



Woningstichting Het Grootslag

Rapportage verhuur & leefbaarheid 2024



26 februari 2025



Inhoud

1.	Inleiding	2
2.	Woningvoorraad Het Grootslag	2
2.1	Drechterland	2
2.2	Medemblik	3
2.3	Hoorn	3
2.4	Zorghuisvesting	4
2.5	Huurprijzen woningbezit	5
3.	Verhuringen 2024	7
3.1	Verhuizingen regulier woningbezit	7
3.2	Verhuizingen zorgwoningen	8
3.3	Verhuur naar doelgroep	9
3.4	Huisvesting statushouders	10
3.5	Doorstroommodel – dieptepunt verhuringen iets gedempt	11
3.6	Huurwoningen met verkooplabel	12
3.7	Sloopurgenten en tijdelijke verhuur leegstandswet	12
3.8	Verhuur naar huishoudtype	12
3.9	Passend toewijzen op basis van inkomen	13
4.	Woningzoekenden en wachttijden	14
4.1	Woonmatch	14
4.2	Inschrijftijd woningzoekenden	15
4.3	Vooruitzichten	16
5.	Leefbaarheid	17
5.1	Landelijke trends van invloed op de leefbaarheid	17
5.2	Leefbaarheidsbeleid Het Grootslag	17
5.3	Leefbaarheid in de praktijk	18
5.3.1	Instroom aandachtsgroepen Het Grootslag	18
5.3.2	Overlast en sociaal beheer	18
5.3.3	Buurtbemiddeling	19
5.3.4	Partners in zorg en aanpak overlast	20
5.3.5	Samenwerking integrale aanpak woonoverlast	20
5.3.6	Schuldhulpverlening	21
5.3.7	Sociaal verantwoord incasseren	21
5.3.8	Ontruiming	21
5.3.9	Hulp en ondersteuning bieden aan kwetsbare huurders	22
5.3.10	Bewonerscommissies	22



1. Inleiding

Deze rapportage is bedoeld om inzicht te geven in de ontwikkeling van het aanbod van sociale huurwoningen van Het Grootslag en de leefbaarheid in de wijken van Het Grootslag. Ook wordt de slaagkans van de woningzoekenden in de regio in kaart gebracht. Met deze rapportage bieden we inzicht in onze verhuurpraktijk van 2024 en de ontwikkeling van de leefbaarheid. Deze informatie 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 woningvoorraad in aantallen, woningtypes en huurprijzen. Daarna komt vraag en aanbod van sociale huurwoningen van Het Grootslag en de regio aan bod. In het laatste hoofdstuk wordt de leefbaarheidspraktijk van Het Grootslag in 2024 besproken.

2. Woningvoorraad Het Grootslag

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 aandachtsgroepen 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 31-12-2024 (exclusief zorgwoningen)**

Woningtype / kern	Hoogkarspel	Westwoud	Oosterblokker	Venhuizen	Totaal
Eengezinswoning (EGW regulier)	474	122	73	-	669
Appartement (APP regulier)	243	0	12	78	333
TOTAAL	717	122	85	78	1.002
Waarvan gelabeld als seniorenwoning (alleen 55+ers kunnen deze woningen huren)	105 EGW 88 APP	28 EGW	21 EGW	78 APP	320
Waarvan gelabeld als jongerenwoning (jongeren van 18 t/m 27 jaar)	16 APP		6 APP		22
Percentage van totale woningvoorraad in de kern en gemeente (Bron: Allecijfers.nl)	19,7%	16,5%	13,6%	4,3%	11,6%*

In 2024 hebben we in de gemeente Drechterland geen nieuwbouwwoningen opgeleverd.

Er zijn geen woningen verkocht, maar wel 2 woningen aangekocht. De woningvoorraad met 2 toegenomen in 2024.

*Betreft % t.o.v. van totale woningvoorraad in gemeente Drechterland (alle kernen).

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

Aandeel sociale huur Drechterland slechts 19,5%

Het woningbezit van De Woonschakel betrof 511 sociale huurwoningen (1 minder dan in 2023). Daarmee komt het totaal aan (echte) sociale huurwoningen eind 2024 in de gemeente Drechterland op 1700 (incl. zorgwoningen/-eenheden). Dit is 19,5% van de 8.708 woningen in de gemeente Drechterland. Ultimo 2023 was dit 19,8%; dus percentage sociale huurwoningen is gedaald, ook omdat het aantal overige woningen (koop en vrije sector huur) is toegenomen met 106 woningen in 2024. Het totaal aantal woningen is gestegen van 8.456 eind 2022 naar 8.602 eind 2023, tot 8.708 eind 2024; een toename van 252 woningen (bron <https://allecijfers.nl/gemeente/drechteland/>).



2.2 Medemblik

Tabel 2. Regulier woningbezit Het Grootslag, **gemeente Medemblik** 31-12-2024 (exclusief zorgwoningen)

Woningtype / kern	Andijk	Wervershoof	Zwaagdijk-Oost	Totaal
Eengezinswoning (EGW regulier verhuurd)	437	576	29	1042
Appartement (APP regulier verhuurd)	141	203	0	344
TOTAAL	578	779	29	1.386
Waarvan gelabeld als seniorenwoning (alleen 55+ers kunnen deze woningen huren)	98 EGW 69 APP	50 EGW 117 APP	15 EGW	349
Waarvan gelabeld als jongerenwoning (jongeren van 18 t/m 27 jaar)	39 APP	18 APP		
Percentage van totale woningvoorraad in de kern en gemeente (Bron: Allecijfers.nl)	19,5%	21,6%	6,4%	7,1%*

In 2023 hebben we in de gemeente Medemblik geen nieuwbouwwoningen opgeleverd.

Er zijn geen woningen verkocht, maar wel 3 woningen aangekocht. De woningvoorraad met 3 toegenomen in 2024.

* 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.).

Aandeel sociale huur Medemblik slechts 23,3%

Het woningbezit van De Woonschakel betrof 2.972 woningen (gelijk aan 2023). Daarmee komt het totaal aan (echte) sociale huurwoningen eind 2024 in de gemeente Medemblik op 4.535 (incl. zorgwoningen/-eenheden). Dit is 23,27% van de 19.492 woningen in de gemeente Medemblik. Ultimo 2023 was dit 23,29%; percentage sociale huurwoningen is iets afgenomen, omdat het aantal overige woningen (koop en vrije sector huur) is toegenomen met 35 woningen. Het totaal aantal woningen is gestegen van 19.387 eind 2022 naar 19.454 eind 2023 tot 19.492 eind 2024; een toename van 105 woningen. (bron <https://allecijfers.nl/gemeente/medemblik/>)

2.3 Hoorn

Tabel 3. Regulier woningbezit woningstichting Het Grootslag, **gemeente Hoorn** 31-12-2024 (excl. zorgwoningen)

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

In 2024 hebben we in de gemeente Hoorn geen nieuwbouwwoningen opgeleverd.

Ook hebben we geen woningen aangekocht of verkocht. De woningvoorraad is dus gelijk aan die van eind 2023.

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** 31-12-2024 (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 wordt begin 2025 verkocht.

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). 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 en 2023 is dit verder onder druk komen te staan door de enorm gestegen energielasten. In 2024 nam het af, maar de energieprijzen gaan naar verwachting weer stijgen. Betaalbaarheid van het wonen wordt niet langer meer bepaald door huurprijzen alleen, maar vooral door de totale woonlasten.

We blijven nadruk leggen op betaalbare huurprijzen én woonlasten. In 2023 zijn we daarom gestart met de verduurzaming te versnellen omdat een verduurzaamde woning leidt tot fors lagere woonlasten.

Huurprijzen in 2024 (zittende huurders)

Eind 2024 zijn de huurprijzen die de huurders van Het Grootslag betalen als in onderstaande tabel verdeeld. Daaruit blijkt dat 88,7% 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.

Tabel 5 Woningbezit Het Grootslag naar huidig huurprijsniveau 31-12-2024

Huurprijsniveau Zittende huurders	Drechterland		Medemblik		Hoorn		Totaal	
	Aantal	cum	Aantal	cum	Aantal	cum	Aantal	cum
Woningen		%	woningen	%	woningen	%	woningen	%
<= € 454,47 (kwaliteitskortinggrens)	88	7,7%	125	8,5%	-	-	213	7,8%
> € 454,47 en <= € 650,43 (tot lage aftoppingsgrens)	924	88,2%	1.198	90,1%	91	73,4%	2.213	88,5%
> € 650,43 en <= € 697,07 (tot hoge aftoppingsgrens)	78	95,0%	96	96,6%	30	97,6%	204	96,0%
> € 697,07 en <= € 879,66 (tot liberalisatiegrens)	55	99,8%	48	99,9%	3	100%	106	99,9%
> € 879,66 (geliberaliseerd)	2	100%	2	100%	-	100%	4	100%
Totalen	1.147	100%	1.469	100%	124	100%	2.740	100%

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

Huuraanpassing 2024

De huuraanpassing per 1 juli 2024 was iets hoger dan inflatie, maar wel lager dan maximaal toegestaan (maximaal was een huursomstijging van 5,3% toegestaan). 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 2024 bedroeg gemiddeld 4,5%,
- De huuraanpassing per woning varieerde tussen 1% en 5,5%.
- We maakten geen gebruik van de mogelijkheid tot inkomensafhankelijke huurverhoging (we willen geen inkomenspolitiek voeren).
- Daarnaast hebben in 2024 nog enkele huurders de eenmalige huurverlaging gekregen tot € 577,91 netto huur. Deze landelijke regeling was er voor huurders met een lager inkomen die geen eenmalige huurverlaging in 2023 hadden gehad.

Streefhuren in 2024

De huurprijzen van sociale huurwoningen zijn gebaseerd op het woningwaarderingstelsel. Het aantal waarderingspunten 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 waarderingspunten wordt de wettelijke maximale huur bepaald. In ons huurbeleid gaan we uit van een streefhuur van maximaal 65% van de wettelijke maximale huurprijs. Eind 2024 bedroeg de gemiddelde streefhuur van onze woningen echter slechts 56%; dit is een gevolg van ons huurbeleid om



woningen bereikbaar te houden voor de laagste inkomens en daarom een groot deel van de huurprijzen te gaan ‘aftoppen’ op de 1^e en 2^e aftoppingsgrens (verlagen tot €650,43 resp. €697,07).

We hebben elke woning op basis van de kwaliteit 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. In het huurbeleid van 2024 was het uitgangspunt om 90% van onze woningvoorraad onder de lage aftoppingsgrens te houden (huurprijs dus max. €650,43).

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 2024 zijn de streefhuren als in onderstaande tabel verdeeld. Daaruit blijkt dat 90,1% van onze huurwoningen een streefhuur heeft tot de lage aftoppingsgrens.

Tabel 6 Woningbezit Het Grootslag naar streefhuren 31-12-2024*

Streefhuren	Aantal woningen o.b.v. streefhuur	% woningen (cumulatief)
<= € 454,47 (kwaliteitskortinggrens)	121	4,4%
> € 454,47 en <= € 650,43 (tot lage aftoppingsgrens)	2.347	90,1%
> € 650,43 en <= € 697,07 (tot hoge aftoppingsgrens)	223	98,2%
> € 697,07 en <= € 879,66 (tot liberalisatiegrens)	47	99,9%
> € 879,66 (geliberaliseerd)	2	100%
Totalen	2.740	100%

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



3. Verhuringen 2024

Het doel om minimaal 200 woningen opnieuw te verhuren is bij lange na niet gehaald.

In 2024 zijn er slechts 158 woningen opnieuw verhuurd; het laagste aantal in jaren. Onder meer door vertraging oplevering nieuwbouw die daardoor in 2025 opgeleverd wordt. Dit betreft de 28 appartementen aan de Tuinstraat in Hoogkarspel, de 12 appartementen aan de Dres in Westwoud en de 16 woonunits aan de Kleingouw in Andijk.

3.1 Verhuizingen regulier woningbezit

De mutatiegraad (aantal vrijkomende huurwoningen t.o.v. gehele woningbezit) binnen het regulier woningbezit bedraagt 6,1%. Dit is lager dan in 2023 en had nog lager kunnen zijn als we de doorstroomregeling niet hadden toegepast.

Bij de doorstroomregeling is het uitgangspunt dat we 20% tot 30% 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 2024 zijn er dankzij de doorstroomregeling 20 huurwoningen van Het Grootslag vrijgekomen die anders niet waren vrijgekomen. Een groot deel van die huurders stroomden door naar een seniorenwoning.

Tabel 6, Verhuisgraad/Mutatiegraad reguliere huurwoningen 2020-2024 (exclusief nieuwbouw)

Jaar	2024	2023	2022	2021	2020
Mutatiegraad bestaand bezit	6,1%	6,27%	6,45%	6,41%	6,89%

Verhuurde woningen per kern

Genoemde woningen zijn als volgt verdeeld over de kernen.

Tabel 7, Opnieuw verhuurde woningen per kern in 2024

Kern	Totaal
Andijk	41
Wervershoof	52
Hoogkarspel	36
Oosterblokker	3
Venhuizen	11
Westwoud	3
Zwaagdijk-Oost	3
Hoorn	9
Totaal	158

Reguliere verhuur, inclusief extramurale zorgwoningen (d.w.z. bewoner huurt de zorgwoning)

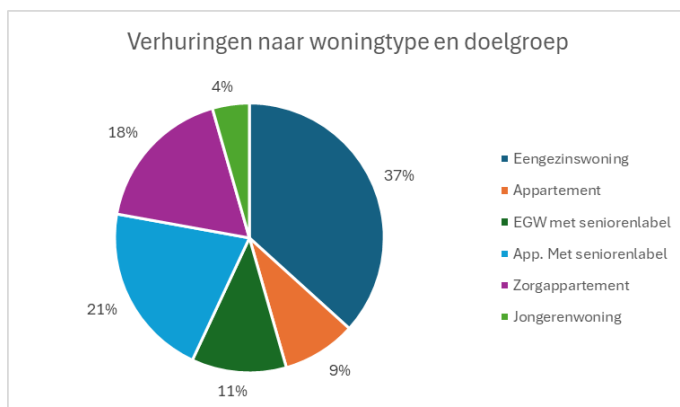
De mutatiegraad/verhuisgraad ligt opnieuw op een laag niveau (6,1%). Dit heeft alles te maken met de huidige krapte op de woningmarkt. Er is te weinig aanbod van sociale huurwoningen, dit is het gevolg van overheidsbeleid en het uitblijven van voldoende nieuwbouw van sociale huurwoningen. Door de gestegen koopprijzen de afgelopen jaren is het daarnaast voor vrijwel al onze huurders bijna onmogelijk om door te stromen naar een koopwoning.



Verhuringen naar woningtype en doelgroep

Als we de 158 woningen die we opnieuw verhuurd hebben uitsplitsen naar woningtype, dan ontstaat het volgende overzicht.

Figuur 1, Verhuringen naar woningtype en doelgroep in 2024



Opvallend is dat 50% van de verhuringen woningen betreft die gelabeld zijn als seniorenwoning of zorgwoning. Voor reguliere woningzoekenden betreft het: 37% eengezinswoningen, 9% appartementen voor alle leeftijden en 4% appartementen voor jongeren.

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).

Bij de zorgwoningen die we aan zorginstellingen verhuren en waarbij wonen en zorg ineen wordt geboden is er sprake van opvang; er wordt in die gevallen 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 'extramurale' zorgwoningen komen dan ook alleen terug in bovenstaand overzicht.

In 2024 zijn er 28 (extramurale) zorgwoningen opnieuw verhuurd van de 222 extramurale zorgwoningen; daarmee komt de mutatiegraad/verhuisgraad op 12,6%. Dat wil zeggen dat elk jaar ongeveer 1 op de 8 van deze zorgwoningen vrij komt voor verhuur.



3.3 Verhuur naar doelgroep

Via Woonmatch worden de sociale huurwoningen in de regio West-Friesland verdeeld. In 2024 waren er 26.212 actieve woningzoekenden. Het aantal vrijgekomen huurwoningen (aanbod) was in 2024 in regio 1.340 woningen. (In 2023 was dit 1.230 woningen in 2022 zijn er 1.553 woningen opnieuw verhuurd). Het is iets meer dan in 2023, maar wel een stuk lager dan de jaren ervoor. De oorzaak daarvan ligt in de achterblijvende nieuwbouw in combinatie met een verstopte woningmarkt.

Op regionaal niveau zijn er 444 woningen (33%) hiervan direct bemiddeld voor aandachtsgroepen. Dit is een daling t.o.v. 2023, toen werd 39% van de vrijkomende sociale huurwoningen direct bemiddeld.

De aandachtsgroepen 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.

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 158 verhuurde woningen door Het Grootslag zijn toegewezen aan regulier woningzoekenden en hoeveel aan aandachtsgroepen. Uit onderstaande tabel blijkt dat in 2024 31% van de verhuurde woningen is toegewezen via directe bemiddeling aan aandachtsgroepen.

Aantal opnieuw verhuurde woningen Het Grootslag naar doelgroep (2024)

Doelgroepen	Medemblik	Drechterland	Hoorn	Totaal
Regulier woningzoekenden	29 (30%)	7 (13%)	2 (22%)	38
Senioren naar seniorenwoning	10 (19%)	8 (15%)	5 (56%)	23
Jongeren naar jongerenwoning	2 (2%)			2
Woningruil	2 (3%)	2 (3%)		4
Doorstromer naar seniorenwoning	18 (19%)	8 (15%)		26
Doorstromers overig	11 (11%)	5 (9%)	-	16
Totaal regulier (min. 50% per gemeente)	72 (75%)	30 (57%)	7 (78%)	109 (69%)
Aandachtsgroepen:				
Statushouders	11 (11%)	5 (9%)	-	16
Maatschappelijke Uitstroom MO/BW	3 (3%)	-	-	3
Urgenten via RUC (max. 20%)	4 (4%)	1 (2%)	-	5
Urgentie Leefbaar	2 (2%)	4 (8%)	-	6
Zorgwoning o.b.v. zorgindicatie	4 (4%)	11 (21%)	-	15
Zorginstelling	-	2 (4%)	2 (22%)	4
Ex-gedetineerde	-	-	-	-
Totaal verhuurd aandachtsgroepen	24 (25%)	23 (43%)	2 (22%)	49 (31%)
Totaal verhuurd	96	53	9	158

In de prestatieafspraken is afgesproken dat we minimaal 50% verhuren aan regulier woningzoekenden. Daarnaast is met gemeente Medemblik en Drechterland het volgende afgesproken. Maximaal 20% verhuren aan urgenten via de Regionale Urgentie Commissie (RUC) en statushouders gezamenlijk. Er is respectievelijk 15% en 11% van de woningen is verhuurd aan deze doelgroepen.

Voor de Uitstroom Maatschappelijke Opvang/ Begeleid Wonen bieden we elk jaar 13 woningen aan, ook in 2024 (dit komt uit de regionale samenwerkingsovereenkomst uitstroom MO/BW); 6 in Drechterland en 7 in Medemblik. Er zijn slechts 3 kandidaten MO/BW aangeboden door de Regionale Toegang.



3.4 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. In Medemblik en Drechterland is deze voorraad slechts iets meer dan 20%. Dus in een beperkte voorraad wordt de vraag naar huisvesting van aandachtsgroepen neergelegd, zoals ook de huisvesting van statushouders.

In 2023 is vanuit gemeente Medemblik aangegeven dat we nareizigers alvast mochten meetellen als gerealiseerd (in overleg met COA had de gemeente dit besloten). In onze rapportages over 2023 kwamen we uit op nog te plaatsen personen voor 2023 als volgt. Medemblik: een achterstand van 3 personen; Drechterland een achterstand van 13 personen.

De gemeente Medemblik kwam in het eerste kwartaal van 2024 weer op eerdere afspraken terug. De achterstand eind 2023 waar we mee moeten rekenen bij de start van 2024 is daardoor hoger uitgevallen voor de gemeente Medemblik.

Taakstelling en aantal gehuisveste statushouders in 2024 (personen)

	Achterstand Het Grootslag uit 2023	Taakstelling Het Grootslag 1e helft 2024		1e helft 2024		2e helft 2024			
				Taakstelling Het Grootslag 1e helft 2024 incl achterstand	Gerealiseerd personen 1e helft 2024	Achterstand Het Grootslag op 1 juli 2024	Taakstelling Het Grootslag 2e helft 2024 incl achterstand	Gerealiseerd personen 2e helft 2024	Nog te plaatsen taakstelling 2024
Medemblik	16	17	(35%)	33	16	17	33	14	19
Drechterland	13	14	(65%)	27	4	23	36	9	27

Het betekent dat we nog een forse opgave hebben die niet haalbaar is met reguliere huisvesting. Dit heeft alles te maken met het achterblijven van nieuwbouw en het beperkt aantal vrijkomende huurwoningen. Er zijn slechts 7 woningen zonder seniorenlabel in Drechterland aan regulier woningzoekenden verhuurd. In Medemblik bedroeg het slechts 29 reguliere woningen zonder seniorenlabel. De rest van de verhuuringen is verhuurd met voorrang aan senioren of aandachtsgroepen.

Huisvesting minderjarige statushouders (AMV-ers)

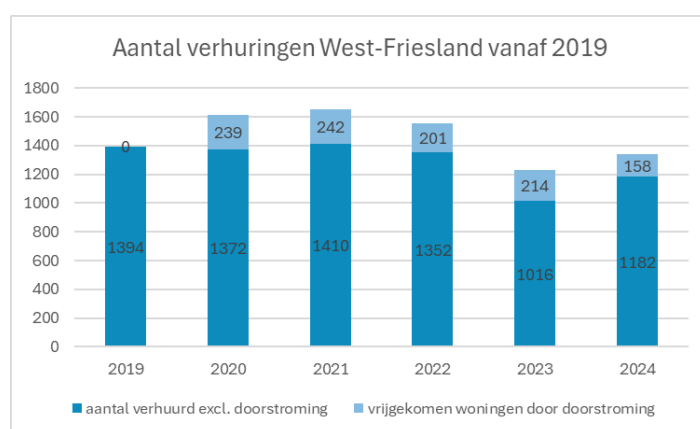
We hebben in het 4^e kwartaal een eengezinswoning aan de Europasingel in Wervershoof aangeboden aan de gemeente Medemblik voor de huisvesting van vier AMV-ers. Jeugdzorginstelling Parlan huurt de woning dan van ons en geeft begeleiding aan de jongeren. Sinds oktober huurt Parlan de woning. In december hebben we omwonenden uitgenodigd voor een informatiebijeenkomst. Hierbij waren medewerkers van de gemeente, Parlan en Nidos (voogdij-instelling) aanwezig. Vanaf januari 2025 gaan de minderjarige statushouders er wonen met begeleiding van Parlan. We hebben ook een samenwerkingsovereenkomst gesloten met de gemeente, Parlan en Nidos over de rolverdeling tijdens de bewoning en de werkwijze als de 4 jongeren uitstromen naar een zelfstandige woning.



3.5 Doorstroommodel – dieptepunt verhuringen iets gedempt

In 2020 zijn de sociale verhuurders in de regio West-Friesland overgestapt op het doorstroommodel in de woonruimteverdeling. Afgesproken werd 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 dat vooral veel senioren doorstromen naar een seniorenwoning. We labelen daarom veel seniorenwoningen als doorstroomwoning waardoor er onder andere eengezinswoningen vrij komen. Het leidt ertoe dat er meer verhuringen plaatsvinden t.o.v. de situatie zonder doorstroommodel. Ondanks dat neemt het totaal aantal verhuringen in de regio af, met 2023 als dieptepunt met 1230 verhuringen. In 2024 zijn er 1340 verhuurd, iets meer woningen dan in 2023, maar nog steeds minder dan de jaren daarvoor.

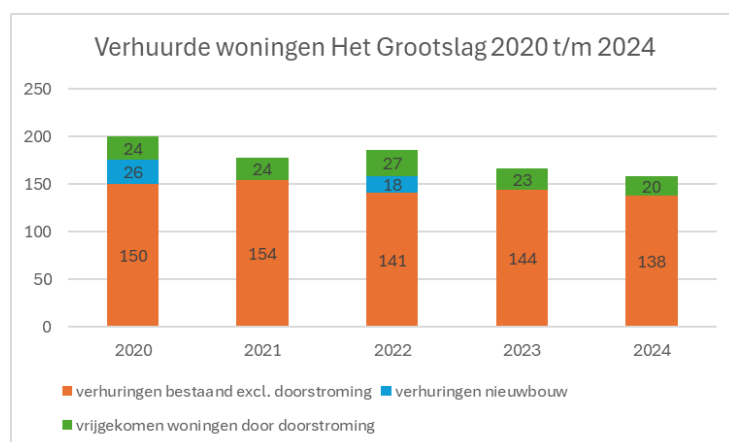
Aantal verhuurde sociale huurwoningen in de regio West-Friesland van 2019 t/m 2024



Extra vrijgekomen huurwoningen kan dieptepunt niet voorkomen

Er zijn in 2024 in de regio in totaal 158 huurwoningen extra vrijgekomen die anders niet waren vrijgekomen als we het doorstroommodel niet hadden gehad. Het aantal vrijgekomen huurwoningen (aanbod) was in 2024 in de regio 1.340 woningen, anders waren er slechts 1.182 vrijgekomen. Dus een toename van 13% vrijgekomen huurwoningen. Desondanks is het nog steeds een laag aantal vergeleken met het verleden.

Aantal verhuurde sociale huurwoningen Het Grootslag 2020 t/m 2024 (excl. verhuur intramuraal zorgvastgoed)



Ook bij Het Grootslag zie je een dalende lijn in het aantal verhuringen in de afgelopen jaren. Door het uitblijven van nieuwbouw wordt dat nog eens versterkt. Het aantal verhuringen was nog lager geweest zonder het doorstroommodel. Er zijn namelijk 20 woningen extra vrijgekomen in 2024 dankzij het doorstroommodel. Zonder dit model hadden we slechts 138 woningen verhuurd.



3.6 Huurwoningen met verkooplabel

Binnen onze woningportefeuille hebben 257 woningen een verkooplabel eind 2024. De reden hiervan is de mindere mate waarin wij de woningen binnen onze vastgoedportefeuille vinden passen. 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 2024 is er geen huurwoning verkocht. Reden hiervan is het hierboven geschetste afnemende aanbod in combinatie met toenemende vraag naar sociale huurwoningen (kortom: crisis).

We hebben daarnaast 4 woningen die we in het verleden hebben verkocht als Koopzekerwoning (met een verlaagde koopprijs via een constructie 'Maatschappelijk Gebonden Eigendom') weer teruggekocht. Ook hebben we 1 woning aangekocht die we in het verleden aan een huurder hadden verkocht.

Daardoor is onze woningvoorraad sociale huurwoningen met 5 toegenomen in 2024.

3.7 Sloopurgenten en tijdelijke verhuur leegstandswet

In verband met de herstructurering van voormalige seniorenwoningen aan de Woudlust in Westwoud en Simon Koopmanstraat in Wervershoof zijn we actief bezig met de herhuisvesting van de zittende huurders in verband met sloop. Bewoners van deze woningen worden met voorrang geherhuisvest. Een groot deel van de huurders van de woningen aan de Woudlust en Simon Koopmanstraat zijn inmiddels met voorrang verhuisd. In het kader van leegstandsbeheer verhuren we de leegkomende woningen tijdelijk, zodat de buurt niet wordt geconfronteerd met langdurige leegstand en de schadelijke effecten daarvan voor de leefbaarheid. Eind 2024 betrof het 15 woningen in Westwoud en 7 woningen in Wervershoof.

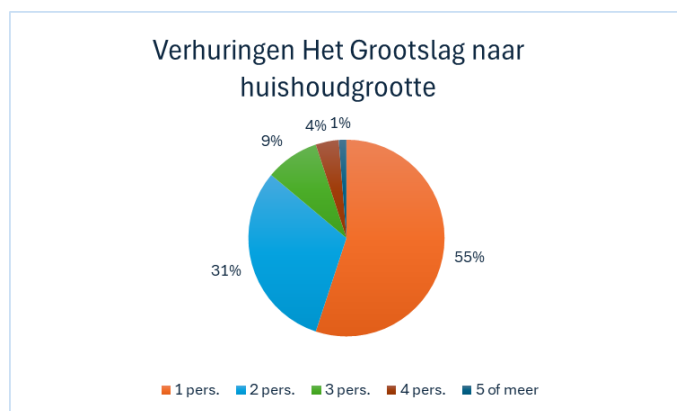
Daarnaast hebben we sinds 2022 de voormalige pastorie aan De Nes in Onderdijk in de verkoop staan. We verwachten deze begin 2025 te verkopen.

3.8 Verhuur naar huishoudtype

Van de ruim 26.000 actief woningzoekenden in West-Friesland bestaat 88% uit 1- en 2-persoonshuishoudens; 59% bestaat uit 1-persoonshuishoudens. Wij en de andere sociale verhuurders verhuren daarom verreweg de meeste woningen aan alleenstaanden.

Het woningbezit van Het Grootslag bestaat voor bijna de helft uit eengezinswoningen (zonder seniorenlabel, maar het aanbod is slechts 37% omdat deze woningen minder vaak leegkomen dan appartementen. Opvallend is dat 50% van de verhuringen woningen betreft die gelabeld zijn als seniorenwoning of zorgwoning. Deze groep bestaat uit 1- en 2-persoonshuishoudens.

Figuur 2, Verhuringen Het Grootslag naar omvang huishouden (2024)

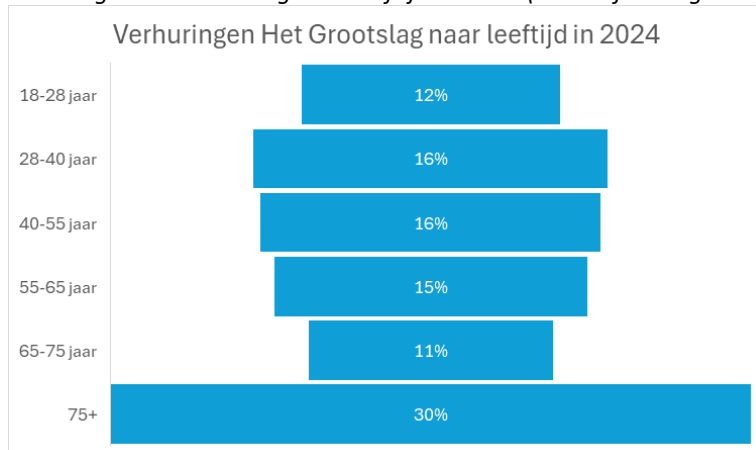


Het aantal verhuringen aan 1- en 2- persoonshuishoudens betrof 86%.

Aan gezinnen met 3 of meer personen logischerwijs 14%.



Verhuringen Het Grootslag naar leeftijd in 2024 (incl. zelfstandige zorgwoningen)



De verhuringen aan 55+ers is groot: 56% van onze verhuringen!
In 2024 betrof 50% van de verhuringen senioren- en zorgwoningen.

3.9 Passend toewijzen op basis van inkomen

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. Sinds 2022 moeten woningcorporaties minimaal 92,5% of 85% van hun vrijkomende sociale woningvoorraad verhuren aan de sociale doelgroep met lagere inkomens; het percentage is afhankelijk van de lokale afspraken.

Er is één maximuminkomen voor éénpersoonshuishoudens (tot €47.699 in 2024) en één voor meerpersoonshuishoudens (tot €52.671 in 2024). 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 2024 hebben wij aan deze norm voldaan. De sociale huurwoningen zijn namelijk als volgt toegewezen: 93,1% aan huishoudens met een inkomen tot €47.699; 3,1% van € 47.699 tot €52.671; en 3,8% aan huishoudens met een inkomen hoger dan €52.671.

Passend toewijzen aan kandidaten met een laag inkomen

Sinds 1 januari 2016 moeten woningcorporaties 'passend toewijzen'. Het idee hiervan was om de uitgaven aan de huurtoeslag te beperken. Dat mensen met een laag inkomen zoveel mogelijk een woning met een lage huurprijs gaan huren.

Deze regelgeving vereist dat wij aan minimaal 95% van de huishoudens met een laag inkomen (1 persoon max. €27.725; 2 of meer personen max €37.625) alleen een woning mogen toewijzen met een huur op of onder de 1^e of 2^e aftoppingsgrens afhankelijk van de huishoudgrootte.

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

- Bij één- en tweepersoonshuishoudens: maximaal € 650,43 (prijspeil 2024)
- Bij drie- en meerpersoonshuishoudens: maximaal € 697,07 (prijspeil 2024)

In 2024 hebben we aan deze norm voldaan: aan 99% van deze groep nieuwe huurders hebben we een woning verhuurd met een huurprijs die passend was.



4. Woningzoekenden en wachttijden

We zien het vrijkomende aanbod van huurwoningen verder afnemen: de verhuis-/mutatiegraad in de bestaande woningvoorraad neemt af en de nieuwbouw van (huur)woningen is veel te beperkt. In 2023 en 2024 hebben we geen nieuwbouw opgeleverd, ondanks al onze inspanningen richting gemeenten. Feit is dat we al jaren niet meer kunnen voldoen aan de vraag. Dit vertaalt zich in afnemende slaagkansen voor woningzoekenden.



4.1 Woonmatch

Er is in West-Friesland sprake van een regionaal systeem voor woonruimteverdeling (Woonmatch WF). Hierin werkten in 2024 in totaal 4 corporaties (Intermaris, De Woonschakel, WelWonen en Het Grootslag) en 2 gemeentelijk woningbedrijven (Koggenland en Opmeer) samen.

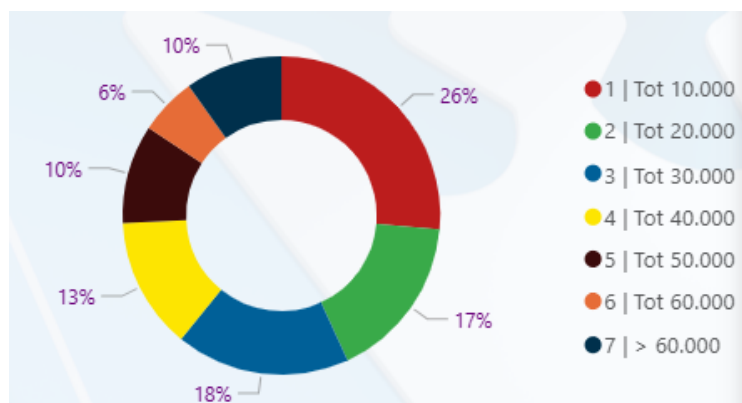
Woningzoekenden kunnen zich gratis inschrijven. De volgordebepaling werkt op basis van inschrijfduur.

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 heeft het doorstroommodel dat in 2020 is geïntroduceerd erger voorkomen; zou het doorstroommodel er niet geweest zijn, dan was het aanbod nog lager geweest.

De combinatie van gratis inschrijven en het 'sparen van wachttijd' zorgt logischerwijs voor heel veel woningzoekenden. Meer dan 100.000 woningzoekenden staan ingeschreven. In 2024 waren er ruim 26.000 actief woningzoekenden (dat wil zeggen minimaal 1x gereageerd hebben op een woning in 2024). Hieronder wat meer duiding naar het profiel van de woningzoekenden.

Inkomen woningzoekenden

Actief woningzoekenden West-Friesland in 2024, naar inkomen

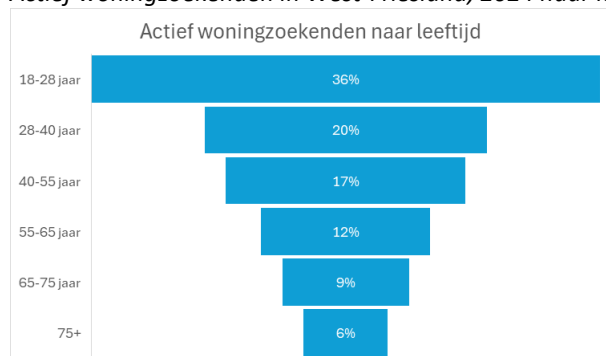


Uit bovenstaande tabel blijkt dat 61% van de actief woningzoekenden een laag inkomen heeft (maximaal €30.000 per jaar), waardoor deze zijn aangewezen op sociale huur van maximaal €650,- (in 2024) .



Leeftijd woningzoekenden

Actief woningzoekenden in West-Friesland, 2024 naar leeftijd



Het aandeel jongeren van 18 t/m 27 jaar dat actief een woning zoekt in West-Friesland is 36% van alle actief woningzoekenden. De groep 28 t/m 54 jaar is vrijwel even groot: 37%.

Opvallend is dat senioren boven de 65 jaar slechts 15% van de actief woningzoekenden betreft. Ook wel logisch, want deze groep heeft de grootste slaagkans door lange inschrijffaren en/of een zorgindicatie die voorrang geeft.

4.2 Inschrijftijd 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 door uitblijven van nieuwbouw, toename van het aantal huishoudens en de toename van aandachtsgroepen die we moeten huisvesten. Effecten hiervan zijn de teruglopende verhuisgraad, het gebrek aan passende alternatieven en de toename van directe bemiddeling van aandachtsgroepen.

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 2024 ligt net als voorgaande jaren beduidend boven deze norm: in 2024 voor reguliere woningen 7,5 jaar en voor seniorenwoningen 3 jaar actieve zoekduur. Gemiddeld 5,5 jaar. Actieve zoekduur kun je niet los zien van de inschrijftijd bij Woonmatch van een woningzoekende. Iemand gaat namelijk pas naar een woning zoeken als deze ook kans heeft door genoeg inschrijffaren. Inschrijffaren is daarom een goede en misschien wel betere graadmeter voor de woningnood.

Gemiddeld aantal reacties per woning en benodigde inschrijffaren woningzoekende West Friesland 2024

Gemeente	Reacties / inschrijfduur	2024	2023
Drechterland	Gem. reacties per woning	410	295
	Inschrijfduur woningzoekende	14,7 jaar	13,2 jaar
Hoorn	Gem. reacties per woning	380	344
	Inschrijfduur woningzoekende	10,5 jaar	9,8 jaar
Medemblik	Gem. reacties per woning	291	308
	Inschrijfduur woningzoekende	12,2 jaar	10,2 jaar
West-Friesland	Gem. reacties per woning	325	305
	Inschrijfduur woningzoekende	11,4 jaar	10,8 jaar



De gemiddelde inschrijftijd van een woningzoekende die een woning kan gaan huren is inmiddels al 11,4 jaar in West-Friesland. In Drechterland zelfs 14,7 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 nieuwbouwappartement op een gewilde locatie.

4.3 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 aandachtsgroepen: 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; in 2023 en 2024 heeft Het Grootslag geen nieuwbouw kunnen opleveren.

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 aanstaande Wet Regie Volkshuisvesting is vastgelegd dat bij nieuwbouw twee derde van de te realiseren woningen betaalbaar (middenhuur en betaalbare koop) moet zijn en tenminste 30% sociale huur.

Wij werken van harte mee aan het realiseren van sociale en betaalbare nieuwbouw!





5. Leefbaarheid

Dit hoofdstuk is bedoeld om inzicht te geven in de ontwikkeling van de leefbaarheid in de wijken waar Het Grootslag actief is. Deze informatie kan gebruikt worden in de samenwerking met gemeenten om de leefbaarheid in wijken te verbeteren of op peil te houden.

5.1 Landelijke trends van invloed op de leefbaarheid

Het overheidsbeleid van de afgelopen jaren is van grote invloed geweest op de leefbaarheid in de buurten met sociale huurwoningen. Je ziet onder meer de volgende ontwikkelingen.

Het weren van midden- en hogere inkomens uit de sociale huursector

De inzet van het beleid was gericht op een kleinere sociale huursector en bedoeld voor met name de laagste inkomens. Waarbij sinds 2016 het passend toewijzen is ingezet om midden- en hogere inkomens te weren uit de sociale huursector. Door die veranderende instroom wonen er meer en meer mensen met een (erg) laag inkomen in corporatiewoningen dan mensen met een middeninkomen of een hoog inkomen.

Meer kwetsbare bewoners

Sinds 2015 heeft de overheid ingezet op de extramuralisering van zorg waardoor cliënten die voorheen in (psychiatrische) zorginstellingen woonden en cliënten uit de maatschappelijke opvang en begeleid wonen zoveel mogelijk worden gehuisvest in de wijk. De extramuralisering vindt in de praktijk alleen plaats naar corporatiewoningen. Dit leidt tot meer kwetsbare bewoners in een wijk met corporatiewoningen. De kwetsbare groepen hebben een verminderde zelfredzaamheid. Velen hebben zorg, ondersteuning of begeleiding nodig. En door hun verminderde zelfredzaamheid zijn ze vaak ook minder goed in staat om anderen bij te staan. Daardoor neemt ook de zogenaamde 'samenredzaamheid' in corporatiebuurten af. Tegelijkertijd met de toename van kwetsbare groepen, neemt ook de overlast van burens (en buurtgenoten) toe in het corporatiebezit.

Toename overlast

Dat zowel het aantal kwetsbare huishoudens als de overlast toenemen, is niet toevallig. De instroom van de laagste inkomens lijkt op zichzelf niet het probleem. Maar waar die huishoudens met de laagste inkomens mensen zijn met psychiatrische problematiek, met een licht verstandelijke beperking of mensen zonder werk, is er wel een directe relatie met de toename van overlast en de verslechtering van de leefbaarheid.

5.2 Leefbaarheidsbeleid Het Grootslag

We willen bewoners een prettige woonomgeving bieden: een omgeving die schoon, heel en veilig is en waar bewoners prettig met elkaar samenleven. Daarom streven we naar een goede mix van verschillende bewoners, woningtypes, prijsklassen en koop- en huurwoningen. In onze aanpak staat de menselijke maat voorop en we hebben daarbij extra aandacht voor kwetsbare huurders. We kiezen voor een persoonlijke benadering en brengen zaken vanuit samenwerking tot stand.

Samenwerking

De leefbaarheid in wijken met veel sociale huurwoningen staat onder druk onder meer door de toename van kwetsbare bewoners. Hiermee neemt de sociale draagkracht in huurwijken af. Het Grootslag werkt daarom nauw samen met zorg- en welzijnsorganisaties zoals Vrijwilligerspunt, Seniores Piores, Wonen Plus en Buurtbemiddeling. Alleen door samenwerking kunnen we de problematiek het hoofd bieden.



Samenredzaamheid buurten vergroten

De kwetsbare groepen hebben een verminderde zelfredzaamheid. Velen hebben zorg, ondersteuning of begeleiding nodig. Maar door hun verminderde zelfredzaamheid zijn ze vaak ook minder goed in staat om anderen bij te staan. Daardoor neemt ook de zogenaamde 'samenredzaamheid' in corporatiebuurten af. We willen samen met partijen onderzoeken om huurders weer meer en beter te betrekken bij hun eigen woonomgeving.

Schuldhelpverlening

We spannen ons in om schuldenproblemen bij onze huurders vroegtijdig te signaleren. We gaan op huisbezoek, bieden betalingsregelingen aan, en zoeken de samenwerking met maatschappelijke partners voor hulp aan deze huurders. Huurachterstanden melden we bij de gemeente. Het doel van onze aanpak is een schuldenvrije huurder en daarmee het voorkomen van huisuitzetting.

5.3 Leefbaarheid in de praktijk

Zoals eerder geschetst wordt de leefbaarheid in een wijk in hoge mate bepaald door het aantal kwetsbare huurders. De instroom van meer kwetsbare huurders maakt een wijk ook kwetsbaarder. Daarom is het van belang de instroom van nieuwe huurders onder de loep te nemen.

5.3.1. Instroom aandachtsgroepen Het Grootslag

Zoals ook uit paragraaf 3.3. blijkt, is er een behoorlijke instroom van aandachtsgroepen in de regio en bij Het Grootslag. Op regionaal niveau is 33% van de verhuurde woningen in 2024 direct bemiddeld voor aandachtsgroepen. Bij Het Grootslag is 31% van de verhuurde woningen direct bemiddeld in 2024.

De aandachtsgroepen 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 i.v.m. Leefbaarheid), woningzoekenden met zorgindicatie via een wachtlijst van de zorginstelling, en ex-gedetineerden.

Veel van deze groep zijn kwetsbaar en hebben (tijdelijk) begeleiding nodig bij het wonen. Met name de groep die uit de maatschappelijke opvang / begeleid wonen komt, is het meest kwetsbaar.

5.3.2. Overlast en sociaal beheer

Door de toename van kwetsbare huurders, onder andere omdat door de extramuralisering van zorg deze in de wijk gaan wonen, zie je bij deze groep vaker overlast door verward gedrag.

Maar niet alleen deze groep huurders geeft overlast. Bij onze aanpak van overlast sturen we in eerste instantie bij meldingen op de eigen verantwoordelijkheid. Pas als sprake is van serieuze problematiek, zorgen wij voor oplossingen, zo nodig in samenwerking met derden.

In 2024 hebben we 139 meldingen van overlast ontvangen. In onderstaande tabel staan de redenen. We zijn vervolgens met 141 huurders in gesprek gegaan als 'beklaagden' in een overlastzaak.

Zo nodig tot en met een aanpak in de vorm van overlastmaatregelen. In een aantal kwesties heeft dit ook tot een juridische procedure geleid.

In onderstaande tabel zijn de overlastmeldingen en het aantal huurders dat het betreft, uitgesplitst naar onderwerp.



Overlast en sociaal beheer

Aantal overlastmeldingen in 2024			in 2023	
Onderwerp	Aantal meldingen	Aantal beklaagden	Aantal meldingen	Aantal beklaagden
Hennepplantage/drugs	3	3	1	1
Gedrag (agressie / verward gedrag)	78	28	66	31
Geluidsoverlast	20	14	29	20
Hangjongeren	1	0	5	0
Huisdieren	1	4	5	7
Stalking	1	1	2	2
Stank	5	3	1	1
Tuin	23*	71*	33*	67*
Vandalisme	0	0	5	2
Vervuiling/ongedierte	4	7	6	6
Woonfraude (vermoeden)	3	10	2	6
Totaal overlastzaken / beklaagden	139	141	155	143

* Grootste deel van de tuinzaken in 2023 en 2024 zijn constatering door leefbaarheidsmedewerkers

Daarnaast hebben we 36 meldingen van huurders of constatering van medewerkers Leefbaarheid met als achtergrond een sociale aanleiding, anders dan overlast. Uit onderstaande tabel blijkt dat het aantal ten opzichte van 2023 is toegenomen. In 2024 zijn we gestart met pilot Helden van de Buurt waarbij huurders hulp krijgen bij zware huis- en tuinklussen (later daarover meer).

Aantal gestarte zaken 'sociaal beheer' in 2024

Onderwerp	Aantal zaken 2024	Aantal zaken 2023
Achter de voordeur (Huiselijk geweld/intimidatie)	2	1
Overlijden huurder zonder nabestaanden/erven	6	2
Zorgen over een huurder (o.a. inzet Vangnet & Advies GGZ)	14	8
Inzet/aanmelding bij Helden van de Buurt	14	n.v.t.
Totaal	36	11

5.3.3. Buurtbemiddeling

In de gemeente Drechterland maken we gebruik van Buurtbemiddeling door Stichting Netwerk. We hebben hiervoor een samenwerkingsovereenkomst afgesloten met de gemeente Drechterland en Stichting Netwerk. In de gemeente Medemblik kunnen we sinds 2023 gebruik maken van Buurtbemiddeling door Stichting De Bemiddelingskamer.

Buurtbemiddeling is de eerste optie om problemen of ruzies tussen bewoners op te lossen als zij daar samen niet uitkomen. Buurtbemiddeling wordt ingezet bij lichte vormen van woonoverlast. Doelen van de buurtbemiddeling zijn het verminderen van woonoverlast, escalaties voorkomen en het herstellen van de onderlinge communicatie tussen bewoners.



5.3.4. Partners in zorg en aanpak overlast

Voor complexe casussen, waarbij er problemen op meerdere leefgebieden spelen bij een huurder, kunnen we terecht bij het Zorg- en Veiligheidshuis: een netwerk van samenwerkingspartners van de corporatie, zoals politie, gemeente, GGZ, jeugdhulp, etc. Alle partners kunnen een casus inbrengen. Samen analyseren we het probleem en maken we een plan van aanpak.

We werken samen met zorgpartners en gemeenten op basis van het Samenwerkingsconvenant Zorg- en Veiligheidshuis. Met dit convenant zijn afspraken rondom de samenwerking tussen verschillende partijen geformaliseerd en vastgelegd.

Andere partners waar we regelmatig contact mee hebben zijn het GGD Meldpunt Vangnet en Advies, GGZ en verschillende zorgpartners die ambulante begeleiding geven aan huurders. Bijvoorbeeld Leviaan, Esdégé-Reigersdaal, Omring, WilgaerdenLeekerweide, Legers des Heils, DnoDoen et cetera.

5.3.5. Samenwerking integrale aanpak woonoverlast

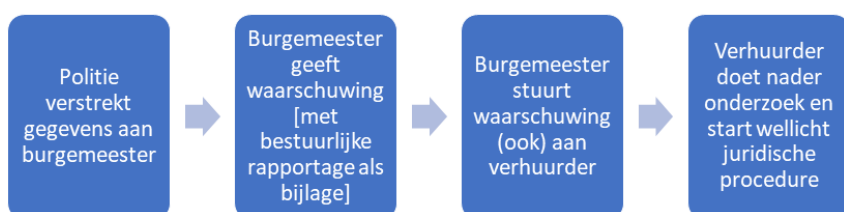
Zoals in de prestatieafspraken met de gemeente Medemblik was afgesproken hebben we in 2023 met de gemeente Medemblik een samenwerkingsovereenkomst (SOK) voor de integrale aanpak van woonoverlast afgesloten. De SOK moet ervoor zorgen dat ketenpartners onderling weten wat ze van elkaar mogen en kunnen verwachten. Complexe woonoverlast vraagt om een integrale goed afgestemde aanpak. Hierbij is het van belang dat gegevens die nodig zijn om de woonoverlast effectief aan te pakken met elkaar gedeeld kunnen worden. De bedoeling is dat woonoverlast adequaat wordt aangepakt door de integrale aanpak, waardoor de kans op escalatie vermindert, er meer oog is voor omwonenden en de overlast gevende bewoner(s) beter worden geholpen.

Informatiedeling bij extreme overlast

Informatiedeling blijft echter een punt van aandacht bij de aanpak van extreme woonoverlast. We blijven druk zetten dat wij informatie van de politie krijgen in zaken met extreme overlast waarbij ontruiming de enige oplossing is. De politie wil alleen aan de gemeente, via een bestuurlijke rapportage aan de burgemeester, informatie delen. De burgemeester kan vervolgens bepalen of, en zo ja welke gegevens hij of zij deelt met de corporatie in het geval een corporatie tot ontruiming wil overgaan vanwege extreme overlast door een huurder.

Bij de Ministeries van Binnenlandse Zaken en Justitie en Veiligheid is ook doorgedrongen dat de huidige praktijk niet ten goede komt aan de leefbaarheid en ook nadelig kan zijn voor kwetsbare burgers. Vanuit het expertteam woonoverlast, de VNG, en de G4 (4 grote steden) zijn er heel veel gesprekken geweest met het ministerie over het rechtstreeks kunnen delen van informatie tussen de politie en de woningcorporatie. De wet moet hiervoor worden aangepast met een machtigingsbesluit. De demissionaire minister heeft eind 2023 aangegeven dat zij hierover geen besluit wil gaan nemen en het geen prioriteit heeft. Dit is heel vervelend omdat alle actoren, zoals bovengenoemd, al jaren hier mee bezig zijn. Het is nu niet mogelijk om samenwerkingsconvenanten tussen politie, woningcorporatie en gemeente af te sluiten omdat de politie deze niet ondertekent.

In 2024 heeft de evaluatie met ketenpartners plaatsgevonden en de informatiedeling is opnieuw besproken. De gemeente Medemblik en politie geven aan volgens onderstaand proces te handelen (conform informatie Centrum Criminaliteitspreventie en Veiligheid).



De burgemeester weegt zelf af of hij de gegevens verstrekt middels een waarschuwingsbrief aan de verhuurder; dit is niet vanzelfsprekend. Met de waarschuwing en de verkregen gegevens kan de verhuurder vervolgens ook stappen zetten.



5.3.6. Schuldhulpverlening

We werken al een paar jaar samen met gemeenten binnen het project 'Vroeg-erop-af'. Per 1 januari 2021 is de wetswijzing op de Wet gemeentelijke schuldhulpverlening van kracht. Met deze wijziging is vroegsignalering van schulden op basis van signalen door derden een wettelijk taak voor gemeenten geworden. Vroegsignalering is een werkwijze die veel voordelen heeft, met name dat de gemeente daardoor het overzicht heeft over schulden van huur, energie en zorgverzekering. En daarnaast als er sprake is van problematische schulden trekken we hier samen in op en nemen we in goed overleg met elkaar en bewoners maatregelen. We gaan met medewerkers van de gemeenten Medemblik en (hopelijk in de toekomst ook Drechterland) gezamenlijk op huisbezoek.

Het risico bij deze werkwijze is dat het tot een verhoging van schulden kan leiden. Melding naar de gemeente vindt plaats na 1 maand, en wordt feitelijk in de 2de maand opgepakt. De vervolgaanpak door de gemeente moet vervolgens binnen 4 weken duidelijk zijn.

In deze periode loopt de huurachterstand verder op. Als de hulp dan uiteindelijk gerealiseerd wordt, is er vaak sprake van schuldhulpverlening met als gevolg een verzoek tot schuldsanering. Zoals ook uit onderstaande paragraaf blijkt is een strak incassoproces en snelle schuldhulp in het belang van de huurder met schulden. Van belang is dat gemeenten het schuldhulpproces efficiënt inrichten met genoeg medewerkers in de uitvoering, in het belang van de burger met schulden.

5.3.7. Sociaal verantwoord incasseren

Wij zijn van mening dat een strak incassobeleid een sociaal beleid is; het voorkomt dat huurachterstanden oplopen waardoor anders de problemen voor de huurder alleen maar groter worden. In ons incassobeleid staat veel persoonlijk contact met de huurder centraal, waarbij huisbezoeken een belangrijk onderdeel zijn. Het doel is om betalingsproblemen in een zo vroeg mogelijk stadium aan te pakken. Dit vertaalt zich de afgelopen jaren in een afnemende huurachterstand, ondanks de gestegen energieprijzen en forse inflatie sinds 2022.

De huurachterstand als percentage van de jaarhuur is in 2024 gedaald en ook nog steeds laag ten opzichte van landelijke cijfers. Het betreft 65 zittende huurders en 18 vertrokken huurders eind 2024.

	2024	2023	2022	2021	2020
Huurachterstand	0,22%	0,34%	0,34%	0,61%	0,68%

5.3.8. Ontruiming

Bij huurders met een forse huurachterstand of huurders die extreme overlast geven hebben wij als uiterste middel het ontruimen van de woning. We zoeken altijd eerst naar andere oplossingen, maar in het geval de overlast gevende huurder niet tot een oplossing wil of kan komen gaan wij over tot een juridische procedure met als doel de woning te ontruimen. Het is een middel dat wij liever vermijden en we gaan hier uiterst zorgvuldig mee om, zeker ook als het gezinnen met kinderen betreft.

Vonnis tot ontruiming

In 2024 heeft de rechter bij 3 huurders een vonnis tot ontruiming van de woning uitgesproken op basis van huurachterstand. In dergelijke gevallen bieden wij de huurder de mogelijkheid om de ontruiming te voorkomen door de huurachterstand te betalen. Soms gaan we akkoord met de aflossing van een deel van de huurachterstand in combinatie met een betalingsregeling en/of (schuld)hulpverlening. Daarnaast bieden we huurders een tweede kans door middel van een gebruikersovereenkomst of vaststellingsovereenkomst.

Ontruiming

Van de 3 uitgesproken vonnissen heeft er 1 geleid tot een 'ontruiming': feitelijk was dit een huurder die al met de Noorderzon was vertrokken. De 2 andere huurders hebben een tweede kans gekregen in de vorm van een gebruikersovereenkomst of vaststellingsovereenkomst.



5.3.9. Hulp en ondersteuning bieden aan kwetsbare huurders

Zoals eerder geschetst wordt de leefbaarheid in een wijk in hoge mate bepaald door het aantal kwetsbare huurders. De toenemende instroom van aandachtsgroepen en het langer zelfstandig wonen van senioren leidt tot meer huurders die zorg en begeleiding nodig hebben bij het zelfstandig wonen. We zetten ons extra in voor kwetsbare huurders die moeite hebben met het zelfstandig wonen. Daarvoor hebben we het volgende aanvullende aanbod voor deze huurders.

Met **Het Grootslag Ondersteuning Budget** ondersteunen we individuele huurders als dat nodig is. Het kan daarbij om kleine onderhoudswerkzaamheden gaan, maar ook om zaken om het leven weer een beetje op de rit te krijgen, denk aan inrichting van de woning en het bekostigen van hulpmiddelen voor in de woning. Daarnaast hebben we voor het team leefbaarheid een budget beschikbaar gesteld om huurders te ondersteunen. Denk hierbij aan tijdelijke huisvesting in verband met overlast, hulp bij de inrichting van een woning van een nieuwe huurder die door bedreigingen in ons werkgebied moet gaan wonen. In 2024 zijn er 10 aanvragen gedaan, waarvan 8 toegekend en 2 afgewezen.

Het **Beste Buurt Idee** is een regeling waarbij wij huurders financieel ondersteunen bij initiatieven die de leefbaarheid van de woonomgeving of de sociale cohesie van een buurt versterken. Denk aan het plaatsen van een zitbank of bloembakken of een bijdrage aan een buurtfeest. We doen de beoordeling van de aanvragen samen met de Huurdersraad De Driehoek. In 2024 zijn er 10 aanvragen gedaan, waarvan 8 zijn toegekend en 2 afgewezen.

Pilot Helden van de Buurt

We hebben in 2024 een nieuwe samenwerkingsovereenkomst afgesloten met Vrijwilligerspunt West-Friesland. Het betreft een pilot van 1 jaar waarbij cliënten van Werksaam worden ingezet. De pilot wordt tussentijds geëvalueerd, waarna wordt besloten of deze pilot gecontinueerd wordt. Vrijwilligerspunt, Werksaam en woningcorporaties Het Grootslag en De Woonschakel zijn gezamenlijk met deze pilot 'Helden van de Buurt' gestart.

De reden hiervoor is dat we aanvullende diensten willen bieden aan onze kwetsbare huurders. Dit om enerzijds te zorgen dat ze zelfstandig kunnen blijven wonen en anderzijds te zorgen dat de leefbaarheid van de buurt op orde blijft. Hulpverlening aan kwetsbare huurders vindt door maatschappelijke organisaties vooral plaats op het gebied van sociale ondersteuning. Bij kwetsbare huurders is er vaak sprake van onmacht om praktische zaken aan te pakken. Dat kan leiden tot bijvoorbeeld vervuiling van de woning en de tuin. De leefbaarheid van een buurt komt daarmee onder druk te staan.

We willen dat ook de zwaardere klussen worden opgepakt, die nu niet door de vrijwilligers van WonenPlus worden opgepakt. Daarom worden onderstaande woongerelateerde werkzaamheden opgepakt:

- a. Tuinonderhoud, ook het wat zwaardere tuinonderhoud dat niet door vrijwilligers van Wonen Plus wordt geboden. Zoals snoeien en verwijderen groen e.d.
- b. Opruimen van tuinen die vervuild zijn, dus zowel groen als afval afvoeren.
- c. Technische klussen in en aan de woning die onder het huurdersonderhoud vallen.
- d. Opruimen woning en afvoeren grof afval.
- e. Verhuishulp komende of vertrekkende huurder.

Er zijn 14 huurders aangemeld door team Leefbaarheid bij Pilot Helden van de Buurt in 2024.

5.3.10. Bewonerscommissies

Er zijn 8 bewonerscommissies actief: 1 in Andijk, 1 in Hoorn en 6 in gemeente Drechterland. Zij zorgen voor de sociale cohesie tussen huurders en de leefbaarheid van het woongebouw waar zij actief zijn. Bij bijzonderheden of complexmatige onderhouds- en serviceactiviteiten zijn zij onze gesprekspartner. Via hen zijn we in staat om optimaal in te zoomen op bijzonderheden en bewonerswensen.

Met alle bewonerscommissies is minimaal 1x overleg geweest in 2024.



In 2024 hebben we na overleg met alle bewonerscommissies een nieuw Reglement Bewonerscommissies opgesteld. Er was zowel vanuit Het Grootslag als vanuit de bewonerscommissies de behoefte om het reglement van de bewonerscommissies aan te passen. Zodanig, dat deze recht geeft aan de manier van samenwerking, verantwoording afleggen aan de achterban en de gevoelde noodzaak om jaarlijks het gesprek aan te gaan met de achterban van de bewonerscommissies.

Het nieuwe reglement is ter instemming voorgelegd aan de Huurdersraad en deze heeft ermee ingestemd. Daarmee is in 2024 het nieuwe reglement van kracht voor alle bewonerscommissies van nu en in de toekomst.

Ook vond in het najaar van 2024 de tweejaarlijkse dag van de bewonerscommissies plaats. Het doel van deze dag is de leden van de bewonerscommissies te bedanken voor hun inzet.

Het was een geslaagde dag!

