stec
groep

Bijlagen

Woningmarktonderzoek Heiloo

2017

Stec Groep aan Gemeente Heiloo

Erik de Leve
10 februari 2017

stec
groep

Inhoudsopgave

Bijlage A 2

1.1 Aanleiding 2
1.2 Gebruikte methode 2
1.3 Analyse / Uitkomsten 3

Bijlage B: begrippenlijst 29

Bijlage C: toelichting woningmarkttrends 32

Bijlage A

1.1 Aanleiding

Om te peilen wat de woonwensen en -eisen van inwoners van Heiloo zijn, heeft de gemeente in december 2016/januari 2017 een onderzoek laten uitvoeren onder haar inwoners. Met dit onderzoek wil gemeente Heiloo een beter beeld krijgen van de behoefte aan nieuwbouwlocaties, woningentypen, voorzieningen en verhuismotieven.

1.2 Gebruikte methode

In totaal zijn 4.000 personen vanaf 15 jaar uit de gemeente Heiloo per brief uitgenodigd om mee te doen aan het onderzoek. In deze brief stond een link om de vragenlijst online in te vullen. In totaal hebben 549 inwoners deelgenomen aan het onderzoek. Dit betekent een valide respons, met een aandeel van 3% van het totaal aantal inwoners in de leeftijd van 15 jaar en ouder. Dit is voldoende om betrouwbare uitspraken te doen (met een marge van 5%).

Om de wensen van de inwoners goed in beeld te brengen, hanteren we voor de voorkeuren en wensen een weegfactor. Deze weegfactor corrigeert het feit dat sommige doelgroepen een grotere respons hebben dan de bevolkingssamenstelling in Heiloo op dit moment is (CBS, 2016). Een weegfactor hoger dan 1 betekent dat er relatief weinig personen uit de betreffende doelgroep hebben gereageerd. Deze personen tellen dan zwaarder mee. Een lagere weegfactor betekent dat er juist relatief veel personen uit die doelgroep hebben gereageerd. De antwoorden van deze personen tellen dan minder zwaar mee.
We hebben de volgende weegfactoren voor de verschillende doelgroepen gebruikt:

Tabel: gebruikte weegfactoren naar leeftijd en huishoudenssamenstelling respondenten

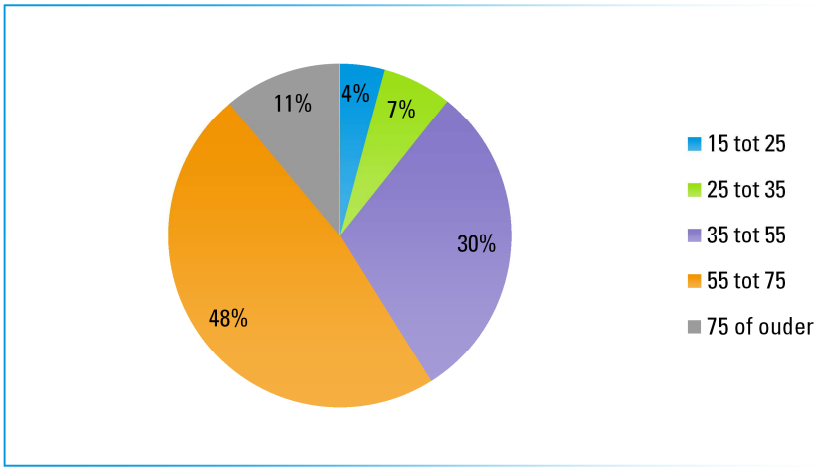
Leeftijd	Thuiswonend kind	Alleenstaand	Samenwonend zonder kinderen	Gezin met kinderen	Eenouder
15 tot 25 jaar	3,1	2,4	1,3	0,0	0,0
25 tot 35 jaar	3,8	0,8	3,3	0,8	0,6
35 tot 55 jaar	0,0	0,9	0,9	1,1	0,8
55 tot 75 jaar	0,0	0,5	0,7	0,8	0,8
75 of ouder	0,0	1,4	1,1	0,0	0,8

Bron: CBS 2017, cijfers over 2016.

1.3 Analyse / Uitkomsten

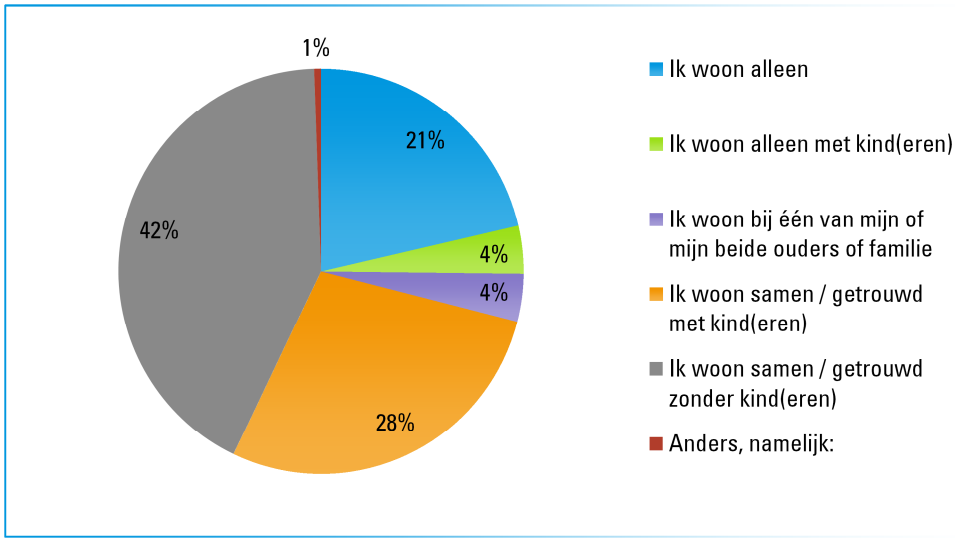
In deze paragraaf geven we per vraag de gegeven antwoorden weer. Voor de huidige situatie geven we de werkelijke verdeling van het aantal respondenten weer. Als we naar de gewenste situatie of voorkeuren kijken, hanteren we de weegfactoren en gewogen aantallen en aandelen. Bij iedere vraag geven we de respons (=n) weer. Antwoorden die een uitwerking zijn van 'Anders, namelijk....' geven we ook weer op basis van werkelijke aantallen.

Vraag 1: Wat is uw leeftijd?



N = 548

Vraag 2: Wat is uw huidige huishoudenssituatie?



N = 548

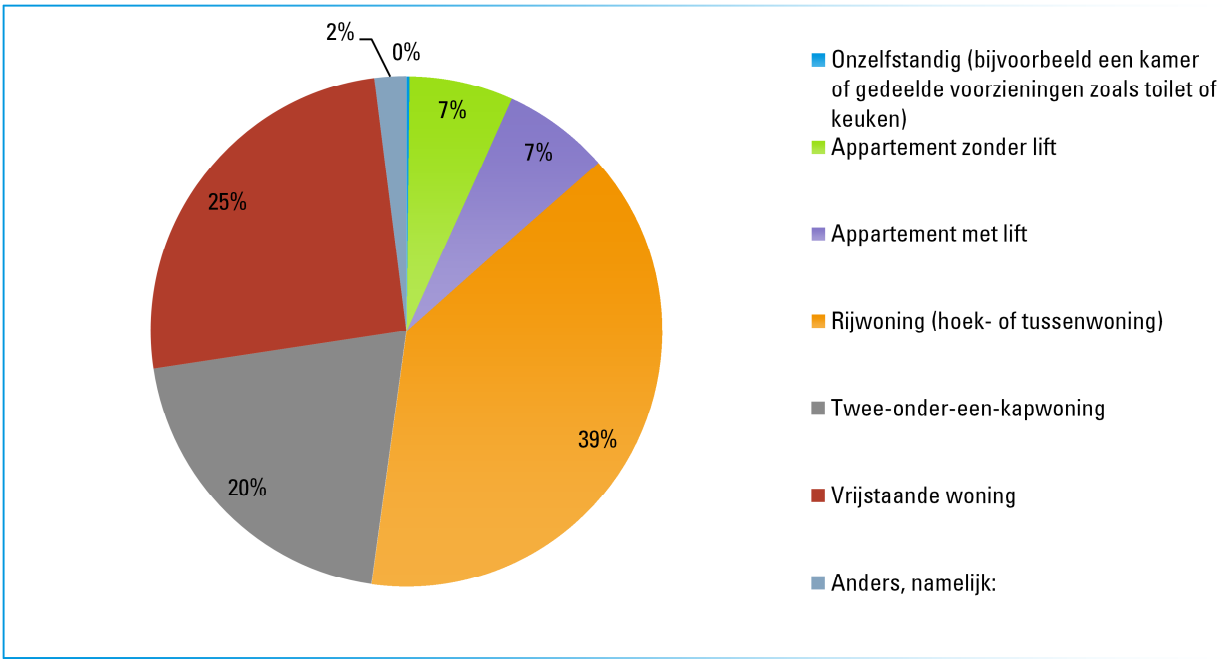
- 63% van de respondenten maakt deel uit van een één- of tweepersoonshuishouden (zonder kinderen).

Huishoudenssituatie anders	Aantal
Woon bij een van mijn ouders met een kind	1
Getrouwd, schoonouders in aparte mantelzorgwoning in achtertuin	1
Studentenhuis	1

Vraag 3: Woont u nu in de gemeente Heiloo?

Alle respondenten wonen in Heiloo.

Vraag 4: In wat voor woning woont u?

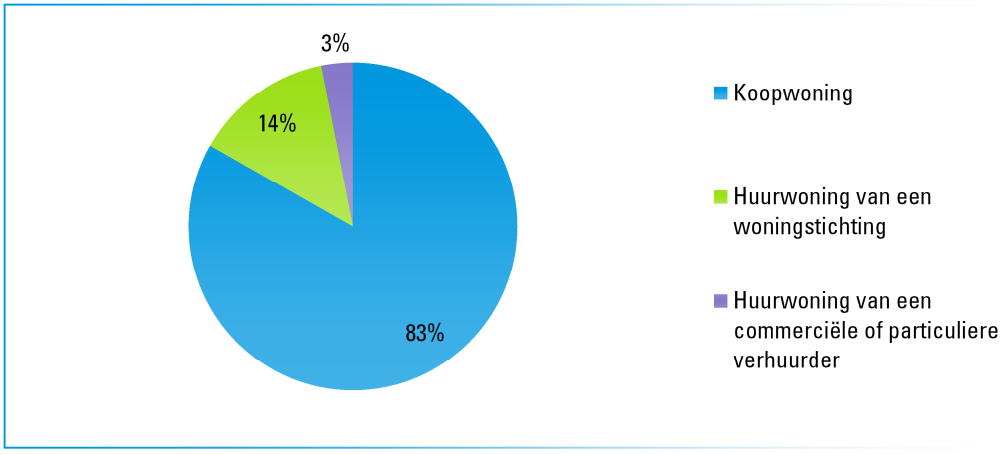


N = 548

- 14% van de respondenten woont in een appartement.
- 84% van de respondenten woont in een grondgebonden woning.

Andere woning	Aantal
Geschakelde woning	7
Maisonnette	2
Patio-woning op hoek	1
Portiekwoning met twee verdiepingen	1

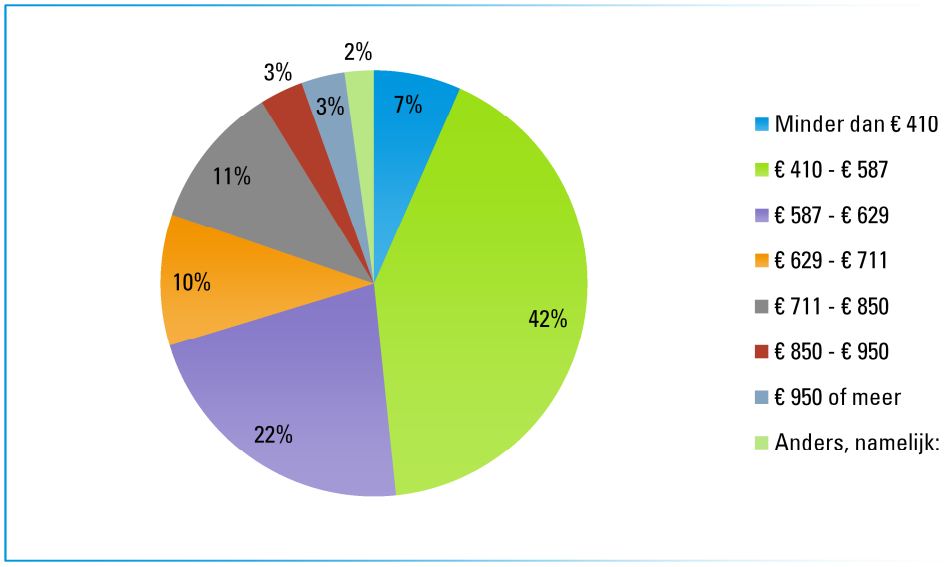
Vraag 5: Wat is de eigendomsvorm van uw huidige woning?



N = 548

Anders, namelijk is voor deze vraag niet ingevuld.

Vraag 6: Wat is de maandelijkse huurprijs van de woning die u nu huurt? (inclusief de servicekosten, maar exclusief kosten voor gas, water en licht of parkeren)

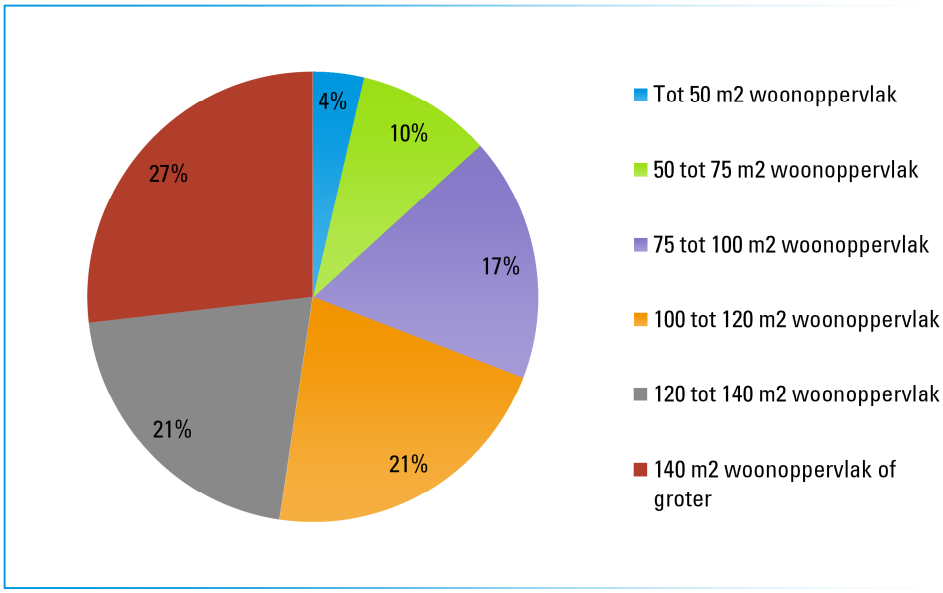


N = 91

- 81% van de hurende respondenten woont in een sociale huurwoning.
- 17% van de hurende respondenten heeft een woning met een huurprijs boven de liberalisatiegrens.

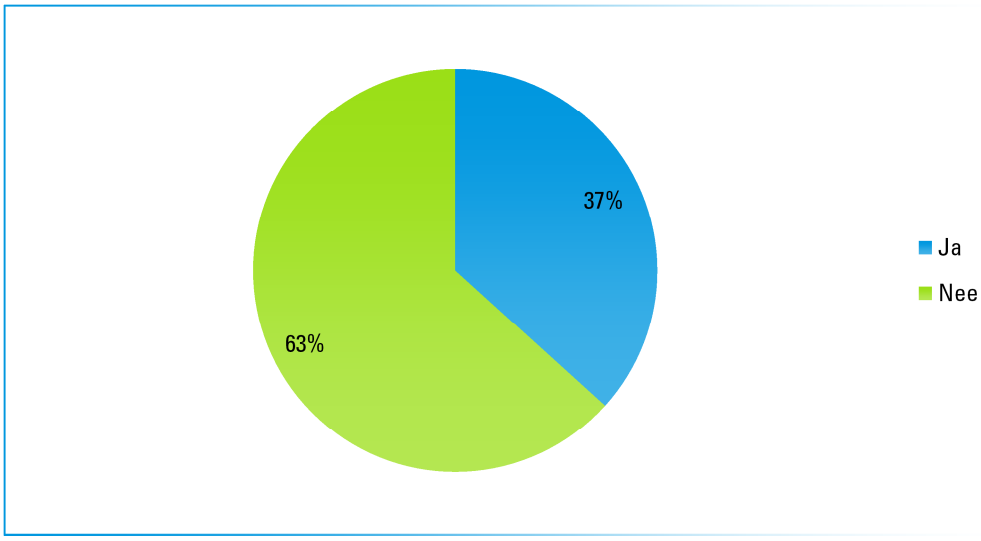
Maandelijkse huurprijs anders	Aantal
775 inclusief gas, water, licht en internet. Heb geen kale huurprijs.	1
Woning met uitgebreide zorg. Huur niet gesplitst.	1

Vraag 7: Hoe groot is uw huidige woning?



N = 548

Vraag 8: Als er op dit moment een geschikte woning beschikbaar komt, wilt u dan verhuizen?

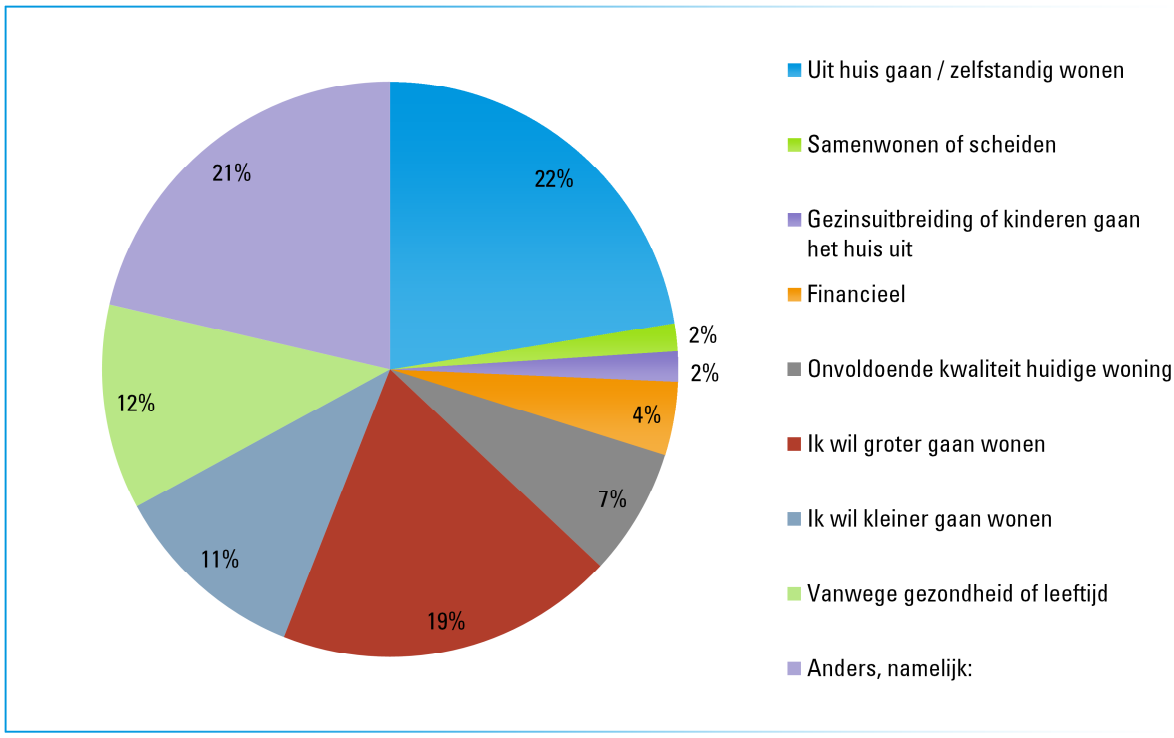


N = 540

Deze vraag is gebruikt om de direct verhuisgeneigde personen te kunnen selecteren.

Toelichtig als geschikte woning vrijkomt	Aantal
Kwaliteit woning	9
Huurprijs	8
Wil kleiner of groter wonen	6
Wil uit huis	6
Overlast buren	4
Levensloopbestendige woning	3
Overlast verkeer/vliegtuigen	3
Wil graag naar koopwoning	2
Verhuizen is te duur	1

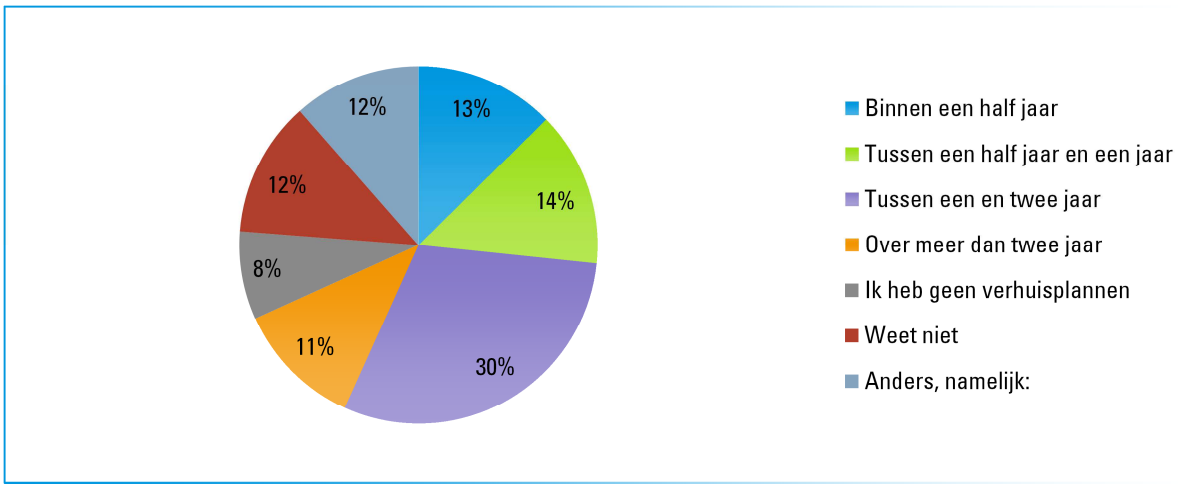
Vraag 9: Zo ja, wat is uw hoofdverhuismotief?



N = 198

Hoofdverhuismotief, anders (inclusief toelichting op deze vraag)	Aantal
Levensloopbestendige woning	19
Grotere of kleinere kavel/tuin	17
Naar gewenste woningtype	12
Overlast buren	6
Leefomgeving	4
Overlast verkeer/vliegtuigen	4
Dichter bij station	1
Huurprijs	1

Vraag 10: Op welke termijn wilt u verhuizen?

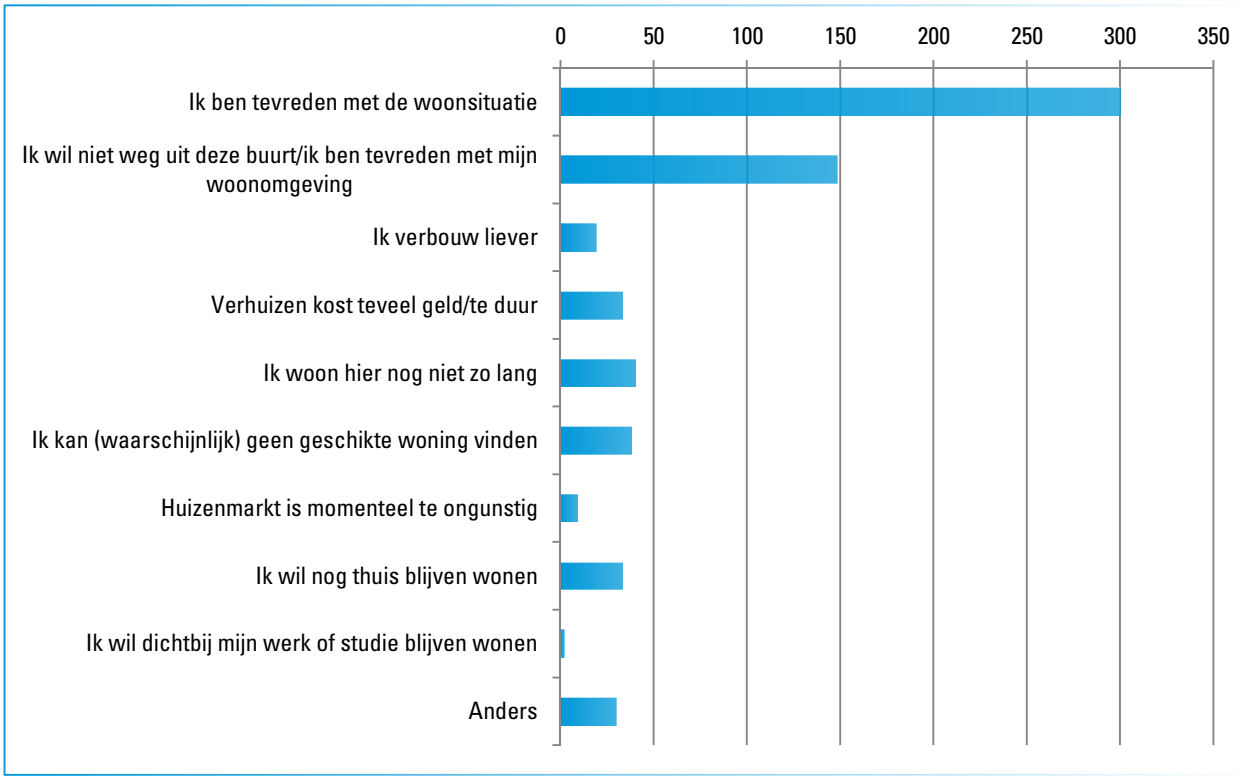


N = 198

- 57% van de respondenten wil binnen twee jaar verhuizen.
- 11% van de respondenten wil over meer dan twee jaar verhuizen.

Termijn verhuizen anders	Aantal
Bij geschikte woning	13
Over 5 jaar	2
Afhankelijk van ontwikkelingen langs het spoor	1
Als huis verkocht is	1
Na pensionering	1
Te zijner tijd naar levensloopbestendige woning	1
Tussen nu en 5 jaar	1

Vraag 11: Wat is de reden dat u niet overweegt te verhuizen? (maximaal 2 antwoorden)

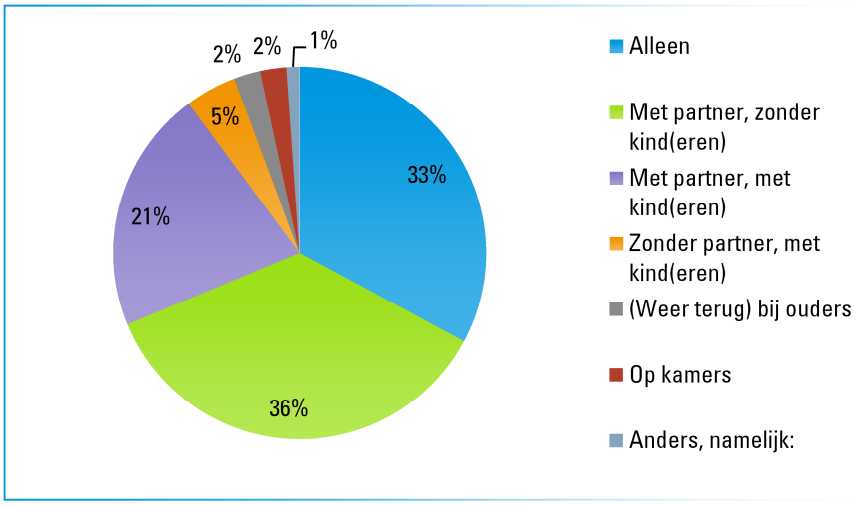


N = 540 (meerdere antwoorden mogelijk)

- De huizenmarkt is ongunstig werd 9 maal als reden aangegeven.

Anders reden niet verhuizen	Aantal
Financiën	2
Kinderen nog thuis	1
Privé-omstandigheden	1

Vraag 12: Als u gaat verhuizen, wat wordt dan uw nieuwe woonsituatie?



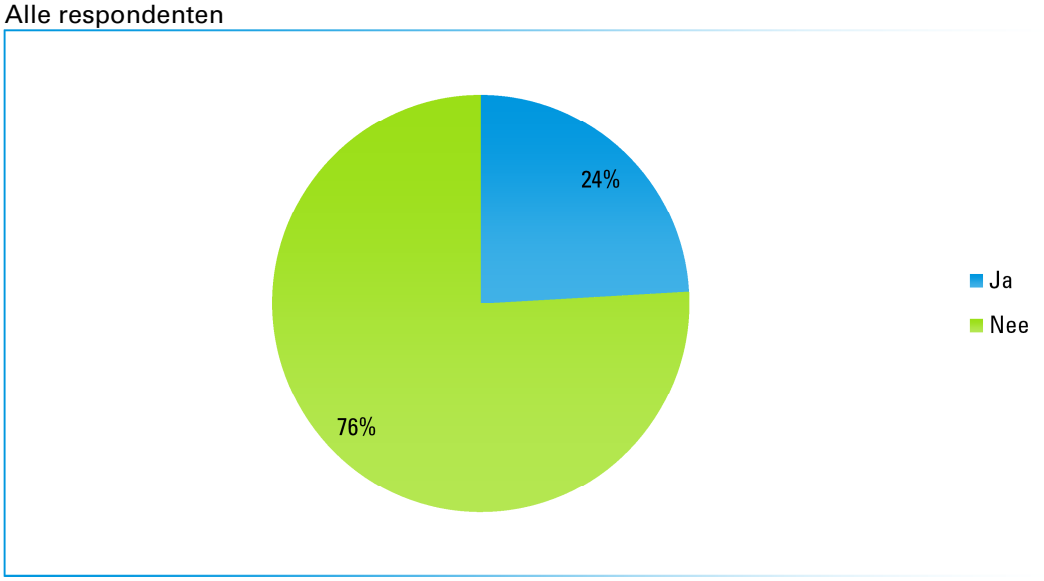
N = 134

- 69% van de respondenten is (of blijft) na de verhuizing een huishouden zonder kinderen.
- 26% van de respondenten is (of blijft) na de verhuizing een huishouden met kinderen.

Anders nieuwe woonsituatie	Aantal
Woning en bedrijf onder een dak	1

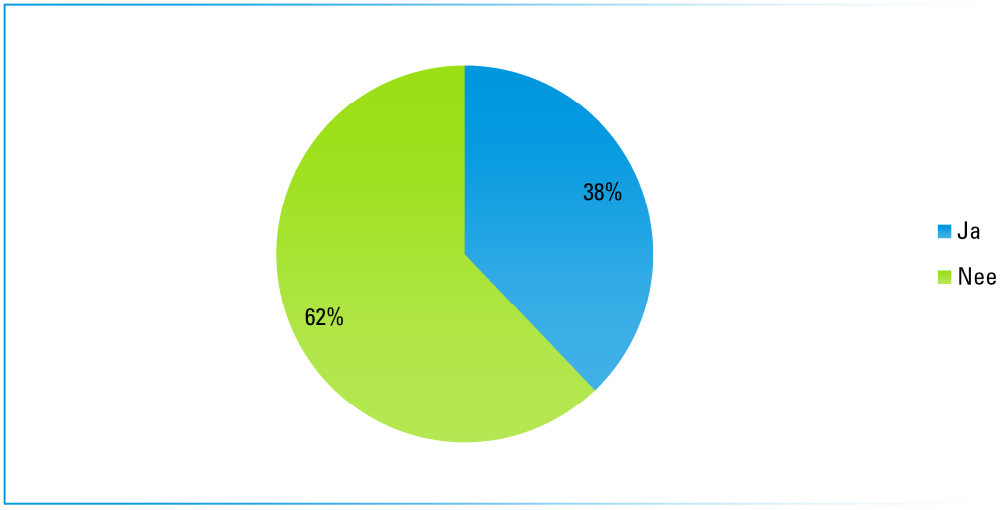
Vraag 13: Staat u al als woningzoekende bij de Stichting Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland (SVNK) ingeschreven?

Alle respondenten



N = 548

De verhuisgeneigde respondenten (zij die willen verhuizen bij direct beschikbare woning)

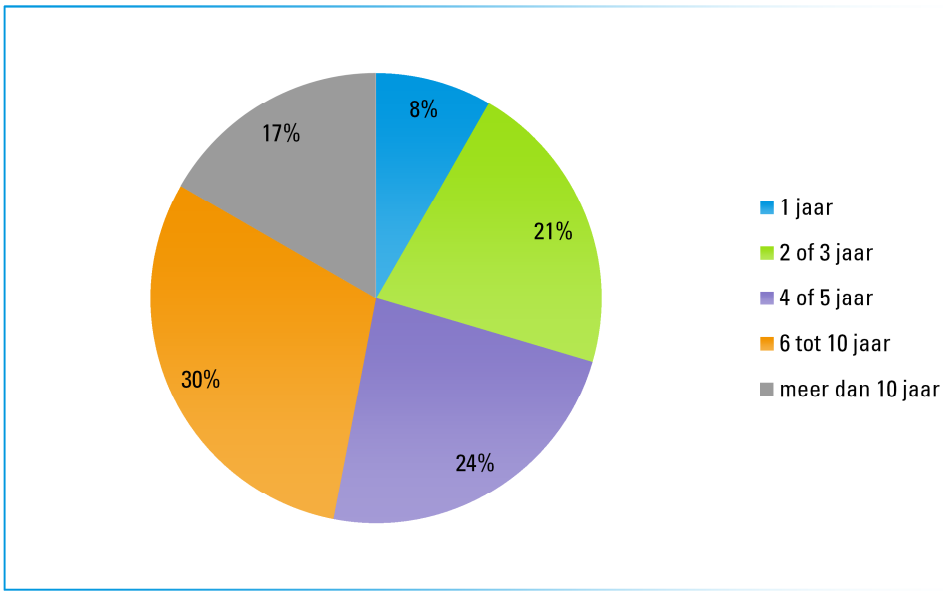


N=177

- Binnen de groep verhuisgeneigden is het aandeel respondenten dat ingeschreven staat bij SVNK 14%-punt hoger dan bij alle respondenten (24%).

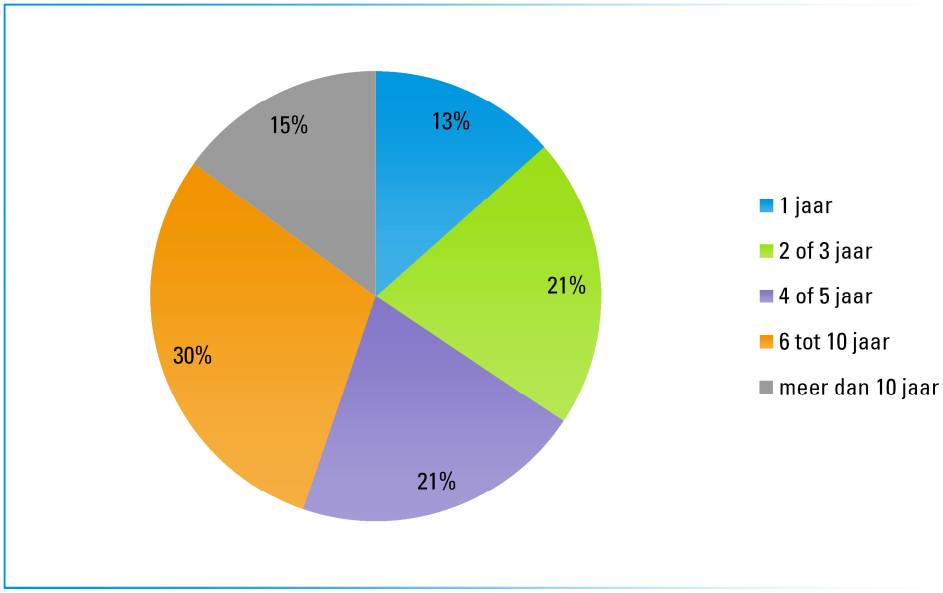
Vraag 14: Hoeveel jaren staat u ingeschreven bij het SVNK?

Alle respondenten



N = 132

De verhuisgeneigde respondenten (zij die willen verhuizen bij direct beschikbare woning)

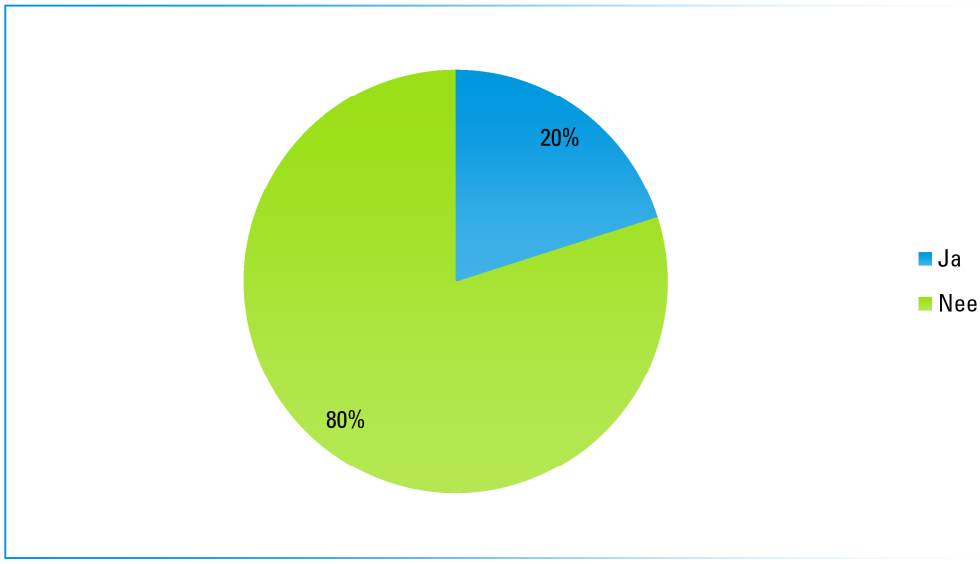


N = 63

- Het beeld van het aantal hele jaren dat respondenten staan ingeschreven is nagenoeg gelijk bij alle respondenten en de groep verhuisgeneigden.

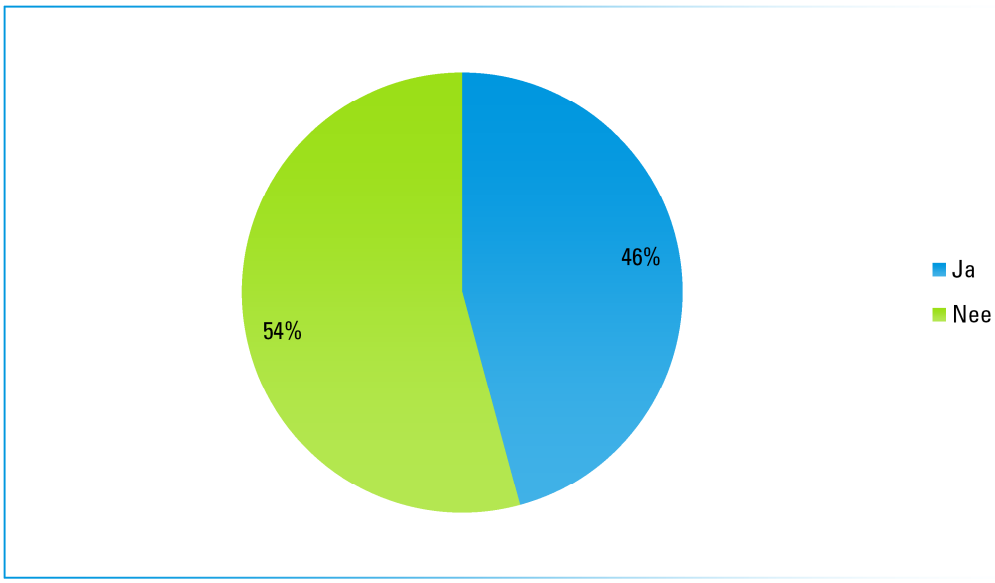
Vraag 15: Bent u de afgelopen twee jaar actief op zoek geweest?

Alle respondenten



N = 548

De verhuisgeneigde respondenten (zij die willen verhuizen bij direct beschikbare woning)

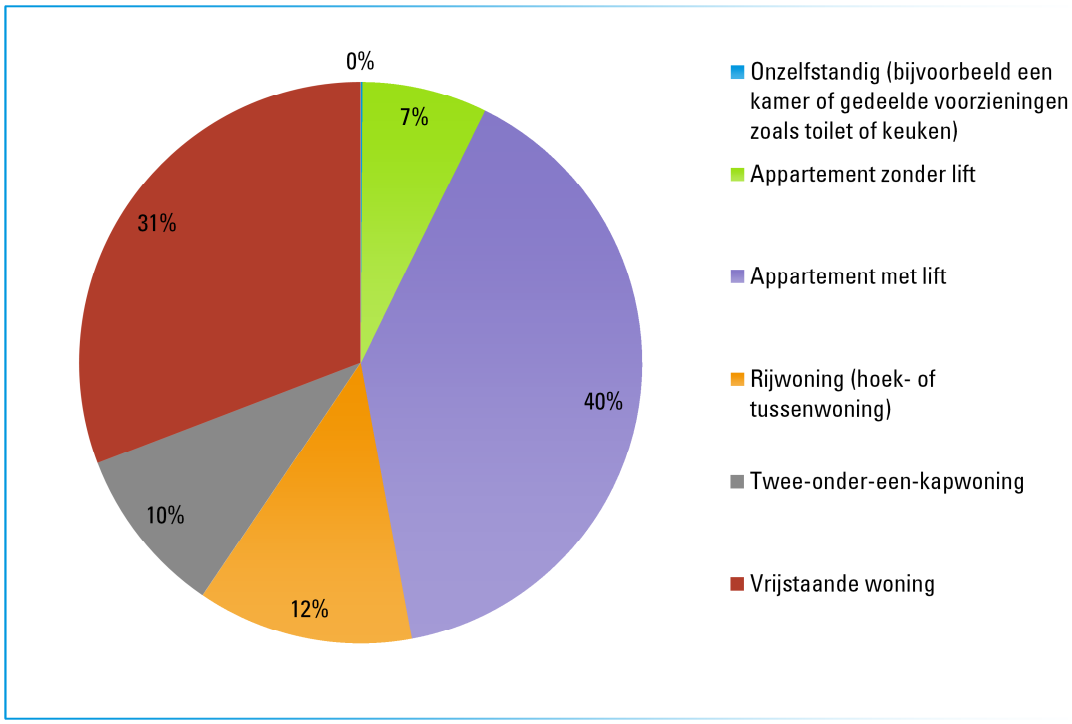


N = 177

- Bijna de helft (46%) van de verhuisgeneigden is in de afgelopen twee jaar actief op zoek geweest naar een woning ten opzichte van 20% onder alle respondenten.

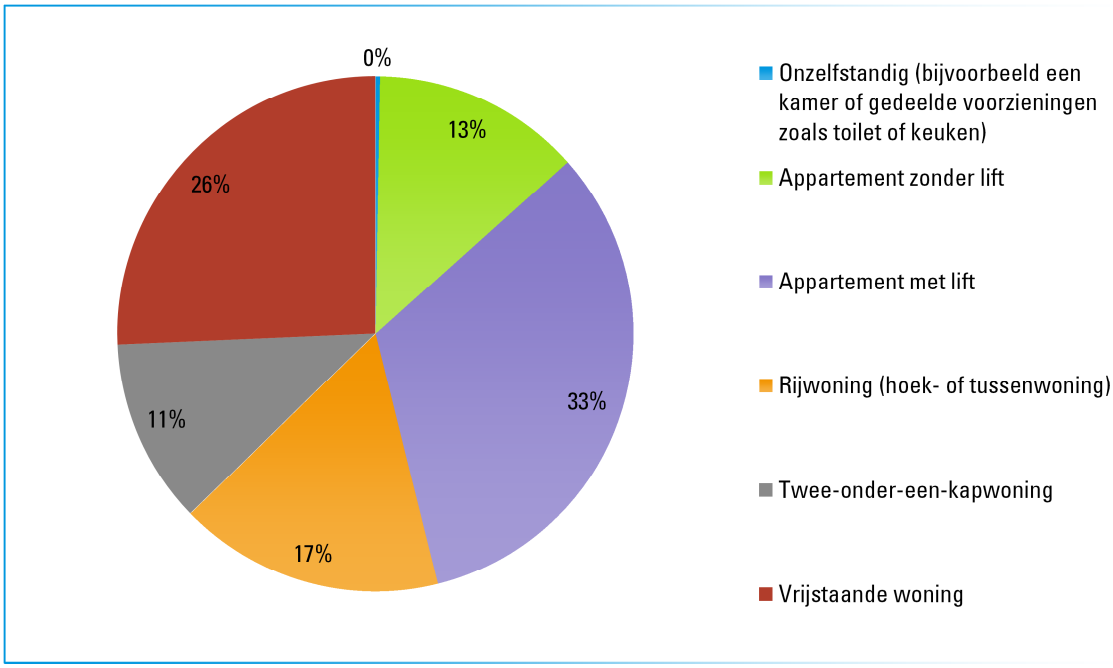
Vraag 16: Naar wat voor soort woning gaat uw voorkeur (dan) uit?

Alle respondenten



N = 540

De verhuisgeneigde respondenten (zij die willen verhuizen bij direct beschikbare woning)

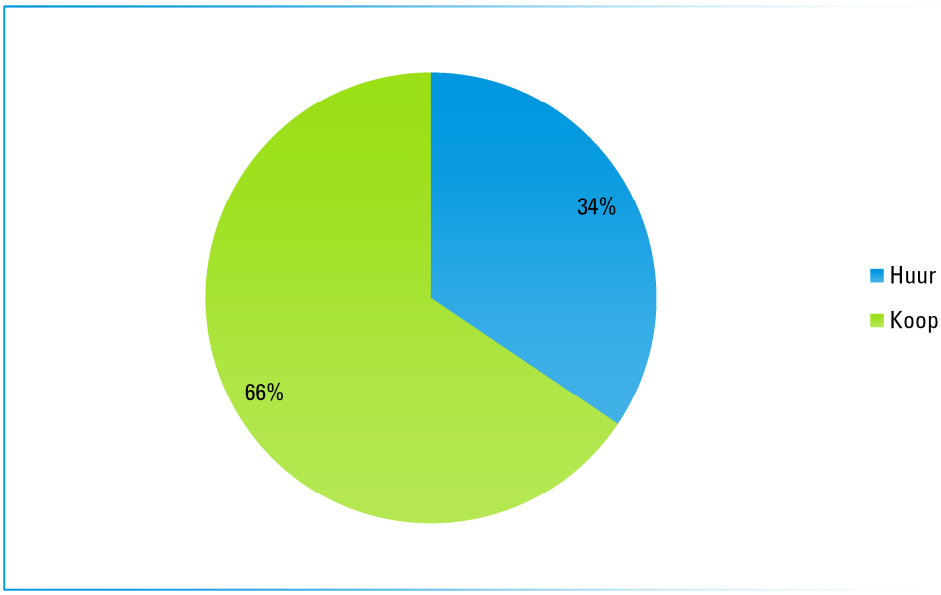


N = 177

- Binnen de groep totaal en verhuisgeneigden is het aantal respondenten dat naar een appartement wil verhuizen nagenoeg gelijk (respectievelijk 46% en 47%).
- Dit geldt ook voor de grondgebonden woningen: 53% van de groep totaal en 54% van de verhuisgeneigden.

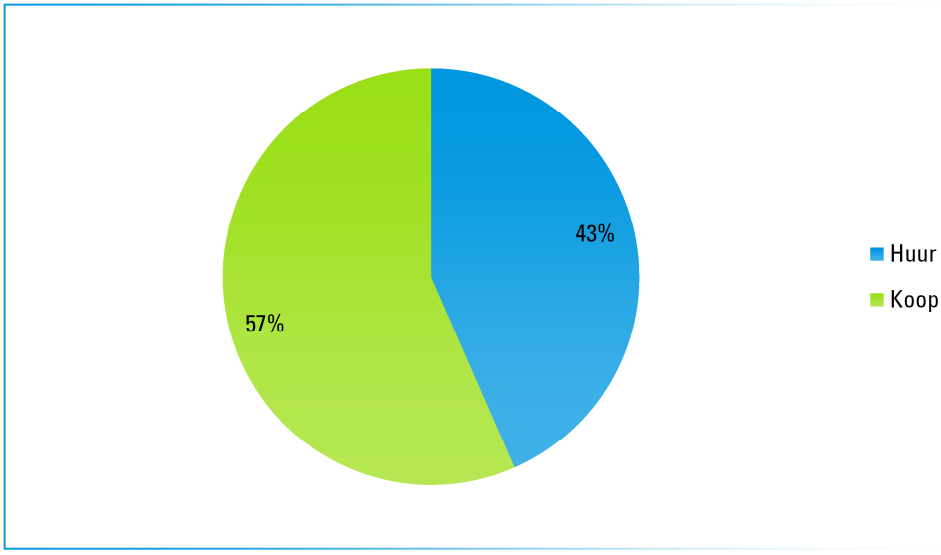
Vraag 17: Geeft u (dan voor uw nieuwe woning) de voorkeur aan koop of huur?

Alle respondenten



N = 540

De verhuisgeneigde respondenten (zij die willen verhuizen bij direct beschikbare woning)

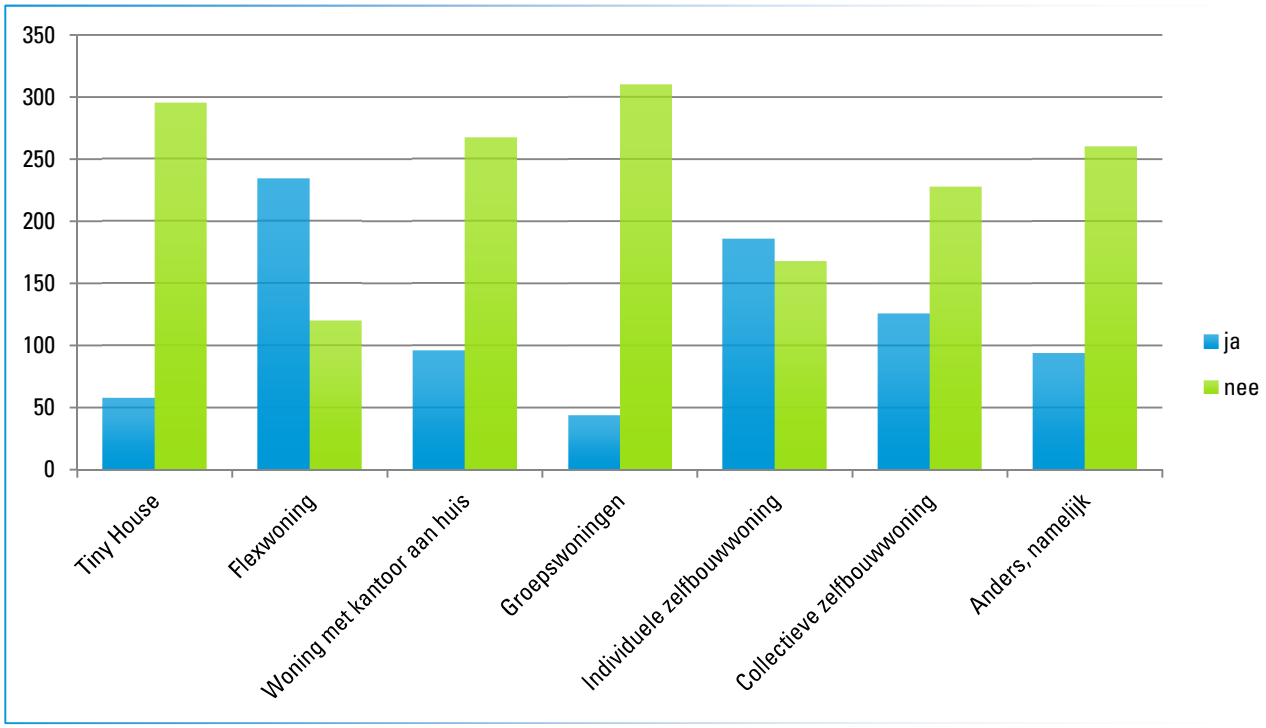


N = 177

- De voorkeur voor een huurwoning ligt onder verhuisgeneigden hoger dan onder alle respondenten.

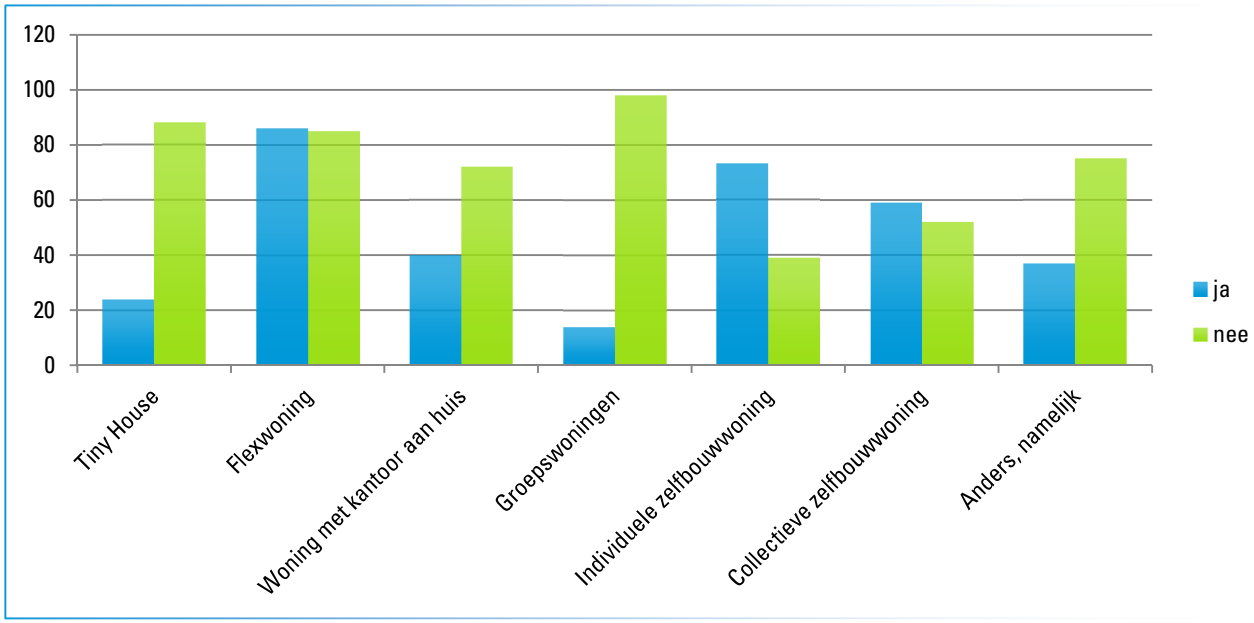
Vraag 18: U hebt (dan) een voorkeur voor een koopwoning. Spreken de volgende specifieke woningvormen u (dan) aan?

Alle respondenten (met een voorkeur voor een koopwoning)



N = max 354

De verhuisgeneigde respondenten (zij die willen verhuizen bij direct beschikbare koopwoning)

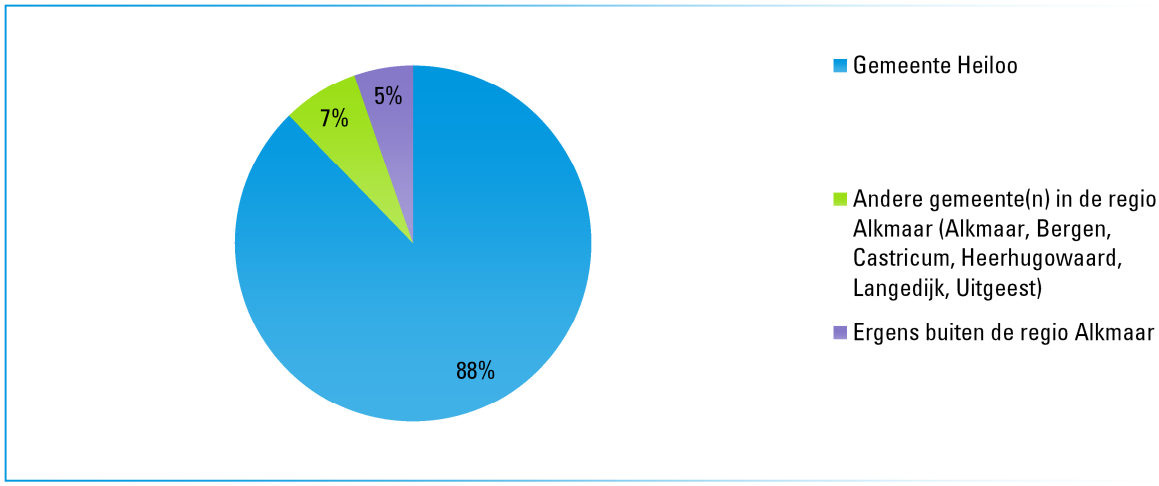


N= max 112

- Verhuisgeneigden en niet-verhuisgeneigden hebben een sterke voorkeur voor een flexwoning.
- Daarna gaat voor beide groepen de meeste voorkeur uit naar een zelfbouwwoning.

Voorkeur koopwoning, anders	Aantal
Appartement/woning geschikt voor zorg	75
Appartement	5
Eengezinswoning	5
Bungalow	4
Bestaande bouw	3
Energiezuinige woning	1
Penthouse	2
Vrijstaande woning	1
Woonboot	1

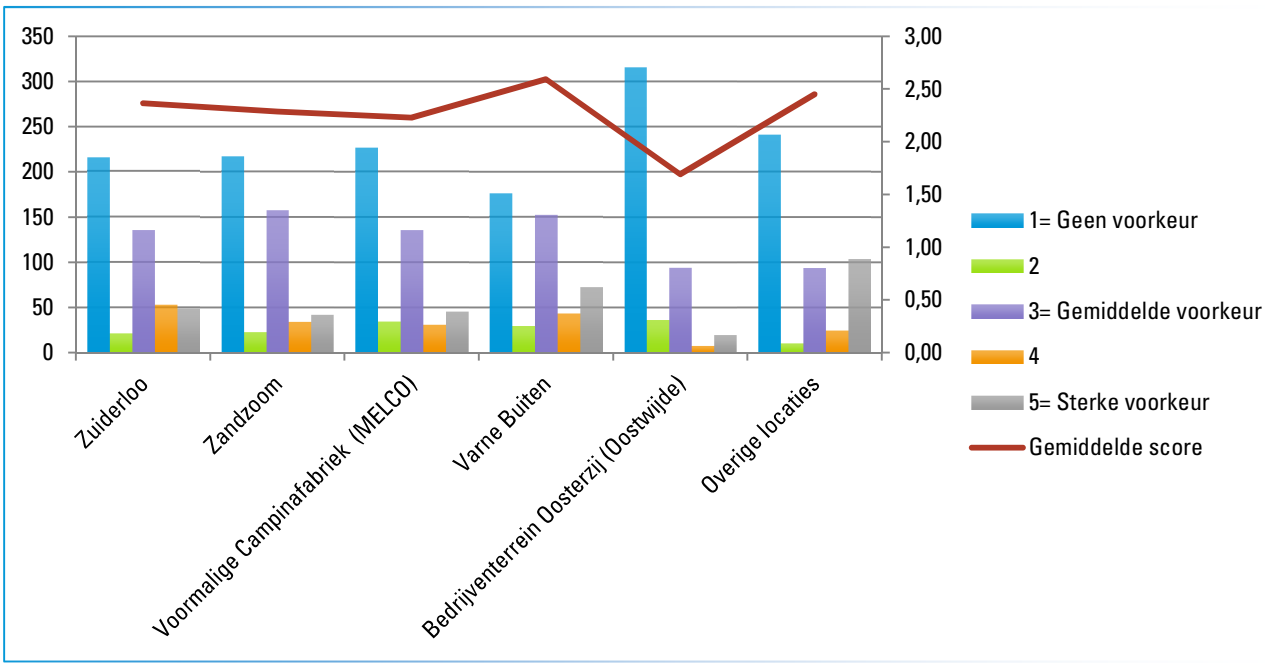
Vraag 19: In welke gemeente(n) zoekt u (dan bij voorkeur) een woning?



N = 540

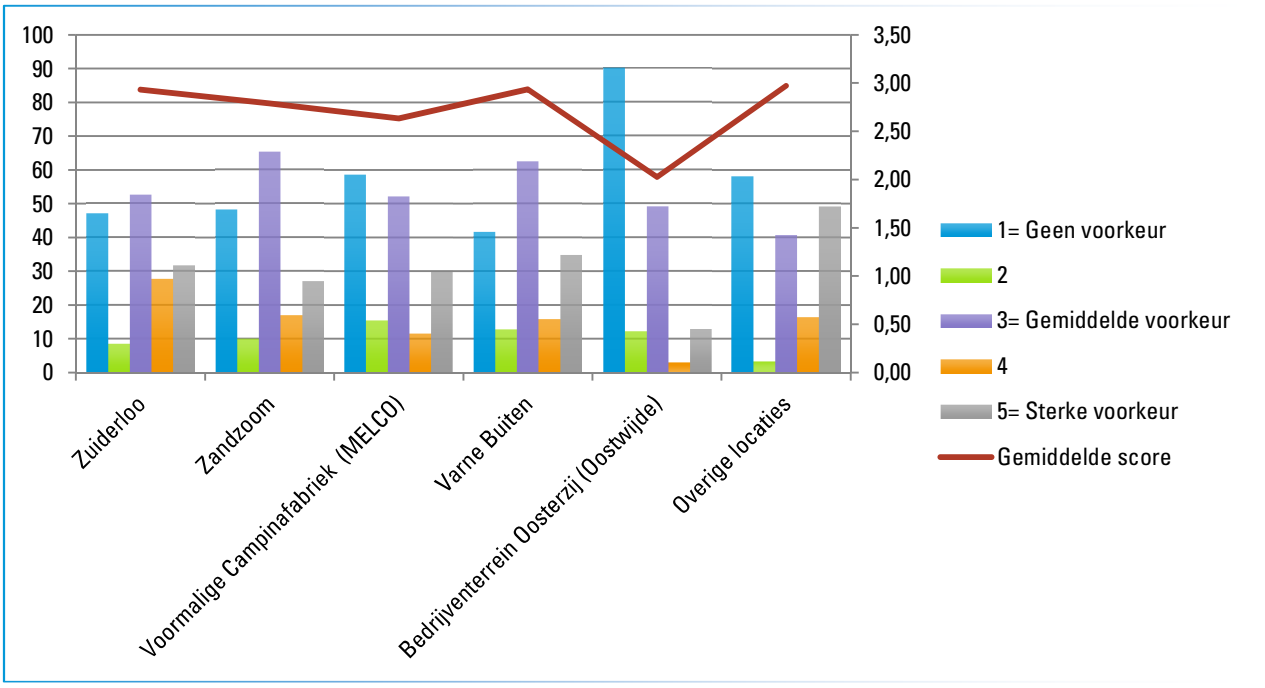
Vraag 20: Stel: u zoekt een nieuwbouwwoning, naar welke nieuwbouwlocatie in Heiloo gaat uw voorkeur dan uit?

Alle respondenten



N = 540

De verhuisgeneigde respondenten (zij die willen verhuizen bij direct beschikbare woning)



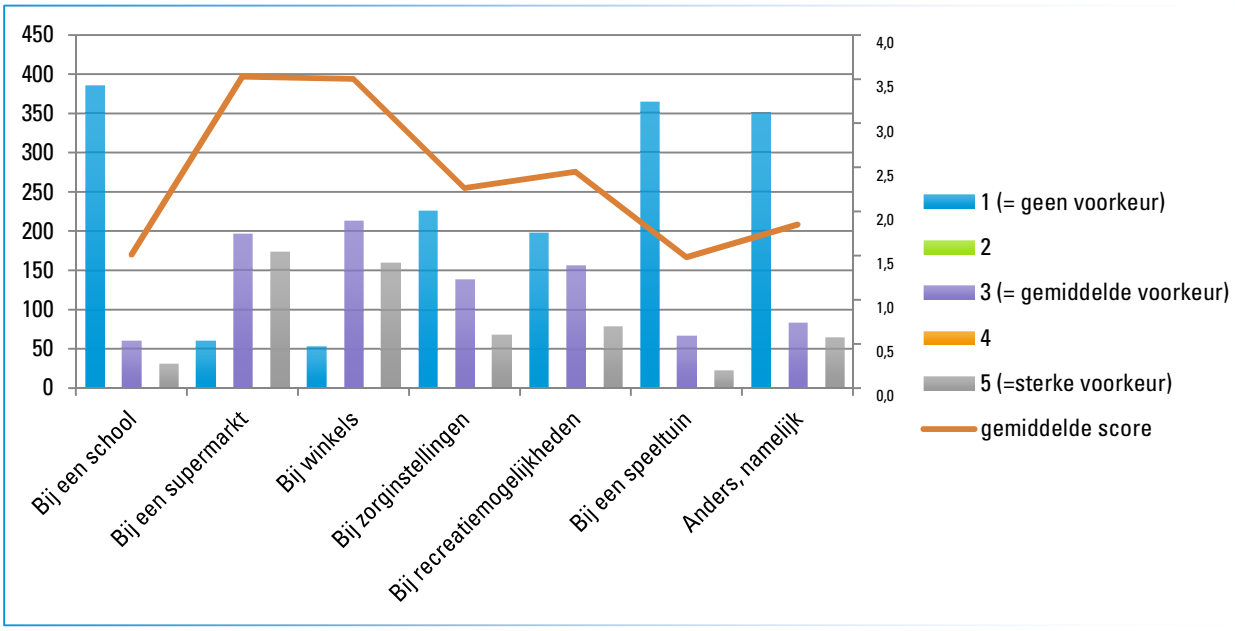
N = 177

- Onder verhuisgeneigden en niet-verhuisgeneigden scoort Oosterzij gemiddeld het laagst.

Nieuwbouwlocatie anders	Aantal
Buitengebied	82
Omgeving Zeeweg	31
Binnen de kern	8
Centrum	7
Maalwater	4
Heiloo West	4
Dichtbij 't Loo	2
Ypestein	2
(oud) West	2
Nieuwe ontwikkellocatie	1
Aan de rand van de kern	1
Oud Heiloo	1
Station	1
Westerberg e.o.	1

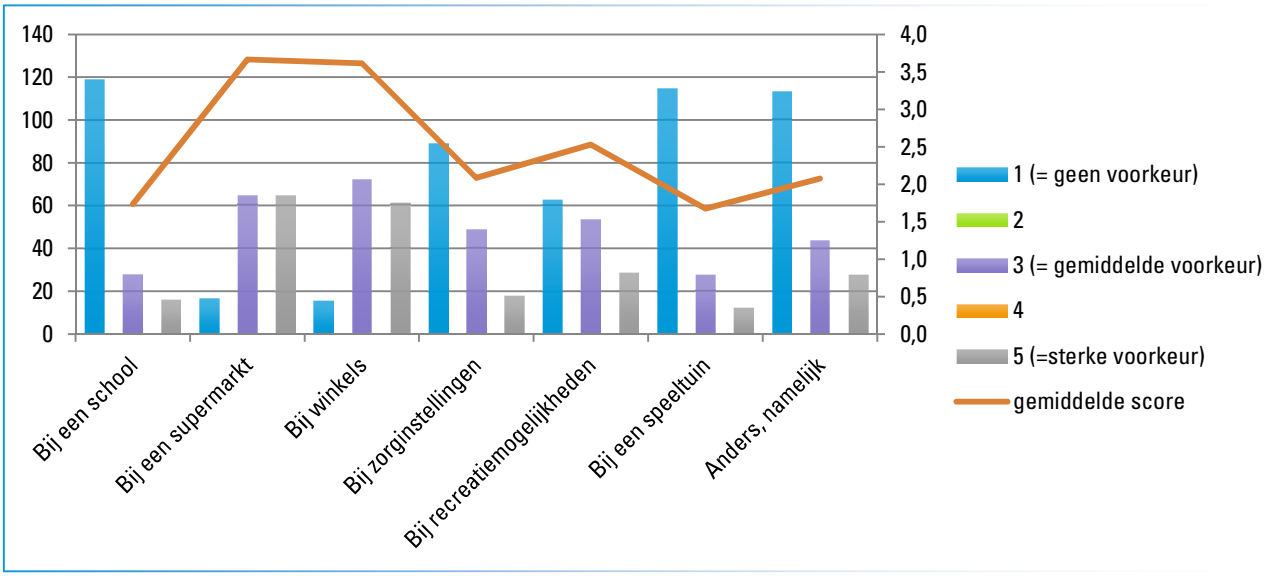
Vraag 21: Hoe sterk gaat uw voorkeur (dan) uit naar een nieuwe woning in de buurt van de volgende voorzieningen?

Alle respondenten



N = 458

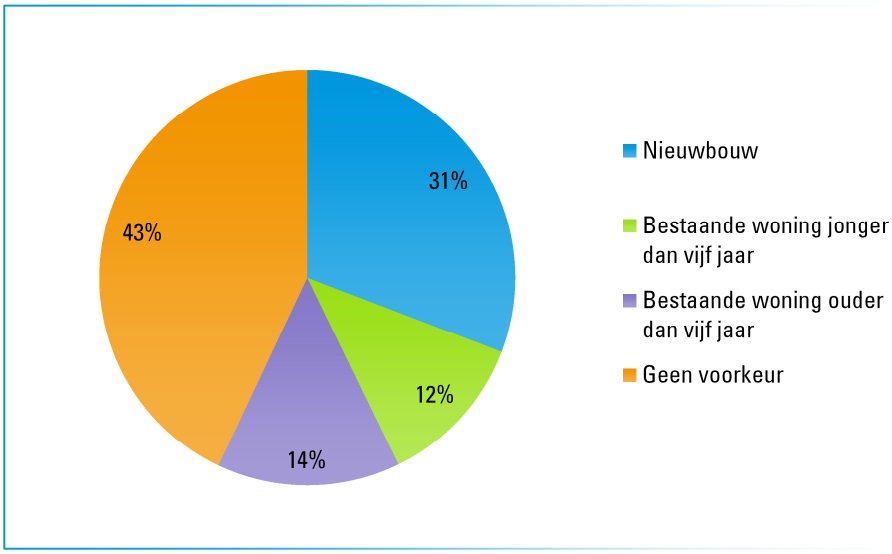
De verhuisgeneigde respondenten (zij die willen verhuizen bij direct beschikbare woning)



N = 177

- De voorzieningen ‘wonen dichtbij een supermarkt’ en ‘bij winkels’ scoren hoog bij zowel ‘gemiddelde voorkeur’ als ‘sterke voorkeur’, zowel bij de totale groep als bij de verhuisgeneigden.

Vraag 22: Geeft u (dan) de voorkeur aan nieuwbouw of bestaande bouw?

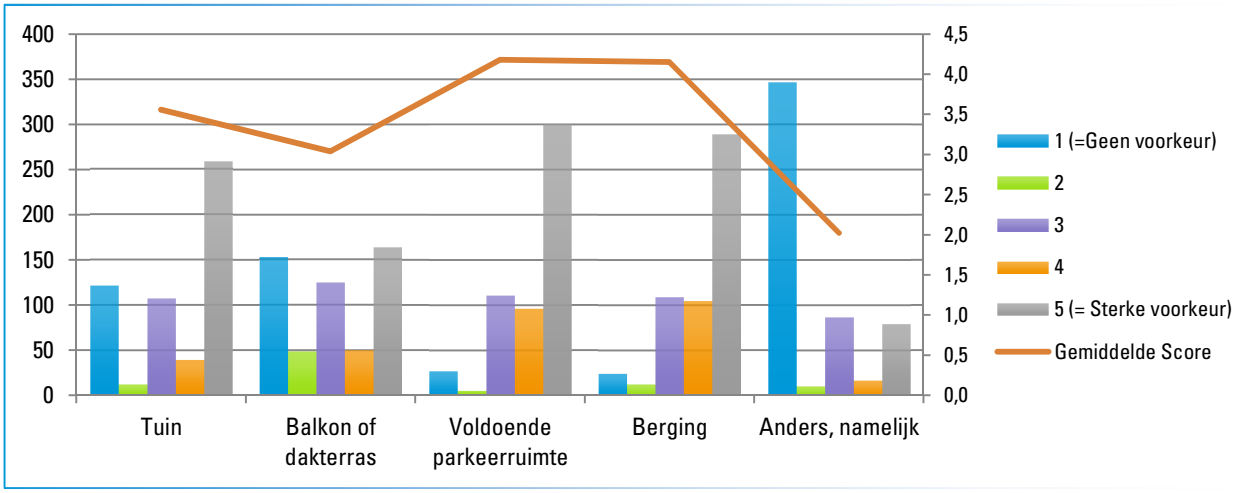


N = 540

- 26% van alle respondenten heeft een voorkeur voor bestaande bouw, terwijl 31% een voorkeur heeft voor een nieuwbouwwoning.

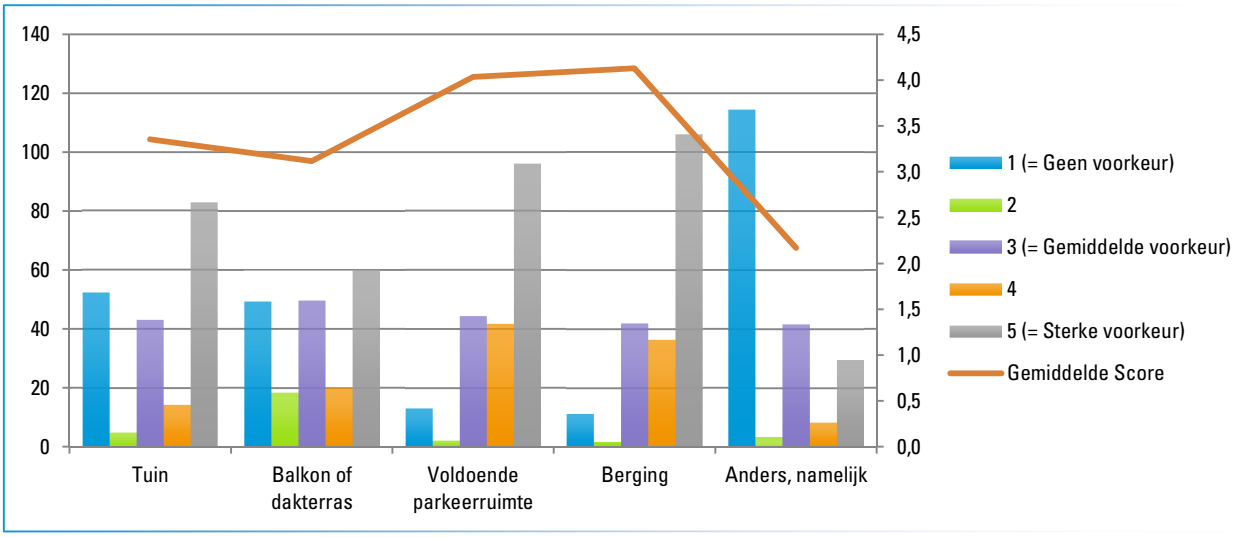
Vraag 23: Hoe sterk is uw voorkeur voor de volgende kenmerken?

Alle respondenten



N = 540

De verhuisgeneigde respondenten (zij die willen verhuizen bij direct beschikbare woning)

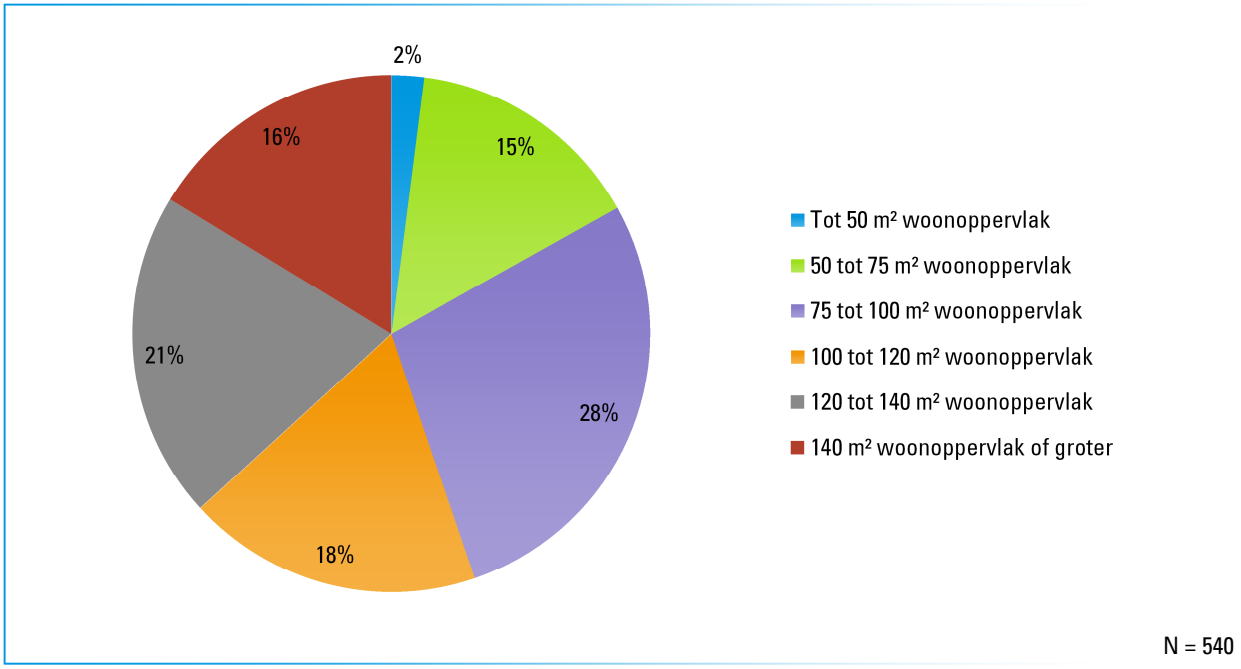


N = 177

- Tuin, berging en voldoende parkeerruimte scoren hoog bij ‘sterke voorkeur’ en redelijk hoog bij ‘gemiddelde voorkeur’ zowel de totale groep als de groep verhuisgeneigden.
- Balkon of dakterras scoort bij beide groepen gelijk van ‘geen voorkeur’, ‘gemiddelde voorkeur’ tot ‘sterke voorkeur’.

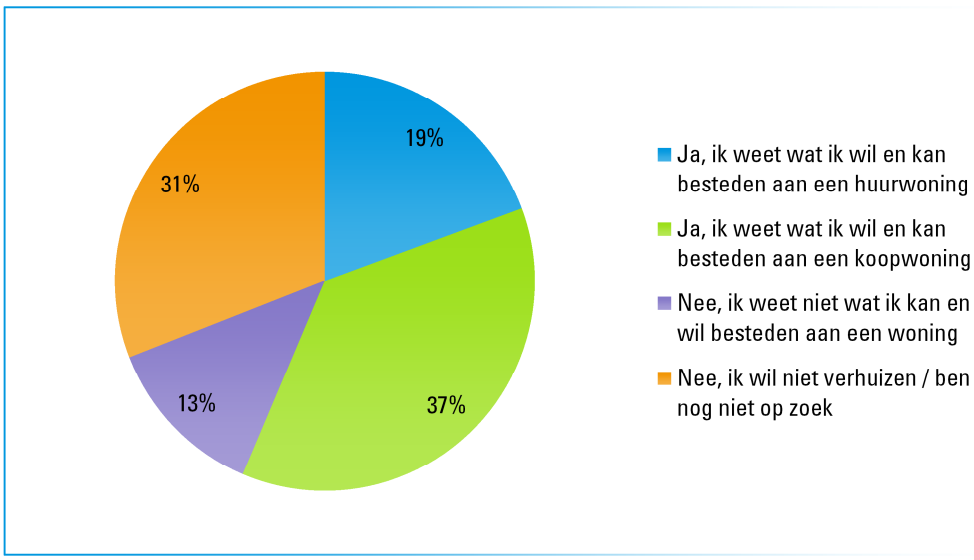
Toelichting voorkeur kenmerken	Aantal
Garage	39
Leefomgeving	28
Gelijkvloers	8
Wooncomfort	4
Energiezuinig	3
Veiligheid	3
Vrijstaande woning	2
Kwaliteit woning	2
Lift	3
Geluids- en/of warmte-isolatie	2
Grote kavel	1
Niet te groot	1
Oude woning	1
OV	1
Twee slaapkamers	1
Zelfbouw	1

Vraag 24: Naar welk woonoppervlak gaat (dan) uw voorkeur het meeste uit?



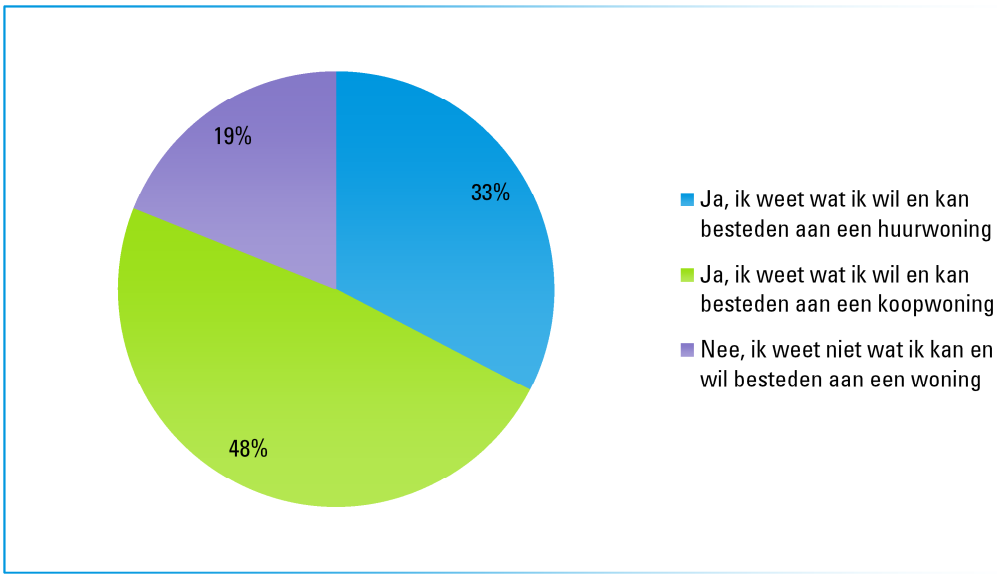
Vraag 25: Hebt u een idee van het bedrag aan huur of koop dat u (dan) voor uw nieuwe woning wilt hebben?

Alle respondenten



N = 540

De verhuisgeneigde respondenten (zij die willen verhuizen bij direct beschikbare woning)

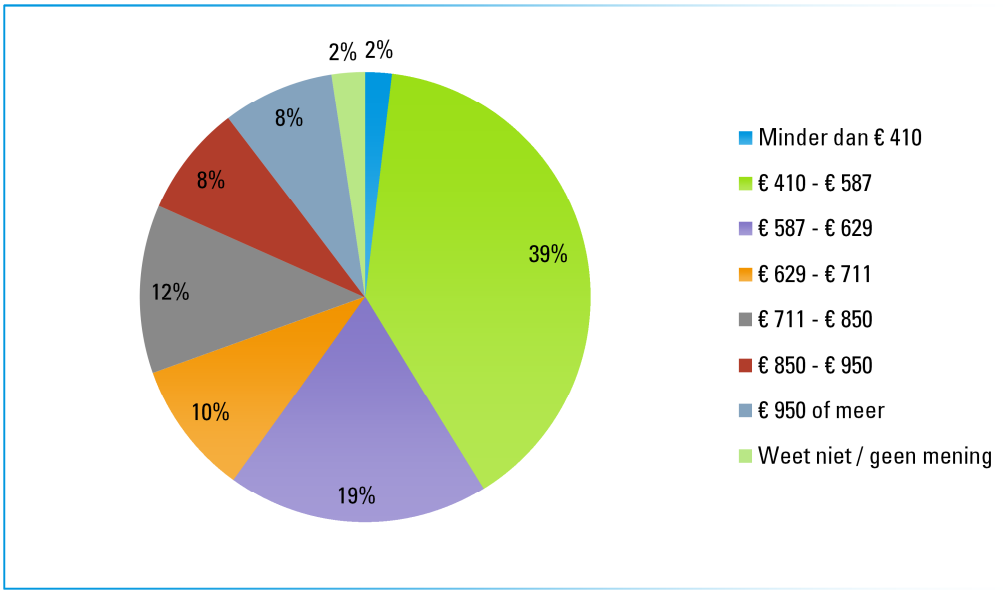


N = 171

- 47% van de verhuisgeneigden weet wat hij/zij wil en kan besteden aan een koopwoning, bij de totale groep respondenten is dit 37%.
- 33% van de groep verhuisgeneigden weet wat hij/zij wil en kan besteden aan een huurwoning, bij de totale groep respondenten is dit 19%.

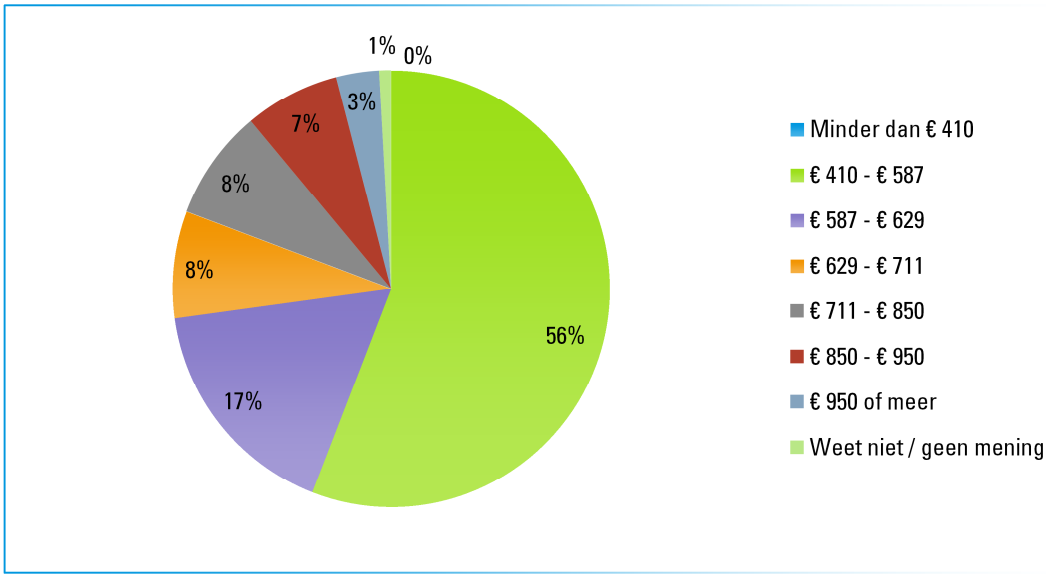
Vraag 262: Welk bedrag zou u per maand willen besteden aan de huur van de woning (alleen de huurprijs* van de woning)? (* huurprijs inclusief servicekosten. De kosten voor gas, water, licht en parkeren niet meerekenen)

Alle respondenten



N = 104

De verhuisgeneigde respondenten (zij die willen verhuizen bij direct beschikbare woning)

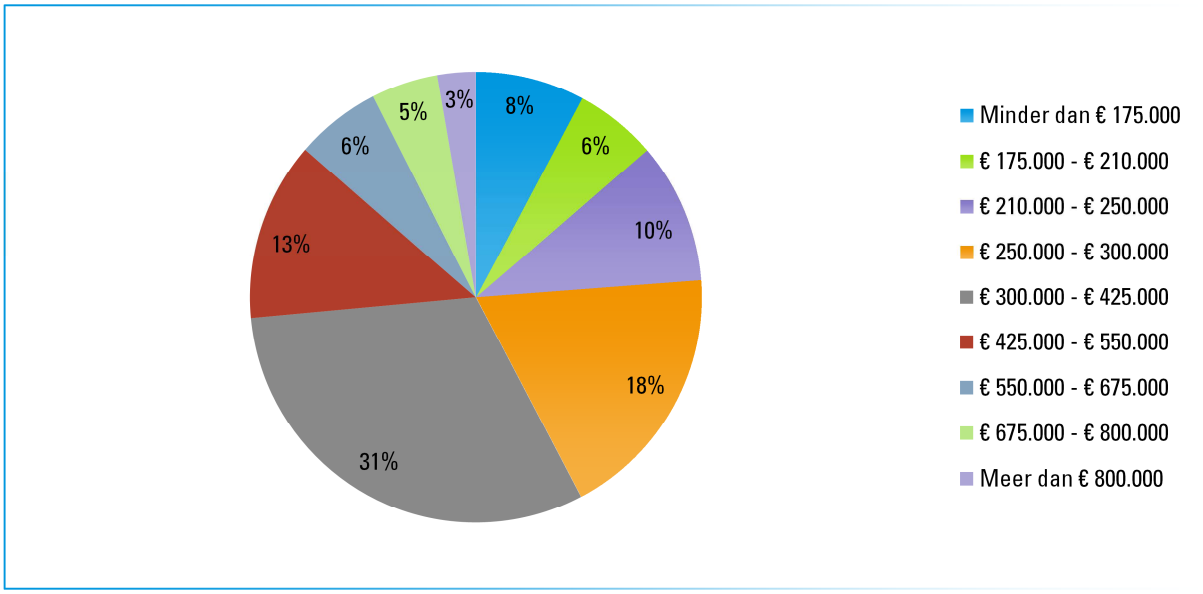


N = 63

- 70% van alle respondenten wil geen huurprijs boven de liberalisatiegrens. Bij de verhuisgeneigden is dit 81%.
- 28% van alle respondenten wil een woning met een huur boven de liberalisatiegrens, bij de verhuisgeneigden is dit 18%.

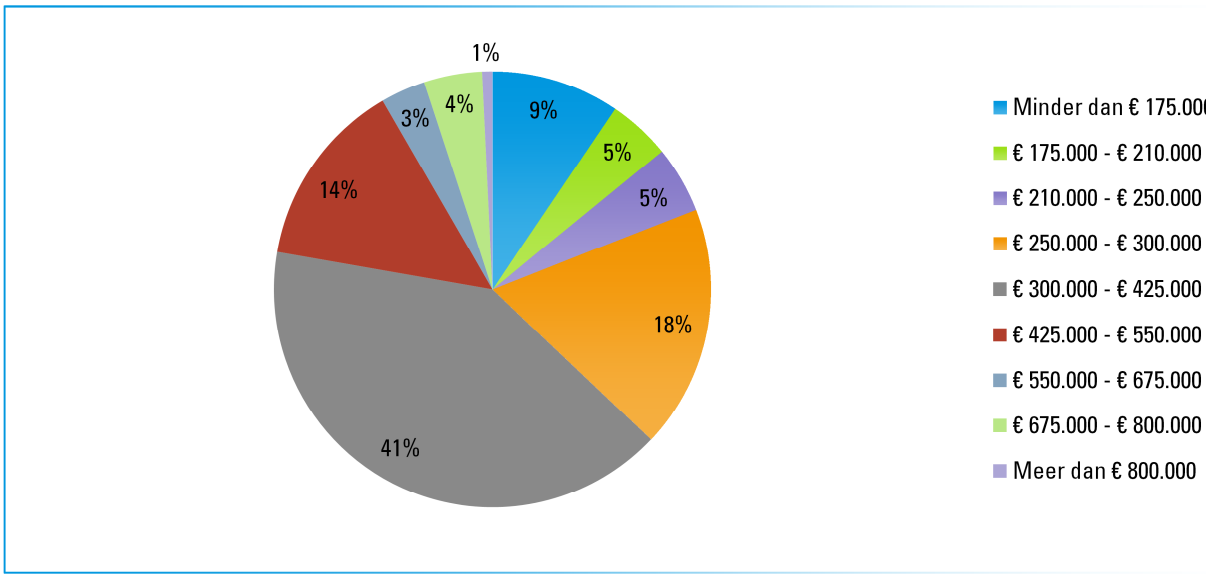
Vraag 27: Welk bedrag zou u (dan) willen besteden voor de aankoop van de woning (alleen de aankoopprijs van de woning)?

Alle respondenten



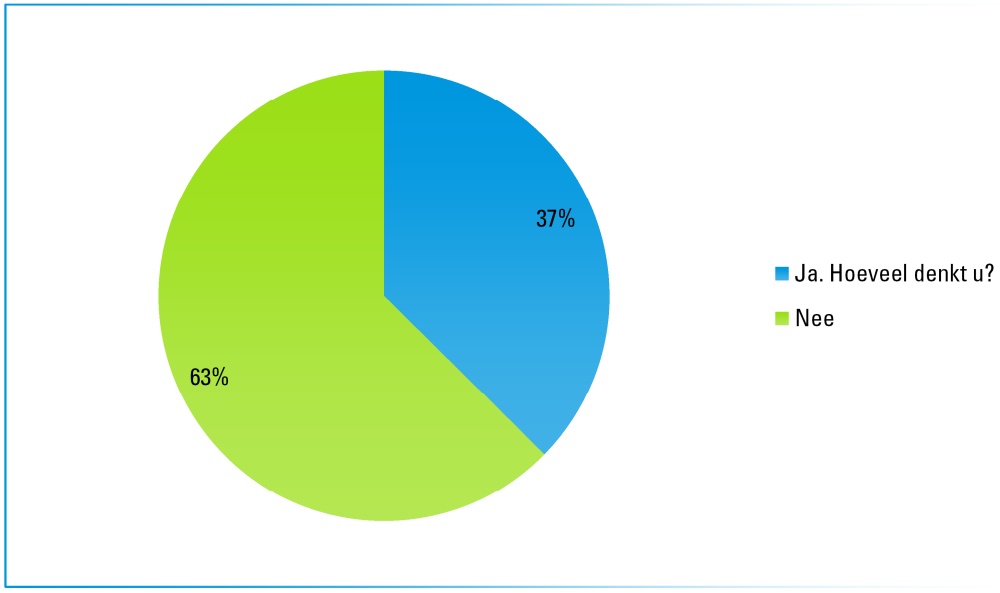
N = 200

De verhuisgeneigde respondenten (zij die willen verhuizen bij direct beschikbare woning)



N = 93

Vraag 28: Verwacht u boven de aankoopprijs nog te investeren in de koopwoning?

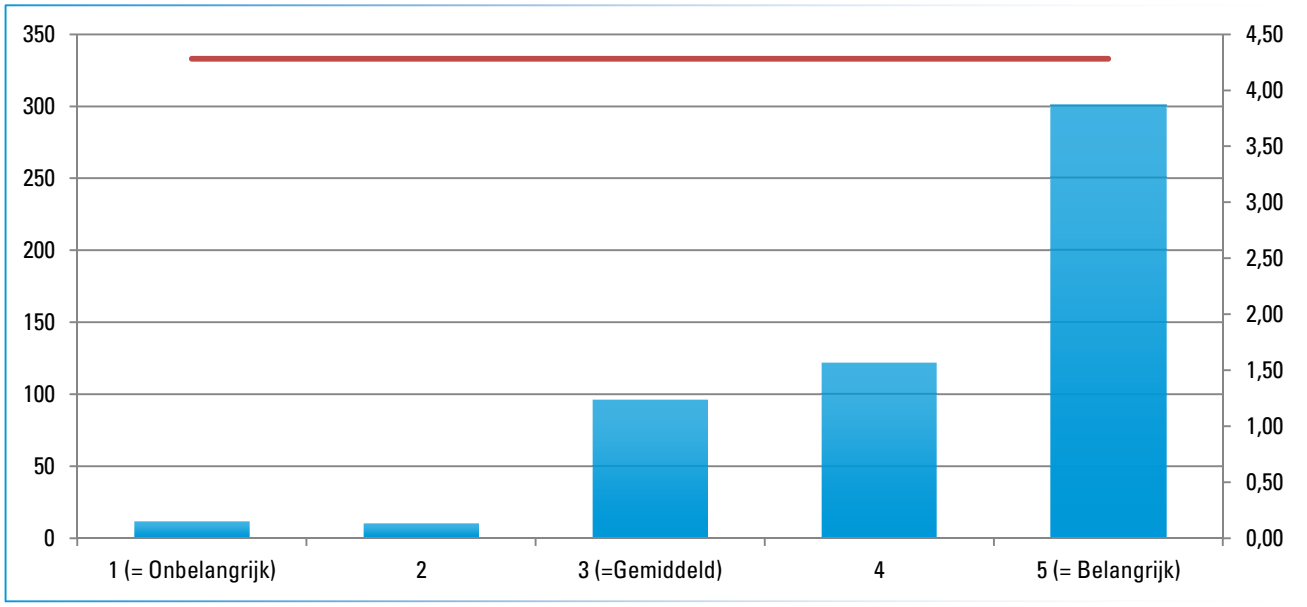


N = 179

Hoeveel denkt u te investeren in een koopwoning?

Investeringsbedrag	Aantal	Aandeel
€ 5.000	1	2%
€ 10.000	1	2%
€ 15.000	3	6%
€ 20.000	11	17%
€ 25.000	1	2%
€ 30.000	10	16%
€ 33.000	2	3%
€ 40.000	2	2%
€ 50.000	22	34%
€ 75.000	5	9%
€ 80.000	1	1%
€ 100.000	3	6%
Totaal	59	100%

Vraag 29: Hoe belangrijk vindt u energiebesparing voor uw woning?

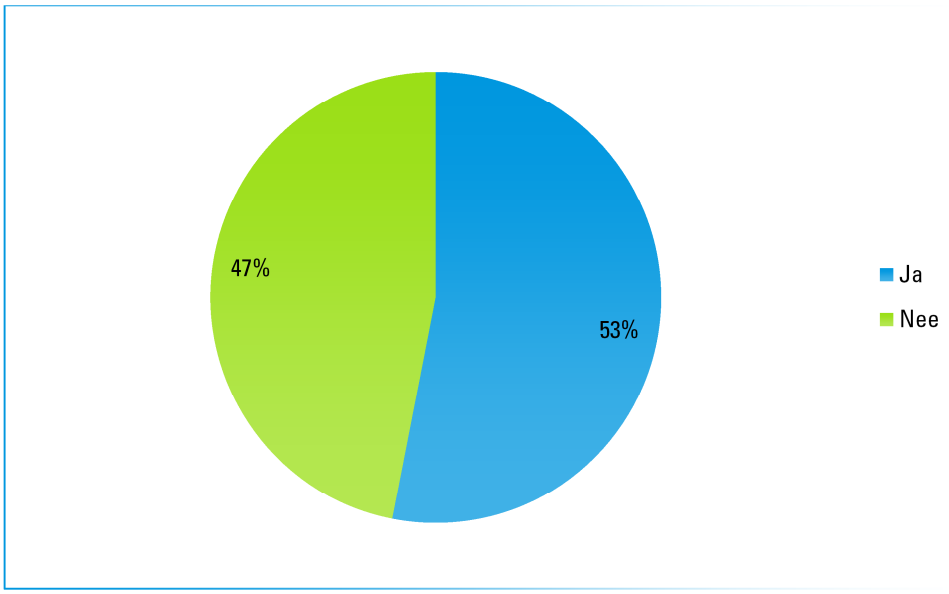


N = 540

Links is het aantal respondenten weergegeven. De rode lijn geeft de gemiddelde, gewogen score weer (= 4,3)

Toelichting energiebesparing	Aantal
Kostenbesparing	6
Maatregelen waaronder zonnepanelen en isolatie	6
Kostenbesparing en vanwege het milieu	5
Energieneutraal	5
Energiebesparing	4
Comfort	4
Vanwege het milieu	3
Gemeenschappelijke aanpak	2
Aardwarmte	1
Bereid om te investeren	1
Bijdrage aan groendoelstelling gemeente door renteloze lening/subsidie	1
Woning al energiezuinig	3
Zelf regelen	1

Vraag 30: Bent u bereid om meer huur of hypotheeklasten te betalen als dat betekent dat u lagere maandelijkse energielasten hebt?

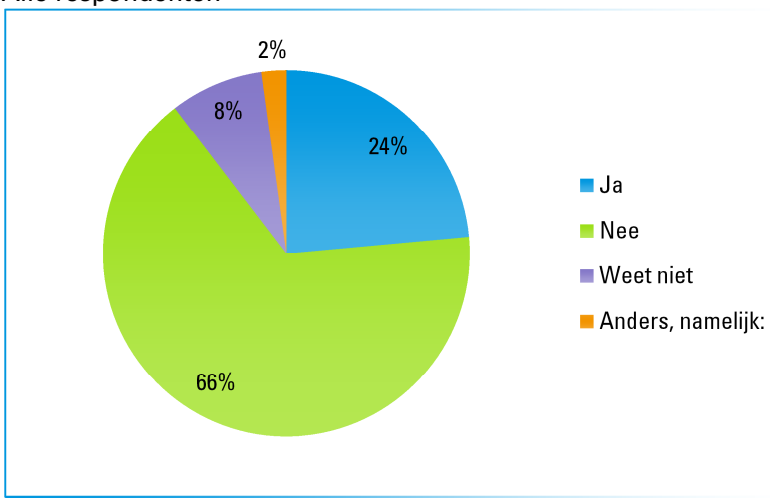


N = 540

Toelichting lagere maandelijkse energielasten	Aantal
Als kosten en opbrengsten in verhouding zijn	26
Financiële lasten	9
Energielasten zijn al laag	4
Al zonnepanelen	2
Investeer liever zelf	2
Ja	2
Met mate	1

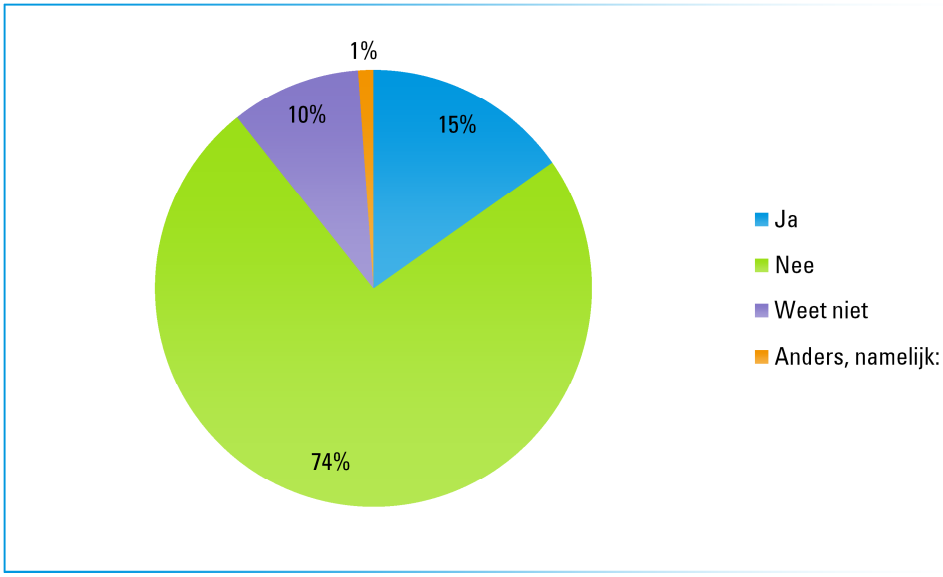
Vraag 31: Woont u op dit moment in een levensloopbestendige woning?

Alle respondenten



N = 548

De verhuisgeneigde respondenten (zij die willen verhuizen bij direct beschikbare woning)

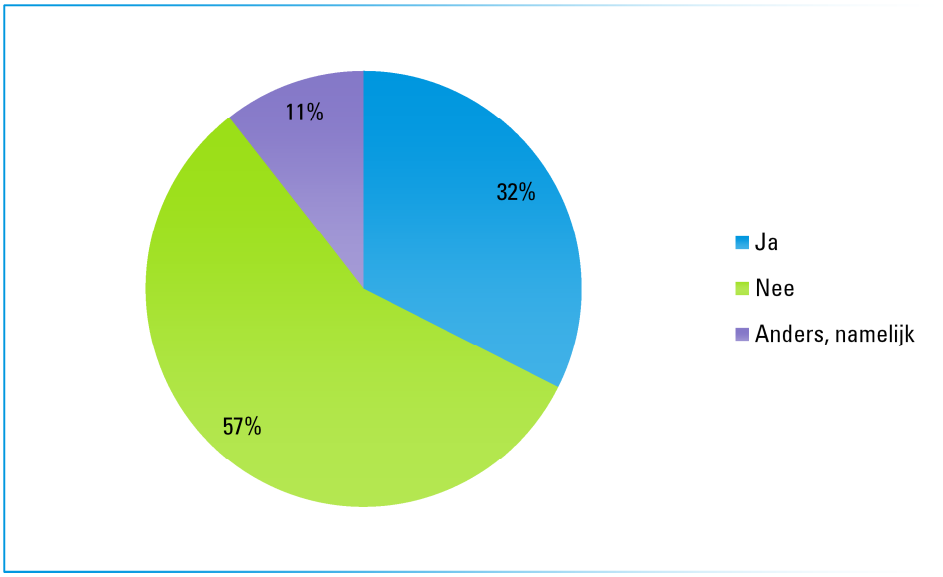


N = 177

- 74% van de verhuisgeneigden woont op dit moment niet in een levensloopbestendige woning. Bij de totale groep is dit 66%.
- 15% van de verhuisgeneigden woont op dit moment wel in een levensloopbestendige woning. Bij de totale groep is dit iets hoger, namelijk 24%.

Anders namelijk	Aantal
Ja, nog gedeeltelijk aanpassingen nodig	5
Nee, kan wel geschikt gemaakt worden	3
Bungalow	1
Nee, deurposten te smal	1

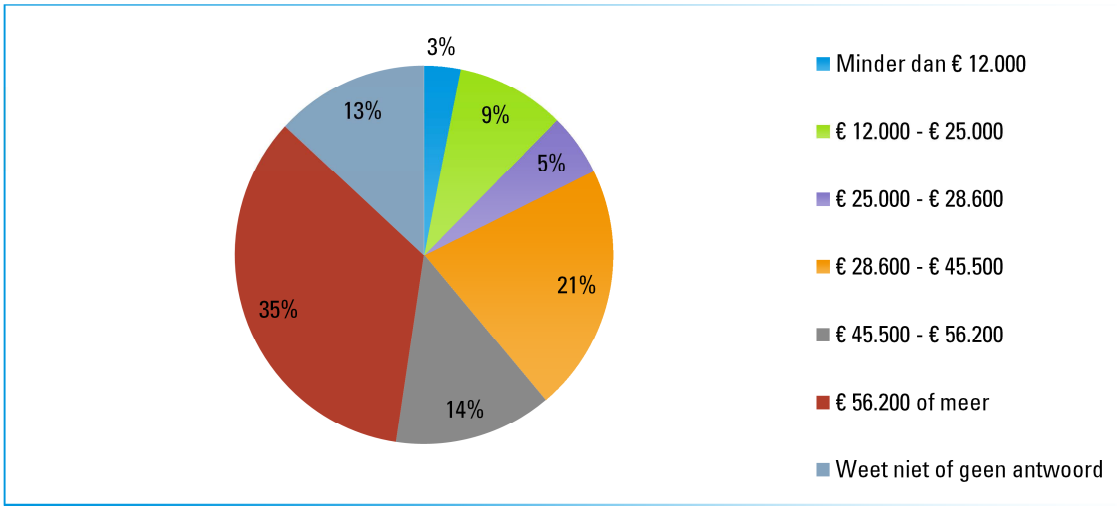
Vraag 32: Heeft u behoefte aan een levensloopbestendige woning?



N = 540

Levenloopbestendige woning anders	Aantal
Later	47
Appartement	3
Brede deuren nodig	1
Wil huidige woning aanpassen	1
Wil hier graag blijven wonen	1

Vraag 33: Kunt u een indicatie geven van het totale bruto jaarinkomen van het totale huishouden?



N = 548

- Circa 17% heeft een bruto-inkomen tot € 28.600. Dit is de primaire doelgroep van het sociale huurbeleid (bij benadering, omdat de grenzen van het sociale huurbeleid zijn gebaseerd op belastbaar inkomen). Deze groep heeft recht op huurtoeslag.
  Circa 21% heeft een bruto-inkomen van € 28.600-€ 45.500 en behoort daarmee tot de secundaire doelgroep, de groep waar minimaal 80% van de vrijgekomen sociale huurwoningen aan toegewezen moet worden. (een belastbaar inkomen tot circa € 39.874, prijspeil 2016).

Vraag 34: Heeft u nog vragen of opmerkingen naar aanleiding van deze vragenlijst? Ja, namelijk

Opmerkingen	Aantal
Onvoldoende starterswoningen/betaalbare koopwoningen/woningen voor alleenstaanden	9
Leefomgeving belangrijk/invloed	8
Sociale huur te veel/te weinig	4
Huurprijs kleine(re) woningen/huur appartementen niet te hoog om doorstroom te krijgen	2
Onvoldoende woningen voor senioren	2
Meer gelegenheid (dure) zelfbouw creëren	2
Meer groen/recreatie met name voor kinderen	2
Behoefte aan meer speelplekken	1
Fijne gemeente	1
Meer betaalbare vrijesectorhuurwoningen om doorstroom te bevorderen	1
Meer energieneutrale woningen	1
Meer nieuwbouw aan inwoners Heiloo toewijzen	1
Meer vraag naar dan aanbod aan aangepaste woningen	1
Meer winkels	1

Bijlage B: begrippenlijst

Aandachtsgroep
Primaire doelgroep, huishoudens met een inkomen tot € 22.100 respectievelijk € 30.000 en € 30.050. Zie ook doelgroepen van het volkshuisvestingsbeleid.

Doorstromers
Huishoudens die een andere woning betrekken en daarbij hun huidige woning vrij maken.

Kernwoningvoorraad
De kernvoorraad in enge zin in de gemeente Heiloo bestaat uit de huurwoningen van de corporatie tot de liberalisatiegrens (€ 710,68 per maand, prijspeil 2016). Hierbinnen kan nog onderscheid gemaakt worden naar woningen tot de aftoppingsgrenzen en die daarboven. De aftoppingsgrens voor één- en tweepersoonshuishoudens ligt in 2016 op € 586,68 per maand, voor huishoudens die uit drie of meer mensen bestaan is dit € 628,76 per maand.

De kernvoorraad in ruime zin bevat ook de woningen van andere verhuurders dan toegelaten instellingen. Hierbij gelden dan dezelfde huurprijsgrenzen.

Huurtoeslag
Op basis van het inkomen wordt bepaald wat een huurder minimaal zelf aan huur moet voldoen. Het bedrag dat daarboven uitkomt, komt voor de berekening van huurtoeslag in aanmerking. Hiervoor zijn twee grenzen van belang:

1. Kwaliteitsgrens

Bij de berekening van de huurtoeslag wordt een kwaliteitsgrens of kwaliteitskortingsgrens gehanteerd. De kwaliteitsgrens is voor 2016 vastgesteld op € 409,92. Deze geldt onder andere voor jongeren jonger dan 23 jaar. Wanneer de feitelijke huur lager is dan dit bedrag, dan krijgt de huurder het hele bedrag tussen de persoonlijke basishuur (de huur die hij kan betalen op grond van zijn inkomen) en de feitelijke huur vergoed. Is de huur hoger dan deze kwaliteitsgrens, dan komen de aftoppingsgrenzen in werking.

2. Aftoppingsgrens

De aftoppingsgrens is de maximale huurprijs waarvoor huurtoeslag verkregen kan worden. Er wordt niet één vast tarief gehanteerd. In plaats daarvan is de aftoppingsgrens gebaseerd op leeftijd en huishoudensgrootte.

De aftoppingsgrenzen in 2016 (afgerond):
Huishouden met een of twee personen: € 586,68 (1e aftoppingsgrens).
Huishouden met drie of meer personen: € 628,76 (2e aftoppingsgrens).

De huurtoeslag bedraagt voor het bedrag tussen de kwaliteitsgrens en de aftoppingsgrens 65%.

Maximale inkomensgrens huurtoeslag
De inkomensgrenzen om in aanmerking te komen zijn als volgt:
Eenpersoonshuishouden tot 65 jaar: € 22.100
Eenpersoonshuishouden vanaf 65 jaar: € 22.100
Meerpersoonshuishouden tot 65 jaar: € 30.000
Meerpersoonshuishouden vanaf 65 jaar: € 30.050

Middeninkomens
De groep huishoudens met een belastbaar inkomen van € 35.739 (tot en met 2020: € 39.874) tot € 44.824.

Nultredenwoning
Een woning die zonder traplopen van buitenaf bereikbaar is en waarbij ook de primaire ruimten (keuken, sanitair, woonkamer en minimaal één slaapkamer) zonder traplopen bereikbaar zijn.

Primaire doelgroep
Zie aandachtsgroep.

Scheefwonen
Scheefwonen in enge zin heeft alleen betrekking op het bezit van toegelaten instellingen. Scheefwonen in ruime zin heeft betrekking op de gehele huurwoningvoorraad, ongeacht de verhuurder. Goedkope scheefheid: huishoudens die niet tot de primaire of secundaire doelgroep behoren en een huurwoning bewonen met een kale huurprijs tot € 710,68 per maand. Dure scheefheid: huishoudens uit de primaire doelgroep/aandachtsgroep in een huurwoning met een kale huurprijs hoger dan de betreffende aftoppingsgrenzen € 586,68/€ 628,76 per maand.

Dure scheefheid heeft naast te hoge woonlasten ten opzichte van het inkomen, ook betrekking op te hoge lasten voor de overheid (te veel huurtoeslag). Vanuit het tweede standpunt is de aandachtsgroep die woont in geliberaliseerde huurwoningen geen dure scheefheid, omdat voor het geliberaliseerde segment geen huurtoeslag wordt verstrekt.

Secundaire doelgroep
De groep huishoudens met een belastbaar inkomen dat hoger ligt dan dat voor de primaire doelgroep, maar lager dan € 35.739 (tot en met 2020: € 39.874).

Starter
Een huishouden dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en daarna hoofdbewoner van een woning is.

Verhuisgeneigdheid
Men is verhuisgeneigd als men de vraag ‘Heeft u plannen om te verhuizen?’ met ‘ja, zeker’ of met ‘ja, misschien’ beantwoord heeft. Of in de enquête voor de gemeente Heiloo heeft aangegeven ‘zeker te verhuizen als er een geschikte woning beschikbaar is’.

Vrijesectorhuurwoning
Of geliberaliseerde huurwoning. Huurwoning met een huurprijs boven de huurtoeslag- of liberalisatiegrens van € 710,68 per maand (prijspeil 2016). Dit is kale huur, dus exclusief servicekosten, gas, water en licht. Woningen met een kale huurprijs boven deze grens behoren tot de vrije sector, woningen op of onder deze grens behoren tot de sociale huursector.

BEPERKINGEN VAN EN VERSCHILLEN TUSSEN BRONNEN

In deze rapportage is waar mogelijk gebruik gemaakt van waarstaatjegemeente.nl en WoON2015. Deze cijfers wijken soms af van cijfers van andere bronnen zoals de BAG, het CBS, of Primos en Syswov. Deze verschillen komen onder andere doordat de resultaten uit WoON2015 zijn gebaseerd op enquêtes. Leegstaande woningen zijn daardoor per definitie niet meegenomen. Daarnaast zijn er verschillende meetmomenten voor de verschillende bronnen en hanteren de verschillende bronnen andere indelingen en/of definities. Zo is het WoON alleen bruikbaar bij uitspraken over zelfstandige woningen[1]. Desalniettemin geven de cijfers een goede indicatie.

[1] Dus exclusief onzelfstandige studenteneenheden en bijvoorbeeld zorgcomplexen.

Bijlage C: toelichting woningmarkttrends

Sociaal-demografische trends	Toelichting	Effect woningmarkt Heiloo	Beïnvloedbaar?
Individualisering en huishoudens-verdunning	Huishoudensverdunning, mede als gevolg van vergrijzing, zorgt voor meer, maar kleinere huishoudens in Heiloo.	• Dit vertaalt zich naar behoefte aan kleinere en andere woonoplossingen, bijvoorbeeld in de vorm van friendsconcepten, (hoog)stedelijk gelegen studio's en appartementen, vrijesectorhuurwoningen in het middeldure segment en tijdelijke woonvormen.	• Ja, middels vrije ruimte in de woningbouw-programmering.
Vergrijzing	De Nederlandse samenleving vergrijst. Zo ook in Heiloo. De nadruk in de bevolkingsopbouw komt steeds meer te liggen op ouderen; zowel 65-plus als 75-plus.	• Ouderen hebben een relatief sterke voorkeur voor huur en gelijkvloerse woningen nabij voorzieningen en goed bereikbaar. We verwachten daarom meer behoefte aan (levensloopbestendige) vrijesectorhuur-appartementen op centrale plekken.	• Neem nultredenwoningen op in uw woningbouw-planning. • Zorg voor aanbod van extramurale zorgwoningen in de sociale en vrijesectorhuur.
Flexibilisering	Flexibele arbeidscontracten en de opkomende deeleconomie zorgen ook op de woningmarkt voor een flexibiliseringstrend. Huishoudens geven (al dan niet noodgedwongen) vaker de voorkeur aan huren in plaats van kopen. Corporaties mogen inmiddels ook met tijdelijke contracten werken.	• Huur wint aan populariteit ten opzichte van koop. We verwachten dat vooral de vraag naar vrijesectorhuur zal toenemen. • Tijdelijke huurcontracten zorgen voor een snellere doorstroom op de woningmarkt.	• Bied mogelijkheden voor flexibele woonvormen, zoals vrijesectorhuur. • Stimuleer doorstroming op de woningmarkt door vraaggerichte woning-bouwplanning.

Sociaal-demografische trends	Toelichting	Effect woningmarkt Heiloo	Beïnvloedbaar?
Verstedelijking	Huishoudens trekken naar grote steden voor werkgelegenheid en voorzieningen.	• Heiloo kende over de afgelopen 10 jaren een positief migratiesaldo.	• Zorg voor zover mogelijk voor voldoende werkgelegenheid en voorzieningen in de gemeente.
Verduurzaming van de voorraad	De bevolkingsgroei in Nederland stagneert op termijn en zet dit door naar krimp. Kwaliteit van de bestaande voorraad wordt	• Verschuiving van de aandacht van nieuwbouw naar de bestaande bouw. • Door krimp ontstaat	• Zorg voor een kwalitatief goede voorraad. • Verduurzaming van de sociale voorraad werkt

	belangrijker dan het toevoegen van nieuwe woningen.	leegstand en verloedering van de woningvoorraad.	betaalbaarheid in de hand. • Verkies transformatie (van leegstaand of maatschap-pelijk vastgoed) boven nieuwbouw. • Sloop waar nodig woningen om kwaliteit te waarborgen.

Wet- en regelgeving	Toelichting	Effect woningmarkt Heiloo	Beïnvloedbaar?
Strengere financieringseisen koopmarkt	De financieringseisen voor een eigen woning worden aangescherpt. De overheid verlaagt de maximale loan-to-value tot 2018 naar 100% (inclusief overdrachtsbelasting). Op dit moment is dat nog 102% (prijspeil 2016) en voorheen nog hoger. Daarnaast bouwt de overheid de hypotheekrenteaftrek af.	• De financierbaarheid van een eigen woning komt verder onder druk te staan. • Waardeontwikkeling van de eigen woning is niet meer vanzelfsprekend. • In verhouding tot koop wordt vrijesectorhuur als alternatief steeds interessanter.	• Overweeg het uitgeven van startersleningen zodat starters makkelijker kunnen kopen. • Zet u in voor vrijesectorhuurwoningen als alternatief voor koop.
Woningwet	De nieuwe woningwet moet ervoor zorgen dat woningcorporaties zich (weer) gaan richten op hun kerntaak: het bouwen en beheren van woningen voor huishoudens met lage inkomens. De scheiding van DAEB[2] en niet-DAEB activiteiten, passend toewijzen[3] en de 80-10-10 regel[4] zijn enkele maatregelen uit de nieuwe woningwet. Aanvullende wetgeving, zoals de huursombenadering, is op komst ten behoeve van de doorstroming van de woningmarkt.	• Passend toewijzen en de 80-10-10 regel (in combinatie met de huursombenadering) verbeteren de doorstroming op de woningmarkt. • Woningcorporaties stoten mogelijk delen van hun (niet-DAEB) bezit af aan particulieren of (particuliere of institutionele) beleggers.	Hierop kunt u geen invloed uitoefenen.
Verhuurdersheffing	Verhuurders van sociale huurwoningen moeten verhuurdersheffing afdragen aan het Rijk als zij meer dan 10 woningen verhuren. De verhuurdersheffing bedraagt 0,491% (prijspeil 2016) van de huurinkomsten uit sociale huurwoningen.	• Corporaties hebben minder bestedingskracht en kunnen minder betalen voor grond. • Beleggers zijn terughoudend met investeringen in het sociale huursegment of net daarboven.	• Houd rekening met de verhuurdersheffing in uw grondprijsbeleid zodat u aanbouw van sociale huurwoningen niet belemmert.

[2] Diensten van Algemeen Economisch Belang (DAEB): huurwoningen met een maandhuur tot de liberalisatiegrens (€ 710,68, prijspeil 2016).

[3] Woningcorporaties moeten aan 95% van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens een woning tot en met de aftoppingsgrens kunnen toewijzen. De resterende 5% biedt beperkt marge voor uitzonderingsgevallen.

[4] Tenminste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen moet worden toegewezen aan de sociale doelgroep (verzamelinkomen tot € 35.739, prijspeil 2016). Maximaal 10% mag worden toegewezen aan huishoudens met een verzamelinkomen tussen € 35.739 en € 39.874 (de lagere inkomens, prijspeil 2016). De overige 10% is vrij toewijsbaar aan hogere inkomens, maar met voorrang voor urgenten.

Ladder voor duurzame verstedelijking	De Ladder voor duurzame verstedelijking heeft als doel zorgvuldige ruimtelijke ordening, regionale afstemming en (de-) programmering. Volgens de Ladder moet een nieuwe stedelijke ontwikkelingen voorzien in een actuele regionale behoefte. Mits deze aanwezig is, dient deze - indien mogelijk - opgevangen te worden binnen bestaand stedelijk gebied. Daarnaast dient de locatie passend ontsloten te zijn of te worden.	• Nieuwe woningbouwplannen vinden alleen doorgang als een actuele regionale behoefte aantoonbaar is: harde plancapaciteit in de regio mag de behoefte niet overschrijden. • Een goede regionale afstemming zorgt voor een soepele en kwalitatieve woningbouwplanning. • Door ruimte te houden in uw plancapaciteit, behoudt u flexibiliteit en kunt u ingaan op goede initatieven uit de markt.	• Gebruik de Ladder in uw voordeel als toetsingskader voor nieuwe woningbouw-planning.

Specifieke doelgroepen	Toelichting	Effect woningmarkt Heiloo	Beïnvloedbaar?
Extramuralisering en langer thuiswonen	Het kabinet stimuleert het langer zelfstandig blijven wonen van ouderen en zorgbehoevenden. De lichtere zorgzwaartepakketen (ZZP's) komen te vervallen, waardoor mensen minder makkelijk intramurale zorg (in een instelling) kunnen verkrijgen.	• De vraag naar extramurale zorg (met name lichtere zorg) neemt toe. • Beleggers en corporaties zullen meer levensloopbestendige woningen of wonen in combinatie met zorg gaan aanbieden. • Veel ouderen hebben na de verkoop van hun eigen woning bestedingsruimte voor luxe(re) woonzorgconcepten. • Wonen in combinatie met particuliere zorg zal in populariteit toenemen. • Leegstand van voormalige intramurale zorginstellingen.	• Ondersteun initiatieven voor wonen in combinatie met extramurale zorg, zowel in de sociale als vrijesectorhuur. • Overweeg transformatie of sloop van leegstaand zorgvastgoed.
Decentralisatie AWBZ	Veel zorg wordt niet meer vanuit het Rijk (AWBZ) gefinancieerd, maar door gemeenten (Wmo). Het budget van gemeenten is kleiner, waardoor zij alleen nog zorgkosten vergoeden en niet de woonlasten.		
Vergunninghouders	Oorlog in het Midden-Oosten zorgt voor een vluchtelingen-stroom richting Nederland. Dit zorgt voor huishoudensgroei.	• Vergunninghouders zorgen voor huishoudensgroei en extra woningbehoefte. • De druk op de betaalbare voorraad neemt toe.	• Zorg voor geschikte huisvesting voor vergunninghouders. • Overweeg tijdelijke huisvesting in leegstaande gebouwen.

Economische ontwikkeling	Toelichting	Effect woningmarkt Heiloo	Beïnvloedbaar?
Betaalbaarheid en beschikbaarheid	De financiële crisis heeft de inkomens onder druk gezet en daarmee de betaalbaarheid van (sociale huur-)woningen.	• De actieve woningcorporaties (Kennemer Wonen, en Woonzorg Nederland en Mooiland zetten zich in voor een betaalbare voorraad).	• Geef de corporaties de ruimte om hun betaalbare voorraad op peil te houden. • Zet u in voor een goede doorstroming op de woningmarkt, waardoor de betaalbare voorraad beschikbaar blijft. • Overweeg het aanbieden van een starterslening indien de betaalbaarheid in het gedrang komt.
Economisch herstel	Na de financiële en economische crisis klimt de economie uit het dal. De woningmarkt trekt daarmee ook aan.	• De druk op de sociale voorraad neemt op termijn mogelijk af. • Verkrappende markt voor koop- en vrijesectorhuur-woningen.	• Zorg voor voldoende aanbod van duurdere huur- en koopwoningen. Zo behoudt u bestedingskracht voor de gemeente.

Bron: Stec Groep (2016).