



Woningmarktanalyses per kern

Gemeente Edam-Volendam

20 april 2020

Bouwsteen voor Omgevingsvisie en Woonvisie



DATUM	20 april 2020
TITEL	Woningmarktanalyses per kern
OPDRACHTGEVER	Gemeente Edam-Volendam
AUTEUR(S)	Pim Tiggeloven (Companen)
PROJECTNUMMER	385.113
STATUS	Bouwsteen voor Omgevingsvisie en Woonvisie

Inhoud

1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding voor de woningmarktanalyse	4
1.2	Opbouw van de woningmarktanalyse	4
2	Trends op gemeenteniveau	6
2.1	Bevolkingsontwikkeling afgelopen jaren	6
2.2	Woningmarktontwikkelingen	7
3	Kenmerken van de woningvoorraad	11
3.1	Levensloopgeschiktheid van de woningvoorraad	12
3.2	Energiezuinigheid van de voorraad	14
3.3	Gerealiseerde woningbouw	15
4	Toekomstige woningbehoefte	16
4.1	Benodigde omvang sociale huurvoorraad	18
4.2	Fricties op de woningmarkt	19
5	Trends op kern- en wijkniveau	21
5.1	Edam	21
5.2	Edam - Oude Kom	23
5.3	Edam - Singelwijk	25
5.4	Edam - Molenbuurt	27
5.5	Volendam	29
5.6	Volendam - Oude Kom	31
5.7	Volendam - Munnikeveld	33
5.8	Volendam - Blokouw	35
5.9	Volendam - Middengebied	37
5.10	Volendam - Broeckgouw	39
5.11	Oosthuizen	41
5.12	Overige kernen	43

1 Inleiding

1.1 Aanleiding voor de woningmarktanalyse

In 2020 stelt de Gemeente Edam-Volendam haar Omgevingsvisie op. Hierin geeft de gemeente haar visie op de toekomstige ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente weer. Het is van belang dat deze visie goed onderbouwd wordt. Hoe staan de verschillende kernen en wijken er anno 2020 voor? Hoe ziet de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad eruit? Met welke toekomstige woonbehoefte dienen we rekening te houden (zowel kwantitatief als kwalitatief)?

Een belangrijke bouwsteen voor de Omgevingsvisie is de gemeentelijke woonvisie. Deze woonvisie is in 2017 vastgesteld. Vanwege de grote dynamiek op de woningmarkt en het beleid op dit vlak wenst de gemeente komende jaar ook de uitgangspunten van de woonvisie tegen het licht te houden en waar nodig te actualiseren. Ook voor deze actualisatie is het van belang om over de meest actuele cijfers te beschikken als het gaat om de huidige samenstelling van de woningvoorraad en de toekomstige woningbehoefte.

1.2 Opbouw van de woningmarktanalyse

Hoewel de Omgevingsvisie veel meer beleidsterreinen bestrijkt, richten we ons in deze analyse specifiek op de ontwikkelingen op de woningmarkt. We geven eerst inzicht in enkele ontwikkelingen op gemeenteniveau, alvorens in te zoomen op de verschillende kernen en de te onderscheiden wijken in Edam en Volendam.

Analyses op gemeenteniveau

In hoofdstuk 2 komen recente ontwikkelingen op de woningmarkt aan bod; zowel demografische ontwikkelingen als de trends op de koop- en huurwoningmarkt. Hoofdstuk 3 gaat in op de samenstelling van de huidige woningvoorraad. In hoofdstuk 4 gaan we in op de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte.

Factsheets per wijk en kern

Hoofdstuk 5 geeft de uitkomsten per wijk (voor Edam en Volendam) en per kern weer. In deze factsheets zijn de volgende gegevens te vinden:

- Huidige huishoudenssamenstelling 2020 (Bron: BRP-registratie gemeente Edam-Volendam, Peildatum: 1 maart 2020)
- Verwachte ontwikkeling huishoudenssamenstelling 2020-2030 (Bron: CBS i.c.m. prognose Companen). Deze analyse is alleen op kernniveau uitgevoerd.
- Huidig te koop staand woningaanbod (Bron: Funda, Peildatum: 1 maart 2020)
- Samenstelling huidige woningvoorraad naar woningtype 2020 (Bron: WOZ-registratie gemeente Edam-Volendam, Peildatum: 1 maart 2020)
- Samenstelling huidige woningvoorraad naar woz-waarde 2020 (Bron: WOZ-registratie gemeente Edam-Volendam, Peildatum: 1 maart 2020)
- Samenstelling huidige woningvoorraad naar vastgesteld / voorlopig energielabel 2020 (Bron: BAG-registratie, Peildatum: 1 maart 2020)
- Bewoning woningvoorraad naar woningtype en huishoudenstype (Bron: BRP / WOZ-registratie gemeente Edam-Volendam, Peildatum: 1 maart 2020)

- Potentiële levensloopgeschikt van huidige woningvoorraad (Bron: WOZ-registratie gemeente Edam-Volendam, Peildatum: 1 maart 2020)
- Potentiële levensloopgeschiktheid van woningen die bewoond worden door huishoudens van 75 jaar en ouder (Bron: BRP / WOZ-registratie gemeente Edam-Volendam, Peildatum: 1 maart 2020)

Toelichting bij huishoudensprognose op kernniveau

In de hoofdrapportage is een huishoudensprognose op kernniveau weergegeven. Deze prognose geeft inzicht in de toekomstige kwantitatieve woningbehoefte. In de factsheets is deze huishoudensprognose verder uitgesplitst naar huishoudentype. Daarmee wordt duidelijk welke leeftijdsgroepen de komende jaren zullen toe- of afnemen. Voor de ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling op kernniveau zijn we uitgegaan van de verwachte trends op het gebied van geboorte en sterfte.

Echter, in de praktijk kunnen zich ook migratiebewegingen voordoen die we nu nog niet geheel kunnen voorzien, maar die wel invloed zullen hebben op de toekomstige huishoudenssamenstelling. Voorbeelden hiervan zijn: grotere kernen die een sterke aantrekkingskracht hebben op oudere huishoudens vanwege het voorzieningenniveau of geschikt woningaanbod. Hierdoor kan in de praktijk de vergrijzing sneller ontwikkelen dan op basis van de lokale demografische trends.

Kleine kernen kunnen vanwege het ontbreken van voorzieningen misschien minder aantrekkelijk worden voor ouderen, waardoor de vergrijzing juist wordt afgeremd ten opzichte van de huidige prognose. Dit kan er mogelijk toe leiden dat ook de totale ontwikkeling van een kern wordt afgeremd. Als een kern (bijvoorbeeld qua ligging of woningaanbod) een grote aantrekkingskracht heeft, kan een eventueel vertrek van senioren gecompenseerd worden door een verhoogde instroom van gezinnen.

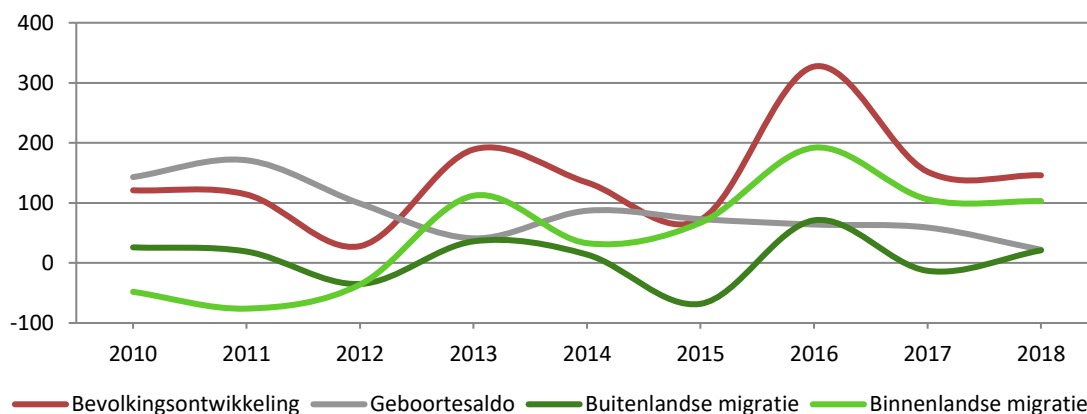
De ontwikkeling van de huishoudenssamenstelling op kernniveau (factsheets) moeten daarom vooral gezien worden als een indicatieve benadering, gebaseerd op de huidige lokale demografische trends.

2 Trends op gemeenteniveau

2.1 Bevolkingsontwikkeling afgelopen jaren

Op 1 januari 2019 telde de gemeente Edam-Volendam ruim 36.000 inwoners. Daarmee is de bevolking in de afgelopen vijf jaar met 700 inwoners toegenomen. Dit wordt komt deels door een geboorteoverschot (al neemt dit overschot wel langzaam maar zeker af), maar vooral door een sterk positief migratiesaldo.

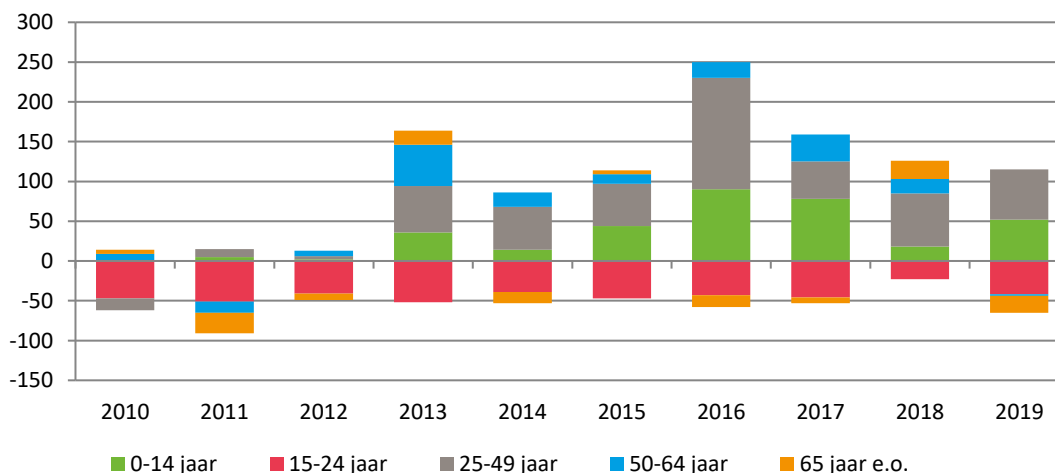
Figuur 2.1: Gemeente Edam-Volendam. Bevolkingsontwikkeling 2010-2018.



Bron: CBS (2020)

Als we nader inzoomen op de verhuisbewegingen in de afgelopen jaren, valt te zien dat er sprake is van een structureel vertrekoverschot van jongeren tussen de 15 en 24 jaar. Het betreft een doelgroep die vaak vanwege werk of studie verhuist. Wel zien we dat het vertrekoverschot onder jongeren door de jaren heen relatief constant was. Daar staat tegenover dat sinds 2013 er sprake is van een vestigingsoverschot van gezinnen met kinderen (combinatie van de 0-14 jaren en 25-49 jarigen). Dit ontwikkeling van de Broeckgouw (waar relatief veel woningen gericht op gezinnen zijn gebouwd) zal hierin een belangrijke factor zijn geweest.

Figuur 2.2: Gemeente Edam-Volendam: Migratiesaldo naar leeftijdscategorie (2010-2019).

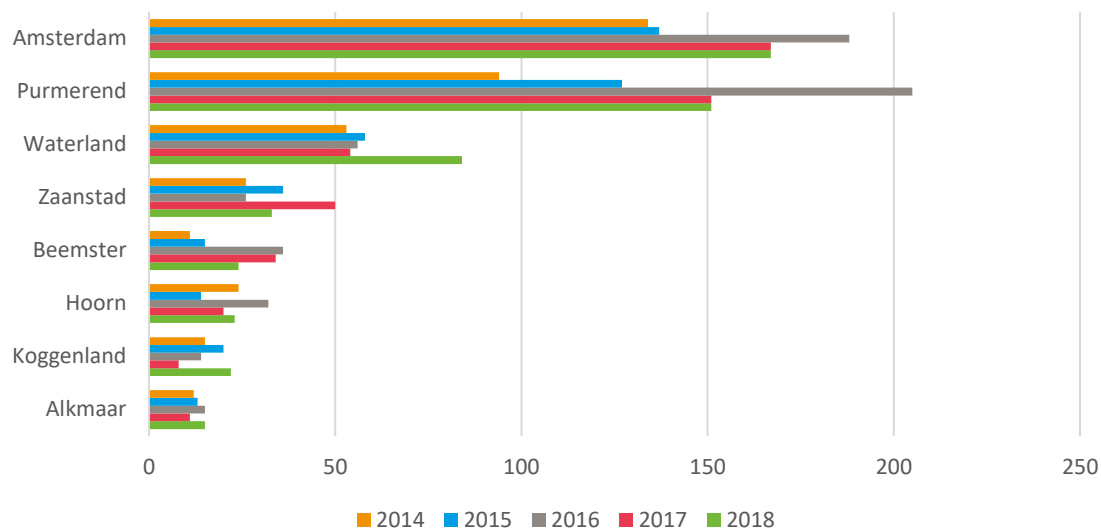


Bron: CBS (2020)

Migratie naar richting

Mensen die zich de afgelopen jaren in de gemeente Edam-Volendam hebben gevestigd, kwamen vooral uit Purmerend en Amsterdam. Het aantal vestigers uit deze gemeenten is de afgelopen jaren ook toegenomen. Dat geldt ook voor de meeste andere regiogemeenten. In absolute zin nam het aantal vestigers vanuit Purmerend het sterkst toe (+57 ten opzichte van vijf jaar eerder).

Figuur 2.3: Gemeente Edam-Volendam. Aantal vestigers in de gemeente uit omliggende gemeenten (2014-2018).



Bron: CBS (2020).

Tegenover de vestiging van huishoudens staat ook het vertrek van huishoudens uit de gemeente Edam-Volendam naar andere gemeenten. Met de gemeenten Amsterdam, Purmerend, Waterland en Zaanstad kende Edam-Volendam de afgelopen vijf jaar een positief migratiesaldo. Met andere regiogemeenten was er sprake van een (in meer of mindere mate) negatief migratiesaldo.

Tabel 2.1: Gemeente Edam-Volendam. Migratiesaldo naar richting (2014-2018)

	Vestiging	Vertrek	Migratiesaldo
Amsterdam	793	591	+202
Purmerend	728	568	+160
Waterland	305	146	+159
Zaanstad	171	111	+60
Beemster	120	128	-8
Koggenland	79	97	-18
Alkmaar	66	94	-28
Hoorn	113	211	-98
Overig Noord-Holland	655	671	-16
Overig Nederland	872	784	+88

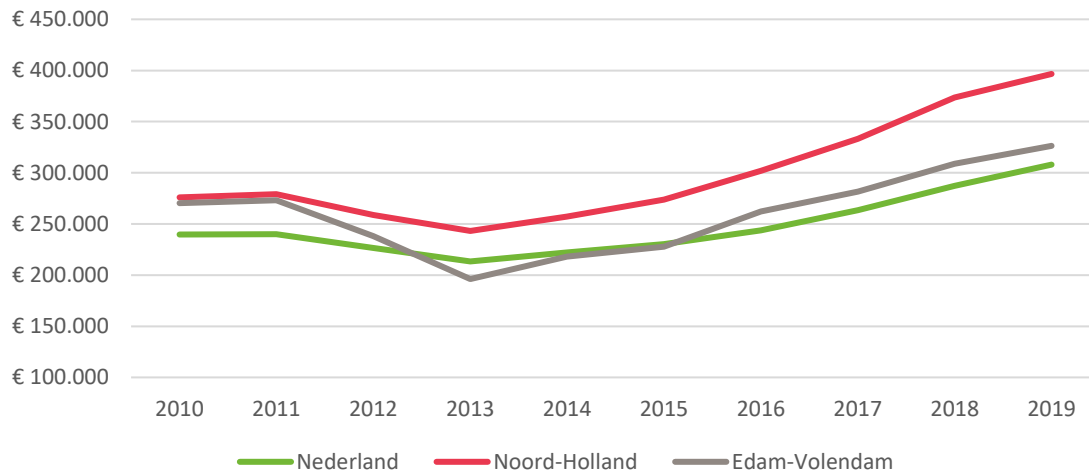
Bron: CBS (2020)

2.2 Woningmarktontwikkelingen

In de afgelopen jaren is de druk op de woningmarkt verder toegenomen. Dat geldt zeker ook voor de gemeente Edam-Volendam. Na het dieptepunt in 2013 steeg de gemiddelde transactieprijs voor een koopwoning snel. In 2013 lag de gemiddelde transactieprijs nog op ongeveer €196.000. In 2019 was dat

gemiddeld €326.000; een stijging van +66% ten opzichte van 2013. Ter vergelijking de gemiddelde prijsstijging in Noord-Holland was +63% en landelijk +44%.

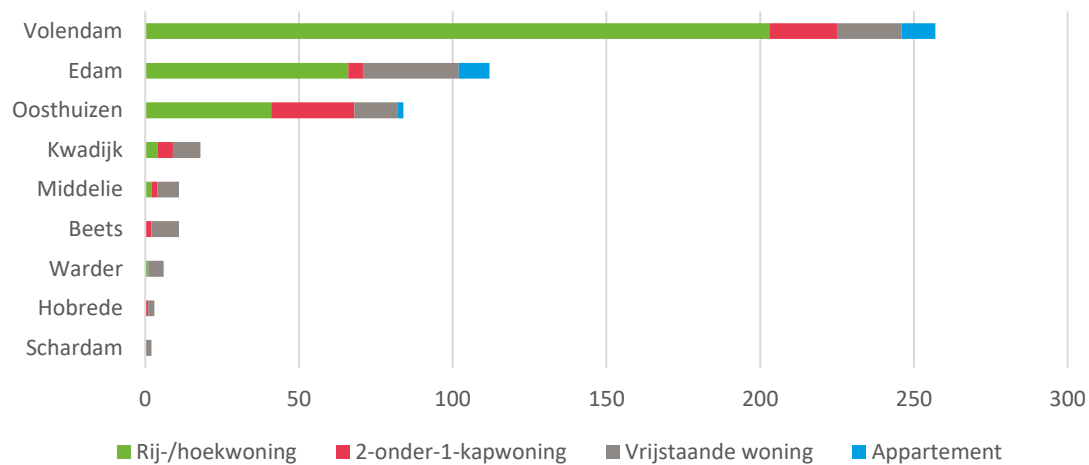
Figuur 2.4: Gemeente Edam-Volendam. Ontwikkeling transactieprijs bestaande koopwoningen 2010-2019.



Bron: CBS (2020).

De verschillen in woningtransacties per kern zijn echter groot. Logischerwijs zijn de meeste woningen verkocht in de kernen waar ook de meeste woningen staan. Ook is er een verschil te zien in het type woningen dat is verkocht.

Figuur 2.5: Gemeente Edam-Volendam. Woningtransacties naar woningtype (sept 2019 t/m feb. 2020).



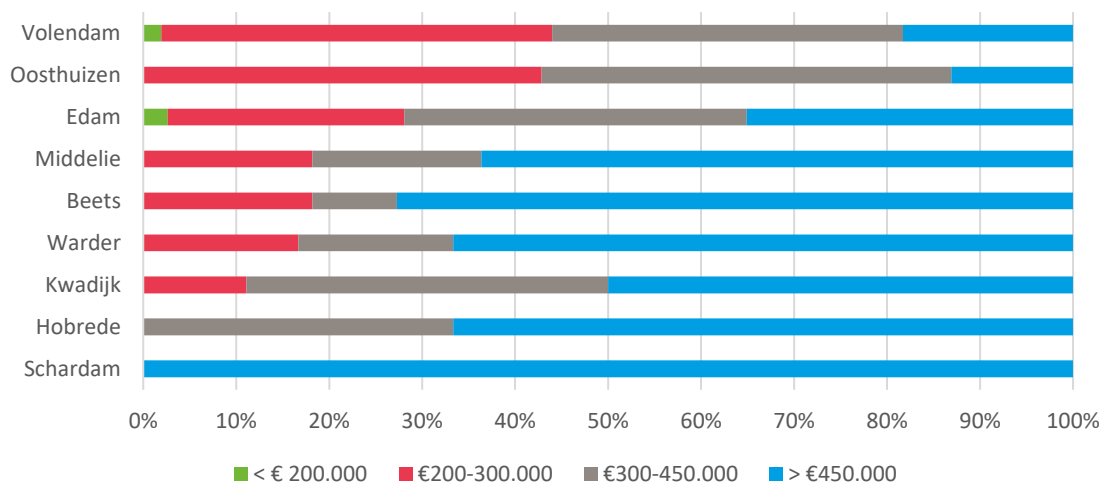
Bron: Funda (2020).

In Volendam zijn het laatste half jaar veruit de meeste woningen verkocht. Voor 80% ging het daarbij om rij- en hoekwoningen. Ook in Edam bestond een groot deel van de transacties uit rij- en hoekwoningen (60%), maar bestond ook een substantieel deel uit vrijstaande woningen (30%). In Oosthuizen was ongeveer de helft van het verkochte aanbod een rij- of hoekwoning, de andere helft een tweekapper of vrijstaande woning. In de kleine kernen was het aantal transacties aanzienlijk kleiner en ging het voornamelijk om vrijstaande woningen.

Transacties naar vraagprijs

Het afgelopen half jaar kende slechts 2% van de aangeboden woningen een vraagprijs van maximaal €200.000. Het overgrote deel kende een vraagprijs tussen de €200.000 en €450.000 (73%). In Volendam en Oosthuizen was procentueel het grootste aanbod van woningen tot €300.000 (40 tot 45%). In Hobrede en Schardam werden enkel woningen van €300.000 of meer aangeboden.

Figuur 2.6: Gemeente Edam-Volendam. Woningtransacties naar vraagprijs (sept 2019 t/m feb. 2020).

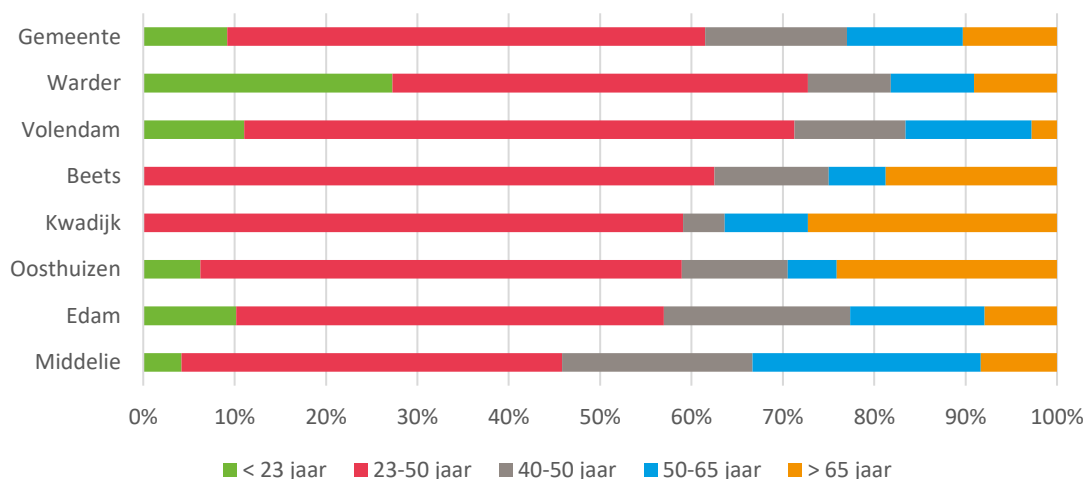


Bron: Funda (2020).

Ontwikkelingen sociale huursector

Het afgelopen jaar waren ongeveer 630 mensen actief op zoek naar een sociale huurwoning in de gemeente Edam-Volendam¹. De meeste mensen reageerden op het aanbod in Edam (42%), gevolgd door Volendam (29%) en Oosthuizen (18%). Ruim de helft van de actief woningzoekenden was tussen de 23 en 50 jaar.

Figuur 2.7: Gemeente Edam-Volendam. Samenstelling actiefwoningzoekenden naar een sociale huurwoning in 2019.



Bron: De Vooruitgang, Wooncompagnie (2020)

¹ Actief woningzoekenden zijn mensen die minimaal 1 keer in het afgelopen jaar hebben gereageerd op vrijkomende huurwoningaanbod in de gemeente.

Zo'n 9% van de actief woningzoekenden was 23 jaar of jonger. Voor hen is vooral het aanbod aan woningen tot de kwaliteitskortingsgrens van belang. Zij reageerden vooral op het aanbod in Edam en Volendam. Ongeveer 10% van de actief woningzoekenden was 65 jaar of ouder. Zij reageerden vooral op het vrijkomend aanbod in Edam en Oosthuizen.

De afgelopen jaren is het aantal mutaties in de sociale huursector afgenomen. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de mutatietrend van zowel De Vooruitgang als Wooncompagnie. Met name in 2019 kwamen aanzienlijk minder sociale huurwoningen beschikbaar uit de bestaande voorraad dan het jaar daarvoor.

Tabel 2.2: Gemeente Edam-Volendam. Ontwikkeling mutatiegraad sociale huursector naar corporatie (2017-2019)

	2017	2018	2019
De Vooruitgang	6,7%	7,1%	3,7%
Wooncompagnie	6,7%	8,3%	5,6%

Bron: De Vooruitgang, Wooncompagnie (2020)

De woningcorporaties hanteren verschillende indicatoren om de druk op de sociale huursector in beeld te krijgen. De Vooruitgang monitort de ontwikkeling van het aantal actief woningzoekenden dat zich heeft ingeschreven. In 2016 waren dat er nog 2016, in 2018 lag dat aantal op 850. Een toename van +52%. Wooncompagnie kijkt meer naar de inschrijftijd op het moment dat men een woning krijgt toegewezen. In 2016 lag dat op gemiddeld 7,5 jaar, in 2018 was dat 10,6 jaar; een toename van +41%.

Tabel 2.3: Gemeente Edam-Volendam. Ontwikkeling druk op de sociale huursector, uitgedrukt in actief woningzoekenden (De Vooruitgang) en gemiddelde inschrijftijd (Wooncompagnie) 2016-2018.

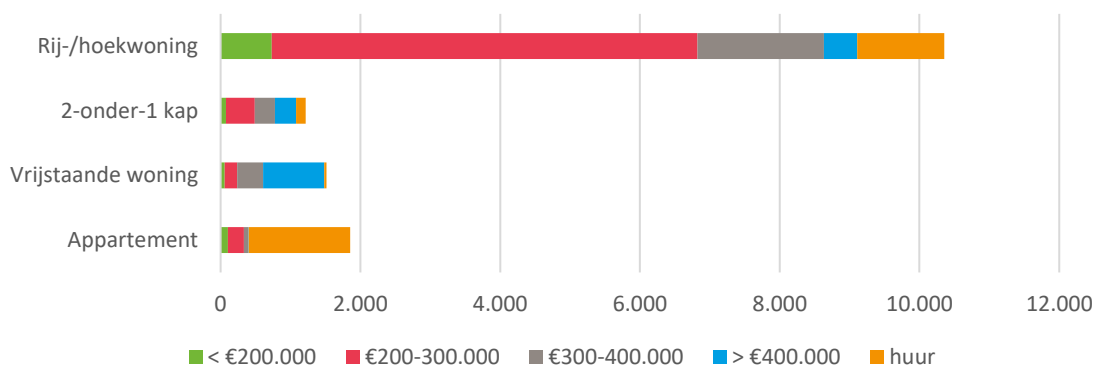
	2016	2017	2018
Aantal actief woningzoekenden (De Vooruitgang)	557	697	850
Gemiddelde inschrijfduur (Wooncompagnie) in jaren	7,5	8,8	10,6

Bron: De Vooruitgang, Wooncompagnie (2020)

3 Kenmerken van de woningvoorraad

Op 1 januari 2020 bestond de woningvoorraad van de gemeente Edam-Volendam uit 14.940 woningen. De woningvoorraad bestaat voor een groot deel uit koopwoningen; ongeveer 81%. Dit zijn voornamelijk rij- en hoekwoningen. Het aantal tweekappers en vrijstaande woningen is aanzienlijk kleiner in omvang. Ongeveer 19% van de voorraad betreft een huurwoning. Het merendeel daarvan is in bezit van de woningcorporaties (2.540 woningen), met name De Vooruitgang, Wooncompagnie en (in beperkte mate) Vestia. De sociale huurvoorraad betreft vooral rij- en hoekwoningen en appartementen.

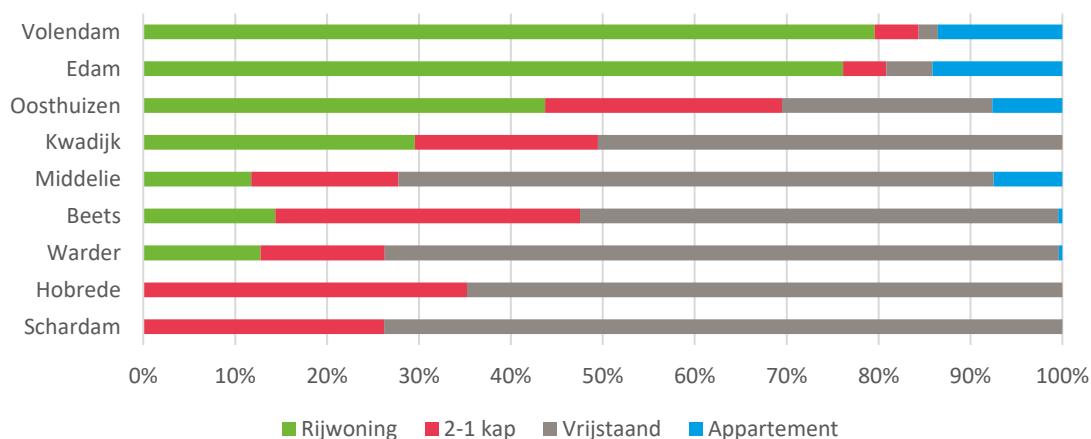
Figuur 3.1: Gemeente Edam-Volendam. Huidige samenstelling naar woningtype, prijsklasse en eigendom.



Bron: Gemeente Edam-Volendam (2020).

De samenstelling van de woningvoorraad verschilt wel sterk per kern. Vooral in Volendam en Edam ligt de nadruk sterk op rij- / hoekwoningen en een klein deel appartementen. In Oosthuizen en Kwadijk bestaat ongeveer een derde tot de helft uit rij- / hoekwoningen, het overige deel zijn tweekappers en vrijstaande woningen. De overige kernen bestaan voor het grootste deel uit ruime, grondgebonden woningen.

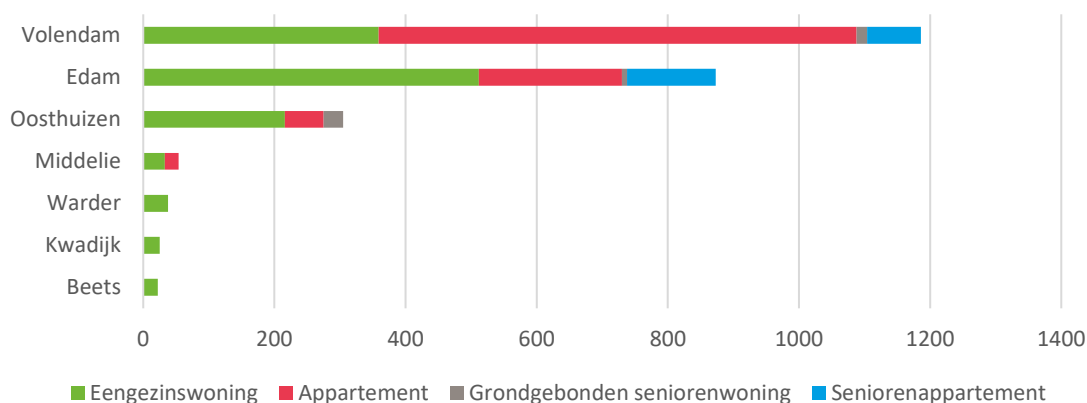
Figuur 3.2: Gemeente Edam-Volendam. Huidige samenstelling woningvoorraad naar woningtype en kern



Bron: Gemeente Edam-Volendam (2020).

Waar de particuliere woningvoorraad gedomineerd wordt door rij- en hoekwoningen, is het aandeel grondgebonden en gestapelde woningen in de sociale huurvoorraad nagenoeg gelijk. De sociale huurvoorraad bevindt zich grotendeels in Volendam (47%) en Edam (35%).

Figuur 3.3: Gemeente Edam-Volendam. Huidige samenstelling sociale huurvoorraad (naar woningtype en kern).

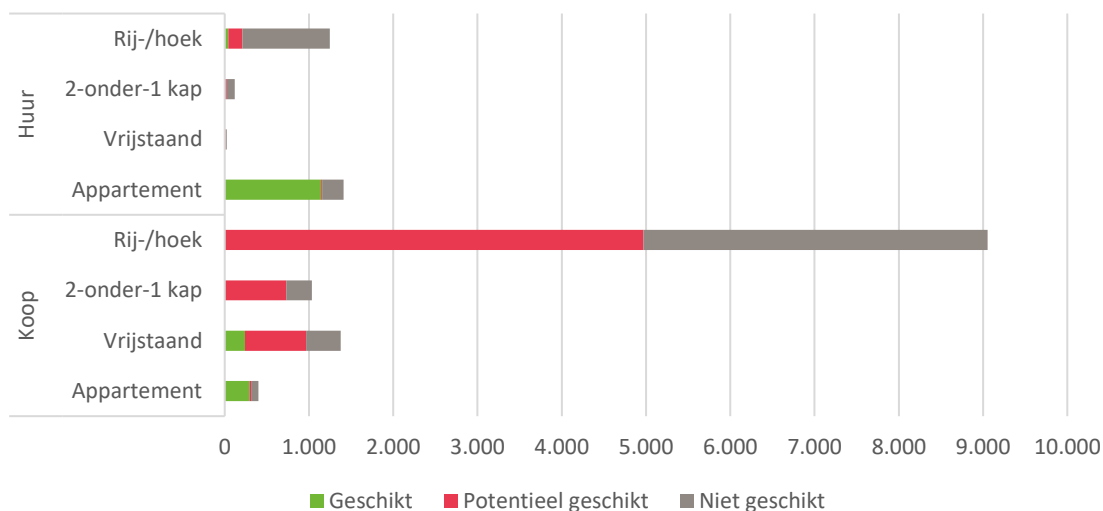


Bron: WOZ Gemeente Edam-Volendam (2020)

3.1 Levensloopgeschiktheid van de woningvoorraad

Op basis van diverse woningkenmerken (bouwjaar, woonoppervlak, woningtype) kan een inschatting worden gemaakt van het percentage levensloopgeschikte woningen op de totale gemeentelijke woningvoorraad².

Figuur 3.4: Gemeente Edam-Volendam. (Potentiele) levensloopgeschiktheid van de woningvoorraad (naar eigendom en woningtype)



Bron: Gemeente Edam-Volendam (2020).

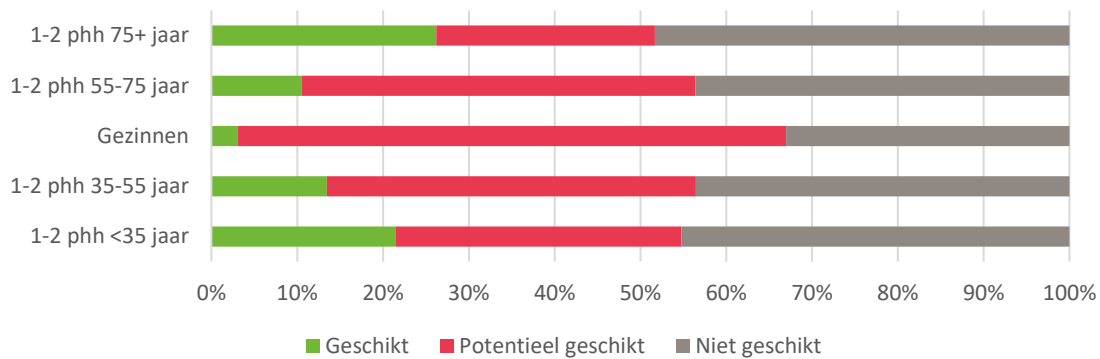
Ongeveer 12% van de huidige woningvoorraad is als levensloopgeschikt aan te merken (ongeveer 1.730 woningen). Dit zijn vooral appartementen, met name in de huur maar ook in de koopsector. Ongeveer 45% (ruim 6.650 woningen) zijn potentieel geschikt. Dit houdt in dat ze met enige aanpassingen levensloopgeschikt te maken zijn. Hiervoor is het vooral van belang dat de woningen voldoende ruimte hebben om een slaapkamer en/of badkamer op de begane grond te creëren. Met name bij de rij- en hoekwoningen in de koop zit hier nog een groot potentieel. Tenslotte zijn ongeveer 6.280 woningen niet geschikt.

² Deze analyse is een globale inschatting op basis van woningkenmerken die uit de woz-registratie zijn af te leiden. Eventuele aangebrachte aanpassingen van bewoners zelf (waardoor de geschiktheid mogelijk is toegenomen) zijn hieruit niet te herleiden.

Op dit moment wordt echter maar een beperkt deel van de reeds geschikte woningen bewoond door ouderen of andere huishoudens die mogelijk behoefte hebben aan een levensloopgeschikte woning. Ongeveer een kwart van de 75-plussers woont in een levensloopgeschikte woning. Maar ongeveer de helft van deze doelgroep woont in een woning die niet geschikt te maken is. Vaak gaat het om huishoudens die jarenlang (of decennialang) in dezelfde woning wonen.

Daar staat tegenover dat ruim 20% van de 1+2 persoons huishoudens tot 35 jaar in een geschikte woning woont. Dit zijn vaak huishoudens die de laatste jaren in een nieuwbouwwoning zijn komen wonen die reeds aan alle levensloopgeschiktheidseisen voldoet.

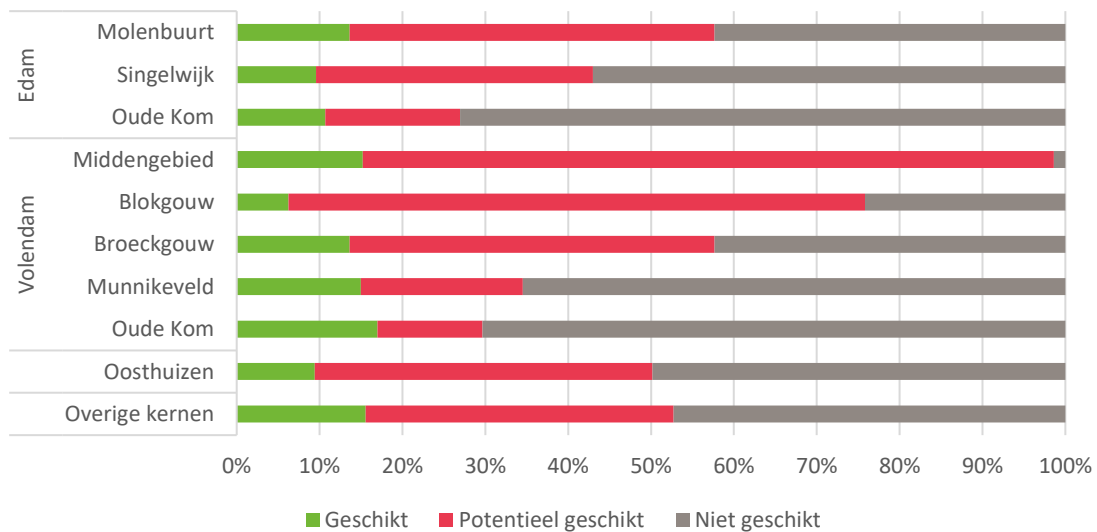
Figuur 3.5: Gemeente Edam-Volendam. Huidige bewoning van woningen naar huishoudens en potentiële levensloopgeschiktheid van de woning.



Bron: Gemeente Edam-Volendam (2020).

Tussen verschillende kernen en wijken zit ook een verschil in levensloopgeschiktheid. Vooral in de Oude Kom zowel Edam als Volendam en de wijk Munnikveld is een groot deel van de woningvoorraad niet geschikt te maken. In de wijken Middengebied en Bloksgouw is juist een relatief groot deel van de voorraad potentieel geschikt. In de andere kernen is ongeveer de helft van de voorraad geschikt of potentieel geschikt.

Figuur 3.6: Gemeente Edam-Volendam. Potentiële levensloopgeschiktheid naar kern en wijk.



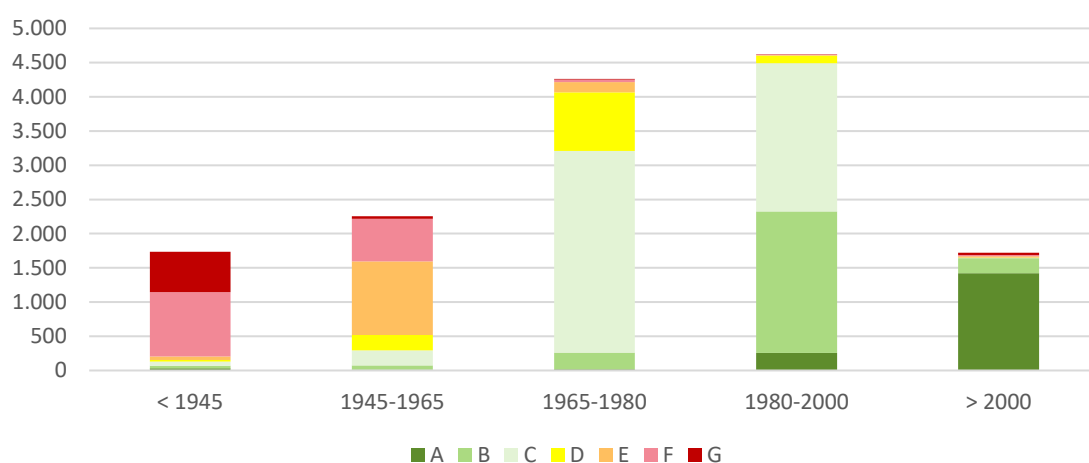
Bron: Gemeente Edam-Volendam (2020).

3.2 Energiezuinigheid van de voorraad

De laatste jaren is de aandacht voor de energetische kwaliteit van de woningvoorraad sterk toegenomen. Voor nieuwbouw gelden er reeds strenge eisen als het gaat om het duurzaamheidsniveau. In de bestaande voorraad valt er nog een grote slag te maken.

Op dit moment beschikt 30% van de woningvoorraad in de gemeente over energielabel A of B. Dat zijn voornamelijk de woningen die na 2000 gebouwd zijn en de helft van de woningen uit de periode 1980-2000. Maar het grootste aandachtspunt vormen de vooroorlogse woningen en de woningen uit de wederopbouwperiode (1945-1965). Samen goed voor ongeveer een kwart van de woningvoorraad in de gemeente Edam-Volendam.

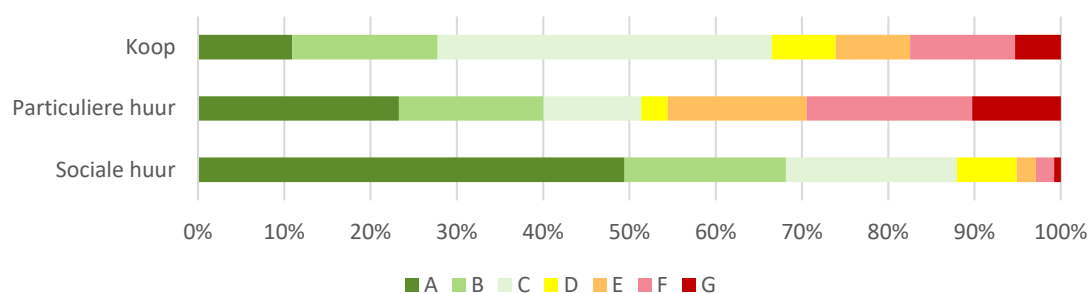
Figuur 3.7: Gemeente Edam-Volendam. Energetische kwaliteit van de huidige woningvoorraad naar bouwperiode (naar huidig energielabel; vastgesteld en voorlopig).



Bron: Gemeente Edam-Volendam (2020).

De energetische kwaliteit verschilt sterk naar eigendomssituatie. Vooral in de sociale huursector bestaat een groot deel van de woningvoorraad uit label A woningen (ongeveer de helft). In de koopsector geldt dat voor ongeveer 10% van de voorraad.

Figuur 3.8: Gemeente Edam-Volendam. Energetische kwaliteit van de huidige woningvoorraad naar eigendomstype (naar huidig energielabel; vastgesteld en voorlopig).

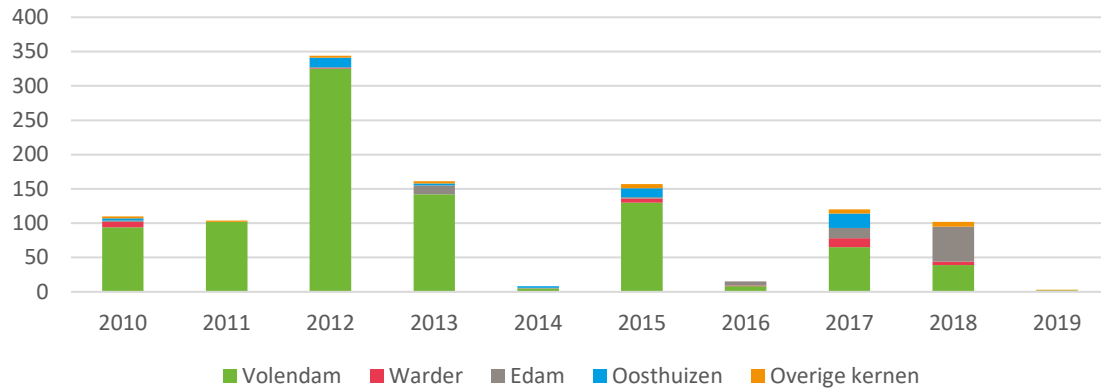


Bron: Gemeente Edam-Volendam (2020), De Vooruitgang, Wooncompagnie (2020).

3.3 Gerealiseerde woningbouw

De afgelopen tien jaar zijn er ongeveer 1.120 woningen gerealiseerd. Verreweg de meeste daarvan zijn in Volendam gebouwd (ruim 80%), op ruime afstand gevolgd door Edam (+90) en Oosthuizen (+56).

Figuur 3.9: Gemeente Edam-Volendam. Ontwikkeling woningvoorraad per kern (2010-2019).



Bron: Gemeente Edam-Volendam (2020).

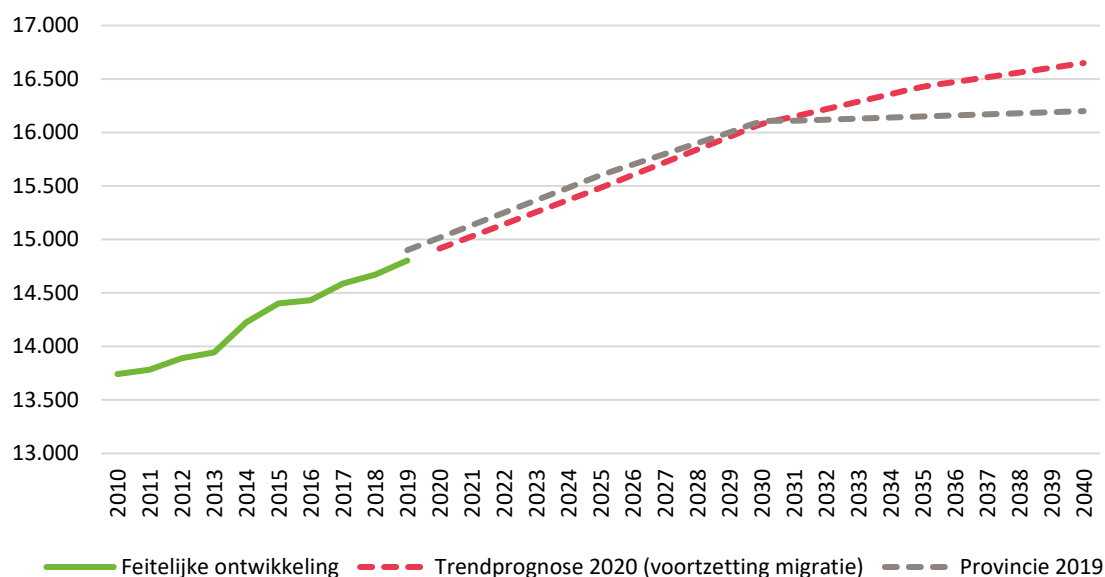
4 Toekomstige woningbehoefte

Om de toekomstige woningbehoefte in beeld te brengen is de ontwikkeling van het aantal huishoudens nog relevanter dan de bevolkingsontwikkeling. Immers; ieder huishouden heeft behoefte aan een woning. Op 1 januari 2019 woonden er ongeveer 14.800 huishoudens in de gemeente. In de afgelopen vijf jaar is het aantal huishoudens met 400 toegenomen.

Voor de komende jaren is de verwachting dat het geboortesaldo verder zal afnemen. Door de voortgaande vergrijzing zal er op den duur sprake zijn van een sterfteoverschot. Mede door die vergrijzing zal de gezinsverdunding de komende jaren voortzetten (minder gezinnen, meer 1 en 2 persoonshuishoudens). Dit zijn belangrijke factoren in de toekomstige huishoudensgroei. Maar misschien wel de belangrijkste factor daarin is migratie. Onderstaande trendprognose gaat ervan uit dat het huidige positieve migratiesaldo zoals hiervoor vermeld, zich de komende jaren voortzet. Dit leidt tot een huishoudensgroei van +1.165 in de periode 2020-2030 en +570 in de periode 2030-2040.

De trendprognose is vergeleken met de meest recente Provinciale prognose (2019). De eerste tien jaar laat deze prognose een vergelijkbare groei zien (+1.085). In de jaren daarna zwakt de prognose af (+100 in de periode 2030-2040). Dit komt vooral doordat de provinciale prognose ervan uitgaat dat een toenemende woningproductie in met name Amsterdam (en daarnaast andere steden) zal leiden tot minder verhuizen naar kleinere gemeenten in de regio.

Figuur 4.1: Gemeente Edam-Volendam. Verwachte huishoudensgroei in twee scenario's (voortzetting huidige migratietrend en afzwakking migratie na 2030), afgezet tegen feitelijke huishoudensgroei in afgelopen jaren.

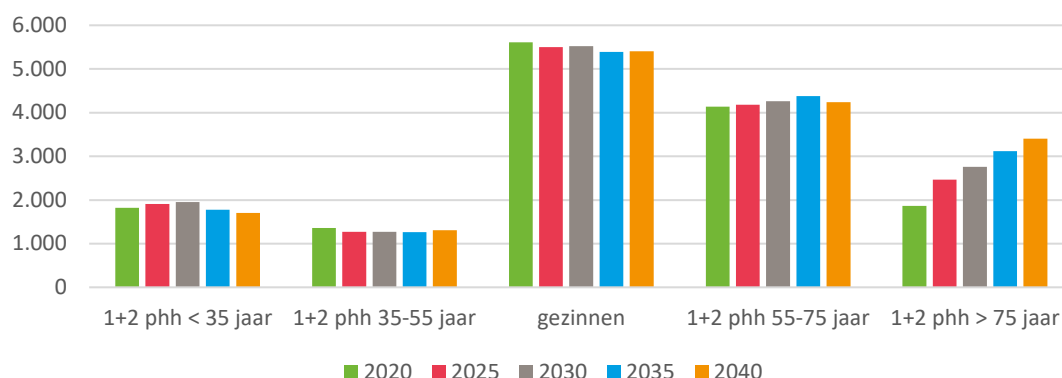


Bron: CBS (2020), bewerking Companen, Provincie Noord-Holland (2019)

Groei van 75-plussers

De tendensen uit het laatste woningmarktonderzoek (2018) zetten zich voort. Dit betekent dat de komende jaren vooral de huishoudens van 75 jaar en ouder zullen toenemen. Die groei is de eerste tien jaar wel sterker dan daarna. Gezinnen met kinderen vormen momenteel de grootste groep huishoudens en dat zal ook in de toekomst zo blijven. Wel zal deze doelgroep in omvang iets afnemen.

Figuur 4.2: Gemeente Edam-Volendam. Huishoudensontwikkeling naar huishoudentype 2020-2040.



Bron: Companen (2020)

Huishoudensprognose per kern

De huishoudensgroei op gemeenteniveau is doorgaans de meest robuuste 'voorspeller' van de toekomstige woningvraag. Trends op het vlak van geboorte, sterfte en migratie geven een goede inschatting van de toekomstige demografische trends. Op kernniveau zijn de onzekerheden groter. Hierbij kunnen namelijk ook andere factoren dan demografie een rol spelen een de toekomstige vraag, zoals recente of toekomstige nieuwbouwontwikkelingen (of juist het uitblijven daarvan), een ligging nabij een grotere kern, de aanwezigheid van voorzieningen en de sociale cohesie. Om toch een inschatting te maken van de verwachte ontwikkeling per kern is een doorrekening gemaakt van de trendprognose op basis van de huidige bevolkingssamenstelling per kern.

Tabel 4.1: Gemeente Edam-Volendam. Huishoudensontwikkeling per kern 2020-2040.

	2020	2025	2030	2035	2040	2020-2030	2030-2040
Beets	225	230	235	240	245	+10	+10
Edam	3.150	3.185	3.215	3.215	3.190	+65	-25
Hobrede	70	70	70	70	70	0	0
Kwadijk	300	310	315	315	315	+15	0
Middelie	290	300	310	315	315	+20	+5
Oosthuizen	1.380	1.415	1.460	1.475	1.490	+80	+30
Purmer	35	40	40	40	40	+5	0
Schardam	60	60	60	60	60	0	0
Volendam	9.100	9.565	10.055	10.380	10.605	+955	+550
Warder	305	310	320	320	320	+15	0
Totaal	14.915	15.485	16.080	16.430	16.650	+1165	+570

Bron: Companen (2020)

De grootste groei valt te verwachten in Volendam. Dit heeft voor een belangrijk deel te maken met de jonge leeftijdsopbouw; er wonen relatief veel jonge huishoudens. Edam kent een veel lagere huishoudensgroei. Deze kern kent naar verhouding relatief veel oudere huishoudens. Na 2030 wordt (op basis van geboorte minus sterfte) een beperkte afname van het aantal huishoudens verwacht. Groei vindt dan enkel plaats als er sprake is van een positieve migratiebalans. In Oosthuizen valt met name de eerste tien jaar nog de nodige groei te verwachten. Maar ook na 2030 is er nog huishoudensgroei. In de kleinere kernen is de uitbreidingsopgave qua woningbouw bescheiden.

4.1 Benodigde omvang sociale huurvoorraad

De benodigde sociale huurvoorraad wordt deels bepaald door woonwensen, maar nog veel meer de inkomenseisen en toewijzingsmogelijkheden. Huurwoningen kunnen hoofdzakelijk worden toegewezen aan huishoudens met een inkomen tot €39.055. Daarnaast kan maximaal 10% worden toegewezen aan de inkomensgroep tot €43.575 en maximaal 10% is vrij toe te wijzen.

Op dit moment is de woonsituatie per inkomensgroep als volgt:

	Koop		Sociale huur		Huur overig		Totaal	
	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%	Aantal	%
Tot huurtoeslag	1.180	10%	1.275	50%	220	31%	2.675	18%
HT-grens - €39.055	2.010	17%	820	32%	190	26%	3.020	20%
€39.055 - €43.575	630	5%	110	4%	55	8%	795	5%
> €43.575	7.820	67%	350	14%	255	36%	8.425	57%
Totaal	11.640	100%	2.555	100%	720	100%	14.915	100%

Bron: Lokale Monitor Wonen (2020)

Van alle huishoudens in de sociale huur heeft iets meer dan 80% een inkomen tot €39.055. Tegelijkertijd woont ook een aanzienlijk deel van deze inkomensgroep in een koopwoning (zo'n 3.190 huishoudens).

Verwachte inkomensontwikkeling komende jaren

De ontwikkeling van de vraag naar sociale huur is voor een belangrijk deel afhankelijk van welvaartsfactoren, met name de koopkrachtontwikkeling. Hoe sterker de koopkrachtgroei, hoe groter de kans dat mensen een koop- of particuliere huurwoning kunnen veroorloven (en er dus minder vraag zal zijn naar sociale huur). Om de benodigde omvang van de sociale huurvoorraad te bepalen is een doorrekening gemaakt van de verwachte inkomensontwikkeling. Hierbij zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

- De huishoudensgroei is gebaseerd op de trendprognose, uitgaande van de migratietrends van de afgelopen jaren.
- Er zijn twee koopkrachtscenario's doorgerekend; een laag economische scenario waarbij de koopkrachtontwikkeling stagneert (0%) en een hoog economisch scenario waarbij de koopkrachtgroei +0,8% als uitgangspunt is genomen.

Tabel 4.2: Gemeente Edam-Volendam. Ontwikkeling inkomensgroepen in twee koopkrachtscenario's (2020-2030)

	2020	0% koopkrachtgroei	+0,8% koopkrachtgroei
Tot huurtoeslag	2.675	+355	+235
HT-grens - €39.055	3.020	+405	+270
€39.055 - €43.575	795	+35	+55
> €43.575	8.425	+365	+600
Totaal	14.915	+1.165	+1.165

Bron: Lokale Monitor Wonen (2020), trendprognose Companen (2020)

Bij een stagnerende koopkrachtontwikkeling (0%) groeit de doelgroep van de corporaties (de inkomensgroep tot €39.055) met 760 huishoudens tot en met 2030. Bij een positieve koopkrachtontwikkeling van +0,8% groeit deze inkomensgroep met 505 huishoudens in deze periode.

Vervolgens is een doorrekening gemaakt van de gewenste omvang van de sociale huurvoorraad, waarbij we er van uit gaan dat het aandeel huishoudens met een inkomen tot €39.055 in de sociale huur de komende jaren ongeveer gelijk blijft. Wel neemt het aandeel ouderen met een laag inkomen in de sociale

huur iets af, omdat oudere woningeigenaren (die nu nog in een koopwoning wonen) minder snel de overstap maken naar een sociale huurwoning.

Op basis daarvan zal de groep huishoudens met een inkomen tot €39.055 dat behoefte heeft aan een sociale huurwoning met 140 tot 255 huishoudens toenemen. Als het percentage goedkope scheefheid op het huidige niveau blijft (18%), zal de benodigde voorraad in 2030 op 2.695 tot 2.810 woningen uitkomen. Neemt de goedkope scheefheid iets af (naar 16%), dan neemt de opgave met ongeveer uitbreidingsopgave met 50 woningen af.

Tabel 4.3: Gemeente Edam-Volendam. Benodigde sociale huurvoorraad in 2030, naar koopkrachtscenario en mate van goedkope scheefheid.

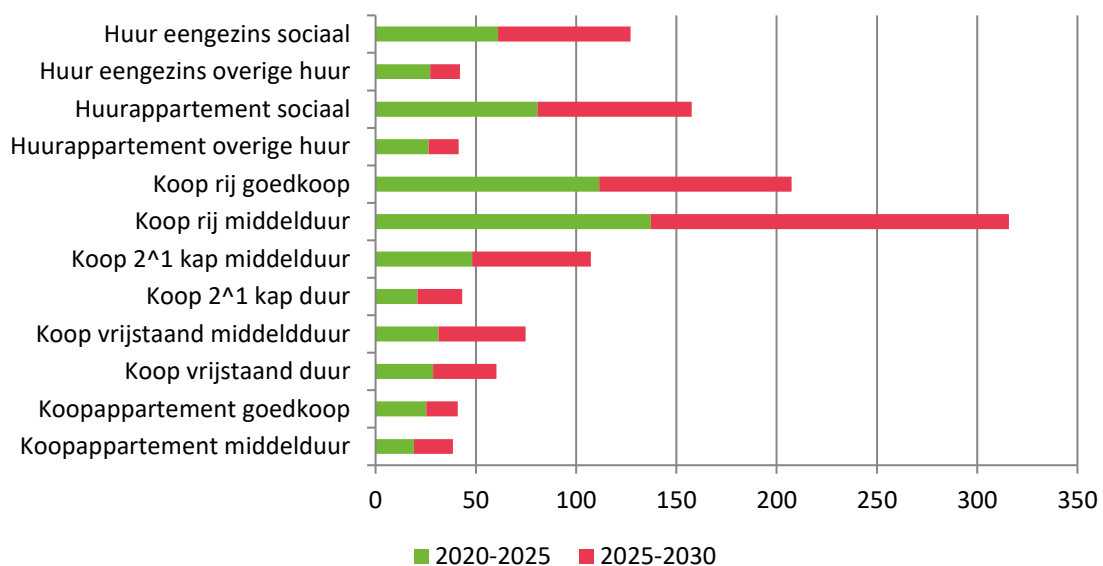
Huidig aanbod sociale huur	< €39.055 in sociale huur in 2020 (A)	> €39.055 in sociale huur (% scheefheid) in 2030 (B)	Autonome groei doelgroep 2020-2030 (C)	Benodigde voorraad in 2030 (A+B+C)
2.555	2.100	455 (18%)	+140 tot +255	2.695 tot 2.810
2.555	2.100	410 (16%)	+140 tot +255	2.650 tot 2.765

Bron: Lokale Monitor Wonen (2020), trendprognose Companen (2020)

4.2 Fricties op de woningmarkt

Op basis van demografische trends (verandering van huishoudenssamenstelling, woningbehoefte), verhuiscapaciteit en woonwensen is het mogelijk om de omvang van de kwalitatieve woningbehoefte in kaart te brengen. Daarbij kijken we zowel naar de potentiële vraag (naar welk typen woningen zijn verhuiscapaciteit op zoek?) als het potentiële aanbod (welke woningen komen er op de markt doordat mensen gaan verhuizen?). Door vraag en aanbod met elkaar te confronteren wordt duidelijk welke fricties er zijn op de woningmarkt in de gemeente Edam-Volendam en in welke segmenten er de komende jaren een uitbreidingsopgave ligt. Onderliggende figuur is een actualisatie van het laatste onderzoek uit 2018. Hierbij hebben we gebruik gemaakt van de actuele verhuiscapaciteit (op basis het WoON2018 onderzoek)

Figuur 4.3: Gemeente Edam-Volendam. Woonwensprofiel op basis van woonwensen en woningmarktgedrag 2020-2030.



Bron: WoON2018, CBS Microdata 2010-2018.

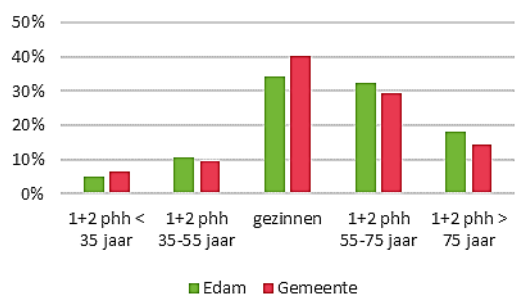
In hoofdlijnen zien we dezelfde fricties terug als uit het gemeentelijke woningmarktonderzoek uit 2018 naar voren kwamen; er bestaat vooral een grote opgave om het aantal rij- en hoekwoningen in de koop uit te breiden. De behoefte in andere segmenten van de koopsector is kleiner van omvang. In de huur richt de vraag zich sterk op de sociale huursegmenten. De behoefte aan vrije sector is aanzienlijk kleiner. Maar er zijn daarnaast ook enkele verschillen te zien ten opzichte van de analyse uit 2018:

- Er is een lichte verschuiving te zien in de vraag naar (middel)dure koopwoningen. Dit is met name te zien bij de rij- en hoekwoningen. Lag in 2018 het grootste tekort nog bij de goedkope rij- en hoekwoningen, anno 2020 ligt de grootste opgave bij middeldure rij- en hoekwoningen.
- In de sociale huur is de opgave voor appartementen nu iets groter dan voor eengezinswoningen. Dit is vooral een resultaat van de groei van 1+2 persoonshuishoudens (vooral door de vergrijzing in de sociale huur) ten opzichte van het aantal gezinnen in de sociale huur. De vraag naar appartementen moet daarom vooral uitgelegd worden als een vraag naar kleinere, levensloopgeschikte woonruimte.

5 Trends op kern- en wijkniveau

5.1 Edam

Huidige huishoudenssamenstelling (2020)



- Aandeel 75-plussers is hoger dan gemiddeld, aandeel gezinnen iets lager.

Toekomstige huishoudensontwikkeling (2020-2030)

	2020	2030	'20-'30	%
1+2 phh < 35 jr	305	390	+85	+28%
1+2 phh 35-55 jr	270	220	-50	-19%
Gezinnen	1.110	1.035	-75	-7%
1+2 phh 55-75 jr	930	890	-40	-4%
1+2 phh > 75 jr	535	685	+150	+28%
Edam	3.150	3.220	+70	+2%
Gemeente	14.915	16.080	+1.165	+8%

- Aantal huishoudens groeit met +70 in de komende tien jaar, vooral door de toename van 75-plussers.

Verkochte woningen sept. 2019 t/m feb. 2020 (aandeel totale voorraad)

	Aantal verkocht	Aandeel op totaal verkocht	Aandeel op totale voorraad
Rij- / hoek	65	61%	3%
2^1 kap	4	4%	3%
Vrijstaand	27	26%	18%
Appartement	10	9%	2%
Totaal	106	100%	4%

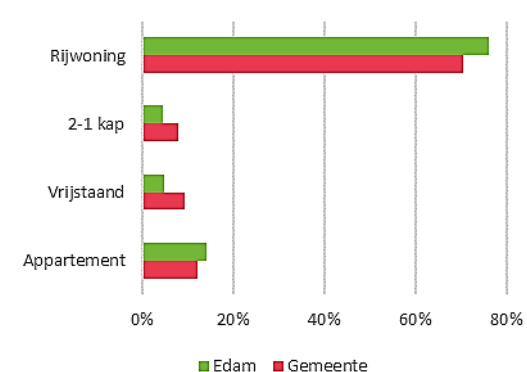
- Het afgelopen half jaar zijn er met name rij- en hoekwoningen en vrijstaande woningen verkocht

Verkochte woningen sept. 2019 t/m feb. 2020 (vraagprijs per m²)

	Vraagprijs per m² (kern)	Vraagprijs per m² (gemeente)
Rij- / hoek	€ 3.315	€ 2.876
2^1 kap	€ 3.525	€ 2.950
Vrijstaand	€ 4.213	€ 3.852
Appartement	€ 4.608	€ 4.139
Totaal	€ 3.711	€ 3.144

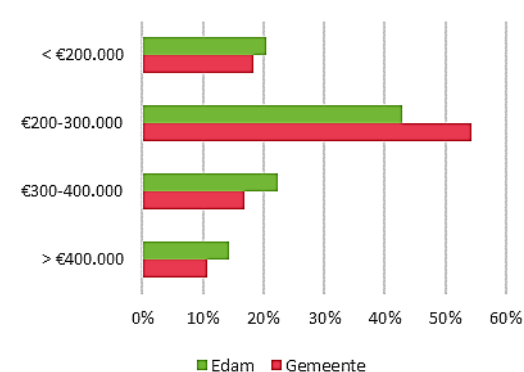
- De gemiddelde vraagprijs per m² is in alle segmenten hoger dan gemiddeld in de gemeente.

Woningvoorraad, typologie (2020)



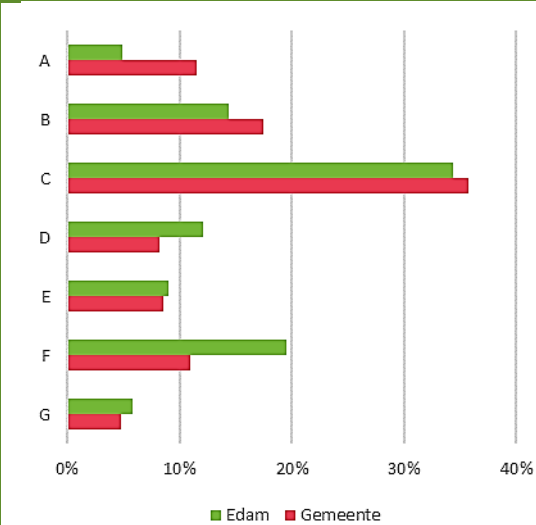
- Het aandeel rij- en hoekwoningen en appartementen is iets hoger dan gemiddeld in de gemeente.

Woningvoorraad, prijsklasse (2020)



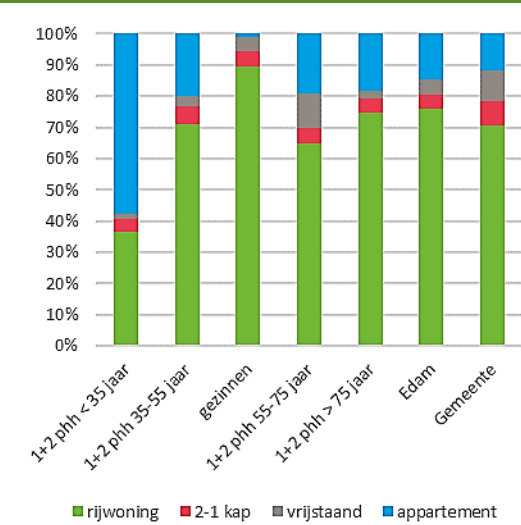
- Met name het aandeel woningen met een hoge woerwaarde (> €300.000) is wat hoger dan gemiddeld in de gemeente.

Woningvoorraad, huidige energielabel (2020)



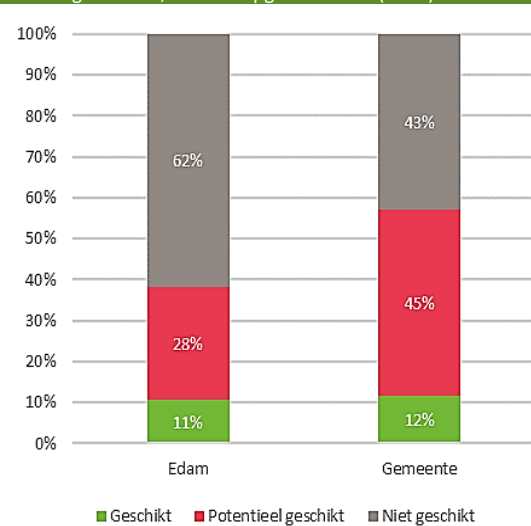
- Het aandeel woningen met energielabel A, B of C is wat lager dan gemiddeld in de gemeente.

Huidige typologie woning naar hh-samenstelling (2020)



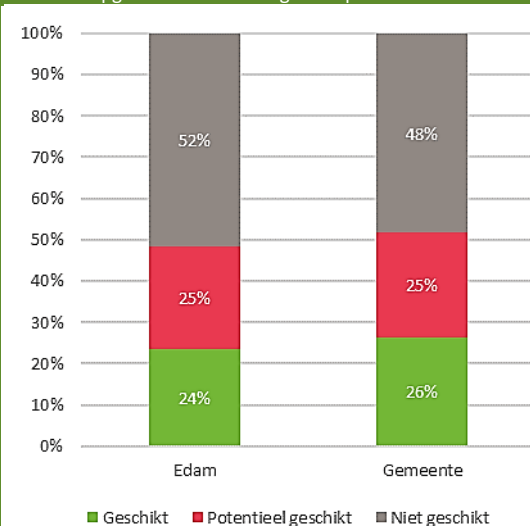
- Een groot deel van de jonge huishoudens woont in een appartement. Andere leeftijdsgroepen wonen met name in een rij- of hoekwoning.

Woningvoorraad, levensloopgeschiktheid (2020)



- Het aandeel niet levensloopgeschikte woningen is aanzienlijk groter dan gemiddeld in de gemeente.

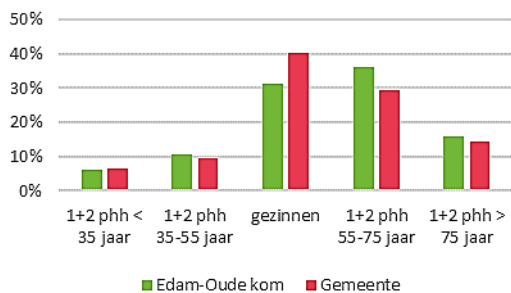
Levensloopgeschiktheid woningen 75-plussers



- Het aandeel 75-plussers dat nu al in een levensloopgeschikte woning woont is iets lager dan gemiddeld in de gemeente.

5.2 Edam - Oude Kom

Huidige huishoudenssamenstelling (2020)



- Het aandeel 55-75 jarigen en 75-plussers ligt hoger dan gemiddeld in de gemeente.
- Bovendien vormen 55-75 jarigen in deze wijk ook de grootste doelgroep, daar waar gemeentebreed gezinnen de grootste doelgroep vormen.

Verkochte woningen sept. 2019 t/m feb. 2020 (aandeel totale voorraad)

	Aantal verkocht	Aandeel op totaal verkocht	Aandeel op totale voorraad
Rij- / hoek	28	49%	3%
2^1 kap	-	-	0%
Vrijstaand	19	33%	29%
Appartement	10	18%	6%
Totaal	57	100%	4%

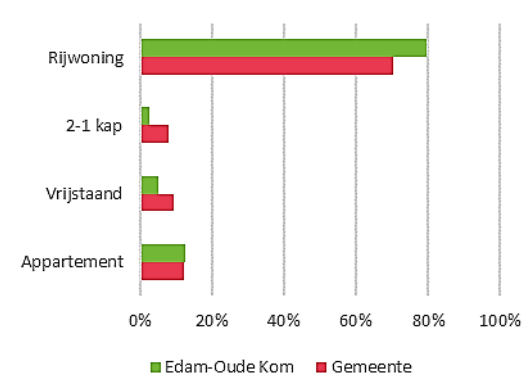
- Het afgelopen half jaar zijn er met name rij- en hoekwoningen en vrijstaande woningen verkocht

Verkochte woningen sept. 2019 t/m feb. 2020 (vraagprijs per m²)

	Vraagprijs per m² (wijk)	Vraagprijs per m² (kern)	Vraagprijs per m² (gemeente)
Rij- / hoek	€ 4.046	€ 3.315	€ 2.876
2^1 kap	-	€ 3.525	€ 2.950
Vrijstaand	€ 4.530	€ 4.213	€ 3.852
Appartement	€ 4.608	€ 4.608	€ 4.139
Totaal	€ 4.328	€ 3.711	€ 3.144

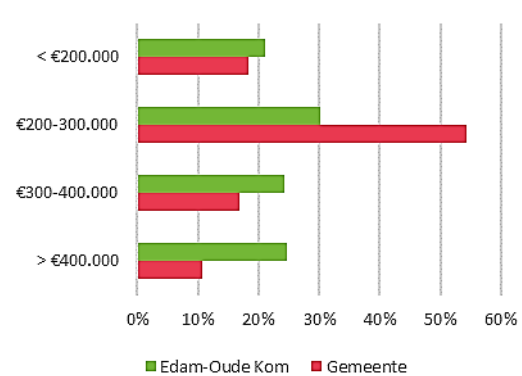
- De gemiddelde vraagprijs per m² is hoger dan gemiddeld vergeleken met zowel de kern als gemeente.

Woningvoorraad, typologie (2020)



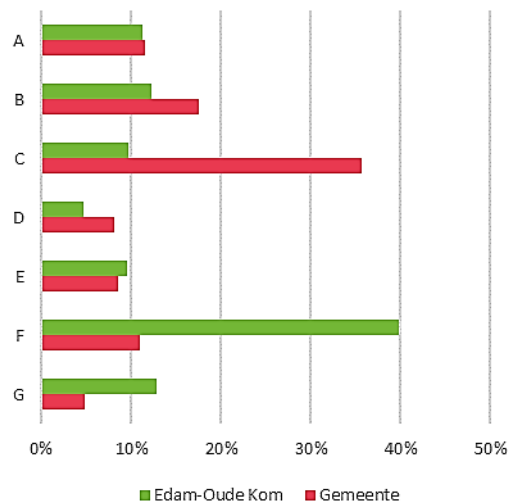
- Het aandeel rij- en hoekwoningen is iets hoger dan gemiddeld in de gemeente.

Woningvoorraad, prijsklasse (2020)



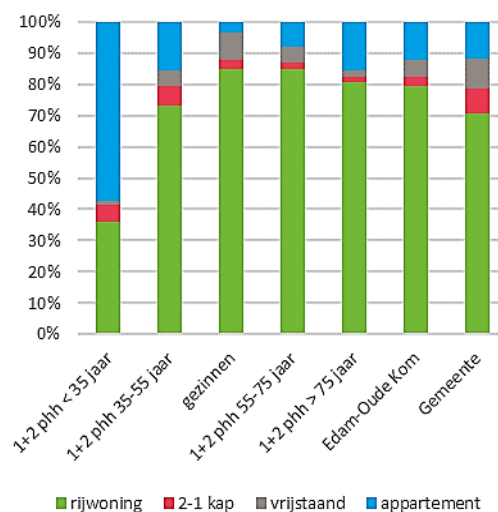
- Met name het aandeel woningen met een hoge woerwaarde (> €300.000) is hoger dan gemiddeld in de gemeente.

Woningvoorraad, huidige energielabel (2020)



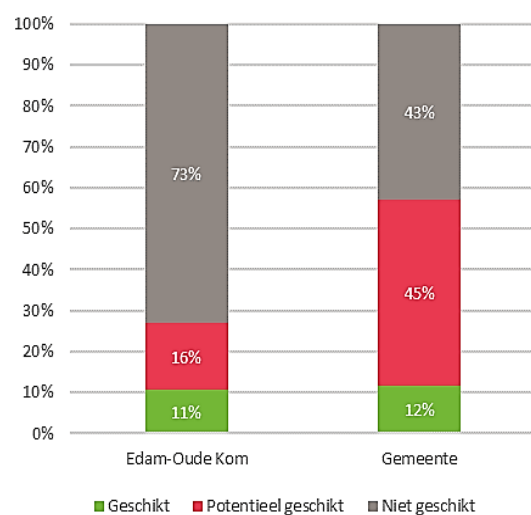
- Het aandeel woningen met energielabel F of G ligt aanzienlijk hoger dan gemiddeld in de gemeente.

Huidige typologie woning naar hh-samenstelling (2020)



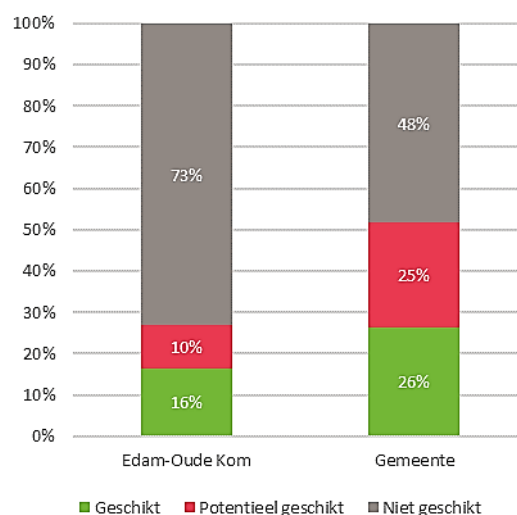
- Een groot deel van de jonge huishoudens woont in een appartement. Andere leeftijdsgroepen wonen met name in een rij- of hoekwoning.

Woningvoorraad, levensloopgeschiktheid (2020)



- Het aandeel niet levensloopgeschikte woningen is aanzienlijk groter dan gemiddeld in de gemeente.

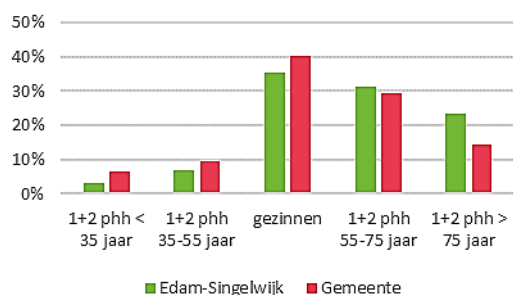
Levensloopgeschiktheid woningen 75-plussers



- Het aandeel 75-plussers dat in een niet of nauwelijks geschikt te maken woning woont is fors hoger dan gemiddeld in de gemeente.

5.3 Edam - Singelwijk

Huidige huishoudenssamenstelling (2020)



- Met name het aandeel 75-plussers ligt hoger dan gemiddeld in de gemeente.
- Wel vormen gezinnen de grootste doelgroep in de Singelwijk, gevolgd door 55 tot 75 jarigen.

Verkochte woningen sept. 2019 t/m feb. 2020 (aandeel totale voorraad)

	Aantal verkocht	Aandeel op totaal verkocht	Aandeel op totale voorraad
Rij- / hoek	28	80%	3%
2^1 kap	1	3%	2%
Vrijstaand	6	17%	16%
Appartement	-	-	0%
Totaal	35	100%	3%

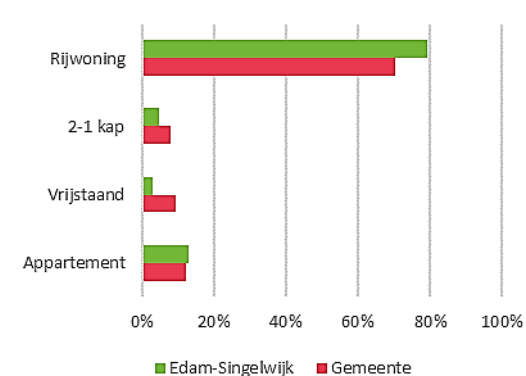
- Het afgelopen half jaar zijn er met name rij- en hoekwoningen verkocht

Verkochte woningen sept. 2019 t/m feb. 2020 (vraagprijs per m²)

	Vraagprijs per m² (wijk)	Vraagprijs per m² (kern)	Vraagprijs per m² (gemeente)
Rij- / hoek	€ 2.777	€ 3.315	€ 2.876
2^1 kap	€ 4.012	€ 3.525	€ 2.950
Vrijstaand	€ 3.413	€ 4.213	€ 3.852
Appartement	-	€ 4.608	€ 4.139
Totaal	€ 2.921	€ 3.711	€ 3.144

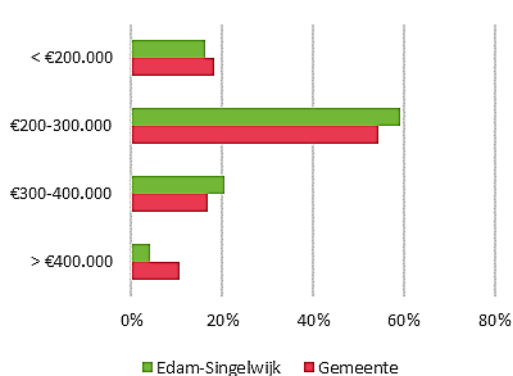
- De gemiddelde vraagprijs per m² is lager dan gemiddeld vergeleken met zowel de kern als gemeente.

Woningvoorraad, typologie (2020)



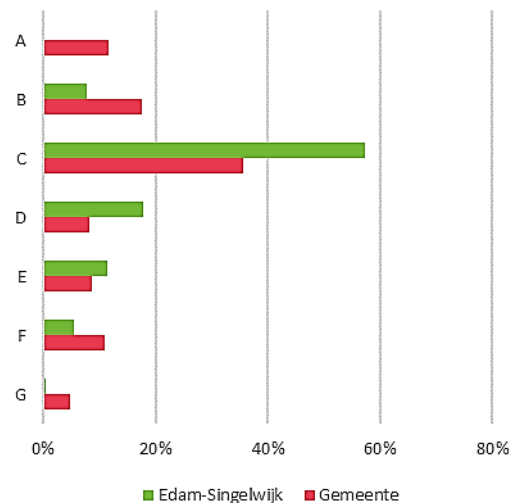
- Het aandeel rij- en hoekwoningen en appartementen is iets hoger dan gemiddeld in de gemeente.

Woningvoorraad, prijsklasse (2020)



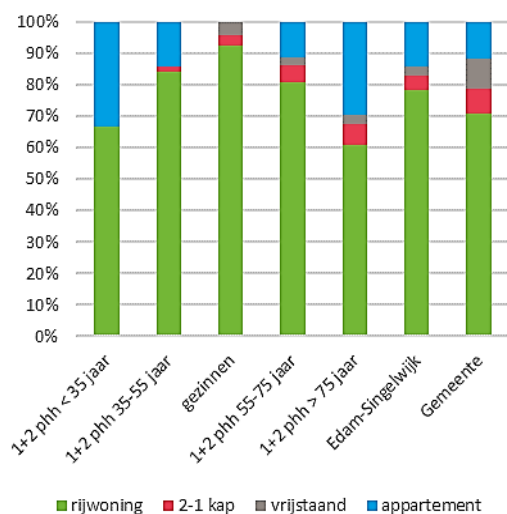
- Het aandeel woningen met een woz-waarde tussen 2 en 4 ton is hoger dan gemiddeld in de gemeente. Het aandeel woningen met een hoge woz-waarde ligt juist wat lager.

Woningvoorraad, huidige energielabel (2020)



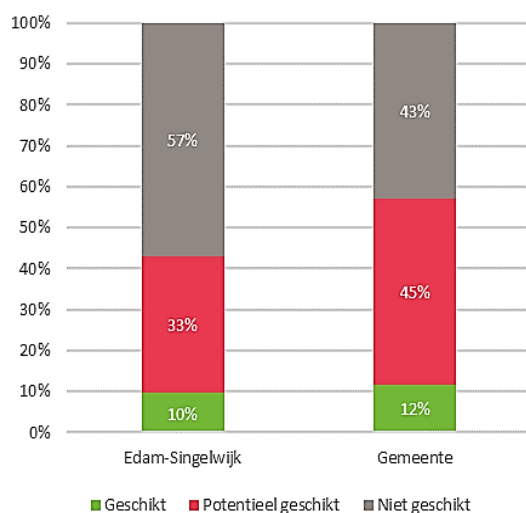
- Het aandeel woningen met energielabel C of D is hoger dan gemiddeld in de gemeente.

Huidige typologie woning naar hh-samenstelling (2020)



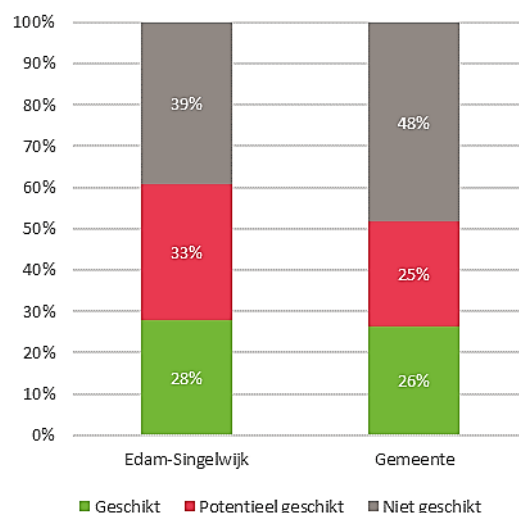
- Bij elke doelgroep woont een ruime meerderheid nu in een rij- of hoekwoning. Bij huishoudens tot 35 jaar en vanaf 75 jaar woont ongeveer 30% in een appartement.

Woningvoorraad, levensloopgeschiktheid (2020)



- Het aandeel niet levensloopgeschikte woningen is aanzienlijk groter dan gemiddeld in de gemeente.

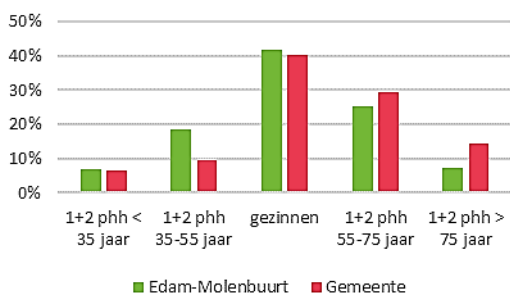
Levensloopgeschiktheid woningen 75-plussers



- Het aandeel 75-plussers dat nu al in een levensloopgeschikte woning woont, is ongeveer gelijk aan het gemeentelijke beeld. Wel woont een relatief groot deel in een potentieel goed aan te passen woning.

5.4 Edam - Molenbuurt

Huidige huishoudenssamenstelling (2020)



- Gezinnen vormen veruit de grootste doelgroep in de Molenbuurt, vergelijkbaar met het gemeentelijke beeld.
- Het aandeel 55-plussers en 75-plussers ligt beduidend lager dan gemiddeld.
- Het aandeel 1+2 persoonshuishoudens tussen 35 en 55 jaar ligt juist hoger dan gemiddeld.

Verkochte woningen sept. 2019 t/m feb. 2020 (aandeel totale voorraad)

	Aantal verkocht	Aandeel op totaal verkocht	Aandeel op totale voorraad
Rij- / hoek	9	64%	4%
2^1 kap	3	22%	7%
Vrijstaand	2	14%	4%
Appartement	-	-	0%
Totaal	14	100%	3%

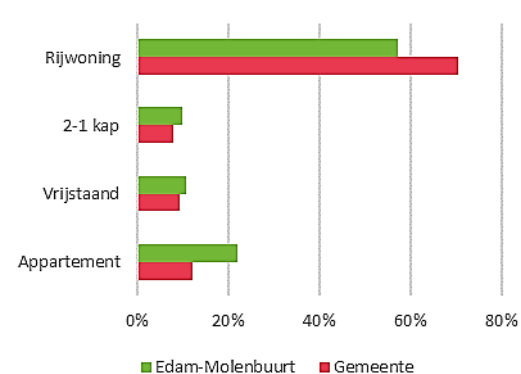
- Het afgelopen half jaar zijn er met name rij- en hoekwoningen verkocht

Verkochte woningen sept. 2019 t/m feb. 2020 (vraagprijs per m²)

	Vraagprijs per m² (wijk)	Vraagprijs per m² (kern)	Vraagprijs per m² (gemeente)
Rij- / hoek	€ 2.790	€ 3.315	€ 2.876
2^1 kap	€ 3.577	€ 3.525	€ 2.950
Vrijstaand	€ 4.448	€ 4.213	€ 3.852
Appartement	-	€ 4.608	€ 4.139
Totaal	€ 3.196	€ 3.711	€ 3.144

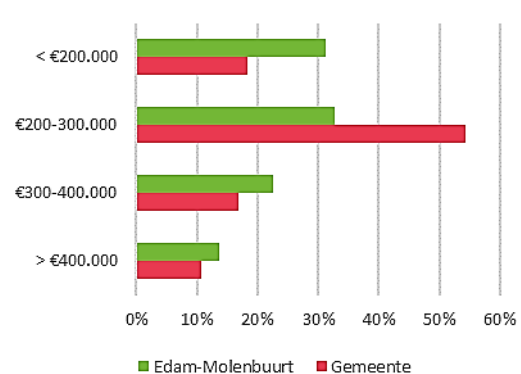
- De gemiddelde vraagprijs per m² is lager dan gemiddeld de kern, maar wel iets hoger dan gemiddeld in de gemeente

Woningvoorraad, typologie (2020)



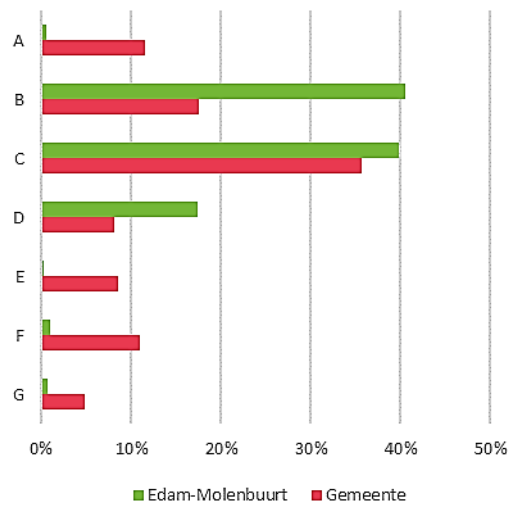
- Het aandeel appartementen is hoger dan gemiddeld in de gemeente. Dit geldt in mindere mate ook voor tweekappers en vrijstaande woningen.

Woningvoorraad, prijsklasse (2020)



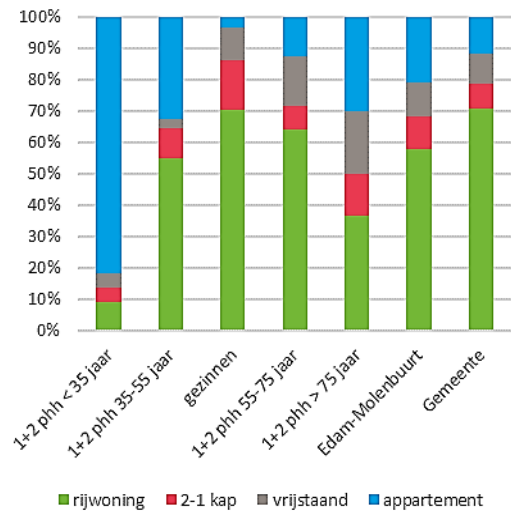
- Het aandeel woningen met een woz-waarde tussen 2 en 3 ton is lager dan gemiddeld in de gemeente. Vooral het aandeel goedkope woningen ligt hoger dan gemiddeld.

Woningvoorraad, huidige energielabel (2020)



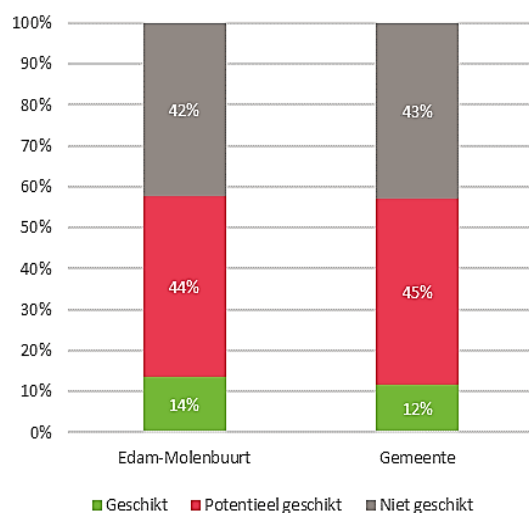
- Het aandeel woningen met energielabel B ligt fors hoger dan gemiddeld in de gemeente.

Huidige typologie woning naar hh-samenstelling (2020)



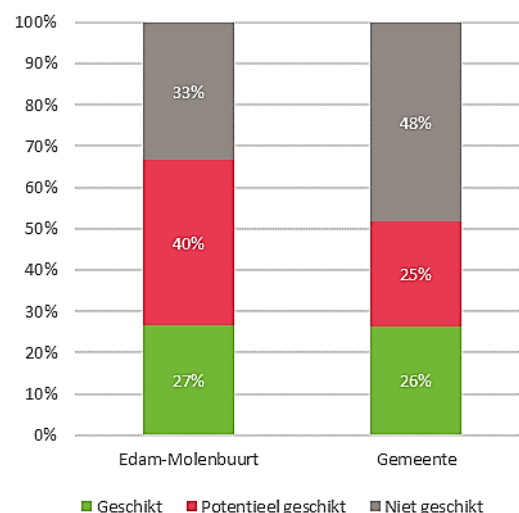
- Vrijwel alle kleine huishoudens tot 35 jaar wonen in een appartement. Van de oudere huishoudens (75+) woont ongeveer eenderde in een ruime grondgebonden woning.

Woningvoorraad, levensloopgeschiktheid (2020)



- De mate van levensloopgeschiktheid van de woningvoorraad is ongeveer gelijk aan het gemeentelijke beeld.

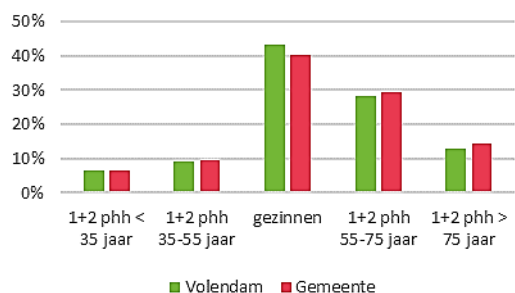
Levensloopgeschiktheid woningen 75-plussers



- Het aandeel 75-plussers dat nu al in een levensloopgeschikte woning woont, is ongeveer gelijk aan het gemeentelijke beeld. Wel woont een relatief groot deel in een potentieel goed aan te passen woning.

5.5 Volendam

Huidige huishoudenssamenstelling (2020)



- Het aandeel jonge huishoudens en gezinnen is iets hoger dan gemiddeld, aandeel oudere huishoudens iets lager.

Toekomstige huishoudensontwikkeling (2020-2030)

	2020	2030	'20-'30	%
1+2 phh < 35 jr	1.230	1.285	+55	+4%
1+2 phh 35-55 jr	875	875	0	0%
Gezinnen	3.570	3.695	+125	+4%
1+2 phh 55-75 jr	2.430	2.615	+185	+8%
1+2 phh > 75 jr	995	1.585	+590	+59%
Volendam	9.100	10.055	+955	+10%
Gemeente	14.915	16.080	+1.165	+8%

- Aantal huishoudens groeit met +955 in de komende tien jaar, vooral door de toename van 75-plussers.

Verkochte woningen sept. 2019 t/m feb. 2020 (aandeel totale voorraad)

	Aantal verkocht	Aandeel op totaal verkocht	Aandeel op totale voorraad
Rij- / hoek	200	79%	3%
2^1 kap	22	9%	5%
Vrijstaand	20	8%	11%
Appartement	10	4%	1%
Totaal	252	100%	3%

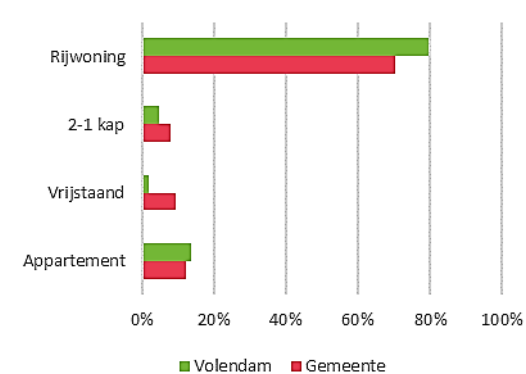
- Het afgelopen half jaar zijn er met name rij- en hoekwoningen verkocht

Verkochte woningen sept. 2019 t/m feb. 2020 (vraagprijs per m²)

	Vraagprijs per m² (kern)	Vraagprijs per m² (gemeente)
Rij- / hoek	€ 2.825	€ 2.876
2^1 kap	€ 3.094	€ 2.950
Vrijstaand	€ 4.419	€ 3.852
Appartement	€ 3.889	€ 4.139
Totaal	€ 3.024	€ 3.144

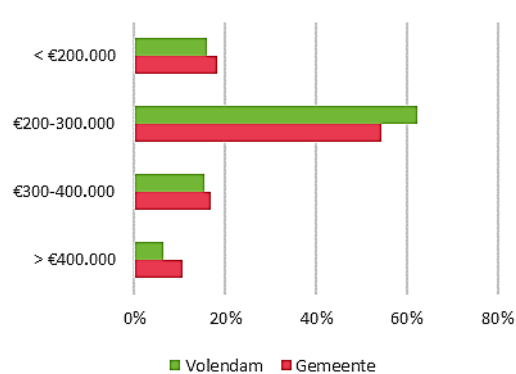
- De gemiddelde vraagprijs per m² is lager dan gemiddeld in de gemeente. Tweekappers en vrijstaande woningen zijn gemiddeld wel iets duurder dan gemiddeld.

Woningvoorraad, typologie (2020)



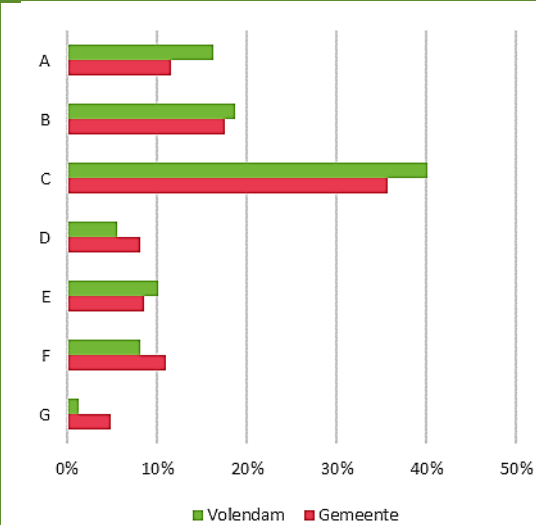
- Het aandeel rij- en hoekwoningen is hoger dan gemiddeld in de gemeente.

Woningvoorraad, prijsklasse (2020)



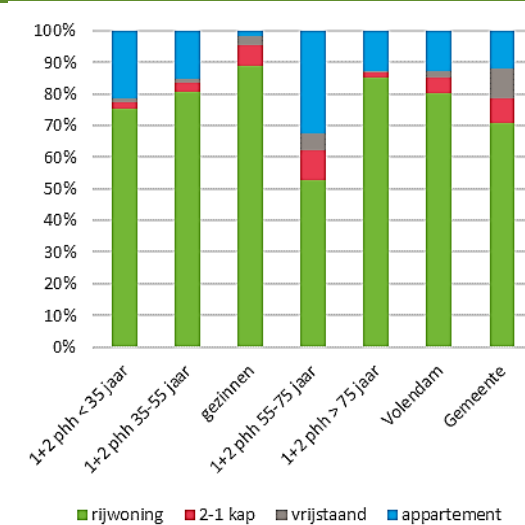
- Het aandeel woningen met een woz-waarde tussen 2 en 3 ton is wat hoger dan gemiddeld in de gemeente.

Woningvoorraad, huidige energielabel (2020)



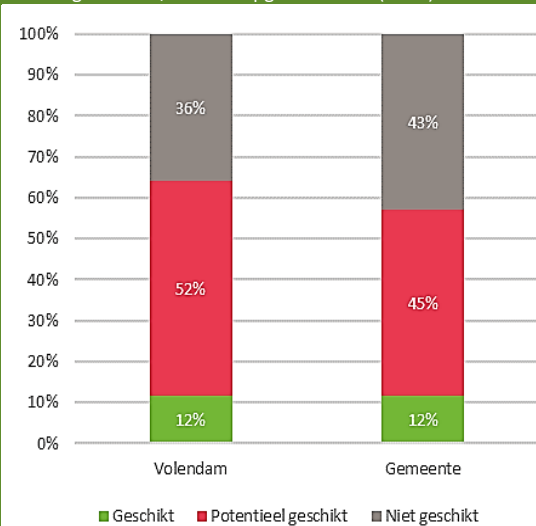
- Het aandeel woningen met energielabel A, B of C is wat hoger dan gemiddeld in de gemeente.

Huidige typologie woning naar hh-samenstelling (2020)



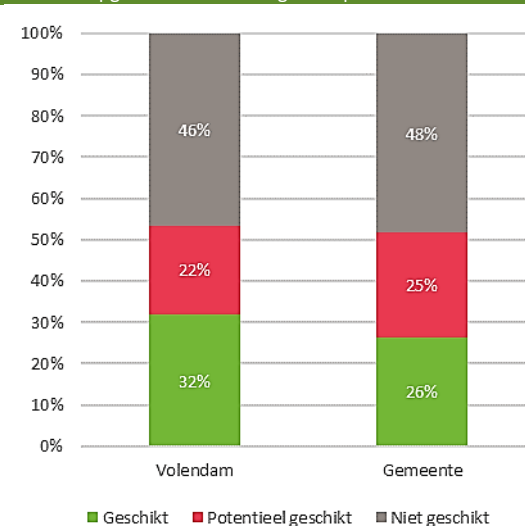
- Bij de meeste doelgroepen woont een ruime meerderheid nu in een rij- of hoekwoning. Bij huishoudens tussen 55 en 75 jaar woont ongeveer 30% in een appartement.

Woningvoorraad, levensloopgeschiktheid (2020)



- Het aandeel potentieel geschikt te maken woningen is iets groter dan gemiddeld in de gemeente.

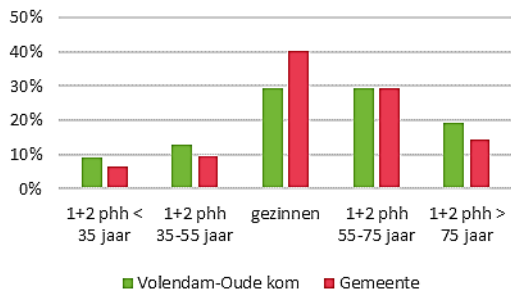
Levensloopgeschiktheid woningen 75-plussers



- Het aandeel 75-plussers dat nu al in een levensloopgeschikte woning woont is iets hoger dan gemiddeld in de gemeente.

5.6 Volendam - Oude Kom

Huidige huishoudenssamenstelling (2020)



- Gezinnen vormen samen met 1+2 persoonshuishoudens tussen 55 en 75 jaar de grootste huishoudensgroep in de Oude Kom van Volendam.
- Het aandeel gezinnen ligt in deze wijk wat lager dan gemiddeld, het aandeel 75-plussers juist hoger.
- Ook het aandeel jonge 1+2 persoonshuishoudens ligt in deze wijk wat hoger dan gemiddeld.

Verkochte woningen sept. 2019 t/m feb. 2020 (aandeel totale voorraad)

	Aantal verkocht	Aandeel op totaal verkocht	Aandeel op totale voorraad
Rij- / hoek	64	87%	5%
2^1 kap	1	1%	4%
Vrijstaand	6	8%	150%
Appartement	3	4%	1%
Totaal	74	100%	4%

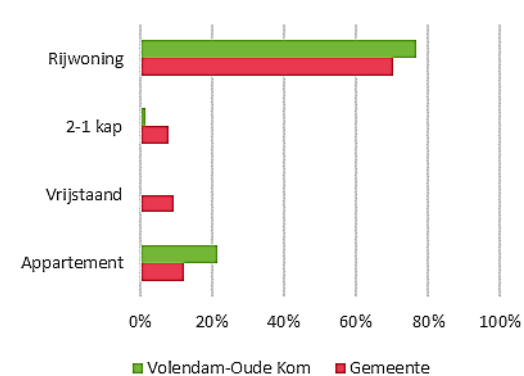
- Het afgelopen half jaar zijn er met name rij- en hoekwoningen verkocht

Verkochte woningen sept. 2019 t/m feb. 2020 (vraagprijs per m²)

	Vraagprijs per m² (wijk)	Vraagprijs per m² (kern)	Vraagprijs per m² (gemeente)
Rij- / hoek	€ 3.404	€ 2.825	€ 2.876
2^1 kap	€ 3.989	€ 3.094	€ 2.950
Vrijstaand	€ 3.831	€ 4.419	€ 3.852
Appartement	€ 4.574	€ 3.889	€ 4.139
Totaal	€ 3.494	€ 3.024	€ 3.144

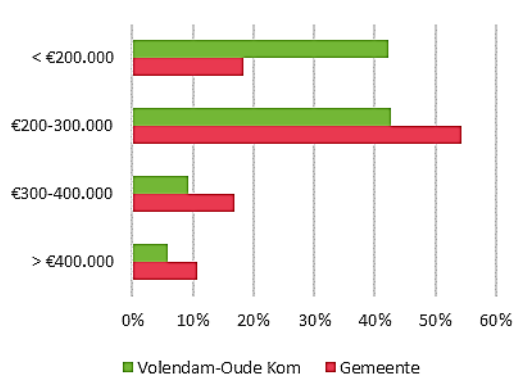
- De gemiddelde vraagprijs per m² is hoger dan gemiddeld vergeleken met zowel de kern als gemeente, uitgezonderd de categorie vrijstaande woningen.

Woningvoorraad, typologie (2020)



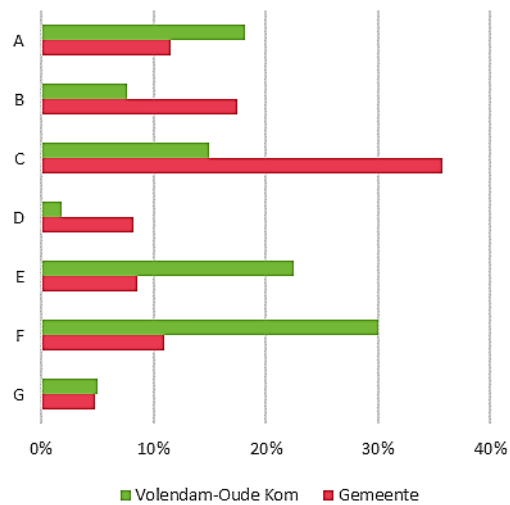
- Het aandeel rij- en hoekwoningen en appartementen is hoger dan gemiddeld in de gemeente. Er zijn nagenoeg geen tweekappers of vrijstaande woningen.

Woningvoorraad, prijsklasse (2020)



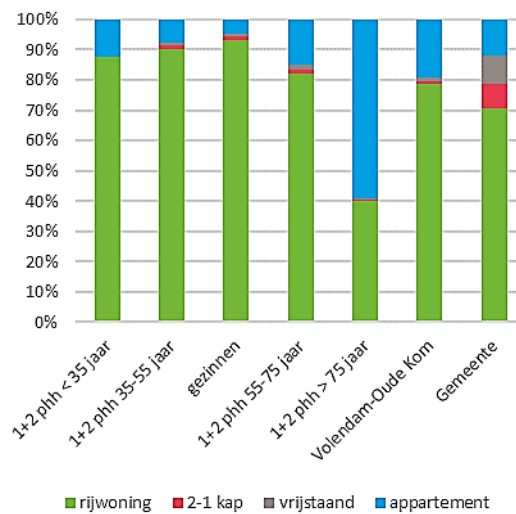
- Het aandeel woningen met een lage woz-waarde (< €200.000) is aanzienlijk hoger dan gemiddeld in de gemeente.

Woningvoorraad, huidige energielabel (2020)



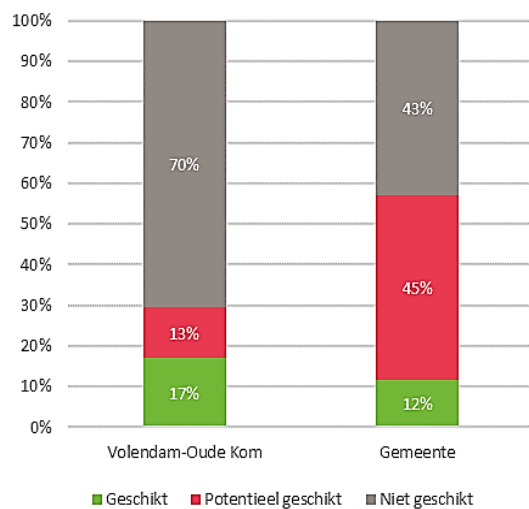
- Het aandeel woningen met energielabel E of F is aanzienlijk hoger dan gemiddeld in de gemeente. Maar ook het aandeel A-label woningen ligt hoger dan gemiddeld.

Huidige typologie woning naar hh-samenstelling (2020)



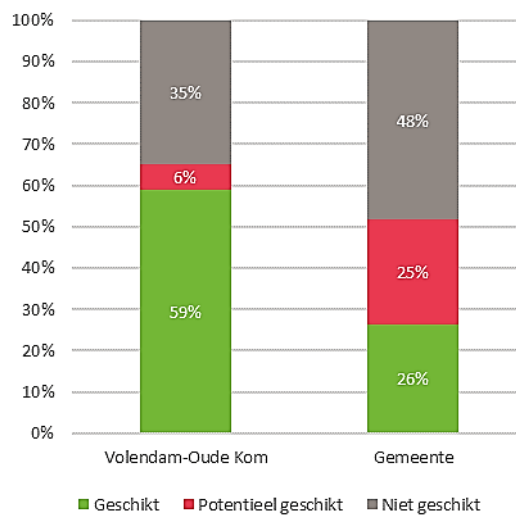
- Een meerderheid van de 75-plussers woont in een appartement. Andere leeftijdsgroepen wonen met name in een rij- of hoekwoning.

Woningvoorraad, levensloopgeschiktheid (2020)



- Het aandeel niet levensloopgeschikte woningen is aanzienlijk groter dan gemiddeld in de gemeente.

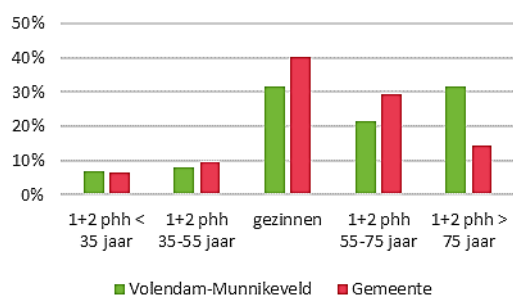
Levensloopgeschiktheid woningen 75-plussers



- Het aandeel 75-plussers dat nu al in een levensloopgeschikte woning woont is aanzienlijk hoger dan gemiddeld in de gemeente.

5.7 Volendam - Munnikeveld

Huidige huishoudenssamenstelling (2020)



- Gezinnen vormen samen met 1+2 persoonshuishoudens boven de 75 jaar de grootste huishoudensgroep in deze wijk.
- Met name het aandeel 75-plussers ligt fors hoger dan het gemeentelijk gemiddelde.
- Het aandeel gezinnen en 1+2 persoonshuishoudens tussen 55 en 75 jaar ligt aanzienlijk lager dan het gemeentelijke beeld.

Verkochte woningen sept. 2019 t/m feb. 2020 (aandeel totale voorraad)

	Aantal verkocht	Aandeel op totaal verkocht	Aandeel op totale voorraad
Rij- / hoek	36	100%	3%
2^1 kap	-	-	0%
Vrijstaand	-	-	0%
Appartement	-	-	0%
Totaal	36	100%	2%

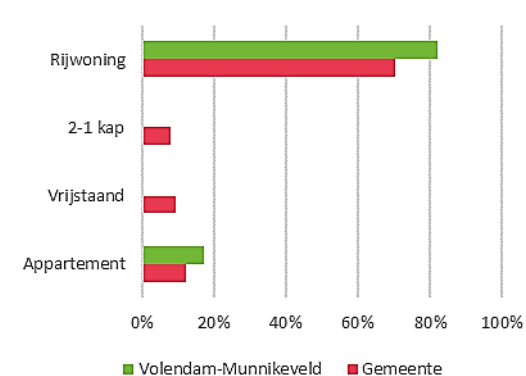
- Het afgelopen half jaar zijn er nagenoeg alleen rij- en hoekwoningen verkocht

Verkochte woningen sept. 2019 t/m feb. 2020 (vraagprijs per m²)

	Vraagprijs per m² (wijk)	Vraagprijs per m² (kern)	Vraagprijs per m² (gemeente)
Rij- / hoek	€ 2.526	€ 2.825	€ 2.876
2^1 kap	-	€ 3.094	€ 2.950
Vrijstaand	-	€ 4.419	€ 3.852
Appartement	-	€ 3.889	€ 4.139
Totaal	€ 2.526	€ 3.024	€ 3.144

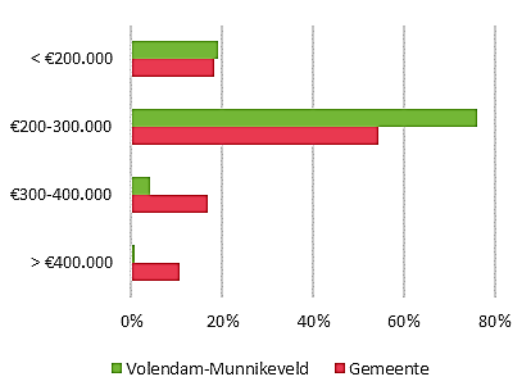
- De gemiddelde vraagprijs per m² is lager dan gemiddeld vergeleken met zowel de kern als gemeente.

Woningvoorraad, typologie (2020)



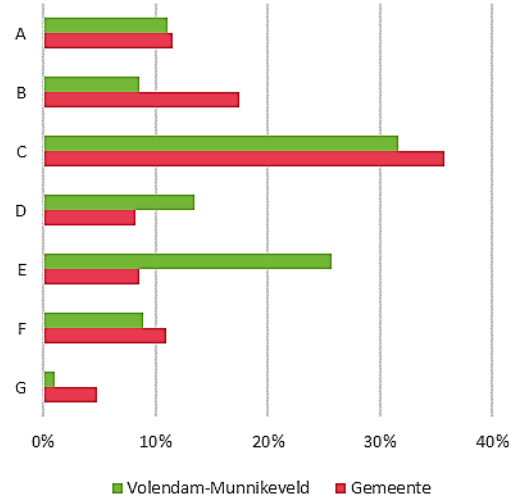
- Het aandeel rij- en hoekwoningen is hoger dan gemiddeld in de gemeente. Er zijn nagenoeg geen tweekappers of vrijstaande woningen.

Woningvoorraad, prijsklasse (2020)



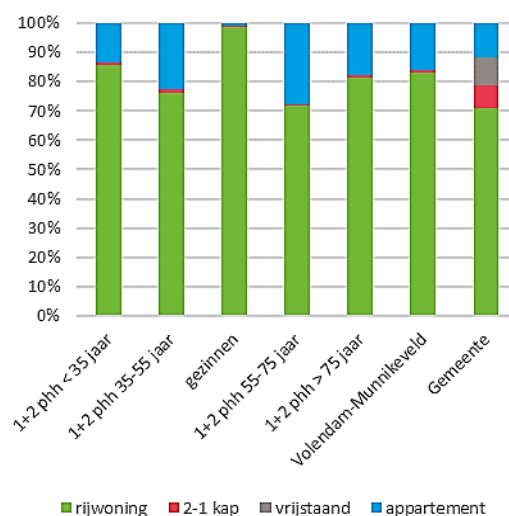
- Het aandeel woningen met een woz-waarde boven de €300.000 is zeer klein.

Woningvoorraad, huidige energielabel (2020)



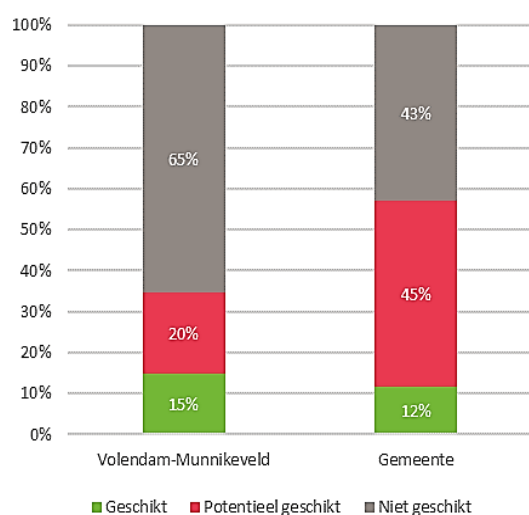
- Het aandeel woningen met energielabel D of E is hoger dan gemiddeld in de gemeente.

Huidige typologie woning naar hh-samenstelling (2020)



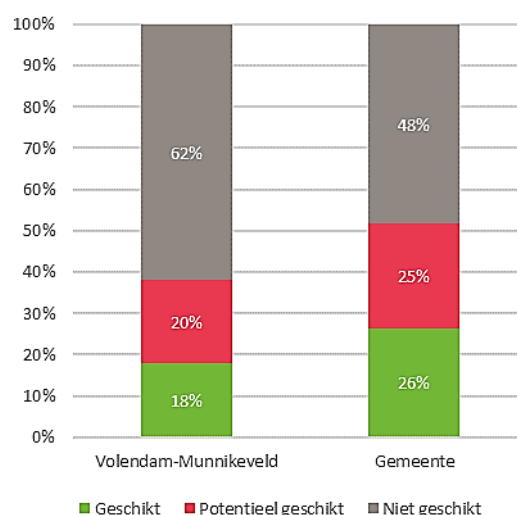
- Bij elke doelgroep woont een ruime meerderheid nu in een rij- of hoekwoning. Bij huishoudens tussen 55 jaar en 75 jaar woont ongeveer 30% in een appartement.

Woningvoorraad, levensloopgeschiktheid (2020)



- Het aandeel niet levensloopgeschikte woningen is aanzienlijk groter dan gemiddeld in de gemeente.

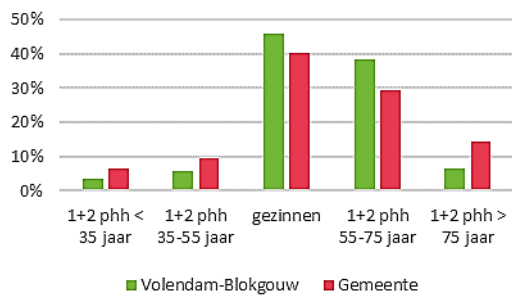
Levensloopgeschiktheid woningen 75-plussers



- Een relatief groot deel van de 75-plussers woont in een woning die niet of nauwelijks geschikt te maken is.

5.8 Volendam - Blokhouw

Huidige huishoudenssamenstelling (2020)



- De bewoners van deze week zijn voornamelijk gezinnen met kinderen en 1+2 persoonshuishoudens tussen 55 en 75 jaar.
- Het aandeel 1+2 persoonshuishoudens tot 55 jaar en boven de 75 jaar is zeer klein.

Verkochte woningen sept. 2019 t/m feb. 2020 (aandeel totale voorraad)

	Aantal verkocht	Aandeel op totaal verkocht	Aandeel op totale voorraad
Rij- / hoek	65	79%	2%
2^1 kap	7	9%	3%
Vrijstaand	8	10%	11%
Appartement	2	2%	1%
Totaal	82	100%	2%

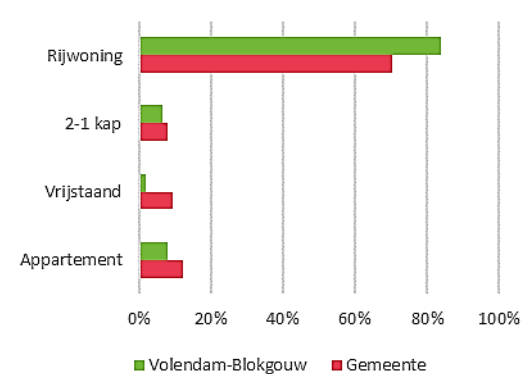
- Het afgelopen half jaar zijn er met name rij- en hoekwoningen verkocht

Verkochte woningen sept. 2019 t/m feb. 2020 (vraagprijs per m²)

	Vraagprijs per m² (wijk)	Vraagprijs per m² (kern)	Vraagprijs per m² (gemeente)
Rij- / hoek	€ 2.536	€ 2.825	€ 2.876
2^1 kap	€ 2.766	€ 3.094	€ 2.950
Vrijstaand	€ 5.000	€ 4.419	€ 3.852
Appartement	€ 3.563	€ 3.889	€ 4.139
Totaal	€ 2.821	€ 3.024	€ 3.144

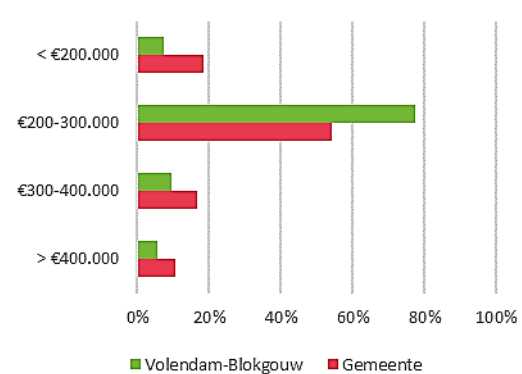
- De gemiddelde vraagprijs per m² is lager dan gemiddeld vergeleken met zowel de kern als gemeente, uitgezonderd de categorie vrijstaande woningen.

Woningvoorraad, typologie (2020)



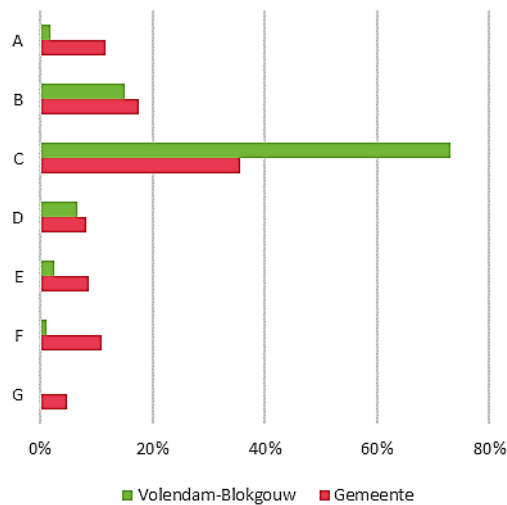
- Het aandeel rij- en hoekwoningen is hoger dan gemiddeld in de gemeente.

Woningvoorraad, prijsklasse (2020)



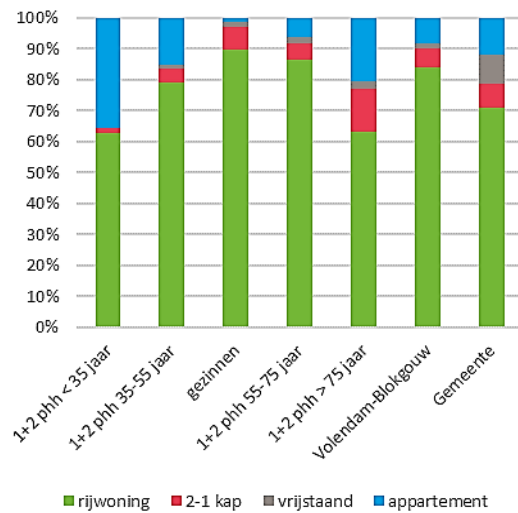
- Het aandeel woningen met een woZ-waarde tussen 2 en 3 ton is hoger dan gemiddeld in de gemeente.

Woningvoorraad, huidige energielabel (2020)



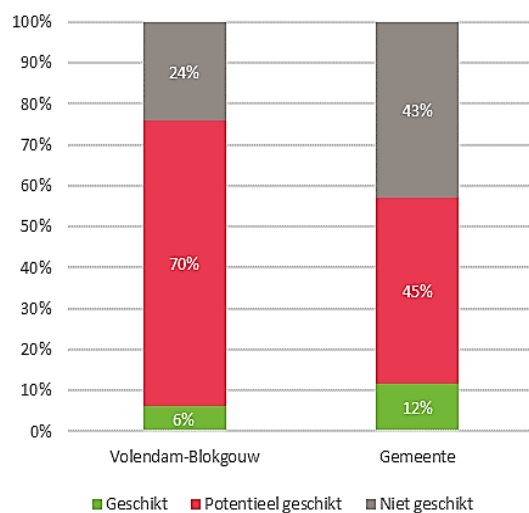
- Ongeveer 90% van de woningvoorraad heeft een energielabel C of beter.

Huidige typologie woning naar hh-samenstelling (2020)



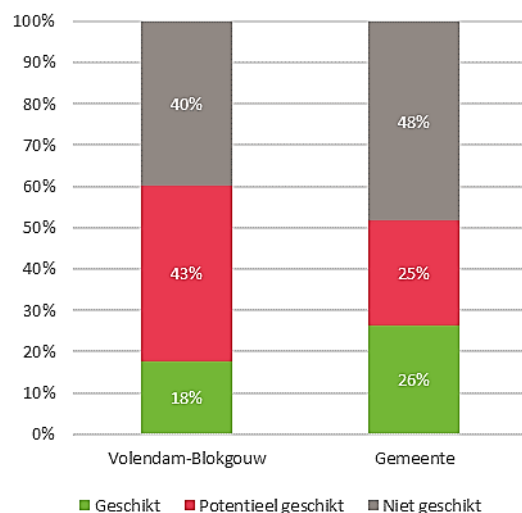
- Bij elke doelgroep woont een ruime meerderheid nu in een rij- of hoekwoning. Bij huishoudens tot 35 jaar woont ongeveer 35% in een appartement.

Woningvoorraad, levensloopgeschiktheid (2020)



- Het aandeel potentieel geschikt te maken woningen is aanzienlijk groter dan gemiddeld in de gemeente.

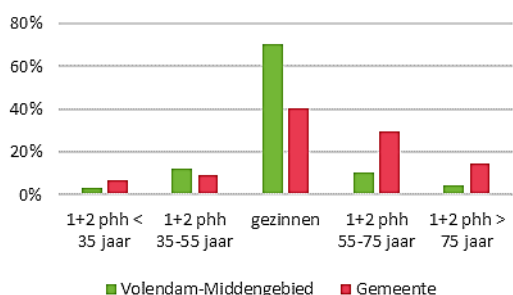
Levensloopgeschiktheid woningen 75-plussers



- Het aandeel 75-plussers dat nu al in een levensloopgeschikte woning woont is lager dan gemiddeld in de gemeente. Wel woont een relatief groot deel in een woning die potentieel levensloopgeschikt is.

5.9 Volendam - Middengebied

Huidige huishoudenssamenstelling (2020)



- In Middengebied wonen voornamelijk gezinnen met kinderen. Hun aandeel ligt bovendien fors boven het gemeentelijk gemiddelde.
- Het aandeel 1+2 persoonshuishoudens ligt op ongeveer een kwart van het totaal aantal huishoudens in deze wijk.

Verkochte woningen sept. 2019 t/m feb. 2020 (aandeel totale voorraad)

	Aantal verkocht	Aandeel op totaal verkocht	Aandeel op totale voorraad
Rij- / hoek	17	59%	2%
2^1 kap	7	24%	7%
Vrijstaand	2	7%	3%
Appartement	3	10%	2%
Totaal	29	100%	3%

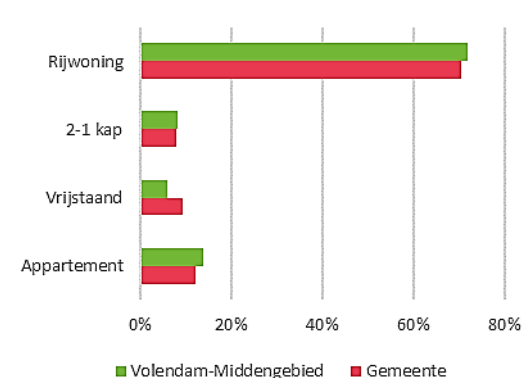
- Het afgelopen half jaar zijn er met name rij- en hoekwoningen verkocht

Verkochte woningen sept. 2019 t/m feb. 2020 (vraagprijs per m²)

	Vraagprijs per m² (wijk)	Vraagprijs per m² (kern)	Vraagprijs per m² (gemeente)
Rij- / hoek	€ 2.500	€ 2.825	€ 2.876
2^1 kap	€ 3.058	€ 3.094	€ 2.950
Vrijstaand	€ 3.409	€ 4.419	€ 3.852
Appartement	€ 3.377	€ 3.889	€ 4.139
Totaal	€ 2.788	€ 3.024	€ 3.144

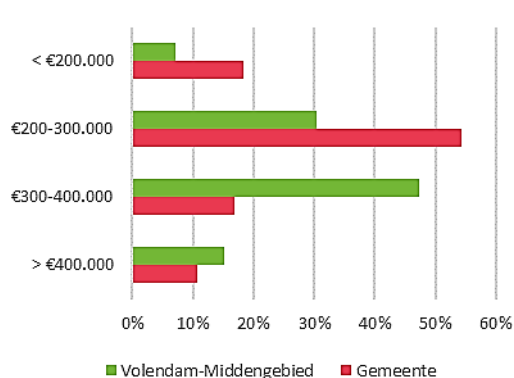
- De gemiddelde vraagprijs per m² is lager dan gemiddeld vergeleken met zowel de kern als gemeente.

Woningvoorraad, typologie (2020)



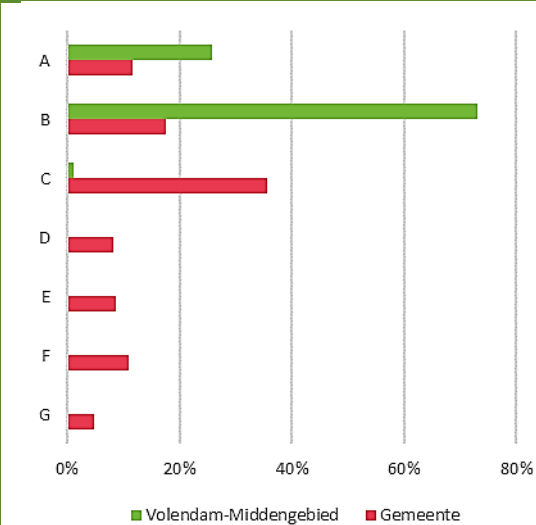
- De samenstelling van de woningvoorraad komt redelijk overeen met het gemeentelijke beeld. Wel is het aandeel vrijstaande woningen kleiner dan gemiddeld.

Woningvoorraad, prijsklasse (2020)



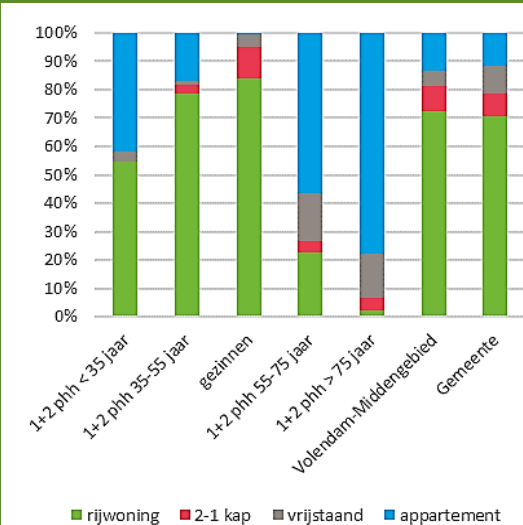
- Het aandeel woningen met een hoge woz-waarde is beduidend hoger dan gemiddeld in de gemeente. Het aandeel goedkope woningen ligt fors lager.

Woningvoorraad, huidige energielabel (2020)



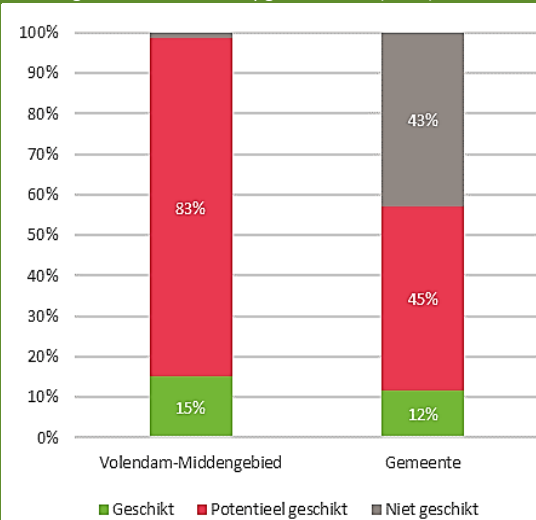
- De woningvoorraad bestaat nagenoegd uitsluitend uit woningen met een A of B label.

Huidige typologie woning naar hh-samenstelling (2020)



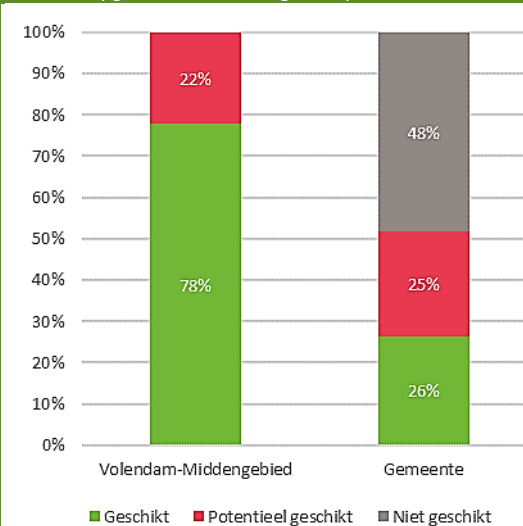
- Een meerderheid van de 55-plussers woont in een appartement. Andere leeftijdsgroepen wonen met name in een rij- of hoekwoning.

Woningvoorraad, levensloopgeschiktheid (2020)



- Vrijwel de gehele woningvoorraad bestaat uit geschikte woningen of woningen die met enkele aanpassingen levensloopgeschikt te maken zijn.

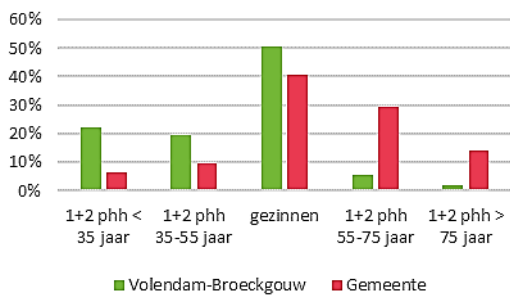
Levensloopgeschiktheid woningen 75-plussers



- Het aantal oudere huishoudens dat in deze wijk woont is relatief klein. De ouderen die er wonen, wonen doorgaans in een levensloopgeschikte woning.

5.10 Volendam - Broeckgouw

Huidige huishoudenssamenstelling (2020)



- Broeckgouw is de nieuwste wijk van Volendam. Dit is terug te zien in de huishoudenssamenstelling; de nadruk ligt op jonge leeftijdsklassen.
- Ongeveer de helft van alle huishoudens zijn gezinnen met kinderen.
- Het aandeel 1+2 persoons huishoudens tot 35 jaar en tussen 35 en 55 jaar ligt ruim boven het gemeentelijk gemiddelde.

Verkochte woningen sept. 2019 t/m feb. 2020 (aandeel totale voorraad)

	Aantal verkocht	Aandeel op totaal verkocht	Aandeel op totale voorraad
Rij- / hoek	18	58%	4%
2^1 kap	7	23%	18%
Vrijstaand	4	13%	10%
Appartement	2	6%	2%
Totaal	31	100%	5%

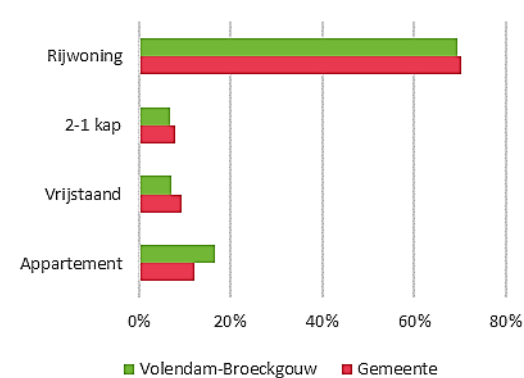
- Het afgelopen half jaar zijn er met name rij- en hoekwoningen verkocht

Verkochte woningen sept. 2019 t/m feb. 2020 (vraagprijs per m²)

	Vraagprijs per m² (wijk)	Vraagprijs per m² (kern)	Vraagprijs per m² (gemeente)
Rij- / hoek	€ 2.753	€ 2.825	€ 2.876
2^1 kap	€ 3.328	€ 3.094	€ 2.950
Vrijstaand	€ 4.428	€ 4.419	€ 3.852
Appartement	€ 3.262	€ 3.889	€ 4.139
Totaal	€ 3.132	€ 3.024	€ 3.144

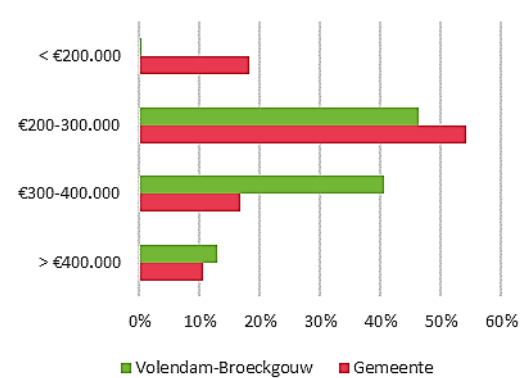
- De gemiddelde vraagprijs per m² is hoger dan gemiddeld vergeleken met zowel de kern als gemeente, met name door de tweekappers en vrijstaande woningen.

Woningvoorraad, typologie (2020)



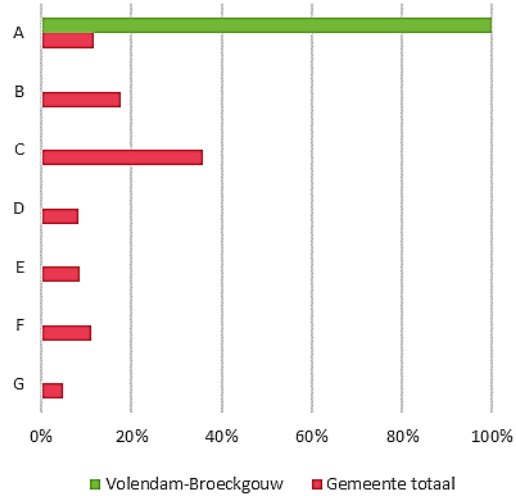
- Het aandeel appartementen is hoger dan gemiddeld in de gemeente.

Woningvoorraad, prijsklasse (2020)



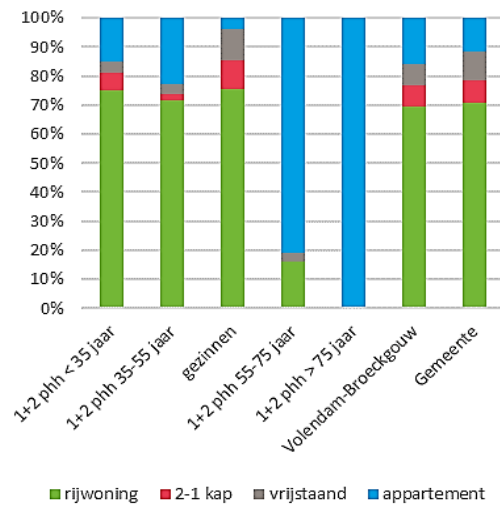
- Met Het aandeel woningen met een woz-waarde tussen 3 en 4 ton ligt hoger dan gemiddeld. Het aandeel woningen met een woz-waarde tot 2 ton is nihil.

Woningvoorraad, huidige energielabel (2020)



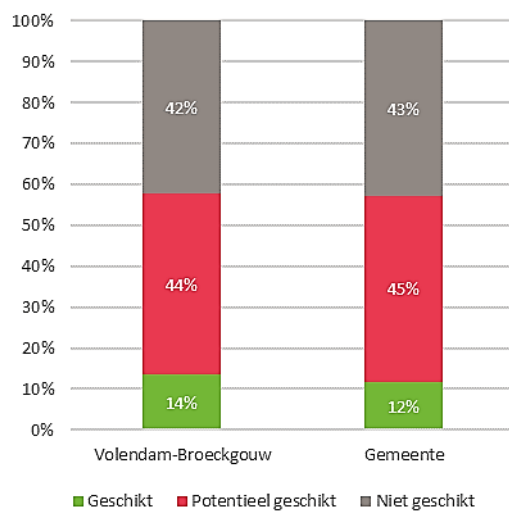
- De woningvoorraad bestaat uit uitsluitend woningen met een A-label.

Huidige typologie woning naar hh-samenstelling (2020)



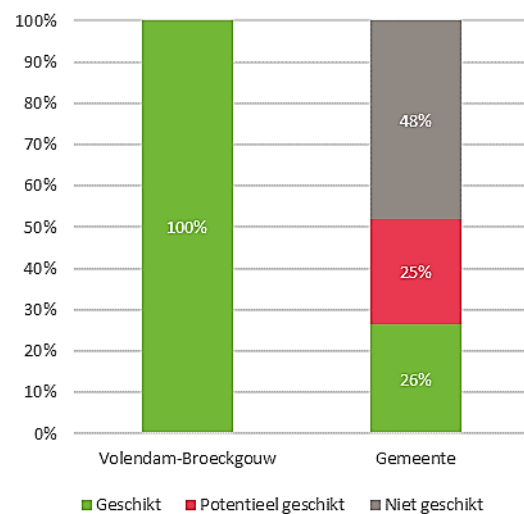
- Een meerderheid van de 55-plussers woont in een appartement. Andere leeftijdsgroepen wonen met name in een rij- of hoekwoning.

Woningvoorraad, levensloopgeschiktheid (2020)



- De mate van levensloopgeschiktheid van de woningvoorraad is ongeveer gelijk aan het gemeentelijke beeld.

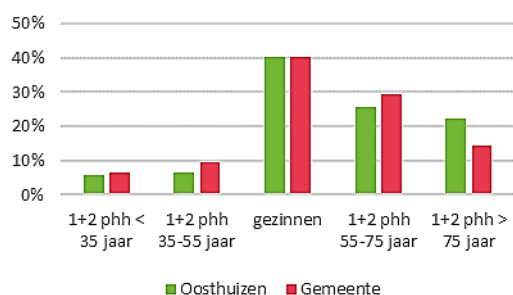
Levensloopgeschiktheid woningen 75-plussers



- Het aantal oudere huishoudens dat in deze wijk woont is relatief klein. De ouderen die er wonen, wonen doorgaans in een levensloopgeschikte woning.

5.11 Oosthuizen

Huidige huishoudenssamenstelling (2020)



- De huishoudenssamenstelling is vergelijkbaar met het gemeentelijke beeld. Wel is het aandeel 75-plussers groter dan gemiddeld.

Toekomstige huishoudensontwikkeling (2020-2030)

	2020	2030	'20-'30	%
1+2 phh < 35 jr	175	170	-5	-3%
1+2 phh 35-55 jr	120	115	-5	-4%
Gezinnen	515	500	-15	-3%
1+2 phh 55-75 jr	400	415	+15	+4%
1+2 phh > 75 jr	205	275	+70	+34%
Oosthuizen	1.415	1.475	+60	+4%
Gemeente	14.915	16.080	+1.165	+8%

- Het aantal huishoudens neemt de komende tien jaar toe met ongeveer +60; vooral door het toenemende aantal oudere huishoudens.

Verkochte woningen sept. 2019 t/m feb. 2020 (aandeel totale voorraad)

	Aantal te koop	Aandeel op totaal verkocht	Aandeel op totale voorraad
Rij- / hoek	41	49%	7%
2^1 kap	27	32%	8%
Vrijstaand	14	17%	5%
Appartement	2	2%	2%
Totaal	84	100%	6%

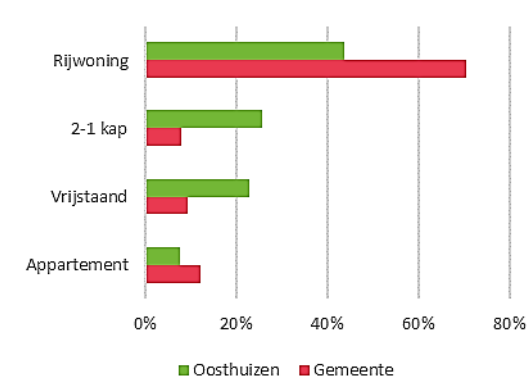
- Het afgelopen half jaar zijn er met name rij- en hoekwoningen verkocht

Verkochte woningen sept. 2019 t/m feb. 2020 (vraagprijs per m²)

	Gemiddelde vraagprijs per m² (kern)	Gemiddelde vraagprijs per m² (gemeente)
Rij- / hoek	€ 2.478	€ 2.876
2^1 kap	€ 2.768	€ 2.950
Vrijstaand	€ 2.857	€ 3.852
Appartement	€ 3.165	€ 4.139
Totaal	€ 2.651	€ 3.144

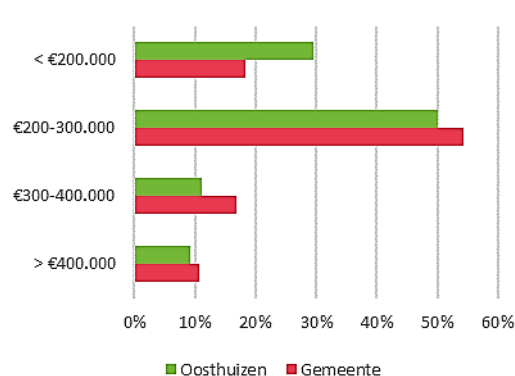
- De gemiddelde vraagprijs per m² is lager dan gemiddeld vergeleken met de gemeente.

Woningvoorraad, typologie (2020)



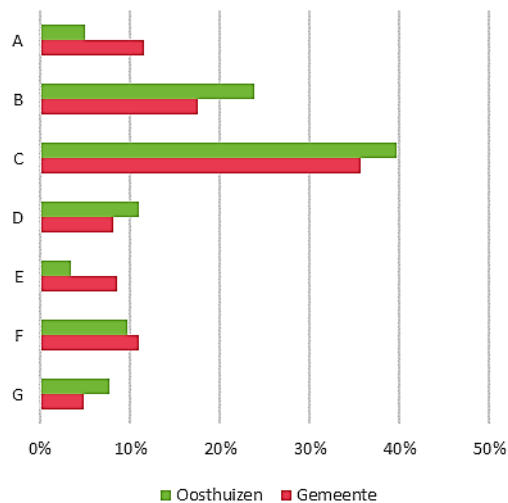
- Het aandeel tweekappers en vrijstaande woningen is hoger dan gemiddeld in de gemeente. Het aandeel rij- en hoekwoningen ligt aanzienlijk lager dan gemiddeld.

Woningvoorraad, prijsklasse (2020)



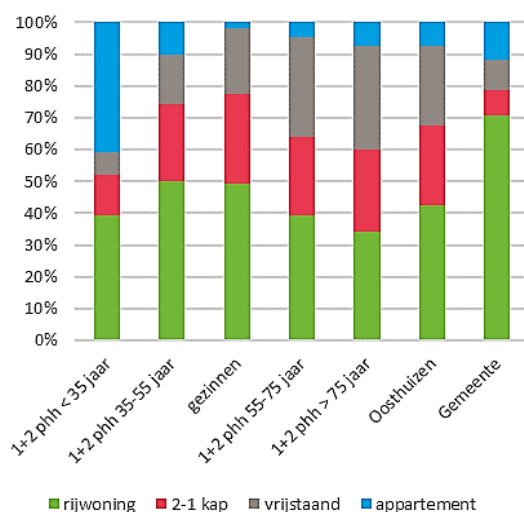
- Met name het aandeel woningen met een woZ-waarde < €200.000 is hoger dan gemiddeld in de gemeente.

Woningvoorraad, huidige energielabel (2020)



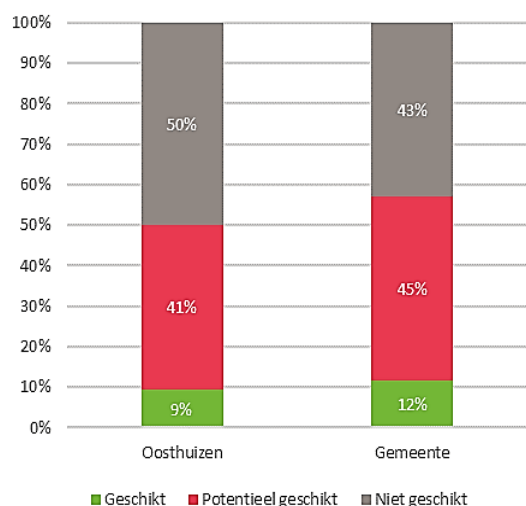
- Het aandeel woningen met energielabel B of C is wat hoger dan gemiddeld in de gemeente.

Huidige typologie woning naar hh-samenstelling (2020)



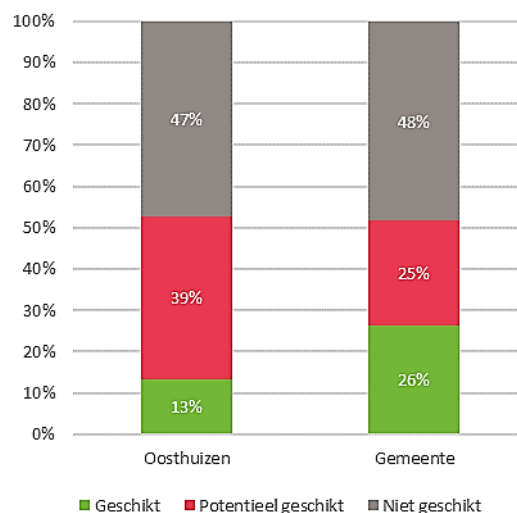
- Bij de meeste leeftijdsgroepen woont ongeveer de helft in een rij- of hoekwoning en de helft in een ruime grondgebonden woning.

Woningvoorraad, levensloopgeschiktheid (2020)



- Het aandeel niet levensloopgeschikte woningen is iets groter dan gemiddeld in de gemeente.

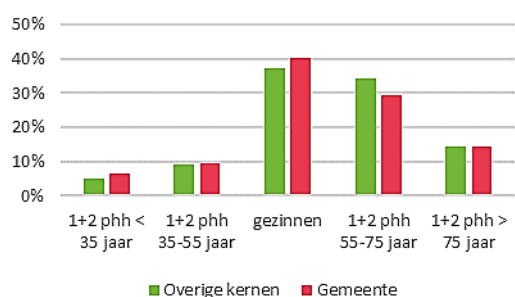
Levensloopgeschiktheid woningen 75-plussers



- Het aandeel 75-plussers dat nu al in een levensloopgeschikte woning woont is lager dan gemiddeld in de gemeente.

5.12 Overige kernen

Huidige huishoudenssamenstelling (2020)



- Gezinnen vormen de grootste huishoudensgroep in de kleine kernen. Het aandeel 55-75 jarigen is iets groter dan gemiddeld in de gemeente.

Toekomstige huishoudensontwikkeling (2020-2030)

	2020	2030	'20-'30	%
1+2 phh < 35 jr	125	150	+25	+20%
1+2 phh 35-55 jr	105	80	-25	-24%
Gezinnen	475	410	-65	-14%
1+2 phh 55-75 jr	430	435	+5	+1%
1+2 phh > 75 jr	150	275	+125	+83%
Overige kernen	1.285	1.350	+65	+5%
Gemeente	14.915	16.080	+1.165	+8%

- De verwachte woningbehoefte ligt voor de komende tien jaar op +65 woningen, met name als gevolg van de toename van oudere huishoudens.

Verkochte woningen sept. 2019 t/m feb. 2020 (aandeel totale voorraad)

	Aantal verkocht	Aandeel op totaal verkocht	Aandeel op totale voorraad
Rij- / hoek	48	36%	26%
2^1 kap	37	27%	15%
Vrijstaand	48	36%	7%
Appartement	2	1%	9%
Totaal	135	100%	11%

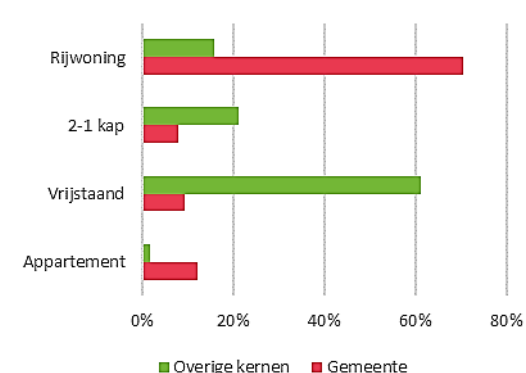
- Het afgelopen half jaar zowel er met name ruime grondgebonden woningen (tweekappers en vrijstaande woningen) verkocht.

Verkochte woningen sept. 2019 t/m feb. 2020 (vraagprijs per m²)

	Gemiddelde vraagprijs per m² (kern)	Gemiddelde vraagprijs per m² (gemeente)
Rij- / hoek	€ 2.489	€ 2.876
2^1 kap	€ 2.787	€ 2.950
Vrijstaand	€ 3.371	€ 3.852
Appartement	€ 3.165	€ 4.139
Totaal	€ 2.895	€ 3.144

- De gemiddelde vraagprijs per m² is lager dan gemiddeld vergeleken met de gemeente.

Woningvoorraad, typologie (2020)



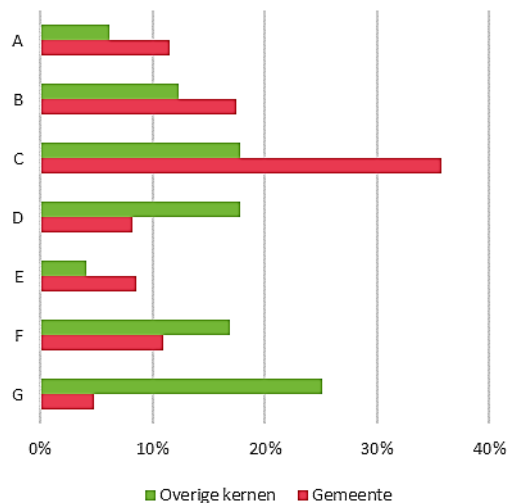
- De woningvoorraad bestaat grotendeels uit vrijstaande woningen.

Woningvoorraad, prijsklasse (2020)



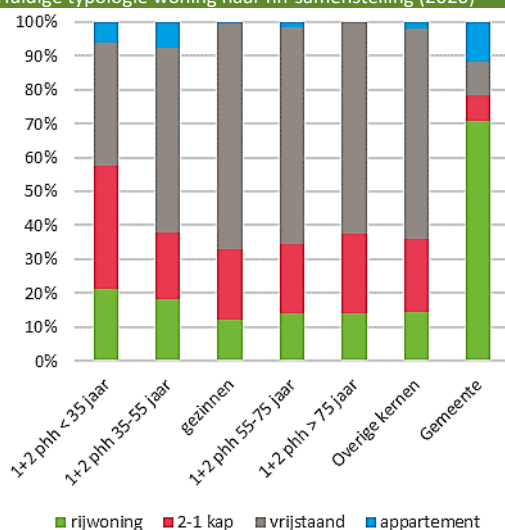
- Het aandeel woningen met een woz-waarde boven de €400.000 ligt fors boven het gemeentelijk gemiddelde.

Woningvoorraad, huidige energielabel (2020)



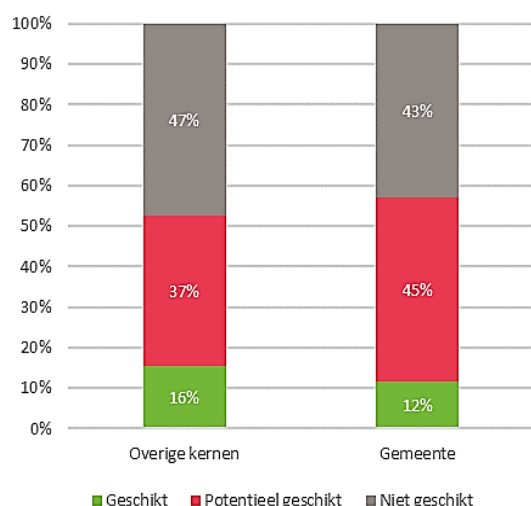
- Het aandeel woningen met energielabel F of G ligt aanzienlijk hoger dan gemiddeld in de gemeente.

Huidige typologie woning naar hh-samenstelling (2020)



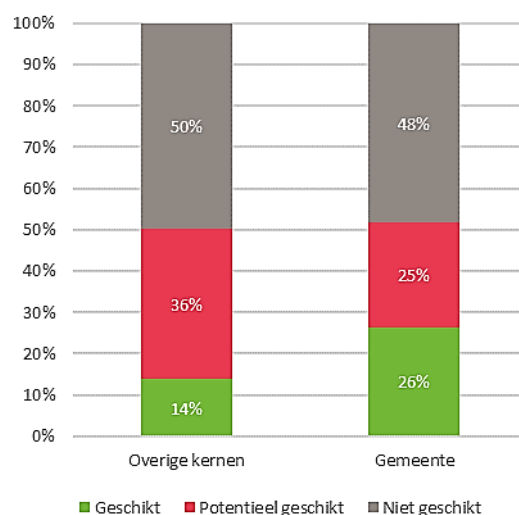
- Het merendeel van de huishoudens woont in een ruime grondgebonden woning, met name vrijstaand.

Woningvoorraad, levensloopgeschiktheid (2020)



- Zowel het aandeel geschikte als het aandeel niet geschikte woningen is iets groter dan gemiddeld in de gemeente.

Levensloopgeschiktheid woningen 75-plussers



- Het aandeel 75-plussers dat nu al in een levensloopgeschikte woning woont is lager dan gemiddeld in de gemeente.