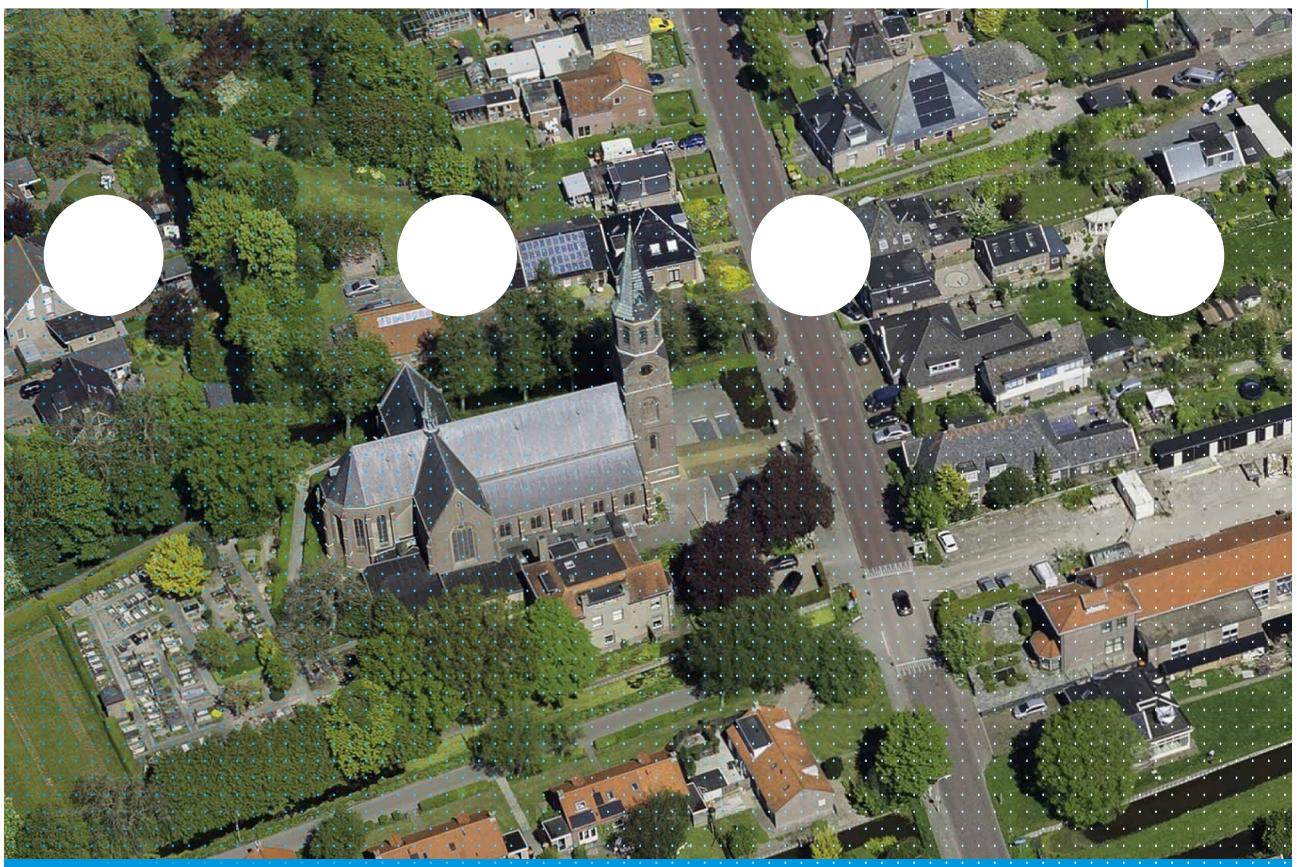
stec
groep



Zicht op de kernvoorraad

Stec Groep aan gemeente Opmeer

Erik de Leve & Anneloes Bouma
26 januari 2021

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

1.1 Uw situatie en vragen ... 3
1.2 Definities ... 3
1.3 Leeswijzer ... 4

2 Adviezen 5

2.1 Advies 1: voeg minstens 41 woningen toe aan de kernvoorraad tot 2035 ... 5
2.2 Advies 2: zet in op doorstroommogelijkheden in samenwerking met andere verhuurders ... 5

3 Methodiek en interpretatie 6

3.1 Methodiek: modelmatige, statische benadering ... 6
3.2 Resultaten geven indicatie van druk op de corporatievoorraad ... 7

4 Analyses 8

4.1 Groei van +230 huishoudens met een laag inkomen tot 2035, indicatief +105 huishoudens in een corporatiewoning ... 8
4.2 In Opmeer bezitten relatief veel huishoudens met een lager of laag middeninkomen een koopwoning ... 9
4.3 De zoekduur voor woningzoekenden is gemiddeld 3,4 jaar in de gemeente Opmeer ... 11
4.4 Aandeel externe instroom ongeveer gelijk binnen de sociale huursector als in de gehele woningmarkt ... 11
4.5 Mutaties in de kernvoorraad leiden tot resterende opgave van circa 41 woningen ... 12
4.6 Toevoegen van de extra woningen zorgt voor iets kortere wacht- en zoektijden ... 13

Bijlage 14

1 Inleiding

1.1 Uw situatie en vragen

U bent op zoek naar inzicht in de te verwachten ontwikkeling van de voor u meest interessante inkomensgroepen: de primaire en secundaire doelgroep en de groep lage middeninkomens. U heeft ons gevraagd de omvang en huidige woonsituatie van deze doelgroepen in beeld te brengen en een indicatieve doorkijk te geven naar 2035, op gemeenteniveau. Het jaar 2035 is gekozen vanwege aansluiting op de provinciale bevolkingsprognose. Ook wilt u hiermee graag input verkrijgen voor uw prestatieafspraken en om de vraag vanuit de Rekenkamer te kunnen beantwoorden. Daarmee krijgt u beter inzicht in de benodigde kernvoorraad voor uw portefeuillestrategie.

U leest onze bevindingen in voorliggende rapportage. Concreet vertalen we uw vragen naar het volgende:

- Zicht op de huidige omvang van de sociale doelgroepen (primair en secundair) in Opmeer;
- De spreiding van deze doelgroepen over de woningvoorraad in de gemeente naar eigenaar (particulier, GWB of een andere sociale verhuurder;
- De te verwachten ontwikkeling van deze doelgroepen tussen 2020 en 2035;
- Confrontatie van het huidige bezit van GWB (en andere sociale verhuurders) aan de huidige omvang van de doelgroepen en naar de toekomst toe;
- Benodigde omvang van de kernvoorraad / bezit van GWB in 2020 en 2035.

1.2 Definities

Kernvoorraad	Sociale huurwoningen met een huurprijs onder de liberalisatiegrens
Zoekduur	De zoekduur laat zien hoe lang (in maanden of jaren) woningzoekenden op advertenties hebben gereageerd voordat ze een woning hebben gevonden. Er wordt gemeten vanaf de eerste keer dat een woningzoekende op een advertentie reageert tot het tekenen van het huurcontract.
Corporatiewoning	Een corporatiewoning is een woning in het bezit van een woningcorporatie of het gemeentelijk woningbedrijf. In deze rapportage hebben we door middel van een correctie het bezit van het Woningbedrijf Opmeer tot de voorraad corporatiewoningen gerekend. Overigens behoeven niet alle corporatiewoningen tot het sociale huursegment te behoren. Corporatiewoningen verwijzen naar eigenaar, niet per se naar huurprijs.
Primaire doelgroep	Groep met een laag inkomen (tot € 23.725 / € 32.200 / € 23.650 / € 32.075 afhankelijk van samenstelling en leeftijd, zoals jaarlijks wordt bepaald door het Rijk, prijspeil 2021) en met recht op huurtoeslag
Secundaire doelgroep	Groep met een laag inkomen (tot € 40.024, zoals jaarlijks wordt bepaald door het Rijk, prijspeil 2021), zonder recht op huurtoeslag.
Lage-middeninkomens	Groep met een laag middeninkomen (tot € 44.655, zoals jaarlijks wordt bepaald door het Rijk, prijspeil 2021). Corporaties mogen tot 10% toewijzen aan deze groep.
Sociale huur	Sociale huur betreft (woningen met) een huurprijs tot de liberalisatiegrens (€ 752,33, zoals jaarlijks wordt bepaald door het Rijk, prijspeil 2021).
Vrijesectorhuur	Vrijesectorhuur betreft (woningen met) een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens (€ 752,33, zoals jaarlijks wordt bepaald door het Rijk, prijspeil 2021). Overigens kunnen woningen uit dit segment ook verhuurd zijn door een woningcorporatie.
Middeldure huur	Dit betreft (in de gemeenten Opmeer) woningen met een huurprijs tussen de liberalisatiegrens (€ 752,33, zoals jaarlijks wordt bepaald door het Rijk, prijspeil 2021) en € 850.

Huishouden	Een huishouden bestaat uit één of meer personen, al dan niet met elkaar verwant, die gewoonlijk in dezelfde woning wonen en er samenleven. Binnen dit onderzoek gaan we er van uit dat er één huishouden in één woning woont.

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk formuleren we de belangrijkste adviezen. In het derde hoofdstuk is onze methode en de interpretatie van de resultaten nader toegelicht. In hoofdstuk 4 zijn de belangrijkste analyseresultaten en de argumenten voor ons advies en een aantal eerste aanbevelingen uiteen gezet. De uitgebreidere analyse op de verschillende schaalniveaus hebben we in de bijlage opgenomen.

2 Adviezen

2.1 Advies 1: voeg minstens 41 woningen toe aan de kernvoorraad tot 2035

De doelgroep neemt met 105 huishoudens toe, zie paragraaf 4.1. Daarnaast is het eigenwoningbezit onder de lage inkomensgroepen hoog (paragraaf 4.2). Het risico dat een huishouden met een laag inkomen bij een financiële tegenslag een beroep moet doen op de sociale huurwoningvoorraad is groter dan dat voor hogere inkomens. Ook is zoals beschreven in paragraaf 4.3 is de gemiddelde zoek- en inschrijfduur erg lang. Beide termijnen zitten bovenin de bandbreedte van het nationaal gemiddelde maar zijn lager dan het regionaal gemiddelde. Het risico op een aanzuigende werking door de nieuwbouw van sociale huurwoningen vanuit buurgemeenten lijkt gering, zie paragraaf 4.4. De instroom in de sociale huurwoningmarkt in Opmeer vanuit 'buiten' komt overeen met de instroom in de koopwoningmarkt (circa 48%).

De geplande mutaties (nieuwbouw, sloop en het aanpassen van huurprijzen) door GWB Opmeer en woningbouwcorporatie Woonschakel resulteren in een opgave van circa 41 woningen voor 2035 zoals beschreven in paragraaf 4.5. We trekken de geplande opleveringen van GWB Opmeer (à 68 woningen) en woningcorporatie Woonschakel (à 26 woningen) af van de opgave. De geplande verkoop door GWB (à 30 woningen, omdat we verwachten dat in deze periode 2 woningen per jaar zullen worden verkocht) resulteert in een toename van de opgave. Dit resulteert in de volgende 'rekensom':

105 huishoudenstoename tot 2035 (per 1-1-2020)
- 68 opleveringen (GWB Opmeer)
- 26 opleveringen (Woonschakel)
+ 30 verkopen (GWB Opmeer)

_____
41 woningen tot 2035

Kwalitatief gezien moet de nieuwbouw met name aansluiten bij de wensen van ouderen en starters. De groep ouderen gaat de komende vijftien jaar het meeste toenemen en starters wilt u in de gemeente behouden en accommoderen. Het is belangrijk om de kernvoorraad toekomstbestendig te houden op de langere termijn, sluit daarom geen doelgroepen uit. Het behouden van starters kan ook de koophuizenmarkt maar door de aldoor stijgende koopprijzen lijkt dit lastig op de korte termijn.

2.2 Advies 2: zet in op doorstroommogelijkheden in samenwerking met andere verhuurders

Stem uw beleid aan de voorkant goed af met de gemeente en andere partijen. Een belangrijke kwestie is bijvoorbeeld: kunnen jonge huishoudens die aangeven vanuit de sociale huur te willen doorstromen naar een koopwoningen hun verhuiswens realiseren of niet? Dit heeft gevolgen voor de druk op de sociale woningvoorraad. De woningmarktopgaven zijn complex en vragen om een slimme, gedeelde aanpak. Zo borgt u samen dat de bestaande voorraad daar waar mogelijk en passend wordt aangepakt en dat nieuwbouw maximaal aansluit bij waar ook op langere termijn behoefte aan is.

3 Methodiek en interpretatie

3.1 Methodiek: modelmatige, statische benadering

Om de huidige en (indicatief) toekomstige omvang en woonsituatie van de inkomensgroepen in beeld te brengen in Opmeer maken we gebruik van ons Inkomensgroepenmodel. Hierin combineren we gegevens uit de Lokale Monitor Wonen met de Primosprognose 2020 en gegevens uit het WoON2018. Op basis van deze gegevens wordt de omvang en woonsituatie per inkomensgroep op gemeenteniveau bepaald. Door vervolgens de verdeling van huishoudens over inkomensgroepen te koppelen aan de verdeling over huishoudenstypen (leeftijd en samenstelling) kunnen we een indicatieve ontwikkeling richting 2035 geven. We gaan hierbij uit van een gelijkblijvende woonsituatie van de doelgroepen. Zie ook onderstaand tekstkader.

ONTWIKKELING INKOMENSGROEPEN OP BASIS VAN DEMOGRAFIE

Indicatief rekenen we de inkomensgroepen door voor 2020 en 2035. Hierbij koppelen we de huidige verdeling van huishoudensgroepen (leeftijd en samenstelling) per inkomensklasse aan demografische ontwikkelingen op basis van de Primos huishoudensprognose (2020). Door het relatief sterk toenemend aantal 65-plushuishoudens en hun sterke vertegenwoordiging in de midden- en lagere inkomensklassen verwachten we dat het aantal huishoudens met een midden- en laag inkomen relatief en absoluut licht groeit richting 2040, waarbij de hogere inkomensgroepen juist in omvang zullen afnemen.

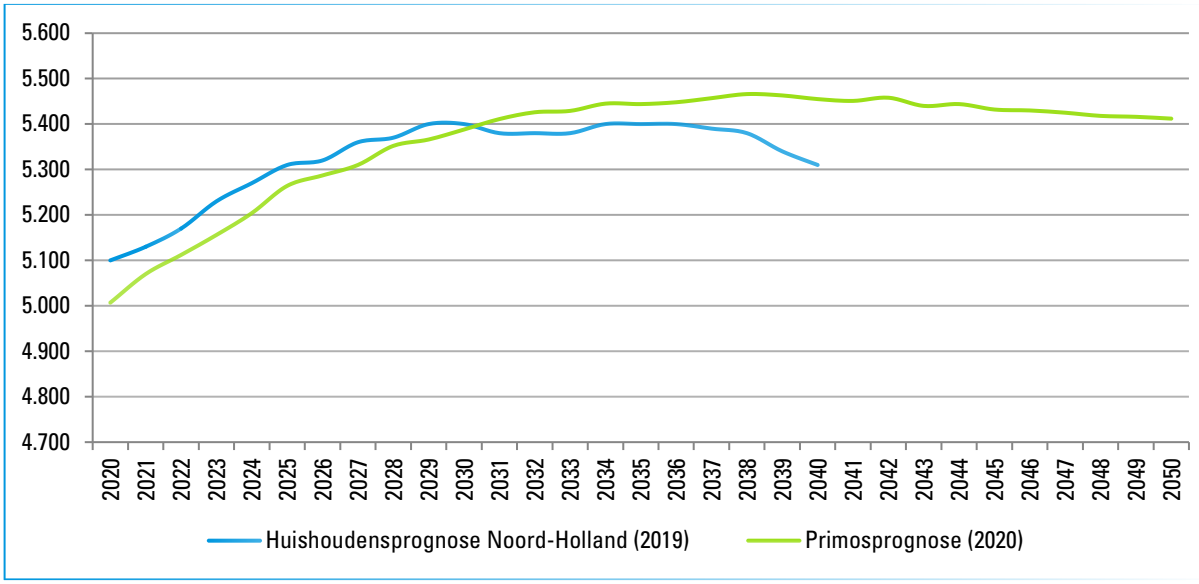
In de praktijk kan de daadwerkelijke ontwikkelingen van inkomensgroepen op korte termijn hiervan afwijken door conjunctuurschommelingen. Daarnaast betekent een groeiende groep oudere huishoudens met een laag inkomen niet direct dat de sociale huurvoorraad naar rato moet groeien. In de praktijk heeft een deel van deze huishoudens voldoende vermogen (al dan niet in de vorm van overwaarde in de huidige woning) om door te stromen naar een koop- of middeldurehuurwoning.

Primosprognose voor huishoudens als uitgangspunt

De huishoudensprognose van ABF, de Primosprognose 2020 hanteren we als uitgangspunt om de huidige verdeling van de woonsituatie van de doelgroepen te bepalen. We hebben in plaats van de huishoudensprognose van de provincie Noord-Holland voor de Primosprognose gekozen omdat deze de meest actuele cijfers biedt. Zo houdt de Primosprognose rekening met de meest actuele arbeidsmigratiecijfers. In de volgende figuur wordt de verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens in de gemeente Opmeer op basis van de provinciale prognose en de Primosprognose weergegeven. Op korte termijn (tot 2030) ligt de Primosprognose steeds iets lager dan de provinciale prognose, na 2030 ligt de Primosprognose hoger uit dan de provinciale prognose. Op basis van de beginwaarde in 2020, is de huishoudensgroei in de Primosprognose tot 2030 wel hoger dan die volgens de provinciale prognose.

De provincie maakt afspraken met de regio en gemeenten over woningbouwprogrammeringen op basis van de provinciale prognose. We adviseren u daarom wel rekening te houden met een (mogelijk) hogere huishoudensgroei op basis van de meer recente Primosprognose 2020. Een prognose is een benadering, bezie beide prognoses daarom als richtinggevend en beschouw ze mogelijk als marges voor uw woningbouwprogrammering.

Figuur 1: Huishoudensontwikkeling gemeente Opmeer



3.2 Resultaten geven indicatie van druk op de corporatievoorraad

De resultaten uit ons model geven een statisch, indicatief beeld van de ontwikkeling van de inkomensgroepen de komende vijftien jaar. De uitkomsten geven de potentiële druk op de sociale huurwoningvoorraad weer: gaat deze naar verwachting toenemen, afnemen of blijft deze ongeveer gelijk? Het model houdt daarbij geen rekening met uitgesproken woonwensen van huishoudens, de toestroom van arbeidsmigranten, noch met daadwerkelijke verhuisgedrag. Dit is belangrijk omdat met doorstroming naar andere segmenten op de woningmarkt ruimte vrijgespeeld kan worden in de sociale huurwoningvoorraad, zodat deze beschikbaar is voor de sociale doelgroepen. De wisselwerking tussen sociale huur, middeldure huur en koop is daarbij essentieel.

4 Analyses

4.1 Groei van +230 huishoudens met een laag inkomen tot 2035, indicatief +105 huishoudens in een corporatiewoning

Aantal huishoudens in 2035 groeit met circa 435, onderliggend sterke vergrijzing

In Opmeer zien we de komende vijftien jaar (2020-2035) naar verwachting een groei van het aantal huishoudens: bijna 435 in totaal. Onderliggende zien we vergrijzing, de groep 65-plushuishoudens stijgt naar verwachting met meer dan 350 huishoudens. Verder verwachten we een toename in het aantal gezinnen, er komen zo'n 160 huishoudens bij in deze groep. De groep jonge huishoudens (tot 35 jaar) zal naar verwachting in dezelfde periode met circa 90 huishoudens afnemen.

Tabel 1: ontwikkeling huishoudenstypen Opmeer

Doelgroep	Huishoudens 2020	Ontwikkeling 2020- 2035	Huishoudens 2035
alleenstaanden & stellen tot 35 jaar	550	-90	460
gezinnen	1.865	160	2.025
alleenstaanden & stellen 35 t/m 65 jaar	1.070	15	1.085
alleenstaanden & stellen 65 jaar en ouder	1.505	355	1.855
overig	20	-5	15
Totaal	**5.005**	**435**	**5.445**

Bron: Stec Groep (2020) op basis van Primosprognose 2020. Afgerond na berekening op 5-tallen. Optelling kan daardoor leiden tot kleine verschillen.

Vergrijzing gaat richting 2035 gepaard met een toename van +225 huishoudens met een laag inkomen

Het totaal aantal huishoudens zal de komende 15 jaar naar verwachting toenemen, zo ook het aandeel huishoudens met een laag inkomen: er treedt vergrijzing op en dit leidt tot een groei van de groep ouderen met een laag inkomen. Het gaat in de primaire en secundaire doelgroep samen om een toename van +225 huishoudens tot 2035 ten opzichte van nu. Dit betekent overigens niet direct dat er een grote behoefte is aan extra sociale huurwoningen. Een deel van de oudere huishoudens heeft vermogen opgebouwd (al dan niet in vorm van overwaarde van de huidige woning) en kiest voor doorstroming naar een koop- of middeldure huurwoning. Ook is een groot deel van de oudere huishoudens niet verhuisgeneigd en blijft in de eigen woning wonen.

Tabel 2: ontwikkeling inkomensgroepen Opmeer

Groep	Inkomensgrenzen 2021	Toewijzing corporaties	2020	2035
laag inkomen met recht op huurtoeslag (primaire doelgroep)	tot € 23.725 / € 32.200 / € 23.650 / € 32.075	min. 80%	905 (18,1%)	1.015 (18,7%)
laag inkomen zonder recht op huurtoeslag (secundaire doelgroep)	tot € 40.024		1.085 (21,7%)	1.200 (22,1%)
middeninkomen laag	€ 40.024 tot € 44.655	max. 10%	300 (6%)	330 (6%)
middeninkomen hoog	€ 44.655 tot € 51.198	max. 10%	350 (7%)	380 (7%)
hoge inkomens	€ 51.198+		2.365 (47,2%)	2.520 (46,2%)
Totaal		**100%**	**5.005 (100%)**	**5.445 (100%)**

Bron: Stec Groep (2020) op basis van Lokale Monitor Wonen (2018), WoON2018 en Primosprognose 2020. Afgerond na berekening op 5-tallen. Optelling kan daardoor leiden tot kleine verschillen.

Groei van circa +105 huishoudens in corporatiewoning vanaf 2020 tot 2035

In onderstaande tabellen is de woonsituatie per doelgroep weergegeven. We zien hierin een groei van circa 440 huishoudens vanaf 2020 tot 2035. Uitgaande van een gelijkblijvende woonsituatie per doelgroep neemt het aantal huishoudens in een corporatiewoning tot 2035 toe met circa 105 huishouden. Deze groei zit met name in de primaire en secundaire doelgroep.

Tabel 3: omvang en woonsituatie inkomensgroepen Opmeer 2020

Huidig woningtype	Primaire doelgroep[1]	Secundaire doelgroep[2]	Lage midden-inkomens [3]	Geen doelgroep toewijzing	Totaal
Koopwoning	275 (31%)	665 (61%)	245 (81%)	2.415 (89%)	3.600 (72%)
Corporatiewoning	480 (53%)	315 (29%)	35 (12%)	165 (6%)	1.000 (20%)
Particuliere huurwoning	70 (8%)	45 (4%)	5 (2%)	25 (1%)	140 (3%)
Onbekend	80 (9%)	60 (6%)	15 (5%)	105 (4%)	265 (5%)
Totaal	**905 (100%)**	**1.085 (100%)**	**300 (100%)**	**2.715 (100%)**	**5.005 (100%)**

Bron: Stec Groep (2020) op basis van Lokale Monitor Wonen (2018), WoON2018 en Primosprognose 2020. Afgerond.

Tabel 4: omvang en woonsituatie inkomensgroepen Opmeer 2035 (mutatie t.o.v. 2020)

Huidig woningtype	Primaire doelgroep[1]	Secundaire doelgroep[2]	Lage midden-inkomens [3]	Geen doelgroep toewijzing	Totaal
Koopwoning	310 (+35)	735 (+70)	265 (+20)	2.580 (+165)	3.890 (+290)
Corporatiewoning	540 (+60)	350 (+35)	40 (+5)	180 (+15)	1.105 (+105)
Particuliere huurwoning	75 (+5)	45 (+0)	5 (+0)	25 (+0)	155 (+15)
Onbekend	90 (+10)	70 (+10)	15 (+0)	115 (+10)	290 (+25)
Totaal	**1.015 (+110)**	**1.200 (+115)**	**330 (+30)**	**2.900 (+185)**	**5.445 (+440)**

Bron: Stec Groep (2020) op basis van Lokale Monitor Wonen (2018), WoON2018 en Primosprognose 2020. Afgerond.

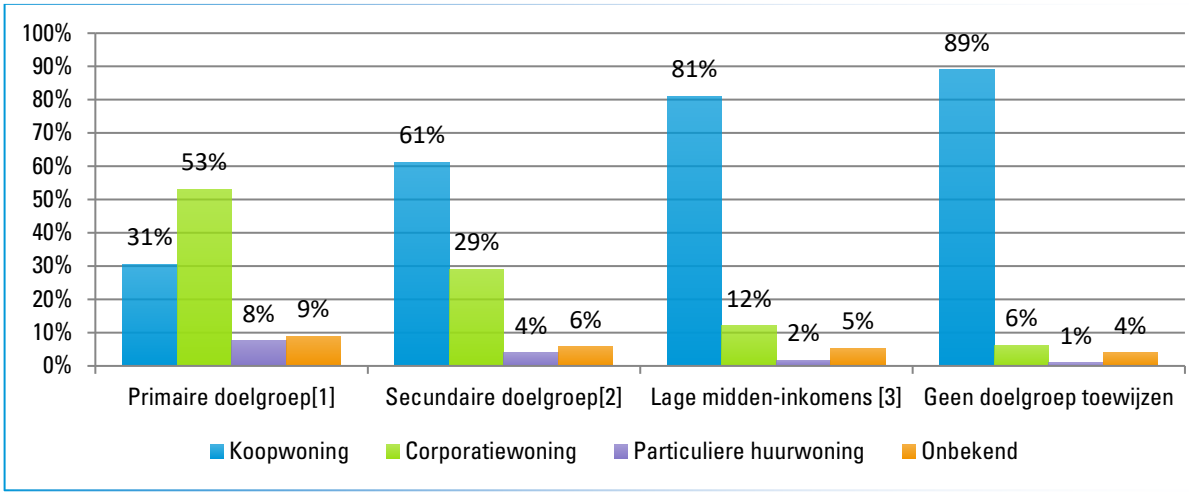
4.2 In Opmeer bezitten relatief veel huishoudens met een lager of laag middeninkomen een koopwoning

Het woningbezit in de primaire en secundaire doelgroep is redelijk hoog in Opmeer vergeleken met de regio West-Friesland en Nederland. Waar landelijk slechts 14% van de lagere inkomensgroep in een koopwoning woont, ligt dit percentage in Opmeer op 31%. In de secundaire doelgroep woont zelfs 61% van de huishoudens in Opmeer in een koopwoning. In West-Friesland exclusief de gemeente Opmeer ligt dit niveau op 54%, in heel Nederland woont 45% van de secundaire doelgroep in een koopwoning. Zie figuren 2 tot en met 5. Zie de bijlage voor de verdeling van inkomensgroepen op de drie schaalniveaus in tabelvorm in 2020 en 2035.

Het hoge aandeel van woningbezit in de lagere inkomensgroepen vormt een risico

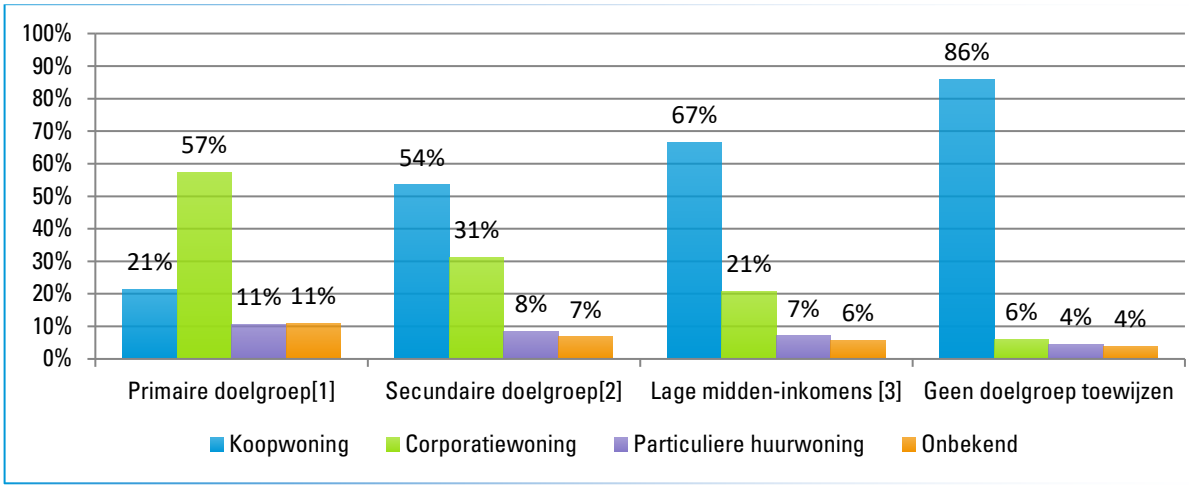
In landelijke gebieden zoals de gemeente Opmeer komt het vaker voor dat lagere inkomensdoelgroepen een koophuis bezitten. In landelijke gebieden zijn koopwoningen beter betaalbaar en behoort woningbezit meer bij de cultuur. Desalniettemin lopen de lagere en lage middeninkomens meer risico op een terugval in het inkomen en hebben ze doorgaans minder kapitaal om een dergelijke terugval op te vangen. Het risico dat huishoudens in deze doelgroepen aangewezen moeten worden op de sociale huursector is daardoor hoger dan onder de inkomensgroepen met een hoger inkomen (en meer vermogen). Wanneer er een kleine voorraad sociale huurwoningen is kan er een tekort ontstaan.

Figuur 2: Verdeling van inkomensgroepen in de gemeente Opmeer in 2020



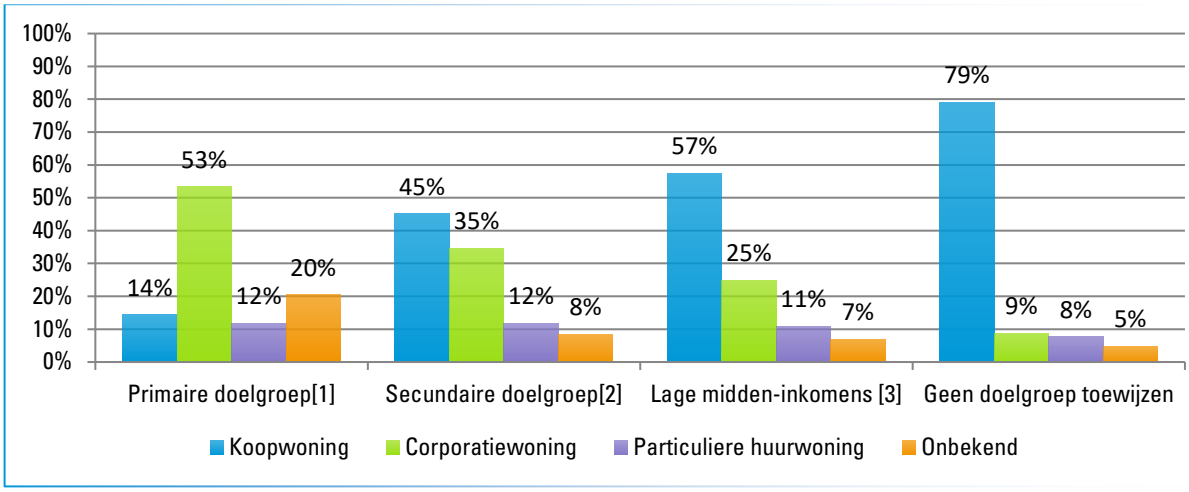
Bron: Stec Groep (2020) op basis van Lokale Monitor Wonen (2018), WoON2018 en Primosprognose 2020. Afgerond.

Figuur 3: Verdeling van inkomensgroepen in de regio West-Friesland (exclusief gemeente Opmeer) in 2020



Bron: Stec Groep (2020) op basis van Lokale Monitor Wonen (2018), WoON2018 en Primosprognose 2020. Afgerond.

Figuur 4: Verdeling van inkomensgroepen in Nederland in 2020



Bron: Stec Groep (2020) op basis van Lokale Monitor Wonen (2018), WoON2018 en Primosprognose 2020. Afgerond.

4.3 De zoekduur voor woningzoekenden is gemiddeld 3,4 jaar in de gemeente Opmeer

Wanneer wachttijden van actieve zoekers oplopen, adviseren we u (samen met overige verhuurders) te kijken naar oplossingen om de druk op de bestaande sociale huurwoningen te verminderen. Dit kan betekenen dat ingezet wordt op (extra) nieuwbouw of op andere manieren uitbreiden van de sociale voorraad. We adviseren om de huidige gemiddelde wachttijd van actieve zoekers goed in beeld te krijgen (Woonmatch) en hier een marge van 10% of drie maanden tot een half jaar op toe te passen. Als de wachttijd toeneemt tot boven deze marge, kunt u besluiten om aanvullende maatregelen te nemen. Extra maatregelen kunnen onder andere zijn het inzetten van verhuiscoaches, woningruiltrajecten, aankoopbegeleiding of het temporiseren van verkoop.

De gemiddelde zoektijden van actieve zoekers liggen rond de drie à vier jaar

In 2019 zijn de wachttijden (de actieve zoektijden van reageerders op vrijgekomen woningen) relatief lang in de gemeente Opmeer. Woningzoekenden zijn gemiddeld 3,4 jaar lang op zoek naar een sociale huurwoning. Kijken we naar de gemiddelde wachttijden bij corporaties in de regio West-Friesland dan zien we een nog langere gemiddelde wachttijd (bijna vier jaar) in 2019. Zo bezien lijkt het huidige tekort groot. Woningzoekenden in Opmeer staan gemiddeld 8,7 jaar ingeschreven voordat er een woning wordt gevonden. In de regio West-Friesland ligt dit gemiddelde zelfs op 9,5 jaar. De inschrijf- en zoekduur in de gemeente Opmeer en in de rest van de regio West-Friesland ligt bovenin de bandbreedte van de gemiddelde inschrijf- en zoekduur in Nederland.

Tabel 5: Gemiddelde inschrijf- en zoekduur voor een sociale huurwoning

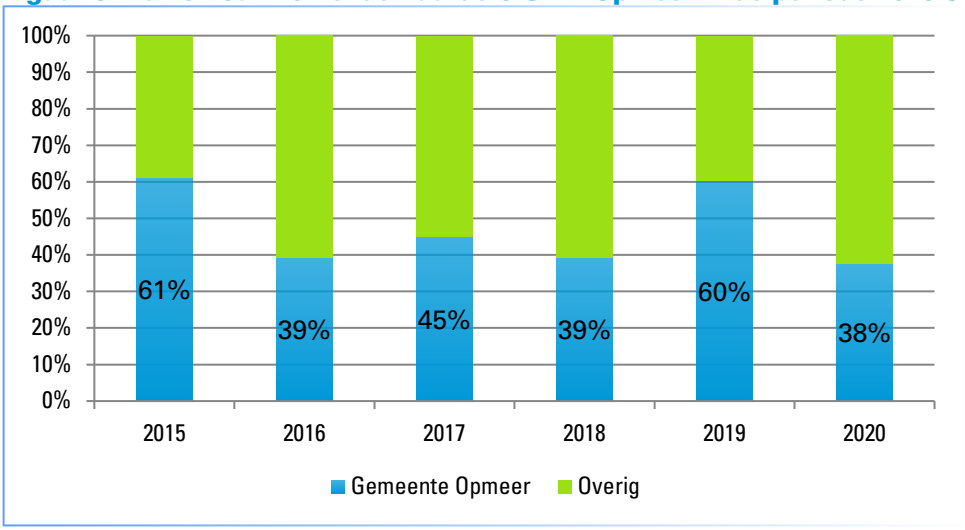
Tijd	Gemeente Opmeer	Regio West-Friesland	Nederland
Inschrijfduur	8,7 jaar	9,5 jaar	4 tot 9 jaar
Zoekduur	3,4 jaar	3,9 jaar	1 tot 5 jaar

Bron: RIGO, 2019

4.4 Aandeel externe instroom ongeveer gelijk binnen de sociale huursector als in de gehele woningmarkt

Het GWB Opmeer monitort de herkomst van haar nieuwe huurders. Het gaat in de periode 2015 t/m 2020 in totaal om zo'n 75 nieuwe huurders (huishoudens) per jaar. In deze periode is gemiddeld 48% van de inkomende huurders bij het GWB Opmeer afkomstig uit de gemeente Opmeer. Zie onderstaand figuur voor de ontwikkeling van het aandeel huurders dat zich vestigt in een woning van het GWB Opmeer en daarvoor ook al in de gemeente Opmeer woonde.

Figuur 5: Herkomst inkomende huurders GWB Opmeer in de periode 2015 t/m 2020



Bron: Data aangeleverd door de gemeente Opmeer (2020). Bewerking: Stec Groep (2020)

Er is geen sprake van extra aanzuigende werking van het sociale huursegment in Opmeer

In de tabel zijn de verhuisbewegingen van en naar gemeente Opmeer tussen 2011 en 2018 (meest recente beschikbare cijfers) weergegeven. Circa 48,5% van alle verhuisbewegingen, dus de totale woningmarkt, in die periode was intern. Daarnaast heeft Opmeer een duidelijk herkenbare verhuisdynamiek met de nabij gelegen gemeenten in West-Friesland zoals Medemblik, Hoorn en Koggenland. De totale instroom telt circa 6.150 personen in de periode 2011-2018, circa 770 per jaar. Op basis van de gegevens in Figuur 5 schatten we in dat circa 150 personen (75 huishoudens * 2 personen) per jaar intrekken in een woning van GWB Opmeer. Circa 1 op de 5 inkomende verhuisbewegingen is dan toe te delen aan het sociale huursegment. Dit betekent dat de sociale huur een net zo'n sterke instroom kent (zie vorige paragraaf) als de totale woningmarkt (dus inclusief de koopwoningmarkt). Nieuwbouw van sociale huur in Opmeer heeft daarmee naar verwachting geen extra aanzuigende werking ten opzichte van de koopwoningmarkt.

Tabel 6: Aandeel verhuisde personen van/naar Opmeer (top 10 gemeenten) in 2011-2018

Vanuit gemeenten (top 10) naar Opmeer	Aandeel		Naar gemeenten (top 10) vanuit Opmeer	Aandeel
Opmeer	48,4%		Opmeer	48,5%
Medemblik	7,3%		Medemblik	7,4%
Hoorn	6,0%		Hoorn	7,1%
Koggenland	5,3%		Koggenland	5,5%
Heerhugowaard	3,9%		Amsterdam	4,3%
Amsterdam	3,3%		Heerhugowaard	3,8%
Alkmaar	2,8%		Hollands Kroon	3,3%
Hollands Kroon	2,5%		Alkmaar	2,4%
Zaanstad	1,7%		Schagen	1,3%
Schagen	1,2%		Drechterland	1,2%
Overig	17,8%		Overig	15,2%
Totaal (incl. binnenverhuizingen)	**100%**		**Totaal (incl. binnenverhuizingen)**	**100%**

Bron: CBS (2020, gegevens periode 2011-2018), bewerking Stec Groep (2020). *Relatieve aandeel interne verhuizingen verschilt licht door verschil in totaal aantal inkomende (6.150) en uitgaande (6.134) personen in periode 2011-2018.

4.5 Mutaties in de kernvoorraad leiden tot resterende opgave van circa 41 woningen

GWB Opmeer staat voor de opgave om 105 sociale huurwoningen toe te voegen tot en met 2035. Zie de berekeningen en analyses in paragraaf 4.1. Deze opgave is gebaseerd op de huishoudensprognose en geprojecteerd op de huidige woonsituatie van de doelgroepen. In deze prognose en de daarbij behorende opgave zijn de geplande opleveringen, verkoop en sloop nog niet meegerekend. Tot en met 2022 gaat het GWB Opmeer 68 woningen opleveren en levert woningbouwcorporatie Woonschakel circa 26 woningen op in de gemeente Opmeer. Daarnaast heeft GWB Opmeer de verkoop van 57 woningen op de planning staan. We gaan uit van een tempo van de verkoop van 2 woningen per jaar. Voor de periode tot 2035 resulteert dat in de verkoop van 30 woningen. Er zijn geen sloopplannen van sociale huurwoningen in de gemeente. Er spelen meerdere particuliere woningbouwinitiatieven in de gemeente. Er is nog niet bekend om hoeveel woningen het gaat en hoeveel woningen daarbinnen een huurprijs onder de liberalisatiegrens zullen hebben. Sociale huur binnen deze particuliere initiatieven kunnen verrekend worden met de opgave voor het GWB. Al met al resulteert de rekensom van de mutaties in de huidige voorraad in een opgave om 41 sociale huurwoningen tot 2035 toe te voegen aan de voorraad, zie onderstaande tabel.

Tabel 7: Mutaties in de kernvoorraad gemeente Opmeer

Organisatie		t/m 2022
Opgave		**105**
Opleveringen	GWB Opmeer	-68
	Woonschakel	-26
	Derde partijen	PM
Verkoop	GWB Opmeer	+30
Sloop		0
SALDO		**41**

Bron: Gemeente Opmeer, 2020

4.6 Toevoegen van de extra woningen zorgt voor iets kortere wacht- en zoektijden

Door de toevoeging van de 41 sociale huurwoningen, verwachten we een afname van de gemiddelde wachttijd met circa 5 maanden en voor de zoektijd een afname met circa 2 maanden. Dit resulteert dan in een gemiddelde wachttijd van 100 maanden en een gemiddelde zoektijd van 39 maanden.

We hebben deze indicatieve afname bepaald door te kijken naar het gemiddeld aantal reacties (133 stuks) en de gemiddelde wacht- of zoektijd per woning (8,7 of 3,4 jaar, peilmoment is 2019). Hiermee berekenen we de totale wacht- of zoektijd van alle reacties (wachttijd maal aantal aangeboden woningen maal aantal reacties). (Overigens zullen hier ook personen tussen zitten die meerdere keren hebben gereageerd, maar deze gegevens hebben we niet tot onze beschikking).

Vervolgens kijken we naar het jaarlijks aantal aangeboden huurwoningen (75 stuks) ten opzichte van het totale bezit van GWB (877 woningen, begin 2020). Dit percentage projecteren we ook op de nieuwbouw (41 stuks), waarmee er in het jaar nadat de woningen voor het eerst zijn verhuurd, er jaarlijks gemiddeld circa 4 woningen extra vrijkomen door verhuizingen. We delen vervolgens de eerder berekende totale wachttijd en totale zoektijd weer door het gemiddeld aantal reacties per woning. Dit is de indicatieve nieuwe wacht- en zoektijd. Indien zich grote veranderingen voordoen die van groot effect zijn op de vraag naar sociale huurwoningen, dan is bovenstaande methode niet meer toepasbaar op de nieuwe situatie.

Bijlage

Op basis van de Primosprognose (2020)

Gemeente Opmeer

2020 Huidig woningtype	Primaire doelgroep[1]	Secundaire doelgroep[2]	Lage midden-inkomens [3]	Geen doelgroep toewijzing	Totaal
Koopwoning	275 (31%)	665 (61%)	245 (81%)	2.415 (89%)	3.600 (72%)
Corporatiewoning	480 (53%)	315 (29%)	35 (12%)	165 (6%)	1.000 (20%)
Particuliere huurwoning	70 (8%)	45 (4%)	5 (2%)	25 (1%)	140 (3%)
Onbekend	80 (9%)	60 (6%)	15 (5%)	105 (4%)	265 (5%)
Totaal	905 (100%)	1.085 (100%)	300 (100%)	2.715 (100%)	5.005 (100%)

2035 Huidig woningtype	Primaire doelgroep[1]	Secundaire doelgroep[2]	Lage midden-inkomens [3]	Geen doelgroep toewijzing	Totaal
Koopwoning	310 (31%)	735 (61%)	265 (81%)	2.580 (89%)	3.890 (71%)
Corporatiewoning	540 (53%)	350 (29%)	40 (12%)	180 (6%)	1.105 (20%)
Particuliere huurwoning	75 (8%)	45 (4%)	5 (2%)	25 (1%)	155 (3%)
Onbekend	90 (9%)	70 (6%)	15 (5%)	115 (4%)	290 (5%)
Totaal	1.015 (100%)	1.200 (100%)	330 (100%)	2.900 (100%)	5.445 (100%)

Regio West-Friesland (Exclusief Gemeente Opmeer)

2020 Huidig woningtype	Primaire doelgroep[1]	Secundaire doelgroep[2]	Lage midden-inkomens [3]	Geen doelgroep toewijzing	Totaal
Koopwoning	4.805 (21%)	10.505 (54%)	3.790 (67%)	43.135 (86%)	62.235 (63%)
Corporatiewoning	12.925 (57%)	6.145 (31%)	1.180 (21%)	3.000 (6%)	23.250 (24%)
Particuliere huurwoning	2.395 (11%)	1.655 (8%)	405 (7%)	2.195 (4%)	6.645 (7%)
Onbekend	2.445 (11%)	1.330 (7%)	320 (6%)	1.925 (4%)	6.025 (6%)
Totaal	22.575 (100%)	19.630 (100%)	5.695 (100%)	50.255 (100%)	98.155 (100%)

2035 Huidig woningtype	Primaire doelgroep[1]	Secundaire doelgroep[2]	Lage midden-inkomens [3]	Geen doelgroep toewijzing	Totaal
Koopwoning	5.540 (21%)	11.715 (54%)	4.190 (67%)	44.490 (86%)	65.935 (62%)
Corporatiewoning	14.895 (57%)	6.850 (31%)	1.305 (21%)	3.095 (6%)	26.145 (25%)
Particuliere huurwoning	2.760 (11%)	1.845 (8%)	445 (7%)	2.265 (4%)	7.315 (7%)
Onbekend	2.820 (11%)	1.480 (7%)	355 (6%)	1.990 (4%)	6.645 (6%)
Totaal	26.015 (100%)	21.890 (100%)	6.295 (100%)	51.835 (100%)	106.040 (100%)

Nederland

2020 Huidig woningtype	Primaire doelgroep[1]	Secundaire doelgroep[2]	Lage midden-inkomens [3]	Geen doelgroep toewijzing	Totaal
Koopwoning	327.590 (14%)	687.020 (45%)	239.080 (57%)	3.002.380 (79%)	4.256.075 (53%)
Corporatiewoning	1.214.400 (53%)	528.670 (35%)	103.970 (25%)	331.415 (9%)	2.178.450 (27%)
Particuliere huurwoning	270.545 (12%)	181.020 (12%)	45.030 (11%)	290.545 (8%)	787.145 (10%)
Onbekend	465.635 (20%)	127.415 (8%)	29.045 (7%)	177.955 (5%)	800.055 (10%)
Totaal	2.278.170 (100%)	1.524.125 (100%)	417.130 (100%)	3.802.295 (100%)	8.021.720 (100%)

2035 Huidig woningtype	Primaire doelgroep[1]	Secundaire doelgroep[2]	Lage midden-inkomens [3]	Geen doelgroep toewijzing	Totaal
Koopwoning	380.295 (14%)	775.840 (45%)	268.810 (57%)	3.245.930 (79%)	4.670.875 (52%)
Corporatiewoning	1.409.775 (53%)	597.015 (35%)	116.900 (25%)	358.295 (9%)	2.481.985 (28%)
Particuliere huurwoning	314.070 (12%)	204.425 (12%)	50.630 (11%)	314.115 (8%)	883.240 (10%)
Onbekend	540.545 (20%)	143.890 (8%)	32.660 (7%)	192.390 (5%)	909.485 (10%)
Totaal	2.644.690 (100%)	1.721.170 (100%)	469.000 (100%)	4.110.730 (100%)	8.945.590 (100%)