



Woningstichting Het Grootslag

Verhuurrapportage 2023

21 februari 2024





Inhoud

1.	Inleiding	2
2.	Woningvoorraad ultimo 2023	2
2.1	Drechterland	2
2.2	Medemblik.....	3
2.3	Hoorn	3
2.4	Zorghuisvesting.....	4
2.5	Huurprijzen woningbezit	5
3.	Verhuringen 2023.....	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 – dieptepunt verhuringen iets gedempt.....	10
4.4	Huurwoningen met verkooplabel.....	11
4.5	Sloopurgenten en tijdelijke verhuur leegstandswet	11
4.6	Verhuur naar huishoudtype	12
4.7	Passend toewijzen op basis van inkomen	13
5.	Woningzoekenden en wachttijden.....	13
5.1	Woonmatch	13
5.2	Inschrijftijd woningzoekenden	15
5.3	Vooruitzichten	15



1. Inleiding

Met deze rapportage bieden we inzicht in onze verhuurpraktijk van 2023. 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 2023

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** 31-12-2023 (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>	<i>105 EGW 88 APP</i>	<i>28 EGW</i>	<i>21 EGW</i>	<i>78 APP</i>	<i>320</i>
<i>Waarvan gelabeld als jongerenwoning (jongeren van 18 t/m 27 jaar)</i>	<i>16 APP</i>		<i>6 APP</i>		<i>22</i>
<i>Percentage van totale woningvoorraad in de kern en gemeente (Bron: Allecijfers.nl)</i>	<i>19,7%</i>	<i>16,5%</i>	<i>13,6%</i>	<i>4,3%</i>	<i>11,6%*</i>

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

Ook hebben we geen woningen verkocht. De woningvoorraad is dus gelijk aan die van ultimo 2022.

*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.).

NB: Woningbezit De Woonschakel betrof 512 woningen (8 minder dan in 2022). Daarmee komt het totaal aan (echte) sociale huurwoningen ultimo 2023 in de gemeente Drechterland op 1699 (incl. zorgwoningen/-eenheden). Dit is 19,8% van de 8.602 woningen in de gemeente Drechterland. Ultimo 2022 was dit 20,2%; dus percentage sociale huurwoningen is gedaald, ook omdat het aantal overige woningen (koop en vrije sector huur) is toegenomen met 154 woningen. Het totaal aantal woningen is gestegen van 8.456 eind 2022 naar 8.602 eind 2023. (bron <https://allecijfers.nl/gemeente/drechtland/>).



2.2 Medemblik

Tabel 2, Regulier woningbezit Het Grootslag, **gemeente Medemblik** 31-12-2023 (exclusief zorgwoningen)

Woningtype / kern	Andijk	Wervershoof	Zwaagdijk-Oost	Totaal
Eengezinswoning (EGW regulier verhuurd)	436	574	29	1039
Appartement (APP regulier verhuurd)	141	203	0	344
TOTAAL	577	777	29	1.383
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.

We hebben 1 woning in Wervershoof verkocht. De woningvoorraad is daarmee met 1 woning gedaald t.o.v. 2022.

* 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 2.972 woningen (9 minder dan in 2022). Daarmee komt het totaal aan (echte) sociale huurwoningen ultimo 2023 in de gemeente Medemblik op 4.532 (incl. zorgwoningen/-eenheden). Dit is 23,3% van de 19.454 woningen in de gemeente Medemblik. Ultimo 2022 was dit 23,4%; dus percentage sociale huurwoningen is gedaald, ook omdat het aantal overige woningen (koop en vrije sector huur) is toegenomen met 76 woningen. Het totaal aantal woningen is gestegen van 19.387 eind 2022 naar 19.454 eind 2023. (bron <https://allecijfers.nl/gemeente/medemblik/>)

2.3 Hoorn

Tabel 3, Regulier woningbezit woningstichting Het Grootslag, **gemeente Hoorn** 31-12-2023 (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 2023 hebben we in de gemeente Hoorn geen nieuwbouwwoningen opgeleverd.

Ook hebben we geen woningen verkocht. De woningvoorraad is dus gelijk aan die van ultimo 2022.

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** 31-12-2023 (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 Huurprijen 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. Betaalbaarheid van het wonen wordt niet langer meer bepaald door huurprijzen alleen, maar vooral door de totale woonlasten. In 2022 en 2023 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 2023 zijn we daarom gestart met de verduurzaming te versnellen omdat een verduurzaamde woning leidt tot fors lagere woonlasten.

Huurprijen in 2023 (zittende huurders)

Eind 2023 zijn de huurprijzen die de huurders van Het Grootslag betalen als in onderstaande tabel verdeeld. Daaruit blijkt dat 94% 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 31-12-2023

Huurprijsniveau Zittende huurders	Drechterland		Medemblik		Hoorn		Totaal	
	Aantal Woningen	cum %	Aantal woningen	cum %	Aantal woningen	cum %	Aantal woningen	cum %
<= € 452,20 (kwaliteitskortinggrens)	103	9,0	155	10,6	-	-	258	9,4
> € 452,20 en <= € 647,19 (tot lage aftoppingsgrens)	961	92,9	1.239	95,0	115	92,7	2.315	94,0
> € 647,19 en <= € 693,60 (tot hoge aftoppingsgrens)	33	95,8	30	97,1	6	97,6	69	96,6
> € 693,60 en <= € 808,06 (tot liberalisatiegrens)	46	99,8	42	99,9	3	100,0	91	99,9
> € 808,06 (geliberaliseerd)	2	100,0	1	100,0	-	100,0	3	100,0
Totalen	1.145	100%	1.467	100%	124	100%	2.736	100%

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

Huuraanpassing 2023

De huuraanpassing per 1 juli 2023 was ruim 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 2023 bedroeg gemiddeld 2%, exclusief het effect van de eenmalige huurverlaging. Door de eenmalige huurverlaging komt de gemiddelde huuraanpassing per 1 juli uit op 0,13%.
- De huuraanpassing per woning varieerde tussen -1,5% en 3,1%.
- We maakten geen gebruik van de mogelijkheid tot inkomensafhankelijke huurverhoging (we willen geen inkomenspolitiek voeren).

Streefhuren in 2023

De huurprijzen van sociale huurwoningen zijn gebaseerd op het woningwaarderingssysteem. 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 waarderingspunten 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 2023 bedroeg dit percentage 58,7%.

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 woningwaarderingsstelsel 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 2023 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 31-12-2023*

Streefhuren	Aantal woningen o.b.v. streefhuur	% woningen (cumulatief)
<= € 452,20 (kwaliteitskortinggrens)	179	6,5%
> € 452,20 en <= € 647,19 (tot lage aftoppingsgrens)	2.283	90%
> € 647,19 en <= € 693,60 (tot hoge aftoppingsgrens)	106	93,9%
> € 693,60 en <= € 808,06 (tot liberalisatiegrens)	145	99,2%
> € 808,06 (geliberaliseerd)	23	100%
Totalen	2.736	100%

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



3. Verhuringen 2023

In 2023 zijn er slechts 167 bestaande huurwoningen vrijgekomen en helaas is er ook geen nieuwbouw opgeleverd, ondanks al onze inspanningen richting gemeenten. Van deze 167 huurwoningen zijn er ook 167 aangeboden voor verhuur. Er is daarnaast 1 huurwoning verkocht, maar deze woning was in 2022 leeg gekomen. De verhuisgraad van het bestaande bezit is lager dan in 2022.

3.1 Verhuizingen regulier woningbezit

De mutatiegraad (aantal vrijkomende huurwoningen t.o.v. gehele woningbezit) binnen het regulier woningbezit bedraagt 6,27%. Dit is lager dan in 2022 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 2023 zijn er dankzij de doorstroomregeling 23 huurwoningen van Het Grootslag vrijgekomen die anders niet waren vrijgekomen. Dit waren vrijwel allemaal huurders die doorstroomden naar een seniorenwoning.

Tabel 6, Mutatiegraad reguliere huurwoningen 2020-2023 (exclusief nieuwbouw)

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

Verhuurde woningen per kern

Genoemde woningen zijn als volgt verdeeld over de kernen.

Tabel 7, Verhuurde woningen per kern in 2023

Kern	Totaal
Andijk	39
Wervershoof	57
Hoogkarspel	47
Oosterblokker	6
Venhuizen	9
Westwoud	4
Zwaagdijk	0
Hoorn	5
Totaal	167

Reguliere verhuur, Inclusief extramurale zorgwoningen

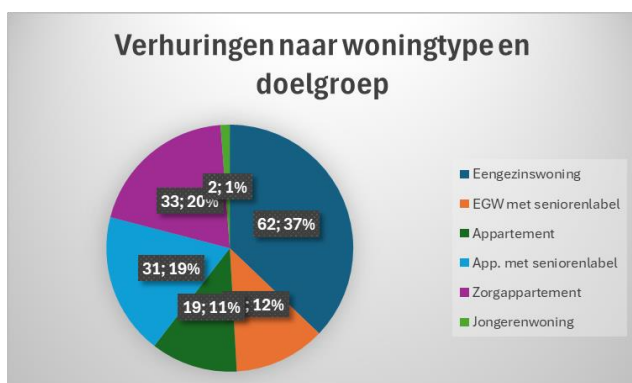
De mutatiegraad/verhuisgraad ligt opnieuw op een laag niveau (6,27%). Dit heeft alles te maken met de huidige krapte op de woningmarkt. Er is te weinig aanbod van sociale huurwoningen, dit is het gevolg van overheidsbeleid en het uitblijven van voldoende nieuwbouw van sociale huurwoningen. Door de gestegen 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 167 woningen die in het bestaande woningbezit zijn vrijgekomen uitsplitsen naar woningtype, dan ontstaat het volgende overzicht. Deze zijn allemaal weer verhuurd; in verband met de krapte op de sociale huurmarkt en het uitblijven van nieuwbouw, verkopen we bewust zo weinig mogelijk sociale huurwoningen.

Figuur 1, Verhuringen naar woningtype en doelgroep in 2023



Binnen het aantal verhuringen in 2023 betrof het percentage reguliere eengezinswoningen 37% zoals hierboven te zien is. De verhuringen van reguliere appartementen betrof 11%. Het totaal aan senioren- en zorgwoningen betreft 39% van onze verhuringen.

Mutatiegraad bestaand bezit naar woningtype (exclusief intramuraal zorgvastgoed)

Woningtype en/of woninglabel	Vrijgekomen	Mutatiegraad
Eengezinswoning	62	5,2%
Eengezinswoning met seniorenlabel	20	6,3%
Appartement	19	7,3%
Appartement met seniorenlabel	31	7,7%
Zorgwoningen extramuraal	33	14,9%
Jongerenwoning	2	7,5%

Je ziet dat de mutatiegraad van eengezinswoningen een stuk lager ligt dan bij appartementen. 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 14,9%. Dat wil zeggen dat elk jaar ongeveer 1 op de 7 van deze zorgwoningen vrij komt voor verhuur.



4. Verhuringen

Er zijn totaal 167 woningen voor verhuur beschikbaar gekomen in 2023. Er is geen nieuwbouw opgeleverd.

4.1 Verhuur naar doelgroep

Via Woonmatch worden de sociale huurwoningen in de regio West-Friesland verdeeld. In 2023 waren er 24.439 actieve woningzoekenden. Het aantal vrijgekomen huurwoningen (aanbod) was in 2023 1.230 woningen. Dit is fors lager dan in 2022: toen zijn er 1.553 woningen verhuurd.

De oorzaak daarvan ligt in de achterblijvende nieuwbouw in combinatie met een verstopte woningmarkt. Op regionaal niveau zijn er 479 woningen (39%) hiervan direct bemiddeld voor bijzondere doelgroepen. In 2022 betrof dit 586 woningen. Het aantal is dus t.o.v. 2022 fors gedaald vanwege het gedaalde totaalaanbod aan sociale huurwoningen; echter het percentage is gestegen van 38% naar 39%.

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. 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 167 verhuurde woningen door Het Grootslag zijn toegewezen aan regulier woningzoekenden en hoeveel aan bijzondere doelgroepen. Uit onderstaande tabel blijkt dat in 2023 34% van de verhuurde woningen is toegewezen via directe bemiddeling aan bijzondere doelgroepen.

Aantal verhuurde woningen Het Grootslag naar doelgroep (2023)

Doelgroepen	Medemblik	Drechterland	Hoorn	Totaal
Regulier woningzoekenden	39 (41%)	25 (38%)	4 (80%)	68
Doorstromers	26 (27%)	17 (26%)	-	43
Totaal regulier (min. 50% per gemeente)	65 (68%)	42 (64%)	4(80%)	111 (63%)
Bijzondere doelgroepen:				
Statushouders	8 (8%)	7 (11%)	-	15
Maatschappelijke Uitstroom MO/BW	3 (3%)	-	-	3
Urgenten via RUC (max. 20%)	9 (9%)	3 (5%)	-	12
Urgentie Leefbaar	3 (3%)	3 (5%)	-	6
Zorgwoning o.b.v. zorgindicatie	7 (7%)	10 (15%)	1 (20%)	18
Zorginstelling	1 (1%)	1 (2%)	-	2
Ex-gedetineerde	-	-	-	-
Totaal verhuurd aan bijz. doelgroepen	31 (32%)	24 (36%)	1 (20%)	56 (34%)
Totaal verhuurd	96	66	5	167

In de prestatieafspraken is afgesproken dat we minimaal 50% verhuren aan regulier woningzoekenden. Daaraan is voldaan in alle gemeenten. Daarnaast hebben we ongeveer een kwart van de woningen verhuurd met voorrang voor doorstromers. We wilden dat niet teveel woningen (max. 20%) werden toegewezen aan urgenten via de Regionale Urgentie Commissie (RUC), dat is niet het geval geweest: 9% 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 en 2023 is de vraag vanuit het Rijk behoorlijk gestegen. We zitten aan onze grenzen van onze mogelijkheden. Eind 2023 heeft het Rijk de taakstelling voor de 2^e helft van 2023 naar beneden bijgesteld met 35%. De redenen hiervoor waren: er kwamen minder nareizigers dan verwacht, er zijn minder asielaanvragen ingewilligd dan verwacht en de IND is later gestart met de inhaalslag in de beoordeling van asielaanvragen. Deze correctie van 35% in de 2^e helft van 2023 is in onderstaand overzicht verwerkt.

Taakstelling en aantal gehuisveste statushouders in 2023 (personen)

	1e helft 2023			2e helft 2023				
	Taakstelling Grootslag 1e helft 2023 ind achterstand	Gerealiseerd personen 1e helft 2023	Achterstand Grootslag 1e helft 2023	Taakstelling gemeente 2e helft 2023	Taakstelling Het Grootslag 2e helft 2023	Taakstelling Het Grootslag 2e helft 2023 ind achterstand	Gerealiseerd personen 2e helft 2023	Nog te plaatsen taakstelling 2023
Medemblik	25	21	4	46	16 (35%)	20	17	3
Drechterland	28	7	21	20	13 (65%)	34	21	13

Er is in 2023 flink ingezet op het plaatsen van statushouders. Het heeft er niet toe geleid dat we precies op 0 zijn uitgekomen qua taakstelling voor het Grootslag, maar we hebben de achterstand die we begin 2023 hadden wel ingelopen:

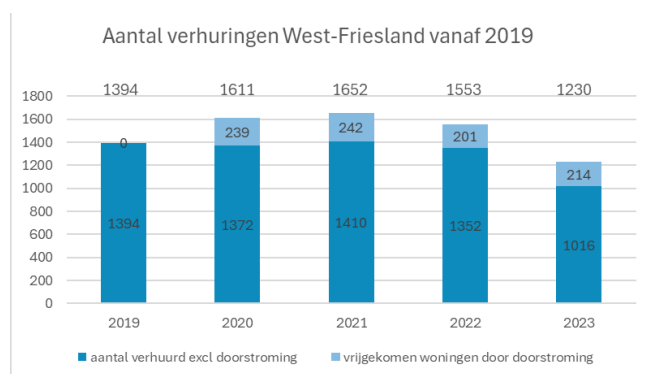
Medemblik: achterstand is in 2023 gedaald van 25 naar 3 personen nog te plaatsen.

Drechterland: achterstand is in 2023 gedaald van 28 naar 13 personen nog te plaatsen.

4.3 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.

Aantal verhuurde sociale huurwoningen in de regio West-Friesland van 2019 t/m 2023



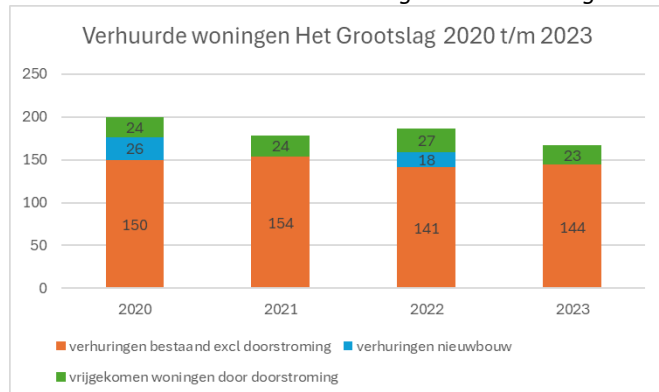


Extra vrijgekomen huurwoningen kan dieptepunt niet voorkomen

Er zijn in 2023 in de regio in totaal 214 huurwoningen extra vrijgekomen die anders niet waren vrijgekomen als we het doorstroommodel niet hadden gehad. Het aantal vrijgekomen huurwoningen (aanbod) was in 2023 in de regio 1.230 woningen, anders waren er slechts 1.016 vrijgekomen. Dus een toename van 21% vrijgekomen huurwoningen. Desondanks is het toch een 'rampjaar' gebleken.

Het totaal aantal vrijgekomen huurwoningen is namelijk in 2023 bedroevend laag en fors lager dan voorgaande jaren. Zoals uit bovenstaande grafiek blijkt is er inmiddels 25% minder aanbod dan enkele jaren geleden! De oorzaken hiervan zijn de achterblijvende nieuwbouw en de crisis in de woningmarkt.

Aantal verhuurde sociale huurwoningen Het Grootslag 2020 t/m 2023 (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 23 woningen (17 eengezinswoningen en 6 appartementen) extra vrijgekomen in 2023 dankzij het doorstroommodel. Van deze 23 huurders verhuisden er 22 naar een seniorenwoning. En van deze 23 huurders bleven er 17 huurder van Het Grootslag. Zonder dit model hadden we slechts 144 woningen verhuurd.

4.4 Huurwoningen met verkooplabel

Binnen onze woningportefeuille hebben 257 woningen een verkooplabel eind 2023. 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 2023 is er 1 huurwoning verkocht. Deze woning was in 2022 vrijgekomen. Daarnaast zijn er in 2023 6 huurwoningen met verkooplabel vrijgekomen; in al die gevallen is besloten de woning weer te verhuren in plaats van te verkopen. Reden hiervan is het hierboven geschetste afnemende aanbod in combinatie met toenemende vraag naar sociale huurwoningen (kortom: crisis).

Daarnaast is er een Koopzekerwoning teruggekocht. Besloten is deze daarna in de vrije verkoop te verkopen. Deze is bij het schrijven van dit rapport in het 4^e kwartaal alweer verkocht.

4.5 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.

Daarnaast hebben we sinds 2022 de voormalige pastorie aan De Nes in Onderdijk in de verkoop staan.

Sinds medio 2023 zijn er 5 kamers in dit pand tijdelijk verhuurd totdat het pand verkocht is.

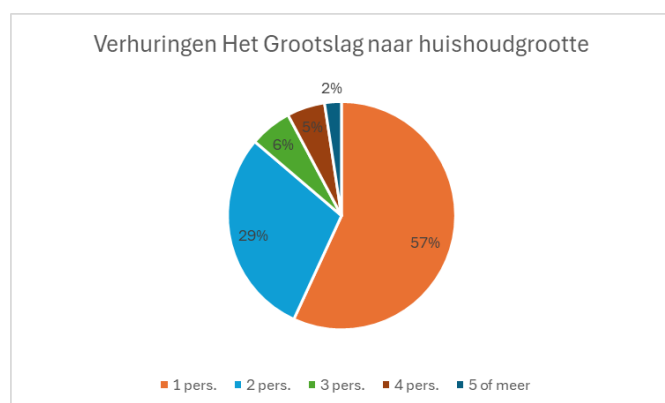
In het kader van leegstandsbeheer verhuren we de leegkomende woningen tijdelijk, zodat de buurt / wijk niet wordt geconfronteerd met langdurige leegstand en de schadelijke effecten daarvan voor de leefbaarheid. Op 31-12-2023 betrof het 20 woningen en 5 kamers.

4.6 Verhuur naar huishoudtype

Van de ruim 24.000 actief woningzoekenden in West-Friesland bestaat 83% uit 1- en 2-persoonshuishoudens; 61% 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). Door de lagere mutatiegraad van eengezinswoningen was het aanbod 37% van de vrijkomende huurwoningen. Veel van de verhuringen vinden plaats aan senioren: 39% van de verhuringen betreft senioren- en zorgwoningen. Deze groep bestaat uit 1- en 2-persoonshuishoudens.

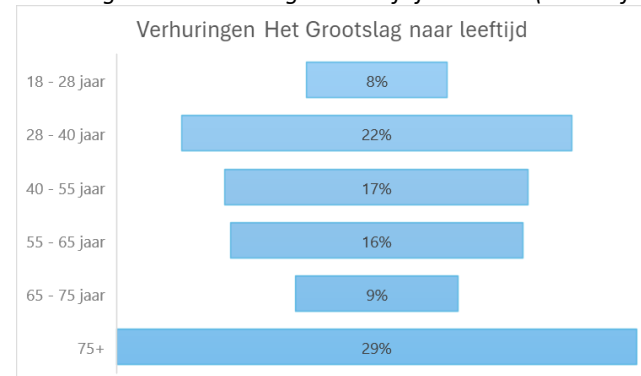
Figuur 2, Verhuringen Het Grootslag naar omvang huishouden (2023)



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 2023 (incl. zelfstandige zorgwoningen)



De verhuringen aan 55+ers is groot: 54% van onze verhuringen! Een van de oorzaken is de hoge mutatiegraad van de extramurale zorgwoningen (14,9%).



4.7 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 €44.035 in 2023) en één voor meerpersoonshuishoudens (tot €48.625 in 2023). 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 2023 hebben wij aan deze norm voldaan. De sociale huurwoningen zijn namelijk als volgt toegewezen: 94,3% aan huishoudens met een inkomen tot €44.035; 3,4% van €44.035 tot €48.625; en 2,3% aan huishoudens met een inkomen hoger dan €48.625.

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. €25.475, 2 of meer personen max €34.575) 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 € 647,19 (prijspeil 2023)
- Bij drie- en meerpersoonshuishoudens: maximaal € 693,60 (prijspeil 2023)

In 2023 hebben we aan deze norm voldaan: aan 100% van deze groep nieuwe huurders hebben we een woning verhuurd met een huurprijs die passend was.

5. Woningzoekenden en wachttijden

We zien het vrijkomende aanbod van huurwoningen verder afnemen (zoals hiervoor genoemd in 2023 25% minder aanbod in de regio dan een aantal jaar geleden). De mutatiegraad in de bestaande woningvoorraad neemt af en de nieuwbouw van (huur)woningen is veel te beperkt. In 2023 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.

5.1 Woonmatch

Er is in West-Friesland sprake van een regionaal systeem voor woonruimteverdeling. Hierin werkten in 2023 in totaal 4 woningcorporaties (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 en 2023 echt een rampjaar geweest qua aanbod aan sociale huurwoningen.



De combinatie van gratis inschrijven en het ‘sparen van wachttijd’ zorgt logischerwijs voor heel veel woningzoekenden. Meer dan 100.000 woningzoekenden staan ingeschreven. In 2023 waren er ruim 24.000 actief woningzoekenden (dat wil zeggen minimaal 1x gereageerd hebben op een woning in 2023). Hieronder wat meer duiding naar het profiel van de woningzoekenden.

Inkomen woningzoekenden

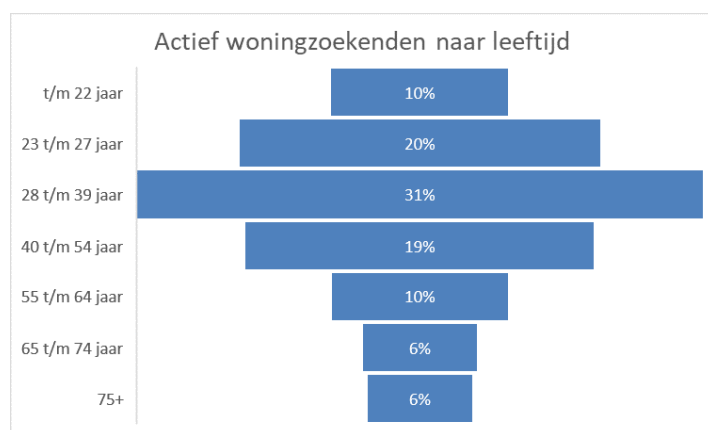
Actief woningzoekenden West-Friesland in 2023, naar gemeente en inkomen

Gemeente	< €20.000		€20 t/m 29.999		€30 t/m 33.999		€34 t/m 39.999		€40 t/m 44.999		>= €45.000	
Drechterland	364	30,0%	354	29,2%	139	11,5%	145	12,0%	107	8,8%	103	8,5%
Enkhuizen	521	30,1%	463	26,8%	184	10,6%	229	13,2%	175	10,1%	159	9,2%
Hoorn	2509	32,8%	1973	25,8%	825	10,8%	977	12,8%	640	8,4%	719	9,4%
Koggenland	312	31,3%	298	29,9%	100	10,0%	131	13,2%	76	7,6%	79	7,9%
Medemblik	923	30,9%	879	29,5%	337	11,3%	357	12,0%	260	8,7%	229	7,7%
Opmeer	190	30,6%	173	27,8%	73	11,7%	82	13,2%	44	7,1%	60	9,7%
Stede Broec	528	31,4%	458	27,3%	197	11,7%	226	13,4%	143	8,5%	129	7,7%
Overig	3093	40,9%	2027	26,8%	689	9,1%	769	10,2%	493	6,5%	496	6,6%
Totaal	8440	34,5%	6625	27,1%	2544	10,4%	2916	11,9%	1938	7,9%	1974	8,1%

Uit bovenstaande tabel blijkt dat 72% van de actief woningzoekenden een laag inkomen heeft (maximaal €34.000 per jaar).

Leeftijd woningzoekenden

Actief woningzoekenden in West-Friesland, 2023 naar leeftijd



Het aandeel jongeren van 18 t/m 27 jaar dat actief een woning zoekt in West-Friesland is 30% van alle actief woningzoekenden. De groep 28 t/m 39 jaar is vrijwel even groot: 31%. Opvallend is dat senioren boven de 65 jaar slechts 12% van de actief woningzoekenden betreft. Ook wel logisch, want deze groep heeft de grootste slaagkans door lange inschrijfjaren en/of een zorgindicatie die voorrang geeft.



5.2 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 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 2023 ligt net als voorgaande jaren beduidend boven deze norm: in 2023 voor reguliere woningen 6,7 jaar en voor seniorenwoningen 3 jaar actieve zoekduur. Gemiddeld 4,8 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 graadmeter voor de woningnood.

Gemiddeld aantal reacties per woning en benodigde inschrijffaren woningzoekende West Friesland 2023

Drechterland	Gem. reacties per woning	295
	Inschrijfduur woningzoekende	13,2 jaar
Hoorn	Gem. reacties per woning	344
	Inschrijfduur woningzoekende	9,8 jaar
Medemblik	Gem. reacties per woning	308
	Inschrijfduur woningzoekende	10,2 jaar
West-Friesland	Gem. reacties per woning	305
	Inschrijfduur woningzoekende	10,8 jaar

De gemiddelde inschrijftijd van een woningzoekende die een woning kan gaan huren is inmiddels al 10,8 jaar in West-Friesland. In Drechterland zelfs 13,2 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.

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.