



Woningstichting Het Grootslag

## *Verhuurrapportage 2019*



Wervershoof, 24 februari 2020





## Inhoud

1.	Inleiding .....	2
2.	Woningvoorraad ultimo 2019 .....	2
2.1	Drechterland .....	2
2.2	Medemblik .....	2
2.3	Hoorn .....	3
2.4	Zorghuisvesting .....	3
2.5	Huurprijzen woningbezit .....	4
3.	Verhuisbewegingen 2019 .....	4
3.1	Vrijgekomen woningen per kern .....	4
3.2	Vrijkomende woningen naar woningtype .....	5
4.	Verhuringen .....	5
4.1	Toelichting .....	6
4.2	Verhuringen naar herkomst .....	7
4.3	Verhuur naar huishoudomvang .....	8
4.4	EU-norm / Passend toewijzen .....	8
5.	Woningzoekenden en wachttijden .....	8
5.1	Woonmatch .....	8
5.2	Ontwikkeling actieve zoekduur .....	10
5.3	Vooruitzichten .....	11



## 1. Inleiding

Met deze rapportage bieden we inzicht in onze verhuurpraktijk van 2019. Deze verhuurinformatie vormt mede de basis voor onze 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 hierin maken, komen tot stand op basis van de mogelijkheden en opgaven binnen de totale woningvoorraad en binnen ons hele werkgebied.

## 2. Woningvoorraad ultimo 2019

Om de verhuurinformatie over 2019 in het juiste perspectief te kunnen plaatsen, is inzicht nodig in de omvang van de woningvoorraad per kern, woningtypes en huurprijzen. De woningen in tabel 1, 2 en 3 zijn reguliere huurwoningen die onder de werkingssfeer van de Regionale Urgentieverordening Huisvestingswet Westfriesland vallen en via Woonmatch moeten worden aangeboden. Dit geldt niet voor de zorgwoningen die worden verhuurd op basis van een zorgindicatie (tabel 4).

### 2.1 Drechterland

Tabel 1, Woningbezit woningstichting Het Grootslag, **gemeente Drechterland** 31-12-2019

Woningtype / kern	Hoogkarspel	Westwoud	Oosterblokker	Venhuizen	Totaal
Eengezinswoning	262	58	47	-	<b>367</b>
Levensloopbestendige woning	86	35	6	-	<b>127</b>
Woning voor 1- en 2-persoons huishoudens	190	18	12	-	<b>220</b>
Seniorenwoning	163	12	21	78	<b>274</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>701</b>	<b>123</b>	<b>86</b>	<b>78</b>	<b>988</b>
<i>Percentage van totale woningvoorraad in de kern (Bron: CBS 2019)</i>	20,5%	21,6%	14,2%		19,8% <sup>1</sup>

In 2019 hebben we in Hoogkarspel 16 woningen aan onze vastgoedportefeuille toegevoegd. 10 driekamerwoningen (nieuwbouw Pimpelmees, bestemmingsplan Reigersborg-noord), 5 vijfkamerwoningen aan de Laurier (voormalige kleinschalige woonzorgcluster van de Leekerweidegroep) en 1 vierkamerwoning aan De Scherper (teruggekocht en in de verhuur genomen).

### 2.2 Medemblik

Tabel 2, Woningbezit woningstichting Het Grootslag, **gemeente Medemblik** 31-12-2019

Woningtype / kern	Andijk	Wervershoof	Onderdijk	Zwaagdijk-Oost	Totaal
Eengezinswoning	279	351	37	15	<b>682</b>
Levensloopbestendige woning	48	63	13	4	<b>128</b>
Woning voor 1- en 2-persoons huishoudens	94	138	20	-	<b>252</b>
Seniorenwoning	167	150	17	11	<b>345</b>
<b>TOTAAL</b>	<b>588</b>	<b>702</b>	<b>87</b>	<b>30</b>	<b>1.407</b>
<i>Percentage van totale woningvoorraad in de kern (Bron: CBS 2019)</i>	20,2%	25,8%	9,9%	7,0%	20,3%

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



In 2019 hebben we twee vierkamerwoningen teruggekocht en in de verhuur genomen, een in Onderdijk (Koggeschuit) en een in Zwaagdijk-Oost (Volkersweg).

## 2.3 Hoorn

Tabel 3, Woningbezit woningstichting Het Grootslag, **gemeente Hoorn** 31-12-2019

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

We hebben in 2017 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 WilgaardenLeekerweideGroep voor de opvang van hun cliënten (zie tabel 4).

## 2.4 Zorghuisvesting

Tabel 4, **Zorghuisvesting** woningstichting Het Grootslag 31-12-2019 (wooneenheden)

Woningtype / locatie / sector	Andijk	Hoogkarspel	Onderdijk	Venhuizen	Wervershoof	Hoorn	Totaal
Beschermd wonen P. Kistemakerstraat / GGZ	20						20
Beschermd wonen 'Branderhoeve' / VG		16					16
Beschermd wonen 'pastorie' / VG			6				6
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		3					3
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
Begeleid wonen, De Gent / VG		27					27
Kamergewijze verhuur Laurier MO/BW		2					2
Inleunwoningen Bosmanstaete				24			24
PG-eenheden 'Wilgenhof'					24		24
Zorgwoningen 'Wilgenhof'					12		12
Begeleid wonen, Bangert Oosterpolder / VG						20	20
<b>TOTAAL</b>	<b>64</b>	<b>163</b>	<b>6</b>	<b>24</b>	<b>81</b>	<b>20</b>	<b>358</b>

In 2019 hebben we in Hoogkarspel 27 tweekamerwoningen aan onze vastgoedportefeuille toegevoegd voor begeleid wonen (De Gent).

De meeste woonvoorzieningen in dit overzicht bieden, zorg, begeleiding en verblijf (beschermd wonen en PG-eenheden). Daarnaast zijn het woonvoorzieningen als in- en aanleunwoningen en zorgwoningen waarbij



wonen en zorg gescheiden zijn. Het gaat hierbij om zelfstandige woningen met een zorgfunctie vanuit het verzorgingshuis. Genoemde woonvoorzieningen worden allemaal op basis van een zorgindicatie van de betreffende zorginstelling toegewezen en worden dus niet geadverteerd.

## 2.5 Huurprijzen woningbezit

Tabel 5, Woningbezit woningstichting Het Grootslag naar huurprijsniveau 31-12-2019

Huurprijsniveau	Drechterland	%	Medemblik	%	Hoorn	%	Totaal %
<= € 424,44	141	12,7	173	11,6	-	-	11,8
> € 424,44 en <= € 510,00	235	21,2	419	28,1	-	-	24,6
> € 510,00 en <= € 607,46	593	53,4	775	52,1	54	96,4	53,6
> € 607,46 en <= € 651,03	88	7,9	70	4,7	-	-	6,0
> € 651,03 en <= € 720,42	48	4,3	52	3,5	2	3,6	3,8
> € 720,42	4	0,4	-	-	-	-	0,2
<b>Totalen</b>	<b>1.109</b>	<b>100</b>	<b>1.489</b>	<b>100</b>	<b>56</b>	<b>100</b>	<b>100%</b>

\* (exclusief intramuraal en onzelfstandig zorgvastgoed)

Onze kerntaak is het huisvesten van mensen met lage inkomens. Eind 2019 valt 90% van de woningen onder de laagste aftoppingsgrens (€ 607,46). Dit correspondeert met onze primaire doelstelling betaalbare woningen aan te bieden. In praktische zin is deze doelstelling een vertaling van de regelgeving voor Passend toewijzen. Vanaf 2016 zijn we verplicht om aan minimaal 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag, een woning met een huurprijs tot de aftoppingsgrens toe te wijzen. Deze aftoppingsgrenzen bedragen voor een- en tweepersoons huishoudens € 607,46 (prijspeil 2019) en bij drie- en meerpersoons huishoudens € 651,03 (prijspeil 2019). Het aandeel woningen onder de laagste aftoppingsgrens heeft daarbij de grootste prioriteit omdat we voornamelijk aan een- en tweepersoonshuishoudens verhuren (in 2019 bij 89% van de verhuringen).

## 3. Verhuisbewegingen 2019

In 2019 zijn 174 woningen uit het bestaande woningbezit vrijgekomen voor verhuur. De gemiddelde verhuisgraad<sup>2</sup> over alle wooneenheden, exclusief intramuraal en onzelfstandig zorgvastgoed bedraagt 6,6%. Dit is substantieel lager dan het gemiddelde verloop van circa 9% in de periode 2012 t/m 2018.

### 3.1 Vrijgekomen woningen per kern

Genoemde woningen zijn als volgt verdeeld over de kernen.

Tabel 6, Vrijkomende woningen per kern in 2019

Kern	1 <sup>e</sup> kw.	2 <sup>e</sup> kw.	3 <sup>e</sup> kw.	4 <sup>e</sup> kw.	Totaal	Verhuisgraad kern
Andijk	7	11	7	15	40	6,3%
Hoogkarspel	16	7	10	12	45	5,8%
Hoorn	-	-	-	-	-	-
Oosterblokker	1	0	4	0	5	5,8%
Venhuizen	1	3	5	0	9	8,8%
Onderdijk	0	0	0	0	0	-
Wervershoof	16	16	11	16	59	8,0%
Westwoud	6	1	2	2	11	8,9%
Zwaagdijk-Oost	3	1	1	0	5	16,7%
<b>Totaal</b>	<b>50</b>	<b>39</b>	<b>40</b>	<b>45</b>	<b>174</b>	<b>6,6%</b>

<sup>2</sup> Aantal vrijkomende wooneenheden t.o.v. het huurbezit.



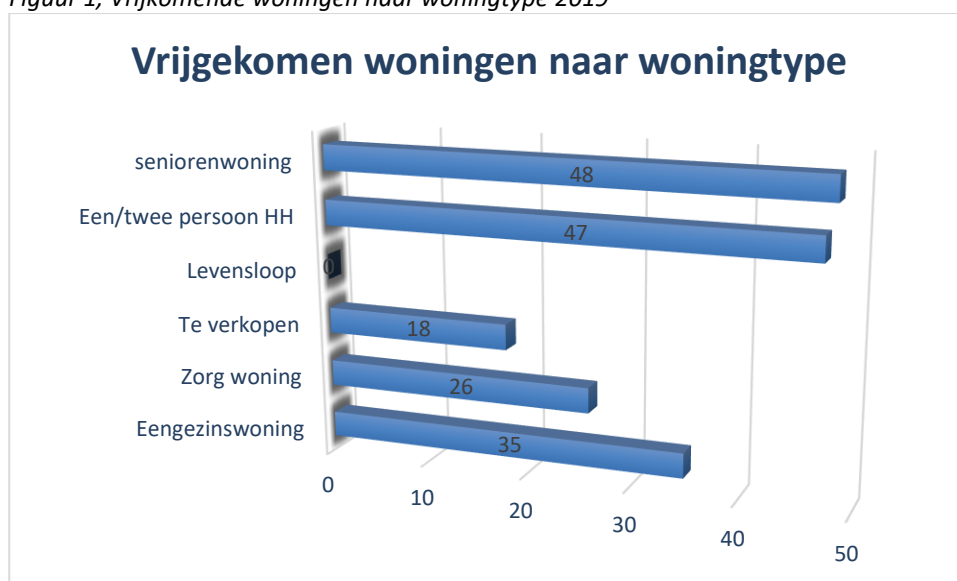
N.b. in Andijk zijn begin 2019 16 appartementen aan de Sorghvlietlaan vrijgekomen en aansluitend gesloopt. Deze woningen zijn niet meegenomen in bovenstaand overzicht.

De verhuisgraad ligt gemiddeld op een veel lager niveau dan voorgaande jaren. Dit heeft voor een groot deel te maken met het wegvallen / afnemen van verhuismogelijkheden. Verder is ons woningaandeel in de kleine kernen, maar ook in Hoorn zodanig beperkt dat toevalligheden tot een extreem percentage kunnen leiden. Zie bijvoorbeeld Zwaagdijk-Oost. In Venhuizen hebben we alleen senioren- en in- en aanleunwoningen. Dit woningtype zorgt ook voor een hogere doorloopsnelheid.

### 3.2 Vrijkomende woningen naar woningtype

Als we de 174 woningen die in het bestaande woningbezit zijn vrijgekomen uitsplitsen naar woningtype, dan ontstaat het volgende overzicht.

Figuur 1, Vrijkomende woningen naar woningtype 2019



Het aantal eengezinswoningen dat vrijkomt neemt de laatste jaren af. Dit heeft voor een deel te maken met de verkoop van eengezinswoningen. In 2019 zijn 11 eengezinswoningen uit de verhuur gehaald, 9 woningen hiervan kwamen vrij na een verhuizing. 2 woningen die zijn gelabeld voor verkoop zijn verkocht aan de zittende bewoners. Bij verkoopwoningen gaat het in de regel om ouder en versnipperd bezit<sup>3</sup>. Deze ontwikkeling komt overeen 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 individualisering en de vergrijzing.

#### 3.2.1 Toevoegingen aan de woningvoorraad

Naast de vrijkomende woningen in ons bestaande bezit, hebben we 37 nieuwbouwwoningen opgeleverd en 8 bestaande woningen aangekocht.

## 4. Verhuringen

Er zijn totaal 219 woningen voor verhuur beschikbaar gekomen in 2019 (174 verhuizingen, 37 nieuwbouw woningen en 8 bestaande woningen die we hebben aangekocht). Hiervan zijn 121 woningen via Woonmatch verhuurd. Bij de woningen die niet via Woonmatch zijn geadverteerd, gaat het om:

<sup>3</sup> Woningen uit woningblokken waaruit eerder woningen zijn verkocht



- 11 woningen die zijn verkocht (waarvan er 2 in 2020 worden geleverd)
- 2 woningen van het herstructureringsproject Julianastraat / Tuinstraat in Hoogkarspel, die direct zijn bemiddeld (betreft een tijdelijke huurovereenkomst tot het moment van sloop)
- 4 woningen die naar aanleiding van woningruil zijn verhuurd
- 53 woningen die op basis van een zorgindicatie zijn toegewezen, waarvan 27 nieuwbouw appartementen in Hoogkarspel
- 17 woningen welke zijn toegewezen aan mensen met urgentie (10 echtscheidingsituaties, 1 medisch urgent, 4 financieel urgent en 2 sociaal urgent)
- 2 woningen zijn toegewezen aan vergunninghouders (directe bemiddeling)
- 2 woningen zijn toegewezen aan ex-gedetineerden (directe bemiddeling)
- 5 woningen zijn toegewezen voor de uitstroom van maatschappelijke opvang en begeleid wonen (directe bemiddeling)

#### 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. In 2019 is voor 9 vrijkomende woningen het besluit genomen om deze te verkopen. Daarnaast hebben 2 zittende huishoudens gebruikgemaakt van de mogelijkheid om hun huurwoning te kopen. 9 woningen zijn in 2019 overgedragen en de andere 2 woningen worden begin 2020 overgedragen. Voor alle 11 woningen geldt dat het om versnipperd bezit gaat en dat het om eengezinswoningen gaat.

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





#### 4.1.2 Huisvesting vergunninghouders

In 2019 hebben we in het kader van de taakstelling 4 woningen toegewezen. In Hoogkarspel 3 woningen en 1 woning in Andijk. Van deze 4 woningen zijn in Hoogkarspel 2 woningen teruggegeven door de gemeente Drechterland omdat er in de periode van aanbieden te weinig ambtenaren waren om het dossier af te handelen. Er zijn uiteindelijk dus -slechts- 2 huishoudens gehuisvest met in totaal 10 personen: een driepersoonshuishouden en een zevenpersoonshuishouden.

#### 4.1.3 Sloopurgenten

In verband met de toekomstige herstructurering van voormalige seniorenwoningen aan de Julianastraat en de Tuinstraat in Hoogkarspel zijn we in 2019 gestart met de herhuisvesting van 15 huishoudens in verband met sloop. Bewoners van deze woningen worden met voorrang geherhuisvest. In 2019 zijn de eerste 2 huishoudens verhuist.

#### 4.1.4 In- en aanleunwoningen en zorgwoningen

Het gaat hier om de woningen die zijn opgesomd in tabel 4. We zien de druk op zorghuisvesting voor ouderen stijgen. Het aandeel van de intensieve zorg in de verzorgingshuizen en de in- en aanleunwoningen neemt toe en ontwikkelt zich steeds meer tot verpleeghuiszorg en verzorgingshuiszorg. Dit heeft te maken met afnemende intramurale capaciteit en de druk op langer zelfstandig wonen. Het is zorgwekkend dat zorginstellingen vanwege productiecapaciteit (onvoldoende handen) en financiële overwegingen langzamerhand overschakelen op ambulante zorg voor de bewoners van in- en aanleunwoningen. Een andere tendens is dat intensieve specialistische zorg binnen verzorgingshuizen tot sloop leidt, waarmee ruimte wordt geboden voor kleinschaliger nieuwbouw welke beter aan die eisen voldoet.

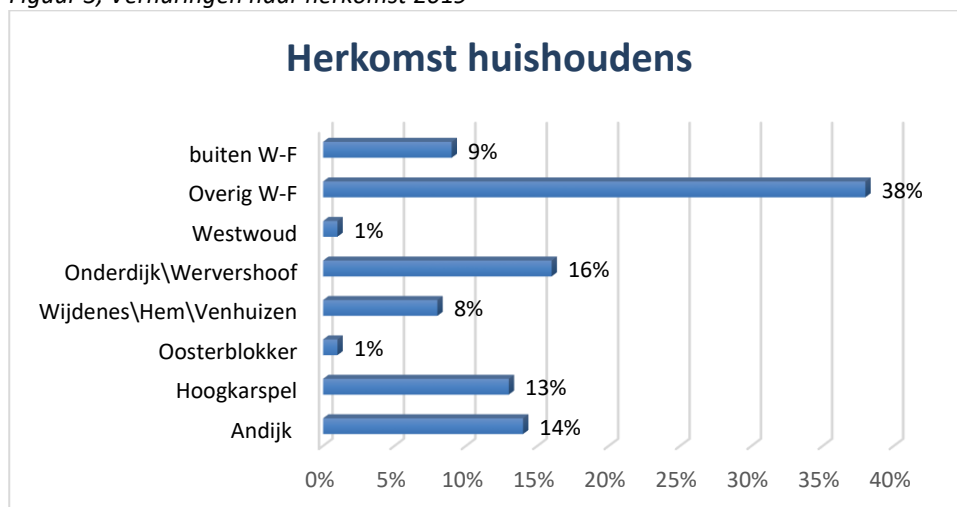
#### 4.1.5 Urgentie

Er zijn 17 woningen verhuurd op basis van urgentie. Dit zijn er 8 meer dan in 2018. We merken dat de druk op urgentie toeneemt door het tekort aan (huur)woningen. Ook de termijn waarbinnen we een woning voor urgenten kunnen toewijzen neemt toe.

#### 4.2 Verhuringen naar herkomst

In het verslagjaar hebben we 219 woningen verhuurd. Naar herkomst ziet dit er als volgt uit.

Figuur 3, Verhuringen naar herkomst 2019





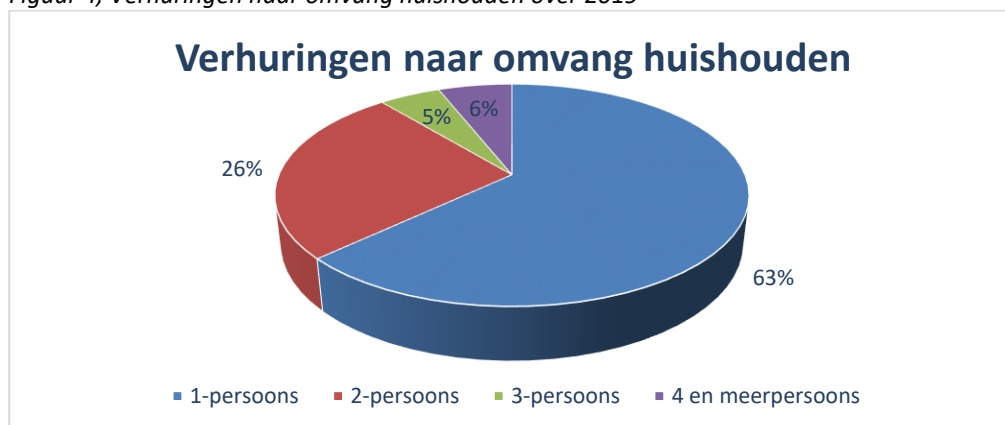


Het beeld van de herkomst verschilt niet veel ten opzichte van voorgaande jaren. Wel opvallend is dat de instroom van buiten West-Friesland 4% lager is dan in 2018 en 8% lager ligt dan in 2017. Deze afname kan te maken hebben met de almaar toenemende druk van woningzoekenden uit West-Friesland zelf.

#### 4.3 Verhuur naar huishoudomvang

Zoals we al jaren zien, verhuren we weinig woningen aan gezinnen. Evenals voorgaand jaar ligt het aandeel een- en tweepersoonshuishoudens op 89%. Desondanks is het voor gezinnen moeilijk om een eengezinswoning te bemachtigen. Het gaat hierbij meestal om urgente aanvragen van onvolledige gezinnen door echtscheiding. In 2019 kregen we slechts 35 eengezinswoningen vrij waarvan we er 11 hebben verkocht en 1 hebben toegewezen voor de taakstelling.

Figuur 4, Verhuringen naar omvang huishouden over 2019



#### 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 2019

Norm / Jaar	2019
Inkomensnorm (norm: => 80%)	94%
Passend toewijzen (norm: => 95%)	98%

### 5. Woningzoekenden en wachttijden

Het aanbod op de woningmarkt blijft sterk achter bij de vraag. Dit vertaalt zich in olopende wachttijden voor woningzoekenden, zowel in de koop- als in de huursector.

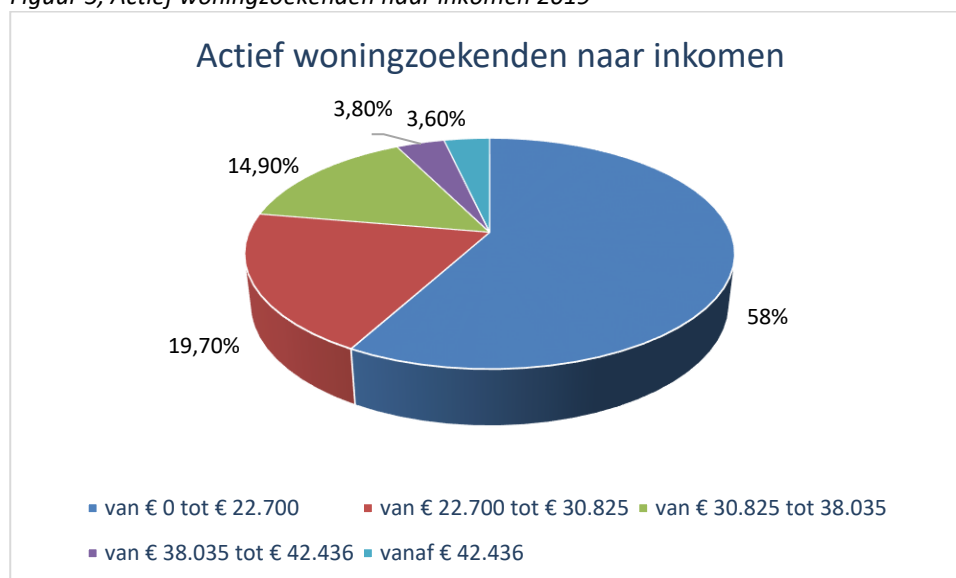
#### 5.1 Woonmatch

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 inmiddels ruim 98.000 woningzoekenden geregistreerd binnen Woonmatch West-Friesland! Omdat woningzoekenden hun gegevens zelden actualiseren, is er sprake van een 'vervuild' bestand.



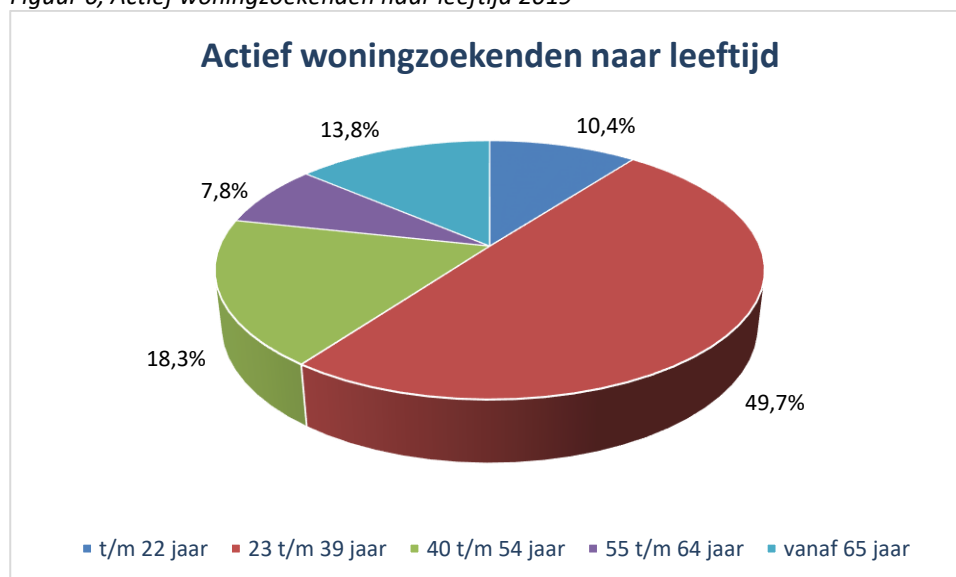
Wekelijks worden vrijkomende woningen (digitaal) geadverteerd door genoemde verhuurders. Het aantal woningzoekenden dat in 2019 actief op zoek was naar een woning bedraagt 20.782. Van deze actief woningzoekenden wonen er 4.106 in Drechterland en Medemblik. Deze woningzoekenden zijn onderstaand uitgesplitst naar inkomen en leeftijd.

Figuur 5, Actief woningzoekenden naar inkomen 2019



Qua inkomen heeft 92,6% van de actief woningzoekenden een inkomen onder de EU-norm<sup>4</sup>. Het aandeel lage inkomens is met 58% groot. Het aandeel huishoudens met hogere inkomens (boven € 42.436) dat actief is, is zeer gering wat het gevolg is van het strikte inkomensbeleid van de overheid.

Figuur 6, Actief woningzoekenden naar leeftijd 2019



Ongeveer 60% van de woningzoekenden is jonger dan 40 jaar. Een groot deel hiervan is starter. Het aandeel 55 plussers dat actief is, bedraagt circa 21%. Dit is de groep die verhoudingsgewijs kort actief hoeft te zijn door de lange inschrijfduur. Zie de actieve zoekduur in tabel 8 en 9.

<sup>4</sup> € 38.035 in 2019



## 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 relatief sterk toe. 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. Over de hele linie is duidelijk dat er sprake is van een groeiend woningtekort in de (sociale) huursector.

In de prestatieafspraken met de gemeenten Drechterland en 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 (eind 2016). Het is de vraag of deze ambitie nog realistisch is. Als dit zo is, dan blijven we ernstig in gebreke!

Exemplarisch voor de huidige marktdruk is misschien wel de verhuur van 2 jongerenwoningen aan de Woudlust in Westwoud. Als het aan de 'Westwouders' ligt dan zouden deze woningen allang gesloopt zijn omdat de kwaliteit niet meer voldoet aan hedendaagse eisen. Op het verhuuraanbod van deze 2 woningen reageerden gemiddeld 320 woningzoekenden. De gemiddelde actieve zoekduur van de huurders van deze 2 woningen bedroeg maar liefst 82 maanden.

### Inhoudelijk

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.

Punt van aandacht is de relatie tussen de inschrijfduur en de actieve zoekduur. De gemiddelde actieve zoekduur is met name bij seniorenwoningen laag omdat ouderen vaak heel lang staan ingeschreven en pas reageren op woningaanbod als zij zich niet meer redden in hun huidige woning of wachten tot hun favoriete woning 'langskomt'.

Tabel 8, Wachttijd en actieve zoekduur gemeente Drechterland 2019

Kern / woningtype	Woning- aanbod Woonmatch	Gemiddelde inschrijfduur (in mnd)	Gemiddelde actieve zoekduur (in mnd)			Gemiddelde respons		
			2017	2018	2019	2017	2018	2019
<b>Hoogkarspel</b>	<b>32</b>							
eengezinswoning	11	237	51	66	77	350	376	482
woning voor 1- 2persoons h.h.	16	149	25	51	59	300	315	439
seniorenwoning	5	223	3	18	35	31	38	74
<b>Oosterblokker</b>	<b>2</b>							
Eengezinswoning	-	-	44	n.v.t.	-	156	n.v.t.	-
woning voor 1- 2persoons h.h.	-	-	n.v.t.	41	-	n.v.t.	348	-
seniorenwoning	2	158	37	0	72	88	0	64
<b>Westwoud</b>	<b>9</b>							
eengezinswoning	4	147	23	12	45	147	341	363
woning voor 1- 2persoons h.h.	2	109	0	62	82	0	327	320
seniorenwoning	3	254	28	63	43	22	41	58
<b>Venhuizen</b>	<b>7</b>							



eengezinswoning	-	-	0	0	-	0	0	-
woning voor 1-2persoons h.h.	-	-	3	9	-	56	27	-
seniorenwoning	7	155	0	5	11	0	30	35

- Exclusief directe bemiddeling en verhuur zorgwoningen

Tabel 9, Wachtijd en actieve zoekduur gemeente Medemblik 2019

Kern / woningtype	Woning-aanbod Woonmatch	Gemiddelde inschrijfduur (in mnd)	Gemiddelde actieve zoekduur (in mnd)			Gemiddelde respons		
			2017	2018	2019	2017	2018	2019
<b>Andijk</b>	<b>27</b>							
eengezinswoning	4	190	40	47	71	263	316	326
woning voor 1-2persoons h.h.	9	120	22	50	39	165	178	226
seniorenwoning	14	133	6	18	15	48	27	56
<b>Wervershoof/ Onderdijk</b>	<b>41</b>							
eengezinswoning	10	206	33	35	68	299	336	363
woning voor 1-2persoons h.h.	15	119	52	50	75	302	255	310
seniorenwoning	16	175	11	16	14	93	30	46
<b>Zwaagdijk-Oost</b>	<b>3</b>							
eengezinswoning	1	149	0	0	23	0	0	753
woning voor 1-2persoons h.h.	-	-	0	0	-	0	0	-
seniorenwoning	2	170	4	48	69	23	102	54

- Exclusief directe bemiddeling en verhuur zorgwoningen

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 verhuwens. 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 zowel op macro- als op microniveau 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 zorgen exorbitante koopprijzen en concurrentie van beleggers voor een probleem voor steeds meer kopers. Waar woningen vroeger gewoon bedoeld waren om in te wonen, is het de laatste jaren steeds vaker een middel om geld mee te verdienen.



Door een sterkere bevolkingsgroei en individualisering neemt de vraag de komende jaren meer toe dan de toename van het aanbod. Problemen rondom bestemmingsplanprocedures, sterk oplopende bouwkosten en milieu (bijvoorbeeld stikstof en PFAS) vertragen de productie. Per saldo zal het woningtekort oplopen en wachttijden verder toenemen. Het bericht in het Noord-Hollands Dagblad van 24 februari 2020 dat er in onze regio een kwart minder vergunningen zijn afgegeven voor nieuwbouwwoningen dan in 2018, belooft wat dat betreft niet veel goeds.