



# Woningmarktonderzoek

Kennemer Wonen en de  
gemeente Heiloo

30 augustus 2021



DATUM 30 augustus 2021

TITEL Woningmarktonderzoek

OPDRACHTGEVER Kennemer Wonen en de gemeente Heiloo

AUTEUR(S) Jeroen Lijzenga  
Laurens van Dongen  
Mick van der Vossen

PROJECTNUMMER 2361.102/G

STATUS

# Inhoud

|                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>Samenvattende conclusies</b>                                       | <b>4</b>  |
| <b>1 Inleiding</b>                                                    | <b>11</b> |
| <b>2 De bevolkingsontwikkeling in beeld</b>                           | <b>13</b> |
| 2.1 Bevolkingsontwikkeling afgelopen jaren                            | 13        |
| 2.2 Recente verhuisbewegingen                                         | 14        |
| <b>3 De bestaande woningvoorraad in beeld</b>                         | <b>18</b> |
| 3.1 Kenmerken woningvoorraad                                          | 18        |
| 3.2 Huidige bewoning woningvoorraad                                   | 22        |
| 3.3 Ontwikkeling koop- en huurmarkt                                   | 25        |
| <b>4 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte</b>                 | <b>29</b> |
| 4.1 Kwantitatieve woningbehoefte                                      | 29        |
| 4.2 Behoefte aan sociale huur                                         | 31        |
| 4.3 Kwalitatieve woningbehoefte naar type                             | 35        |
| 4.4 Confrontatie met planaanbod                                       | 39        |
| 4.5 Woningbehoefte in scenario's en toekomstverkenningen              | 41        |
| <b>5 Wonen met zorg</b>                                               | <b>47</b> |
| 5.1 Ouderen                                                           | 47        |
| 5.2 Doelgroepen Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugd     | 52        |
| 5.3 Vraag onder verstandelijk gehandicapten                           | 53        |
| 5.4 Vraag onder lichamelijk gehandicapten                             | 54        |
| <b>Bijlage 1: Uitleg zorgtredenmodel NZa</b>                          | <b>55</b> |
| <b>Bijlage 2: Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte in cijfers</b> | <b>56</b> |

# Samenvattende conclusies

## Leeswijzer

- Deze rapportage begint met deze uitgebreide samenvatting van de bevindingen, de conclusies en de beleidsaanbevelingen.
- Vervolgens worden in hoofdstuk 1, de inleiding, de achtergronden en het doel van het onderzoek beschreven en worden de gehanteerde onderzoeksmethoden uiteen gezet.
- Hoofdstuk 2 gaat over de inwoners van de gemeente. Er wordt teruggekeken naar ontwikkelingen in de afgelopen jaren en de verhuisbewegingen van, naar en binnen de gemeente worden in beeld gebracht. Welke huishoudens vestigen zich, welke huishoudens vertrekken en welke huishoudens vinden een andere woning binnen de gemeente?
- Hoofdstuk 3 gaat over de woningvoorraad. Hoe is de voorraad samengesteld en hoe wordt de voorraad bewoond? Tevens wordt in beeld gebracht hoe de druk op de huurmarkt en de koopmarkt zich ontwikkelt.
- Hoofdstuk 4 gaat over de ontwikkeling van de woningbehoefte, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. Speciale aandacht gaat uit naar de behoefte aan sociale huurwoningen. In dit hoofdstuk worden tevens enkele scenario- en toekomstverkenningen uitgewerkt.
- Hoofdstuk 5 ten slotte, gaat over de ontwikkeling van de vraag naar wonen met zorg, voor ouderen en voor specifieke kwetsbare groepen (de doelgroepen Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugd en mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking).

## Ontwikkeling van de bevolking

### Aantal inwoners afgelopen jaren gegroeid

Per 1 januari 2020 telde de gemeente Heiloo ruim 23.970 inwoners. Het inwonertal is sinds 2014 met ruim 6% gegroeid. Daarmee is de groei van Heiloo sterker gegroeid dan de groei van Nederland (3,4%) en ongeveer gelijk als de bevolking van de provincie Noord-Holland (+5,0%) in dezelfde periode. De groei wordt in belangrijke mate verklaard door de toename van de binnenlandse migratie. Per saldo vestigden zich steeds meer mensen vanuit andere gemeenten in Heiloo.

### Heiloo trekt relatief veel jonge huishoudens en gezinnen aan

De gemeente Heiloo heeft een grote aantrekkingskracht op jonge huishoudens en gezinnen. De grootste groep vestigers in de afgelopen periode zijn één- en tweepersoonshuishoudens in de leeftijd tot en met 35 jaar. Daarnaast trekt Heiloo relatief veel gezinnen en huishoudens in de leeftijd van 35 tot 55 jaar. Uit de analyse van de verhuisbewegingen blijkt ook dat de verhuisrelaties met andere gemeenten sterk regionaal georiënteerd zijn. Heiloo heeft de sterkste verhuisrelatie met Alkmaar, Amsterdam en Bergen.

## Samenstelling en ontwikkeling woningvoorraad

### Ongeveer 75% van de voorraad is een koopwoning

In de gemeente Heiloo staan circa 10.935 woningen. Van de woningvoorraad bestaat 74% uit koopwoningen, 18% uit corporatiewoningen en 8% uit particuliere huurwoningen. De totale woningvoorraad van Heiloo bestaat voor een groot deel uit rij-/hoekwoningen (34%) en circa 25% van de woningvoorraad is een appartement. Dit zijn voornamelijk huurappartementen.

De afgelopen jaren zijn de prijzen van koopwoningen sterk toegenomen waardoor het aanbod betaalbare koopwoningen aanzienlijk is afgenomen. Op dit moment heeft ruim 90% van de koopwoningen een waarde van meer dan € 250.000.

### **Woningprijzen zijn sterk toegenomen: gemiddelde transactieprijs is € 439.000**

Sinds 2017 is de koopmarkt in de gemeente Heiloo flink aangetrokken. Dit zien we terug in de sterke toename van het aantal transacties en de gemiddelde koopsom. De gemiddelde transactieprijs van een woning lag in 2020 op € 439.000. Ook het aantal transacties is sterk toegenomen ten opzichte van 2019. Het aantal transacties ligt sinds 2018 tussen de 210 en 340 woningen per jaar.

### **Druk op de sociale huurvoorraad is toegenomen**

Ook de druk op de sociale huurmarkt is in de afgelopen jaren toegenomen. Dit blijkt vooral uit de toename van zowel het aantal reacties als de gemiddelde zoektijd van woningzoekenden. In 2020 waren woningzoekenden in Heiloo gemiddeld 2,4 jaar actief op zoek naar een woning voordat zij een woning betrokken. Dit ligt iets boven het regionale gemiddelde van 2,3 jaar.

## **Toekomstige woningbehoefte**

### **Tot 2040 groei van bevolking en huishoudens**

Op basis van de meest recente prognose van de provincie Noord-Holland (2020) neemt het aantal inwoners in de periode 2021 tot 2030 met circa 1.760 personen toe. In dezelfde periode neemt het aantal huishoudens toe met 1.120. De huishoudenssamenstelling gaat in de komende jaren veranderen. Het aantal ouderen gaat toenemen (vergrijzing) en tegelijkertijd zal het aantal jonge huishoudens afnemen (ontgroening). Het aandeel gezinnen blijft ongeveer stabiel en het aandeel één- en tweepersoonshuishoudens tussen de 30-64 jaar neemt af van 26% naar 21%. De groep senioren (één- en tweepersoonshuishoudens 75+) neemt tussen 2021 en 2040 in aandeel toe van 21% naar 31%.

### ***Ambitie: bouwen voor de overloop uit de Metropoolregio Amsterdam***

De provinciale prognose gaat uit van de trendmatige ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens. De ambitie van Regio Alkmaar is om een deel van de woningbehoefte in de Metropoolregio Amsterdam op te vangen en jaarlijks veel extra woningen te bouwen voor deze 'overloop'. Inzetten op het bouwen voor de overloop vanuit de MRA vraagt een regionale afstemming van het toevoegen van de gevraagde woningen in woonmilieus die aanwezig zijn in de regiogemeenten of die juist complementair zijn aan de woonmilieus die aanwezig zijn in de gemeenten. In een aparte scenario-uitwerking is de woningbehoefte die samenhang met het opvangen van een deel van de behoefte in de MRA nader verkend.

### **Ontwikkeling van de woningbehoefte**

De uitwerking van woningbehoefte is gebaseerd op de woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Holland 2021 tot 2040. Daarnaast is ervan uitgegaan dat het huidige woningtekort in de komende jaren deels wordt ingelopen. Op basis hiervan ramen we de woningbehoefte in de periode 2021 tot 2030 als volgt:

- Extra woningbehoefte door toename aantal huishoudens: +900 woningen
- Inlopen woningtekort: +135 woningen
- Toename frictieleegstand: +15 woningen

De totale woningbehoefte komt voor de gemeente Heiloo daarmee uit op +1.050 woningen in de periode 2021 tot 2030.

### **Netto toevoeging van 255 tot 295 sociale huurwoningen gewenst**

In 2021 waren er 1.930 sociale huurwoningen. Rekening houdend met inloop van het tekort van 50 sociale huurwoningen en de veranderde oriëntatie op sociale huur per economisch scenario, ramen we de aanvullende behoefte aan sociale huurwoningen tot 2030 als volgt:

- Laag economisch scenario: 295 sociale huurwoningen in de periode tot 2030
- Midden economisch scenario: 255 sociale huurwoningen in de periode tot 2030

Het betreft hier een **netto uitbreiding** van de sociale huurvoorraad. Hierbij is **geen rekening gehouden met nieuwbouw als vervanging voor sloop en verkoop van sociale huurwoningen**. De woningbehoefte van vergunninghouders en de woningbehoefte die samenhangt met de extramuralisatie van kwetsbare groepen maakt onderdeel uit van de geraamde extra behoefte. Waarbij moet worden aangetekend dat deze raming betrekking heeft op een trendmatige ontwikkeling. Een sterke toename van bijvoorbeeld het aantal vergunninghouders zal leiden tot een grotere vraag naar corporatiewoningen dan hier wordt geraamd (zie ook de scenario-uitwerking verderop in deze rapportage).

#### **Vraag naar middenhuur**

Corporaties moeten 80% van hun vrijkomende woningen met een sociale huur toewijzen aan huishoudens die behoren tot de corporatiedoelgroep. Ze mogen nog eens 10% toewijzen aan huishoudens met een middeninkomen (tot € 44.655) en 10% mag vrij worden toegewezen. Huishoudens met een middeninkomen zijn dus in belangrijke mate aangewezen op de vrije huursector en op de koopsector. In de praktijk is de vraag naar een vrije sectorhuurwoning veelal een vraag naar een woning in het middenhuur-segment (€ 752 - € 1.000 per maand).

Ruim 35% van de huishoudens in Heiloo heeft een inkomen tussen de EU-grens en € 56.000. Dit is de groep die tot de middeninkomens gerekend kan worden. Er is een extra vraag naar huurwoningen met een middenhuur (zo'n 100 woningen in de periode tot 2030). De woningvraag van huishoudens met een middeninkomen bestaat echter voor een belangrijk deel uit goedkopere koopwoningen.

#### **Middeninkomens kunnen moeilijk kopen**

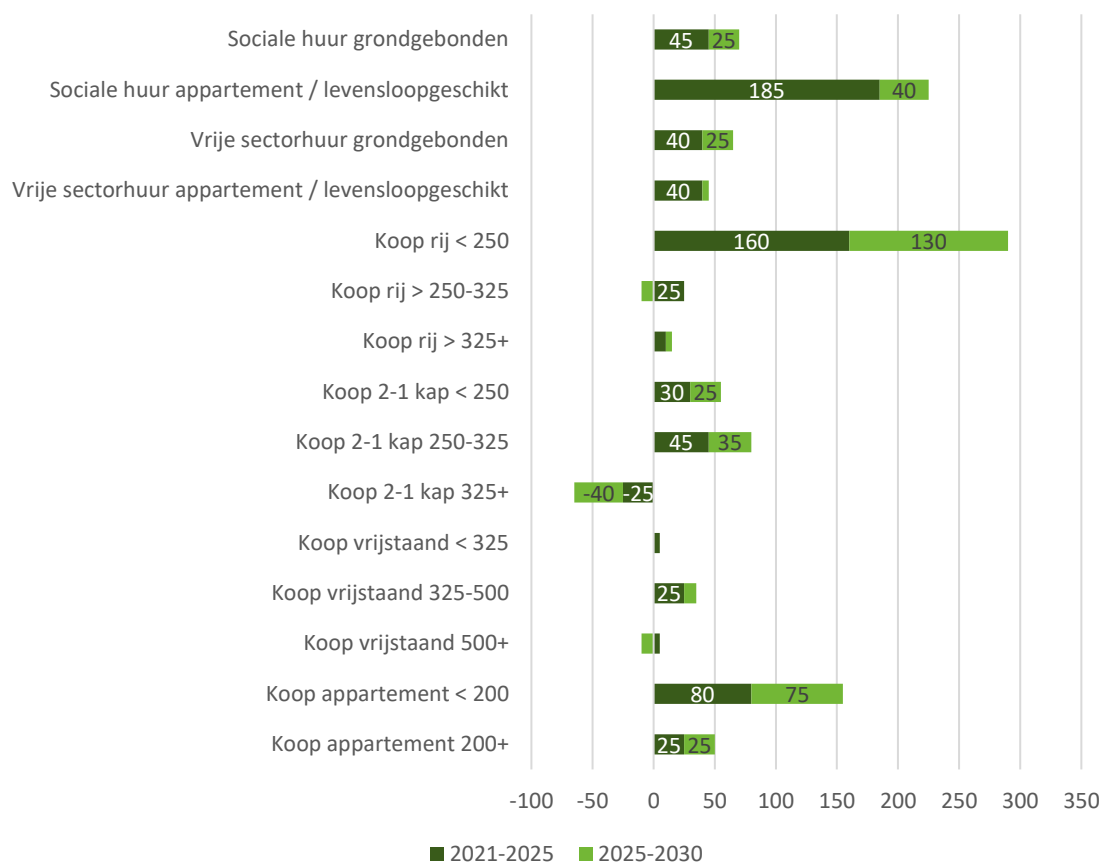
Het potentiële aanbod aan goedkope en betaalbare koopwoningen is ten opzichte van de omvang van de groep huishoudens met een middeninkomen klein. Dat komt ook tot uitdrukking in een flinke extra behoefte aan goedkope en betaalbare koopwoningen in de komende jaren. Met een bruto jaarinkomen van € 40.000 is een koopwoning in Heiloo nagenoeg onbereikbaar. Om een tussenwoning van € 347.000 te kunnen kopen (de gemiddelde prijs van een tussenwoning in Heiloo) is een bruto jaarinkomen van € 65.000 nodig. De groep huishoudens met een middeninkomen neemt de komende jaren in omvang toe. Door stijging van de woningprijzen zal het goedkope aanbod de komende tijd verder afnemen. De verwachting is dat de positie van middeninkomens op de woningmarkt hierdoor verder verslechtert.

#### **Kwalitatieve woningvraag**

Er is behoefte aan extra woningen in vrijwel alle onderscheiden segmenten. In de huursector is toevoeging gewenst van kleine (levensloopgeschikte) appartementen, gericht op de groeiende groep kleine huishoudens. Het gaat hierbij zowel om starters als om ouderen. De behoefte aan vrije sectorhuur neemt in de komende jaren toe.

In de koopsector ligt de opgave met name in het toevoegen van betaalbare grondgebonden woningen in de prijsklasse tot € 250.000. Daarnaast is er een toenemende vraag naar koopappartementen, voornamelijk in het goedkope segment.

Figuur 1: Gemeente Heiloo. Kwalitatieve woningbehoefte 2021 tot 2025 en 2025 tot 2030



Bron: Vraag- en aanbodmodel Companen 2020.

### Woningbehoefte: denken in scenario's

De ontwikkelingen op de woningmarkt en de daarmee samenhangende woningbehoefte zijn onzeker. Om gevoel te ontwikkelen bij de mogelijke veranderingen in de tijd is in regionaal verband de behoefte-ontwikkeling uitgewerkt in enkele scenario's.

#### *Hogere woningvraag van vergunninghouders, arbeidsmigranten en spoedzoekers*

Het eerste scenario dat nader is verkend, is een scenario dat uitgaat van een hogere instroom van vergunninghouders, arbeidsmigranten en het oplossen van de woningvraag van spoedzoekers. Voor de hoogte van de instroom van vergunninghouders is uitgegaan van het verschil tussen de instroom op basis van de huidige taakstelling en een instroom gebaseerd op de piek in de jaren 2015 en 2016. Voor de arbeidsmigranten is gerekend met een extra toestroom van 20% ten opzichte van de hoge variant van de prognose die bureau Decisio heeft opgesteld voor de regio. Voor de spoedzoekers is de aanname gedaan dat 5% van de actief woningzoekenden naar een corporatiewoning in de regio een spoedzoeker is. De extra woningvraag die voortkomt uit deze ontwikkelingen bedraagt voor de regio 1.380 woningen tot 2030, waarvan 910 in de periode tot 2025 en 470 in de periode 2025 tot 2030. Binnen deze extra woningvraag ligt een zwaar accent op de sociale huursector. Voor de gemeente Heiloo betekent dit een extra woningbehoefte in de periode tot 2030 van zo'n 125 extra woningen, waaronder 150 sociale huurwoningen en/of flexwoningen.



### *Verhoogde instroom vanuit de MRA*

Uitgaande van de ambities van het Woonakkoord worden tot 2030 minstens 2.000 woningen per jaar gerealiseerd in Regio Alkmaar, mede voor de 'overloop' uit de Metropoolregio Amsterdam. Dat komt neer op een plus in Alkmaar en de BUCH-gemeenten van 11.340 woningen, oftewel 1.260 woningen per jaar. Dat is een ambitieus uitgangspunt. Deze extra woningbehoefte voor instroom van buiten de regio is twee keer zo groot als de trendmatige woningbehoefte zoals die blijkt uit de provinciale prognose, inclusief de inloop van het huidige woningtekort en extra woningvraag in Bergen in het kader van de uitwerking van de Bergense behoefte<sup>1</sup>. Omdat de woningzoekenden voor een sociale huurwoningen maar beperkt tussen regio's verhuizen - zij staan immers veelal ingeschreven voor een sociale huurwoning in de regio waar zij al wonen en doorgaans niet in andere regio's - gaan we er in dit scenario van uit dat de vraag van woningzoekenden uit de MRA zich maar beperkt richt op de sociale huursector; 80% van de regionale vraag richt zich op een koopwoning en 20% op een huurwoning. De regionale vraag richt zich voor twee derde op grondgebonden woningen en voor een derde op appartementen.

Het scenario van de overloop uit de MRA betekent voor de gemeente Heiloo in de periode tot 2030 een extra woningbehoefte van zo'n 2.700 woningen.

### **Ruim voldoende plannen om in behoefte tot 2030 te voorzien**

Uit een confrontatie tussen het planaanbod en de behoefteontwikkeling blijkt ten opzicht van de woningbehoefte tot 2030 sprake van meer dan voldoende capaciteit. De planningslijst bevat de grote ontwikkellocatie Zandzoom, waar ruim 1.035 (middel)dure koopwoningen gepland staan. Deze locatie heeft een bovenregionale functie. Het aantal plannen voor appartementen en grondgebonden sociale huurwoningen ligt redelijke in lijn met de behoefteontwikkeling. Bij de andere segmenten is in zekere zin sprake van een kwalitatieve mismatch; er zijn vooral plannen om te voorzien in de behoefte aan (middel)dure koopwoningen, terwijl er juist een uitbreidingsbehoefte in het goedkope koopsegment ligt.

### **Vraag wonen met zorg**

#### **Toename zorgbehoefte door de vergrijzing**

Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen in de gemeente Heiloo in de komende jaren toe: van 6.450 65-plushuishoudens in 2021, naar 8.900 65-plushuishoudens in 2040. Binnen deze groep neemt vooral het aantal 75-plussers sterk toe. Bij deze groep is sprake van meer dan een verdubbeling. In de praktijk hebben lang niet alle ouderen een zorgvraag. Dat betekent dat zij ook lang niet allemaal behoefte hebben aan een specifieke woonvorm, maar voor een groeiende groep ouderen geldt dit wél.

De toename van 65-plushuishoudens zal voornamelijk leiden tot een toename van de vraag naar regulier wonen. Een groot deel van de ouderen wil langer thuis wonen en dat is terug te zien in de stijging van regulier wonen en geclusterd wonen zonder zorg. Ook is er een sterk stijgende behoefte aan geclusterd wonen met zorg nabij. Om het voor ouderen mogelijk te maken langer thuis te wonen ligt er een grote opgave voor het geschikt maken van woningen, het realiseren van nieuwe levensloopgeschikte woningen en nieuwe (geclusterde) woonvormen voor ouderen.

Door de vergrijzing zal de vraag naar geschikte woningen toenemen. De grootst groeiende groep ouderen is de groep ouderen die zelfstandig thuis woont. Met het programma Langer Thuis wordt het langer zelfstandig thuis wonen nagestreefd door ervoor te zorgen dat ouderen in hun eigen vertrouwde omgeving zelfstandig oud kunnen worden met een goede kwaliteit van leven. Om het zelfstandig wonen tot op latere leeftijd mogelijk te maken zullen er woningen moeten worden aangepast. Daarnaast zal er

---

<sup>1</sup> De gemeente Bergen heeft zichzelf het beleidsdoel gesteld om tot 2030 het vertrek van jongeren naar andere gemeenten ten minste te halveren.



voldoende aanbod aan geschikte woningen en nieuwe (geclusterde) woonzorgvormen voor ouderen moeten worden gerealiseerd. De opgave van het creëren van het geschikte woningaanbod zal gezien de vergrijzing en de wens langer zelfstandig thuis te wonen groot zijn.

#### **Jaarlijkse uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang: realisatie woningen op basis van Pact**

In het uitvoeringsplan 'Pact Woonzorg Regio Alkmaar' zijn op regionaal niveau afspraken gemaakt om de beschikbaarheid van betaalbare zelfstandige woonruimten voor kwetsbare inwoners te verhogen. Als we deze afspraken vertalen naar de gemeente Heiloo betekent dit een realisatie van 20 extra sociale huurwoningen in het goedkope en betaalbare segment. Deze woningen zijn echter beschikbaar voor meerdere doelgroepen waaronder huishoudens met lage inkomens, statushouders en spoedzoekers. De realisatie van 20 woningen (op basis van het Pact) voor onder andere de doelgroep BW en MO is dan ook belangrijk om deze groeiende doelgroep te kunnen blijven bedienen. De extra behoefte aan sociale huurwoningen in verband met de uitstroom uit BW en MO is al onderdeel van de eerder beschreven toekomstige woningbehoefte.

#### **Beleidsaanbevelingen**

De druk op de woningmarkt in Heiloo is de afgelopen jaren toegenomen. In de sociale voorraad zijn de wachttijden toegenomen. En in de koopvoorraad is het vanwege de prijsstijgingen lastiger geworden een woning te kopen. Het verhogen van de bouwproductie is daarom van belang om de druk op de markt te verminderen en de huishoudensgroei te kunnen faciliteren. We vatten de belangrijkste opgaven als volgt samen:

- In de sociale huurvoorraad is toevoeging van met name appartementen gewenst. De vraag is sterk afkomstig van één- en tweepersoonshuishoudens, zowel van jongeren als van ouderen. Er is daarnaast een uitbreidingsvraag van het aantal eengezinshuurwoningen. Er zijn niet voldoende harde bouwplannen om te voorzien in de behoefte aan appartementen in de sociale huursector. Het is daarom belangrijk plannen voor deze woningen toe te voegen.
- Er zijn diverse groepen die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning. Naast reguliere huishoudens met een laag inkomen, zijn dat kwetsbare groepen, vergunninghouders, arbeidsmigranten met een langer verblijfsperspectief en mensen die met spoed een goedkope woning nodig hebben. De uitgevoerde scenarioverkenning laat zien dat het potentieel om flinke aantallen sociale huurwoningen gaat, zeker als de vraag van de genoemde groepen in combinatie toeneemt (toename van het aantal vergunninghouders in een periode dat veel mensen werkloos raken en met spoed een goedkope woning nodig hebben). Reken niet te krap met de benodigde voorraad sociale huurwoningen.
- In de koopvoorraad ligt er de komende jaren een sterke opgave in het realiseren van betaalbare woningen. De prijsstijgingen van de afgelopen jaren, in combinatie met aanpassing van de hypotheekregels, hebben ervoor gezorgd dat het voor jonge huishoudens steeds lastiger is een woning te kopen. Hier zien we zowel een opgave in het realiseren van betaalbare grondgebonden woningen als appartementen. In de harde planvoorraad ligt er een zwaar accent op het toevoegen van middeldure en dure koopwoningen. Dat hangt samen met het gewicht van de locatie Zandzoom binnen de totale planvoorraad. Er zijn onvoldoende plannen om de vraag naar goedkopere koopwoningen in te vullen. Zet bij nieuwe woningbouwlocaties ook in op het toevoegen van plannen voor deze woningen.
- Het is belangrijk om oog te houden voor onzekerheden met betrekking tot de woningmarkt en de huishoudensontwikkeling. De crisis van enkele jaren terug heeft zichtbaar gemaakt hoe snel de temperatuur kan omslaan. Daarom het advies om in de komende jaren te (blijven) werken met een bandbreedte voor de te verwachten woningvraag, zowel kwantitatief als kwalitatief. De uitwerking

van de scenario's in dit onderzoek geeft hierbij meer houvast. Het is van groot belang om in de plancapaciteit voldoende ruimte voor (kwantitatieve en kwalitatieve) sturing te houden. Versnellen als het kan en temporiseren als het moet.

- De verkoop van corporatiewoningen waar minder behoefte aan ontstaat om daarmee te voorzien in de toenemende behoefte aan goedkope koopwoningen kan een belangrijke strategie zijn om de kwalitatieve mismatch in delen van de woningvoorraad aan te pakken. Met de middelen die dit genereert, kunnen corporaties woningen toevoegen die aansluiten bij de behoefte van de veranderende bevolking. De verkoop van corporatiewoningen in een krappe woningmarkt roept vaak weerstand op, maar kan een belangrijk instrument zijn om in de veranderende vraag te voorzien.
- De verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is een punt van aandacht. De woningcorporaties werken hier gestaag aan en zijn op dit punt al redelijk ver, maar in de oudere delen van de particuliere voorraad ligt nog een aanzienlijke opgave. Dat vraagt om ook voor de particuliere voorraad actief te werken aan een strategie. Een instrument als de Maatwerklening van SVn kan hier voor sommige woningeigenaren mogelijk bij helpen.
- Het aantal senioren in de gemeente neemt toe. Hoewel senioren vaak terughoudend zijn om te verhuizen, neemt de behoefte aan voor senioren geschikte woningen in Heiloo toe. Het gaat vooral om appartementen, zowel in de huursector als in de koopsector. De ligging ten opzichte van voorzieningen die voor ouderen belangrijk zijn is een aandachtspunt. Om het zelfstandig wonen tot op latere leeftijd mogelijk te maken moeten er ook woningen worden aangepast. Het gebruik van een deel van de overwaarde van de woning om woningaanpassing te financieren (een instrument als de Verzilverlening) kan hierbij helpen. Daarnaast zorgt de vergrijzing van de bevolking in de gemeente voor een grote opgave rond wonen met zorg. De vraag naar geclusterde woonvormen nabij zorg (aanleunwoningen, knarrenhof) en met intensieve zorg neemt de komende jaren toe. In dit onderzoek is gekeken naar de verwachte vraag naar wonen en zorg, er is geen aanbodanalyse uitgevoerd. Het strekt tot aanbeveling het aanbod van de diverse aanbieders in beeld te brengen en dit aanbod te blijven monitoren. Op deze manier kunnen eventuele tekorten tijdig inzichtelijk gemaakt worden en kan gericht gewerkt worden aan het vergroten van het aanbod.
- Het werkveld van Beschermd Wonen (BW), Maatschappelijke Opvang (MO) en Jeugd is sterk in ontwikkeling en raakt meer met elkaar verbonden door een toenemende focus op doorstroming. Begeleide woonvormen met flexibel opschaalbare zorg functioneren daarbij als 'tussenstation' voor of na het zelfstandig wonen. Als uitstromers uit Jeugdzorg met verblijf kunnen wonen in begeleide woonconcepten, kan (dure) instroom in BW of MO worden beperkt. De nieuwe aanpak vereist een omschakeling in denkwijze over in- en uitstroom en een intensievere samenwerking tussen (verschillende) zorgpartijen, gemeente en corporaties.

# 1 Inleiding

## Aanleiding

De gemeenten en de corporaties in Regio Alkmaar hebben behoefte aan actuele marktinformatie over de ontwikkeling van de woningvraag van verschillende doelgroepen. Het laatste gezamenlijke onderzoek in de regio dateert van 2016. Daarom is actuele informatie gewenst. De in de regio werkzame woningcorporaties, de gemeente Alkmaar en de BUCH-gemeenten hebben Companen gevraagd om een nieuw woningmarktonderzoek uit te voeren. In de gemeenten Langedijk en Heerhugowaard zijn redelijk recent al woningmarktonderzoeken gedaan. Daarmee is er voor de gemeenten in de hele Regio Alkmaar een actueel inzicht in de woningmarktopgaven.

De voorliggende rapportage gaat over de gemeente Heiloo. Dit onderzoek geeft inzicht in relevante ontwikkelingen in het verleden, de huidige situatie van de bevolking en woningvoorraad en een beeld van de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Daarmee wordt inzichtelijk welke woningen de komende jaren moeten worden toegevoegd, maar ook welke opgaven er liggen in de bestaande voorraad. Bij de ontwikkeling van de woningvoorraad wordt specifiek ook gekeken naar de sociale huurvoorraad en de lage middenhuur. Het gaat niet alleen om de woningvraag van 'reguliere' huishoudens, maar ook om de huisvestingsvraag van mensen met een zorgvraag. Denk aan uitstroom van mensen uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang.

Onderdeel van het onderzoek is een scenariostudie naar de effecten van de verhoogde instroom van inwoners op de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag. We kijken daarbij naar de vraag van statushouders, arbeidsmigranten en spoedzoekers als deze vraag in omvang toe zou nemen en naar de vraag die samenhangt met de mogelijke verhoogde instroom van woningzoekenden uit de MRA.

## Doel van het onderzoek

Dit onderzoek geeft inzicht in de woningbehoefte binnen de gemeente voor de perioden 2021 - 2024 en 2025 - 2029, zowel in aantallen als in gevraagde kwaliteiten. Het onderzoek geeft een antwoord op de volgende onderzoeksvragen:

- Hoe ziet de huidige samenstelling van de bevolking eruit, hoe heeft de bevolking zich de afgelopen tijd ontwikkeld en hoe gaat de bevolking zich ontwikkelen in de toekomst?
- Hoe ziet de huidige samenstelling van de woningvoorraad eruit, hoe heeft de woningvoorraad zich ontwikkeld en wat is de in de toekomst benodigde woningvoorraad? Daarbij moet specifiek worden ingezoomd op de sociale huurvoorraad, de lage middenhuur en de vraag naar wonen met zorg voor senioren.
- Wat is de verwachte bevolkings-, huishoudens- en woningbehoefteontwikkeling in de komende jaren?
- Welke woningen (naar eigendom, type en prijs) moeten de komende jaren toegevoegd worden om in de woningbehoefte te voorzien?

## Onderzoeksmethodiek

De basis voor het onderzoek ligt in een uitgebreide statistische analyse, waarbij gebruik is gemaakt van diverse databronnen. Zo zijn de demografische analyses uitgevoerd op basis van informatie van CBS-statline en verhuisbewegingen gebaseerd op CBS-Microdata. De samenstelling van de woningvoorraad is in beeld gebracht aan de hand van gemeentelijke WOZ-registratie en de VHE-bestanden van de betrokken woningcorporaties.

Voor de analyses van de kwalitatieve woningbehoefte is gebruik gemaakt van een gecombineerde analyse. Deze bestaat uit de feitelijke verhuisbewegingen in de afgelopen jaren (daarmee wordt duidelijk welke doelgroepen welke woningen betrokken) en de huidige woonwensen (gebaseerd op het WoON2018-onderzoek)<sup>2</sup>.

Op basis van gegevens over het huidige zorggebruik van verschillende doelgroepen en demografische trends is een prognose opgesteld van de toekomstige vraag naar verschillende vormen van wonen met zorg en van de jaarlijkse vraag naar woonruimte voor mensen die uitstromen uit een zorginstelling.

---

<sup>2</sup> De respons van huishoudens uit alleen de gemeente Heiloo op het WoON2018 is te klein om één-op-één betrouwbare uitspraken over te doen. Daarom hebben we de woonwensen gebaseerd op de inwoners van referentiegemeenten met een vergelijkbare woningmarktsituatie als Heiloo. Door de woonwensen van inwoners in dezelfde levensfase en woonsituatie te combineren met de werkelijke bevolkingsomvang en samenstelling van Heiloo kunnen we toch een goed beeld geven van de woonwensen.

## 2 De bevolkingsontwikkeling in beeld

In dit hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste demografische ontwikkelingen in de gemeente Heiloo. Hierbij blikken we zowel terug als vooruit in de tijd. De trends geven inzicht in de bevolkingsontwikkeling in de gemeente. Zo krijgen we een beeld van de werking van de woningmarkt in Heiloo en van de positie van Heiloo in de regio.

### 2.1 Bevolkingsontwikkeling afgelopen jaren

In de gemeente Heiloo wonen zo'n 24.000 inwoners en ruim 10.750 huishoudens.

Tabel 2.1: Gemeente Heiloo. Aantal inwoners en huishoudens in 2020

|                 | Inwoners 2020 | Huishoudens 2020 |
|-----------------|---------------|------------------|
| Gemeente Heiloo | 23.970        | 10.770           |

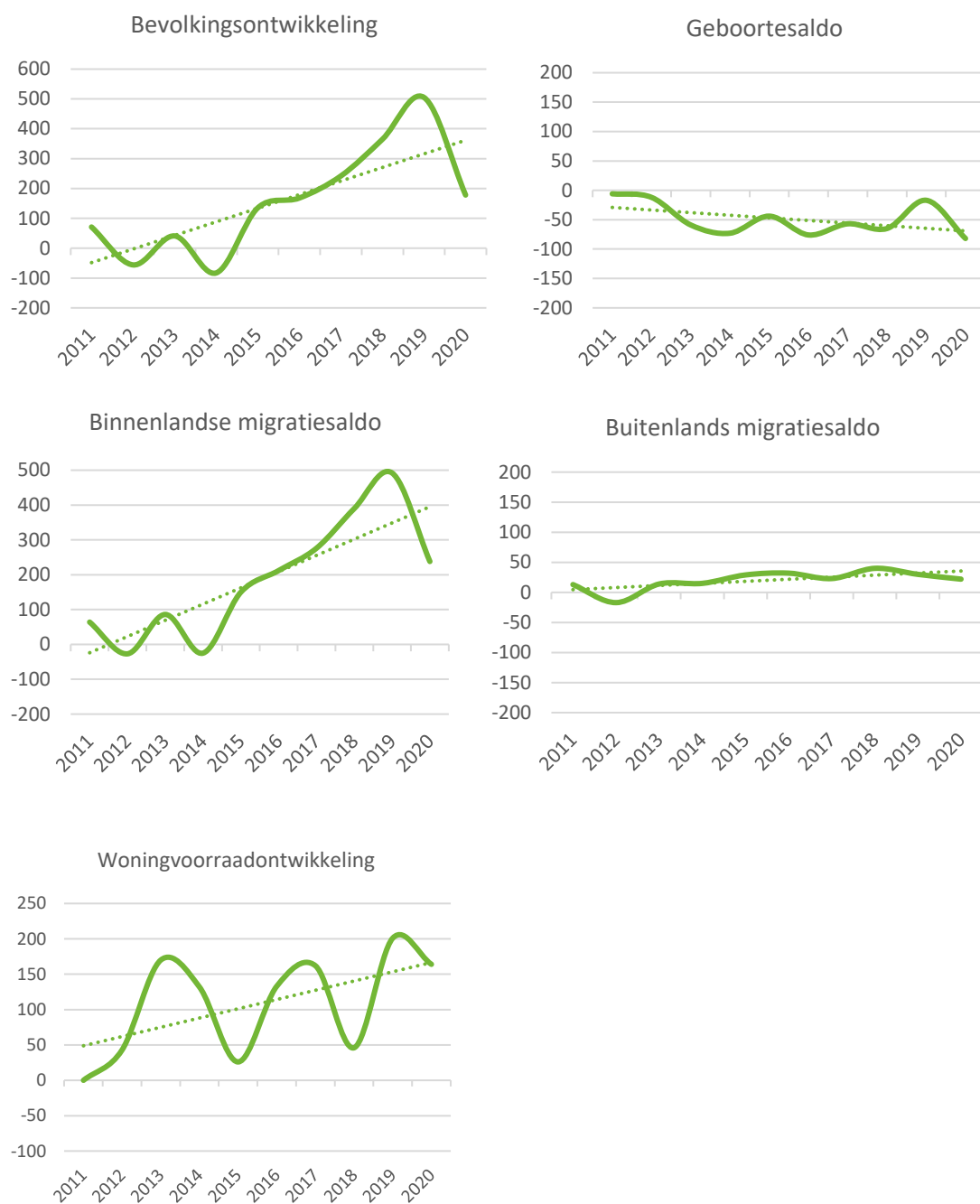
Bron: CBS statline, 2021.

#### Aantal inwoners is afgelopen jaren sterk gegroeid

De gemeente Heiloo heeft sinds 2015 te maken met een groeiende bevolking. Sinds 2015 is het bevolkingsaantal in Heiloo met 6% gestegen. In 2019 nam de bevolking het sterkst toe, toen was een toename van 505 inwoners te zien. De groei van de bevolking komt voort uit het geboortesaldo (het saldo van het aantal mensen dat wordt geboren en het aantal mensen dat overlijdt), het binnenlands migratiesaldo (het saldo van vestigers uit andere Nederlandse gemeenten en vertrekkers naar andere Nederlandse gemeenten) en het buitenlandse migratiesaldo (het saldo van vestigers uit het buitenland en vertrekkers naar het buitenland). Voor de gemeente valt daarin een aantal zaken op:

- Heiloo kampt met een licht negatief geboortesaldo. In de periode 2011 - 2020 heeft het aantal sterfgevallen elk jaar hoger gelegen dan het aantal nieuwe geboortes. Deze ontwikkeling hangt samen met de toenemende vergrijzing van de bevolking van de gemeente.
- De bevolking groeit vooral door de toename in de binnenlandse migratie. Vanaf 2015 is het migratiesaldo sterk toegenomen met 2019 als absoluut piekjaar.
- Het buitenlandse migratiesaldo is over het algemeen licht positief. Alleen in 2012 was er in de periode 2011 - 2020 een licht negatief buitenlandse migratiesaldo. Vanaf 2013 is sprake van een opwaartse trend.
- De woningvoorraadontwikkeling in Heiloo heeft schommelingen gekend in de afgelopen jaren. In 2019 piekte de ontwikkeling met 201 woningen. Daarna daalde de ontwikkeling weer naar 164 woningen in 2020. Tussen 2011 - 2020 nam de woningvoorraad jaarlijks gemiddeld met 120 woningen toe.
- Er is een samenhang tussen de groei van de woningvoorraad en de groei van de bevolking. De gemeente Heiloo heeft de meeste woningen toegevoegd in 2019, het jaar met de grootste bevolkingsstijging.

Figuur 2.1: Gemeente Heiloo. Bevolkingsontwikkeling, 2011 - 2020



Bron: CBS Statline, 2021.

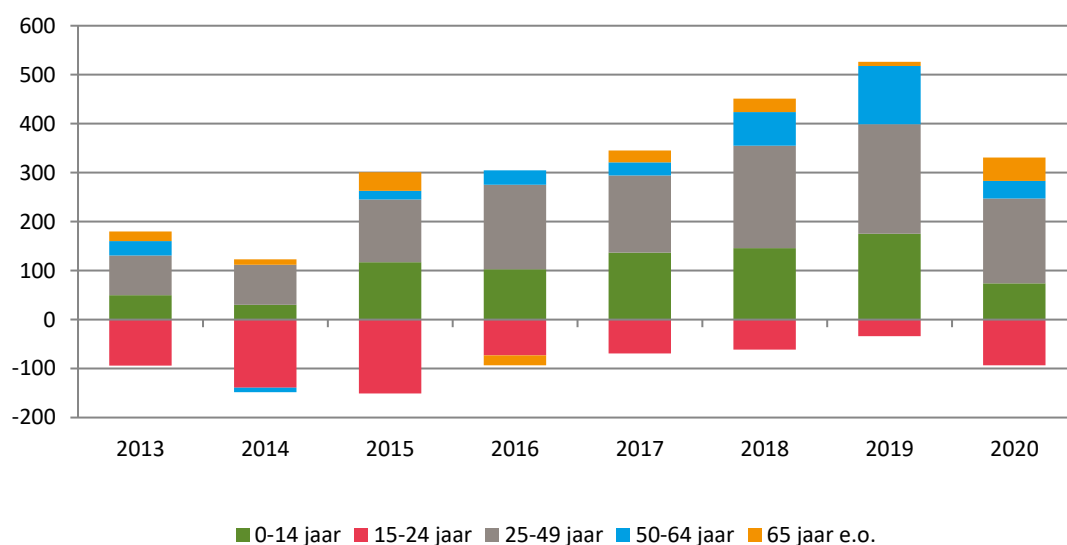
## 2.2 Recente verhuisbewegingen

Om de woningmarktpositie van de gemeente te bepalen zijn alle feitelijke verhuisbewegingen geanalyseerd. Door deze analyse ontstaat inzicht in de relaties tussen gemeenten, maar ook welke doelgroepen (huishoudentypen, vestigers) zich op de gemeente richten.

## Verhuisbewegingen naar leeftijdsklasse

In onderstaande figuur is de in- en uitstroom van verschillende leeftijdsgroepen door de jaren heen in beeld gebracht. Als we kijken naar verschillende leeftijdsgroepen valt op dat jongeren van 15-24 jaar de gemeente structureel vaker verlaten dan dat zij zich vestigen. Onder deze groep valt een grote groep studenten die uitwijken naar studentensteden en jonge werkenden die voor werk uitwijken naar elders. Heiloo heeft aan de andere kant een duidelijke aantrekkingskracht op gezinnen. Dit is te zien aan het positieve migratiesaldo van 25-49-jarigen en 0-14-jarigen. Daarnaast is door de jaren heen een licht vestigingsoverschot van 50- tot 65-jarigen en personen van 65 jaar en ouder te zien.

Figuur 2.2: Gemeente Heiloo. Verhuisbewegingen naar leeftijdsklasse, 2013 - 2020



Bron: CBS Statline, 2021.

## Verhuisbewegingen tussen gemeenten

Heiloo heeft een sterke verhuisrelatie met de gemeente Alkmaar. We zien dat zowel het aantal vestigers uit Alkmaar als het aantal vertrekkers naar de gemeente Alkmaar hoog ligt. Daarnaast heeft Heiloo een sterke verhuisrelatie met Amsterdam. Dit valt enerzijds te verklaren door de uitstroom van jongeren richting Amsterdam en anderzijds door Amsterdammers die in de gemeente Heiloo een aantrekkelijk groen en rustig woonmilieu vinden. De verhuisbewegingen tussen Heiloo en andere Nederlandse gemeenten zijn sterk regionaal georiënteerd. We zien dan ook sterke verhuisrelaties met de naburige gemeenten Alkmaar, Bergen (NH.) en Castricum.

Tabel 2.2: Gemeente Heiloo. Verhuisbewegingen tussen gemeenten in de regio, 2009 - 2019

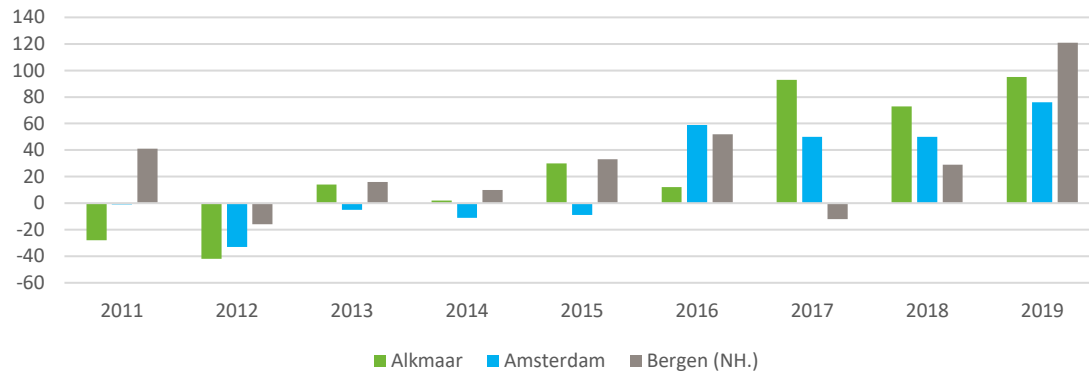
|                                | Vestiging     |             | Vertrek       |             | Saldo       |
|--------------------------------|---------------|-------------|---------------|-------------|-------------|
| Gemeente Alkmaar               | 2.910         | 26%         | 2.525         | 18%         | +385        |
| Gemeente Amsterdam             | 1.410         | 12%         | 1.240         | 9%          | +170        |
| Gemeente Bergen (NH.)          | 1.020         | 9%          | 720           | 5%          | +300        |
| Gemeente Castricum             | 1.015         | 9%          | 1.005         | 7%          | +10         |
| Gemeente Heerhugowaard         | 480           | 4%          | 500           | 4%          | -20         |
| Gemeente Zaanstad              | 395           | 3%          | 190           | 1%          | +205        |
| Gemeente Haarlem               | 370           | 3%          | 240           | 2%          | +130        |
| Overig provincie Noord-Holland | 2.285         | 20%         | 1.495         | 11%         | +790        |
| Overig Nederland               | 1.500         | 13%         | 5.850         | 42%         | -4.350      |
| <b>Nederland totaal</b>        | <b>11.385</b> | <b>100%</b> | <b>13.765</b> | <b>100%</b> | <b>+385</b> |

Bron: CBS Microdata, 2021.



In onderstaand figuur zoomen we nader in op de migratiebewegingen tussen Heiloo en de gemeenten Alkmaar, Amsterdam en Bergen. De instroom vanuit deze gemeenten naar Heiloo is in de afgelopen jaren flink toegenomen. In 2012 lag de uitstroom van personen uit Heiloo richting deze gemeenten nog hoger dan de instroom vanuit deze gemeenten. Vanaf 2013 zien we echter de instroom vanuit Alkmaar, Amsterdam en Bergen jaarlijks toenemen, en in 2019 was sprake van een sterk positief migratiesaldo.

Figuur 2.3: Gemeente Heiloo. Ontwikkeling migratiesaldo per jaar per gemeente, 2011 - 2019

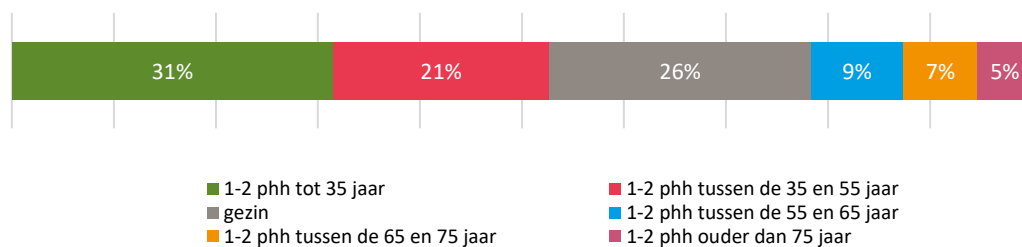


Bron: CBS statline, 2021.

### Vestigers van buiten de gemeente naar huishoudenstype

De grootste groep vestigers in de gemeente Heiloo bestaat uit één- of tweepersoonshuishoudens in de leeftijd tot 35 jaar (31%). Daarnaast trekt Heiloo relatief veel gezinnen (26%) en één- of tweepersoonshuishoudens tussen de 35 en de 55 jaar (21%) aan.

Figuur 2.4: Gemeente Heiloo. Vestigers naar huishoudenstype in de gemeente, 2009 - 2019 (huishoudens)

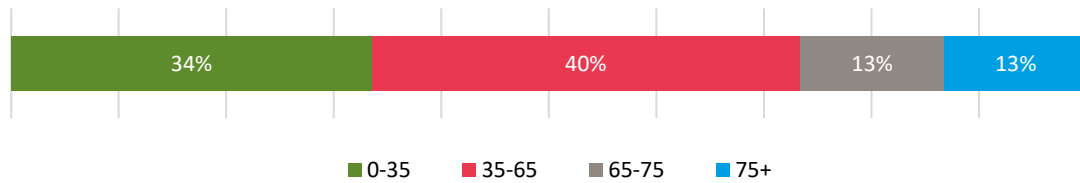


Bron: CBS Microdata, 2021.

### Leeftijdsopbouw in de gemeente

Op dit moment is 34% van de inwoners in de gemeente Heiloo tussen de 0-35 jaar, 40% tussen de 35-65 jaar, 13% tussen de 65-75 jaar en 13% is 75 jaar of ouder. Hiermee is de bevolking Heiloo relatief oud. Ter vergelijking: in Nederland ligt het aandeel inwoners van 65-75 jaar op 11% en het aandeel 75-plussers op 8%.

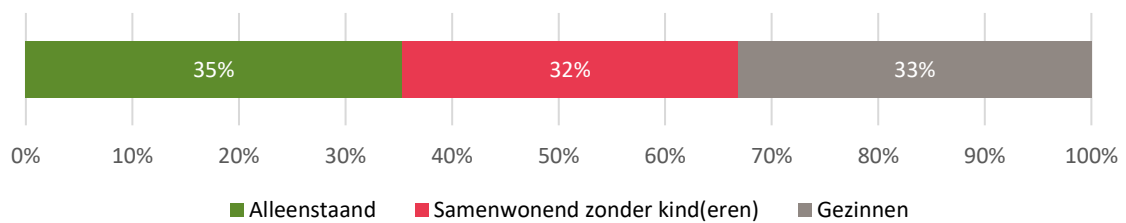
Figuur 2.5: Gemeente Heiloo. Leeftijdsopbouw in de gemeente, 2021



Bron: BRP gemeente Heiloo 1 januari 2021, bewerking Companen.

In onderstaand figuur is de huishoudenssamenstelling weergegeven onderverdeeld in de groepen alleenstaand, samenwonend zonder kind(eren) en gezinnen. Voor de gemeente Heiloo is de verdeling tussen deze groepen relatief gelijk verdeeld en vormen deze afzonderlijke groepen ongeveer een derde deel van de huishoudenssamenstelling.

Figuur 2.6: Gemeente Heiloo. Huishoudenssamenstelling in de gemeente



Bron: CBS 2021.

### 3 De bestaande woningvoorraad in beeld

In dit hoofdstuk zoomen we in op de bestaande woningvoorraad. Daarbij kijken we naar de samenstelling van eigendom, type, prijsklasse en bouwjaarklasse. Daarnaast gaan we in op ontwikkelingen op de koop- en huurmarkt en de bewoning van de woningvoorraad.

#### 3.1 Kenmerken woningvoorraad

De gemeente Heiloo heeft een voorraad van afgerond 10.935 woningen. Ongeveer 75% van de voorraad is een koopwoning, circa 18% een corporatiewoning en 8% een particuliere huurwoning. Ten opzichte van het landelijk gemiddelde kent de gemeente een grote koopvoorraad.

Tabel 3.1: Gemeente Heiloo. Samenstelling woningvoorraad naar eigendom, 2021

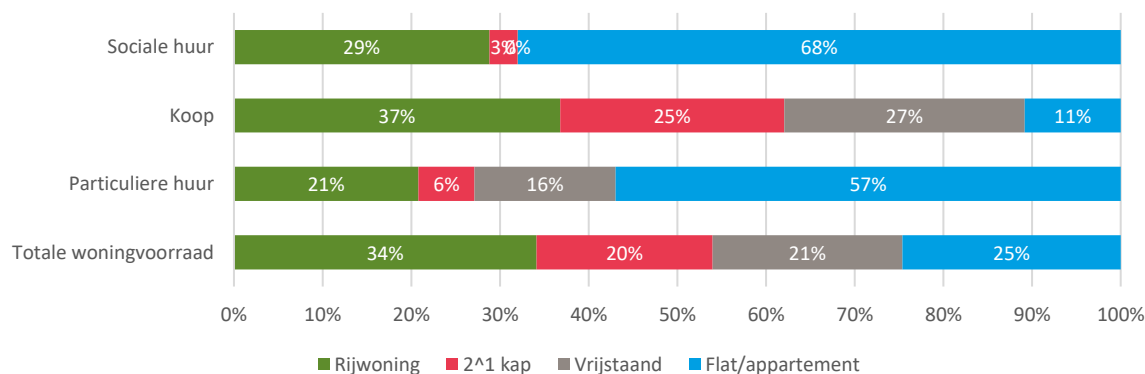
|                        | Aantal        | %           |
|------------------------|---------------|-------------|
| Koopvoorraad           | 8.100         | 74%         |
| Huur corporatie        | 1.930         | 18%         |
| Huur particulier       | 905           | 8%          |
| <b>Gemeente Heiloo</b> | <b>10.935</b> | <b>100%</b> |

Bron: WOZ-registratie gemeente Heiloo, 2021.

#### Ruim een derde van de woningvoorraad is een rijwoning

De totale woningvoorraad van de gemeente Heiloo bestaat voor het grootste deel uit rijwoningen. Als gekeken wordt naar de woningvoorraad naar type en eigendom blijkt dat in de sociale huur in de gemeente Heiloo vooral flats/appartementen worden verhuurd (68%). Ook in de particuliere huursector worden met name appartementen verhuurd (57%). In de koopsector binnen de gemeente Heiloo staan vooral rijwoningen (37%). Daarnaast kent de gemeente in de koopsector een relatief grote voorraad aan twee-onder-een-kapwoningen (25%) en vrijstaande woningen (27%).

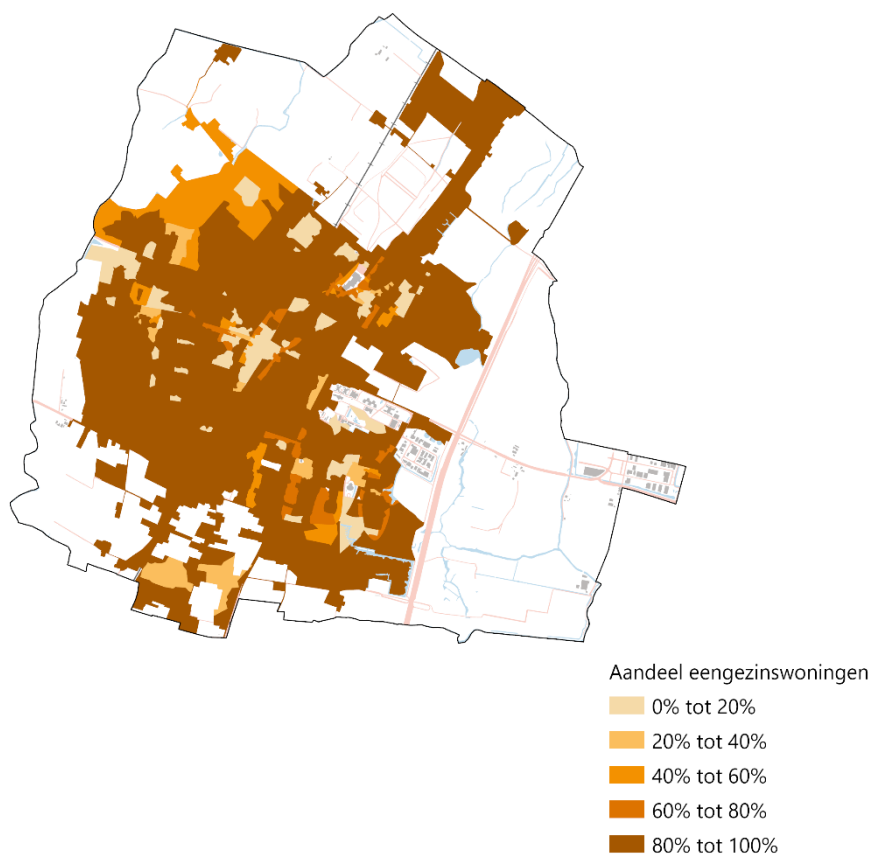
Figuur 3.1: Gemeente Heiloo. Woningvoorraad naar type en eigendom



Bron: WOZ-registratie gemeente Heiloo, 2021.

De onderstaande kaart toont op postcodeniveau het aandeel eengezinswoningen. Het valt op dat met name rond de (winkel)centra wat concentraties van appartementen te zien zijn. Aan de randen van de gemeenten liggen voornamelijk postcodegebieden met hoge concentraties aan eengezinswoningen.

Figuur 3.2: Gemeente Heiloo. Aandeel eengezinswoningen per postcodeniveau, 2021

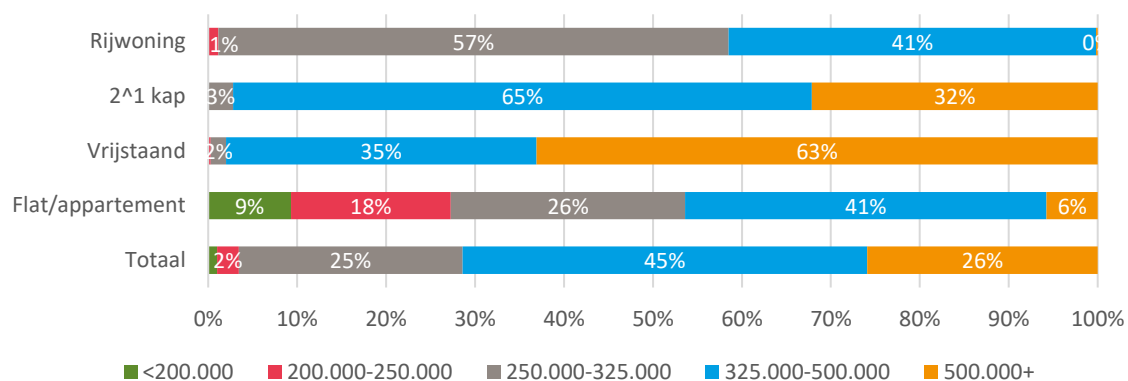


Bron: WOZ-registratie gemeente Heiloo 2021, bewerking Companen.

### De koopvoorraad in Heiloo

Op basis van de gemeentelijke WOZ-registratie is het prijsniveau van de koopvoorraad in beeld gebracht. Een kwart van de woningen heeft een waarde tussen € 250.000 tot € 325.000. Relatief veel appartementen hebben een waarde tot € 200.000. De meeste twee-onder-een-kapwoningen vallen in de prijsklasse tussen € 325.000 en € 500.000. Voor rijwoningen geldt dat meer dan de helft van de rijwoningen in de prijsklasse € 250.000 - € 325.000 valt (57%). Nagenoeg alle rijwoningen hebben een WOZ-waarde tussen de € 250.000 en € 500.000 (98%). Vrijstaande woningen vallen vooral in het duurste segment. Bijna 65% van de vrijstaande woningen heeft een waarde boven € 500.000.

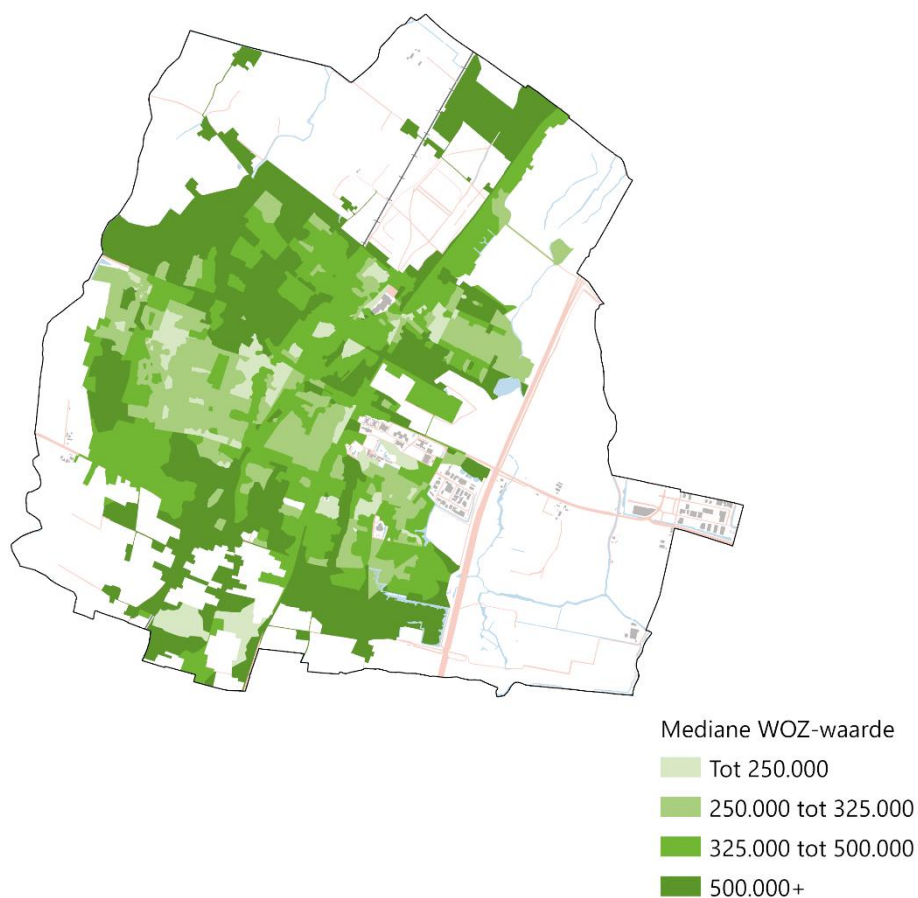
Figuur 3.3: Gemeente Heiloo. Samenstelling koopvoorraad naar WOZ-waarde en woningtype



Bron: WOZ-registratie gemeente Heiloo, 2021.

De onderstaande kaart laat de mediane WOZ-waarde per postcodegebied zien. In en rondom het centrum van de gemeente ligt de mediane WOZ-waarde lager dan aan de randen van de gemeente. Dit hangt logischerwijs ook samen met de samenstelling van de voorraad. In en rondom het centrum staan meer rijwoningen en appartementen, terwijl aan de rand van de gemeente ook meer vrijstaande woningen te vinden zijn.

Figuur 3.4: Gemeente Heiloo. Mediane WOZ-waarde op postcodeniveau, 2021



Bron: WOZ-registratie gemeente Heiloo 2021, bewerking Companen.

## Sociale huurvoorraad

Van het corporatiebezit uit de gemeente Heiloo heeft 15% een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens van € 442. Ruim de helft (60%) van het bezit heeft een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens (€ 633). Een kwart van het corporatiebezit in de gemeente heeft een huurprijs boven de eerste aftoppingsgrens, waaronder 2% een huurprijs heeft in de vrije huursector (boven de liberalisatiegrens van € 752). Het streefhuurbeleid is er op gericht het aandeel woningen in de laagste prijsklasse te verminderen en meer woningen te verhuren in de segmenten boven de eerste aftoppingsgrens. Ook is het streven wat meer woningen te verhuren met een middenhuur.

Tabel 3.2: Gemeente Heiloo. Corporatiebezit\* naar huurprijsklassen (huidige huur en streefhuur) 2021 en gemiddelde mutatiegraad per jaar 2018 - 2020

|                                                                         | Huidige huur |             | Streefhuur   |             | Mutatiegraad |
|-------------------------------------------------------------------------|--------------|-------------|--------------|-------------|--------------|
|                                                                         | Abs.         | %           | Abs.         | %           |              |
| Tot en met kwaliteitskortingsgrens                                      | 270          | 15%         | 155          | 8%          | 11%          |
| Tussen kwaliteitskortingsgrens en 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens        | 1.110        | 60%         | 1.040        | 57%         | 7%           |
| Tussen 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens en 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens | 140          | 8%          | 280          | 15%         | 4%           |
| Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens                            | 270          | 15%         | 300          | 16%         | 4%           |
| Boven liberalisatiegrens                                                | 45           | 2%          | 60           | 3%          | 0%           |
| <b>Totaal</b>                                                           | <b>1.835</b> | <b>100%</b> | <b>1.835</b> | <b>100%</b> | <b>6%</b>    |

\*exclusief woningen van Woonzorg Nederland.

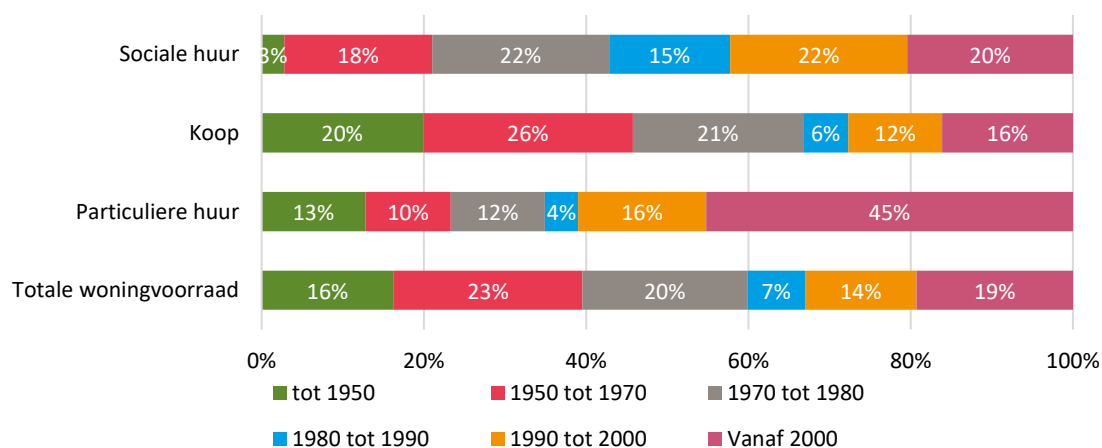
Bron: VHE bestanden corporaties, 2021.

De mutatiegraad, het aandeel woningen dat in een jaar van bewoner wisselt op het totale bezit, is hoger in de lagere huurprijsklassen dan bij de duurdere woningen.

## Bijna 20% van de voorraad is gebouwd na 2000

Van de totale woningvoorraad is 19% gebouwd in de periode na 2000. Het grootste deel van de huidige sociale huurwoningen in de gemeente Heiloo (57%) is gebouwd in de periode tussen 1980 en 2000 en 3% van de sociale huurwoningen voor 1950. Als gekeken wordt naar woningen in de koopsector en particuliere huursector ligt het percentage woningen dat gebouwd is voor 1950 op 20% in de koopsector en 13% in de particuliere sector. Gemiddeld gezien zijn woningen in de koopsector en de particuliere huursector in de gemeente dus iets ouder dan de woningen in de sociale huursector.

Figuur 3.5: Gemeente Heiloo. Bouwjaarclassen woningvoorraad naar eigendom

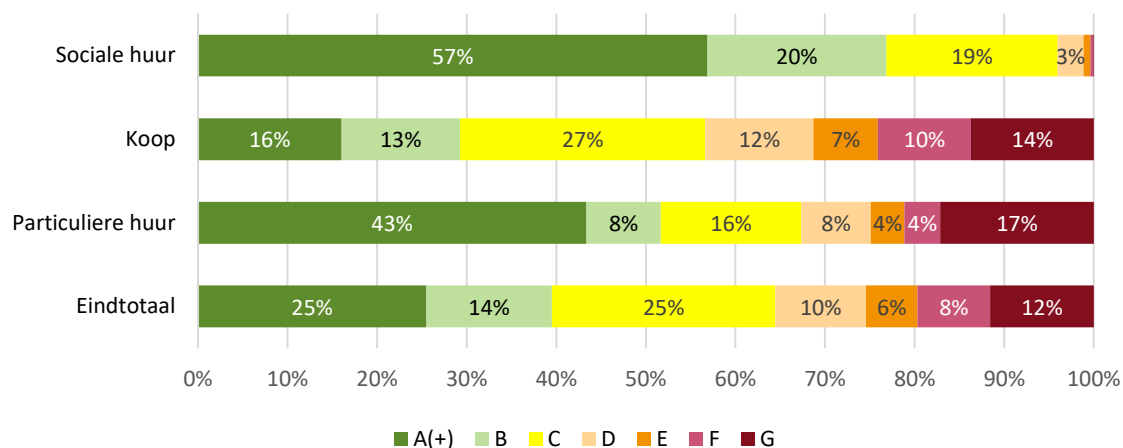


Bron: WOZ-registratie gemeente Heiloo, 2021.

### Ruim 60% van de voorraad heeft energielabel C of slechter

In de gemeente Heiloo heeft 57% van de woningen in de sociale huursector een energielabel A (+). In de particuliere huursector is dit 43%. In de koopsector (16%) ligt dit percentage aanzienlijk lager. In totaal heeft 61% van de woningvoorraad in de gemeente Heiloo een energielabel van C of slechter. In de koopsector ligt dit percentage met woningen met energielabel van C of slechter op 71%. In de sociale huursector is de woningvoorraad energiezuiniger dan in de koopsector en de particuliere huursector. Hier heeft 77% een energielabel A of B.

Figuur 3.6: Gemeente Heiloo. Woningvoorraad naar energielabel en eigendom



Bron: WOZ-registratie gemeente Heiloo, 2021.

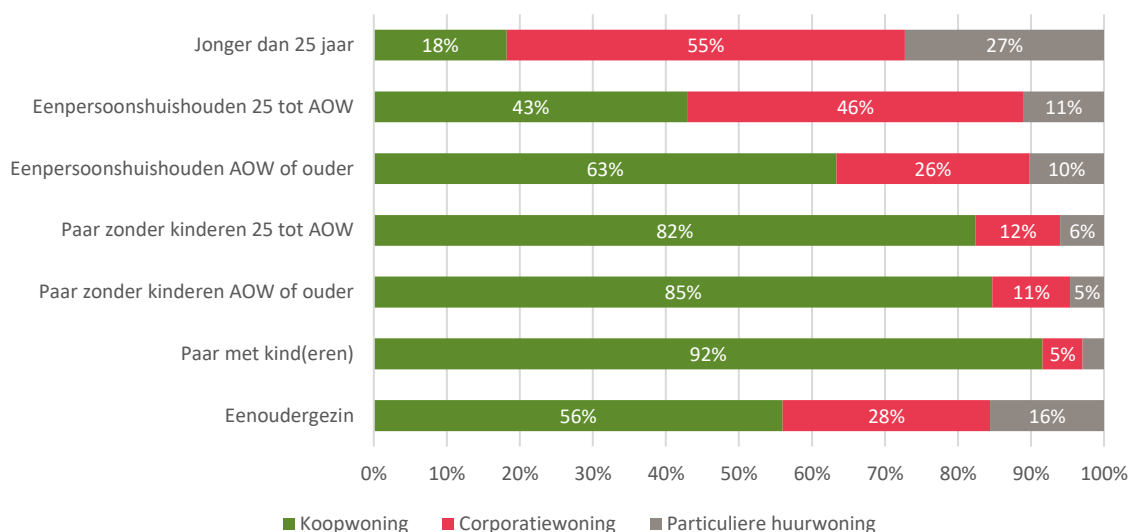
## 3.2 Huidige bewoning woningvoorraad

In de onderstaande figuren wordt de bewoning van de huidige voorraad nader in beeld gebracht. We kijken hierbij naar de woonsituatie van verschillende huishoudensgroepen naar eigendom en naar verschillende inkomensgroepen in de gemeente Heiloo.

### Woonsituatie naar eigendomsvorm

Het grootste deel van de jongeren tot 25 jaar uit de gemeente woont in corporatiewoningen of particuliere huurwoningen. Veel jongeren staan nog aan het begin van hun werkcarrière en kunnen daardoor een koopwoning nog niet betalen. Ook eenpersoonshuishoudens in de leeftijdscategorie 25 tot AOW wonen vaker in een huurwoning. De overige huishoudensgroepen wonen veelal in een koopwoning.

Figuur 3.7: Gemeente Heiloo. Huidige woonsituatie naar huishoudenstype, 2018



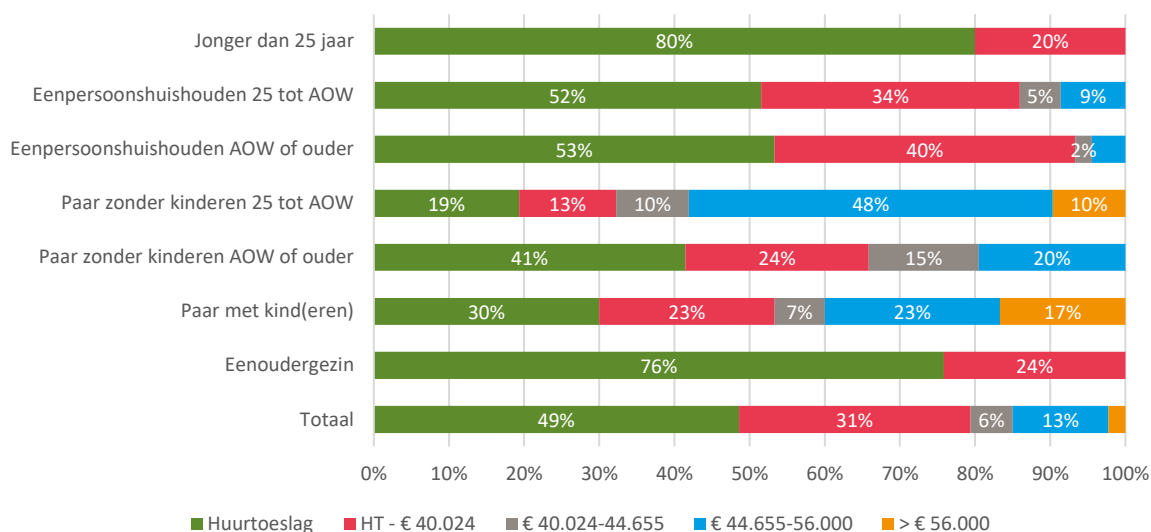
Bron: Lokale monitor wonen 2021.

### Vier op de vijf huurders corporatiewoning behoort tot de corporatiedoelgroep

Naar schatting heeft 80% van de huurders in de sociale voorraad een inkomen tot ongeveer € 40.000 per jaar. In totaal heeft 20% een inkomen van € 40.000 of hoger. Daarmee zou gesteld kunnen worden dat een vijfde van de sociale corporatievoorraad wordt bewoond door huishoudens met een te hoog inkomen. Dit behoeft nuancering. Het is onvermijdelijk dat een deel van de sociale huurvoorraad wordt bewoond door huishoudens die niet tot de corporatiedoelgroep behoren, simpelweg omdat een deel van de huishoudens een inkomensontwikkeling doormaakt waardoor ze op enig moment niet langer exact tot de corporatiedoelgroep behoren. Doorstromen wordt dan een optie, maar dan moet er wel woning-aanbod zijn in de vrije huursector of de betaalbare koopsector om te kunnen doorstromen. Vaak is het voor huishoudens met een inkomen net boven € 40.000 erg moeilijk om een passende woning te vinden buiten de sociale huursector. Dat is een van de redenen dat corporaties een deel van hun vrijkomende woningen mogen toewijzen aan huishoudens met een wat hoger inkomen. Tegenover de goedkope scheefheid staat ook dat een deel van de corporatiedoelgroep geen corporatiewoning nodig heeft, maar bijvoorbeeld in een afbetaalde koopwoning woont. Ten slotte is het goed om te benoemen dat vaak wordt ervaren dat differentiatie in inkomensgroepen in het corporatiebezit een positief effect heeft op de leefbaarheid in wijken.



Figuur 3.8: Gemeente Heiloo. Huidige inkomenssituatie in sociale huurvoorraad, 2018



Bron: Lokale monitor wonen 2021.

Jonge huishoudens en eenoudergezinnen hebben relatief vaak een laag inkomen, terwijl een groot deel van de tweepersoonshuishoudens tot de 65 jaar en tweoudergezinnen relatief vaak een hoog inkomen hebben. Gezinnen hebben in de sociale huurvoorraad in Heiloo het vaakst een hoog inkomen van boven de € 56.000 per jaar (17%).

### Keuzemogelijkheden op de woningmarkt

De behoefteraming voor de verschillende woningsegment luistert nauw. Als we enkel vooruitkijken op basis van woonvoorkeuren, prognoses en economische groeiscenario's houden we onvoldoende rekening met de vertreksituatie: de actuele fricties tussen vraag en aanbod. Een manier om de fricties tussen vraag en aanbod in beeld te brengen is door gebruik te maken van een zogenaamde keuze-index. Hiervoor kijken we naar de inkomensopbouw in de gemeente en zetten we dat af tegen het potentieel beschikbaar komend aanbod in de bestaande voorraad. Dit toont in welke segmenten vraag en aanbod onvoldoende parallel lopen.

Tabel 3.3: Gemeente Heiloo. Confrontatie tussen inkomensgroepen in de gemeente en de woningvoorraad (potentieel aanbod)

|                                 | Aanbod<br>↓ | tot HT-grens | HT-grens tot<br>EU-grens | EU-grens tot<br>€ 44.655 | € 44.655 tot<br>€ 56.600 | > € 56.600  |
|---------------------------------|-------------|--------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|-------------|
| <b>Vraag →</b>                  |             | 1.965        | 2.060                    | 575                      | 3.470                    | 3.125       |
| Sociale huur tot aftp. grens*   | 1.550       |              |                          |                          |                          |             |
| Sociale huur va. aftp. grens*   | 380         |              |                          |                          |                          |             |
| Vrije sectorhuur                | 905         |              |                          |                          |                          |             |
| Koop tot € 250.000              | 120         |              |                          |                          |                          |             |
| Koop € 250.000 tot € 325.000    | 2.195       |              |                          |                          |                          |             |
| Koop vanaf € 325.000            | 5.785       |              |                          |                          |                          |             |
| Potentiële keuze                |             | 1.550        | 1.930                    | 1.285                    | 2.315                    | 5.785       |
| Potentiële vraag                |             | 1.965        | 2.060                    | 575                      | 3.470                    | 3.125       |
| <b>Keuze-index aanbod/vraag</b> |             | <b>0,79</b>  | <b>0,94</b>              | <b>2,23</b>              | <b>0,67</b>              | <b>1,85</b> |

\*inclusief woningen van Woonzorg Nederland.

Bron: Lokale Monitor Wonen (2021), Gemeente Heiloo (2021), bewerking Companen.

Er wonen ongeveer 1.965 huishoudens in de gemeente Heiloo met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Door passend toewijzen zijn zij aangewezen op de sociale huurwoningen met een huurprijs tot de

aftoppingsgrens. Hiervan staan er 1.550 in de gemeente. Huishoudens met een inkomen tot ongeveer € 40.025 hebben een iets groter prijsbereik. Voor hen zijn ook woningen boven de aftoppingsgrens toegankelijk. De groep lage middeninkomens is in de gemeente het kleinst. Huishoudens met een inkomen van € 40.025 tot € 44.655 verdienen doorgaans te weinig voor koopwoningen en te veel voor een sociale huurwoning. Zij komen hierdoor in de praktijk vaak terecht in een vrije sectorhuurwoning. De meeste huishoudens uit de gemeente hebben een inkomen van meer dan € 44.655. Zij richten zich op de koopsector.

Onderin de tabel is per inkomensgroep een keuze-index weergegeven. Dit geeft een indicatie van de keuzemogelijkheden van de inkomensgroepen in de gemeente. Uit hoeveel woningen kunnen woningzoekenden in de gemeente potentieel kiezen? Twee groepen vallen hierin op:

- Er wonen relatief veel huishoudens met een hoog middeninkomen van € 44.655 tot € 56.000 in de gemeente Heiloo. Het aanbod aan goedkope en betaalbare koopwoningen woningen met een WOZ-waarde van < € 350.000 ligt echter een stuk lager. Een woningzoekende met een inkomen van € 44.655 tot € 56.000 heeft in potentie slechts keuze uit 0,67 woning(en) in het betaalbare koopsegment. Ten opzichte van het aantal huishoudens lijkt er op dit moment dus een tekort aan woningen in deze prijsklasse.
- Daarnaast hebben de huishoudensgroepen met een inkomen tot de EU-grens (de corporatiedoelgroep) in de gemeente Heiloo ook minder keuze dan andere groepen. Een woningzoekende met een inkomen tot de huurtoeslaggrens heeft in potentie gemiddeld maar keuze uit 0,79 woningen, en een huishouden met een iets hoger inkomen tot de EU-grens uit 0,94 woningen. Met andere woorden; ten opzichte van de corporatiedoelgroep kent de gemeente Heiloo op dit moment dus een relatief kleine sociale huurvoorraad. Een flink deel van deze doelgroep richt zich in de gemeente echter niet op een corporatiewoning, maar woont in een koopwoning. Dit kan onder andere het gevolg zijn van ouderen die door het bereiken van de AOW-gerechtigde leeftijd een inkomensdaling doormaken maar vervolgens wel in hun koopwoning blijven wonen.
- De groep huishoudens met een laag middeninkomen heeft in principe veel keuze op de woningmarkt. De groep is naar verhouding klein en het aanbod is groot ten opzichte van de omvang van de groep. Een aanzienlijk deel van het aanbod bestaat uit corporatiewoningen met een huur tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Corporaties zijn gebonden aan een maximum aandeel van hun vrijkomende woningen met een gereguleerde huur die zij mogen toewijzen aan huishoudens met een midden- of een hoog inkomen. Los van die beperking is het beleid van veel corporaties dat zij zich richten op hun primaire doelgroep. Daarnaast ondervinden huishoudens met een middeninkomen veel concurrentie van andere inkomensgroepen. In dat licht is de situatie voor huishoudens met een laag middeninkomen wellicht wat minder rooskleurig dan uit de tabel zou blijken. Desalniettemin is het potentiële aanbod in het middenhuursegment relatief groot ten opzichte van de potentiële vraag.

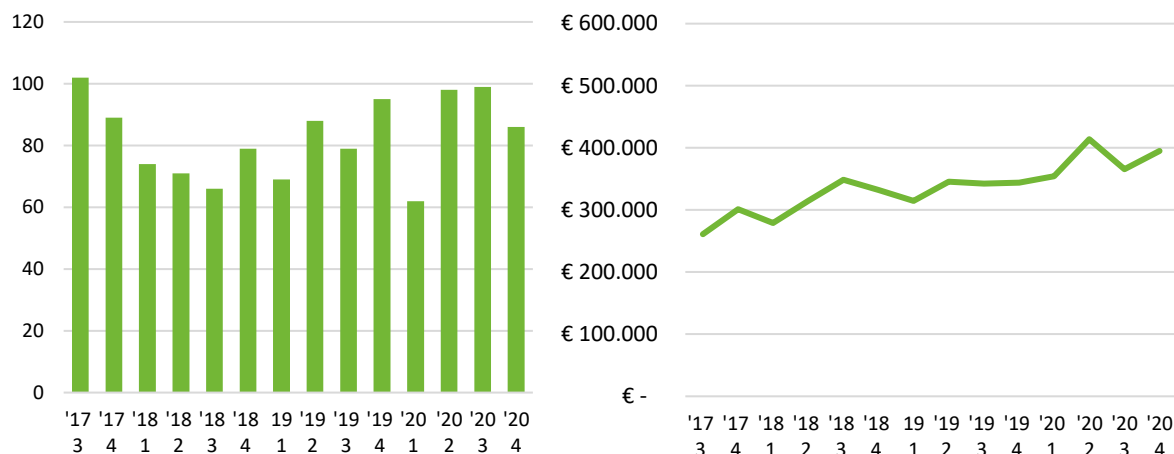
### 3.3 Ontwikkeling koop- en huurmarkt

In deze paragraaf zoomen we verder in op de bestaande woningvoorraad. We gaan in op diverse ontwikkelingen binnen de koop- en huurmarkt. Prijsontwikkelingen van verschillende woningtypen en de ontwikkeling van het aantal transacties geven hierbij een eerste inzicht in ontwikkelingen op de woningmarkt in de gemeente.

### Stijging aantal transacties en gemiddelde koopsom

Conform de landelijke trend zijn de prijzen van koopwoningen in de gemeente Heiloo de afgelopen jaren sterk gestegen, zoals in onderstaand figuur te zien is tussen 2017 en 2020. Het aantal transacties per kwartaal schommelt, maar laat door de tijd heen wel een toenemende trend zien.

Figuur 3.9: Gemeente Heiloo. Ontwikkeling aantal transacties en gemiddelde koopsom 2017 tot en met 2020



Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2020.

In onderstaande tabel zijn de gemiddeld transactieprijzen van de verschillende type woningen onder elkaar gezet. Voor alle type woningen is in de periode van 2017 tot en met 2020 een prijsstijging van de gemiddelde koopsom te zien. De gemiddelde transactieprijzen van appartementen (+33%) zijn in deze periode het hardst gestegen. De gemiddelde transactieprijzen van vrijstaande woningen stegen het minst (19%). In 2020 bedroeg de gemiddelde transactieprijzen van een tussenwoning circa € 347.000 en van een hoekwoning €402.000. De prijs voor een twee-onder-een-kapwoning bedroeg circa € 492.000 en een vrijstaande woning had een gemiddelde transactieprijzen van € 619.000. De gemiddelde prijs voor een appartement lag in 2020 op € 325.000.

Tabel 3.4: Gemeente Heiloo. Ontwikkeling gemiddelde transactieprijzen (€) naar woningtype, 2017 tot en met 2020

|                     | 2e helft 2017    | 2018             | 2019             | 2020             | 2017 - 2020 |
|---------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-------------|
| Appartement         | € 229.000        | € 256.000        | € 260.000        | € 325.000        | 33%         |
| Tussenwoning        | € 282.000        | € 313.000        | € 320.000        | € 347.000        | 31%         |
| Hoekwoning          | € 307.000        | € 384.000        | € 384.000        | € 402.000        | 23%         |
| 2 <sup>1</sup> -kap | € 423.000        | € 407.000        | € 449.000        | € 492.000        | 28%         |
| Vrijstaand          | € 498.000        | € 495.000        | € 562.000        | € 619.000        | 19%         |
| <b>Totaal</b>       | <b>€ 339.000</b> | <b>€ 366.000</b> | <b>€ 572.000</b> | <b>€ 439.000</b> | <b>30%</b>  |

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2021.

Tussen eind 2017 tot en met 2020 zijn in de gemeente Heiloo het vaakst tussenwoningen verkocht (342) gevolgd door vrijstaande woningen (262). Het aantal transacties per jaar is in deze periode voor alle afzonderlijke woningtypen toegenomen. Wel blijkt een daling van het aantal verkochte tussenwoningen tussen 2019 en 2020 (-8) en het aantal verkochte twee-onder-een-kapwoningen (-5).

Tabel 3.5: Gemeente Heiloo. Ontwikkeling aantal transacties naar woningtype, 2017 tot en met 2020

|                      | 2e helft 2017 | 2018       | 2019       | 2020       | Totaal       |
|----------------------|---------------|------------|------------|------------|--------------|
| Appartement          | 27            | 40         | 34         | 56         | 157          |
| Tussenwoning         | 59            | 83         | 104        | 96         | 342          |
| Hoekwoning           | 22            | 53         | 50         | 57         | 182          |
| 2 <sup>^</sup> 1-kap | 32            | 39         | 53         | 48         | 172          |
| Vrijstaand           | 40            | 67         | 73         | 82         | 262          |
| <b>Totaal</b>        | <b>180</b>    | <b>282</b> | <b>214</b> | <b>339</b> | <b>1.015</b> |

Bron: Woningmarkt cijfers.nl, 2021.

### Positie van middeninkomens in Heiloo

De sterke prijsontwikkeling is gunstig voor huishoudens die een koopwoning hebben, maar minder gunstig voor huishoudens die de koopmarkt willen betreden. Op dit moment kan een huishouden met een bruto jaarinkomen van circa € 40.000 een hypotheek krijgen van circa € 190.000 en een huishouden met een inkomen van € 46.000 een hypotheek van circa € 219.000. Om in de gemeente Heiloo een tussenwoning te kopen met een gemiddelde prijs van € 347.000 is een bruto jaarinkomen van ca € 65.000 nodig. Bij een gemiddelde twee-onder-een-kapwoning (€ 86.000) of een vrijstaande woning (€ 104.000) is een beduidend hoger inkomen nodig. In tabel 3.6 staat een overzicht van het benodigde jaarinkomen dat nodig is om een gemiddelde woning te kopen in de gemeente.

Tabel 3.6: Gemeente Heiloo. Benodigd jaarinkomen per woningtype

| Woningtype           | Transactieprijs | Benodigd jaarinkomen |
|----------------------|-----------------|----------------------|
| Appartement          | € 325.000       | € 62.000             |
| Tussenwoning         | € 347.000       | € 65.000             |
| Hoekwoning           | € 402.000       | € 72.000             |
| 2 <sup>^</sup> 1-kap | € 492.000       | € 86.000             |
| Vrijstaand           | € 619.000       | € 104.000            |

Bron: Rabobank Hypotheken, 2021.

Huishoudens met een inkomen tussen circa € 40.000 en circa € 45.000 hebben doorgaans een lastige positie op de woningmarkt. Deze groep middeninkomens verdient net teveel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en te weinig om een koopwoning te kunnen financieren. Op basis van de gemiddelde transactieprizen van appartementen en tussenwoningen zijn de mogelijkheden voor lage middeninkomens in de bestaande voorraad in de gemeente Heiloo beperkt. Ook zijn er maar beperkte mogelijkheden voor de groep hoge middeninkomens met een inkomen tussen circa € 46.000 en circa € 56.000. Door stijging van de woningprijzen zal het goedkope aanbod de komende tijd verder afnemen. De verwachting is dat de positie van middeninkomens op de woningmarkt hierdoor verder verslechtert.

### Ontwikkelingen sociale huurmarkt

Op basis van cijfers van Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland (SVNK) zijn ontwikkelingen in de sociale huurmarkt tussen 2015 en 2020 in beeld gebracht. Jaarlijks komen er in de gemeente Heiloo gemiddeld 82 woningen vrij voor verhuring. Uit de ontwikkeling van het aantal reacties en de gemiddelde actieve zoektijd blijkt dat de druk op de sociale huurmarkt in Heiloo is opgelopen. Het gemiddeld aantal reacties lag in 2020 meer dan twee keer zo hoog als in 2015. Daarnaast is de actieve zoektijd in de afgelopen jaren met 0,9 jaar toegenomen.

Tabel 3.7: Gemeente Heiloo. Ontwikkeling reguliere verhuringen, aantal reacties en gemiddelde zoektijd, 2015 - 2020\*

| Heiloo                    | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 | 2019 | 2020 | Gemiddeld |
|---------------------------|------|------|------|------|------|------|-----------|
| Aantal verhuringen        | 103  | 76   | 104  | 52   | 84   | 74   | 82        |
| Gemiddeld aantal reacties | 91   | 112  | 106  | 158  | 280  | 203  | 158       |
| Gemiddelde zoektijd       | 1,5  | 1,9  | 1,4  | 1,6  | 2,0  | 2,4  | 1,8       |

\*Exclusief bemiddeling en verhuringen met urgentie/indicatie.

Bron: SVNK, 2021.

Binnen de gemeente Heiloo zijn wel verschillen tussen de woningtypen te zien. De gemiddelde zoektijd ligt bij appartementen met lift en eengezinswoningen het laagst. Huurders die een appartement op de begane grond betrokken waren gemiddeld het langst actief op zoek naar een woning. Als we kijken naar het aantal reacties valt op dat er relatief veel wordt gereageerd op appartementen op de begane grond en eengezinswoningen. Op appartementen met lift werd gemiddeld iets minder vaak gereageerd.

Tabel 3.8: Gemeente Heiloo. Gemiddelde zoektijd in jaren en gemiddeld aantal reacties per woningtype in 2020\*

|                          | Aantal verhuringen | Gemiddelde zoektijd (in jaren) | Gemiddeld aantal reacties |
|--------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Appartement begane grond | 18                 | 2,8                            | 208                       |
| Appartement met lift     | 12                 | 2,2                            | 118                       |
| Appartement zonder lift  | 26                 | 2,5                            | 193                       |
| Eengezinswoning          | 18                 | 2,1                            | 267                       |
| <b>Totaal</b>            | <b>74</b>          | <b>2,4</b>                     | <b>203</b>                |

\*Exclusief bemiddeling en verhuringen met urgentie/indicatie.

Bron: SVNK, 2021

In de onderstaande tabel zijn verhuurgegevens over 2020 per prijsklasse weergegeven. Het valt op dat op de goedkoopste twee prijsklassen relatief het meest gereageerd wordt. Het gemiddeld aantal reacties ligt bij woningen tussen de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens een stuk lager. Als we kijken naar de gemiddelde zoektijd ligt deze het hoogst in de prijsklasse tussen de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.

Tabel 3.9: Gemeente Heiloo. Gemiddelde zoektijd in jaren en gemiddeld aantal reacties per prijsklasse in 2020\*

|                                                 | Aantal verhuringen | Gemiddelde zoektijd (in jaren) | Gemiddeld aantal reacties |
|-------------------------------------------------|--------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Tot kwaliteitskortingsgrens                     | 14                 | 2,2                            | 227                       |
| Kwaliteitskortingsgrens t/m 1e aftoppingsgrens  | 43                 | 2,6                            | 229                       |
| Tussen 1e en 2e aftoppingsgrens                 | 7                  | 1,5                            | 119                       |
| Tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens | 10                 | 2,7                            | 113                       |
| Boven liberalisatiegrens                        | 0                  | -                              | -                         |
| <b>Totaal</b>                                   | <b>74</b>          | <b>2,4</b>                     | <b>203</b>                |

\*Exclusief bemiddeling en verhuringen met urgentie/indicatie.

Bron: SVNK, 2021.

## 4 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

Hoofdstuk 4 gaat over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente in de komende jaren. Allereerst gaan we in op de bevolkingsontwikkeling en huishoudensontwikkeling in Heiloo en kijken we naar de benodigde inloop van de woningtekorten. Vervolgens wordt aan de hand van de woonvoorkeuren en verhuisgedrag van verschillende groepen huishoudens een beeld gegeven van de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte.

### 4.1 Kwantitatieve woningbehoefte

Om de kwantitatieve woningbehoefte in de komende jaren in beeld te brengen baseren we ons op de bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Noord-Holland. Deze prognose gaat uit van de trendmatige ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens. De ambitie van Regio Alkmaar is om een deel van de woningbehoefte in de Metropoolregio Amsterdam op te vangen en jaarlijks veel extra woningen te bouwen voor deze 'overloop'. Dat betekent een veel grotere opgave dan uit de provinciale prognose blijkt. In paragraaf 4.5 wordt de ontwikkeling volgens dit scenario nader verkend. Inzetten op het bouwen voor de overloop vanuit de MRA vraagt een regionale afstemming van het toevoegen van de gevraagde woningen in woonmilieus die aanwezig zijn in de regiogemeenten of die juist complementair zijn aan de woonmilieus die aanwezig zijn in de gemeenten. Bijvoorbeeld door in Alkmaar en Heerhugowaard meer in te zetten op het toevoegen van aansprekende stedelijke woonmilieus en in Langedijk en de BUCH-gemeenten meer grondgebonden woningen toe te voegen in minder compacte woonmilieus en in dorpse woonmilieus.

#### Verwachte ontwikkeling van het aantal personen en huishoudens

Op basis van de meest recente prognose van de provincie Noord-Holland (2020) neemt het aantal inwoners in de gemeente Heiloo in de periode 2021 - 2025 met circa 960 personen toe. In dezelfde periode neemt het aantal huishoudens toe met 820. In de periode tot 2040 neemt het aantal personen toe met circa 1.760 personen, terwijl het aantal huishoudens met 1.120 toeneemt ten opzichte van 2021.

Tabel 4.1: Gemeente Heiloo. Bevolkings- en huishoudensprognose 2021 - 2040

|             | 2021   | 2025   | 2030   | 2035   | 2040   | 2021 - 2025 | 2021 - 2030 | 2021 - 2040 |
|-------------|--------|--------|--------|--------|--------|-------------|-------------|-------------|
| Bevolking   | 24.060 | 25.020 | 25.820 | 26.040 | 25.970 | +960        | +1.760      | +1.910      |
| Huishoudens | 11.190 | 12.010 | 12.310 | 12.430 | 12.430 | +820        | +1.120      | +1.240      |

Bron: Prognose Provincie Noord-Holland 2020.

Uit de prognose van de provincie Noord-Holland blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente Heiloo tot 2030 met 1.120 toeneemt en in de periode tot 2040 met nog eens 120. Ook het CBS stelt prognoses op voor de Nederlandse gemeenten. Volgens de CBS-prognose neemt het aantal huishoudens in de periode tot 2030 toe met 700 en in de periode 2030 tot 2040 met nog eens 400. De totale toename van het aantal huishoudens in Heiloo komt volgens het CBS daarmee uit op 1.100 in de periode tot 2040. Die prognose is wat lager dan de prognose van de provincie. Dat hangt vooral samen met een lagere inschatting van de buitenlandse migratie door het CBS. De ervaring leert dat huishoudensprognoses doorgaans eerder te conservatief dan te optimistisch zijn. De raming van de woningbehoefte in deze rapportage baseren we op de prognose van de provincie Noord-Holland.

Tabel 4.2: Gemeente Heiloo. Huishoudensprognose 2021 - 2040

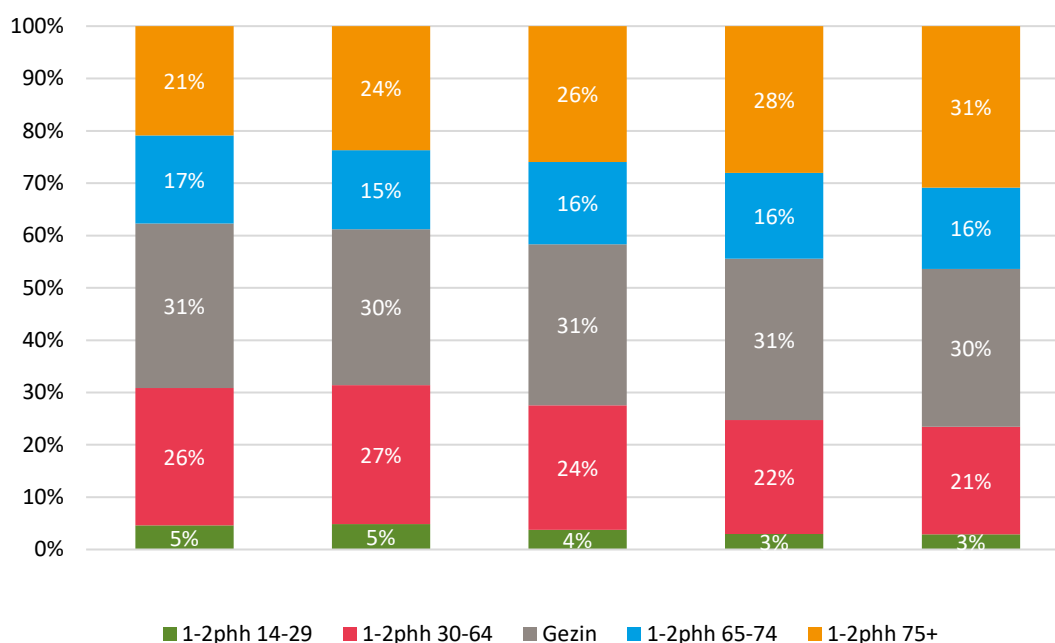
|                                | 2021 - 2030 | 2030 - 2040 | Totaal 2021 - 2040 |
|--------------------------------|-------------|-------------|--------------------|
| Primos provincie Noord Holland | +1.120      | +120        | +1.240             |
| CBS prognose                   | +700        | +400        | +1.100             |

Bron: Prognose Provincie Noord-Holland 2020, CBS 2021.

## Huishoudensontwikkeling naar type

De huishoudenssamenstelling gaat in de komende jaren veranderen. Het aantal ouderen gaat toenemen (vergrijzing) en tegelijkertijd zal het aantal jonge huishoudens afnemen (ontgroening). Het aandeel gezinnen blijft relatief gelijk en neemt licht af van 31% naar 30%. Het aandeel één- en tweepersoons-huishoudens tussen de 30 - 64 jaar neemt af van 26% naar 21%. De groep senioren (één- en tweepersoonshuishoudens 75+) neemt toe van 21% tot 31%.

Figuur 4.1: Gemeente Heiloo. Huishoudensontwikkeling naar type en leeftijd 2021 - 2040



Bron: Prognose Provincie Noord-Holland 2020.

## Woningbehoefte tot 2030

De woningbehoefte komt voort uit de ontwikkeling van het aantal huishoudens, het inlopen van het huidige woningtekort van 3,2% nu naar 2% in 2030 en de ruimte in de woningvoorraad die nodig is om verbouwing en/of verhuizing mogelijk te maken. Deze zogenoemde frictieleegstand bedraagt doorgaans 1,5% tot 2% van de woningvoorraad. We rekenen in dit onderzoek met 1,5%. Dit aandeel komt overeen met het aandeel dat de provincie ook hanteert. Bij de inloop van het woningtekort gaan we ervan uit dat dit tekort niet volledig wordt ingelopen. De woningmarkt heeft een zekere druk nodig om goed te functioneren. Uitgaan van een tekort van rond de 2% is gebruikelijk. Dit tekort wordt landelijk al lange tijd als uitgangspunt gehanteerd.

De extra woningbehoefte in de gemeente Heiloo bedraagt in de periode 2021 tot 2030 uit 1.050 woningen. Deze extra woningbehoefte bestaat uit:

- Toename van 1.120 huishoudens (trendprognose): hiervoor is een extra woningbehoefte van +900 woningen geraamd<sup>3</sup>
- Inlopen van woningtekort: +135 (gelijk verdeeld over de periode tot 2030)
- Toename frictieleegstand: +15

## 4.2 Behoefte aan sociale huur

De behoefte aan sociale huur wordt deels bepaald aan de hand van de woonwensen die huishoudens hebben. Maar minstens zo belangrijk zijn de toewijzingseisen. Wettelijk is hierbij vastgelegd dat huishoudens met een inkomen tot € 40.024 (prijsspeil 2021) tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen tot € 752 bedoeld. Een deel van deze doelgroep heeft potentieel recht op huurtoeslag. Dan gaat het om eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot circa € 23.200 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 31.500. Zij zijn aangewezen op de meest betaalbare sociale huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen: € 633 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 678 voor drie- en meerpersoonshuishoudens. Daarnaast mogen corporaties tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 40.024 en € 44.655 (prijsspeil 2021). Hiernaast is er nog 10% vrije ruimte voor toewijzing.

### Benodigde omvang sociale huurvoorraad

Op grond van verschillende (on)zekere ontwikkelingen hebben we een inschatting gemaakt van de behoefteontwikkeling aan sociale huur vanuit de doelgroep van woningcorporaties tot € 40.024 belastbaar inkomen per jaar. We richten ons hierbij op meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- Effect van de huishoudensgroei
- Effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huur-kooporiëntatie (generatie-effect)
- Effect van de koopkrachtontwikkeling

Onderstaande tabel laat zien dat er bij zowel een lage koopkrachtontwikkeling (0%) als een hoge koopkrachtontwikkeling (0,6%) sprake zal zijn van groei van de doelgroep in de komende jaren. In de periode tot 2030 neemt het aantal huishoudens met een inkomen tot € 44.655 toe met +420 tot +520 huishoudens.

Tabel 4.3: Gemeente Heiloo. Verwachte inkomensontwikkeling, 2021 - 2025 - 2030

|                     | 2021          | 2025          |               |               | 2030          |               |               |
|---------------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|---------------|
|                     |               | Laag (0%)     | Midden (0,3%) | Hoog (0,6%)   | Laag (0%)     | Midden (0,3%) | Hoog (0,6%)   |
| Huurtoeslaggroep    | 1.850         | 1.995         | 1.980         | 1.965         | 2.080         | 2.050         | 2.025         |
| HT - € 40.024       | 1.945         | 2.095         | 2.080         | 2.060         | 2.180         | 2.150         | 2.125         |
| € 40.024 - € 44.655 | 605           | 650           | 650           | 665           | 660           | 655           | 670           |
| Vanaf € 44.655      | 6.835         | 7.290         | 7.320         | 7.500         | 7.450         | 7.350         | 7.550         |
| <b>Totaal</b>       | <b>11.235</b> | <b>12.030</b> | <b>12.030</b> | <b>12.370</b> | <b>12.370</b> | <b>12.030</b> | <b>12.365</b> |

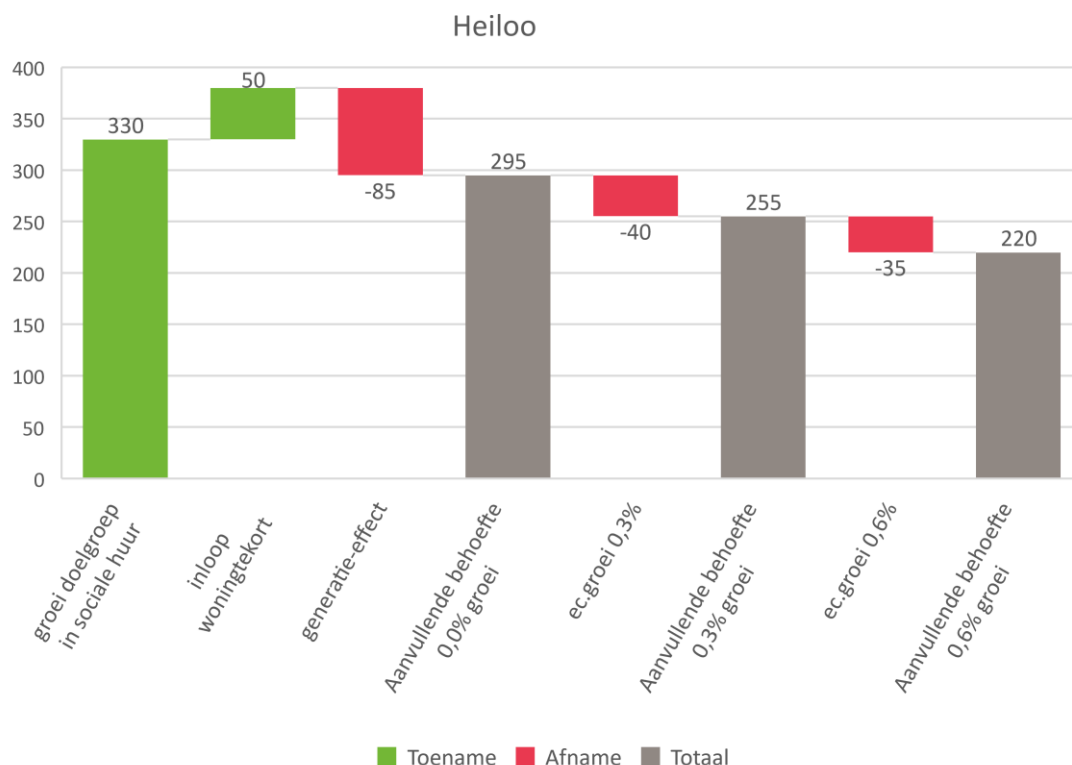
Bron: Prognose provincie Noord-Holland, CBS 2021, Lokale monitor Wonen 2021, bewerking Companen.

<sup>3</sup> De provincie gaat er in de provinciale prognoses van uit dat niet ieder huishouden een reguliere woning bewoond. Een deel van de huishoudens woont in een bewoonde andere ruimte (BAR). Voorbeelden hiervan zijn: studentenhuizen, woonwagens, woonboten, kantoor- en bedrijfspanden, antikraak en recreatiewoningen. De woonsituatie in een BAR verschilt per huishouden, voor sommigen is het een prima alternatief, terwijl anderen liever in een reguliere woning zouden wonen. Huishoudens die naar tevredenheid in een dergelijke woonruimte wonen telt de provincie niet mee in de berekening van de woningbehoefte. Hierdoor vertaalt het aantal huishoudens zich niet één-op-één door naar de extra woningbehoefte.



Bepalende factoren voor de vraag naar sociale huurwoningen zijn onder andere het aantal huishoudens, de inkomensontwikkeling en de wijze waarop de scheefheid zich ontwikkelt in de kernvoorraad van de corporaties. Doordat we het effect van de economische ontwikkeling op de omvang van de verschillende inkomensgroepen in beeld hebben gebracht, kunnen we een vertaling maken naar de benodigde omvang van de kernvoorraad van de corporaties. We houden rekening met de huidige voorraad (1.930 woningen, inclusief de woningen van landelijk werkzame corporaties), de groei van het aantal huishoudens met een inkomen tot € 44.655 op basis van de drie economische scenario's en de huidige goedkope scheefheid in de kernvoorraad van de corporaties. Hiermee bedoelen we het aandeel mensen met een inkomen boven de € 44.655 dat in een corporatiewoning met een huur tot en met € 752 woont.

Figuur 4.2: Gemeente Heiloo. Ontwikkeling aanvullende vraag naar woningen in de kernvoorraad bij verschillende koopkracht-scenario's, 2021 tot 2030



Bron: Prognose provincie Noord-Holland, CBS 2021, Lokale monitor Wonen 2021, bewerking Companen.

Wij ramen de groei van de doelgroep die in een sociale huurwoning woont tot 2030 op 330 huishoudens. Als we uitgaan van het inlopen van het woningtekort met 50 woningen, gaat het in totaal om een extra behoefte van 380 sociale huurwoningen. Echter, met het ouder worden van de naoorlogse babyboom-generatie neemt het eigen woningbezit onder ouderen toe. Deze ouderen hebben vaker dan de generatie ervoor een goed pensioen en vermogen in een eigen woning. Zij hebben daarmee de mogelijkheid om bij verhuizing opnieuw een woning te kopen of te kiezen voor een huurwoning in de vrije sector. Dit betekent dat de behoefte van ouderen aan sociale huurwoningen niet zondermeer trendmatig kan worden doorgetrokken. We noemen dit het generatie-effect. Het generatie-effect zorgt ervoor dat de behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente Heiloo met 85 woningen minder toeneemt dan op basis van de demografische doorrekening van de omvang van de doelgroep.

Bij het uitblijven van economische groei en een koopkrachtontwikkeling van 0 procent per jaar, is de aanvullende behoefte aan sociale huurwoningen 295 in de periode tot 2030. Als de koopkrachtontwikkeling positiever is, zal de verwachte extra behoefte aan sociale huurwoningen lager zijn. De doelgroep is dan kleiner. Bij een koopkrachtontwikkeling van 0,3 procent (langjarige trend volgens berekeningen van het CPB) per jaar komt de extra behoefte uit op 255 woningen. Bij een optimistisch scenario van 0,6 procent koopkrachtgroei per jaar zijn 220 extra woningen nodig in de sociale huur.

Het betreft hier een netto-uitbreiding van de sociale huurvoorraad. Hierbij is geen rekening gehouden met nieuwbouw als vervanging voor sloop en verkoop van sociale huurwoningen. De woningbehoefte van vergunninghouders en de woningbehoefte die samenhangt met de extramuralisatie van kwetsbare groepen maakt onderdeel uit van de geraamde extra behoefte. Hierbij moet worden aangetekend dat deze raming betrekking heeft op een trendmatige ontwikkeling. Een sterke toename van bijvoorbeeld het aantal vergunninghouders zal leiden tot een grotere vraag naar corporatiewoningen dan hier wordt geraamd (zie ook de scenario-uitwerking verderop in deze rapportage). Het Pact Woonzorg Regio Alkmaar gaat uit van het toevoegen van meer sociale huurwoningen dan uit de trendmatige behoefteberekening blijkt om tekorten die in het verleden zijn ontstaan te compenseren.

De coronacrisis vraagt om waakzaamheid voor al teveel economisch optimisme. De vraag is hoe snel de economie zich zal herstellen en in welke mate huishoudens profiteren. Onze scenario's gaan uit van gemiddelde economische groei op middellange termijn. Ons advies is om de komende jaren het lage scenario en het middenscenario als bandbreedte te hanteren. Op basis van deze bandbreedte ziet de behoefte per prijsklasse er in de periode tot 2030 als volgt uit:

Tabel 4.4: Gemeente Heiloo. Behoefte aan sociale huurwoningen naar prijsklasse, 2021 tot 2030\*

|                                                                   | 0,3% koopkrachtontwikkeling |                                 | 0,0% koopkrachtontwikkeling |                                 |
|-------------------------------------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|
|                                                                   | Grond-gebonden              | Appartement/levensloop-geschied | Grond-gebonden              | Appartement/levensloop-geschied |
| Tot kwaliteitskortingsgrens                                       | 0                           | 20                              | 0                           | 20                              |
| Kwaliteitskortingsgrens tot 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens        | 30                          | 90                              | 35                          | 110                             |
| 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens tot 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens | 20                          | 65                              | 25                          | 75                              |
| 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens             | 10                          | 20                              | 10                          | 20                              |
| <b>Totale behoefte tot 2030</b>                                   | <b>60</b>                   | <b>195</b>                      | <b>70</b>                   | <b>225</b>                      |

\* Hierbij is rekening gehouden met afspraken met Stuurgroep Pact over de beschikbaarheid van woningen voor de uitstroom MO/BW.

Bron: Prognose provincie Noord-Holland, CBS 2021, Lokale monitor Wonen 2021, bewerking Companen.

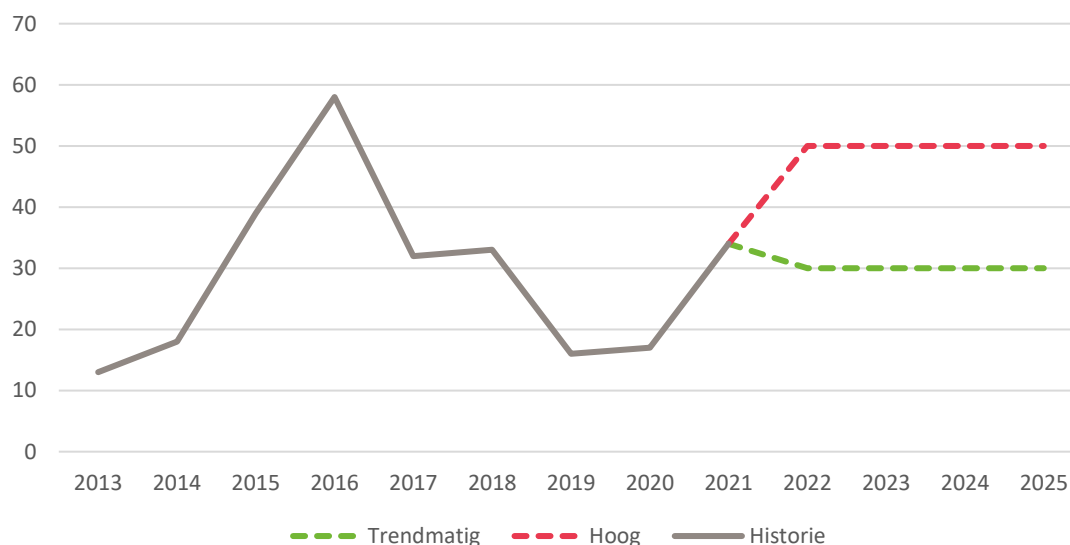
### Behoefte aan sociale huur – Woningbouwafspraken en programmering Regio Alkmaar (2019)

In 2019 is voor de gemeenten in Regio Alkmaar eveneens een behoefte-raming voor de sociale huursector opgesteld als onderdeel van de woningbouwafspraken en programmering. Voor de gemeente Heiloo is toen voor de periode 2018 tot 2028 een gewenste toevoeging van 300 sociale huurwoningen opgenomen, ruim 30 tot 35 woningen per jaar. Uit informatie van het CBS blijkt dat in de periode 2018 - 2019 per saldo 24 corporatiewoningen in Heiloo zijn toegevoegd. Van de behoefte aan 300 extra corporatiewoningen die voor de periode 2018 tot 2028 is vastgesteld, zijn er dus al 42 toegevoegd in de afgelopen jaren. Verhoudingsgewijs is de behoefte dus iets langzamer ingelopen. De druk in de sociale huursector daarnaast loopt verder op. Voor de periode 2021 tot en met 2029 ramen wij de extra behoefte nu op 295 woningen.

### Vergunninghouders

De huisvesting van vergunninghouders is een specifiek aandachtspunt. Over het huisvesten van deze groep worden afspraken gemaakt met de woningcorporaties. Hoewel niet goed te voorspellen is hoe de omvang van deze doelgroep zich gaat ontwikkelen, kan wel een richting gegeven worden. Voor de kortere termijn is er zicht op de aantallen vergunninghouders die gemeenten moeten huisvesten. Het Rijk publiceert hiervoor halfjaarlijks de Taakstelling Huisvesting Vergunninghouders. Om voor de komende jaren een bandbreedte te geven, kijken we naar pieken en dalen in de taakstelling van de afgelopen jaren. Vervolgens vertalen we dit naar een daadwerkelijke woningvraag door ons te baseren op cijfers over de gemiddelde woningbezetting bij vergunninghouders in de regio en het aantal woningen dat in de afgelopen jaren werd toegewezen aan vergunninghouders.

Figuur 4.3: Gemeente Heiloo. Ontwikkeling taakstelling vergunninghouders 2013 - 2021, en verwachte ontwikkeling 2021 - 2025 bij een trendmatige en hoge instroom



Bron: Taakstelling Vergunninghouders Rijksoverheid, bewerking Companen.

In bovenstaand figuur is de bandbreedte voor de ontwikkeling van de taakstelling in de komende jaren voor Heiloo weergegeven. Een trendmatige ontwikkeling (waarbij rekening is gehouden met de hogere taakstelling door een inhaalvraag in 2021) vormt hierbij de onderkant van de bandbreedte. Dit komt voor Heiloo neer op een jaarlijkse taakstelling van 30 vergunninghouders. De bovengrens ligt hierbij op de gemiddelde taakstelling van de twee piekjaren 2015 en 2016. Dit komt neer op een jaarlijkse taakstelling van 50 vergunninghouders.

De corporaties geven aan dat er in 2020 en 2021 gemiddeld 2,8 vergunninghouders per woning werden gehuisvest. Als we de bandbreedte van de taakstelling vertalen naar een daadwerkelijke woningvraag gaat het voor de gemeente Heiloo de komende jaren om een behoefte van ongeveer 10 tot 18 woningen<sup>4</sup>.

### 4.3 Kwalitatieve woningbehoefte naar type

In deze paragraaf vertalen we de kwantitatieve woningbehoefte naar de gewenste toekomstige kwaliteit van de woningvoorraad. Aan welke woningen zal er in de toekomst behoefte zijn? Zijn er woningen waar al voldoende aanbod aan is? Voor het bepalen van de kwalitatieve woningbehoefte maken we gebruik van verhuishwensen en het feitelijk verhuisgedrag. Op basis van deze informatie is een schatting gemaakt van de kwalitatieve behoefteontwikkeling in de gemeente Heiloo. We maken gebruik van een combinatie van woonwensen en feitelijk gedrag op de woningmarkt, omdat de woonwens alleen een (beperkte) voorspeller is van gedrag op de woningmarkt. De uitkomsten van de woonwensen zijn daarom vergeleken op basis van de feitelijke verhuisbewegingen op de woningmarkt. Waar het wensprofiel en het gedragsprofiel van elkaar verschillen is ingeschat of er sprake is van een onvervulde wens omdat in het verleden aanbod ontbrak, of juist van een voorzorgwens die in de praktijk maar beperkt wordt geëffectueerd. Zo vormt de combinatie van woonwensen en gedrag een robuuste basis voor het bepalen van de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte.

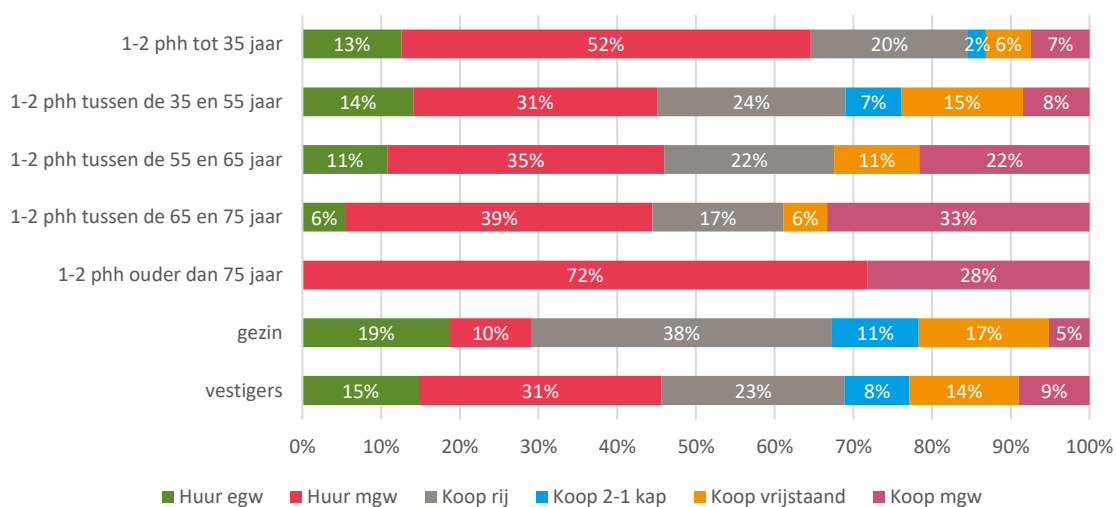
<sup>4</sup> Dit is exclusief het eventueel huisvesten van (jonge) statushouders die vanuit de uitstroom van het Pact nu in één woning zijn geplaatst en volgens afspraak op termijn moeten doorstromen naar een andere woning in de reguliere verhuur.

We benadrukken dat het een richtinggevend toekomstbeeld is en niet een absoluut toekomstbeeld. Het is een raming op basis van informatie die op dit moment beschikbaar is. Bij de analyses van de woonwensen is rekening gehouden met de huishoudensontwikkeling, de conjunctuur, en relevante regelgeving zoals passend toewijzen. Daarnaast hebben we zoals beschreven meegewogen dat nieuwe generaties vaker in een koopwoning wonen dan eerdere generaties. In de analyses is rekening gehouden met de financiële mogelijkheden van huishoudens en de prijssegmenten waar zij zich op richten.

### Woonvoorkeuren en verhuisgedrag

In onderstaand figuur is het feitelijke verhuisgedrag vanuit de microdata-analyse weergegeven. Dit geeft inzicht in de feitelijke verhuisbewegingen van huishoudens in de periode 2009 tot en met 2019. Het verhuisgedrag van vestigers is apart in beeld gebracht.

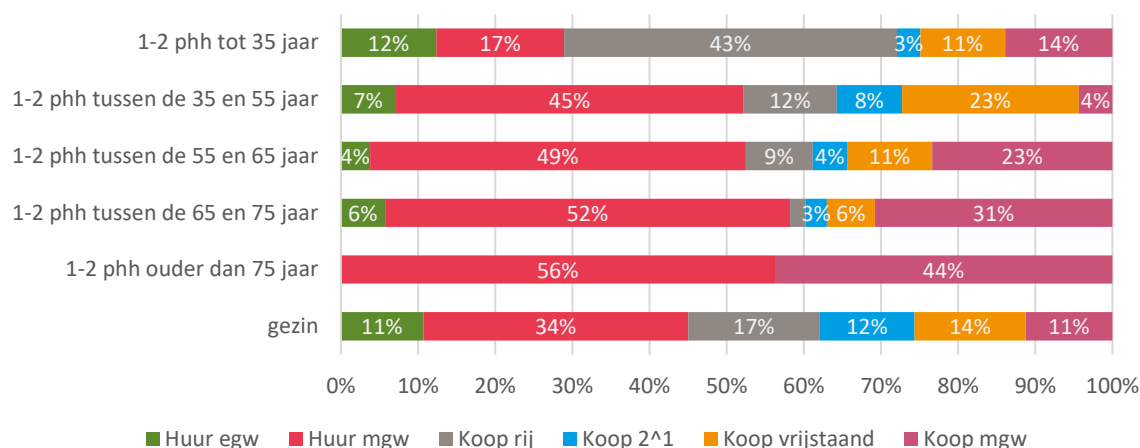
Figuur 4.4: Gemeente Heiloo. Feitelijke verhuisbewegingen per huishoudenstype 2009 - 2019



Bron: CBS Microdata, 2021.

Jonge huishoudens verhuizen vaker naar een huurwoning dan naar een koopwoning. Binnen de huursector ligt het accent voor deze groep op de appartementen. Dit zijn ook woningen die naar verhouding vaker van bewoner wisselen en dus vaker op de markt komen. Kleine huishoudens in de leeftijd van 35 tot 55 jaar kiezen vaker voor een koopwoning. Zij hebben ook doorgaans meer te besteden en daarmee meer mogelijkheden om te kopen. Toch verhuist ook deze groep vaak naar een huurwoning. In de leeftijdsklassen daarboven neemt de oriëntatie op de huursector weer toe. Zowel in de huursector als in de koopsector verhuizen ouderen in Heiloo vaker naar een appartement. Gezinnen zijn van de onderscheiden huishoudensgroepen het meest gericht op de koopsector. Vaak kiezen zij in Heiloo voor een rijwoning. In de huursector kiezen gezinnen logischerwijs meer voor eengezinswoningen. Vestigers verhuizen naar verhouding vaak naar een koopwoning, maar komen ook vaak terecht in de huursector. In de koop ligt het zwaartepunt voor deze groep in Heiloo bij rijwoningen, in de huur gaat het vaker om appartementen dan grondgebonden woningen, hoewel vestigers ten opzichte van de andere groepen vaak naar een grondgebonden huurwoning verhuizen.

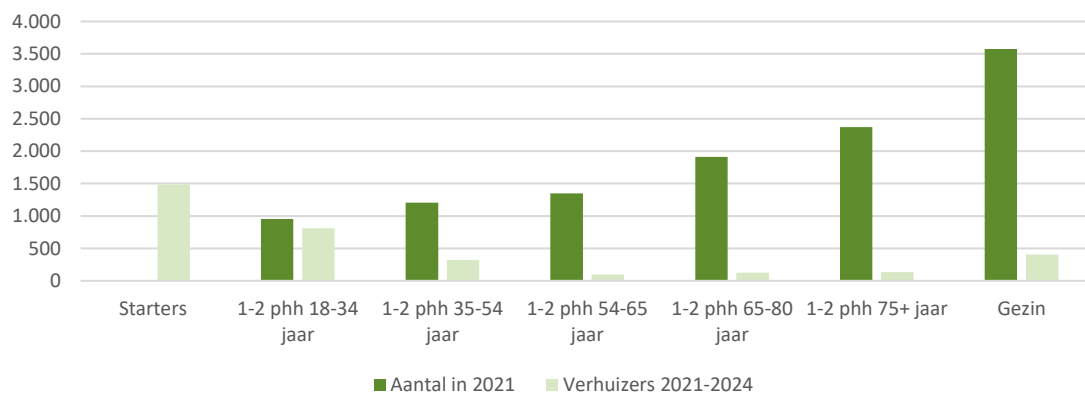
Figuur 4.5: Gemeente Heiloo. Woonwensen per huishoudenstype op basis van enquête



Bron: WoON2018.

Als we het daadwerkelijke verhuisgedrag van huishoudens vergelijken met de woonwensen op basis van het WoON2018, is het patroon dat zichtbaar is vergelijkbaar, zij het dat de wens vaker een koopwoning is en men in de realiteit vaker naar een huurwoning is verhuisd. Ten opzichte van het daadwerkelijke verhuisgedrag laat het wensbeeld een grotere oriëntatie op koopappartementen zien, is er bij jongere huishoudens een grotere wens om een rijwoning te kopen en is er onder kleinere huishoudens vanaf 35 jaar en gezinnen een grotere wens om te verhuizen naar een vrijstaande koopwoning of een tweekapper. De financiële mogelijkheden om deze woonwensen te realiseren lijken voor veel huishoudens een knelpunt.

Figuur 4.6: Gemeente Heiloo. Verhuiscapaciteit en omvang huishoudenstypen, 2021 tot 2025

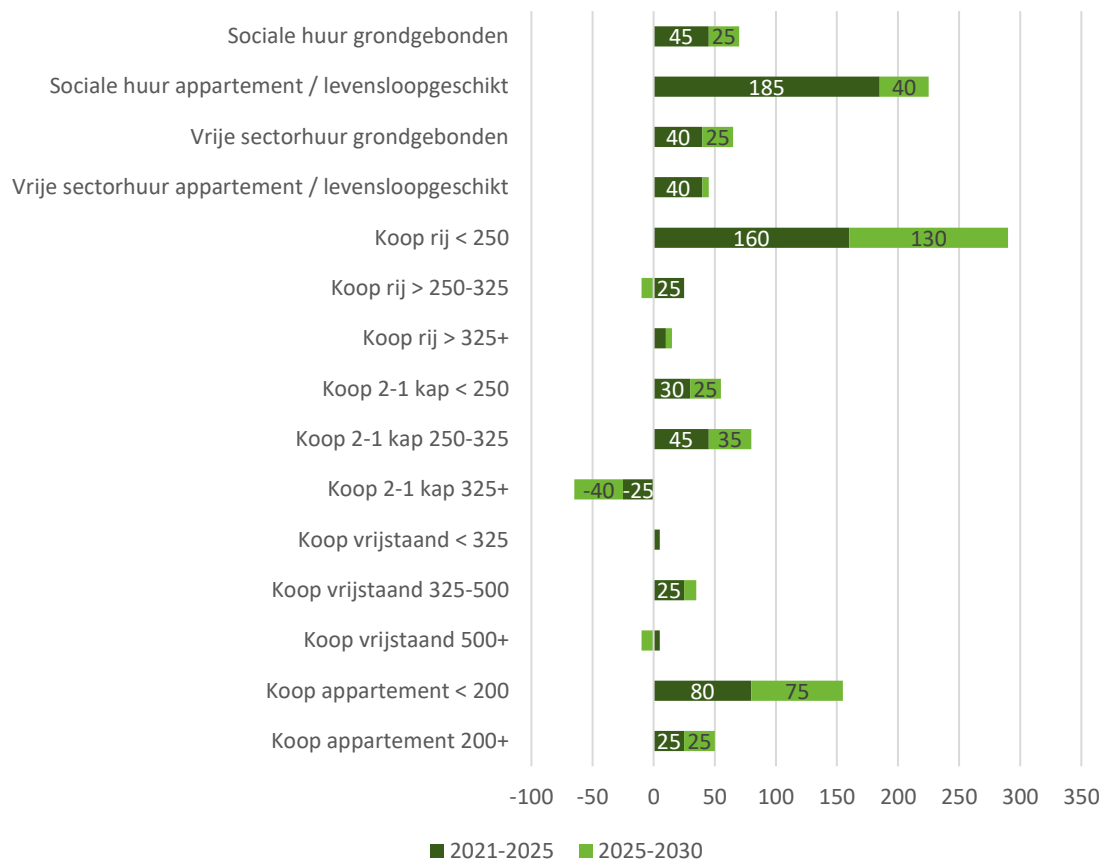


Bron: CBS Microdata, bewerking Companen.

De verhuiscapaciteit van huishoudens neemt sterk af naarmate men ouder wordt. Jonge huishoudens tot 35 jaar verhuizen veel vaker dan oudere huishoudens. In belangrijke mate is dit ingegeven door het graag ouder willen worden in de eigen woning. Daarnaast speelt de beschikbaarheid van levensloopbestendige woningen een rol. Een beperkt deel van de ouderen maakt graag een preventieve verhuiscapaciteit naar een levensloopgeschikte woning, vaak in de leeftijd tussen 60 en 70 jaar. Dan moeten deze woningen er wel zijn. 75-plussers verhuizen vaker wanneer zij daartoe genooddaakt zijn, bijvoorbeeld wegens toenemende fysieke of mentale beperkingen. Deze verhuiscapaciteit stellen zij vaak een lange tijd uit. Ook gezinnen verhuizen naar verhouding weinig nadat ze zijn gesetteld in de gemeente.

Bij het bepalen van de woningbehoefte voor de komende jaren is rekening gehouden met de verhuis-geneigdheid van huishoudens. De provinciale prognose is de kwantitatieve basis (waarbij het woning-tekort als beschreven deels wordt ingelopen en waarbij rekening wordt gehouden met frictieleegstand). Er wordt een koopkrachtontwikkeling volgens het lage scenario gehanteerd. Voor de sociale huur-voorraad is uitgegaan van een gelijkblijvende goedkope scheefheid. In de volgende figuur is weergegeven in welke woningmarktsegmenten zich potentieel tekorten voordoen en waar mogelijk overschotten ontstaan.

Figuur 4.7: Gemeente Heiloo. Kwalitatieve woningbehoefte 2021 tot 2025 en 2025 tot 2030



Bron: Vraag- en aanbodmodel Companen, 2021.

In de meeste woningmarktsegmenten zijn extra woningen nodig. In enkele segmenten ontstaat mogelijk juist ruimte. De volgende ontwikkelingen zijn belangrijk om te benoemen:

- **Vraag naar sociale huurwoningen:** Er is een extra vraag naar sociale huurappartementen en in iets mindere mate ook aan grondgebonden sociale huurwoningen. De vraag naar appartementen is afkomstig van oudere huishoudens die een voor hen geschikte woning zoeken, maar ook van jongeren die zich richten op een huurappartement omdat zij inschatten dat een dergelijke woning betaalbaar en naar verhouding snel beschikbaar is. De vraag naar grondgebonden woningen is vooral afkomstig van jonge huishoudens en starters.
- **Vraag naar huurwoningen in de vrije sector:** Er is een aanvullende vraag naar huurwoningen in de vrije huursector. Het betreft zowel grondgebonden woningen als appartementen. Jongere huishoudens richten zich zowel op grondgebonden woningen als appartementen, oudere huishoudens vooral op appartementen.

- **Vraag naar koopappartementen.** Er is een behoorlijke extra vraag naar koopappartementen in de gemeente. Deze vraag is met name afkomstig van huishoudens die ouder worden en nadenken over een stap naar een wat kleinere woning waarin zij comfortabel ouder kunnen worden. De vraag richt zich wat meer op het goedkopere segment.
- **Grote vraag naar betaalbare koopwoningen.** Er is een extra vraag naar goedkopere en betaalbare woningen in de koopsector. In de gevraagde segmenten betreft het voornamelijk rijwoningen. Veel starters in de gemeente richten zich op een koopwoning. Aandachtspunt is het gevraagde prijsniveau. Het is belangrijk om bij het toevoegen van koopwoning onder € 250.000 de kwaliteit zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de wensen van deze doelgroep. Verkoop maakt voor de corporatie middelen vrij om geschikte woningen voor ouderen te kunnen bouwen. Naast de vraag naar kooprijwoningen is er een extra vraag naar luxere woningtypen, tweekappers en vrijstaande woningen. Deze extra vraag richt zich ook voor deze woningen op het betaalbare en middeldure segment.
- **Dure koop op termijn wat onder druk.** In het dure koopsegment ontstaat vooral bij tweekappers op termijn wat ruimte. Als de huidige bewoners ouder worden en gaan omzien naar een kleinere voor ouderen geschikte woning, komen meer van deze woningen op de markt. Door de afname van het aantal jongere huishoudens en gezinnen worden deze woningen minder gevraagd. Na 2025 neemt dit potentiële overschot toe.

#### 4.4 Confrontatie met planaanbod

Om te voorzien in de inloop van het huidige woningtekort en de aanvullende woningbehoefte die de komende jaren ontstaat, moeten voldoende en de juiste woningen worden toegevoegd. We vergelijken in deze paragraaf daarom de bekende planvoorraad in de gemeente met de ontwikkeling van de woningbehoefte.

Tabel 4.5: Gemeente Heiloo. Harde- en zachte plancapaciteit 2021 tot 2030

|                                                                     | Plan capaciteit 2021 tot 2030 |
|---------------------------------------------------------------------|-------------------------------|
| Harde plannen<br>(onherroepelijk / vastgesteld / uitwerkingsplicht) | 1.547                         |
| Zachte plannen<br>(plan/besluit in voorbereiding)                   | 245                           |
| <b>Totaal</b>                                                       | <b>1.792</b>                  |

Bron: Gemeente Heiloo, 2021.

De planvoorraad omvat voor de periode 2021 tot 2030 1.547 plannen met een harde planstatus en 245 zachte plannen. Ten opzichte van de aanvullende woningbehoefte op basis van de trendmatige prognose van de provincie, inclusief de inloop van het woningtekort, is er sprake van meer dan voldoende capaciteit. De planningslijst bevat de grote ontwikkellocatie Zandzoom, waar ruim 1.035 (middel)dure koopwoningen gepland staan. Deze locatie heeft een bovenregionale functie.

Tabel 4.6: Gemeente Heiloo. Harde plancapaciteit 2021 tot 2030 naar woningtype en eigendom

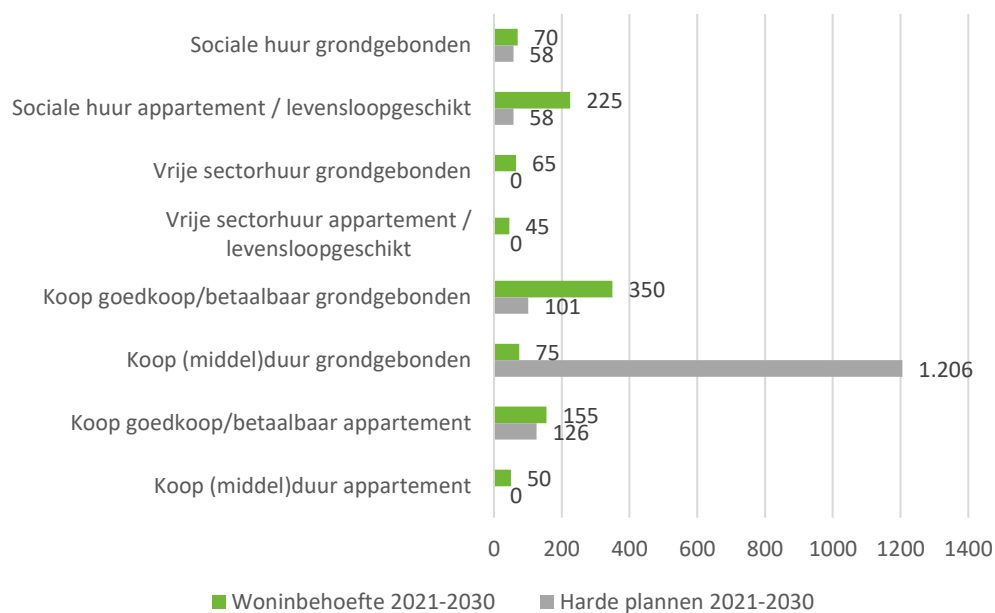
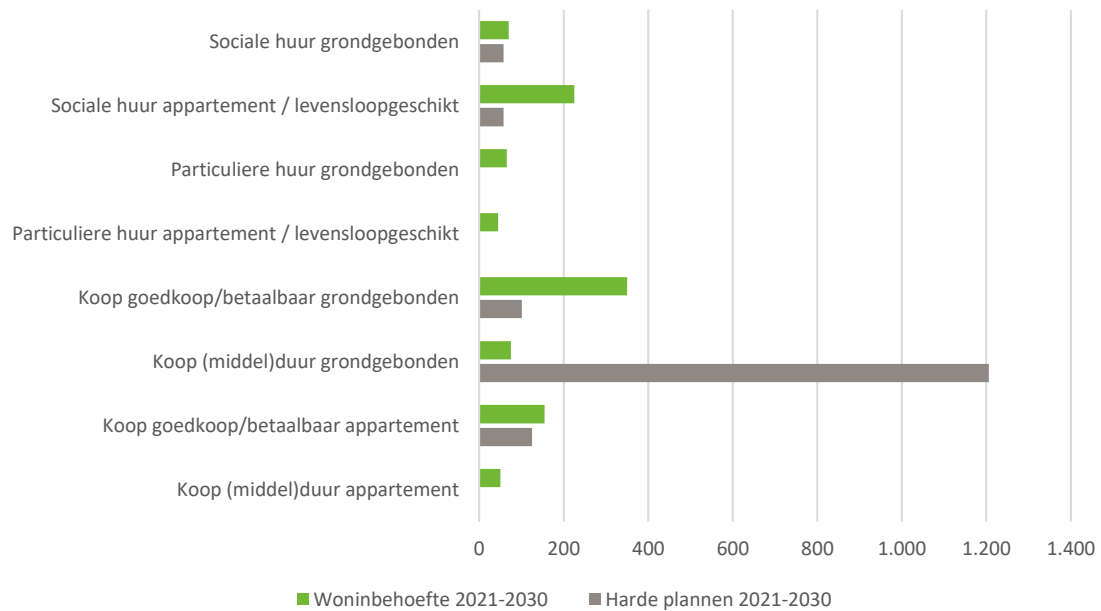
|                   | Eengezinswoning | Meergezins-/nultredenwoning | Totaal       |
|-------------------|-----------------|-----------------------------|--------------|
| Huur sociaal      | 58              | 58                          | 115          |
| Huur (middel)duur |                 |                             | 0            |
| Koop goedkoop     | 101             | 126                         | 226          |
| Koop (middel)duur | 1.206           |                             |              |
| <b>Totaal</b>     | <b>1.364</b>    | <b>183</b>                  | <b>1.547</b> |

Bron: Gemeente Heiloo, 2021.



De meeste harde plannen (ruim 1.200) zijn plannen voor koopwoningen in de duurdere klassen. Daarnaast staan er 100 goedkope koopwoningen, en ruim 58 sociale huurwoningen op de planning. Er staan maar in beperkte mate appartementen of levensloopgeschikte woningen op de planningslijst.

Figuur 4.8: Gemeente Heiloo. Confrontatie harde plancapaciteit met woningbehoefte 2021 - 2030



Bron: Gemeente Heiloo 2021, bewerking Companen.

Uit de confrontatie tussen de harde plannen en de woningbehoefte voor de periode tot 2030 valt op dat:

- Het aantal plannen voor appartementen en grondgebonden sociale huurwoningen redelijke in lijn ligt met de behoefteontwikkeling.
- Er is een kwalitatieve mismatch tussen de harde planvoorraad en de ontwikkeling van de woningbehoefte.

- Er zijn vooral plannen om te voorzien in de behoefte aan (middel)dure koopwoningen, terwijl er juist een uitbreidingsbehoefte in het goedkope koopsegment ligt.

## 4.5 Woningbehoefte in scenario's en toekomstverkenningen

Aan de hand van scenarioverkenningen kunnen mogelijke toekomstige ontwikkelingen voor de gemeente worden uitgewerkt. Scenario's brengen de effecten in beeld van ontwikkelingen onder verschillende omstandigheden en zijn *geen keuzes voor een wenselijk toekomstbeeld*. Ze kunnen daarmee behulpzaam zijn bij het in beeld brengen van het *effect* van bepaalde ontwikkelingen zodat beleidskeuzes kunnen worden gemaakt die niet alleen relevant zijn bij één verwacht toekomstbeeld, maar de flexibiliteit kunnen borgen om gericht op veranderingen in te kunnen spelen. Door te kijken binnen welke bandbreedte effecten kunnen optreden, kunnen beleidskeuzes beter worden afgewogen op verschillende omstandigheden. Elementen van de scenariobenadering kunnen wel gebruikt worden om wenselijke toekomstbeelden te verkennen en de onzekerheden die zich daarbij voordoen in perspectief te plaatsen. Omdat in een scenarioverkenning de extremen worden opgezocht is het verstandig terughoudend te zijn bij het optellen van alle maximalen van alle uitwerkingen. Anders ontstaat het risico dat gerekend wordt met een situatie waarin alle verkende mogelijke ontwikkelingen zich tegelijk in de meest extreme vorm voordoen. Die situatie is theoretisch mogelijk, maar niet waarschijnlijk.

In het voorgaande deel van dit hoofdstuk zijn de trendmatige uitkomsten op basis van de provinciale prognose weergegeven. In deze paragraaf werken we enkele scenario's uit volgens verschillende onzekerheden die zich voordoen, en werken we enkele toekomstverkenningen uit om de ambities voor het opvangen van woningzoekenden uit de Metropoolregio Amsterdam nader in perspectief te plaatsen en de betekenis voor de stad te duiden.

### Uitwerking scenario's en toekomstverkenningen

We werken enkele scenario's uit om de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in beeld te brengen bij verschillende uitgangspunten ten aanzien van de vraag van specifieke groepen en de mate van instroom van buiten de regio.

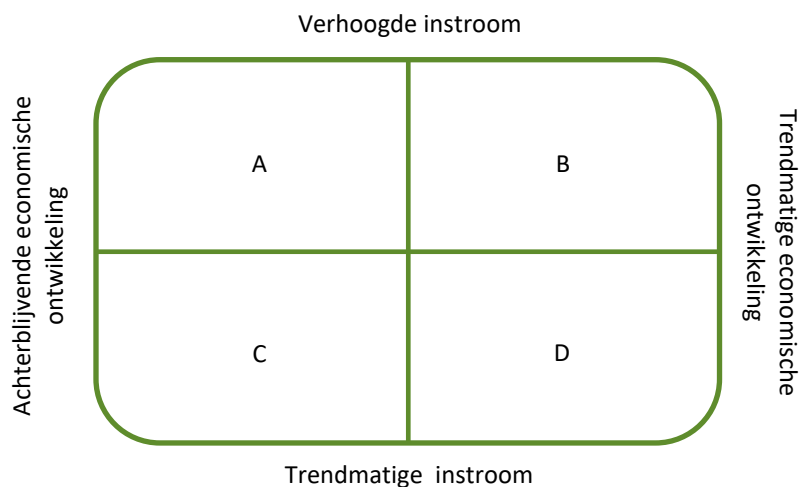
De volgende scenario's zijn uitgewerkt:

- Verhoogde instroom van vergunninghouders, arbeidsmigranten en spoedzoekers
- Verhoogde instroom vanuit de MRA

#### Werkwijze

De scenario's zijn uitgewerkt door steeds twee ontwikkelingen te combineren in een assenkruis. In alle uitwerkingen is op de horizontale as de conjunctuur geplaatst. Deze loopt dan van een achterblijvende economische ontwikkeling tot een trendmatige economische ontwikkeling. Op de verticale as plaatsen we de geschetste verkenningen, waarbij de ene kant van de as de trendmatige ontwikkeling is volgens de provinciale prognose en de andere as de geschetste ontwikkeling.

Dit ziet er als volgt uit:



We schetsen voor de kwadranten A en B de verschillen in de huishoudensontwikkeling en in ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. De kwadranten C en D komen grotendeels overeen met de beschreven ontwikkelingen op basis van de provinciale prognose en de verschillende economische ontwikkelingen. We werken de scenario's uit voor de periode tot en met 2029.

Als een toedeling wordt gepresenteerd van de scenario-uitkomsten naar de verschillende gemeenten binnen de regio, is de verdeling gebaseerd op de verhouding in de woningbehoefte in de verschillende gemeenten. Daarbij is aangesloten bij de methodiek die is gebruikt voor het rapport Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar dat Companen in 2019 voor de regio heeft opgesteld. Een andere verdeling van de extra vraag over de regio is uiteraard mogelijk.

### Scenario-uitwerking 1: verhoogde instroom van vergunninghouders, arbeidsmigranten en speedzoekers

- De verhoogde instroom van vergunninghouders is als volgt bepaald:
  - De instroom volgens de bovenkant van de bandbreedte bedraagt op regioniveau 160 woningen per jaar.
  - De trendmatige instroom is op regioniveau 90 woningen per jaar.
  - De extra instroom in deze scenario-uitwerking is dan 70 woningen per jaar *op regioniveau* (160 - 90). In 9 jaar zijn dat 630 extra woningen.
  - De verdeling over de gemeenten is naar rato van de taakstelling.
  - De vraag van vergunninghouders richt zich op de sociale huursector.
- De verhoogde instroom van arbeidsmigranten is als volgt bepaald:
  - De provincie rekent met immigratie van 3.630 personen in de periode 2021 tot 2030 in Alkmaar, Bergen, Castricum, Heiloo en Uitgeest.
  - Uit onderzoek van Decisio en Companen blijkt dat 18% van de arbeidsmigranten tot de long stay moet worden gerekend en een reguliere woning vraagt.
  - Het gaat om 650 woningen in de periode tot 2030.
  - Decisio heeft ook een prognose gemaakt van de ontwikkeling van het aantal arbeidsmigranten in de regio. De prognose van Decisio komt wat lager uit dan waar de provincie van uitgaat.

- Er moet een aanname worden gedaan voor een plusscenario voor verhoogde instroom. We gaan uit van +20%. Dat zijn 130 woningen in de periode tot 2030. Dit betekent dat voor de instroom van arbeidsmigranten volgens dit verhoogde scenario 780 woningen nodig zijn in plaats van 650.
- De vraag van arbeidsmigranten richt zich deels op de sociale huursector (een derde) en deels op de koopsector (twee derde), zo blijkt uit eerder onderzoek door Decisio en Companen.
- Binnen het onderzoeksgebied richt 70% van de vraag van arbeidsmigranten zich op Alkmaar en 30% op de BUCH-gemeenten.
- Woningvraag spoedzoekers:
  - De vraag van spoedzoekers is er al en komt vooral tot uitdrukking in het woningtekort. Het is geen extra vraag ten opzichte van de trendmatige prognose, maar is deels op te vangen door het woningtekort sneller in te lopen. Daarbij is het zaak dat de juiste woningen beschikbaar zijn op het moment dat de vraag zich voordoet.
  - De inschatting is dat de vraag van spoedzoekers die relevant is voor de gemeenten en de corporaties zich toespitst op de goedkope woningvoorraad, met name sociale huurwoningen. Spoedzoekers met meer financiële mogelijkheden worden beter in staat geacht zelf voor een oplossing te zorgen.
  - We kwantificeren de vraag van spoedzoeker door te kijken naar de actief woningzoekenden en een aanname te doen over het aandeel van deze groep dat met grote spoed een woning nodig heeft. We gaan ervan uit dat dit geldt voor 5% van de actief woningzoekenden. Er waren in de hele Regio Alkmaar in 2020 18.750 actief woningzoekenden die zich richten op een corporatiewoning (Enserve). Dat komt volgens deze benadering neer op 940 spoedzoekers in de hele regio. De herkomst van 75% tot 80% van de actief woningzoekenden in de regio is Alkmaar of een van de BUCH-gemeenten. Dat betekent dat er volgens deze benadering zo'n 720 spoedzoekers zijn in Alkmaar en de BUCH-gemeenten die zich richten op een corporatiewoning.
  - Uit informatie van Flexwonen NH blijkt dat er een substantiële wachtlijst is van mensen die met spoed woonruimte zoeken en zich richten op een kamer van Flexwonen NH. In Alkmaar en de BUCH-gemeenten zijn dit er rond de 1.000, waarvan 700 in Alkmaar. Deze groep overlapt zeer waarschijnlijk in belangrijke mate met de groep die is ingeschreven voor een corporatiewoning.
  - Binnen het onderzoeksgebied richt 75% van de vraag van spoedzoekers zich op Alkmaar en 25% op de BUCH-gemeenten.

We gaan daarmee in deze scenario-uitwerking uit van een verhoogde vraag van vergunninghouders, arbeidsmigranten en spoedzoekers van  $630 + 130 + 720 = 1.480$  woningen in de gemeente Alkmaar en de BUCH-gemeenten. De vraag van spoedzoeker zou (deels) kunnen worden ingevuld met tijdelijke woonruimte, om de periode te overbruggen tot zij via de reguliere woningmarkt hun weg vinden.

#### *Scenario A: Verhoogde instroom bij een achterblijvende economische ontwikkeling*

- De instroom van statushouders is niet afhankelijk van de economische omstandigheden. De woningvraag die samenhangt met de verhoogde instroom is daarom in dit scenario, net als in het B-scenario, 630 extra woningen.
- Het aantal arbeidsmigranten daalt als het economisch slechter gaat, omdat de werkgelegenheid afneemt. Het onderzoek van Decisio laat zien dat bij een economisch minder gunstig scenario de toename van het aantal arbeidsmigranten 15% tot 20% lager is dan bij een gunstiger scenario. We gaan in het scenario uit van 10% minder toename van de woningbehoefte van arbeidsmigranten in de periode tot 2030 bij een economisch ongunstig scenario (ongeveer de helft van het verschil tussen het lage en het hoge scenario van Decisio). Dat betekent dat 700 woningen nodig zijn voor de huisvesting van arbeidsmigranten in plaats van 780, een plus van 50 ten opzichte van het trendscenario.

- De woningbehoefte van mensen die aangeven met spoed een woning te zoeken is hoger als het economisch minder voorspoedig gaat (blijkt uit WoON-analyses). De verhuiscapaciteit is lager als het economisch slechter gaat, maar het aandeel woningzoekenden dat naar eigen zeggen met spoed een woning zoekt is veel hoger. Ook het aandeel spoedzoekers dat zich richt op een huurwoning is hoger als het economisch minder goed gaat. We gaan er in dit scenario van uit dat als het economisch minder voorspoedig gaat, het aantal spoedzoekers een factor 1,5 hoger ligt. Dat betekent voor dit scenario een woningvraag van spoedzoekers van 1.080. Het ligt voor de hand die vraag in de eerste jaren te proberen te faciliteren.
- Totale extra woningvraag statushouders, arbeidsmigranten en spoedzoekers bedraagt dan:  $630 + 50 + 1.080 = 1.760$  woningen, waarvan 1.380 in de periode tot 2025 en nog 380 in de periode daarna.

*Scenario B: Verhoogde instroom bij een trendmatige economische ontwikkeling*

- De instroom van statushouders is niet afhankelijk van de economische omstandigheden. De woningvraag die samenhangt met de verhoogde instroom is daarom in dit scenario, net als in het A-scenario, 630 extra woningen.
- De woningvraag van arbeidsmigranten is hoger als het economisch beter gaat. Die vraag ligt zoals beschreven 15% tot 20% hoger. We stellen voor om voor het scenario uit te gaan van 10% meer toename van de woningbehoefte van arbeidsmigranten in de periode tot 2030 bij een economisch gunstig scenario (de helft van het verschil tussen het lage en het hoge scenario van Decisio). Dat betekent dat 860 woningen nodig zijn voor de huisvesting van arbeidsmigranten in plaats van 780.
- De woningbehoefte van spoedzoekers is wat minder hoog als het economisch beter gaat. We gaan ervan uit dat als het economisch voorspoediger gaat, de woningbehoefte op 75% van de basissituatie ligt. Dat betekent in dit scenario een woningvraag van spoedzoeker van 540. Het ligt weer voor de hand die vraag in de eerste jaren te proberen te faciliteren.
- Totale extra woningvraag statushouders, arbeidsmigranten en spoedzoeker:  $630 + 210 + 540 = 1.380$  woningen, waarvan 910 in de periode tot 2025 en 470 in de periode daarna.

Tabel 4.7: Gemeente Alkmaar + BUCH-gemeenten. Extra woningbehoefte volgens scenario's verhoogde instroom vergunninghouders, arbeidsmigranten en spoedzoeker, 2021 t/m 2029

| Scenario A               |             |             | Scenario B               |             |             |
|--------------------------|-------------|-------------|--------------------------|-------------|-------------|
| 2021 - 2024              | 2025 - 2029 | 2021 - 2029 | 2021 - 2024              | 2025 - 2029 | 2021 - 2029 |
| <b>Vergunninghouders</b> |             |             | <b>Vergunninghouders</b> |             |             |
| +280                     | +350        | +630        | +280                     | +350        | +630        |
| <b>Arbeidsmigranten</b>  |             |             | <b>Arbeidsmigranten</b>  |             |             |
| +20                      | +30         | +50         | +90                      | +120        | +210        |
| <b>Spoedzoeker</b>       |             |             | <b>Spoedzoeker</b>       |             |             |
| +1.080                   | +0          | +1.080      | +540                     | +0          | +540        |

Bron: Scenario-uitwerking Companen.

Voor de gemeente Heiloo betekent dit op basis van de gekozen uitgangspunten de volgende extra woningbehoefte in de periode tot 2030:

Tabel 4.8: Gemeente Heiloo. Extra woningbehoefte volgens scenario's verhoogde instroom vergunninghouders, arbeidsmigranten en spoedzoeker, naar eigendom en woonvorm, 2021 t/m 2029

| Scenario A    |      | Scenario B    |      |
|---------------|------|---------------|------|
| Sociale huur  | +150 | Sociale huur  | +115 |
| Grondgebonden | +20  | Grondgebonden | +15  |
| Appartementen | +130 | Appartementen | +100 |
| Koop          | +5   | Koop          | +10  |

|               |             |               |             |
|---------------|-------------|---------------|-------------|
| Grondgebonden | +5          | Grondgebonden | +10         |
| Appartementen | 0           | Appartementen | +0          |
| <i>Totaal</i> | <i>+155</i> | <i>Totaal</i> | <i>+125</i> |
| Grondgebonden | +25         | Grondgebonden | +25         |
| Appartementen | +130        | Appartementen | +100        |

Bron: Scenario-uitwerking Companen.

## Scenario-uitwerking 2: Verhoogde instroom vanuit de MRA

- We volgen de uitgangspunten van het Woonakkoord. Dat betekent dat wordt uitgegaan van het toevoegen van minstens 2.000 woningen per jaar in Regio Alkmaar tot 2030. Dat betekent minstens 18.000 woningen in de komende 9 jaar. Uitgaande van de verdeling in de woningbouwafspraken van 63% in Alkmaar en de BUCH-gemeenten en 37% in Heerhugowaard en Langedijk, komt de plus in Alkmaar en de BUCH-gemeenten op 11.340 woningen, oftewel 1.260 woningen per jaar. Dat is een ambitieus uitgangspunt. Deze extra woningbehoefte voor instroom van buiten de regio is twee keer zo groot als de trendmatige woningbehoefte zoals die blijkt uit de provinciale prognose, inclusief de inloop van het huidige woningtekort en extra instroom in Bergen in het kader van de uitwerking van de Bergense Behoeft<sup>5</sup>.
- Voor de kwalitatieve invulling van de plannen gaan we in de scenario-uitwerking uit van kwalitatieve woningvraag van verhuisgeneigde huishoudens in de MRA die zich richten op een gemeente buiten de MRA. We hebben die vraag bepaald op basis van het WoON2018.
- Omdat de woningzoekenden voor een sociale huurwoningen maar beperkt tussen regio's verhuizen, zij staan immers veelal ingeschreven voor een sociale huurwoning in de regio waar zij al wonen en doorgaans niet in andere regio's, gaan we er in dit scenario van uit dat de vraag van woningzoekenden uit de MRA zich maar beperkt richt op de sociale huursector. We gaan uit van ongeveer 10% vraag naar sociale huurwoningen onder woningzoekenden die de MRA verlaten. Mogelijk gaat dit aandeel naar de toekomst toenemen. Uit analyses van Enserve blijkt dat het aandeel inschrijvers voor een sociale huurwoning bij SVNK dat buiten de regio woont de laatste tijd toeneemt.
- Het zijn in deze uitwerking vaker dan gemiddeld huishoudens met een middeninkomen en een hoger inkomen die de MRA willen verlaten. Het betreft vaker dan gemiddeld huishoudens in de leeftijd van 25 - 34 jaar en 45 - 64 jaar. Jonge huishoudens en oudere huishoudens verlaten de MRA minder.
- De helft van de verhuisgeneigde huishoudens die de MRA willen verlaten, richt zich op een eengezinswoning, de helft op een appartement. Het aandeel gezinnen onder de groep potentiële vestigers is ongeveer een derde. Dit komt overeen met het huidige aandeel gezinnen binnen het onderzoeksgebied.
- Een meerderheid (80%) wil kopen, 20% richt zich op een huurwoning. In de koop ligt de focus op eengezinswoningen, in de huur op appartementen.
- Huishoudens die zich richten op appartementen geven de voorkeur aan wonen op de begane grond en, in mindere mate, woonlagen één tot en met drie. Er lijkt op basis van het WoON weinig animo om in hoogbouw te wonen.
- Huishoudens die zich richten op een grondgebonden woning, vragen rij- en hoekwoningen, vrijstaande woningen en, in mindere mate, tweekappers. Ongeveer een derde ambieert een vrijstaande woning.

### Scenario A: Verhoogde instroom bij een achterblijvende economische ontwikkeling

- Extra woningvraag tot 2030: 11.340 woningen.

<sup>5</sup> De gemeente Bergen heeft zichzelf het beleidsdoel gesteld om tot 2030 het vertrek van jongeren naar andere gemeenten ten minste te halveren.

- De vraag bestaat voor 80% uit koopwoningen en voor 20% uit huurwoningen. Binnen de huursector bestaat de vraag voor de helft uit sociale huurwoningen en voor de helft uit vrije sectorhuur.

*Scenario B: Verhoogde instroom bij een trendmatige economische ontwikkeling*

- Extra woningvraag tot 2030: 11.340 woningen.
- De vraag bestaat voor 87% uit koopwoningen en voor 13% uit huurwoningen. Binnen de huursector bestaat de vraag voor 40% uit sociale huurwoningen en voor 60% uit vrije sector huurwoningen.

Tabel 4.9: Gemeente Alkmaar + BUCH-gemeenten. Extra woningbehoefte volgens scenario's verhoogde instroom vanuit de MRA, naar eigendom en woonvorm, 2021 - 2029

| Scenario A              |         | Scenario B              |         |
|-------------------------|---------|-------------------------|---------|
| <i>Sociale huur</i>     | +1.140  | <i>Sociale huur</i>     | +590    |
| Grondgebonden           | +290    | Grondgebonden           | +140    |
| Appartementen           | +850    | Appartementen           | +450    |
| <i>Vrije sectorhuur</i> | +1.140  | <i>Vrije sectorhuur</i> | +880    |
| Grondgebonden           | +290    | Grondgebonden           | +200    |
| Appartementen           | +850    | Appartementen           | +680    |
| <i>Koop</i>             | +9.060  | <i>Koop</i>             | +9.870  |
| Grondgebonden           | +6.790  | Grondgebonden           | +7.260  |
| Appartementen           | +2.270  | Appartementen           | +2.610  |
| <i>Totaal</i>           | +11.340 | <i>Totaal</i>           | +11.340 |
| Grondgebonden           | +7.370  | Grondgebonden           | +7.600  |
| Appartementen           | +3.970  | Appartementen           | +3.740  |

Bron: Scenario-uitwerking Companen

Het scenario van de overloop uit de MRA betekent voor de gemeente Heiloo in de periode tot 2030 een extra woningbehoefte van bijna 2.700 woningen. Hierin kunnen overigens andere keuzen worden gemaakt, bijvoorbeeld op basis van beschikbare ontwikkellocaties in de verschillende regiogemeenten.

## 5 Wonen met zorg

In dit hoofdstuk gaan we in op de behoefte aan wonen en zorg. Hierbij gaan we eerst in op de woonzorgbehoefte van ouderen en vervolgens op die van andere doelgroepen. Voor het in beeld brengen van de huidige vraag en de toekomstige vraag naar wonenmetzorgplekken maken we gebruik van de Woonzorgweter. De Woonzorgweter is een onderzoeksmodel dat aan de hand van de bevolkingsprognose en aannames over de zorgbehoefte een doorrekening van de vraag naar wonenmetzorgplekken naar de toekomst toe maakt. Per doelgroep wordt de ontwikkeling van de vraag in beeld gebracht. Voor de doelgroepen BW, MO en Jeugd gaan we voornamelijk in op de uitstroom.

### 5.1 Ouderen

#### Ontwikkeling van de vraag naar wonen met zorg

Lang niet alle ouderen (65-plussers) hebben een zorgvraag en lang niet alle ouderen hebben behoefte aan een specifiek soort woning vanwege die zorgvraag. Verreweg de meeste ouderen (94%) wonen thuis, zo blijkt uit de Monitor Zorg voor ouderen 2018 van de Nederlandse zorgautoriteit (NZa). Veel ouderen zijn daarbij niet afhankelijk van langdurige zorg en ondersteuning. Ook van de 85-plussers woont 70% nog thuis. Daarnaast wonen steeds meer ouderen langer thuis. Dit geldt ook voor 85-plussers, die dat vaak met ondersteuning vanuit de wijkverpleging doen.

In deze paragraaf gaan wij in op de woonvraag van twee groepen ouderen:

- De ouderen die vanwege hun gezondheidssituatie een beroep doen op Wlz-zorg. Dat betekent dat zij 'levenslang en levensbreed' ondersteuning nodig hebben, thuis of in een zorginstelling. Het gaat om mensen die permanent toezicht of 24 uur per dag zorg in de nabijheid nodig hebben. De meeste van deze mensen wonen in een woonzorgcentrum.
- Daarnaast gaan wij in op de woonvraag van ouderen met een lichtere zorgvraag: welk deel van hen zal een beroep doen op een geclusterde woonvorm en welk deel zal wonen in een (aangepaste) reguliere woning?

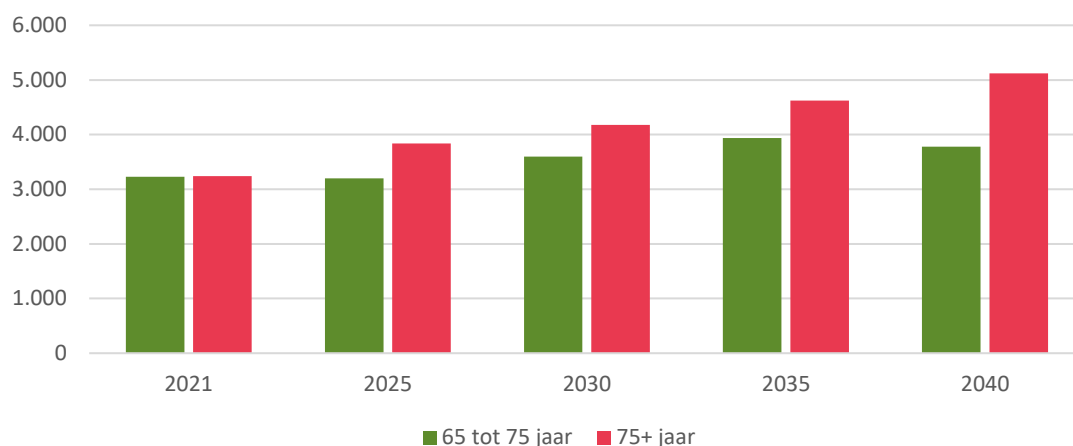
We maken een onderscheid tussen 'geclusterd' en 'regulier' wonen. Ouderen met een zware zorgvraag zijn over het algemeen aangewezen op een vorm van geclusterd wonen (verpleeghuis, verzorgingshuis). Van de ouderen zonder (zware) zorgvraag kiest een klein deel er ook voor om te gaan wonen in een geclusterde woonvorm vanwege het comfort of de mogelijkheden voor sociaal contact.

#### Ontwikkeling van de vraag naar wonen met zorg

Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen in de gemeente Heiloo in de komende jaren toe: van ruim 6.450 65-plushuishoudens in 2021, naar ruim 8.900 65-plushuishoudens in 2040. Binnen deze groep neemt vooral het aantal 75-plussers sterk toe. In de praktijk hebben lang niet alle ouderen een zorgvraag. Dat betekent dat zij ook lang niet allemaal behoefte hebben aan een specifieke woonvorm, maar voor een groeiende groep ouderen geldt dit wél.



Figuur 5.1: Gemeente Heiloo. Ontwikkeling aantal ouderen, 2021 - 2040



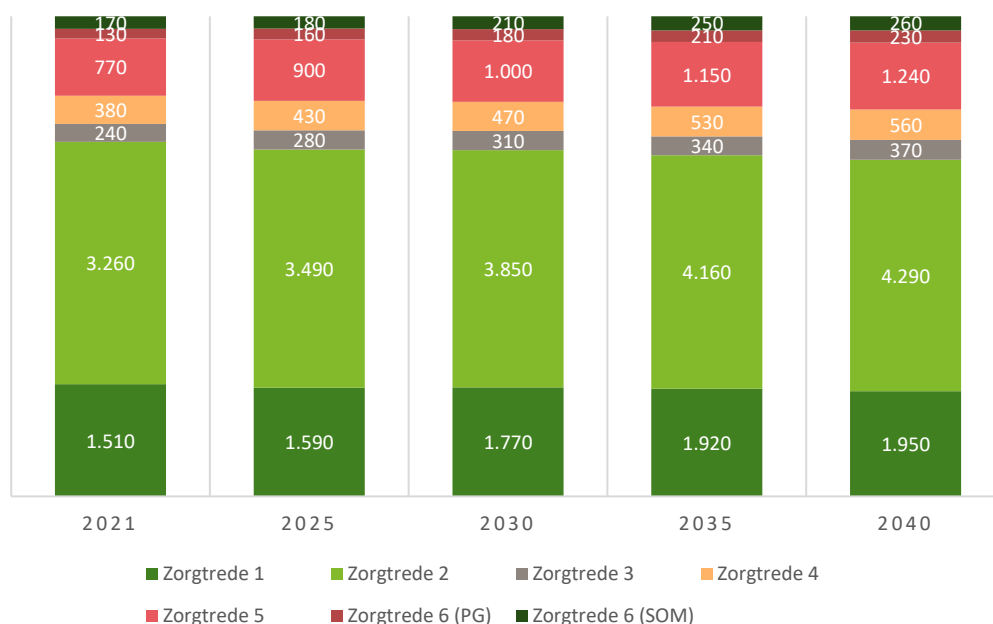
Bron: Prognose Provincie Noord-Holland 2020.

### Zorgvraag in beeld

Om een inschatting te kunnen maken van de toekomstige zorgvraag én van de woonvraag die hiermee samenhangt, sluiten wij met onze prognoses aan bij het Zorgetredenmodel van de NZa. In dit model worden alle ouderen ingedeeld naar 'zorgetrede', welke weergeeft wat het zwaarste type zorg is waar zij gebruik van maken. Het aantal mensen in zorgtrede 6 is berekend aan de hand van gegevens van CIZ-data over het zorggebruik in de Wlz-zorg (vraag waarin wordt voorzien), aangevuld met informatie over wachtenden op een Wlz-woonvorm (vraag waarin niet wordt voorzien). Zie bijlage 1 voor de uitleg van het zorgetredenmodel.

Met de bovenstaande bevolkingsprognose per leeftijdscategorie voor de gemeente Heiloo en informatie over het zorggebruik, kunnen we de toekomstige omvang van de groepen ouderen in de verschillende zorgetreden in de gemeente berekenen. Die worden weergegeven in de onderstaande grafiek.

Figuur 5.2: Gemeente Heiloo. Prognose zorgvraag ouderen in de gemeente, naar zorgtrede (in personen)

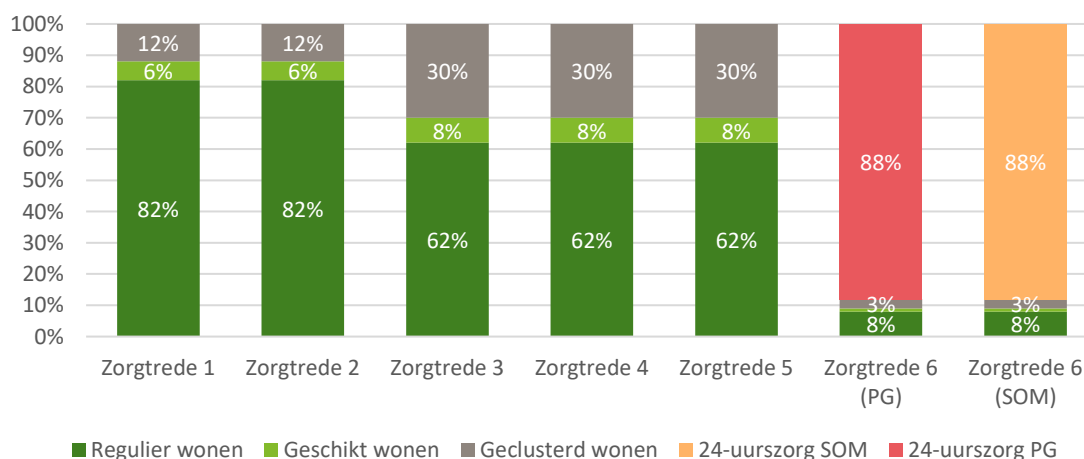


Bron: NZa, Monitor Zorg voor ouderen, bevolkingsprognose Heiloo, bewerking Companen.

### Van zorgvraag naar woonvraag

Ouderen in zorgtrede 6 wonen in een verzorgings- of verpleeghuis (of krijgen Wlz-zorg thuis via een Volledig Pakket Thuis). Landelijk gaat het om 6% van de 65-plussers. De overige ouderen wonen volgens de definitie van de NZa 'thuis'. Dit kan echter ook een geclusterde woonvorm zijn speciaal voor ouderen. Hoe hoger de zorgtrede, hoe groter de kans dat een oudere ervoor kiest in een geclusterde woonvorm te gaan wonen. De onderstaande grafiek laat zien hoe ouderen in de verschillende zorgtrede zijn toegerekend aan de verschillende woonvormen (deze percentages zijn tot stand gekomen door diverse landelijke werksessies met zorgaanbieders, corporaties en zorgkantoren).

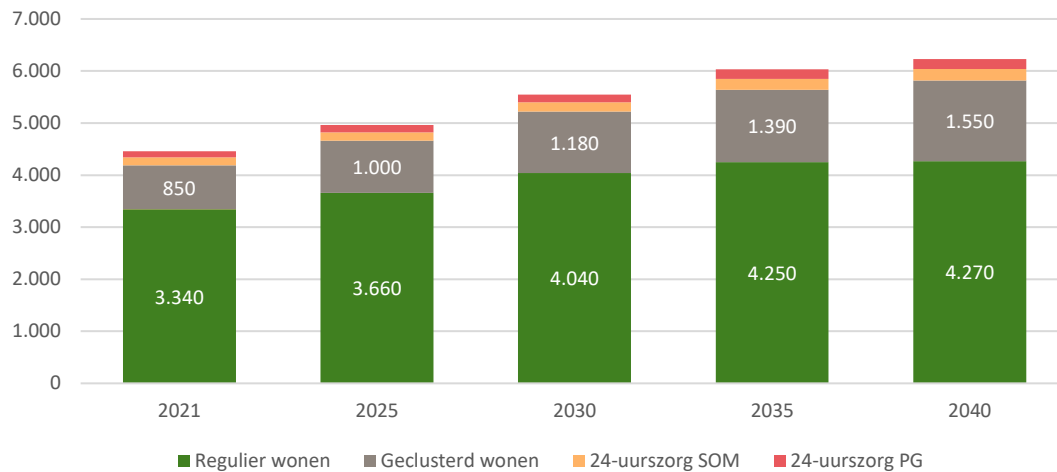
Figuur 5.3: Aannames woonvraag per zorgtrede



Bron: Aannamestelsel Companen.

We hebben de groei in beeld gebracht die in de komende jaren verwacht wordt voor de verschillende zorgtreden. Als we deze zorgprognose vertalen naar een prognose van de woonvraag dan leidt dit tot de volgende prognose voor woonvormen.

Figuur 5.4: Gemeente Heiloo. Ontwikkeling verschillende woonvormen 2021 - 2040



|                                              | 2021         | 2025         | 2030         | 2035         | 2040         |
|----------------------------------------------|--------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Regulier wonen                               | 3.340        | 3.660        | 4.040        | 4.250        | 4.270        |
| Gecclusterd wonen (zorg nabij)               | 850          | 1.000        | 1.180        | 1.390        | 1.550        |
| Gecclusterd wonen (24-uurszorg SOM)          | 150          | 160          | 180          | 210          | 220          |
| Gecclusterd wonen (24-uurszorg PG)           | 120          | 140          | 150          | 180          | 190          |
| <b>Totaal aantal huishoudens 65-plussers</b> | <b>4.460</b> | <b>4.960</b> | <b>5.550</b> | <b>6.030</b> | <b>6.230</b> |

Bron: Bevolkingsprognose Heiloo, indicatiegegevens CIZ & NZa en bewerking Companen.

De toename van 65-plushuishoudens zal voornamelijk leiden tot een toename van de vraag naar regulier wonen voor ouderen. Doordat er straks meer 75- en 85-plussers wonen in de gemeente zal de behoefte aan geclusterd wonen (met of zonder zorg) echter naar verhouding sterker gaan toenemen. Het aantal oudere huishoudens in een reguliere woning neemt in de periode tot 2030 toe met 700, in de periode 2030 - 2040 met nog eens 230. Het aantal oudere huishoudens in een geclusterde woonvorm neemt in deze perioden toe met 330 respectievelijk 370. Naarmate mensen ouder zijn gaat het vaker om alleenstaanden.

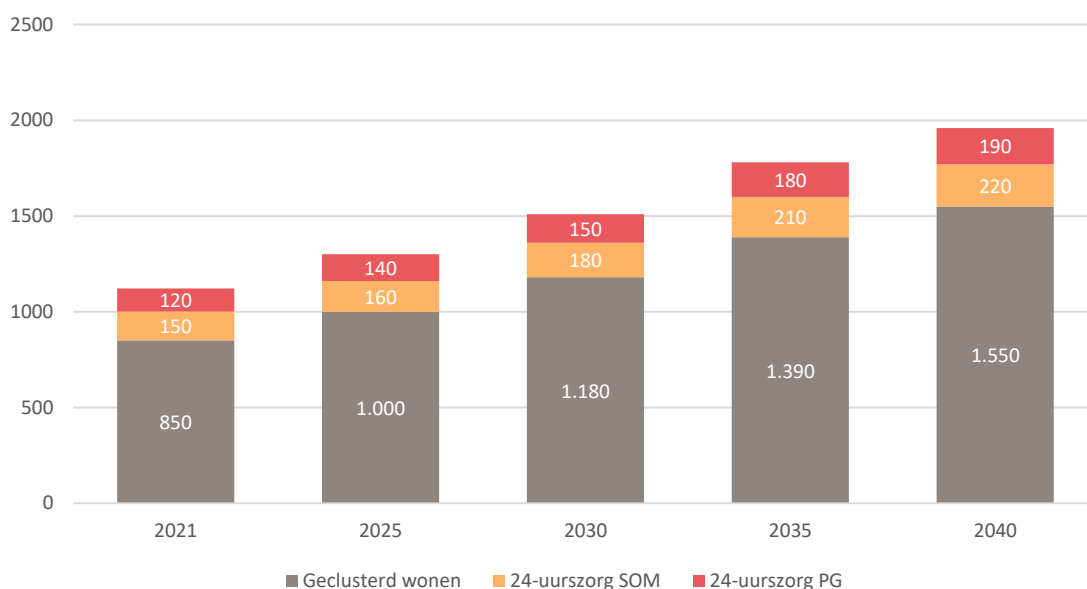
**Geclusterd wonen met zorg nabij** is een beschutte woonvorm waarbij de bewoner een eigen appartement of studio heeft met voorzieningen en dat zich in de nabijheid van een woonzorgcentrum bevindt. Bewoners kunnen een beroep doen op de medische en sociale voorzieningen van het centrum. De sociale interactie binnen en buiten het cluster staat voorop. De woningen zijn geschikt voor mensen met een lichte of middelzware zorgvraag.

De illustraties hiernaast geven een indruk van de variëteit aan woonvormen weer die vallen onder de noemer 'geclusterd wonen'.



In onderstaande grafiek laten we de ontwikkeling van geclusterde woonvormen apart zien.

Figuur 5.5: Gemeente Heiloo. Ontwikkeling geclusterde woonvormen 2021 - 2040



Bron: Bevolkingsprognose Heiloo, indicatiegegevens CIZ & NZa en bewerking Companen.

De grootste groei is er getalsmatig bij de groep ouderen die zelfstandig thuis woont. Met het programma Langer Thuis wordt het langer zelfstandig thuis wonen nagestreefd door ervoor te zorgen dat ouderen in hun eigen vertrouwde omgeving zelfstandig oud kunnen worden met een goede kwaliteit van leven. Om het zelfstandig wonen tot op latere leeftijd mogelijk te maken moeten er woningen worden aangepast. Daarnaast moet er voldoende aanbod van geschikte woningen en nieuwe (geclusterde) woonzorgvormen voor ouderen zijn. Voorbeelden van nieuwe woonzorgvormen zijn bijvoorbeeld de 'Magic Mix' (verschillende groepen bij elkaar, bijvoorbeeld ouderen en jongeren), hofjes of getransformeerd bestaand vastgoed voor een groep ouderen.

## 5.2 Doelgroepen Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugd

### Uitvoeringsplan Pact Woonzorg Regio Alkmaar

Op 22 februari 2020 is het Pact voor 'Wonen met ondersteuning - commitment op leefbaarheid' ondertekend door Regio Alkmaar, woningcorporaties en zorgaanbieders in Regio Alkmaar. Het Pact heeft als doel de regionale beschikbaarheid van betaalbare zelfstandige woningen voor kwetsbare inwoners te verhogen. Ook heeft het als doel de begeleiding/ondersteuning van de kwetsbare inwoners passender te laten zijn waardoor zij in staat zijn zelfstandig te wonen. Het Pact is vertaald naar een werkprogramma, ofwel uitvoeringsplan. In dit uitvoeringsplan komt naar voren dat in de periode 2020 tot en met 2022 355 extra woningen nodig zijn voor de kwetsbare doelgroepen. Van deze 355 extra woningen zijn er 200 woningen nodig voor mensen die vanuit Beschermd Wonen (BW) of Maatschappelijke Opvang (MO) uitstromen. Er zijn daarnaast 100 extra woningen nodig voor jongeren die uitstromen vanuit Jeugdzorg met verblijf. De overige 55 woningen zijn nodig voor de doelgroep Housing First/1% doelgroep (mensen met veiligheidsrisico). De 355 extra woningen is een regionale opgave. De verdeling van de extra woningen over de verschillende gemeentes in de regio ziet er als volgt uit:

Tabel 5.1 : Gemeente Heiloo. Verdeling realisatie extra woningen voor kwetsbare doelgroepen

|                                     | Alkmaar | Heerhugowaard/Langedijk | BUCH-gemeenten |
|-------------------------------------|---------|-------------------------|----------------|
| Verdeling realisatie extra woningen | 50%     | 25%                     | 25%            |

Bron: Afspraken conform Stuurgroep Pact, update 12 oktober 2020.

In het Pact is voor de BUCH-gemeenten geen verdere verdeling van de extra woningen over de gemeenten afgesproken. Op basis van de regionale bevolkingssamenstelling schatten wij in dat de verdeling van de extra woningen er per gemeente als volgt uitziet:

Tabel 5.2: Gemeente Heiloo. Vertaling realisatie extra woningen voor kwetsbare doelgroepen naar gemeenten

|           | Uitstroom BW / MO | Uitstroom Jeugd | Housing first en 1% doelgroep | Totaal |
|-----------|-------------------|-----------------|-------------------------------|--------|
| Alkmaar   | 100               | 50              | 30                            | 180    |
| Bergen    | 15                | 5               | 5                             | 25     |
| Castricum | 20                | 10              | 5                             | 35     |
| Heiloo    | 10                | 5               | 5                             | 20     |
| Uitgeest  | 5                 | 5               | 0                             | 10     |

Bron: Afspraken conform Stuurgroep Pact, update 12 oktober 2020. Bewerking Companen.

### Huisvesten van uitstromende personen uit de kwetsbare doelgroepen

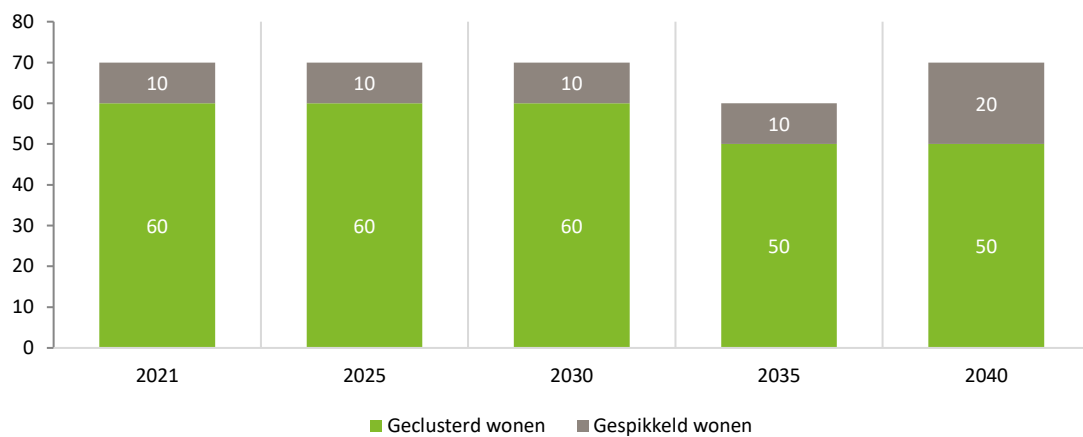
Uitstromende personen vanuit BW, MO of Jeugdzorg hebben behoefte aan betaalbare woningen. Ze worden daarom vaak aangewezen op de goedkope en betaalbare woningen van woningcorporaties. Woningen moeten jaarlijks beschikbaar komen om uitstromende personen te kunnen huisvesten. Uitstromers vanuit verschillende woonzorgplekken zijn echter niet de enige personen die een beroep doen op goedkope corporatiewoningen. Zo heeft de groep concurrentie van andere doelgroepen binnen de sociale huur zoals huishoudens met lage inkomens, statushouders en spoedzoekers. Uit de analyse van de verhuurcijfers (zie paragraaf 3.3) blijkt ook dat er op dit moment enige druk op dit segment is; er wordt relatief veel op woningen tot de kwaliteitskortingsgrens gereageerd. De realisatie van de 20 woningen is voor Heiloo dan ook essentieel om de groeiende doelgroep uitstromers uit BW, MO en Jeugd te kunnen blijven bedienen. De provinciale prognose houdt rekening met de extramuralisering van mensen in instellingen en tehuizen. De extra behoefte aan sociale huurwoningen in verband met de uitstroom uit BW en MO is daarmee onderdeel van de eerder beschreven toekomstige woningbehoefte. Het aantal woningen dat in het kader van het Pact wordt toegevoegd is hoger dan deze trendmatige

behoefteontwikkeling. Dit betreft een inhaalslag om tekorten uit het verleden te compenseren. De verwachting is dat voor de periode 2023 tot en met 2025 een vergelijkbaar aantal extra woningen nodig is en dat daarna de extra behoefte daalt. In de periode 2023 tot en met 2025 verschuift het accent van Beschermd Wonen naar Jeugdzorg.

### 5.3 Vraag onder verstandelijk gehandicapten

Aan de hand van Wlz-indicatiegegevens en de bevolkingsprognose van de gemeente Heiloo hebben wij een inschatting opgesteld van de zorgvraag van verstandelijk beperkten voor de perioden tot en met 2040. In deze basisprognose is inzichtelijk gemaakt hoe de totale zorgvraag van verstandelijk beperkten zich zal ontwikkelen. Onderstaand figuur toont de verwachte vraag naar VG-plekken volgens de basisprognose: een beleidsvrije, demografische doorrekening op basis van de huidige vraag.

Figuur 5.6: Gemeente Heiloo. Prognose woonvormen (2021 - 2040), basisvariant



|                  | 2021      | 2025      | 2030      | 2035      | 2040      |
|------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Geclusterd wonen | 60        | 60        | 60        | 50        | 50        |
| Gespikkeld wonen | 10        | 10        | 10        | 10        | 20        |
| <b>Totaal</b>    | <b>70</b> | <b>70</b> | <b>70</b> | <b>60</b> | <b>70</b> |

Bron: CIZ indicaties, bevolkingsprognose Heiloo en bewerking Companen. (dd) is demografische doorrekening.

In de verwachte vraag naar VG-plekken volgens de basisprognose maken we onderscheidt naar geclusterde en gespikkelde woonplekken. In onderstaand kader worden de verschillende vormen toegelicht.

#### Geclusterd wonen met of zonder begeleiding

Beschutte woonvorm waarbij de bewoner een eigen appartement of studio heeft met voorzieningen, maar ook met een ontmoetingsruimte in of bij het pand. De woningen zijn geschikt voor bewoners met een zwaardere zorgvraag.

De illustraties hiernaast geven een indruk van geclusterd wonen.

#### Gespikkeld wonen/individueel wonen met begeleiding

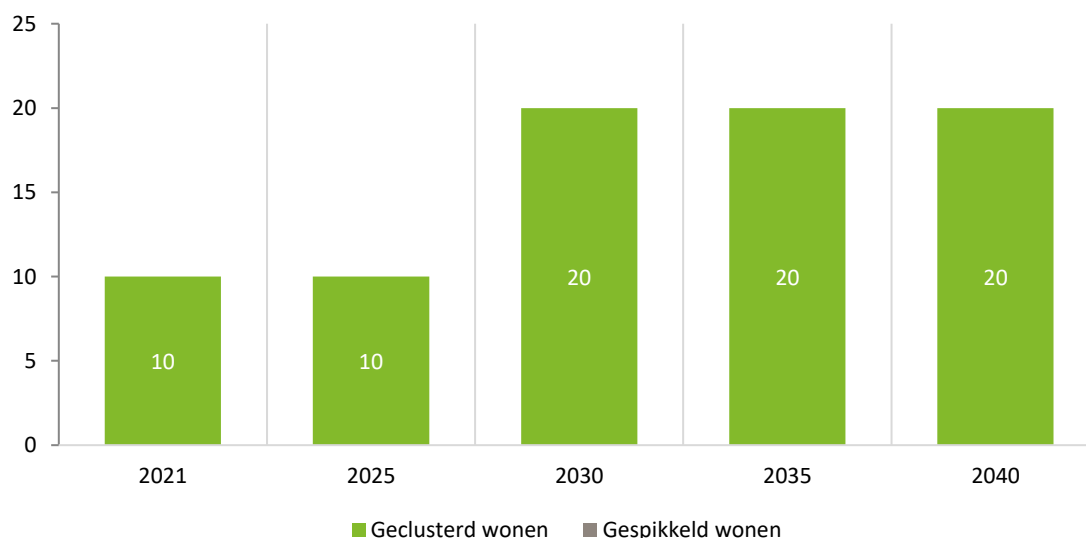
Wonen in een reguliere, niet-geclusterde woning die vaak in de nabijheid van een woonvorm staat waarvandaan lichtere zorg en begeleiding geboden kan worden.



## 5.4 Vraag onder lichamelijk gehandicapten

Voor de vraagprognose is gebruik gemaakt van de afgegeven LG-indicaties van het CIZ. In combinatie met de bevolkingsprognose van de gemeente Heiloo leidt dit tot een inschatting van de zorgvraag voor de periode tot 2040. Zie hieronder de tabel die de vraag aan LG-plekken weergeeft.

Figuur 5.7: Gemeente Heiloo. Vraagprognose LG, afgezet tegen bevolkingsgroei (2021 - 2040)



|                   | 2021 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 |
|-------------------|------|------|------|------|------|
| Geclusterd wonen  | 10   | 10   | 20   | 20   | 20   |
| Gespikkeld wonen* | < 5  | < 5  | < 5  | < 5  | < 5  |

\* De behoefte aan gespikkeld wonen ten opzichte van geclusterd wonen is klein, maar er blijft ruimte voor maatwerk of kleine nieuwe initiatieven.

Bron: CIZ indicaties, bevolkingsprognose Heiloo en bewerking Companen.

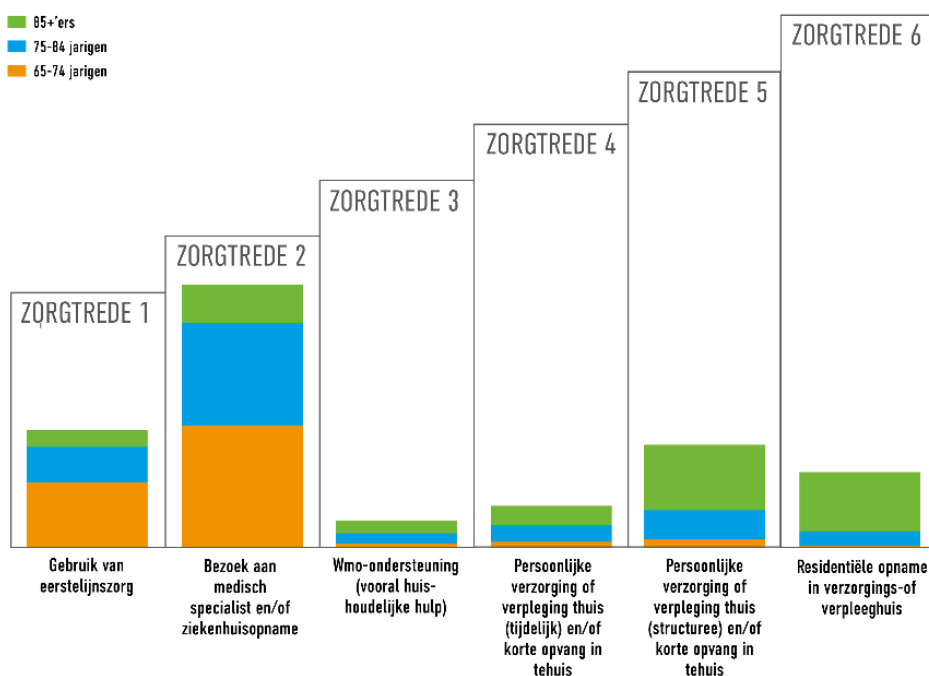
## Bijlage 1: Uitleg zorgtredenmodel NZa

### Zorgtredenmodel van de NZa

Het zorgtredenmodel van de Nederlandse Zorgautoriteit bevat 6 treden. Alle ouderen zijn ingedeeld in één van deze treden op basis van de aard en mate van hun zorggebruik. De indeling van ouderen naar zorgtreden gebeurt op basis van de zwaarste zorgvorm die ouderen in het afgelopen half jaar ontvingen:

- Vitale ouderen zitten in zorgtrede 1. Zij wonen zelfstandig thuis en gaan slechts af en toe naar de huisarts of de apotheek voor medicatie.
- Zorgtrede 2 omvat zelfstandig thuiswonende ouderen die gebruik maken van medisch-specialistische zorg vanwege een acute zorgvraag, chronische ziekte of specialistische geestelijke gezondheidszorg.
- In zorgtrede 3 vallen ouderen die gebruik maken van Wmo-zorg en daarmee een lichte mate van afhankelijkheid van zorg of ondersteuning hebben. Deze zorg betreft hulpmiddelen, voorzieningen, huishoudelijke hulp of andere zorg waarvoor een eigen bijdrage verschuldigd is.
- Bij zorgtrede 4 maakte de oudere tijdens de afgelopen 6 maanden tijdelijk (niet meer dan 3 maanden) gebruik van professionele zorg: persoonlijke verzorging en wijkverpleging uit de Zvw of mpt/pgb uit de Wlz, revalidatiezorg, eerstelijnsverblijf of Wmo-verblijf of andere Wmo-zorg die in 2015 uit de AWBZ is overgeheveld.
- In zorgtrede 5 maakt de oudere **structureel** (langer dan 3 maanden) gebruik van de zorg die net onder zorgtrede 4 is beschreven.
- In zorgtrede 6 zitten ouderen die zijn opgenomen in een intramurale instelling of die een 'Volledig Pakket Thuis (VPT)' ontvangen via de Wlz.

Figuur 0.1: Verdeling zorgvraag in zorgtreden, naar leeftijd



Bron: NZa, Monitor Zorg voor ouderen (2018): percentages gebaseerd op situatie 2016, landelijke cijfers.



## Bijlage 2: Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte in cijfers

Tabel 1: Gemeente Heiloo. Kwalitatieve woningbehoefte 2021 tot 2025 en 2025 tot 2030

|                                                         | 2021 tot 2025 | 2025 tot 2030 | 2021 tot 2030 |
|---------------------------------------------------------|---------------|---------------|---------------|
| Huur grondgebonden tot € 442                            | 0             | 0             | 0             |
| Huur appartement / levensloopgeschikt tot € 442         | 15            | 5             | 20            |
| Huur grondgebonden € 442 tot € 633                      | 25            | 10            | 35            |
| Huur appartement / levensloopgeschikt € 442 tot € 633   | 85            | 25            | 110           |
| Huur grondgebonden € 633 tot € 752                      | 25            | 5             | 30            |
| Huur appartement / levensloopgeschikt € 633 tot € 752   | 80            | 20            | 100           |
| Huur grondgebonden € 752 tot € 1.000                    | 40            | 20            | 60            |
| Huur appartement / levensloopgeschikt € 752 tot € 1.000 | 30            | 10            | 40            |
| Huur grondgebonden vanaf € 1.000                        | 5             | 0             | 5             |
| Huur appartement / levensloopgeschikt vanaf € 1.000     | 5             | 0             | 5             |
| <i>Subtotaal huur</i>                                   | <i>310</i>    | <i>95</i>     | <i>405</i>    |
| Koop rij < € 250.000                                    | 160           | 130           | 290           |
| Koop rij > € 250-325.000                                | 25            | -10           | 15            |
| Koop rij > € 325.000+                                   | 10            | 5             | 15            |
| Koop 2-1 kap < € 250.000                                | 30            | 25            | 55            |
| Koop 2-1 kap € 250-325.000                              | 45            | 35            | 80            |
| Koop 2-1 kap € 325.000+                                 | -25           | -40           | -65           |
| Koop vrijstaand < € 325.000                             | 5             | 0             | 5             |
| Koop vrijstaand € 325-500.000                           | 25            | 10            | 35            |
| Koop vrijstaand € 500.000+                              | 5             | -10           | -5            |
| Koop appartement < € 200.000                            | 80            | 75            | 155           |
| Koop appartement € 200.000+                             | 25            | 25            | 50            |
| <i>Subtotaal koop</i>                                   | <i>385</i>    | <i>245</i>    | <i>630</i>    |
| <b>Totaal</b>                                           | <b>695</b>    | <b>340</b>    | <b>1.035</b>  |

Bron: WoON2018, CBS-Microdata, 2008 - 2019, Provincie Noord-Holland 2020, WOZ en VHE registratie 2021, bewerking Companen.