



Woningstichting Het Grootslag

Verhuurrapportage 2017



Versie, 19 februari 2018

Auteur: Dick Visser

T (0228) 58 75 10

dvisser@wst-hetgrootslag.nl





Inhoud

1. Inleiding
- 2.
- 3.



1. Inleiding

Met deze rapportage bieden we inzicht in de verhuurpraktijk van 2017. We kiezen voor een uitgebreide rapportage waarmee we recht doen aan het belang van deze informatie. De verhuurinformatie vormt mede de basis voor dynamische vastgoedsturing en is een belangrijke onderligger voor ons volkshuisvestelijk bod en de prestatieafspraken.

We kiezen er bewust voor om geen aparte rapportage uit te brengen per gemeente. Onze vastgoedbenadering is dynamisch, integraal en duurzaam. De keuzes die wij daarbij maken, worden sterk beïnvloed door de mogelijkheden en opgaven binnen de totale woningvoorraad en ons hele werkgebied.

2. Woningvoorraad ultimo 2017

Om de verhuurinformatie over 2017 in het juiste perspectief te kunnen plaatsen, is inzicht nodig in de omvang van de woningvoorraad per kern, de woningtypes en de huurprijzen.

Tabel 1, Woningportefeuille woningstichting Het Grootslag, gemeente Drechterland 31-12-2017

Woningtype	Hoogkarspel	Westwoud	Ooster- blokker	Venhuizen	Totaal
Eengezinswoning	258	62	48	0	368
Levensloopbestendige woning	87	35	6	0	128
Woning voor 1- en 2-persoons huishoudens	160	18	12	49	239
Seniorenwoning	164	12	21	0	197
Zorgwoning	119	0	0	53	172
TOTAAL	788	127	87	102	1.104
Percentage van totale woningvoorraad in de kern (ultimo 2016)	23,2%	18,3%	14,4%	nvt	21,4%

Het volgende vastgoed maakt geen deel uit van dit overzicht:

- Hoogkarspel, 5 praktijkruimtes (GOED Om de Noord) en 1 intramurale voorziening (Branderhoeve, Esdégé-Reigersdaal)
- Venhuizen, 1 kantoorruimte in de aanleunwoningen Bosmanstaete, 1 praktijkruimte in Wijdenes en een dorpssteunpunt in Wijdenes

We hebben in 2017 zes nieuwbouwwoningen aan de Graspieper in Hoogkarspel opgeleverd. Het zijn levensloopbestendige 4-kamerwoningen.

Tabel 2, Woningportefeuille woningstichting Het Grootslag, gemeente Medemblik 31-12-2017

Woningtype	Andijk	Wervers- hoof	Onderdijk	Zwaagdijk- Oost	Totaal
Eengezinswoning	288	363	37	15	703
Levensloopbestendige woning	46	46	13	4	109
Woning voor 1- en 2-persoons huishoudens	118	138	20	0	276
Seniorenwoning	167	150	17	11	345
Zorgwoning	45	62	0	0	107
TOTAAL	664	759	87	30	1.540
Percentage van totale woningvoorraad in de kern (ultimo 2016)	23,4%	24,6%		7,0%	23,0%

Het volgende vastgoed maakt geen deel uit van dit overzicht:



- Andijk, 1 garage (Beatrixstraat), 1 tandartspraktijk (Proserpinestraat), en 1 intramurale voorziening (RIBW, P. Kistemakerstraat)
- Wervershoof, SCC de Schoof, restaurant de Oude dame, zusterpost (Wilgenhof), 10 bedrijfsruimten (GOED) en 1 intramurale voorziening (De Koopman, Leekerweide)
- Onderdijk, winkel en winkelwoning, dorps huis en intramurale huisvesting (De Waerden)
- Zwaagdijk-Oost, MFA

We hebben in 2017 geen nieuwbouwwoningen opgeleverd in de gemeente Medemblik.

Tabel 3, Intramurale huisvesting woningstichting Het Grootslag 31-12-2017 (aantal cliënten)

Woningtype	Andijk	Hoogkarspel	Onderdijk	Wervershoof	Totaal
Leviaan (voorheen RIBW)	24				
Esdégé-Reigersdaal (Branderhoeve)		15			
De Waerden (pastorie)			8		
Leekerweide (De Koopman)				19	
TOTAAL					

Intramurale huisvesting gaat in alle gevallen om verblijf van cliënten van een zorginstelling in een kleinschalige setting met 24/7 zorgverlening.

Zorgwoningen en PG ook apart vermelden in tabel 3? Deze gaan immers buiten Woonmatch om.

Tabel 4, Woningvoorraad woningstichting Het Grootslag naar huurprijsniveau 31-12-2017

Huurprijsniveau	Drechterland	%	Medemblik	%	Totaal	%
Gemeente						
< aftoppingsgrens laag € 592,55	960	87,0	1.410	91,5	2.370	89,7
tussen aftoppingsgrens laag en hoog ≥ € 592,55 t/m € 635,05	98	8,9	98	6,4	196	7,4
tussen aftoppingsgrens hoog en liberalisatiegrens ≥ € 635,05 t/m € 710,68	42	3,8	32	2,1	74	2,8
> liberalisatiegrens € 710,68	4	0,3	0	0,0	4	0,1
TOTAAL	1.104	100	1.540	100	2.644	100

Onze kerntaak is het huisvesten van mensen met lage inkomens. Het waarborgen van de betaalbaarheid is dus een van de belangrijkste elementen binnen onze bedrijfsvoering. In ons ondernemingsplan hebben we vastgelegd dat eind 2019 tenminste 95% van de woningen onder de bijbehorende aftoppingsgrenzen ligt. Deze ambitie is afgestemd op de regelgeving voor Passend toewijzen. Vanaf 2016 zijn we verplicht om aan ten minste 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag, woningen met een huurprijs tot en met de aftoppingsgrens toe te wijzen. Voor een- en tweepersoonshuishoudens gaat het om de lage aftoppingsgrens (in 2017 € 592,55) en bij drie- en meerpersoonshuishoudens om de hoge aftoppingsgrens (in 2017 € 635,05). Het aandeel woningen onder de laagste aftoppingsgrens heeft daarbij de grootste prioriteit omdat we nagenoeg alleen een- en tweepersoonshuishoudens huisvesten.

3. Verhuisbewegingen 2017

In 2017 zijn er 217 woningen vrijgekomen voor verhuur, inclusief nieuwbouw. De gemiddelde verhuisgraad¹ over 2017 is 8,2%. Vanuit een meerjarenperspectief is sprake van een relatief lage verhuisgraad. Het gemiddelde over de periode 2012 t/m 2016 bedroeg namelijk 9,1%.

¹ Aantal te verhuren wooneenheden t.o.v. het totale woningbezit.



3.1 Vrijgekomen woningen per kern

Genoemde 217 woningen zijn als volgt verdeeld over de kernen.

Tabel 5, Vrijkomende woningen per kern in 2017

Kern	1 ^e kw.	2 ^e kw.	3 ^e kw.	4 ^e kw.	Totaal	verhuisgraad kern
<i>Andijk</i>	13	10	25	13	61	9,2%
<i>Hoogkarspel</i>	9	16	13	14	52	6,6%
<i>Oosterblokker</i>	1	0	2	4	7	8,0%
<i>Venhuizen</i>	3	5	2	1	11	10,8%
<i>Onderdijk</i>	3	1	4	2	10	11,5%
<i>Wervershoof</i>	14	21	15	12	62	8,2%
<i>Westwoud</i>	6	2	3	1	12	9,4%
<i>Zwaagdijk-Oost</i>	0	1	1	0	2	6,7%
TOTAAL	49	56	65	47	217	8,2%

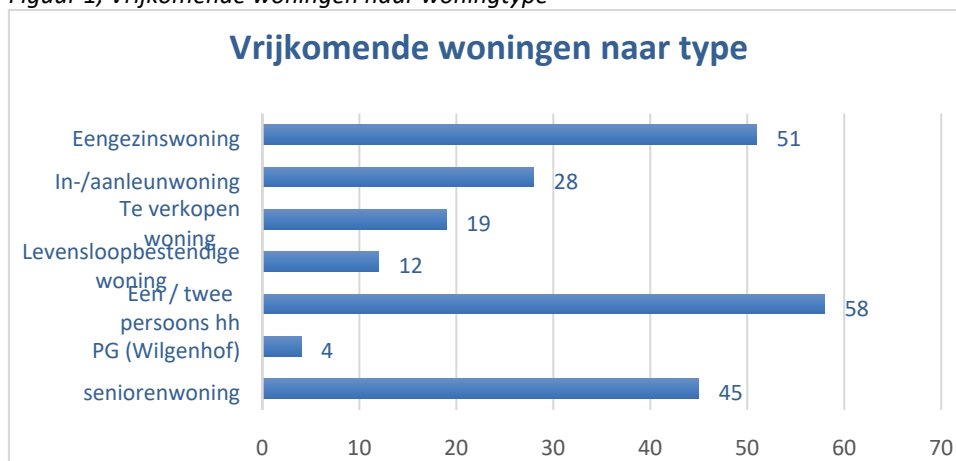
De verhuisgraad per kern varieert behoorlijk. In zijn algemeenheid is er sprake van een behoorlijke marktdruk. Hoe groter die druk, hoe langer mensen in hun woning blijven wonen. Daarnaast is de aanwezigheid van nieuwbouw van invloed op de verhuisgraad.

Maar liefst 32 woningen (15%) werden opgezegd door overlijden van de bewoner. Omdat we steeds meer alleenstaande senioren huisvesten, zal dit aantal de komende decennia blijven stijgen. Dit wordt versterkt door het toenemende aandeel woningen in onze portefeuille dat voor senioren geschikt is en door de demografische ontwikkeling (babyboom).

3.2 Vrijkomende woningen per type

Als we de 217 woningen uitsplitsen per type, dan ontstaat het volgende overzicht.

Figuur 1, Vrijkomende woningen naar woningtype



4. Verhuringen

Van de 217 woningen die voor verhuur beschikbaar zijn gekomen, zijn in 2017 slechts 133 woningen via Woonmatch verhuurd (5,0%). 84 woningen zijn niet via Woonmatch herverhuurd omdat:

15 woningen zijn verkocht



- 32 woningen op basis van een zorgindicatie zijn toegewezen (in- en aanleunwoningen en PG²-woningen)
- 16 woningen zijn toegewezen aan vergunninghouders (directe bemiddeling)
- 2 woningen naar aanleiding van woningruil zijn verhuurd
- 7 woningen zijn toegewezen aan sloopurgenten
- voor zes nieuwbouwwoningen aan de Graspieper één advertentie in Woonmatch is geplaatst
- 7 woningen zijn toegewezen aan mensen met medische of sociale urgentie (anders dan eerdergenoemde zorgindicatie voor in- en aanleunwoningen en zorgwoningen)

4.1 Verkoopwoningen

Binnen onze woningportefeuille hebben sommige woningen het label 'te verkopen woning'. Woningen hebben dit label op basis van kwaliteit, marktontwikkelingen, locatie of een combinatie van deze elementen. Van elke 'te verkopen woning' die na verhuizing van de bewoner vrijkomt, wordt op basis van volkshuisvestelijke- financiële- en/of onderhoudsoverwegingen besloten of de woning daadwerkelijk verkocht wordt. Voor de goede orde, de bewoners van deze woningen hebben dit koopaanbod ook gehad. Uiteindelijk zijn 15 woningen verkocht (0,6%). Het zijn allemaal eengezinswoningen. Dit correspondeert met de veranderende doelgroep waarmee we te maken hebben (zie paragraaf 4.7). Met de verkoop leveren we tevens een belangrijke bijdrage aan de noodzakelijke transitie van onze woningportefeuille.

Figuur 2, Verkochte woningen naar kern



4.2 In- en aanleunwoningen en zorgwoningen

Bij vier verzorgingshuizen in de regio hebben we in- en aanleunwoningen, namelijk:

- Sorghvliet in Andijk
- St. Jozef in Wervershoof
- Noorderlandhuis in Hoogkarspel
- Bosmanstaete in Venhuizen

Daarnaast hebben we verschillende zorgcomplexen in onze vastgoedportefeuille. In 2017 hebben we 32 (zorg)woningen op basis van een zorgindicatie verhuurd. Deze indicaties worden verstrekt door het bureau wachtlijstbemiddeling van respectievelijk Omring en Wilgaerden.

² Woningen voor mensen met dementie (psychogeriatrie)



4.3 Huisvesting vergunninghouders

In het kader van de taakstelling hebben we in 2017 16 woningen toegewezen. 4 woningen in Andijk, zes woningen in Hoogkarspel en zes woningen in Wervershoof. In totaal zijn 17 huishoudens gehuisvest. Vier eenpersoonshuishoudens, twee tweepersoonshuishoudens en 11 gezinnen met kinderen. In Wervershoof is een eengezinswoning met een grote aanbouw toegewezen aan twee gezinnen met een familieband. Totaal hebben we 58 personen gehuisvest, 28 in de gemeente Drechterland en 33 in de gemeente Medemblik. In een aantal situaties loopt nog een verzoek voor gezinshereniging. De landen van herkomst zijn Afghanistan, Eritrea, Iran en syrië.

Voor de taakstelling werken we in Medemblik samen met De Woonschakel en Wooncompagnie en in Drechterland met De Woonschakel. Eind 2017 was er in Medemblik een positief saldo op de taakstelling van 47 personen. De reden hiervan is de oplevering van een grootschalige accommodatie aan de Grietje Slagterlaan in Wognum. Dit is een project van De Woonschakel. Wooncompagnie en woningstichting Het Grootslag leverden een financiële bijdrage aan de realisatie van dit project. De taakstelling voor de eerste helft van 2018 in Medemblik bedraagt 34 personen. Eind 2017 bestond er in Drechterland een achterstand van 9 op de taakstelling. De taakstelling voor het eerste halfjaar van 2018 is 15.

4.4 Sloopurgenten

In verband met de nieuwbouw voor de bewoners van verzorgingshuis Sorghvliet in Andijk zijn we in 2016 gestart met de herhuisvesting van 24 huishoudens in verband met sloop. Drie woningblokken met acht woningen aan de Sorghvlietlaan worden gesloopt om plaats te maken voor een beschermd wonen cluster. Dit is het moderne alternatief voor het traditionele verzorgings- en verpleeghuis. De bewoners van de woningen die in 2019 gesloopt worden, worden met voorrang geherhuisvest.

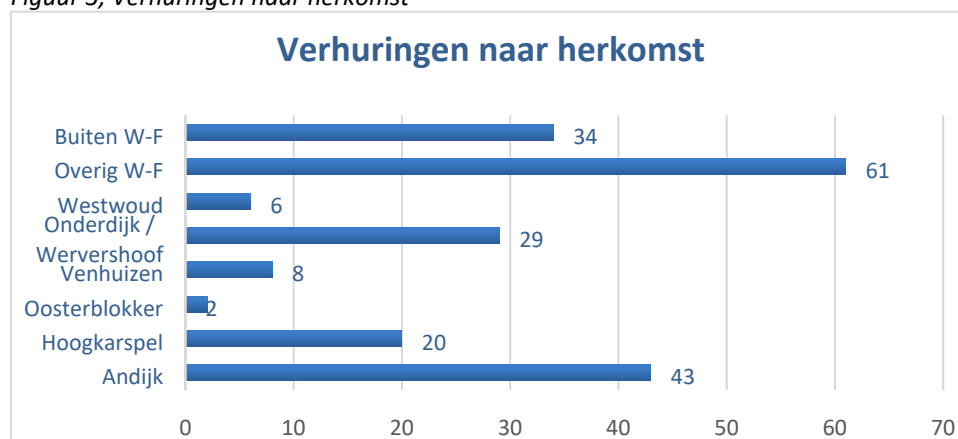
4.5 Medische en sociale urgentie

We hebben in zeven situaties bemiddeld bij de aanvraag voor urgentie bij de regionale urgentiecommissie. Alle zeven aanvragen zijn gehonoreerd.

4.6 Verhuringen naar herkomst

In het verslagjaar hebben we 203 woningen³ verhuurd. Naar herkomst ziet dit er als volgt uit.

Figuur 3, Verhuringen naar herkomst



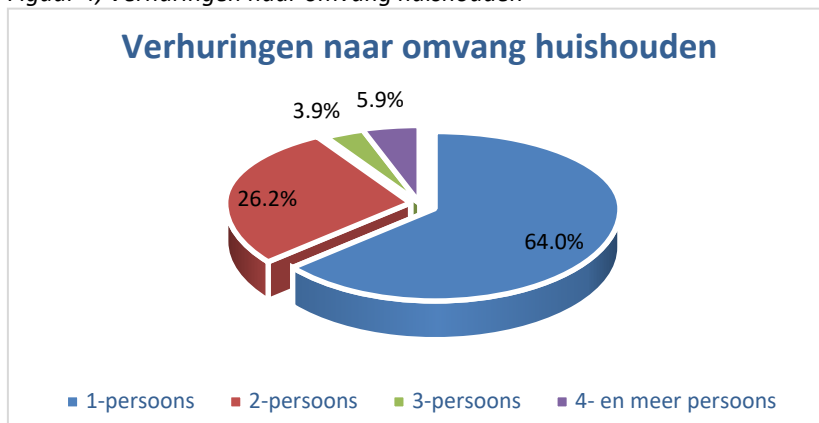
³ Dit aantal correspondeert niet met de opzeggingen (217 woningen). Daarvoor zijn 2 oorzaken, verkoopwoningen en de jaarwisseling. In het ene jaar worden woningen opgezegd en in het volgende jaar worden deze verhuurd.

Er is sprake van een regionale woningmarkt. Bijna de helft van de nieuwe bewoners komt niet uit ons huidige werkgebied. Dit is een consistent beeld door de jaren heen.

4.7 Verhuur naar huishoudomvang

Zoals we dit al jaren zien, verhuren we nauwelijks woningen aan gezinnen. Net zoals voorgaande jaren ligt het aandeel een- en tweepersoonshuishoudens boven de 90%. Dit heeft voor een deel te maken met de woningen die vrijkomen (zie figuur 1, paragraaf 3.2), maar nog meer met demografische ontwikkelingen en de EU-norm. Het aantal gezinnen neemt af en gezinnen hebben al snel een te hoog inkomen voor de sociale huursector.

Figuur 4, Verhuringen naar omvang huishouden

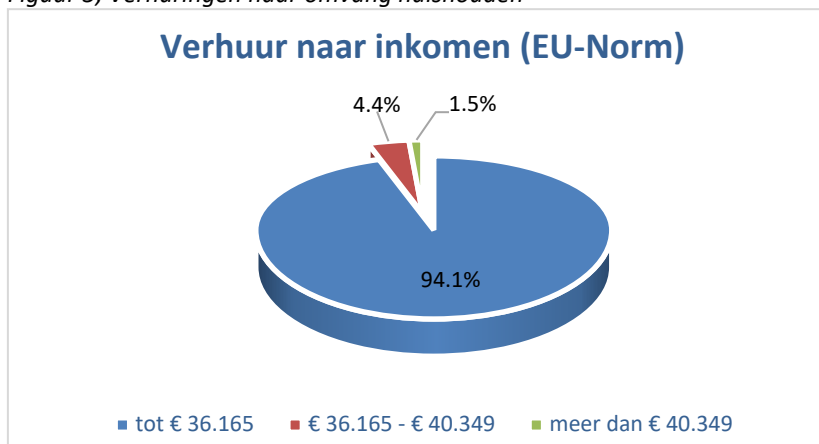


4.8 EU-norm / Passend toewijzen

Onze primaire volkshuisvestelijke taak is het huisvesten van mensen met een laag inkomen, die niet zelfstandig in hun woningbehoefte kunnen voorzien. Deze mensen moeten met het oog op hun inkomenspositie betaalbaar gehuisvest worden. Hier bestaan twee normen voor:

1. Minimaal 80% van de verhuurde woningen wordt aan een huishoudens toegewezen met een gemeenschappelijk inkomen van maximaal € 36.165 (de EU-norm).
2. Aan minimaal 95% van de huishoudens die recht op huurtoeslag heeft, wordt een woning toegewezen met een huurprijs beneden de bijbehorende aftoppingsgrens (passend toewijzen).

Figuur 5, Verhuringen naar omvang huishouden





We hebben aan beide normen voldaan. Maar liefst 94% van de verhuringen ging naar huurders met een inkomen tot € 36.165 en 96,6% van de huurders met recht op huurtoeslag kreeg een woning toegewezen met een huurprijs onder de bijbehorende aftoppingsgrens.

5. Ontwikkeling wachttijden

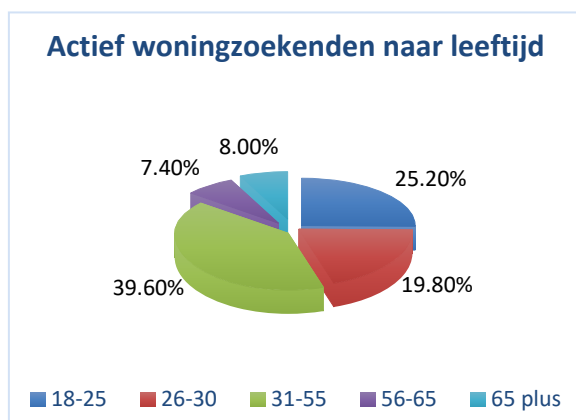
Het aanbod op de woningmarkt blijft achter bij de toename van het aantal huishoudens. Dit vertaalt zich in een sterke verkoopmarkt (de verkoopperiode neemt af en de prijzen nemen toe) en toenemende zoektijden voor wie een (andere) woning wil. In de huursector zien we een soortgelijke tendens: het aantal woningzoekenden en de respons op verhuuradvertenties neemt toe. Dit geldt ook voor de gemiddelde wachttijden.

5.1 Woonmatch

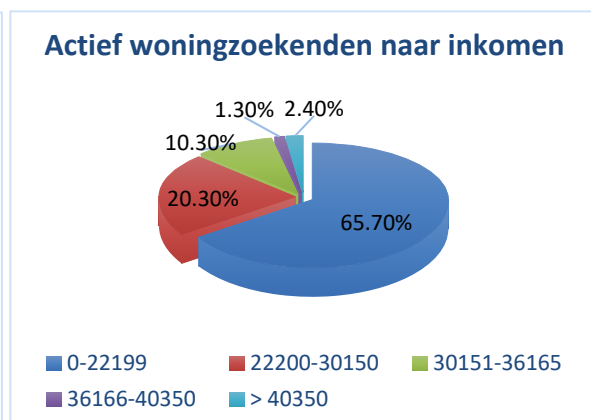
Er is in West-Friesland sprake van een regionaal systeem voor woonruimteverdeling. Hierin werken vijf woningcorporaties (Intermaris, Wooncompagnie, De Woonschakel, WelWonen en Het Grootslag) en twee gemeentelijk woningbedrijven (Koggenland en Opmeer) samen. Woningzoekenden kunnen zich gratis inschrijven. De volgordebepaling werkt op basis van wachttijd. De combinatie van gratis inschrijven en het 'sparen van wachttijd' zorgt voor een stuwmeer van woningzoekenden. Er staan circa 80.000 woningzoekenden geregistreerd binnen Woonmatch West-Friesland.

Wekelijks worden vrijkomende woningen (digitaal) geadverteerd door genoemde verhuurders. Het aantal woningzoekenden dat in 2017 actief op zoek was naar een woning bedraagt 19.260, waarvan 1.485 inwoners uit ons huidige werkgebied.

Figuur 6, Actief woningzoekenden naar leeftijd



Figuur 7, Actief woningzoekenden naar inkomen



Een substantieel deel van de woningzoekenden is jonger dan 30 jaar. Dit zijn veelal starters. Qua inkomen valt op dat meer dan 95% een inkomen heeft onder de EU-norm⁴. Het aandeel lage inkomens is met 65% fors.

5.2 Ontwikkeling gemiddelde inschrijfduur

De gemiddelde inschrijfduur⁵ neemt toe. Dit is het duidelijkst zichtbaar in de grotere kernen, Andijk, Hoogkarspel en Wervershoof. Punt van aandacht hierbij is de omvang van de woningportefeuille in

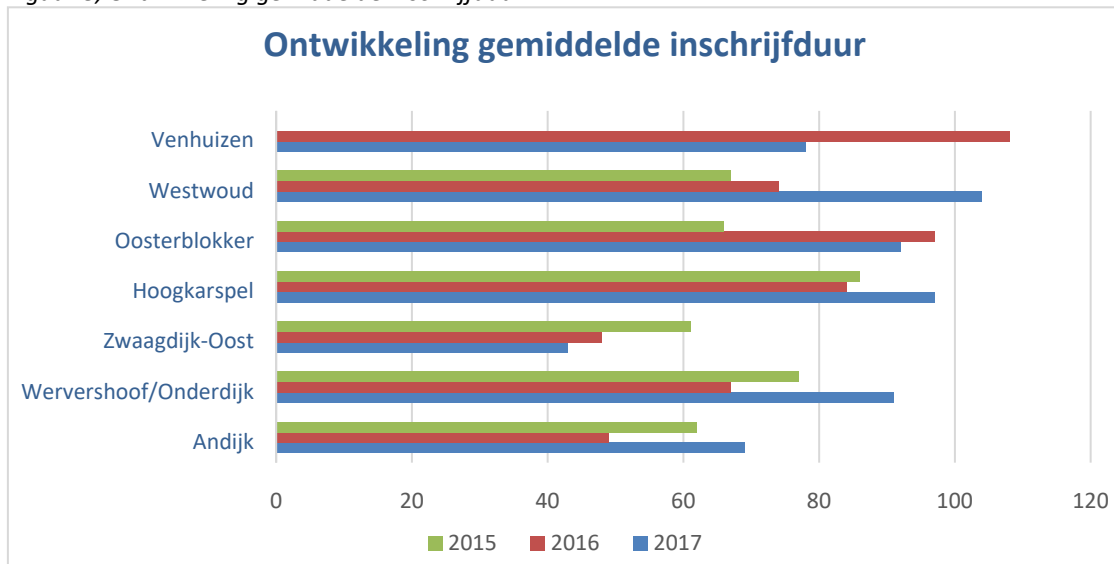
⁴ € 36.165 in 2017

⁵ De gemiddelde inschrijfduur is de periode tussen de inschrijving als woningzoekende en het moment van de sleuteluitreiking van de woning



een bepaalde kern. Hoe groter het aantal woningen in een kern, hoe kleiner de invloed is van incidentele afwijkingen op het gemiddelde.

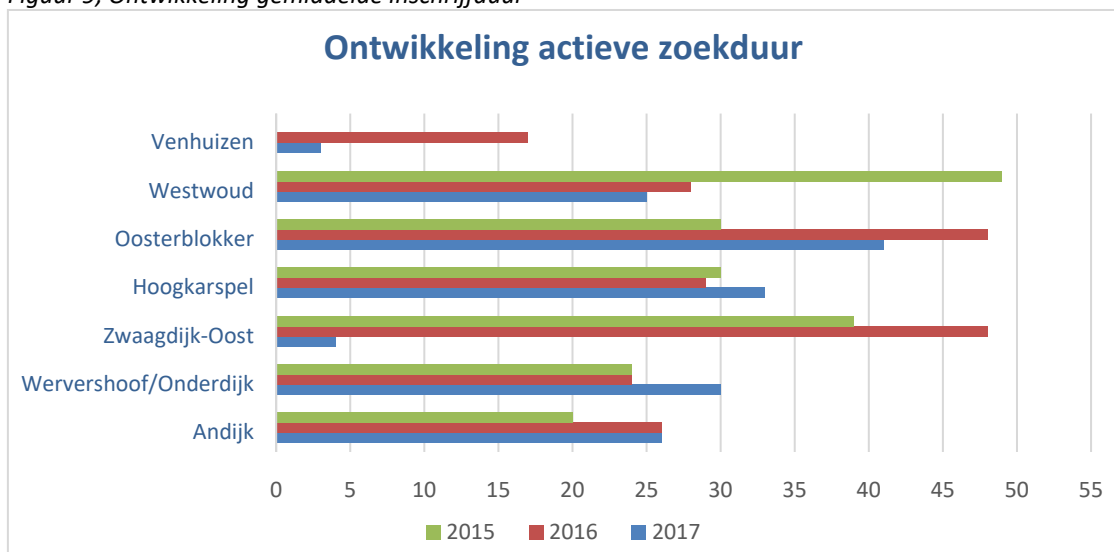
Figuur 8, Ontwikkeling gemiddelde inschrijfduur



5.3 Ontwikkeling actieve zoekduur

Ook de gemiddelde actieve zoekduur, de periode van de eerste reactie op woningaanbod en het moment van de sleuteluitreiking van een woning neemt toe. Dit is het best zichtbaar in genoemde grote kernen. In de kleinere kernen zijn de absolute aantallen te gering om aan de hand daarvan zuivere uitspraken te kunnen doen over de ontwikkeling (Wet van de grote aantallen).

Figuur 9, Ontwikkeling gemiddelde inschrijfduur



In de prestatieafspraken met de gemeente Drechterland en de gemeente Medemblik hebben we een norm afgesproken van 24 maanden voor de gemiddelde actieve zoekduur. Een langere zoekduur is



maatschappelijk gezien onwenselijk. In de kern Andijk ligt de gemiddelde actieve zoekduur op 26 maanden, in Hoogkarspel op 33 maanden en in Wervershoof/Onderdijk op 30 maanden.

We hebben in 2017 voor het eerst naar de gemiddelde actieve zoekduur gekeken bij de hoofdcategorieën. Waar de norm van 24 maanden actieve zoekduur is overschreden is in rood aangegeven. Een aantal locaties/categorieën springen eruit. Het is duidelijk dat de zeer beperkte actieve zoekduur bij seniorenwoningen de gemiddelde actieve zoekduur drukt. Ouderen schrijven zich uit verzekeringsprincipe in en sparen jaren tot het moment waarop zij een woning nodig hebben die beter past bij hun levenssituatie/-fase. Als ze voldoende jaren hebben gespaard, dan komen ze snel in aanmerking voor een woning zodra ze actief reageren op woningaanbod. Zie de relatief lange inschrijfduur bij deze categorie.

Tabel 6, Wachtijd en actieve zoekduur gemeente Medemblik 2017 **133 woningen via Woonmatch ipv 135**

Kern / woningtype	Woningaanbod Woonmatch	Gemiddelde inschrijfduur (in mnd)	Gemiddelde actieve zoekduur (in mnd)	Gemiddelde respons
Andijk	28	69	26	174
eengezinswoning	14	77	40	263
jongerenwoning	5	45	22	165
seniorenwoning	9	71	6	48
Wervershoof/ Onderdijk	50	91	30	238
eengezinswoning	25	84	33	299
jongerenwoning	10	73	52	302
seniorenwoning	15	113	11	93
Zwaagdijk-Oost	2	43	4	23
eengezinswoning	0	0	0	0
jongerenwoning	0	0	0	0
seniorenwoning	2	43	4	23

Tabel 7, Wachtijd en actieve zoekduur gemeente Drechterland 2017

Kern / woningtype	Woningaanbod Woonmatch	Gemiddelde inschrijfduur (in mnd)	Gemiddelde actieve zoekduur (in mnd)	Gemiddelde respons
Hoogkarspel	33	97	33	258
eengezinswoning	16	105	51	350
jongerenwoning	10	67	25	300
seniorenwoning	7	114	3	31
Oosterblokker	7	92	41	129
Eengezinswoning	4	121	44	156
jongerenwoning	1	nvt	nvt	nvt
seniorenwoning	2	47	37	88
Westwoud	8	104	25	111
eengezinswoning	5	62	23	147
jongerenwoning	0	0	0	0
seniorenwoning	3	210	28	22
Venhuizen	7	78	3	56
eengezinswoning	0	0	0	0
jongerenwoning	0	0	0	0
seniorenwoning	7	78	3	56



De combinatie van getoonde data geeft een beeld van de marktdruk en de onderlinge verhoudingen. Het is niet vreemd dat woningzoekenden zich het meest oriënteren op de grotere kernen, waar voorzieningen voor de dagelijkse levensbehoeften aanwezig zijn. In Hoogkarspel is daarbij tevens sprake van de positieve invloed van een treinstation.

5.4 Vooruitzichten

‘Resultaten uit het verleden geven geen garantie voor de toekomst.’ Dat is hierbij niet anders, maar we hebben wel wat houvast om verwachtingen uit te kunnen spreken. Twee langlopende trends die van grote invloed zijn op de woningmarkt zijn de vergrijzing en individualisering. Daaruit volgt dat we meer kleinere woningen nodig die toegankelijk zijn voor senioren. Daarnaast hangt het de komende jaren van de omvang van de nieuwbouw af in hoeverre de druk op woningen groter of minder groot wordt. De wachttijden zullen de komende jaren eerder toe- dan afnemen.

Verder neemt de druk van het aandeel bijzondere doelgroepen dat we huisvesten verder toe. Naast de doelgroepen die in hoofdstuk 4 zijn genoemd. Krijgen we in de loop van 2018 te maken met de uitstroom uit begeleid wonen (BW) en de maatschappelijke opvang (MO). Het gaat daarbij niet om grote aantallen, maar het betekent wel dat we weer circa tien woningen minder via Woonmatch kunnen verhuren aan ‘reguliere’ woningzoekenden.