



Woningstichting Het Grootslag

Verhuurrapportage 2021



Wervershoof, 8 februari 2022





Inhoud

1.	Inleiding	2
2.	Woningvoorraad ultimo 2021	2
2.1	Drechterland	2
2.2	Medemblik	3
2.3	Hoorn	3
2.4	Zorghuisvesting	3
2.5	Huurprijzen woningbezit	4
3.	Verhuisbewegingen 2021	5
3.1	Verhuizingen regulier woningbezit	5
3.2	Verhuizingen zorgwoningen	7
4.	Verhuringen regulier woningbezit	7
4.1	Reguliere verhuur	7
4.2	Toelichting	8
4.3	Verhuringen naar herkomst	9
4.4	Verhuur naar huishoudomvang reguliere woningen	9
4.5	EU-norm / Passend toewijzen	10
5.	Woningzoekenden en wachttijden	11
5.1	Woonmatch / regionale uitkomsten	11
5.2	Ontwikkeling actieve zoekduur Drechterland en Medemblik	13
5.3	Onze verhuurpraktijk	15
5.4	Vooruitzichten	16



1. Inleiding

Met deze rapportage bieden we inzicht in onze verhuurpraktijk van 2021. 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. Op verschillende onderdelen worden de uitkomsten wel per kern getoond i.v.m. de behoefte aan sturingsinformatie.

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 (in-en aanleunwoningen) en/of door zorginstellingen worden toegewezen aan hun cliënten (intramuraal verblijf). Beide categorieën vervullen namelijk een heel andere functie op de woningmarkt.

2. Woningvoorraad ultimo 2021

Om de verhuurinformatie 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 door zorginstellingen.

2.1 Drechterland

Tabel 1, Regulier woningbezit woningstichting Het Grootslag, **gemeente Drechterland** 31-12-2021

Woningtype / kern	Hoogkarspel	Westwoud	Oosterblokker	Venhuizen	Totaal
Eengezinswoning	261	57	46	-	364
Levensloopbestendige woning	86	35	6	-	127
Woning voor 1- en 2-persoons huishoudens	173	18	12	-	203
Seniorenwoning	195	12	21	78	306
TOTAAL	715	122	85	78	1.000
Percentage van totale woningvoorraad in de kern (Bron: CBS 2019)	19,8%	16,6%	14,2%	n.v.t.	18,9% ¹

In 2021 hebben we geen nieuwbouwwoningen opgeleverd.

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** 31-12-2021

Woningtype / kern	Andijk	Wervershoof	Onderdijk	Zwaagdijk-Oost	Totaal
Eengezinswoning	271	343	37	14	665
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	87	29	1.390
Percentage van totale woningvoorraad in de kern (Bron: CBS 2019)	19,8%	21,9% ²		6,5%	20,0%

In 2021 hebben we in Medemblik geen nieuwbouwwoningen opgeleverd. We hebben wel een VOV-woning teruggekocht en in de verhuur genomen, namelijk Olympiaweg 92 te Wervershoof.

2.3 Hoorn

Tabel 3, Regulier woningbezit woningstichting Het Grootslag, **gemeente Hoorn** 31-12-2021

Woningtype / kern	Hoorn
Eengezinswoning	-
Levensloopbestendige woning	-
Woning voor 1- en 2-persoons huishoudens	15
Seniorenwoning	53
TOTAAL	68

We hebben eind 2021 53 appartementen overgenomen van Woonzorg Nederland aan de Luifel in de wijk Kersenboogerd.

2.4 Zorghuisvesting

Tabel 4, Woon-/zorgvoorzieningen woningstichting Het Grootslag, **alle kernen** 31-12-2021 (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 en heeft dezelfde postcodeaanduiding.



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 Hollandse Cirkel / VG						20	20
Zorgwoningen Hollandse Cirkel Wilgaerden						36	36
Begeleid wonen, Kersenboogerd / GGZ-VG						29	29
TOTAAL	96	163	6	24	81	85	455

In 2021 hebben we geen zorgwoningen opgeleverd.

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 bij verzorgingshuizen en zorgwoningen (bijv. Om de Noord in Hoogkarspel, Wilgenhof in Wervershoof en Hollandse Cirkel in Zwaag). Het gaat hierbij om zelfstandige woningen met een dienstenrelatie met het verzorgingshuis. Genoemde woonvoorzieningen worden op basis van een zorgindicatie van de betreffende zorginstelling toegewezen.

2.5 Huurprijzen woningbezit

Onze kerntaak is het huisvesten van mensen met lage inkomens. Dit betekent dat de nadruk op betaalbaarheid ligt. Eind 2021 valt de netto huur van ruim 93% van ons reguliere vastgoed onder de lage aftoppingsgrens (€ 633,25). We voldoen hiermee royaal aan een van de belangrijkste doelstellingen van ons huur- en vastgoedbeleid: tenminste 90% van ons woningbezit heeft een huurprijs onder de aftoppingsgrens voor een- en tweepersoons huishoudens. Deze doelstelling is een praktische vertaling van de regelgeving voor Passend toewijzen³. Vanaf 2016 zijn we namelijk verplicht om aan minimaal 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag, een woning met een huurprijs tot de bijbehorende aftoppingsgrens toe te wijzen. We verhuurden 88% van de vrijkomende woningen aan een- en tweepersoonshuishoudens.

Tabel 5, Woningbezit woningstichting Het Grootslag naar huurprijsniveau 31-12-2021

Huurprijsniveau	Drechterland		Medemblik		Hoorn		Totaal	
	%	cum	%	cum	%	cum	%	cum
<= € 442,46	13,7	13,7	13,3	13,3	-	-	12,9	12,9
> € 442,46 en <= € 530,00	22,3	36,0	29,6	42,9	3,8	3,8	25,6	38,5
> € 530,00 en <= € 633,25	55,6	91,6	52,4	95,3	89,6	93,4	55,2	93,7
> € 633,25 en <= € 678,66	5,2	96,8	3,3	98,6	5,7	99,1	4,2	97,9
> € 678,66 en <= € 752,33	2,8	99,6	1,4	100,0	0,9	100,0	2,0	99,9
> € 752,33	0,4	100,0	-	-	-	-	0,1	100,0
Totale	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%	100%

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

Een andere doelstelling is een gemiddelde streefhuur van maximaal 65% van maximaal toegestaan. Eind 2021 bedroeg dit percentage 62%.

Notabene: In 2021 is de jaarlijkse huuraanpassing voor sociale huurwoningen gemaximeerd op nul procent. Dit is van invloed geweest op genoemde betaalbaarheidsdoelstellingen. Omdat de huurprijsgrenzen op 1

³ De aftoppingsgrenzen bedragen voor een- en tweepersoons huishoudens € 633,25 en voor drie- en meerpersoons huishoudens € 678,66 (prijspeil 2021).



januari 2021 zijn verhoogd en de huren per 1 juli zijn bevroren, voldoen we ineens heel royaal aan de interne normen van respectievelijk 90% en 65%. Dit wordt in 2022 waarschijnlijk deels gecorrigeerd omdat de huurprijsgrenzen dit jaar niet worden verhoogd en de jaarlijkse huursomstijging voor 2022 hoger is dan de voorgenomen huursomstijging die in 2021 zou worden toegepast (respectievelijk 2,3% en 1,4%)⁴.

Huurprijsbeleid vs huisvesting middeninkomens

Met ons huidige huurprijsbeleid wijken we behoorlijk af van de gemiddelden in de regio. Ons gemiddelde percentage van maximaal toegestaan (62%) van de huidige huren, ligt ruim onder het gemiddelde percentage in de regio (schatting op basis van jaarverslagen over 2020 van collega's: 68-70%). Dit is ook het geval voor het percentage woningen onder de lage aftoppingsgrens. Daarmee wijken we meer dan 10% af van het gemiddelde in de regio (hoger dan gemiddeld).

In de management tweedaagse van 28 en 29 oktober 2021 van RvT met bestuur en MT hebben we de keus gemaakt om maatregelen te nemen waarmee we de gemiddelde huur (thans 62%) verhogen tot genoemde 65% van maximaal toegestaan. De extra huuropbrengsten hebben we hard nodig om onze opgaven voor de komende jaren te kunnen realiseren. Dit is met onze woningportefeuille een reële insteek gezien de relatief gunstige prijs-/kwaliteitverhouding. Het effect is dat we meer woningen boven de lage en hoge aftoppingsgrenzen gaan verhuren.

Dit maakt het mogelijk om meer woningen te verhuren aan huishoudens met een middeninkomen. De noodzaak om de doorstroming op de markt te bevorderen is hiervoor een van de belangrijkste redenen. De extra inkomsten bieden ons de mogelijkheid om de benodigde investeringen te doen in verduurzaming en nieuwbouw. Investeringen in verduurzaming leiden per saldo tot lagere woonlasten. Verder realiseren we ons dat een groeiende groep woningzoekenden met een middeninkomen tussen wal en schip valt door de combinatie van oplopende woningprijzen en de inkomensgrenzen in de sociale huur. Deze ontwikkeling sluit waarschijnlijk aan op het te ontwikkelen (ver)huurbeleid volgens het Regeerakkoord van het kabinet Rutte IV. In het voorjaar van 2022 willen we hiervoor de richting bepalen.

3. Verhuisbewegingen 2021

In 2021 zijn 195 woningen uit het bestaande woningbezit vrijgekomen voor verhuur, 163 reguliere huurwoningen en 32 zorgwoningen. Voor het eerst in de historie van woningstichting Het Grootslag (vanaf 1995 dus) zijn er in het verslagjaar **nul nieuwbouwwoningen opgeleverd!** Een treurige en onbegrijpelijke ontwikkeling gezien de enorme vraag naar (huur)woningen.

3.1 Verhuizingen regulier woningbezit

De gemiddelde verhuisgraad⁵ binnen het reguliere woningbezit bedraagt 6,6%. Na een aantal jaren met een dalende verhuisgraad, lijkt dit een voorzichtig positieve ontwikkeling. Deze ontwikkeling is mede het gevolg van de inzet van de doorstroomregeling. Het toepassen van voorrang voor doorstromers, heeft binnen ons woningbezit tot 24 'extra' woningopzeggingen geleid. Of het precies om 24 extra woningopzeggingen gaat is arbitrair. Een aantal van deze huurders zou sowieso zijn verhuisd. Dat zouden er gezien de markt echter niet veel geweest zijn. Dit betekent dat de verhuisgraad zonder deze regeling verder afgenomen zou zijn.

⁴ Medio februari 2022 wordt duidelijk of het percentage van 2,3% nog wordt aangepast adhv het werkelijke inflatiepercentage over 2021 (2,7%)

⁵ Aantal vrijkomende wooneenheden t.o.v. ons totale woningbezit.



Tabel 6, Verhuisgraad reguliere huurwoningen 2017-2021

Jaar	2021	2020	2019	2018	2017
Verhuisgraad bestaand bezit	6,6%	6,2%	6,5%	7,9%	8,0%

Vrijgekomen woningen per kern

Genoemde woningen zijn als volgt verdeeld over de kernen.

Tabel 7, Mutaties bestaande woningvoorraad per kern in 2021

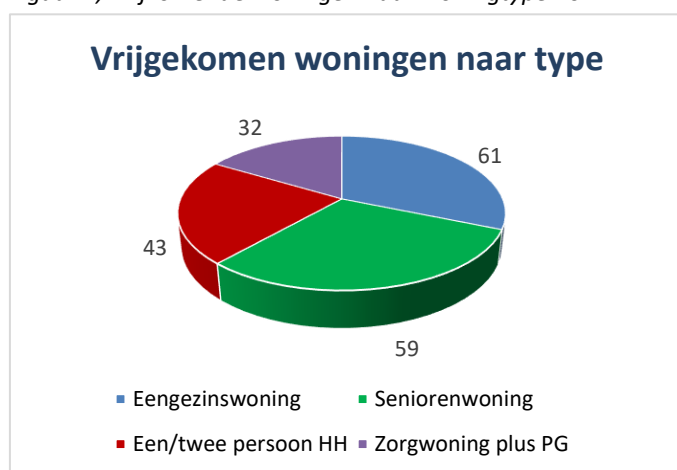
Kern	Totaal	1e kw	2e kw	3e kw	4e kw	Verhuisgraad kern ⁶
Andijk	43	12	11	9	11	6,9%
Hoogkarspel	74	25	18	19	12	9,3%
Oosterblokker	6	2	3	1		7,1%
Venhuizen	13	8	2	1	2	12,8%
Wervershoof	46	15	13	6	12	5,6%
Westwoud	7	4	1	2	0	5,7%
Zwaagdijk	1	0	0	0	1	3,5%
Zwaag	5	0	4	0	1	4,8%
Totaal	195	66	52	38	39	

De verhuisgraad ligt opnieuw op een laag niveau. Dit heeft voor een groot deel te maken met de geringe verhuismogelijkheden (het ontbreken van een passend of gewenst alternatief). Het gedurende langere tijd ontbreken van nieuwbouw in Wervershoof komt hierin duidelijk tot uiting. Ons woningbezit 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 195 woningen die in het bestaande woningbezit zijn vrijgekomen uitsplitsen naar woningtype, dan ontstaat het volgende overzicht.

Figuur 1, Vrijkomende woningen naar woningtype 2021



Verhoudingsgewijs is de verhuisgraad bij eengezinswoningen lager dan bij de andere woningtypes. Dit hangt samen met de levensfase waarin mensen voor een bepaalde woning kiezen. De meeste jongeren / starters verruilen op enig moment hun kleinere huurwoning voor een koopwoning, gaan samenwonen, verhuizen i.v.m. werk, o.i.d. En bij senioren zien we dat zij doorgaans pas de laatste fase van hun leven in een seniorenwoning wonen.

De 32 zorgwoningen (incl. PG) komen niet vrij beschikbaar voor verhuur, omdat deze woningen worden toegewezen op basis van een

zorgindicatie van een van de zorginstellingen waarmee we samenwerken.

⁶ In een percentage van onze totale woningvoorraad, exclusief intramuraal zorgvastgoed.



Tabel 8, Vrijkomende eengezinswoningen bestaande woningvoorraad 2017-2021

Jaar	2021	2020	2019	2018	2017
Vrijgekomen eengezinswoningen	61	50	53	66	70

Het aantal eengezinswoningen dat voor verhuur vrijkomt is al jaren gering. Dit heeft voor een belangrijk deel te maken met het beperkte aandeel eengezinswoningen van onze totale woningvoorraad (35,3%). Als we de levensloopbestendige woningen hierbij optellen, dan komt het percentage op 44,1%.

Van de 61 vrijgekomen eengezinswoningen in 2021 hadden 10 woningen een verkooplabel. We hebben op grond van de grote vraag naar (eengezins)woningen besloten om 5 van deze woningen niet te verkopen maar opnieuw te verhuren. Een aantal eengezinswoningen is vrijgekomen dankzij het met voorrang doorstromen van ouderen naar een seniorenwoning. Een deel van de eengezinswoningen wordt toegewezen aan huishoudens met urgentie (voornamelijk eenoudergezinnen) en vergunninghouders. De slaagkans van regulier woningzoekenden voor een eengezinswoning is hierdoor zeer gering. Dit is de reden waarom we al een paar jaar geen eengezinswoningen meer verhuren aan alleenstaanden.

Hoewel we in zeer beperkte mate woningen verkopen (0,17% van ons totale woningbezit in 2021), zijn het wel allemaal eengezinswoningen. In theorie sluit dit naadloos aan bij de demografische ontwikkelingen, zoals vergrijzing en individualisering. In de praktijk levert dit echter problemen op omdat er zo weinig eengezinswoningen vrijkomen. Zoals gesteld hebben we in dit segment bijna geen aanbod voor woningzoekenden. Een van de speerpunten voor 2022 en daarna is zorgen dat er meer ouderen verhuizen van hun eengezinswoning naar een toegankelijke kleinere woning.

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 zelfstandige woningen met de mogelijkheid van zorg. 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. Omdat deze situatie bij sommige verzorgingshuizen is afgebouwd (Sorghvliet), of niet langer voor de hand ligt (Hollandse Cirkel), wijzigt deze situatie in 2022. Deze appartementen zullen we dan aan de reguliere woningvoorraad toevoegen en via Woonmatch verhuren.

Er zijn in 2021 totaal 32 zelfstandige zorgwoningen vrijgekomen voor herverhuur.

4. Verhuringen regulier woningbezit

Er zijn totaal 195 woningen voor verhuur beschikbaar gekomen in 2021 (in 2020 inclusief nieuwbouw 286 woningen). 163 woningen voor de reguliere verhuur en 32 zorgwoningen.

4.1 Reguliere verhuur

Er zijn slechts 111 woningen (57%) via Woonmatch verhuurd (2020: 133 en 2019: 121). Een aanzienlijk deel van de vrijgekomen woningen wordt direct bemiddeld, verkocht of gesloopt i.v.m. herstructurering:

- 5 woningen zijn verkocht
- 8 woningen die zijn toegewezen voor de uitstroom MO/BW
- 5 woningen die zijn toegewezen aan de taakstelling (vergunninghouders)
- 10 woningen waarmee woningruil heeft plaatsgevonden



- 9 woningen die zijn toegewezen i.v.m. urgentie (RUC / sociale redenen)
- 3 woningen zijn met voorrang toegewezen sloopurgenten
- 12 te slopen woningen worden (tijdelijk) verhuurd via de Leegstandswet
- 32 zorgwoningen zijn toegewezen op basis van een zorgindicatie

Verder hebben we van de 111 woningen die we via Woonmatch hebben verhuurd, 34 woningen geadverteerd als doorstroomwoning. Deze woningen komen óók niet voor de 'vrije huur' beschikbaar. De kans om als reguliere woningzoekende binnen afzienbare tijd voor een huurwoning in aanmerking te komen is in de huidige markt dus vrijwel nihil. Het aantal verhuizingen via woningruil, neemt hierdoor toe.

Van genoemde 34 'doorstroomwoningen', zijn 11 woningen aan huurders van woningstichting Het Grootslag toegewezen. Daarnaast hebben 13 van onze huurders van deze mogelijkheid gebruik gemaakt om te kunnen doorstromen op de regionale woningmarkt. Dit betekent dat 13 huurders naar een andere gemeente/kern/woning/verhuurder zijn verhuisd. In totaliteit heeft het doorstroombeleid bij ons tot 24 'extra' mutatiewoningen geleid.

4.2 Toelichting

Een paar categorieën lichten we toe.

4.2.1 Verkoop

Binnen onze woningportefeuille hebben circa 260 woningen een verkooplabel. De reden hiervan is 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. Voor elke woning met een verkooplabel die na verhuizing van de bewoner vrijkomt, wordt op basis van volkshuisvestelijke-, financiële- en onderhoudsoverwegingen besloten of de woning daadwerkelijk verkocht wordt. In 2021 muteerden er 10 woningen met een verkooplabel. Uiteindelijk hebben we besloten om 5 woningen te verkopen. Alle vijf woningen zijn eengezinswoningen. 2 woningen in Andijk, 2 in Hoogkarspel en 1 in Wervershoof. Voor de andere 5 woningen hebben we het besluit genomen om deze opnieuw te verhuren i.p.v. te verkopen. Reden hiervan is de enorme vraagdruk.

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.

4.2.2 Huisvesting vergunninghouders

We hebben in het kader van de taakstelling 8 woningen toegewezen aan vergunninghouders. In Andijk 2, in Wervershoof 1, in Oosterblokker 1 en in Hoogkarspel 4. In totaal hebben we 28 personen gehuisvest.

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 huurders in verband met sloop. Bewoners van deze woningen worden met voorrang geherhuisvest. We hebben drie huishoudens met voorrang verhuisd.

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 12 woningen in 2021.



4.2.4 Urgentie / spoedzoekers

De laatste jaren nam het aantal woningen dat werd toegewezen op basis van urgentie sterk toe, zie tabel 9. 2021 is wat dat betreft een trendbreuk. Er zijn in totaal -slechts- 9 woningen verhuurd aan woningzoekenden met urgentie en spoedzoekers. Dit ligt deels aan het kleine aanbod van eengezinswoningen (urgenten zijn relatief vaak echtscheiders met kinderen) en deels aan procedurele en administratieve ongemakken die hierbij een rol spelen (bijv. schulden en sociale omstandigheden waardoor woningtoewijzing langer duurt).

Tabel 9, Toewijzing op basis van urgentie reguliere huurwoningen 2017-2021

Jaar	2021	2020	2019	2018	2017
Mutatiegraad bestaand bezit	9	21	17	9	7

4.3 Verhuringen naar herkomst

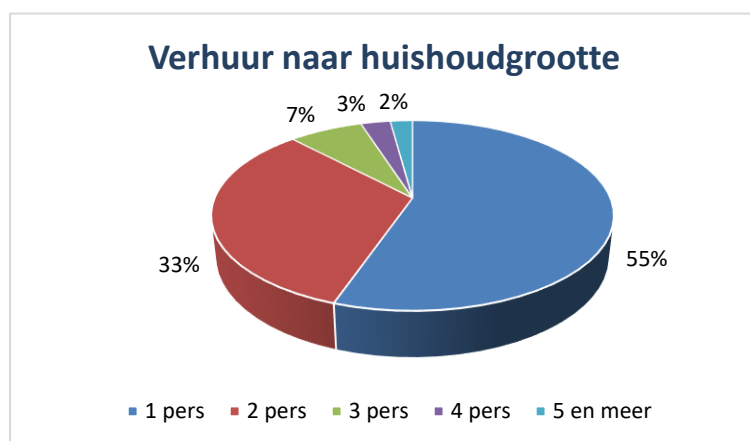
In de grotere dorpen waar we substantieel aanbod hebben (Andijk, Hoogkarspel en Wervershoof) komt ongeveer de helft van de nieuwe huurders uit hetzelfde dorp. In Wervershoof komt twee- derde van de nieuwe huurders uit de eigen gemeente. Dat percentage zegt iets over de huidige marktdruk in Wervershoof. In Andijk is het percentage uit de eigen kern / eigen gemeente beduidend lager. Het percentage nieuwe huurders dat niet uit de regio West-Friesland komt is beperkt. Tussen haakjes staat achter de naam van het dorp het aantal mutaties waarover het gaat. Hoe lager dit aantal, hoe groter de kans op afwijkingen en bijzonderheden (wet van de grote aantallen).

Tabel 10, Verhuringen naar herkomst 2021, inclusief zelfstandig zorgvastgoed

Herkomst	Kern	Eigen kern	Eigen gemeente	West-Friesland	Overig N-H	Overig NL
Andijk (39)		28%	10%	44%	8%	10%
Wervershoof (37)		46%	16%	27%	8%	3%
Hoogkarspel (61)		46%	3%	35%	10%	6%
Westwoud (3)			33%	66%		
Oosterblokker (6)				83%		17%
Venhuizen (12)		50%	8%	34%	8%	
Zwaag (5)		20%	40%	20%	20%	

4.4 Verhuur naar huishoudomvang reguliere woningen

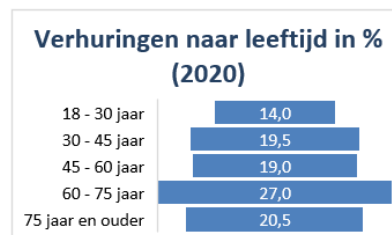
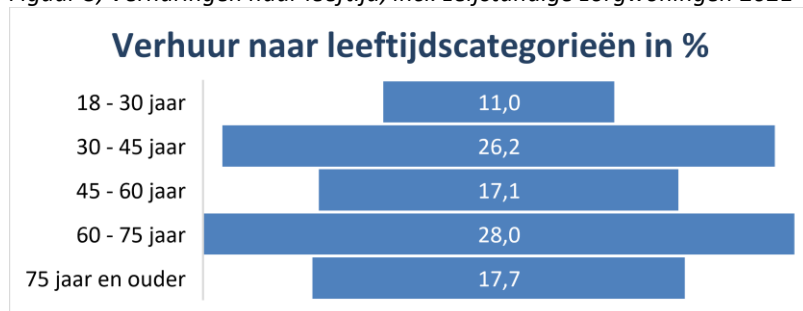
We verhuren verreweg de meeste woningen aan alleenstaanden. Het aandeel 1- en 2-persoons huishoudens bedraagt 88%. Dit ligt in de lijn van voorgaande jaren en heeft een relatie met de woningen die zijn vrijgekomen. Slechts 30% van de mutatiwoningen is namelijk een eengezinswoning. Van de actief woningzoekenden in West-Friesland bestaat ongeveer 85% uit 1- en 2-persoonshuishoudens. De gezinnen waaraan we verhuren zijn meestal onvolledige gezinnen (relatieverbreking) of vergunninghouders.



Figuur 2, Verhuringen naar omvang huishouden 2021, reguliere woningen



Figuur 3, Verhuringen naar leeftijd, incl. zelfstandige zorgwoningen 2021



De verhuringen zijn anders over de verschillende leeftijdscategorieën verdeeld dan voorgaande jaren. De categorie 18-30 jaar is iets afgenomen en de categorie 30-45 jaar is relatief sterk toegenomen. Het aandeel 50-plussers is met 58% iets lager (2020: 63%). Het aandeel 60-plussers onder de verhuringen blijft groot.

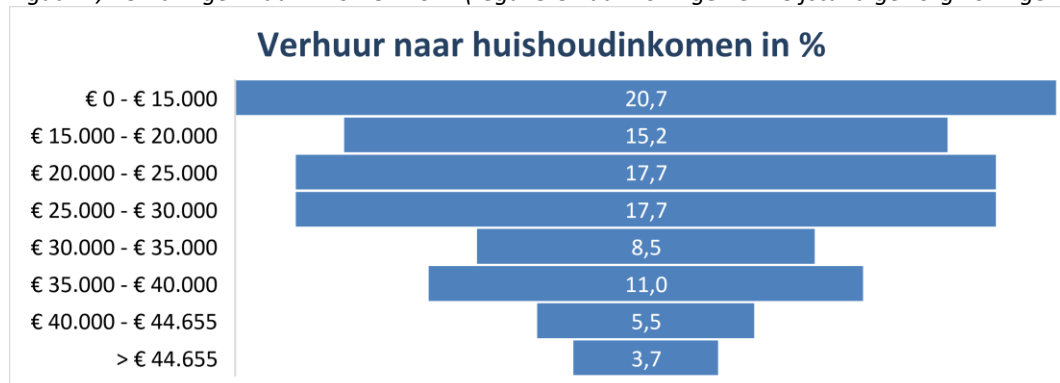
4.5 EU-norm / Passend toewijzen

Betaalbare huurwoningen 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 2021

Norm / Jaar	2021
Inkomensnorm (norm: => 80%)	95,6%
Passend toewijzen (norm: => 95%)	99%

Figuur 4, Verhuringen naar inkomen 2021 (reguliere huurwoningen en zelfstandige zorgwoningen)



Qua inkomen heeft 91,5% van de contractanten een inkomen onder de EU-norm⁷ (2020: 92,2%). Het aandeel huishoudens met een inkomen tot € 20.000 bedraagt 35,9% (2020: 44,5%) en tot € 30.000 maar liefst 71,3% (2020: 78,3%). In totaal zijn er 14 woningen (8,5%) verhuurd aan huishoudens met een inkomen boven de EU-norm.

⁷ € 40.024 in 2021



5. Woningzoekenden en wachttijden

We zien het vrijkomende aanbod van huurwoningen verder afnemen. De mutatiegraad in de bestaande woningvoorraad neemt af en de nieuwbouw van (huur)woningen is veel te beperkt. Dat we in 2021 geen nieuwbouwwoningen hebben opgeleverd is een absoluut dieptepunt. Feit is dat we al jaren niet meer kunnen voldoen aan de vraag. Dit vertaalt zich in afnemende slaagkansen voor woningzoekenden.

Met de woningcorporaties in West-Friesland hebben we afgesproken dat we 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. Zoals eerder aangegeven heeft het doorstroombeleid bij ons tot 24 'extra' mutatiewoningen geleid. In de hele regio heeft dit beleid tot 242 'extra' vrijgekomen woningen geleid. Zonder dit beleid zou het vrijkomende woningaanbod verder zijn afgenomen.

5.1 Woonmatch / regionale uitkomsten

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 meer dan 100.000 woningzoekenden staan ingeschreven.

Dagelijks worden vrijkomende woningen (digitaal) geadverteerd door genoemde verhuurders. Het aantal advertenties in 2021 is iets hoger dan in 2020, maar dit heeft te maken met het succes van de doorstroomregeling. De trend van de laatste jaren is dat het aantal huuropzeggingen afneemt. Dit komt overeen met het overall beeld van deze rapportage.

Er waren in 2021 ongeveer 23.500 woningzoekenden actief op zoek naar een woning. Dat zijn er opnieuw beduidend meer dan het voorgaande jaar. Hiervan komen 1.227 woningzoekenden uit Drechterland (2020: 951) en 2.985 uit Medemblik (2020: 2.298). Als we ervan uitgaan dat het hierbij om unieke personen gaat, dan gaat het in Drechterland om 4,7% en in Medemblik om 6,6% van de inwoners.

Tabel 12, Actief woningzoekenden in West-Friesland 2021, 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	474	38,6%	402	32,8%	105	8,6%	246	20,1%	1227	5,2%
Enkhuizen	641	39,1%	492	30,0%	181	11,0%	327	19,9%	1641	7,0%
Hoorn	3262	42,5%	2031	26,5%	800	10,4%	1586	20,7%	7679	32,8%
Koggenland	407	42,1%	287	29,7%	81	8,4%	192	19,9%	967	4,1%
Medemblik	1238	41,5%	889	29,8%	297	10,0%	561	18,8%	2985	12,7%
Opmeer	262	37,8%	191	27,6%	78	11,3%	162	23,4%	693	3,0%
Stede Broec	662	39,9%	496	29,9%	177	10,7%	324	19,5%	1659	7,1%
Overig	3103	47,2%	1845	28,1%	580	8,8%	1048	15,9%	6576	28,1%
Totaal	10049	42,9%	6633	28,3%	2299	9,8%	4446	19,0%	23427	100,0%

Het aandeel jongeren van 18 t/m 27 jaar dat actief een woning zoekt in West-Friesland is bijna een derde van het totaal. Dit geldt ook voor de groep 28 t/m 39 jaar. Bij elkaar gaat het om ruim 60% van alle actief



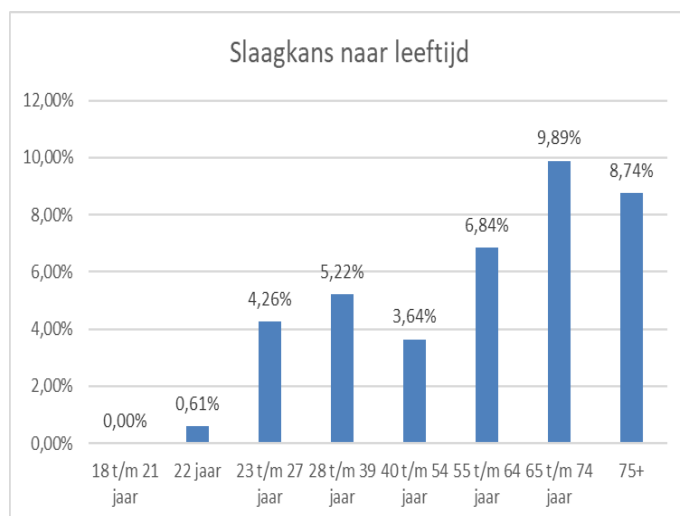
woningzoekenden. Het is onduidelijk welk deel hiervan starter is. Dat het aandeel starters groeit door het gebrek aan woningen is logisch.

Tabel 13, Actief woningzoekenden in West-Friesland, 2021 naar gemeente en leeftijd

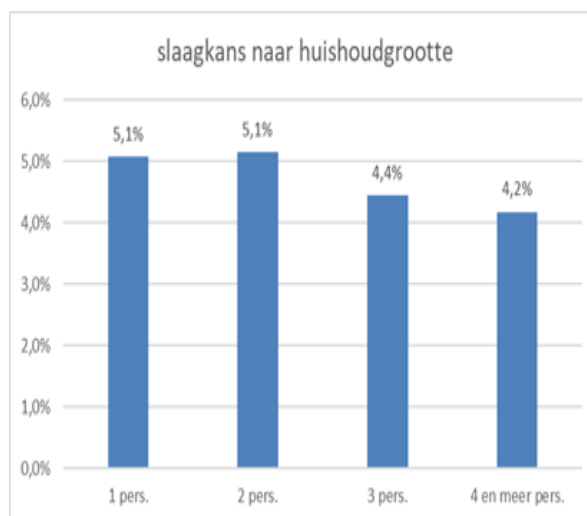
Geselecteerde gemeenten	t/m 22 jaar	23 t/m 27 jaar	28 t/m 39 jaar	40 t/m 54 jaar	55 t/m 64 jaar	65 t/m 74 jaar	75+	Totaal	
Drechterland	12,1%	17,0%	29,8%	17,4%	7,8%	7,7%	8,2%	1227	5,2%
Enkhuizen	9,0%	17,9%	30,0%	19,3%	10,9%	8,3%	4,6%	1641	7,0%
Hoorn	13,1%	20,9%	29,6%	17,2%	9,5%	6,5%	3,2%	7679	32,8%
Koggenland	10,6%	21,3%	26,8%	19,3%	8,2%	7,3%	6,5%	967	4,1%
Medemblik	10,6%	20,0%	29,7%	17,5%	9,0%	7,1%	6,1%	2985	12,7%
Opmeer	11,0%	20,6%	27,9%	15,9%	7,7%	6,9%	10,1%	696	3,0%
Stede Broec	11,6%	19,5%	27,7%	16,1%	8,2%	9,5%	7,5%	1659	7,1%
Overig	7,7%	18,1%	34,1%	21,2%	10,1%	5,8%	2,9%	6576	28,1%
Gemiddelden en totaal	10,6%	19,5%	30,6%	18,5%	9,4%	6,8%	4,5%	23427	100,00%

De gemiddelde slaagkans van woningzoekenden is 4,8%. De slaagkansen per leeftijdsgroep verschillen echter behoorlijk.

Figuur 5, Slaagkans naar leeftijd in West-Friesland



Figuur 6, Slaagkans naar huishoudgrootte in W-F



De slaagkans van jongeren van 23 t/m 27 jaar is groter dan de slaagkans van woningzoekenden van 40 t/m 54 jaar. De slaagkans van senioren is het hoogst. De kandidatenlijsten van seniorenwoningen zijn veel korter dan van een reguliere woning. De meeste senioren staan lang ingeschreven en als er dan een woning langskomt die ze willen, of het moment is aangebroken dat ze zich niet goed meer redden in de eengezinswoning, dan is dat het moment om actief te worden. De slaagkans is dan groot door de vaak enorm lange inschrijfduur.

De slaagkans naar huishoudgrootte is voor gezinnen het kleinst. Vermoedelijk is dat bij ons nog geringer dan deze gemiddelden, omdat we verhoudingsgewijs minder eengezinswoningen voor de verhuur vrij krijgen. Van het geringe aantal eengezinswoningen dat vrijkomt, gaat een deel naar urgent woning



zoekenden en vergunninghouders.

Uit tabel 14 blijkt dat bij verhuur in Drechterland en Medemblik ongeveer 60% van de nieuwe huurders van buiten deze gemeenten komen. Medemblik heeft de grootste instroom van buiten onze regio met 26%. Deze cijfers tonen aan dat de woningzoekenden (naar een sociale huurwoning) veel minder honkvast zijn dan vroeger. Het is onduidelijk in welke mate de enorme vraagdruk en het geringe aanbod hierbij een rol speelt.

Tabel 14, Verhuringen naar herkomst 2022 *in procenten*

Vestiging	Herkomst							
	Drechterland	Enkhuizen	Hoorn	Koggenland	Medemblik	Opmeer	Stede Broec	Overig
Drechterland	40,8	6,7	20,0	1,7	4,2	-	11,7	14,9
Enkhuizen	6,1	54,6	8,5	0,8	7,7	-	10,0	12,3
Hoorn	1,2	2,0	79,7	2,0	2,3	0,7	1,3	10,8
Koggenland	-	-	20,2	53,9	2,2	1,1	1,1	21,5
Medemblik	3,6	5,3	20,8	1,0	39,3	1,0	2,6	26,4
Opmeer	2,3	5,7	8,1	5,7	6,9	50,6	-	20,7
Stede Broec	10,1	8,0	10,1	0,7	6,0	-	53,0	12,1
Overig	3,7	-	59,3	3,7	7,4	-	-	25,9

5.2 Ontwikkeling actieve zoekduur Drechterland en Medemblik

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 toegenomen. Belangrijkste redenen hiervan zijn het oplopende woningtekort, toename van het aantal huishoudens en de toename van bijzondere doelgroepen die we moeten huisvesten. Effecten hiervan zijn de teruglopende verhuisgraad, het gebrek aan passende alternatieven en meer druk op urgentie en de spoedzoekersregeling.

In de prestatieafspraken met de gemeenten Drechterland en Medemblik hebben we voor de periode 2021-2024 een norm afgesproken voor de gemiddelde actieve zoekduur van 24 tot 32 maanden, te bereiken in 2024. T.o.v. de vorige cyclus (2017-2020) is de norm opgerekt. De oude norm was 24 maanden. Een langere actieve zoekduur dan de nieuwe norm van 36 maanden is maatschappelijk gezien onwenselijk, volgens de partijen. De actieve zoekduur in 2021 ligt gemiddeld beduidend boven deze norm!

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 slechts 68 woningen via Woonmatch verhuurd in de gemeenten Drechterland en Medemblik. Daarbij tekenen we aan dat voorrang aan doorstromers ook nog tot extra verhuizingen heeft geleid.



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

Tabel 15, Inschrijftijd en actieve zoekduur Drechterland 2021, exclusief directe bemiddeling en doorstroomwoningen

Kern / woningtype	Woning-aanbod Woonmatch	Gem. inschrijfduur (in mnd)	Gemiddelde actieve zoekduur (in mnd)					Gemiddelde respons				
			2017	2018	2019	2020	2021	2017	2018	2019	2020	2021
Hoogkarspel	21											
eengezinswoning	6	219	51	66	77	50	59	350	376	482	476	669
woning voor 1-2persoons h.h.	2	121	25	51	59	33	59	300	315	439	315	398
seniorenwoning	13	225	3	18	35	21	11	31	38	74	69	92
Oosterblokker	4											
Eengezinswoning	3	193	44	-	-	-	86	156	-	-	-	344
woning voor 1-2persoons h.h.	-	-	-	41	-	-	-	-	348	-	-	-
seniorenwoning	1	201	37	-	72	-	27	88	-	64	-	116
Westwoud	3											
eengezinswoning	2	139	23	12	45	88	111	147	341	363	244	90
woning voor 1-2persoons h.h.	-	-	-	62	82	-	-	-	327	320	-	-
seniorenwoning	1	166	28	63	43	15	4	22	41	58	67	53
Venhuizen	5											
eengezinswoning	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
woning voor 1-2persoons h.h.	1	101	3	9	-	1	96	56	27	-	26	111
seniorenwoning	4	140	-	5	11	23	24	-	30	35	50	41

Tabel 16, Inschrijftijd en actieve zoekduur Medemblik 2021, exclusief directe bemiddeling en doorstroomwoningen

Kern / woningtype	Woning-aanbod Woonmatch	Gemiddelde inschrijfduur (in mnd)	Gemiddelde actieve zoekduur (in mnd)					Gemiddelde respons				
			2017	2018	2019	2020	2021	2017	2018	2019	2020	2021
Andijk	16											
eengezinswoning	5	197	40	47	71	58	105	263	316	326	322	280
woning voor 1-2persoons h.h.	2	106	22	50	39	74	51	165	178	226	243	320
seniorenwoning	9	147	6	18	15	18	50	48	27	56	51	51
Wervershoof/Onderdijk	19											
eengezinswoning	5	221	33	35	68	39	11	299	336	363	411	347
woning voor 1-2persoons h.h.	7	115	52	50	75	46	67	302	255	310	308	506
seniorenwoning	7	210	11	16	14	36	15	93	30	46	33	37
Zwaagdijk-Oost	-											
eengezinswoning	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
woning voor 1-2persoons h.h.	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
seniorenwoning	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

N.b. Exclusief directe bemiddeling, verhuur zorgwoningen en doorstroomwoningen



Sinds het eerste jaar waarover we de verhuurmonitor opstelden (2017), is de gemiddelde inschrijfduur met de factor 2 tot 2½ toegenomen. De respons is sedertdien met de factor 1½ toegenomen en de actieve zoekduur met de factor 1½ tot 2. Het is nu al duidelijk dat we de nieuwe norm van maximaal 36 maanden actieve zoekduur in 2024 bij lange niet gaan halen.

Dissonant lijkt de gemiddelde zoekduur voor eengezinswoningen in Wervershoof. Dit is de reden dat we daarop hebben ingezoomd. We hebben bewust gekeken naar woningen die aan woningzoekenden zijn verhuurd met een hele korte actieve zoekduur. De data maken duidelijk wat het effect is van de enorme lange inschrijftermijnen binnen Woonmatch. Het beeld dat ontstaat duidt erop dat de actieve zoekduur die in de tabellen 15 en 16 is weergegeven, feitelijk een hele positieve weergave is van de werkelijkheid. De inschrijfduur van de woningzoekenden die erin zijn geslaagd een woning te 'bemachtigen', is zo lang dat zij op het moment dat ze actief worden een hele grote kans op een woning hebben.

Adviesbureau Rigo zegt hierover: *“Sommige woningcorporaties vinden dat de (actieve) zoekduur een betere indicator is voor de ‘wachtlijden’ voor corporatiewoningen dan de inschrijfduur. De inschrijfduur vertekent het beeld door passief ingeschreven woningzoekenden. Steeds vaker zien we dat in de management informatie (alleen) de (actieve) zoekduur wordt gerapporteerd. Dat vinden wij geen goede ontwikkeling. Naast het feit dat ook bij de (actieve) zoekduur de nodige kanttekeningen te plaatsen zijn, is het belangrijkste nadeel van de (actieve) zoekduur dat deze weinig zegt over de werkelijke tijd die woningzoekenden nodig hebben om een woning te vinden.”*⁸ Dit de reden waarom wij beide rapporteren.

Zoals eerder opgemerkt, hebben regulier woningzoekenden nauwelijks kans om binnen redelijke termijn een woning te huren.

Tabel 17, Fragment actieve zoekduur Wervershoof 2021

Adres		Woonplaats	doelgroeplabel	respons	inschrijfdatum	totale inschrijfduur	verhuurDatum	actieve zoekduur	actief sinds
Olympiaweg	39	Wervershoof	1- en 2-pers. h.h.	374	29-09-2009	143	23-06-2021	1	02-06-2021
Koggestraat	32	Wervershoof	Eengezinswoning	352	01-11-1993	337	05-07-2021	0	22-06-2021
De Wilskracht	82	Wervershoof	Eengezinswoning	14	26-06-2007	172	12-08-2021	1	20-07-2021
Dr Pinxterplantsoen	40	Wervershoof	Seniorenwoning	43	16-10-2009	139	02-03-2021	1	20-01-2021
Dr Pinxterplantsoen	46	Wervershoof	Seniorenwoning	43	09-05-2012	107	18-02-2021	2	16-12-2020
Slikkerdk	23	Wervershoof	Eengezinswoning	472	14-05-2009	142	07-01-2021	2	26-10-2020
Biss Grentplantsoen	22	Wervershoof	Seniorenwoning	51	15-01-2002	242	01-12-2021	6	07-06-2021
De Wilskracht	114	Wervershoof	Seniorenwoning	38	11-01-2007	172	01-03-2021	5	15-10-2020
Het Eiland	42	Wervershoof	Seniorenwoning	19	23-05-2007	177	01-12-2021	6	25-05-2021
De Wilskracht	70	Wervershoof	Seniorenwoning	22	01-11-1993	336	09-06-2021	1	06-05-2021

5.3 Onze verhuurpraktijk

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 is voor steeds meer mensen te hoog gegrepen. De frustratie en irritatie hierover groeit in de samenleving.

⁸ Bron: rapport wachttijden sociale huurwoningen Noord-Holland, 20 oktober 2020, pagina 6.



De woningmarkt draait zichzelf steeds vaster en de complexiteit van ons werk 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' en 'terug in de wijk').
- Het aandeel verhuur via directe bemiddeling stijgt.
- De strikte inkomensnormering voor de sociale huursector zorgt voor toenemende sociale en ruimtelijke segregatie.
- Door de eenzijdige instroom in de sociale huursector, wijkt de populatie die wij huisvesten steeds meer af van de doorsnee samenleving. Het aandeel inactieve huurders neemt steeds verder toe.

Het chagrijn in de samenleving neemt toe. Dit heeft deels te maken met de coronacrisis, maar daaronder is tevens 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 onbegrip en 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. Persoonlijke problemen uiten zich onder andere in een matige verzorging van huis (inrichting en uitstraling) en erf.

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

Er is sprake van een serieuze woningcrisis. Er is een fors tekort aan woningen, zowel in de huur als in de koop. Een van de gevolgen is de afnemende doorstroming. Mensen blijven zitten waar ze zitten, omdat er nauwelijks mogelijkheden zijn om te verhuizen. Als er al koopwoningen vrijkomen, dan is de prijs voor steeds meer huishoudens een te forse drempel. De opdrogende verhuismogelijkheden houden de huidige koop- en huurmarkt in een houdgreep. Het zeer geringe aanbod op een site als Funda vertelt het hele verhaal. Tel daarbij de groeiende bevolking, de toenemende populariteit van het platteland voor huishoudens uit de grote stad en de trage besluit- en bouwprocessen (mede door milieuregels, schaarste van personeel en materiaal en sterk stijgende prijzen), dan ziet de toekomst er niet goed uit voor woningzoekenden.

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. En dat is ook nog maar de vraag vanwege de uitspraak van de Hoge Raad over de aanbesteding van bouw kavels door gemeenten (kwestie Didam). 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 hardst nodig hebben (Hoogkarspel, Westwoud en Oosterblokker). Bovenregionaal spelen bovendien zaken als stikstofproblematiek en beschikbaarheid van materialen en arbeid.

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

De coronacrisis heeft voor een tijdelijke dip in de buitenlandse migratie gezorgd. Als dit 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 hiervoor een mooi platform.

De komst van een minister voor wonen moet leiden tot het aanjagen van de nieuwbouwproductie. Het Rijk wil daar prestatieafspraken over maken met gemeenten en de sector. Doel is tenminste 100.000 nieuwe woningen per jaar, gedurende de eerste 10 jaar. Dat is een mooi en logisch voornemen, maar de werkelijkheid is weerbarstig. Voordat woningen de 'procedurele pijn' zijn gepasseerd, zijn we weer een paar jaar verder. Verder zullen oplopende bouwkosten en eerdergenoemde milieuproblematiek (bijvoorbeeld stikstof en PFAS) de productie vertragen. Daarnaast toont de provincie Noord-Holland zich tot op heden als een aanzienlijke hindermacht. Bouwen in de MRA, met alle beperkingen van dien, heeft verreweg de voorkeur, boven bouwen in de open ruimten die we in overvloed hebben in Holland boven Amsterdam.

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. Deze maatregel continueren we vanzelfsprekend vanwege het succes. Andere mogelijkheden zijn:

- Voorrang voor huurders bij woningverkoop.
- Het bevorderen van verhuizing van ouderen uit hun eengezinswoning, waarmee we in 2022 aan de slag gaan.
- Realisatie van flexwoningen.

Alle mogelijkheden helpen een klein beetje, maar de echte oplossing is structureel zorgen voor meer aanbod. Daarvoor mogen we onze hoop vestigen op de nieuwe minister van VRO. In de nationale woon- en bouwagenda die in maart 2022 is gepresenteerd, stelt hij het volgende:

“Voor sommige mensen geldt dat ze minder kans hebben bij het vinden van passende woonruimte of dat hun woonbehoefte extra urgent is. Omdat ze zich in een kwetsbare situatie bevinden, afhankelijk zijn van extra zorg of begeleiding, of omdat zij hun leven (opnieuw) moeten opbouwen. Zoals mensen met sociale en/of medisch urgentie, mensen die uitstromen uit een intramurale situatie, dak- en thuisloze mensen en statushouders. Bij de grondwettelijke zorg van de overheid voor voldoende woongelegenheden hoort in het bijzonder de aandacht uit te gaan naar deze mensen. We willen dat er voor mensen uit aandachtsgroepen voldoende betaalbare woningen zijn, met een evenwichtige verdeling over gemeenten en waar nodig met de juiste zorg, opvang, ondersteuning en begeleiding.”

In zijn woon- en bouwagenda legt de minister een breed fundament voor het verbeteren van de huisvesting voor mensen uit aandachtsgroepen. Hij gebruikt hiervoor verschillende actielijnen op het thema 'een huis voor iedereen'. We noemen er twee:



- **Actielijn 1: Het realiseren van voldoende betaalbare en passende woningen**

Er is een groot tekort aan met name betaalbare woningen. Met het oog op passende woningen voor mensen met een laag inkomen, waaronder aandachtsgroepen, is een toename nodig van het aandeel sociale huur in de woningvoorraad.

- **Actielijn 2: Zorgen voor een evenredige verdeling over alle gemeenten**

Voor vitale en leefbare wijken is het belangrijk dat er mensen met diverse achtergronden wonen. We willen een evenwichtiger verdeling van mensen uit aandachtsgroepen over gemeenten. Daartoe hanteren we het streven dat elke gemeente ten minste 30 procent sociale huur in de woningvoorraad heeft. De uitwerking van dit streven nemen we mee in de prestatieafspraken die we met corporaties en medeoverheden maken.

De minister kiest voor stevige regie omdat wonen een grondrecht is en daarmee een kerntaak van de overheid. Hij zegt hierover: “De afgelopen jaren hebben we de rol van de Rijksoverheid voor dit grondrecht te klein gemaakt. Te veel is gedacht dat de markt als vanzelf en alleen een oplossing zou bieden voor de woningnood. Te lang is geloofd dat de optelsom van alle gedecentraliseerde keuzes zou leiden tot de oplossing.” En dat is dus niet gebeurd, verre van zelfs.

We zien in deze ontwikkeling een bevestiging van hetgeen we al jaren roepen: we zijn met onze beperkte woningvoorraad niet meer in staat om onze volkshuisvestelijke taken te vervullen en deze problemen krijgen op provinciaal en lokaal niveau onvoldoende aandacht. We zijn daarom opgetogen over de duidelijke richting van de nationale woon- en bouwagenda en de samenhang tussen de verschillende beleidsterreinen en sectoren!