

Resultaten woonwensenonderzoek: op naar een nieuwe woonvisie



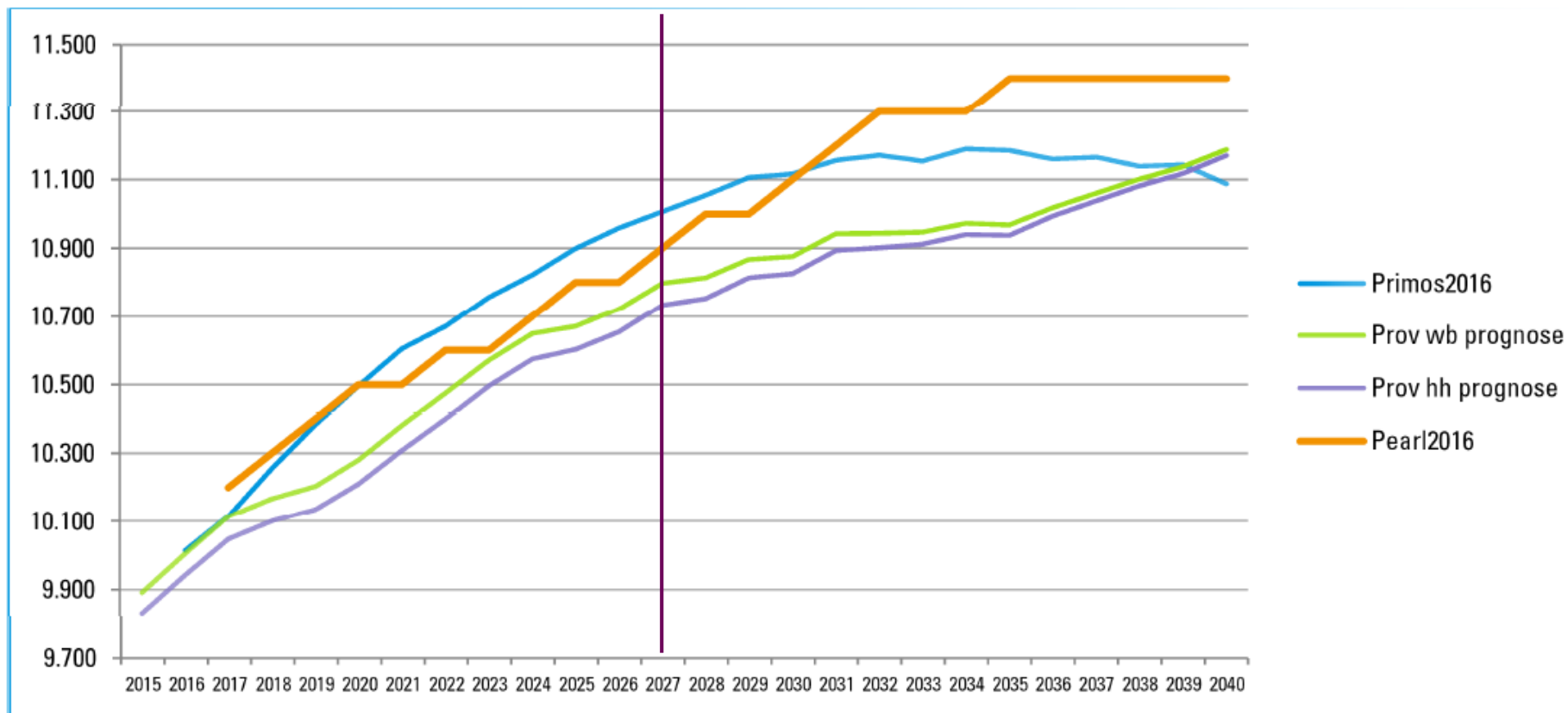
Agenda

- **Woonwensenonderzoek Heiloo**
 - Bestaande voorraad en behoefte op langere termijn
 - Passend toewijzen
 - Woonwensenonderzoek: behoefte op korte termijn
- **Prestatieafspraken (i.r.t. beschikbaarheid huurwoningen)**
 - Wat zijn prestatieafspraken?
 - Wat is er afgesproken?
- **Nieuwbouwprogrammering**
- **Conclusies**
- **Discussie / Vragen**

Woonwensenonderzoek Heiloo

Huishoudensprognose

Figuur 1: Verwachte ontwikkeling huishoudens en woningbehoefte in de gemeente Heiloo

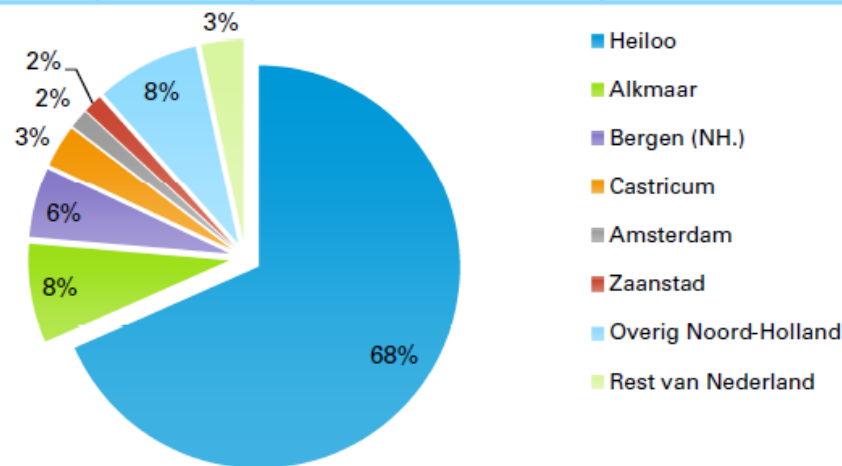


Bron: ABF Research (Primos2016), Provincie Noord-Holland en CBS/PBL (Pearl 2016), bewerking Stec Groep 2017

Woonwensenonderzoek Heiloo

Ontwikkeling doelgroepen lange termijn

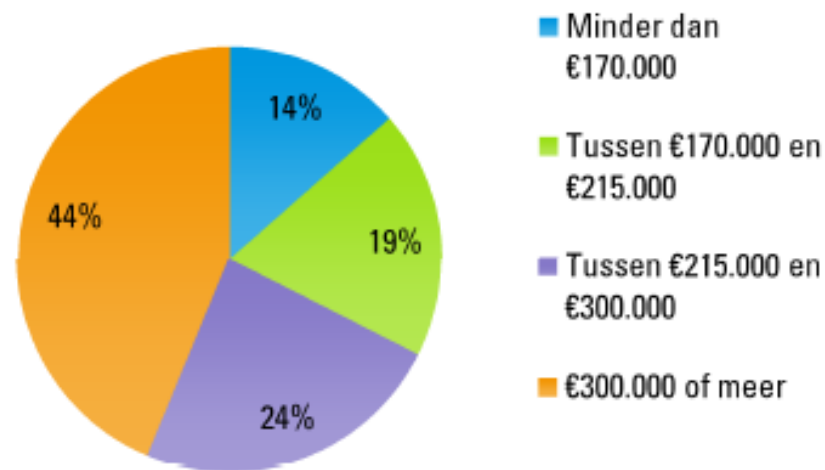
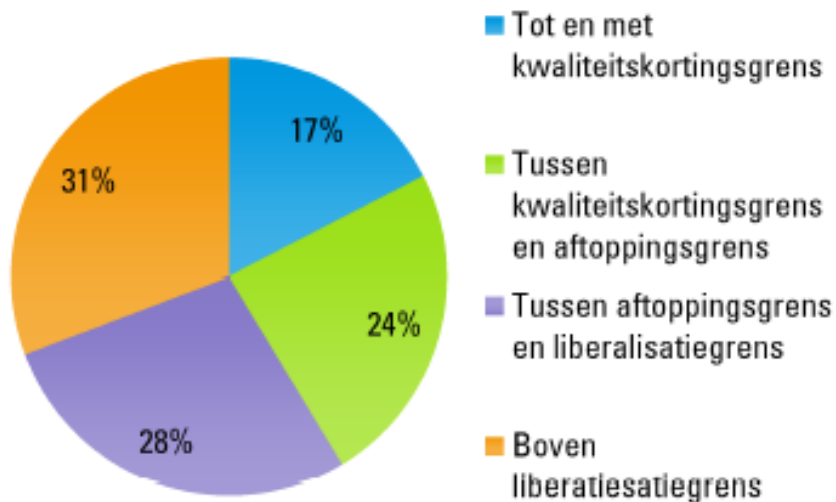
Provinciale prognose	2017	2027	2037	Ontwikkeling '17-'27	Ontwikkeling '17-'37
Alleenstaanden t/m 24 jaar	95	87	71	-8	-24
Alleenstaanden 25 t/m 34 jaar	238	203	191	-35	-47
Stellen t/m 34 jaar	209	165	144	-44	-65
(1-ouder)gezinnen	3.262	3.115	3.035	-147	-227
Alleenstaanden en stellen 35 t/m 54 jaar	1.139	1.027	1.001	-112	-138
Alleenstaanden en stellen 55 t/m 74 jaar	3.043	3.190	3.093	147	50
Alleenstaanden en stellen 75 jaar of ouder	2.038	2.927	3.484	889	1.446
Overige huishoudens	24	20	19	-4	-5
Totaal	10.048	10.734	11.038	686	990



Herkomst kopers van nieuwbouwwoningen in Heiloo in 2005 - 2014

Woonwensenonderzoek Heiloo

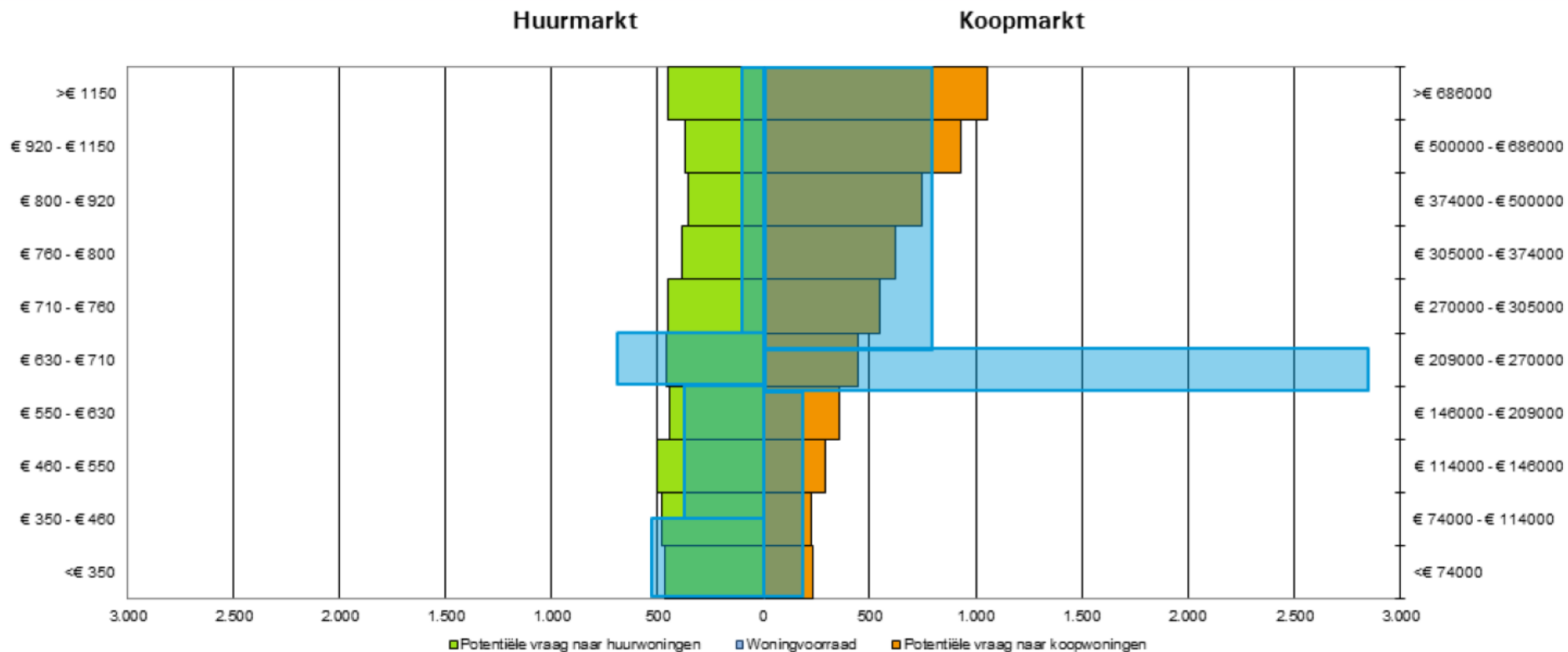
Huur, vrije sector en koopwoningen in 2014



	Voorraad koopsector	Voorraad sociale huursector	Voorraad particuliere huursector
Aantal	7.211	1.852	1.012
Aandeel	71,6%	18,4%	10%

Woonwensenonderzoek Heiloo

Huidige voorraad - de theoretisch gewenste voorraad



- Klein tekort sociale huur
- Tekorten in vrije sector huur, goedkope en dure koop
- Overaanbod in middeldure koopsegment

Passend toewijzen

Sinds 2016 gelden nieuwe regels voor de toewijzing van sociale huurwoningen. De corporaties moeten deze woningen namelijk 'passend toewijzen'.

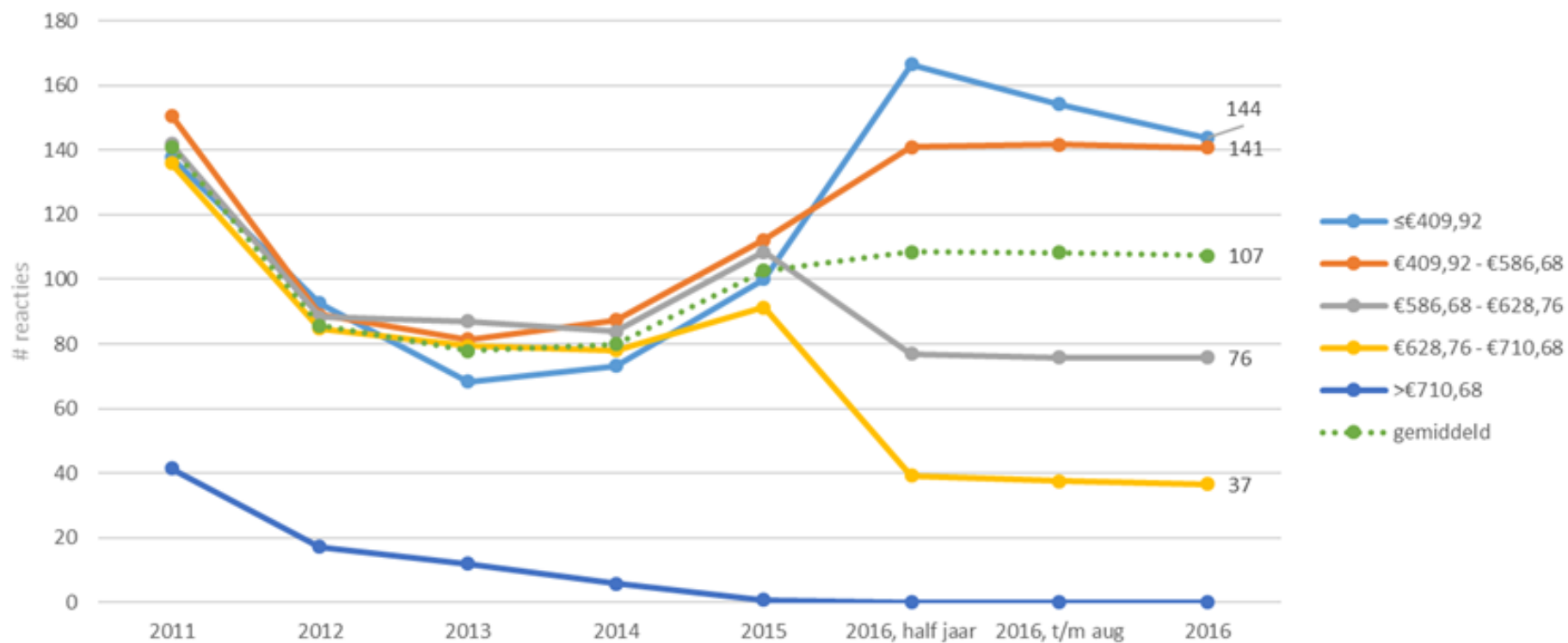
De hoogte van de huur moet passen bij de hoogte van het inkomen en huishoudgrootte. Woningzoekenden kunnen dus niet meer op alle woningen reageren.

Gevolgen:

- Doelgroep kan minder gemakkelijk gehuisvest worden
Corporaties moeten stringenter toewijzen, waardoor er minder mensen met een lager inkomen gehuisvest kunnen worden. De 'duurdere' sociale huurwoningen zijn voor hen niet meer toegankelijk.
- Doorstroming stagneert. Bijvoorbeeld senioren die vanuit een sociale huurwoning door willen stromen naar levensloopgeschikte appartementen, maar vanwege de 'passende inkomensgrens' niet in aanmerking komen voor de 'duurdere' sociale appartementen.

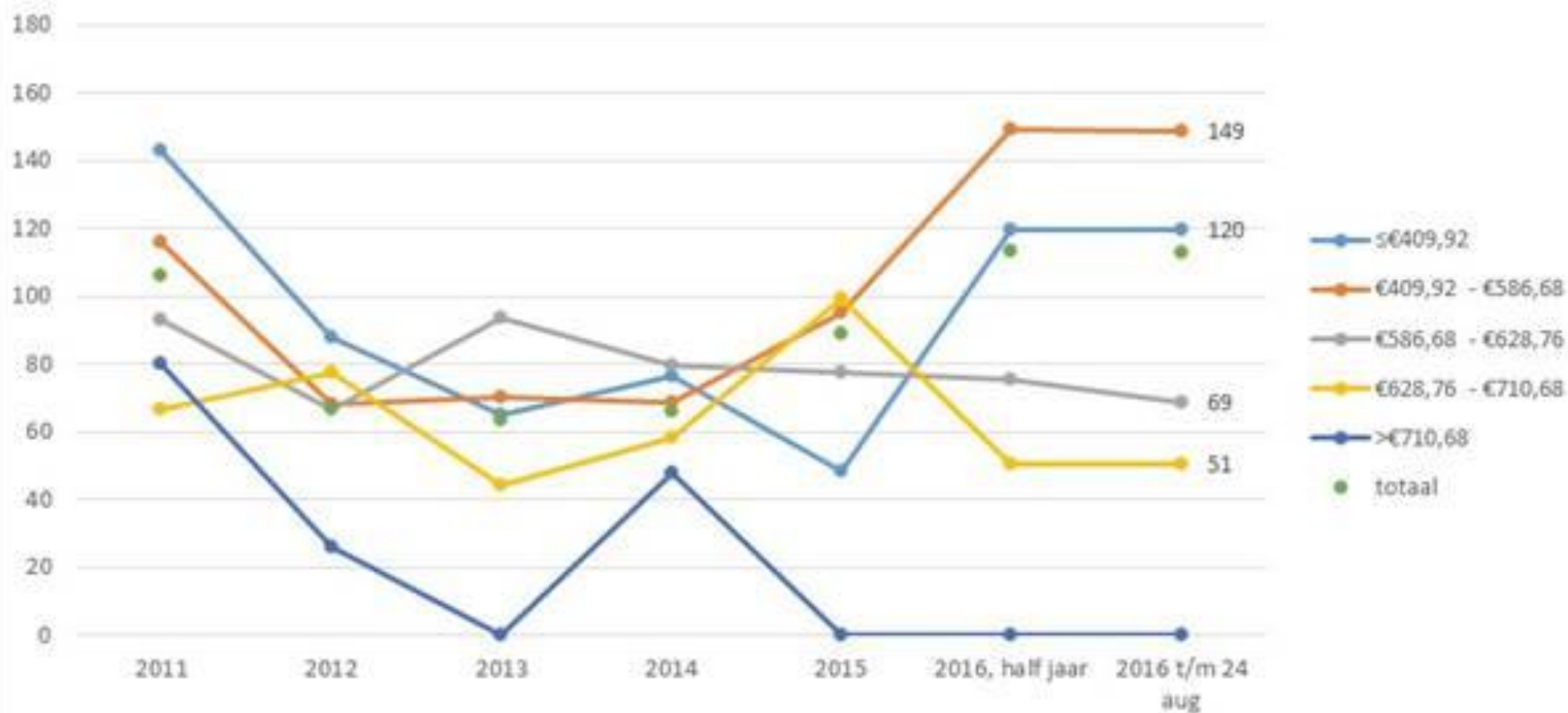
Passend toewijzen

Regio Alkmaar:
Ontwikkeling van gemiddeld # reacties per huurprijscategorie



Passend toewijzen

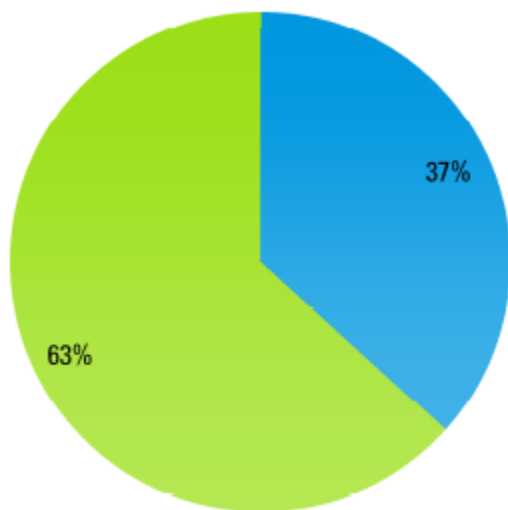
Heiloo:
Ontwikkeling van gemiddeld # reacties per huurprijscategorie



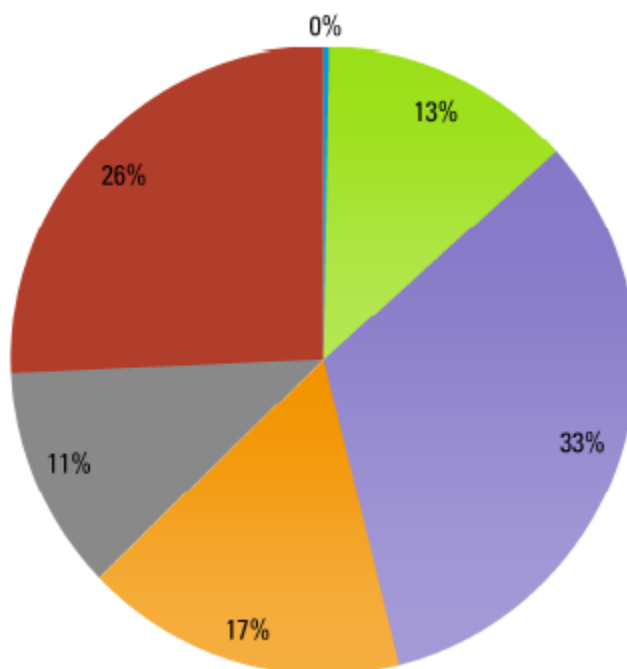
Woonwensenonderzoek Heiloo

Woningbehoefte korte termijn

verhuiscgeneigd



Voorkeur naar woningtype



- Onzelfstandig (bijvoorbeeld een kamer of gedeelde voorzieningen zoals toilet of keuken)
- Appartement zonder lift
- Appartement met lift
- Rijwoning (hoek- of tussenwoning)
- Twee-onder-een-kapwoning
- Vrijstaande woning

Woonwensenonderzoek Heiloo

Woningbehoefte korte termijn

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%			
€ 425.000 - < € 550.000	9%	8%	€ 711 - € 850	4%	3%
€ 550.000 - € 675.000	4%	2%			
€ 675.000 - € 800.000	3%	3%	€ 850 - 950	3%	3%
Meer dan € 800.000	2%	0%	€ 950 of meer	3%	1%
Totaal koop	66%	60%	Totaal huur	33%	40%
Totaal					100%

Woonwensenonderzoek Heiloo

Behoefte aan sociale huurwoningen

Scheefwonen	Aandeel
Goedkoop	13,4%
Duur	14,0%
Passend gehuisvest	72,6%

Omvang sociale huurwoningvoorraad en sociale doelgroep Heiloo 2014

	Omvang
Omvang doelgroep toewijzing sociale huurwoning (laag)	3.385
AF: Doelgroep in koopwoning die geen recht heeft op huurtoeslag	-1.365 -75* + 470 + 40*
Benodigde omvang	2.455
Voorraad corporatiewoningen	1.705 + 50*
Tekort	700
AF: Doelgroep sociale huurwoning laag die in particuliere huurwoning woont (tussen haakjes: inclusief de doelgroep hoog in een particuliere huurwoning)	-510 -30* (-55 -5*)
Theoretisch tekort (tussen haakjes: inclusief de doelgroep hoog in een particuliere huurwoning)	160 (tot 100)

Woonwensenonderzoek Heiloo

Advies indicatief nieuwbouwprogramma

Item	Grondgebonden woningen					Appartementen					Sociale huur (tot € 710 pm) Totaal	
	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: Behoefte 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%
	0-50	0-100	100- 150	50- 100	150- 400	100- 200	50- 150	150- 200	150	450- 700	100- 150	1000

Aantal woningen

Prestatieafspraken

Waarom prestatieafspraken?

De prestatieafspraken 2017-2020 omvatten de ambities en afspraken voor de volkshuisvesting op de langere termijn. Lokaal woonbeleid vormt hiervoor de basis.

De corporatie, huurdersorganisaties en gemeente stellen de afspraken op vanuit een gelijkwaardige positie.

In de prestatieafspraken worden ambities geformuleerd en afspraken gemaakt over:

- betaalbaarheid
- beschikbaarheid
- duurzaamheid
- wonen, welzijn en zorg
- leefbare buurten.

De afspraken hebben een looptijd van vier jaar en worden jaarlijks geëvalueerd.

Prestatieafspraken

Wat is er afgesproken?

- De komende vijf jaar uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen;
- Er is op korte termijn een flinke opgave, vooral in de kwalitatieve transformatie:
 - de woningvoorraad bevat (te) veel grote woningen;
 - de voorraad is nog onvoldoende geschikt voor de flinke groei van 1-persoons huishoudens;
- Door de instroom van vergunninghouders zijn er minder woningen beschikbaar voor reguliere woningzoekenden.

Voor Heiloo betekent dit:

- nieuwbouw van 102 woningen;
- herstructurering van 113 woningen (renovatie, sloop / nieuwbouw);
- verkoop van 4 woningen (vooral grotere en duurdere eengezinswoningen).

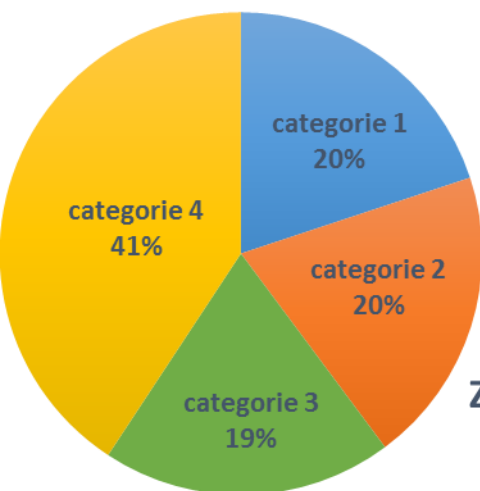
Dit is een toename van 6% van de voorraad sociale huurwoningen in vier jaar. Wanneer er in Heiloo nieuwe locaties zijn die beschikbaar komen gaan we in gesprek. Gewenste voorraad eind 2020 is 1786 woningen (nu 1688).

Huidige locaties

Projecten faseringskaart

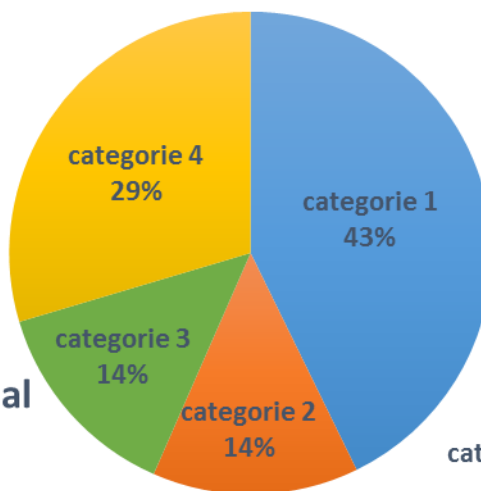
Varne Buiten

40%



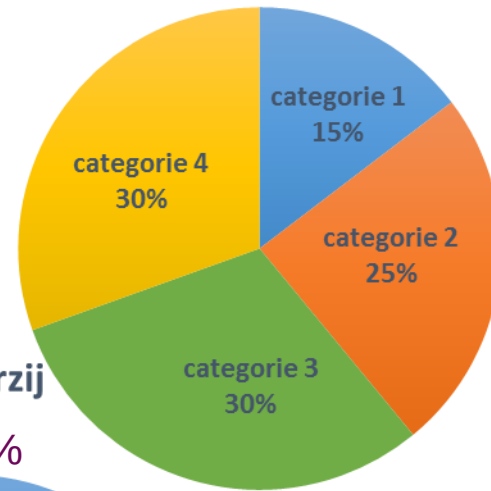
Maalwater

57%

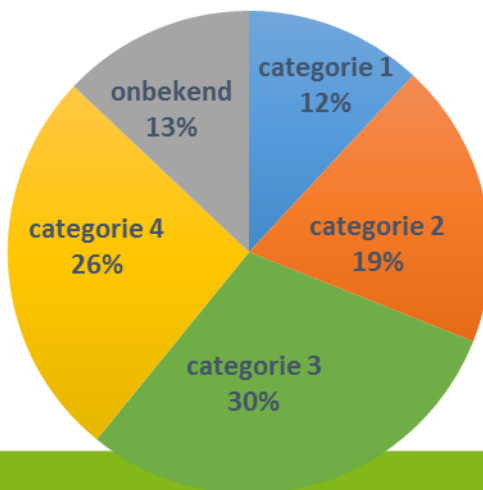


Melco

40%

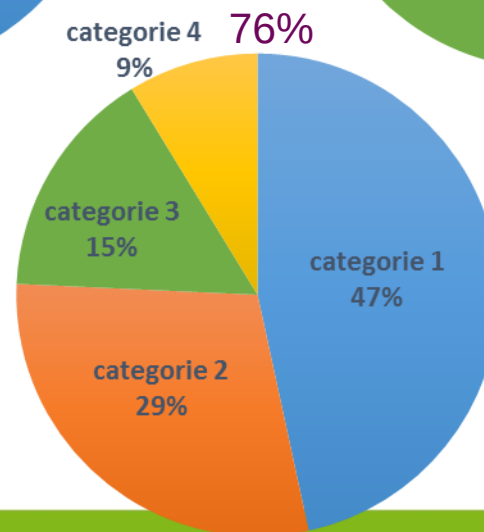


Zuiderloo totaal



Oosterzij

76%



Conclusies

- **Niet in % denken maar in aantallen;**
- **Er zijn voldoende sociale huurwoningen voor de sociale doelgroep. Maar:**
 - Een deel wordt bewoond door (goedkope) scheefwoners;
 - We willen ook middeninkomens huisvesten (max. 10%) voor bevordering doorstroming;
 - Huisvesting van vergunninghouders;
 - Er is sprake van een kwalitatieve mismatch. De vraag ligt steeds meer bij kleinere huishoudens, terwijl de voorraad voor een groot deel bestaat uit eengezinswoningen.

Dus: om de beschikbaarheid van voldoende sociale huurwoningen te garanderen zal op de korte termijn nog ingezet worden op nieuwbouw van sociale huurwoningen.

- **Dicht op de markt gaan zitten. Om de doorstroming te bevorderen:**
 - In spelen op de actuele vraag naar koopwoningen;
 - Stimuleren vrije sector huur.
- **Programmering jaarlijks monitoren en bijstellen.**

Dank voor uw aandacht