RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

De woningmarkt in Dijk en Waard

Stand van zaken en ontwikkelingen

De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

RIGO Research en Advies
Woon- werk- leefomgeving
www.rigo.nl

De woningmarkt in Dijk en Waard

Stand van zaken en ontwikkelingen

Opdrachtgever

DIJK EN WAARD

Contactpersoon

Dhr. S. Den Nijs

Projectnummer

P45700

Datum

12 april 2023

Auteur

André Buys andre.buys@rigo.nl; tel. 06 3029 0027

Inhoud

0.	**Samenvatting**	**1**
1	**Inleiding**	**3**
2	**Huisvesting en woningbezetting**	**4**
3	**Dijk en Waard in de regio**	**7**
4	**Vraag en aanbod, wens en werkelijkheid**	**9**
5	**Blik in de toekomst**	**11**
5.1	Bevolkingsontwikkelingen	11
5.2	Ontwikkeling van de woningbehoefte	14
Bijlage: tabellen		17

Samenvatting

Als input voor en onderbouwing van de woonvisie heeft RIGO een beknopte woningmarktverkenning uitgevoerd. De belangrijkste bevindingen worden hieronder samengevat.

Huisvesting en woningbezetting

De woningvoorraad van Dijk en Waard anno 2022 is de neerslag van bouwstromen uit het verleden en wordt gedomineerd door eengezinswoningen (81%), door koopwoningen (72%) en daarmee ook door een combinatie van beide (eengezins-koopwoningen, 66% van de voorraad). Koopwoningen met een verkoopprijs onder de €355.000 (de NHG-grens in 2022) maken 44% uit van de voorraad. Deze woningen worden bewoond door uiteenlopende inkomensgroepen.

Huurwoningen met een sociale huurprijs (tot €763, prijspeil 2022) maken circa 24% van de huidige voorraad. Deze woningen worden in overgrote meerderheid bewoond door de doelgroep voor de sociale huur. Omgekeerd is deze doelgroep, die 42% uitmaakt van alle huishoudens, gespreid gehuisvest. Ook in de omvangrijke koopsector wonen veel huishoudens die qua inkomens in beginsel ook aanspraak kunnen maken op een sociale huurwoning.

Het segment vrije sector huur (huurprijs boven de €763) is met nog geen 5% vooralsnog klein in Dijk en Waard. Voor zover ze er zijn, worden deze woningen vooral bewoond door huishoudens met hogere inkomens dan de doelgroep voor de sociale huur.

Dijk en Waard in de regio

De woningmarkt van Dijk en Waard is sterk verweven met de regio. Er is veel migratie over en weer met Alkmaar, Schagen, Hollands Kroon en Koggenland. De aantrekkingskracht van Dijk en Waard sterkt zich verder uit tot de Metropoolregio Amsterdam. De afgelopen vijf jaar vestigden zich in totaal circa 21.600 personen uit de rest van Nederland. Dat is bijna even veel als er binnen de gemeente zelf verhuisden. Bij de herkomstgebieden staat Alkmaar met afstand bovenaan. Op enige afstand volgen Amsterdam en Zaanstad.

De migratie is selectief naar leeftijd. Dijk en Waard is duidelijk in trek bij jonge (aanstaande) gezinnen, terwijl jongeren in de studentenleeftijden per saldo vertrekken. Dit migratiepatroon is heel typerend voor een landelijke/suburbane woongemeente.

Actuele knelpunten tussen vraag en aanbod

Naar schatting ruim 7.500 huishoudens in Dijk en Waard zijn momenteel op zoek naar een (andere) woning, inclusief starters. Daar staan circa 5.200 recent betrokken woningen (het beschikbaar gekomen aanbod) tegenover. Krapte (meer gevraagde dan betrokken woningen) vinden we in de sociale huur en bij in koopwoningen in de prijsklasse tot €355.000. Maar ook duurdere koopwoningen worden meer gevraagd dan er recent zijn betrokken. In dat segment is de vraag vooral afkomstig van doorstromers. Duurdere huurwoningen (vrije sector) zijn niet veel betrokken. Ze worden echter ook maar weinig gevraagd.

Eengezins koopwoningen, die al ruimschoots aanwezig zijn in de voorraad, zijn onverminderd populair en kennen nog altijd een aanbodtekort. Doorstromers zoeken in grote meerderheid naar dit woningtype. De vraag van starters is meer gespreid. Een kleine, maar wel krappe markt vormen koopappartementen. Hier is (vooralsnog) niet veel vraag naar, maar het recent beschikbaar gekomen aanbod was nog kleiner.

Woningbehoefte, kwantitatief

De toekomstige woningbehoefte wordt mede bepaald door de enorme druk op de regionale woningmarkt, waarbij de druk vanuit de grote steden in de Metropoolregio Amsterdam tot in Dijk en Waard voelbaar is. Het aantal huishoudens neemt toe in de hele provincie en zorgt alleen al kwantitatief voor de behoefte aan meer woningen. De Provincie Noord-Holland becijferde de woningbehoefte voor Dijk en Waard in de periode 2022-2037 (vijftien jaar) op 5.830 woningen (netto toename), mede op basis van migratiepatronen uit het verleden. De gemeente zelf heeft capaciteit voor aanzienlijk meer woningen. Als alle plannen (voor zover bekend ten tijde van deze verkenning) in deze periode gerealiseerd worden, gaat het om 9.320 extra woningen.

Woningbehoefte, kwalitatief

Kwalitatief is de woningbehoefte, bij een scenario waarbij alle plannen worden gerealiseerd, kort samen te vatten als 'meer van hetzelfde', althans bij trendmatige vertaalslag. De additionele behoefte blijft ook in de jaren tot 2037 sterk bepaald door de vorming van nieuwe generaties jonge huishoudens (waaronder kinderen van de instroom uit het verleden) en aanhoudende instroom van (aanstaande) gezinnen van buiten.

De bijbehorende additionele woningbehoefte voor de hele periode 2022-2037 bestaat dan voor 77% uit eengezinswoningen, voor 74% uit koopwoningen in voor 21% uit huurwoningen in het sociale segment. Bij voorspoedige economische groei zou de behoefte aan extra sociale huur nog lager kunnen uitkomen. Meer cijfers, voor verschillende scenario's en ook voor tussenliggende perioden, zijn te vinden in de bijlage.

Van cijfers naar beleid

Bij de raming van de woningbehoefte is aangenomen dat toekomstige generaties op dezelfde manier (kunnen en willen) wonen als voorgaande generaties (hun ouders) en/of voorgaande vestigers en dat de bestaande voorraad eengezinswoningen grotendeels bezet blijft door senioren, ook nadat zij in de lege-nestfase zijn beland.

Het is belangrijk te benadrukken dat de uitkomst geen kant en kaar bouwprogramma is en een scenario geen wetmatigheid. Er zijn tal van redenen denkbaar om in de woonvisie bewust af te wijken van doorgetrokken trends en patronen, bijvoorbeeld omdat in regionaal verband bepaalde afspraken zijn gemaakt, omdat bepaalde doelgroepen beleidsmatig prioriteit krijgen of omdat bepaalde woningkwaliteiten niet meer voor prijzen kunnen worden gerealiseerd waarvoor dat in het verleden wel kon. In dat geval zal de toekomst gaan afwijken van de geschetste scenario's en zullen trends worden doorbroken.

1 Inleiding

Als input voor en onderbouwing van de woonvisie heeft RIGO een beknopte woningmarktverkenning uitgevoerd. De uitkomsten daarvan worden besproken in deze rapportage. Aan de orde komen achtereenvolgens:

- Een overzicht van de huidige woonsituatie van (doel)groepen en van de bewoning van segmenten in de woningvoorraad (hoofdstuk 2);
- Een analyse van migratiepatronen (hoofdstuk 3);
- Een analyse van gevraagde en recent betrokken woningen en van de discrepantie daartussen (hoofdstuk 4);
- Een indicatieve invulling van de bouwopgave tot 2037 in de vorm van scenario's (hoofdstuk 5).

2 Huisvesting en woningbezetting

Een goed inzicht in de woningmarkt begint met kennis over de huidige bevolking, de huidige woningvoorraad en de relatie tussen deze twee: hoe wonen huishoudens momenteel in de gemeente en wat voor woningen worden door wie bewoond? [1]

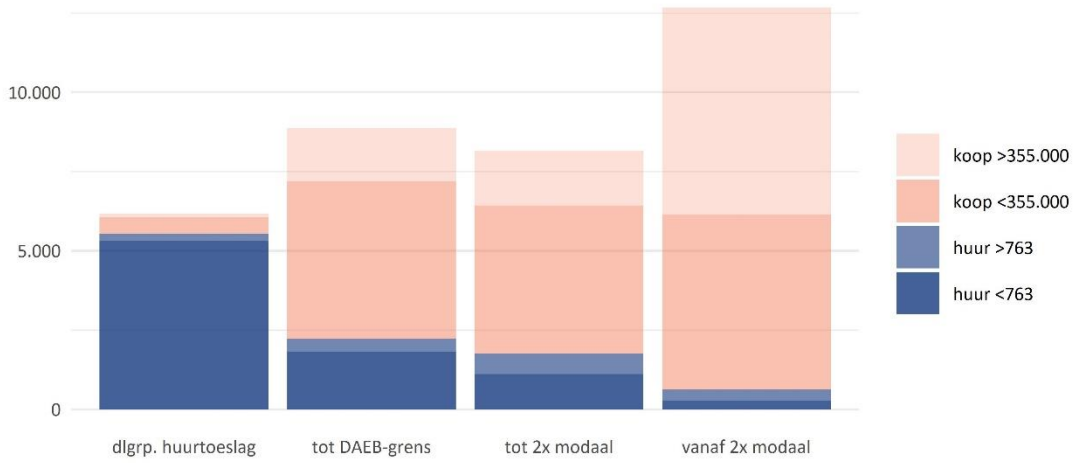
Huishoudens en hun huisvesting

Op 1 januari 2022 wonen er ruim 36.500 huishoudens in Dijk en Waard. In figuur 1 is te zien hoe zij zijn onderverdeeld naar inkomen en hoe de diverse inkomensklassen zijn gehuisvest. Te zien is dat huishoudens met lage inkomens (de primaire doelgroep, ofwel de inkomens die een beroep kunnen doen op huurtoeslag) in overgrote meerderheid in een huurwoning wonen met een sociale huurprijs (€763, prijspeil 2022). Huishoudens met inkomens boven twee keer modaal, een omvangrijke groep, wonen vrijwel zonder uitzondering in (duurdere) koopwoningen. De andere inkomensgroepen wonen meer gespreid.

De secundaire doelgroep[2] voor de sociale huur, beneden de DAEB-grens (€40.765 belastbaar in 2022 voor éénpersoonshuishoudens, €45.014 voor meerpersoonshuishoudens) is ook voor een substantieel deel woonachtig in koopwoningen.

Er zijn nog ongeveer 700 huishoudens die op een alternatieve manier zijn gehuisvest (bij-voorbeeld in een woonwagen) of een woning delen. Zij zijn niet in deze figuur opgenomen.

figuur 1 Huishoudens naar inkomensklasse en hun huisvesting naar prijssegmenten



Bron: WoON2021, CBS, bewerking RIGO

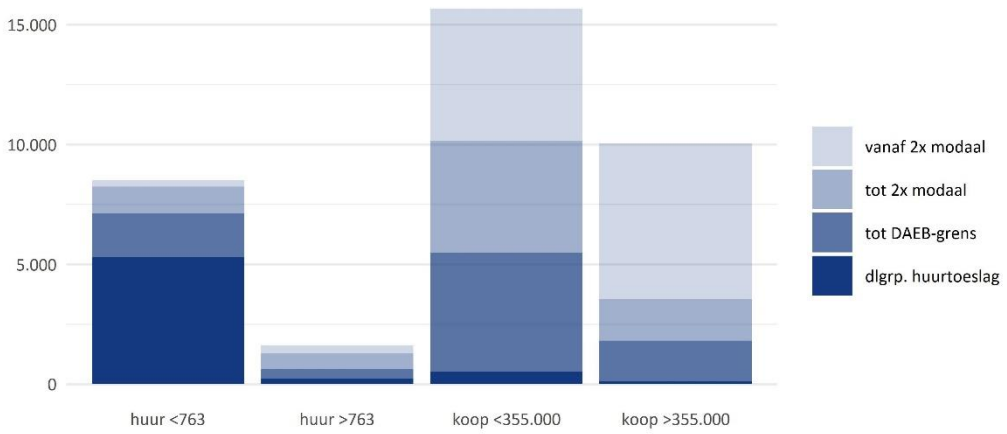
1 Voor dit onderzoek is gebruik gemaakt van registraties van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) in combinatie met het Woononderzoek Nederland (WoON2021). Het WoON is gebruikt om een relatie te leggen tussen kenmerken van woningen en kenmerken van huishoudens. De CBS-gegevens zijn gebruikt om de WoON-data qua huishoudenskenmerken en woningkenmerken representatief te maken voor de gemeente. Op detailniveau zijn verschillen mogelijk met andere bronnen en registraties.

2 De secundaire doelgroep komt in aanmerking voor een sociale huurwoning, maar heeft geen recht op huurtoeslag.

Woningen en hun bewoners: prijsklassen

De gemeente Dijk en Waard telt op 1 januari 2022 bijna 35.800 bewoonde woningen. In figuur 2 is te zien hoe deze (bewoonde) voorraad is opgebouwd naar prijssegmenten en hoe de diverse prijssegmenten worden bewoond in termen van inkomensklassen. Koopwoningen vormen de meerderheid. De duurdere koopwoningen worden hoofdzakelijk bewoond door huishoudens met hogere inkomens. Huurwoningen in het gereguleerde ofwel sociale segment (met een huurprijs tot €763, prijspeil 2022) worden in meerderheid bewoond door huishoudens die behoren tot de doelgroep, dat wil zeggen met inkomens tot de DAEB-grens, onder wie ook de doelgroep voor de huurtoeslag. Huurwoningen in de vrije sector zijn er (nog) maar heel weinig in de gemeente. Voor zover ze er zijn worden ze vooral bewoond door hogere inkomens. Er zijn ook nog ongeveer 800 niet-bewoonde woningen. Deze staan tijdelijk leeg omdat ze bijvoorbeeld net nieuw zijn, verbouwd worden of te koop staan terwijl de vorige bewoner al is vertrokken. Deze zijn niet in de figuur opgenomen, aangezien daar (nog) niemand woont.

figuur 2 Woningen naar prijssegment en bewoning door inkomensgroepen[3]



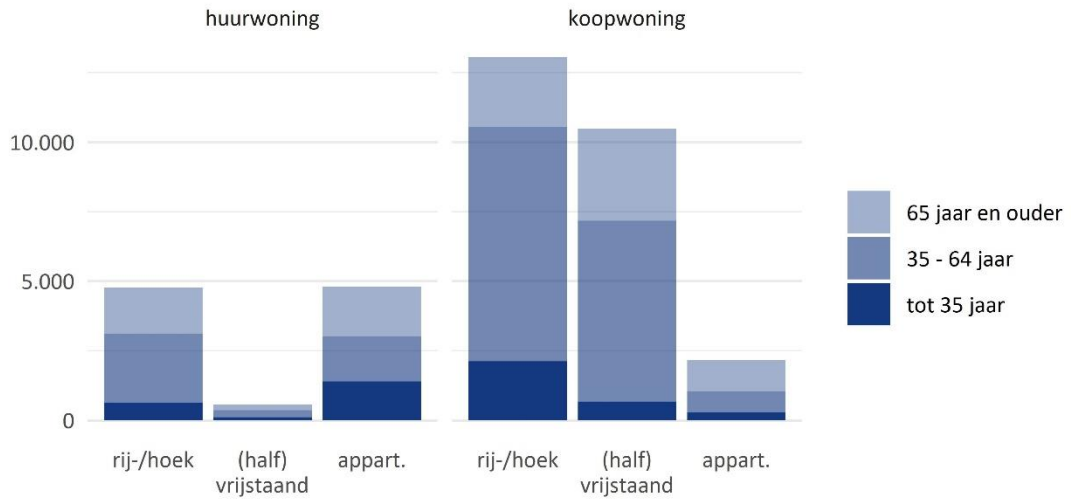
Bron: WoON2021, CBS, bewerking RIGO

Woningen en hun bewoners: woningtype

In figuur 3 zijn woningtypen onderscheiden en is te zien hoe deze worden bewoond. Het blijkt dat koopwoningen overwegend eengezinswoningen zijn en daarbij ook nog eens voor een aanzienlijk deel van het type (half)vrijstaand. Jonge huishoudens (tot 35 jaar) treffen we in dit type weinig aan. Voor zover er koopappartementen zijn, worden die relatief veel bewoond door 65-plussers. Huurwoningen zijn vaker dan koopwoningen van het type appartementen. In huurappartementen zijn de middenleeftijden minder sterk vertegenwoordigd in vergelijking met eengezinswoningen.

3 De koopprijs van € 355.000 is de NHG-grens in 2022.

figuur 3 Woningen naar eigendom, type en bewoning naar leeftijdsklasse



Bron: WoON2021, CBS, bewerking RIGO

Binnen de gemeente bestaan aanzienlijke verschillen tussen wijken. In de bijlage zijn overzichten opgenomen van kenmerken van bevolking en woningen per wijk.

3 Dijk en Waard in de regio

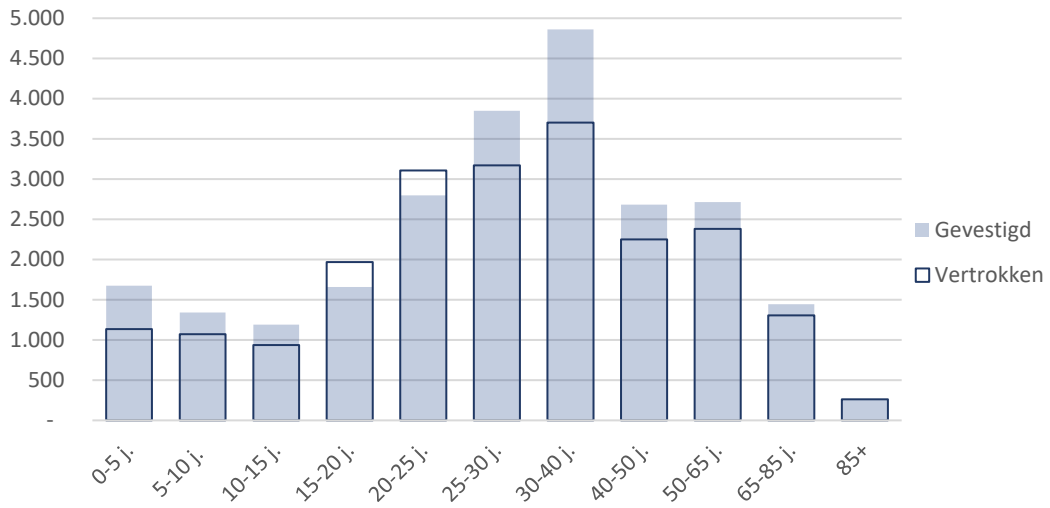
De woningmarkt houdt niet op bij de gemeentegrens. Een analyse van migratiebewegingen geeft inzicht in de positie van Dijk en Waard op de bovenlokale woningmarkt.

Een typisch 'suburbaan' migratiepatroon

In figuur 4 is te zien dat vestiging en vertrek deels verschillend zijn samengesteld. Let wel, dit is gerekend in inwoners, niet in huishoudens, en niet iedere verhuizing heeft een woningmarktachtergrond. Een gezin van vier personen dat zich vestigt telt vier keer mee, maar betrekt slechts één woning. Een inwonend kind dat in Amsterdam gaat studeren telt één keer mee, maar laat geen woning leeg achter.

Inwoners rond de twintig zijn per saldo vertrokken. Veel vestigers zijn tussen de 25 en de 40 jaar oud en in gezelschap van jonge kinderen. De gemeente is duidelijk in trek bij jonge (aanstaande) gezinnen, terwijl jongeren in de studentenleeftijden vertrekken. Dit migratiepatroon is heel typerend voor een landelijke/suburbane woongemeente. Sommige vestigers zouden zelfs voormalige vertrekkers kunnen zijn, maar dan in een volgende levensfase.

figuur 4 Binnenlandse migratie van en naar Dijk en Waard, 2017-2021, naar leeftijd



Bron: CBS, bewerking RIGO

Het rekruteringsgebied

In tabel 1 is weergegeven met welke gemeenten Dijk en Waard omvangrijke migratierelaties onderhoudt. Omdat vestiging en vertrek verschillende achtergronden hebben en ook qua leeftijd anders zijn samengesteld, zijn beide stromen hier ook apart weergegeven. Tevens zijn twee perioden vergeleken, zodat ontwikkelingen kunnen worden vastgesteld. Gemeentelijke herindelingen in de beschouwde perioden zijn verrekend.

Over het geheel genomen zijn zowel vestiging als vertrek toegenomen. Er was in 2017-2021 meer dynamiek dan in de periode 2012-2016. Daarbij nam de vestiging (in personen gerekend) meer toe dan het vertrek. Dit is deels te danken aan de komst van statushouders, wat in de tabel tot uitdrukking komt in herkomstgemeenten Westerwolde en Gilze en Rijen. Ook het aantrekken van de woningmarkt na de kredietcrisis zorgde voor meer dynamiek.

Bij de herkomstgebieden staat Alkmaar over de laatste vijf jaar gerekend met afstand bovenaan. Op enige afstand volgen Amsterdam en Zaanstad. Daarbij valt op dat de instroom uit Zaanstad meer dan gemiddeld is toegenomen ten opzichte van de periode 2012-2016. Lager op de ranglijst is ook de instroom uit Haarlemmermeer relatief sterk gestegen. Ter vergelijking: in de jaren 2017 tot en met 2021 verhuisden er circa 22.000 personen binnen de gemeente Dijk en Waard (dat wil zeggen binnen Heerhugowaard, binnen Langedijk of tussen beide gemeenten). In de jaren 2012 tot en met 2016 waren dat er 18.240.

Aan de kant van de bestemmingen staan Alkmaar en Amsterdam ook bovenaan de ranglijst, maar vinden we een substantiële toename naar andere gemeenten, zoals Schagen, Hollands Kroon en Koggenland. Het vertrek naar Amsterdam is zelfs iets afgenomen. In de volgorde op de ranglijst is bij het vertrek niet veel veranderd.

tabel 1 Top 15 gemeenten met de meeste migratie in 2017-2021 met Dijk en Waard (tussen haakjes de positie in 2012-2016)

Vestiging					Vertrek				
herkomst			2017-'21	2012-'16	bestemming			2017-'21	2012-'16
1	(1)	Alkmaar	6.920	5.522	1	(1)	Alkmaar	5.277	4.887
2	(2)	Amsterdam	1.147	917	2	(2)	Amsterdam	1.318	1.356
3	(10)	Zaanstad	926	305	3	(3)	Schagen	1.110	749
4	(3)	Schagen	900	837	4	(4)	Hollands Kroon	809	536
5	(5)	Hollands Kroon	716	567	5	(5)	Koggenland	741	516
6	(4)	Koggenland	705	650	6	(6)	Bergen (NH.)	576	456
7	(-)	Westerwolde *)	602	11	7	(7)	Hoorn	431	325
8	(9)	Haarlem	498	346	8	(10)	Heiloo	404	265
9	(6)	Bergen (NH.)	497	452	9	(9)	Zaanstad	400	314
10	(19)	Haarlemmermeer	474	143	10	(8)	Haarlem	385	317
11	(7)	Den Helder	461	449	11	(11)	Den Helder	363	226
12	(-)	Gilze en Rijen *)	441	4	12	(12)	Castricum	317	224
13	(12)	Velsen	432	253	13	(19)	Opmeer	256	147
14	(8)	Hoorn	402	353	14	(15)	Medemblik	234	186
15	(11)	Heiloo	377	304	15	(17)	Velsen	227	160
overig NL			6.126	4.706	overig NL			5.580	4.611
totaal NL			21.624	15.819	totaal NL			18.428	15.275

*) gemeenten met een AZC

bron: CBS, bewerking RIGO

De herkomstgemeenten zullen ook in de toekomst een belangrijk rekruteringsgebied vormen voor nieuwbouw, naast uiteraard woningzoekenden uit Dijk en Waard zelf. Het blijkt dan dat de aantrekkingskracht van de gemeente zich uitstrekt tot Amsterdam, Zaanstad en Haarlemmermeer. De dichtbij gelegen bestemmingen mogen ook als concurrenten worden gezien. Kennelijk is Dijk en Waard aantrekkelijk voor vestigers uit bijvoorbeeld Schagen, maar andersom ook.

4 Vraag en aanbod, wens en werkelijkheid

Naar schatting ruim 7.500 huishoudens in Dijk en Waard zijn op zoek naar een (andere) woning, inclusief starters. Door de gewenste (de vraag) en de recent betrokken woningen (het aanbod) naast elkaar te zetten kan een indruk worden verkregen in de krapte op de markt dan wel de kans van slagen in diverse segmenten.[4]

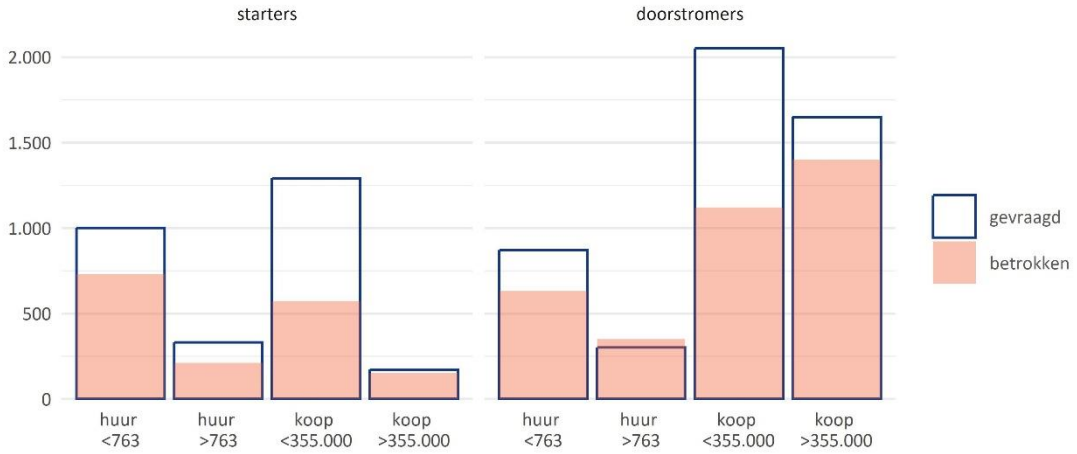
Gevraagde en recent betrokken woningen

De actuele verhoudingen op de woningmarkt van Dijk en Waard zijn afgeleid uit het Woononderzoek Nederland (WoON2021). In het WoON is aan respondenten naar hun verhuisplannen en -wensen gevraagd. Ook potentiële starters (thans gezinsleden, onzelfstandig wonenden of woningdelers) zijn ondervraagd. Het gaat dan om woningzoekenden die binnen twee jaar willen verhuizen. Tevens is van de zittende huishoudens bekend of ze recent (de afgelopen twee jaar) zijn verhuisd, wat hun vorige woonsituatie was en wat voor woonruimte ze hebben betrokken. Dit laatste geeft een indruk van het feitelijke aanbod.

Prijsklassen

In figuur 5 zijn de gevraagde en recent in Dijk en Waard betrokken woningen weergegeven in termen van prijsklassen. Tevens is onderscheid gemaakt in starters (inclusief 'semi-starters') en doorstromers. Onder semi-starters verstaan we huishoudens die al wel een woning hebben, die echter niet vrijkomt bij verhuizen. Dit is meestal het geval als er nog iemand in de woning blijft wonen, zoals bij een scheiding.

figuur 5 Gevraagde en recent betrokken woningen; prijsklassen



Bron: WoON2021, CBS, bewerking RIGO

Starters maken ongeveer een derde deel (36%) uit van de woningzoekenden. Van de recent betrokken woningen is tevens ongeveer een op de drie (32%) betrokken door een starters.

4 Recent betrokken woningen geven een betere indicatie van het feitelijk aanbod dan het potentiële aanbod dat uit de voorraad vrij zou komen als woningzoekenden ook echt verhuizen. Bovendien kan op deze manier ook het door starters betrokken aanbod in beeld worden gebracht.

Op dat punt ontlopen wensen en realisaties elkaar niet veel. Er worden echter zowel door starters als door doorstromers meer woningen gevraagd dan er recent zijn betrokken.

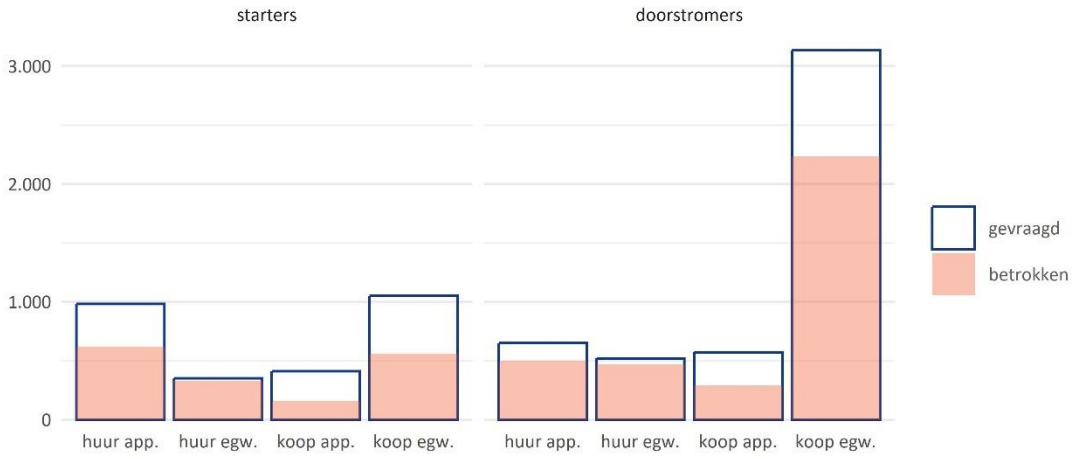
Grote verschillen tussen gevraagde en betrokken woningen qua prijsklassen zijn te vinden in de sociale huur en in koopwoningen in de prijsklasse tot €355.000. Ook duurdere koopwoningen worden meer gevraagd dan recent betrokken. In dat segment is de vraag vooral afkomstig van doorstromers. Duurdere huurwoningen worden weinig gevraagd en zijn ook niet veel betrokken.

Eigendom en type

Wanneer wordt gekeken naar woningtype in combinatie met eigendom (figuur 6) blijkt verreweg de grootste vraag uit te gaan naar eengezins koopwoningen. Doorstromers zoeken in grote meerderheid naar dit woningtype. De vraag van starters is meer gespreid. Eengezins koopwoningen worden aanzienlijk meer gewenst dan er recent zijn betrokken.

Ook huurappartementen worden meer gevraagd dan er recent zijn betrokken. Ook dit segment is dus krap. De vraag in dit segment komt meer van starters dan van doorstromers.

figuur 6 Gevraagde en recent betrokken woningen; eigendom en type



Bron: WoON2021, CBS, bewerking RIGO

Koopappartementen worden niet veel gevraagd, maar nog veel minder betrokken. De vraag naar koopappartementen komt juist iets meer van doorstromers dan van starters. Zowel starters als doorstromers die een koopappartement zoeken maken weinig kans, tenzij het aanbod sterk toeneemt. Het minst krap is het segment eengezins huur. Deze woningen werden weliswaar weinig recent betrokken, maar worden ook niet heel veel gewenst. Wie een eengezinswoning wil, en dat zijn de meeste woningzoekenden, wil ook kopen. Dat wil niet automatisch zeggen dat eengezins-huurwoningen moeilijk te verhuren zijn. In een krappe markt wordt alles afgezet. Bovendien zou het kunnen dat woningzoekenden niet hebben aangeven een eengezins-huurwoning te wensen omdat ze denken dat ze toch weinig kans maken.

5 Blik in de toekomst

Niet alleen is er thans sprake van spanning op de woningmarkt, er komen ook nog huishoudens bij die gehuisvest moeten worden. Tegelijkertijd verandert de bevolking van samenstelling, wat ook consequenties heeft voor de woningbehoefte in kwalitatieve zin.

In de nu volgende analyse wordt de woningbehoefte geraamd voor de komende 15 jaar (met als einddatum 1 januari 2037). Omdat de toekomst per definitie onzeker is, wordt daarbij gerekend met verschillende scenario's.

5.1 Bevolkingsontwikkelingen

Alvorens in te gaan op de uitkomsten worden hieronder eerst de scenario's nader toegelicht. De verschillen zitten hem in aannamen ten aanzien van enerzijds de demografische ontwikkeling en anderzijds de welvaart (koopkracht).

Scenario's

↓ Demografie / welvaart →	Gematigd	Optimistisch
Provinciale prognose	**Prov_a**	**Prov_b**
Gemeentelijke plannen	**Plan_a**	**Plan_b**

Demografie

Er zijn twee demografische prognoses doorgerekend. De **provinciale prognose** is een trendprognose. Dat wil zeggen dat migratiepatronen uit het verleden zijn doorgetrokken naar de toekomst, mede rekening houdend met bevolkingsontwikkeling op regionaal en nationaal niveau. Daarnaast bevat het door de Provincie gebruikte prognosemodel lokaal specifieke aannamen over geboorten, overlevingskansen en huishoudensvorming. De resulterende huishoudensprognose is als basis gebruikt voor de behoefteraming. Hierbij is woningbehoefte zowel kwantitatief als kwalitatief afgeleid uit de door de Provincie verwachte huishoudens in aantallen, typen en leeftijd. Aangenomen is dat alle extra huishoudens ook een woning behoeven.

De demografische prognose volgens **gemeentelijke plannen** heeft een (kwantitatief) woningbouwprogramma als input. Het aantal toe te voegen woningen staat hierbij dus vast en daarmee ook de kwantitatieve 'woningbehoefte'. Daaruit is door de gemeente een toekomstig bevolking afgeleid, ervan uitgaande dat alle geplande woningen ook gebouwd en bewoond zullen worden. RIGO heeft de door de gemeente voorspelde bevolking (inwoners naar leeftijdsklasse) vertaald in huishoudens, teneinde de woningbehoefte (of eigenlijk het geplande bouwprogramma) nader kwalitatief in te kleuren.

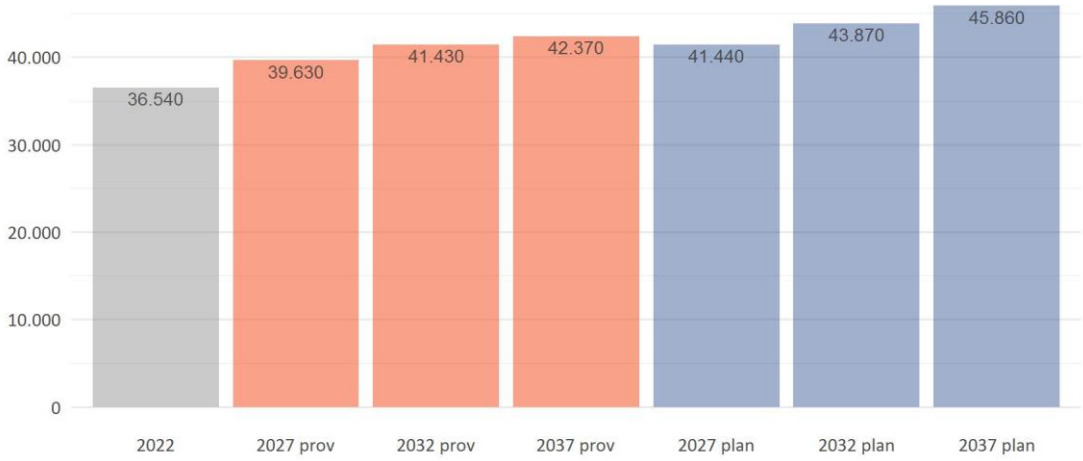
Forse toename van het aantal huishoudens

Volgens beide prognoses neemt het aantal huishoudens toe. Het aantal toekomstig huishoudens volgens de gemeentelijk prognose komt hoger uit dan volgens de provinciale trendprognose (figuur 7). Volgens de prognose van de Provincie komen er in Dijk en Waard tussen 2022 en 2037 5.830 huishoudens bij, volgens de gemeentelijke plannen zijn het er 9.320.

Woningbouw en groei

Het is niet vanzelfsprekend dat elke woning die wordt gepland ook wordt gebouwd en leidt tot groei. Als het zo gemakkelijk was, bestonden er geen krimpregio's. Die extra huishoudens moeten wel ergens vandaan komen, verondersteld dat niet wordt gebouwd voor de leegstand. Logischerwijs impliceert dit extra (per saldo) instroom uit gemeenten waarmee Dijk en Waard al een sterke migratierelatie heeft. Dat zal dan ten koste gaan van het aantal huishoudens en daarmee de woningbehoefte in de gemeenten van herkomst. Anders gezegd: Dijk en Waard bouwt dan (ook) voor de gemeenten in de (wijde) omtrek. Of dit haalbaar is, is hier niet onderzocht. De gemeenten in Noord-Holland Noord werken met Rijk en Provincie aan een Woondeal, waarbij de woningbouwopgave is gedefinieerd en locaties zijn benoemd. Het geplande bouwprogramma van Dijk en Waard is hierin opgenomen als onderdeel van de opgave. Noord-Holland Noord voorziet hiermee in een deel van de woningbouwopgave.

figuur 7 Aantal huishoudens in Dijk en Waard in 2022 (CBS) en ontwikkeling volgens twee prognoses, totaal[5]



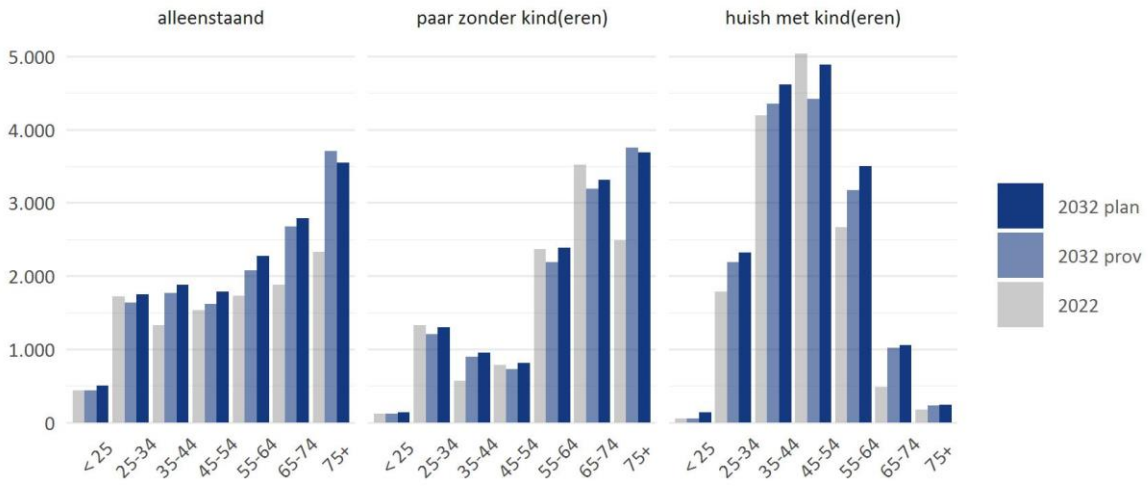
Bron: CBS, Provincie Noord-Holland, gemeente Dijk en Waard, bewerking RIGO

Verjonging en vergrijzing

Wanneer de demografische ontwikkeling meer in detail wordt bekeken (figuur 8), blijkt dat de groei in vrijwel alle typen huishoudens en leeftijdsklassen plaatsvindt. De vergrijzing komt tot uitdrukking in een groei van oudere alleenstaanden en oudere stellen. Dit zijn over het algemeen bestaande huishoudens, die in een andere levensfase terechtkomen. Daarnaast treedt ook verjonging op. Het aantal jonge gezinnen neemt nog toe. Hieronder bevinden zich ook huishoudens die nog gevormd moeten worden. De prognose volgens gemeentelijke plannen komt over de hele linie hoger uit dan de provinciale prognose, met uitzondering van de 75-plussers.

5 De door de Provincie Noord-Holland voor Dijk en Waard voorspelde ontwikkelingen vanaf 2022 zijn toegepast op de feitelijke situatie in Dijk en Waard volgens het CBS in 2022. Hierdoor hebben beide prognoses dezelfde startsituatie, maar wijken de aantallen van de Provinciale prognose in deze verkenning iets af van die zoals gepubliceerd door de Provincie.

figuur 8 Aantal huishoudens in Dijk en Waard in 2022 (CBS) en ontwikkeling tot 2032 volgens twee prognoses, naar type en leeftijdsklasse



Bron: CBS, Provincie Noord-Holland, gemeente Dijk en Waard, bewerking RIGO

Welvaart

De welvaart, in de vorm van reële koopkracht, heeft invloed op de woningbehoefte.[6] Bij stijgende welvaart neemt de behoefte aan betere en (dus) duurdere woningen toe. De toekomstige welvaart is echter lastig te voorspellen en is sterk afhankelijk van macro-economische context. Onder de huidige omstandigheden, met internationale spanningen en daaraan gerelateerde energiecrisis, is dat lastiger dan ooit. Voor deze toekomstverkenning is gerekend met twee varianten:

- Variant a (gematigd). Hierbij is ervan uitgegaan dat de koopkracht in 2037 gelijk is aan die in 2022. Dit is een voorzichtige aanname. Voor de korte termijn is een daling van de koopkracht heel waarschijnlijk, maar in het verleden is een aantal jaren van dalende koopkracht altijd weer gevolgd door herstel.
- Variant b (optimistisch). Hierbij is vanaf 2027 gerekend met een gemiddelde jaarlijkse koopkrachtontwikkeling van 0,5%. Dit komt overeen met het gemiddelde van de afgelopen tien jaar. Tot 2027 zijn beide scenario's dus aan elkaar gelijk, vanaf 2027 gaan ze divergeren.

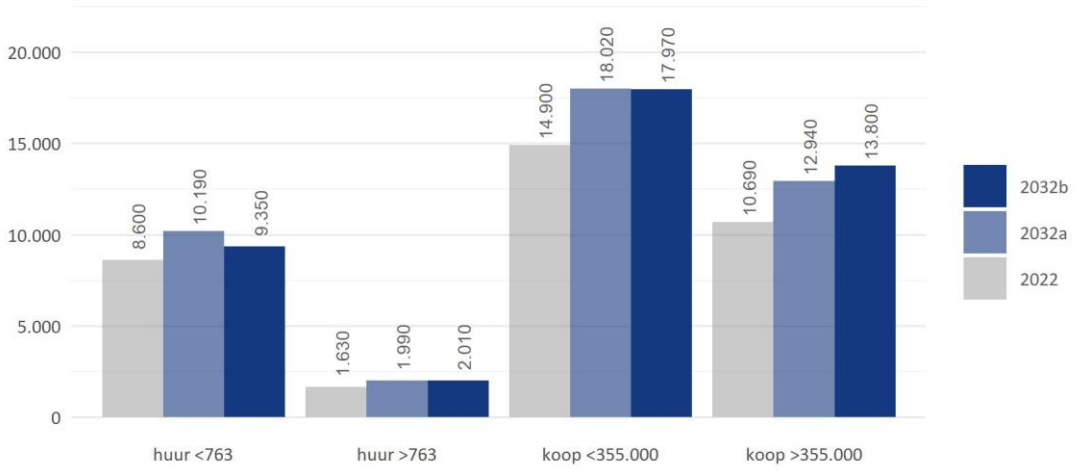
6 Welvaart en demografie zijn in de vier scenario's onafhankelijk van elkaar gemodelleerd. Zowel in de prognose van de Provincie als bij de gemeentelijk plannen staat de toename van het aantal huishoudens immers vast (en daarmee ook de kwantitatieve woningbehoefte).In de praktijk zal bij een hogere welvaart ook het aantal huishoudens iets harder groeien dan bij een lagere.

5.2 Ontwikkeling van de woningbehoefte

Prijsklassen

De ontwikkeling van de woningbehoefte naar prijsklassen is in grote lijnen weergegeven in figuur 9. Het gaat in de figuur om ontwikkelingen tot het jaar 2032 volgens de scenario's die behoren bij de gemeentelijke plannen. Meer gedetailleerde uitkomsten, ook voor de andere scenario's en andere peiljaren, zijn te vinden in de bijlage.[7]

figuur 9 Ontwikkeling van de woningbehoefte tot 2032 naar prijssegmenten, bij realisatie van alle gemeentelijke plannen



In de figuur is te zien dat er in ieder geval tot 2032 een toenemende behoefte is te verwachten in uiteenlopende prijssegmenten. Er gaat behalve aan huurwoningen in het sociale segment een aanzienlijke behoefte ontstaan aan koopwoningen tot €355.000 (prijspeil 2022). Daarentegen is er weinig behoefte te verwachten aan huurwoningen in het geliberaliseerde segment. Achtergrond hierbij is de aanname dat toekomstige huishoudens net zo moeten kunnen wonen als soortgelijke huishoudens anno 2022.

Betaalbare koop

De toekomstige behoefte naar prijsklassen ligt in het verlengde van de actuele spanning op de markt, die in het vorige hoofdstuk ter sprake kwam. Ook daaruit bleek slechts een heel beperkte vraag naar huurwoningen in de vrije sector en des te meer naar koopwoningen. Vrije sector huur is ook nog maar weinig aanwezig in Dijk en Waard, dus bewoners zijn het niet gewend. Als het om wat voor reden dan ook niet lukt om betaalbare koopwoningen te realiseren kunnen middeldure huurwoningen wel een alternatief zijn, mede afhankelijk van de geboden kwaliteit. Uiteindelijk moeten mensen toch ergens wonen. Dit vereist dan wel dat woningzoekenden hun normen bijstellen ten opzichte van voorgaande generaties.

7 Weergegeven is (de ontwikkeling van) het aantal bewoonde woningen. Volgens het CBS zijn er in 2022 ook nog 820 onbewoonde woningen in de gemeente. Dit aantal is constant verondersteld en is niet in de figuren en tabellen opgenomen, aangezien hiervan gaan typen en prijsklassen bekend zijn. Ook zijn er in 2022 circa 700 onzelfstandig wonende huishoudens en/of woningdelers. Ook dit aantal is constant verondersteld.

In de figuur is verder nog te zien dat onder gunstiger economische omstandigheden (het b-scenario) het accent in de behoefte verschuift naar de (duurdere) koopwoningen. Ook dan blijft er nog wel enige behoefte bestaan aan uitbreiding van het sociale segment.

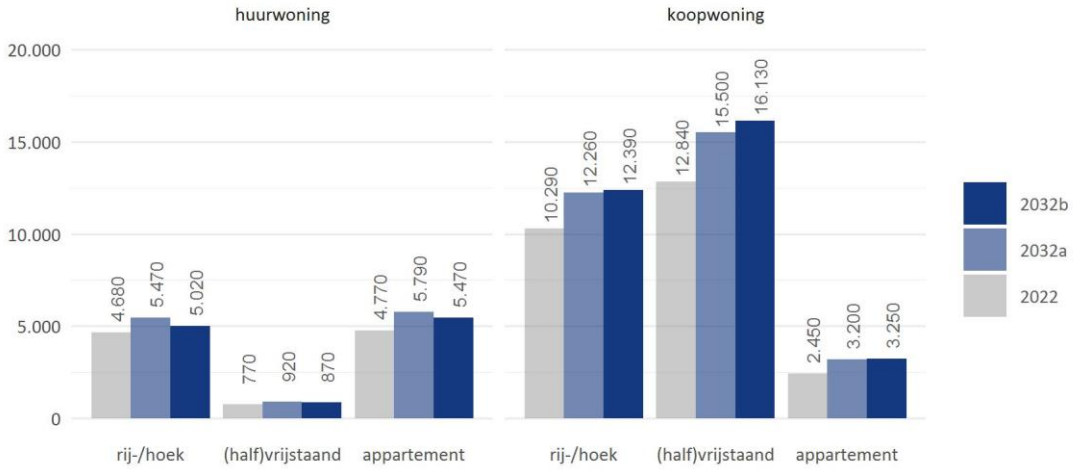
Ter toelichting nog het volgende. In de berekeningen zijn de 'woonpatronen' (de manier waarop mensen wonen, gegeven hun levensfase en inkomen) zoals gemeten in het Woononderzoek Nederland doorgetrokken ('geprojecteerd' in onderzoekersjargon) naar de toekomst. Daarmee worden impliciet ook de huidige normen doorgetrokken. Dus waar we nu nog een deel van de jonge gezinnen in een betaalbare koopwoning aantreffen, veronderstellen we dat de toekomstige jonge gezinnen ook in die mate behoefte krijgen aan een dergelijke woning. Anders gezegd: de huishoudens van 2037 zouden op dezelfde manier moeten kunnen wonen als soortgelijke huishoudens nu.

Rekenen met de normen van nu levert voor Dijk en Waard een substantiële behoefte op aan koopwoningen beneden de € 355.000 en bij nadere beschouwing zelfs onder de € 210.900 (zie bijlage) en slechts een betrekkelijk geringe behoefte aan sociale huur. Als het niet meer lukt om in deze behoefte aan koopwoningen in die prijsklasse te voorzien, zullen de huishoudens met deze behoefte uitwijken naar andere segmenten en bijvoorbeeld langer in een sociale huurwoning blijven wonen. De woonpatronen zullen dan gaan verschuiven en het wordt minder 'normaal' om in een 'betaalbare' koopwoning te wonen.

Woningtypen

In figuur 10 is de ontwikkeling van de behoefte tot 2032 in de scenario's met de gemeentelijke plannen uitgesplitst naar woningtypen. Andere peiljaren en scenario's zijn weergegeven in de bijlage.

figuur 10 Ontwikkeling van de woningbehoefte tot 2032 naar eigendom en woningtype, bij realisatie van alle gemeentelijke plannen



Het blijkt dan dat er nog volop behoefte gaat ontstaan aan eengezinswoningen in diverse verschijningsvormen. Net als bij de prijsklassen klinken hierin de normen uit het verleden door. Uit de demografische prognose komt dat er ook in de toekomst tal van gezinnen wonen in Dijk en Waard. Net als hun ouders ambiëren zij een eengezinshuis, op zijn minst een rij- of hoekwoning en als het even kan (half-)vrijstaand. Dit woningaanbod heeft in het verleden ook gezinnen van buiten aangetrokken. Deze selectieve migratie blijft in stand en is de

bron van groei. Het is dus niet zo verwonderlijk dat de behoefte naar woningtypen dan uitkomt op 'meer van hetzelfde'. Met een ander aanbod is het nog maar de vraag of al die vestigers van buiten kunnen worden aangetrokken.

Meer van hetzelfde

De toekomstige behoefte aan eengezins-koopwoningen is in lijn met de actuele krapte op de markt, die ter sprake kwam in het vorige hoofdstuk. Ook de huidige vraag gaat voor een aanzienlijk deel uit naar eengezins-koopwoningen. Het behoefteplaatje zou er wel anders uitzien als toekomstige lege-nest gezinnen massaal zouden verhuizen naar appartementen. In dat geval komen eengezinswoningen uit de voorraad vrij, die dan niet hoeven te worden gebouwd. Trendanalyses met het Woononderzoek Nederland laten zien dat dit slechts mondjesmaat gebeurt. In het doorgerekende scenario worden steeds meer eengezinswoningen bewoond ('bezet gehouden') door senioren. Dit draagt bij aan de behoefte aan nog meer eengezins-koopwoningen, omdat ook toekomstige gezinnen een dergelijke woning wensen.

Bijlage: tabellen

Cijfers achter figuur 1 en figuur 2 Woningen naar prijssegment en bewoning door inkomens-groepen[8]

	huur < €763	huur > €763	koop <€355.000	koop >€355.000	
dlgrp. huurtoeslag	5.300	230	520	120	6.170
tot DAEB-grens	1.820	400	4.960	1.690	8.870
tot 2x modaal	1.110	640	4.670	1.730	8.150
vanaf 2x modaal	270	350	5.520	6.510	12.650
	8.500	1.620	15.670	10.050	35.840

Cijfers achter figuur 3 Woningen naar eigendom, type en bewoning naar leeftijdsklasse

eigendom	type	tot 35 jaar	35 - 64 jaar	65 jaar en ouder	
huurwoning	rij-/hoek	640	2.460	1.670	4.770
	(half) vrijstaand	110	260	200	570
	appart.	1.400	1.610	1.790	4.800
koopwoning	rij-/hoek	2.130	8.420	2.500	13.050
	(half) vrijstaand	680	6.490	3.320	10.490
	appart.	300	730	1.130	2.160
		5.260	19.970	10.610	35.840

Cijfers achter figuur 5 Gevraagde en recent betrokken woningen; prijsklassen

prijssegment	aard verhuizing	gevraagd	betrokken
huur < € 763	starters	1.000	730
	doorstromers	870	630
		1.870	1.360
huur > € 763	starters	330	210
	doorstromers	300	350
		630	560
koop < € 355.000	starters	1.290	570
	doorstromers	2.050	1.120
		3.340	1.690
koop > € 355.000	starters	170	150
	doorstromers	1.650	1.400
		1.820	1.550

8 Cijfers zijn afgerond op tientallen. Hierdoor kunnen kleine verschillen voorkomen tussen tabellen en tussen totalen en opgetelde celwaarden.

Cijfers achter figuur 6 Gevraagde en recent betrokken woningen; eigendom en type

type	aard verhuizing	gevraaagd	betrokken
huur app.	starters	980	620
	doorstromers	650	500
		1.630	1.120
huur egw.	starters	350	330
	doorstromers	520	470
		870	800
koop app.	starters	410	160
	doorstromers	570	290
		980	450
koop egw.	starters	1.050	560
	doorstromers	3.130	2.230
		4.180	2.790

Ontwikkeling van de woningbehoefte naar prijssegmenten

			provinciale prognose					
prijssegment		2022	2027a	2032a	2037a	2027b	2032b	2037b
huur	< €633	6.790	7.340	7.590	7.670	7.340	7.280	7.040
	€633 - 763	1.730	1.810	1.850	1.870	1.810	1.770	1.710
	€763 - 988	1.040	1.140	1.180	1.190	1.140	1.190	1.200
	> €988	590	660	710	730	660	720	760
koop	< €210.900	3.730	4.050	4.240	4.340	4.050	4.190	4.210
	€210.900 - 255.000	3.690	4.010	4.170	4.250	4.010	4.160	4.190
	€255.000 - 355.000	8.240	8.970	9.390	9.620	8.970	9.440	9.710
	€355.000 - 500.000	5.550	6.040	6.390	6.610	6.040	6.540	6.900
	> €500.000	4.490	4.900	5.190	5.400	4.900	5.440	5.940
(tijdelijk) onbewoond		820	820	820	820	820	820	820
totale woningvoorraad		36.660	39.740	41.540	42.490	39.740	41.540	42.490

			provinciale prognose, verschil met 2022					
prijssegment		2022	2027a	2032a	2037a	2027b	2032b	2037b
huur	< €633	6.790	550	800	880	550	490	250
	€633 - 763	1.730	80	120	140	80	40	-20
	€763 - 988	1.040	100	140	150	100	150	160
	> €988	590	70	120	140	70	130	170
koop	< €210.900	3.730	320	510	610	320	460	480
	€210.900 - 255.000	3.690	320	480	560	320	470	500
	€255.000 - 355.000	8.240	730	1.150	1.380	730	1.200	1.470
	€355.000 - 500.000	5.550	490	840	1.060	490	990	1.350
	> €500.000	4.490	410	700	910	410	950	1.450
(tijdelijk) onbewoond		820	-	-	-	-	-	-
totale woningvoorraad		36.660	3.080	4.880	5.830	3.080	4.880	5.830

			gemeentelijke plannen					
prijssegment		2022	2027a	2032a	2037a	2027b	2032b	2037b
huur	< €633	6.790	7.720	8.110	8.400	7.720	7.780	7.710
	€633 - 763	1.730	1.920	2.000	2.070	1.920	1.910	1.900
	€763 - 988	1.040	1.200	1.260	1.290	1.200	1.260	1.300
	> €988	590	690	740	780	690	740	800
koop	< €210.900	3.730	4.260	4.540	4.750	4.260	4.480	4.620
	€210.900 - 255.000	3.690	4.200	4.460	4.640	4.200	4.440	4.590
	€255.000 - 355.000	8.240	9.370	9.930	10.410	9.370	9.980	10.520
	€355.000 - 500.000	5.550	6.290	6.720	7.090	6.290	6.870	7.400
	> €500.000	4.490	5.090	5.440	5.750	5.090	5.710	6.320
(tijdelijk) onbewoond		820	820	820	820	820	820	820
totale woningvoorraad		36.660	41.560	43.990	45.980	41.560	43.990	45.980

			gemeentelijke plannen, verschil met 2022					
prijssegment		2022	2027a	2032a	2037a	2027b	2032b	2037b
huur	< €633	6.790	930	1.320	1.610	930	990	920
	€633 - 763	1.730	190	270	340	190	180	170
	€763 - 988	1.040	160	220	250	160	220	260
	> €988	590	100	150	190	100	150	210
koop	< €210.900	3.730	530	810	1.020	530	750	890
	€210.900 - 255.000	3.690	510	770	950	510	750	900
	€255.000 - 355.000	8.240	1.130	1.690	2.170	1.130	1.740	2.280
	€355.000 - 500.000	5.550	740	1.170	1.540	740	1.320	1.850
	> €500.000	4.490	600	950	1.260	600	1.220	1.830
(tijdelijk) onbewoond		820	-	-	-	-	-	-
totale woningvoorraad		36.660	4.900	7.330	9.320	4.900	7.330	9.320

Ontwikkeling van de woningbehoefte naar eigendom en woningtype

			provinciale prognose					
	woningtype	2022	2027a	2032a	2037a	2027b	2032b	2037b
huur	rij-/hoek	4.770	5.040	5.190	5.250	5.040	4.980	4.830
	(half)vrijstaand	570	620	640	640	620	620	610
	appartement	4.800	5.290	5.510	5.570	5.290	5.360	5.270
koop	rij-/hoek	13.050	14.040	14.600	14.830	14.040	14.670	14.980
	(half)vrijstaand	10.490	11.420	12.050	12.460	11.420	12.320	13.010
	appartement	2.170	2.510	2.750	2.910	2.510	2.770	2.970
(tijdelijk) onbewoond		820	820	820	820	820	820	820
totale woningvoorraad		36.660	39.740	41.540	42.490	39.740	41.540	42.490

			provinciale prognose, verschil met 2022					
	woningtype	2022	2027a	2032a	2037a	2027b	2032b	2037b
huur	rij-/hoek	4.770	270	420	480	270	210	60
	(half)vrijstaand	570	50	70	70	50	50	40
	appartement	4.800	490	710	770	490	560	470
koop	rij-/hoek	13.050	990	1.550	1.780	990	1.620	1.930
	(half)vrijstaand	10.490	930	1.560	1.970	930	1.830	2.520
	appartement	2.170	340	580	740	340	600	800
(tijdelijk) onbewoond		820	-	-	-	-	-	-
totale woningvoorraad		36.660	3.080	4.880	5.830	3.080	4.880	5.830

			gemeentelijke plannen					
	woningtype	2022	2027a	2032a	2037a	2027b	2032b	2037b
huur	rij-/hoek	4.770	5.310	5.580	5.800	5.310	5.360	5.340
	(half)vrijstaand	570	650	680	710	650	670	670
	appartement	4.800	5.560	5.830	6.030	5.560	5.680	5.700
koop	rij-/hoek	13.050	14.750	15.560	16.230	14.750	15.650	16.410
	(half)vrijstaand	10.490	11.870	12.670	13.360	11.870	12.960	13.950
	appartement	2.170	2.590	2.840	3.040	2.590	2.870	3.100
(tijdelijk) onbewoond		820	820	820	820	820	820	820
totale woningvoorraad		36.660	41.560	43.990	45.980	41.560	43.990	45.980

			gemeentelijke plannen, verschil met 2022					
	woningtype	2022	2027a	2032a	2037a	2027b	2032b	2037b
huur	rij-/hoek	4.770	540	810	1.030	540	590	570
	(half)vrijstaand	570	80	110	140	80	100	100
	appartement	4.800	760	1.030	1.230	760	880	900
koop	rij-/hoek	13.050	1.700	2.510	3.180	1.700	2.600	3.360
	(half)vrijstaand	10.490	1.380	2.180	2.870	1.380	2.470	3.460
	appartement	2.170	420	670	870	420	700	930
(tijdelijk) onbewoond		820	-	-	-	-	-	-
totale woningvoorraad		36.660	4.900	7.330	9.320	4.900	7.330	9.320

Inwoners en huishoudens per wijk, 2022 (CBS)[9]

Wijken	Inwoners	0 tot 15 jaar	15 tot 25 jaar	25 tot 45 jaar	45 tot 65 jaar	65 plus	Huishoudens	Alleenstaand	Meerspersoons zonder kinderen	Huishoudens met kind(eren)	Gemiddelde hhgrootte
Bomen- Recreatiewijk	5.130	14%	12%	18%	27%	29%	2.285	34%	33%	33%	2,2
Broek op Langedijk	6.130	17%	13%	22%	27%	20%	2.430	24%	33%	43%	2,5
Broekhorn	1.820	24%	11%	36%	23%	7%	650	15%	32%	52%	2,8
Butterhuizen	3.770	18%	12%	23%	30%	17%	1.550	27%	29%	44%	2,4
De Draai	3.220	26%	10%	36%	20%	7%	1.040	13%	27%	61%	2,9
De Noord	2.740	16%	13%	22%	30%	18%	1.105	26%	34%	39%	2,5
Edelstenenwijk	3.355	17%	10%	24%	28%	22%	1.410	24%	36%	40%	2,4
Heemradenwijk	2.625	13%	10%	21%	24%	33%	1.285	38%	35%	27%	2,0
Huygenhoek	5.655	23%	15%	28%	29%	6%	2.015	20%	22%	57%	2,8
Koedijk	265	15%	15%	15%	36%	21%	105	24%	33%	43%	2,5
Molenwijk	2.770	14%	10%	26%	29%	21%	1.345	39%	29%	32%	2,1
Noord-Scharwoude	5.770	16%	11%	24%	27%	23%	2.605	34%	31%	35%	2,2
Oostertocht	4.165	15%	14%	21%	32%	18%	1.845	35%	28%	37%	2,3
Oudkarspel	3.860	14%	13%	20%	34%	18%	1.660	29%	33%	39%	2,3
Planetenwijk	1.535	16%	10%	24%	24%	25%	645	26%	38%	36%	2,4
Rivierenwijk	3.390	17%	12%	33%	28%	10%	1.585	42%	21%	37%	2,1
Schilderswijk	4.305	17%	11%	22%	25%	25%	1.810	30%	32%	38%	2,4
Schrijverswijk	2.855	16%	11%	22%	24%	26%	1.300	35%	33%	33%	2,2
Sint-Pancras	5.970	17%	12%	21%	29%	23%	2.435	28%	33%	39%	2,4
Stad van de Zon	4.535	24%	10%	32%	24%	10%	1.720	26%	26%	49%	2,6
Stadshart	1.670	4%	7%	19%	16%	54%	1.060	62%	29%	8%	1,5
t Kruis	720	13%	14%	17%	35%	22%	285	21%	39%	42%	2,5
Zuid-Scharwoude	6.630	16%	12%	21%	28%	23%	2.760	27%	36%	37%	2,4
Zuidwijk	3.880	20%	15%	26%	30%	9%	1.500	28%	22%	50%	2,5
Gemeente	87.695	17%	12%	24%	27%	19%	36.544	30%	31%	39%	2,4

9 Per kenmerk (kolom) zijn telkens de vijf wijken met de hoogste score uitgelicht (in roze). De cijfers voor de gemeente als geheel zijn inclusief bedrijventerrein Heerhugowaard.

Woningen per wijk, 2022 (CBS)

Wijken	Woningvoorraad	Gemiddelde woningwaarde (x 1 000 euro)	Eengezinswoning (%)	Meergezinswoning (%)	Koopwoningen (%)	Corporatiehuur (%)	Particuliere huur (%)
Bomen- Recreatiewijk	2.306	278	78%	22%	61%	26%	12%
Broek op Langedijk	2.490	363	82%	18%	72%	19%	9%
Broekhorn	644	448	87%	13%	84%	0%	16%
Butterhuizen	1.575	314	82%	18%	67%	29%	5%
De Draai	1.140	387	80%	20%	80%	14%	7%
De Noord	1.050	392	97%	3%	85%	6%	8%
Edelstenenwijk	1.373	271	99%	1%	84%	11%	5%
Heemradenwijk	1.293	280	69%	31%	74%	11%	15%
Huygenhoek	1.984	358	91%	9%	88%	9%	3%
Koedijk	97	394	95%	5%	82%	0%	18%
Molenwijk	1.317	244	81%	19%	65%	26%	10%
Noord-Scharwoude	2.530	286	80%	20%	70%	23%	7%
Oostertocht	1.821	287	70%	30%	74%	24%	3%
Oudkarspel	1.486	328	89%	11%	78%	17%	5%
Planetenwijk	639	265	96%	4%	89%	9%	2%
Rivierenwijk	1.561	207	73%	27%	52%	40%	8%
Schilderswijk	1.839	264	93%	7%	76%	20%	4%
Schrijverswijk	1.306	265	76%	24%	55%	37%	7%
Sint-Pancras	2.510	363	88%	12%	76%	20%	4%
Stad van de Zon	1.792	330	64%	36%	64%	18%	18%
Stadshart	1.219	227	6%	94%	27%	31%	41%
t Kruis	282	464	99%	1%	82%	9%	9%
Zuid-Scharwoude	2.814	350	85%	15%	77%	18%	5%
Zuidwijk	1.514	302	82%	18%	74%	22%	4%
Gemeente	36.664	312	80%	20%	71%	20%	8%