



# Woningmarktonderzoek Heerhugowaard

Gemeente  
Heerhugowaard

8 juni 2020

Definitief



DATUM 8 juni 2020

TITEL Woningmarktonderzoek Heerhugowaard

OPDRACHTGEVER Gemeente Heerhugowaard

AUTEUR(S) Valentine Reijers  
Jeroen Wissink

PROJECTNUMMER 398.101/G

STATUS Definitief

# Inhoud

<b>Samenvattende conclusies</b>	<b>4</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>8</b>
<b>2 De bevolkingsontwikkeling in beeld</b>	<b>10</b>
2.1 Bevolkingsontwikkeling afgelopen jaren	10
2.2 Recente verhuisbewegingen	14
<b>3 De bestaande woningvoorraad in beeld</b>	<b>18</b>
3.1 Kenmerken woningvoorraad	18
3.2 Huidige bewoning woningvoorraad	22
3.3 Ontwikkeling koop- en huurmarkt	23
<b>4 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte</b>	<b>25</b>
4.1 Kwantitatieve woningbehoefte	25
4.2 Behoefte aan sociale huur	28
4.3 Kwalitatieve woningbehoefte naar type	29
<b>5 Wonen met zorg</b>	<b>33</b>
5.1 Ouderen	33
5.2 Doelgroepen BW, MO en Jeugd	37
5.3 Vraag onder verstandelijk gehandicapten	39
5.4 Vraag naar klinische GGZ	41
5.5 Vraag onder lichamelijk gehandicapten	42
<b>Bijlage 1: Grafieken migratiesaldo gemeenten</b>	<b>43</b>
<b>Bijlage 2: Kwalitatieve woningbehoefte</b>	<b>44</b>
<b>Bijlage 3: Uitleg zorgtredenmodel NZa</b>	<b>45</b>

# Samenvattende conclusies

## Ontwikkeling van de bevolking

### *De bevolking van Heerhugowaard is de afgelopen jaren hard gegroeid*

Per 1 januari 2020 telde de gemeente Heerhugowaard ruim 57.590 inwoners. Het inwonertal is sinds 2011 met bijna 11% gegroeid. Daarmee is de groei van Heerhugowaard beduidend sterker gegroeid dan de groei van de provincie Noord-Holland (7,0%) en Nederland (4,5%) in dezelfde periode. De groei wordt in belangrijke mate verklaard door de toename van de binnenlandse migratie. Per saldo vestigden zich steeds meer mensen vanuit andere gemeenten in Heerhugowaard.

### *Heerhugowaard trekt relatief veel jonge huishoudens en gezinnen aan*

De gemeente Heerhugowaard heeft een grote aantrekkingskracht op jonge huishoudens en gezinnen. De grootste groep vestigers in de afgelopen periode zijn één- en tweepersoonshuishoudens in de leeftijd tot en met 35 jaar. Daarnaast trekt Heerhugowaard relatief veel gezinnen en kleine huishoudens in de leeftijd 35 tot en met 55 jaar aan. Het valt op dat gezinnen zich sterk richten op de wijken Planetenwijk, De Draai en Broekhorn. Uit de analyse van de verhuisbewegingen blijkt ook dat de verhuisrelaties met andere gemeenten sterk regionaal georiënteerd zijn. Heerhugowaard heeft veruit de sterkste verhuisrelatie met de gemeente Alkmaar. Tussen Alkmaar en Heerhugowaard vinden de meeste verhuisbewegingen plaats en de afgelopen jaren is de instroom van uit Alkmaar sterk toegenomen.

## Samenstelling en ontwikkeling woningvoorraad

### *Circa 70% van de voorraad is een koopwoning*

In de gemeente Heerhugowaard staan circa 23.410 woningen. Van de woningvoorraad bestaat 70% uit koopwoningen, 22% uit corporatiewoningen en 8% uit particuliere huurwoningen. De totale woningvoorraad van Heerhugowaard bestaat voor een groot deel uit rij-/hoekwoningen (57%) en circa 22% van de woningvoorraad is een appartement. Dit zijn voornamelijk huur-appartementen.

De afgelopen jaren zijn de prijzen van koopwoningen sterk toegenomen waardoor het aanbod betaalbare koopwoningen aanzienlijk is afgenomen. Op dit moment heeft naar schatting ruim 80% van de koopwoningen een waarde van meer dan € 200.000. In de Rivierenwijk, Molenwijk, Schilderwijk en Planetenwijk staan naar verhouding de meeste betaalbare koopwoningen.

### *Woningprijzen zijn sterk toegenomen: gemiddelde transactieprijs is € 283.000*

Sinds 2013 is de koopmarkt in de gemeente Heerhugowaard flink aangetrokken. Dit zien we terug in de sterke toename van het aantal transacties en de gemiddelde koopsom. De gemiddelde transactieprijs van een woning lag in 2019 op € 283.000. Ook het aantal transacties is sterk toegenomen ten opzichte van 2013. Het aantal transacties ligt sinds 2016 tussen de 750 en 850 woningen per jaar.

### *Druk op de sociale huurvoorraad is toegenomen*

Ook de druk op de sociale huurmarkt is in de afgelopen jaren toegenomen. Dit blijkt vooral uit de toename van het aantal actief woningzoekenden. Het aantal actief woningzoekenden lag in 2019 circa 24% hoger dan in 2016. Tegelijkertijd zijn de slaagkansen van woningzoekenden afgenomen.

## **Toekomstige bevolkingsontwikkeling**

### ***Tot 2040 groei van bevolking en huishoudens***

Op basis van de meest recente prognose van de provincie Noord-Holland (2019) neemt het aantal inwoners in de periode 2019 - 2025 met circa 3.130 personen toe. In dezelfde periode neemt het aantal huishoudens toe met 2.000. In de periode tot 2040 neemt het aantal personen in de gemeente Heerhugowaard met circa 4.840 personen toe, terwijl het aantal huishoudens met 3.330 toeneemt ten opzichte van 2019.

Duidelijk is dat de huishoudenssamenstelling in de komende jaren gaat veranderen. Het aantal ouderen gaat toenemen (vergrijzing) en tegelijkertijd zal het aantal jonge huishoudens afnemen (ontgroening). Het aandeel gezinnen neemt af van 39% naar 34% en het aandeel 1-2 persoonshuishoudens tussen de 30-64 jaar neemt af van 29% naar 25%. De groep senioren (1-2 persoonshuishoudens 75+) verdubbelt tussen 2019 en 2030 in aandeel van 11% naar 22%.

### ***Ontwikkeling van de woningbehoefte: denken in scenario's***

De ontwikkelingen op de woningmarkt en de daarmee samenhangende woningbehoefte zijn onzeker. Om enig gevoel te ontwikkelen bij de mogelijke veranderingen in de tijd is in regionaal verband de behoefteontwikkeling uitgewerkt in enkele scenario's. Bij de uitwerking van deze scenario's lag de bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland 2017 - 2040 aan de basis. Inmiddels heeft de provincie Noord-Holland een nieuwe bevolkingsprognose doorgerekend. In deze prognose is voor Heerhugowaard uitgegaan van een beduidend hoger binnenlands migratiesaldo. Daarnaast zijn er verschillen in aannames ten aanzien van het buitenlandse migratiesaldo. Op basis van vergelijking van de prognoses met de eerder uitgewerkte scenario's blijkt deze voor de eerste vijf jaar redelijk parallel te lopen aan de eerder berekende bandbreedtes. Voor de periode na 2025 is de bandbreedte aangepast. Op basis hiervan ramen we de woningbehoefte per periode als volgt:

- 2019 tot 2025: 1.700 tot 2.325 woningen
- 2025 tot 2030: 750 tot 1.375 woningen

### ***Netto toevoeging van 420 tot 650 sociale huurwoningen gewenst***

In 2019 waren er 5.150 sociale huurwoningen. Rekening houdend met inloop van het tekort van 120 sociale huurwoningen en de veranderde oriëntatie op sociale huur per economisch scenario, ramen we de behoefte aan sociale huur in 2030 als volgt:

- Laag economisch scenario: +650 sociale huurwoningen in de periode tot 2030
- Midden economisch scenario: +530 sociale huurwoningen in de periode tot 2030
- Hoog economisch scenario: +420 sociale huurwoningen in de periode tot 2030

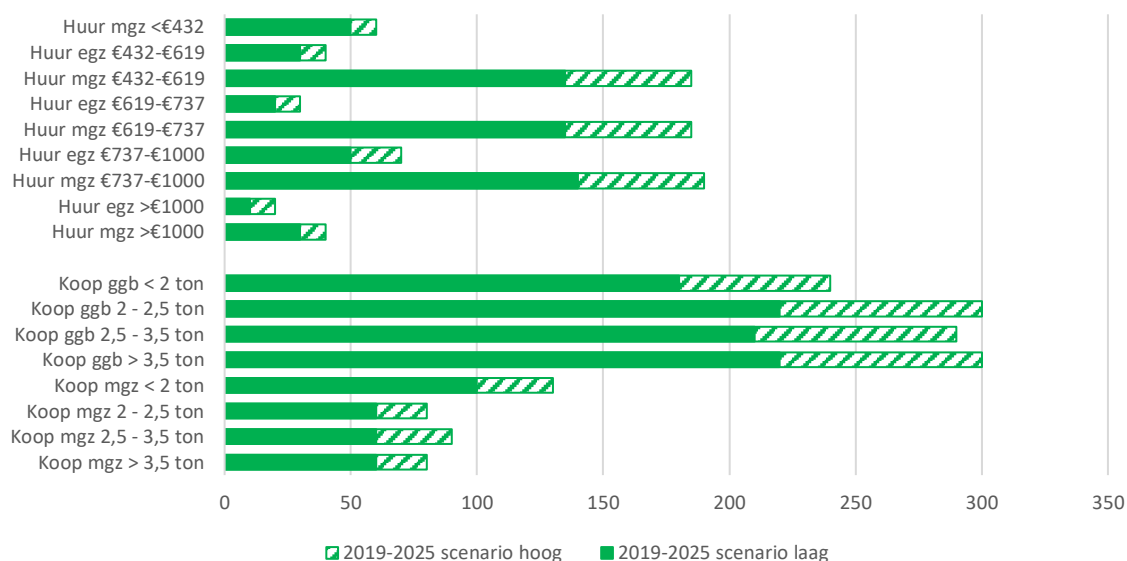
Het betreft hier overigens een netto uitbreiding van de sociale huurvoorraad. Hierbij is geen rekening gehouden met nieuwbouw als vervanging voor sloop en verkoop van sociale huurwoningen.

## **Kwalitatieve woningvraag**

In de huursector is toevoeging gewenst van kleine (doorgaans levensloopgeschikte) appartementen, gericht op de groeiende groep kleine huishoudens. Het gaat hierbij zowel om starters als om ouderen. De behoefte aan vrije sectorhuur neemt in de komende jaren toe en hier zien we vooral een appartementenvraag. Het merendeel van deze vraag richt zich op het segment tot € 1.000, de vraag naar huurwoningen boven € 1.000 is beduidend minder groot en sterk afhankelijk van de locatie. Doorgaans is voor veel huishoudens de vrije sectorhuur eerder een (noodgedwongen) tussenstap dan een intrinsieke woonwens.

In de koopsector ligt de opgave met name in het toevoegen van betaalbare grondgebonden woningen in de prijsklasse tot € 200.000 en in het segment daar net boven (€ 200.000 tot € 250.000). Daarnaast is er een toenemende vraag naar koopappartementen in het goedkope segment.

Figuur 0.1: Gemeente Heerhugowaard. Kwalitatieve woningbehoefte 2019 - 2025



Bron: Vraag- en aanbodmodel Companen 2020.

## Vraag wonen met zorg

### *Toename zorgbehoefte door de vergrijzing*

Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen in de gemeente Heerhugowaard in de komende jaren fors toe: van 6.400 65-plushuishoudens in 2019, naar ruim 10.750 65-plushuishoudens in 2040. Binnen deze groep neemt vooral het aantal 75-plussers sterk toe. Bij deze groep is sprake van meer dan een verdubbeling. In de praktijk hebben lang niet alle ouderen een zorgvraag. Dat betekent dat zij ook lang niet allemaal behoefte hebben aan een specifieke woonvorm, maar voor een groeiende groep ouderen geldt dit wél.

De toename van 65-plushuishoudens zal voornamelijk leiden tot een toename van de vraag naar regulier wonen. Een groot deel van de ouderen wil langer thuis wonen en dat is terug te zien in de stijging van regulier wonen en geclusterd wonen zonder zorg. Ook is er een sterk stijgende behoefte aan geclusterd wonen met zorg nabij. Om het voor ouderen mogelijk te maken langer thuis te wonen ligt er een grote opgave voor het geschikt maken van woningen, het realiseren van nieuwe levensloopgeschikte woningen en nieuwe (geclusterde) woonzorgvormen voor ouderen.

Door de vergrijzing zal de vraag naar geschikte woningen toenemen. De grootst groeiende groep ouderen is de groep ouderen die zelfstandig thuis wonen. Met het programma Langer Thuis wordt het langer zelfstandig thuis wonen nagestreefd door ervoor te zorgen dat ouderen in hun eigen vertrouwde omgeving zelfstandig oud kunnen worden met een goede kwaliteit van leven. Om het zelfstandig wonen tot op latere leeftijd mogelijk te maken zullen er woningen moeten worden aangepast. Daarnaast zal er voldoende aanbod aan geschikte woningen en nieuwe (geclusterde) woonzorgvormen voor ouderen moeten worden gerealiseerd. De opgave van het creëren van het geschikte woningaanbod zal gezien de vergrijzing en de wens langer zelfstandig thuis te wonen groot zijn.

### *Jaarlijkse uitstroom BW en MO bedraagt 35 tot 40 personen per jaar*

De jaarlijkse uitstroom van mensen uit Beschermd Wonen (BW) en Maatschappelijke Opvang (MO) ligt tussen de 35 en 40 personen. Deze mensen zouden in theorie goed terecht kunnen in een goedkope corporatiewoning binnen de gemeente. Jaarlijks komen er ruim 50 woningen beschikbaar in het goedkope segment. Alleen zijn deze woningen beschikbaar voor meerdere doelgroepen waaronder huishoudens

met lage inkomens, statushouders en spoedzoekers. In praktijk blijkt dat er in 2018 9 personen en in 2019 14 personen vanuit BW zijn uitgestroomd naar een corporatiewoning. De realisatie van 60 woningen (op basis van het Pact) voor de doelgroep BW en MO is essentieel om de doelgroep te bedienen. Daarnaast blijkt uit de interviews met zorgaanbieders dat de behoefte aan studio's of kamertrainingsplekken urgent is. Er zijn zorgaanbieders die zelf of in samenwerking met een andere zorgaanbieder uit eigen initiatief geschikt aanbod wil gaan creëren. Er bestaat nu de behoefte aan kleinschalige woonvormen waarbij de jongeren meer zelfstandigheid krijgen doordat ze eigen voorzieningen hebben (keukentje, badkamer en wc). Begeleiding is in het complex aanwezig en oproepbaar of nabij de woningen.

## Beleidsaanbevelingen

De druk op de woningmarkt in Heerhugowaard is de afgelopen jaren toegenomen. In de sociale voorraad zijn de wachttijden toegenomen. En in de koopvoorraad is het vanwege de prijsstijgingen lastiger geworden een woning te kopen. Het verhogen van de bouwproductie is daarom van belang om de druk op de markt te verminderen en de huishoudensgroei te kunnen faciliteren. We vatten de belangrijkste opgaven als volgt samen:

- In de sociale huurvoorraad is vooral toevoeging gewenst van appartementen. Deze vraag is sterk afkomstig van één- en tweepersoonshuishoudens, zowel van jongeren als van ouderen. De uitbreidingsvraag van het aantal eengezinshuurwoningen is beperkt. Dit betekent overigens niet dat in het bouwprogramma geen ruimte moet worden opgenomen voor realisatie van (kleinere) eengezinswoningen. Dit is namelijk wel gewenst vanuit vervangingsopgave ter compensatie van bijvoorbeeld sloop en nieuwbouw.
- In de koopvoorraad ligt er de komende jaren een sterke opgave in het realiseren van betaalbare woningen. De prijsstijgingen van de afgelopen jaren, in combinatie met aanpassing van de hypotheekregels, hebben ervoor gezorgd dat het voor jonge huishoudens steeds lastiger is een woning te kopen. Hier zien we zowel een opgave in het realiseren van betaalbare grondgebonden woningen als appartementen.
- Daarnaast is er een opgave in het toevoegen van woningen in het middenhuursegment. Het gaat hierbij om woningen met een huurprijs tussen circa € 730 en € 1.000 per maand. De vraag naar huurwoningen met een huurprijs boven de € 1.000 is beduidend lager.
- In de programmering blijft het belangrijk om oog te houden voor de onzekerheden met betrekking tot de woningmarkt en huishoudensontwikkeling. Vandaar het advies om in de komende jaren te (blijven) werken met een bandbreedte voor de verwachte huishoudensontwikkeling. Daarbij is het belangrijk om in de plancapaciteit voldoende ruimte voor (kwantitatieve en kwalitatieve) sturing te houden. Versnellen als het kan en temporiseren als het moet. Ook blijft het belangrijk de huishoudensontwikkeling de komende jaren te blijven monitoren en de prognoses daarop te herijken.
- In dit onderzoek is gekeken naar de verwachte vraag naar wonen en zorg en is er geen aanbodanalyse uitgevoerd. Het strekt tot de aanbeveling het aanbod van verschillende aanbieders in beeld te brengen en dit aanbod te blijven monitoren. Op deze manier kunnen eventuele tekorten nog beter inzichtelijk gemaakt worden.
- Het werkveld van BW, MO en Jeugd is sterk in ontwikkeling en raakt meer met elkaar verbonden door een toenemende focus op doorstroming. Begeleide woonvormen met flexibel opschaalbare zorg functioneren daarbij als 'tussenstation' voor of na het zelfstandig wonen. Als uitstromers uit Jeugdzorg met verblijf kunnen wonen in begeleide woonconcepten, kan (dure) instroom in BW of MO worden beperkt. De nieuwe aanpak vereist een omschakeling in denkwijze over in- en uitstroom en een intensievere samenwerking tussen (verschillende) zorgpartijen, gemeente en corporaties.

# 1 Inleiding

## Aanleiding

De gemeente Heerhugowaard heeft behoefte aan actuele marktinformatie naar de ontwikkeling van de woningvraag van verschillende doelgroepen op korte en middellange termijn. Hierbij gaat het niet alleen om de woningvraag van 'reguliere' huishoudens, maar ook om de huisvestingsvraag van mensen met een zorgvraag. Denk aan uitstroom van mensen uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang.

Om vraag en aanbod op de Heerhugowaardse woningmarkt goed op elkaar aan te laten sluiten heeft de gemeente een woningmarktonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek geeft inzicht in relevante ontwikkelingen in het verleden, de huidige situatie van de bevolking en woningvoorraad, en een beeld van de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Daarmee wordt inzichtelijk welke woningen de komende jaren moeten worden toegevoegd, maar ook welke opgaven er liggen in de bestaande voorraad.

## Doel van het onderzoek

Dit onderzoek geeft inzicht in de woningbehoefte binnen de gemeente, nu en op langere termijn, zowel in aantallen als in gevraagde kwaliteiten. Het onderzoek geeft een antwoord op de volgende onderzoeksvragen:

- Hoe ziet de huidige samenstelling van de bevolking eruit, en hoe heeft deze zich ontwikkeld?
- Hoe ziet de huidige samenstelling van de woningvoorraad eruit, en hoe heeft deze zich ontwikkeld?
- Wat is de verwachte bevolkings-, huishoudens- en woningbehoefteontwikkeling in de komende jaren?
- Wat is de verwachte woningbehoefte van mensen met zorg en ondersteuning? Het gaat hierbij in het bijzonder om de volgende groepen:
  - Jongeren die uitstromen vanuit een instelling en zelfstandig gaan wonen;
  - Volwassenen die uitstromen uit beschermd wonen (GGZ en LVB);
  - Ouderen die langer thuis blijven wonen vanwege extramuralisering.
- Welke woningen (type, prijs, huur/koop) dienen de komende jaren toegevoegd te worden om in de woningbehoefte te kunnen voorzien?

## Onderzoeksmethodiek

De basis voor het onderzoek ligt in een uitgebreide statistische analyse, waarbij gebruik is gemaakt van diverse (feitelijke) bronnen. Zo zijn de demografische analyses uitgevoerd op basis van informatie van CBS-statline en verhuisbewegingen gebaseerd op CBS-Microdata. De samenstelling van de woningvoorraad is in beeld gebracht aan de hand van gemeentelijke WOZ-registratie.

Voor de analyses van de kwalitatieve woningbehoefte is gebruik gemaakt van een gecombineerde analyse. Deze bestaat uit de feitelijke verhuisbewegingen van de afgelopen jaren (daarmee wordt duidelijk welke doelgroepen welke woningen betrokken) en de huidige woonwensen (gebaseerd op het WoON2018-onderzoek)<sup>1</sup>.

Op basis van gegevens over het huidige zorggebruik van verschillende doelgroepen en demografische trends is een prognose opgesteld van de toekomstige vraag naar verschillende vormen van wonen met zorg en van de jaarlijkse vraag naar woonruimte voor mensen die uitstromen uit een zorginstelling. Om

---

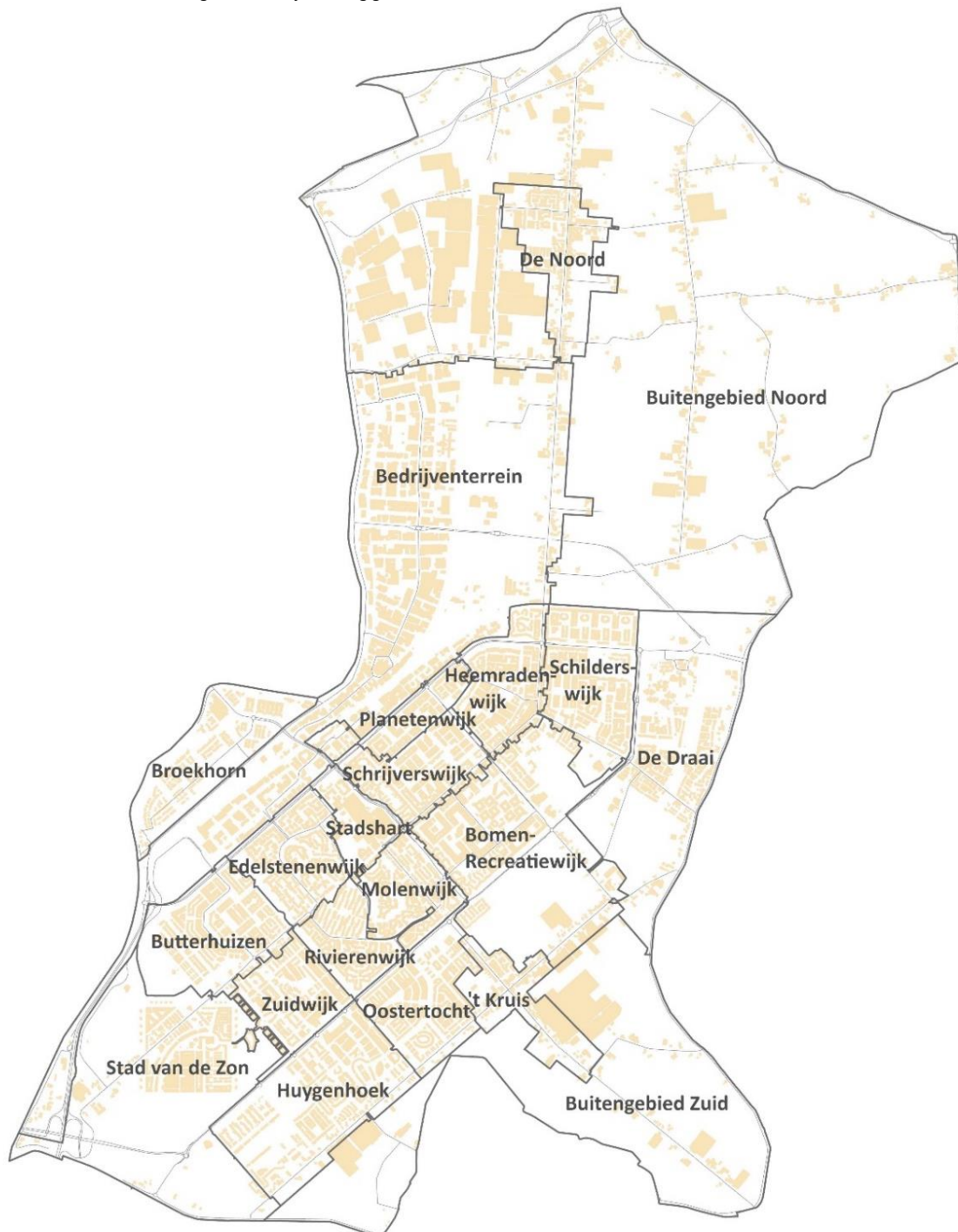
<sup>1</sup> De respons van huishoudens uit alleen de gemeente Heerhugowaard op het WoON2018 is te klein om betrouwbare uitspraken over te doen. Daarom is er voor gekozen een profiel op te stellen op basis van referentiegemeenten met een vergelijkbaar woningmarktprofiel als Heerhugowaard.



inzichtelijk te krijgen wat de uitstroom is vanuit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdzorg met verblijf, hebben we verschillende zorgaanbieders en corporaties in de gemeente Heerhugowaard telefonisch geïnterviewd.

De gemeente Heerhugowaard bestaat uit 20 CBS-wijken. Waar mogelijk zijn de uitkomsten van de samenstelling van de bevolking en de woningvoorraad op wijkniveau uitgewerkt.

Figuur 1.1: Gemeente Heerhugowaard. Wijkindeling gemeente



## 2 De bevolkingsontwikkeling in beeld

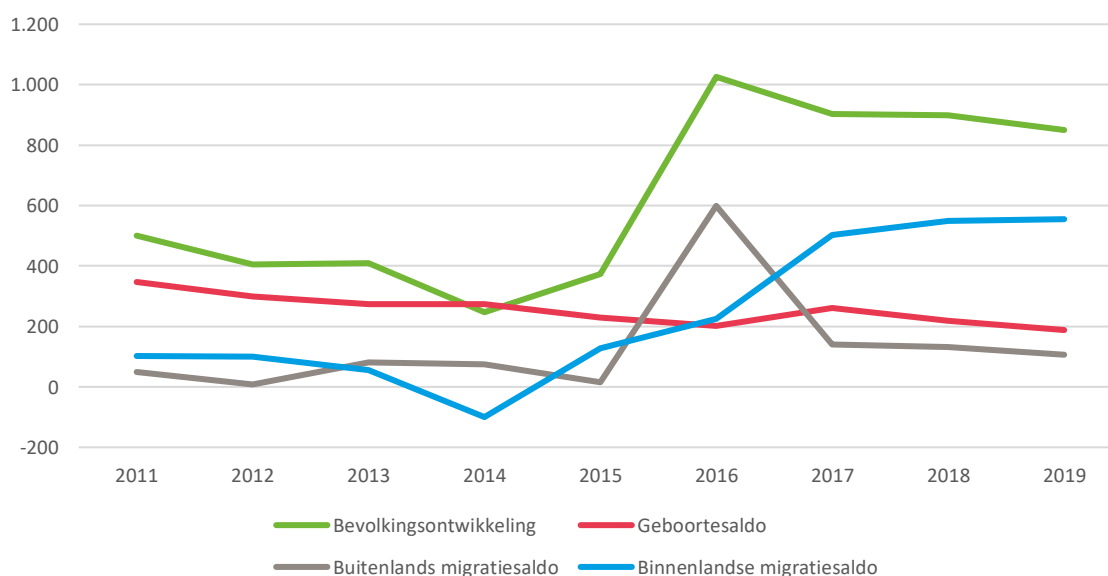
In dit hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste demografische ontwikkelingen in de gemeente Heerhugowaard. Hierbij blikken we zowel terug als vooruit in de tijd. Deze trends zijn van groot belang om inzicht te krijgen in de toekomstige woningopgaven.

### 2.1 Bevolkingsontwikkeling afgelopen jaren

#### Aantal inwoners is afgelopen jaren sterk gegroeid

Per 1 januari 2020 telde de gemeente Heerhugowaard ruim 57.590 inwoners. Het inwonertal is sinds 2011 met bijna 11% gegroeid. De bevolking in Heerhugowaard is beduidend harder gegroeid dan de totale groei in de provincie Noord-Holland (7,0%) en Nederland (4,5%) in dezelfde periode. De ontwikkeling van de bevolking wordt bepaald door het geboortesaldo (aantal sterften minus geboorten), het binnenlands migratiesaldo (verhuizingen tussen gemeenten) en het buitenlands migratiesaldo (verhuizingen van en naar het buitenland).

Figuur 2.1: Gemeente Heerhugowaard. Bevolkingsontwikkeling, 2011 - 2019



Bron: CBS 2020.

#### Groei bevolking door binnenlandse migratie

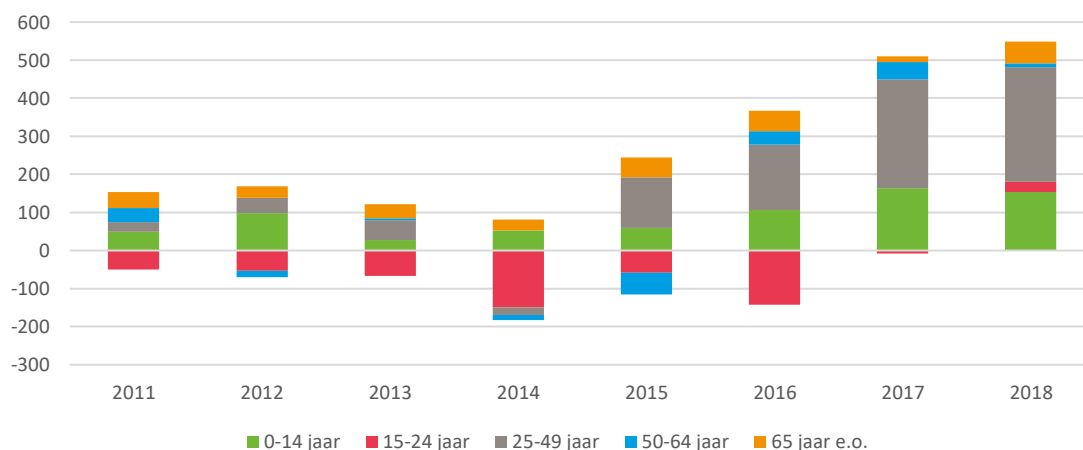
Vanaf 2016 is het aantal inwoners jaarlijks sterk toegenomen. Met name de binnenlandse migratie speelt hierin een belangrijke rol. Vanaf 2015 kent Heerhugowaard namelijk een oplopend binnenlands vestigingsoverschot. Het aantal vestigers vanuit andere gemeenten neemt vanaf die periode sterk toe.

In het buitenlands migratiesaldo is er een piek te zien in het jaar 2016. Meer mensen vestigen zich vanuit het buitenland in de gemeente dan dat ze de gemeente verlaten. Zeer waarschijnlijk hangt deze piek samen met de vestiging van het AZC in Heerhugowaard. Dit heeft voor de instroom van statushouders gezorgd. Daarnaast valt het op dat het geboortesaldo positief is, maar dat deze een dalende trend laat zien. Dit sluit aan bij de (landelijke) trend dat door de vergrijzing het aantal sterften toeneemt en het aantal geboorten langzaam afneemt.

## Verhuisbewegingen naar leeftijdsklasse

In onderstaand figuur is de in- en uitstroom van verschillende leeftijdsgroepen in beeld gebracht. Hierbij valt op dat sinds 2015 steeds meer personen in de leeftijdsgroep 25 tot en met 49 jaar zich vestigen in de gemeente. Het verhuissaldo van deze leeftijdscategorie valt samen met het positieve saldo van meeverhuizende kinderen in de categorie van 0 tot en met 14 jaar. Hieruit maken we op dat Heerhugowaard een sterke aantrekkingskracht heeft op gezinnen. Tot en met 2016 verlieten jongeren in de leeftijd 15 tot en met 24 jaar per saldo de gemeente, maar sinds 2017 is dit in evenwicht. Mogelijk dat dit te maken heeft met de invoering van het leenstelsel voor studenten, waardoor studenten pas op latere leeftijd op kamers gaan.

Figuur 2.2: Gemeente Heerhugowaard. Verhuisbewegingen naar leeftijdsklasse, 2011 - 2018



Bron: CBS 2020.

## Verhuisbewegingen tussen gemeenten

De verhuisbewegingen tussen Heerhugowaard en andere Nederlandse gemeenten zijn sterk regionaal georiënteerd. Heerhugowaard heeft veruit de sterkste verhuisrelatie met de gemeente Alkmaar. In de periode 2011 - 2018 vestigden zich 5.442 personen vanuit Alkmaar in Heerhugowaard en volgden 4.610 de omgekeerde weg. Twee andere gemeenten waar Heerhugowaard een sterke verhuisrelatie mee heeft zijn Langedijk en Amsterdam. Daarnaast valt op dat Heerhugowaard per saldo vanuit de meeste gemeenten mensen aantrekt, met uitzondering van Amsterdam.

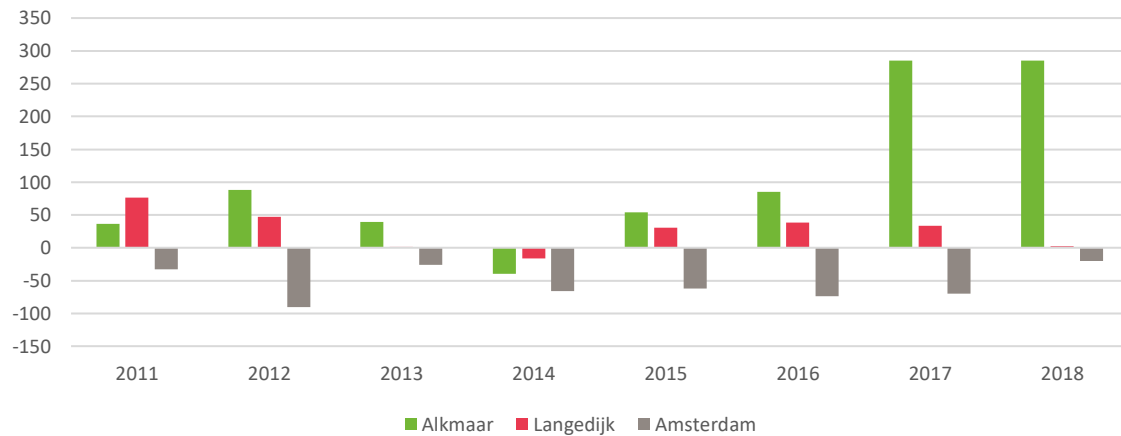
Tabel 2.1: Gemeente Heerhugowaard. Verhuisbewegingen tussen gemeenten, 2011 - 2018

	Vestiging		Vertrek		Saldo
	Aantal	%	Aantal	%	
Gemeente Alkmaar	5.442	26%	4.610	24%	832
Gemeente Langedijk	1.870	9%	1.658	9%	212
Gemeente Amsterdam	1.156	6%	1.597	8%	-441
Gemeente Koggenland	888	4%	810	4%	78
Gemeente Hollands Kroon	612	3%	548	3%	64
Gemeente Schagen	586	3%	570	3%	16
Gemeente Zaanstad	544	3%	418	2%	126
Overig provincie Noord-Holland	5.582	27%	4.952	26%	630
Overig Nederland	4.049	20%	4.003	21%	46
<b>Nederland totaal</b>	<b>20.729</b>	<b>100%</b>	<b>19.166</b>	<b>100%</b>	<b>1.563</b>

Bron: CBS 2020.

In onderstaand figuur zoomen we nader in op de migratiebewegingen tussen Heerhugowaard en de gemeenten Alkmaar, Langedijk en Amsterdam. Hierbij valt op dat Heerhugowaard vanaf 2015 per saldo steeds meer mensen vanuit Alkmaar aantrekt. In 2017 en 2018 is dit sterk toegenomen en hebben per jaar circa 285 mensen zich gevestigd vanuit Alkmaar. Bij de twee andere gemeenten (Langedijk en Amsterdam) zijn er veel minder duidelijke verschillen in tijd te zien. Uit de cijfers blijkt voorlopig echter niet dat er een grote toename is van het aantal vestigers uit Amsterdam. In bijlage 1 zijn de migratiesaldi voor de overige gemeenten nader weergegeven.

Figuur 2.3: Gemeente Heerhugowaard. Ontwikkeling migratiesaldo per jaar per gemeente, 2011 - 2018

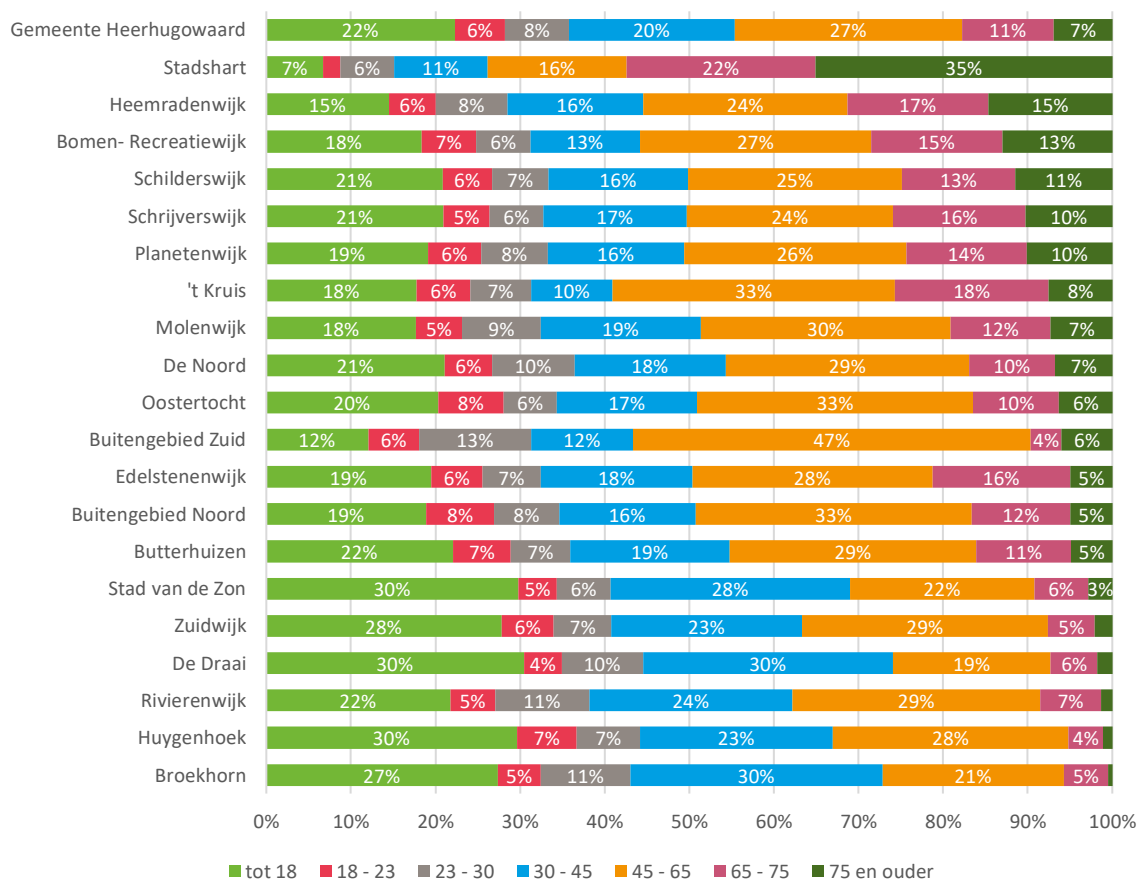


Bron: CBS 2020.

### Leeftijdsopbouw per wijk

Op dit moment is ongeveer 18% van de bevolking 65jaar of ouder. Tussen de wijken vallen de volgende verschillen op in de leeftijdsopbouw. In het Stadshart is meer dan de helft van de inwoners ouder dan 65 jaar (57%). Ook in de wijken Heemradenwijk en Bomen- Recreatiewijk wonen relatief veel ouderen. Daarnaast valt het op dat in de wijken De Draai, Huygenhoek, Broekhorn, Zuidwijk en Stad van de Zon relatief veel jonge mensen wonen van 45 jaar of jonger. In deze wijken is circa 30% van de inwoners jonger dan 18 jaar.

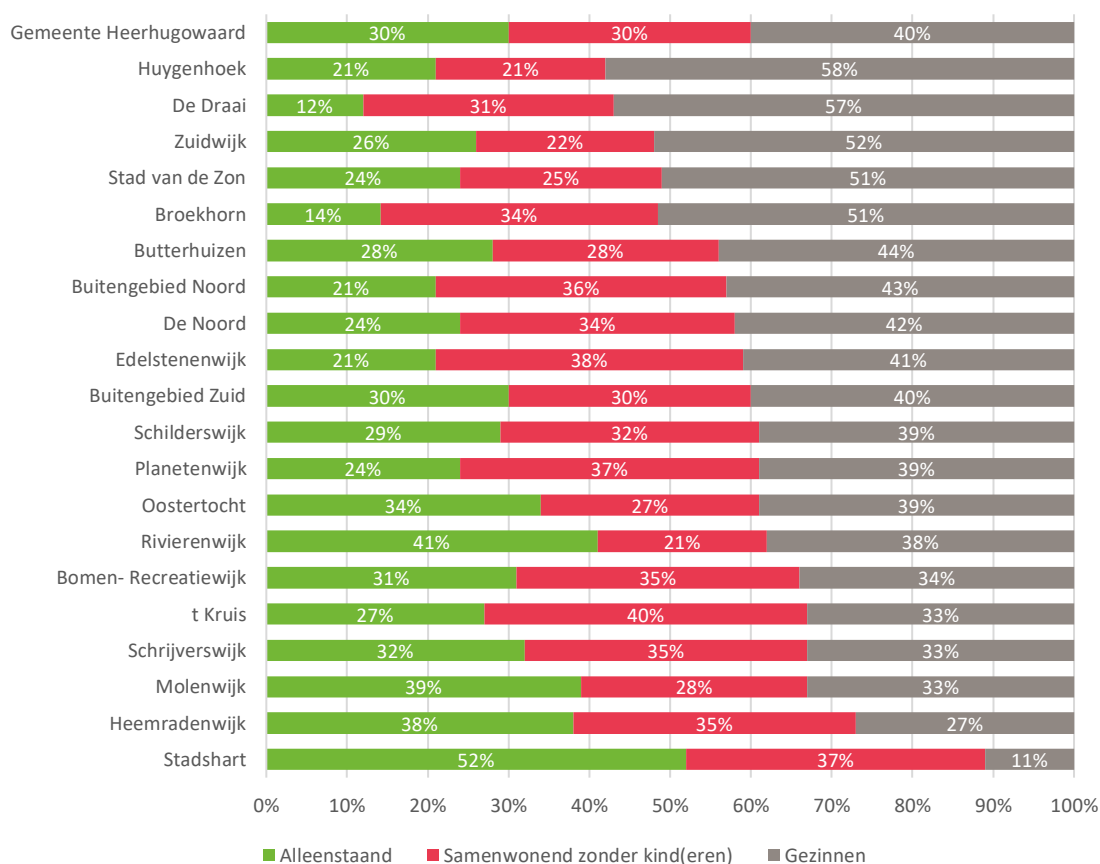
Figuur 2.4: Gemeente Heerhugowaard. Leeftijdsofbouw per wijk, 2020



Bron: BRP gemeente Heerhugowaard 1 januari 2020, bewerking Companen.

In de wijken Stadshart en Heemradenwijk, waar het aandeel 65-plussers het grootste is, is ook het aandeel éénpersoonshuishoudens het grootst. In de wijken waar relatief veel jonge mensen wonen, wonen naar verhouding veel gezinnen. Dit geldt voor de wijken Huygenhoek (58%), De Draai (57%), Broekhorn (51%) en Stad van de Zon (51%).

Figuur 2.5: Gemeente Heerhugowaard. Huishoudenssamenstelling per wijk, 2018



Bron: CBS 2020.

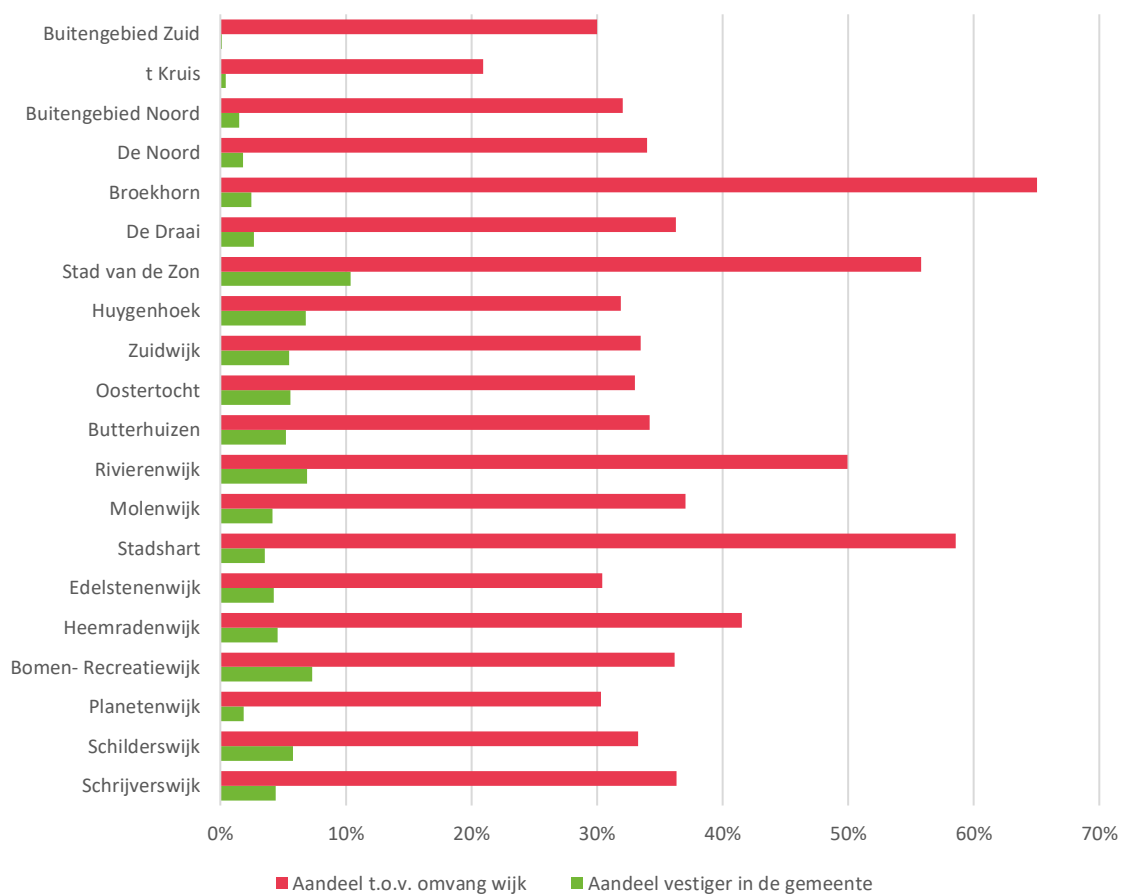
## 2.2 Recente verhuisbewegingen

Om de woningmarktpositie van de verschillende wijken en buurten in de gemeente Heerhugowaard te bepalen zijn alle (feitelijke) verhuisbewegingen geanalyseerd in de periode 2009 tot en met 2018. Door deze analyse ontstaat inzicht in de relaties tussen de wijken en buurten, maar ook welke doelgroepen (huishoudentypen, vestigers) zich op welke wijken en buurten richten.

### Aandeel vestigers per wijk

Van de mensen die in de gemeente Heerhugowaard zijn komen wonen hebben de meeste mensen zich gevestigd in de wijken Stad van de Zon en daaropvolgend Huygenhoek, Rivierenwijk en Bomen-Recreatiewijk. Hierbij speelt uiteraard ook de omvang van de wijken een rol. Om inzichtelijk te maken welke wijken naar verhouding veel of weinig vestigers aantrekken, relateren we het aantal vestigers aan het aantal inwoners in de betreffende wijk. Op basis hiervan concluderen we dat de wijken Broekhorn, Stadshart en Stad van de Zon naar verhouding veel vestigers aantrekken.

Figuur 2.6: Gemeente Heerhugowaard. Aandeel vestigers en aandeel ten opzichte van omvang wijk, 2009 - 2018 (personen)

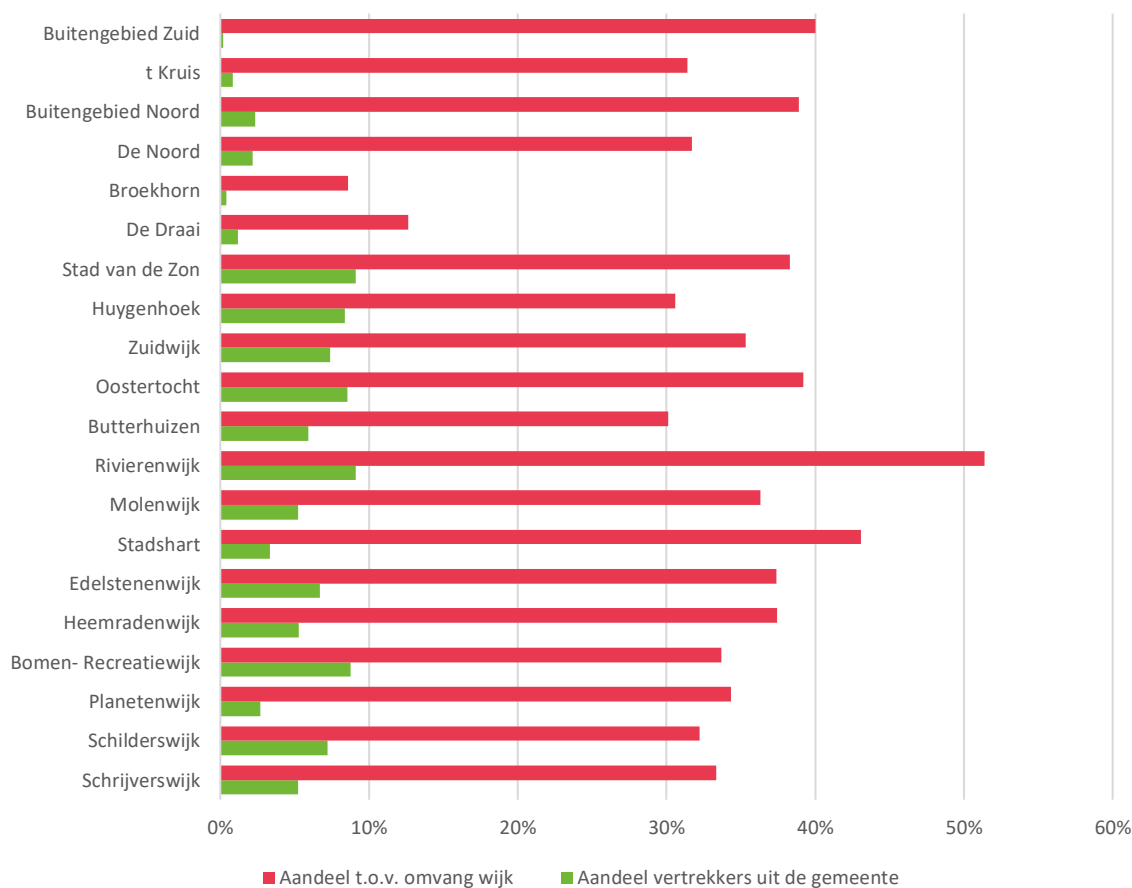


Bron: CBS Microdata, 2020.

### Aandeel vertrekkers per wijk

Van de mensen die de gemeente Heerhugowaard hebben verlaten is het aandeel van vertrekkers in de wijken Stad van de Zon, Huygenhoek, Oostertocht, Rivierenwijk en Bomen-Recreatiewijk het grootst. Om inzichtelijk te maken vanuit welke wijken naar verhouding veel of weinig mensen vertrekken, hebben we ook hier het aantal vertrekkers gerelateerd aan het aantal inwoners in de betreffende wijk. Op basis hiervan kunnen we concluderen dat vanuit de wijken Rivierenwijk, Stadshart en Buitengebied Zuid naar verhouding veel mensen de gemeente verlaten.

Figuur 2.6: Gemeente Heerhugowaard. Aandeel vertrekkers en aandeel ten opzichte van de wijk, 2009 - 2018 (personen)



Bron: CBS Microdata, 2020.

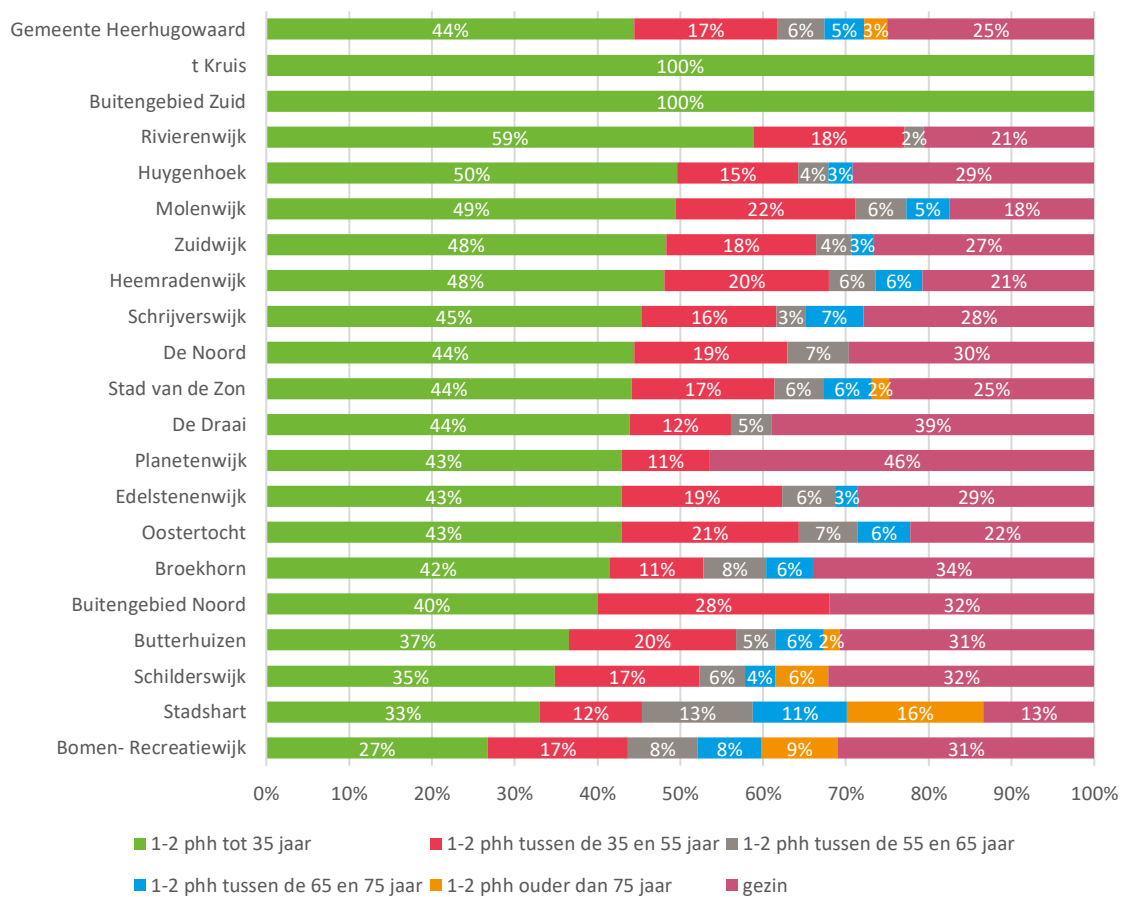
### Vestigers van buiten de gemeente naar huishoudenstype

De grootste groep vestigers in de gemeente Heerhugowaard zijn één- of tweepersoonshuishoudens in de leeftijd tot 35 jaar. Daarnaast trekt Heerhugowaard relatief veel gezinnen (25%) en één- of tweepersoonshuishoudens tussen de 35 en de 55 jaar (17%) aan. In de Rivierenwijk en Huygenhoek zijn in verhouding veel kleine huishoudens tot 35 jaar komen wonen. Gezinnen richten zich juist sterk op de wijken Planetenwijk (46%), De Draai (39%) en Broekhorn (34%).

In de wijken 't Kruis en Buitengebied-Zuid wonen relatief weinig mensen en verhuizen er dus ook weinig huishoudens. Vanwege privacy-redenen mogen kleine aantallen niet gepresenteerd worden. De uitkomsten zijn voor beide wijken dan ook niet representatief.



Figuur 2.7: Gemeente Heerhugowaard. Vestigers naar huishoudenstype per wijk, 2009 - 2018 (huishoudens)



Bron: CBS Microdata, 2020.

### 3 De bestaande woningvoorraad in beeld

In dit hoofdstuk zoomen we in op de bestaande woningvoorraad. Daarbij kijken we naar de samenstelling van eigendom, type, prijsklasse en bouwjaarklasse. Daarnaast gaan we in op ontwikkelingen op de koop- en huurmarkt en de bewoning van de woningvoorraad.

#### 3.1 Kenmerken woningvoorraad

De gemeente Heerhugowaard telt circa 23.410 woningen. Ongeveer 70% van de voorraad is een koopwoning, circa 22 % een corporatiewoning en 8% een particuliere huurwoning.

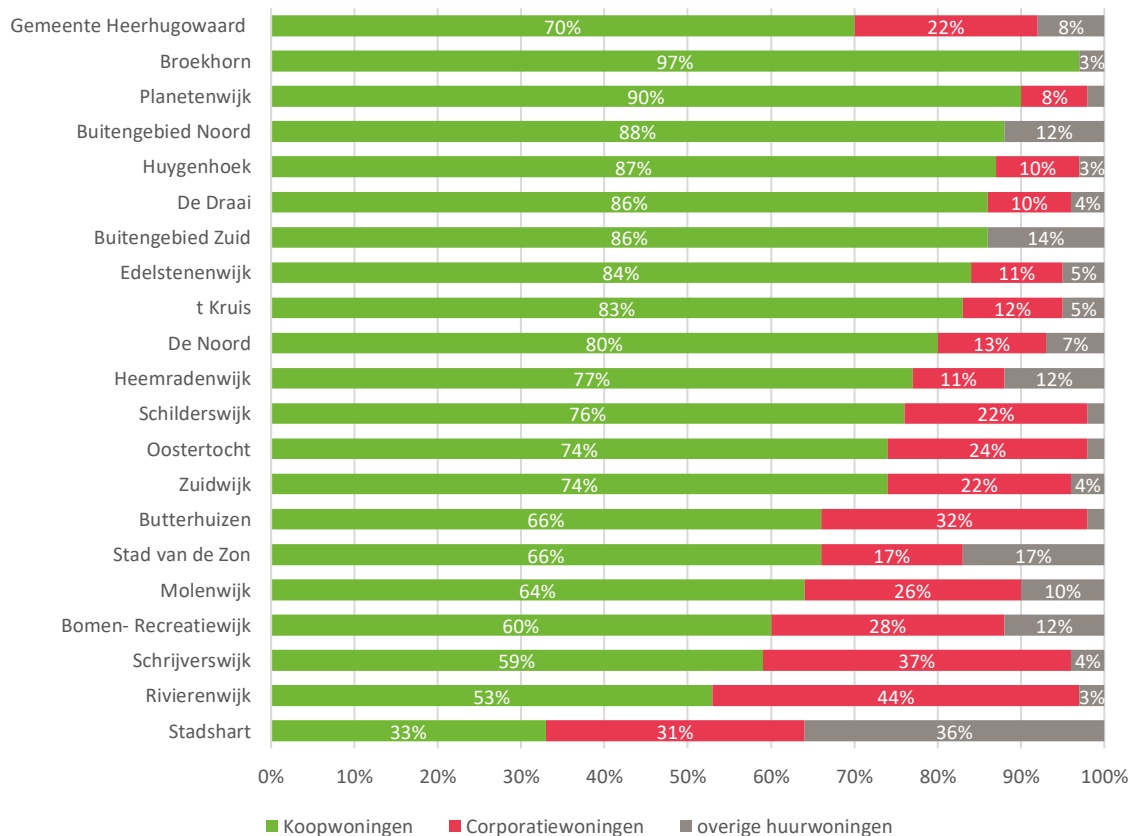
Tabel 3.1: Gemeente Heerhugowaard. Samenstelling woningvoorraad naar eigendom, 2019

	Aantal	%
Koopvoorraad	16.390	70%
Huur corporatie	5.150	22%
Huur particulier	1.870	8%
<b>Gemeente Heerhugowaard</b>	<b>23.410</b>	<b>100%</b>

Bron: CBS 2020.

In de Rivierenwijk (44%), Schrijverswijk (37%), Butterhuizen (32%) en Stadshart (31%) staan naar verhouding de meeste sociale huurwoningen. Daarnaast valt op dat in Stadshart ruim een derde van de voorraad in bezit is van overige verhuurders.

Figuur 3.1: Gemeente Heerhugowaard. Samenstelling woningvoorraad naar eigendom per wijk/dorp, 2019

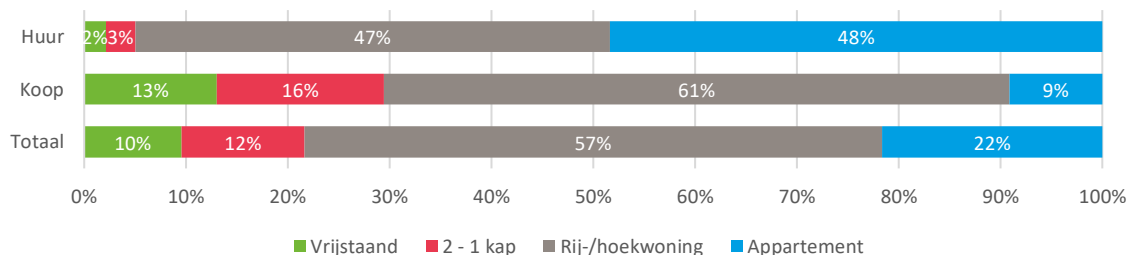


Bron: CBS 2020.

## Bijna 60% van de woningvoorraad is een rij-/hoekwoning

Bijna 60% van de woningvoorraad in de gemeente Heerhugowaard bestaat uit rij-/hoekwoningen. Daarnaast is ongeveer 22% een appartement, 12% een twee-onder-een-kapper en 10% een vrijstaande woning. Van de huurvoorraad is het aandeel appartementen beduidend hoger dan in de koopvoorraad. Van alle huurwoningen is bijna de helft een appartement en van alle koopwoningen is dat 9%.

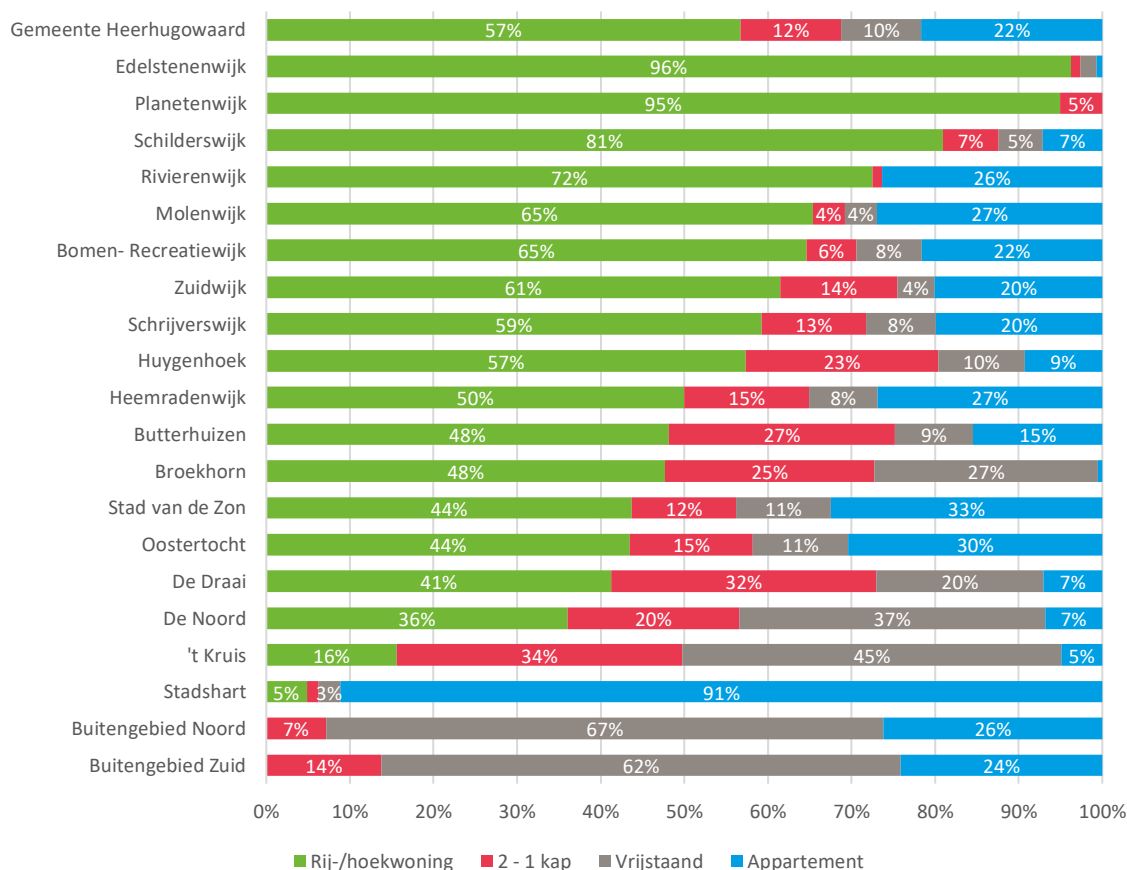
Figuur 3.2: Gemeente Heerhugowaard. Woningvoorraad naar type en eigendom, 2019



Bron: WOZ-registratie Heerhugowaard 2019, bewerking Companen.

De samenstelling van de voorraad per wijk ziet er als volgt uit:

Figuur 3.3: Gemeente Heerhugowaard. Woningvoorraad naar type en CBS wijk, 2019



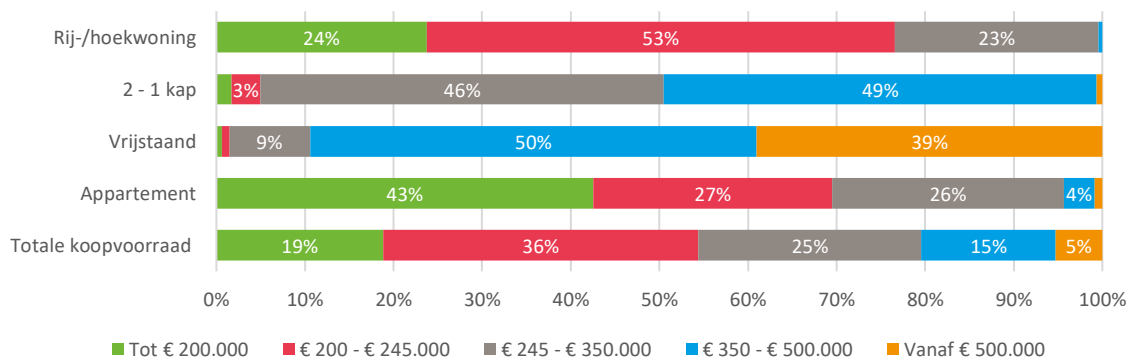
Bron: WOZ-registratie Heerhugowaard 2019.

## De koopvoorraad van Heerhugowaard

Op basis van de gemeentelijke WOZ-registratie is het prijsniveau van de koopvoorraad in beeld gebracht. Het beschikbare WOZ-bestand dateert echter uit 2019 en geeft de woningwaarde per 1 januari 2018 weer. In 2018 en 2019 zijn de woningprijzen sterk gestegen en dus geeft de WOZ-registratie geen goed beeld van de situatie op dit moment. Daarom is ervoor gekozen om op basis van de gemiddelde prijsstijging per woningtype een correctie toe te passen. Op deze manier hebben we een goede indicatie van de huidige woningwaarde van de koopvoorraad in Heerhugowaard.

Bijna één op de vijf koopwoningen heeft een waarde tot € 200.000 en ruim een derde een waarde tussen € 200.000 tot € 245.000. Relatief veel appartementen hebben een waarde tot € 200.000. De meeste rijwoningen vallen in de prijsklasse tussen € 200.000 en € 245.000. Twee-onder-een-kapwoningen vallen doorgaans in de prijsklasse vanaf € 245.000. Daarvan heeft ongeveer de helft een waarde van meer dan € 350.000. De helft van de vrijstaande woningen hebben een waarde tussen € 350.000 en € 500.000 en bijna 40% een waarde vanaf € 500.000.

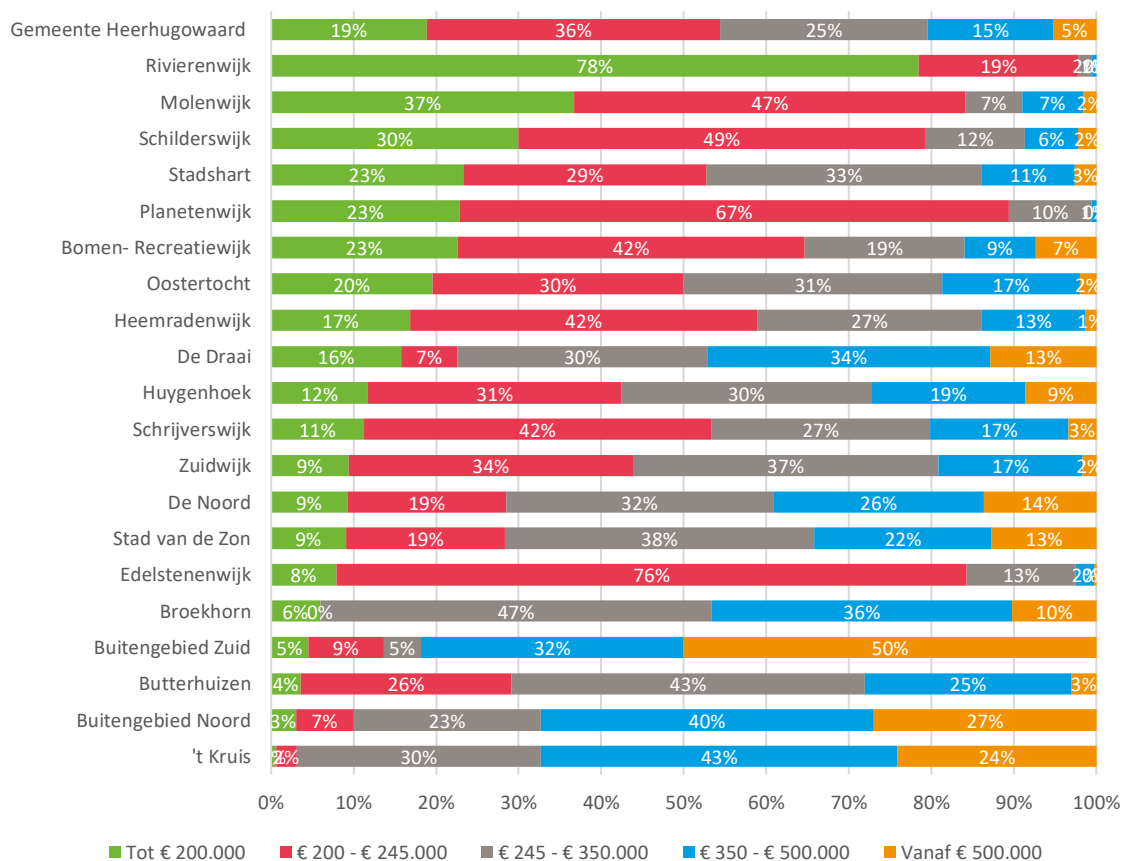
Figuur 3.4: Gemeente Heerhugowaard. Samenstelling koopvoorraad naar WOZ-waarde en woningtype



Bron: WOZ-registratie Heerhugowaard 2019, bewerking Companen.

De koopvoorraad in Rivierenwijk (78%), Molenwijk (37%) en Schilderswijk (30%) heeft naar verhouding het grootste aandeel goedkope koopwoningen (tot € 200.000). De koopvoorraad in Buitengebied Zuid is veruit het duurste met 82% boven € 350.000. Daarop volgen de wijken Buitengebied Noord en 't Kruis met beide 67% met een waarde boven € 350.000.

Figuur 3.5: Gemeente Heerhugowaard. Samenstelling koopvoorraad naar prijsklasse per wijk, 2019

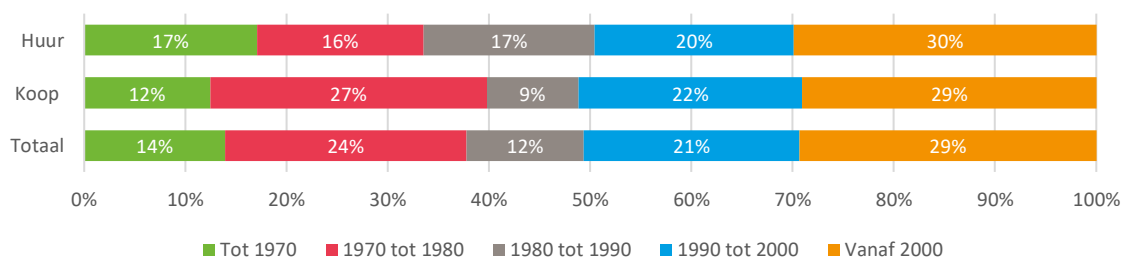


Bron: WOZ-registratie Heerhugowaard 2019.

### Bijna 30% van de voorraad is gebouwd na 2000

Kenmerken voor de woningvoorraad in Heerhugowaard is dat deze relatief ‘jong’ is. Bijna 30% van de voorraad is gebouwd in de periode na 2000. Daarnaast valt op dat er relatief weinig verschil is tussen de huurvoorraad en de koopvoorraad. Het aandeel koopwoningen gebouwd in de periode tussen 1970 en 1980 ligt iets hoger dan het aantal huurwoningen gebouwd in deze periode.

Figuur 3.6: Gemeente Heerhugowaard. Bouwjaarclassen woningvoorraad naar eigendom, 2019

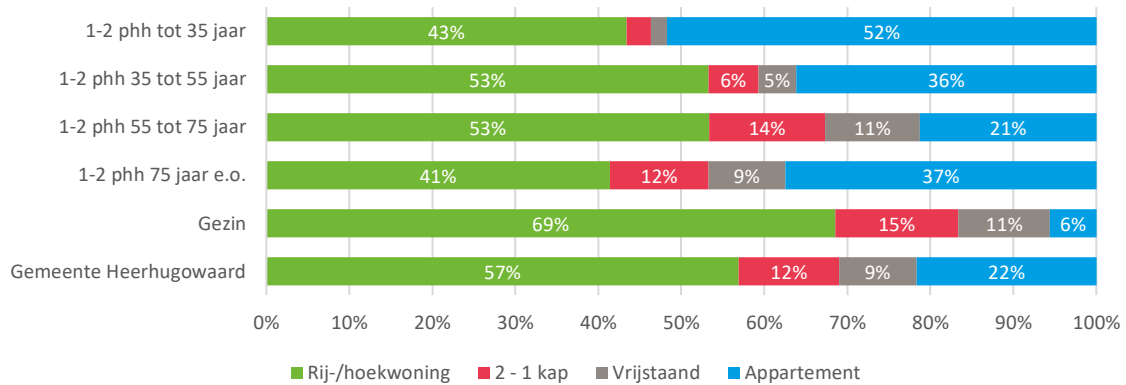


Bron: WOZ-registratie Heerhugowaard 2019.

## 3.2 Huidige bewoning woningvoorraad

In onderstaand figuur hebben we de woonsituatie van de verschillende huishoudensgroepen in beeld gebracht. Hierbij valt op dat ruim de helft van de één- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar in een appartement woont. Ook één- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar en 75-plussers wonen relatief vaak in een appartement. Gezinnen wonen naar verhouding vaker in een rij- /hoekwoning.

Figuur 3.7: Gemeente Heerhugowaard. Huidige woonsituatie naar huishoudenstype, 2019

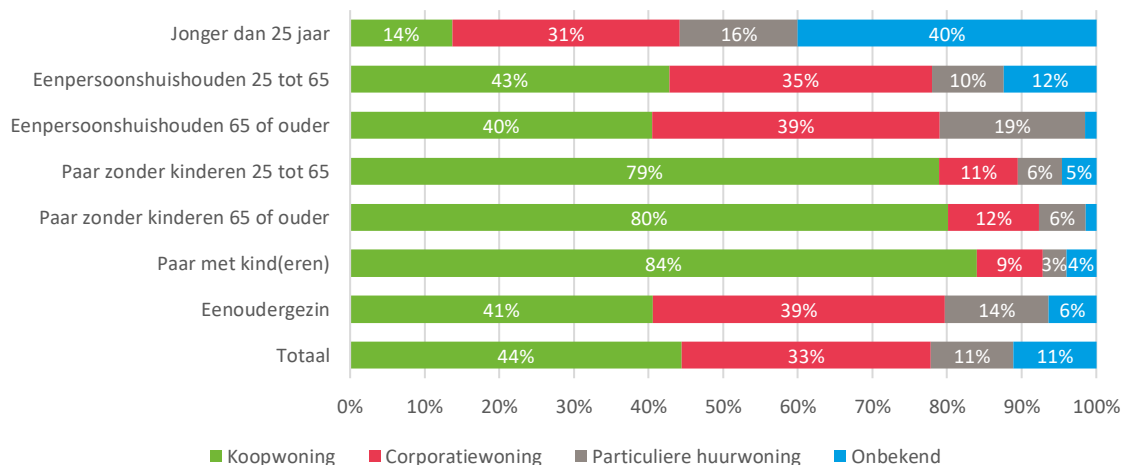


Bron: WOZ-registratie gemeente Heerhugowaard 2019, BRP gemeente Heerhugowaard 1 januari 2020, bewerking Companen.

### Woonsituatie naar eigendomsvorm

Een groot deel van de tweepersoonshuishoudens en gezinnen met thuiswonende kinderen wonen in een koopwoning. Jongeren tot 25 jaar (31%), éénpersoonshuishoudens tot 65 jaar (35%) en boven 65 jaar (39%) wonen relatief vaak in een corporatiewoning. Daarnaast wonen relatief veel éénoudergezinnen in een corporatiewoning.

Figuur 3.8: Gemeente Heerhugowaard. Huidige woonsituatie naar huishoudenstype, 2017

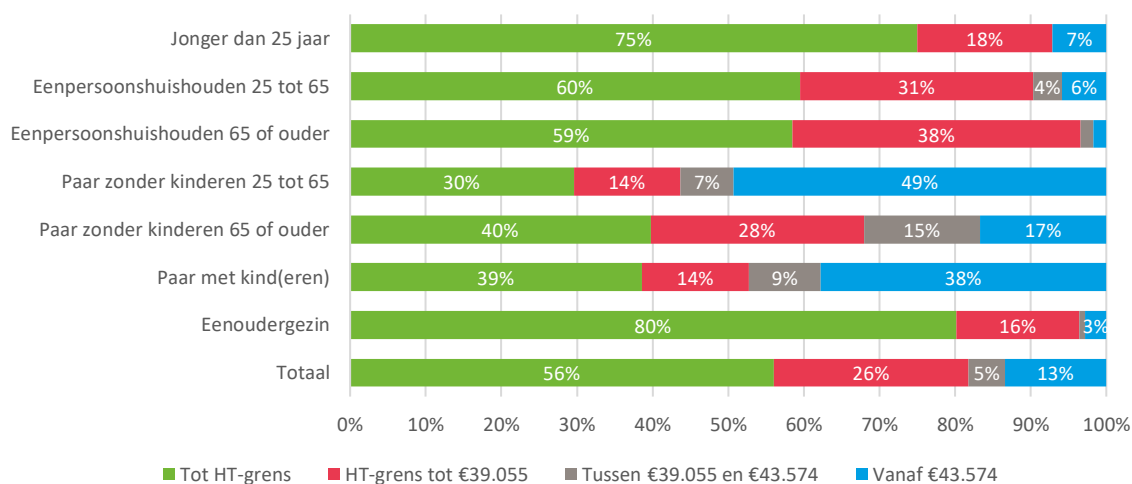


Bron: Lokale monitor wonen 2020.

## Ruim helft huurders corporatiewoning heeft inkomen tot de huurtoeslaggrens

Naar schatting heeft 82% van de huurders in de sociale voorraad een inkomen tot € 39.055 en ruim de helft een inkomen tot de (oude) huurtoeslaggrens. In totaal heeft 18% een inkomen van € 39.055 of hoger. Jonge huishoudens en eenoudergezinnen hebben relatief vaak een laag inkomen, terwijl een groot deel van de tweepersoonshuishoudens tot de 65 jaar en tweoudergezinnen relatief vaak een hoog inkomen hebben.

Figuur 3.9: Gemeente Heerhugowaard. Huidige inkomensituatie in sociale huurvoorraad, 2017



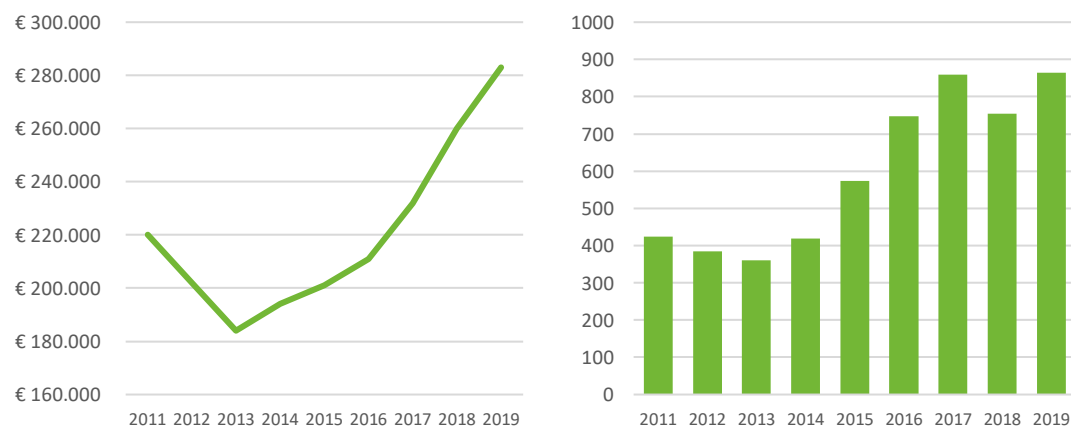
Bron: Lokale monitor wonen 2020.

## 3.3 Ontwikkeling koop- en huurmarkt

### Sterke stijging aantal transacties en gemiddelde koopsom

Sinds 2013 is de koopmarkt in de gemeente Heerhugowaard sterk aangetrokken. Dit zien we terug in de sterke toename van het aantal transacties en de gemiddelde koopsom. De gemiddelde transactieprijs van een woning lag in 2019 op € 283.000. Ook het aantal transacties is sterk toegenomen ten opzichte van 2013. Het aantal transacties ligt sinds 2016 tussen de 750 en 850 woningen per jaar.

Figuur 3.10: Gemeente Heerhugowaard. Ontwikkeling aantal transacties en gemiddelde koopsom 2011 tot en met 2019



Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2020.

Van alle woningtypen is de gemiddelde transactieprijs sterk gestegen. Hierbij valt overigens op dat in de periode van 2018 op 2019 de appartementen (+14%) en twee-onder-een-kapwoningen (+13%) het sterkst zijn gestegen in prijs. Op dit moment bedraagt de gemiddelde transactieprijs van een tussenwoning circa € 256.000 en van een hoekwoning € 278.000. De prijs voor een twee-onder-een-kapwoning bedraagt circa € 372.000 en een vrijstaande woning heeft een gemiddelde transactieprijs van € 497.000. De gemiddelde prijs voor een appartement lag in 2019 op € 233.000.

Tabel 3.2: Gemeente Heerhugowaard. Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs (€) naar woningtype, 2011 tot en met 2019

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Tussenwoning	196.000	188.000	173.000	177.000	186.000	195.000	214.000	237.000	256.000
Hoekwoning	208.000	199.000	181.000	195.000	207.000	209.000	231.000	262.000	278.000
2-1 kap	301.000	247.000	249.000	235.000	252.000	279.000	323.000	330.000	372.000
Vrijstaand	389.000	338.000	288.000	338.000	359.000	372.000	399.000	445.000	497.000
Appartement	189.000	153.000	154.000	155.000	151.000	161.000	174.000	205.000	233.000

Bron: Woningmarkt cijfers.nl, 2020.

Met uitzondering van vrijstaande woningen geldt bij alle woningtypen dat het aantal transacties in 2019 is toegenomen ten opzichte van 2018.

Tabel 3.3: Gemeente Heerhugowaard. Ontwikkeling aantal transacties naar woningtype, 2011 tot en met 2019

	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Tussenwoning	223	214	191	230	303	394	447	434	480
Hoekwoning	85	53	56	59	97	114	149	106	120
2-1 kap	22	13	13	27	37	41	61	34	59
Vrijstaand	37	37	29	38	43	68	70	74	72
Appartement	52	60	67	60	86	118	115	100	113

Bron: Woningmarkt cijfers.nl, 2020.

## Ontwikkelingen sociale huurmarkt

Op basis van de rapportage Woonruimteverdeling Noord-Kennemerland 2016 - 2018 en 2017 - 2019 van SVNK zijn de ontwikkelingen op de sociale huurmarkt in beeld gebracht. Jaarlijks komen er gemiddeld 344 woningen vrij voor verhuring. Uit de ontwikkeling van het aantal actief woningzoekenden en de slaagkansen blijkt duidelijk dat de druk op de sociale huurmarkt in Heerhugowaard is opgelopen. Het aantal actief woningzoekenden lag in 2019 circa 24% hoger dan in 2016. Daarnaast zien we een daling van de slaagkansen van woningzoekenden in de afgelopen jaren.

Tabel 3.4: Gemeente Heerhugowaard. Ontwikkeling verhuringen, actief woningzoekenden en slaagkansen, 2016 - 2019

	2016	2017	2018	2019	Gemiddeld
Aantal verhuringen	288	391	354	344	344
Actief woningzoekenden uit	1.992	2.243	2.379	2.471	2.271
Slaagkansen	14,1	15,3	13,2	13,2	14,0

Bron: Rapportage woonruimteverdeling SVNK 2016 - 2018, Rapportage woonruimteverdeling SVNK 2017 - 2019.

Uit het rapport blijkt dat de toename van het aantal actief woningzoekenden zich in alle gemeenten voordoet waar de SVNK corporaties actief zijn. Daarnaast wordt geconstateerd dat de grootste toename plaats vindt bij woningzoekenden van buiten de regio. Hierbij wordt de conclusie getrokken dat dit hoogst waarschijnlijk het gevolg is van de hoge druk op de woningmarkt in de Noordvleugel van de Randstad (Amsterdam - Haarlem).



## 4 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

In dit hoofdstuk beschrijven we de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente Heerhugowaard in de komende jaren. Hierbij betrekken we ook de behoefte aan wonen met zorg.

### 4.1 Kwantitatieve woningbehoefte

Om de kwantitatieve woningbehoefte in de komende jaren in beeld te brengen baseren we ons op de bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Noord-Holland.

#### Verwachte ontwikkeling van het aantal personen en huishoudens

Op basis van de meest recente prognose van de provincie Noord-Holland (2019) neemt het aantal inwoners in de periode 2019 - 2025 met circa 3.130 personen toe. In dezelfde periode neemt het aantal huishoudens toe met 2.000. In de periode tot 2040 neemt het aantal personen in de gemeente Heerhugowaard met circa 4.840 personen toe, terwijl het aantal huishoudens met 3.330 toeneemt ten opzichte van 2019. De gemiddelde huishoudensgrootte gaat van 2,4 in 2019 naar 2,3.

Tabel 4.1: Gemeente Heerhugowaard. Bevolkings- en huishoudensprognose 2019 - 2040

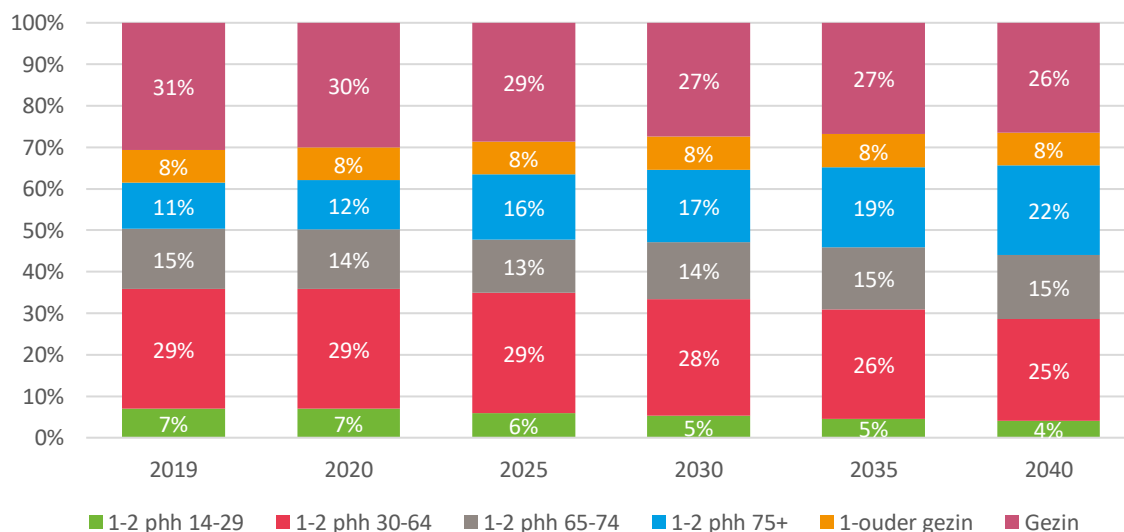
	2019	2025	2030	2035	2040	2019-2025	2019-2030	2019-2040
Bevolking	56.670	59.800	61.260	61.880	61.510	+3.130	+4.590	+4.840
Huishoudens	23.910	25.910	26.990	27.410	27.240	+2.000	+3.080	+3.330

Bron: Prognose Provincie Noord-Holland 2020.

#### Huishoudensontwikkeling naar type

Duidelijk is dat de huishoudensontwikkeling in de komende jaren gaat veranderen. Het aantal ouderen gaat toenemen (vergrijzing) en tegelijkertijd zal het aantal jonge huishoudens afnemen (ontgroening). Het aandeel gezinnen neemt af van 31% naar 27% en het aandeel eenoudergezinnen blijft gelijk. Het aandeel 1-2 persoonshuishoudens tussen de 30 - 64 jaar neemt af van 29% naar 25%. De groep senioren (1-2 persoonshuishoudens 75+) verdubbelt tussen 2019 in aandeel van 11% naar 22%.

Figuur 4.1: Gemeente Heerhugowaard. Huishoudensontwikkeling naar type en leeftijd 2019 - 2040



Bron: Prognose Provincie Noord-Holland 2020.

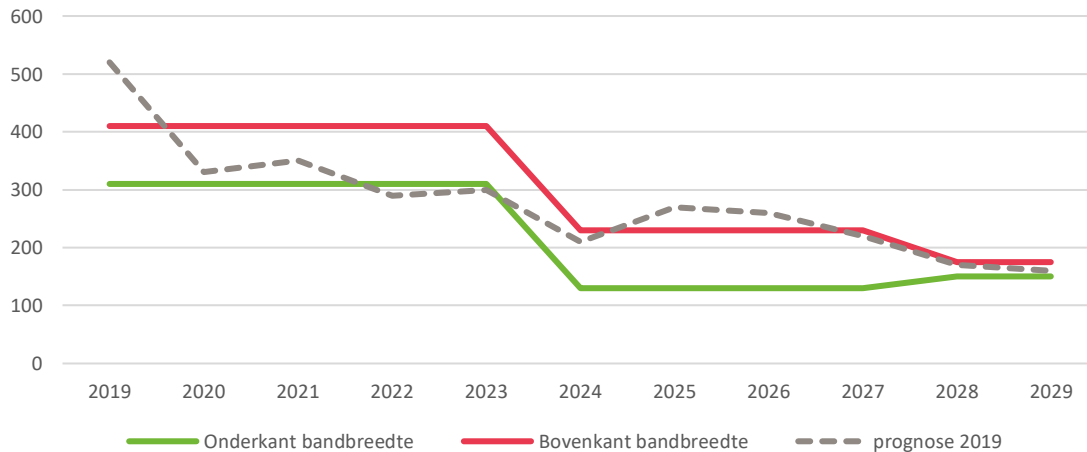
## Woningbehoefte in scenario's

De ontwikkeling op de woningmarkt en de daarmee samenhangende woningbehoefte zijn onzeker. De afgelopen jaren is de woningmarkt sterk aangetrokken en is er zelfs sprake van 'oververhitting'. Kenmerkend hierbij is dat de vraag naar woningen het aanbod bijna niet kan bijhouden. Dit resulteert onder andere in sterke prijsstijgingen en toename van wachtlijsten voor sociale huur. We moeten echter niet vergeten dat in de periode daarvoor de woningmarkt in een diepe crisis zat en de bouwproductie op een dieptepunt lag. De huidige situatie omtrent de Corona-crisis bevestigt deze onzekerheid. Het is nog maar de vraag in welke mate dit effect zal hebben.

Om enig gevoel te ontwikkelen bij de mogelijke veranderingen in de tijd is in regionaal verband de behoefteontwikkeling uitgewerkt in enkele scenario's<sup>2</sup>. Bij de uitwerking van deze scenario's lag de bevolkingsprognose van de provincie Noord-Holland 2017 - 2040 aan de basis. Hierop zijn destijds twee aanvullende scenario's gemaakt die inspelen op enerzijds de ontwikkeling van verhoogde regionale instroom vanuit andere delen van de MRA en anderzijds conjuncturele schommelingen die van invloed zijn op de woningmarkt.

- **Scenario 1:** gaat uit van lokale en regionale verwachtingen van de bevolkingsontwikkelingen, hiervoor is de prognose uit 2017 gebruikt als onderlegger.
- **Scenario 2a:** gaat uit van een structurele hoge instroom vanuit delen uit de MRA. In dit scenario is het uitgangspunt dat de instroom voor een langere periode op een hoog niveau aanhoudt.
- **Scenario 2b:** gaat uit van een tijdelijke hoge instroom vanuit de MRA en bij een volgend economische mindere periode is de verwachting dat de instroom vanuit andere delen uit de MRA terug zal zakken naar een laag niveau.

Figuur 4.2: Gemeente Heerhugowaard: Scenario laag, hoog en prognose Noord-Holland 2019 - 2030



Bron: Woningbouwafspraken en programmering, februari 2019.

Uit de doorrekening van deze scenario's kwam er voor de gemeente Heerhugowaard een woningbehoefte voor de periode tot en met 2023 uit van circa 320 tot 410 woningen en in de periode van 2024 tot en met 2027 een woningbehoefte van 130 tot 230 woningen. In 2028 en 2029 is de behoefte becijferd op 150 tot 175 woningen. Dit binnenlands migratiesaldo sluit gedeeltelijk aan bij het scenario 2a, waarbij sprake is van een structurele hogere instroom vanuit andere gemeenten. Zetten we de huidige prognose af tegen de eerder uitgewerkte scenario's dan valt op dat de prognose in de periode tot en met 2023 parallel loopt met de onderkant van de bandbreedte en in de periode daarna met de bovenkant van de bandbreedte.

<sup>2</sup> Woningbouwafspraken en programmering, regio Alkmaar, februari 2019.

Inmiddels heeft de provincie Noord-Holland een nieuwe bevolkingsprognose doorgerekend, zoals gepresenteerd in tabel 4.1. In deze nieuwe prognose is voor Heerhugowaard uitgegaan van een beduidend hoger binnenlands migratiesaldo dan voorheen. Daarnaast zijn er beperkte verschillen in aannames ten aanzien van het buitenlandse migratiesaldo.

Tabel 4.2: Gemeente Heerhugowaard. Uitgangspunten ten aanzien van binnen- en buitenlands migratiesaldo prognose Noord-Holland 2017 en 2019

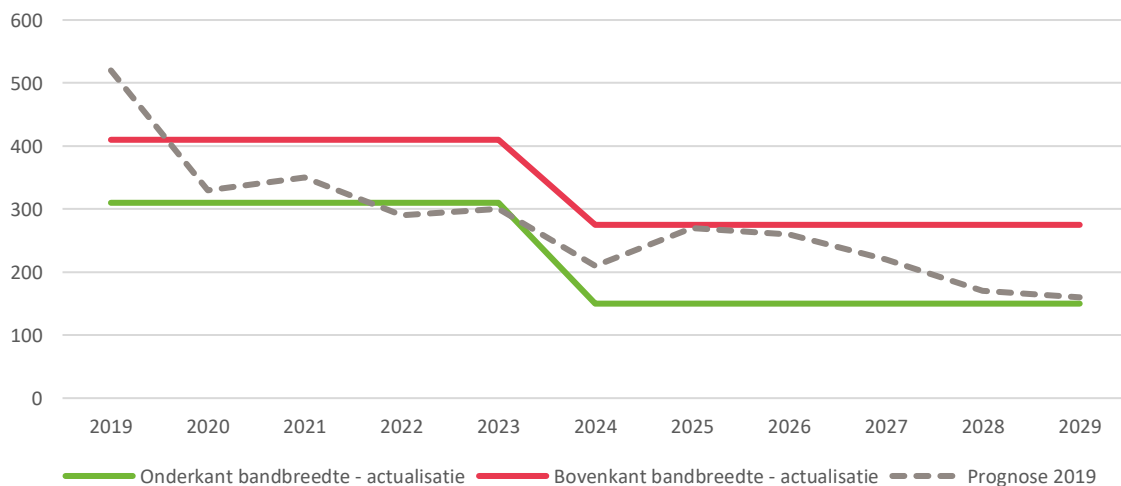
	Binnenlands migratiesaldo		Buitenlands migratiesaldo	
	2019 - 2025	2025 - 2030	2019 - 2025	2025 - 2030
Prognose 2017	-10 personen p.j.	-160 personen p.j.	100 personen p.j.	60 personen p.j.
Prognose 2019	210 personen p.j.	30 personen p.j.	105 personen p.j.	85 personen p.j.

Bron: Provincie Noord-Holland, 2017, 2019.

### Aanpassing scenario's

Op basis van de aangepaste prognose concluderen we dat de bandbreedte tot 2024 in lijn ligt met de prognose. Daarmee biedt deze bandbreedte nog steeds een goede weergave van de mogelijke ontwikkeling van de woningbehoefte in deze periode. In de periode na 2024 is ervoor gekozen om de bovengrens iets naar boven bij te stellen. Het uitgangspunt is dat de instroom vanuit delen van de MRA een fractie hoger is dan in het oorspronkelijke scenario vanuit is gegaan. Dit sluit beter aan bij het hoge binnenlands migratiesaldo in de afgelopen jaren. Dit levert het volgende beeld op:

Figuur 4.3: Gemeente Heerhugowaard: Scenario laag, hoog en prognose Noord-Holland 2019 - 2030 - aangepast



Bron: Woningbouwafspraken en programmering, februari 2019.

Op basis van de geactualiseerd scenario's is de woningbehoefte per periode als volgt geraamd:

- 2019 tot 2025: 1.700 tot 2.325 woningen
- 2025 tot 2030: 750 tot 1.375 woningen

## 4.2 Behoeftte aan sociale huur

De behoefte aan sociale huur wordt deels bepaald aan de hand van de woonwensen die huishoudens hebben. Maar minstens zo belangrijk zijn de toewijzings-eisen. Wettelijk is hierbij vastgelegd dat huishoudens met een inkomen tot € 39.055 (prijspeil 2020) tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen tot € 737 bedoeld. Een deel van deze doelgroep heeft potentieel recht op huurtoeslag. Dan gaat het om eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot circa € 23.200 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 31.500. Zij zijn aangewezen op de meest betaalbare sociale huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen: € 619 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 663 voor drie- en meerpersoonshuishoudens. Daarnaast mogen corporaties tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 39.055 en € 43.574 (prijspeil 2020). Hiernaast is er nog 10% vrije ruimte voor toewijzing.

### Benodigde omvang sociale huurvoorraad

Op grond van verschillende (on)zekere ontwikkelingen hebben we een inschatting gemaakt van de behoefte-ontwikkeling aan sociale huur vanuit de doelgroep van woningcorporaties tot € 43.574 belastbaar inkomen per jaar. We richten ons hierbij op meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- Effect van de huishoudensgroei (uitgaande van de lokale, gemeentelijke huishoudensgroei).
- Effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huur-kooporiëntatie (generatie-effect).
- Effect van de welvaarts-groei.

Onderstaande tabel laat zien dat er bij zowel een lage welvaartsontwikkeling (0%) als een hoge welvaartsontwikkeling (0,6%) sprake zal zijn van groei van de doelgroep in de komende jaren. In de periode tot 2030 neemt het aantal huishoudens met een inkomen tot € 43.574 toe met +1.215 tot +1.535 huishoudens.

Tabel 4.3: Gemeente Heerhugowaard. Verwachte inkomensontwikkeling, 2019 - 2025 - 2030

	2019	2025			2030		
		Laag (0%)	Midden (0,3%)	Hoog (0,6%)	Laag (0%)	Midden (0,3%)	Hoog (0,6%)
Huurtoeslaggroep	4.785	5.235	5.180	5.125	5.515	5.415	5.320
HT - € 39.055	4.165	4.555	4.510	4.465	4.800	4.715	4.635
€ 39.055 - € 43.574	1.515	1.630	1.640	1.650	1.685	1.705	1.725
Vanaf € 43.574	13.445	14.490	14.580	14.670	14.990	15.155	15.310
<b>Totaal</b>	<b>23.910</b>	<b>25.910</b>	<b>25.910</b>	<b>25.910</b>	<b>26.990</b>	<b>26.990</b>	<b>26.990</b>

Bron: Prognose provincie Noord-Holland, CBS 2020, Lokale monitor Wonen 2020, bewerking Companen.

Bepalende factoren voor de vraag naar sociale huurwoningen zijn onder andere het aantal huishoudens, de inkomensontwikkeling en de wijze waarop de scheefheid zich ontwikkelt in de kernvoorraad van de corporaties. Doordat we het effect van de economische ontwikkeling op de omvang van de verschillende inkomensgroepen in beeld hebben gebracht, kunnen we een vertaling maken naar de benodigde omvang van de kernvoorraad van de corporaties. We houden rekening met de huidige voorraad (5.150 woningen), de groei van het aantal huishoudens met een inkomen tot € 43.574 op basis van de drie economische scenario's en de huidige goedkope scheefheid in de kernvoorraad van de corporaties. Hiermee bedoelen we het aandeel mensen met een inkomen boven de € 43.574 dat in een corporatiewoning met een huur tot en met € 737 woont.

Tabel 4.4: Gemeente Heerhugowaard. Gewenste omvang sociale huurvoorraad, 2019 - 2025 - 2030

	Huidige voorraad (2019)	Gewenste voorraad		Gewenste toevoeging	
		2025	2030	2019 - 2025	2019 - 2030
Laag (0%)	5.150	5.510	5.680	+360	+530
Midden (0,3%)	5.150	5.440	5.560	+290	+410
Hoog (0,6%)	5.150	5.380	5.450	+230	+300

Bron: Prognose provincie Noord-Holland, CBS 2020, Lokale monitor Wonen 2020, bewerking Companen.

Bij een gelijkblijvende scheefheid zal de gewenste omvang van de sociale voorraad in de periode 2019 tot 2025 moeten toenemen met +230 tot +360 woningen. Dit is een netto toevoeging van circa +40 tot +60 sociale huurwoningen per jaar. In de periode tot 2030 bedraagt de gewenste toevoeging tussen de +300 en +530 sociale huurwoningen, afhankelijk van het scenario van de welvaartsontwikkeling.

#### ***Opgave inclusief woningtekort: +420 tot +650 woningen sociale huurwoningen***

Bovenstaande berekening gaat uit van een gelijkblijvende druk op de sociale huurmarkt. Hierbij is geen rekening gehouden met het huidige tekort aan huurwoningen. De regio Alkmaar heeft in 2019 onderzoek laten uitvoeren naar de behoefte aan sociale huur in de regio en deze uitgewerkt naar regio<sup>3</sup>. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er in Heerhugowaard een huidig tekort is van 120 sociale huurwoningen. Nemen we dit tekort mee, dan luidt de opgave als volgt:

Tabel 4.5: Gemeente Heerhugowaard. Gewenste toevoeging sociale huurvoorraad inclusief woningtekort

	2019 - 2025	2019 - 2030
Laag (0%)	+480	+650
Midden (0,3%)	+410	+530
Hoog (0,6%)	+350	+420

Bron: Prognose provincie Noord-Holland, CBS 2020, Lokale monitor Wonen 2020, bewerking Companen.

## **4.3 Kwalitatieve woningbehoefte naar type**

### **Woonvoorkeuren op basis van wens en gedrag**

In deze paragraaf vertalen we de kwantitatieve woningbehoefte naar kwantiteit en kwaliteit voor de woningvoorraad. Aan welke woningen zal er in de toekomst behoefte zijn? Zijn er woningen waar al voldoende aanbod voor is? Voor het bepalen van de kwalitatieve woningbehoefte maken we gebruik van verhuiscriteria en het feitelijk verhuisgedrag. Op basis van deze achtergrondgegevens is een schatting gemaakt van de kwalitatieve behoefteontwikkeling in de gemeente Heerhugowaard. Er wordt gebruik gemaakt van een combinatie van woonwensen en feitelijk gedrag op de woningmarkt, omdat woonwensen alleen een (beperkte) voorspeller is van gedrag op de woningmarkt. De uitkomsten van de woonwensen zijn daarom vergeleken op basis van de feitelijke verhuisbewegingen op de woningmarkt. Waar het wensprofiel en het gedragsprofiel van elkaar verschillen is ingeschat of er sprake is van een onvervulde wens omdat in het verleden aanbod ontbrak, of juist van een verzorgswens die in de praktijk maar beperkt wordt geëffectueerd. Zo vormen woonwensen en gedrag een realistisch beeld van de ontwikkelingen van de kwalitatieve woningbehoefte.

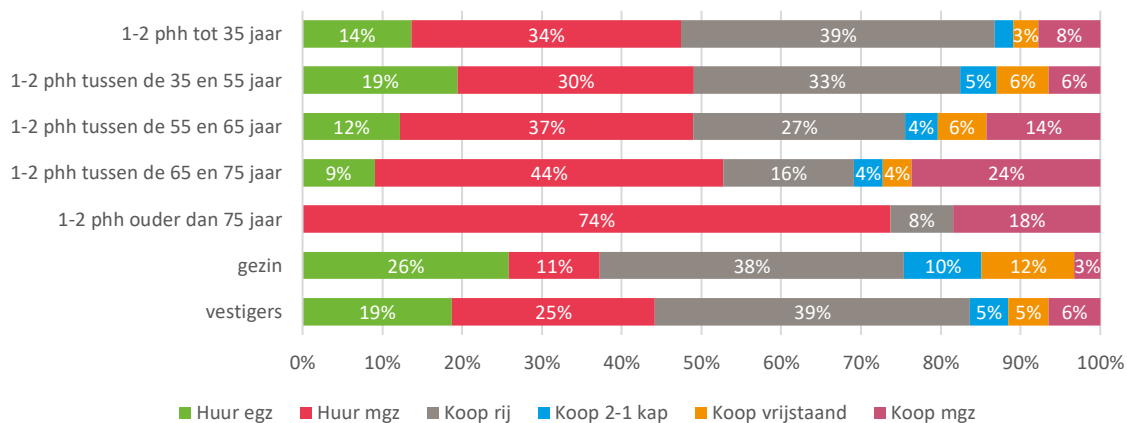
We benadrukken dat het een richtinggevend toekomstbeeld is en niet een absoluut toekomstbeeld. Bij de analyses van de woonwensen is rekening gehouden met de huishoudensontwikkeling en nieuwe regelgeving zoals passend toewijzen. Daarnaast hebben we meegewogen dat nieuwe generaties vaker in een koopwoning wonen dan eerdere generaties.

<sup>3</sup> Woningbouwafspraken en programmering, februari 2019.

## Woonvoorkeuren en verhuisgedrag

In onderstaand figuur is het feitelijke verhuisgedrag vanuit de microdata-analyse weergegeven. Dit geeft inzicht in de feitelijke verhuisbewegingen van huishoudens in de periode 2015 tot en met 2018. Het verhuisgedrag van vestigers is apart meegenomen.

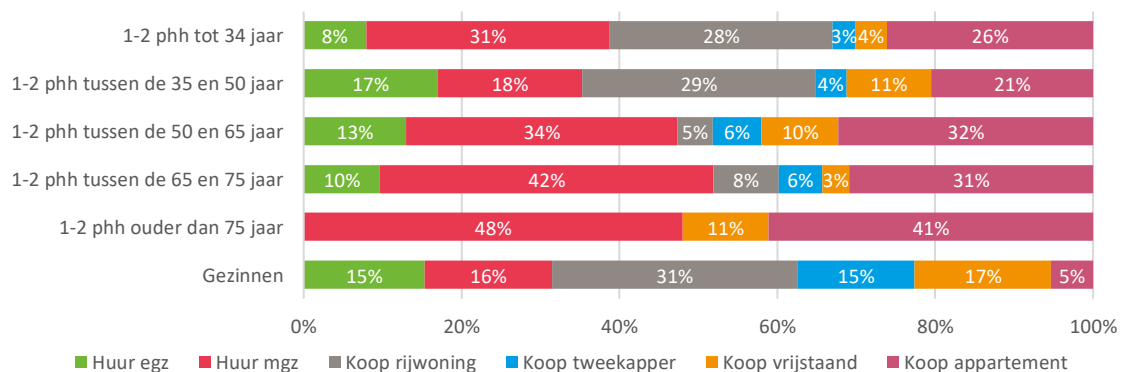
Figuur 4.4: Gemeente Heerhugowaard. Feitelijke verhuisbewegingen per huishoudenstype 2015 - 2018



Bron: CBS Microdata 2020.

In de afgelopen jaren hebben er veel verhuisbewegingen in de huurvoorraad plaatsgevonden, met name in huurappartementen. Dit geldt voor alle kleine huishoudens en in het bijzonder voor 75-plussers. Gezinnen zijn duidelijk sterker op de koopvoorraad gericht. In de periode 2015 - 2018 is circa 37% van de gezinnen verhuisd naar een rijwoning, 10% naar een twee-onder-een-kapwoning en 12% naar een vrijstaande woning. Ongeveer 44% van de vestigers is naar een huurwoning verhuisd en hiervan heeft 25% een appartement betrokken. Daarnaast valt op dat relatief veel vestigers een koop-rijwoning hebben betrokken.

Figuur 4.5: Gemeente Heerhugowaard. Woonwensen per huishoudenstype op basis van enquête



Bron: WoON2018.

Als we kijken naar de woonvoorkeuren van de verschillende huishoudentypen op basis van het WoON2018 (enquête) dan valt op dat er een iets sterkere voorkeur is voor een koopwoning. Toch is duidelijk dat naarmate de leeftijd vordert de huuroriëntatie toeneemt. Daarnaast valt op dat er een grotere vraag is naar koopappartementen. Dit geldt voor alle huishoudensgroepen met uitzondering van gezinnen.

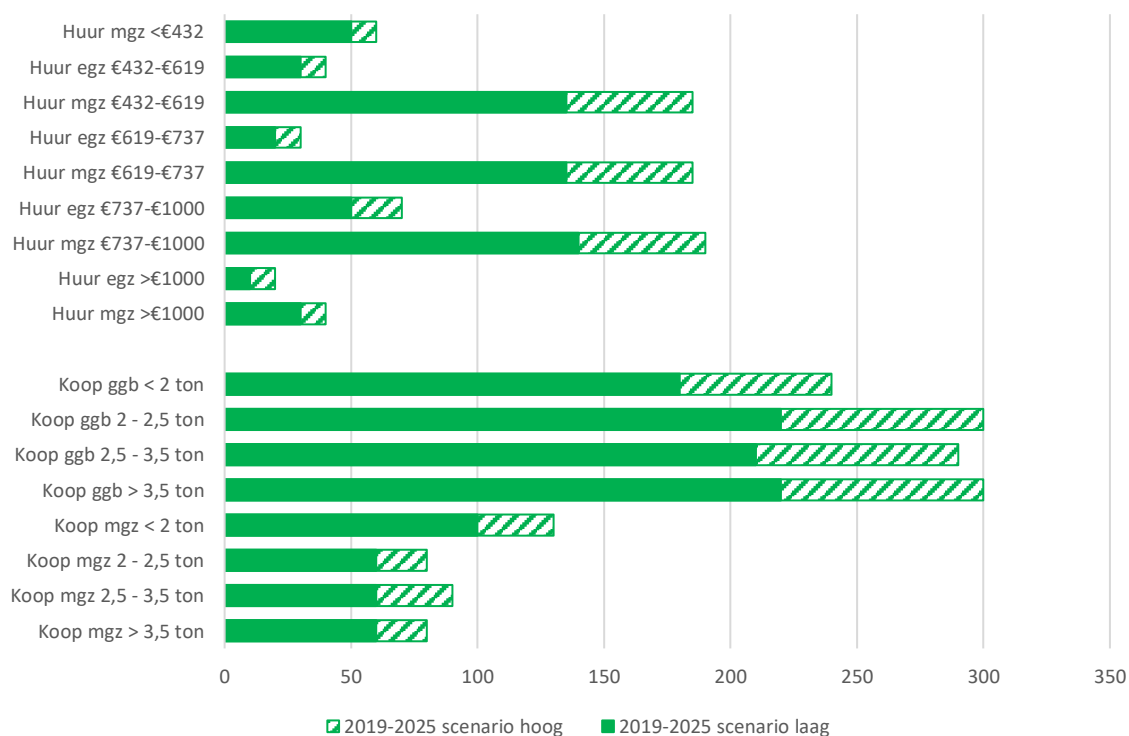
## Kwalitatieve woningbehoefte

De belangrijkste factoren bij het bepalen van de kwalitatieve woningontwikkeling zijn, naast de bevolkingssamenstelling en de woonwensen, ook de economische ontwikkelingen. Wanneer het economisch minder goed gaat, neemt de vraag naar sociale huurwoningen toe. De verkoopbaarheid van koopwoningen komt in economisch slechte tijden onder druk te staan. Bij economische voorspoed is dit beeld anders. De oriëntatie komt dan sterker op de koopvoorraad te liggen en de vraag naar (sociale) huurwoningen neemt minder toe.

### Kwalitatieve behoefte tot 2025

Voor de inschatting van de kwalitatieve woningbehoefte zijn we uitgegaan van een inkomensontwikkeling van +0,3% op jaarbasis. De onderstaande uitkomsten zijn het resultaat van vraag en aanbod. Hierbij wordt rekening gehouden met de woningen die vrijkomen als gevolg van verhuiskbewegingen. De gewenste ontwikkeling van de woningvraag op basis van woonwensen, woongedrag, bevolkingsontwikkeling en economisch-midden scenario ziet er voor de periode tot 2025 als volgt uit.

Figuur 4.6: Gemeente Heerhugowaard. Kwalitatieve woningbehoefte 2019 - 2025



Bron: Vraag- en aanbodmodel Companen 2020.

Als we de verwachte vraag en het vrijkomende aanbod in Heerhugowaard met elkaar confronteren dan wordt duidelijk waar de woningbouwopgave ligt in de komende jaren.

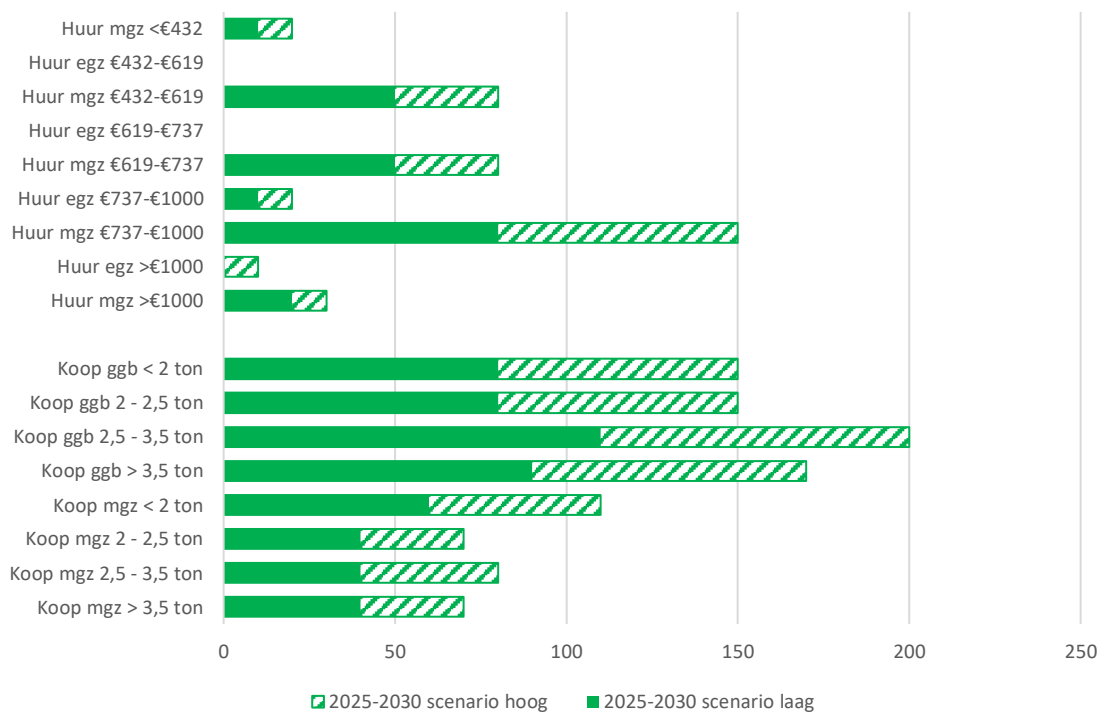
- In de huursector is toevoeging gewenst van kleine (doorgaans levensloopgeschikte) appartementen, gericht op de groeiende groep kleine huishoudens. Het gaat hierbij zowel om starters als om ouderen. De behoefte aan vrije sectorhuur neemt in de komende jaren toe en hier zien we vooral een appartementenvraag. Het merendeel van deze vraag richt zich op het segment tot € 1.000, de vraag naar huurwoningen boven de € 1.000 is beduidend minder groot en sterk afhankelijk van de locatie. Doorgaans is voor veel huishoudens de vrije sectorhuur eerder een (noodgedwongen) tussenstap dan een intrinsieke woonwens.

- In de koopsector ligt er een relatief grote opgave in het toevoegen van grondgebonden woningen en dan met name in het betaalbare prijssegment. Het gaat hierbij om woningen in de prijsklasse tot € 200.000 en in het segment daarboven (€ 200.000 tot € 250.000). Ook bij koopappartementen zien we een relatief grote vraag naar appartementen in het goedkope segment tot € 200.000. De vraag daarboven is aanwezig, maar naar verhouding iets minder groot.

### Kwalitatieve behoefte 2025 - 2030

In onderstaand figuur is de kwalitatieve behoefte voor de periode 2025 tot 2030 in beeld gebracht. De woningbehoefte ligt in absolute zin iets lager dan in de periode ervoor. Daarnaast wordt het effect van de vergrijzing iets sterker zichtbaar. Toevoeging van eengezinshuurwoningen is niet gewenst. De vraag richt zich hoofdzakelijk op (geschikte) appartementen. In de koopvoorraad is er een blijvende vraag naar (betaalbare) grondgebonden woningen.

Figuur 4.7: Gemeente Heerhugowaard. Kwalitatieve woningbehoefte 2025 - 2030



Bron: Vraag- en aanbodmodel Companen 2020.



## 5 Wonen met zorg

In dit hoofdstuk gaan we in op de behoefte aan wonen en zorg. Hierbij gaan we eerst in op de woonzorgbehoefte van ouderen en vervolgens op die van andere doelgroepen. Voor het in beeld brengen van de huidige vraag en de toekomstig vraag naar wonen met zorg plekken maken we gebruik van de Woonzorgweter. De Woonzorgweter is een onderzoeksmodel dat aan de hand van de bevolkingsprognose en aannames over de zorgbehoefte een doorrekening van de vraag naar wonen met zorg plekken naar de toekomst toe maakt. Per doelgroep wordt de ontwikkeling van de vraag in beeld gebracht. Voor de doelgroepen BW, MO en Jeugd gaan we voornamelijk in op de uitstroom.

### 5.1 Ouderen

Lang niet alle ouderen (65-plussers) hebben een zorgvraag en lang niet alle ouderen hebben behoefte aan een specifiek soort woning vanwege die zorgvraag. Verreweg de meeste ouderen (94%) wonen thuis, zo blijkt uit de Monitor Zorg voor ouderen 2018 van de Nederlandse zorgautoriteit (NZa). Veel ouderen zijn daarbij niet afhankelijk van langdurige zorg en ondersteuning. Ook van de 85-plussers woont 70% nog thuis. Daarnaast wonen steeds meer ouderen langer thuis. Dit geldt ook voor 85-plussers, die dat vaak met ondersteuning vanuit de wijkverpleging doen.

In deze paragraaf gaan wij in op de woonvraag van twee groepen ouderen:

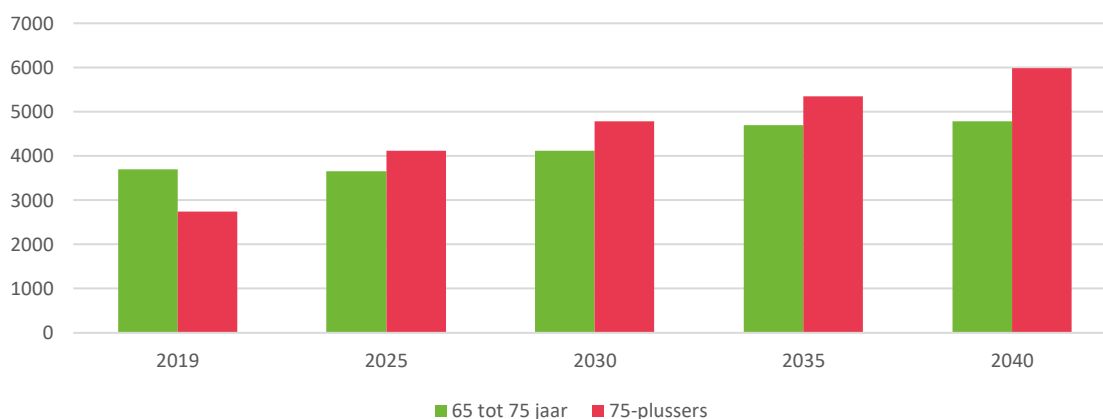
- *De ouderen die vanwege hun gezondheidssituatie een beroep doen op Wlz-zorg.* Dat betekent dat zij ‘levenslang en levensbreed’ ondersteuning nodig hebben, thuis of in een zorginstelling. Het gaat om mensen die permanent toezicht of 24 uur per dag zorg in de nabijheid nodig hebben. De meeste van deze mensen wonen in een woonzorgcentrum.
- Daarnaast gaan wij in op de woonvraag van *ouderen met een lichtere zorgvraag*: welk deel van hen zal een beroep doen op een geclusterde woonvorm en welk deel zal wonen in een (aangepaste) reguliere woning?

We maken een onderscheid tussen ‘geclusterd’ en ‘regulier’ wonen. Ouderen met een zware zorgvraag zijn over het algemeen aangewezen op een vorm van geclusterd wonen (verpleeghuis, verzorgingshuis). Van de ouderen zonder (zware) zorgvraag kiest een klein deel er ook voor om te gaan wonen in een geclusterde woonvorm vanwege het comfort of de mogelijkheden voor sociaal contact.

#### Ontwikkeling van de vraag naar wonen met zorg

Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen in de gemeente Heerhugowaard in de komende jaren fors toe: van 6.400 65-plushuishoudens in 2019, naar ruim 10.750 65-plushuishoudens in 2040. Binnen deze groep neemt vooral het aantal 75-plussers sterk toe. Bij deze groep is sprake van meer dan een verdubbeling. In de praktijk hebben lang niet alle ouderen een zorgvraag. Dat betekent dat zij ook lang niet allemaal behoefte hebben aan een specifieke woonvorm, maar voor een groeiende groep ouderen geldt dit wél.

Figuur 5.1: Gemeente Heerhugowaard. Ontwikkeling aantal ouderen, 2019 - 2040



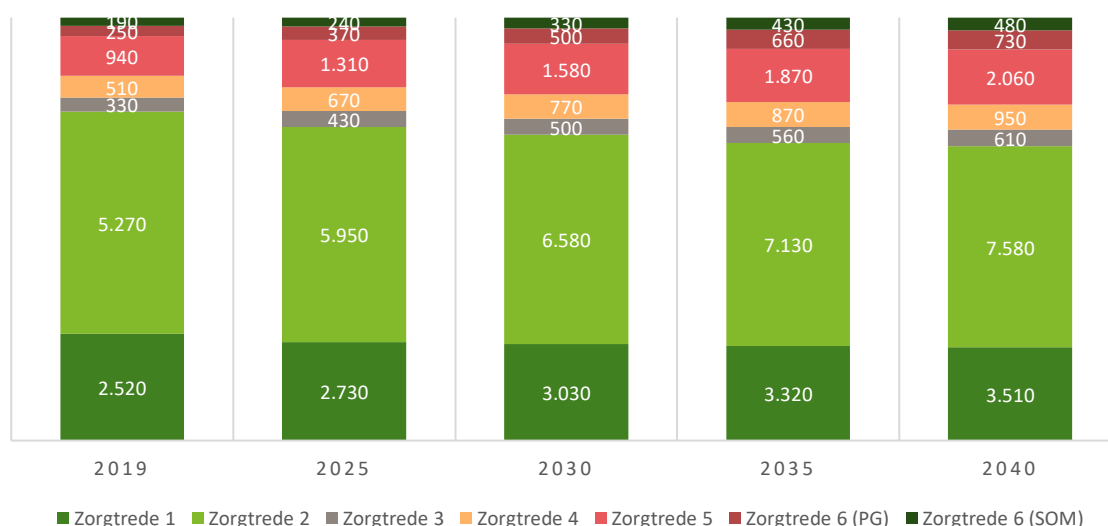
Bron: Prognose Provincie Noord-Holland 2020.

### Zorgvraag in beeld

Om een inschatting te kunnen maken van de toekomstige zorgvraag én van de woonvraag die hiermee samenhangt, sluiten wij met onze prognoses aan bij het Zorgtredenmodel van de NZa. In dit model worden alle ouderen ingedeeld per 'zorgtrede' die weergeeft wat het zwaarste type zorg is waar zij gebruik van maken. Het aantal mensen in zorgtrede 6 is berekend aan de hand van gegevens van CIZ-data over het zorggebruik in de Wlz-zorg (vraag waarin wordt voorzien), aangevuld met informatie over wachtenden op een Wlz-woonvorm (vraag waarin niet wordt voorzien). Zie bijlage 3 voor de uitleg van het zorgtredenmodel.

Wanneer we bovenstaande cijfers doorrekenen met de bevolkingsprognose per leeftijdscategorie voor Heerhugowaard kunnen we een prognose berekenen voor de toekomstige omvang van de ouderen in de verschillende zorgtreden in de gemeente. Daarbij leiden veranderingen in de leeftijdsopbouw tot veranderingen in de zorgvraag. Die worden weergegeven in de onderstaande grafiek.

Figuur 5.2: Gemeente Heerhugowaard. Prognose zorgvraag ouderen in de gemeente, naar zorgtrede (in personen)

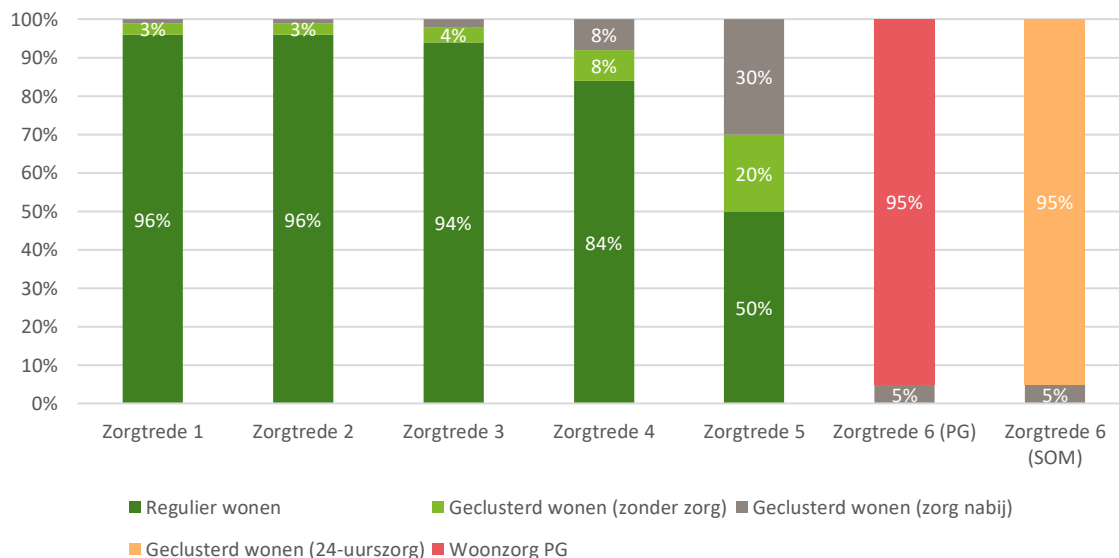


Bron: NZa, Monitor Zorg voor ouderen, bevolkingsprognose Heerhugowaard, bewerking Companen.

## Van zorgvraag naar woonvraag

Ouderen in zorgtrede 6 wonen in een verzorgings- of verpleeghuis (of krijgen Wlz-zorg thuis via een Volledig Pakket Thuis). Landelijk gaat het om 6% van de 65-plussers. De overige ouderen wonen volgens de definitie van de NZa 'thuis'. Dit kan echter ook een geclusterde woonvorm zijn speciaal voor ouderen. Hoe hoger de zorgtrede, hoe groter de kans dat een oudere ervoor kiest in een geclusterde woonvorm te gaan wonen. Onderstaande grafiek geeft weer hoe zij ouderen in de verschillende zorgtrede toerekenen aan de verschillende woonvormen (deze percentages zijn tot stand gekomen door diverse landelijke werksessies met zorgaanbieders, corporaties en zorgkantoren).

Figuur 5.3: Aannames woonvraag per zorgtrede



Bron: Aannamestelsel Companen.

We hebben laten zien welke groei we in de komende jaren verwachten voor de verschillende zorgtrede. Wanneer we deze 'zorgprognose' vertalen naar een prognose van de woonvraag dan leidt dit tot de volgende prognose voor woonvormen. De toename aan 65-plushuishoudens zal voornamelijk leiden tot een toename van de vraag naar regulier wonen. Doordat er straks meer 75- en 85-plussers wonen in de gemeente zal de behoefte aan geclusterd wonen (met of zonder zorg) relatief meer gaan toenemen. Onderstaande tabel toont de vraag naar verschillende woonvormen.

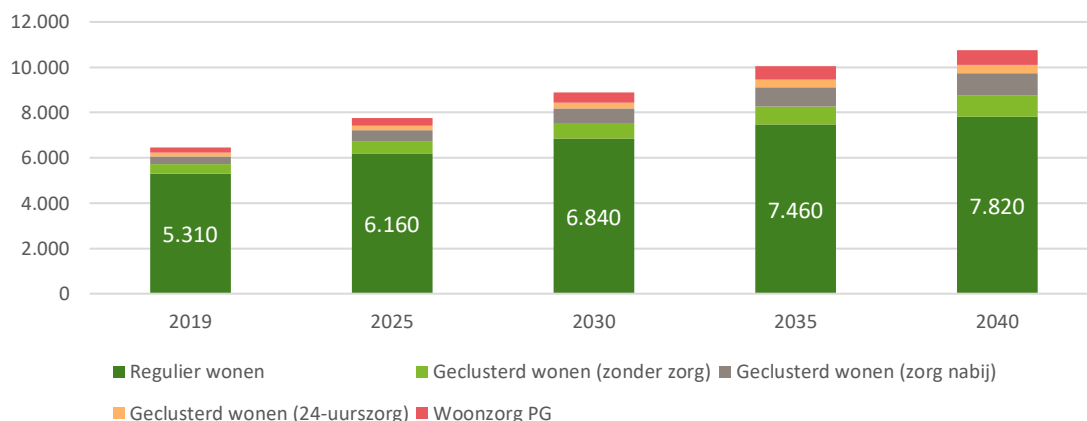
Tabel 5.1: Gemeente Heerhugowaard. Prognose woonvormen (2019 - 2040; afgerond op 10-tallen)

	2019	2025	2030	2035	2040
Regulier wonen	5.310	6.160	6.840	7.460	7.820
Geclusterd wonen (zonder zorg)	400	540	670	800	920
Geclusterd wonen (zorg nabij)	360	530	680	850	1.000
Geclusterd wonen (24-uurszorg SOM)	150	190	250	330	360
Geclusterd wonen (24-uurszorg PG)	230	350	460	600	660
<b>Totaal aantal huishoudens 65-plussers</b>	<b>6.450</b>	<b>7.770</b>	<b>8.900</b>	<b>10.040</b>	<b>10.760</b>

Bron: Bevolkingsprognose Heerhugowaard, indicatiegegevens CIZ & NZa en bewerking Companen.

Al met al kunnen we concluderen dat er groeiende vraag is binnen alle woonvormen. Een groot deel van de ouderen wil langer thuis wonen, dit is ook terug te zien in de cijfers. De stijging van regulier wonen en geclusterd wonen zonder zorg is hier een verklaring voor. Daarnaast is er ook een sterk stijgende behoefte aan geclusterd wonen met zorg nabij.

Figuur 5.4: Gemeente Heerhugowaard. Ontwikkeling verschillende woonvormen 2019 - 2040



Bron: Bevolkingsprognose Heerhugowaard, indicatiegegevens CIZ & NZa en bewerking Companen.

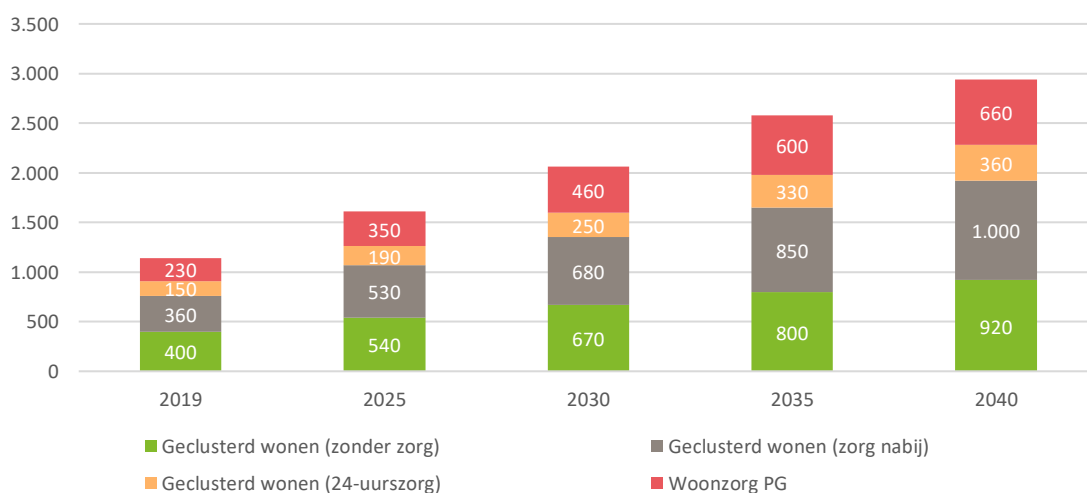
**Geclusterd wonen met zorg nabij** is een beschutte woonvorm waarbij de bewoner een eigen appartement of studio heeft met voorzieningen en dat zich in de nabijheid van een woonzorgcentrum bevindt. Bewoners kunnen een beroep doen op de medische en sociale voorzieningen van het centrum. De sociale interactie binnen en buiten het cluster staat voorop. De woningen zijn geschikt voor mensen met een lichte of middelzware zorgvraag.

De illustraties hiernaast geven een indruk van de variëteit aan woonvormen weer die vallen onder de noemer 'geclusterd wonen'.



In onderstaande grafiek laten we de ontwikkeling van geclusterde woonvormen apart zien.

Figuur 5.5: Gemeente Heerhugowaard. Ontwikkeling geclusterde woonvormen 2019 - 2040



Bron: Bevolkingsprognose Heerhugowaard, indicatiegegevens CIZ & NZa en bewerking Companen.

## Woningbehoefte ouderen

We hebben de ontwikkeling van de vraag naar verschillende woonvormen in beeld gebracht. De vraag naar deze verschillende woonvormen wordt naar de toekomst toe alleen maar groter door de vergrijzing van de bevolking in de gemeente Heerhugowaard. Door de vergrijzing zal de vraag naar geschikte woningen toenemen. De grootst groeiende groep ouderen is de groep ouderen die zelfstandig thuis wonen. Met het programma Langer Thuis wordt het langer zelfstandig thuis wonen nagestreefd door ervoor te zorgen dat ouderen in hun eigen vertrouwde omgeving zelfstandig oud kunnen worden met een goede kwaliteit van leven. Om het zelfstandig wonen tot op latere leeftijd mogelijk te maken zullen er woningen moeten worden aangepast. Daarnaast zal er voldoende aanbod aan geschikte woningen en nieuwe (geclusterde) woonzorgvormen voor ouderen moeten worden gerealiseerd of gecreëerd. Voorbeelden van nieuwe woonzorgvormen zijn bijvoorbeeld de 'Magic Mix', hofjes of het transformeren van bestaand vastgoed voor een groep ouderen. De opgave voor het creëren van geschikt woningaanbod zal gezien de vergrijzing en de wens langer zelfstandig thuis te wonen groot zijn.

## 5.2 Doelgroepen BW, MO en Jeugd

### Uitvoeringsplan Pact Woonzorg Regio Alkmaar

Op 22 februari 2020 is het Pact voor 'Wonen met ondersteuning - commitment op leefbaarheid' ondertekend door de regio Alkmaar, woningcorporaties en zorgaanbieders in de regio Alkmaar<sup>4</sup>. Het Pact heeft als doel de regionale beschikbaarheid van betaalbare zelfstandige woningen voor kwetsbare inwoners te verhogen. Ook heeft het als doel de begeleiding/ondersteuning van de kwetsbare inwoners passender te laten zijn waardoor zij in staat zijn zelfstandig te wonen. In oktober 2019 is het Pact vertaald naar een werkprogramma, ofwel uitvoeringsplan. In dit uitvoeringsplan komt naar voren dat in de komende 5 jaar 300 extra woningen nodig zijn voor de kwetsbare doelgroepen. Van deze 300 extra woningen zijn er 200 woningen nodig voor mensen die vanuit Beschermd Wonen of Maatschappelijke Opvang uitstromen. De overige 100 extra woningen zijn nodig voor jongeren die uitstromen vanuit Jeugdzorg met verblijf. De 300 extra woningen is een regionale opgave. De verdeling van de extra woningen over de verschillende gemeentes in de regio ziet er als volgt uit:

Tabel 5.2: Gemeente Heerhugowaard. Verdeling realisatie extra woningen voor kwetsbare doelgroepen

	Alkmaar	Heerhugowaard/Langedijk	Overige gemeenten
Verdeling realisatie extra woningen	50%	25%	25%

Bron: Notulen van Stuurgroep Pact, 30 januari 2020.

Dit betekent dat er in de gemeente Heerhugowaard/Langedijk in de komende 5 jaar 75 woningen voor de kwetsbare doelgroepen gerealiseerd moeten worden. Dat zijn 50 plekken voor mensen die uitstromen uit BW en MO en 25 plekken voor jongeren die uitstromen uit Jeugdzorg met verblijf. Deze bouwopgave binnen de gemeente Heerhugowaard is nog niet gerealiseerd en zou nu in 3 jaar in plaats van in 5 jaar tijd moeten worden gerealiseerd. Dat zijn circa 17 en 8 woningen per jaar.

### Uitstroom uit de kwetsbare doelgroepen

Om inzichtelijk te krijgen wat de uitstroom is vanuit Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugdzorg met verblijf, hebben we verschillende zorgaanbieders in de gemeente Heerhugowaard telefonisch geïnterviewd. We hebben hen gevraagd aan te geven wat de huidige jaarlijkse uitstroom van cliënten ongeveer is en hoe dit zich gaat ontwikkelen. Uit de interviews komt naar voren dat er jaarlijks

<sup>4</sup> Zorgaanbieders: Maria Magdalena, Dno-Doen, Parlan, Esdégé-reigersdaal, GGZ Noord-Holland-Noord, RIBW K/AM.  
Woningcorporaties: Woonstichting Langedijk, Van Alckmaer voor Wonen, KennemerWonen en Woonwaard.

ongeveer 35 tot 40 mensen uit zouden kunnen stromen vanuit Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang naar een zelfstandige woonplek met of zonder ambulante begeleiding.

De jaarlijkse uitstroom vanuit jeugdzorg met verblijf is lastiger in beeld te brengen, omdat deze onder andere samenhangt met de leeftijd van de jongeren. Jongeren kunnen tot 18 jaar hulp en ondersteuning ontvangen vanuit de Jeugdzorg. Deze Jeugdhulp kan doorlopen tot maximaal het 23<sup>ste</sup> levensjaar in de vorm van verlengde jeugdzorg. Wij hebben niet in beeld hoeveel jongeren er binnen jeugdzorg met verblijf 18 of 23 jaar wonen en daarmee ofwel klaar zijn om uit te stromen of uit zouden moeten stromen. We hebben wel de huidige stand op kunnen maken van jongeren die klaar zijn om uit te stromen. Dit zijn ongeveer 14 tot 18 jongeren. De meeste zorgaanbieders geven aan dat deze jongeren met name behoefte hebben aan een ‘stap verder’ zoals het wonen in een studio in een kleinschalig complex waar ze nog begeleid kunnen worden op oproepbasis of een kamertrainingsplek.

### Huisvesten van uitstromende personen uit de kwetsbare doelgroepen

Uitstromende personen vanuit BW, MO of Jeugdzorg hebben behoefte aan betaalbare woningen. Ze worden daarom vaak aangewezen op de goedkoopste woningen van woningcorporaties. In de gemeente Heerhugowaard staan circa 475 goedkope corporatiewoningen. Dit is 10% van het gehele corporatiebezit in de gemeente.

Tabel 5.3: Gemeente Heerhugowaard. Corporatiebezit naar huurprijsklassen en mutatiegraad, 2017

	Aantal corporatiewoningen	%	Mutatiegraad
Tot en met kwaliteitskortingsgrens	475	10%	11%
Tussen kwaliteitskortingsgrens en aftoppingsgrens	2.925	59%	6%
Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	1.155	23%	8%
Boven liberalisatiegrens	65	1%	19%
Onbekend	300	6%	18%
<b>Totaal</b>	<b>4.920</b>	<b>100%</b>	<b>13%</b>

Bron: Waarstaatjegemeente.nl.

Het aanbod aan goedkope woningen is geen vrijkomend aanbod. Woningen moeten jaarlijks beschikbaar komen om uitstromende personen te kunnen huisvesten. De mutatiegraad voor goedkope corporatiewoningen bedraagt 11%. Dit betekent dat er in 2017 circa 52 woningen vrij zijn gekomen. Eerder hebben we een jaarlijkse uitstroom van 35 tot 40 personen vastgesteld. Als we uitgaan van een mutatiegraad van 11%, is het vrijkomende aanbod voldoende om deze 35 tot 40 personen te huisvesten. In praktijk blijkt dat er in 2018 9 personen en in 2019 14 personen vanuit BW zijn uitgestroomd naar een corporatiewoning.

Met de realisatie van 50 woningen (op basis van het Pact) voor de doelgroep BW en MO groeit het aanbod aan goedkope corporatiewoningen van 475 naar 525. Wanneer we de mutatiegraad van 11% aanhouden, komen er jaarlijks ongeveer 58 goedkope corporatiewoningen vrij. In theorie zouden de 35 tot 40 personen uit BW en MO kunnen uitstromen naar een goedkope corporatiewoning. Echter zijn uitstromers vanuit verschillende woonzorgplekken niet de enige personen die een beroep doen op goedkope corporatiewoningen. Zo heeft de groep concurrentie van andere doelgroepen binnen de sociale huur zoals huishoudens met lage inkomens, statushouders en spoedzoekers.

Wanneer de 25 kamers/studio's voor jongeren (op basis van het Pact) worden gerealiseerd, kunnen de jongeren die nu klaar zijn voor ‘een stap verder’ in theorie allemaal uitstromen naar deze plekken. We weten echter niet hoelang de plekken in de vraag kunnen voorzien. Uit de interviews met de zorgaanbieders wordt wel duidelijk dat de behoefte aan studio's of kamertrainingsplekken urgent is. Er

zijn zorgaanbieders die zelf of in samenwerking met een andere zorgaanbieder uit eigen initiatief geschikt aanbod wil gaan creëren. Er bestaat nu behoefte aan kleinschalige woonvormen waarbij de jongeren meer zelfstandigheid krijgen doordat ze eigen voorzieningen hebben (keukentje, badkamer en wc). Begeleiding is in het complex aanwezig en oproepbaar of nabij de woningen.

### Focus op doorstroming

Het werkveld van BW, MO en Jeugd is sterk in ontwikkeling en raakt meer met elkaar verbonden door een toenemende focus op doorstroming. Begeleide woonvormen met flexibel opschaalbare zorg functioneren daarbij als ‘tussenstation’ voor of na het zelfstandig wonen. Als uitstromers uit Jeugdzorg met verblijf kunnen wonen in begeleide woonconcepten, kan (dure) instroom in BW of MO worden beperkt. De nieuwe aanpak vereist een omschakeling in denkwijze over in- en uitstroom en een intensievere samenwerking tussen (verschillende) zorgpartijen, gemeente en corporaties.

## 5.3 Vraag onder verstandelijk gehandicapten

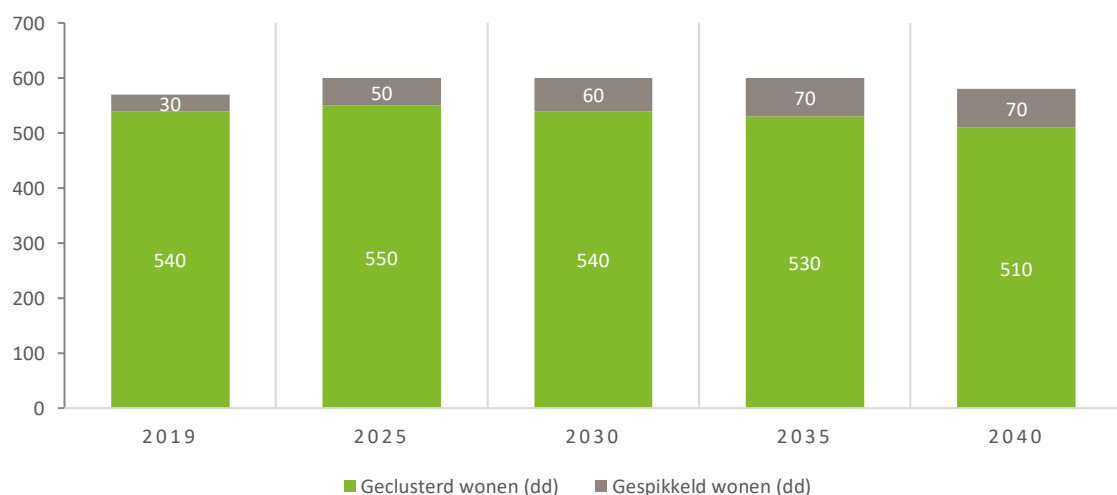
Het aantal Wlz-indicaties voor zorg aan verstandelijk beperkten is over de jaren 2015 tot en met 2019 gestegen van 530 in 2015 naar 570 in 2019. Aan de hand van deze indicatiegegevens en de bevolkingsprognose van de gemeente Heerhugowaard hebben wij een inschatting opgesteld van de zorgvraag van verstandelijk beperkten voor de perioden tot en met 2040. In deze basisprognose is inzichtelijk gemaakt hoe de totale zorgvraag van verstandelijk beperkten zich zal ontwikkelen. Onderstaande tabel toont de verwachte vraag naar VG-plekken volgens de basisprognose: een beleidsvrije, demografische doorrekening op basis van de huidige vraag.

Tabel 5.4: Gemeente Heerhugowaard. Prognose woonvormen (2019 - 2040), basisvariant

	2019	2025	2030	2035	2040
Geclusterd wonen	540	550	540	530	510
Gespikkeld wonen	30	50	60	70	70
<b>Totaal</b>	<b>570</b>	<b>600</b>	<b>600</b>	<b>600</b>	<b>580</b>

Bron: CIZ indicaties, bevolkingsprognose Heerhugowaard en bewerking Companen.

Figuur 5.6: Gemeente Heerhugowaard. Prognose woonvormen (2019 - 2040), basisvariant



Bron: CIZ indicaties, bevolkingsprognose Heerhugowaard en bewerking Companen. (dd) is demografische doorrekening.

In de verwachte vraag naar VG-plekken volgens de basisprognose maken we onderscheidt naar geclusterde en gespikkelde woonplekken. In onderstaand kader worden de verschillende vormen toegelicht.

**Geclusterd wonen met of zonder begeleiding**  
Beschutte woonvorm waarbij de bewoner een eigen appartement of studio heeft met voorzieningen, maar ook met een ontmoetingsruimte in of bij het pand. De woningen zijn geschikt voor bewoners met een zwaardere zorgvraag.  
De illustraties hiernaast geven een indruk van geclusterd wonen.

**Gespikkeld wonen/individueel wonen met begeleiding**  
Wonen in een reguliere, niet-geclusterde woning die vaak in de nabijheid van een woonvorm staat waarvandaan lichtere zorg en begeleiding geboden kan worden.



### Lokaal wonen en extramuralisering

Uit verschillende uitgevoerde wonen met zorg onderzoeken blijkt dat onder de VG-doelgroep er een toenemende behoefte bestaat naar 'lokaal wonen'. Dit houdt in dat er een toenemende behoefte is om te wonen nabij de thuisomgeving of ouders. Als een gevolg daarvan verwachten we dat de vraag naar VG-zorg meer evenwichtig verspreid zal worden over het land. Als scenario nemen wij mee dat de vraag naar VG-plekken in gemeenten meer verdeeld gaan worden naar rato van het aantal inwoners; het gat tussen het landelijk (circa 6,3 VG-cliënten per 1.000 inwoners) en gemeentelijk gemiddeld aantal VG-cliënten (circa 10,2 VG-cliënten per 1.000 inwoners) wordt dan gedicht. Dit betekent dat er minder plekken nodig zijn in de gemeente Heerhugowaard. In dit scenario nemen we mee dat deze trend zich voor 50% in de periode van 2019 tot en met 2040 zal voltrekken.

Een andere trend die veelal wordt herkend binnen de VG-doelgroep, is de trend van extramuralisering. Het blijkt dat er veel vraag is naar het scheiden van wonen en zorg. Hiervoor zetten we vaker in op het zelfstandig huisvesten van de VG-doelgroep en vangen we daarmee de groei in de vraag op. Rekening houdend met de trend van lokaal wonen en extramuralisering verandert de kwantitatieve en kwalitatieve vraag naar woonplekken voor VG. In de volgende tabel staat weergegeven hoe de vraag eruit ziet voor de VG-groep in de jaren 2019 tot en met 2040.

Tabel 5.5: Gemeente Heerhugowaard. Prognose woonvormen (2019 - 2040), variant scenario 'lokaal wonen en extramuralisering'

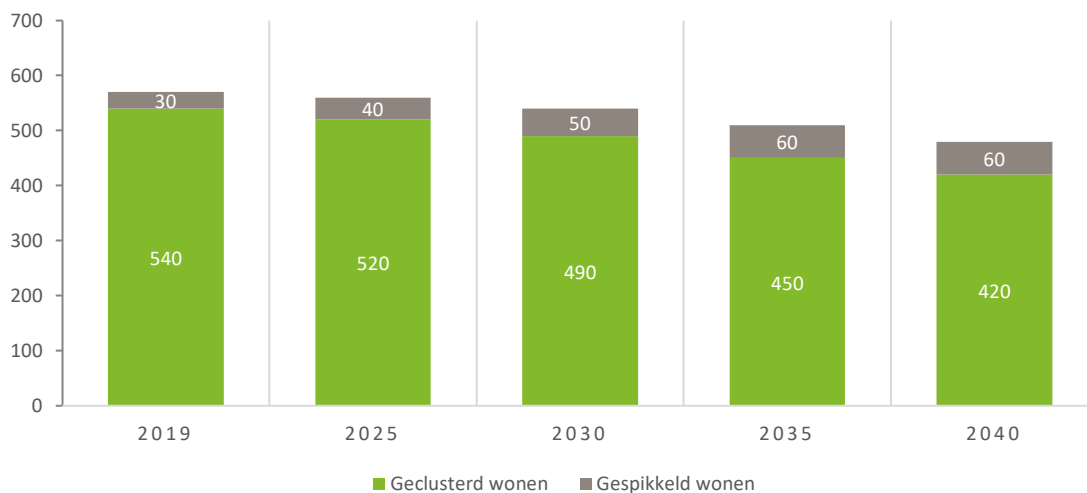
	2019	2025	2030	2035	2040
Geclusterd wonen	540	520	490	460	420
Gespikkeld wonen	30	40	50	60	60
<b>Totaal</b>	<b>570</b>	<b>560</b>	<b>540</b>	<b>520</b>	<b>480</b>

Bron: CIZ indicaties, bevolkingsprognose Heerhugowaard en bewerking Companen.

De trend van Lokaal wonen en extramuraliseren worden door de zorgaanbieder Esdege-reigersdaal herkend. De gemeente Heerhugowaard heeft op het moment al behoorlijk aanbod voor VG-cliënten en wordt er door de zorgaanbieder Esdege-reigersdaal op het moment al behoorlijk ingezet op extramuraliseren.



Figuur 5.7: Gemeente Heerhugowaard. Prognose woonvormen (2019 - 2040), variant scenario 'lokaal wonen en extramuralisering'



Bron: CIZ indicaties, bevolkingsprognose Heerhugowaard en bewerking Companen.

## 5.4 Vraag naar klinische GGZ

Mensen met een psychiatrische achtergrond die behoefte hebben aan zorg met verblijf en daarnaast ook behoefte hebben aan behandeling kunnen dit krijgen met een GGZ-B indicatie vanuit de Wlz. Sinds 2015 is het aantal plekken binnen de klinische GGZ afgebouwd van circa 15 tot 20 plekken naar 5 plekken (1 januari 2019). Dat is in lijn met de landelijke afspraken om het aantal bedden in de 'klinische GGZ' terug te brengen. Wij verwachten dat de afbouw van de klinische GGZ voltooid is en voorzien daarom geen aanvullende doorstroming van de klinische GGZ naar het Beschermd Wonen.

Op basis van de demografische ontwikkelingen in de gemeente Heerhugowaard hebben we een doorrekening van de vraag naar GGZ-B opgesteld. De vraag zal over een periode van 20 jaar zo goed als gelijk blijven.

Tabel 5.6: Gemeente Heerhugowaard. Vraagprognose klinische GGZ, afgezet tegen bevolkingsgroei (2019 - 2040)

	2019	2025	2030	2035	2040
Aantal indicaties	5	5	5	6	5
Aantal inwoners	56.680	59.800	61.290	61.890	61.520

Bron: CIZ indicaties, bevolkingsprognose Heerhugowaard en bewerking Companen.

Met ingang van volgend jaar zal er een toename zichtbaar zijn in GGZ-B indicaties doordat er vanuit de Wlz Woonpakketten worden toegevoegd. Vanuit Wmo zal ongeveer 30% overstappen van een Wmo-indicatie naar een Wlz-indicatie. We hebben geen inzicht in het aantal Wmo-geïndiceerde personen in de gemeente Heerhugowaard en kunnen daarom geen schatting maken voor het aantal GGZ-B indicaties in 2020. Wel is de verwachting is dat na de toename, het aantal indicaties voor een aantal jaar stabiel zal blijven en daarna in volume zal afnemen.

## 5.5 Vraag onder lichamelijk gehandicapten

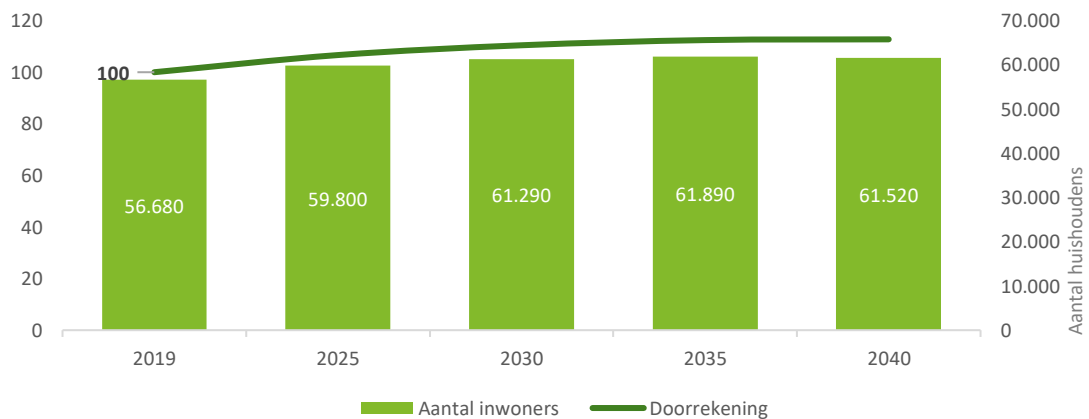
Voor de vraagprognose is gebruik gemaakt van de afgegeven LG-indicaties van het CIZ. In combinatie met de bevolkingsprognose van de gemeente Heerhugowaard leidt dit tot een inschatting van de zorgvraag voor de periode tot 2014. Zie hieronder de tabel die de vraag aan LG-plekken weergeeft.

Tabel 5.7: Gemeente Heerhugowaard. Vraagprognose LG, afgezet tegen bevolkingsgroei (2019 - 2040)

	2019	2025	2030	2035	2040
Aantal indicaties	100	107	110	112	113
Aantal inwoners	56.680	59.800	61.290	61.890	61.520

Bron: CIZ indicaties, bevolkingsprognose Heerhugowaard en bewerking Companen.

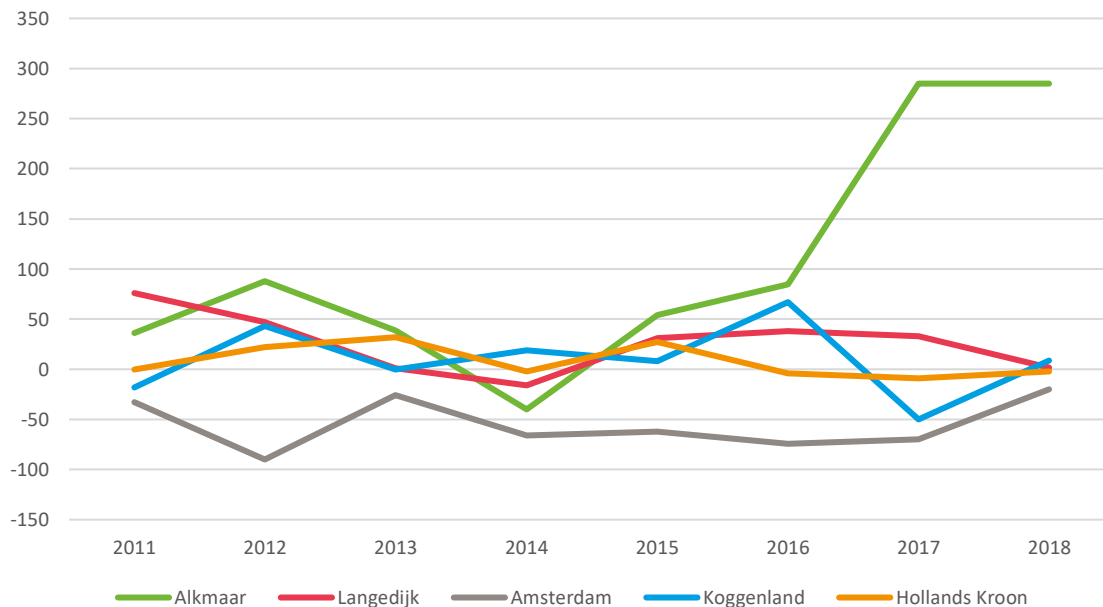
Figuur 5.8: Gemeente Heerhugowaard. Vraagprognose LG, afgezet tegen bevolkingsgroei (2019 - 2040)



Bron: CIZ indicaties, bevolkingsprognose Heerhugowaard en bewerking Companen.

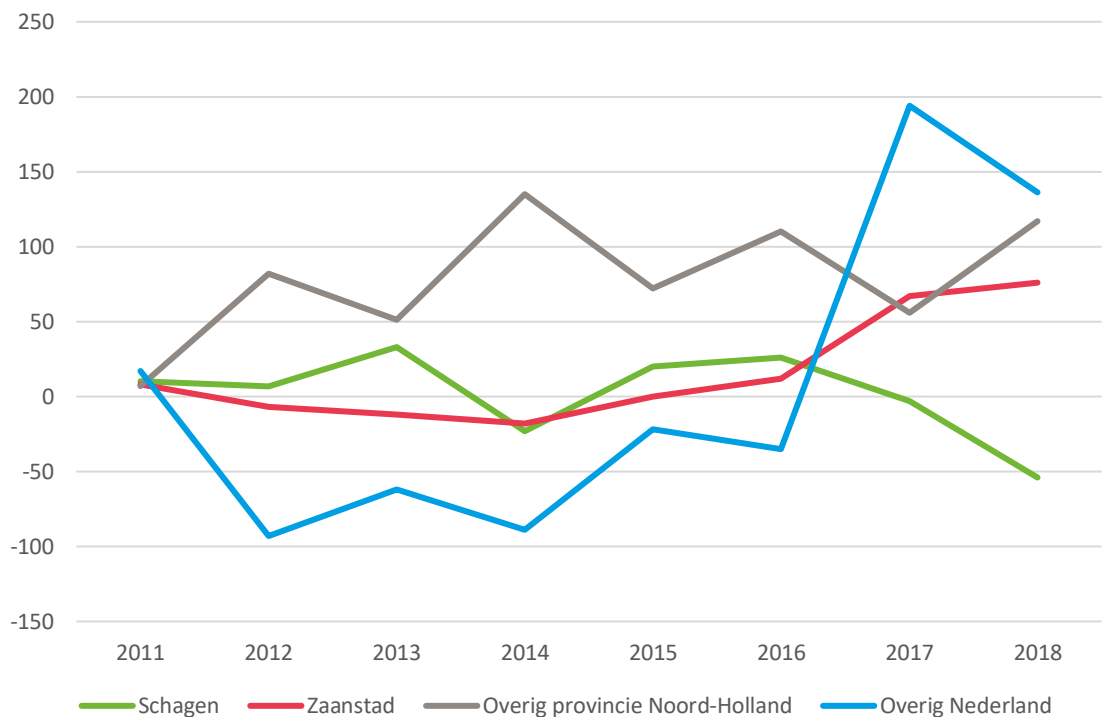
## Bijlage 1: Grafieken migratiesaldo gemeenten

Figuur 0.1: Gemeente Heerhugowaard. Migratiesaldo per gemeente (2001 - 2018)



Bron: CBS 2020.

Figuur 1.2: Gemeente Heerhugowaard. Migratiesaldo per gemeente (2001 - 2018)



Bron: CBS 2020.

## Bijlage 2: Kwalitatieve woningbehoefte

Tabel 0.1: Gemeente Heerhugowaard. Kwalitatieve woningbehoefte bandbreedte laag en hoog, 2019 - 2025 - 2030

	<b>2019 - 2025</b>	<b>2025 - 2030</b>
Huur egz tot € 432	0 woningen	0 woningen
Huur mgz tot € 432	50 tot 60 woningen	10 tot 20 woningen
Huur egz € 432 tot € 619	30 tot 40 woningen	0 woningen
Huur mgz € 432 tot € 619	135 tot 185 woningen	50 tot 80 woningen
Huur egz € 619 tot € 737	20 tot 30 woningen	0 woningen
Huur mgz € 619 tot € 737	135 tot 185 woningen	50 tot 80 woningen
Huur egz € 737 tot € 1.000	50 tot 70 woningen	10 tot 20 woningen
Huur mgz € 737 tot € 1.000	140 tot 190 woningen	80 tot 150 woningen
Huur egz vanaf € 1.000	10 tot 20 woningen	0 tot 10 woningen
Huur mgz vanaf € 1.000	30 tot 40 woningen	20 tot 30 woningen
<i>Subtotaal huur</i>	<i>600 tot 820 woningen</i>	<i>220 tot 390 woningen</i>
Koop ggb tot € 200.000	180 tot 240 woningen	80 tot 150 woningen
Koop ggb € 200.000 tot € 250.000	220 tot 300 woningen	80 tot 150 woningen
Koop ggb € 250.000 tot € 350.000	210 tot 290 woningen	100 tot 200 woningen
Koop ggb vanaf € 350.000	210 tot 300 woningen	90 tot 160 woningen
Koop mgz tot € 200.000	100 tot 130 woningen	60 tot 110 woningen
Koop mgz € 200.000 tot € 250.000	60 tot 80 woningen	40 tot 70 woningen
Koop mgz € 250.000 tot € 350.000	60 tot 90 woningen	40 tot 80 woningen
Koop mgz vanaf € 350.000	60 tot 80 woningen	40 tot 70 woningen
<i>Subtotaal koop</i>	<i>1100 tot 1510 woningen</i>	<i>530 tot 1000 woningen</i>
<b>Totaal</b>	<b>1700 tot 2320 woningen</b>	<b>750 tot 1380 woningen</b>

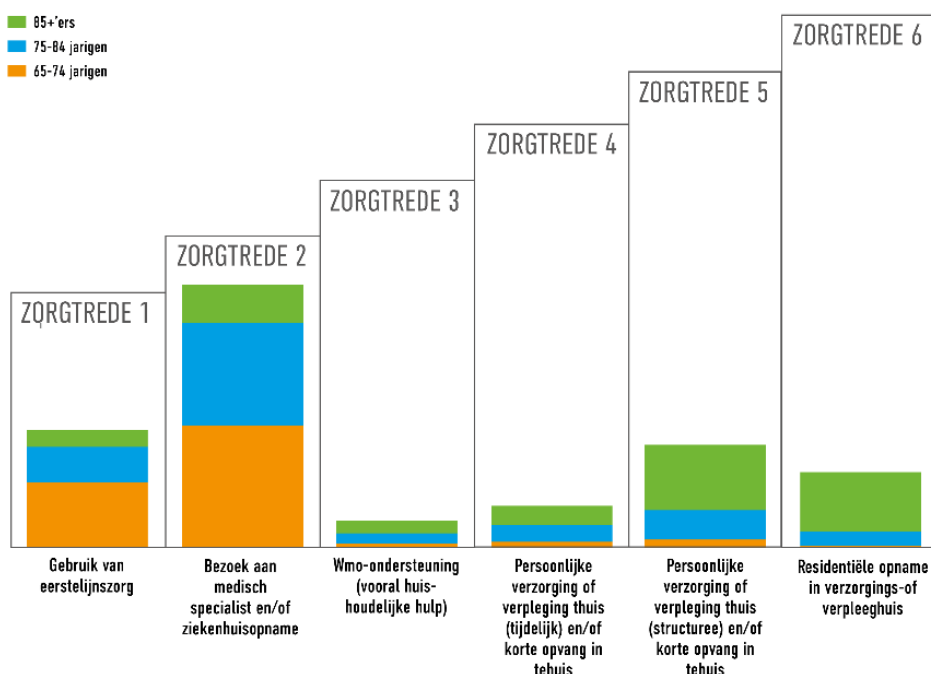
## Bijlage 3: Uitleg zorgtredenmodel NZa

### Zorgtredenmodel van de NZa

Het zorgtredenmodel van de Nederlandse Zorgautoriteit bevat 6 treden. Alle ouderen zijn ingedeeld in één van deze treden op basis van de aard en mate van hun zorggebruik. De indeling van ouderen naar zorgtreden gebeurt op basis van de zwaarste zorgvorm die ouderen in het afgelopen half jaar ontvingen:

- Vitale ouderen zitten in zorgtrede 1. Zij wonen zelfstandig thuis en gaan slechts af en toe naar de huisarts of de apotheek voor medicatie.
- Zorgtrede 2 omvat zelfstandig thuiswonende ouderen die gebruik maken van medisch-specialistische zorg vanwege een acute zorgvraag, chronische ziekte of specialistische geestelijke gezondheidszorg.
- In zorgtrede 3 vallen ouderen die gebruik maken van Wmo-zorg en daarmee een lichte mate van afhankelijkheid van zorg of ondersteuning hebben. Deze zorg betreft hulpmiddelen, voorzieningen, huishoudelijke hulp of andere zorg waarvoor een eigen bijdrage verschuldigd is.
- Bij zorgtrede 4 maakte de oudere tijdens de afgelopen 6 maanden tijdelijk (niet meer dan 3 maanden) gebruik van professionele zorg: persoonlijke verzorging en wijkverpleging uit de Zvw of mpt/pgb uit de Wlz, revalidatiezorg, eerstelijnsverblijf of Wmo-verblijf of andere Wmo-zorg die in 2015 uit de AWBZ is overgeheveld.
- In zorgtrede 5 maakt de oudere **structureel** (langer dan 3 maanden) gebruik van de zorg die net onder zorgtrede 4 is beschreven.
- In zorgtrede 6 zitten ouderen die zijn opgenomen in een intramurale instelling of die een 'Volledig Pakket Thuis (VPT)' ontvangen via de Wlz.

Figuur 0.1: Verdeling zorgvraag in zorgtreden, naar leeftijd



Bron: NZa, Monitor Zorg voor ouderen (2018): percentages gebaseerd op situatie 2016, landelijke cijfers.