



Woningstichting Het Grootslag

Verhuurrapportage 2020



Wervershoof, 16 februari 2021





Inhoud

1.	Inleiding	2
2.	Woningvoorraad ultimo 2020	2
2.1	Drechterland	2
2.2	Medemblik	3
2.3	Hoorn	3
2.4	Zorghuisvesting	3
2.5	Huurprijzen woningbezit	4
3.	Verhuisbewegingen 2020	5
3.1	Verhuizingen regulier woningbezit	5
3.2	Verhuizingen zorgwoningen	6
4.	Verhuringen regulier woningbezit	7
4.1	Reguliere verhuur	7
4.2	Toelichting	7
4.3	Verhuringen naar herkomst	8
4.4	Verhuur naar huishoudomvang reguliere woningen	9
4.5	EU-norm / Passend toewijzen	9
5.	Woningzoekenden en wachttijden	10
5.1	Woonmatch	11
5.2	Ontwikkeling actieve zoekduur	12
5.3	Onze verhuurpraktijk	14
5.4	Vooruitzichten	14



1. Inleiding

Met deze rapportage bieden we inzicht in onze verhuurpraktijk van 2020. 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 samenhang binnen het hele werkgebied.

Leeswijzer

Deze rapportage start met een overzicht van onze woningportefeuille in aantallen, woningtypes en huurprijzen. Daarna komen de verhuisbewegingen aan bod. Vervolgens zoomen we in op de verhuringen en we beëindigen de rapportage zoals gebruikelijk met de wachttijden.

N.b. We maken in deze rapportage onderscheid naar de reguliere huurwoningen die we via Woonmatch verhuren en de zorgwoningen die via een indicatie van een zorginstelling worden verhuurd of onderhands worden toegewezen (intramurale setting / verblijf). Beide categorieën vervullen namelijk een heel andere rol op de woningmarkt.

2. Woningvoorraad ultimo 2020

Om de verhuurinformatie over 2020 in het juiste perspectief te kunnen plaatsen, is inzicht nodig in de omvang van de woningvoorraad per kern en woningtypes. De woningen in tabel 1, 2 en 3 zijn reguliere huurwoningen die onder de werkingssfeer van de Regionale Urgentieverordening Huisvestingswet Westfriesland vallen. Deze woningen moeten via Woonmatch worden aangeboden, tenzij er bijvoorbeeld sprake is van urgentie, vergunninghouders of uitstroom MO/BW. Die toewijzingen worden direct bemiddeld en gaan buiten Woonmatch om. Tabel 4 betreft de zorgwoningen. Deze woningen worden verhuurd op basis van een zorgindicatie van de betreffende zorginstelling.

2.1 Drechterland

Tabel 1, Regulier woningbezit woningstichting Het Grootslag, **gemeente Drechterland** 31-12-2020

Woningtype / kern	Hoogkarspel	Westwoud	Oosterblokker	Venhuizen	Totaal
Eengezinswoning	262	58	46	-	366
Levensloopbestendige woning	86	35	6	-	127
Woning voor 1- en 2-persoons huishoudens	173	18	12	-	203
Seniorenwoning	195	12	21	78	306
TOTAAL	716	123	85	78	1.002
Percentage van totale woningvoorraad in de kern (Bron: CBS 2019)	19,8%	18,6%	14,5%	n.v.t.	19,0% ¹

In 2020 hebben we in Hoogkarspel, aan de Winterkoning 12 gestapelde nieuwbouwwoningen opgeleverd. Daarnaast hebben we de VOV-woning Anemonenlaan 60 te Hoogkarspel teruggekocht voor de verhuur.

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



2.2 Medemblik

Tabel 2, Regulier woningbezit woningstichting Het Grootslag, **gemeente Medemblik** 31-12-2020

Woningtype / kern	Andijk	Wervershoof	Onderdijk	Zwaagdijk-Oost	Totaal
Eengezinswoning	271	343	38	15	667
Levensloopbestendige woning	48	63	13	4	128
Woning voor 1- en 2-persoons huishoudens	94	138	20	-	252
Seniorenwoning	167	150	17	11	345
TOTAAL	580	694	88	30	1.392
Percentage van totale woningvoorraad in de kern (Bron: CBS 2019)	19,8%	21,8% ²		6,7%	20,0%

In 2020 hebben we in Medemblik geen nieuwbouwwoningen opgeleverd. We hebben wel een VOV-woning teruggekocht en in de verhuur genomen, namelijk Meilag 43 te Andijk.

2.3 Hoorn

Tabel 3, Regulier woningbezit woningstichting Het Grootslag, **gemeente Hoorn** 31-12-2020

Woningtype / kern	Hoorn
Eengezinswoning	-
Levensloopbestendige woning	-
Woning voor 1- en 2-persoons huishoudens	15
Seniorenwoning	36
TOTAAL	51

We hebben in 2020 15 nieuwbouwwoningen opgeleverd voor 1- en 2-persoons huishoudens aan de Meetketting (Zwaag, Bangert-Oosterpolder).

2.4 Zorghuisvesting

Tabel 4, Woon-/zorgvoorzieningen woningstichting Het Grootslag, **alle kernen** 31-12-2020 (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 Sorghvliet / PG - VG	32						32
Beschermd wonen, Saffraan / VG		4					4
Beschermd wonen, Laurier / VG		3					3
In- en aanleunwoningen St. Jozef					26		26

² Onderdijk wordt door de gemeente niet als aparte woonkern gezien.



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
Begeleid wonen, Kersenboogerd / GGZ-VG						29	29
TOTAAL	96	163	6	24	81	49	419

In 2020 hebben we in Hoorn (Kersenboogerd), 29 tweekamerwoningen aan onze vastgoedportefeuille toegevoegd voor begeleid wonen (Jacques Bloemhof). Daarnaast hebben we in Andijk aan de Sorghvlietlaan een woongebouw met 32 appartementen opgeleverd voor beschermd wonen.

Ongeveer de helft van de woon-/zorgvoorzieningen in dit overzicht bieden, zorg met begeleiding en verblijf (beschermd wonen en PG-eenheden). De andere helft betreft woonvoorzieningen als in- en aanleunwoningen en zorgwoningen. Het gaat hierbij om zelfstandige woningen met een dienstenrelatie met het verzorgingshuis. Genoemde woonvoorzieningen worden allemaal op basis van een zorgindicatie van de betreffende zorginstelling toegewezen.

In 2020 hebben we hierop een uitzondering moeten maken voor de verhuur van 5 inleunwoningen aan de Sorghvlietlaan in Andijk. Door de gelijktijdige verhuizing van een aantal huishoudens naar de nieuwbouw van het project beschermd wonen en zorginstellingen elders in de regio, kwamen er zoveel inleunwoningen vrij dat er onvoldoende kandidaten op de wachtlijst stonden voor een inleunwoning. Dit komt mede door het afsluiten van de gemeenschappelijke voorzieningen en stopzetten van welzijns- en zorgdiensten vanuit verzorgingshuis Sorghvliet. We hebben deze appartementen via Woonmatch verhuurd.

2.5 Huurprijzen woningbezit

Tabel 5, Woningbezit woningstichting Het Grootslag naar huurprijsniveau 31-12-2020

Huurprijsniveau	Drechterland	%	Medemblik	%	Hoorn	%	Totaal %
<= € 432,51	154	13,9	170	11,5	-	-	12,3
> € 432,51 en <= € 522,50	235	21,2	420	28,5	-	-	24,9
> € 522,50 en <= € 619,01	591	53,5	772	52,4	43	81,1	53,4
> € 619,01 en <= € 663,40	72	6,5	58	3,9	9	17,0	5,3
> € 663,40 en <= € 737,14	51	4,5	54	3,7	1	1,9	4,0
> € 737,14	4	0,4	-	-	-	-	0,1
Totalen	1.107	100%	1.474	100%	53	100%	100%

* (exclusief intramuraal en onzelfstandig zorgvastgoed, inclusief zelfstandig zorgvastgoed)

Onze kerntaak is het huisvesten van mensen met lage inkomens. Eind 2019 valt 90% van de woningen onder de laagste aftoppingsgrens (€ 619,01). We voldoen hiermee aan een van de belangrijkste uitgangspunten van ons huur- en vastgoedbeleid: aanbod van voldoende betaalbare woningen. Dit beleid is een praktische 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 bijbehorende aftoppingsgrens toe te wijzen. Deze aftoppingsgrenzen bedragen voor een- en tweepersoons huishoudens € 619,01 en bij drie- en meerpersoons huishoudens € 663,40 (prijspeil 2020). Het aandeel woningen onder de laagste aftoppingsgrens heeft daarbij de grootste prioriteit omdat we voornamelijk aan een- en tweepersoonshuishoudens verhuren (in 2020 bij 87% van de verhuringen).



Onze woningvoorraad heeft gemiddeld een hele gunstige prijs-/kwaliteitverhouding (63% van maximaal toegestaan). De expliciete keus voor betaalbaarheid (90% van de voorraad onder de lage aftoppingsgrens) betekent dat er een forse verdichting plaatsvindt van huurprijzen net onder de lage aftoppingsgrens, ongeacht de hoge kwaliteit van een aanzienlijk deel van dit vastgoed. Dit is tot op heden een bewuste keus vanuit het perspectief van betaalbaarheid. Dit betekent dat we de beschikbare kwaliteit en beleidsruimte niet gericht inzetten voor wijkopbouw met het oog op pluriformiteit en leefbaarheid. Verder richten we ons niet echt op de huisvesting van middeninkomens en de bijkomende voordelen daarvan (hogere huuropbrengsten en pluriforme wijkopbouw).

3. Verhuisbewegingen 2020

In 2020 zijn 196 woningen uit het bestaande woningbezit vrijgekomen voor verhuur, 151 reguliere huurwoningen en 45 zorgwoningen.

3.1 Verhuizingen regulier woningbezit

De gemiddelde verhuisgraad³ binnen het regulier woningbezit bedraagt 6,2%. 2020 is het vierde achtereenvolgende jaar dat de mutatiegraad afneemt.

Tabel 6, Verhuisgraad reguliere huurwoningen 2017-2020

Jaar	2020	2019	2018	2017
Mutatiegraad bestaand bezit	6,2%	6,5%	7,9%	8,0%

De verwachting is dat het woningtekort de komende jaren verder zal toenemen. Omdat we weinig nieuwbouwprojecten hebben, is de kans groot dat de verhuisgraad nog verder onderuit gaat met alle gevolgen van dien voor woningzoekenden.

Vrijgekomen woningen per kern

Genoemde woningen zijn als volgt verdeeld over de kernen.

Tabel 7, Mutaties bestaande woningvoorraad per kern in 2020

Kern	1 ^e kw.	2 ^e kw.	3 ^e kw.	4 ^e kw.	Totaal	Verhuisgraad kern
Andijk	13	11	8	12	44	7,6%
Hoogkarspel	14	7	9	14	44	6,1%
Hoorn	-	-	-	-	-	-
Oosterblokker	-	1	-	-	1	1,2%
Venhuizen	3	1	2	4	10	12,8%
Onderdijk	3	2	-	2	7	7,9%
Wervershoof	4	12	9	10	35	5,0%
Westwoud	2	2	-	5	9	7,3%
Zwaagdijk-Oost	1	-	-	-	1	3,3%
Totaal	40	36	28	47	151	6,2%

N.b. Het totaal van 151 woningen is inclusief te verkopen woningen en exclusief nieuwbouw.

De verhuisgraad ligt opnieuw op een lager niveau. Dit heeft voor een groot deel te maken met het wegvallen / afnemen van verhuismogelijkheden (het ontbreken van een passend of gewenst alternatief).

³ Aantal vrijkomende wooneenheden t.o.v. het woningbezit.

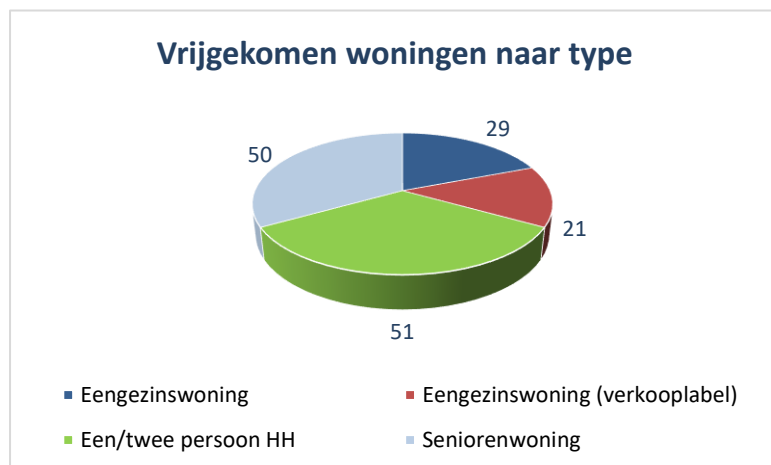


Ons aandeel in de kleine kernen is beperkt waardoor incidentele verhuizingen of samenstelling van het bezit tot hoge(re) mutatiepercentages kunnen leiden. Bijvoorbeeld in Venhuizen waar ons woningbezit alleen uit senioren- en in- en aanleunwoningen bestaat. Deze woningtypes komen vaker vrij.

Vrijgekomen woningen naar woningtype

Als we de 151 woningen die in het bestaande woningbezit zijn vrijgekomen uitsplitsen naar woningtype, dan ontstaat het volgende overzicht.

Figuur 1, Vrijkomende woningen naar woningtype 2020



Verhoudingsgewijs is de verhuisgraad van eengezinswoningen lager dan van de andere woningtypes. Dit hangt samen met de levensfase waarin mensen voor een bepaalde woning kiezen. De meeste starters gaan op enig moment van hun kleinere huurwoning naar een koopwoning en senioren wonen doorgaans pas de laatste fase van hun leven in een seniorenwoning.

Tabel 8, Vrijkomende eengezinswoningen bestaande woningvoorraad 2017-2020

Jaar	2020	2019	2018	2017
Vrijgekomen eengezinswoningen	50	53	66	70

99% van onze verkoopportefeuille bestaat uit eengezinswoningen. Van de 51 vrijgekomen eengezinswoningen in 2020 hadden 21 woningen het verkooplabel. We hebben op grond van de grote vraag naar woningen besloten om 10 van deze woningen niet te verkopen maar opnieuw te verhuren. Een deel van de eengezinswoningen wordt toegewezen aan huishoudens met urgentie (voornamelijk eenoudergezinnen) en vergunninghouders. De slaagkans van regulier woningzoekenden voor een eengezinswoning is zeer gering. Hierom verhuren we geen eengezinswoningen meer aan alleenstaanden.

Hoewel we in beperkte mate woningen verkopen (0,4% van ons totale woningbezit in 2020), zijn dit wel allemaal eengezinswoningen. Dit is logisch met het oog op de demografische ontwikkelingen, maar in de huidige markt wel een probleem omdat er weinig eengezinswoningen vrijkomen. Daardoor hebben we in dit segment bijna geen aanbod voor woningzoekenden.

3.2 Verhuizingen zorgwoningen

Ongeveer 50% van het zorgvastgoed wordt complexmatig verhuurd aan zorginstellingen. Het gaat hierbij om intramuraal vastgoed. De zorginstelling zorgt zelf voor de herverhuur van vrijkomende appartementen. De andere 50% bestaat uit in- en aanleunwoningen en zorgwoningen. Deze woningen worden toegewezen op basis van een indicatie van de zorginstelling. De reden daarvan is dat deze woningen naast een verzorgingshuis liggen, waarbij bewoners van in- en aanleunwoningen gebruik kunnen maken van de voorzieningen en zorg- en dienstverlening van het verzorgingshuis. Zoals eerder aangegeven is deze situatie voor bewoners van de in- en aanleunwoningen aan de Sorghvlietlaan in Andijk sinds het najaar van 2020 gewijzigd.



Er zijn in 2020 43 in- en aanleunwoningen vrijgekomen voor herverhuur. Daarnaast zijn 2 zelfstandige huurcontracten van PG-woningen omgeklapt naar de zorginstelling. Vanaf dat moment is er sprake van wonen met zorg en begeleiding (intramurale verhuur).

4. Verhuringen regulier woningbezit

Er zijn totaal 286 woningen voor verhuur beschikbaar gekomen in 2020, inclusief nieuwbouw. 180 woningen voor de reguliere verhuur en 106 zorgwoningen.

4.1 Reguliere verhuur

Er zijn slechts 133 woningen via Woonmatch verhuurd. Hierbij zijn ook 8 in- en aanleunwoningen die normaliter via een indicatie van de Dienst wachtlijstbemiddeling van zorginstellingen worden verhuurd. Er waren geen kandidaten voorhanden. Het gaat om 7 woningen Sorghvlietlaan in Andijk en 1 woning Om de Noord in Hoogkarspel. Daarnaast maken 26 nieuwbouwwoningen deel uit van genoemde 133.

Een substantieel deel van de vrijgekomen woningen van het reguliere woningbezit wordt niet via Woonmatch verhuurd, maar direct bemiddeld:

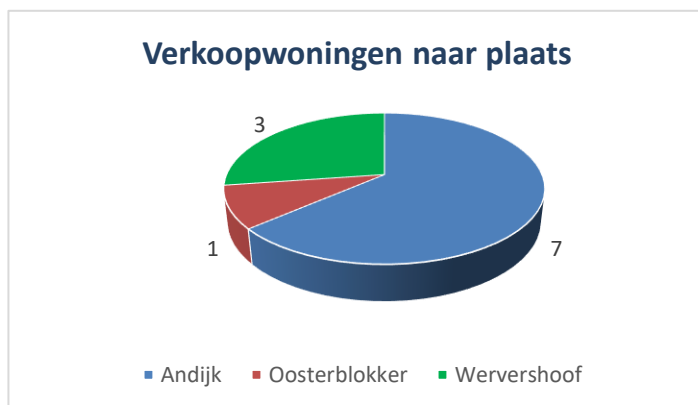
- 11 woningen die zijn of worden verkocht
- 2 woningen die zijn toegewezen voor de uitstroom MO/BW
- 5 woningen die zijn toegewezen aan de taakstelling (vergunninghouders)
- 6 woningen waarmee woningruil heeft plaatsgevonden
- 16 woningen die zijn toegewezen op basis van urgentie (RUC)
- 5 woningen die zijn toegewezen i.v.m. interne urgentie (sociale redenen en leefbaarheid)
- 1 sloopurgent (effectief direct bemiddeld = 9 - zie uitleg 4.2.3)
- 13 sloopwoningen die tijdelijk worden verhuurd via de Leegstandwet

4.2 Toelichting

Een paar categorieën lichten we toe.

4.2.1 Verkoop

Binnen onze woningportefeuille hebben sommige woningen het label 'te verkopen woning' op basis van kwaliteit, marktontwikkelingen, locatie of een combinatie van deze elementen. De huurders van deze woningen hebben in het verleden allemaal het aanbod gehad om hun woning te kopen. Van elke 'te verkopen woning' die na verhuizing van de bewoner vrijkomt, wordt op basis van volkshuisvestelijke-, financiële- en onderhoudsoverwegingen besloten of de woning daadwerkelijk verkocht wordt. In 2020 hebben we 3 woningen verkocht aan de huidige bewoners.



Daarnaast zijn 18 woningen vrijgekomen door verhuizing. Daarvan hebben we 8 woningen uit de verhuur genomen voor verkoop. Voor 10 woningen hebben we het besluit genomen om deze opnieuw te verhuren i.p.v. te verkopen. Reden hiervan is de enorme vraagdruk.

Figuur 2, Verkochte woningen naar plaats



Verkoop van eengezinswoningen correspondeert met de veranderende doelgroep waarmee we te maken hebben (zie paragraaf 4.3). Met de verkoop leveren we tevens een belangrijke bijdrage aan de betaalbaarheid en de noodzakelijke transitie van onze woningportefeuille. De verkoop levert in ieder geval nog een paar betaalbare starterswoningen op, waar grote vraag naar is in ons werkgebied.

De druk op huurwoningen in Drechterland is (nog) groter dan de druk op huurwoningen in de gemeente Medemblik, onder meer door de aanwezigheid van een station in Hoogkarspel. Verder is het gemiddelde woningbezit in Drechterland iets jonger. Dit is de reden waarom we in Medemblik meer bezit verkopen.

4.2.2 Huisvesting vergunninghouders

We hebben in het kader van de taakstelling 5 woningen toegewezen aan vergunninghouders. In Hoogkarspel 3 woningen, in Westwoud 1 woning en in Wervershoof 1 woning. In Wervershoof hebben we een eenpersoonshuishouden gehuisvest en in Drechterland 4 meerpersoonshuishoudens met respectievelijk 5, 5, 6 en 6 personen.

4.2.3 Sloopurgenten en tijdelijke verhuur Leegstandswet

In verband met de toekomstige herstructurering van voormalige seniorenwoningen aan de Julianastraat en de Tuinstraat in Hoogkarspel en Woudlust in Westwoud zijn we actief bezig met de herhuisvesting van de zittende huurders in verband met sloop. Bewoners van deze woningen worden met voorrang geherhuisvest. Er heeft slechts een bewoner gebruikgemaakt van onze bemiddeling bij de herhuisvesting. De andere bewoners hebben gebruikgemaakt van de 99 jaren inschrijfduur die worden toegekend aan sloopurgenten. Daarmee hebben ze zelf een woning uitgezocht. Dit zorgt er wel voor dat het aandeel huurwoningen dat beschikbaar is voor reguliere woningzoekenden feitelijk nog iets lager is dan bovenstaande cijfers aangeven. Deze verhuringen verlagen ook de gemiddelde actieve zoekduur.

In het kader van leegstandbeheer verhuren we de leegkomende woningen tijdelijk, zodat de buurt / wijk niet wordt geconfronteerd met langdurige leegstand en de schadelijke effecten daarvan voor de leefbaarheid. Het gaat hierbij om 13 woningen in 2020.

4.2.4 Urgentie

De druk op urgentie neemt toe door het tekort aan (huur)woningen. Logisch als de slaagkans van woningzoekenden steeds verder afneemt. In 2020 zijn 21 woningen verhuurd op basis van urgentie. De wachttijden waarbinnen we een woning voor urgenten kunnen toewijzen neemt ook toe.

Tabel 9, Toewijzing op basis van urgentie reguliere huurwoningen 2017-2020

Jaar	2020	2019	2018	2017
Mutatiegraad bestaand bezit	21	17	9	7

4.3 Verhuringen naar herkomst

Bij de verhuringen van het reguliere woningbezit komt ongeveer een derde uit de eigen kern, de helft uit de eigen gemeente en slechts 14% van buiten West-Friesland. Dit is redelijk in lijn met de afgelopen jaren.

Tabel 10, Verhuringen naar herkomst 2020

Kern / herkomst	Eigen kern	Eigen gemeente	West-Friesland	Overig N-H	Overig NL	Overig
Andijk	23%	36%	80%	14%	4%	2%
Wervershoof	26%	50%	90%	7%		3%
Zwaagdijk-Oost		100%				

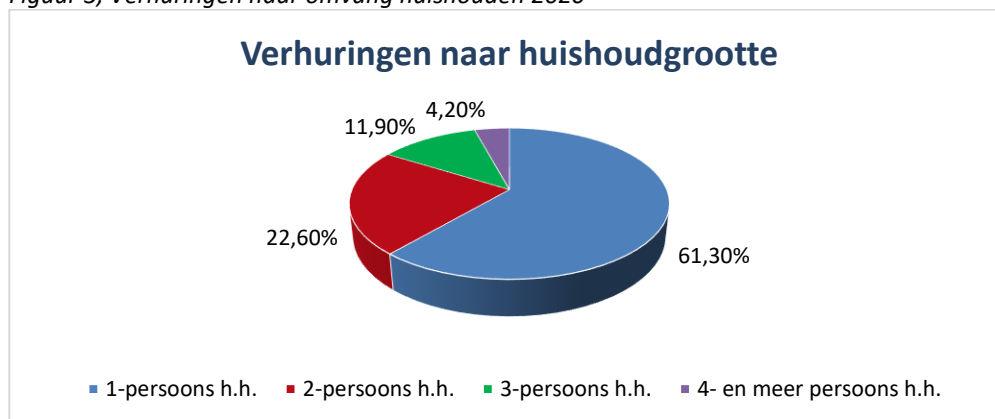


Hoogkarspel	47%	56%	88%	8%	4%	
Westwoud		17%	67%	17%	16%	
Venhuizen	53%	67%	93%		7%	
Hoorn	28%	72%	94%	6%		
TOTAAL	34%	51%	86%	9%	4%	1%

4.4 Verhuur naar huishoudomvang reguliere woningen

We verhuren verreweg de meeste woningen aan alleenstaanden. Het aandeel 1- en 2-persoons huishoudens bedraagt 84%. Dit is een procent of vijf lager dan vorig jaar, maar toen telden we in de rekensom ook de zorgwoningen mee. En die woningen worden nagenoeg allemaal verhuurd aan alleenstaanden. Het is onduidelijk in hoeverre de percentages van 3- en meer persoons huishoudens zouden wijzigen als we meer eengezinswoningen zouden aanbieden. Het meest waarschijnlijke is dat dit niet veel zou uitmaken omdat in West-Friesland gezinnen vrijwel altijd voor een koopwoning kiezen. Getuige ook het zeer geringe aandeel sociale huurwoningen in ons werkgebied.

Figuur 3, Verhuringen naar omvang huishouden 2020



Figuur 4, Verhuringen naar leeftijd, incl. extramurale zorgwoningen 2020



De verhuringen zijn redelijk evenwichtig over de verschillende leeftijdscategorieën verdeeld. Het aandeel 50-plussers bij de verhuringen is 63% en het aandeel 60-plussers is 47,5%. De zorgtransitie betekent dat het aandeel oude ouderen in ons woningbezit verder toeneemt.

4.5 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

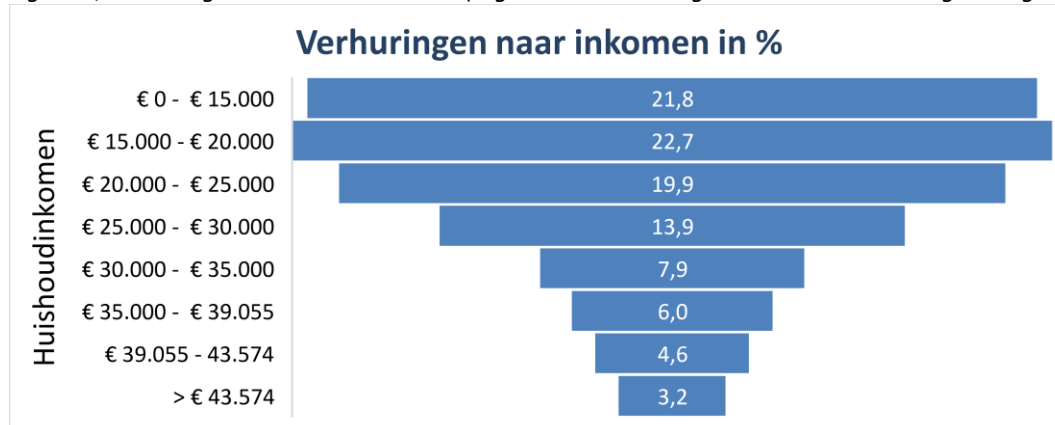


hebben op huurtoeslag een passende woning moeten toewijzen. Voor beide regels geldt dat we royaal aan de normen voldoen.

Tabel 11, Inkomensnorm en Passend toewijzen 2020

Norm / Jaar	2020
Inkomensnorm (norm: => 80%)	97%
Passend toewijzen (norm: => 95%)	100%

Figuur 5, Verhuringen naar inkomen 2020 (reguliere huurwoningen en extramurale zorgwoningen)



Qua inkomen heeft 92,2% van de contractanten een inkomen onder de EU-norm⁴ (in 2019 92,6%). Het aandeel huishoudens met een inkomen tot € 20.000 bedraagt 44,5% en tot € 30.000 maar liefst 78,3%. In totaal zijn er 17 woningen (7,8%) verhuurd aan huishoudens met een inkomen boven de EU-norm.

5. Woningzoekenden en wachttijden

We zien het verhuuraanbod van huurwoningen steeds verder afnemen. De mutatiegraad in de bestaande woningvoorraad neemt af en de nieuwbouw van (huur)woningen is veel te beperkt. We kunnen al enige jaren niet meer voldoen aan de vraag. Dit vertaalt zich in oplopende wachttijden voor woningzoekenden, zowel in de koop- als in de huursector.

Met de woningcorporaties in West-Friesland hebben we afgesproken dat we daarom een deel van de vrijkomende woningen met voorrang toewijzen aan doorstromers. Het gaat om huurders uit West-Friesland die ook weer een huurwoning achterlaten. Dit vergroot de verhuisdynamiek en zorgt ervoor dat meer huurders in hun voorkeurswoning terechtkomen. Aan het eind van zo'n verhuisreeks komt uiteindelijk ook altijd weer een huurwoning vrij voor de overige woningzoekenden. Overigens zien we dat van de doorstromers die wij huisvesten ongeveer de helft niet uit ons eigen werkgebied komt.

Dit betekent wel dat de ontwikkeling van de gemiddelde inschrijfduur en actieve zoekduur, die de laatste jaren sterk stijgen, in 2020 enigszins afvlakken. Dit komt omdat de actieve zoekduur van doorstromers relatief beperkt is. Het is belangrijk om deze opmerking te maken opdat we uit tabel 12 en 13 niet de conclusie trekken dat het goede kant opgaat. De druk op huurwoningen is in 2020 verder toegenomen!

⁴ € 39.055 in 2020



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 logischerwijs voor heel veel woningzoekenden. Het is bizar dat er in een regio met circa 215.000 inwoners 100.000 woningzoekenden staan ingeschreven.

Dagelijks worden vrijkomende woningen (digitaal) geadverteerd door genoemde verhuurders. Het aantal advertenties loopt de laatste jaren terug. Dit komt overeen met het overall beeld van deze rapportage. Er zijn momenteel 17.000 woningzoekenden actief zoekende in de regio, waarvan 951 personen/huishoudens in Drechterland en 2.298 in Medemblik. Als we ervan uitgaan dat het hierbij om unieke personen gaat, dan gaat het in beide gemeenten om circa 5% van de populatie.

Tabel 12, Actief woningzoekenden West-Friesland naar gemeente en inkomen

Geselecteerde gemeenten	< €20.000		€20.000 t/m 29.999		€30.000 t/m 33.999		≥ €34.000		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Drechterland	465	48,9%	291	30,6%	71	7,5%	124	13,0%	951	5,6%
Enkhuizen	581	46,8%	352	28,3%	124	10,0%	185	14,9%	1242	7,3%
Hoorn	2826	50,7%	1405	25,2%	541	9,7%	805	14,4%	5577	32,8%
Koggenland	334	47,0%	205	28,8%	57	8,0%	115	16,2%	711	4,2%
Medemblik	1125	49,0%	641	27,9%	215	9,4%	317	13,8%	2298	13,5%
Opmeer	248	45,8%	140	25,8%	60	11,1%	93	17,2%	542	3,2%
Stede Broec	578	46,2%	360	28,8%	125	10,0%	187	15,0%	1250	7,4%
Overig	2370	53,5%	1156	26,1%	363	8,2%	544	12,3%	4433	26,1%
Totaal	8527	50,2%	4550	26,8%	1556	9,2%	2370	13,9%	17004	100,0%

Het aandeel jongeren van 18 t/m 27 jaar dat actief een woning zoekt in West-Friesland ligt op een aanzienlijk hoger niveau dan het aandeel woningen dat wij in 2020 aan de groep 18 t/m 29 jarigen hebben verhuurd (respectievelijk 28,5% vs 14%). Zie figuur 4. Het aandeel 60- plussers dat wij huisvesten is daarentegen veel hoger dan regionaal het geval is. Dit heeft voor een deel te maken met verschillen in de portefeuillesamenstelling.

Tabel 13, Actief woningzoekenden West-Friesland naar gemeente en leeftijd

Geselecteerde gemeenten	t/m 22 jaar	23 t/m 27 jaar	28 t/m 39 jaar	40 t/m 54 jaar	55 t/m 64 jaar	65 t/m 74 jaar	75+	Totaal	%
Drechterland	10,09%	16,30%	31,97%	18,51%	7,36%	7,78%	7,99%	951	5,59%
Enkhuizen	7,81%	18,36%	31,08%	20,21%	10,87%	7,73%	3,95%	1242	7,30%
Hoorn	10,62%	22,16%	31,72%	17,48%	9,43%	5,85%	2,74%	5577	32,80%
Koggenland	7,88%	21,52%	30,10%	19,13%	8,16%	7,03%	6,19%	711	4,18%
Medemblik	8,40%	20,58%	32,16%	18,67%	9,01%	5,92%	5,27%	2298	13,51%
Opmeer	7,38%	21,40%	30,44%	15,87%	7,38%	6,27%	11,25%	542	3,19%
Stede Broec	8,40%	20,88%	28,40%	16,16%	8,96%	9,92%	7,28%	1250	7,35%
Overig	6,07%	17,46%	35,39%	21,68%	10,74%	5,77%	2,89%	4433	26,07%
Gemiddelden en totaal	8,52%	19,97%	32,35%	18,91%	9,55%	6,45%	4,25%	17004	100,00%



5.2 Ontwikkeling actieve zoekduur

De gemiddelde actieve zoekduur, de periode van de eerste reactie op woningaanbod tot het moment van de sleuteluitreiking van een woning is de laatste jaren fors toegenomen. Belangrijkste redenen hiervan zijn het oplopende woningtekort (huishoudenstoename) en de toename van bijzondere doelgroepen die we huisvesten, bijvoorbeeld door de zorgtransitie (langer zelfstandig thuis wonen). Effecten hiervan zijn de teruglopende verhuisgraad, het gebrek aan passende alternatieven en de toenemende druk op urgentie.

In de prestatieafspraken met de gemeenten Drechterland en Medemblik hebben we voor de periode 2017-2020 een norm afgesproken voor de gemiddelde actieve zoekduur van 24 maanden. Een langere zoekduur is maatschappelijk gezien onwenselijk, volgens de betrokkenen ten tijde van de vaststelling van de prestatieafspraken (eind 2016). Inmiddels hebben we deze norm los gelaten bij de prestatieafspraken voor de periode 2021-2024. De nieuwe norm is 36 maanden. (Onder druk wordt alles vloeibaar.)

De huidige actieve zoekduur ligt (beduidend) boven deze norm voor eengezinswoningen en 1- en 2-persoons huishoudens.

Inhoudelijk

Waar de norm van 24 maanden is overschreden is de score rood gekleurd. 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'.

We hebben 118 woningen via Woonmatch verhuurd in de gemeenten Drechterland en Medemblik, waarvan 11 nieuwbouwwoningen en 5 zorgwoningen. Daarbij tekenen we aan dat voorrang aan doorstromers ook nog tot wat extra verhuizingen heeft geleid.

De 15 woningen die we in Hoorn hebben verhuurd ontbreken in deze overzichten. Het is een te gering aantal om daar conclusies aan te verbinden. Daarnaast bestaat ons bezit in Hoorn grotendeels uit zorgwoningen die niet via Woonmatch worden verhuurd.

Tabel 14, Wachttijden en actieve zoekduur gemeente Drechterland 2020

Kern / woningtype	Woning- aanbod Woonmatch	Gem. inschrijfduur (in mnd)	Gemiddelde actieve zoekduur (in mnd)				Gemiddelde respons			
			2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020
Hoogkarspel	34									
eengezinswoning	19*	234	51	66	77	50	350	376	482	476
woning voor 1- 2persoons h.h.	5	122	25	51	59	33	300	315	439	315
seniorenwoning	10	259	3	18	35	21	31	38	74	69
Oosterblokker	-									
Eengezinswoning	-	-	44	-	-	-	156	-	-	-
woning voor 1- 2persoons h.h.	-	-	-	41	-	-	-	348	-	-
seniorenwoning	-	-	37	-	72	-	88	-	64	-
Westwoud	5									
eengezinswoning	3	283	23	12	45	88	147	341	363	244
woning voor 1- 2persoons h.h.	-	-	-	62	82	-	-	327	320	-



seniorenwoning	2	187	28	63	43	15	22	41	58	67
Venhuizen	9									
eengezinswoning	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
woning voor 1-2persoons h.h.	1	113	3	9	-	1	56	27	-	26
seniorenwoning	8	177	-	5	11	23	-	30	35	50

- Exclusief directe bemiddeling en verhuur zorgwoningen

* Inclusief 11 nieuwbouwwoningen > BeBo's

Tabel 15, Wachttijden en actieve zoekduur gemeente Medemblik 2020

Kern / woningtype	Woning-aanbod Woonmatch	Gemiddelde inschrijfduur (in mnd)	Gemiddelde actieve zoek-duur (in mnd)				Gemiddelde respons			
			2017	2018	2019	2020	2017	2018	2019	2020
Andijk	34									
eengezinswoning	13	128	40	47	71	58	263	316	326	322
woning voor 1-2persoons h.h.	3	107	22	50	39	74	165	178	226	243
seniorenwoning	18*	119	6	18	15	18	48	27	56	51
Wervershoof/ Onderdijk	35									
eengezinswoning	20	152	33	35	68	39	299	336	363	411
woning voor 1-2persoons h.h.	2	115	52	50	75	46	302	255	310	308
seniorenwoning	13	182	11	16	14	36	93	30	46	33
Zwaagdijk-Oost	1									
eengezinswoning	-	-	-	-	23	-	-	-	753	-
woning voor 1-2persoons h.h.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
seniorenwoning	1	140	4	48	69	67	23	102	54	64

- Exclusief directe bemiddeling en verhuur zorgwoningen

* Waarvan 5 in-/aanleunwoningen aan de Sorghvlietlaan

De combinatie van getoonde data geeft een beeld van de vraagdruk en de onderlinge verhoudingen tussen kernen (populariteit). Het is niet vreemd dat de meeste woningzoekenden zich oriënteren op de grotere kernen, waar (meer) 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 verhuiscens. 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 Onze verhuurpraktijk

Achter deze cijfers gaat een hele samenleving schuil. De moeite die woningzoekenden moeten doen om aan een woning te komen is enorm. De wachttijden om aan een huurwoning te komen nemen toe en een passende koopwoning lijkt voor steeds meer mensen te hoog gegrepen. De frustratie en irritatie groeit.

De woningmarkt draait zichzelf steeds vaster en de complexiteit op de woningmarkt neemt toe:

- Het aantal huishoudens in Nederland is de laatste jaren sterk gegroeid. De woningproductie heeft daarmee geen gelijke tred gehouden. Het woningtekort loopt op en de vraag naar (huur)woningen wordt groter en groter.
- Het aantal vrijkomende (huur)woningen neemt af door het gebrek aan verhuismogelijkheden.
- De vraag naar huisvesting van bijzondere doelgroepen blijft stijgen, mede door de zorgtransitie (langer zelfstandig thuis wonen).
- Het aandeel verhuur via directe bemiddeling stijgt.
- De strikte inkomensnormering voor de sociale huursector zorgt voor toenemende sociale en ruimtelijke segregatie.
- Het aandeel inactieve huurders neemt toe.

Het chagrijn in de samenleving neemt toe. Dat heeft deels te maken met de Coronacrisis, maar daaronder is sprake van een brede maatschappelijke ontevredenheid. Voor steeds meer mensen ontbreekt het perspectief. Dat zien medewerkers van KCC en teams Leefbaarheid, Verhuur en Wonen terug in hun contacten met huurders, woningzoekenden en omwonenden. Zij krijgen steeds vaker te maken met geïrriteerde en boze mensen.

De bewonerssamenstelling in de wijk wordt er niet vrolijker op. De huisvesting van steeds meer urgenten, spoedzoekers, vergunninghouders, uitstroom MO/BW, ex-gedetineerden, werklozen, mensen met psychische beperkingen AOW, ziekte, verslaving en/of schulden zorgt voor meer afstand en toenemende woonproblematiek. Het aantal nieuwe huurders met 'zware problematiek' neemt verder toe. Ongeveer 80% van de nieuwe verhuringen gaat naar huishoudens met recht op Huurtoeslag. Steeds meer huurders zitten de hele dag thuis.

Dit negatieve beeld lijkt zich de afgelopen jaren te versnellen. De eenzijdige instroom in de huursector is hier debet aan. Er sprake van een groeiende tweedeling en meer mensen kunnen zich minder goed staande houden of haken af. Onze doelgroep lijkt een risicogroep te worden.

5.4 Vooruitzichten

De vooruitzichten zijn somber. We hebben in de prestatieafspraken 2021-2024 met Drechterland en Medemblik afspraken gemaakt over het vergroten van de voorraad sociale huurwoningen richting 2030. Substantiële nieuwbouw vindt echter pas plaats vanaf 2024. De bestemmingsplannen voor de komende jaren liggen vast en bevatten weinig sociale huurwoningen. Verder is de bestemmingsplancapaciteit gering in de kernen waar we de woningen het hardste nodig hebben (Hoogkarspel, Wervershoof, Westwoud en Oosterblokker).

Tegelijkertijd zien we de instroom uit bijvoorbeeld de MRA toenemen in onze regio, als gevolg van de exorbitante woning- en huurprijzen aldaar.

De Corona-crisis heeft voor een dip in de buitenlandse migratie gezorgd. Als dat weer op gang komt en dat de groeicijfers benadert van voor deze crisis, dan neemt het woningtekort de komende jaren nog aanzienlijk toe. Woningruil is een middel dat vaker wordt ingezet door woningzoekenden. Zij organiseren



hun 'eigen feestje', omdat dit meer kans op succes biedt. De woningruilapp welke vanaf november 2020 operationeel is biedt daarvoor een mooi platform.

Als het Actieprogramma Wonen dat is gepresenteerd wordt overgenomen door het nieuwe kabinet, zal dat op middellange termijn tot meer nieuwbouw leiden. Voordat de woningen de 'procedurele pijn' zijn gepasseerd, zijn we ook weer een paar jaar verder. Verder zullen oplopende bouwkosten en milieuproblematiek (bijvoorbeeld stikstof en PFAS) de productie komende jaren vertragen.

Met het oog op geschetste problemen zijn er een paar mogelijkheden waarmee de verhuisdynamiek kan worden vergroot. Een maatregel die we sinds 2020 toepassen is de voorrang aan doorstromers (zie inleiding H5). Deze maatregel continueren we. Alternatieve mogelijkheden zijn:

- Voorrang voor huurders bij woningverkoop
- Het bevorderen van verhuizingen van oudere huishoudens uit hun eengezinswoning

Alle mogelijkheden helpen een klein beetje. Er is maar een echte oplossing en dat is structureel zorgen voor meer aanbod.

Verder verwachten we dat we de brede coalitie onder het Actieprogramma Wonen op termijn een wezenlijke bijdrage gaat leveren aan het perspectief voor buurten, wijken én mensen. Wij werken daar graag aan mee.