overbieden niet is meegenomen. Bovendien is het aanbod van koopwoningen tot 50 vierkante meter in de gemeente Alkmaar klein, wat de praktische toegankelijkheid verder beperkt.

Tenslotte, leggen we deze bevindingen ook naast de toegankelijkheid voor de verschillende middeninkomens van het actuele aanbod. In Figuur 4-26 is een cumulatief overzicht gemaakt van de vraagprijzen van het actuele aanbod van de 570 koopwoningen op Funda (peildata 22 februari 2023). De figuur laat bijvoorbeeld zien dat ongeveer 20 procent van de woningen een koopprijs tot de €300.000 heeft. De verticale lijnen corresponderen met de

indicatieve middeninkomens gegeven in tabel 10. Ze geven aan wat deze inkomensgroepen maximaal kunnen kopen gegeven hun maximale hypotheek. Voor iedere groep is het aanbod links van de betreffende lijn betaalbaar.

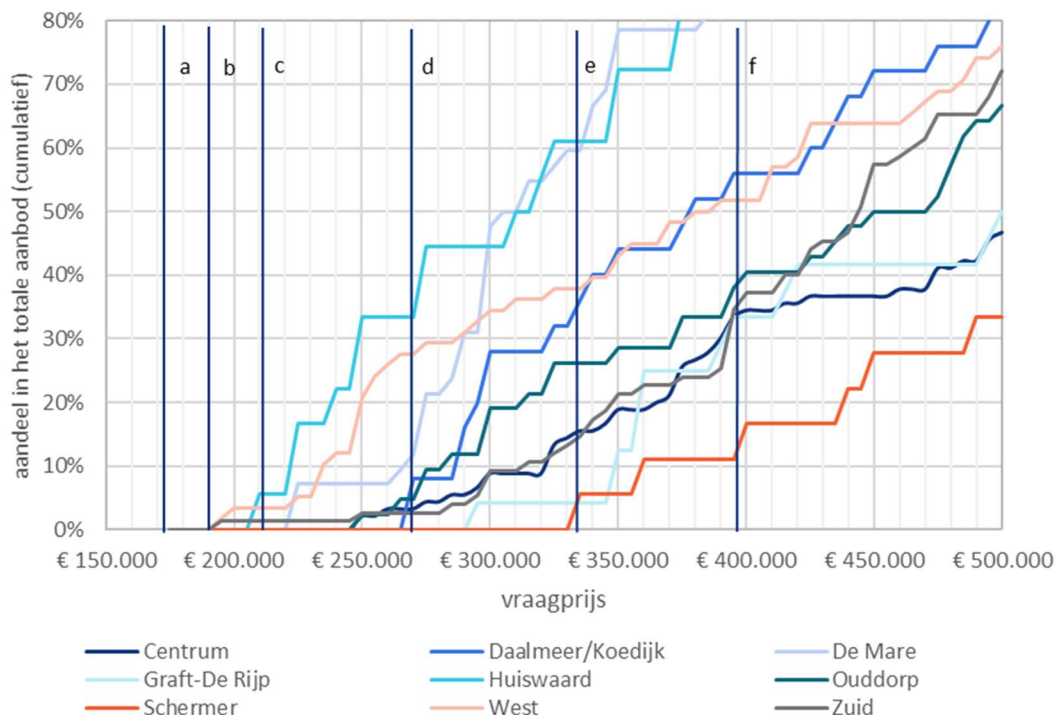
Figuur 4-26 : Toegankelijkheid van actueel koop aanbod percentueel in gemeente Alkmaar voor verschillende inkomensgroepen. Bron: Funda, 2022; bewerking RIGO.



Voor de drie lage middeninkomensgroepen (lijnen a t/m c) is vrijwel geen enkele woning betaalbaar te noemen. Pas bij middeninkomen 2 (lijn d) begint het koop aanbod binnen bereik te komen. Voor deze groep is 10 procent van het aanbod betaalbaar (40 woningen). Voor hoge middeninkomens is meer beschikbaar. Hoog middeninkomen 1 (lijn e) kan ongeveer 25 procent van het aanbod betalen (110 woningen). Hoog middeninkomen 2 – met een jaarincome van € 80.000 – kan 46 procent van het koop aanbod betalen, ofwel bijna 200 woningen. Het merendeel deel van het koop aanbod – de overige 54 procent – ligt dus zelfs voor hoge middeninkomens buiten het bereik van de maximale hypotheek.

In figuur 4-27 is de toegankelijkheid van actueel aanbod tevens naar wijk weergegeven. Voor de wijk Vroonermere en Overdie was te weinig aanbod op het moment van het onderzoek om dat op toegankelijkheid te toetsen. Voor de inkomensgroepen a tot en met c is het aanbod in alle wijken gering. De mogelijkheden voor middeninkomens vanaf groep d verschillen meer per wijk. In de wijken Huiswaard, West en De Mare zijn meer woningen voor beschikbaar. In de andere wijken blijft het aanbod voor deze doelgroep klein. Voor inkomensgroepen e en f zijn meer woningen potentieel bereikbaar in de wijken Huiswaard, De Mare, Daalmeer/Koedijk en West, respectievelijk meer dan 40% en 50% van het aanbod in deze wijken sluit aan op de mogelijkheden van deze groepen, dan in de andere wijken. Met name de wijken Schermer, Centrum en Graft- De Rijk zijn moeilijk toegankelijk voor alle middeninkomens.

figuur 4-27 Toegankelijkheid van actueel koop aanbod percentueel in gemeente Alkmaar voor verschillende inkomensgroepen per wijk. Bron: Funda, 2022; bewerking RIGO.



4.4.5 Samenvattend

In hoofdstuk 3 concludeerden we dat de druk op zowel de sociale huursector als de koopsector het hoogst is op basis van de woonwensen van woningzoekenden en de gerealiseerde verhuizingen.

Op basis van indicatoren over de stand van zaken in de actuele koopwoningmarkt kunnen we concluderen dat de markt krap is. Het kopen van een woning in Alkmaar is de afgelopen jaren een steeds duurder aangelegenheid geworden. Die prijsstijging wordt tevens ondersteund door de WOZ-waardenontwikkeling.

Ook is op basis van de indicatoren van het NVM te zien dat de koopwoningmarkt in Alkmaar de afgelopen jaren krappere is geworden: er is een duidelijke trend van minder aanbod en kortere verkooptijden. Recente cijfers suggereren een omkering van deze trend: het aanbod stijgt en woningen staan langer te koop in 2022. Ook is te zien dat gedurende de eerste drie kwartalen van 2022 de verkoopprijzen nog stegen, maar met een steeds kleinere toename. In het vierde kwartaal was er sprake van een kleine prijsdaling: de transactiepreizen zijn daarmee lager dan een jaar daarvoor. Het is nog onzeker of deze trend zich doorzet.

Tenslotte versterkt het actuele aanbod het beeld van schaarste op de koopwoningmarkt, met name in de betaalbare prijsklassen is er weinig aanbod.

De analyses naar de toegankelijkheid van de koopsector versterken de conclusies uit hoofdstuk 3. De mogelijkheden van woningzoekenden met een laag of middeninkomen in de koopsector zijn gering en een groot deel zal de effecten van schaarste ervaren.

We kunnen concluderen dat de koopsector moeilijk toegankelijk is voor middeninkomens. Het merendeel van het koopaanbod ligt buiten het bereik van de maximale hypotheek van middeninkomens. Dat geldt tevens voor hoge middeninkomens.

Deze conclusie is vooral van betekenis voor starters zonder spaargeld of financiële steun. Voor meer welvarende starters en voor doorstromers is mogelijk een groter deel van het koopaanbod bereikbaar. Aan de andere kant hebben we hier gekeken naar vraagprijzen en is het proces van overbieden, wat nog steeds een rol speelt in de gemeente Alkmaar, niet meegenomen in deze analyse. In praktijk is het dus voor middeninkomens met of zonder spaargeld of financiële steun lastiger om aan een koopwoning te komen

5 Conclusie

Op basis van dit onderzoek kan geconcludeerd worden dat een aanzienlijk deel van de woningvoorraad in de gemeente Alkmaar als schaars kan worden bestempeld. In dit hoofdstuk volgt een samenvatting van de belangrijkste onderzoeksresultaten.

Dynamiek op de woningmarkt

Op basis van het WoON 2021 zien we met name druk op de koopsector. Het blijkt dat in alle prijsklassen meer vragers dan aanbieders zijn, maar met name bij koopwoningen tot de €202.000 en €325.000 (NHG-grens 2021). Ook worden deze woningen respectievelijk ruim twee keer en bijna drie keer vaker gevraagd dan betrokken.

Naar huurwoningen in de sociale huursector en onder de middenhuurgrens van €962 is iets meer vraag dan recent betrokken. Bij vrijesectorwoningen boven de middenhuurgrens lijkt er geen sprake van krapte.

Hierbij aangetekend dat het aantal gevraagde woningen in de koopsector zodanig hoog is dat het segment huurwoningen tot de middenhuurgrens in de praktijk ook een alternatief vormt voor de vraag naar koopwoningen tot € 325.000, waarin sprake is van een hoge druk.

Sociale huursector

Wanneer we inzoomen op de sociale huursector dan tonen alle indicatoren die de stand van zaken in de woonruimteverdeling meten, schaarste in dit segment. Ondanks dat het aanbod in de gemeente min of meer gelijk bleven in de geanalyseerde periode, laten de andere indicatoren zien dat er sprake is van een toenemende druk, zoals het toenemend aantal inschrijvingen en actief woningzoekenden, het gemiddeld aantal reacties, de toename in de gemiddelde inschrijfduur en zoekduur. Ook liggen de slaagkansen in de gemeente Alkmaar in alle onderzochte jaren laag. Deze krapte wordt tevens bevestigd door het regionale beeld.

Particuliere huursector

Daarnaast hebben we de particuliere huursector onderzocht op basis van de beperkte gegevens die over dit segment beschikbaar zijn. Over de particuliere huursector in Alkmaar kunnen wel een aantal conclusies getrokken worden. Allereerst is het aanbod uit dit segment al relatief kleiner dan in de sociale huur- en koopsector, omdat het een kleiner segment in de woningvoorraad betreft.

Bovendien vormt de particuliere huurvoorraad geen alternatief voor lage en middeninkomens door de hoge gemiddelde huurprijs van ruim €1.200. Ook zijn de betaalbare huurwoningen vaak klein, waardoor deze niet voor alle typen huishoudens geschikt zijn. Tenslotte concentreert het aanbod zich in slechts een aantal wijken, zoals Centrum, West en Zuid.

Koopsector

Om een beeld te krijgen van de actuele stand van de koopsector zijn een aantal indicatoren op een rij gezet.

Een indicator van schaarste op de koopwoningmarkt is de prijsontwikkeling. Analyse hiervan bevestigt het beeld van de schaarste in de afgelopen jaren in de koopsector. De transactie-prijzen in de regio Alkmaar lagen in de periode 2017 tot en met 2021 elk kwartaal circa 10% hoger dan een jaar daarvoor. In het laatste kwartaal van 2021 was de mediane

transactieprijs zelfs 25% hoger dan het jaar ervoor. Deze bevindingen worden bovendien ondersteunt door ontwikkelingen van transactiepreizen en WOZ-waarden in de gemeente Alkmaar.

Wel lijkt het erop dat er een piek is bereikt en dat deze ontwikkeling stagneert. De mediane transactieprijs is in het laatste kwartaal van 2022 gedaald t.o.v. een jaar geleden; een daling voor het eerst in de onderzochte vijf jaar. Het aantal aangeboden woningen is ook gestaag toegenomen in 2022 – een indicatie dat het aanbod iets ruimer wordt. De NVM krapte-indicator geeft deze ontwikkeling ook weer. Al met al lijkt het er op dat de koopmarkt in de regio Alkmaar iets meer ontspant in vergelijking met de afgelopen vijf jaren. Het is nog onduidelijk of deze trend zich voortzet.

In het huidige koopaanbod in de gemeente Alkmaar is er nog niet veel te merken van deze ontspanning in de ontwikkeling. Zo is in totaal een derde van het gehele koopaanbod beschikbaar voor een prijs onder de betaalbare koopgrens (€ 355.000), waarbij het dan veelal gaat om woningen van relatief kleine oppervlakten (<100 m²). Ook de toegankelijkheid van de koopsector voor (lage) middeninkomens weerspiegelt de schaarste. Zo is voor huishoudens met een bruto jaarinkomen van € 60.000 (1,5 keer modaal) slechts 10% van de koopvoorraad toegankelijk. Voor huishoudens met lagere inkomens is er vrijwel niets aan aanbod waar zij voor in aanmerking komen. Bovendien zijn wijken als Schermer, Centrum en Graft-De Rijp moeilijk toegankelijk voor lage en middeninkomens.

Bijlage 1

Regio Alkmaar

Categorie-indeling voor koopwoningen

	2018	2019	2020	2021	2022
Categorie 1 *	< 189.800	< 195.100	< 199.400	< 202.000	< 210.900
Categorie 2	235.000	239.000	245.000	248.000	255.000
Categorie 3 ***	265.000	290.000	310.000	325.000	355.000
Categorie 4	> 265.000	> 290.000	> 310.000	> 325.000	> 355.000

* De bovengrens voor cat. 1 is de koopprijsgrens uit de Wet Bevordering Eigenwoningbezit.

** De bovengrens van cat. 2 komt niet uit een wet. Regio Alkmaar heeft dit bedrag zelf gekozen.

*** De regio hanteert nu alleen categorie 3 (vrije sector) = alles duurder dan categorie 2.

Er is echter al over gesproken om dit op te splitsen naar categorie 3 en 4 waarbij de grens dan ligt op het bedrag voor de NHG.

Hierboven staat voor alle jaren wat dan de indeling zou zijn.

Bijlage 2

Wijk	2018	2021	Ontwikkeling
Bergerhof en Blaeustraatkwartier	€ 253.836	€ 362.756	43%
Bergermeer	€ 346.094	€ 451.020	30%
Bergerwegkwartier	€ 313.228	€ 443.259	42%
Binnenstad-Oost	€ 336.421	€ 455.865	36%
Binnenstad-West	€ 243.924	€ 373.691	53%
Bloemwijk en Zocherkwartier	€ 246.013	€ 360.143	46%
Burgemeesterskwartier	€ 376.690	€ 514.493	37%
Cranenbroek	€ 401.669	€ 526.548	31%
Daalmeer-Noordoost	€ 267.770	€ 355.150	33%
Daalmeer-Noordwest	€ 292.093	€ 423.793	45%
Daalmeer-Zuidoost	€ 266.074	€ 326.917	23%
Daalmeer-Zuidwest	€ 221.749	€ 300.390	35%
De Hoef I en II	€ 203.450	€ 283.417	39%
De Hoef III en IV	€ 227.850	€ 341.695	50%
De Horn-Noord	€ 213.508	€ 284.148	33%
De Horn-Zuid	€ 205.078	€ 311.060	52%
De Mare	€ 198.227	€ 301.022	52%
De Nollen	€ 465.957	€ 556.548	19%
Dillenburg en Stadhouderskwartier	€ 207.507	€ 312.393	51%
Emmakwartier	€ 412.930	€ 625.615	52%
Huiswaard-1-Zuid	€ 259.584	€ 321.856	24%
Huiswaard-2-Oost	€ 208.288	€ 305.469	47%
Huiswaard-2-West	€ 205.429	€ 315.429	54%
Koedijk en De Weijdt	€ 270.964	€ 408.136	51%
Kooimeer	€ 356.360	€ 443.576	24%
Nassaukwartier en Hout	€ 471.738	€ 470.270	0%
Oosterhout	€ 226.684	€ 303.845	34%
Oranjepark	€ 394.101	€ 539.965	37%
Oudorp-Centrum	€ 326.605	€ 449.114	38%
Oudorperpolder-Midden	-	€ 345.815	-
Oudorperpolder-Noord	€ 308.571	€ 309.831	0%
Oudorperpolder-Zuid	€ 226.626	€ 397.029	75%
Oudorp-Noord en Oudorp-Oost	€ 348.758	€ 490.741	41%
Oud-Overdie	€ 271.314	€ 402.033	48%
Oud-Rochdale	€ 212.286	-	-
Overdie-Oost	€ 182.656	€ 238.230	30%
Overdie-West	€ 227.893	€ 280.400	23%
Overstad	€ 440.357	€ 514.500	17%
Rekerbuurt en Ooievaarsnest	€ 283.251	€ 397.802	40%
Schermereiland en Omval	€ 258.806	€ 387.096	50%
Spoorbuurt	€ 252.700	€ 334.682	32%
Staatsliedenkwartier en Landstraten	€ 259.663	€ 415.534	60%
t Rak-Noord	€ 203.796	€ 275.519	35%
t Rak-Zuid	€ 234.024	€ 306.322	31%
Vroonermeer-Noord	-	-	-
Vroonermeer-Zuid	€ 332.132	€ 441.709	33%
Gemeente Alkmaar	€ 278.827	€ 387.923	39%

Bijlage 3

Buurt	Gem. koop-				
	som per m ²	50 m ²	70 m ²	100 m ²	120 m ²
Bergerhof en Blaeustraatkwartier	€ 4.167	€ 208.355	€ 291.697	€ 416.710	€ 500.052
Bergermeer	€ 3.613	€ 180.653	€ 252.914	€ 361.306	€ 433.567
Bergerwegkwartier	€ 3.901	€ 195.066	€ 273.092	€ 390.131	€ 468.158
Binnenstad-Oost	€ 4.471	€ 223.545	€ 312.963	€ 447.090	€ 536.508
Binnenstad-West	€ 4.468	€ 223.408	€ 312.771	€ 446.816	€ 536.180
Bloemwijk en Zocherkwartier	€ 3.834	€ 191.715	€ 268.401	€ 383.430	€ 460.116
Burgemeesterskwartier	€ 3.920	€ 196.001	€ 274.402	€ 392.002	€ 470.403
Cranenbroek	€ 3.962	€ 198.108	€ 277.352	€ 396.217	€ 475.460
Daalmeer-Noordoost	€ 3.156	€ 157.782	€ 220.895	€ 315.565	€ 378.678
Daalmeer-Noordwest	€ 3.455	€ 172.758	€ 241.862	€ 345.516	€ 414.620
Daalmeer-Zuidoost	€ 3.232	€ 161.578	€ 226.209	€ 323.156	€ 387.787
Daalmeer-Zuidwest	€ 3.335	€ 166.743	€ 233.441	€ 333.487	€ 400.184
De Hoef I en II	€ 3.558	€ 177.893	€ 249.050	€ 355.785	€ 426.942
De Hoef III en IV	€ 3.091	€ 154.570	€ 216.398	€ 309.140	€ 370.968
De Horn-Noord	€ 2.635	€ 131.758	€ 184.462	€ 263.517	€ 316.220
De Horn-Zuid	€ 2.961	€ 148.046	€ 207.264	€ 296.091	€ 355.309
De Mare	€ 3.460	€ 173.000	€ 242.200	€ 346.000	€ 415.200
De Nollen	€ 4.007	€ 200.337	€ 280.472	€ 400.674	€ 480.809
Dillenburg en Stadhouderskwartier	€ 3.529	€ 176.466	€ 247.052	€ 352.932	€ 423.518
Emmakwartier	€ 4.233	€ 211.667	€ 296.334	€ 423.334	€ 508.001
Huiswaard-1-Zuid	€ 2.659	€ 132.936	€ 186.110	€ 265.872	€ 319.047
Huiswaard-2-Oost	€ 3.495	€ 174.762	€ 244.666	€ 349.523	€ 419.428
Huiswaard-2-West	€ 3.291	€ 164.572	€ 230.400	€ 329.143	€ 394.972
Koedijk en De Weijdt	€ 3.258	€ 162.908	€ 228.071	€ 325.815	€ 390.978
Kooimeer	€ 3.521	€ 176.051	€ 246.472	€ 352.102	€ 422.523
Nassaukwartier en Hout	€ 4.229	€ 211.444	€ 296.021	€ 422.888	€ 507.465
Oosterhout	€ 3.575	€ 178.760	€ 250.265	€ 357.521	€ 429.025
Oranjepark	€ 4.044	€ 202.194	€ 283.071	€ 404.387	€ 485.265
Oudorp-Centrum	€ 3.542	€ 177.075	€ 247.905	€ 354.151	€ 424.981
Oudorperpolder-Midden	€ 2.814	€ 140.717	€ 197.004	€ 281.434	€ 337.721
Oudorperpolder-Noord	€ 3.044	€ 152.195	€ 213.073	€ 304.390	€ 365.268
Oudorperpolder-Zuid	€ 3.561	€ 178.073	€ 249.303	€ 356.147	€ 427.376
Oudorp-Noord en Oudorp-Oost	€ 3.432	€ 171.614	€ 240.259	€ 343.228	€ 411.873
Oud-Overdie	€ 3.911	€ 195.541	€ 273.758	€ 391.083	€ 469.299
Overdie-Oost	€ 3.320	€ 165.995	€ 232.392	€ 331.989	€ 398.387
Overdie-West	€ 3.252	€ 162.589	€ 227.625	€ 325.178	€ 390.214
Overstad	€ 3.367	€ 168.348	€ 235.687	€ 336.696	€ 404.035
Rekerbuurt en Ooievaarsnest	€ 3.571	€ 178.567	€ 249.993	€ 357.134	€ 428.560
Schermereiland en Omval	€ 3.638	€ 181.890	€ 254.645	€ 363.779	€ 436.535
Spoorbuurt	€ 3.837	€ 191.861	€ 268.606	€ 383.722	€ 460.467
Staatsliedenkwartier en Landstraten	€ 4.221	€ 211.044	€ 295.461	€ 422.087	€ 506.505
t Rak-Noord	€ 3.164	€ 158.186	€ 221.461	€ 316.373	€ 379.647
t Rak-Zuid	€ 3.153	€ 157.661	€ 220.726	€ 315.322	€ 378.387
Vroonermeer-Zuid	€ 3.351	€ 167.534	€ 234.547	€ 335.067	€ 402.081

