



Woningstichting Het Grootslag

Verhuurrapportage 2022



Voorrang doorstromer

Zanddijk 12
Wervershoof
Eengezinswoning
4 kamers
opp. 88 m²
€ 647,00 p.m.

462 reacties

Woningstichting
het Grootslag

Meer Info



Om de Noord 8
Hoogkarspel
Bovenwoning
3 kamers
opp. 66 m²
€ 635,50 p.m.

42 reacties

Woningstichting
het Grootslag

Meer Info

16 februari 2023





Inhoud

1.	Inleiding	2
2.	Woningvoorraad ultimo 2022	2
2.1	Drechterland	2
2.2	Medemblik	3
2.3	Hoorn	3
2.4	Zorghuisvesting	4
2.5	Huurprijzen woningbezit	5
3.	Verhuisbewegingen 2022	7
3.1	Verhuizingen regulier woningbezit	7
3.2	Verhuizingen zorgwoningen	8
4.	Verhuringen	9
4.1	Verhuur naar doelgroep	9
4.2	Huisvesting statushouders	10
4.3	Doorstroommodel: meer verhuringen	10
4.4	Huurwoningen met verkooplabel	11
4.5	Sloopurgenten en tijdelijke verhuur leegstandswet	11
4.6	Verhuur naar huishoudtype	12
4.7	EU-norm / Passend toewijzen	13
5.	Woningzoekenden en wachttijden	13
5.1	Woonmatch	13
5.2	Inschrijftijd en actieve zoekduur woningzoekenden	15
5.3	Vooruitzichten	15



1. Inleiding

Met deze rapportage bieden we inzicht in onze verhuurpraktijk van 2022. Deze verhuurinformatie vormt mede de basis voor onze vastgoedsturing en ons volkshuisvestelijk bod in het kader van de lokale prestatieafspraken.

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 met de wachttijden van woningzoekenden.

2. Woningvoorraad ultimo 2022

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

Reguliere woningvoorraad

De woningen in tabel 1, 2 en 3 zijn reguliere huurwoningen. Deze huurwoningen worden aangeboden aan regulier woningzoekenden via Woonmatch of direct bemiddeld aan bijzondere doelgroepen zoals urgenten, vergunninghouders of uitstromers uit de maatschappelijke opvang of begeleid wonen.

Zorgwoningen

Tabel 4 betreft de zorgwoningen. Deze woningen/wooneenheden worden in de meeste gevallen verhuurd aan zorginstellingen die op basis van een zorgindicatie aan de bewoner wonen en zorg ineen aanbieden (opvang). Bij een deel van de woningen sluit Het Grootslag een huurovereenkomst af met de bewoner, waarbij de toewijzing plaatsvindt op basis van een zorgindicatie via een wachtlijst van de zorginstelling.

2.1 Drechterland

Tabel 1, Regulier woningbezit Het Grootslag, **gemeente Drechterland 31-12-2022 (exclusief zorgwoningen)**

Woningtype / kern	Hoogkarspel	Westwoud	Oosterblokker	Venhuizen	Totaal
Eengezinswoning (EGW regulier)	472	122	73	-	667
Appartement (APP regulier)	243	0	12	78	333
TOTAAL	715	122	85	78	1.000
<i>Waarvan gelabeld als seniorenwoning (alleen 55+ers kunnen deze woningen huren)</i>	105 EGW 88 APP	28 EGW	21 EGW	78 APP	320
<i>Percentage van totale woningvoorraad in de kern en gemeente (Bron: Allecijfers.nl)</i>	19,7%	16,5%	13,6%	4,3%	11,6%*

In 2022 zijn alleen in Hoogkarspel 18 nieuwbouwwoningen opgeleverd (appartementen).

*Betreft % t.o.v. van hele gemeente Drechterland (alle kernen).

Naast deze reguliere woningen zijn er 187 zorgwoningen/-eenheden in de gemeente Drechterland (zie verder bij 2.4.).

NB: Woningbezit De Woonschakel betrof 520 woningen. Daarmee komt het totaal aan (echte) sociale huurwoningen ultimo 2022 in de gemeente Drechterland op 1707 (incl. zorgwoningen/-eenheden). Dit is 20,2% van de 8.456 woningen in de gemeente Drechterland (bron <https://allecijfers.nl/gemeente/drechterland/>)



2.2 Medemblik

Tabel 2, Regulier woningbezit Het Grootslag, **gemeente Medemblik** 31-12-2022 (exclusief zorgwoningen)

Woningtype / kern	Andijk	Wervershoof	Zwaagdijk-Oost	Totaal
Eengezinswoning (EGW regulier verhuurd)	436	575	29	1040
Appartement (APP regulier verhuurd)	141	203	0	344
TOTAAL	577	778	29	1.384
<i>Waarvan gelabeld als seniorenwoning (alleen 55+ers kunnen deze woningen huren)</i>	<i>98 EGW 69 APP</i>	<i>50 EGW 117 APP</i>	<i>15 EGW</i>	<i>349</i>
<i>Percentage van totale woningvoorraad in de kern en gemeente (Bron: Allecijfers.nl)</i>	<i>19,5%</i>	<i>21,6%</i>	<i>6,4%</i>	<i>7,1%*</i>

In 2022 hebben we in de gemeente Medemblik geen nieuwbouwwoningen opgeleverd.

* Betreft % t.o.v. van hele gemeente Medemblik (alle kernen).

Naast deze reguliere woningen zijn er 177 zorgwoningen/-eenheden in de gemeente Medemblik (zie verder bij 2.4.).

NB: Woningbezit De Woonschakel betrof 2.981 woningen. Daarmee komt het totaal aan (echte) sociale huurwoningen ultimo 2022 in de gemeente Medemblik op 4.542 (incl. zorgwoningen/-eenheden). Dit is 23,4% van de 19.387 woningen in de gemeente Medemblik (bron <https://allecijfers.nl/gemeente/medemblik/>)

2.3 Hoorn

Tabel 3, Regulier woningbezit woningstichting Het Grootslag, **gemeente Hoorn** 31-12-2022 (excl. zorgwoningen)

Woningtype / kern	Hoorn
Eengezinswoning (EGW regulier verhuurd)	0
Appartementen (APP regulier verhuurd)	68
TOTAAL	68
<i>Waarvan gelabeld als seniorenwoning (alleen 55+ers kunnen deze woningen huren)</i>	<i>53</i>
<i>Percentage van totale woningvoorraad in gemeente (Bron: Allecijfers.nl)</i>	<i>0,2%</i>

Naast deze reguliere woningen zijn er 85 zorgwoningen/-eenheden in de gemeente Hoorn (zie verder bij 2.4.).



2.4 Zorghuisvesting

Naast de reguliere woningen biedt Het Grootslag ook zorghuisvesting aan. Deze woningen/wooneenheden worden in de meeste gevallen verhuurd aan zorginstellingen die op basis van een zorgindicatie aan de bewoner wonen en zorg ineen aanbieden (opvang). Bij een deel van de woningen sluit Het Grootslag een huurovereenkomst af met de bewoner, waarbij de toewijzing plaatsvindt op basis van een zorgindicatie via een wachtlijst van de zorginstelling. In onderstaande tabel een overzicht.

Tabel 4, Woon-/zorgvoorzieningen Het Grootslag, **alle kernen** 31-12-2022 (woningen + wooneenheden)

Woningtype / locatie / sector	Andijk	Hoogkarspel	Venhuizen	Wervershoof	Hoorn	Totaal
Beschermd wonen P. Kistemakerstraat	20					20
Beschermd wonen 'Branderhoeve' Streekweg		16				16
Beschermd wonen 'De Koopman' S.Koopmanstr				19		19
Aanleunwoningen Noorderlandhuis Raadhuisplein 34 – 116 *		40				40
Zorgwoningen Noorderlandhuis Om de Noord 1-45 *		41				41
Zorgwoningen Sorghvlietlaan 52-92 en 130-178 *	44					44
Beschermd wonen Sorghvlietlaan	32					32
Beschermd wonen, Saffraan		4				4
Beschermd wonen, Laurier		3				3
Aanleunwoningen St. Jozef, Schenkeldijk 2-52 *				26		26
Beschermd wonen, Waterhoen		8				8
Beschermd wonen, Nachtegaal		10				10
Beschermd wonen, Meerkoet		12				12
Begeleid wonen, De Gent		27				27
Kamergewijze verhuur Laurier MO/BW		2				2
Zorgwoningen Bosmanstaete, St Lucasstraat 11-57 *			24			24
PG-eenheden 'Wilgenhof', De Wilskracht				24		24
Zorgwoningen 'Wilgenhof', De Wilskracht 60-82 *				12		12
Begeleid wonen Hollandse Cirkel					20	20
Zorgwoningen Hollandse Cirkel 5-43,47-50,55-57 *					35	35
Begeleid wonen, Kersenboogerd, J Bloemhof					29	29
TOTAAL	96	163	24	81	84	448

*Complexen met zelfstandige extramurale zorgwoningen. Dat wil zeggen huurovereenkomst met de bewoner. In 2022 heeft De Waerden de huur opgezegd van zorglocatie De Pastorie in Onderdijk. Dit pand staat in de verkoop.

Ongeveer de helft van de woon-/zorgvoorzieningen in dit overzicht biedt 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. De betaalbaarheid in de sociale huursector staat al jaren onder grote druk. In 2022 is dit verder onder druk komen te staan door de enorm gestegen energielasten. Betaalbaarheid van het wonen wordt niet langer meer bepaald door huurprijzen alleen, maar vooral door de totale woonlasten. In 2022 kwam de koopkracht onder druk, waarbij de mensen met een laag inkomen het hardst getroffen zijn. We blijven nadruk leggen op betaalbare huurprijzen én woonlasten. In 2022 hebben we besloten de verduurzaming te versnellen omdat een verduurzaamde woning leidt tot fors lagere woonlasten.

Huurprijzen in 2022 (zittende huurders)

Eind 2022 zijn de huurprijzen die de huurders van Het Grootslag betalen als in onderstaande tabel verdeeld. Daaruit blijkt dat 91,1% van de huurders een huur betaalt tot de lage aftoppingsgrens. Tot deze grens krijgen 1- en 2-persoonshuishoudens met een minimuminkomen een groot deel gecompenseerd door de huurtoeslag. Maar zoals gezegd; sinds 2022 bepaalt met name de duurzaamheid van de woning de betaalbaarheid van de woonlasten van een sociale huurwoning. In 2022 hebben mensen met een inkomen tot 120% van sociaal minimum wel de mogelijkheid gekregen om een energietoeslag van €1.300 aan te vragen bij hun gemeente.

Tabel 5 Woningbezit Het Grootslag naar huidig huurprijsniveau 31-12-2022

Huurprijsniveau Zittende huurders	Drechterland		Medemblik		Hoorn		Totaal	
	Aantal woningen	cum %	Aantal woningen	cum %	Aantal woningen	cum %	Aantal woningen	cum %
<= € 442,46 (kwaliteitskortinggrens)	125	10,9	162	10,9	-	-	287	10,4
> € 442,46 en <= € 633,25 (tot lage aftoppingsgrens)	888	88,5	1.228	93,3	111	89,5	2.227	91,1
> € 633,25 en <= € 678,66 (tot hoge aftoppingsgrens)	66	94,2	50	96,6	10	97,6	126	95,7
> € 678,66 en <= € 763,47 (tot liberalisatiegrens)	62	99,7	49	99,9	3	100,0	114	99,8
> € 763,47 (geliberaliseerd)	4	100,0	1	100,0	-	100,0	5	100,0
Totalen	1.145	100%	1.490	100%	124	100%	2.759	100%

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

Huuraanpassing 2022

De huuraanpassing per 1 juli 2022 was gemiddeld beneden inflatie. De aanpassing per woning was afhankelijk van de afstand van de betaalde huurprijs tot de streefhuur van de woning. Concreet:

- De huuraanpassing per 1 juli 2022 bedroeg gemiddeld 1,7%.
- De huuraanpassing per woning varieerde tussen 0% en 2,3%.
- We maakten geen gebruik van de mogelijkheid tot inkomensafhankelijke huurverhoging (we willen geen inkomenspolitiek voeren).

Streefhuren in 2022

De huurprijzen van sociale huurwoningen zijn gebaseerd op het woningwaarderingstelsel. Het aantal waarderingpunten van een woning wordt bepaald door onder andere de oppervlakte, de energieprestatie, het aantal verwarmde ruimtes, de aanwezige voorzieningen, buitenruimte en de WOZ-waarde. Op basis van het aantal waarderingpunten wordt de wettelijke maximale huur bepaald. Wij hebben in onze



ondernemingsvisie opgenomen dat de gemiddelde streefhuur van onze woningen maximaal 65% van maximaal toegestaan is. Eind 2022 bedroeg dit percentage 63,6 %.

Daarnaast hebben we elke woning ingedeeld in een huurprijscategorie: de huur van de woning mag niet hoger worden dan de bovengrens van die categorie; de huurprijs wordt dan 'afgetopt' op deze aftoppingsgrens.

Bij een nieuwe verhuring wordt een woning aangeboden voor de streefhuur.

Of sociale huurwoningen ook bij een nieuwe verhuring bereikbaar blijven voor mensen met een laag inkomen hangt in het huidige stelsel af van de ontwikkeling van de energieprijzen en -compensaties. Het kan bijna niet anders dan dat het woningwaarderingstelsel op de schop moet: een veel zwaarder gewicht gaan geven aan of de woning wel of niet verduurzaamd is. Alleen op die manier kunnen de woonlasten voor alle huurders betaalbaar blijven in de toekomst.

Eind 2022 zijn de streefhuren als in onderstaande tabel verdeeld. Daaruit blijkt dat 90% van onze huurwoningen een streefhuur heeft tot de lage aftoppingsgrens.

Tabel 6 Woningbezit Het Grootslag naar streefhuren 31-12-2022*

Streefhuren	Aantal woningen o.b.v. streefhuur	% woningen (cumulatief)
<= € 442,46 (kwaliteitskortinggrens)	178	6,4%
> € 442,46 en <= € 633,25 (tot lage aftoppingsgrens)	2.305	90%
> € 633,25 en <= € 678,66 (tot hoge aftoppingsgrens)	104	93,8%
> € 678,66 en <= € 763,47 (tot liberalisatiegrens)	158	99,5%
> € 763,47 (geliberaliseerd)	14	100%
Totalen	2.759	100%

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



3. Verhuisbewegingen 2022

In 2022 zijn 172 bestaande huurwoningen vrijgekomen en 18 nieuwbouwappartementen (beneden-bovenwoningen) opgeleverd aan de Waterput in Hoogkarspel. Van deze 190 huurwoningen zijn er 186 aangeboden voor verhuur en van 4 bestaande huurwoningen is besloten deze te verkopen. De verhuisgraad van het bestaande bezit is lager dan in 2021.

3.1 Verhuizingen regulier woningbezit

De mutatiegraad (aantal vrijkomende huurwoningen t.o.v. gehele woningbezit) binnen het regulier woningbezit bedraagt 6,2%. Dit is lager dan in 2021 en had nog lager kunnen zijn als we de doorstroomregeling niet hadden toegepast.

Bij de doorstroomregeling is het uitgangspunt dat we 10% tot 20% van ons woningaanbod aanbieden met voorrang voor doorstromers. Een doorstromer is een huurder van een huurwoning van de sociale verhuurders uit de regio West-Friesland, waarbij de kandidaat bij toewijzing de huidige huurwoning opzegt. In 2022 zijn er dankzij de doorstroomregeling 27 huurwoningen van Het Grootslag vrijgekomen die anders niet waren vrijgekomen. Zonder de doorstroomregeling was de mutatiegraad slechts 5,3% geweest!

Tabel 6, Verhuisgraad reguliere huurwoningen 2017-2022 (exclusief nieuwbouw)

Jaar	2022	2021	2020	2019	2018	2017
Mutatiegraad bestaand bezit	6,2%	6,6%	6,2%	6,5%	7,9%	8,0%

Verhuurde woningen per kern

Genoemde woningen zijn als volgt verdeeld over de kernen.

Tabel 7, Verhuurde woningen per kern in 2022

Kern	Totaal
Andijk	48
Hoogkarspel	63
Oosterblokker	6
Venhuizen	7
Wervershoof	50
Westwoud	3
Zwaagdijk	2
Hoorn	7
Totaal	186

Inclusief nieuwbouw en extramurale zorgwoningen

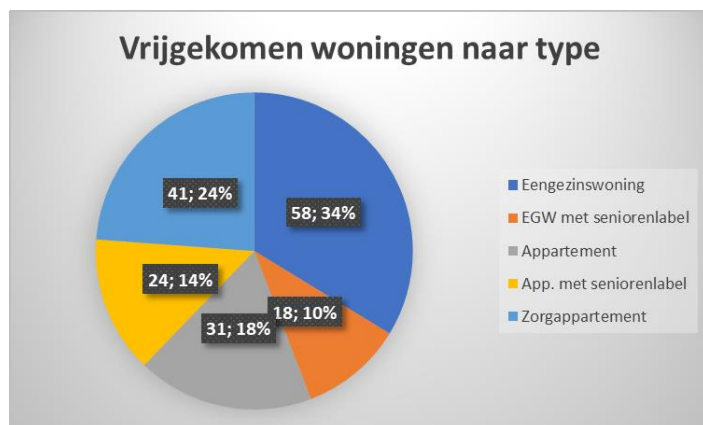
De mutatiegraad/verhuisgraad ligt opnieuw op een laag niveau (6,2%). Dit heeft alles te maken met de huidige krapte op de woningmarkt. Er is te weinig aanbod van sociale huurwoningen, dit is het gevolg van overheidsbeleid en het uitblijven van voldoende nieuwbouw van sociale huurwoningen. Door de gestegen koopprijzen de afgelopen jaren is het daarnaast voor vrijwel al onze huurders bijna onmogelijk om door te stromen naar een koopwoning.



Vrijgekomen woningen naar woningtype

Als we de 172 woningen die in het bestaande woningbezit zijn vrijgekomen uitsplitsen naar woningtype, dan ontstaat het volgende overzicht. Hiervan zijn er 168 verhuurd en 4 eengezinswoningen verkocht.

Figuur 1, Vrijkomende woningen naar woningtype 2021



Mutatiegraad bestaand bezit naar woningtype (exclusief intramuraal zorgvastgoed)

Woningtype	Vrijgekomen	Mutatiegraad
Eengezinswoning	58	4,3%
Eengezinswoning met seniorenlabel	18	5,7%
Appartement	31	8,4%
Appartement met seniorenlabel	24	6,0%
Zorgwoningen extramuraal	41	18,5%

Hieruit blijkt dat de mutatiegraad van de reguliere woningen (d.w.z. exclusief zorgwoningen) slechts 5,3% is.

Het is een gekend verschijnsel dat de verhuisgraad van reguliere eengezinswoningen lager is dan appartementen: huurders blijven graag in een eengezinswoning wonen tot het niet meer gaat. Je ziet meestal dat huurders hun eengezinswoning pas inruilen voor een (senioren)appartement in de laatste fase van hun leven.

3.2 Verhuizingen zorgwoningen

In paragraaf 2.4 staat het overzicht van alle zorgcomplexen, waarbij aangegeven is of het woningen betreft waarbij met de bewoner een huurovereenkomst wordt afgesloten, of dat het zorgwoningen en -eenheden betreft waarbij er sprake is van opvang (wonen en zorg ineen aangeboden aan bewoner).

De zorgwoningen die we aan zorginstellingen verhuren en waarbij wonen en zorg ineen wordt geboden is er sprake van opvang en wordt er geen huurovereenkomst afgesloten met de bewoner.

Bij de zorgwoningen waar er wel sprake is van een huurovereenkomst, vindt de toewijzing plaats op basis van een wachtlijst van de zorginstelling. Op deze wachtlijst staan woningzoekenden met een zorgindicatie.

Deze zogenaamde 'extramuraal' zorgwoningen komen dan ook alleen terug in bovenstaand overzicht.

De mutatiegraad van de 222 extramuraal zorgwoningen is 18,5%. Dat wil zeggen dat elk jaar bijna 1 op de 5 van deze zorgwoningen vrij komt voor verhuur.



4. Verhuringen

Er zijn totaal 186 woningen voor verhuur beschikbaar gekomen in 2022 (incl. 18 nieuwbouw Hoogkarspel).

4.1 Verhuur naar doelgroep

Via Woonmatch worden de sociale huurwoningen in de regio West-Friesland verdeeld. In 2022 waren er meer dan 24.000 actieve woningzoekenden. Het aantal vrijgekomen huurwoningen (aanbod) was in 2022 1.553 woningen.

Op regionaal niveau zijn er 586 woningen (38%) hiervan direct bemiddeld voor bijzondere doelgroepen. In 2021 waren er 513 woningen via directe bemiddeling toegewezen; in 2022 dus een stijging van 14%.

De bijzondere doelgroepen die voor directe bemiddeling in aanmerking komen, zijn: statushouders, mensen die uitstromen uit de maatschappelijke opvang/begeleid wonen, urgenten via de regionale urgentiecommissie, urgenten die bemiddeld worden door Het Grootslag (WMO en Leefbaar), woningzoekenden met zorgindicatie via een wachtlijst van de zorginstelling, en ex-gedetineerden. In 2022 is de spoedzoekersregeling van de corporaties gestopt, daarvan werden nog enkelen gehuisvest. Om meer woningen beschikbaar te krijgen voor verhuur krijgen doorstromers voorrang op een deel van de woningen binnen Woonmatch. Doorstromers zijn huurders van de sociale verhuurders uit de woningmarktregio West-Friesland die hun woning leeg achterlaten na verhuizing.

We hebben in kaart gebracht hoeveel van de 186 verhuurde woningen door Het Grootslag zijn toegewezen aan regulier woningzoekenden en hoeveel aan bijzondere doelgroepen. Uit onderstaande tabel blijkt dat in 2022 37% van de verhuurde woningen is toegewezen via directe bemiddeling aan bijzondere doelgroepen.

Aantal verhuurde woningen Het Grootslag naar doelgroep (2022)

Doelgroepen	Medemblik	Drechterland	Hoorn	Totaal
Regulier woningzoekenden	47 (47%)	35 (45%)	5 (71%)	87
Doorstromers (doel 10% - 20%)	21 (21%)	9 (11%)	-	30
Totaal regulier (min. 50% per gemeente)	68 (68%)	44 (56%)	5(71%)	117 (63%)
Bijzondere doelgroepen:				
Statushouders	6 (6%)	6 (8%)	-	12
Maatschappelijke Uitstroom MO/BW	4 (4%)	2 (3%)	-	6
Urgenten via RUC (max. 20%)	10 (10%)	4 (5%)	-	14
Urgentie WMO	1 (1%)	-	-	1
Urgentie Leefbaar	-	3 (4%)	-	3
Zorgwoning o.b.v. zorgindicatie	9 (9%)	17 (22%)	2 (29%)	28
Zorginstelling	-	3 (4%)	-	3
Spoedzoeker (nog uit regeling 2021)	1 (1%)	-	-	1
Ex-gedetineerde	1 (1%)	-	-	1
Totaal verhuurd aan bijz. doelgroepen	32 (32%)	35 (44%)	2 (29%)	69 (37%)
Totaal verhuurd	100	79	7	186

In de prestatieafspraken is afgesproken dat we minimaal 50% verhuren aan regulier woningzoekenden. Daaraan is voldaan in zowel de gemeente Medemblik als in de gemeente Drechterland.



Daarnaast was er het doel om 10-20% te verhuren aan doorstromers, dat is vrijwel gelukt: Drechterland 11% en Medemblik betref 21%.

We wilden dat niet teveel woningen (max. 20%) werden toegewezen aan urgenten via de Regionale Urgentie Commissie (RUC), dat is niet het geval geweest: 10% in Medemblik en 5% in Drechterland.

4.2 Huisvesting statushouders

Gemeenten krijgen elk jaar een taakstelling vanuit het Rijk opgelegd voor het aantal statushouders dat in de gemeente gehuisvest moet worden. Het aantal wordt gebaseerd op het aantal inwoners van een gemeente. In de praktijk huisvesten alleen de corporaties de statushouders. Hoe lager het percentage huurwoningen van corporaties hoe hoger de vraagdruk op corporaties voor de huisvesting van statushouders (en ook de andere bijzondere doelgroepen).

In 2022 is de vraag vanuit het Rijk behoorlijk gestegen. Medio 2022 ontstond er een opvangcrisis van vluchtelingen zonder status. Daardoor wilde het Rijk de AZC's versneld leeg laten stromen om plek vrij te maken. Hierdoor werd er een 'extra taakstelling' opgelegd aan gemeenten, vooruitlopend op de taakstelling van 2023, om de statushouders uit de AZC's te huisvesten.

We zitten aan onze grenzen van onze mogelijkheden. Als ondergrens hebben we gesteld dat we minimaal 50% van de woningen willen verhuren aan regulier woningzoekenden. Met name in de gemeente Drechterland zitten we op de grens van onze mogelijkheden: in deze gemeente hebben we 56% toegewezen aan regulier woningzoekenden. Hadden we in Drechterland aan onderstaande taakstelling en extra taakstelling voldaan, dan waren we onder de gewenste 50% toewijzing aan regulier woningzoekenden gezakt. Wij willen niet dat er meer woningen verhuurd worden aan bijzondere doelgroepen dan aan regulier woningzoekenden.

Taakstelling en aantal gehuisveste statushouders in 2022 (personen)

	Taakstelling huisvesting statushouders en realisatie 2022						Extra Taakstelling (vooruitlopend op 2023)		
	Achterstand gemeente eind 2021	Achterstand Het Grootslag eind 2021	Taakstelling gemeente 2022	Taakstelling Het Grootslag 2022	Gerealiseerd personen 2022	Achterstand Het Grootslag eind 2022	extra taakstelling gemeente	extra taakstelling Het Grootslag	Achterstand ¹ incl. extra taakstelling
Medemblik	10	7	61	28 (35%)	22	6	17	6	12
Drechterland	5	9	28	27 (65%)	15	12	7	5	17

4.3 Doorstroommodel: meer verhuringen

In 2020 zijn de sociale verhuurders in de regio West-Friesland overgestapt op het doorstroommodel in de woonruimteverdeling. Afgesproken is dat 10% tot 20% van de vrijgekomen huurwoningen met voorrang worden toegewezen aan doorstromers. Doorstromers zijn huurders van de sociale verhuurders uit de woningmarktregio West-Friesland die hun huurwoning leeg achterlaten (geen personen) na verhuizing. Het blijkt sinds de introductie dat het aanbod (vrijkomende huurwoningen) toeneemt hierdoor. Of beter geformuleerd: minder is afgenomen dan als we dit model niet hadden toegepast.

Het blijkt dat zo'n 95% van de woningen met het label 'voorrang voor doorstromers' zonder dit label niet waren verhuurd aan een doorstromer. Als 20% van het woningaanbod wordt gelabeld als doorstroomwoning leidt dat dus tot bijna net zoveel extra vrijkomende woningen. De woningen die gelabeld zijn als doorstroomwoning zijn de meer gewilde woningen zoals nieuwbouw, grotere eengezinswoningen en populaire seniorenwoningen. Het blijkt dat huurders daarmee bereid zijn door te stromen.



Ook blijkt dat speciale regelingen voor senioren overbodig worden met doorstroomwoningen. Veel van de senioren in een eengezinswoning die wel wilden verhuizen naar een seniorenwoning, werd vaak de pas afgesneden door woningzoekenden die in de positie zaten om jarenlange inschrijftijden op te bouwen (zoals senioren in een koopwoning).

Extra vrijgekomen huurwoningen

Er zijn in 2022 in de regio in totaal 201 woningen extra vrijgekomen die anders niet waren vrijgekomen als we het doorstroommodel niet hadden gehad. Het aantal vrijgekomen huurwoningen (aanbod) was in 2022 1.553 woningen, anders waren er slechts 1.352 vrijgekomen. Dus een toename van 15% vrijgekomen huurwoningen. Maar het totaal aantal vrijgekomen huurwoningen is nog steeds lager dan voorgaande jaren! (In 2021: 1652 woningen; in 2020: 1611 woningen.)

Bij Het Grootslag zijn er 27 woningen extra vrijgekomen in 2022 dankzij het doorstroommodel. Daarvan zijn er 13 doorstromers met voorrang naar een woning van Het Grootslag verhuisd en 14 met voorrang naar een woning van een andere sociale verhuurder in de regio. Als je kijkt naar type woning: 17 van de 27 doorstromers zijn verhuisd naar een seniorenwoning. Zonder dit model waren er slechts 159 i.p.v. 186 huurwoningen verhuurd. Exclusief de 18 nieuwbouwwoningen is dit een toename van 19% in het aantal vrijgekomen bestaande huurwoningen. Ook bij Het Grootslag geldt: ondanks het doorstroommodel is het aantal vrijgekomen huurwoningen weer lager dan het voorgaande jaar: in 2022 zijn er 172 bestaande huurwoningen vrijgekomen, in 2021 waren dit 195 woningen.

4.4 Huurwoningen met verkooplabel

Binnen onze woningportefeuille hebben 275 woningen een verkooplabel eind 2022. De reden hiervan is de kwaliteit van de woning, 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 2022 muteerden er 9 woningen met een verkooplabel. Uiteindelijk hebben we besloten om 4 woningen te verkopen. Alle vier woningen zijn eengezinswoningen: 1 in Hoogkarspel en 3 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 vraag naar sociale huurwoningen.

4.5 Sloopurgenten en tijdelijke verhuur leegstandswet

In verband met de herstructurering van voormalige seniorenwoningen aan de Julianastraat en de Tuinstraat in Hoogkarspel, Woudlust in Westwoud en Simon Koopmanstraat in Wervershoof zijn we actief bezig (geweest) met de herhuisvesting van de zittende huurders in verband met sloop. Bewoners van deze woningen worden met voorrang geherhuisvest. Alle bewoners van de Julianastraat en Tuinstraat zijn geherhuisvest. De woningen zijn inmiddels gesloopt. Een groot deel van de huurders van de woningen aan de Woudlust en Simon Koopmanstraat zijn inmiddels met voorrang verhuisd; daarvan zijn 7 huishoudens in 2022 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. Op 31-12-2022 betrof het 13 woningen.

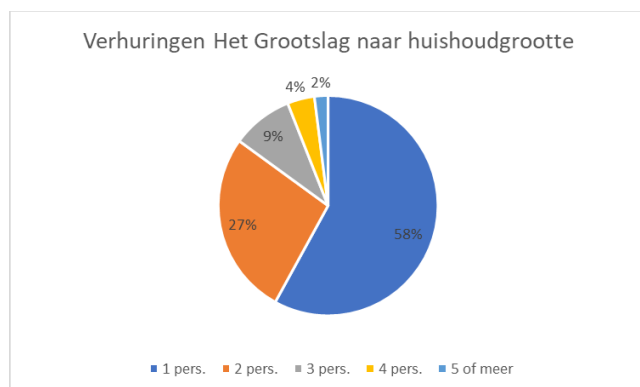


4.6 Verhuur naar huishoudtype

Van de actief woningzoekenden in West-Friesland bestaat 84% uit 1- en 2-persoonshuishoudens. Wij en de andere sociale verhuurders verhuren verreweg de meeste woningen aan alleenstaanden. Het aandeel verhuringen aan 1- en 2-persoons huishoudens in 2022 bedroeg in de regio 82%. Dit ligt in de lijn van voorgaande jaren.

Het woningbezit van Het Grootslag bestaat voor ongeveer de helft uit eengezinswoningen (zonder seniorenlabel). Door de lagere mutatiegraad van eengezinswoningen was het aanbod 31% van de vrijkomende huurwoningen. Daarnaast zijn in verhouding veel van de woningen geschikt voor 60+ers.

Figuur 2, Verhuringen Het Grootslag naar omvang huishouden (2022)



Het aantal verhuringen aan 1- en 2- persoonshuishoudens betrof 85%.

Aan gezinnen met 3 of meer personen logischerwijs 15%.

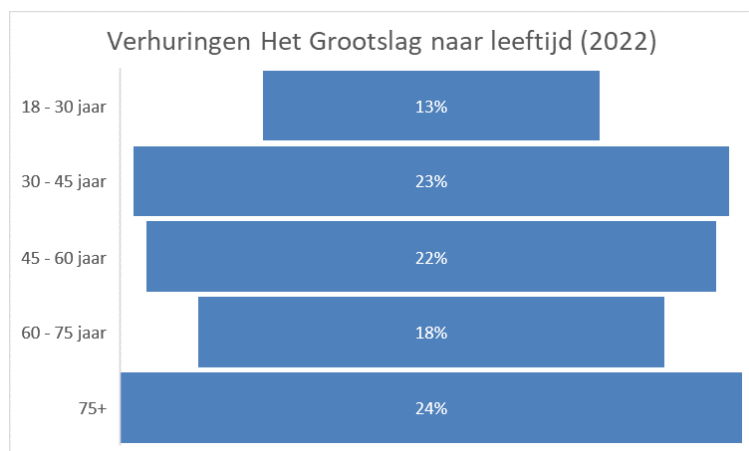
Het aanbod aan reguliere eengezinswoningen betrof 31%.

Minimaal de helft van de verhuurde eengezinswoningen zijn verhuurd aan 1 of 2 persoonshuishoudens.

Niet alle eengezinswoningen zijn van een groot formaat; er zijn er ook met 1 of 2 slaapkamers.

Vrijwel alle grote eengezinswoningen (met 4 of meer slaapkamers) werden in 2022 met voorrang verhuurd aan huishoudens met 3 of meer personen.

Verhuringen Het Grootslag naar leeftijd in 2022 (incl. zelfstandige zorgwoningen)



De verhuringen aan 60+ers is groot: 42% van onze verhuringen! Een van de oorzaken is de hoge mutatiegraad van de extramurale zorgwoningen (18,5%).



4.7 EU-norm / Passend toewijzen

Ruimte bieden voor middeninkomens

Vanuit de regelgeving mogen wij niet teveel sociale huurwoningen toewijzen aan woningzoekenden met een middeninkomen of hoog inkomen. Hiervoor werd tot 2022 de EU-norm gehanteerd.

Per 1 januari 2022 is de regelgeving veranderd, en wel als volgt.

Er is één maximuminkomen voor éénpersoonshuishoudens (tot €40.765) en één voor meerpersoonshuishoudens (tot €45.014). Ook is er nog maar 7,5% vrije ruimte in plaats van 10%. Als er noodzaak toe is, kan in de prestatieafspraken worden overeengekomen dat de vrije ruimte wordt verruimd tot maximaal 15%. In de prestatieafspraken hebben wij dit laatste vastgelegd.

In 2022 hebben wij aan deze norm voldaan: 93,5% van de sociale huurwoningen is toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen volgens bovengenoemde grenzen.

Passend toewijzen voor de lagere inkomens

Anderzijds moeten wij vanuit de regelgeving vrijwel alle woningzoekenden met een laag inkomen huisvesten in woningen met huurprijzen die vallen in onder de aftoppingsgrenzen huurtoeslag.

En wel als volgt.

Van alle toewijzingen aan huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens moet de woningcorporatie zich in minstens 95% van de gevallen houden aan de volgende huurprijzen:

- Bij één- en tweepersoonshuishoudens: maximaal € 633,25 (prijspeil 2022)
- Bij drie- en meerpersoonshuishoudens: maximaal € 678,66 (prijspeil 2022)

In 2022 hebben we aan deze norm voldaan: 99% is passend toegewezen. Alleen bij hoge uitzondering wordt gemotiveerd afgeweken van het passend toewijzen.

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. In 2021 hadden we geen nieuwbouw opgeleverd, in 2022 slechts 18 woningen in Hoogkarspel. We verwachten dat 2023 weer een jaar wordt zonder nieuwbouw van Het Grootslag. Feit is dat we al jaren niet meer kunnen voldoen aan de vraag. Dit vertaalt zich in afnemende slaagkansen voor woningzoekenden.

5.1 Woonmatch

Er is in West-Friesland sprake van een regionaal systeem voor woonruimteverdeling. Hierin werkten in 2022 in totaal 5 woningcorporaties (Intermaris, Wooncompagnie, De Woonschakel, WelWonen en Het Grootslag) en 2 gemeentelijk woningbedrijven (Koggenland en Opmeer) samen. Wooncompagnie heeft eind 2022 haar woningbezit in deze regio verkocht aan De Woonschakel.

Woningzoekenden kunnen zich gratis inschrijven. De volgordebepaling werkt op basis van inschrijfduur.

Er zijn 3 voorranglabels: seniorenwoningen, waarop alleen 55+ers kunnen reageren; jongerenwoningen t/m 22 jaar en t/m 27 jaar; en tot slot het doorstroomlabel. Bij de laatste krijgen doorstromers voorrang (huurders van sociale huurwoningen uit de regio). Zoals eerder geschetst is het doorstroommodel dat in 2020 is geïntroduceerd een succes: het leidde in 2022 tot 15% meer verhuizingen van huurders uit de regio.

De combinatie van gratis inschrijven en het 'sparen van wachttijd' zorgt logischerwijs voor heel veel woningzoekenden. Meer dan 100.000 woningzoekenden staan ingeschreven. In 2022 waren er ruim 24.000 actief woningzoekenden (dat wil zeggen minimaal 1x gereageerd hebben op een woning in 2022).

Hieronder wat meer duiding naar het profiel van de woningzoekenden.



Inkomen woningzoekenden

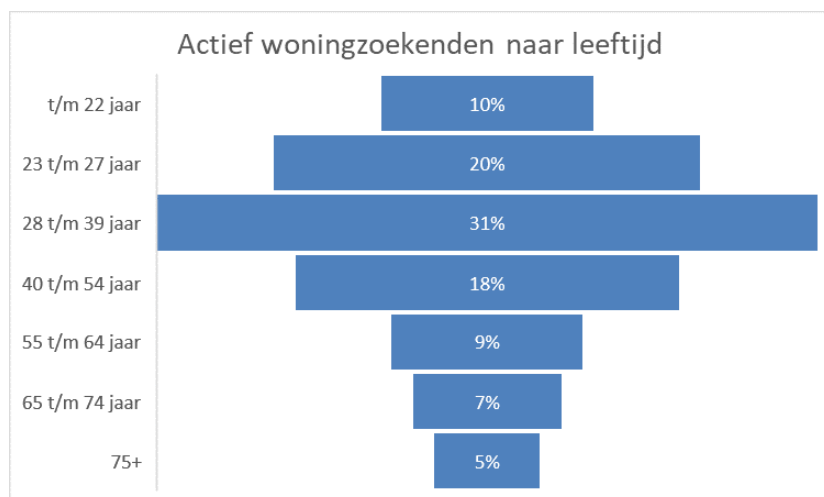
Actief woningzoekenden in West-Friesland 2022, naar gemeente en inkomen

Geselecteerde gemeenten	< €20.000		€20.000 t/m 29.999		€30.000 t/m 33.999		>= €34.000		Totaal	
Drechterland	427	35,0%	362	29,7%	126	10,3%	306	25%	1221	5,0%
Enkhuizen	568	33,6%	506	29,9%	189	11,2%	428	25%	1691	7,0%
Hoorn	2934	37,3%	2124	27,0%	805	10,2%	2002	26%	7867	32,5%
Koggenland	366	36,9%	294	29,6%	95	9,6%	238	24%	993	4,1%
Medemblik	1082	35,9%	922	30,6%	335	11,1%	678	23%	3018	12,5%
Opmeer	213	33,9%	188	29,9%	64	10,2%	164	26%	629	2,6%
Stede Broec	583	34,9%	477	28,6%	182	10,9%	428	26%	1670	6,9%
Overig	3057	42,8%	2014	28,2%	667	9,3%	1409	20%	7147	29,5%
Totaal	9230	38,1%	6887	28,4%	2463	10,2%	5653	23%	24236	100%

Uit bovenstaande tabel blijkt dat driekwart van de actief woningzoekenden een laag inkomen heeft (maximaal €34.000 per jaar).

Leeftijd woningzoekenden

Actief woningzoekenden in West-Friesland, 2022 naar leeftijd



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.



5.2 Inschrijftijd en actieve zoekduur woningzoekenden

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 de toename van directe bemiddeling van bijzondere doelgroepen.

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. De gemiddelde actieve zoekduur in 2022 ligt net als voorgaande jaren beduidend boven deze norm: in 2022 gemiddeld 4,8 jaar. Actieve zoekduur kun je niet los zien van de inschrijftijd bij Woonmatch van een woningzoekende. De gemiddelde inschrijftijd van een kandidaat is al een paar jaar meer dan 9 jaar en wordt alleen maar langer: in 2022 is dit opgelopen tot gemiddeld 10 jaar. Dit is exemplarisch voor de woningnood. Senioren hebben de beste positie: de gemiddelde actieve zoekduur is met name bij seniorenwoningen laag omdat ouderen vaak heel lang staan ingeschreven (waarvan een groot deel in koopwoningen woont) en pas reageren op woningaanbod als zij zich niet meer redden in hun huidige woning of bijvoorbeeld wachten op een mooi nieuwbouwapartement op een gewilde locatie.

5.3 Vooruitzichten

Er is sprake van een serieuze wooncrisis. 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.

Daarnaast is er een groeiende vraag naar woningen voor bijzondere doelgroepen: cliënten uit de maatschappelijke opvang/begeleid wonen die sinds 2015 geacht worden in de wijk te gaan wonen en de groeiende vraag naar woningen voor statushouders door de internationale politieke ontwikkelingen.

We hebben in de prestatieafspraken 2021-2024 met Drechterland en Medemblik afspraken gemaakt over het vergroten van de voorraad sociale huurwoningen richting 2030. Echter de nieuwbouwplannen blijven achter. Als er al nieuwbouw plaatsvindt is het aandeel sociale huur beperkt tot maximaal 25%.

Medemblik en Drechterland zijn niet de enige gemeenten die achterblijven met nieuwbouw en vergroten van de voorraad sociale huurwoningen. Reden voor minister De Jonge van Volkshuisvesting om in 2022 in te grijpen. In de nationale prestatieafspraken is vastgelegd dat elke gemeente moet streven naar 30% sociale huurvoorraad. Dat betekent een forse opgave voor de gemeenten. Wij werken daar van harte aan mee.