

Verhuurrapportage Medemblik 2017



Inhoud

1. Inleiding.....	2
2. Woningvoorraad ultimo 2017	2
2.1 Regulier woningbezit.....	2
2.2 Zorgvastgoed.....	4
2.3 Betaalbaarheid	5
3. Verhuisbewegingen 2017.....	6
3.1 Vrijgekomen woningen per kern.....	6
3.2 Vrijkomende woningen per type.....	7
4. Verhuringen.....	7
4.1 Verkoopwoningen	8
4.2 In- en aanleunwoningen en zorgwoningen.....	9
4.3 Huisvesting vergunninghouders.....	9
4.4 Sloopurgenten.....	10
4.5 Medische en sociale urgentie.....	10
4.6 Verhuringen naar herkomst	10
4.7 Verhuur naar huishoudomvang	11
4.8 EU-norm / Passend toewijzen	11
5. Ontwikkeling wachttijden	12
5.1 Woonmatch.....	12
5.2 Gemiddelde inschrijfduur / gemiddelde actieve zoekduur.....	12
5.3 Vooruitzichten	13

1. Inleiding

Met deze rapportage bieden we inzicht in de verhuur van sociale huurwoningen in 2017 in de gemeente Medemblik. Het gaat daarbij om de verhuur van drie woningcorporaties in de 17 kernen, te weten De Woonschakel, woningstichting Het Grootslag (verder: Het Grootslag) en Wooncompagnie.

Het is wat ons betreft de opmaat naar een regionale verhuurrapportage met ingang van 2018. Daarover starten we binnenkort overleg met de andere sociale verhuurders in West-Friesland. De reden hiervan is dat de woningmarkt een regionale markt is, waarbij (potentiële) huurders zich in hun keus steeds minder beperken tot de grenzen van hun eigen woonplaats. Regionaal aanbod, bouwactiviteiten en bijvoorbeeld herstructurering hebben direct of indirect hun weerslag op regionale verhuisstromen. Verder is vastgoedbenadering een dynamisch proces waarbij keuzes sterk worden beïnvloed door de mogelijkheden en opgaven binnen de totale woningvoorraad en in het hele werkgebied van genoemde corporaties. Wat de opgaven betreft, denk daarbij bijvoorbeeld aan de eis dat de woningvoorraad in 2050 CO₂-neutraal moet zijn.

Deze verhuurinformatie vormt mede de basis voor dynamische vastgoedsturing bij de drie corporaties en is een belangrijke onderligger voor het volkshuisvestelijk bod en de prestatieafspraken.

2. Woningvoorraad ultimo 2017

Om de verhuurinformatie over 2017 in het juiste perspectief te kunnen plaatsen, is inzicht nodig in de omvang van de woningvoorraad per kern en de woningtypes. De woningen in tabel 1 t/m 3 zijn reguliere woningen die onder de werkingssfeer van de regionale huisvestingsverordening vallen. Dit zijn woningen die in principe via Woonmatch worden toegewezen. Woonmatch is een regionaal aanbodmodel waarop de sociale verhuurders (incl. de gemeentelijke woningbedrijven) in West-Friesland dagelijks de vrijkomende huurwoningen publiceren.

Daarnaast verhuren de corporaties verschillende vormen van zorghuisvesting. Dit deel van hun woningportefeuille wordt niet geadverteerd via Woonmatch omdat deze wooneenheden worden toegewezen door zorgpartijen op basis van een zorgindicatie. Een deel van deze woningen wordt rechtstreeks verhuurd aan zorginstellingen (Esdégé-Reigersdaal, Leekerweide, Leviaan, et cetera) en een deel wordt door corporaties toegewezen via een indicatie van de Dienst wachtlijstbemiddeling van bijvoorbeeld Omring en Wilgaerden. Zie hiervoor tabel 4.

Het aanwezige maatschappelijke vastgoed, zoals dorpshuizen, MFA, SCC en bedrijfsgebouwen voor eerste- en tweedelijns gezondheidszorg, laten we in deze rapportage buiten beschouwing.

2.1 Regulier woningbezit

De drie woningcorporaties verhuren eind 2017 tezamen 4.290 woningen in de gemeente Medemblik. Het aandeel huurwoningen bedraagt 22,8% van de totale woningvoorraad. Naar aanleiding van de regionale woonvisie die begin 2017 is opgeleverd, heeft Stec groep in opdracht van de gemeente Medemblik vervolgonderzoek gedaan naar de gewenste omvang van de sociale huurwoningvoorraad in 2030. De uitkomst van dit onderzoek is dat de aanwezige voorraad sociale huurwoningen (Tabel 1 t/m 3) tot 2.030 met 400 woningen moet groeien.

Zoals het er nu naar uitziet, is deze ambitie te hoog gegrepen. Uitgaande van constante woonpatronen tot 2030, betekent een groei van circa 400 sociale huurwoningen een totale

uitbreiding van ongeveer 1.800 woningen. Om genoemde uitbreiding te kunnen realiseren, is een veel grotere nieuwbouwpoging in de sociale huur nodig. Immers, in verband met de noodzakelijke voorraadtransformatie is er in dezelfde periode bij de corporaties sprake van sloop, herstructurering en verkoop van corporatiewoningen.

Tabel 1, Woningportefeuille De Woonschakel gemeente Medemblik 31-12-2017

Kern					
Woningtype	Jongerenwoning	Standaard woning	Ouderenwoning	Totaal	% woningvoorraad betreffende kern
Abbekerk	8	133	66	207	22,6%
Andijk	-	8	-	8	0,3%
Benningbroek	-	35	11	46	15,5%
Hauwert	-	19	10	29	10,4%
Lambertschaag	-	6	-	6	7,8%
Medemblik	45	989	285	1.319	34,5%
Midwoud	47	152	112	311	30,5%
Oostwoud	-	31	8	39	10,7%
Opperdoes	18	162	18	198	25,2%
Sijbekarspel	-	60	16	76	20,8%
Twisk	7	78	10	95	21,6%
Wognum	-	73	-	73	3,0%
TOTAAL	125	1.710	536	2.407	<i>nvt</i>

Toelichting: de Woonschakel heeft 125 woningen specifiek gelabeld als jongerenwoningen. Dit zijn kleinere woningen met een huurprijs tot € 414,02 (normbedrag 2017). Dit bedrag is de huurtoeslaggrens voor jongeren tot 23 jaar. Ouderenwoningen zijn toegankelijke woningen¹, specifiek gelabeld voor senioren en/of mensen met een beperking. De woningen die niet onder voornoemde twee categorieën vallen zijn standaard woningen die beschikbaar zijn voor alle leeftijden.

Tabel 2, Woningportefeuille Het Grootslag, gemeente Medemblik 31-12-2017

Kern						
Woningtype	Eengezinswoning	Levensloopbestendige woning	Woning voor 1- en 2 persoons huishoudens	Seniorenwoning	Totaal	% woningvoorraad betreffende kern
Andijk	288	46	118	167	619	21,6%*
Onderdijk	37	13	20	17	87	**
Wervershoof	363	46	138	150	697	22,2%
Zwaagdijk-Oost	15	4	-	11	30	7,0%
TOTAAL	703	109	276	345	1.433	<i>nvt</i>

* Aandeel sociale huurwoningen in Andijk De Woonschakel en Het Grootslag tezamen 21,9%

¹ Tenminste kamer, keuken, slaapkamer en badkamer op één verdieping en bij gestapelde bouw is de woning bereikbaar met een lift.

** Er is geen apart percentage voor Onderdijk en Wervershoof omdat de woningvoorraad in Onderdijk en Wervershoof in hetzelfde postcodegebied valt.

Toelichting: Het Grootslag definieert eengezinswoningen als woningen met ten minste drie slaapkamers. Meerfasewoningen zijn gebouwd volgens het principe 'levensloopbestendig'². Woningen voor 1- en 2-persoons huishoudens zijn kleinere woningen met maximaal twee slaapkamers. Seniorenwoningen zijn toegankelijke woningen.

Tabel 3, Woningportefeuille Wooncompagnie gemeente Medemblik 31-12-2017

Kern	Eengezinswoning	Levensloopbestendige woning	Woning voor 1- en 2-persoons huishoudens	Seniorenwoning	Totaal	% woningvoorraad betreffende kern
Woningtype						
<i>Nibbixwoud</i>	112	9	26	50	197	20,4%
<i>Wognum</i>	96	-	99	30	225	9,4%*
<i>Zwaagdijk-West</i>	24	-	-	4	28	12,2%
TOTAAL	232	9	125	84	450	nvt

* Aandeel sociale huurwoningen in Wognum De Woonschakel en Wooncompagnie tezamen 12,4%

Toelichting: zie voor de typebeschrijvingen de toelichting onder tabel 2.

2.1.1 Conclusies

Het aandeel sociale huur in Medemblik (22,8%) ligt beduidend onder het landelijk gemiddelde (29,6%). Dit is op zichzelf niet vreemd omdat het aandeel in de grotere steden van oudsher (veel) hoger is.

Verder valt op dat er grote verschillen zijn in het aandeel per kern. In het algemeen staan de meeste sociale huurwoningen in de kernen met de meeste voorzieningen. Wognum is hierop de meest opvallende uitzondering.

De verdeling naar woningtypes verschilt van corporatie tot corporatie. Het aandeel seniorenwoningen (inclusief levensloopbestendige woningen) in de sociale huur bedraagt 5,8% van de totale woningvoorraad in de gemeente. Met de wetenschap dat dit aandeel in de koopsector en in de overige huur zeer beperkt is, is dit een punt van aandacht gezien de forse vergrijzing.

2.2 Zorgvastgoed

De corporaties verhuren verschillende vormen van zorgvastgoed. Dit varieert van intramurale huisvesting (beschermd wonen en PG-eenheden) tot en met in- en aanleunwoningen en zorgwoningen nabij de verzorgingshuizen. De intramurale eenheden variëren van kamers met groepsruimten tot individuele appartementen. Meestal in een kleinschalige setting met 24/7 zorgverlening, waarbij sprake is van verblijf. De in- en aanleunwoningen en zorgwoningen, zijn zelfstandige twee- en driekamerappartementen. Al deze wooneenheden worden op basis van een zorgindicatie van de zorginstelling toegewezen.

² Toegankelijke woningen met minimaal drie slaapkamers.

Tabel 4, Zorgvastgoed woningcorporaties 31-12-2017

(wooneenheden)

Locatie / type zorg	In- en aanleunwoningen	Beschermd wonen	PG-woningen	Corporatie
Andijk: - Sorghvlietlaan - P. Kistemakerstraat	44	19		Het Grootslag Het Grootslag
Midwoud: - Korteling (Koggenlandhuis)			20	De woonschakel
Medemblik: - Valbrug (t/m 2019)* - Sint Martinus (vanaf 2019 in exploitatie)*	13	40	8	De woonschakel De woonschakel
Nibbixwoud: - Kolgans (Philadelphia)		6		Wooncompagnie
Onderdijk: - Onderdijk 132 'pastorie'		8		Het Grootslag
Wervershoof: - S. Koopmanstraat - Schenkeldijk - Wilskracht (Wilgenhof)	26 12	19	24	Het Grootslag Het Grootslag Het Grootslag
Wognum: - De Boogerd - Hanebalk (GGZ)		13 1		De woonschakel Wooncompagnie
TOTAAL	95	106	52	

* De huidige bestemming van Valbrug (goedgeels intramuraal verhuurd aan Omring) valt in 2019 weg. Omring heeft de huurovereenkomst van Valbrug opgezegd en huurt vanaf de oplevering van het nieuwe Sint Martinus in 2019, 40 zorgappartementen voor Beschermd wonen³.

2.3 Betaalbaarheid

Onze kerntaak is het huisvesten van mensen met lage inkomens. Het waarborgen van de betaalbaarheid is een van de belangrijkste speerpunten binnen onze bedrijfsvoering. De strikte inkomensnormen die we moeten hanteren voor de sociale verhuur⁴, betekent dat we nagenoeg alleen huishoudens met lage inkomens huisvesten. De regelgeving voor Passend toewijzen⁵ bepaalt verder de omvang van ons betaalbare woningbezit.

Zoals verderop in deze rapportage blijkt, heeft het aandeel woningen onder de laagste aftoppingsgrens (€ 592,55) prioriteit omdat we hoofdzakelijk een- en tweepersoonshuishoudens huisvesten. Serieus aandachtspunt is dat ongeveer 18% van de huurders in Nederland die in een woning van een woningcorporatie huurt, te weinig inkomen heeft om de huur te betalen. De belangrijkste reden hiervan is dat de inkomens van minima het laatste decennium (sterk) achterblijven bij de kostenontwikkeling⁶. Regionaal onderzoek naar de situatie in West-Friesland is wenselijk.

³ Intramurale huisvesting met 24-uurszorg en begeleiding.

⁴ In 2018 bedraagt het maximale (bruto) huishoudinkomen € 36.798.

⁵ Aan minimaal 95% van de huishoudens met recht op huurtoeslag aan wie we in 2017 een woning hebben toegewezen, berekenen we een netto-huurprijs van maximaal € 592,55 voor 1- en 2-persoons huishoudens of € 635,05 voor 3- en meer persoonshuishoudens (normbedragen 2017).

⁶ Bron: PBL 2017. Deze huishoudens hebben een besteedbaar inkomen dat lager is dan de woonlasten en de minimale uitgaven aan het levensonderhoud.

Tabel 5, Woningvoorraad naar huurprijsniveau 31-12-2017

Huurprijsniveau	De Woonschakel	Het Grootslag	Wooncompagnie
Gemeente			
< aftoppingsgrens laag € 592,55	81,7%	91,8%	74,7%
tussen aftoppingsgrens laag en hoog ≥ € 592,55 t/m € 635,05	11,2%	6,2%	13,1%
tussen aftoppingsgrens hoog en liberalisatiegrens ≥ € 635,05 t/m € 710,68	6,3%	2,0%	12,0%
> liberalisatiegrens € 710,68	0,8%	-	0,2%
TOTAAL	100%	100%	100%

3. Verhuisbewegingen 2017

In 2017 zijn er 417 sociale huurwoningen vrijgekomen voor verhuur in Medemblik, inclusief nieuwbouw. De gemiddelde verhuisgraad⁷ van de reguliere huurwoningvoorraad over 2017 (excl. zorgwoningen) is 8,7%. Inclusief nieuwbouw bedraagt dit percentage 9,7%.

3.1 Vrijgekomen woningen per kern

Genoemde 417 woningen zijn als volgt verdeeld over de kernen.

Tabel 6, Vrijkomende sociale huurwoningen per kern in 2017

Kern	Totaal	Sociale huurwoningen in kern (ultimo 2017)	In een % van de sociale huurwoningen in de kern, excl. zorgwoningen (mutatiegraad)
Abbekerk	18	207	8,7%
Andijk	62	627	9,9%
Benningbroek	5	46	10,9%
Hauwert	2	29	6,9%
Lambertschaag	1	6	16,7%
Medemblik	91	1.319	6,9%
Midwoud	32	311	10,3%
Nibbixwoud	12	197	6,1%
Onderdijk	10	87	11,5%
Oostwoud	2	39	5,1%
Opperdoes	16	198	8,2%
Sijbekarspel	4	76	5,3%
Twisk	19*	95	4,2%*
Wervershoof	62	697	8,9%
Wognum	77*	298	6,4%*
Zwaagdijk-Oost	2	30	6,7%
Zwaagdijk-West	2	28	7,1%
TOTAAL	417**	4.290	8,7%*

* In Wognum zijn 58 nieuwbouwwoningen opgeleverd in 2017 en in Twisk 15. Deze woningen tellen niet mee in het mutatiepercentage in de laatste kolom (anders is dit percentage 9,7%).

** Inclusief 73 nieuwbouwwoningen.

⁷ Aantal te verhuren wooneenheden t.o.v. het totale woningbezit.

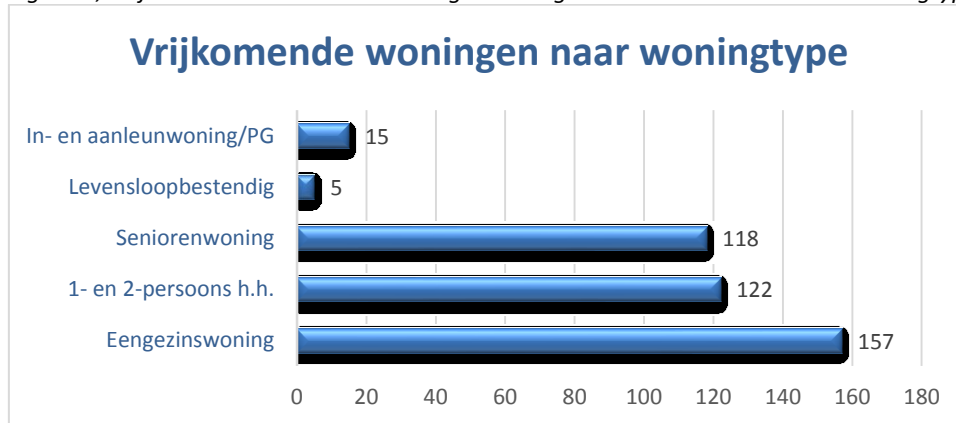
De gemiddelde verhuisgraad varieert sterk van kern tot kern. De laatste jaren hebben we te maken met een gemiddelde tussen de 7 en 10%. Afwijkingen ten opzichte van deze gemiddelden zijn niet altijd logisch te verklaren. Duidelijk is wel dat de omvang van de portefeuille in enige kern van invloed is op dit percentage. Als er weinig sociale huurwoningen beschikbaar zijn/komen in een kern, blijven de huurders vaak langer in hun woning wonen. Verder tikt een verhuizing in een kern met weinig sociale huurwoningen meteen stevig aan, zie Lambertschaag.

In zijn algemeenheid is er sprake van een behoorlijke marktdruk. Hoe groter die druk, hoe langer mensen in hun woning blijven wonen. Daarnaast is de aanwezigheid van nieuwbouw van invloed op de verhuisgraad. We zien de laatste jaren een tendens waarbij de mutatiegraad daalt. Mensen zijn blij dat ze wonen en het vervullen van een woonwens is in de huidige markt niet eenvoudig.

3.2 Vrijkomende woningen per type

Als we de 417 woningen uitsplitsen naar woningtype, dan ontstaat het volgende overzicht.

Figuur 1, Vrijkomende sociale huurwoningen in de gemeente Medemblik naar woningtype



4. Verhuringen

Van de 417 woningen die voor verhuur beschikbaar zijn gekomen, zijn 300 woningen via Woonmatch verhuurd. 117 woningen zijn niet via Woonmatch herverhuurd omdat:

- 22 woningen zijn verkocht of deze staan ultimo 2017 te koop
- 7 woningen die zijn vrijgekomen worden gesloopt (Sorghvlietlaan Andijk)
- 16 woningen zijn op basis van een zorgindicatie toegewezen (in- en aanleunwoningen en PG⁸-woningen)
- 42 woningen zijn toegewezen aan vergunninghouders (directe bemiddeling)
- 16 woningen zijn toegewezen aan mensen met medische of sociale urgentie (anders dan eerdergenoemde zorgindicatie voor in- en aanleunwoningen en zorgwoningen)
- 10 woningen werden verhuurd via Direct te huur (nadat Woonmatch geen resultaat opleverde).
- Diversen: 4 woningen (woningruil, et cetera)

⁸ Woningen voor mensen met dementie (psychogeriatric)

Feitelijk is dus slechts 1,6% van het totale aantal woningen in de gemeente Medemblik als sociale huurwoning aangeboden voor de verhuur in 2017. En dit is inclusief 73 nieuwbouwwoningen!

Tabel 7, Verhuur sociale huurwoningen via Woonmatch per kern in 2017

Kern	Totaal	In een % van de sociale huurwoningen in de kern (excl. zorgwoningen)
Abbekerk	14	6,8%
Andijk	31	4,9%
Benningbroek	4	8,7%
Hauwert	2	6,9%
Lambertschaag	1	17,0%
Medemblik	74	5,6%
Midwoud	28	9,0%
Nibbixwoud	7	3,6%
Onderdijk	10	11,5%
Oostwoud	2	5,1%
Opperdoes	15	7,6%
Sijbekarspel	4	5,3%
Twisk	15*	15,8%*
Wervershoof	41	5,9%
Wognum	48*	16,1%*
Zwaagdijk-Oost	2	6,7%
Zwaagdijk-West	2	7,1%
TOTAAL	300	7,0%

* Inclusief nieuwbouw

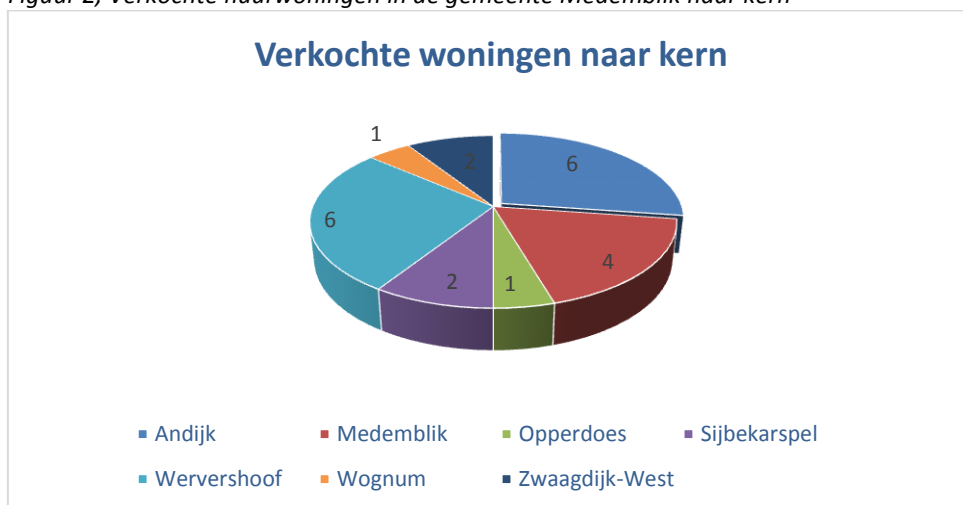
4.1 Verkoopwoningen

Binnen de woningportefeuille hebben sommige woningen het label 'te verkopen woning'. Woningen hebben dit label op basis van kwaliteit, marktontwikkelingen, locatie of een combinatie van deze elementen. Van elke 'te verkopen woning' die na verhuizing van de bewoner vrijkomt, wordt op basis van volkshuisvestelijke- financiële- en/of onderhoudsoverwegingen besloten of de woning daadwerkelijk verkocht wordt. Voor de goede orde, de bewoners van deze woningen hebben dit koopaanbod ook gehad. Uiteindelijk zijn/worden 22 woningen verkocht (0,5% van de totale gemeenschappelijke portefeuille sociale huurwoningen in de gemeente Medemblik, exclusief zorgwoningen). Van sommige woningen vindt de overdracht begin 2018 plaats.

Alle drie de corporaties verkopen hun woningen tegen marktconforme prijzen, zonder kortingen.

Verkoop van eengezinswoningen correspondeert met de veranderende doelgroep waarmee we te maken hebben (zie paragraaf 4.7). Met de verkoop leveren we tevens een belangrijke bijdrage aan de noodzakelijke transformatie van onze woningportefeuille (kwaliteit én duurzaamheid).

Figuur 2, Verkochte huurwoningen in de gemeente Medemblik naar kern



4.2 In- en aanleunwoningen en zorgwoningen

Bij twee verzorgingshuizen in de gemeente Medemblik staan in- en aanleunwoningen, namelijk:

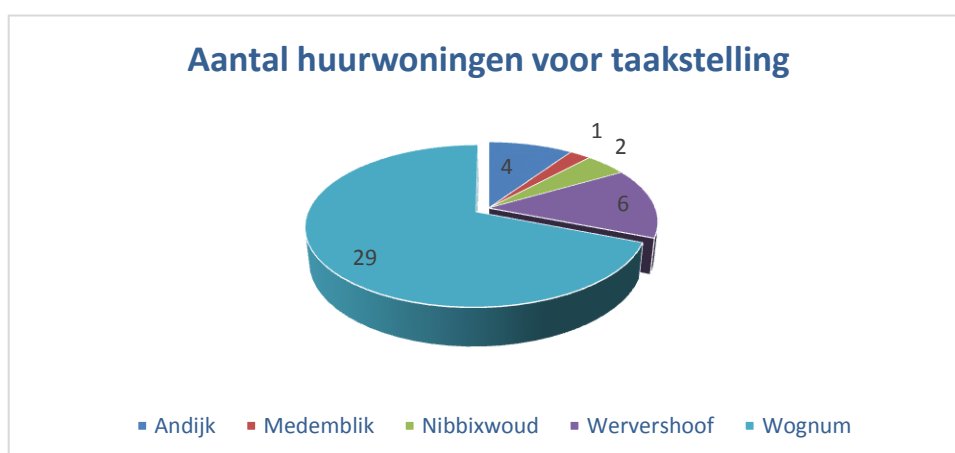
- Sorghvliet in Andijk (44 appartementen)
- St. Jozef in Wervershoof (26 appartementen)

Daarnaast staan er 24 appartementen voor mensen met dementie (PG) in Wervershoof (Wilgenhof). Van dit complex maken ook 12 aanleunwoningen deel uit.

In 2017 zijn 16 in- en aanleunwoningen en PG-woningen op basis van een zorgindicatie verhuurd. Deze indicaties worden verstrekt door bureau wachtlijstbemiddeling van respectievelijk Omring en Wilgaerden.

4.3 Huisvesting vergunninghouders

De taakstelling wordt vervuld door een gemeenschappelijke inspanning van De Woonschakel, woningstichting Het Grootslag en Wooncompagnie. In goed overleg met de gemeente worden hiervoor de benodigde woningen toegewezen. In 2017 zijn hiervoor 42 woningen toegewezen.



Figuur 3, Verhuurde woningen in de gemeente Medemblik voor de taakstelling 2017

Totaal zijn 116 personen gehuisvest. In een aantal situaties loopt nog een verzoek voor gezinshereniging. De landen van herkomst zijn Afghanistan, Eritrea, Iran en Syrië.

Eind 2017 bestond er in Medemblik een positief saldo op de taakstelling van 47 personen. De reden hiervan is de oplevering van een grootschalige accommodatie in Wognum. Dit is een project van De Woonschakel. Wooncompagnie en woningstichting Het Grootslag leverden een financiële bijdrage aan de realisatie van dit project. De taakstelling voor de eerste helft van 2018 is 34 personen.

4.4 Sloopurgenten

In verband met de nieuwbouw voor verzorgingshuis Sorghvliet in Andijk⁹ is in 2016 gestart met de herhuisvesting van 24 huishoudens in verband met sloop. Drie woningblokken met 8 woningen aan de Sorghvlietlaan worden hiervoor in 2019 gesloopt. Kleinschalig Beschermd wonen is het moderne alternatief voor het traditionele verzorgings- en verpleeghuis.

In 2017 zijn 7 huishoudens met voorrang geherhuisvest (de zogenaamde sloopurgenten).

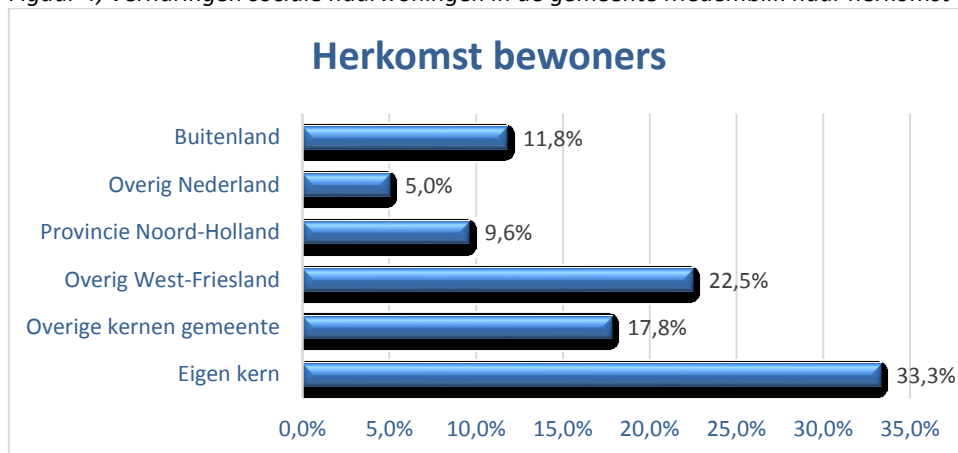
4.5 Medische en sociale urgentie

De drie corporaties hebben in de gemeente Medemblik 19 woningen verhuurd op basis van urgentie. Deze urgentie wordt afgegeven door de Regionale Urgentie Commissie.

4.6 Verhuringen naar herkomst

In het verslagjaar hebben we 417 woningen verhuurd. Naar herkomst ziet dit er als volgt uit.

Figuur 4, Verhuringen sociale huurwoningen in de gemeente Medemblik naar herkomst



Het is duidelijk dat er sprake is van een open woningmarkt. Een derde van de nieuwe bewoners komt uit de eigen kern. Ongeveer 40% komt uit andere kernen in West-Friesland. Ruim 26% komt buiten de regio vandaan. Bijna 12% komt uit het buitenland (vergunninghouders). Opvallend is het grote aantal woningzoekenden uit de gemeente Hoorn dat we hebben gehuisvest. Maar liefst 50 huishoudens verhuisden naar de gemeente Medemblik in 2017. Dit heeft voor een belangrijk deel te maken met de zeer beperkte huurmogelijkheden in Hoorn. Intermaris is al een paar jaar actief met omvangrijke herstructureringsprojecten. Hierdoor neemt de slaagkans voor woningzoekenden in

⁹ Gelijk aan de ontwikkeling bij Sint Martinus in Medemblik, wordt in 2019 gestart met de bouw van een kleinschalig complex voor Beschermd wonen (voor 32 bewoners).

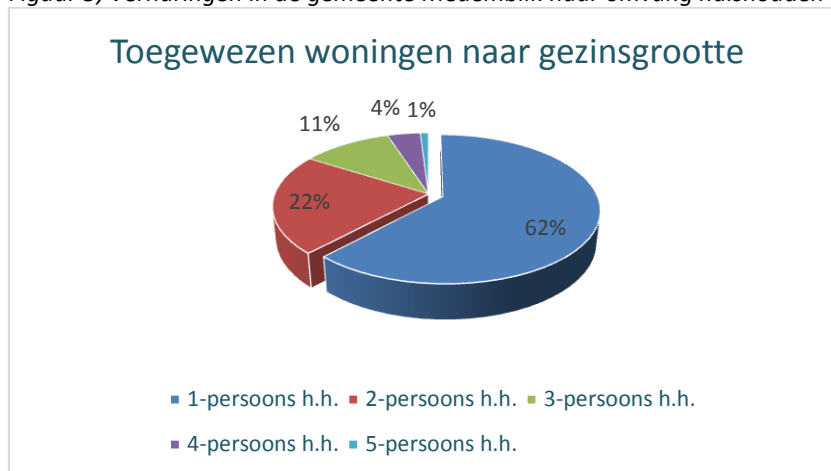
Hoorn af. Verder ligt de prijs-/kwaliteitverhouding van het aanbod in omliggende gemeenten op een gunstiger niveau.

Voor de goede orde, er zijn in 2017 ook verschillende woningzoekenden uit de gemeente Medemblik die elders in de regio of buiten de regio hun nieuwe (huur)woning hebben gevonden. Daarnaast maken sloopurgenten dankbaar gebruik van hun voorkeurspositie. Zo zijn 2 van de 7 sloopurgenten uit Andijk naar Wervershoof verhuist en 5 naar Drechterland.

4.7 Verhuur naar huishoudomvang

We verhuren heel weinig woningen aan gezinnen. Onze doelgroep bestaat vooral uit 1- en 2-persoons huishoudens. Als we gezinnen huisvesten, dan gaat het meestal om onvolledige gezinnen. Dit beeld hangt samen met demografische ontwikkelingen en vooral met de inkomensnorm (EU-norm). Het aantal gezinnen neemt af en huishoudens met tweeverdieners hebben al snel een te hoog inkomen voor de sociale huursector.

Figuur 5, Verhuringen in de gemeente Medemblik naar omvang huishouden



4.8 EU-norm / Passend toewijzen

Onze primaire volkshuisvestelijke taak is het huisvesten van mensen met een laag inkomen, die niet zelfstandig in hun woningbehoefte kunnen voorzien. Deze mensen moeten met het oog op hun inkomenspositie betaalbaar gehuisvest worden. Hier bestaan twee normen voor:

1. Minimaal 80% van de verhuurde woningen wordt aan een huishoudens toegewezen met een gemeenschappelijk inkomen van maximaal € 36.165 (de EU-norm).
2. Aan minimaal 95% van de huishoudens die recht op huurtoeslag heeft, wordt een woning toegewezen met een huurprijs beneden de bijbehorende aftoppingsgrens (passend toewijzen).

We voldeden ruimschoots aan deze normen. Ongeveer 95% van de woningen werd aan huishoudens toegewezen met een inkomen tot € 36.165 en circa 98% van de woningen werd passend toegewezen.

5. Ontwikkeling wachttijden

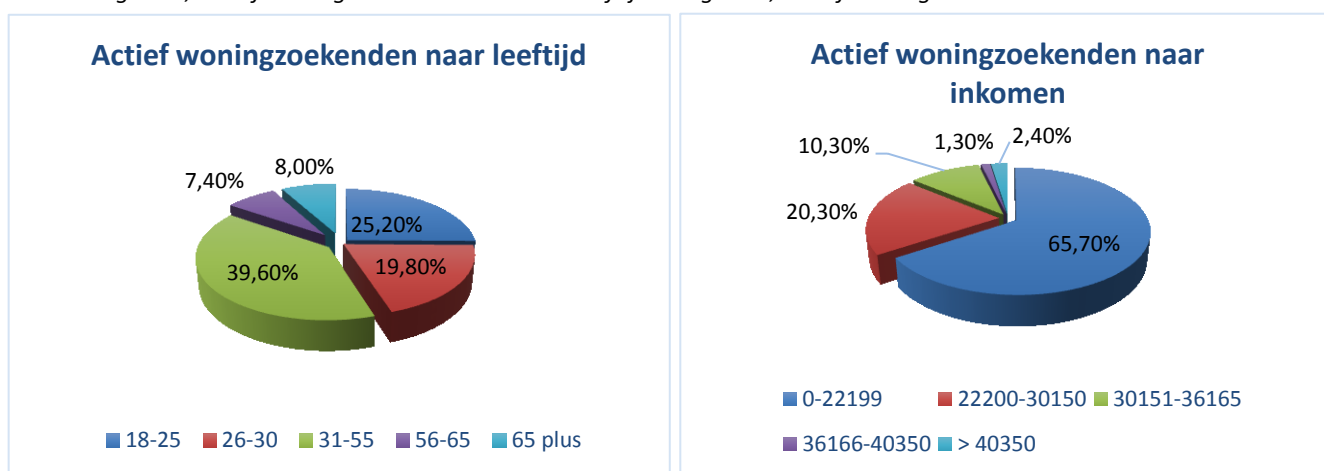
Het aanbod op de woningmarkt blijft achter bij de toename van het aantal huishoudens. Dit vertaalt zich in een sterke verkoopmarkt (de verkooptijd neemt af en de prijzen nemen toe) en toenemende zoektijden voor wie een (andere) woning wil. In de huursector zien we een soortgelijke tendens: het aantal woningzoekenden en de respons op verhuuradvertenties neemt toe. Dit geldt ook voor de gemiddelde wachttijden.

5.1 Woonmatch

Er is in West-Friesland sprake van een regionaal systeem voor woonruimteverdeling. Hierin werken 5 woningcorporaties (Intermaris, Wooncompagnie, De Woonschakel, WelWonen en Het Grootslag) en 2 gemeentelijk woningbedrijven (Koggenland en Opmeer) samen. Woningzoekenden kunnen zich gratis inschrijven. De volgordebepaling werkt op basis van inschrijfduur. De combinatie van gratis inschrijven en het 'sparen van wachttijd' zorgt voor een stuwmeer van woningzoekenden. Er staan circa 80.000 woningzoekenden geregistreerd binnen Woonmatch West-Friesland.

Dagelijks worden vrijkomende woningen (digitaal) geadverteerd door genoemde verhuurders. Het aantal woningzoekenden dat in 2017 actief op zoek was naar een woning bedraagt 19.260, waarvan 2.732 huishoudens uit de gemeente Medemblik.

Figuur 6, Actief woningzoekenden W-F naar leeftijd Figuur 7, Actief woningzoekenden W-F naar inkomen



Een substantieel deel van de woningzoekenden is jonger dan 30 jaar. Dit zijn veelal starters. Qua inkomen valt op dat meer dan 95% een inkomen heeft onder de EU-norm¹⁰. Het aandeel lage inkomens is met 65% fors. Het aandeel hogere inkomens (boven € 40.350) dat actief is, is zeer gering. Dit is het gevolg van de strikte inkomensnormering die de corporaties moeten hanteren.

5.2 Gemiddelde inschrijfduur / gemiddelde actieve zoekduur

De gemiddelde inschrijfduur¹¹ neemt de laatste jaren toe. De toename van het aantal woningen is geringer dan de groei van het aantal huishoudens. Ook de gemiddelde actieve zoekduur, de periode van de eerste reactie op woningaanbod en het moment van de sleuteluitreiking van een woning, neemt toe. In de prestatieafspraken tussen de gemeente Medemblik, woningcorporaties en verhuurdersvertegenwoordigers is een norm afgesproken van 24 maanden voor de gemiddelde

¹⁰ € 36.165 in 2017

¹¹ De gemiddelde inschrijfduur is de periode tussen de inschrijving als woningzoekende en het moment van de sleuteluitreiking van de woning

actieve zoekduur. Een langere zoekduur is maatschappelijk gezien onwenselijk. Waar deze norm is overschreden is in rood aangegeven.

Tabel 8, Gemiddelde wachttijd in maanden voor een sociale huurwoning 2017

Kern	Verhuurd via Woonmatch	Gemiddelde huurprijs	Gemiddeld aantal reacties	Gemiddelde inschrijfduur	Gemiddelde actieve zoekduur
<i>Abbekerk</i>	14	€ 567	142	75	25
<i>Andijk</i>	31	€ 511	159	69	26
<i>Benningbroek</i>	4	€ 560	191	78	32
<i>Hauwert</i>	2	€ 593	20	53	29
<i>Lambertschaag</i>	1	nbn	nbn	116	19
<i>Medemblik</i>	74	€ 495	142	73	32
<i>Midwoud</i>	28	€ 453	79	52	26
<i>Nibbixwoud</i>	7	€ 563	66	23	18
<i>Onderdijk</i>	Geen verbijzondering (zelfde postcodegebied als Wervershoof)				
<i>Oostwoud</i>	2	€ 362	96	31	31
<i>Opperdoes</i>	15	€ 494	124	60	34
<i>Sijbekarspel</i>	4	€ 433	168	66	64
<i>Twisk</i>	15	€ 434	93	66	3
<i>Wervershoof/Onderdijk</i>	51	€ 460	217	82	28
<i>Wognum</i>	48	€ 456	155	62	26
<i>Zwaagdijk-Oost</i>	2	€ 543	252	113	16
<i>Zwaagdijk-West</i>	2	nbn	nbn	onbekend	onbekend
TOTAAL / gemiddeld	300	€	136	68	27

Let wel, het gaat hier om gemiddelden over alle woningtypes. Wanneer we verder inzoomen op deze cijfers wordt duidelijk dat bij seniorenwoningen de gemiddelde actieve zoekduur veel lager is dan de norm. Ouderen schrijven zich uit verzekeringsprincipe in en sparen jaren tot het moment waarop zij een woning nodig hebben, die beter past bij hun levenssituatie/-fase. Als ze voldoende jaren hebben gespaard, komen ze snel in aanmerking voor een woning zodra ze actief reageren op woningaanbod. Dit drukt de gemiddelde weergegeven inschrijfduur in de laatste kolom sterk.

5.3 Vooruitzichten

‘Resultaten uit het verleden bieden geen garantie voor de toekomst.’ Dat is hierbij niet anders, maar we hebben wel wat houvast om verwachtingen uit te kunnen spreken. Twee langlopende trends die van grote invloed zijn op de woningmarkt zijn de vergrijzing en individualisering. Daaruit volgt dat we meer en meer kleinere woningen nodig hebben die toegankelijk zijn voor senioren. Daarnaast hangt het de komende jaren van de omvang van de nieuwbouw af in hoeverre de druk op woningen groter of minder groot wordt. Onze verwachting is dat wachttijden de komende jaren eerder zullen toenemen dan afnemen.

Verder neemt de druk van het aandeel bijzondere doelgroepen dat we huisvesten toe. Naast de doelgroepen die in hoofdstuk 4 zijn genoemd. Krijgen we in de loop van 2018 te maken met de uitstroom uit begeleid wonen (BW) en de maatschappelijke opvang (MO). Het gaat daarbij niet om grote aantallen, maar het betekent wel dat we circa 30 woningen minder kunnen verhuren aan ‘reguliere’ woningzoekenden.