

BESPREEKNOTITIE VOOR DE GEMEENTERAAD

aan de gemeenteraad
van Rob Opdam, namens het college

bespreken in Commissie Openbare Ruimte, 19 april 2017

onderwerp **Woningmarktonderzoek Heiloo 2017**
datum 20 maart 2017
bijlagen 03

1 INLEIDING

Deze bespreeknotitie geeft beknopt de belangrijkste conclusies uit het Woningmarktonderzoek Heiloo 2017 weer. De conclusies worden mede onderbouwd aan de hand van gegevens uit de Prestatieafspraken met Kennemer Wonen. Vervolgens wordt kort ingegaan op de insteek voor een nieuwe beknopte woonvisie en hoe we de uitkomsten van het onderzoek moeten interpreteren voor de locatie Zandzoom.

2 DOEL BESPREKING

De gemeenteraad van Heiloo heeft aangegeven een goede onderbouwing te willen hebben voor het nieuw op te stellen woonbeleid. Daarom is Stec Groep gevraagd om een woningmarkt-onderzoek te houden. Hoe ontwikkelt de woningbehoefte zich de komende jaren? Wat zijn de trends? Waar doen zich mogelijk fricties voor en voor wie?

Voor het opstellen van een nieuwe woonvisie en het ontwerpbestemmingsplan en ontwerp-exploitatieplan Zandzoom is het van belang te weten of de raad de conclusies en uitgangspunten onderschrijft.

3 INFORMATIE

3.1 Opzet onderzoek

Het Woningmarktonderzoek Heiloo 2017 is grofweg te verdelen in twee onderdelen:

1. De lange termijn confrontatie van de vraag en de woningvoorraad (gebaseerd op het landelijk woononderzoek WoOn2015) gecombineerd met de huishoudensontwikkeling in Heiloo en de huidige woningvoorraad.
2. De woningbehoefte op de korte termijn zoals blijkt uit de enquête die in Heiloo is gehouden. Voor deze enquête zijn in totaal 4.000 personen uit de gemeente 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. De response is voldoende om betrouwbare uitspraken te doen.

3.2 Huishoudensprognose

Op basis van de meest actuele huishoudensprognose, de Primos 2016, wordt verwacht dat in Heiloo voor de periode 2017-2030 een behoefte is aan circa 1.000 nieuwe woningen. Van belang

is om de huishoudensprognoses te blijven monitoren en de benodigde bouwopgave bij te stellen aan de hand van de meest actuele prognoses.

3.3 Belangrijkste conclusies Woningmarktonderzoek Heiloo 2017

- Binnen de sociale huurwoningvoorraad is evenwicht wanneer we kijken naar de omvang van de huishoudens die hiervoor in aanmerking komt: de primaire doelgroep. Wanneer ook rekening gehouden wordt met de secundaire doelgroep (de huishoudens die op basis van hun inkomen teveel verdienen voor een huurwoning, maar moeilijk een koopwoning kunnen krijgen) dan is er sprake van een tekort. Ook de mate waarin sociale huurwoningen beschikbaar komen voor de primaire doelgroep is van belang. Een deel van de sociale huurwoningvoorraad wordt immers bewoond door huishoudens met een te hoog inkomen. Om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen te garanderen zal er op de korte termijn nog ingezet moeten worden op nieuwbouw van sociale huurwoningen. Op de langere termijn hoeft er minder sociale woningbouw te worden gerealiseerd om overaanbod te voorkomen.
- Binnen de voorraad sociale huurwoningen is sprake van een kwalitatieve mismatch. De vraag ligt steeds meer bij een- en tweepersoonshuishoudens, terwijl de voorraad voor een groot deel bestaat uit eengezinswoningen.
- De behoefte op de korte termijn is anders dan de behoefte op lange termijn. Op korte termijn richt de behoefte zich meer op grondgebonden woningen. Op de lange termijn meer op appartementen. Gezien de vergrijzing van de bevolking en het kleiner worden van de huishoudens is dit logisch. (Hierbij is wel een kanttekening te plaatsen: de trend is ook dat veel ouderen in hun woning blijven wonen en niet naar een appartement verhuizen).
- Door de crisis op de woningmarkt is er de afgelopen jaren weinig verloop geweest. Nu de woningmarkt zich herstelt neemt het aantal verhuisbewegingen weer toe. De doorstroming in de woningvoorraad wordt de komende jaren belemmerd doordat de gewenste woningen niet beschikbaar komen. Deze woningen zitten voor een groot deel in de bestaande voorraad, maar omdat maar zeer beperkte doorstroombmogelijkheden zijn naar duurdere woningen (worden te weinig gebouwd) kunnen deze huishoudens geen wooncarrière maken. Om de doorstroming te bevorderen zullen er koopwoningen en vrije sector huurwoningen moeten worden toegevoegd.

3.3.1 Korte termijn behoefte

De onderstaande tabel geeft in één oogopslag weer wat de inwoners van Heiloo wensen. Er is onderscheid gemaakt tussen alle respondenten en de direct verhuisgeneigden. Logischerwijs geeft dit iets andere uitkomsten. Onder huishoudens die per direct een woning zoeken zitten verhoudingsgewijs meer "spoedzoekers". Dit is duidelijk te zien: in de huur €410 - €587 is meer vraag.

Voor nieuwbouwprogrammering en nieuw beleid moet vooral gekeken worden naar de voorkeur van alle respondenten. Hier is lastig een "woningbouwprogramma" op los te laten. De 40/30/30 verdeling doet geen recht aan de variatie aan voorkeuren voor prijsklassen (huur en koop).

Twee derde van de inwoners wenst een koopwoning en een derde een huurwoning.

Er is een behoorlijke spreiding in koopprijs. Wel is er veel voorkeur voor de prijsklassen €250.000,- tot en met €550.000,-.

Circa 10% van de inwoners wenst een huurwoning in de vrije sector. In de sociale huur valt op dat met name de huurprijsklasse €410 - €587 gewenst is. De stempel 'sociale huur' is dus ook te grof. Er is een duidelijk verschil in vraag in de prijsklassen in het sociale huursegment.

Voorkeur naar eigendomsvorm en prijsklasse

Voorkeur koopprijs	aandeel		Voorkeur huurprijs	aandeel	
	Alle resp.	Direct verh.geneigde		Alle resp.	Direct verh.geneigde
Minder dan € 175.000	5%	6%	Minder dan € 410	1%	0%
€ 175.000 - < € 210.000	4%	3%	€ 410 - € 587	14%	23%
€ 210.000 - < € 250.000	7%	3%	€ 587 - € 629	6%	7%
€ 250.000 - < € 300.000	12%	11%	€ 629 - € 711	3%	3%
€ 300.000 - < € 425.000	21%	24%	€ 711 - € 850	4%	3%
€ 425.000 - < € 550.000	9%	8%	€ 850 - 950	3%	3%
€ 550.000 - € 675.000	4%	2%	€ 950 of meer	3%	1%
€ 675.000 - € 800.000	3%	3%	Totaal huur	33%	40%
Meer dan € 800.000	2%	0%			
Totaal koop	66%	60%			
Totaal					100%

Bron: Woningmarktonderzoek Heiloo 2017, p. 19

Bij de aangegeven wens voor een sociale huurwoning is wel een kanttekening te plaatsen. Een deel van de huishoudens die een voorkeur heeft voor een sociale huurwoning heeft door het huidige rijksbeleid (passendheid) geen toegang tot de sociale huursector. Op basis van hun inkomen komen zij niet in aanmerking voor een sociale huurwoning. Deze huishoudens zijn dus aangewezen op de vrije huursector of de koopsector en kunnen geen sociale huurwoning toegewezen krijgen.

3.3.2 Lange termijn behoefte

De onderstaande tabel geeft de verwachte behoefte op lange termijn, de korte termijn en een advies over het indicatief nieuwbouwprogramma.

De lange termijn verwachting geeft aan of er in 2030 meer of minder behoefte is aan een type woning in een betreffende prijsklasse ten opzichte van de huidige voorraad. Op de lange termijn is er meer vraag naar appartementen en woningen in de vrije sector. Ook zijn er in 2030 meer sociale huurwoningen nodig dan er op dit moment zijn. Maar deze extra vraag speelt vooral de komende jaren, daarna neemt de vraag af.

De korte termijn behoefte is gebaseerd op de enquête die is gehouden onder de inwoners van Heiloo. De conclusies zijn in de vorige paragraaf weergegeven.

Advies indicatief nieuwbouwprogramma naar segment

Item	Grondgebonden woningen					Appartementen					Sociale huur (tot € 710 pm)	
	Tot € 185.000	€ 185.000 - € 275.000	€ 275.000+	VSH (vanaf € 710 pm)	Totaal	Tot € 185.000	€ 185.000 - € 275.000	€ 275.000+	VSH (vanaf € 710 pm)	Totaal		
Woningvoorraad 2014*	220	2.530	3.680	350	6.780	0 - 50**	830	0 - 50**	190	1.020	2.400	10.210
Lange termijn: Verwachte behoefte 2017-2030 (groter of kleiner dan voorraad)	0/-	--	--	+	-	+	0/-	+	++	++	++	+
Korte termijn: Behoeft volgens enquête Heiloo	2 - 3%	6 - 8%	33 - 35%	2 - 3%	45 - 47%	4 - 5%	4 - 7%	9 - 12%	6 - 7%	23 - 29%	24 - 32%	100%
Advies indicatief nieuwbouw- programma	0 - 5%	0 - 10%	10 - 15%	5 - 10%	15 - 40%	10 - 20%	5 - 15%	15 - 20%	Circa 15%	45 - 70%	10 - 15%	100%

*afgerond op 10-tallen ** exacte aantallen voor deze categorie woningen zijn niet bekend in het gebruikte databestand (syswov 2015)

Bron: Woningmarktonderzoek Heiloo 2017, p. 4

In de onderste rij wordt advies gegeven over het indicatief nieuwbouwprogramma. Dit programma houdt rekening met de woonwensen, bevolkingsontwikkeling en de huidige voorraad. Ter illustratie: er kan veel vraag zijn naar een bepaald type woning en prijsklasse, maar als deze woningen al voldoende aanwezig zijn in de bestaande voorraad hoeven deze minder te worden bijgebouwd.

4 WELKE GEVOLGEN HEEFT DIT VOOR HET NIEUWBOUWPROGRAMMA?

Voor het nieuwbouwprogramma is het van belang om onderscheid te maken tussen korte termijn (de huidige in uitvoering zijnde plannen of nieuwe plannen die snel op de markt gezet gaan worden) en de langere termijn (bijvoorbeeld Zandzoom). Ook is het van belang om onderscheid te maken tussen inbreilocaties en uitbreidingslocaties (Zandzoom).

Korte en lange termijn:

- Op de langere termijn verschuift de vraag van grondgebonden woningen naar appartementen (of levensloopbestendige woningen);
- Op de korte termijn is er nog behoefte aan sociale huurwoningen. Op de langere termijn neemt deze vraag af. Bestaande woningbouwlocaties voldoen al voor een fors deel aan de vraag naar sociale huurwoningen.

Inbreilocaties en uitbreidingslocaties

- Voor inbreilocaties adviseren we om in te zetten op appartementen of levensloopbestendige grondgebonden woningen (b.v. patiowoningen). Bij inbreilocaties adviseren we ook aandacht te hebben voor sociale woningbouw: deze locaties liggen immers dicht bij voorzieningen. Appartementen, sociale woningen en woningen voor ouderen kunnen

immers beter in de nabijheid van maatschappelijke voorzieningen, winkels en openbaar vervoer worden gerealiseerd.

Gezien de discrepantie tussen de korte en lange termijn en inbreidings- en uitbreidingslocatie is het lastig om een “stempel” of blauwdruk op de woningprogrammering te leggen. Maatwerk is nodig: Waar leent de locatie zich voor? Hoe ziet de directe omgeving er uit (huishouden-samenstelling, woningtypen, voorzieningen)? Wat is de actuele vraag?

4.1 Sociale woningbouw

De resultaten van het Woningmarktonderzoek Heiloo 2017 komen overeen met de conclusie van het onderzoek van Kennemer Wonen die ten grondslag ligt aan de Prestatieafspraken. Op de korte termijn is een inhaalslag nodig. Op de langere termijn neemt de vraag naar sociale huurwoningen af. Dit komt doordat de doelgroep in de toekomst kleiner wordt en door doorstroming het aanbod aan sociale huurwoningen groter wordt.

Prestatieafspraken

Kennemer Wonen heeft (ruim) voldoende woningen beschikbaar voor de primaire doelgroep (huurtoeslagontvangers) en voldoende voor de secundaire doelgroep (niethuurtoeslagontvangers). De huidige sociale huurwoningvoorraad volstaat in aantal niet om 10% middeninkomens te huisvesten. Ook is de huisvesting van vergunninghouders binnen de huidige voorraad lastig in te passen (inmiddels is het aantal vergunninghouders fors afgenomen). Daarom is op de kortere termijn nog een uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen gewenst.

- Insteek Prestatieafspraken met Kennemer Wonen: toevoegen van 98 woningen tot en met 2020. Op dit moment zijn er 102 sociale nieuwbouwhuurwoningen gepland t/m 2020. Verwacht wordt dat er circa 4 woningen worden verkocht.
- Daarnaast is de insteek om op korte termijn nog extra sociale huurwoningen te realiseren (bijvoorbeeld locatie Noordergeestkerk).

De gewenste voorraad sociale huurwoningen eind 2020 is 1768 woningen (in 2016 1688 woningen). Het is de verwachting dat daarna de behoefte aan sociale huurwoningen langzaam afneemt tot circa 1.720 in 2030. Hierbij wordt uitgegaan van een woningvoorraad bestemd voor de sociale doelgroep (een fors deel van de doelgroep woont in een koopwoning of particuliere huurwoning) en 10% middeninkomens. Het is dus niet verstandig om vast te houden aan een verdere substantiële verhoging van de voorraad sociale huurwoningen.

Woningmarktonderzoek Heiloo 2017

Uit de tabellen 8 en 9 (op pagina 12 van het Woningmarktonderzoek Heiloo 2017) blijkt dat als alle corporatiewoningen in Heiloo ingezet worden om de doelgroep die vanwege hun inkomen recht heeft op huurtoeslag te huisvesten, er geen tekort is. Als ook huishoudens met een lager inkomen worden meegenomen (zie tabel 11 op pagina 13), dan zien we een tekort van 100 tot 160 sociale huurwoningen. Een groot deel van de doelgroep woont overigens in een koop- of particuliere huurwoning.

Bij beide onderzoeken (Prestatieafspraken en het woningmarktonderzoek) is rekening gehouden met de extra opgave voor vergunninghouders.

4.2 Op naar een nieuwe beknopte woonvisie

Voor nieuwbouwprogrammering en nieuw beleid moet vooral gekeken worden naar de voorkeur van alle respondenten uit de woonwensenenquête en het indicatieve nieuwbouwprogramma (waarbij rekening wordt gehouden met de bestaande voorraad en huishoudensontwikkeling). Ook dit is een momentopname en kan er over enkele jaren anders uit zien. Maar de door de inwoners aangegeven woonwensen laten wel duidelijk zien dat er lastig een globaal “woningbouwprogramma in percentages” op los gelaten kan worden. De 40/30/30 verdeling doet geen recht aan de variatie aan voorkeuren voor prijsklassen (huur en koop).

Tot nu toe is het gebruikelijk om percentages te hanteren als het gaat om aan te geven wat de verdeling is tussen sociaal, middelduur en duur. Percentages zijn een hele grove verdeling, zeggen niets over werkelijke aantallen, houden geen rekening met locatie gebonden eigenschappen en leggen de programmering voor vele jaren vast. Dit maakt maatwerk en reageren op actuele vraag naar woningen vrijwel onmogelijk. De vraag is hoe we hier in de toekomst mee om moeten gaan. Duidelijk is wel dat we in deze tijd dicht op de markt moeten gaan zitten en die woningen moeten gaan toevoegen waar nu en in de toekomst vraag naar is. Door marktconform te bouwen komt er ook meer doorstroming op de woningmarkt op gang.

De huidige 40% sociale woningbouw omvat ook koopwoningen in categorie 1 en 2. Ook wordt er geen onderscheid gemaakt in sociale huurprijsklassen. In de praktijk blijkt dat voor de 30% middelduur marktpartijen meestal de bovenkant van de prijsklasse opzoeken, waardoor bij oplevering deze woningen eigenlijk al meer waard zijn. Door geen categorieën met bijbehorende prijsklassen te hanteren wordt de prijskwaliteitverhouding beter, kan er gericht voor de actuele vraag worden gebouwd en zal er meer variatie in woningtypen en prijsklassen ontstaan. De inwoners zijn hierbij gebaat.

Het is de plicht van de overheid om te zorgen voor de kwetsbare groepen in de samenleving. Daarom stellen we voor om ons te focussen op hoeveel sociale huurwoningen er werkelijk nodig zijn en ook te kijken naar waar de behoefte ligt binnen de groep sociale huurwoningen. Volgens het woningmarktonderzoek en de berekeningen van Kennemer Wonen zijn er de komende 10 jaar nog circa 100 tot 160 extra sociale huurwoningen nodig. Aangezien het wenselijk is dat in de nieuwbouwwijk Zandzoom ook sociale huurwoningen worden gerealiseerd rekken we deze bandbreedte op tot 150 tot 200 woningen. Met de realisatie van 200 sociale huurwoningen in 10 jaar neemt de voorraad sociale huurwoningen met 12% toe. Dit biedt mogelijkheden om op termijn maatregelen te nemen om de sociale huurwoningvoorraad kwalitatief beter aan te laten sluiten op de vraag (b.v. door herstructurering).

Het is niet zinvol om veel meer woningen in de programmering op te nemen. Als in de toekomst blijkt dat de behoefte aan sociale huurwoningen toeneemt maken we hierover met Kennemer Wonen afspraken om in deze behoefte te voorzien.

Voor de komende vier jaar staan er al 102 sociale huurwoningen in de planning. Dit betekent dat er daarna nog maximaal circa 100 sociale huurwoningen moeten worden gerealiseerd.

De locatie Noordergeestkerk is nadrukkelijk in beeld voor sociale huurwoningen. De overige behoefte moet worden ingevuld in Zuiderloo, Zandzoom en / of nieuwe inbreidingslocaties.

Heiloo heeft op dit moment meer nieuwe woningen in de programmering staan dan dat er volgens de huishoudensprognose nodig zijn. Daarom moet de gemeente Heiloo de komende jaren zeer terughoudend zijn met het mogelijk maken van nieuwe woningbouwlocaties. Nieuwe locaties kunnen dus niet zomaar worden toegevoegd. In vrijwel alle gevallen zal de gemeente een bestemmingswijziging moeten faciliteren. Hierdoor heeft de gemeente invloed op het programma en daardoor de mogelijkheid om ook op benodigde aantallen sociale huurwoningen te sturen.

Belangrijk om te realiseren is dat de komende jaren naast sociale huurwoningen ook nog koopwoningen in het sociale segment worden gerealiseerd. Hierdoor voldoet de gemeente ruimschoots in de regionale afspraak (Regionale Woonvisie) om minimaal 30% in categorie 1 en 2 te realiseren.

4.3 Programmering Zandzoom

Voor de Zandzoom is een fors aandeel sociaal niet nodig. Op de middellange / lange termijn neemt de behoefte aan sociale huurwoningen af (kleiner wordende doelgroep en minder scheefwoners). Sociale woningbouw is in beginsel voor eigen inwoners (en inwoners van de regio Alkmaar). Deze worden goed bediend met de huidige woningbouwlocaties. Zandzoom vervult deels met name een bovenregionale behoefte. De afslag A9 vergroot de aantrekkelijkheid om hier te wonen. Inwoners uit de MRA (Metropool Regio Amsterdam) die aangewezen zijn op een sociale huurwoning zullen niet snel naar Heiloo verhuizen. Bovendien komt deze groep moeilijk in aanmerking voor een huurwoning. Ingezetenen van de regio hebben over het algemeen een veel langere inschrijfduur, waardoor vestigers moeilijk aan bod komen. Het hanteren van een fors aandeel sociale woningbouw in de Zandzoom heeft volkshuisvestelijk dus weinig zin. Het is een ander type woningbouwproject met grotendeels een andere doelgroep.

Richtlijnen voor programmering Zandzoom:

- circa 90 sociale huurwoningen (ook hier geldt: behoefte blijven monitoren en bijstellen!);
- beperkt betaalbare koop tot € 200.000,-;
- aandacht voor vrije sector huur;
- richten op actuele vraag van de woonconsument en hier het programma steeds op aanpassen;
- topsegment 220 woningen;
- levensloopbestendig bouwen;
- programma jaarlijks monitoren en bijstellen.

5 BESPREEKPUNTEN

Kan de commissie zich vinden in:

- de conclusies van het Woningmarktonderzoek Heiloo 2017;
- het loslaten van de categorie-indeling;
- het loslaten van percentages voor sociale woningbouw en voortaan te sturen op concrete aantallen benodigde sociale huurwoningen (borgen in prestatieafspraken met Kennemer Wonen);
- het jaarlijks monitoren van de huishoudensprognoses, woningbehoefte en de vraag naar sociale huurwoningen voor een actueel vraaggericht woningbouwprogramma;
- de richtlijnen voor de woningprogrammering Zandzoom.

Bijlage 1	Woningmarktonderzoek Heiloo 2017
Bijlage 2	Bijlagen woningmarktonderzoek Heiloo 2017
Bijlage 3	presentatie raadsinformatieavond 28 februari