



Woningstichting Het Grootslag

Verhuurrapportage 2018



Versie, 1 maart 2019

Auteur: Dick Visser

T (0228) 58 75 10

dvisser@wst-hetgrootslag.nl





Inhoud

1.	Inleiding.....	2
2.	Woningvoorraad ultimo 2018.....	2
3.	Verhuisbewegingen 2018.....	4
3.1	Vrijgekomen woningen per kern.....	4
3.2	Vrijkomende woningen per type.....	5
4.	Verhuringen.....	6
4.1	Verkoopwoningen.....	6
4.2	In- en aanleunwoningen en zorgwoningen.....	7
4.3	Huisvesting vergunninghouders.....	7
4.4	Sloopurgenten.....	7
4.5	Medische en sociale urgentie.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
4.6	Verhuringen naar herkomst.....	7
4.7	Verhuur naar huishoudomvang.....	8
4.8	EU-norm / Passend toewijzen.....	8
5.	Ontwikkeling wachttijden.....	8
5.1	Woonmatch.....	8
5.2	Ontwikkeling gemiddelde inschrijfduur.....	Fout! Bladwijzer niet gedefinieerd.
5.3	Ontwikkeling actieve zoekduur.....	10
5.4	Vooruitzichten.....	11



1. Inleiding

Met deze rapportage bieden we inzicht in onze verhuurpraktijk van 2018. Deze verhuurinformatie vormt mede de basis voor onze dynamische vastgoedsturing en is een belangrijke onderligger voor ons volkshuisvestelijk bod en daarmee de prestatieafspraken.

We kiezen er bewust voor 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 binnen ons hele werkgebied.

2. Woningvoorraad ultimo 2018

Om de verhuurinformatie over 2018 in het juiste perspectief te kunnen plaatsen, is inzicht nodig in de omvang van de woningvoorraad per kern, de woningtypes en de huurprijzen. De woningen in tabel 1, 2 en 3 zijn reguliere woningen die onder de werkingsfeer van de regionale huisvestingsverordening vallen en via Woonmatch worden aangeboden. Dit geldt niet voor zorgwoningen die op basis van een zorgindicatie worden toegewezen. Zie voor deze woningen zie tabel 4.

2.1 Drechterland

Tabel 1, Woningportefeuille woningstichting Het Grootslag, **gemeente Drechterland** 31-12-2018

Woningtype / kern	Hoogkarspel	Westwoud	Oosterblokker	Venhuizen	Totaal
Eengezinswoning	278	61	47		386
Levensloopbestendige woning	87	35	6		128
Woning voor 1- en 2-persoons huishoudens	160	18	12		190
Seniorenwoning	164	12	21	78	275
TOTAAL	689	126	86	78	979
Percentage van totale woningvoorraad in de kern (Bron: CBS 2018)	20,7%	18,4%	14,3%		19,5% ¹

We hebben in 2018 20 driekamerappartementen aan het Raadhuisplein in Hoogkarspel opgeleverd.

2.2 Medemblik

Tabel 2, Woningportefeuille woningstichting Het Grootslag, **gemeente Medemblik** 31-12-2018

Woningtype / kern	Andijk	Wervershoof	Onderdijk	Zwaagdijk-Oost	Totaal
	2905	2698	859	428	
Eengezinswoning	280	357	36	15	688
Levensloopbestendige woning	48	62	13	4	127
Woning voor 1- en 2-persoons huishoudens	118	138	20		276
Seniorenwoning	167	150	17	11	345
TOTAAL	613	707	86	30	1.436
Percentage van totale woningvoorraad in de kern (Bron: CBS 2018)	21,1%	26,2%	10,0%	7,0%	20,8%

¹ Genoemd percentage is het aandeel sociale huurwoningen in de kernen Hoogkarspel, Oosterblokker en Westwoud.



We hebben in 2018 18 levensloopbestendige grondgebonden woningen opgeleverd aan de Matjador in Wervershoof.

2.3 Hoorn

Tabel 3, Woningportefeuille woningstichting Het Grootslag, **gemeente Hoorn** 31-12-2018

Woningtype / kern	Hoorn
Eengezinswoning	
Levensloopbestendige woning	
Woning voor 1- en 2-persoons huishoudens	
Seniorenwoning	36
TOTAAL	36

We hebben in 2018 ons eerste woningproject opgeleverd in de gemeente Hoorn. Het betreft 56 driekamerappartementen in het centrum van Bangert Oosterpolder (Zwaag). 20 appartementen daarvan zijn verhuurd aan de LeekerweideGroep voor de opvang van hun cliënten (zie tabel 4).

2.4 Zorghuisvesting

Tabel 4, **Zorghuisvesting** woningstichting Het Grootslag 31-12-2018

(wooneenheden)

Organisatie / locatie / sector	Andijk	Hoogkarspel	Onderdijk	Venhuizen	Wervershoof	Hoorn	Totaal
Beschermd wonen P. Kistemakerstraat / GGZ	19						19
Beschermd wonen 'Branderhoeve' / VG		16					15
Beschermd wonen 'pastorie' / VG			8				8
Beschermd wonen 'De Koopman' / VG					19		19
In- en aanleunwoningen Noorderlandhuis		40					40
Zorgwoningen Om de Noord, Noorderlandhuis		41					41
In- en aanleunwoningen Sorghvliet	44						44
Beschermd wonen, Saffraan / VG		4					4
Beschermd wonen, Laurier / VG		2					2
In- en aanleunwoningen St. Jozef					26		26
Beschermd wonen, Waterhoen / VG		8					8
Beschermd wonen, Nachtegaal / VG		10					10
Beschermd wonen, Meerkoet / VG		12					12
Inleunwoningen Bosmanstaete				24			24
PG-eenheden 'Wilgenhof'					24		24
Zorgwoningen 'Wilgenhof'					12		12
Beschermd Wonen, Bangert Oosterpolder / VG						20	20
TOTAAL	63	133	8	24	81	20	329

De wooneenheden in dit overzicht variëren van intramurale huisvesting (beschermd wonen en PG-eenheden) tot en met in- en aanleunwoningen en zorgwoningen nabij de verzorgingshuizen. De intramurale eenheden variëren van kamers met groepsruimten tot individuele appartementen. Meestal in een kleinschalige setting met 24/7 zorgverlening, waarbij sprake is van verblijf. De in- en



aanleunwoningen en zorgwoningen, zijn zelfstandige twee-, drie en vierkamerappartementen. De zorgwoningen worden op basis van een zorgindicatie van de betreffende zorginstelling toegewezen.

In 2018 is de Branderhoeve in Hoogkarspel inpandig uitgebreid met 1 appartement. Daarnaast zijn zoals vermeld 20 nieuwbouwappartementen in Bangert Oosterpolder (Zwaag) verhuurd aan LeekerweideGroep voor de opvang van hun cliënten.

2.5 Huurprijzen woningbezit

Tabel 5, Woningvoorraad woningstichting Het Grootslag naar **huurprijsniveau** 31-12-2018

Huurprijsniveau	Drechterland	%	Medemblik	%	Hoorn	%	Totaal %
<= € 414,02	134	12,0	174	11,5	-	-	11,4
> € 414,02 en <= € 500,00	257	22,9	429	28,2	-	-	25,4
> € 500,00 en <= € 597,30	583	52,0	793	52,2	54	96,4	53,1
> € 597,30 en <= € 640,14	105	9,4	90	5,9	-	-	7,2
> € 640,14 en <= € 710,68	38	3,4	33	2,2	1	1,8	2,7
> € 710,68	4	0,3	-	-	1	1,8	0,2
Totalen	1.121	100	1.519	100	56	100	100%

* (exclusief intramuraal en onzelfstandig zorgvastgoed)

Onze kerntaak is het huisvesten van mensen met lage inkomens. Eind 2018 valt 89,9% van de woningen onder de laagste aftoppingsgrens. Dit correspondeert met onze doelstelling van betaalbare huren. Deze ambitie is tevens afgestemd op de regelgeving voor Passend toewijzen. Vanaf 2016 zijn we verplicht om aan minimaal 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag, woningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens toe te wijzen. Voor een- en tweepersoons huishoudens gaat het om de lage aftoppingsgrens (in 2018 € 597,30) en bij drie- en meerpersoons huishoudens om de hoge aftoppingsgrens (in 2018 € 640,14). Het aandeel woningen onder de laagste aftoppingsgrens heeft daarbij de grootste prioriteit omdat we bijna alleen aan een- en tweepersoonshuishoudens verhuren.

3. Verhuisbewegingen 2018

In 2018 zijn er 234 woningen uit het bestaande woningbezit vrijgekomen voor verhuur. De gemiddelde woonduur daarvan bedroeg 9 jaar en 7 maanden. De gemiddelde verhuisgraad² over alle wooneenheden, exclusief intramuraal en onzelfstandig zorgvastgoed bedraagt 8,9% over 2018. Dit komt overeen met het gemiddelde verloop van 9% in de periode 2012 t/m 2017.

3.1 Vrijgekomen woningen per kern

Genoemde 234 woningen zijn als volgt verdeeld over de kernen.

Tabel 6, Vrijkomende woningen per kern in 2018

Kern	1 ^e kw.	2 ^e kw.	3 ^e kw.	4 ^e kw.	Totaal	verhuisgraad kern
<i>kwartaal</i>						
Andijk	22	15	15	15	67	10,2%
Hoogkarspel	21	20	16	19	76	9,9%
Oosterblokker	1	2		2	5	5,8%
Venhuizen	6	5	1	2	14	13,9%
Onderdijk	1	1	1	1	4	4,7%
Wervershoof	12	18	12	16	58	7,5%

² Aantal vrijkomende wooneenheden t.o.v. het totale huurbezit in betreffende kern.



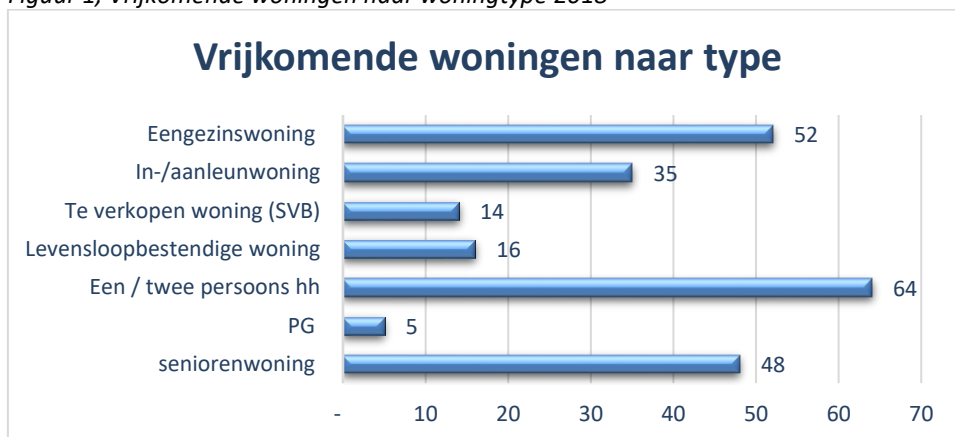
<i>Westwoud</i>	5	1	1	1	8	6,3%
<i>Zwaagdijk-Oost</i>	1			1	2	6,7%
Gemiddelde verhuisgraad	69	62	46	57	234	8,9%

De verhuisgraad ligt iets hoger dan in 2017 (8,0%), maar wel in de lijn van de laatste jaren. Opvallend is de aanzienlijk hogere verhuisgraad in Hoogkarspel t.o.v. 2017 (6,5%). De oplevering van nieuwbouw in Hoogkarspel lag op een aanzienlijk hoger niveau in 2018 dan de jaren daarvoor. Opleveringen in Reigersborg Noord fase 3e, f, g en in het centrum de appartementen op het Raadhuisplein, zorgen voor een grotere verhuisdynamiek. Ook in Andijk ligt de verhuisgraad iets hoger dan in 2017 (8,9%). De verhuisgraad in Wervershoof valt verder terug door de afwezigheid van substantiële nieuwbouw (2017: 8,0%). In de overige kernen is er sprake van een hele kleine sociale huurwoningvoorraad. Het verloop is daardoor zeer gering. Een uitzondering hierop is Venhuizen. Dit laat zich verklaren door de samenstelling van de voorraad. Het gaat hierbij om senioren- en in- en aanleunwoningen. Dit woningtype zorgt traditioneel voor een hogere doorloopsnelheid.

3.2 Vrijkomende woningen naar woningtype

Als we de 234 woningen die in het bestaande woningbezit vrijkwamen uitsplitsen naar woningtype, dan ontstaat het volgende overzicht.

Figuur 1, Vrijkomende woningen naar woningtype 2018



Het aantal eengezinswoningen dat vrijkomt neemt de laatste jaren af. Dit heeft voor een deel te maken met de verkoop van eengezinswoningen. We verkochten in 2018 20 eengezinswoningen die na een verhuizing vrijkwamen. Bij alle verkoopwoningen gaat het om versnipperd bezit³. Deze ontwikkeling correspondeert met de demografische ontwikkelingen en onze verhuurpraktijk. Als we woningen verkopen, dan zijn dat eengezinswoningen en wat we terugbouwen is kleiner en vaak optimaal toegankelijk met het oog op de vergrijzing en de individualisering.

3.2.1 Nieuwbouw naar woningtype

Naast de vrijkomende woningen in ons bestaande bezit, hebben we 94 nieuwbouwwoningen opgeleverd. 56 appartementen in Zwaag, 20 appartementen in Hoogkarspel en 18 levensloopbestendige woningen in Wervershoof.

³ Woningen uit woningblokken waaruit eerder woningen zijn verkocht



4. Verhuringen

Er zijn totaal 328 woningen voor verhuur beschikbaar gekomen in 2018. Hiervan zijn 196 woningen via Woonmatch verhuurd. 132 woningen zijn niet via Woonmatch verhuurd omdat:

- 20 woningen zijn verkocht
- 9 woningen zijn toegewezen aan vergunninghouders (directe bemiddeling)
- 9 woningen zijn toegewezen aan sloopurgenten (herstructurering Sorghvlietlaan Andijk)
- 2 woningen naar aanleiding van woningruil zijn verhuurd
- 83 woningen op basis van een zorgindicatie zijn toegewezen (35 in- en aanleunwoningen en PG⁴-woningen en van de 56 nieuwbouwappartementen in Zwaag zijn er 20 aan cliënten van LeekerweideGroep toegewezen en 28 op basis van een zorgindicatie van Wilgaerden
- 9 woningen zijn toegewezen aan mensen met urgentie (8 echtscheidingsituaties en 1 medische urgentie)

4.1 Toelichting

Een paar categorieën worden toegelicht.

4.1.1 Verkoop

Binnen onze woningportefeuille hebben sommige woningen het label 'te verkopen woning' 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. De bewoners van deze woningen hebben dit koopaanbod ook gehad. Uiteindelijk zijn 20 eengezinswoningen uit bestaand bezit verkocht. Drie woningen zijn aan de zittende bewoners verkocht.

Verkoop van eengezinswoningen correspondeert met de veranderende doelgroep waarmee we te maken hebben (zie paragraaf 4.3). Met de verkoop leveren we ook een belangrijke bijdrage aan de betaalbaarheid en de noodzakelijke (duurzaamheid)transitie van onze woningportefeuille.

Figuur 2, Verkochte woningen naar kern



⁴ Woningen voor mensen met dementie (psychogeriatric)



4.1.2 Huisvesting vergunninghouders

In 2018 hebben we in het kader van de taakstelling 9 woningen toegewezen. In Hoogkarspel 6 woningen, 1 woning in Westwoud en 2 woningen in Wervershoof. Van deze 9 woningen zijn in Hoogkarspel 2 woningen en in Wervershoof 1 woning door de gemeenten aan ons teruggegeven, omdat er op het moment van mutatie geen passend huishouden gekoppeld kon worden.

In totaal zijn 6 huishoudens gehuisvest: 2 eenpersoonshuishoudens, 1 driepersoonshuishouden, 1 vierpersoonshuishouden en 2 vijfpersoonshuishoudens. De 3, 4 en 5 persoonshuishoudens zijn gezinnen met kinderen. In Andijk is 1 persoon via gezinshereniging geplaatst. Totaal hebben we 20 personen gehuisvest, 14 in de gemeente Drechterland en 6 in de gemeente Medemblik. De landen van herkomst zijn Eritrea, Iran en Syrië.

4.1.3 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. Bewoners van deze woningen worden met voorrang geherhuisvest. In 2018 hebben we de laatste 9 bewoners verhuist. Inmiddels is dit complex gesloopt.

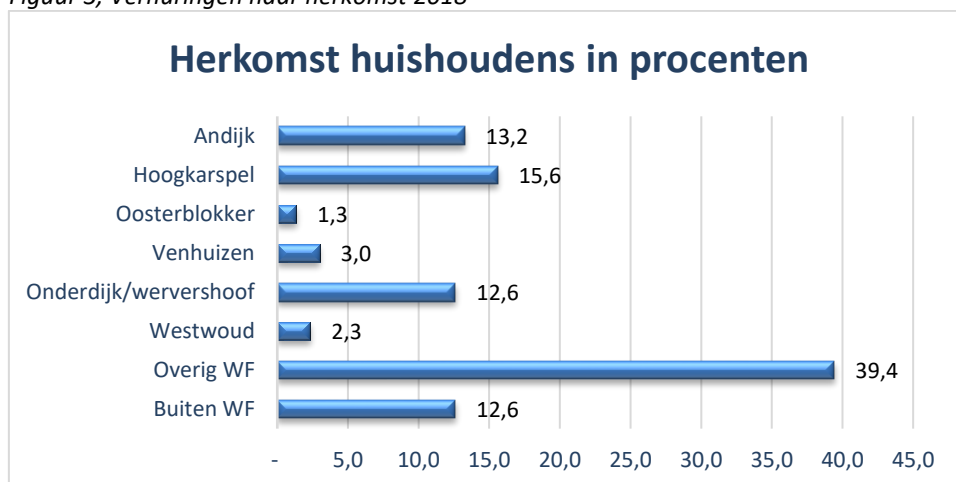
4.1.4 In- en aanleunwoningen en zorgwoningen

Het gaat hier om de woningen die zijn opgesomd in tabel 4. We zien het verloop met name in de zorghuisvesting van ouderen stijgen. Het aandeel van de intensieve zorg (wat zich ontwikkelt tot verpleeghuiszorg) neemt toe in de verzorgingshuizen en de in- en aanleunwoningen. Logisch omdat de indicatie voor opname de laatste jaren is verzaamd. Deze ontwikkeling zorgt ervoor dat een aantal verzorgingshuizen in ons werkgebied en de regio op termijn wordt gesloopt. Daarmee wordt plaatsgemaakt voor nieuwbouw waarmee intensieve specialistische zorg beter mogelijk is. Hiermee staat ook de toekomstige buurtfunctie van verzorgingshuizen onder druk, iets dat nu al concreet speelt in Andijk bij Sorghvliet.

4.2 Verhuringen naar herkomst

In het verslagjaar hebben we 302 woningen⁵ verhuurd. Naar herkomst ziet dit er als volgt uit.

Figuur 3, Verhuringen naar herkomst 2018



⁵ Dit aantal correspondeert niet met het totaal van de opzeggingen en de nieuwbouw (328 woningen).

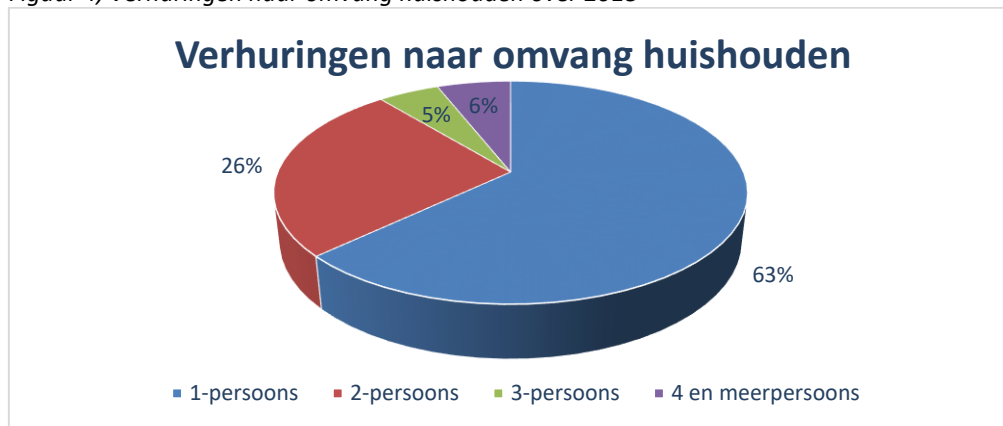
Hiervoor zijn 2 oorzaken, namelijk verkoopwoningen (20) en de overloop i.v.m. de jaarwisseling. In het ene jaar worden woningen opgezegd en in het volgende jaar worden deze verhuurd.

Het beeld van de herkomst verschilt ten opzichte van voorgaande jaren. Er is in Hoogkarspel duidelijk sprake van een hoger aandeel eigen inwoners dat een woning van ons heeft gehuurd. De reden hiervan is de voorrang van mensen uit Drechterland bij de toewijzing van de 20 appartementen op het Raadhuisplein. Daarnaast ligt het aandeel van huishoudens uit overig West-Friesland op een aanzienlijk hoger niveau dan in 2017. De reden hiervan is de oplevering van 56 appartementen in Bangert oosterpolder, gemeente Hoorn. Wat consistent blijft, is dat ongeveer de helft van de nieuwe bewoners niet uit ons 'oude' werkgebied komt.

4.3 Verhuur naar huishoudomvang

Zoals we al jaren zien, verhuren we weinig woningen aan gezinnen. De voorgaande jaren lag het aandeel een- en tweepersoonshuishoudens op 90 tot 92%. In 2018 op 89%. Drie van de 17 4- en meerpersoonshuishoudens waaraan we een woning hebben toegewezen is vergunninghouder. Feit is dat de EU-norm de mogelijkheden voor gezinnen om een woning te huren in de sociale huursector, sterk beperkt.

Figuur 4, Verhuringen naar omvang huishouden over 2018



4.4 EU-norm / Passend toewijzen

Betaalbare huurhuizen mogen wij niet aan iedereen verhuren. We moeten ons houden aan een inkomensnorm, waarbij minimaal 80% van de verhuringen binnen deze norm wordt toegewezen. Daarnaast moeten we vanaf 2016 Passend toewijzen. Dit betekent dat we aan tenminste 95% van de huishoudens die recht hebben op huurtoeslag een passende woning moeten toewijzen. Voor beide regels geldt dat we royaal aan de normen voldoen.

Tabel 7, Inkomensnorm en Passend toewijzen 2018

Norm / Jaar	2018
Inkomensnorm (norm: => 80%)	95%
Passend toewijzen (norm: => 95%)	99%

5. Woningzoekenden en wachttijden

Het aanbod op de woningmarkt blijft achter bij de toename van het aantal huishoudens. Dit vertaalt zich in oplopende wachttijden voor woningzoekenden, zowel in de koop- als in de huursector.

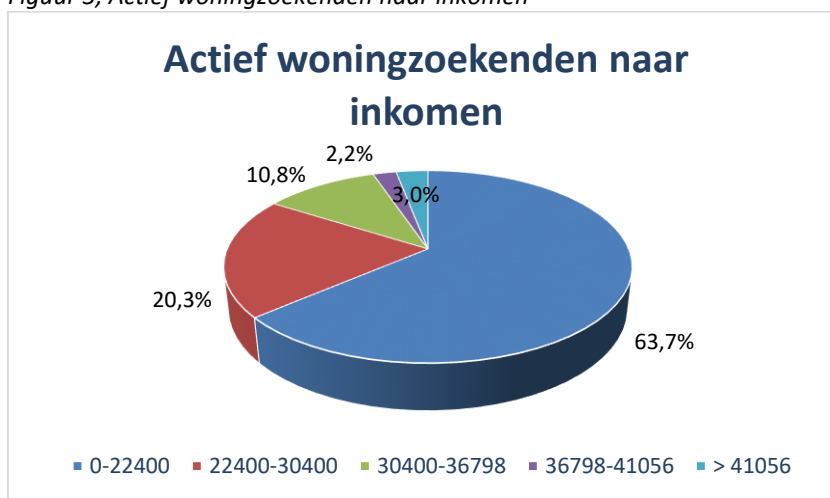
5.1 Woonmatch

Er is in West-Friesland sprake van een regionaal systeem voor woonruimteverdeling. Hierin werken 5 woningcorporaties (Intermaris, Wooncompagnie, De Woonschakel, WelWonen en Het Grootslag) en 2 gemeentelijk woningbedrijven (Koggenland en Opmeer) samen. Woningzoekenden kunnen zich

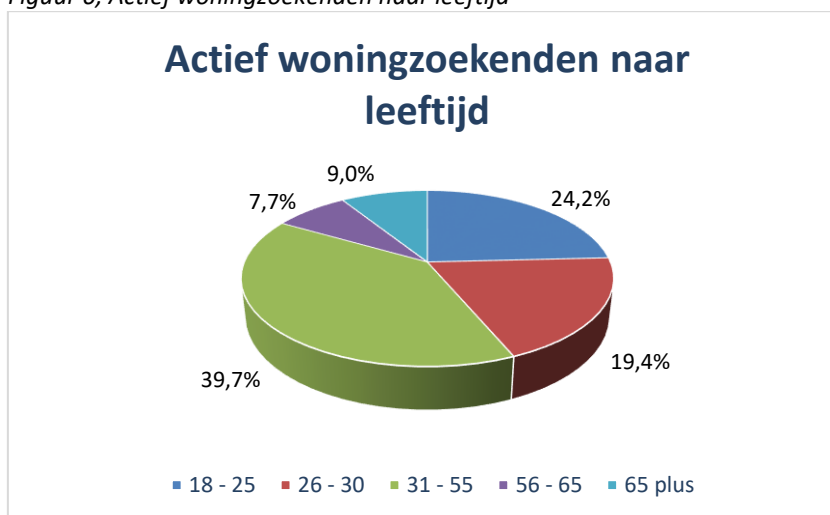
gratis inschrijven. De volgordebepaling werkt op basis van inschrijfduur. De combinatie van gratis inschrijven en het 'sparen van wachttijd' zorgt voor een stuwmeer van woningzoekenden. Er staan meer dan 80.000 woningzoekenden geregistreerd binnen Woonmatch West-Friesland.

Wekelijks worden vrijkomende woningen (digitaal) geadverteerd door genoemde verhuurders. Het aantal woningzoekenden dat in 2018 actief op zoek was naar een woning bedraagt 20.049. In 2017 waren dit er 19.260 en in 2016 12.953). Van de 20.049 actief woningzoekenden komen 1.801 inwoners uit ons werkgebied, exclusief Hoorn. In 2017 waren dat er 1.485 en in 2016 1.045). Aan alles is te zien dat er sprake is van een toenemende vraagdruk.

Figuur 5, Actief woningzoekenden naar inkomen



Figuur 6, Actief woningzoekenden naar leeftijd



Een substantieel deel van de woningzoekenden is jonger dan 30 jaar. Dit zijn veelal starters. Het aandeel 55 plussers dat actief is, is beperkt. Dit is de groep die verhoudingsgewijs kort actief hoeft te zijn door de lange inschrijfduur. Zie de actieve zoekduur in tabel 8 en 9.



Qua inkomen heeft 95% van de actief woningzoekenden een inkomen onder de EU-norm⁶. Het aandeel lage inkomens is met 64% zeer fors. Het aandeel huishoudens met hogere inkomens (boven € 41.056) dat actief is, is zeer gering wat het gevolg is van het strikte inkomensbeleid van de overheid.

5.2 Ontwikkeling actieve zoekduur

De gemiddelde actieve zoekduur, de periode van de eerste reactie op woningaanbod en het moment van de sleuteluitreiking van een woning neemt toe. Zie tabel 8 en 9. Dit is het best zichtbaar in de grotere kernen. In de kleinere kernen zijn de absolute verhuuraantallen te gering om betrouwbare uitspraken te kunnen doen over de wachttijden. Wat we wel met zekerheid kunnen stellen, is dat we met een groeiend woningtekort te maken hebben in de huursector.

In de prestatieafspraken met de gemeente Drechterland en de gemeente Medemblik hebben we een norm afgesproken voor de gemiddelde actieve zoekduur. Deze norm is 24 maanden. Een langere zoekduur is maatschappelijk gezien onwenselijk, volgens de betrokkenen, ten tijde van de vaststelling van de prestatieafspraken.

2017 is het eerste jaar waarin we de gemiddelde actieve zoekduur hebben geregistreerd bij de verschillende woningtypen. Waar de norm van 24 maanden is overschreden is de score rood gekleurd. De overzichten maken duidelijk dat de gemiddelde actieve zoekduur toeneemt, wat ook voor de gemiddelde respons geldt.

Tabel 8, Wachttijd en actieve zoekduur gemeente Drechterland 2018

Kern / woningtype	Woning- aanbod Woonmatch	Gemiddelde inschrijfduur (in mnd)	Gemiddelde actieve zoek- duur (in mnd)		Gemiddelde respons	
			2017	2018	2017	2018
Hoogkarspel	74¹					
eengezinswoning	28	171	51	66	350	376 ²
jongerenwoning	15	125	25	51	300	315
seniorenwoning	31	167	3	18 ³	31	38
Oosterblokker	3					
Eengezinswoning	1	n.v.t.	44	n.v.t.	156	n.v.t. ⁴
jongerenwoning	2	116	n.v.t.	41	n.v.t.	348
seniorenwoning	0	0	37	0	88	0
Westwoud	4					
eengezinswoning	1	413	23	12	147	341
jongerenwoning	2	97	0	62	0	327
seniorenwoning	1	84	28	63	22	41
Venhuizen	8					
eengezinswoning	0	0	0	0	0	0
jongerenwoning	6 ⁵	104	3	9	56	27
seniorenwoning	2	126	0	5	0	30

¹ waarvan 13 huishoudens via directe bemiddeling (urgentie, slooportunten, statushouder)

² incl. de lage respons (gemiddeld 27) van twee in de verhuur genomen Koopzekerwoningen

³ door zeer lange inschrijfduur krijgen woningzoekenden heel snel een woning toegewezen (de gemiddelde inschrijfduur van de nieuwe bewoners van de nieuwbouw aan het Raadhuisplein was 138 maanden)

⁴ woning is direct bemiddeld i.v.m. urgentie

⁵ voormalige seniorenwoningen die aan een brede doelgroep worden toegewezen

⁶ € 36.798 in 2018



Tabel 9, Wachtijd en actieve zoekduur gemeente Medemblik 2018

Kern / woningtype	Woningaan bod Woonmatch	Gemiddelde inschrijfduur (in mnd)	Gemiddelde actieve zoek- duur (in mnd)		Gemiddelde respons	
			2017	2018	2017	2018
Andijk	44¹					
eengezinswoning	24	151	40	47	263	316
jongerenwoning	11	82	22	50	165	178
seniorenwoning	9	135	6	18	48	27
Wervershoof/ Onderdijk	62²					
eengezinswoning	36	130	33	35	299	336
jongerenwoning	13	108	52	50	302	255
seniorenwoning	13	192	11	16	93	30
Zwaagdijk-Oost	2					
eengezinswoning	0	0	0	0	0	0
jongerenwoning	0	0	0	0	0	0
seniorenwoning	2	176	4	48	23	102

¹ waarvan 7 huishoudens via directe bemiddeling (urgentie, slooportunten, statushouder)

² waarvan 6 huishoudens via directe bemiddeling (urgentie, slooportunten, statushouder)

De combinatie van getoonde data geeft een beeld van de vraagdruk en de onderlinge verhoudingen tussen kernen (populariteit). 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.

De oplopende wachttijden zijn reden voor zorg. Steeds meer huishoudens zijn niet in staat om tijdig te voorzien in hun woon- of verhuwswens. Het aantal huishoudens dat daardoor in de problemen komt omdat ze te lang inwonen of steeds gebruikmaakt van tijdelijke noodoplossingen groeit. Dit is een beeld dat we lang niet hebben gezien. Dit leidt direct en indirect tot problemen in de privésfeer bij woningzoekenden, spanningen bij inwoning en echtscheiding (niet het huis uitkunnen, geen opvangmogelijkheid voor jonge kinderen tijdens de weekenden, et cetera). Dit leidt indirect ook tot toenemende druk op bijvoorbeeld immigratie (vergunningshouders en arbeidsmigranten) en de uitstroom uit de maatschappelijke opvang en Begeleid Wonen.

5.3 Vooruitzichten

Aan alle kanten is duidelijk dat we de komende jaren op macroniveau niet in staat zijn om de nieuwbouwaantallen te realiseren, die nodig zijn om het woningtekort in te lopen. In de regio's waar de vraagdruk de afgelopen jaren het grootst was zorgt prijselasticiteit inmiddels voor een plafond op de koopmarkt. Door de oplopende kostprijs van nieuwbouwwoningen neemt de koopbereidheid af. Door de aangekondigde beperkingen van prijsoptimalisatie in de projectsfeer ('huisjesmelkers'), neemt de investeringsbereidheid af. Verder zorgen RO-procedures vaker voor problemen en vertraging.

Het Sociaal Woonakkoord dat Aedes en De Woonbond afsloten zorgt voor betaalbaarheid, maar staat haaks op de enorme verduurzamingsopgave binnen de sociale huursector, mede door de verhuurheffing en toenemende belastingdruk bij corporaties. Dit leidt tot voorzichtigheid. Aan de andere kant neemt de woningvraag de komende jaren toe door immigratie en met name individualisering (huishoudverdunding). Per saldo zal het woningtekort dus verder oplopen en wachttijden zullen toenemen.



Cijfers wijzen uit: verkoop nieuwbouwwoningen duikt hard omlaag (bron: NVB 12-03-2019)

De verkoopcijfers van de gezamenlijke woningbouwers en ontwikkelaars laten over 2018 stevige dalingen zien. Nooit eerder groeide het woningtekort zo snel als nu, aldus de NVB. "Toch was het nooit eerder zo moeilijk om tempo te maken met het bouwen van woningen. Met als resultaat: groeiende wachttijden voor een huurwoning en oplopende prijzen van koopwoningen."

Zeker in de 2e helft van vorig jaar gingen de verkopen van nieuwbouwwoningen hard naar beneden, zo blijkt uit de halfjaarlijkse Thermometer Koopwoningen van NVB Vereniging voor ontwikkelaars en bouwondernemers. Met elkaar verkochten de gezamenlijke woningbouwers en ontwikkelaars in deze tweede helft 9% minder nieuwe woningen vergeleken met het jaar ervoor. Deze daling komt geheel voor rekening van de eengezinswoningen.

Gebrek aan genoeg plekken om te bouwen (vooral in de uitleg) wordt genoemd als grote boosdoener evenals het gebrek aan gemeentelijk commitment. Daardoor zijn de schappen van ontwikkelaars nagenoeg leeg.

Schrijnend

Een schrijnende ontwikkeling, vindt NVB. Zeker nu blijkt dat de bevolking in Nederland al jaren achtereen veel harder groeit dan eerder nog door demografen werd voorspeld. "Het aantal inwoners dat amper veertien jaar terug nog voor 2040 werd verwacht, was daardoor al in 2018 bereikt", zegt directeur Nico Rietdijk. "Volgens de huidige prognose van het CBS groeit het aantal inwoners zelfs door naar 18,4 miljoen inwoners in 2040. Dat zijn er maar liefst 1,2 miljoen meer dan in 2005 werd verwacht. Mede hierdoor blijven de provincies en gemeenten in Nederland achter de feiten aan lopen en plannen zij voortdurend te weinig locatiedcapaciteit, aldus Rietdijk. "Niet zo gek dus dat de trend van minder transacties zich dit jaar gaat voortzetten. De verkoopcijfers over de eerste maanden van 2019 bevestigen reeds deze trend, want opnieuw zien we verkoopdalingen."

Meer bouwlocaties nodig

Primair ligt er volgens NVB daarom een belangrijke uitdaging voor provincies en gemeenten om voor meer bouwlocaties te zorgen. Hierbij is het volgens NVB echt cruciaal om (extra) plancapaciteit achter de hand te houden.

Aanvankelijk gingen wij bij een woonbehoefte van 100% altijd uit van 130% plancapaciteit. Mocht een plan niet doorgaan, dan leidt dit in ieder geval niet direct tot woningtekorten. Maar in de huidige situatie is het beter om te kiezen voor 140 tot 150% nu blijkt dat de bevolking voortdurend zoveel harder groeit dan gedacht."

Het zorgen voor voldoende (extra) locatiedcapaciteit is een proces dat echter al gauw vele jaren in beslag neemt. Vooral jongeren en starters zijn hiervan de dupe. Daarom pleit NVB voor het op korte termijn introduceren van een tijdelijke stimuleringsregeling voor starters.

Grondrecht

Rietdijk: "Nog een paar jaar langer deze situatie en een hele nieuwe generatie zal verstoken blijven van een eigen huis. Een regeling, zoals we die kennen uit bijvoorbeeld de jaren tachtig en negentig (premie A en B-koopwoningen) van de vorige eeuw en ook nog recent in 2010, kan in de tussentijd een normale instroom op de huizenmarkt garanderen en ervoor zorgen dat jongeren een eerste stap kunnen blijven zetten naar een eigen huis. Wonen is immers een grondrecht, maar dan moeten er wel voldoende en betaalbare woningen zijn."