



---

# WESTFRIES VOORUITDENKEN EN TEMPO MAKEN

21 november 2018

---

## **Eindrapport regionaal kwalitatief woningmarktonderzoek**

drs. Fokke de Jong  
drs. Joost Wegstapel

# Inhoudsopgave

---

Hoofdstuk 1 Inleiding	1
Hoofdstuk 2 Samenvatting	3
2.1 Tempo maken in programmering en planrealisatie: knelpunten oppakken en oplossen	3
2.2 De uitkomsten uit het woningmarktonderzoek	5
Hoofdstuk 3 Regionaal woonbeleid: ambities en uitvoering	8
3.1 Huidig beleid en ambities	8
3.2 Westfriesse basis: passende woningen voor uw inwoners	8
3.2.1 Hoeveel woningen?	8
3.2.2 Hoe de gewenste versnelling te realiseren?	8
3.2.3 Welke woningen/welke accenten?	9
3.3 Westfriesvooruitdenken: 10.000 woningen erbij tot 2025	10
3.3.1 Passende ruimtelijke strategie?	11
3.3.2 Proces/samenwerking partijen	12
3.4 Conclusies: actuele koers en aanpassing afwegingskader	12
Hoofdstuk 4 Hoe ziet de regio Westfriesland eruit?	14
4.1 De woningvoorraad	14
4.1.1 Woningen naar type, eigendom en oppervlakte: typisch landelijke regio	14
4.1.2 Stedelijker karakter Hoorn en Enkhuizen in landelijke regio	15
4.1.3 Bijna een kwart geschikt voor mensen met functiebeperkingen	15
4.1.4 Duurzaamheid voorraad: Koggenland en Opmeer beste energieprestatie	16
4.1.5 Recente ontwikkeling woningvoorraad	17
4.2 Huishoudens en woonsituatie	18
4.2.1 Samenstelling huishoudens en bevolking en woonsituatie	18
4.2.2 Verhuiscriteria en doelgroepen	19
4.2.3 Woningbehoefte kwetsbare doelgroepen	22
4.3 Positionering Westfriesland	24
4.3.1 Verhuisbewegingen + verhuismotieven (binnen de regio versus nieuwkomers)	24
4.4 Samenvattend: belangrijkste kenmerken Westfriesland	29
Hoofdstuk 5 Welke ontwikkelingen zien we?	31
5.1 Demografische ontwikkelingen (kwantitatieve behoefte)	31
5.1.1 Provinciale prognoses woningbehoefte	31
5.1.2 Achterliggende factoren	33
5.1.3 Ontwikkelingen in de omgeving	34

5.1.4 Vergrijzing en ontgroening	35
5.1.5 Reflectie kwantitatieve ambitie	35
5.2 Woningbehoefte naar segment (kwalitatieve vraag)	36
5.2.1 Realistische bandbreedte kwalitatieve woningbehoefte 2025 en 2040	36
5.2.2 Accenten per gemeente	39
5.2.3 Aandacht voor aanbod versus behoefteontwikkeling voor specifieke segmenten	39
5.2.4 Confrontatie: overschotten en tekorten per segment	42
5.3 Samenvattend: belangrijkste ontwikkelingen	43
5.3.1 Kwantitatieve behoefte, bouwtempo en plancapaciteit	43
5.3.2 Kwalitatieve behoefte en plancapaciteit	44

# Hoofdstuk 1

## INLEIDING

---

De regio Westfriesland heeft de ambitie om tot de top 10 van de meest aantrekkelijke regio's van Nederland te behoren. Zeker nu is het momentum er. Met de verhitte woningmarkt in de metropoolregio Amsterdam komen de omliggende regio's meer in zicht als relatief betaalbare en goed bereikbare alternatieven. Medio 2017 is de regionale woonvisie, het RAP en het afwegingskader vastgesteld door de colleges en raden van de 7 Westfrieze gemeenten. Voor de vervolmaking van deze set documenten heeft Atrivé in opdracht van de regio Westfriesland een objectief onderzoek uitgevoerd, waarmee de ambities uit de regionale woonvisie concreet kunnen worden ingevuld. De centrale vraag die de regio heeft gesteld was: "Hoe kunnen we als regiogemeenten het beste invulling geven aan onze kwantitatieve opgave?". Deze heeft betrekking op onder andere doelgroepen, de behoefte aan huurwoningen en woonmilieus. De vraag betreft enerzijds een passende woningvoorraad voor onze eigen bevolking en anderzijds een aanbod van voldoende aantrekkelijke woonproducten voor geïnteresseerden van buiten.

De onderzoeksresultaten geven richtinggevende input voor de uitwerking van het woonbeleid en het bouwprogramma. In de duiding van de onderzoeksresultaten is rekening gehouden met de actualiteit: de propositie van de gemeenten in Noord-Holland Noord voor de bouw van 40.000 woningen extra tot 2040 in Noord-Holland Noord.

Ten behoeve van dit onderzoek is een bewonersenquête uitgezet in de 7 Westfrieze gemeenten, waarin zowel de woningbehoefte van de Westfriezen, als die van de vestigers uit andere regio's inzichtelijk is gemaakt. Met de goede respons levert de enquête betrouwbare resultaten op<sup>1</sup>. Het inzicht in de behoefte van vestigers is verkregen door recent verhuisden van buiten de regio te bevragen. Verdiepend inzicht in wat nu precies de verhuismotieven van de nieuwkomers waren, en waarom ze voor deze regio hebben gekozen, is verkregen uit een groepsgesprek met een selectie van nieuwkomers met uiteenlopende achtergronden. Ten slotte zijn de ambities en de beelden van de woningmarktontwikkeling gedeeld in een dialoogsessie met marktpartijen (ontwikkelaars, woningcorporaties, makelaars en bouwbedrijven).

In Hoofdstuk 2 is samengevat hoe de regio tot een effectieve uitvoering van haar woonambities kan komen, en op welke onderzoeksresultaten dit advies gebaseerd is. Vervolgens is in Hoofdstuk 3 nader uitgewerkt hoe de woonambities geactualiseerd zijn, wat moet worden opgepakt om planrealisatie en bouwtempo te versnellen en hoe gemeenten, marktpartijen en provincie elkaar hierin kunnen versterken. In Hoofdstuk 4 en Hoofdstuk 5 vindt u de onderzoeksresultaten: in Hoofdstuk 4 is het wonen in Westfriesland anno nu beschreven: Hoe ziet woningvoorraad eruit? Wie wonen er en wat zijn hun verhuishwensen? En wat is de positie van de regio op de woningmarkt? Hoofdstuk 5 beschrijft de ontwikkeling van de woningbehoefte, in relatie tot de bestaande woningvoorraad en de bouwplannen.

---

<sup>1</sup> Voor een betrouwbaar resultaat was een respons van 20% nodig. Uiteindelijk is een respons van 32% bereikt. Zie verder Bijlage 2.

Verdere toelichting en verantwoording vindt u in een drietal bijlagen. Bijlage 1 geeft met een zevental factsheets verdiepend inzicht per gemeente. Bijlage 2 gaat in op de uitvoering van het bewonersonderzoek: de bereikte respons en de betrouwbaarheid. In Bijlage 3 is toegelicht hoe de analyse is uitgevoerd en hoe met een aantal checks realistische resultaten zijn bereikt.

# Hoofdstuk 2

## SAMENVATTING

---

Medio 2017 is de regionale woonvisie, het RAP en het afwegingskader vastgesteld door de colleges en raden van de 7 Westfriesse gemeenten. In opdracht van de regio Westfriesland heeft Atrivé een onderzoek uitgevoerd dat een actuele invulling geeft aan de vastgestelde ambities. Hierbij is rekening gehouden met het Westfriesse aandeel in de propositie voor extra woningbouw van de regio's in Noord-Holland Noord aan de Metropoolregio.

Als onderdeel van dit onderzoek zijn de 7 gemeenten de dialoog aangegaan met marktpartijen. Hiermee is een gezamenlijke energie en uitvoeringskracht aangeboord. Het resultaat van dit onderzoek geeft dan ook handvatten voor een realistische uitvoering van de woonambities.

Westfries tempo maken dus. Met de Westfriesse 'hands on mentaliteit' gaat dat lukken. Direct, nuchter, harde werkers, vriendelijk. Dat zijn de eigenschappen die gemeenten, marktpartijen en bewoners met elkaar delen. Een goede basis voor samen de schouders eronder!

### 2.1 Tempo maken in programmering en planrealisatie: knelpunten oppakken en oplossen

Het woningmarktonderzoek en de uitkomsten van de dialoog met marktpartijen zijn vertaald in een actualisering en concretisering van de regionale ambities. Met een doorkijk naar uitvoering.

#### **Invulling en actualisering van de ambities**

De inzet voor de woningprogrammering is passend wonen voor de Westfriezen, een sterke en aantrekkelijke regio en een bijdrage aan het oplossen van het woningtekort in de Metropoolregio. Deze inzet ziet er als volgt uit:

#### **Inzet woningprogrammering 2018 t/m 2025 in Westfriesland**

Geraamde toename woningbehoefte volgens provincie Noord-Holland	7.300
Compensatie voor verwacht aantal te slopen woningen	550
<b>Subtotaal benodigde nieuwbouw voor passend wonen Westfriezen</b>	<b>7.850</b>
Ambitie: bijdrage regio aan oplossen woningtekort Metropoolregio	2.150
<b>Totale inzet plancapaciteit nieuwbouw</b>	<b>10.000</b>

Dat betekent:

- De huidige regionale plancapaciteit van ruim 6.000 woningen dient hiervoor op korte termijn met bijna 4.000 woningen toe te nemen.
- Om deze aantallen te halen dient de huidige jaarlijkse bouwproductie te verdubbelen.
- De programmering dient betaalbaar te zijn, zowel voor de Westfriezen als voor de nieuwkomers. Dat betekent:
  - een aandeel sociale huurwoningen van 20% tot 25%: uitvoering van de bestaande plancapaciteit sociale huur voor 2015 plus een toevoeging van 320 tot 880 huurwoningen aan de plannen

- o bij de invulling van zachte plannen en de toevoeging van nieuwe plannen een accent op het prijssegment tot € 250.000,-, en waar mogelijk ook koopwoningen realiseren met een v.o.n. koopsom onder € 200.000,-.

### **Handvatten voor versnelling woningbouw**

Om deze ambities daadwerkelijk te realiseren hebben gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties in de regio elkaar nodig. In een gezamenlijke dialoog zijn een aantal uitgangspunten geformuleerd. Zij realiseren zich dat het niet eenvoudig zal zijn om aanvullend specifieke plekken aan te wijzen voor nieuwbouw maar hebben wel een aantal uitgangspunten benoemd voor de versnelling van de realisering van de nieuwbouw. De belangrijkste zijn:

- Zet in op diversiteit in het bouwprogramma: nut de binnenstedelijke potentie van Hoorn uit. Ook in de overige steden en centrumdorpen is ruimte voor inbreiding en kan binnenstedelijke plancapaciteit naar voren worden gehaald.
- Bouw van grootschalige nieuwbouw rond OV-knooppunten (binnen een straal van 1.200 meter rond bestaande of nieuwe NS-stations) prioriteit geven.
- Maak gebruik van laaghangend fruit: voer bouwlocaties die tijdens de woningmarktcrisis uit de plancapaciteit zijn gehaald, weer op. Deze maken de meeste kans op uitvoering vóór 2025.
- Ga daarbij gemeentengrensoverschrijdend te werk en probeer samen met een plan te komen.
- Ga voor volume (massa) èn kwaliteit (diversiteit, identiteit); bouw ook voor niches in de markt, zoals bijvoorbeeld kleinschalige nieuwbouw/versterken bouwlinten voor de lokale behoefte in kleinere dorpen.
- Zet industriële bouwmethoden in en flexibele bouw (voor woningen waar nu veel behoefte aan is maar wellicht over 20 jaar niet meer).

### **Knelpunten in de lopende planrealisatie**

Gemeenten, corporaties, makelaars, beleggers en ontwikkelaars willen het bouwtempo opvoeren. Zij hebben bij de realisatie van de plannen de volgende knelpunten geconstateerd die om aandacht en oplossingen vragen:

- Financiële of economische belemmeringen bij ongeveer de helft van de plannen (ervaring van de deelnemers door de oogharen heen) die tot 2025 volgens de planning zouden moeten worden gerealiseerd.
- Stijgende bouwkosten en daardoor stijgende prijzen waardoor het beoogde woningbouwprogramma niet kan worden gerealiseerd.
- Specifieke hogere bouwkosten die voortkomen uit de energietransitie (eerste gasloze vrijstaande woningen verkopen moeizaam).
- Capaciteit bouwers, toeleveranciers, schaarste materialen.
- Ambtelijke capaciteit gemeenten: afhandeling van vergunningen, bezwaren, regelingen et cetera.
- Cultuurverschil binnen gemeenten tussen beleidsmakers (meedenkers, maatwerk en flexibiliteit mogelijk) en uitvoerders/handhavers (gebrek aan urgentiegevoel, alleen maar focus op de regels zonder zich te verdiepen in het maatschappelijk belang).
- Vergunningverlening en de vertraging als gevolg van Habitatrichtlijn<sup>2</sup>. Op dit terrein kan een stevig aanspreekpunt binnen de gemeente de gewenste duidelijkheid en snelheid bieden.

---

<sup>2</sup> De Habitatrichtlijn richt zich op de instandhouding van de natuurlijke habitat en wilde flora en fauna. Over de richtlijn ontstaat regelmatig discussie: over het wel/niet voorkomen van beschermde soorten op bouwlocaties en het belang hiervan.

- Investeringscapaciteit corporaties en modernisering bestaande voorraad: zo geven corporaties aan dat verkoop nodig is om te kunnen blijven investeren in nieuwbouw.

### **Knelpunten oppakken en oplossen**

Bovenstaande knelpunten zijn niet in een handomdraai op te lossen maar vragen wel om aandacht. Daarbij zijn in deze verkenning de volgende oplossingsrichtingen genoemd:

- Periodiek overleg tussen gemeenten, marktpartijen en woningcorporaties waarbij met elkaar wordt gesproken over de voortgang van de productie en mogelijkheden voor versnelling.
- Via het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouw heeft de provincie Noord-Holland € 15 miljoen beschikbaar gesteld voor de versnelling van de woningbouw in Noord-Holland. Hiervan is € 12,3 miljoen beschikbaar voor het oplossen van (financiële) knelpunten in woningbouwprojecten. De provincie heeft aan de regio's gevraagd welke belemmeringen de achterstand in de woningbouwproductie veroorzaken en is bestuurlijk een oproep gedaan om gebruik te maken van het Uitvoeringsprogramma.
- De regionale werkgroep wonen zal zich meer als aanjager van de woningbouwproductie gaan opstellen en zich nadrukkelijk buigen over gesignaleerde knelpunten en deze daar waar het kan oplossen.
- Met woningcorporaties worden afspraken gemaakt over verkoop en transformatie.

## **2.2 De uitkomsten uit het woningmarktonderzoek**

De handvatten voor de realisatie van de beleidsambities zijn afgeleid uit de onderzoeksresultaten. Een bewonersenquête, analyse van bestaande bronnen en gesprekken met nieuwkomers vormen samen de onderbouwing. Het onderzoek laat zien wat de huidige positie van de regio is en wat de voornaamste ontwikkelingen zijn.

### **De belangrijkste kenmerken van Westfriesland en positie van de regio**

Westfriesland onderscheidt zich als landelijke regio met rustige en cultuurhistorisch interessante landelijke en dorpse woonmilieus. Een afwisselende regio met ook stedelijke woonmilieus (Hoorn en Enkhuizen) met een rijk verleden. Meest opvallende kenmerken:

- Het grootste deel van de woningvoorraad bestaat uit grondgebonden koopwoningen.
- Veel woningen zijn gebouwd in de jaren 70, 80 en 90.
- Deze woningen worden veelal bewoond door gezinnen en 'empty nesters' (oververtegenwoordigd in de regio).
- Er zijn ruimschoots voldoende geschikte woningen voor mensen met functiebeperkingen, maar lang niet alle mensen met een functiebeperking wonen in een dergelijke woning.
- 63% tot 68% van de woningvoorraad heeft een energielabel dat verbetering behoeft (label C of slechter).
- De meest populaire duurzaamheidsmaatregel is het installeren van zonnepanelen. Bijna 40% van de huishoudens is bereid hierin te investeren. Meestal wel onder de voorwaarde dat de investering terugverdiend kan worden.
- Accenten in de woonwensen van de Westfriezen:
  - starters kiezen vooral voor sociale huur en goedkope koop (rijtjeswoningen)
  - gezinnen richten zich vooral op het koopsegment, met een voorkeur voor wat luxere en duurdere woningen (tweekappers, vrijstaand)
  - ouderen zijn weinig verhuisgeneigd. Als ze verhuisplannen hebben kiezen ze voor een huurappartement met lift in de sociale sector



- daarnaast zijn er een aantal kwetsbare doelgroepen, die vaker zelfstandig wonen, waarvan de woningbehoefte geraamd is: mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische aandoening hebben behoefte aan een studio of appartement in het sociale huursegment tot de aftoppingsgrens.
- Er is bij woningzoekenden in het algemeen een zekere mate van interesse voor CPO (vooral gezinnen) en voor kluswoningen (het meest bij starters). Daarnaast is er interesse voor vrije bouwkavels. Een kleine 20% van de mensen met een uitgesproken voorkeur voor een nieuwbouwwoning kiest hiervoor.
- Nieuwkomers van buiten de regio's zijn relatief vaak jonge stellen. Vergeleken met de verhuizers binnen Westfriesland vestigen zij zich relatief vaak in grondgebonden koopwoningen tot € 250.000,-. Ook in het middeldure koopsegment zijn nieuwkomers oververtegenwoordigd ten opzichte van verhuizers binnen de regio. Nieuwkomers vestigen zich relatief vaak in stedelijke woonmilieus.
- Er is in Westfriesland sprake van een toenemende aanwas vanuit de Metropoolregio Amsterdam. Niet direct vanuit Amsterdam zelf, maar als gevolg van het 'watervaleffect', met name vanuit de Zaanstreek en Waterland+. De schaarste lijkt als het ware op te schuiven.
- Sociale relaties zijn een belangrijk vestigingsmotief. Veel nieuwkomers hebben uit hun verleden binding met de regio. Daarnaast wordt de woonomgeving als aantrekkelijk ervaren. Een groot pluspunt is de goede prijs-kwaliteitverhouding in vergelijking met de Metropoolregio, terwijl deze toch goed bereikbaar is, zowel over de weg als per spoor.
- Uit de verhuisbewegingen blijkt een sterke onderlinge samenhang van de SED-gemeenten. De grootste kernen in deze gemeenten vormen in feite één aaneengesloten verstedelijkt gebied (met Enkhuizen als stedelijk woonmilieu en verder dorpse woonmilieus).
- Recent is de populariteit van de regio toegenomen en is een (binnenlands) vertrekoverschot omgeslagen in een vestigingsoverschot. Per saldo verhuizen veel mensen uit Purmerend en Zaanstad naar Hoorn en Medemblik.

#### Ontwikkeling kwantitatieve behoefte en bouwtempo

- Voor de periode 2017-2025 is een nettotoevoeging van 7.300 woningen nodig.
- Dit betekent een bouwtempo van 910 woningen per jaar. Uitgaande van een voortzetting van de gemiddelde sloop van de afgelopen jaren is een bouwtempo van 980 woningen per jaar nodig. In de periode 2012 t/m 2017 werden echter 520 woningen per jaar gerealiseerd. De plancapaciteit voor de periode 2018- 2025 biedt ruimte voor een bouwtempo van 790 woningen per jaar.
- Zowel ten opzichte van het bouwtempo van de afgelopen jaren als ten opzichte van de plancapaciteit is dus een versnelling van het bouwtempo nodig om de komende jaren in de woningbehoefte te kunnen voorzien.
- De toenemende populariteit van Westfriesland en het groeiende positieve saldo in de binnenlandse migratie maken het aannemelijk dat de behoefteprognoses in de nabije toekomst naar boven dienen te worden bijgesteld. Zeker als de samenstelling van de instroom in aanmerking wordt genomen: jonge stellen waarvan een deel waarschijnlijk de komende jaren kinderen zal krijgen.
- Als met voortvarende nieuwbouw voldoende woningen beschikbaar kunnen worden gesteld, is een toename van de instroom uit de Metropoolregio zeker kansrijk. Over het realisme van de totale aantallen in de propositie van Noord-Holland Noord, en het aandeel van Westfriesland hierin (16.000 extra woningen tot 2040), kunnen op basis van het woningmarktonderzoek geen harde uitspraken worden gedaan. Voor de korte termijn wijzen de indicatoren in het onderzoek in dezelfde richting. Een betekenisvolle eerste stap in de realisatie van deze extra aantallen tot 2025

is goed voor de regio Westfriesland (evenwichtige bevolkingsopbouw) en goed voor de woningzoekenden in de Metropoolregio.

- Voor een langere periode (2017-2040) is in de regio nog een behoefte aan nettotoevoeging van 9.900 woningen voorzien.

#### Match kwalitatieve behoefte en plannen

- Van de plancapaciteit is een aanzienlijk deel van de programmering nog niet vastgelegd en nog vrij invulbaar. Hierdoor is de vergelijking met de behoefte meer een eerste indicatie. Een vergelijking maakt wel duidelijk welke accenten van belang zijn bij een nadere programmering.
- Er is een aanzienlijke behoefte aan betaalbare koopwoningen tot € 185.000,- waarin de plancapaciteit maar in beperkte mate voorziet. Vooral de woningbehoefte van starters is de drijvende kracht achter het verwachte woningtekort in dit segment.
- Voor de hiernavolgende prijsklasse (€ 185.000,- tot € 250.000,-) lijkt bekende programmering in de plancapaciteit redelijk in evenwicht te zijn met de geraamde behoefte tot 2025, mits deze woningen voor 2025 gerealiseerd kunnen worden. Wanneer we rekening houden met de woonvoorkeur van de groeiende groep vestigers van buiten de regio is aanvullende programmering voor dit segment gewenst.
- Vanuit de markt wordt ervaren dat de vraagdruk in het algemeen heel groot is in het koopsegment € 220.000,- tot € 250.000,- waardoor met name startende huishoudens in de regio moeilijk een woning kunnen bemachtigen terwijl het voor de regio van belang is dat juist deze jonge huishoudens in de regio blijven. Op dit moment worden veel woningen verkocht voor € 15.000,- tot € 20.000,- boven de vraagprijs.
- Niet alleen jonge huishoudens zoeken in het segment tot € 250.000,- Ook senioren die kleiner willen wonen zoeken, in dit segment of in de huursector, een grondgebonden (senioren)woning met kleine tuin, berging, geschakeld. Er is hier een toenemende vraag maar nauwelijks aanbod van dit specifieke type.
- De totale behoefte aan sociale huurwoningen tot 2025 ramen we op ongeveer 1.550 woningen. De geprogrammeerde plancapaciteit voor sociale huur (1.230 woningen) zal dus volledig voor 2025 gerealiseerd dienen te worden. Als we rekening houden met compensatie van sloop (overwegend huurwoningen) zou de behoefte aan nieuwbouwwoningen sociale huur uitkomen op circa 2100 woningen. Er is dan nog een aanzienlijk programmering nodig tot 2025.
- De behoefte aan toevoeging van sociale huur manifesteert zich vooral in de gemeente Hoorn, en daarnaast ook in de gemeenten Medemblik en Stede Broec. In de overige gemeenten lijkt de bestaande voorraad aan sociale huurwoningen voldoende om de opgave op te vangen, mits de woningzoekenden die opteren voor betaalbare koop (€ 185.000,-), ook in dat segment terecht kunnen. Indien de markt niet in een aanzienlijke toevoeging in dit segment kan voorzien, zal een deel van de woningzoekenden uitwijken naar sociale huur, of dure (geliberaliseerde) huur.

# Hoofdstuk 3

## REGIONAAL WOONBELEID: AMBITIES EN UITVOERING

---

### 3.1 Huidig beleid en ambities

De ambities van Westfriesland zijn beschreven in verschillende documenten die relevant zijn voor het woonbeleid en het bouwprogramma. Het Pact van Westfriesland en de Regionale Woonvisie zijn belangrijke kaders. Ook is ten behoeve van de programmering een regionaal afwegingskader opgesteld. Met als actuele ontwikkeling de propositie voor woningbouw van Noord-Holland Noord (al eerder in dit rapport beschreven). In een afwegingskader zijn de beleidsambities vertaald in afwegingen bij de prioritering en invulling van plannen.

In dit hoofdstuk zijn de uitkomsten uit het onderzoek vertaald in een actualisering en concretisering van deze ambities. Ook is een doorkijk gegeven naar een de uitvoering. Welke stappen, acties en afspraken zijn nodig? En hoe kunnen partijen effectief samenwerken om de regionale woonopgave te realiseren?

Het heldere onderscheid in de woonopgaven dat in eerdere documenten is gemaakt (Westfriesse basis en Westfries vooruitdenken) is hierbij aangehouden. Ten slotte zijn de onderzoeksresultaten vertaald in een actuele koers en is een reflectie op het vigerende afwegingskader voor de programmering gegeven.

### 3.2 Westfriesse basis: passende woningen voor uw inwoners

#### 3.2.1 Hoeveel woningen?

Om in de behoefte van de Westfriezen te voorzien tot 2025 is vanaf 2017 een toevoeging van ruim 7.300 woningen nodig (910 woningen per jaar). Als we rekening houden met sloop komt dit neer op een nieuwbouwprogramma van ongeveer 7.850 woningen in 8 jaar (980 woningen per jaar).

In de plancapaciteit zijn voor de periode 2018 tot 2025 5.560 nieuwbouwwoningen opgenomen. Aangezien er in 2017 600 woningen zijn gebouwd, komt dit neer op een totale toevoeging van 6.160 nieuwbouwwoningen tot 2025. **Er resteert dan een tekort in plancapaciteit van 1.700 woningen tot 2025.** Deze extra plancapaciteit is nodig om in de woningbehoefte van Westfriesland te kunnen voorzien. Met name in de gemeenten Medemblik en Drechterland is op korte termijn extra plancapaciteit nodig (nieuwe plannen in Medemblik, naar voren halen bestaande plannen in Drechterland).

Het daadwerkelijke bouwtempo lag de afgelopen jaren veel lager: op gemiddeld 520 woningen per jaar in de periode 2012 t/m 2017. Ook binnen de plannen die er al zijn ligt het bouwtempo dus lager dan geraamd.

#### 3.2.2 Hoe de gewenste versnelling te realiseren?

Alle partijen willen een versnelling van de woningbouw en willen zich hier ook voor inzetten. Daarbij willen de partijen samen de huidige knelpunten in de lopende planrealisatie oplossen, samen met de

regio een realistisch beeld krijgen op de plancapaciteit en samen kijken waar mogelijkheden voor uitbreiding liggen. Gemeenten, corporaties, makelaars, beleggers en ontwikkelaars constateren bij de realisatie van de plannen de volgende knelpunten die om aandacht en oplossingen vragen:

- Financiële of economische belemmeringen bij ongeveer de helft van de plannen (ervaring van de deelnemers door de oogwaren heen) die tot 2025 volgens de planning zouden moeten worden gerealiseerd.
- Stijgende bouwkosten en daardoor stijgende prijzen waardoor het beoogde woningbouwprogramma niet kan worden gerealiseerd.
- Specifieke hogere bouwkosten die voortkomen uit de energietransitie (eerste gasloze vrijstaande woningen verkopen moeizaam).
- Capaciteit bouwers, toeleveranciers, schaarste materialen.
- Ambtelijke capaciteit gemeenten: afhandeling van vergunningen, bezwaren, regelingen et cetera.
- Cultuurverschil binnen gemeenten tussen beleidsmakers (meedenkers, maatwerk en flexibiliteit mogelijk) en uitvoerders/handhavers (gebrek aan urgentiegevoel, alleen maar focus op de regels zonder zich te verdiepen in het maatschappelijk belang).
- Vergunningverlening en de vertraging als gevolg van Habitatrictlijn<sup>3</sup>. Op dit terrein kan een stevig aanspreekpunt binnen de gemeente de gewenste duidelijkheid en snelheid bieden.
- Investeringscapaciteit corporaties en modernisering bestaande voorraad: zo geven corporaties aan dat verkoop nodig is om te kunnen blijven investeren in nieuwbouw. Ook kunnen starters op de koopmarkt profiteren van deze relatief betaalbare woningen.

### 3.2.3 Welke woningen/welke accenten?

In de kwalitatieve behoefte ligt er een sterk accent op een toevoeging van betaalbare woningen, zowel sociale huur (tot € 710,-) als betaalbare koop (tot € 185.000,-). Vooral omdat kwetsbare doelgroepen in aantal toenemen en in toenemende mate zelfstandig wonen, en vanwege de instroom van vergunninghouders, zijn er tot 2025 nog veel sociale huurwoningen nodig: ongeveer 1.610 woningen.

In de totale plancapaciteit tot 2040 zijn er nu zo'n 1.230 sociale huurwoningen voorzien. Het is dus èn nodig om plannen met sociale huur naar voren te halen èn om plancapaciteit voor minimaal 320 sociale huurwoningen toe te voegen. Minimaal, omdat sloop (indien het huidige tempo wordt doorgezet 70 woningen per jaar) doorgaans voornamelijk betrekking heeft op sociale huur, en deze nog niet in deze berekening is meegenomen. Wanneer hier wel rekening mee wordt gehouden is tot 2025 een extra plancapaciteit van 560 woningen nodig, waarmee de totale gewenste toevoeging aan sociale huur op 2.110 woningen uit zou komen.

Met deze extra nieuwbouw krijgen de corporaties in de regio de ruimte deels met verkoop hun investeringscapaciteit uit te bouwen en deels hun voorraad vernieuwen. Dat betekent:

- Gewenst aandeel sociale huur (vooral te bouwen door corporaties) in de totale nieuwbouwopgave voor de woningbehoefte van de Westfriezen (7.850 woningen): 20% à 25%.
- Ter vergelijking: in de bestaande voorraad (91.100 woningen) bedraagt het aandeel corporatiewoningen (voor het overgrote deel sociale huur) 24% (21.800 woningen). Daarmee blijft het aandeel sociale huurwoningen van corporaties in de totale woningvoorraad redelijk op peil.
- De extra plancapaciteit voor sociale huur is met name gewenst in Hoorn, Medemblik en in mindere mate ook in Stede Broec.

---

<sup>3</sup> De Habitatrictlijn richt zich op de instandhouding van de natuurlijke habitat en wilde flora en fauna. Over de richtlijn ontstaat regelmatig discussie: over het wel/niet voorkomen van beschermde soorten op bouwlocaties en het belang hiervan.

Hoe te voorzien in de aanzienlijke behoefte aan goedkope koopwoningen (tot € 185.000,-)? Als niet in voldoende mate deze behoefte wordt voorzien, bestaat de kans dat een deel van de starters om deze reden vertrekt uit de regio. Er zijn betaalbare systeembouwconcepten op de markt, maar deze spreken qua uitstraling niet bijzonder aan. Ook wordt dan toegevoegd in een segment waarvan er al veel staat in de regio. Corporaties geven aan dat verkoop van sociale huurwoningen voor starters interessant is. Zij zien dit als kans om hun voorraad te moderniseren (minder eengezinswoningen, meer seniorenwoningen). Dit betekent dan wel dat de nieuwbouwoopgave voor sociale huur verder toeneemt.

In de aanzienlijke vraagdruk in het segment in de prijsklasse € 185.000,- tot € 250.000,- kan qua bouwkosten en kwaliteit goed worden voorzien. Van belang is wel dat in de programmering beter wordt ingespeeld op de groeiende woonvraag van senioren: ook varianten van grondgebonden (senioren)woningen met kleine tuin, berging, geschakeld.

De aanzienlijke behoefte naar betaalbare rijtjeswoningen op de korte termijn kan dan ook deels gelezen worden als een vraag naar deze grondgebonden seniorenwoningen. Voor appartementen met lift is vooralsnog weinig interesse. De groep die hiervoor opteert (vooral senioren) kende in het recente verleden een beperkte verhuismobiliteit. Nu de woningmarkt verder aantrekt valt wel te verwachten dat deze groep makkelijker zal gaan verhuizen, omdat bijvoorbeeld de huidige koopwoning beter te verkopen valt.

In Hoorn zijn in de programmering al veel appartementen opgenomen (bijna 60% van het programma). De afzetbaarheid van dit segment vraagt aandacht. Appartementen met lift kunnen goed in de woningbehoefte van senioren kan worden voorzien mits van hoge kwaliteit (buitenruimte, bezonning) en gesitueerd op aantrekkelijke locaties, bij voorzieningen, bij het centrum of een andere gewilde woonplek in Hoorn. Mogelijk zijn aanvullende stimulerende maatregelen nodig die verhuizen voor senioren makkelijker maken.

Vooral in de overige gemeenten is het programma overwegend grondgebonden, en is het gewenst om binnen dit segment op de woningbehoefte van senioren in te spelen.

### **Bouwen voor behoefte op korte termijn versus toekomstbestendigheid op lange termijn**

In de regio wordt een spanningsveld tussen de korte en de lange termijn gezien. Nu zonder meer bouwen voor de actuele behoefte, met een groot aandeel rij- en hoekwoningen betekent: toevoegen van waar er al veel van is. Op langere termijn is hier minder behoefte aan en verschuift de vraag naar appartementen met lift en neemt de behoefte aan seniorenwoningen verder toe. Het is verstandig om voor 2025 al te anticiperen op deze verschuiving, door een aanzienlijk deel van de grondgebonden woningen zo te bouwen dat ze voor senioren geschikt zijn.

### **3.3 Westfriesvooruitdenken: 10.000 woningen erbij tot 2025**

De regio is in toenemende mate aantrekkelijk voor woningzoekenden van elders. Sterke pluspunten zijn de goede prijs-kwaliteitverhouding van de woningen, een goede bereikbaarheid, maar ook rust en een landelijke uitstraling. Dit verklaart de toenemende populariteit van de regio. Het ligt dan ook voor de hand dat Westfriesland een aandeel heeft in de propositie van Noord-Holland Noord (40.000 woningen erbij tot 2040). Er is nog geen onderverdeling gemaakt. Bij een evenredige verdeling, op basis van de door de provincie berekende woningbehoefte voor de regio's in Noord-Holland Noord, zou het aandeel voor Westfriesland uitkomen op de realisatie van circa 16.000 woningen extra tot 2040. Over het realisme van dit aantal kan op basis van het onderzoek geen harde uitspraak worden gedaan. Het toenemende vestigingssaldo uit de Zaanstad en Waterland (Purmerend), maakt het wel aannemelijk dat er behoefte is aan een substantiële extra bouwproductie in Westfriesland, om deze instroom op te kunnen vangen.

De 7 Westfriese gemeenten en ontwikkelaars, bouwers en corporaties in de regio zien de noodzaak om te zoeken naar aanvullende nieuwbouwlocaties om te voldoen aan de woningvraag van de Westfriezen en om een aantrekkelijke regio te blijven voor vestigers.

Om deze ambitie waar te maken wil de regio tot 2025 een geloofwaardige eerste stap zetten om de propositie te realiseren. Daartoe wil de regio de huidige nieuwbouwplanning vanaf 2017 (6.160 woningen, waarvan 600 gerealiseerd in 2017 en 5.560 nog te realiseren in 2018 tot 2025) uitbreiden tot minimaal 10.000 woningen in 2025. Dat betekent: **extra plannen voor circa 3.850 woningen tot 2025.**

De regiogemeenten en marktpartijen en corporaties in de regio realiseren zich dat het niet eenvoudig is om aanvullend specifieke plekken aan te wijzen voor nieuwbouw, maar hebben wel een aantal uitgangspunten benoemd voor de realisering van de nieuwbouw:

- Zet in op diversiteit in het bouwprogramma: nut de binnenstedelijke potentie van Hoorn uit (met naar voren halen plancapaciteit van vanaf 2025 op de grote locaties Pelmolendpad en Bangert Oosterpolder neemt de plancapaciteit tot 2025 met ruim 1.000 woningen toe). Ook in de overige steden en centrumdorpen is ruimte voor inbreiding en kan binnenstedelijke plancapaciteit naar voren worden gehaald (Enkhuizen).
- Bouw van grootschalige nieuwbouw rond OV-knooppunten (binnen een straal van 1.200 meter rond bestaande of nieuwe NS-stations) prioriteit geven.
- Maak gebruik van laaghangend fruit: voer bouwlocaties (bijvoorbeeld bij station Hoogkarspel), die tijdens de woningmarktcrisis uit de plancapaciteit zijn gehaald, weer op. Deze maken de meeste kans op uitvoering vóór 2025.
- Ga daarbij gemeentengrensoverschrijdend te werk en probeer samen met een plan te komen.
- Ga voor volume (massa) en kwaliteit (diversiteit, identiteit); bouw ook voor niches in de markt, zoals bijvoorbeeld kleinschalige nieuwbouw/versterken bouwlinten voor de lokale behoefte in kleinere dorpen (zoals CPO-project 12 woningen in lintdorp de Weere in Opmeer).
- Zet industriële bouwmethoden in en flexibele bouw (voor woningen waar nu veel behoefte aan is maar wellicht over 20 jaar niet meer).

### 3.3.1 Passende ruimtelijke strategie?

In het 'Pact van Westfriesland' wordt de gezamenlijke regionale ambitie om binnen vijf jaar tot de top 10 van meest aantrekkelijke regio's in Nederland te behoren, op verschillende terreinen uitgewerkt. Deze zijn onderling verbonden:

- Het wonen, voldoende woningen voor alle doelgroepen, kwaliteit en duurzaamheid.
- De economie: inzet op kansrijke sectoren: agri, health en leisure.
- Infrastructuur: de Westfrisiaweg verdubbeld en er mag sneller worden gereden.
- De Regionale Sociale Agenda: een inclusieve samenleving in de regio (waaronder langer zelfstandig thuis).

Vanuit dit onderzoek en de consultatie van betrokken partijen wordt de verwevenheid van wonen, economie en bereikbaarheid onderschreven (werk binnen de regio houden & creëren, hoger onderwijs, toerisme). Over de verwevenheid met de infrastructuur wordt opgemerkt dat met name ook de verbindingen met de Metropoolregio (spoor en snelweg) om aandacht vragen. De bereikbaarheid van Amsterdam wordt nu al kritisch. Een verslechterende bereikbaarheid moet geen reden worden voor een terugkeer naar de stad, als de woningmarkt zich op een gegeven moment weer meer gaat ontspannen. Een gezamenlijke profilering, samen met Purmerend en Zaanstad, profileren als A7-corridor, is nodig om dit vraagstuk goed op de agenda te krijgen, ook bij de provincie en het Rijk.

Voor het spoor geldt dat concentratie van de woningbouwopgave in binnensteden en bij OV-knooppunten (stations) ook iets vraagt van de capaciteit van de infrastructuur. Als referentie: zie het project hoogfrequent spoorvervoer op de corridor Amsterdam-Alkmaar, dat volgens planning in 2028 operationeel zal zijn.

In een goede ruimtelijke ordening ligt het primaat op binnenstedelijk bouwen. De ‘ladder voor duurzame verstedelijking’ verplicht tot een onderbouwing van de behoefte aan uitbreidingslocaties, waarbij aantoonbaar dient te zijn dat het potentieel in het bestaand stedelijk gebied voor woningbouw maximaal is benut. Daarbij gaat het niet om het volbouwen van stedelijk groen, maar om binnenstedelijke herstructurering en transformatie. We moeten ons daarbij wel beseffen dat planontwikkeling in bestaand stedelijk gebied langer duurt, en vaak ook duurder is dan bouwen op uitbreidingslocaties. Het is van belang om een realistisch realisatietempo voor binnenstedelijke plannen te bepalen.

Alleen binnenstedelijke plannen zijn niet voldoende om de woonambities van de regio te realiseren. Ook uitbreidingsplannen zijn nodig. Dit botst niet met een ‘goede ruimtelijke ordening’. Bij OV-knooppunten is voldoende plancapaciteit beschikbaar.

Door marktpartijen zijn de meerkosten van ‘energie neutraal en aardgasloos’ als knelpunt genoemd. Juist bij uitbreidingsplannen kunnen deze meerkosten beperkt blijven, of zelfs vermeden worden, omdat dit meteen in het ontwerp wordt geïntegreerd (geen aanleg aardgasnet nodig, schaalvoordelen warmte-koude opslag et cetera). Met een robuuste ontwikkeling bij OV-knooppunten wordt bovendien het draagvlak voor een frequentere spoorverbinding versterkt.

### 3.3.2 Proces/samenwerking partijen

- Lef nodig: ambtelijk en bestuurlijk.
- De provincie is bereid om mee te bewegen met de ambitie van de regio, mits de extra behoefte aantoonbaar is. “Als de behoefte aantoonbaar is legt de provincie niets in de weg.” De bal (bewijslast) ligt bij de regio. De bewijslast wordt geleverd met een snellere benutting van de bestaande plancapaciteit, in combinatie met een uitstekende afzetbaarheid.
- De provincie biedt aan om de regiogemeenten te ondersteunen met ambtelijke capaciteit.
- De aanwezigen hebben de intentie om regelmatig in regioverband af te stemmen over de voortgang van de bouwproductie en in een sfeer van onderling vertrouwen informatie te delen.
- Voor dit overleg verwachten zij dat de gemeenten het initiatief nemen, met een coördinerende ambtenaar van de gezamenlijke gemeenten als aanjager van de woningbouwproductie.
- Met woningcorporaties worden afspraken gemaakt over verkoop en transformatie.

### 3.4 Conclusies: actuele koers en aanpassing afwegingskader

De inzet voor de woningprogrammering is passend wonen voor de Westfriezen, een sterke en aantrekkelijke regio en een bijdrage aan het oplossen van het woningtekort in de Metropoolregio. Dat betekent:

- Tot 2025 is een plancapaciteit van 10.000 woningen noodzakelijk.
- De huidige regionale plancapaciteit van ruim 6.000 woningen dient hiervoor op korte termijn met bijna 4.000 woningen toe te nemen.
- Om deze aantallen te halen dient de huidige jaarlijkse bouwproductie (anno 2017) te verdubbelen.
- De programmering dient betaalbaar te zijn, zowel voor de Westfriezen als de nieuwkomers. Dat betekent:

- een aandeel sociale huurwoningen van 20% tot 25%: uitvoering van de bestaande plancapaciteit sociale huur voor 2015 plus een toevoeging van 320 tot 880 huurwoningen aan de plannen
- bij de invulling van zachte plannen en de toevoeging van nieuwe plannen een accent op het prijssegment tot € 250.000,-, en waar mogelijk ook koopwoningen realiseren met een v.o.n. koopsom onder € 200.000,-.

Dit vraagt om een stimulerend en ontwikkelingsgericht afwegingskader voor nieuwe plannen. In 2017 heeft de regio Westfriesland een afwegingskader wonen opgesteld. Met dit afwegingskader geeft de regio invulling aan de regionale ambitie en maakt hierbij een zorgvuldige afweging van bouwplannen. De uitgangspunten van de ladder voor duurzame verstedelijking vormen hiervoor de basis.

De planafweging betreft de invulling van zachte plannen en het ontwikkeling van nieuwe plannen. Deze dienen te voldoen aan de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Aangaande de kwantiteit zien we dat momenteel afremmen niet nodig is. Dat zou contraproductief werken. Er is juist een versnelling gewenst. Het afwegingskader dient dan als richtsnoer voor een hoogwaardige kwaliteit en een goede ruimtelijke ordening.

Voor de kwantitatieve toetsing betekent dat:

- Zolang de plancapaciteit tot 2025 minder dan 10.000 woningen bevat wordt er afgezien van een kwantitatief plafond.
- In het afwegingskader is sprake van randtotalen per gemeente. In het licht van de uitdaging voor de regio is dit afwegingscriterium niet erg behulpzaam. Het is prima als de ene gemeente op korte termijn meer in kan springen op realisatie van de opgave dan de andere. De gemeenten gaan als volwassenen met elkaar om en stemmen in goed onderling overleg af hoe zij met de invulling van zachte plannen en de ontwikkeling van nieuwe plannen aan de regionale opgave en ambitie kunnen voldoen.

Voor de kwalitatieve toetsing betekent dat:

- Het accent ligt op binnenstedelijk bouwen en ook van de nieuwe plannen zal zo veel mogelijk binnenstedelijk moeten worden gerealiseerd. We weten ook dat voor de realisatie bijna 4.000 woningen extra de binnenstedelijke capaciteit niet toereikend zal zijn, ook omdat het lastiger is om binnenstedelijk tempo te maken en de woningproductie tot 2025 sterk op te voeren. Om voldoende tempo te bereiken dient daar bij de toetsing van uitbreidingslocaties op eventuele binnenstedelijke alternatieven rekening gehouden te worden met een realistisch realisatietempo van binnenstedelijke plannen. Hierbij wordt dan rekening gehouden met veel voorkomende factoren die de ontwikkelingstijd langer maken, zoals sloop en bodemsanering, oplossingen voor parkeren, zorgvuldig met omwonenden, eventuele bezwaarprocedures et cetera.
- Voor grootschalige uitbreidingslocaties (nieuwe plannen) wordt, zoals ook in de propositie is gesteld, ingezet op ontwikkeling in de buurt van OV-knooppunten (stations)<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Zie het overzicht van OV-knooppunten in Westfriesland in het afwegingskader, p 11.



# Hoofdstuk 4

## HOE ZIET DE REGIO

## WESTFRIESLAND ERUIT?

De handvatten voor de realisatie van de beleidsambities zijn afgeleid uit de onderzoeksresultaten. Onderzocht is wat de regio kenmerkt en wat de belangrijkste ontwikkelingen zijn. In dit hoofdstuk is beschreven hoe de regionale woningmarkt er nu uit ziet. In het volgende hoofdstuk is beschreven hoe de woningmarkt zich naar verwachting zal ontwikkelen.

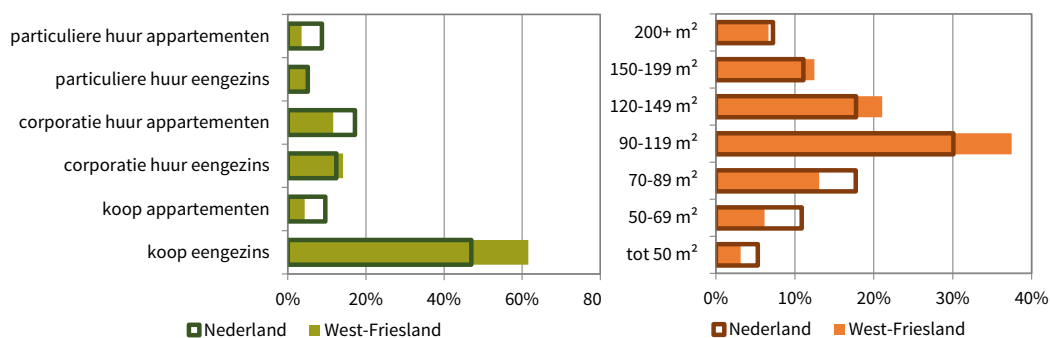
Dit hoofdstuk geeft u inzicht in de samenstelling van de woningvoorraad, de huishoudens in Westfriesland en hun woonwensen en in de positie van de regio ten opzichte van andere regio's.

### 4.1 De woningvoorraad

#### 4.1.1 Woningen naar type, eigendom en oppervlakte: typisch landelijke regio

Op 1 januari 2018 kende Westfriesland volgens het CBS 91.635 woningen. Deze woningvoorraad is niet gemiddeld voor de Nederlandse woningmarkt, maar wel voor een landelijke regio: er zijn relatief veel koopeengezinswoningen (62% om 47% landelijk) en relatief weinig appartementen (19% om 36% landelijk).

**Figuur 4-1 Woningvoorraad Westfriesland, 2017**



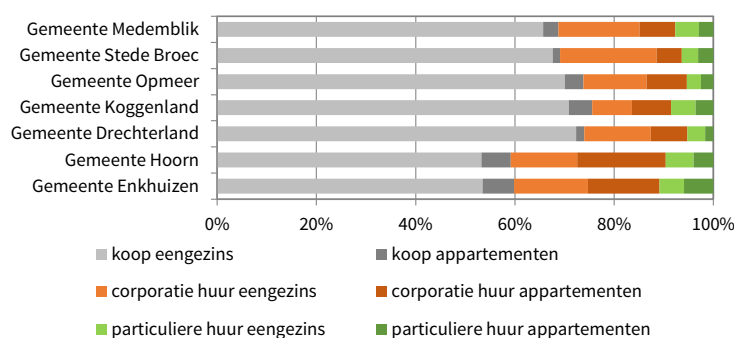
Bron: SysWov, gemeenten Opmeer en Koggenland, bewerking Atrivé

Daardoor bestaat de voorraad in Westfriesland ook uit relatief weinig kleine woningen en juist veel middelgrote woningen (Figuur 4-1). Veel woningen zijn gebouwd in de jaren 70, 80 en 90. De regio kent relatief weinig oude woningen die gebouwd zijn voor 1970. Westfriesland kent relatief weinig leegstand en het aandeel corporatiewoningen is ook relatief klein.

#### 4.1.2 Stedelijk karakter Hoorn en Enkhuizen in landelijke regio

Westfriesland is echter geen homogene regio qua woningvoorraad. Binnen de regio zijn er verschillen tussen de gemeenten waar te nemen. Hoorn en Enkhuizen hebben duidelijk een meer stedelijk karakter dan de andere gemeenten. En hebben hierdoor een kleiner aandeel koopeengezinswoningen en meer (huur)appartementen. Ook kennen deze gemeenten relatief meer kleinere woningen en relatief veel corporatiebezit. Opmeer en Koggenland daarentegen kennen als exponent van de gemeenten met een meer landelijk karakter een zeer groot aandeel koopeengezinswoningen. Dit zijn ook de gemeenten die nog een gemeentelijk woningbedrijf kennen (Figuur 4-2).

**Figuur 4-2 Woningvoorraad Westfriesland naar eigendom en woningtype, 2017**



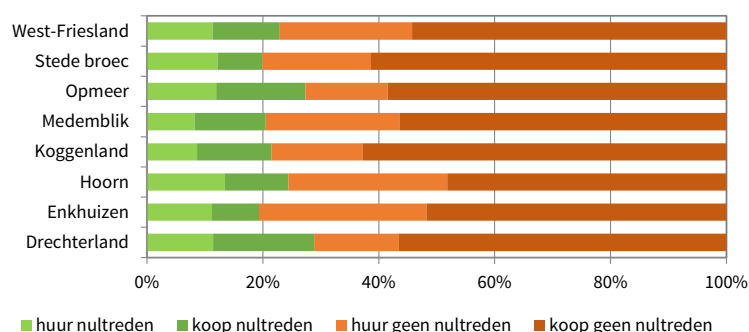
Bron: SysWov, gemeenten Opmeer en Koggenland, bewerking Atrivé

#### 4.1.3 Bijna een kwart geschikt voor mensen met functiebeperkingen

Om een beeld te krijgen in hoeverre de woningvoorraad in Westfriesland geschikt is voor mensen met functiebeperkingen is in de enquête gevraagd in hoeverre de woning van de respondent zonder traptreden te bereiken is en of alle primaire voorzieningen in de woning gelijkvloers liggen. Hieruit blijkt dat 23% van de voorraad uit dergelijke 'nultredenwoningen' bestaat, waarvan de helft in de huur- en de helft in de koopsector valt. In absolute zin gaat het om circa 20.800 woningen (Figuur 4-3).

Als we het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder als globale indicatie nemen voor het aantal mensen met een functiebeperking (een deel van hen heeft nog geen beperkingen, anderzijds zijn er jongere huishoudens die wel met beperkingen te maken hebben) dan is er een behoefte van circa 10.600 geschikte woningen. Er is dus ruimschoots voldoende voorraad. Wel verdient de match aandacht. Van de 75+-huishoudens woont slechts de helft in een nultredenwoning. Zij wonen wel vaker in nultredenwoningen dan jongere huishoudens. Naast ouderen, zijn het ook vaak alleenstaanden die in een nultredenwoning wonen.

**Figuur 4-3 Woningvoorraad Westfriesland naar nultreden en eigendom, 2018**



Bron: Enquête Atrivé

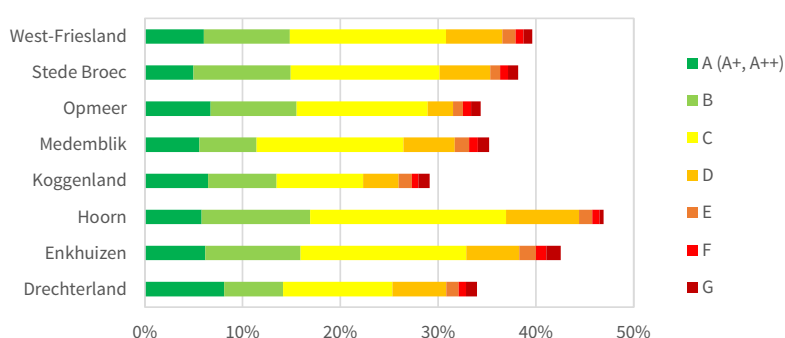
De gemeente Hoorn kent relatief de meeste nultredenwoningen in de huursector. Drechterland en Opmeer laten juist een grote voorraad aan nultredenwoningen in de koopsector zien. Deze gemeenten kennen dan ook in totaal relatief gezien de meeste nultredenwoningen: een kwart van de voorraad.

#### 4.1.4 Duurzaamheid voorraad: Koggenland en Opmeer beste energieprestatie

Ongeveer 40% van de woningvoorraad in Westfriesland beschikt over een geregistreerd energielabel. Hieruit blijkt dat 37% van de geregistreerde woningen over een label A of B beschikt (= circa 15% van de voorraad). Daarmee is de aldus geregistreerde energieprestatie van de woningvoorraad in Westfriesland iets beter dan het landelijke gemiddelde, waar 28% van de geregistreerde labels een score A of B<sup>5</sup> kennen.

Doordat zo'n groot deel van de voorraad nog geen geregistreerd label kent is het moeilijk om alleen op basis van deze data uitspraken te doen over de energieprestatie van de voorraad (Figuur 4-4).

**Figuur 4-4 Geregistreerde energielabels Westfriesland 2018**



Bron: Klimaatmonitor

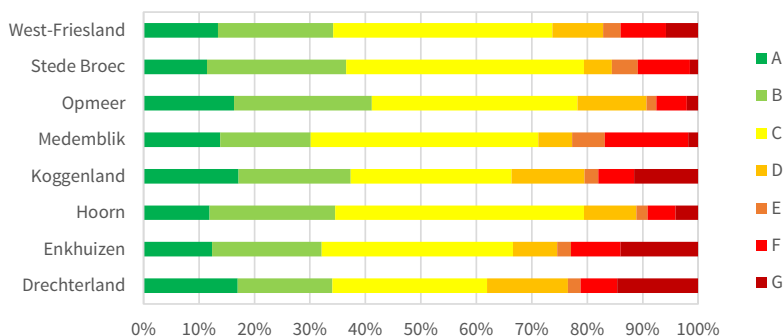
Daarom zijn in onderstaande figuur de geregistreerde labels aangevuld met voorlopige labels gebaseerd op het woningtype en bouwjaar van de woning. Deze geven een indicatie van de energieprestatie van het onbekende deel van de voorraad.

Uit deze figuur komt naar voren dat 34% van de voorraad voldoet aan label A of B, 49% aan label C of D en 17% aan label E, F of G. Opmeer en Hoorn kennen de minste woningen met een slechte

<sup>5</sup> Ministerie van BZK: Staat van de woningmarkt 2017.

energieprestatie. Enkhuizen de meeste. Enkhuizen heeft ook van alle gemeente relatief de oudste woningvoorraad (Figuur 4-5).

**Figuur 4-5 Geregistreerde en voorlopige energielabels Westfriesland 2018**



Bron: *Energielabelatlas.nl*

De landelijke gemeenten zoals Opmeer en Koggenland kennen relatief de meeste energiezuinige woningen. De meer stedelijke gemeenten Medemblik, Hoorn en Enkhuizen juist iets minder.

Uit de enquête blijkt dat 55% van de huishoudens bereid is om te investeren in duurzaamheidsmaatregelen. Wel stelt 41% de voorwaarde dat de investering terugverdiend moet worden. 75-plussers zijn het minst bereid te investeren. Ook is gevraagd aan welke maatregelen men denkt. Er springt één maatregel bovenuit: zonnepanelen. 71% van de huishoudens die willen investeren, heeft belangstelling voor zonnepanelen. Onder gezinnen is dat zelfs 80%. Op de tweede plaats komt de gasloze woning (24%) en de warmtepomp. De gasloze woning is vooral in trek bij de alleenstaanden, de warmtepomp vooral bij gezinnen.

#### 4.1.5 Recente ontwikkeling woningvoorraad

De woningvoorraad is de afgelopen zes jaar met een kleine 5.000 woningen toegenomen. Een toename van 5,8%. Daarmee lag de groei van de woningvoorraad in Westfriesland boven het landelijk (4,8%) en provinciaal gemiddelde (5,2%). Na een dieptepunt in 2013 neemt de nieuwbouw weer gestaag toe tot zo'n 600 nieuwbouwwoningen vorig jaar. Toch lag in 2017 de nieuwbouwproductie in Westfriesland met 0,66% van de voorraad aanmerkelijk lager dan gemiddeld in Noord-Holland (0,84%) en Nederland (0,82%). De sterkere toename van de voorraad dankt Westfriesland met name aan de beperkte 'sloop' en 'overige onttrekkingen' aan de voorraad.

Uit **Figuur 4-6** valt ook het hoge aantal 'overige toevoegingen' in 2013 op. Op Opmeer en Stede Broec na laten alle gemeenten een opmerkelijk hoog aantal 'overige toevoegingen' zien in 2013. Met name in Medemblik waar dat jaar sprake was van 545 'overige toevoegingen'. Overigens zien we ook landelijk in 2013 een piek in 'overige toevoegingen'. Wellicht heeft dit te maken met het feit dat de crisis op de woningmarkt op dat moment op haar dieptepunt zat en dat 'overige toevoegingen' de afname in de nieuwbouw moesten opvangen (Figuur 4-6).

**Figuur 4-6 Ontwikkeling woningvoorraad Westfriesland 2012-2017**

	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Beginstand voorraad	86.657	87.534	89.283	89.898	90.499	91.089
Nieuwbouw	520	330	591	594	460	602
Overige toevoeging	175	1.477	224	140	237	146
Sloop	69	119	40	75	47	56
Overige onttrekking	39	50	140	40	72	143
Correctie	290	111	-20	-18	12	-3
Saldo voorraad	877	1.749	615	601	590	546
Eindstand voorraad	87.534	89.283	89.898	90.499	91.089	91.635

Bron: CBS-statline

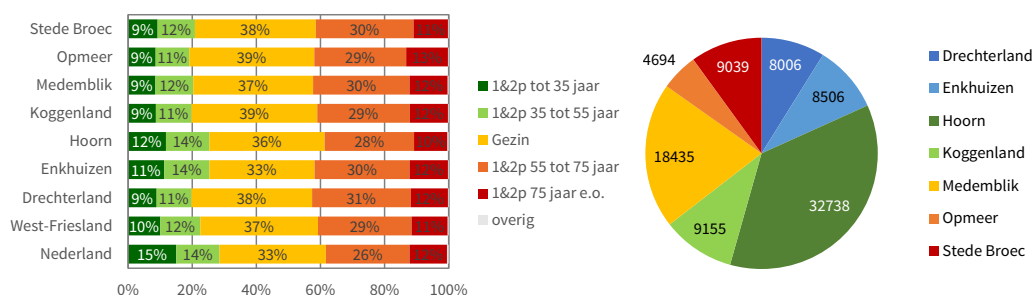
## 4.2 Huishoudens en woonsituatie

### 4.2.1 Samenstelling huishoudens en bevolking en woonsituatie

Het aandeel kleine jonge huishoudens tot 35 jaar is in Westfriesland met 10% ondervertegenwoordigd, terwijl de aandelen gezinnen (37%) en 'empty nesters'<sup>6</sup> (29%) juist oververtegenwoordigd zijn. Met name in de gemeente Drechterland en Opmeer is dit het geval. Dit is niet ongebruikelijk voor landelijke regio's.

Hoorn is met 32.700 huishoudens veruit de grootste gemeente in de regio, gevolgd door Medemblik met 18.400 huishoudens. Opmeer kent met 4.700 de minste huishoudens (Figuur 4-7).

**Figuur 4-7 Huishoudenssamenstelling Westfriesland naar leeftijd, type en gemeente, 2017**



Bron: CBS-Statline

Volgens de enquête wonen alle leeftijdsgroepen in Westfriesland met name in een koopeengezinswoning (51%). Eenpersoonshuishoudens wonen relatief het vaakste in een corporatiewoning. Bijna de helft van de eenpersoonshuishoudens huurt bij een corporatie. Alleenstaanden zijn met name oververtegenwoordigd in huurappartementen. Gezinnen juist in koop eengezinswoningen.

Wat betreft het woningtype wonen de meeste huishoudens in Westfriesland in een rij- of hoekwoning (36%). Dit geldt niet voor de 75-plussers. Die wonen relatief ook vaak in een vrijstaande woning of in een appartement met lift. Met name gezinnen en huishoudens van 55 jaar of ouder wonen relatief vaak in tweekappers en vrijstaande woningen. Al wonen de meeste gezinnen gewoon in een rijtjeswoning.

<sup>6</sup> Een en tweepersoonshuishoudens in de leeftijd van 55 tot 75 jaar.

## 4.2.2 Verhuishwensen en doelgroepen

### Starters

Uit de enquête blijkt dat met name thuiswonenden vanaf 18 jaar concreet verhuiscapabel (wil beslist verhuizen of wil wel verhuizen maar kan niet, samen 61%)<sup>7</sup> zijn. De bijna 11.000 verhuiscapabele thuiswonenden vormen meer dan een derde van het totaal van 28.500 verhuiscapablen in de regio. Zij zijn ook de groep verhuiscapablen die zowel relatief als absoluut het meeste buiten de regio zoekt (15%). Toch wil ook van alle thuiswonenden een grote meerderheid in de regio blijven (85%). Ruim de helft van de starters zoekt een koopwoning en een kleine helft een huurwoning. De potentiële kopers opteren merendeels voor een grondgebonden woning tot maximaal € 250.000,-. De potentiële huurders geven overwegend de voorkeur voor een appartement in de sociale sector (huur tot € 710,-). Voor starters zijn kluswoningen interessanter dan CPO. Circa 28% heeft belangstelling voor een kluswoning en 12% voor een CPO-project.

### Gezinnen

Van de gezinnen is 19% concreet verhuiscapabel: circa 6.500 huishoudens. Zij opteren in overgrote mate voor een woning in de regio (92%). Vooral koop (65%) en met een voorkeur voor het wat luxere en duurere segment, met relatief veel interesse voor een (half)vrijstaande woning (52% van alle verhuiscapabele gezinnen, inclusief degenen die misschien willen verhuizen).

Ook gezinnen met verhuisplannen hebben deels interesse in een kluswoning (15%) en ook in CPO (14%). Van alle doelgroepen is in Westfriesland de interesse van gezinnen in CPO het grootst. Ook hebben zij, meer dan andere doelgroepen, interesse in een eigen bouwkegel. Deze interesse is met 8% kleiner dan de belangstelling voor CPO.

### Ouderen

Ouderen boven 75 jaar zijn volgens de enquête het minst verhuiscapabel. Slechts 7% is concreet verhuiscapabel, waarvan 5% aangeeft wel te willen verhuizen, maar dat niet te kunnen realiseren. Naast de huishoudens met een concrete verhuishwens is er een aanzienlijke groep die eventueel wil verhuizen (37%). 75+-huishoudens willen nagenoeg allemaal in Westfriesland blijven (96% van alle verhuiscapablen), maar opteren wel relatief vaak voor een stedelijke omgeving (37% van alle verhuiscapablen). Men opteert overwegend voor een huurappartement (met lift), meestal met een huur onder de liberalisatiegrens (€ 710,-). Er is, meer dan bij andere doelgroepen, een zekere interesse in dure huur boven de liberalisatiegrens, maar deze blijft beperkt (12% van alle verhuiscapablen).

### Nieuwkomers van buiten de regio

Volgens de enquête zijn de afgelopen 2 jaar circa 13.500 huishoudens verhuisd. Dat is ongeveer 15% van alle huishoudens in Westfriesland. Daarvan is 11,3% verhuisd binnen de regio en bestaat 3,4% uit nieuwkomers. Absoluut komt dit overeen met circa 3.100 huishoudens.

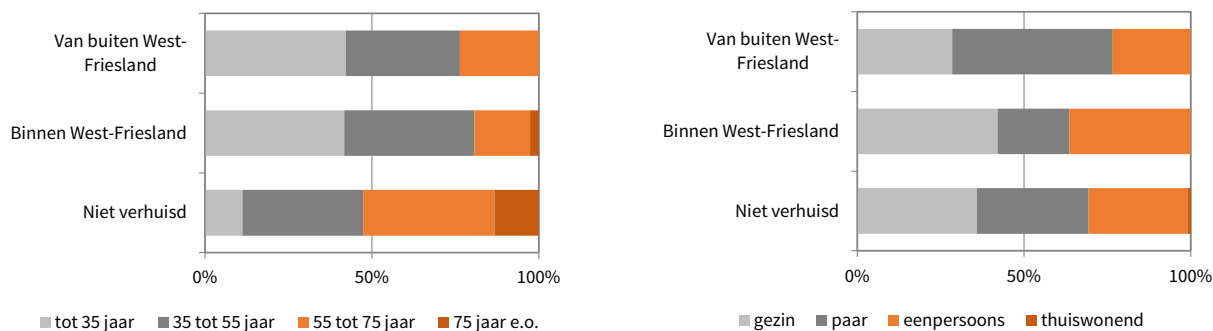
Wie zijn deze nieuwkomers? Dat blijken vaak jonge huishoudens tot 35 jaar te zijn. Ruim 40% valt in deze leeftijdsklasse. Dit geldt echter ook voor de verhuisde huishoudens binnen de regio. In vergelijking met binnen de regio bestaan deze jonge nieuwkomers vooral uit de leeftijd 25 tot 35 jaar.

---

<sup>7</sup> Dit lijkt relatief hoog. Op basis van het WoON2015 blijkt dat landelijk 32% van deze groep concrete verhuisplannen heeft. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat de woningmarkt sinds 2015 flink veranderd is. Ook kan het zijn dat er in de enquête sprake is van een hoge non-respons van thuiswonenden zonder verhuisplannen.

En nauwelijks tot 25 jaar. Ook bestaan de nieuwkomers opvallend vaak uit paren en veel minder vaak uit eenpersoonshuishoudens of gezinnen (Figuur 4-8).

**Figuur 4-8** Recent verhuisde huishoudens in Westfriesland naar herkomst, leeftijd en type

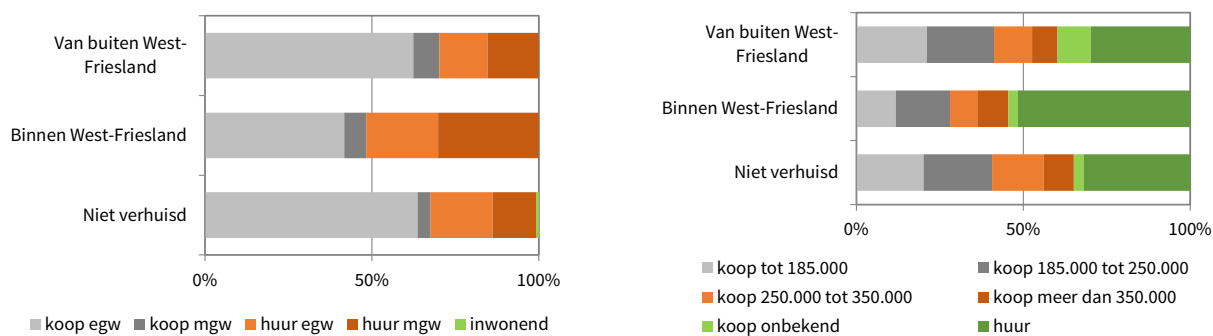


Bron: Enquête 2018

Men blijkt, zowel relatief als absoluut, met name in betaalbare koopeengezinswoningen terecht te zijn gekomen. Zeker in vergelijking tot verhuizers binnen de regio, zijn nieuwkomers vooral terechtgekomen in koopwoningen tot € 250.000,- (41% om 28%). Ook in middeldure koopwoningen zijn nieuwkomers relatief gezien oververtegenwoordigd ten opzichte van verhuizers binnen de regio (11% om 8%).

Nieuwkomers komen veel vaker dan verhuizers binnen de regio uit een appartement. Ze zijn dus op zoek naar iets groters. Nieuwkomers zijn, in tegenstelling tot verhuizers binnen de regio nauwelijks starters (Figuur 4-9).

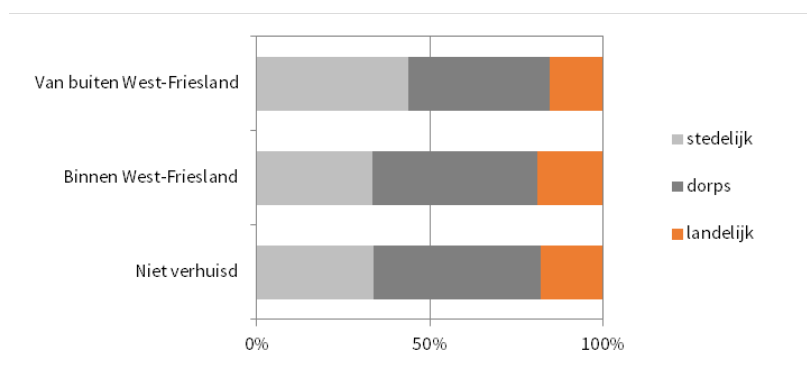
**Figuur 4-9** Recent verhuisde huishoudens naar herkomst, woningtype en prijssegment



Bron: Enquête 2018

Nieuwkomers vestigen zich relatief vaak in een stedelijk woonmilieu (44%) ten opzichte van de niet-verhuisden en de recent binnen Westfriesland verhuisden, en relatief weinig in een landelijk woonmilieu (15%). Zie Figuur 4-10.

**Figuur 4-10** Recent verhuisde huishoudens naar woonmilieu



Bron: Enquête 2018

Sociale relaties (dichter bij familie en vrienden wonen) staan bovenaan als belangrijkste verhuismotief van ‘nieuwkomers’. Een deel van hen is afkomstig uit de regio en verhuist er, na bijvoorbeeld afronding van een studie elders, weer naar terug. Uit het verdiepende gesprek met nieuwkomers blijkt dat niet alleen de sociale relaties, maar ook de mentaliteit van de inwoners aanspreekt en vertrouwd is. Trefwoorden zijn: vertrouwd, nuchter, direct, harde werkers, gezellig, vriendelijk (niet stug).

Belangrijke motieven zijn ook de prijs-kwaliteitverhouding van de woningen (betaalbaar en niet alleen ten opzichte van Amsterdam, maar ook van Haarlem) en de aantrekkelijke woonomgeving. Als men meerdere antwoorden mag geven, is de aantrekkelijke woonomgeving het meest genoemde verhuismotief van de nieuwkomers, gevolgd door dichterbij familie en persoonlijke omstandigheden. Dat laatste is met name door jonge huishoudens genoemd, het eerste motief door empty nesters (55 tot 75 jaar). Pas op de vierde en vijfde plaats komen woninggerelateerde motieven (Figuur 4-11).

Echter, in het lijstje van belangrijkste verhuismotieven blijkt de woonomgeving niet doorslaggevend te zijn geweest, maar de persoonlijke omstandigheden en dichterbij familie. De gunstige prijs-kwaliteitverhouding wordt door 15% als belangrijkste motief genoemd. Als je de beide woninggerelateerde motieven (prijs/kwaliteit en beschikbare aanbod) samenneemt, dan komen deze met 25% zelfs op de tweede plaats (Figuur 4-12).

**Figuur 4-11** Alle verhuismotieven voor huishoudens van buiten (multiple respons)

	tot 35 jaar	35 tot 55 jaar	55 tot 75 jaar	Totaal
Aantrekkelijke woonomgeving	36%	47%	45%	42%
Familie en vrienden	24%	38%	57%	37%
Persoonlijke omstandigheden	53%	20%	17%	33%
Beschikbare woningaanbod	18%	38%	44%	31%
Prijs/kwaliteit woningaanbod	29%	35%	25%	30%
Andere motieven	21%	9%	12%	15%
Werk	17%	12%	3%	12%
Financiële redenen	13%	0%	6%	7%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: Enquête 2018 (enquête bevat geen recent verhuisde huishoudens van 75+ van buiten de regio)



**Figuur 4-12** Belangrijkste verhuismotieven voor huishoudens van buiten

	tot 35 jaar	35 tot 55 jaar	55 tot 75 jaar	Totaal
Familie en vrienden	17%	26%	41%	26%
Persoonlijke omstandigheden	27%	17%	9%	19%
Prijs/kwaliteit woningaanbod	14%	17%	12%	15%
Andere motieven	16%	9%	6%	11%
Beschikbare woningaanbod	4%	15%	13%	10%
Aantrekkelijke woonomgeving	8%	8%	15%	10%
Werk	13%	8%	0%	8%
Financiële redenen	2%	0%	4%	2%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: Enquête 2018 (enquête bevat geen recent verhuisde huishoudens van 75+ van buiten de regio)

In het verdiepende gesprek met nieuwkomers lag iets meer accent op de woonomgeving dan op verhuismotief. Ook illustreren de uitspraken van nieuwkomers de interactie van de verschillende verhuismotieven:

*“Gevoel: je komt van je werk af en je rijdt je straatje in, naar einde van de wereld. Eigen plekje. Buitenleven belangrijkste reden. We waren relatief veel binnen. Je merkt dat je veel meer naar buiten gaat. Kinderen ook. Geboren en getogen in de regio.”*

*Afkomstig uit Den Helder en werkzaam als zelfstandige in het hele land. Den Helder had wel een erg lange reistijd. Deze omgeving is veel beter bereikbaar (centraler), maar niet zo druk en duur als de Randstad: “Als we in de woonkamer zitten kijken we zo naar buiten. Hier zijn we voor gevallen. Van tekening gekocht. Van de 4 huizen heeft oudste zoon er ook eentje gekocht. Gewoon elke dag vakantie”.*

*Is uit de regio afkomstig. Studeerde in Tilburg en is weer teruggekomen. Vriend komt uit Hoorn: “Ik houd van oude dingen zoals houten vloer. We wonen nu 2 jaar samen. We wilden allebei graag in binnenstad wonen. Alles op loopafstand en dichtbij. Uitgaan, kroegen, terras. Hiervoor op de Westerdijk gewoond, daar geen tuin. Gelukkig dat we weer naar buiten kunnen. Liever niet in nieuwbouw waar alles hetzelfde is.*

#### 4.2.3 Woningbehoefte kwetsbare doelgroepen

Ook kwetsbare doelgroepen hebben een woningbehoefte. Een concreet gevolg van het veranderende zorglandschap is de extramuralisering van ouderen en zorgbehoevenden. Met de woonzorgplanner zijn op gemeentelijk en regionaal niveau de omvang, samenstelling en vraag naar intramurale en extramurale woonvormen nu en in de toekomst voor de volgende doelgroepen bepaald: mensen met een somatische of psychogeriatrische aandoening, mensen met een verstandelijke, zintuiglijke of lichamelijke beperking en mensen met een psychische stoornis. De diversiteit van de kwetsbare doelgroepen resulteert in een diversiteit aan woningbehoeftes.

##### Mensen met somatische aandoeningen

Zorg en behandeling bij een chronische lichamelijke aandoening, zoals de ziekte van Parkinson, een chronische longziekte of een beroerte, heet ook wel somatische zorg. Momenteel zijn er 1.350 mensen in Westfriesland met een somatische aandoening, waarvan er 760 behoefte hebben aan een zelfstandige woning. Het huidige aanbod aan woningen in Westfriesland voor deze doelgroep kan ruimschoots in de geraamde woningbehoefte voorzien. Ouderen die met een somatische

aandoening zelfstandig wonen, hebben diverse behoeften. Daarbij is er vooral behoefte aan de beschikbaarheid van onplanbare zorg, ontmoetingsplekken, een gemengde bevolking met zowel jong als oud, nabije voorzieningen door een beperkte actieradius en betaalbare koop en huur.

### **Mensen met psychogeriatrische aandoeningen**

Momenteel zijn er in Westfriesland 1.010 mensen met een psychogeriatrische aandoening, zoals de ziekte van Alzheimer. In de verpleeghuizen zien de zorgaanbieders dat “de mensen steeds zwaarder binnenkomen”. Dat betekent dat ze lang thuis blijven wonen met een psychogeriatrische aandoening, zoals dementie. 290 mensen hebben behoefte aan zelfstandig wonen. Het huidige aanbod is in theorie onvoldoende om in deze behoefte te kunnen voorzien. Dat betekent dat er een kans is dat deze doelgroep momenteel niet optimaal woont in Westfriesland. Een ander beeld van hen is, dat de verpleeghuiszorg iets te voortvarend is afgebouwd. Ook de behoefte aan intramurale woonvormen neemt weer toe. Daarnaast zien we uit eerder onderzoek in Hoorn de behoefte naar kleinschalige woongroepen, zoals Hart van Zwaag.

### **Mensen met verstandelijke en/of lichamelijke beperkingen**

De regio Westfriesland heeft een aanzienlijke groep met lichamelijke of verstandelijke beperkingen (2.300 mensen). Hiervan hebben er 850 behoefte aan een zelfstandige woning. Door een stijgende levensverwachting is er een groeiende behoefte naar woonvormen (sociale huur) voor oudere mensen met een verstandelijke handicap. De aanbieders van ondersteuning voor mensen met een verstandelijke geven aan dat mensen willen wonen in een reguliere woonwijk. Voor mensen met een lichamelijke beperking geldt dat de vraag van mensen met ‘Niet Aangeboren Hersenletsel’ toeneemt. Er is behoefte aan een specifieke woonvorm gericht op NAH, maar die kan alleen in combinatie met bijvoorbeeld ouderenzorg gerealiseerd worden in verband met de benodigde omvang voor nachtzorg. Ook voor deze doelgroep geldt dat het huidige aanbod in theorie onvoldoende is om in deze behoefte aan zelfstandige woonruimte te kunnen voorzien. Ook een deel van deze doelgroep woont waarschijnlijk momenteel niet optimaal in Westfriesland.

### **Mensen met een psychische stoornis**

Momenteel hebben circa 1.050 mensen in Westfriesland een psychische stoornis. Aanbieders zien voor deze doelgroep een ontwikkeling naar een gedifferentieerdere en kleinschaliger behoefte. Er is behoefte aan kleine zelfstandige sociale huurwoningen met een goede zorginfrastructuur. Als gevolg van een uitstroom uit beschermd wonen, neemt de behoefte aan zelfstandige woningen toe (in 2017 hebben 140 mensen een indicatie voor intramuraal verblijf en zijn 910 mensen aangewezen op een vorm van zelfstandig wonen). De behoefte voor de doelgroep is:

- Kleine, goedkope, zelfstandige woningen zoals studio's en appartementjes met eigen sanitair en keuken.
- Wooncirkels (in pilotfase in Hoorn).
- Geclusterde woningen met een huismeester.
- Doorstroomhuizen ter overbrugging van wachttijd.
- Geschikte woningen voor uitstroom tienermoeders.
- De constructie van een ‘omklapwoning’ wordt erg geschikt geacht voor deel van de doelgroep: de zorgaanbieder huurt de woning voor een jaar en daarna klapt deze om op naam van de huurder.
- Voor een deel van doelgroep MO: prikkelarme omgeving, flexibele units.
- Oudere verslaafden: specifieke woonvorm zoals Woodstock Den Haag.

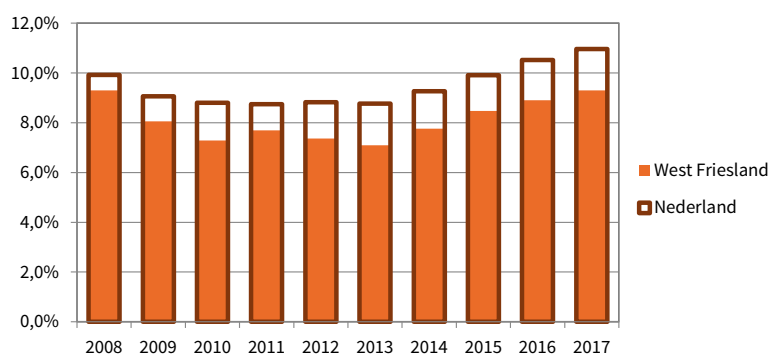
Housing first: voor deel Maatschappelijke opvang en voor uitstroom jeugd: “een eigen stekkie, overzichtelijk, oefenen en gewoon kunnen zijn”.

## 4.3 Positionering Westfriesland

### 4.3.1 Verhuisbewegingen + verhuismotieven (binnen de regio versus nieuwkomers)

Westfriesland kent volgens het CBS met 8,3% een lagere verhuismobiliteit dan de COROP-regio Kop van Noord-Holland (8,6%) en Nederland (9,9%). Met name binnen de gemeenten wordt in Westfriesland relatief weinig verhuisd (Figuur 4-13). Jongeren tussen 20 en 30 jaar verhuizen normaal gesproken veel. Hoe ouder men wordt, hoe minder men verhuist. De bevolkingsopbouw in Westfriesland kent relatief veel inwoners in de leeftijd van 60 tot 75 jaar en juist weinig jongeren van 20 tot 35 jaar. Dit verklaart de lage verhuismobiliteit in de regio.

**Figuur 4-13 Verhuismobiliteit Westfriesland per jaar in 2008-2017 als percentage van de bevolking**



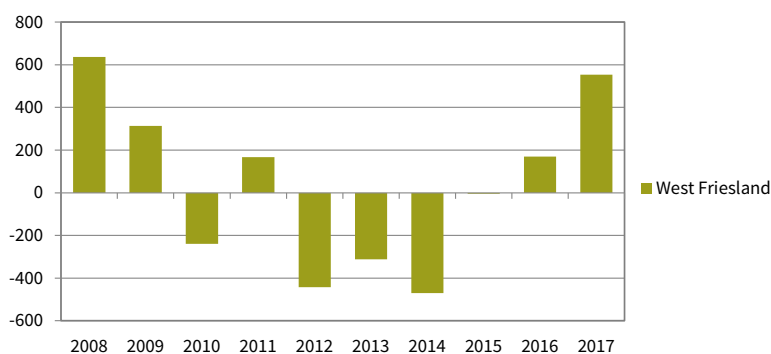
Bron: CBS-statline, bewerking Atrivé

De verhuismobiliteit in Westfriesland neemt na een aantal 'rustige' jaren (economische crisis) sinds 2013 gestaag toe. Hiermee volgt de regio de landelijke trend. In de 'rustige' jaren vertrokken er meer personen uit de gemeenten dan dat zich er vestigden. De laatste paar jaar is dit vertrekoverschot omgeslagen naar een vestigingsoverschot.

Over de periode 2013-2017 kent Westfriesland een klein vertrekoverschot (-63). Het zijn met name de jongeren die vertrekken uit de gemeenten in Westfriesland. Recent, in 2016 en 2017, is er sprake van een groeiend vestigingsoverschot (Figuur 4-14).

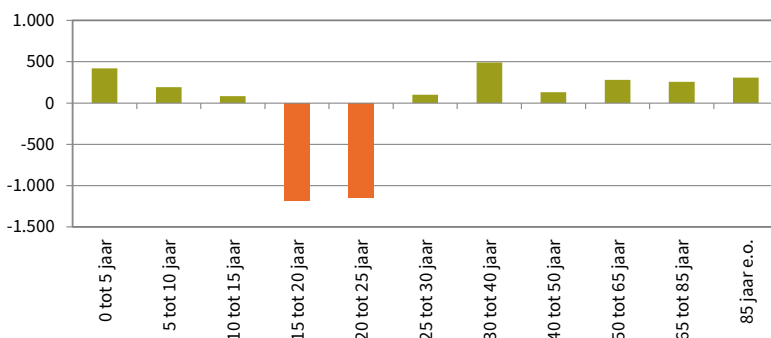
In totaal hebben de gemeenten in Westfriesland in de periode 2013-2017 ruim 2.300 jongeren in de leeftijd van 15 tot 25 jaar verloren aan andere gemeenten. De andere leeftijdscategorieën laten juist een positief saldo zien. De positieve saldi in de leeftijdsklassen 30 tot 40 jaar en 0 tot 5 jaar wijzen op een vestigingsoverschot van jonge gezinnen (Figuur 4-15).

**Figuur 4-14 Absoluut verhuissaldo Westfriesland in personen per jaar in 2008-2017**



Bron: CBS-statline, bewerking Atrivé

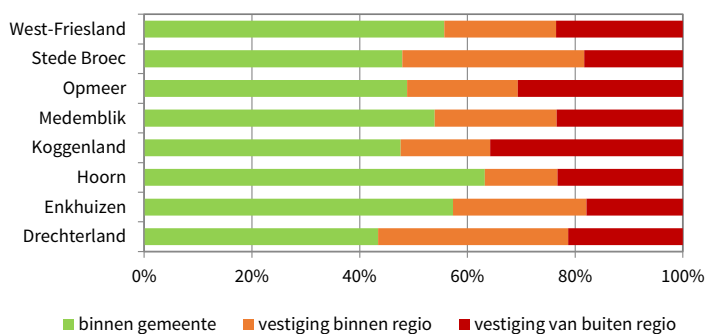
**Figuur 4-15 Absoluut verhuissaldo Westfriesland in personen in 2013-2017 naar leeftijd**



Bron: CBS-statline, bewerking Atrivé

Van alle gevestigde personen in Westfriesland is 56% binnen de gemeente verhuisd, 21% is tussen Westfriese gemeenten verhuisd en 24% van de vestigers komt van buiten de regio. Dat zijn gemiddeld zo'n 3.800 huishoudens per jaar. Koggenland springt eruit met relatief veel vestigers van buiten de regio. Dit is verklaarbaar door de ligging aan de rand van de regio, dichtbij de grotere plaatsen Heerhugowaard en Alkmaar.

**Figuur 4-16 Vestigers Westfriesland naar herkomst, 2011-2016**



Bron: CBS-statline, bewerking Atrivé

In absolute zin verhuizen tussen Hoorn en Medemblik de meeste personen: In de periode 2014-2016 betrof dit 2.175 personen (ongeacht de richting). Op zich is dit vrij logisch aangezien dit ook de twee grootste gemeenten in de regio zijn. Ook tussen Hoorn en Amsterdam zijn veel mensen verhuisd. In Figuur 4-17 zijn de belangrijkste verhuisrelaties op een rij gezet. Naast de absolute aantallen zijn de verhuisrelaties ook relatief weergegeven als promillage van het aantal inwoners in de betreffende gemeenten. In relatieve zin blijkt dat met name de driehoek Enkhuizen, Stede Broec en Drechterland nauwe relaties kent. Deze sterke verhuisrelatie is goed verklaarbaar, want de belangrijkste kernen in deze gemeenten (Enkhuizen, Bovenkarspel, Grootebroek en Hoogkarspel) vormen min of meer één aaneengesloten verstedelijkt gebied.

**Figuur 4-17 Top 10 verhuisrelaties in verhuisde personen (absoluut) en in promillage van de bevolking (relatief), 2014-2016<sup>8</sup>**

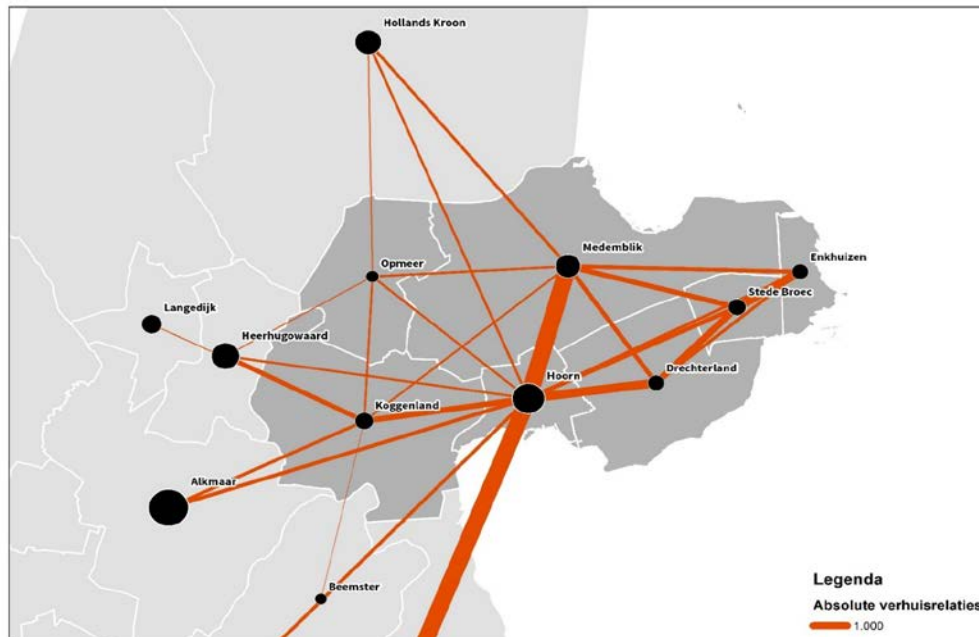
Relatieve relatie		Absolute relatie		Saldo
Enkhuizen - Stede Broec	28,1	Hoorn - Medemblik	2.175	139
Drechterland - Stede Broec	22,0	Hoorn - Amsterdam	2.150	174
Hoorn - Medemblik	18,8	Hoorn - Drechterland	1.199	21
Hoorn - Drechterland	13,1	Enkhuizen - Stede Broec	1.122	-18
Enkhuizen - Drechterland	11,4	Drechterland - Stede Broec	901	33
Medemblik - Stede Broec	10,9	Hoorn - Koggenland	805	-21
Medemblik - Drechterland	9,2	Medemblik - Amsterdam	793	63
Enkhuizen - Medemblik	8,9	Medemblik - Stede Broec	708	-80
Hoorn - Koggenland	8,5	Koggenland - Heerhugowaard	638	94
Koggenland - Heerhugowaard	8,4	Hoorn - Stede Broec	617	-27

Bron: CBS-statline, bewerking Atrivé

Ook met Hoorn en Medemblik hebben deze gemeenten sterke banden. Koggenland en Opmeer hebben dus de minste verhuisrelaties met de andere Westfriese gemeenten, Dit wordt ook visueel weergegeven in Figuur 4-18 en Figuur 4-19. Uit de laatste figuur blijkt wel dat ook Opmeer en Koggenland wel degelijk onderdeel uitmaken van de Westfriese woningmarkt.

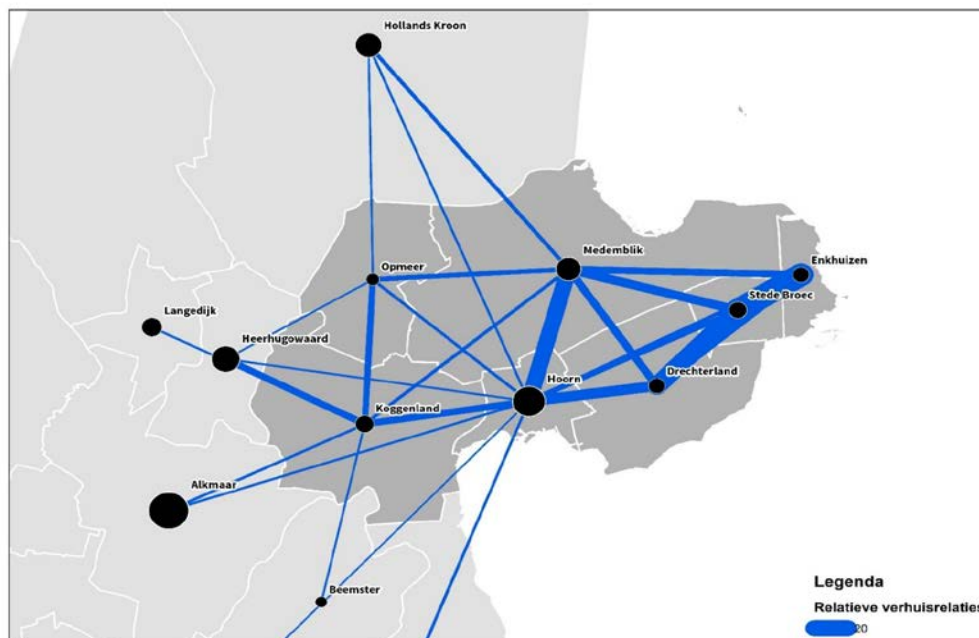
<sup>8</sup> Helaas zijn de verhuisbewegingen tussen specifieke gemeenten voor 2017 nog niet bekend.

**Figuur 4-18 Absolute verhuisrelaties tussen gemeenten Westfriesland en andere gemeenten, 2014-2016**



Bron: CBS-statline, bewerking Atrivé

**Figuur 4-19 Relatieve verhuisrelaties tussen gemeenten Westfriesland en andere gemeenten (als promillage van de bevolking), 2014-2016**

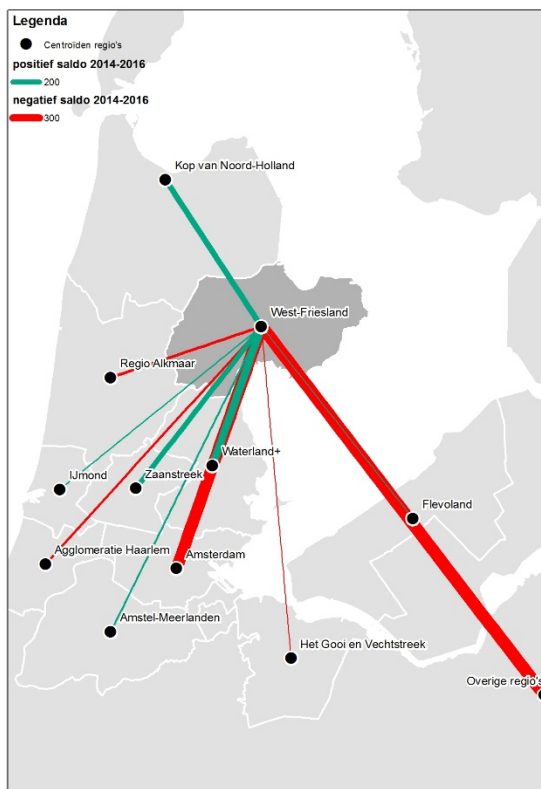


Bron: CBS-statline, bewerking Atrivé

De instroom uit de metropoolregio manifesteert zich tot op heden vooral met een positief vestigingsaldo van Hoorn en Medemblik met Purmerend en Zaanstad. Met Amsterdam kennen alle

Westfriese gemeenten nog steeds een vertrekoverschot. Dat blijkt ook uit Figuur 4-20 waarin de positie van Westfriesland wordt weergegeven ten opzichte van andere regio's.

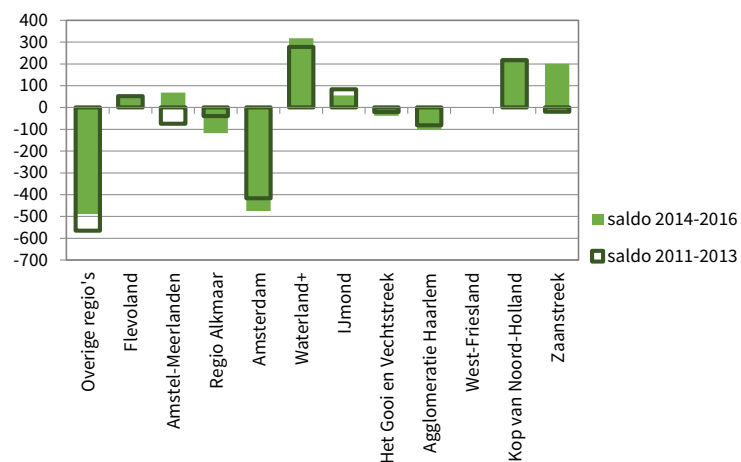
**Figuur 4-20 Verhuissaldi Westfriesland en andere regio's, 2014-2016**



Bron: CBS-statline, bewerking Atrivé

Hieruit blijkt dat Westfriesland de laatste jaren met name een positief verhuissaldo kent met de regio's Waterland+ (Purmerend), Zaanstreek (Zaanstad) en Kop van Noord-Holland.

**Figuur 4-21 Verhuissaldi Westfriesland en andere regio's, 2011-2013 en 2014-2016**



Bron: CBS-statline, bewerking Atrivé

Wanneer we de verhuisbewegingen in de periode 2014-2016 vergelijken met die in 2011-2013 dan blijkt dat er de laatste jaren sprake is van een toenemende aanwas vanuit de Metropoolregio Amsterdam. Dus niet direct vanuit de gemeente Amsterdam, waarmee het negatieve verhuissaldo alleen maar verder is toegenomen, maar met name vanuit de Zaanstreek (Zaanstad) en Waterland+ (Purmerend). Er lijkt sprake van een soort 'watervaleffect' in verhuizingen vanuit Amsterdam naar omliggende regio's en vervolgens weer naar verder liggende regio's zoals Westfriesland. In de subregio Waterland+ is het positieve verhuissaldo uit de periode 2011-2013 verder toegenomen en voor de subregio's Amstel-Meerlanden en met name Zaanstreek geldt dat het negatieve saldo uit de periode 2011-2013 inmiddels is omgeslagen in een positief saldo.

#### 4.4 Samenvattend: belangrijkste kenmerken Westfriesland

Westfriesland onderscheidt zich als landelijke regio met rustige en cultuurhistorisch interessante landelijke en dorpse woonmilieus. Een afwisselende regio met ook stedelijke woonmilieus (Hoorn en Enkhuizen) met een rijk verleden. Meest opvallende kenmerken:

- Het grootste deel van de woningvoorraad bestaat uit grondgebonden koopwoningen.
- Veel woningen zijn gebouwd in de jaren 70, 80 en 90.
- Deze woningen worden veelal bewoond door gezinnen en 'empty nesters' (oververtegenwoordigd in de regio).
- Er zijn ruimschoots voldoende geschikte woningen voor mensen met functiebeperkingen, maar lang niet alle mensen met een functiebeperking wonen in een dergelijke woning.
- 63% tot 68% van de woningvoorraad heeft een energielabel dat verbetering behoeft (label C of slechter).
- De meest populaire duurzaamheidsmaatregel is het installeren van zonnepanelen. Bijna 40% van de huishoudens is bereid hierin te investeren. Meestal wel onder de voorwaarde dat de investering terugverdiend kan worden.
- Accenten in de woonwensen van de Westfriezen:
  - starters kiezen vooral voor sociale huur en goedkope koop (rijtjeswoningen)
  - gezinnen richten zich vooral op het koopsegment, met een voorkeur voor wat luxere en duurdere woningen (tweekappers, vrijstaand)
  - ouderen zijn weinig verhuisgeneigd. Als ze verhuisplannen hebben kiezen ze voor een huurappartement met lift in de sociale sector
  - daarnaast zijn er een aantal kwetsbare doelgroepen, die vaker zelfstandig wonen, waarvan de woningbehoefte geraamd is: mensen met een verstandelijke beperking en mensen met een psychiatrische aandoening hebben behoefte aan een studio of appartement in het sociale huursegment tot de aftoppingsgrens.
- Er is bij woningzoekenden in het algemeen een zekere mate van interesse voor CPO (vooral gezinnen) en voor kluswoningen (het meest bij starters). Daarnaast is er interesse voor vrije bouwkvavels. Een kleine 20% van de mensen met een uitgesproken voorkeur voor een nieuwbouwwoning kiest hiervoor.
- Nieuwkomers van buiten de regio's zijn relatief vaak jonge stellen. Vergeleken met de verhuizers binnen Westfriesland vestigen zij zich relatief vaak in grondgebonden koopwoningen tot € 250.000,-. Ook in het middeldure koopsegment zijn nieuwkomers oververtegenwoordigd ten opzichte van verhuizers binnen de regio. Nieuwkomers vestigen zich relatief vaak in stedelijke woonmilieus.
- Er is in Westfriesland sprake van een toenemende aanwas vanuit de Metropoolregio Amsterdam. Niet direct vanuit Amsterdam zelf, maar als gevolg van het 'watervaleffect', met name vanuit de Zaanstreek en Waterland+. De schaarste lijkt als het ware op te schuiven.



- Sociale relaties zijn een belangrijk vestigingsmotief. Veel nieuwkomers hebben uit hun verleden binding met de regio. Daarnaast wordt de woonomgeving als aantrekkelijk ervaren. Een groot pluspunt is de goede prijs-kwaliteitverhouding in vergelijking met de Metropoolregio, terwijl deze toch goed bereikbaar is, zowel over de weg als per spoor.
- Uit de verhuisbewegingen blijkt een sterke onderlinge samenhang van de SED-gemeenten. De grootste kernen in deze gemeenten vormen in feite één aaneengesloten verstedelijkt gebied (met Enkhuizen als stedelijk woonmilieu en verder dorpse woonmilieus).
- Recent is de populariteit van de regio toegenomen en is een (binnenlands) vertrekoverschot omgeslagen in een vestigingsoverschot. Per saldo verhuizen veel mensen uit Purmerend en Zaanstad naar Hoorn en Medemblik.

#### **Uitspraken nieuwkomers**

Hoorn is een redelijke stad maar niet zo massaal. Je kan makkelijk alle kanten op. Je kan het Markermeer op, met goed zwemwater, zonder blauwalg. ). Qua cultuur is er veel te zien: VOC-verleden in Hoorn en Enkhuizen. Per 10 km (naar het zuiden) zie je prijzen stijgen. Purmerend is al duurder. En de leefomgeving daar is drukker.

In het volgende hoofdstuk leest u meer over de geraamde toekomstige ontwikkeling van de woningmarkt en hoe deze zich verhoudt tot de bestaande plannen in de 7 gemeenten.

# Hoofdstuk 5

## WELKE ONTWIKKELINGEN ZIEN WE?

In dit hoofdstuk leest u hoe de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in Westfriesland zich naar verwachting zullen ontwikkelen.

Het eerste deel van dit hoofdstuk gaat in op de demografie. Voor de toekomstige woningbehoefte is maatgevend hoe het aantal huishoudens zich in de nabije toekomst zal ontwikkelen. Huishoudensprognoses geven hier inzicht in. Hiervoor zijn de meest recente prognoses 2017 van de provincie Noord-Holland gebruikt. Naast de ontwikkeling van het totaal aantal huishoudens laten deze prognoses ook zien hoe verschillende doelgroepen (typen huishoudens) zich ontwikkelen. In de duiding van de ontwikkelingen ligt het accent op de periode 2017 tot 2025, en tot 2030. Deze perioden sluiten aan bij de perioden die voor de registratie van de plancapaciteit zijn gehanteerd.

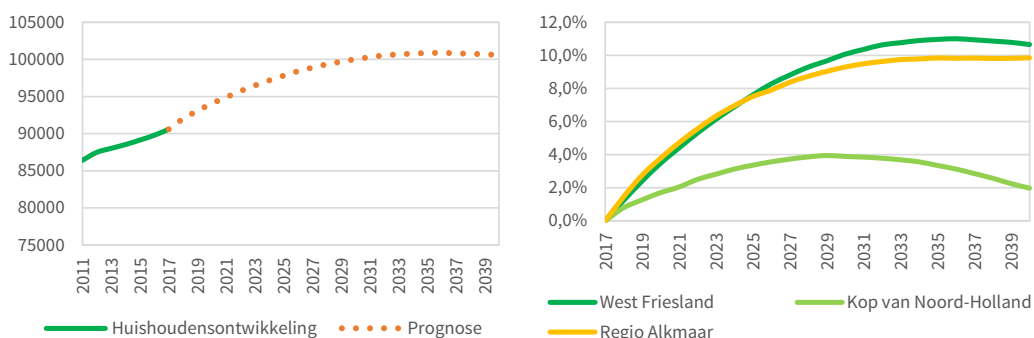
In het tweede deel van dit hoofdstuk zijn de demografische trends verbonden met de uitkomsten van de bewonersenquête. Hieruit is afgeleid welke ontwikkelingen te verwachten zijn, uitgesplitst naar segment van de woningmarkt (type woning, prijsklasse, woonmilieu). Ook deze kwalitatieve behoefte is vergeleken met de plancapaciteit. Zo blijkt waar de opgaven liggen.

### 5.1 Demografische ontwikkelingen (kwantitatieve behoefte)

#### 5.1.1 Provinciale prognoses woningbehoefte

Westfriesland kent 90.890 huishoudens (2017). De komende jaren wordt nog een huishoudensgroei voorspeld, maar deze vlakt af en zal rond 2035 zijn hoogtepunt hebben bereikt. Tot 2036 neemt het aantal huishoudens naar verwachting toe met ruim 10.000. Daarna is de verwachting dat het aantal huishoudens licht krimpt (Figuur 5-1). In 2040 telt Westfriesland 100.570 huishoudens.

**Figuur 5-1 Huishoudensprognose Westfriesland 2011-2040 en in % t.o.v. andere regio's**



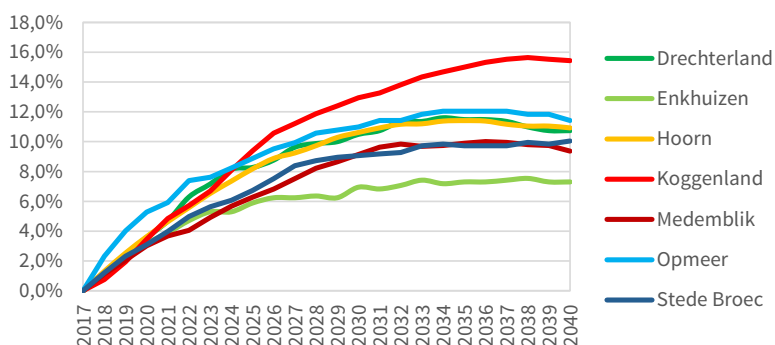
Bron: Provincie Noord-Holland: provinciale prognose 2017

Van de regio's in Noord-Holland Noord wordt voor Westfriesland de grootste groei voorspeld (+11%), op de voet gevolgd door de regio Alkmaar (+10%).

Binnen Westfriesland zijn er verschillen. Zo wordt met name in Koggenland tot 2040 een grote groei verwacht (+15,4%), terwijl Enkhuizen naar verwachting het minste zal groeien (+7,3%). Zie Figuur 5-2.

De provincie Noord-Holland raamt in haar prognose dat er voor de regio Westfriesland de woningbehoefte van 2017 tot 2040 met bijna 9.500 woningen toeneemt<sup>9</sup>. De provincie ziet echter momenteel ook al een onvervulde woningbehoefte van circa 400 woningen. Dat maakt de totale netto-opgave tot 2040 circa 9.900 woningen. Indien rekening wordt gehouden met sloop van incurante woningen, en de gemiddelde sloop van 2012 t/m 2017 (67 woningen per jaar) wordt geëxtrapoleerd tot 2040, is een nieuwbouwprogramma van circa 11.400 woningen nodig.

**Figuur 5-2 Prognose huishoudensgroei per gemeente in procenten, 2017-2040**



Bron: Provincie Noord-Holland

Relatief gezien wordt er vooral veel extra woningbehoefte voorspeld in Koggenland (+1.370) en in Enkhuizen wordt relatief de minste groei verwacht (+700). Dit komt overeen met de huishoudensprognose. Zo'n driekwart van de voorspelde extra woningbehoefte is nodig tot 2025. In absolute termen zo'n 7.300 extra woningen (Figuur 5-3), omgerekend circa 910 woningen per jaar<sup>10</sup>. Inclusief een voortzetting van de slooptrend zou dit neerkomen op 980 woningen per jaar in deze periode. Dit aantal ligt, zeker per jaar omgerekend, hoger dan de verwachte toename van de woningbehoefte in de Regionale Woonvisie (Stec). Hierin is voor de periode 2016-2026 geraamd dat de behoefte met 6.850 woningen toeneemt, gemiddeld 685 nettotoevoegingen per jaar. De regionale woonvisie ging in haar raming uit van een andere tijdsperiode en van de oude provinciale prognoses uit 2015 die behoudender zijn dan de meest actuele prognose.

**Figuur 5-3 Geraamde toename opgave en woningbehoefte per gemeente, 2017-2040**

	Toename opgave			Toename woningbehoefte		
	2017-2025	2025-2040	2017-2040	2017-2025	2025-2040	2017-2040
Drechterland	710	190	900	660	190	850
Enkhuizen	590	110	700	500	110	610
Hoorn	2650	830	3480	2700	830	3530
Koggenland	820	550	1370	870	550	1420
Medemblik	1300	520	1820	1150	520	1670
Opmeer	520	100	620	440	100	540
Stede Broec	730	270	1000	600	270	870
West Friesland	7320	2570	9890	6920	2570	9490

Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking Atrivé

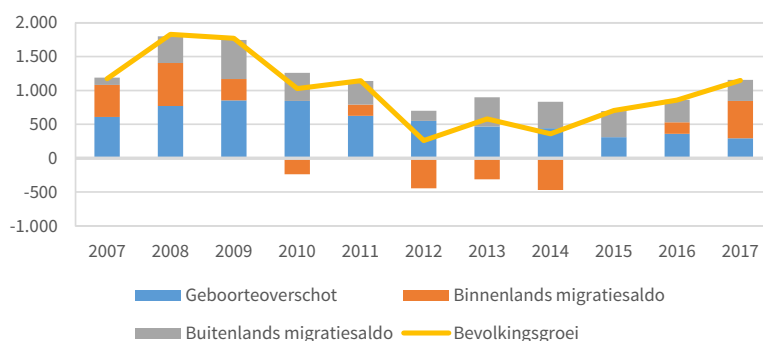
<sup>99</sup> Over de bepaling van de woningbehoefte vermeldt de provincie het volgende: "De woningbehoefte is niet volledig gelijk aan de huishoudensgroei. Een deel van de huishoudens deelt een woning of woont in een niet-woning, terwijl aan de andere kant de bestaande achterstand in de woningbouwproductie dient te worden ingelopen".

<sup>10</sup> Om de benodigde toevoeging aan woningen te berekenen is de provinciale prognose voor de woningbehoefte vergeleken met de bestaande woningvoorraad in 2017.

### 5.1.2 Achterliggende factoren

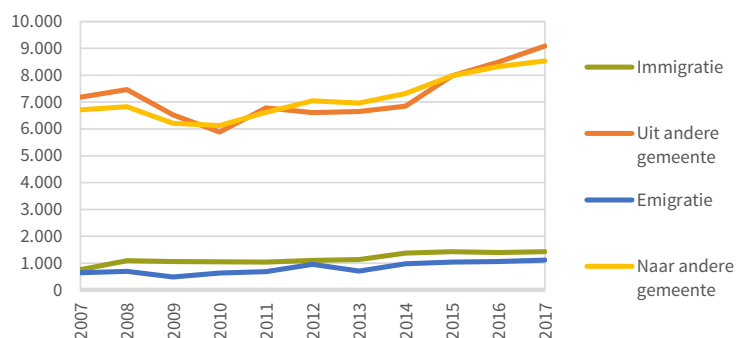
De bevolking in Westfriesland groeit nog steeds, met name in Hoorn en Medemblik. Andere gemeenten als Drechterland en Enkhuizen laten nauwelijks nog een groei van het aantal inwoners zien. De bevolkingsgroei in Westfriesland komt met name door het geboorteoverschot en de buitenlandse migratie. Het geboorteoverschot en buitenlands migratiesaldo zijn aanmerkelijk stabiel dan het binnenlands migratiesaldo, dat ook een aantal jaren negatief is geweest. Wel neemt het geboorteoverschot langzaam aan af en is het buitenlandse migratiesaldo in 2017 ook wat teruggelopen. Het binnenlandse migratiesaldo is in 2016 omgeslagen in een positief saldo, dat in 2017 verder is gestegen. In 2017 levert de binnenlandse migratie de grootste bijdrage aan de groei van de bevolking in Westfriesland (Figuur 5-4).

**Figuur 5-4** Bevolkingsontwikkeling Westfriesland, 2007-2017



Bron: CBS-Statline

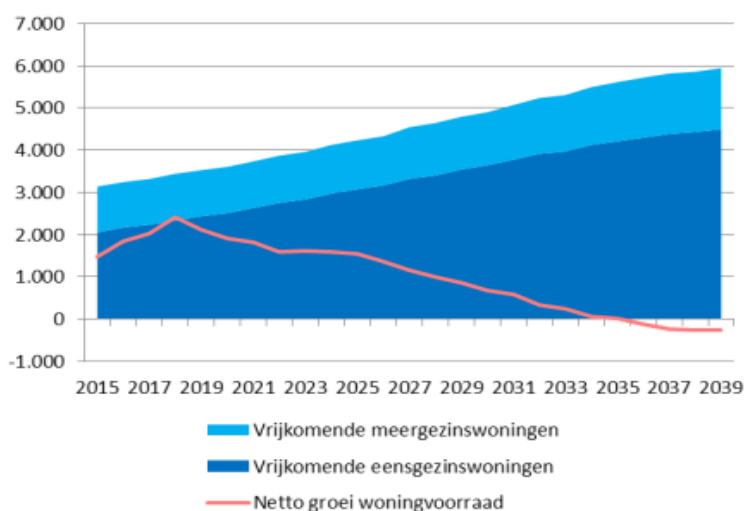
**Figuur 5-5** Binnenlandse en buitenlandse migratie in de Westfriese gemeenten 2007-2017



Bron: CBS-Statline

In Noord-Holland-Noord ontstaat door nieuwbouw, maar steeds vaker door vrijkomende woningen ruimte voor vestiging. De grootste generatie van Nederland ('de babyboomers') zal vanaf nu in steeds grotere getalen de woningmarkt gaan verlaten, ook in Westfriesland. Ze verhuizen naar een verpleeghuis of komen te overlijden. Het vrijkomende aanbod van deze groep neemt in rap tempo toe en bestaat vooral uit eengezinswoningen. Rond 2030 wordt voor Noord-Holland-Noord voorspeld dat er door dit vrijkomend aanbod nauwelijks behoefte meer is aan uitbreiding van de woningvoorraad. Dit wil niet zeggen dat er na 2030 geen behoefte meer is aan nieuwbouw. Het zal zeker nodig blijven om ook na 2030 in de woningvoorraad een kwalitatieve slag te maken.

**Figuur 5-6** Dynamiek op de woningmarkt in Noord-Holland Noord, 2015-2040



Bron: Provincie Noord-Holland

### 5.1.3 Ontwikkelingen in de omgeving

In de Metropoolregio is sprake van een oplopende woningbehoefte. De prognoses laten zien dat er alleen al in de Metropool Regio Amsterdam circa 230.000 woningen gebouwd moeten worden tot 2040, waarvan het grootste gedeelte voor 2030. De harde plancapaciteit omvat ongeveer 90.000 woningen. De nieuwbouwproductie in de Metropoolregio bedroeg in 2016 en 2017 tegen de 10.000 woningen per jaar. Aangezien het grootste deel van deze 230.000 woningen er voor 2030 dient te staan, lijkt dit onvoldoende om in de behoefte te voorzien. Wel is de woningproductie in de Metropoolregio Amsterdam in 2017 en 2018 flink aangetrokken. In Amsterdam was er in 2017 zelfs sprake van een recordproductie van 7.100 woningen<sup>11</sup>. Ondanks dat blijven de woningprijzen in met name Amsterdam bovengemiddeld stijgen met een gemiddelde verkoopprijs van bestaande woningen van inmiddels € 459.000,-.

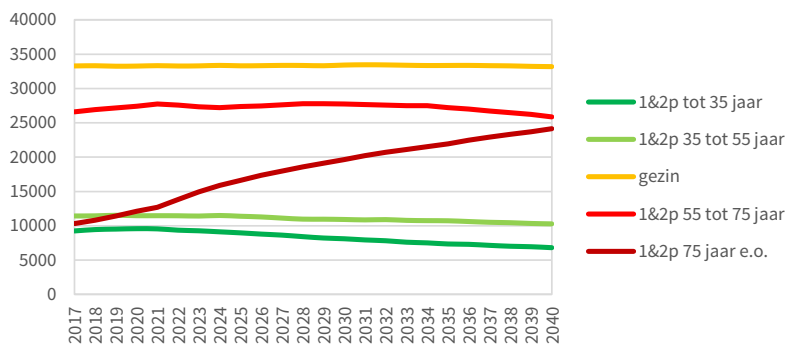
De drie regio's in Noord-Holland Noord (Alkmaar, Kop van Noord-Holland en Westfriesland) willen de MRA graag helpen om in de oplopende woningbehoefte te kunnen voorzien en hebben daarom gezamenlijk een propositie opgesteld met extra locaties waar vraaggericht kan worden gebouwd. In het totaal zijn op dit soort locaties 40.000 woningen te ontwikkelen. Dit aanbod komt bovenop de reeds voorziene behoefte aan 23.000 woningen in Noord-Holland Noord tot 2040. Hiervan is 41% in Westfriesland voorzien (9.500 woningen). Er is nog geen onderverdeling van de propositie gemaakt naar regio (Alkmaar, Westfriesland, Kop van Noord-Holland). Indien de extra woningen evenredig aan de bestaande behoefteontwikkeling over de regio's in Noord-Holland Noord verdeeld zouden worden, bedraagt het aandeel van Westfriesland in deze propositie ruim 16.000 extra woningen. Deze mogelijke extra woningbouw is ook in het belang van Westfriesland zelf: om een leefbare en vitale regio te kunnen blijven, is een gebalanceerde bevolkingsopbouw nodig. Voor de extra locaties wordt primair gekeken naar de centrumsteden Hoorn en Alkmaar. Deze centrumsteden zijn van belang voor een vitale regio en kunnen ook interessante woonmilieus bieden nabij OV, voorzieningen en historische binnensteden.

<sup>11</sup> Zie artikelen [Nul20 16-08-2018](#) en [21-08-2018](#).

### 5.1.4 Vergrijzing en ontgroening

Naar leeftijd en huishoudenstype wordt er voor Westfriesland een flinke vergrijzing verwacht. Het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder zal tot 2040 meer dan verdubbelen. In 2040 zal bijna een kwart van alle huishoudens 75 jaar of ouder zijn. Met name Koggenland en Medemblik zullen veel 75-plussers kennen. Daarnaast neemt het aantal jonge huishoudens tot 35 jaar af. Toch is en blijft Westfriesland een regio voor gezinnen. Het aantal gezinnen blijft ook in de toekomst hoog. Wel neemt het aandeel gezinnen af van 37% nu naar 33% in 2040 (Figuur 5-7).

**Figuur 5-7 Huishoudensprognose 2017-2040 Westfriesland naar leeftijd en type**

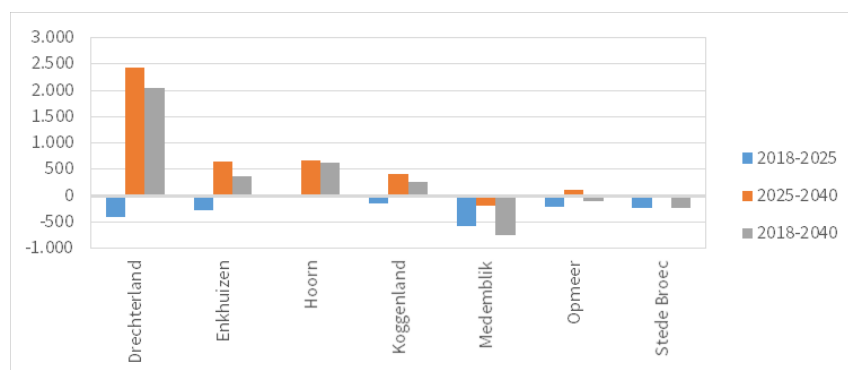


Bron: Provincie Noord-Holland

### 5.1.5 Reflectie kwantitatieve ambitie

De plancapaciteit in de regio Westfriesland is met 12.252 woningen in de periode 2018 tot 2040 voldoende om in de behoefte te voorzien, zoals deze uit de prognoses naar voren komt. Op korte termijn (tot 2025) is er echter sprake van een tekort aan plancapaciteit. Tegenover een behoefte van 7.320 woningen staat voor de periode 2017 tot 2025 een plancapaciteit van bijna 5.560 woningen (circa 790 woningen per jaar)<sup>12</sup>. Dit is al een versnelling ten opzichte van het opleveringstempo van de afgelopen 6 jaar (2012 t/m 2017) met gemiddeld 520 opgeleverde nieuwbouwwoningen per jaar. In 2017 waren dit er circa 600.

**Figuur 5-8 Saldo plancapaciteit en woningbehoefte per gemeente**



Bron: Provincie Noord-Holland, Enquête 2018, bewerking Atrivé

<sup>12</sup> De tijdperiodes van de geraamde woningbehoefte en de periode indeling van de plancapaciteit komen niet helemaal overeen. Daarom is omgerekend naar woningen per jaar.

Het tekort aan plancapaciteit manifesteert zich met name in de gemeente Medemblik en in Drechterland. Hoorn ligt tot 2025 op koers met de plancapaciteit.

In de periode 2025 tot 2040 is er voldoende plancapaciteit, ook als rekening wordt gehouden met het naar voren halen van plannen. De meeste ruimte wordt geboden in plannen in Drechterland (Figuur 5-8). Deze zou (op termijn) ook kunnen worden ingezet om een deel van de propositie te realiseren. Met name plancapaciteit bij de kern Hoogkarspel is uitstekend bereikbaar per spoor en via het nieuwe tracé van de Westfrisiaweg (N302).

Om te voorzien in de behoefte tot 2025 is een bouwtempo van 830 tot 900 woningen per jaar nodig: een forse versnelling ten opzichte van het bouwtempo van de afgelopen jaren. Wanneer we de propositie aan de bouwopgave toevoegen is een nog veel hoger bouwtempo nodig. Als we ervan uitgaan dat, gezien de nu actuele vraagdruk vanuit de Metropoolregio, het merendeel hiervan voor 2030 gerealiseerd zal moeten worden, wordt de versnellingsopgave enorm.

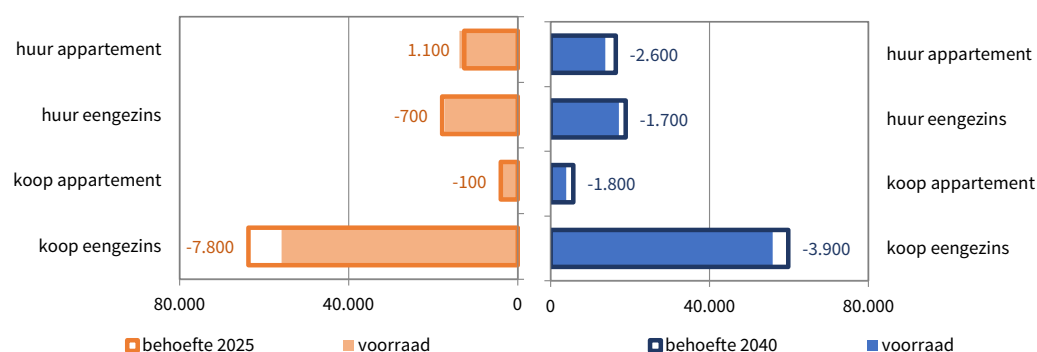
Om te komen tot een realistische propositie is nog wel een slag nodig. Samen met marktpartijen zal bekeken moeten worden welke capaciteit en investeringsruimte, zowel bij gemeenten, corporaties als ontwikkelaars, beschikbaar is, en welke versnelling van de bouwopgave realistisch is. De marktconsultatie in het kader van dit onderzoek geeft een eerste aanzet.

## 5.2 Woningbehoefte naar segment (kwalitatieve vraag)

### 5.2.1 Realistische bandbreedte kwalitatieve woningbehoefte 2025 en 2040

Met de resultaten van de enquête, in combinatie met de provinciale huishoudensprognose, is de kwalitatieve woonbehoefte geraamd. Op korte termijn (tot 2025) manifesteert de woningbehoefte zich vooral in een behoefte aan eengezinskoopwoningen (circa 7.800). Ook is er enige behoefte aan eengezinshuurwoningen (780), terwijl er sprake is van een overschot van meergezinshuurwoningen. Op korte termijn is er veel vraag van gezinnen en een deel van de starters naar eengezinskoopwoningen, terwijl deze in slechts beperkte mate vrijkomen. Ouderen die veelal in eengezinskoopwoningen wonen, stromen in de praktijk weinig door naar andere woonvormen, waardoor deze weinig vrijkomen. Rekening houden met deze beperkte doorstroming betekent bijvoorbeeld dat de huidige woonsituatie van de mensen die geboren zijn in de jaren 1950-1960 in hoge mate bepalend is voor hoe dit leeftijdscohort medio 2025 woont (dan 65 tot 75 jaar). Een substantieel deel van dit cohort zal namelijk tussen nu en 2025 niet verhuizen, als we de verhuismobiliteit uit het recente verleden extrapoleren. Een aanzienlijk deel van deze groep denkt wel na over verhuizen (eventueel, misschien) maar er zit geen druk achter. Zij zouden wel verleid kunnen worden met een interessant aanbod en maatregelen die verhuizen naar een seniorenwoning (grondgebonden of gestapeld) stimuleren. In dat geval zal de behoefte aan appartementen op korte termijn hoger kunnen uitvallen dan nu geraamd.

**Figuur 5-9 Woningbehoefte naar eigendom en woningtype 2025 en 2040**



Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé

Na 2040 verdeelt de behoefte zich meer over de verschillende woningmarktsegmenten. Het demografische effect van de groeiende groep oudere huishoudens (75+) gaat langzamerhand meer doorwerken in de vraag naar appartementen (huur en koop), ondanks hun geringe verhuisgeneigdheid. Eengezinskoopwoningen komen dan juist meer vrij omdat babyboomers vanaf 2030 de woningmarkt gaan verlaten (Figuur 5-9).

Uitgesplitst naar prijsklasse is er tot 2025 veel behoefte aan koopwoningen in het goedkoopste segment (3.800 woningen tot € 185.000,-). Hierin werkt met name de behoefte van starters door. Bij de berekening van hun woningbehoefte is gecorrigeerd voor het inkomen<sup>13</sup>. Er is geen rekening gehouden met eventueel meefinancieren van starterswoningen door familie. Als hiervan sprake is zou in de praktijk de behoefte aan goedkope woningen wat lager kunnen uitvallen. Verder betrekken nieuwkomers ten opzichte van verhuizers binnen de regio, relatief vaak een woning tot € 250.000,- (ruim 40% van de nieuwkomers, terwijl een kleine 20% een duurdere woning betreft). Het geconstateerde tekort aan goedkope koopwoningen past in de trend dat de prijsontwikkeling op de woningmarkt en de koopkrachtontwikkeling van huishoudens steeds verder uit elkaar lopen.

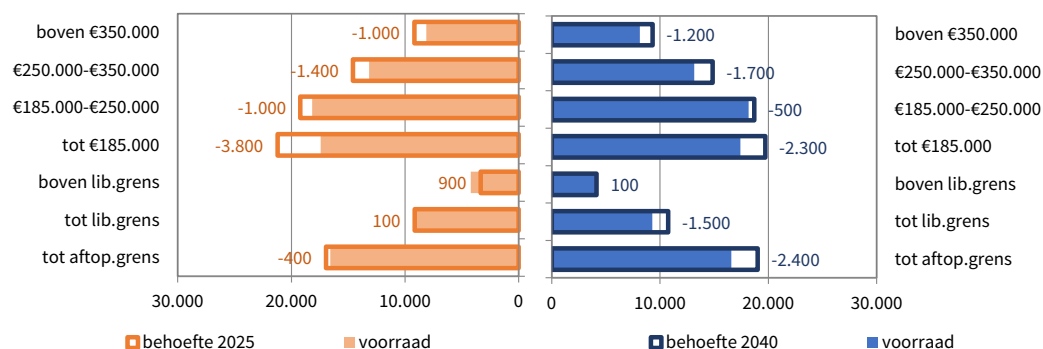
Uitgaande van de geuite woonwensen in de enquête blijkt er in de huursector sprake te zijn van enige behoefte aan huurwoningen tot de aftoppingsgrens, terwijl er boven de liberalisatiegrens (€ 711,-) sprake is van een overschot. Vaak wordt gedacht dat er een toenemende behoefte bestaat aan woningen in het middeldure huursegment door de steeds groter wordende groep middeninkomens die tussen de wal en het schip dreigen te vallen. Hierbij moet worden opgemerkt dat middeldure huur vaak geen expliciete woonwens is van deze groep, maar een substituuut voor het onvoldoende beschikbare aanbod aan betaalbare koopwoningen. En dat is nu net het segment waarin de grootste tekorten zich voordoen.

Bij de bepaling van de behoefte aan sociale huur moet bedacht worden dat de woonvraag van bijzondere doelgroepen hier nog niet in is meegerekend. Deze blijkt niet uit de woonenquête maar uit een aanvullende analyses. In paragraaf 5.2.3 wordt hier verder op ingegaan.

<sup>13</sup> Jonge huishoudens in de enquête die een middeldure koopwoning wensen, maar dat qua inkomen niet kunnen betalen, zijn in de analyse voor hun behoefte ingedeeld in de categorie goedkope koopwoningen. Zonder correctie zou het tekort in het middeldure segment groter zijn.



**Figuur 5-10 Woningbehoefte naar eigendom en prijs 2025 en 2040**



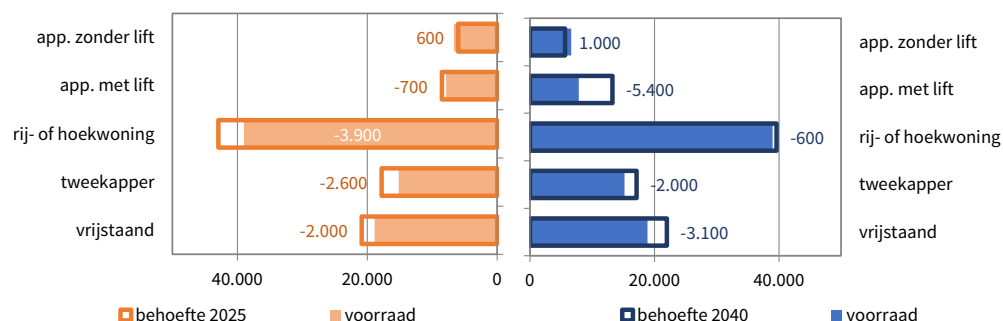
Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé

Op termijn (na 2025) verschuift de koopvraag iets naar de duurdere segmenten. Een mogelijke verklaring is dat met het afnemen van het geboorteoverschot de invloed van de startersvraag op termijn kleiner zal worden. Voor het huursegment blijft de behoefte zich ook op langere termijn concentreren op sociale huurwoningen (Figuur 5-10).

Qua woningtype blijven rijtjeswoningen en tweekappers onverminderd populair tot 2025. Na 2025 verschuift de focus in de vraag naar appartementen met lift, als gevolg van de groeiende populatie oudere huishoudens. Overigens is het goed denkbaar dat een deel van de huishoudens met een voorkeur voor een appartement met lift ook prima uit de voeten kan met een grondgebonden nultredenwoning, of hier zelfs de voorkeur aan geeft boven een appartement. Het gaat deze doelgroep met name om een geschikte woning waar men comfortabel oud kan worden. Denk aan een hofjesachtige setting.

In 2040 is de behoefte aan rij- en hoekwoningen weer afgenomen tot circa de huidige voorraad van dit woningtype, terwijl de behoefte aan vrijstaande woningen in 2040 verder is toegenomen (Figuur 5-11). Deze trend is in lijn met de bovenstaand geconstateerde verschuiving van de koopvraag naar hogere prijssegmenten. Door de vergrijzing neemt naar verwachting de behoefte aan appartementen met lift in 2040 ook fors toe.

**Figuur 5-11 Woningbehoefte naar woningtype 2025 en 2040**

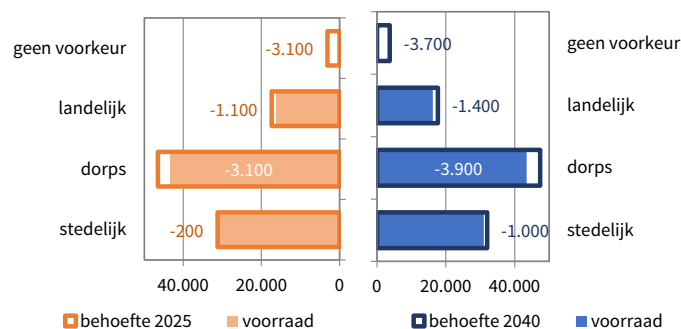


Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé

Naar woonmilieu uitgesplitst, is er vooral behoefte aan woningen in dorpse woonmilieus: ongeveer 3.100 woningen (Figuur 5-12). Dit wil overigens niet zeggen dat er aan de andere woonmilieus geen behoefte is. Voor ongeveer de helft van de behoefte aan nieuwe woningen is geen voorkeur naar

woonmilieu bekend. Voor de nieuwkomers geldt dat zij zich relatief vaak in stedelijk gebied vestigen (vooral in Hoorn). Zie ook Figuur 4-10. Als het positieve migratiesaldo in de regio verder toeneemt, zal ook de interesse voor stedelijke woonmilieus groeien.

**Figuur 5-12 Woningbehoefte naar woonmilieu 2025 en 2040**



Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé

### 5.2.2 Accenten per gemeente

Uitgesplitst naar gemeente komt ongeveer een derde van de regionale woningbehoefte voor rekening van Hoorn (2.710 woningen tot 2025). Vergeleken met de andere gemeenten is er in Hoorn een aanzienlijke vraag naar sociale huurwoningen (620 tot 2025). Verder is ook in Hoorn de behoefte aan grondgebonden koopwoningen dominant; vooral rijtjeswoningen en in mindere mate ook tweekappers. Hoewel in algemene zin verwacht mag worden dat er in stedelijk gebied wat meer vraag is naar dure huur, blijkt deze zich ook in Hoorn niet te manifesteren. Ook in Hoorn blijkt uit het woningbehoefte onderzoek een overschot in dit segment, tot 2025. Dit heeft te maken met de eerdere constatering dat de steeds groter wordende groep middeninkomens die tussen de wal en het schip dreigen te vallen vaak niet expliciet kiezen voor het middeldure huursegment, maar dat het een substituut kan zijn voor het onvoldoende beschikbare aanbod aan betaalbare koopwoningen.

In de overige gemeenten domineert de vraag naar grondgebonden koopwoningen, met in Medemblik en Stede Broec nog enige behoefte aan toevoeging van sociale huurwoningen (met name appartementen). Verder is er in Enkhuizen, Koggenland en in mindere mate ook in Opmeer en Medemblik, vooral behoefte aan betaalbare koopwoningen (tot € 185.000,-). In Drechterland en Stede Broec is er ook behoefte aan het luxere segment en is er relatief veel vraag naar vrijstaande woningen en tweekappers.

### 5.2.3 Aandacht voor aanbod versus behoefteontwikkeling voor specifieke segmenten

In aanvulling op de enquête is de behoefte van specifieke doelgroepen geïnventariseerd, die niet of zeer beperkt in respons van de enquête vertegenwoordigd zijn.

#### Bijzondere doelgroepen

Als gevolg van de voortgaande extramuralisering (vooral GGZ) en de demografische groei van de zorgdoelgroepen neemt de vraag naar zelfstandige woningen voor deze groepen toe. In 2017 gaat het in het totaal om 3.020 woningen. In 2025 is deze behoefte toegenomen tot 3.770 woningen. 750 mensen meer dus die een behoefte hebben aan een woning met zorg of woonbegeleiding. De helft van deze toename komt voor rekening van mensen met een somatische indicatie (370 mensen). Aangezien deze groep, voor zover deze geen indicatie voor zorg met verblijf heeft, al grotendeels zelfstandig woont, gaan we ervan uit dat hun woonvraag al in de enquête is meegenomen. Voor de

overige doelgroepen geldt dat niet of in veel mindere mate. Per saldo gaat het dan om een additionele woonvraag van 380 personen en ongeveer evenzovele woningen.

Aangezien deze groep voor het grootste deel uit alleenstaanden bestaat, gaat het om een behoefte van bijna evenveel woningen. Gezien de inkomenssituatie van deze groepen gaat verreweg de grootste vraag uit naar sociale huurwoningen tot de (lage) aftoppingsgrens en voor een klein deel (mensen die somatische zorg nodig hebben) uit naar betaalbare koop.

Om de opgave voor deze doelgroepen te kunnen bepalen is bij zorgorganisaties en woningcorporaties het woonaanbod voor deze doelgroepen geïnventariseerd. Gezien de goede respons hebben we hiervan (met voor enkele organisaties een aanvulling op basis van hun websites) een redelijk volledig beeld. Als we de woningbehoefte vergelijken met het woningaanbod kent Westfriesland momenteel een aantal (ogenschijnlijke) tekorten en overschotten in het extramurale aanbod. Er is momenteel een behoefte aan circa 3.020 woningen, terwijl er in het totaal 2.468 woningen als een dergelijke woonvorm geregistreerd zijn.

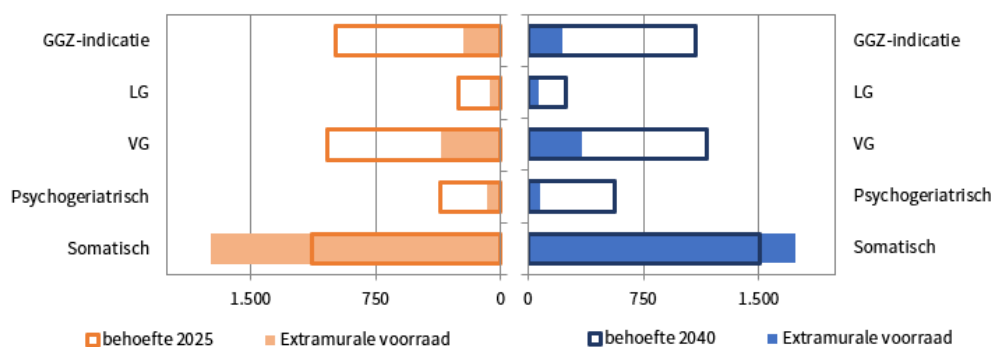
Mensen met een somatische, dan wel psychogeriatrische aandoening opteren doorgaans voor een zorgwoning voor ouderen. Wanneer we de vraag-aanbodsaldo voor deze beide doelgroepen sommeren zijn er tot 2025 voldoende zorgwoningen beschikbaar (Figuur 5-13).

Voor de verstandelijk gehandicapten is er sprake van een ogenschijnlijk tekort. Echter, veel mensen met een verstandelijke beperking worden door familie of door kleinschalige particuliere zorgorganisaties opgevangen (die niet allemaal bekend zijn). Het is aannemelijk dat er voor deze groep geen sprake is van een daadwerkelijk groot tekort aan zelfstandige woonvormen.

Voor de GGZ-groep ligt dat anders. Gezien hun problematiek worden zij doorgaans niet in het eigen sociale netwerk opgevangen. Uit eerder woon-zorgonderzoek in de gemeente Hoorn bleek dat veel GGZ-cliënten, die voor een zelfstandige woning in aanmerking komen, nog in een beschermde woonvorm of de maatschappelijke opvang verblijven, omdat er niet voldoende zelfstandige woningen beschikbaar zijn. Voor de 910 mensen met een GGZ-problematiek (990 in 2025) en een behoefte aan zelfstandig woningen zijn er 224 woningen geregistreerd. Het hoeft niet per se zo te zijn dat iedereen die niet geregistreerd ergens woont (per saldo 686 mensen) nog in een intramurale setting verblijven. Mogelijk vinden mensen ook hun weg naar goedkope 'niet-reguliere' huisvesting, op campings, huisjesparken en in onderhuur.

Voor deze doelgroep is dus sprake van een 'vraag-stuwmeer' voor sociale huurwoningen tot de aftoppingsgrens. Dit wordt nog vergroot omdat er ook sprake is van uitstroom uit de jeugdzorg (zorginstellingen, pleeggezinnen en gezinshuizen). Deze jongeren kunnen moeilijk op de woningmarkt terecht en belanden daardoor soms uiteindelijk in de maatschappelijk opvang. Een indicatie voor de uitstroom uit de jeugdzorg voor de komende jaren is de groep jongeren van 12 tot 18 die jeugdzorg met verblijf ontvangt: ongeveer 500 jongeren in Westfriesland. Dit is niet zonder meer een extra woningbehoefte want jongeren die eerder een zelfstandige woning hebben gevonden stromen ook door.

**Figuur 5-13 Aanwijzingen voor extramurale woningbehoefte naar indicatie 2025-2040 Westfriesland**



Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé

#### Pilot uitstroomwoningen in Westfriesland

In 2018 hebben de gemeenten en de 7 corporaties in Westfriesland afgesproken dat de corporaties uitstroomwoningen beschikbaar stellen om de stagnatie in de uitstroom aan te pakken. Er komen gedurende een pilotfase van 2 jaar 100 woningen per jaar beschikbaar: in het totaal 200 woningen. Gezien de omvang van het 'vraag-stuwmeer' die uit de cijfers naar voren komt, achten we het niet uitgesloten dat de pilot na 2 jaar zal moeten worden verlengd.

De pilot is een oplossing voor de doelgroep, maar betekent tegelijkertijd wel dat er minder woningen voor 'reguliere' woningzoekenden beschikbaar zijn. De woningbehoefte aan sociale huur neemt dus met evenzoveel woningen toe.

#### Vergunninghouders

De druk op de sociale huur neemt ook toe als gevolg van de taakstelling van gemeenten voor de huisvesting van vergunninghouders. Voor het eerste halfjaar van 2018 was voor Westfriesland sprake van een huisvestingsopgave voor 161 vergunninghouders<sup>14</sup>. Een stijging ten opzichte van de tweede helft van 2017. Voor heel 2018 zou dit uitkomen op 320 vergunninghouders. Dit komt al snel neer op een regionale behoefte van 150 tot 200 woningen extra per jaar. Het is niet te voorspellen hoe deze vraag zich zal ontwikkelen. Voor de komende 8 jaar tot 2025 baseren we ons daarom op de ervaringen van de 8 voorafgaande jaren: de gemiddelde instroom over de periode 2010-2018 bedroeg 230 personen. Kanttekening: het is niet per se noodzakelijk dat deze doelgroep in zelfstandige woningen gehuisvest worden. Ook andere (tijdelijke) woonvormen zijn denkbaar.

#### Doorwerking woonbehoefte specifieke doelgroepen in opgave sociale woningbouw

De behoefte aan toevoeging van sociale huurwoningen is ogenschijnlijk niet zo groot, als we uitsluitend de uitkomsten van de woonenquête in combinatie met de huishoudensprognoses in aanmerking nemen (nettotoevoeging 230 woningen tot de liberalisatiegrens tot 2025). Naast dit gegeven dienen we ook rekening te houden met de woningbehoefte die voortkomt uit de huisvesting van vergunninghouders, alsmede de woningbehoefte van kwetsbare groepen, voor zover deze niet in de woonenquête zijn meegenomen. We ramen deze extra vraag naar sociale huurwoningen als volgt:

<sup>14</sup> Ministerie van BZK, overzicht huisvesting vergunninghouders, peildatum 1-7-2018.

- Huisvesting vergunninghouders: wanneer we uitgaan van het langjarige gemiddelde zijn er regionaal ruim 90 woningen per jaar nodig<sup>15</sup>. Voor de gehele periode komt dit uit op de extra behoefte van 740 woningen. Nu nog krijgen vergunninghouders doorgaans een reguliere woning toegewezen. Als op termijn ook andere woonvormen kunnen worden aangeboden kan de extra woningbehoefte lager uitpakken.
- De extra behoefte die voortkomt uit de pilot uitstroom (sociale huur tot de aftoppingsgrens) bedraagt minstens 200 woningen. Hiermee zal het vraagstuk meer voor kwetsbare doelgroepen worden aangepakt.
- Daarnaast neemt de omvang van de groep kwetsbare mensen met een zorgvraag de komende jaren toe. Dit leidt tot een additionele woonvraag (vooral sociale huur tot de aftoppingsgrens) van 350 tot 400 woningen in 2025, ten opzichte van 2017<sup>16</sup>.

De totale behoefte aan toevoeging van sociale huurwoningen tot 2025 ramen we met deze uitgangspunten op ongeveer 1.550 woningen. Als we rekening houden met compensatie van hoogstwaarschijnlijk nog te slopen woningen (overwegend huurwoningen) zou de behoefte aan nieuwbouwwoningen sociale huur uitkomen op circa 2110 woningen.

#### 5.2.4 Confrontatie: overschotten en tekorten per segment

In de plancapaciteit voor Westfriesland is onderscheid gemaakt naar eigendom en prijsklasse. Dit onderscheid geldt voor de gehele plancapaciteit en is niet uitgesplitst naar tijdperiode. Van de totale plancapaciteit (12.252 woningen tot 2040) is van 4.856 woningen de eigendomsvorm en de prijsklasse bekend. Het grootste deel van de plancapaciteit tot 2040 is dus nog vrij invulbaar. Dit biedt de benodigde beleidsruimte om in de kwalitatieve behoefte te voorzien. Voor geen enkel segment is sprake van overprogrammering. In de onderstaande tabel is de woningbehoefte per segment tot 2025 afgezet tegen de reeds bekende programmering in de totale plancapaciteit tot 2040 (waarbij verondersteld mag worden dat deze invulling met name de plannen voor de kortere termijn betreft, en dus min of meer met de kwalitatieve behoefte vergeleken mag worden).

Dan blijkt dat in de invulling van plannen vooral gestuurd dient te worden op meer betaalbare koop (tot € 185.000,-) en sociale huur. De kwalitatieve behoefte bestaat dus voor de helft uit een behoefte aan betaalbaar wonen (huur + Koop). Dit is een behoefte die zich vooral tot 2025 manifesteert (Figuur 5-14). Twee kanttekeningen hierbij:

- De starters zelf schatten hun financiële mogelijkheden vaak ruimer in dan uit hun inkomen valt op te maken. Zij geven vaak de voorkeur aan een hogere prijsklasse dan zij gezien hun inkomen aan hypotheek zouden kunnen verkrijgen. Een verklaring voor dit ogenschijnlijke verschil tussen wensen en financiële mogelijkheden zou kunnen zijn dat zij beschikken over spaargeld of over vermogen van familie. Naarmate dit meer het geval is, zal de vraagdruk op de betaalbare koop verminderen.
- Op termijn, in de periode 2025 tot 2040, verandert de behoefte aan betaalbare woningen van karakter, met een groter aandeel sociale huur en een kleiner aandeel goedkope koop.

Voor de huur boven de liberalisatiegrens zijn er wel plannen, maar blijkt uit het woononderzoek, zeker tot 2025, geen behoefte. Mogelijk dat voor specifieke woonvragen en locaties dure huur een

<sup>15</sup> Op basis van de gemiddelde jaarlijkse taakstelling voor huisvesting van statushouders in Westfriesland tussen 2010 en 2018 (230 personen per jaar), met een gemiddelde huishoudensgrootte van 2,5 personen, zijn 90 woningen per jaar nodig.

<sup>16</sup> Uitgegaan is van de geraamde groei van mensen met een zorgvraag in de periode 2017-2025. De toename van mensen met behoefte aan somatische zorg in deze periode is niet in de opgave meegenomen, omdat er al een groot aanbod van zorgwoningen is, dat de groei van deze categorie gemakkelijk kan opvangen.

oplossing is, maar dit is wel een segment waarin de afzetbaarheid in het algemeen zeker niet gegarandeerd is.

In de onderstaande tabel is rekening gehouden met de woningbehoefte van de Westfriezen, inclusief compensatie van in deze periode nog te slopen woningen. Als ook voor de extra ambitie wordt gebouwd (inzet voor de propositie) voor extra instroom van buiten de regio ligt het in de rede om met name in het koopsegment € 185.000,- tot € 250.000,- woningen toe te voegen.

**Figuur 5-14 Plancapaciteit Westfriesland vergeleken met behoefte, naar eigendom en prijsklasse**

	Woningbehoefte 2017 tot 2025	Mate van gewenste toevoeging aan programmering 2017 tot 2025
huur tot liberalisatiegrens	20%-25%	++
huur boven liberalisatiegrens	0%	0
koop tot €185.000	25%-30%	+++
koop €185.000-€250.000	15%	0
koop €250.000-€350.000	20%	+
koop boven €350.000	15%	+
Totaal	100% (7850)	++

Bron: Provincie Noord-Holland, Enquête 2018, bewerking Atrivé

Inzet van de plancapaciteit voor sociale huur op korte termijn (voor 2025) is vooral nodig in Hoorn, Medemblik en Stede Broec, waarbij het in Medemblik en Stede Broec om relatief kleine aantallen gaat. De behoefte aan meer plannen om in de actuele behoefte aan betaalbare koopwoningen (tot 2025) te voorzien, manifesteert zich in alle gemeenten in Westfriesland.

## 5.3 Samenvattend: belangrijkste ontwikkelingen

De belangrijkste ontwikkelingen in Westfriesland kunnen al volgt worden geduid:

### 5.3.1 Kwantitatieve behoefte, bouwtempo en plancapaciteit

- Voor de periode 2017-2025 is een nettotoevoeging van 7.300 woningen nodig
- Dit betekent een bouwtempo van 910 woningen per jaar. Uitgaande van een voortzetting van de gemiddelde sloop van de afgelopen jaren is een bouwtempo van 980 woningen per jaar nodig. In de periode 2012 t/m 2017 werden echter 520 woningen per jaar gerealiseerd. De plancapaciteit voor de periode 2018- 2025 biedt ruimte voor een bouwtempo van 790 woningen per jaar.
- Zowel ten opzichte van het bouwtempo van de afgelopen jaren als ten opzichte van de plancapaciteit is dus een versnelling van het bouwtempo nodig om de komende jaren in de woningbehoefte te kunnen voorzien.
- De toenemende populariteit van Westfriesland en het groeiende positieve saldo in de binnenlandse migratie maken het aannemelijk dat de behoefteprognoses in de nabije toekomst naar boven dienen te worden bijgesteld. Zeker als de samenstelling van de instroom in aanmerking wordt genomen: jonge stellen waarvan een deel waarschijnlijk de komende jaren kinderen zal krijgen.

- Als met voortvarende nieuwbouw voldoende woningen beschikbaar kunnen worden gesteld, is een toename van de instroom uit de Metropoolregio zeker kansrijk. Over het realisme van de totale aantallen in de propositie van Noord-Holland Noord, en het aandeel van Westfriesland hierin (16.000 extra woningen tot 2040), kunnen op basis van het woningmarktonderzoek geen harde uitspraken worden gedaan. Voor de korte termijn wijzen de indicatoren in het onderzoek in dezelfde richting. Een betekenisvolle eerste stap in de realisatie van deze extra aantallen tot 2025 is goed voor de regio Westfriesland (evenwichtige bevolkingsopbouw) en goed voor de woningzoekenden in de Metropoolregio.
- Voor een langere periode (2017-2040) is in de regio nog een behoefte aan nettotoevoeging van 9.900 woningen voorzien.

### 5.3.2 Kwalitatieve behoefte en plancapaciteit

- Van de plancapaciteit is een aanzienlijk deel van de programmering nog niet vastgelegd en nog vrij invulbaar. Hierdoor is de vergelijking met de behoefte meer een eerste indicatie. Een vergelijking maakt wel duidelijk welke accenten van belang zijn bij een nadere programmering.
- Er is een aanzienlijke behoefte aan betaalbare koopwoningen tot € 185.000,- waarin de plancapaciteit maar in beperkte mate voorziet. Vooral de woningbehoefte van starters is de drijvende kracht achter het verwachte woningtekort in dit segment.
- Voor de hiernavolgende prijsklasse (€ 185.000,- tot € 250.000,-) lijkt bekende programmering in de plancapaciteit redelijk in evenwicht te zijn met de geraamde behoefte tot 2025, mits deze woningen voor 2025 gerealiseerd kunnen worden. Wanneer we rekening houden met de woonvoorkeur van de groeiende groep vestigers van buiten de regio is aanvullende programmering voor dit segment gewenst.
- Vanuit de markt wordt ervaren dat de vraagdruk in het algemeen heel groot is in het koopsegment € 220.000,- tot € 250.000,- waardoor met name startende huishoudens in de regio moeilijk een woning kunnen bemachtigen terwijl het voor de regio van belang is dat juist deze jonge huishoudens in de regio blijven. Op dit moment worden veel woningen verkocht voor € 15.000,- tot € 20.000,- boven de vraagprijs.
- Niet alleen jonge huishoudens zoeken in het segment tot € 250.000,- Ook senioren die kleiner willen wonen zoeken, in dit segment of in de huursector, een grondgebonden (senioren)woning met kleine tuin, berging, geschakeld. Er is hier een toenemende vraag maar nauwelijks aanbod van dit specifieke type.
- De totale behoefte aan sociale huurwoningen tot 2025 ramen we op ongeveer 1.550 woningen. De geprogrammeerde plancapaciteit voor sociale huur (1.230 woningen) zal dus volledig voor 2025 gerealiseerd dienen te worden. Als we rekening houden met compensatie van sloop (overwegend huurwoningen) zou de behoefte aan nieuwbouwwoningen sociale huur uitkomen op circa 2100 woningen. Er is dan nog een aanzienlijk programmering nodig tot 2025.
- De behoefte aan toevoeging van sociale huur manifesteert zich vooral in de gemeente Hoorn, en daarnaast ook in de gemeenten Medemblik en Stede Broec. In de overige gemeenten lijkt de bestaande voorraad aan sociale huurwoningen voldoende om de opgave op te vangen, mits de woningzoekenden die opteren voor betaalbare koop (€ 185.000,-), ook in dat segment terecht kunnen. Indien de markt niet in een aanzienlijke toevoeging in dit segment kan voorzien, zal een deel van de woningzoekenden uitwijken naar sociale huur, of dure (geliberaliseerde) huur.

# Bijlage 1

## FACTSHEETS 7 GEMEENTEN

---

### **Leeswijzer**

In deze bijlage is per gemeente een factsheet opgenomen waarin een aantal kenmerken en verwachte ontwikkelingen op een rij zijn gezet. De meest in het oog springende verschillen tussen de gemeenten, die van belang zijn voor het regionale woonbeleid, zijn in het hoofdrapport opgenomen. De factsheets geven aanvullende en verdiepende inzichten per gemeente.

De informatie in de factsheets geeft belangrijke bouwstenen voor de regionale woonopgave. Bij duiding moet bedacht worden dat de behoefteberekening gebaseerd is op de provinciale prognoses en het bewonersonderzoek (zie figuur 10). Dat betekent dat hierin nog geen rekening is gehouden met:

- Extra behoefte aan nieuwbouwplannen in verband met sloop
- Realisatie van een eerste deel van de propositie tot 2025
- De extra behoefte aan huurwoningen van bijzondere (zorg)doelgroepen en statushouders (zie hiervoor het hoofdrapport).

De factsheets geven onder meer indicatieve aanwijzingen voor:

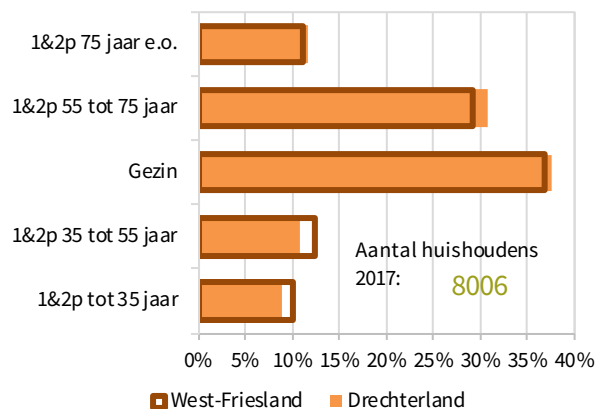
- Plancapaciteit waarvan de programmering nog niet is ingevuld en die ruimte biedt om in te spelen op de kwalitatieve woonbehoefte.
- Ruimte om in de regionale ambities te voorzien: gemeenten met meer plannen dan de volgens provinciale prognoses berekende 'eigen' behoefte hebben ruimte om eventueel de woonbehoefte uit andere gemeenten in Westfriesland, dan wel extra instroom van buiten de regio op te vangen, mits de plancapaciteit binnenstedelijk is dan wel in de buurt van een OV-knooppunt ligt.



# Factsheet gemeente Drechterland

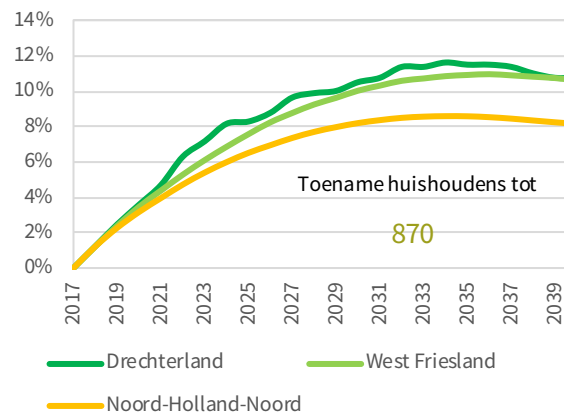


## 1. Huishoudenssamenstelling 2017



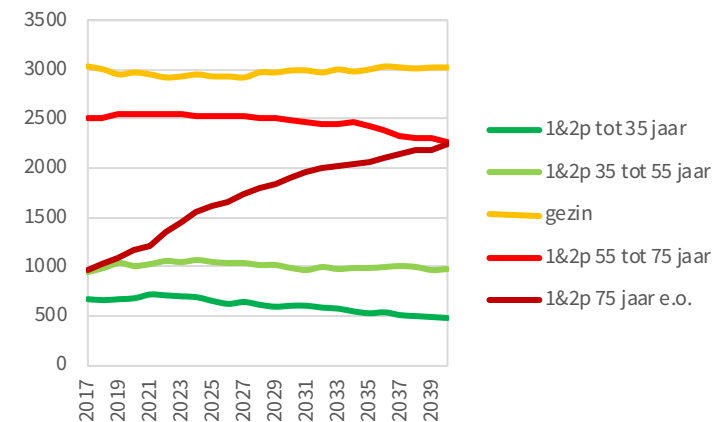
Bron: CBS-Statline

## 2. Verwachte procentuele huishoudensgroei 2017-2040



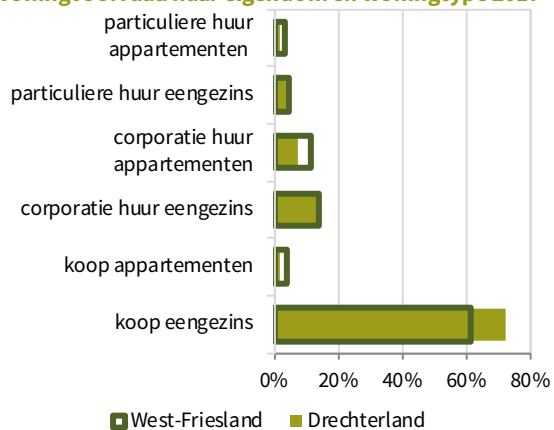
Bron: Provincie Noord-Holland

## 3. Huishoudensprognose naar leeftijd en huishoudenstype



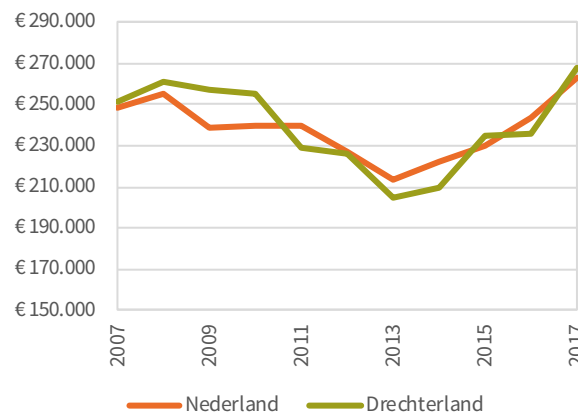
Bron: Provincie Noord-Holland

## 4. Woningvoorraad naar eigendom en woningtype 2017



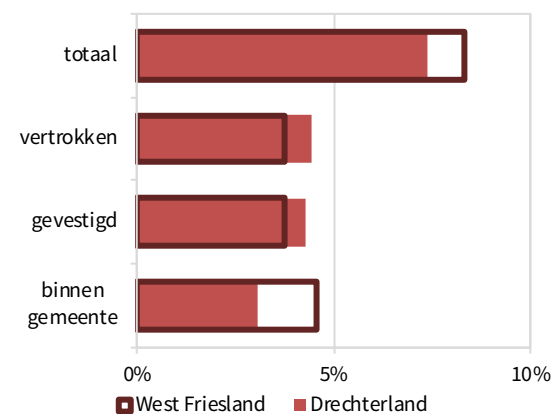
Bron: SysWov

## 5. Gemiddelde verkoopprijzen bestaande koopwoningen



Bron: CBS-Statline

## 6. Verhuismobiliteit 2013-2017

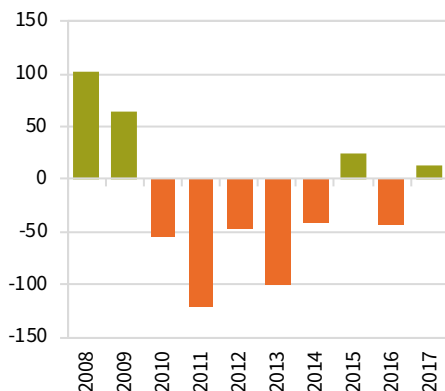


Bron: CBS-Statline

## Factsheet gemeente Drechterland



### 7. Verhuissaldo tussen gemeenten 2008-2017



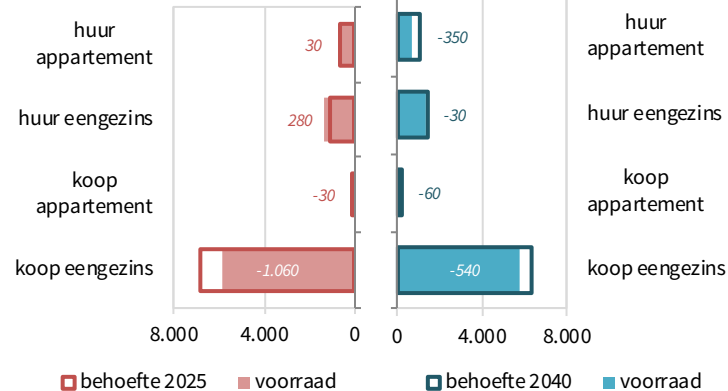
Bron: CBS-Statline

### 8. Saldo verhuisde personen naar leeftijd 2013-2017



Bron: CBS-Statline

### 9. Tekorten en overschotten naar eigendom en type 2025 en 2040



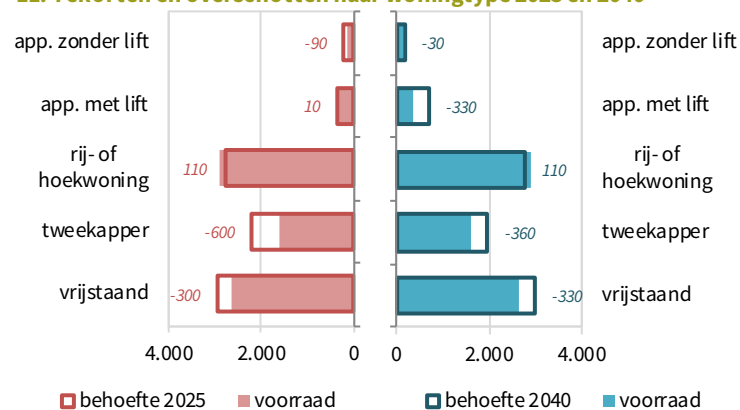
Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé

### 10. Tekorten en overschotten naar eigendom en type 2025 en 2040

	Tekort/overschot 2025	Tekort/overschot 2040	Plancapaciteit	Match 2040
huur tot liberalisatiegrens	220	-365	82	-283
huur boven liberalisatiegrens	95	-1	0	-1
koop tot €185.000	-328	-161	22	-139
koop €185.000-€250.000	-273	-212	5	-207
koop €250.000-€350.000	-279	-67	0	-67
koop boven €350.000	-144	-167	28	-139
voorkeur en/of huidige prijs onbekend	-52	14	x	x
beleidsruimte/ nader in te vullen	x	x	2879	x
<b>Totaal</b>	<b>-780</b>	<b>-970</b>	<b>3016</b>	<b>2046</b>

Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé

### 11. Tekorten en overschotten naar woningtype 2025 en 2040

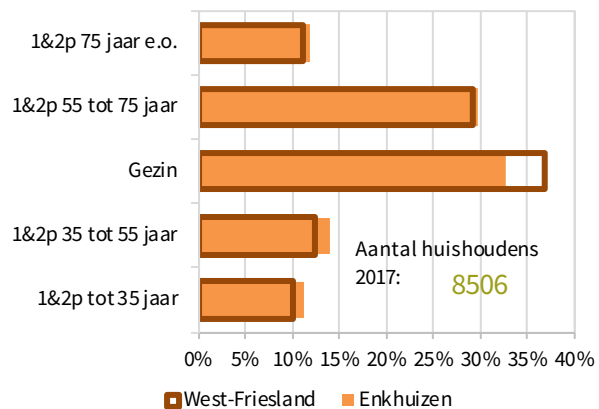


Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé

# Factsheet gemeente Enkhuizen

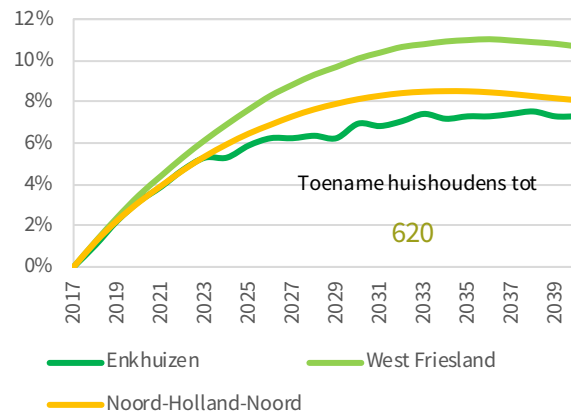


## 1. Huishoudenssamenstelling 2017



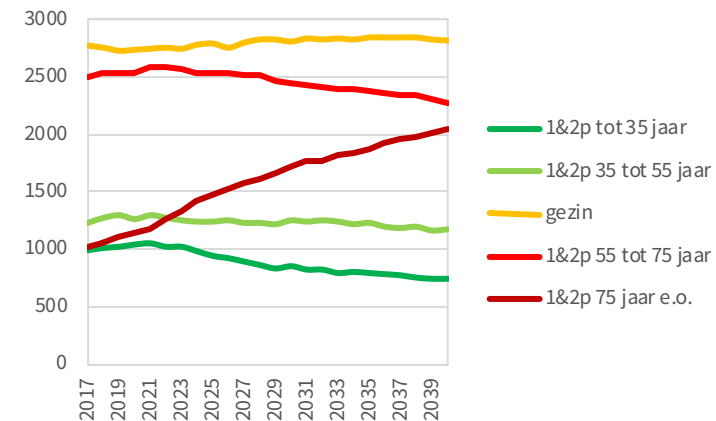
Bron: CBS-Statline

## 2. Verwachte procentuele huishoudensgroei 2017-2040



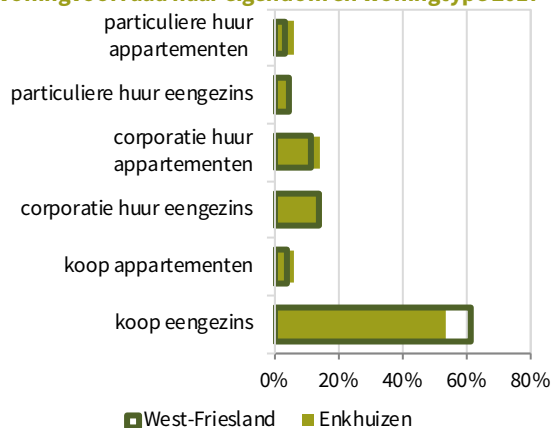
Bron: Provincie Noord-Holland

## 3. Huishoudensprognose naar leeftijd en huishoudenstype



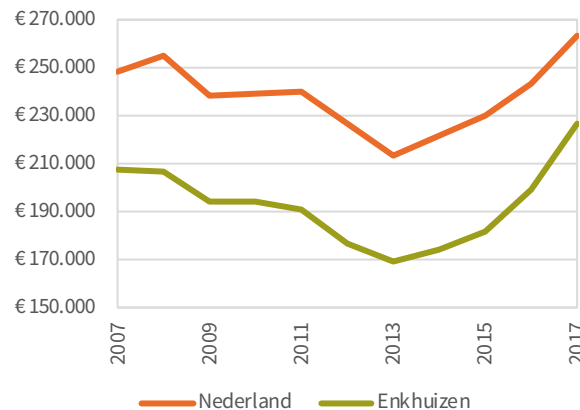
Bron: Provincie Noord-Holland

## 4. Woningvoorraad naar eigendom en woningtype 2017



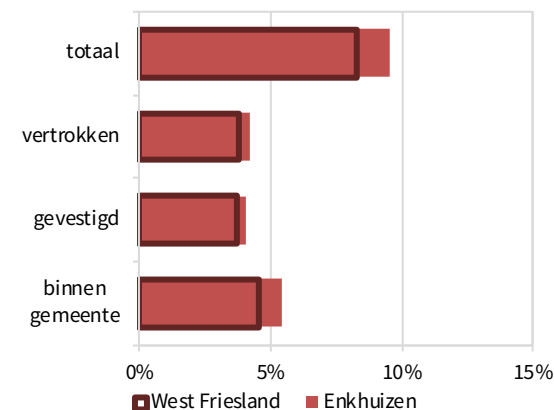
Bron: SysWov

## 5. Gemiddelde verkoopprijzen bestaande koopwoningen



Bron: CBS-Statline

## 6. Verhuismobiliteit 2013-2017

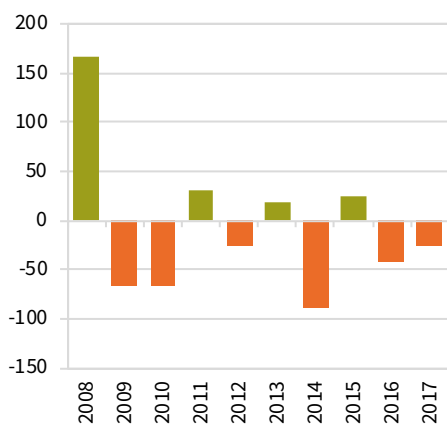


Bron: CBS-Statline

## Factsheet gemeente Enkhuizen

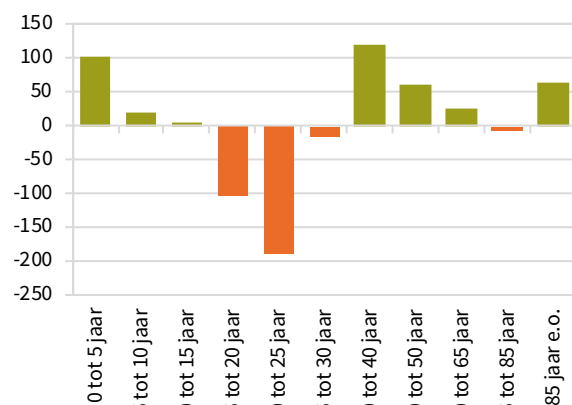


### 7. Verhuissaldo tussen gemeenten 2008-2017



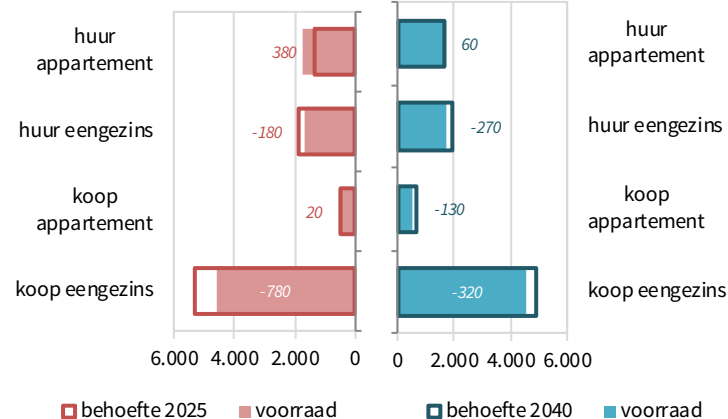
Bron: CBS-Statline

### 8. Saldo verhuisde personen naar leeftijd 2013-2017



Bron: CBS-Statline

### 9. Tekorten en overschotten naar eigendom en type 2025 en 2040



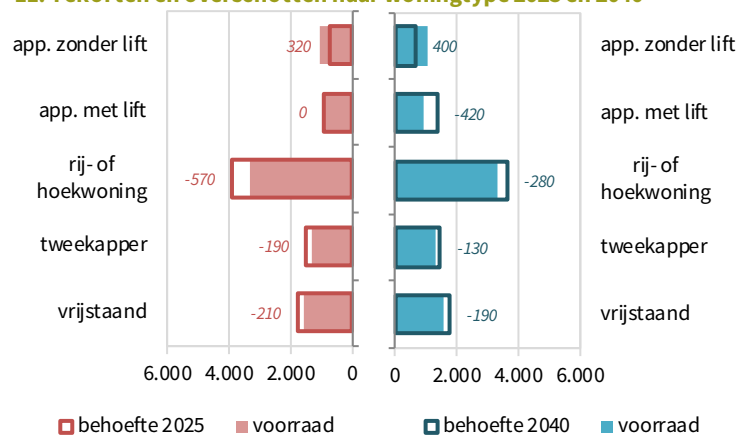
Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé

### 10. Tekorten en overschotten naar eigendom en type 2025 en 2040

	Tekort/overschot 2025	Tekort/overschot 2040	Plancapaciteit	Match 2040
huur tot liberalisatiegrens	143	-267	20	-247
huur boven liberalisatiegrens	8	5	0	5
koop tot €185.000	-488	-281	0	-281
koop €185.000-€250.000	-5	15	0	15
koop €250.000-€350.000	-88	-56	0	-56
koop boven €350.000	-96	-61	0	-61
voordeur en/of huidige prijs onbekend	-44	-17	x	x
beleidsruimte / nader in te vullen	x	x	1024	x
<b>Totaal</b>	<b>-560</b>	<b>-670</b>	<b>1044</b>	<b>374</b>

Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé

### 11. Tekorten en overschotten naar woningtype 2025 en 2040

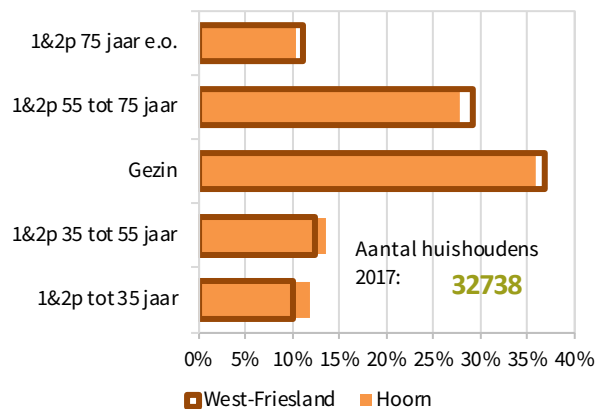


Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé

# Factsheet gemeente Hoorn

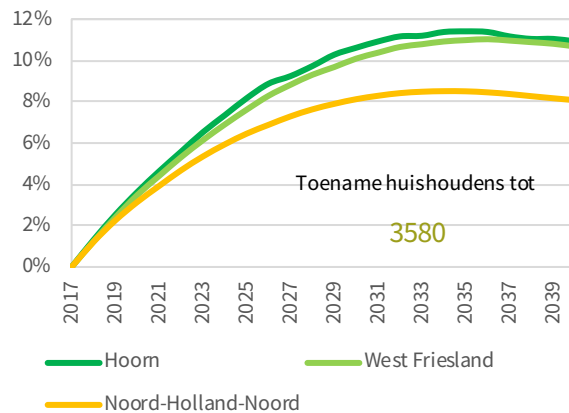


## 1. Huishoudenssamenstelling 2017



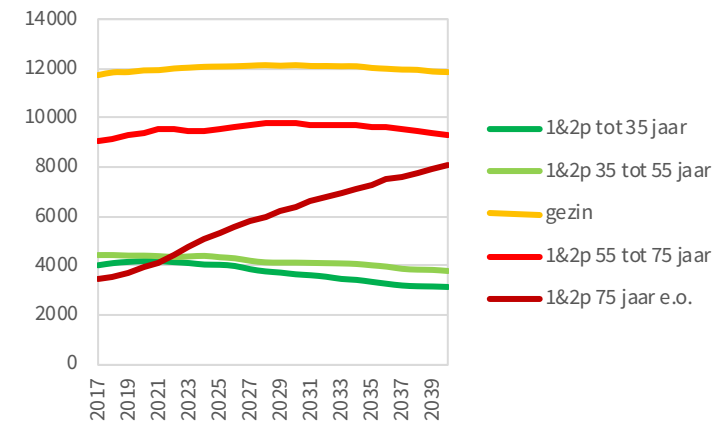
Bron: CBS-Statline

## 2. Verwachte procentuele huishoudensgroei 2017-2040



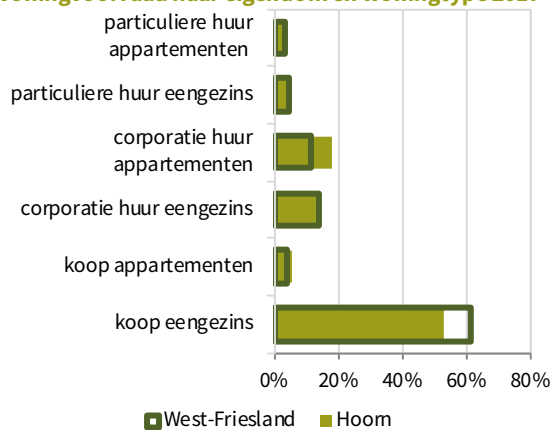
Bron: Provincie Noord-Holland

## 3. Huishoudensprognose naar leeftijd en huishoudenstype



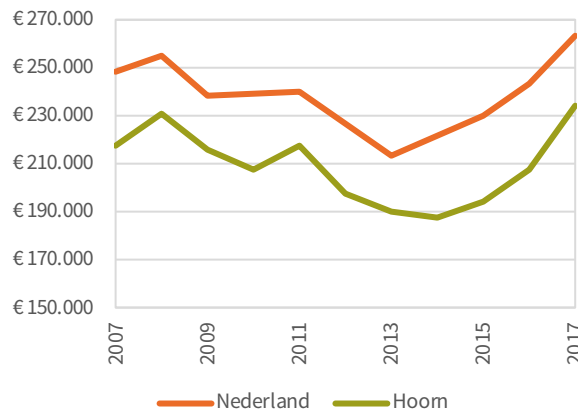
Bron: Provincie Noord-Holland

## 4. Woningvoorraad naar eigendom en woningtype 2017



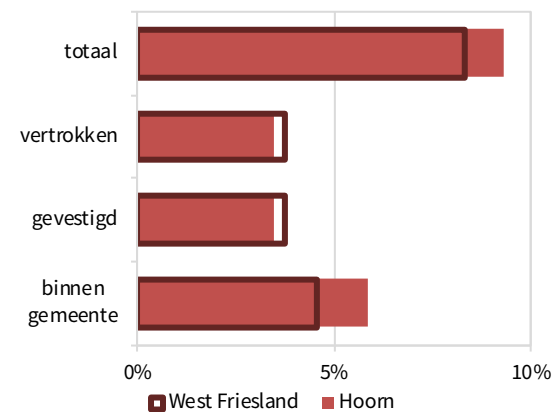
Bron: SysWov

## 5. Gemiddelde verkoopprijzen bestaande koopwoningen



Bron: CBS-Statline

## 6. Verhuismobiliteit 2013-2017

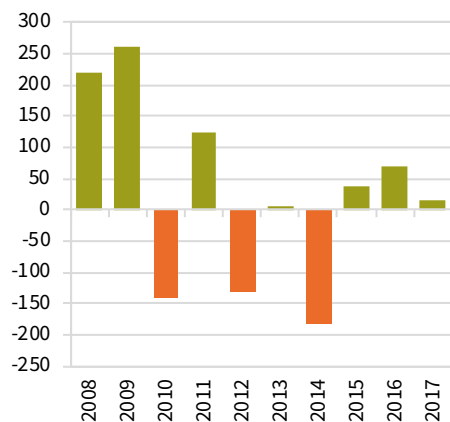


Bron: CBS-Statline

## Factsheet gemeente Hoorn

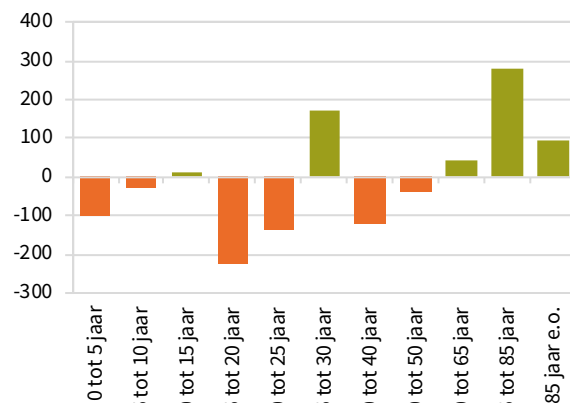


### 7. Verhuissaldo tussen gemeenten 2008-2017



Bron: CBS-Statline

### 8. Saldo verhuisde personen naar leeftijd 2013-2017



Bron: CBS-Statline

### 9. Tekorten en overschotten naar eigendom en type 2025 en 2040



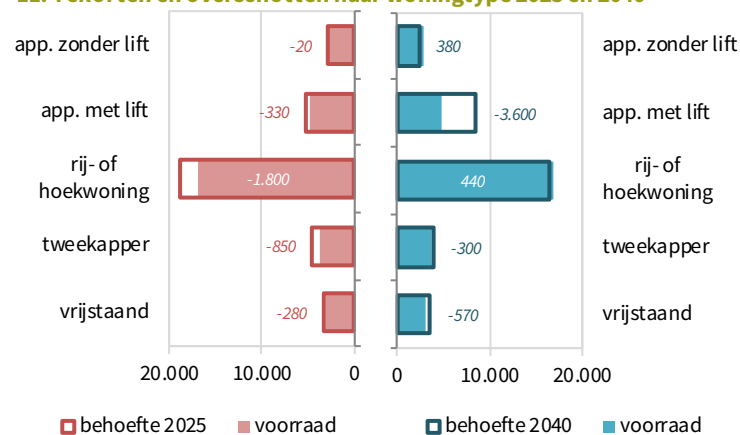
Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé

### 10. Tekorten en overschotten naar eigendom en type 2025 en 2040

	Tekort/overschot 2025	Tekort/overschot 2040	Plancapaciteit	Match 2040
huur tot liberalisatiegrens	-620	-1899	701	1198
huur boven liberalisatiegrens	539	87	247	334
koop tot €185.000	-552	118	28	146
koop €185.000-€250.000	-642	73	592	665
koop €250.000-€350.000	-434	-1025	434	591
koop boven €350.000	-519	-472	562	90
voorkeur en/of huidige prijs onbekend	-473	-413	x	x
beleidsruimte / nader in te vullen	x	x	1601	x
<b>Totaal</b>	<b>-2710</b>	<b>-3540</b>	<b>4165</b>	<b>625</b>

Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé

### 11. Tekorten en overschotten naar woningtype 2025 en 2040

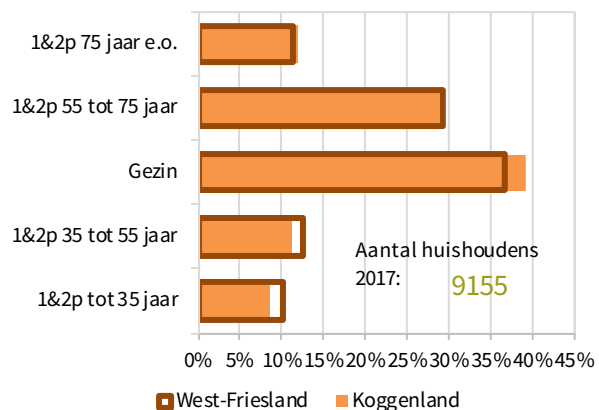


Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé

# Factsheet gemeente Koggenland

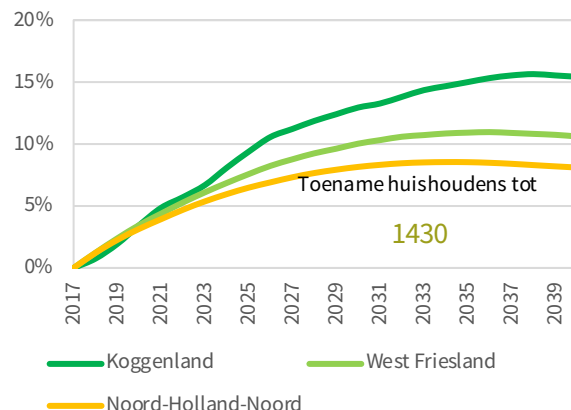


## 1. Huishoudenssamenstelling 2017



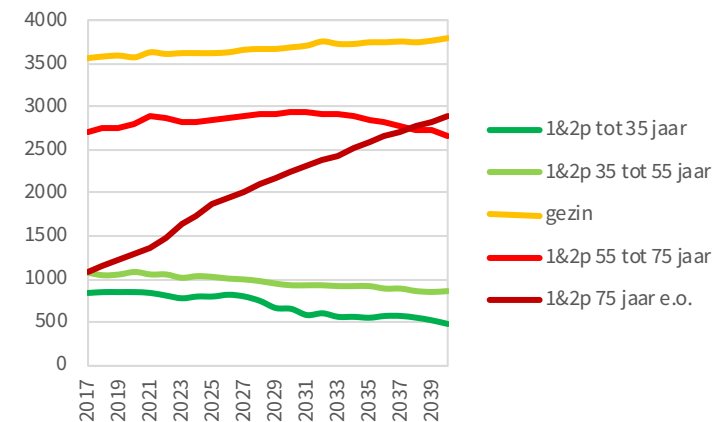
Bron: CBS-Statline

## 2. Verwachte procentuele huishoudensgroei 2017-2040



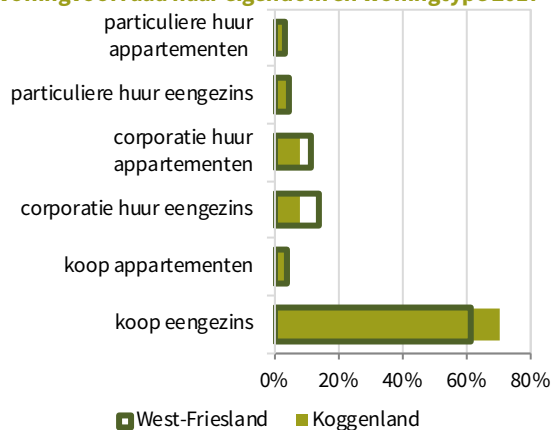
Bron: Provincie Noord-Holland

## 3. Huishoudensprognose naar leeftijd en huishoudenstype



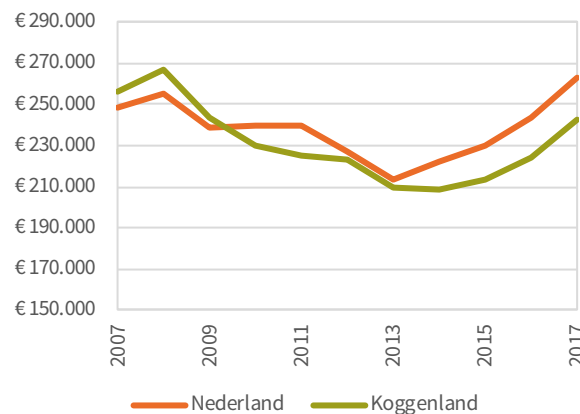
Bron: Provincie Noord-Holland

## 4. Woningvoorraad naar eigendom en woningtype 2017



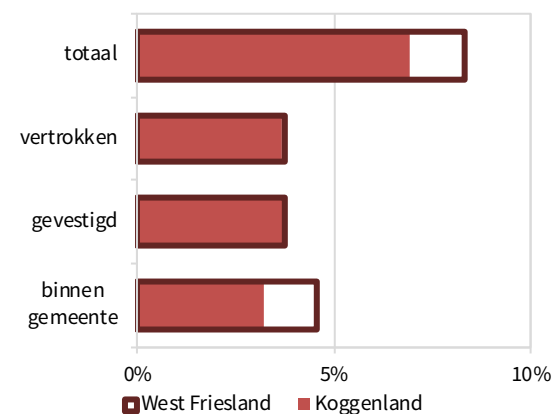
Bron: SysWov

## 5. Gemiddelde verkoopprijzen bestaande koopwoningen



Bron: CBS-Statline

## 6. Verhuismobiliteit 2013-2017

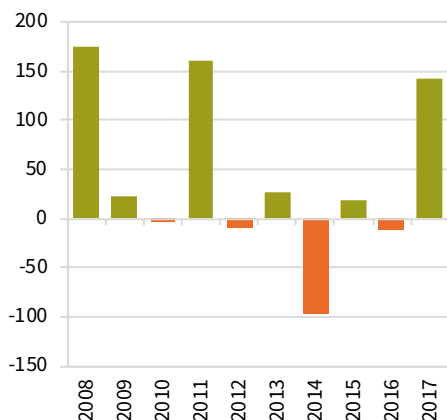


Bron: CBS-Statline

## Factsheet gemeente Koggenland

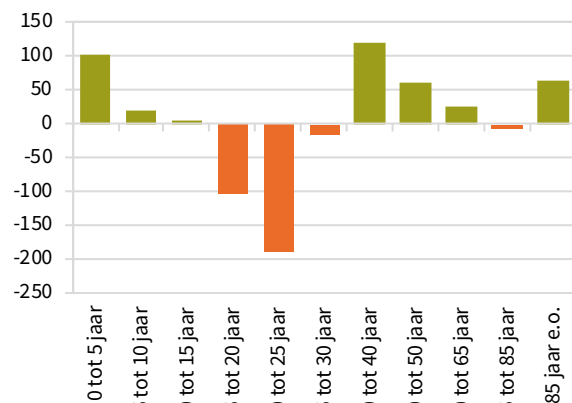


### 7. Verhuissaldo tussen gemeenten 2008-2017



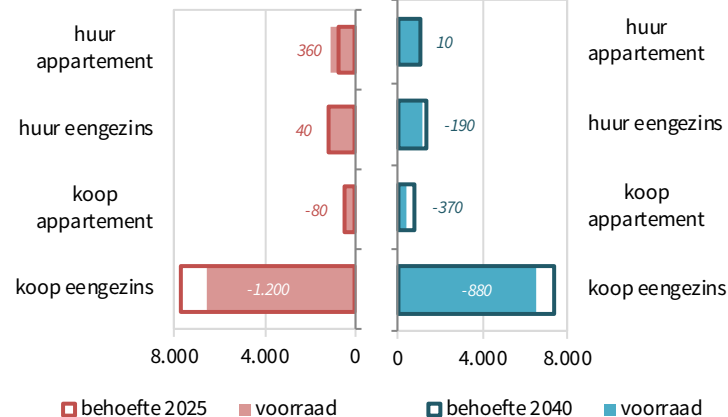
Bron: CBS-Statline

### 8. Saldo verhuisde personen naar leeftijd 2013-2017



Bron: CBS-Statline

### 9. Tekorten en overschotten naar eigendom en type 2025 en 2040



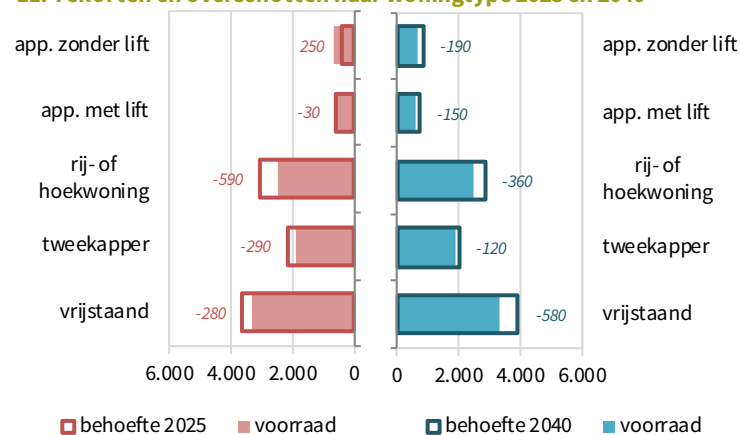
Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé

### 10. Tekorten en overschotten naar eigendom en type 2025 en 2040

	Tekort/overschot 2025	Tekort/overschot 2040	Plancapaciteit	Match 2040
huur tot liberalisatiegrens	153	-180	169	-11
huur boven liberalisatiegrens	206	75	0	75
koop tot €185.000	-864	-792	203	-589
koop €185.000-€250.000	-110	20	279	299
koop €250.000-€350.000	-129	-349	314	-35
koop boven €350.000	-173	-198	126	-72
voordeur en/of huidige prijs onbekend	17	-6	x	x
beleidsruimte / nader in te vullen	x	x	591	x
<b>Totaal</b>	<b>-880</b>	<b>-1430</b>	<b>1682</b>	<b>252</b>

Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé

### 11. Tekorten en overschotten naar woningtype 2025 en 2040



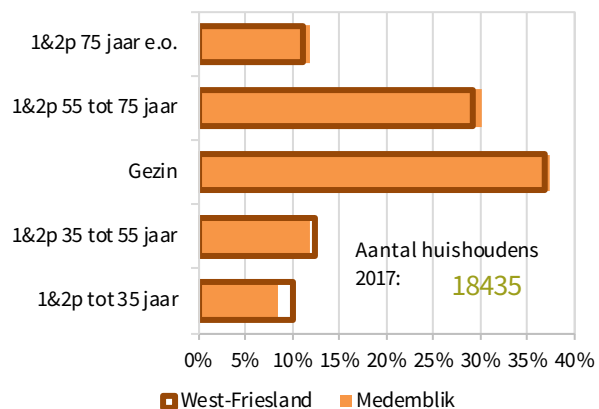
Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé



# Factsheet gemeente Medemblik

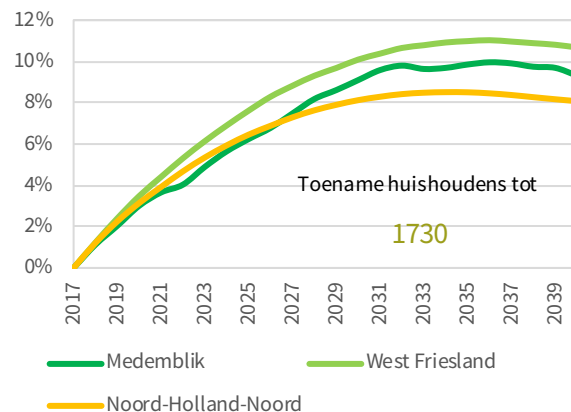


## 1. Huishoudenssamenstelling 2017



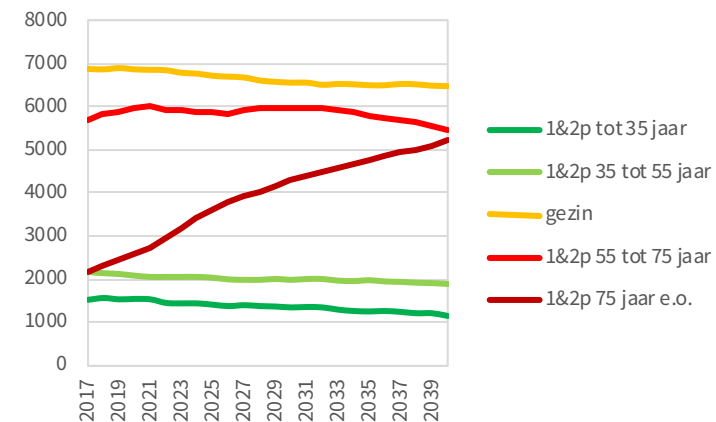
Bron: CBS-Statline

## 2. Verwachte procentuele huishoudensgroei 2017-2040



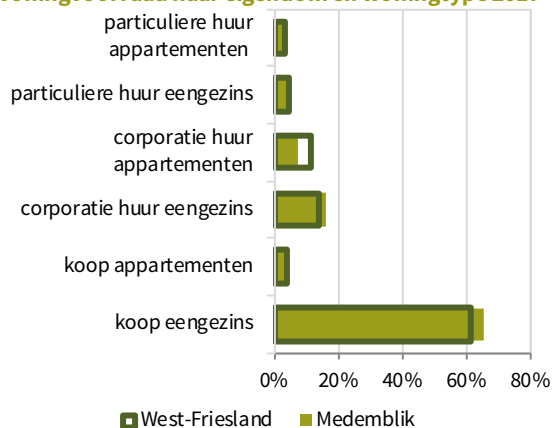
Bron: Provincie Noord-Holland

## 3. Huishoudensprognose naar leeftijd en huishoudenstype



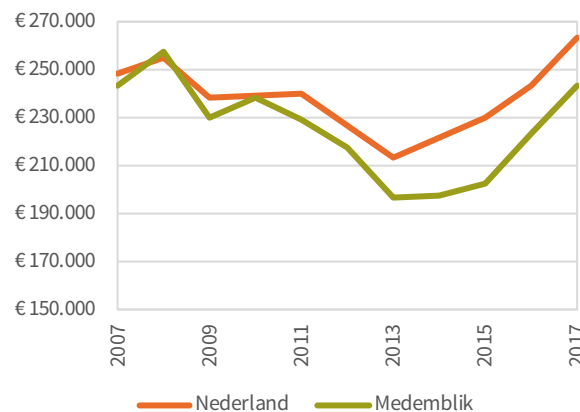
Bron: Provincie Noord-Holland

## 4. Woningvoorraad naar eigendom en woningtype 2017



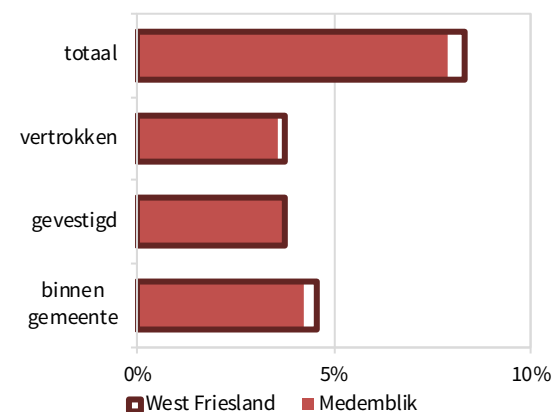
Bron: SysWov

## 5. Gemiddelde verkoopprijzen bestaande koopwoningen



Bron: CBS-Statline

## 6. Verhuismobiliteit 2013-2017

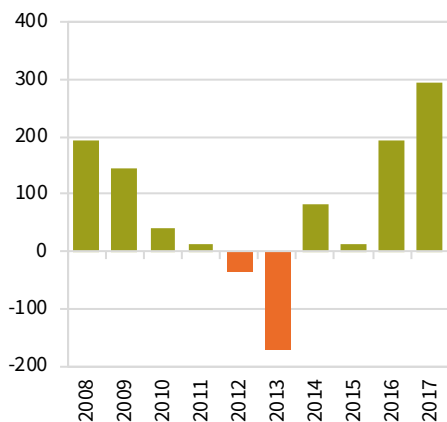


Bron: CBS-Statline

## Factsheet gemeente Medemblik

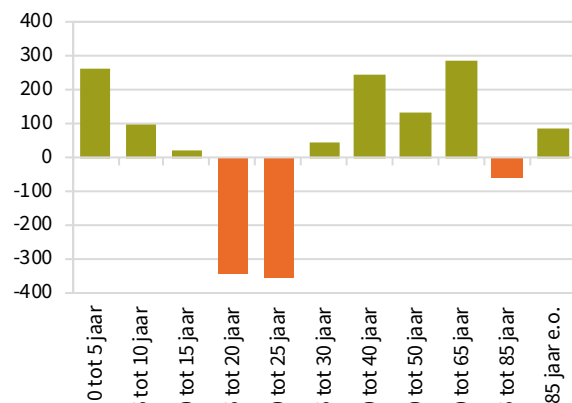


### 7. Verhuissaldo tussen gemeenten 2008-2017



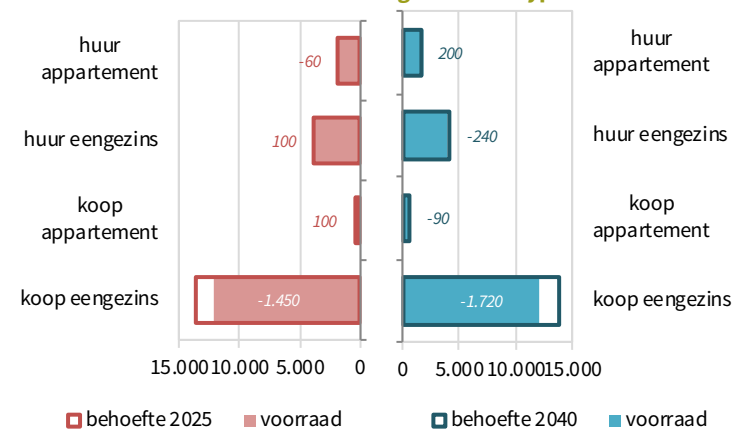
Bron: CBS-Statline

### 8. Saldo verhuisde personen naar leeftijd 2013-2017



Bron: CBS-Statline

### 9. Tekorten en overschotten naar eigendom en type 2025 en 2040



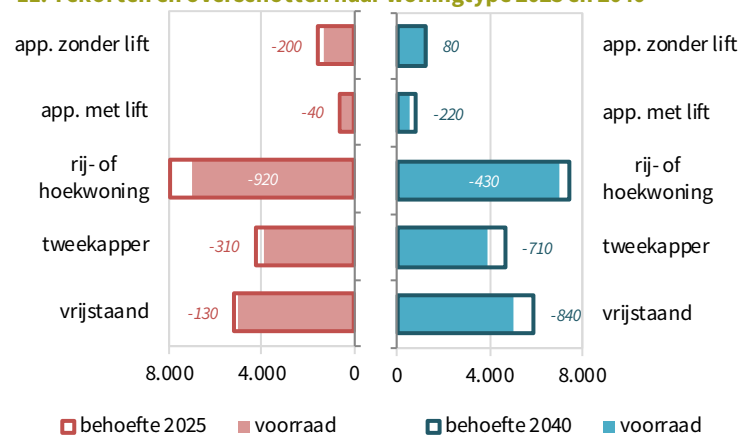
Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé

### 10. Tekorten en overschotten naar eigendom en type 2025 en 2040

	Tekort/overschot 2025	Tekort/overschot 2040	Plancapaciteit	Match 2040
huur tot liberalisatiegrens	-76	-78	122	44
huur boven liberalisatiegrens	112	72	0	72
koop tot €185.000	-943	-1156	115	-1041
koop €185.000-€250.000	-299	-653	150	-503
koop €250.000-€350.000	-86	123	230	353
koop boven €350.000	10	-173	12	-161
voordeur en/of huidige prijs onbekend	-59	14	x	x
beleidsruimte / nader in te vullen	x	x	449	x
Totaal	-1320	-1840	1078	-762

Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé

### 11. Tekorten en overschotten naar woningtype 2025 en 2040

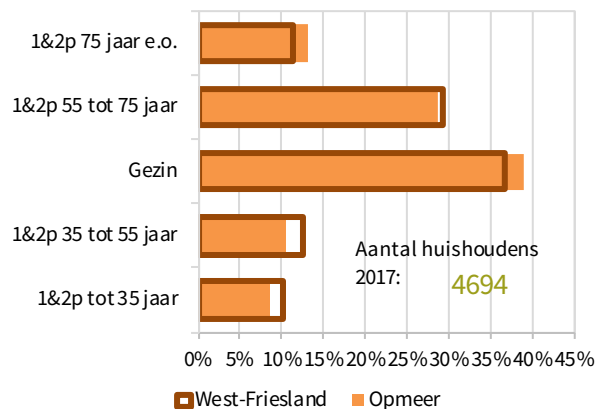


Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé

# Factsheet gemeente Opmeer

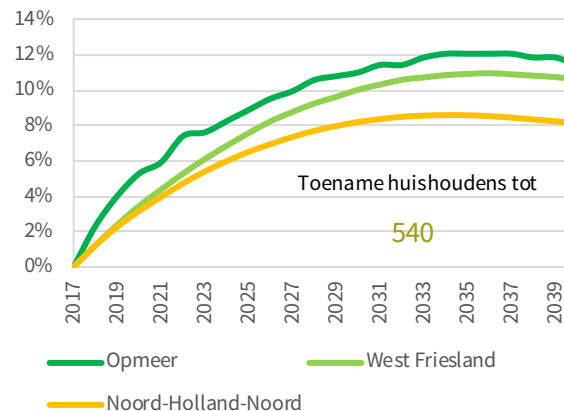


## 1. Huishoudenssamenstelling 2017



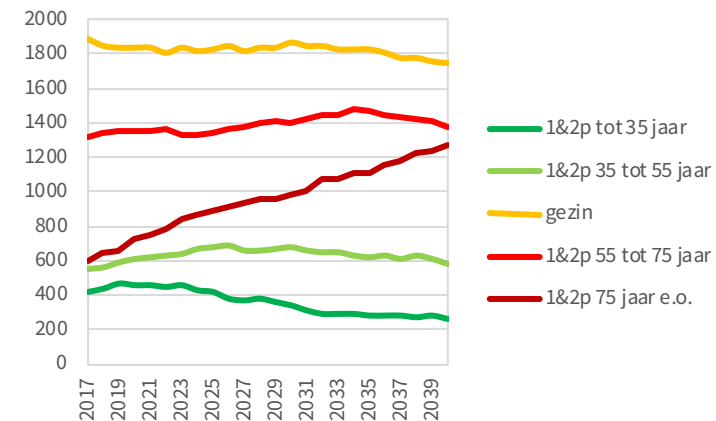
Bron: CBS-Statline

## 2. Verwachte procentuele huishoudensgroei 2017-2040



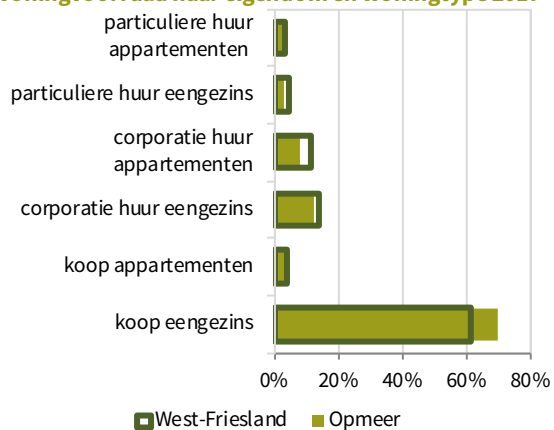
Bron: Provincie Noord-Holland

## 3. Huishoudensprognose naar leeftijd en huishoudenstype



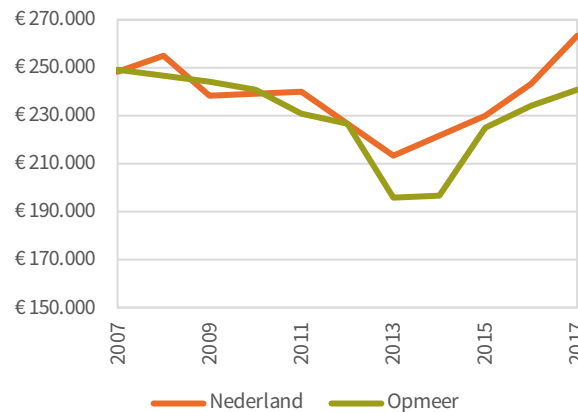
Bron: Provincie Noord-Holland

## 4. Woningvoorraad naar eigendom en woningtype 2017



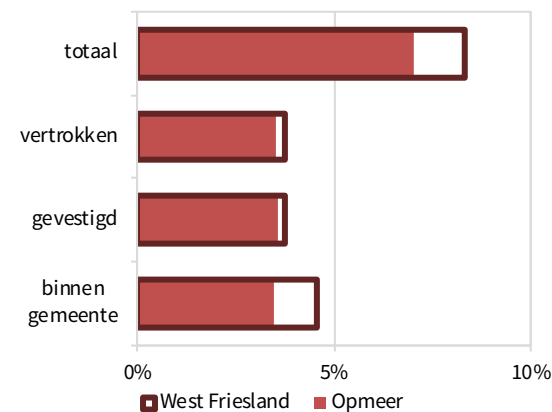
Bron: SysWov

## 5. Gemiddelde verkoopprijzen bestaande koopwoningen



Bron: CBS-Statline

## 6. Verhuismobiliteit 2013-2017

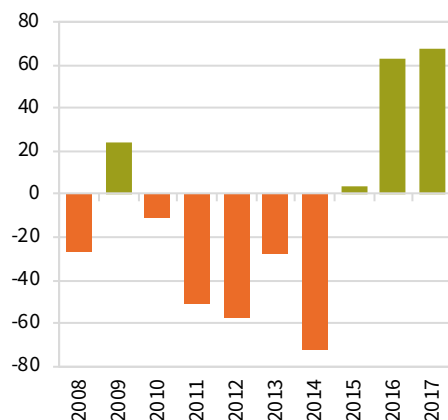


Bron: CBS-Statline

## Factsheet gemeente Opmeer

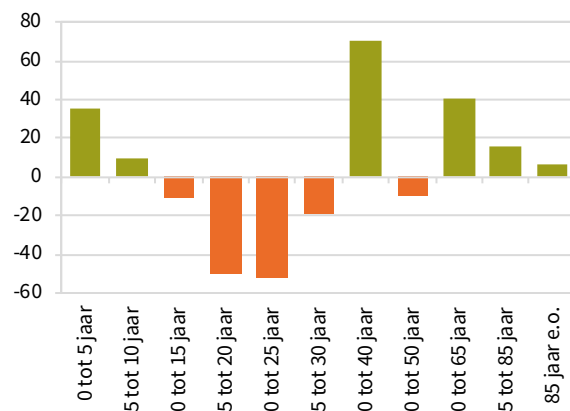


### 7. Verhuissaldo tussen gemeenten 2008-2017



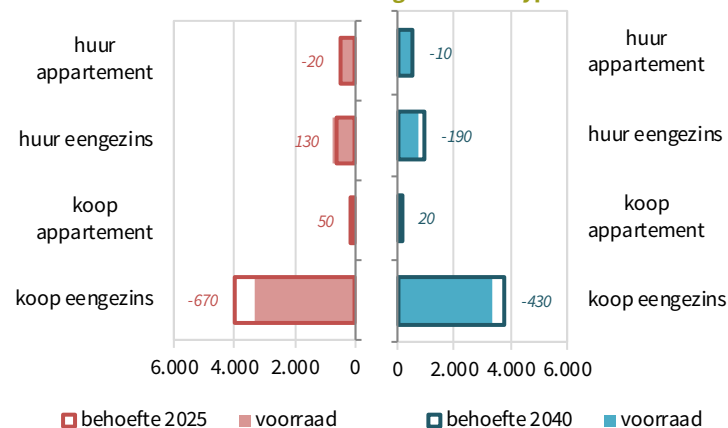
Bron: CBS-Statline

### 8. Saldo verhuisde personen naar leeftijd 2013-2017



Bron: CBS-Statline

### 9. Tekorten en overschotten naar eigendom en type 2025 en 2040



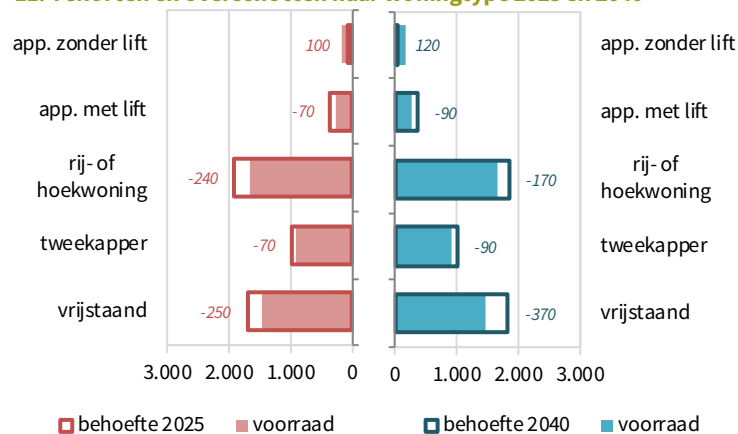
Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé

### 10. Tekorten en overschotten naar eigendom en type 2025 en 2040

	Tekort/overschot 2025	Tekort/overschot 2040	Plancapaciteit	Match 2040
huur tot liberalisatiegrens	77	-185	93	-92
huur boven liberalisatiegrens	1	0	11	11
koop tot €185.000	-374	-171	86	-85
koop €185.000-€250.000	32	41	38	79
koop €250.000-€350.000	-157	-186	72	-114
koop boven €350.000	-61	-63	75	12
voordeur en/of huidige prijs onbekend	-38	-57	x	x
beleidsruimte / nader in te vullen	x	x	137	x
Totaal	-520	-620	512	-108

Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé

### 11. Tekorten en overschotten naar woningtype 2025 en 2040

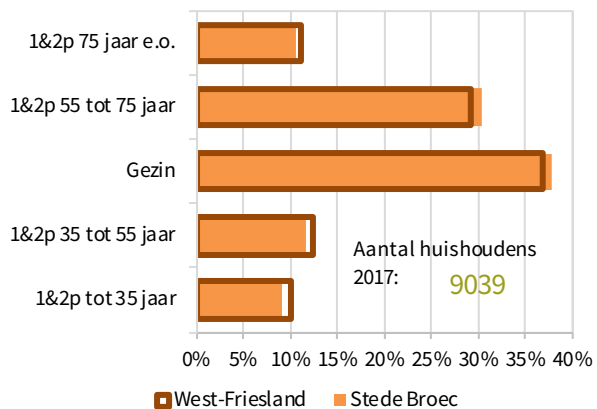


Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé

# Factsheet gemeente Stede Broec

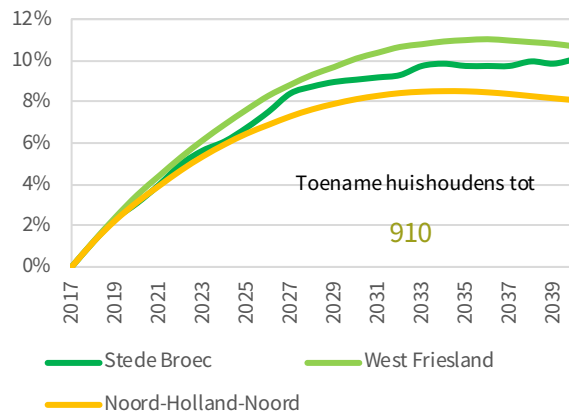


## 1. Huishoudenssamenstelling 2017



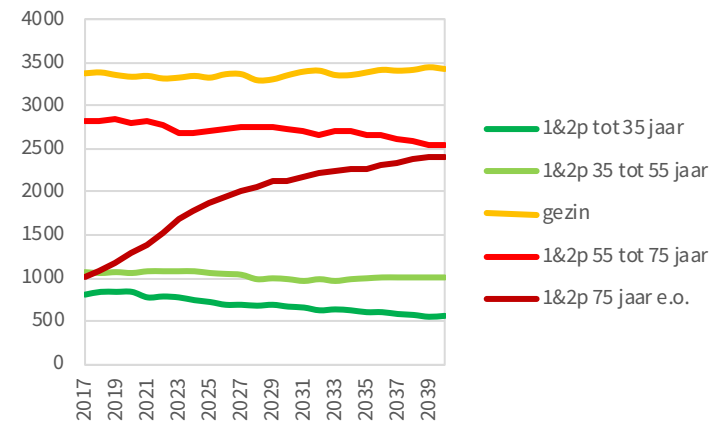
Bron: CBS-Statline

## 2. Verwachte procentuele huishoudensgroei 2017-2040



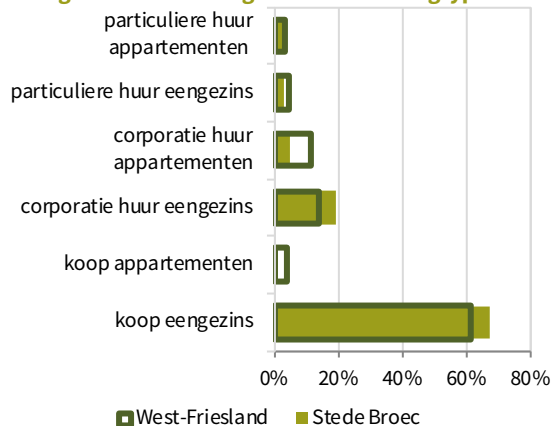
Bron: Provincie Noord-Holland

## 3. Huishoudensprognose naar leeftijd en huishoudenstype



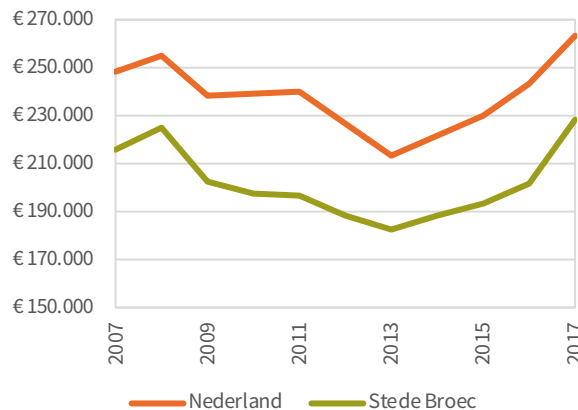
Bron: Provincie Noord-Holland

## 4. Woningvoorraad naar eigendom en woningtype 2017



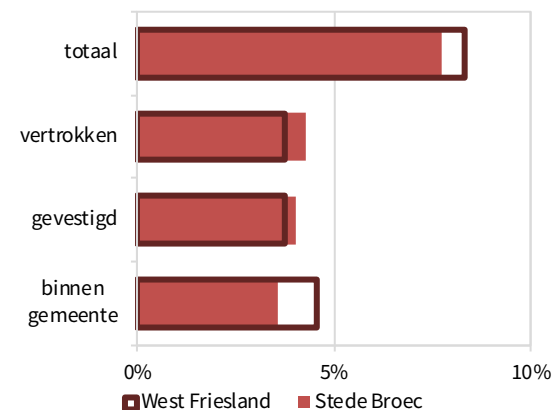
Bron: SysWov

## 5. Gemiddelde verkoopprijzen bestaande koopwoningen



Bron: CBS-Statline

## 6. Verhuismobiliteit 2013-2017

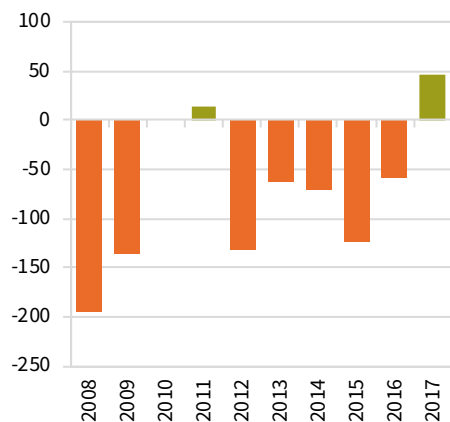


Bron: CBS-Statline

## Factsheet gemeente Stede Broec

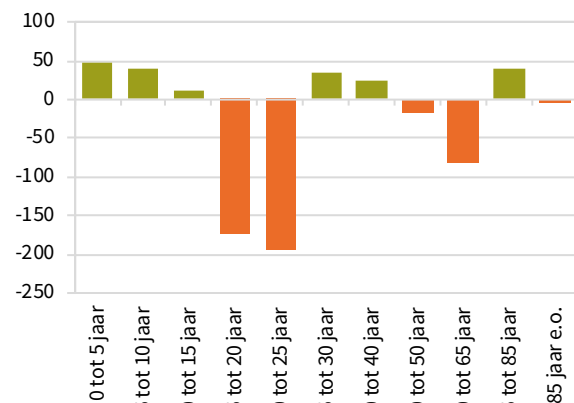


### 7. Verhuissaldo tussen gemeenten 2008-2017



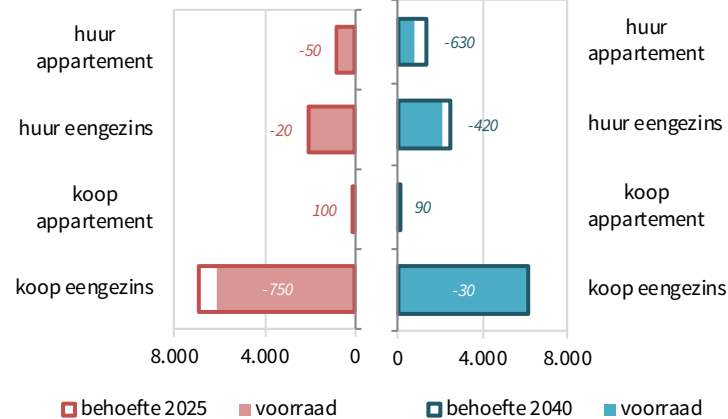
Bron: CBS-Statline

### 8. Saldo verhuisde personen naar leeftijd 2013-2017



Bron: CBS-Statline

### 9. Tekorten en overschotten naar eigendom en type 2025 en 2040



Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé

### 10. Tekorten en overschotten naar eigendom en type 2025 en 2040

	Tekort/overschot 2025	Tekort/overschot 2040	Plancapaciteit	Match 2040
huur tot liberalisatiegrens	-87	-938	40	-898
huur boven liberalisatiegrens	-54	-132	0	-132
koop tot €185.000	-230	127	0	127
koop €185.000-€250.000	-125	76	0	76
koop €250.000-€350.000	-133	-69	0	-69
koop boven €350.000	-61	-38	0	-38
voordeur en/of huidige prijs onbekend	-31	-16	x	x
beleidsruimte / nader in te vullen	x	x	715	x
<b>Totaal</b>	<b>-720</b>	<b>-990</b>	<b>755</b>	<b>-235</b>

Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé

### 11. Tekorten en overschotten naar woningtype 2025 en 2040



Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2017, bewerking Atrivé

## Bijlage 2

# OPZET BEWONERSONDERZOEK

---

### Representatieve enquête

Om de kwalitatieve opgave in de regio Westfriesland als geheel en de afzonderlijke gemeenten in beeld te kunnen brengen, is inzicht nodig in de woningbehoefte van haar inwoners. Hiervoor heeft Atrivé een representatieve enquête uitgezet onder de huishoudens en thuiswonende kinderen van 18 jaar en ouder (potentiële starters) in de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec. De enquête is online gehouden in de periode 18 mei tot en met 12 juni 2018. De huishoudens in de steekproef zijn door de afzonderlijke gemeenten per brief benaderd om deel te nemen aan het onderzoek.

De vragenlijst bevat vragen over de volgende thema's:

- De huidige persoonlijke situatie (huishouden, leeftijd, inkomen)
- De huidige woonsituatie (woningtype, eigendom, prijsklasse, gemeente)
- Recente verhuizingen (verhuizingen afgelopen 2 jaar en verhuismotieven)
- De vorige woonsituatie (woningtype, eigendom, prijsklasse, gemeente)
- Verhuisplannen (verhuisplannen komende 2 jaar en verhuismotieven)
- De gewenste woonsituatie (woningtype, eigendom, prijsklasse, gemeente).

### Steekproef en behaalde respons

Voor de enquête is op gemeentenniveau door de afzonderlijke gemeenten een gestratificeerde steekproef getrokken uit de BasisRegistratie Personen (BRP)<sup>17</sup>.

Enquêteresultaten op basis van een steekproef zijn per definitie niet 100% nauwkeurig. Immers, niet de meningen van alle huishoudens zijn verzameld. Het doel van de steekproef was het bereiken van een betrouwbaarheidsniveau van 90% op gemeentenniveau. Dat betekent dat 90% van de resultaten uit de enquête niet meer dan 5 procentpunt afwijkt van de werkelijkheid.

In totaal waren 1.843 respondenten nodig. Uit ervaring zijn we voor de steekproef uitgegaan van een verwachte respons van circa 20%. Uiteindelijk is een steekproef van 9.215 personen (5 maal 1.843) per brief benaderd om aan de enquête deel te nemen. De steekproef is getrokken op persoonsniveau, zodat ook inwonende kinderen boven 18 jaar (potentiële starters op de woningmarkt) zijn meegenomen.

Toen na twee weken de respons op 70% zat van het beoogde aantal, hebben de gemeenten (op Opmeer na) ook via hun website en verschillende sociale media aandacht besteed aan het onderzoek. Dit gaf in de meeste gemeenten een enorme boost aan de respons.

Uiteindelijk hebben 2.986 respondenten de enquête volledig ingevuld. Dat is 162% van het beoogde doel. Alleen de gemeente Opmeer is uiteindelijk het benodigde aantal respondenten niet gehaald. Hiermee voldoen de resultaten voor Opmeer niet aan het beoogde betrouwbaarheidsniveau. Deze

---

<sup>17</sup> Voorheen Gemeentelijke BasisAdministratie (GBA).

resultaten dienen daarom als indicatief te worden beschouwd. Voor de overige gemeenten is de respons ruimschoots voldoende om op gemeentenniveau betrouwbare uitspraken te kunnen doen.

**Figuur 0-1 Respons enquête Westfriesland**

	benodigd	respons		
		respons	percentage	aandeel van benodigd
Drechterland	262	462	15%	176%
Enkhuizen	263	499	17%	190%
Hoorn	269	405	14%	151%
Koggenland	263	315	11%	120%
Medemblik	267	431	14%	161%
Opmeer	256	211	7%	82%
Stede broec	263	663	22%	252%
Totaal	1843	2986	100%	162%

Bron: enquête Atrivé

In onderstaande tabel is per gemeente weergegeven op welke wijze de respondenten de vragenlijst hebben bereikt. In Stede Broec, Drechterland en Enkhuizen zijn naast de brief ook veel respondenten via de website van de gemeente naar de vragenlijst geloodst. In Hoorn, Koggenland en Medemblik hebben juist veel respondenten via Facebook de vragenlijst bereikt.

**Figuur 0-2 Respons enquête naar herkomst respondent**

	brief	facebook	twitter	zoekmachine	website gemeenten	Totaal
Drechterland	223	4	2	5	228	462
Enkhuizen	227	1	2	1	268	499
Hoorn	233	98	9	8	57	405
Koggenland	179	114	7	8	7	315
Medemblik	191	217	2	3	18	431
Opmeer	189	10	5	4	3	211
Stede broec	253	2	3	6	399	663
Totaal	1495	446	30	35	980	2986

Bron: enquête Atrivé

In Stede Broec en Enkhuizen heeft men relatief vaker meegedaan aan de enquête dan in andere gemeenten. Om een representatief beeld te kunnen geven van de hele gemeente zijn de enquêteresultaten door middel van weging voor dit soort verschillen gecorrigeerd. De resultaten zijn uiteindelijk gewogen naar leeftijd, huishoudenssamenstelling, gemeente en de verhouding huur/koop. Op deze manier zijn alle doelgroepen zo veel mogelijk gelijk vertegenwoordigd in de uitkomsten van het onderzoek.



# Bijlage 3

## TOELICHTING ANALYSE WONINGBEHOEFTE

---

### Realismechecks woningbehoefte

#### Huurwens

In de behoefteraming houden we ook rekening met huurprijschecks voor verschillende inkomensgroepen in verband met de regels voor het passend toewijzen: de sociale doelgroep met recht op huurtoeslag<sup>18</sup> die een behoefte heeft aan een huurwoning delen we voor 95% toe aan het prijssegment tot de bijbehorende aftoppingsgrens ongeacht een eventuele wens voor een duurdere huurwoning. Daarnaast delen we huishoudens met hogere inkomens met een huurwens per definitie toe aan het prijssegment boven de huurtoeslaggrens, ongeacht een eventuele wens voor een goedkopere huurwoning.

#### Koopwens

Jonge huishoudens met een koopwens zonder betaald werk en/of een laag inkomen kunnen op basis van hun financiële situatie geen woning kopen en delen we als substitutie toe aan de sociale huur. Om te bepalen welke huishoudens een onrealistische koopwens hebben, koppelen we de financieringslastpercentages per inkomensgroep die het Nibud jaarlijks presenteert, aan de respondenten uit de enquête. Zo kunnen bepalen wat respondenten op basis van hun inkomen maximaal aan hypotheek kunnen financieren.

Indien respondenten een duurdere koopwoning wensen dan dit maximum, dan delen we ze toe aan het segment onder dit maximum, of indien dit niet mogelijk is in het sociale huursegment. Deze correctie is alleen mogelijk voor jonge huishoudens, aangezien zij wat betreft hun financieringsmogelijkheden vooral zijn aangewezen op hun inkomen. We zijn uitgegaan van de leeftijdsgrens van 35 jaar. Voor oudere huishoudens is een dergelijke correctie niet goed mogelijk, aangezien hun financiële mogelijkheden niet alleen bepaald worden door hun inkomen, maar ook door bijvoorbeeld het vermogen dat zij hebben opgebouwd en mogelijke restschuld.

#### Prijs-kwaliteitverhouding

Wanneer men een woningtype wenst dat niet mogelijk is, omdat dit segment totaal niet voorkomt en ook niet realiseerbaar is (bijvoorbeeld een vrijstaande woning van € 150.000,-) dan houden we rekening met *substitutiegedrag*.

### Realistische raming toekomstige woonopgave

Uiteindelijk zijn per gemeente de kwalitatieve overschotten en tekorten in 2025, 2030, 2035 en 2040 in beeld gebracht. Deze zijn inzichtelijk gemaakt door de leeftijds- en huishoudensspecifieke uitkomsten van deze analyse naar de toekomst te extrapoleren met behulp van de provinciale huishoudensprognoses van de provincie Noord-Holland 2017.

---

<sup>18</sup> Dit betreft eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 22.100,-, meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 30.000,- en meerpersoonshuishoudens van 65 jaar en ouder met een inkomen tot € 30.050,-.

Hierbij houden we rekening met de wooncarrière van leeftijdscohorten. Over de periode tussen het te ramen jaar en het huidige jaar (bijvoorbeeld 10 jaar) wordt berekend welk aandeel in deze periode zal verhuizen en welk aandeel in de huidige woning blijft wonen.

Voor het aandeel niet-verhuizers geldt: zij schuiven qua leeftijdscohort door maar hun woonsituatie blijft gelijk: de woonsituatie van deze 'blijvers' bijvoorbeeld 65 tot 75 jaar in 2028 is daarmee gelijk aan die van de huidige huishoudens van 55 tot 65 jaar.

Voor het aandeel dat naar verwachting in deze periode wel verhuist, is uitgangspunt dat zij zich conform de woonwensen zullen bewegen van het leeftijdscohort waarin zij terecht komen: voor de overige 65- tot 75-jarigen in 2028 (totale aantal leeftijdscohort 2028 minus de blijvers) wordt de woonvoorkeur verondersteld gelijk te zijn aan de woonvoorkeur van de huidige leeftijdsgroep.

Met name bij ouderen is dit van belang, omdat zij in beperkte mate verhuisgeneigd zijn en in nog mindere mate daadwerkelijk verhuizen. Hun huidige woonsituatie is daarmee een belangrijke component van de toekomstige behoefte van deze leeftijdsklasse.

Dit heeft consequenties voor de raming van de toekomstige woningbehoefte. Zo zullen de huishoudens van 65 tot 75 jaar in 2028 vaker in een koopwoning wonen dan de 65- tot 75-jarigen nu.