

KANSRIJKE WONINGPROGRAMMERING BLOESEMGAERDE-NOORD, WOGNUM

10 OKTOBER 2019



KANSRIJKE WONINGPROGRAMMERING BLOESEMGAERDE-NOORD, WOGNUM

10 OKTOBER 2019

Status:

Concept-eindrapportage

Datum:

10 oktober 2019

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Hoge Gouwe 93
2801 LD Gouda
0182 - 689416
www.stedplan.nl
info@stedplan.nl

Team Wonen
Tim Polman MSc
Bianca Lemm MSc

Voor meer informatie: Drs. Frans Wittenberg, fw@stedplan.nl

Review:

Drs. Frans Wittenberg

In opdracht van:

Gemeente Medemblik



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2019.W.138

Referentie: 2019.W.138 Medemblik MO Bloesemgaarde-Noord Wognum

	INLEIDING	7
1	LOCATIE	8
2	WONINGBEHOEFTE WOGNUM.....	10
	2.1 ONTWIKKELINGEN IN WOGNUM	
	2.2 KANSRIJKE DOELGROEPEN BLOESEMGAERDE-NOORD	
3	CONCURREEREND AANBOD	14
4	KANSRIJK PROGRAMMA	16

INLEIDING

De gemeenteraad van Medemblik heeft op 22 februari 2018 de regionale Woonvisie vastgesteld met daarin het lokale Programma wonen 2018 t/m 2026. In het Programma wonen staat de locatie Bloesemgaerde-Noord in Wognum opgenomen met 25 woningen in het jaar 2022. Bij de vaststelling heeft de gemeenteraad het college bij motie opgedragen te onderzoeken of bepaalde woningbouwplannen versneld zouden kunnen worden gerealiseerd, zoals Bloesemgaerde-Noord, om daarmee in de behoefte aan sociale koopwoningen te kunnen voorzien.

Hiertoe heeft de gemeente Medemblik aan Bureau Stedelijke Planning gevraagd om een marktonderzoek op te stellen voor een kansrijk woningbouwprogramma voor Bloesemgaerde-Noord in Wognum.

In deze rapportage geven we inzicht in de aantrekkingskracht en het onderscheidend vermogen van de locatie voor wonen, kansrijke doelgroepen, de huidige woningmarkt en de marktruimte voor woningen in Bloesemgaerde-Noord. We sluiten af met een advies over een kansrijk programma.

FIGUUR 1: BLOESEMGAERDE, WOGNUM

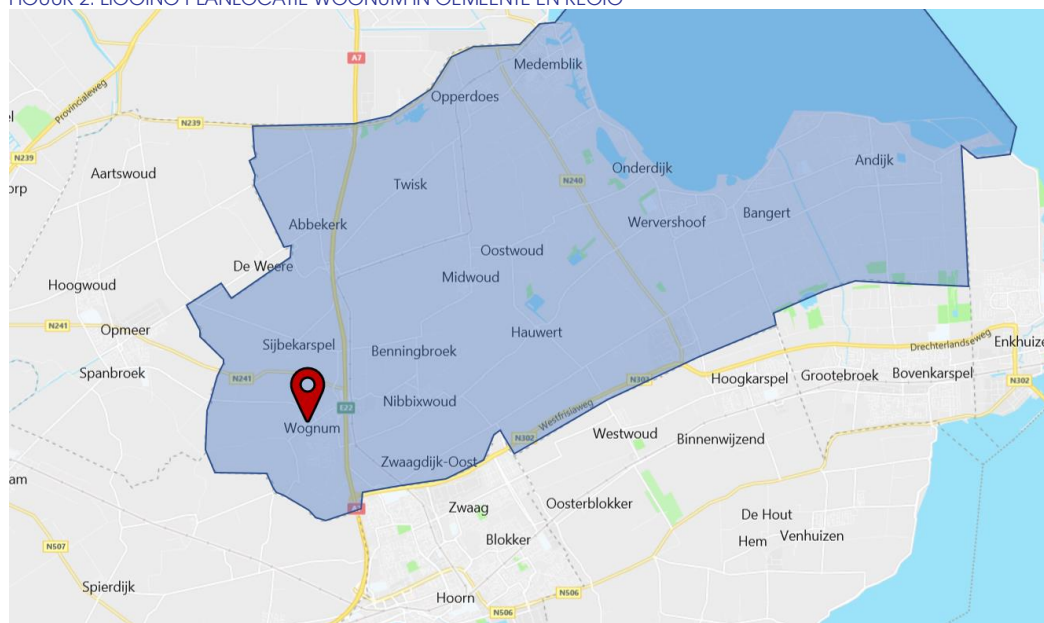


Bron: Bloesemgaerde

1 LOCATIE

- Het plangebied van Bloesemgaerde-Noord omvat ca. 2,1 hectare en ligt in het noordwesten van de kern Wognum in de gemeente Medemblik.
- Wognum ligt in het westen van de gemeente Medemblik, nabij Hoorn en de gemeenten Opmeer en Koggenland.

FIGUUR 2: LIGGING PLANLOCATIE WOGNUM IN GEMEENTE EN REGIO



Bron ondergrond: Bingmaps, bewerking Bureau Stedelijke Planning

- De autobereikbaarheid van de planlocatie is goed, door de ligging nabij de A7. Wognum heeft geen treinstation. Het dichtstbijzijnde treinstation ligt in Hoorn, dit is ca. 25 minuten fietsen.
- Ook voor de stedelijke voorzieningen is Wognum gericht op het nabijgelegen Hoorn.

FIGUUR 3: LIGGING PLANLOCATIE EN VOORZIENINGEN WOGNUM



Bron ondergrond: Bingmaps, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Hieronder zijn de sterke en minder sterke punten van de Bloesemgaerde-Noord als woonlocatie benoemd:

Kwaliteiten Bloesemgaerde-Noord	Kan beter
Rustige ligging aan de rand van Wognum met veel recreatiemogelijkheden	Matig voorzieningenniveau in de kern Wognum
Centrale ligging nabij de A7, goed bereikbaar per auto	Matige ov-bereikbaarheid door afwezigheid treinstation
Dichtbij Hoorn met een compleet voorzieningenaanbod, werkgelegenheid en NS-stations	
Dagelijkse voorzieningen (winkels, sportverenigingen) op 5 minuten fietsafstand	
Mogelijkheid om nieuw, aantrekkelijk woonmilieu te creëren	
Huidige woonwijk Bloesemgaerde heeft een goed imago en is een gewilde woonplek	

2 WONINGBEHOEFTE WOGNUM

2.1 ONTWIKKELINGEN IN WOGNUM

Ontwikkelingen woningmarkt

- Wognum is een kern in de gemeente Medemblik. Wognum heeft circa 6.200 inwoners, verdeeld over ruim 2.300 huishoudens. Dit maakt Wognum na Medemblik en Andijk de derde kern in de gemeente. In de gehele gemeente wonen bijna 45.900 personen en circa 18.900 huishoudens.
- De gemeente Medemblik heeft de sterkste verhuisrelatie met andere West-Friese gemeenten. Vooral tussen Medemblik en Hoorn vinden veel verhuizingen plaats. Het verhuissaldo is positief: er vestigen zich meer huishoudens in Medemblik dan er vertrekken. Door de ligging tegen Hoorn aan, is vooral Wognum aantrekkelijk als vestigingsplaats voor vertrekkende personen uit Hoorn.
- De woningvoorraad in de kern Wognum onderscheidt zich van die in de gemeente door het hoge percentage koopwoningen (77% tegenover 68% in de gemeente). Ook is de woningvoorraad relatief nieuw: 27% van de voorraad heeft een bouwjaar vanaf 2000, tegenover 18% in de gemeente Medemblik. Ook ligt de woningwaarde relatief hoog. De gemiddelde woningwaarde in Wognum bedraagt € 261.000, in de gemeente is dit € 221.000.
- Het te koop staande aanbod is sinds 2014 sterk afgenomen. In augustus 2019 stonden er 219 huizen te koop in de gemeente Medemblik. Ten opzichte van 2014 is het aanbod met 60% afgenomen.¹ De woningmarkt wordt dus steeds krappere.
- Door dit afnemende aanbod is de gemiddelde vraagprijs per m² van koopwoningen in de gemeente Medemblik fors gestegen en bedraagt momenteel circa €2.462 per m². In augustus 2014 bedroeg dit gemiddeld € 2.100.²

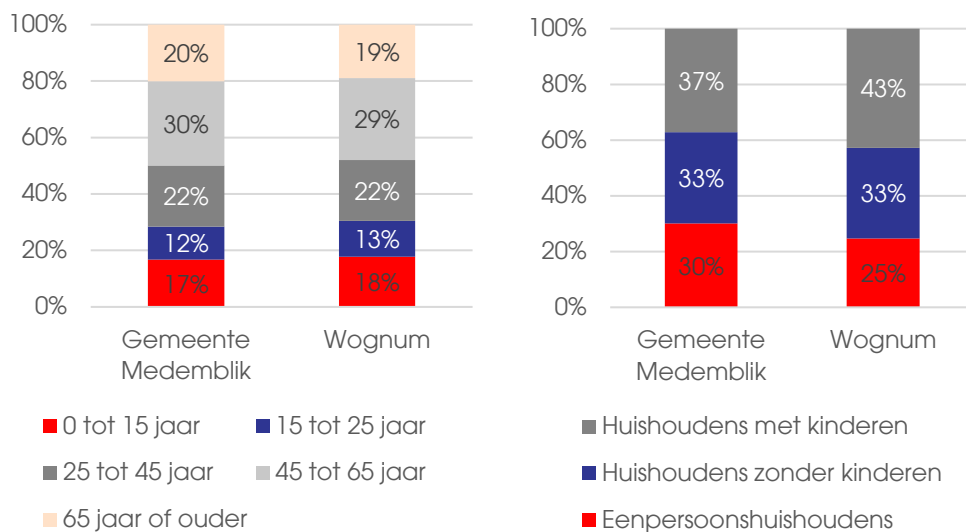
Huishoudensontwikkeling

- De kern Wognum bestaat uit 2.315 huishoudens en kent een iets jongere bevolkingsopbouw dan de gemeente Medemblik.
- Verder heeft Wognum een groter aandeel huishoudens met kinderen dan de gemeente Medemblik en de andere kernen in de gemeente Medemblik. Het aandeel eenpersoonshuishoudens ligt lager (Figuur 4).
- Wognum is dus een jonge kern met relatief veel gezinnen.

¹ Huizenzoeker.nl, augustus 2019

² Huizenzoeker.nl, augustus 2019

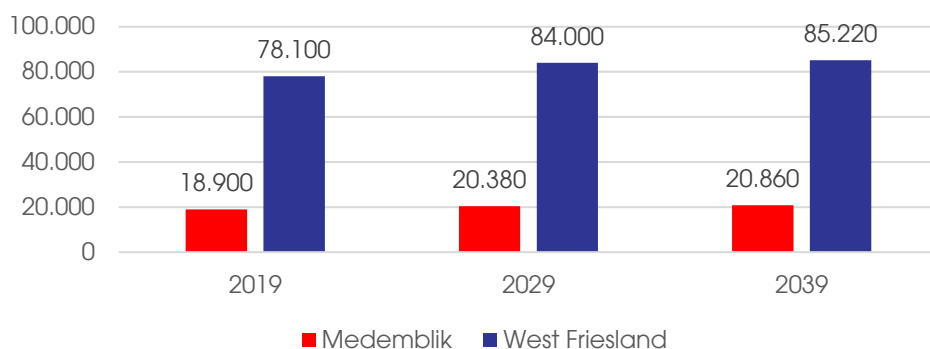
FIGUUR 4: INWONERS NAAR LEEFTIJD EN HUISHOUDENS NAAR SAMENSTELLING IN GEMEENTE MEDEMBLIK EN WOGNUM



Bron: CBS (2018), bewerking Bureau Stedelijke Planning

- De komende jaren blijft de gemeente vrij stevig groeien volgens de meest recente huishoudensprognose van de provincie Noord-Holland.³
- Momenteel bestaat de gemeente Medemblik uit 18.900 huishoudens.⁴ De komende tien jaar komen daar circa 1.480 huishoudens bij.⁵ Tussen 2029 en 2039 groeit het aantal huishoudens nog eens met 480 huishoudens (Figuur 5). Deze groei is sterker dan de prognose van de provincie Noord-Holland uit 2017.
- Ook de hele regio West-Friesland groeit: tot 2029 komen er ca. 5.900 huishoudens bij. Dit aantal ligt echter lager dan in de prognose van de provincie Noord-Holland uit 2017. Dit betekent dat de groei in West-Friesland zich naar verwachting meer concentreert in de gemeente Medemblik.

FIGUUR 5: HUISHOUDENSPROGNOSE 2019-2039, GEMEENTE MEDEMBLIK EN TOTAAL WEST-FRIESLAND



Bron: Provinciale Prognose Noord-Holland (2019); Statline (2018), bewerking Bureau Stedelijke Planning

³ Provinciale Prognose Noord-Holland (2019)⁴ CBS Statline (2018)⁵ Provinciale Prognose Noord-Holland (2017)

- Veruit de sterkste huishoudensgroei vindt plaats onder de groep samenwonende en alleenstaande 75+'ers (Tabel 1).
- Het aandeel jongeren en gezinnen neemt af de komende jaren. Gezinnen blijven echter een relatief omvangrijke groep huishoudens in Medemblik.
- Daarbij hebben (eenouder)gezinnen en jongeren een relatief hoge verhuisgeneigdheid, terwijl ouderen aanzienlijk minder graag verhuizen. Ondanks hun relatieve afname blijven starters en gezinnen dus een belangrijk doelgroep op de Medemblikse en Wognumse woningmarkt.

TABEL 1: DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELING EN VERHUISGENEIGDHEID NAAR HUISHOUDENSSAMENSTELLING IN DE GEMEENTE MEDEMBLIK

HUISHOUDENS-SAMENSTELLING	HUIDIGE OMVANG (%)	OMVANG 2029	OMVANG 2039	VERHUISGENEIGDHEID
Samen + alleen < 35 jaar	8%	7%	6%	60%
Samen + alleen 35 – 55 jaar	11%	10%	9%	38%
Samen + alleen 55 – 75 jaar	31%	30%	28%	26%
Samen + alleen > 75 jaar	13%	21%	25%	14%
Gezinnen	31%	27%	27%	37%
Eenoudergezinnen	6%	5%	5%	52%

Bron: Provincie Noord-Holland (2019); WoOn2019, bewerking Bureau Stedelijke Planning

2.2 KANSRIJKE DOELGROEPEN BLOESEMGAERDE-NOORD

Bloesemgaerde betreft een uitbreidingslocatie in het noordwesten van de kern Wognum, in aansluiting op het voltooide Bloesemgaerde. Een uitbreidingslocatie is veelal in trek bij (zowel jonge als oudere) gezinnen. De locatie ligt op ca. een kwartier lopen van de voorzieningen van Wognum en ligt daarmee niet op loopafstand. Wel kunnen vitale senioren een interessante doelgroep vormen. Ook empty nesters (oudere stellen zonder thuiswonende kinderen) vormen een kansrijke doelgroep, evenals lokale starters.

 Jonge gezinnen: Jonger dan 40 jaar Wonen samen met thuiswonende kinderen Werkend (fulltime en/of parttime)	 Voorkeur voor grondgebonden woning met 4 kamers of meer  Tuin is belangrijk  Nabijheid en bereikbaarheid van werk en voorzieningen	 Senioren 75+ Samenwonend/ alleenstaand geen of volwassen kinderen Gepensioneerd	 Voorkeur voor levensloopbestendige gelijkvloerse woning  Dichtbij voorzieningen  Blijven dichtbij vorige woonplek en (klein)kinderen
 Oudere gezinnen: 40 tot 60 jaar Getrouwd/ samenwonend met thuiswonende kinderen Werken (fulltime)	 Interesse in ruime grondgebonden woning met 5 of meer kamers  Bereikbaarheid stad  Parkeren en bereikbaarheid per auto belangrijk	 Lokale starters Jonger dan 35 Samenwonend/ alleenstaand kinderen Werkend (fulltime)	 Betaalbaar appartement of grondgebonden woning  Komen vaak uit Wognum en willen hier blijven: dichtbij familie/vrienden  OV belangrijk
 Empty Nesters: 55 tot 75 jaar Samenwonend geen of volwassen kinderen Meestal nog werkend	 Appartement of grondgebonden  Kwaliteit en comfort van de woning van belang.  Voorkeur voor extra kamer voor logees/hobby's		

‘Anders’ oud worden

De woonvoorkeuren onder senioren verschillen. Naast appartementen, is er onder ouderen ook vraag naar levensloopbestendige grondgebonden woningen (gelijkvloerse woning met tuin). Daarbij zien we onder ouderen toenemende behoefte om ‘samen’ te wonen. Voorbeelden hiervan zijn woonvormen zoals [Knarrenhof](#) of [Senior Smart Living](#), waarin ouderen een eigen zelfstandige woning bezitten, maar samen voorzieningen delen en activiteiten met elkaar ondernemen of elkaar helpen wanneer nodig.



3 CONCURREEREND AANBOD

- In de regio zijn er momenteel concrete plannen voor ca. 3.820 woningen (Tabel 2).⁶ 449 woningen hiervan zijn in de gemeente Medemblik gepland. In relatie tot de eerdergenoemde huishoudensgroei blijkt dat er zowel in de gemeente Medemblik als regionaal te weinig woningen zijn gepland om de huishoudensgroei tot 2029 op te vangen (+ 1.480 huishoudens in de gemeente Medemblik en + 5.900 huishoudens in heel West-Friesland).
- In totaal bestaan er in de gemeente Medemblik (harde en zachte) plannen voor 980 woningen. Bloesemgaarde-Noord is het enige woningbouwplan in de kern Wognum met een zachte plancapaciteit van 50 woningen.

TABEL 2: GEPLANDE AANTAL WONINGEN IN MEDEMBLIK EN REGIO NAAR PLANSTATUS VANAF 2018

STATUS	GEMEENTE MEDEMBLIK	REGIO WEST-FRIESLAND
Harde plannen	445	3.818
Zachte plannen	36	1.317
Potentiële plannen	495	2.311
Totaal harde en zachte plannen	976	7.446

Bron: Plan capaciteit.nl

Kwalitatief gezien concurreren met name plannen in de kleine kernen in de gemeente Medemblik met Bloesemgaarde-Noord. Zo concurreren nieuwbouwplannen in de kern Medemblik en in Hoorn niet met de planlocatie. Ook plannen die na 2024 opgeleverd zullen worden, vormen geen of beperkte concurrentie voor Bloesemgaarde-Noord, dat naar verwachting tussen 2020 en 2024 wordt opgeleverd.

⁶ Plannen opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan in de regio Medemblik: Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Medemblik en Stede Broec.

TABEL 3: POTENTIËLE CONCURRENTIE IN DE GEMEENTE MEDEMBLIK

PROJECT	AANTAL WONINGEN	WONINGTYPE	PERIODE	LOCATIE	CONCURRENTIE?
Tripkouw, Midwoud	89	Grondgebonden, deels cpo/kavels. Koopklasse II en III	2020-2024	Verder van grotere kern / treinstation dan Bloesemgaerde-Noord	+/-
De Gracht West, Zwaagdijk-Oost	74	54 grondgebonden, verder cpo en vrije kavels	2019-2024	Verder van grotere kern / treinstation dan Bloesemgaerde-Noord	+/-
SEW-terrein, Nibbixwoud	60	Grondgebonden, koopklassen I, II en III	2019-2029	Vergelijkbare kern, voorzieningen op loopafstand, ook nabij Hoorn	++
De Tegel, Wervershoof	165	Nadruk op grondgebonden (130 koop), 35 huur	2020-2024	Verder van grotere kern / treinstation dan Bloesemgaerde-Noord	+/-
Mantelhof, Andijk	52	Grondgebonden	2020-2024	Vergelijkbare locatie, aan IJsselmeer/jachthaven. Ligt nabij Enkhuizen, maar verder van Hoorn en de steden in de Randstad dan Bloesemgaerde-Noord.	+

Bron: Inventarisatie Bureau Stedelijke Planning op basis van plancapaciteit.nl

4 KANSRIJK PROGRAMMA

MARKTKANSEN EN MARKTRUIMTE >>

Bloesemgaerde-Noord is een aantrekkelijke uitleglocatie, gelegen aansluitend op de eerdere fasen van Bloesemgaerde. De locatie ligt relatief ver van de dorpse voorzieningen in Wognum. Met ov, fiets en auto zijn de nabijgelegen stad Hoorn en de hier gelegen voorzieningen echter uitstekend bereikbaar. Dit maakt de locatie kansrijk voor diverse doelgroepen, met de nadruk op gezinnen (zie paragraaf 2.2).

In totaal is er in de komende 10 jaar nog vraag naar 1.500 woningen in de gemeente Medemblik. Wognum is één van de grotere kernen in Medemblik en ligt bovendien nabij Hoorn. Dit maakt dat Wognum een bovengemiddeld deel van de woningvraag in de gemeente aan kan trekken. Wij voorzien dat circa 200 tot 250 van deze woningen in Wognum kunnen landen. Bloesemgaerde-Noord kan het grootste deel van deze vraag naar woningen in Wognum aantrekken in de komende 10 jaar. Dit maakt een afzet van 10 tot 15 woningen per jaar haalbaar in Bloesemgaerde-Noord.

Om de locatie succesvol te ontwikkelen, is een passend programma nodig. Hieronder lichten wij dit toe.

APPARTEMENTEN >>

De behoefte aan appartementen in de gemeente Medemblik is klein en concentreert zich met name rondom het centrum van de kern Medemblik. Bloesemgaerde-Noord is een uitbreidingslocatie. Dit sluit minder goed aan bij de doelgroepen voor een appartement. Zo betrof slechts 6% van de kooptransacties in de gemeente Medemblik in het afgelopen jaar een appartement. Daarom adviseren wij om geen appartementen in het programma op te nemen.

RIJWONINGEN >>

Rijwoningen zijn aantrekkelijk voor alle kansrijke doelgroepen en deze presteren goed in de huidige markt. Sinds 2018 vinden de meeste transacties in dit segment plaats. In het afgelopen jaar is het aantal transacties met 9,5% gestegen. De gemiddelde transactieprijis per m² is het afgelopen jaar ook in dit segment het hardst gestegen (+4,7%). Wij adviseren een substantieel deel van het programma te richten op rijwoningen, ook omdat rijwoningen het meest geschikt zijn om in de

sociale huur te realiseren: een voorwaarde voor snellere ontwikkeling van Bloesemgaerde-Noord vanuit de gemeenteraad.

60% van de verkochte woningen in de gemeente Medemblik in het afgelopen jaar had een woonoppervlak van 100 tot 150 m², waarmee het verreweg de populairste woninggrootte is. Kleinere rijwoningen zijn aantrekkelijk voor wat lagere middeninkomens (starters, eenoudergezinnen) en het grotere segment sluit goed aan op de voorkeuren van gezinnen. We raden aan een deel levensloopbestendig te ontwikkelen, om in te spelen op het sterk toenemende aandeel 75+ers in de gemeente.

TWEEKAPPERS >>

Tweekappers zijn erg populair in de regio. Ongeveer 30% van het verkochte nieuwbouwaanbod bestaat uit tweekappers. Ook dit segment presteert erg goed in de huidige markt met de kortste verkooptijd (gemiddeld 27 dagen).⁷ Deze woningen sluiten goed aan op de woonwensen van gezinnen en een deel van de empty nesters.

VRIJSTAANDE WONINGEN >>

Vrijstaande woningen zijn na tussenwoningen het meest populaire segment in West-Friesland. In het laatste kwartaal is het aantal transacties met 57% toegenomen en de verkooptijd met 22% afgenomen naar 59 dagen. De verkooptijd ligt echter nog wel substantieel boven die van andere segmenten. Vrijstaande woningen passen goed op Bloesemgaerde-Noord en sluiten aan bij de woonwensen van gezinnen en een deel van de empty nesters.

KAVELS >>

Gezien het huidige en toekomstige aanbod aan bouwkavels in de gemeente Medemblik, zien we beperkte kansen voor het aanbieden van kavels op Bloesemgaerde-Noord. Momenteel worden er 48 bouwkavels aangeboden en staan er nog enkele nieuwe projecten gepland (zoals Tripkouw Oost in Midwoud).

In Tabel 4 staat een kansrijk woningprogramma voor Bloesemgaerde-Noord. De geadviseerde prijsniveaus zijn gebaseerd op de referentieprojecten Tripkouw Oost fase 1, Kleingouw in Andijk en Het Lint in Zwaagdijk Oost.

⁷ NVM (2018)

TABEL 4: INDICATIEF KANSRIJK WOONPROGRAMMA BLOESEMGAERDE-NOORD

TYPE	EIGENDOM	AANDEEL VAN PROGRAMMA	GBO	KOOPPRIJS (V.O.N.) / HUURPRIJS PER M²	KOOPPRIJS (V.O.N.) / HUURPRIJS	DOELGROEP
Rijwoningen	Koop	45 - 55%	110 – 140 m²	€ 2.300 - € 2.400	€ 264.000 - € 322.000	Starters / Gezinnen / Empty nesters / Senioren
Tweekappers	Koop	20 – 30%	140 – 160 m²	€ 2.500 - € 2.600	€ 364.000 - € 400.000	Gezinnen / Empty nesters / Senioren
Vrijstaand	Koop	20 – 30%	160 – 180 m²	€ 2.600 - € 2.650	€ 424.000 - € 468.000	Gezinnen / Empty nesters

In bovenstaand programma zien wij ook marktkansen voor alternatieve woonvormen, zoals de eerder behandelde levensloopbestendige woningen met gemeenschappelijke voorzieningen. Een dergelijk concept kan ingepast worden in het programma voor rijwoningen, naar het voorbeeld van Knarrenhof of onderstaand voorbeeld van Het Polder Hofje. Hier kan wonen ook gecombineerd worden met zorgverlening.

Het Polder Hofje

Het Polder Hofje in Anna Paulowna is een dorpje op zich, waar senioren zelfstandig kunnen wonen en (als ze het nodig hebben) zorg kunnen krijgen. Initiatiefnemer Jennifer Hofmeijer heeft Het Polder Hofje bedacht en ontwikkeld. Als verpleegkundige heeft zij veel ervaring met ouderenzorg. Ze wil mensen hier met elkaar verbinden, zodat ze niet vereenzamen. Het hofje is gebouwd in oud-Hollandse stijl met trapgevels, klokgevels, een waterpomp en in het midden een grasveld. Daar omheen zitten de nieuwe bewoners in de zon koffie te drinken.



Bron: Noordkop Nieuws