



Verdiepend Woonbehoefteonderzoek Gemeente Medemblik

SWECO Nederland B.V.
Business unit Stedelijke Planning

Onderwerp
Projectnummer
In opdracht van
Datum
Projectteam
Voor meer informatie

Versie

De Holle Bilt 22
3732 HM De Bilt
www.sweco.nl
Handelsregister 30129769
Woonbehoefteonderzoek
51014231
Gemeente Medemblik
18 juli 2023
Anouk Nelemans, Christine Oude Veldhuis, Erik Overgaag
Corinne Vermeulen
corinne.vermeulen@sweco.nl
+31 6 37350733

Definitief Eindrapport

Inhoudsopgave

Samenvatting	4
Inleiding	7
<i>Uw vragen</i>	<i>7</i>
<i>Opbouw van dit rapport.....</i>	<i>7</i>
1 Medemblik in beeld: cijfers en (markt)trends	8
1.1 <i>De kernen in Medemblik</i>	<i>8</i>
1.2 <i>Bevolkingsopbouw</i>	<i>9</i>
1.3 <i>Migratiestromen van en naar Medemblik.....</i>	<i>12</i>
1.4 <i>Woningvoorraad.....</i>	<i>13</i>
1.5 <i>Het actuele marktbeeld in Medemblik.....</i>	<i>18</i>
1.6 <i>Accenten per kern</i>	<i>19</i>
2 Woningbehoefte in de gemeente Medemblik	22
2.1 <i>Prognose Medemblik</i>	<i>22</i>
2.2 <i>Relevante uitkomsten WoON2021.....</i>	<i>23</i>
3 Huisvestingshoeft van specifieke doelgroepen.....	24
3.1 <i>Woonbehoefte ouderen.....</i>	<i>24</i>
3.2 <i>Woonbehoefte van aandachtsgroepen.....</i>	<i>26</i>
4 Planaanbod in Medemblik	29
4.1 <i>Nieuw gerealiseerde woningen</i>	<i>29</i>
4.2 <i>Planaanbod 2023-2030.....</i>	<i>29</i>
5 Naar een woningbouwprogramma	31
5.1 <i>Hoe groot is de kwantitatieve woonbehoefte?</i>	<i>31</i>
5.2 <i>Een reflectie op het planaanbod 2023-2030.....</i>	<i>32</i>
5.3 <i>Programma-advies.....</i>	<i>33</i>

Samenvatting

Begin 2023 is het regionale Woonbehoefteonderzoek Westfriesland verschenen. De gemeente Medemblik heeft gevraagd om een verdieping van dit regionale onderzoek dat als fundament kan dienen onder de nieuwe gemeentelijke Woonvisie.

Demografie

Medemblik telt ca 45.000 inwoners en bestaat uit zeventien kernen. Ruim 60% van de huishoudens woont in de vier hoofdkernen Medemblik, Andijk, Wervershoof en Wognum. Het inwonertal is in de afgelopen 10 jaar met ca 5% gegroeid. Het saldo van de natuurlijke ontwikkeling is licht negatief (meer overlijdens dan geboorten). Medemblik heeft een positief binnenlands migratiesaldo en is vooral in trek bij (jonge) gezinnen. Het aandeel in Medemblik gevestigde personen vanuit de MRA lag in de periode 2018-2021 net onder 25% (Westfriesland 28%). Medemblik blijkt aantrekkelijk te zijn voor huishoudens die verhuizen vanuit de noordelijke MRA-gemeenten Zaanstad, Purmerend en Edam-Volendam en Amsterdam¹. Het buitenlands migratiesaldo was de afgelopen tien jaar eveneens positief, met een uitschieter in 2022. Deze uitschieter komt door de opvang van Oekraïners in Medemblik².

Qua leeftijdsopbouw wijkt Medemblik niet veel af van Nederland en de regio Westfriesland. Wat opvalt is dat Medemblik relatief iets minder (jong)volwassenen (25 tot 45-jarigen) telt en een iets groter aandeel ouderen (65 jaar en ouder) en volwassenen (45 tot 65-jarigen). Ten opzichte van het Nederlands gemiddelde huisvest Medemblik relatief gezien wat minder eenpersoonshuishoudens en meer gezinshuishoudens.

Volgens de actuele prognose van de provincie Noord-Holland (2021) blijft Medemblik de komende jaren groeien. De *bevolking* groeit van ca. 45.635 inwoners in 2023 naar ca. 46.655 inwoners in 2033. Het aantal *huishoudens* groeit van ca. 19.670 huishoudens in 2023 naar ca. 20.830 huishoudens in 2033. De huishoudensgroei wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de toename van het aantal kleine huishoudens van 75 jaar en ouder. Het aantal gezinnen laat een lichte afname zien. Deze trends zijn structureel; ook de doorkijk naar 2040 laat als dominante trend een sterke toename zien van het aantal kleine huishoudens van 75 jaar en ouder.

Woningvoorraad en woningmarkt

De woningvoorraad in Medemblik wordt gekenmerkt door een hoog aandeel grondgebonden koopwoningen (67%). Het aandeel sociale huurwoningen (24%) ligt nagenoeg gelijk aan de regio (23%), maar lager dan het gemiddelde in Nederland (29%). De gemiddelde WOZ-waarde (2022) bedraagt € 325.000 en is hoger dan gemiddeld in Nederland (€ 317.000). Ook de recente toename was hoger: in de periode 2020-2022 steeg de gemiddelde WOZ-waarde in Medemblik met 20% en in Nederland met 17%. In samenhang met het hoge percentage eigen woningbezit en de waardeontwikkeling van de woningvoorraad zien we een sterke vermogenspositie van de huishoudens. Het gemiddeld vermogen per huishouden in Medemblik is de afgelopen tien jaar met bijna de helft toegenomen tot € 311.500 (2021).

De lokale woningmarkt laat – zoals dat in heel Nederland het geval is - sinds medio 2022 de eerste signalen van afkoeling zien. De koopmarkt blijft nog wel krap. Ook de druk op het sociale huursegment is groot en neemt ieder jaar toe. Het aantal jaarlijkse verhuringen wordt veruit overstegen door het aantal woningzoekenden. De gemiddelde inschrijfduur voor een sociale huurwoning lag in 2021 ruim boven 9 jaar. De slagingskans was in 2022 om en nabij 1% (2021: 2,7%).

Ontwikkeling woonbehoefte

De ontwikkeling van de woonbehoefte is gebaseerd op de demografische prognoses, informatie uit het WoON2021 en van de lokale makelaars. Deze informatie is aangevuld met ramingen voor de woonbehoefte

¹ Meer dan 100 vestigers in de periode 2018-2021 per genoemde MRA gemeenten.

² Bron: Gemeente Medemblik. Hulp aan Oekraïners. Veelgestelde vragen van inwoners. Op 25 april 2022 was de opvang van in totaal 258 Oekraïners in de gemeente Medemblik bekend, waarvan er 212 waren ingeschreven.

van bijzondere doelgroepen en een inschatting van de vraag vanuit MRA-gemeenten. Methodisch is de raming van de totale woonbehoefte identiek aan de vraagberekening in het Regionale Woonbehoefteonderzoek (Sweco, 2023). We gaan in deze berekening vooralsnog niet in op de vraag welke woonbehoefte het beste in Medemblik gehonoreerd kan worden.

Opgeteld ziet de kwantitatieve woonbehoefte voor Medemblik als volgt uit:

Woonbehoefte Medemblik	Woningvraag TOTAAL tot 2033	Woningvraag Tot 2033 PER JAAR
NETTO groei woningvraag	1.300	130
Toename huishoudens volgens prognose provincie Noord-Holland, <i>inclusief inlopen woningtekort</i>		
Aanvullende huisvestingsopgaven, waaronder: Uitstroom beschermd wonen	850	85
	200	20
Statushouders (excl. Oekraïners)		425
		42
Arbeidsmigranten		225
		23
Extra instroom MRA	300	30
TOTALE WOONBEHOEFTE	2.450	245

Tabel 1. Lokale woonbehoefte tot 2033, totaal en per jaar

Bron. Provinciale huishoudensprognoses en eigen berekening Sweco

De woonbehoefte wordt geraamd op 245 woningen per jaar. Kwalitatieve kenmerken van deze behoefte zijn de volgende:

- Bij alle huishoudenstypen en leeftijden is een grote voorkeur zichtbaar voor een centrum-dorps woonmilieu. Er is een dominante voorkeur voor een grondgebonden koopwoning.
- De groei van het aantal kleine huishoudens van 75 jaar en ouder zal vooral een vraag naar centrum-dorpse woonmilieus betekenen. Er is een dominante voorkeur voor appartementen onder ouderen in de regio. De voorkeur voor huur of koop is ongeveer even groot onder de ouderen in de regio.
- Aandachtsgroepen zullen in belangrijke mate aangewezen zijn op de sociale huursector en op een omgeving met voorzieningen.

Woonbehoefte en planvolume

- Het planaanbod in Medemblik voor de jaren 2023-2030 omvat een kleine 300 woningen per jaar en dat aantal ligt boven de berekende jaarlijkse woonbehoefte (ca 245 woningen per jaar). Van de plancapaciteit is echter slechts 8% onderdeel van een vastgesteld bestemmingsplan (hard).
- Er lijkt dus nog een grote onzekerheid te zitten in de realisatiegraad van de plannen. Het is belangrijk om snel te werken aan de hardheid van de plancapaciteit.
- De indicatief berekende woningvraag tot 2033 bedraagt 2.450; daar tegenover staat een planaanbod van 2.067 woningen vanaf 2023 tot en met het jaar 2029. Inclusief benodigde reservecapaciteit voor plannen die vertragen of niet gerealiseerd kunnen worden, zou ook in de jaren 2030 - 2033 de planvoorraad moeten uitkomen op ongeveer 300 woningen per jaar (130% van de planvoorraad)
- Het aantal huishoudens groeit na 2033 door en daarmee ook de woningvraag. Volgens de provinciale prognose gaat het voor Medemblik om een netto woonbehoefte van circa 125 woningen per jaar. De actuele planningslijst geeft voor 2030 en verder echter nog geen concrete invulling met projecten.

De nu bekende samenstelling van de planvoorraad komt op een aantal punten goed tegemoet aan de kwalitatieve woonbehoefte:

- De traditionele voorkeur voor grondgebonden koopwoningen in Medemblik en de regio is zichtbaar in de differentiatie van de planvoorraad. In de plannen is 78% van het aanbod een grondgebonden woning.

- Het planaanbod in Medemblik telt vrijwel uitsluitend locaties in centrum-dorpse of dorps-landelijke woongebieden en dat sluit prima aan bij de woonvoorkeuren van woningzoekenden.
- Vanuit het WoON2021 en ons aanvullende onderzoek concluderen we dat bij benadering 47% van de woningvraag zich richt op een huurwoning en 53% op een koopwoning. De verhouding in de huidige programmering komt daar met 40% huur en 60% koop aardig bij in de buurt.
- Tweederde deel van de geraamde woonbehoefte (o.b.v. lokale huishoudensgroei) is afkomstig uit de vier grootste kernen: Medemblik, Andijk, Wervershoof en Wognum. In het planaanbod tot 2030 zien we dat meer dan driekwart (76%) van de woningen is geprogrammeerd in die vier kernen. De kern Wognum heeft de grootste bouwproductie tot 2030 (100 per jaar).

Als aandachtspunten geven wij mee:

- De vraag die beantwoord moet worden in overleg met de regiogemeenten in Westfriesland is: welk deel van de indicatieve woonbehoefte past bij de Medemblikse woonmilieus en welk deel kan en wil de gemeente Medemblik zelf opvangen?
- Het woonprogramma zou sterker kunnen inspelen op de verwachte toename van kleinere, oudere huishoudens (doorstromers). De groei van de netto woningvraag komt nagenoeg helemaal voor rekening van kleine huishoudens vanaf 75 jaar. Voor de programmering betekent dit overigens niet alleen appartementen, maar ook grondgebonden levensloopbestendige woonvormen.
- Uitgaande van de rijksnorm van 30% heeft Medemblik een (nog) niet voldoende aandeel sociale huurwoningen binnen de voorraad (24%). In de nieuwbouwprogrammering staan circa 540 nieuwe sociale huurwoningen (26% van het totale bouwprogramma) geprogrammeerd. Hiermee komt het aandeel sociale huur binnen de gemeente niet direct hoger te liggen, maar ontstaat wel extra aanbod voor onder meer aandachtsgroepen.
- Rekening moet worden gehouden met de door de rijksoverheid geformuleerde eis van tweederde betaalbare nieuwbouwwoningen (tot de NHG-grens resp. tot 1.000 euro huur/maand). Het planaanbod 2023-2030 voldoet daar nog niet volledig aan, met 59% betaalbaar aanbod in de koop- en huursector.
- Een opmerking betreffende de lokale behoefteberekening in relatie tot regionaal woonbehoefte onderzoek. Sweco heeft in 2022 een regionaal woonbehoefteonderzoek uitgevoerd voor Westfriesland en vervolgens zijn drie verdiepende onderzoeken uitgevoerd voor resp. Koggenland, Opmeer en Medemblik. In alle rapporten is transparant weergegeven hoe we tot de woonbehoefte berekening komen en langs welke hoofdlijnen ons advies is opgebouwd. Daarbij hebben we soms vanwege de (onvoldoende) beschikbaarheid van betrouwbare cijfers op het relatief lage schaalniveau van gemeenten en kernen aannames moeten doen. Die aannames zijn steeds duidelijk in de tekst aangegeven. Op regionaal niveau bijvoorbeeld geeft het WoOn2021 voldoende respons voor betrouwbare uitspraken, maar voor niet iedere afzonderlijk gemeente konden we gebruik maken van gegevens uit WoOn2021. We hebben bij de programmatische uitwerkingen telkens aangegeven dat deze indicatief zijn en erop gewezen dat binnen de Westfriese regio tussen gemeenten onderling afspraken gemaakt moeten worden over de verdeling van de regionale woonbehoefte.
- Tot slot: we komen vanuit de onderzoeken tot weloverwogen en onderbouwde adviezen. Het woonbehoefteonderzoek Medemblik is voorzien van een indicatief programma-advies. Het staat de opdrachtgever(s) uiteraard vrij om daarvan op onderdelen af te wijken.

Inleiding

De gemeente Medemblik wil aan de slag met het ontwikkelen van een nieuwe woonvisie en wil daarbij onder andere gebruik maken van de resultaten van het *Woonbehoefteonderzoek Westfriesland* (definitief rapport, januari 2023). De gemeente Medemblik heeft gevraagd om - als verdieping van het regionale onderzoek - een woonbehoefteonderzoek uit te voeren, dat als kwalitatieve onderlegger kan dienen voor de nieuw op te stellen woonvisie dit jaar.

Uw vragen

De gemeente Medemblik wenst de volgende vragen in het rapport beantwoord te zien:

- Inzicht in de samenstelling van het huidige en geplande woningaanbod per kern (programmering tot 2030).
- Inzicht in de huidige en toekomstige vraag (t/m 2030 en een doorkijk daarna), met onderscheid in prijssegment (sociale huur, middenhuur, vrije sector, goedkope koop, betaalbare koop, vrije sector koop) en woningtypologie/woonmilieu en uitgesplitst per kern.
- Toets van de huidige en geplande voorraad aan de geprognosticeerde vraag.
- Inzicht in vraag en aanbod voor specifieke doelgroepen (o.a. ouderen, arbeidsmigranten).

Opbouw van dit rapport

Dit onderzoek geeft inzicht in de toekomstige woonbehoefte in Medemblik, inclusief de huisvestingsbehoefte van ouderen en aandachtsgroepen en de potentiële overloop uit de MRA. Het resulteert in een advies voor een vraaggericht woningbouwprogramma, voor de gemeente en per kern. De rapportage bestaat uit de volgende onderdelen:

1. Medemblik in beeld: cijfers en trends.
2. Woningbehoefte in de gemeente Medemblik.
3. Woonbehoefte van specifieke doelgroepen: ouderen en aandachtsgroepen.
4. Woningbouwprogrammering in Medemblik.
5. Adviezen voor het woningbouwprogramma.

Het rapport is tot stand gekomen aan de hand van deskresearch en gesprekken met twee lokaal/regionaal opererende makelaars. Gesproken is met de heer Dick Olie van Olie/Boekweit makelaars en de heer Robert Jan Nieuweboer van Groot & Nieuweboer Makelaardij.

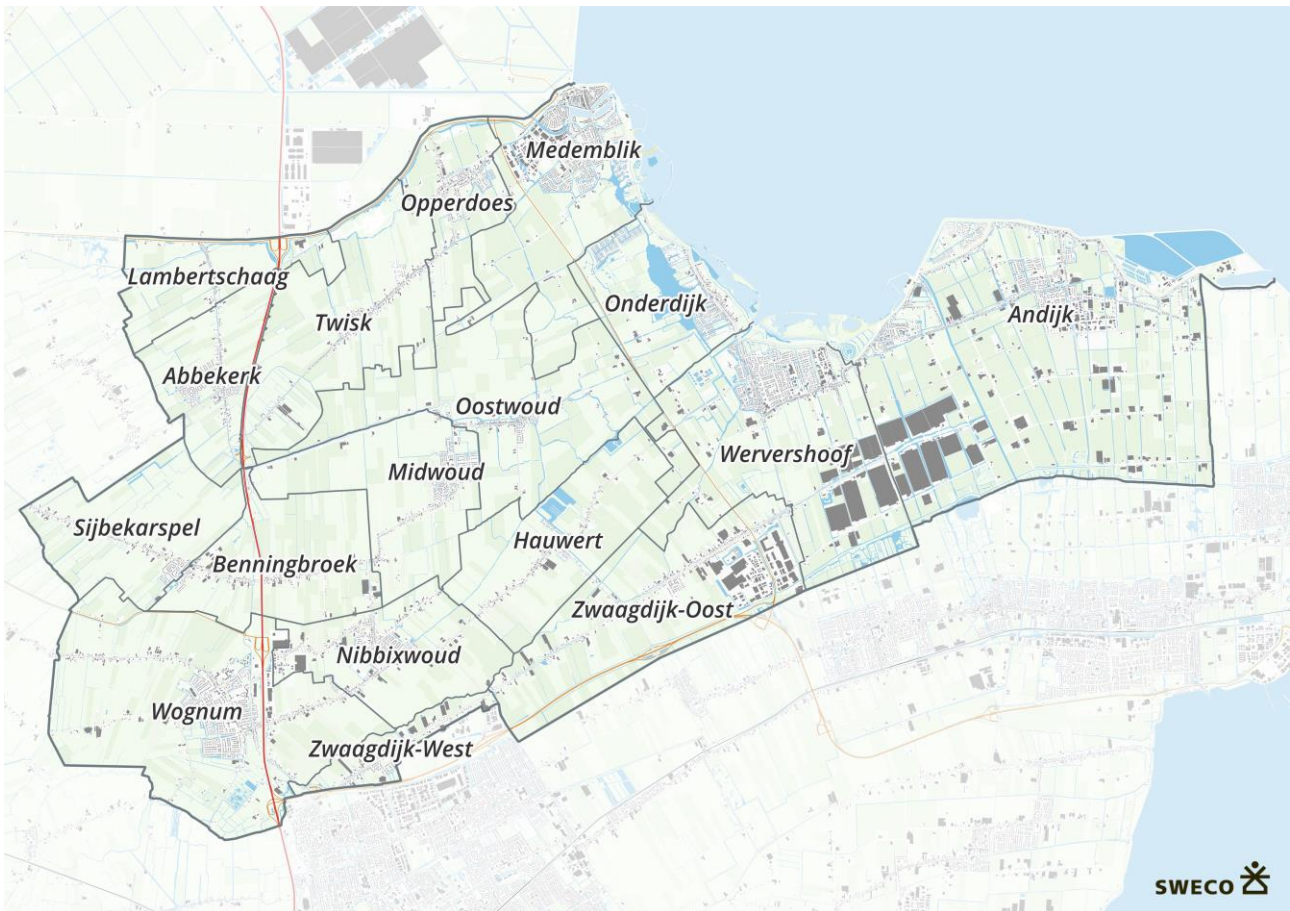
Met het eindresultaat heeft de gemeente een bouwsteen in handen waarmee zij (1) een goed onderbouwd inzicht heeft in de toekomstige woningbehoefte; wat voorts kan dienen als (2) leidraad voor het maken van (politieke) keuzes en de woningbouwprogrammering en (3) als onderbouwing voor het toetsingskader voor woningbouwprojecten.

1 Medemblik in beeld: cijfers en (markt)trends

We starten dit rapport met het beschrijven van de gemeente Medemblik en de kernen aan de hand van demografische kenmerken, migratiestromen, woningvoorraad en het actuele lokale beeld van de huur- en koopwoningmarkt. Afsluitend maken we een samenvattende tabel waarin per kern overzichtelijk de voornaamste kenmerken staan.

1.1 De kernen in Medemblik

De gemeente Medemblik bestaat uit zeventien kernen, overeenkomend met de wijk-indeling van het CBS. In dit woonbehoefteonderzoek analyseren we de data/gegevens zo veel als mogelijk op kernniveau³.



Figuur 1. De kernen in de gemeente Medemblik
Bron: Sweco op basis van Kadaster / OSM

De meeste huishoudens wonen in de vier hoofdkernen: Medemblik (3.885 huishoudens, 20%), Andijk (3.055 huishoudens, 16%), Wervershoof (2.675 huishoudens, 14%) en Wognum (2.485 huishoudens, 13%). De eerste drie kernen liggen aangrenzend aan elkaar in het noordoosten van de gemeente. Wognum ligt in het zuidwesten van de gemeente, nabij de stad Hoorn en uitvalswegen (Figuur 1). Voorts bestaat de gemeente uit vijf middelgrote kernen met een huishoudensomvang tussen 800 en 1.100. En tot slot zijn er acht (landelijke) kleine kernen met minder dan 550 huishoudens.

³ Op basis van data op wijkniveau.

Kern	Huishoudens 2022	
	Aantal ⁴	Aandeel
Medemblik	3.885	20%
Andijk	3.055	16%
Wervershoof	2.675	14%
Wognum	2.485	13%
Midwoud	1.115	6%
Nibbixwoud	1.030	5%
Abbekerk	935	5%
Onderdijk	805	4%
Opperdoes	795	4%
Zwaagdijk-Oost	540	3%
Twisk	475	2%
Sijbekarspel	375	2%
Oostwoud	370	2%
Benningbroek	315	2%
Hauwert	285	1%
Zwaagdijk-West	230	1%
Lambertschaag	75	0%
Gemeente Medemblik	19.440	100%

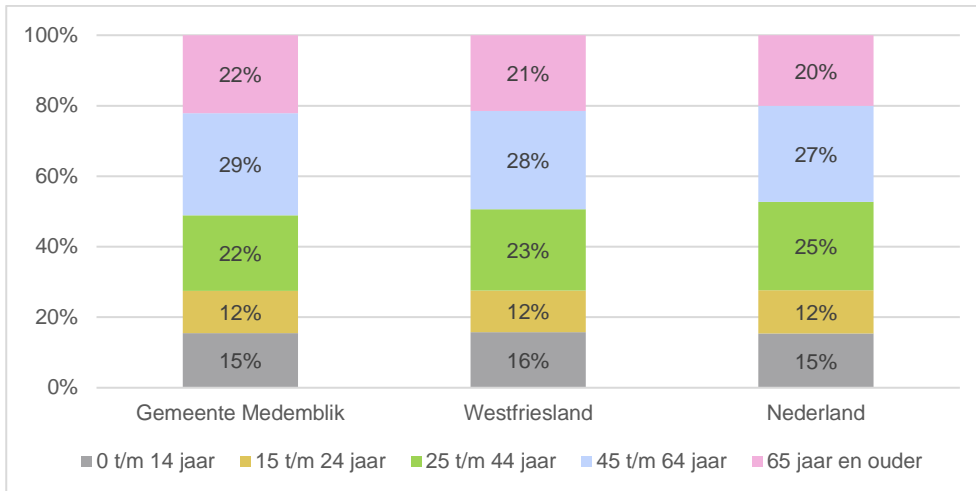
Tabel 2. Huishoudens per kern in 2022
Bron. CBS (2022)

1.2 Bevolkingsopbouw

Leeftijdsopbouw

De gemeente Medemblik kijkt wat betreft leeftijdsopbouw niet veel af van de gemiddelde leeftijdsopbouw in Nederland en de regio Westfriesland (Figuur 2). Wat opvalt is dat Medemblik relatief wat minder (jong)volwassenen (25 tot 45-jarigen) telt en een groter aandeel ouderen (65 jaar en ouder) en volwassenen (45 tot 65-jarigen).

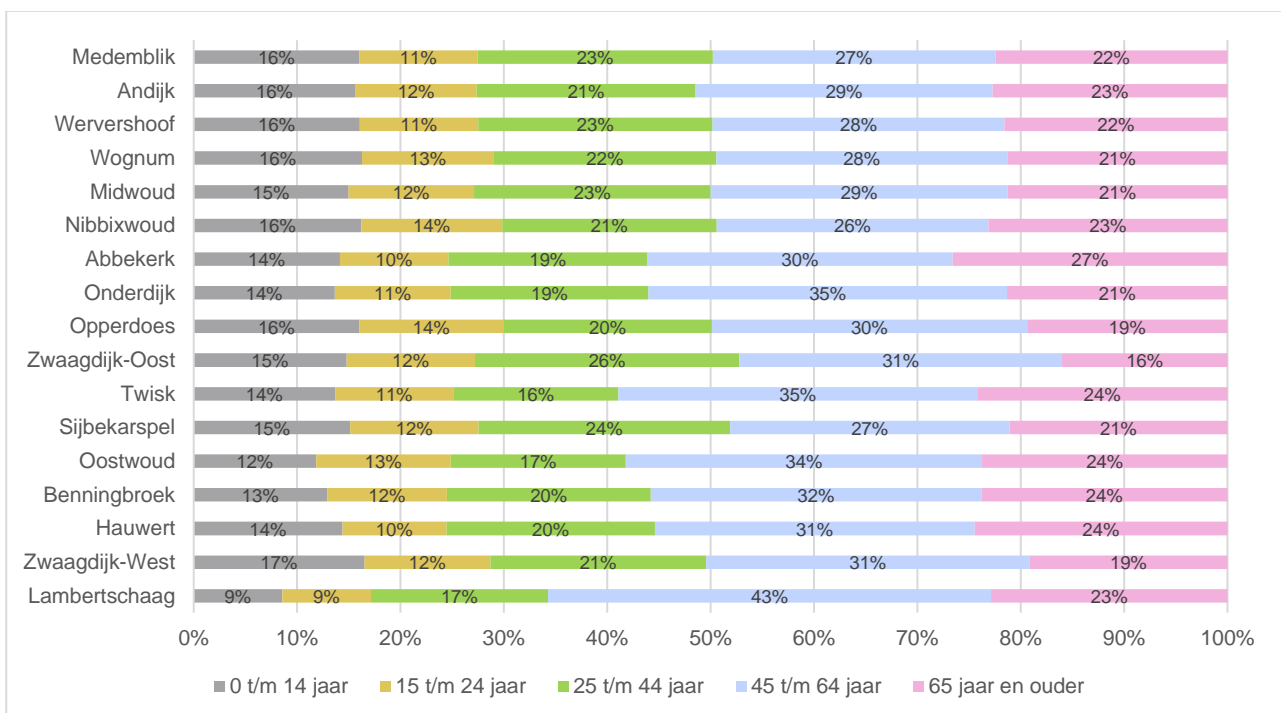
⁴ Aantallen zijn afgerond op vijftallen.



Figuur 2. Leeftijdopbouw in de Gemeente Medemblik, Westfriesland en Nederland in 2022
Bron. CBS (2022) NB: De percentages in Nederland tellen niet exact op tot 100% door afronding

Binnen de kernen in Medemblik zien we de volgende accenten naar leeftijdsopbouw (Figuur 3):

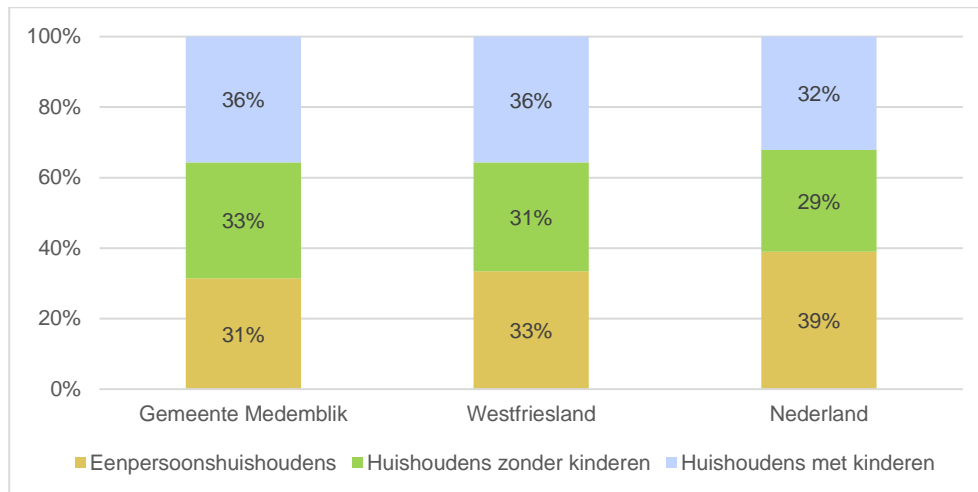
- De grote kernen Medemblik, Wervershoof, Andijk, Wognum en Midwoud wijken in leeftijdsopbouw nagenoeg niet af met de gemiddelde leeftijdsopbouw in de gemeente.
- Jongeren (15 tot 25-jarigen) zijn meer vertegenwoordigd in de kernen Nibbixwoud en Opperdoes en Zwaagdijk-West huisvest relatief wat meer gezinnen met kinderen van 0 tot 15-jaar.
- Het hoogste aandeel ouderen (65 jaar en ouder) woont in de kern Abbekerk. In andere kleine landelijke kernen wonen relatief ook meer ouderen.



Figuur 3. Leeftijdopbouw in de kernen van Medemblik in 2022
Bron. CBS (2022) NB: De percentages in de kernen tellen niet allemaal exact op tot 100% door afronding

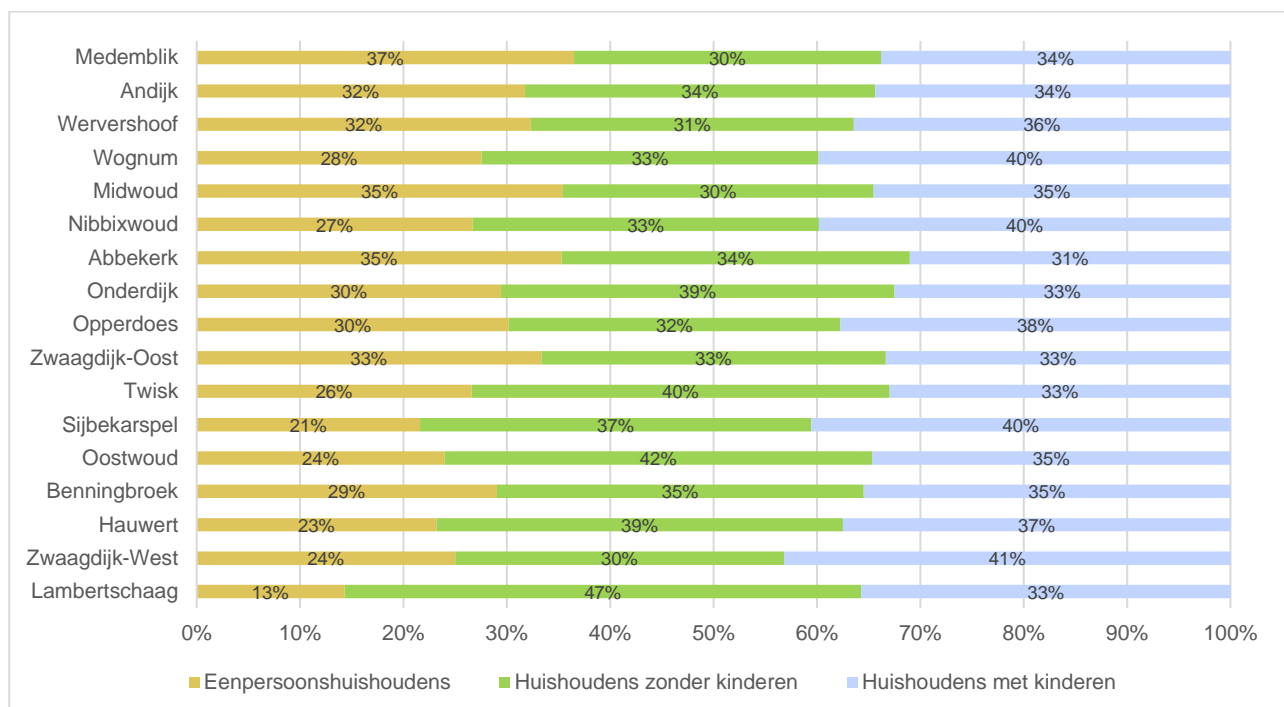
Huishoudenssamenstelling

Ten opzichte van het Nederlands gemiddelde huisvest de gemeente Medemblik relatief gezien minder eenpersoonshuishoudens en meer gezinshuishoudens (Figuur 4). Ten opzichte van de regio Westfriesland zijn de verschillen in huishoudenssamenstelling minimaal.



Figuur 4. Huishoudensverdeling in de Gemeente Medemblik, Westfriesland en Nederland in 2022⁵
Bron. CBS (2022)

In de grotere kernen Medemblik en Midwoud wonen relatief veel eenpersoonshuishoudens (Figuur 5). Abbekerk heeft relatief veel eenpersoonshoudens ouder dan 65 jaar. Gezinnen met kinderen maken meer dan gemiddeld deel uit van de huishoudens in de kernen Wognum, Nibbixwoud, Opperdoes, Sijbekarspel en Zwaagdijk-West.



Figuur 5. Huishoudenssamenstelling in de kernen van Medemblik in 2022

Bron. CBS (2022)

NB: De percentages in de kernen tellen niet allemaal exact op tot 100% door afronding

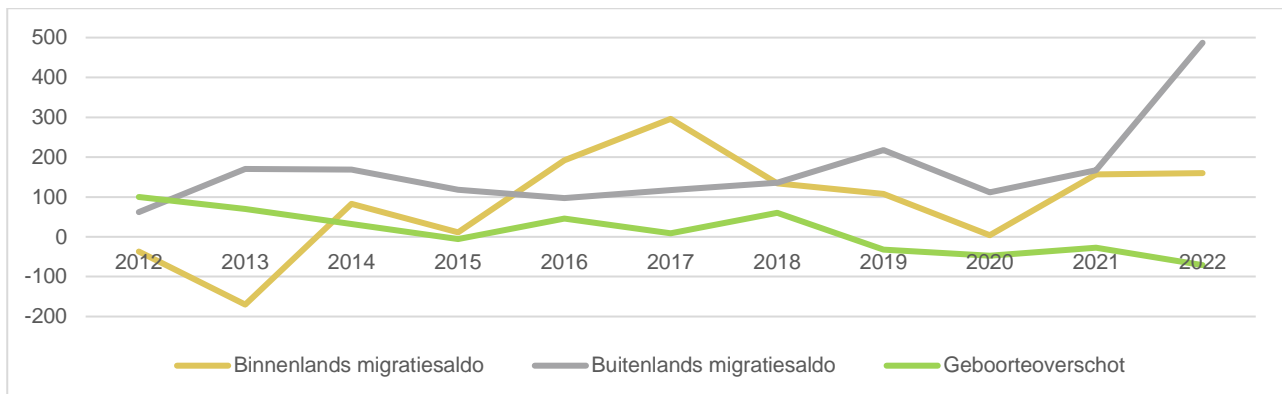
⁵ Huishoudens zonder kinderen bestaan uit niet-gehuwde paren zonder kinderen, echtparen zonder kinderen en overige huishoudens.

1.3 Migratiestromen van en naar Medemblik

Migratiesaldo

Medemblik heeft sinds 2014 een positief binnenlands migratiesaldo (Figuur 6). Ook vanaf 2016 blijft het binnenlands migratiesaldo relatief hoog ten opzichte van de voorgaande jaren, met uitzondering van het jaar 2020. Vanaf 2019 is een bescheiden daling in de natuurlijke aanwas te zien. Er komen meer mensen te overlijden dan er geboren worden.

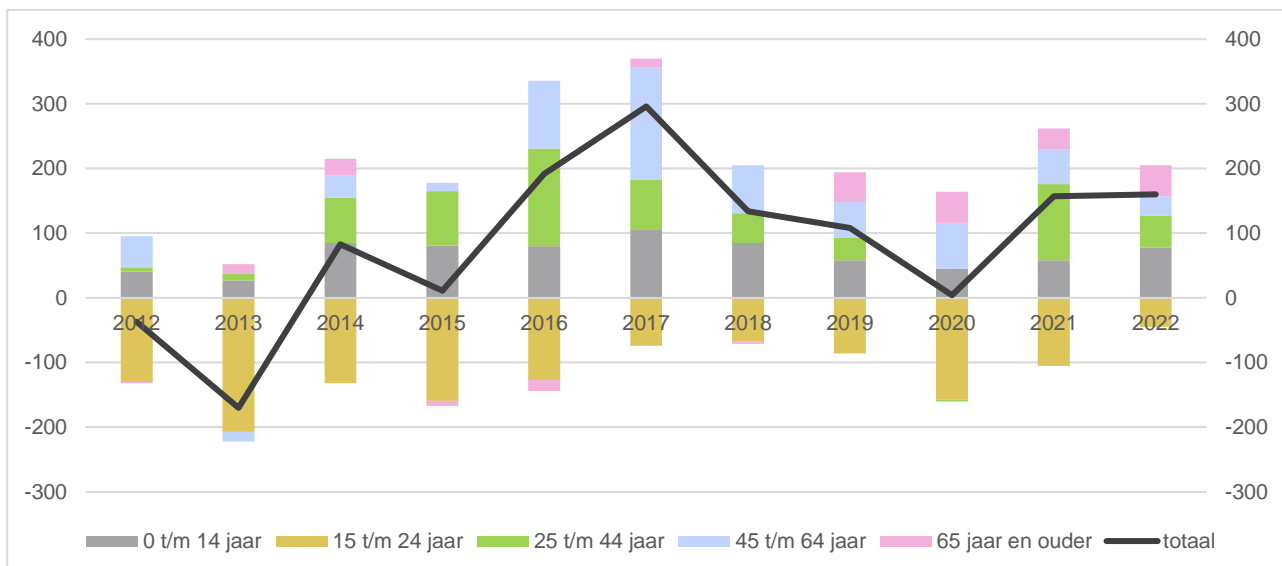
Het buitenlands migratiesaldo was de afgelopen tien jaar positief, met een uitschieter in 2022. Deze uitschieter komt door de opvang van Oekraïners in Medemblik⁶.



Figuur 6. Migratiesaldo en geboorteoverschot in de gemeente Medemblik in de periode 2012-2022
Bron: CBS (2023)

Binnenlands migratiesaldo per leeftijdsgroep

In de migratiecijfers valt op dat Medemblik vooral in trek is bij (jonge) gezinnen en de laatste jaren (vanaf 2019) ook bij ouderen (Figuur 7). Het saldo van het aantal vestigende en vertrekkende 15 tot 25-jarigen is de afgelopen tien jaar negatief. Dit zijn vooral jongeren die de gemeente verlaten en verhuizen naar (studenten)steden.



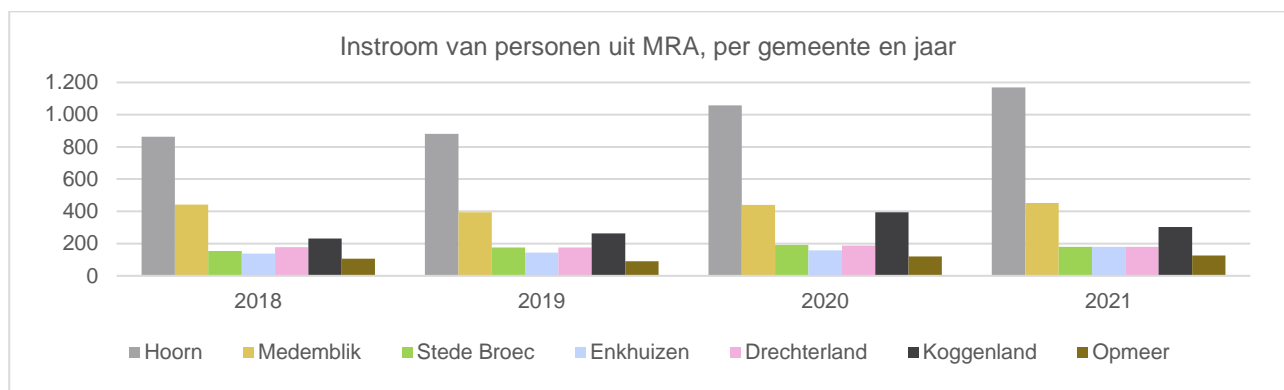
Figuur 7. Binnenlands migratiesaldo naar leeftijd in de gemeente Medemblik in de periode 2012-2022
Bron: CBS (2023)

⁶ Bron: Gemeente Medemblik. Hulp aan Oekraïners. Veelgestelde vragen van inwoners. Op 25 april 2022 was de opvang van in totaal 258 Oekraïners in de gemeente Medemblik bekend, waarvan er 212 waren ingeschreven.

Instream vanuit MRA-gemeenten

Gemeenten in Westfriesland willen bijdragen aan opvang van de woonbehoefte in de MRA. In dat licht kijken we naar het aandeel instroom vanuit MRA-gemeenten binnen de totale instroom naar Medemblik. Deze instroom vanuit MRA-gemeenten is stabiel in de periode 2018-2021. Het aandeel gevestigde personen vanuit de MRA in Medemblik lag in de gehele bovengenoemde periode net onder 25% (Tabel 3). De regio Westfriesland kent een procentueel hogere jaarlijkse instroom, die toenam van 24% in 2018 tot 28% in 2021. Hoorn is binnen de regio de gemeente met de hoogste instroom vanuit MRA-gemeenten.

Medemblik blijkt aantrekkelijk te zijn voor huishoudens die verhuizen vanuit de noordelijke MRA-gemeenten Zaanstad, Purmerend en Edam-Volendam en Amsterdam⁷. Uit het regionale woonbehoefteonderzoek komt naar voren dat de aantrekkelijkheid van Westfriese gemeenten vooral lijkt te zitten in meer ruimte en een betere product-prijsverhouding op de woningmarkt.



Figuur 8. Instream van personen uit de MRA naar Westfriesland in de periode 2018-2021
Bron. CBS (2023)

	Aantal personen				Percentage van totale instroom			
	2018	2019	2020	2021	2018	2019	2020	2021
Medemblik	442	394	440	451	23%	23%	23%	24%
Westfriesland	2.114	2.124	2.550	2.589	24%	26%	27%	28%

Tabel 3. Personen verhuisd vanuit de MRA naar Medemblik en Westfriesland in de periode 2018-2021
Bron. CBS (2022)

1.4 Woningvoorraad

De woningvoorraad in de gemeente Medemblik bestaat uit 19.387 woningen (Tabel 4). Ruim tweederde daarvan staat in de 4 grootste kernen: Medemblik (20%), Andijk (15%), Wervershoof (14%) en Wognum (13%). Midwoud, Nibbixwoud, Abbekerk, Onderdijk en Opperdoes zijn wat betreft woningvolume middelgrote kernen. De afgelopen jaren zijn er vooral in de grote en middelgrote kernen woningen bijgebouwd. In de kleinere kernen Twisk, Zwaagdijk-Oost en Oostwoud is de woningvoorraad licht gegroeid⁸.

⁷ Meer dan 100 vestigers in de periode 2018-2021 per genoemde MRA gemeenten.

⁸ In de periode 2019-2022 is de woningvoorraad in Twisk met 41 woningen toegenomen, in Zwaagdijk-Oost met 26 woningen en in Oostwoud met 18 woningen.

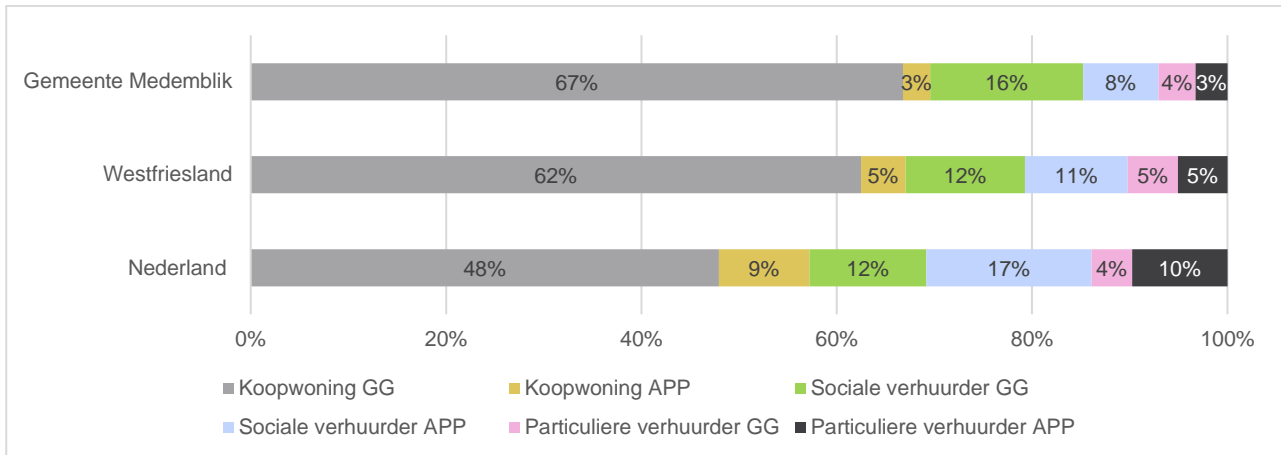
Kern	Woningvoorraad	
	Aantal	Aandeel
Medemblik	3.916	20%
Andijk	2.955	15%
Wervershoof	2.732	14%
Wognum	2.493	13%
Midwoud	1.109	6%
Nibbixwoud	1.019	5%
Abbekerk	917	5%
Onderdijk	873	5%
Opperdoes	790	4%
Twisk	484	2%
Zwaagdijk-Oost	454	2%
Oostwoud	380	2%
Sijbekarspel	374	2%
Benningbroek	305	2%
Hauwert	278	1%
Zwaagdijk-West	230	1%
Lambertschaag	78	0%
Gemeente Medemblik	19.387	100%

Tabel 4. Woningvoorraad in Medemblik en de kernen in 2022

Bron. CBS (2022) NB: De percentages tellen niet exact op tot 100% door afronding

Woningvoorraad naar type en eigendom

- Medemblik heeft een hoog aandeel grondgebonden koopwoningen (67%) in vergelijking met het Nederlandse aandeel (48%) en Westfriesland (62%).
- Koopappartementen maken slechts 3% van de woningvoorraad in Medemblik uit, lager dan in de regio (5%) en het Nederlands gemiddeld (9%).
- Het aandeel sociale huurwoningen (24%) in Medemblik ligt nagenoeg gelijk aan de regio (23%), maar lager dan het gemiddelde in Nederland (29%).
- Wat verder in de sociale huursector opvalt, is het relatief hoge aandeel grondgebonden woningen (16%), vergeleken met de andere regiogemeenten.

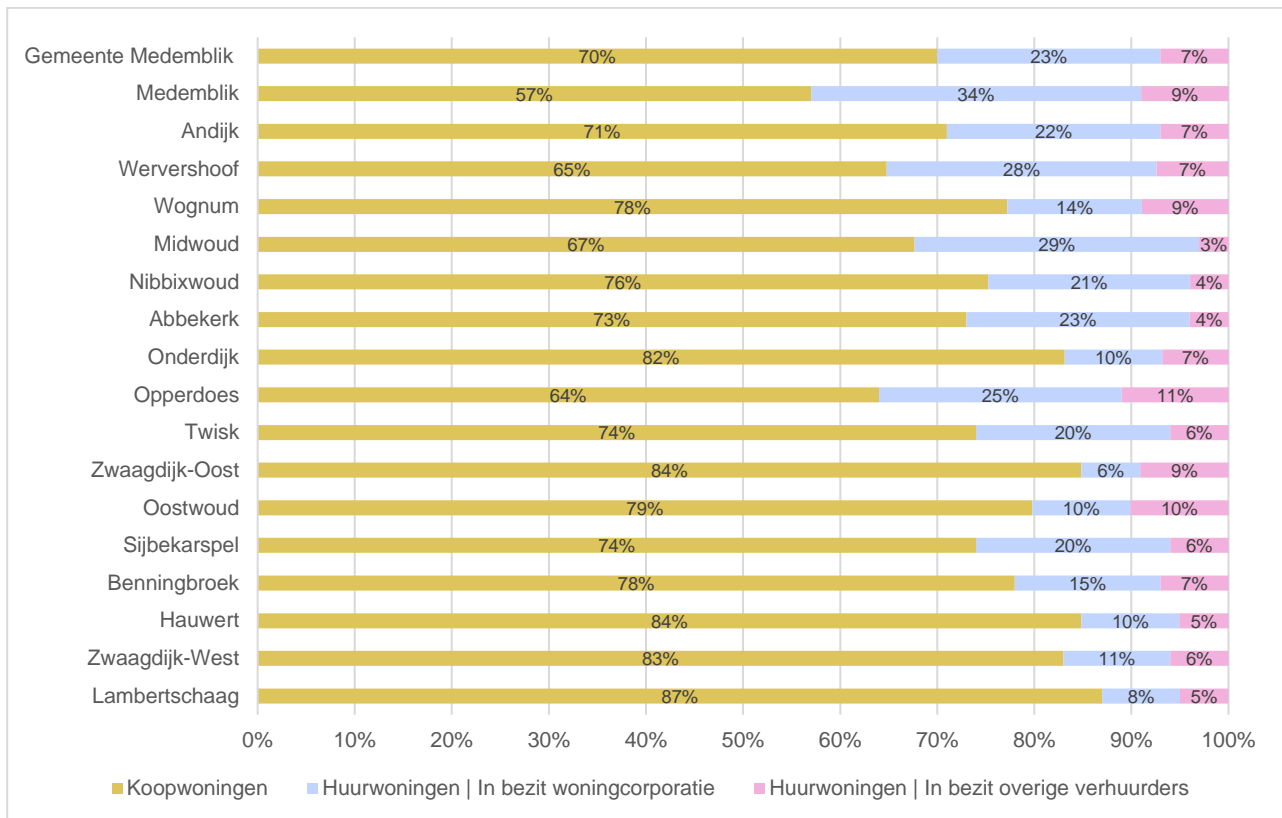


Figuur 9. Woningvoorraad naar type en eigendom in Medemblik, Westfriesland en Nederland in 2021
Bron. ABF Research – Systeem Woningvoorraad (Sysvov) (2022) NB: De percentages tellen niet exact op tot 100% door afronding

De dominantie van grondgebonden koopwoningen is aanwezig in alle kernen binnen Medemblik (Figuur 10 en Figuur 11). In de grotere kernen staat een groter aandeel appartementen; Medemblik (25%) en Wognum (17%) hebben het grootste aandeel appartementen. Corporatiehuurwoningen in alle woningtypen zijn vooral te vinden in Medemblik (34%), Midwoud (29%) en Opperdoes (25%).



Figuur 10. Woningvoorraad naar woningtype in Medemblik en de kernen in 2022
Bron. CBS (2023)



Figuur 11. Woningvoorraad naar woningeigendom in Medemblik en de kernen in 2022
 Bron: CBS (2023) NB: Niet alle percentages tellen exact op tot 100% door afronding

Ontwikkeling van de gemiddelde WOZ-waarde

- De gemiddelde WOZ-waarde in 2022 is in de gemeente Medemblik met € 325.000 hoger dan gemiddeld in Nederland (€ 317.000). Ook de groei van de WOZ-waarde was hoger: in de periode 2020-2022 steeg de gemiddelde WOZ-waarde in Medemblik met 20% en in Nederland met 17%.
- Ook in vergelijking met de regio heeft de gemeente Medemblik een hogere gemiddelde WOZ-waarde. De gemiddelde WOZ-waarde in Westfriesland is € 309.000 in 2022; ook de regio kende een groei van 20% in de periode 2020-2022.
- De kleinere, weinig stedelijke kernen in Westfriesland hebben een hogere gemiddelde WOZ-waarde dan de grotere, meer verstedelijkte kernen. Daarentegen hebben Medemblik, Onderdijk en Wervershoof de hoogste procentuele groei in de periode 2020-2022 (Wervershoof +25%, Onderdijk +25% en Medemblik +23%).

Kern	2020	2022	Absolute groei	Procentuele groei
Lambertschaag	€ 351.000	€ 416.000	+ € 65.000	+ 19%
Hauwert	€ 335.000	€ 404.000	+ € 69.000	+ 21%
Benningbroek	€ 331.000	€ 396.000	+ € 65.000	+ 20%
Zwaagdijk-West	€ 315.000	€ 383.000	+ € 68.000	+ 22%
Zwaagdijk-Oost	€ 321.000	€ 376.000	+ € 55.000	+ 17%
Wognum	€ 313.000	€ 371.000	+ € 58.000	+ 19%
Oostwoud	€ 319.000	€ 365.000	+ € 46.000	+ 14%
Onderdijk	€ 289.000	€ 361.000	+ € 72.000	+ 25%
Twisk	€ 308.000	€ 349.000	+ € 41.000	+ 13%
Nibbixwoud	€ 280.000	€ 340.000	+ € 60.000	+ 21%
Sijbekarspel	€ 276.000	€ 337.000	+ € 61.000	+ 22%
Opperdoes	€ 272.000	€ 328.000	+ € 56.000	+ 21%
Abbekerk	€ 264.000	€ 314.000	+ € 50.000	+ 19%
Wervershoof	€ 249.000	€ 311.000	+ € 62.000	+ 25%
Midwoud	€ 251.000	€ 304.000	+ € 53.000	+ 21%
Andijk	€ 257.000	€ 300.000	+ € 43.000	+ 17%
Medemblik	€ 231.000	€ 285.000	+ € 54.000	+ 23%
Gemeente Medemblik	€ 270.000	€ 325.000	+ € 55.000	+ 20%

Tabel 5. Ontwikkeling van gemiddelde WOZ-waarde in Medemblik en de kernen in de periode 2020-2022
Bron: CBS (2023)

Ontwikkeling van het gemiddeld vermogen van huishoudens

- Het gemiddeld vermogen per huishouden in Medemblik is de afgelopen tien jaar toegenomen met bijna de helft tot € 311.500.
- Deze vermogenstoename hangt nauw samen met de stijging van de WOZ- waarde. Het gemiddeld vermogen van woningbezitters is bijna negen keer zo groot als dat van huishoudens die huren.
- Oudere huishoudens (vanaf ca 45 jaar) hebben een betere vermogenspositie dan jonge huishoudens.

Gemiddeld vermogen		2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Huishoudens naar leeftijdsklasse	Tot 25 jaar	€ 6.000	*	€ 3.200	€ 5.900	€ 8.200	€ 13.500	€ 15.100	€ 17.700	€ 12.500	*	€ 20.300
	25-45 jaar	€ 105.700	€ 89.200	€ 80.500	€ 72.700	€ 86.700	€ 82.000	€ 97.600	€ 101.000	€ 124.000	€ 143.800	€ 164.000
	45-65 jaar	€ 267.500	€ 249.900	€ 232.600	€ 223.100	€ 232.400	€ 235.700	€ 254.300	€ 269.100	€ 293.500	€ 326.800	€ 371.700
	Vanaf 65 jaar	€ 271.800	€ 260.500	€ 261.400	€ 265.700	€ 273.300	€ 269.300	€ 278.400	€ 296.100	€ 309.200	€ 346.900	€ 370.500
Huishoudens naar woningbezit	Eigen woning	€ 290.500	€ 271.100	€ 259.200	€ 254.500	€ 272.100	€ 272.700	€ 294.000	€ 312.400	€ 341.700	€ 385.600	€ 430.900
	Huurwoning	€ 32.800	€ 31.600	€ 34.400	€ 33.400	€ 34.200	€ 32.900	€ 34.700	€ 35.200	€ 37.800	€ 41.500	€ 47.600
Totaal huishoudens		€ 213.100	€ 198.800	€ 191.100	€ 187.100	€ 199.000	€ 199.300	€ 214.800	€ 228.100	€ 248.500	€ 279.700	€ 311.500

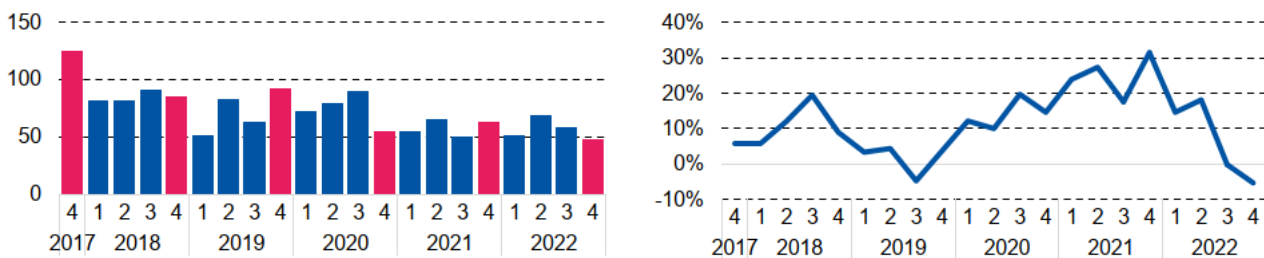
Tabel 6 Ontwikkeling van vermogens huishoudens gemeente Medemblik (2011-2021)
Bron: CBS (2023) *Gegevens niet beschikbaar

1.5 Het actuele marktbeeld in Medemblik

Koopsector

De lokale woningmarkt laat in het vierde kwartaal van 2022 de eerste signalen van afkoeling zien. De woningmarkt blijft nog wel krap.

- Het aantal verkochte woningen in Medemblik is ten opzichte van de voorgaande kwartalen afgenomen (Figuur 12). In het vierde kwartaal van 2022 zijn 47 woningen verkocht in Medemblik, in Q4 van 2021 waren dit nog 63 woningen.
- De verkooptijd neemt toe: in Q4 2022 stond een woning gemiddeld 40 dagen te koop. Dit is bijna het dubbele van het jaar ervoor; in Q4 van 2021 was dit namelijk 23 dagen.
- In Medemblik ligt de mediane transactieprijs in het vierde kwartaal van 2022 op € 420.000. In Q4 2021 was dit € 461.000. Dit is een afname van 5,4% t.o.v. Q4 2021 (Figuur 12).
- De krapte indicator is in Q4 van 2022 berekend. De krapte is aan het afnemen: in Medemblik was de krapte indicator 4,7 in Q4 van 2022. In Q4 van 2021 was dit nog 1,3.
- Medemblik heeft vooral schaarste aan tussenwoningen (krapte indicator 2,9 in Q4 2022). Dit valt samen met de grote vraag naar betaalbare woningen.



Figuur 12. Ontwikkeling aantal verkochte woningen (links) en %-jaar van de mediane transactieprijs in Medemblik (rechts)
Bron: NVM (2023)

Marktconsultatie makelaars

Om een compleet beeld te krijgen van de woningmarkt zijn twee makelaars benaderd: de heer Dick Olie van Olie/Boekweit makelaars en de heer Robert Jan Nieuweboer van Groot & Nieuweboer Makelaardij. Uit deze gesprekken kunnen we het volgende beeld schetsen:

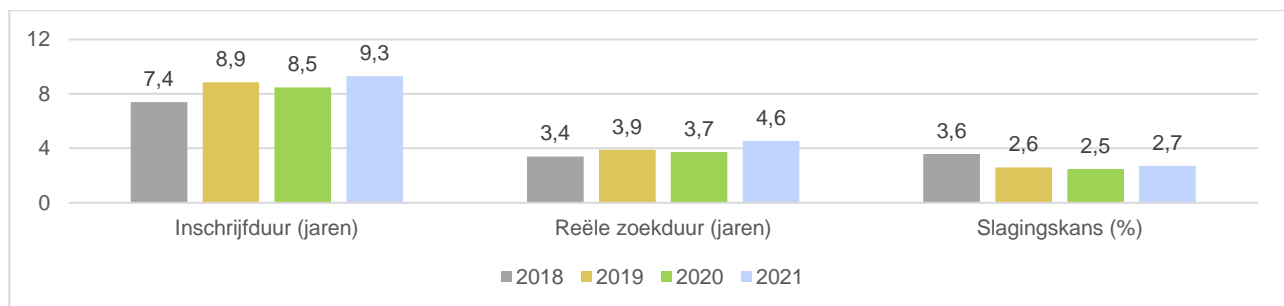
- De woningmarkt van Medemblik is niet alleen aantrekkelijk voor de eigen inwoners maar ook voor instromers uit andere gemeenten. Binnen deze instroom zit een aandeel huishoudens uit MRA-gemeenten. Recente inschrijvingen voor nieuwbouwprojecten laten zien dat een aanzienlijk deel van de belangstellenden uit de regio of (ver) daarbuiten afkomstig is. Hieronder bevinden zich ook 'terugkeerders': mensen die geboren zijn in Medemblik en daarna voor studie zijn verhuisd.
- De kernen binnen de gemeente verschillen wat betreft woningmarkt en aantrekkingskracht. Wognum heeft een hoge 'woonstatus', mede door de centrale ligging (nabij A7), het landelijke karakter en de goede (basis)voorzieningen. De kernen Opperdoes, Medemblik en Andijk staan wat minder hoog op de aantrekkelijkheidsladder en kennen een lagere instroom vanuit regiogemeenten en daarbuiten.
- De vraag naar (nieuwe) woningen is er in alle kernen: mensen blijven liefst in hun eigen kern wonen. Jongeren hebben niet genoeg keuzemogelijkheden in de eigen kern en blijven veelal noodgedwongen bij hun ouders wonen. Senioren in koopwoningen willen soms wel doorstromen naar levensloopbestendige woningen (liefst koop, patio, minimaal 2 slaapkamers etc.), maar dit aanbod is tot nu toe onvoldoende toegevoegd in de kernen. Bijlenen is voor deze groep op dit moment niet aantrekkelijk en wordt steeds minder overwogen.
- Er is de afgelopen jaren te weinig nieuwbouw opgeleverd om aan de vraag te voldoen. In 2021 en 2022 werden ca 100 nieuwe woningen per jaar gebouwd. De jaarlijkse nieuwbouwvraag wordt door de makelaars op 250 à 300 woningen geraamd. Ook zien zij - door onvoldoende nieuwbouw - een (potentiële) inhaalvraag vanuit alle kernen.
- Er is een afkoeling van de woningmarkt die zichtbaar is in langere verkooptijden in zowel bestaande bouw als nieuwbouw en in lagere transactiepreizen (Q4 2022). In de nieuwbouw hebben met name projecten met duurdere koopwoningen (bv tweekappers) te maken met tragere verkoop.

- In de regio neemt de mismatch tussen het bedrag dat woningzoekenden kunnen lenen en de vraagprijs van woningen steeds verder toe. Een eenverdiener heeft bijvoorbeeld een jaarinkomen van circa 70.000 euro nodig om een tussenwoning te kopen. Daarbij neemt de leencapaciteit van huishoudens door de oplopende hypotheekrente verder af. Gevolg is dat de vraag naar betaalbare koop en huur verder toeneemt onder woningzoekenden. Er is vooral behoefte aan betaalbare tussenwoningen van € 350.000 tot € 350.000 en tweekappers tot € 450.000.
- Daarnaast is er behoefte aan aantrekkelijke woningen voor senioren; op een aantrekkelijke locatie nabij voorzieningen, met gelijkvloers wonen en slapen en bij voorkeur in de koopsector.
- Ook de middeldure huur kan een rol van betekenis spelen op de lokale woningmarkt.

Sociale huurmarkt

Ook de druk op het sociale huursegment is groot en neemt ieder jaar toe. Het aantal jaarlijkse verhuringen wordt veruit overstegen door het aantal woningzoekenden.






- De gemiddelde inschrijfduur voor een sociale huurwoning lag in 2021 ruim boven 9 jaar.
- In 2021 reageerden 9.282 actieve (unieke) woningzoekenden (exclusief directe bemiddelingen) op een of meer advertenties van sociale huurwoningen in Medemblik. In de periode 2018-2021 nam het aantal actief woningzoekenden toe met 33%.
- In Medemblik zijn 168 sociale huurwoningen verhuurd in 2022. Dit was fors minder dan in 2021 met 252 toegewezen woningen. De slagingskans was in 2022 om en nabij 1% (2021: 2,7%).
- De slagingskans van ouderen van 75 jaar en ouder is fors hoger dan van jongere doelgroepen. Dit komt door hun langere inschrijftijd.



Figuur 13. Ontwikkeling van de inschrijfduur, reële zoekduur en slagingskans op de sociale huurmarkt in Medemblik
Bron. Kengetallen reacties per leeftijdsgroep per plaats toegewezen woning

1.6 Accenten per kern

Tabel 7 geeft een aanvulling op de hoofdlijnen die in de vorige paragrafen zijn geschetst. Het is een samenvatting van de demografische kenmerken (leeftijd en huishoudenssamenstelling) en kenmerken van de woningvoorraad (woningtype, WOZ-waarde en woonmilieu) per kern ten opzichte van het gemiddelde in de gemeente Medemblik. De kenmerken van de kernen zijn dikgedrukt wanneer er een verschil van minimaal 2% met het gemiddelde van Medemblik is.

Kern	Leeftijd	Huishoudenssamenstelling	Woningtype en eigendom	WOZ-waarde in 2022	Woonmilieu
					
Gemeente Medemblik 19.387 woningen	Kinderen (< 15 jaar): 15% Jongeren (15 tot 25 jr): 12% (Jong)volwassenen (25-45 jr): 22% Middelbaren (45 tot 65 jr): 29% Ouderen (> 65 jaar): 22%	Eenpersoons: 31% Stellen: 33% Gezinnen: 36%	Grondgebonden: 86% Appartementen: 14% Koop: 70% Corporatie huur: 23% Particuliere huur: 7%	€ 325.000	Centrum-dorps

Medemblik 3.916 woningen	Vergelijkbaar met het gemeentelijk gemiddelde. Meer kinderen (16%) en (jong)volwassenen (23%).	Hoog aandeel eenpersoonshuishoudens (37%).	Meer stedelijkheid: appartementen (25%) en corporatiehuur (34%).	Lager dan gemiddeld; € 285.000	Centrum-dorps
Andijk 2.955 woningen	Meer kinderen (16%) en ouderen (23%).	Meer eenpersoonshuishoudens (32%) en stellen (33%).	Vergelijkbaar met het gemeentelijk gemiddelde: 89% grondgebonden en 11% appartementen, 71% koop en 29% huur.	Lager dan gemiddeld; € 300.000	Centrum-dorps
Wervershoof 2.732 woningen	Meer kinderen (16%) en middelbaren (28%).	Vergelijkbaar met het gemeentelijk gemiddelde.	Vergelijkbaar met het gemeentelijk gemiddelde: 84% grondgebonden en 16% appartementen, 65% koop en 35% huur.	Lager dan gemiddeld; € 311.000	Centrum-dorps
Wognum 2.493 woningen	Meer kinderen (16%) en jongeren (13%).	Hoog aandeel gezinnen met kinderen (40%).	Meer stedelijkheid: appartementen (17%) maar ook koop (78%).	Hoger dan gemiddeld; € 371.000	Centrum-dorps
Midwoud 1.109 woningen	Meer (jong)volwassenen (23%).	Hoog aandeel eenpersoonshuishoudens (35%).	Vergelijkbaar met het gemeentelijk gemiddelde: 88% grondgebonden en 12% appartementen. Meer corporatiehuur (29%).	Lager dan gemiddeld; € 304.000	Centrum-dorps
Nibbixwoud 1.019 woningen	Hoger aandeel jongeren (14%).	Hoog aandeel gezinnen met kinderen (40%).	Veel grondgebonden (92%) en koop (76%).	Hoger dan gemiddeld; € 340.000	Centrum-dorps
Abbekerk 917 woningen	Hoog aandeel ouderen (27%).	Hoog aandeel eenpersoonshuishoudens (35%). En hoger aandeel stellen (34%).	Veel grondgebonden (95%) en koop (73%).	Lager dan gemiddeld; € 314.000	Centrum-dorps
Onderdijk 873 woningen	Hoger aandeel middelbaren (35%).	Hoog aandeel stellen (39%).	Praktisch alleen grondgebonden (99%) en vooral koop (82%).	Hoger dan gemiddeld; € 361.000	Centrum-dorps
Opperdoes 790 woningen	Hoger aandeel jongeren (14%).	Hoger aandeel gezinnen met kinderen (38%).	Appartementen (14%) en meer huurwoningen (36%) zowel in bezit corporatie (25%) als particulier (11%).	Hoger dan gemiddeld; € 328.000	Centrum-dorps
Twisk 484 woningen	Hoger aandeel middelbaren (35%) ouderen (24%).	Hoog aandeel stellen (40%).	Veel grondgebonden (91%) en koop (74%).	Hoger dan gemiddeld; € 349.000	Dorps/Landelijk
Zwaagdijk-Oost 454 woningen	Hoog aandeel (jong)volwassenen (26%).	Hoger aandeel eenpersoonshuishoudens (33%).	Veel grondgebonden (94%) en vooral koop (84%).	Hoger dan gemiddeld; € 376.000	Dorps/Landelijk
Sijbekarspel 374 woningen	Hoger aandeel (jong)volwassenen (24%).	Hoog aandeel gezinnen met kinderen (40%) en hoog aandeel stellen (37%)	Vooral grondgebonden (96%) en veel koop (74%).	Hoger dan gemiddeld; € 337.000	Dorps/Landelijk
Oostwoud 380 woningen	Hoog aandeel middelbaren (34%) en hoger aandeel ouderen (24%).	Hoog aandeel stellen (42%).	Veel grondgebonden (93%) en koop (79%).	Hoger dan gemiddeld; € 365.000	Dorps/Landelijk
Benningbroek 305 woningen	Hoger aandeel middelbaren (32%) ouderen (24%).	Hoger aandeel stellen (35%).	Vooral grondgebonden (96%) en veel koop (78%).	Hoger dan gemiddeld; € 396.000	Dorps/Landelijk
Hauwert 278 woningen	Hoger aandeel middelbaren (31%) en hoger aandeel ouderen (24%).	Hoog aandeel stellen (39%).	Vooral grondgebonden (99%) en koop (84%).	Hoger dan gemiddeld; € 404.000	Dorps/Landelijk

Zwaagdijk-West 230 woningen	Hoger aandeel kinderen (17%) en hoger aandeel middelbaren (31%).	Hoog aandeel gezinnen met kinderen (41%).	Grondgebonden (100%) en vooral koop (83%).	Hoger dan gemiddeld; € 383.000	Dorps/Landelijk
Lambertschaag 78 woningen	Hoog aandeel middelbaren (43%).	Hoog aandeel stellen (47%).	Vooral grondgebonden (96%) en koop (87%).	Hoger dan gemiddeld; € 416.000	Landelijk

Tabel 7. Voornaamste demografische en woningkenmerken per kern.
Bron. Sweco op basis van CBS (2023) en ABF Research (Syswov)

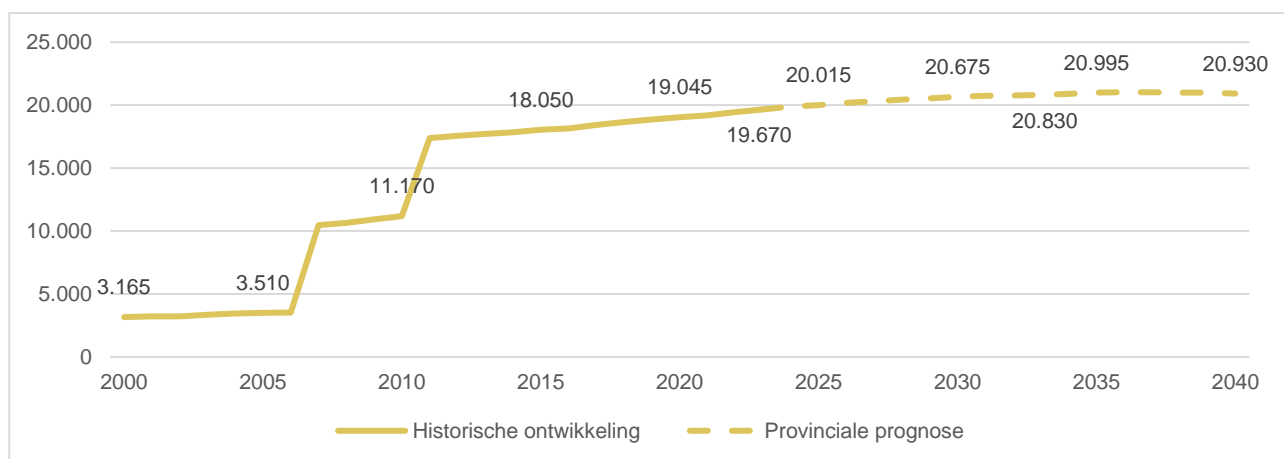
2 Woningbehoefte in de gemeente Medemblik

In dit hoofdstuk analyseren we de verwachte huishoudensontwikkeling in Medemblik om zicht te krijgen op de ontwikkeling van de woningbehoefte. Deze prognose is een direct afgeleide van de prognose zoals die gebruikt is in het Regionaal Woningbehoefteonderzoek Westfriesland.

2.1 Prognose Medemblik

Volgens de meest recente prognose van de provincie Noord-Holland (2021), neemt het inwoneraantal en het aantal huishoudens van Medemblik de komende jaren verder toe.

- De *bevolking* groeit van ca. 45.635 inwoners in 2023 naar ca. 46.655 inwoners in 2033. Dit is een groei van 1.020 inwoners (+2%). De verwachte procentuele groei ligt lager dan de regionale groei (Westfriesland +3%).
- Tot 2040 blijft de bevolking groeien naar ca. 46.860 inwoners. In de periode 2023-2040 komen er 1.225 inwoners bij (+3%). De verwachte procentuele groei is in de periode 2023-2040 gelijk aan die van de regio (+3%).
- Het aantal *huishoudens* groeit van ca. 19.670 huishoudens in 2023 naar ca. 20.830 huishoudens in 2033. Dit is een groei van 1.160 huishoudens (+6%). De verwachte procentuele groei ligt lager dan die van de regio (Westfriesland +7%).
- Tot 2040 blijft het aantal huishoudens groeien naar 20.930 huishoudens. In de periode 2023-2040 betekent dit een groei van 1.260 huishoudens (+6%). De verwachte procentuele groei is in Medemblik lager dan de groei in de regio (+8%).



Figuur 14. Huishoudensontwikkeling in de gemeente Medemblik in de periode 2000-2040
Bron: CBS (2023); Provincie Noord-Holland (2021)

De komende tien jaar neemt het aantal kleine huishoudens toe (Tabel 8) en die huishoudensgroei wordt vooral veroorzaakt door de verdere vergrijzing van de bevolking. Het aantal gezinnen zal licht dalen, maar daarbinnen neemt het aantal jonge gezinnen tot 35 jaar toe. Gezinnen van 35 jaar en ouder en het aantal kleine huishoudens jonger dan 55 jaar nemen in aantal (fors) af.

- De huishoudensgroei wordt hoofdzakelijk veroorzaakt door de toename van het aantal kleine huishoudens van 75 jaar en ouder (ca. 1.425 huishoudens; +49%).
- Het aantal gezinnen jonger dan 35 jaar groeit naar verwachting met ca. 185 huishoudens (+25%).
- Het aantal kleine huishoudens tot 35 jaar neemt de komende tien jaar af met ca. 285 huishoudens (-17%). Het aantal oudere gezinnen van 35 jaar en ouder neemt af met ca. 200 huishoudens (-3%).
- Het aantal kleine huishoudens van 35 tot 55 jaar en van 55 tot 75 jaar blijft relatief gelijk (35-55 jaar: -45 huishoudens/ -2%; 55-75 jaar: +50 huishoudens/ +1%).

Wanneer we vooruitkijken naar 2040 zien we dat deze trends blijvend zijn. Het aantal kleine huishoudens van 75 jaar en ouder blijft sterk toenemen, bij een daling van het aantal kleine huishoudens van 55 tot 75 jaar.

Het aantal kleine huishoudens tot 35 jaar neemt in de jaren na 2033 sterk af. Ook het aantal gezinnen vanaf 35 jaar zal na 2033 afnemen. Het aantal gezinnen van 35 jaar en jonger neemt toe.

De toe- en afname van bepaalde huishoudensgroepen is van invloed zijn op het benodigde/gewenste voorzieningenniveau in de gemeente (en daarbinnen de verschillende kernen).

	2023	2033	Ontwikkeling 2023-2033	2040	Ontwikkeling 2023-2040
Kleine huishoudens < 35 jaar	1.685	1.400	-285	1.220	-465
Kleine huishoudens 35-55 jaar	2.155	2.110	-45	2.155	0
Kleine huishoudens 55-75 jaar	5.930	5.980	+50	5.545	-385
Kleine huishoudens 75+	2.880	4.305	+1.425	4.935	+2.055
Totaal kleine huishoudens	12.650	13.795	+1.145	13.855	+1.205
Gezinnen < 35 jaar	735	920	+185	845	+110
Gezinnen ≥ 35 jaar	6.240	6.040	-200	6.165	-75
Totaal gezinnen	6.975	6.960	-15	7.010	+35
Totaal huishoudens	19.625	20.755	+1.130	20.865	+1.240

Tabel 8. Ontwikkeling huishoudens naar type en leeftijd in de periode 2023-2033 en 2040

Bron. Huishoudensprognose Provincie Noord-Holland (2021)

NB: 'Overige huishoudens' zijn niet meegenomen en de aantallen zijn afgerond op vijftallen, dit verklaart het verschil met de cijfers in Figuur 14.

2.2 Relevante uitkomsten WoON2021

Het landelijk woonwensenonderzoek van het Ministerie van BZK en het CBS (WoON2021) geeft inzicht in de woonvoorkeuren van huishoudens in Medemblik. Medemblik had in het WoON 2021 een voldoende aantal verhuiscandidate respondenten voor een representatief beeld. Op basis van de uitkomsten kunnen we voor Medemblik de volgende relevante conclusies trekken uit het WoON2021:

- In de gemeente Medemblik is 40% van de respondenten verhuiscandidate.
- Bij alle huishoudentypen en leeftijden is een grote voorkeur zichtbaar voor een centrum-dorps woonmilieu. Van de verhuiscandidate respondenten binnen de gemeente Medemblik heeft 64% de voorkeur voor een centrum-dorps woonmilieu en 32% voor een landelijk woonmilieu.
- De groei van het aantal kleine huishoudens van 75 jaar en ouder zal vooral een vraag naar centrum-dorpse woonmilieus betekenen. De verhuiscandidate van deze leeftijdsgroep is overigens laag: 20% geeft aan binnen 2 jaar te willen verhuizen (Westfriesland: 19%).
- Van de verhuiscandidate respondenten in Medemblik heeft 61% voorkeur voor een grondgebonden koopwoning (Tabel 9).

Voorkeur voor	Aandeel van de verhuiscandidate respondenten
Grondgebonden koopwoningen	61%
Grondgebonden huurwoningen	14%
Koopappartementen	11%
Huurappartementen	14%

Tabel 9. Voorkeuren woningtype en eigendom van de verhuiscandidate respondenten.

Bron. WoON2021

3 Huisvestingshoeft van specifieke doelgroepen

In aanvulling op de vanuit demografische ontwikkelingen berekende woonbehoefte brengen we de te verwachten woonbehoefte van specifieke doelgroepen in beeld.

Ten eerste gaan we in op de gevolgen van vergrijzing op de woonbehoefte van ouderen in Medemblik. Dit doen we aan de hand van een verdieping van de woonwensen: o.a. woningtypen, woonmilieus en woonvormen.

Ten tweede gaan we in op de woonbehoefte van aandachtsgroepen. Hierbij sluiten we aan bij de definitie uit het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen' waarin onderscheid wordt gemaakt naar:

- Uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen.
- Kwetsbare jongeren.
- Statushouders.
- Arbeidsmigranten.

Voor deze groepen verkennen we de specifieke woonwensen, het budget en de positie op de woningmarkt. Vervolgens geven we een indicatie van de jaarlijkse woonbehoefte. Basis hiervoor vormt het onderzoek van Decisio (2022) en de beleidslijnen van de rijksoverheid - onder meer taakstelling statushouders - en de provincie.

3.1 Woonbehoefte ouderen

Ontwikkeling oudere huishoudens

In hoofdstuk 2 beschreven we al dat het aantal oudere huishoudens in Medemblik de komende jaren sterk zal toenemen. Er is een toename te verwachten van het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder. Het aantal huishoudens van 65 tot 75 jaar groeit de komende tien jaar, maar neemt in het tijdvak daarna weer af. Daarentegen neemt het aantal huishoudens van 55 tot 65 jaar in beide tijdvakken af. Dit is de groep empty nesters.

	2023	2033	Ontwikkeling 2023-2033	2040	Ontwikkeling 2023-2040
55 tot 65 jaar	4.030	3.800	-230	3.280	-750
65 tot 75 jaar	3.725	4.045	+320	4.015	+290
75 tot 85 jaar	2.460	3.375	+915	3.680	+1.220
85 jaar en ouder	525	1.075	+550	1.435	+910

Tabel 10. Ontwikkeling aantal oudere huishoudens in de gemeente Medemblik
Bron. Huishoudensprognose Provincie Noord-Holland (2021)

Woonwensen ouderen

Het landelijk woonwensenonderzoek van het Ministerie van BZK en het CBS (WoON2021) geeft inzicht in de woonvoorkeuren van huishoudens. Medemblik heeft in het WoON2021 een gering aantal respondenten. De respons is te laag om een uitsplitsing te maken naar verschillende doelgroepen (leeftijden). De uitkomsten uit het regionale woonbehoefteonderzoek zijn echter ook relevant voor de gemeente Medemblik.

Samengevat:

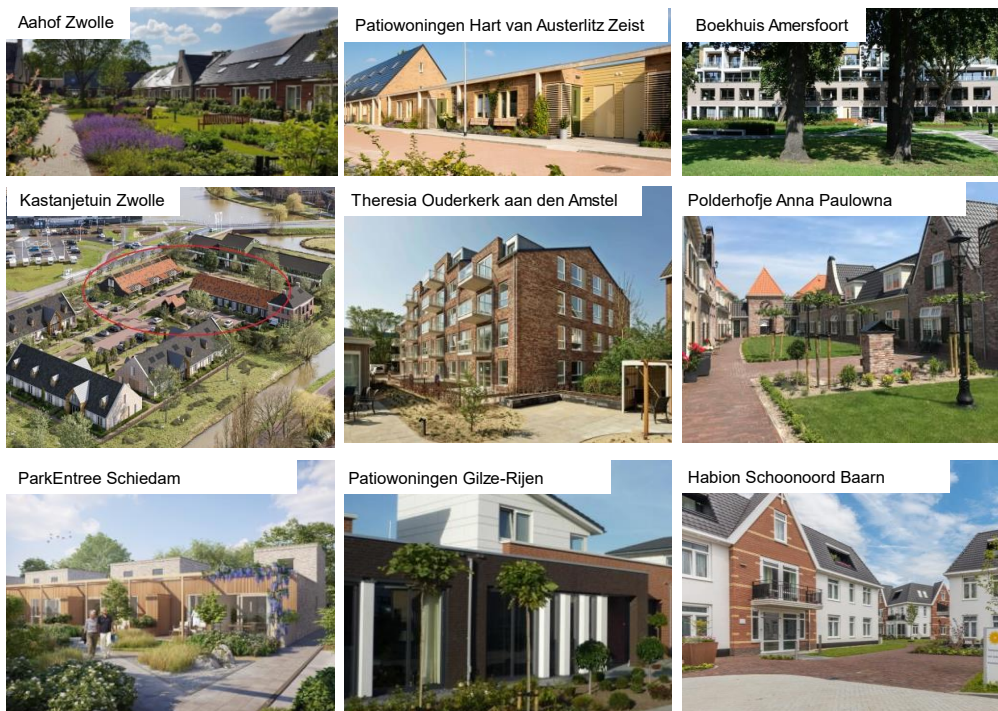
- Ouderen in de regio hebben een grote voorkeur voor een centrum-dorps woonmilieu. Naarmate huishoudens ouder worden, neemt de voorkeur voor centrum-dorpse woonmilieus toe.
 - De helft van de kleine huishoudens van 55 tot 75 jaar (52%) heeft een voorkeur voor een centrum-dorps woonmilieu en 13% voor een landelijk woonmilieu. De overige 35% geeft aan in meer stedelijke woonmilieus te willen wonen.
 - De voorkeur voor centrum-dorps wonen ligt onder kleine huishoudens van 75 jaar en ouder nog hoger: 60%. Daarnaast woont 30% het liefst in een meer stedelijke woonomgeving en 10% in een landelijk woonmilieu.
- Er is een dominante voorkeur voor appartementen onder ouderen in de regio.

- Van de kleine huishoudens van 55 tot 75 jaar heeft 81% voorkeur voor een appartement en 19% voor een grondgebonden woning.
- Van de kleine huishoudens van 75 jaar en ouder heeft 75% voorkeur voor een appartement en 25% voor een grondgebonden woning.
- De voorkeur voor huur of koop is ongeveer even groot onder de ouderen in de regio.
 - Van de kleine huishoudens van 55 tot 75 jaar heeft 46% voorkeur voor huur en 54% voor koop.
 - Bij de groep van 75 jaar en ouder ligt dit gelijk: 50% huur en 50% koop.

Woonconcepten

Ouderen hechten veel waarde aan het behouden van zelfstandigheid en zelfredzaamheid. De ouder wordende bevolking wil dan ook zo lang mogelijk thuis blijven wonen⁹. Dit zien we ook terug in de lage verhuiscgenigheid van ouderen. De belangrijkste verhuisreden is vaak de gezondheid en de huidige woonomgeving¹⁰. Aantrekkelijke woonkenmerken voor ouderen zijn comfort, levensloopbestendigheid en gezamenlijkheid. Ook de nabijheid van dagelijkse- en zorgvoorzieningen en openbaar vervoer zijn van belang. Bij levensloopbestendige woningen wordt vooral aan appartementen gedacht, maar ook initiatieven voor grondgebonden woningen zijn kansrijk. Voorbeelden van woonconcepten zijn opgenomen in Figuur 15.

Kenmerkend aan deze concepten is het zelfstandig en comfortabel wonen, waarbij gemeenschappelijke (buiten)ruimten en faciliteiten in het woningbouwproject zijn verwerkt. Zo heeft de Kastanjetuin een gemeenschappelijke tuin en dierenweide. Habion Schoonoord heeft drie gezamenlijke huiskamers, een leercafé en een restaurant. En ParkEntree heeft een ontmoetingsruimte met terras waar ook ruimte is voor gezamenlijke activiteiten. Er zijn ook projecten waarin bewoners naast een koop- of huurovereenkomst een sociaal contract tekenen en beloven naar elkaar om te zien (Aahof Zwolle van Stichting Knarrenhof).



Figuur 15. Referentiebeelden woonconcepten voor oudere doelgroepen
Bron. Knarrenhof, KRKTR, Zelfbouw in Nederland, Deltawonen, Rijnboutt, Polderhofje, ParkEntree, SIR-55, Habion

⁹ MarketResponse (november 2020). Het nieuwe grijs is kleurrijker dan ooit. Trendmonitor Wonen en Welzijn, Levensloopbestendigheid en zelfredzaamheid.

¹⁰ Bron: WoON2021

3.2 Woonbehoefte van aandachtsgroepen

In aanvulling op de vanuit demografische ontwikkelingen berekende woonbehoefte, brengen we de te verwachten woonbehoefte van specifieke aandachtsgroepen in beeld. Hierbij sluiten we aan bij de het landelijke programma 'Een thuis voor iedereen' waarin onderscheid wordt gemaakt naar:

- Uitstroom uit maatschappelijke opvang en beschermd wonen.
- Kwetsbare jongeren.
- Statushouders.
- Arbeidsmigranten.

Voor deze groepen verkennen we de specifieke woonwensen, het budget en de positie op de woningmarkt. Vervolgens geven we een indicatie van de jaarlijkse woonbehoefte. Basis hiervoor vormt het onderzoek van Decisio (2022) en de beleidslijnen van de rijksoverheid - onder meer taakstelling statushouders - en de provincie. Onderstaande tabel geeft een (niet uitputtende) omschrijving van de doelgroep, hun woon- en woonomgevingswensen, budget en positie op de woningmarkt.

Doelgroep	Omschrijving	Woonwens/Budget	Woonomgeving/ Positie woningmarkt
UITSTROOM MAATSCHAPPELIJKE OPVANG EN BESCHERMD WONEN, MET BEGELEIDING	Dak- en thuislozen, jongeren. Mensen met psychische kwetsbaarheid.	Onzelfstandig, kleinschalig. 'Eigenheid' i.p.v. luxe Klein en sober Flexwonen Huur, betaalbaar en direct beschikbaar Gezamenlijke ruimten	Aanwezigheid begeleiding Openbaar vervoer Bestaande sociale netwerken Veilige, prikkelarme omgeving Tijdelijk wonen geeft onrust, zoeken vaste basis
UITSTROOM MAATSCHAPPELIJK OPVANG, ZONDER BEGELEIDING	Economisch daklozen Spoedzoekers, bv. na scheiding Ex-gedetineerden Vrouwenopvang	Zelfstandig Klein, sober Huur Tijdelijkheid Urgent Ook gezinswoningen Betaalbaar, direct beschikbaar	Niet altijd voldoende kansen door korte inschrijftijd Beperkt budget Voorkeur voor vestiging in herkomstgemeente Herintreders: periode van oriëntatie
STATUSHOUDERS	Kleine huishoudens (Grote) gezinnen AMV's (minderjarigen)	Zelfstandig, kleinere eenheden Grotere gezinswoningen Huur Flexibiliteit (pieken opvangen) AMV: onzelfstandig, begeleiding	Geen concentratie wenselijk Intensief beheer/leefbaarheid Woningdelen
ARBEIDSMIGRANTEN	EU-arbeidsmigranten Vaak alleenstaanden Soms gezinnen	Tijdelijke huisvesting (short/midstay) Beperkt long stay Flexwonen Beperkt budget, huur en koop	Bereikbaarheid auto Door tijdelijkheid is integratie in buurt minder van belang

Tabel 11. Aandachtsgroepen: omschrijving, woonwens/budget en woonomgeving/positie woningmarkt
Bron: Sweco o.b.v. Decisio (2022) en beleidslijnen rijksoverheid en provincie

Aanvullende aandachtspunten ten aanzien van huisvesting aandachtsgroepen:

- Er kan een verschil zijn in de huisvestingsurgentie van de verschillende aandachtsgroepen.
- Niet alle (spoed)zoekers hebben een lang woonwensenlijstje; een dak boven het hoofd is voor velen in eerste instantie het belangrijkste.
- Passende woonproducten voor aandachtsgroepen zijn niet (altijd) te vinden in de bestaande voorraad. Soms zijn gemeenschappelijke ruimten/ontmoetingsruimten nodig.
- Tot de maatschappelijke taak van woningcorporaties behoort het huisvesten van aandachtsgroepen; aandachtsgroepen behoren meestal tot de woningzoekenden met een laag woonbudget.

Uitstroom Beschermd Wonen/kwetsbare jongeren

Op de krappe woningmarkt is het een uitdaging om kwetsbare groepen, jongeren en personen uit uitstroom beschermd wonen, te huisvesten en tegelijkertijd voldoende woningaanbod te houden voor andere woningzoekenden. Woningcorporaties, zorgaanbieders en Westfriese gemeenten werken samen aan oplossingen. In de 'Samenwerkingsovereenkomst uitstroom bijzondere doelgroepen West-Friesland' uit juli

2021 wordt de taakstelling per gemeente genoemd. Voor de gemeente Medemblik komt de opgave neer op 21 woningen voor uitstromers per jaar.

Statushouders

De Rijksoverheid geeft gemeenten per half jaar de taakstelling voor het huisvesten van statushouders. Medemblik kende de volgende taakstellingen:

- taakstelling 2021 totaal: 64
- taakstelling 2022 totaal: 61
- taakstelling 2023 (1^e helft): 55
- taakstelling 2023 (2e helft): 71

De landelijke taakstelling voor de opvang van statushouders is in 2023 verdubbeld. Voor de gemeente Medemblik is de taakstelling voor het eerste halfjaar vastgesteld op 55 opvangplekken. De verwachting is dat de taakstelling in het tweede halfjaar verder wordt verhoogd. Voor de gemeente Medemblik betekent dat een te verwachten taakstelling van tussen 70 – 80 opvangplekken.

In de opvangcentra zijn nu ca. 16.000 statushouders gehuisvest door het COA. Om deze doelgroep sneller te laten uitstromen zal de taakstelling de komende jaren fors hoger liggen. Voor de komende jaren gaat de gemeente uit van een taakstelling van minimaal 100-150 statushouders per jaar. Kijkend naar het historische overzicht, vangt de gemeente Medemblik relatief veel grote gezinnen op in eengezinswoningen. Het gaat om gezinssamenstellingen van 4 – 6 gezinsleden. De gemeente Medemblik wil ook huisvesting bieden aan jongere alleenstaande statushouders. De gemiddelde behoefte ligt tussen de 2 en 4 statushouders per woning. Indien we uitgaan van gemiddeld 3 personen per woning, bedraagt de jaarlijkse woonbehoefte tussen de 35 en 50.

Bij het vaststellen van de taakstelling is de situatie in Oekraïne buiten beschouwing gelaten, omdat de gevolgen niet te overzien zijn. Op dit moment verblijven er 91.000 Oekraïense ontheemden in Nederland en de verwachting is dat de stroom zal toenemen naar ca. 135.000 Oekraïners. De Oekraïense ontheemden verblijven nu al een jaar in Nederland en hoewel we Oekraïners zien terugkeren, blijft het merendeel in Nederland. Deze groep Oekraïners wil perspectief in Nederland t.a.v. reguliere huisvesting, onderwijs, werk en inkomen. Als de oorlog beëindigt is het de verwachting dat 50% van Oekraïense ontheemden in Nederland willen blijven.

Arbeidsmigranten

Bij de analyse van arbeidsmigranten gaan we uit van de begripsomschrijving zoals het onderzoeksbureau Decisio die in haar onderzoeken hanteert:

‘Een internationale arbeidsmigrant is een persoon in loondienst bij een in Nederland gevestigde organisatie waarvoor loonheffing is betaald aan de Belastingdienst. Daarnaast geldt dat deze persoon alleen een buitenlandse nationaliteit heeft. In de Monitor Internationale werknemers maken we onderscheid tussen internationale kenniswerkers en arbeidsmigranten. Voor kenniswerkers wordt een minimale looneis gesteld voor twee leeftijdsgroepen. De minimale looneis is ontleend aan de bruto loonbedragen in de kennismigrantenregeling. Voor berekening van de fiscale looneisen is 70 procent van de bruto looneisen uit de kennismigrantenregeling genomen. Alle werknemers die niet aan deze eis voldoen, worden gerekend tot de groep arbeidsmigranten’.

In de jaren 2010-2019 groeide het aantal in Medemblik woonachtige arbeidsmigranten jaarlijks met 12%. De procentuele groei ligt hiermee boven het gemiddelde in Westfriesland (10%). Binnen de gemeente wonen de arbeidsmigranten vooral in de kern Medemblik.

Voor de regio Westfriesland verwacht Decisio (2021) een toename van ca. 850 arbeidsmigranten per jaar. Ervaringscijfers laten zien dat 90% hiervan in de regio (gaat) wonen. Daarvan komt ongeveer 35% (uiteindelijk) terecht in ‘midstay’ of in ‘longstay’, ofwel de reguliere huisvesting. Een deel van de huisvestingsbehoefte is al verwerkt in demografische huishoudensprognoses, maar onbekend is om welk deel dit gaat. Voor de regio Westfriesland als totaal gaan we uit van een extra huisvestingsbehoefte (nieuwbouw) van 100 woningen per jaar. We hanteren de aanname dat het aandeel arbeidsmigranten binnen de regionale groei en woonachtig in Medemblik stabiel blijft op ca 24%. Naar rato van dit aandeel ligt de extra huisvestingsbehoefte in Medemblik tussen 20 en 25 woningen per jaar.

Samenvattend is de woonbehoefte van aandachtgroepen als volgt opgebouwd:

Woonbehoefte aandachtsgroepen Medemblik	Tot 2033 Totaal	Tot 2033 Per jaar
Uitstroom Beschermd Wonen/kwetsbare jongeren	200	20
Statushouders	350-500	35-50
Arbeidsmigranten	200-250	20-25
Totale woonbehoefte aandachtsgroepen	750-950	75-95

Tabel 12. Woonbehoefte van aandachtsgroepen
Bron. Eigen berekening Sweco

4 Planaanbod in Medemblik

In dit hoofdstuk beschrijven we het recent gerealiseerde aanbod en het planaanbod voor de komende jaren in de gemeente Medemblik.

4.1 Nieuw gerealiseerde woningen

Volgens de planningslijsten van de gemeente zijn in de periode 2021-2022 zijn 194 nieuwbouwwoningen¹¹ opgeleverd (Tabel 13). In dit nieuwbouwaanbod gaat het om 93% grondgebonden woningen en 6% appartementen. Er is grotendeels in het koopsegment gebouwd (185 woningen, 95%), waarvan 180 woningen in de vrije sector. De 9 huurwoningen vallen binnen het betaalbare segment. Grootste locatie is Tripkouw in Midwoud, waar 89 grondgebonden koopwoningen zijn toegevoegd.

Kern	Woningtype			Totaal planaanbod	Eigendom	
	Grondgebonden	Appartement	Onbekend		Huur	Koop
Andijk	37	0	0	37	0	37
Midwoud	89	0	0	89	0	89
Nibbixwoud	49	12	0	61	9	52
Benningbroek	6	0	1	7	0	7
	181 (93%)	12 (6%)	1 (1%)	194 (100%)	9 (5%)	185 (95%)

Tabel 13. Woningen gerealiseerd in de periode 2021-2022

Bron. Gemeente Medemblik (2023)

4.2 Planaanbod 2023-2030

Het actuele woningbouwprogramma in Medemblik (juni 2023) bestaat uit 2.067 woningen op in totaal 38 planlocaties. Hiervan zijn 165 woningen opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan (8%), ook wel het harde planaanbod genoemd. Daarnaast is een deel van de plannen onderdeel van een concept bestemmingsplan. Het merendeel van de woningen wordt gebouwd in centrum-dorpse woonmilieus.

Grotere planontwikkelingen in 'krachtige kernen'¹² binnen het planaanbod zijn:

- Medemblik: Molenblik 205 woningen
- Wervershoof: de Tegel 130 woningen
- Wervershoof: De Zeehoek 90 woningen
- Andijk: Beldersweg / Hoekweg 168 woningen
- Andijk: Asonia I 81 woningen
- Andijk: Asonia II 52 woningen
- Wognum: De Commandeur 375 woningen
- Wognum: Wognum Noord 250 woningen
- Wognum: Bloesemgaerde Noord 50 woningen

¹¹ Het CBS (2023) meldt 171 opgeleverde woningen in 2021-2022. In de jaren 2020-2022 waren er gemiddeld 90 opleveringen per jaar.

¹² Krachtige kernen: 70% van de regionale woonopgave zou moeten landen in deze kernen.

Het planaanbod bestaat voor zover bekend¹³ vooral uit grondgebonden woningen (78%), maar er worden ook appartementen (22%) gerealiseerd. De appartementen worden grotendeels in Andijk gebouwd op drie verschillende planlocaties.

Het programma bestaat voornamelijk uit koopwoningen (66%). De huurwoningen (33%) worden vaak in de grotere kernen met een centrum-dorps woonmilieu gebouwd. Nieuwe huurwoningen worden volledig in het betaalbare segment gebouwd, waarvan 78% sociaal¹⁴ en 22% middelduur¹⁵. De koopwoningen behoren grotendeels tot de vrije sector¹⁶ (61%). Er worden ook betaalbare koopwoningen¹⁷ (31%) en een beperkt deel goedkope koopwoningen¹⁸ (8%) gebouwd. Betaalbare woningen zijn huurwoningen tot € 1.100 en koopwoningen tot € 344.250.

Kern	Woningtype			Totaal planaanbod	Eigendom		
	Grondgebonden	Appartement	Onbekend		Huur	Koop	Onbekend
Medemblik	229	34	0	263	141	119	3
Andijk	56	79	224	359	138	219	2
Wervershoof	239	19	0	258	97	159	2
Wognum	37	13	650	700	175	523	2
Midwoud	0	0	45	45	11	33	1
Nibbixwoud	40	29	26	95	43	52	0
Abbekerk	21	16	63	100	24	76	0
Onderdijk	58	8	0	66	20	45	1
Opperdoes	10	15	49	74	27	46	1
Zwaagdijk-Oost	12	0	0	12	0	12	0
Sijbekarspel	12	0	36	48	14	33	1
Hauwert	11	0	0	11	0	11	0
Zwaagdijk-West	36	0	0	36	0	36	0
Totaal	761 (37% / 78%)	213 (10% / 22%)	1.093 (53%)	2.067 (100%)	690 (33%)	1.364 (66%)	13 (1%)

Tabel 14. Totaal planaanbod naar woningtype en eigendom in Medemblik en de kernen. Opleverjaren 2023-2030
Bron. Gemeente Medemblik (juni 2023)

¹³ Van een groot deel van het planaanbod is het woningtype nog onbekend. Het gaat hier vooral om plannen die wat verder in de tijd liggen. Om een indicatie te geven van de verhoudingen is hier daarom alleen uitgegaan van het woningaanbod waarvoor een woningtype bekend is.

¹⁴ Sociale huur: minder dan € 808,06 per maand (prijspeil 2023)

¹⁵ Middeldure huur: van € 808,06 tot € 1.100,- per maand (prijspeil 2023)

¹⁶ Vrije sector koop: meer dan € 344.250,- (prijspeil 2023)

¹⁷ Betaalbare koop: van € 200.000 tot € 344.250,- (prijspeil 2023)

¹⁸ Goedkope koop: minder dan € 200.000,- (prijspeil 2023)

5 Naar een woningbouwprogramma

In dit afsluitend hoofdstuk komen we tot adviezen voor de woningprogrammering voor de gemeente en de afzonderlijke kernen. We besteden daarbij aandacht aan de kwantitatieve- en kwalitatieve woonbehoefte waarna we tot een globale vertaling van de woonbehoefte over de kernen komen.

5.1 Hoe groot is de kwantitatieve woonbehoefte?

Eerder in dit rapport hebben we **op basis van aannames** een berekening gemaakt van de kwantitatieve woonbehoefte in Medemblik. De lokale woonbehoefte is daarmee een 'rechtstreekse' doorvertaling van de berekende vraag in het Regionale Woonbehoefteonderzoek (Sweco, 2023). We gaan in deze berekening voornamelijk niet in op de vraag welke woonbehoefte het beste in Medemblik gehonoreerd kan worden.

Opgeteld ziet deze kwantitatieve woonbehoefte voor Medemblik als volgt uit:

Woonbehoefte Medemblik	Woningvraag TOTAAL tot 2033	Woningvraag Tot 2033 PER JAAR
NETTO groei woningvraag	1.300	130
Toename huishoudens volgens prognose provincie Noord-Holland, <i>inclusief inlopen woningtekort</i>		
Aanvullende huisvestingsopgaven, waaronder: Uitstroom beschermd wonen	850	85
		200
		20
Statushouders (excl. Oekraïners)		425
		42
Arbeidsmigranten		225
		23
Extra instroom MRA	300	30
TOTALE WOONBEHOEFTE	2.450	245

Tabel 15. Lokale woonbehoefte tot 2033, totaal en per jaar
Bron. Provinciale huishoudensprognoses en eigen berekening Sweco

Indicatief bedraagt de woonbehoefte in Medemblik ongeveer 245 woningen per jaar, waarvan circa 35% de huisvestingsbehoefte van maatschappelijke doelgroepen betreft. De samenstelling van de woonbehoefte is weergegeven in Tabel 13; de daarbij gehanteerde aannames worden hieronder kort toegelicht.

Inlopen lokale woningtekort

De provincie Noord-Holland heeft een tekort berekend van ongeveer 1.000 woningen in Westfriesland (2021). Dit tekort is niet verder onderverdeeld naar de gemeenten. Indien het tekort wordt toebedeeld naar rato van het aandeel in de woonbehoefte, bedraagt het in Medemblik ongeveer 150 woningen (15%). Dat brengt een nieuwbouwbehoefte voor het inlopen van het tekort met zich mee van circa 15 woningen per jaar.

Verwachte extra instroom uit MRA-gemeenten

Westfriesland wil als regio bijdragen aan opvang van de woonbehoefte in de MRA. ABF Research heeft begin 2022 een aantal scenario's ontwikkeld voor de potentiële overloop vanuit de MRA-gemeenten naar Westfriesland. De scenario's verschillen in de mate waarin in de MRA de nieuwbouw van koopwoningen achterblijft bij de behoefte. Afhankelijk daarvan kan Westfriesland rekenen op een extra behoefte aan 140 tot 360 koopwoningen per jaar. Behoudens het achterblijven van de woningproductie in de MRA zijn ook de relatieve aantrekkelijkheid van Westfriesland en het op peil blijven van de woningvraag belangrijke voorwaarden in de scenario's.

Medemblik blijkt een aantrekkelijke gemeente voor vestigers uit MRA-gemeenten. De voorkeur van instromers ligt vooral bij grondgebonden koopwoningen in nieuwbouw of bestaande voorraad. We houden voor Medemblik rekening met eenzelfde scenario als voor de regio Westfriesland. Naar rato van het aandeel in de woonbehoefte betekent dit dat rekening moet worden gehouden met een extra woningvraag in Medemblik van circa 30 (koop)woningen per jaar.

5.2 Een reflectie op het planaanbod 2023-2030

In deze paragraaf geven we een reflectie op het huidige planaanbod vanuit onze conclusies uit het woonbehoefteonderzoek.

Woonbehoefte en planvolume

- Het planaanbod in Medemblik voor de jaren 2023-2030 omvat een kleine 300 woningen per jaar en dat aantal ligt daarmee boven de berekende jaarlijkse woonbehoefte in Medemblik van ongeveer 245 woningen per jaar.
- Van dit aanbod is circa 8% onderdeel van een vastgesteld bestemmingsplan (hard) en daarnaast is een deel gelegen in plannen met een concept-bestemmingsplan. Er lijkt dus nog een grote onzekerheid te zitten in de realisatiegraad van de plannen.
- Ook na 2030 zal er nog een woningvraag zijn in de gemeente Medemblik. De actuele planningslijst geeft voor de jaren na 2030 echter nog geen concrete invulling met projecten. De *indicatief* berekende woningvraag tot 2033 bedraagt 2.450; daar tegenover staat een planaanbod van 2.067 woningen vanaf 2023 tot en met het jaar 2029. Inclusief benodigde reservecapaciteit voor plannen die vertragen of niet gerealiseerd kunnen worden, zou ook in de jaren na 2030 de planvoorraad moeten uitkomen op ongeveer 300 woningen per jaar (130% van de planvoorraad).
- Het aantal huishoudens groeit na 2033 door en daarmee ook de woningvraag. De vraagomvang vanuit de huishoudensontwikkeling laat eenzelfde beeld zien als de periode voor 2033. Volgens de provinciale prognose gaat het voor Medemblik om een *netto* woonbehoefte circa 125 woningen per jaar. Ook in deze periode moet binnen de woningvraag rekening worden gehouden met een sterke groei van oudere één- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder.

Woonbehoefte en woningtype

- De – traditionele - voorkeur voor grondgebonden koopwoningen in Medemblik en de regio is zichtbaar in de differentiatie in de planvoorraad. In de plannen is 78% van het aanbod een grondgebonden woning. Driekwart van de verhuisgeneigde respondenten geeft aan naar een grondgebonden woning te willen verhuizen (WoON2021). Grondgebonden koopwoningen zijn bovendien ook een gewild woonproduct onder de instromers vanuit MRA-gemeenten.
- Het planaanbod telt 22% appartementen en dit aandeel ligt in de buurt van de 25% voorkeur voor appartementen in het WoON2021.
- Het woonprogramma zou sterker kunnen inspelen op de verwachte toename van kleinere, oudere huishoudens (doorstromers). De groei van de netto woningvraag komt nagenoeg helemaal voor rekening van kleine huishoudens vanaf 75 jaar. Voor de programmering betekent dit overigens niet alleen appartementen, maar ook grondgebonden levensloopbestendige woonvormen, bijvoorbeeld patiowoningen.
- Het planaanbod in Medemblik telt vrijwel uitsluitend locaties in centrum-dorpse of dorps-landelijke woongebieden en dat sluit prima aan bij de woonvoorkeuren van woningzoekenden.

Woonbehoefte en prijssegmenten

- Er is in Westfriesland een vraagverschuiving richting betaalbare koop- en huurwoningen en deels middensegmentwoningen. Makelaars constateren in de koopsector een discrepantie tussen de verkoopprijzen en de leenmogelijkheden van huishoudens. Het prijsniveau van nieuwbouwwoningen vindt steeds minder aansluiting bij de (maximale) leencapaciteit van woningzoekenden.
- Vanuit het WoON2021 en ons aanvullende onderzoek concluderen we dat bij benadering 47% van de woningvraag zich richt op een huurwoning en 53% op een koopwoning. De verhouding in de huidige programmering komt daar met 60% koop en 40% huur aardig bij in de buurt.
- In het planaanbod tot 2030 staan 150 woningen in de middeldure huur tot 1.100 euro geprogrammeerd, ongeveer 20 per jaar. Dit komt tegemoet aan de lokale en regionale vraag naar dit prijssegment; het betreft de vraag van startende huishoudens (waaronder jongeren die niet in de koop aan bod komen), senioren en expats/arbeidsmigranten.
- Uitgaande van de rijksnorm van 30% heeft Medemblik een (nog) niet voldoende aandeel sociale huurwoningen binnen de voorraad (24%). In de nieuwbouwprogrammering is 78% van de huurwoningen betaalbaar en 22% zal worden gebouwd in de middenhuur. In totaal staan circa 540 nieuwe sociale huurwoningen (26% van het totale bouwprogramma) geprogrammeerd. Hiermee

komt het aandeel sociale huur binnen de gemeente niet direct hoger te liggen, maar wordt wel tegemoetgekomen aan de huisvestingsbehoefte van onder meer maatschappelijke doelgroepen.

- Tot slot moet ook rekening worden gehouden met de door de rijksoverheid geformuleerde eis van tweederde betaalbare nieuwbouwwoningen (tot de NHG-grens resp. tot 1.000 euro huur/maand). Het planaanbod 2023-2030 voldoet daar nog niet volledig aan, met 59% betaalbaar aanbod in de koop- en huursector.

Planvolume in kernen

- Tweederde deel van de geraamde woonbehoefte (o.b.v. lokale huishoudensgroei) is afkomstig vanuit de vier grootste kernen: Medemblik, Andijk, Wervershoof en Wognum. In het planaanbod tot 2030 zien we dat meer dan driekwart (76%) van de woningen is geprogrammeerd in die vier kernen. De kern Wognum heeft de grootste bouwproductie tot 2030 (100 per jaar).
- In nagenoeg alle kernen is een inhaalvraag te verwachten; de netto opleveringen in de afgelopen jaren waren onvoldoende voor de (inhaal)vraag.
- Maatschappelijke doelgroepen zijn het meest gebaat bij een woon- en leefomgeving met voldoende voorzieningen en bij de aanwezigheid van een (sociale) huurvoorraad. Dergelijke groepen zijn niet gebaat bij huisvesting in kleine kernen zonder voorzieningenniveau. Realisatie van woningen voor deze groepen in de grotere kernen ligt dan ook in de lijn der verwachtingen.

5.3 Programma-advies

Rekening houden met – veranderende - marktomstandigheden

De woonbehoefte voor Medemblik is berekend op basis van een demografische verkenning en aanvullende berekeningen van de huisvestingsvraag van doelgroepen op de korte en middellangere termijn. Dat is een theoretische benadering op basis van aannames die geen rekening houdt met veranderende marktomstandigheden. We zien momenteel een afkoeling die zich voorsnog uit in een (lichte) prijsdaling en lagere afzetnelheden in bepaalde delen van de koopsector. Door de hoge hypotheekrente worden woningzoekenden voorzigtiger bij de aankoop van woningen, wat leidt tot een grotere vraag naar betaalbaar wonen.

Het is verstandig om bij de woningprogrammering rekening te houden met een stabilisatie/daling van de prijs van koopwoningen en een afnemende krapte in de markt. De daadwerkelijke realisatie van het planaanbod staat in Nederland echter onder druk en dit geldt ook Westfriese gemeenten. Oorzaak is onder andere capaciteitstekorten in arbeid, stijgende bouwkosten en toenemende complexiteit in plannen en aangescherpte stikstofregelgeving. Tot slot zou de overloop vanuit de MRA-gemeenten – tijdelijk – kunnen stagneren wat voor vraaguitval zou kunnen zorgen.

De woonbehoefte accommoderen

Vanuit de huishoudensgroei, inhaalvraag, vraag uit de regio en woonbehoefte voor aandachtsgroepen (*aannames*) bedraagt de vraag naar nieuwe woningen in Medemblik de komende jaren rond 250 woningen per jaar. Bij 130% programmering spreken we dan over een benodigd planaanbod voor 300 woningen per jaar en dit ligt in de lijn van de woningprogrammering tot 2030 die uitgaat van een jaarlijkse productie van gemiddeld 295 woningen. Over de productie na 2030 zijn nog geen cijfers bekend.

De lokale behoefte is vooral gebaat bij voldoende aanbod in de gemeente/de eigen kern. In dat opzicht zou de woningprogrammering meer moeten bestaan uit geconcentreerde bouwlocaties, in of aansluitend aan de grotere kernen. Kleinschalige nieuwbouw in dorpen is aantrekkelijk voor lokaal woningzoekenden, maar mist het volume om de woningvraag in een sneller tempo te honoreren.

Niet alle groepen met een woonvraag zijn geholpen bij nieuwbouw in kernen en dorpen. Voor bepaalde aandachtsgroepen, zoals statushouders en arbeidsmigranten, kan het wenselijk zijn om binnen de regio gezamenlijk op zoek te gaan naar de meest optimale verdeling en passende locaties.

De vraag die beantwoord moet worden is: welk deel van de indicatieve woonbehoefte past bij Medemblikse woonmilieus en welk deel kan en wil de gemeente Medemblik zelf opvangen? De nieuwbouwcapaciteit kan binnen de gemeentegrenzen gezocht worden, maar ook in regionaal verband (bijvoorbeeld aan de Ambitietafel).

Om die reden is het van belang om voor de vertaling van de kwantitatieve opgaven naar kernen de regionale beleidskaders voor de woningproductie helder te hebben. Daartoe behoren in ieder geval de afspraken die de regiogemeenten en de provincie Noord-Holland met elkaar hebben gemaakt in het Woonakkoord (geldig tot 2026).

In regionaal verband wordt voor de afweging en onderbouwing van harde en zachte plannen het Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021 gehanteerd. Hierin worden een aantal 'krachtige kernen' benoemd waar minimaal 70% van de woningen kan worden gebouwd. In de gemeente Medemblik gaat het om de kernen Medemblik, Wervershoof, Wognum en Andijk. Afspraak is dat primair binnenstedelijk wordt gebouwd en de locaties een goede ontsluiting hebben. Verder geldt voor woningbouwplannen dat ze moeten bijdragen aan minimaal vier van acht regionale ambities. Het gaat dan onder meer om betaalbaar wonen, vrije huursector voor middeninkomens en langer zelfstandig wonen bevorderen.

In het regionale woonbehoefteonderzoek is de huisvestingsvraag toebedeeld naar stedelijke en landelijke woonmilieus. Voor aandachtsgroepen is de aannahme gedaan dat 70% terecht komt in stedelijke woonmilieus (alle kernen van Hoorn en de stedelijke kernen van Medemblik en Enkhuzen).

Indicatieve verdeling naar prijsklassen

Een belangrijke conclusie uit het woonbehoefteonderzoek is de toenemende behoefte aan betaalbare woningen. Het is verstandig om betaalbaarheid binnen de woningprogrammering in Medemblik een prominente plek te geven. Nieuwbouw van betaalbare huur- en koopwoningen komt onder meer tegemoet aan de woonbehoefte van doelgroepen die het nu moeilijk(er) hebben (o.a. jongeren en aandachtsgroepen). In het onderstaande indicatieve prijsverdelingsvoorstel ligt de verhouding op 55 tot 65% koop en 35 tot 45% huur. Bij de vertaling naar prijssegmenten houden we zowel rekening met resultaten uit ons onderzoek als met de veranderende marktomstandigheden. Dit alles leidt tot een aandeel van minimaal 70% betaalbare koop- en huurwoningen. Het is in deze tijd overigens niet eenvoudig om betaalbare woningen te bouwen. Het wordt steeds lastiger om grondexploitaties sluitend te krijgen, onder meer door de toegenomen bouwkosten, arbeidstekorten en oplopende rentes. De realisatiegraad van betaalbare woningen zal deels afhangen van de vraag of en in welke mate investeerders (beleggers, ontwikkelaars, corporaties) bereid zijn genoeg te nemen met lagere rendementen. Het indicatieve woningbouwprogramma kan verder worden uitgewerkt in passende (gewenste) woonproducten en daarmee bijdragen aan zowel de slaagkansen van starters als doorstroming vanuit de bestaande woningvoorraad.

KERN	Indicatieve vraagverhouding uit behoefteonderzoek	Planaanbod 2023-2030*	Vertaling naar woonprogramma
Sociale huur < 800 euro	35%	26%	Grondgebonden en appartementen Flexwonen Zorgwonen
Middenhuur 800-1.100 euro	10-15%	7%	Grondgebonden en appartementen Zorgwonen
Betaalbare koop < 344.000 euro	20-25%	26%	Grondgebonden: patio/tussenwoning Appartementen
Vrije sector koop	30%	41%	Grondgebonden: tweekappers en vrijstaand

*Op basis van woningbouwprogramma gemeente Medemblik, juni 2023

Tabel 16. Indicatief programma naar prijssegmenten.

Bron: Eigen berekening Sweco

In onderstaande tabel is - op hoofdlijnen - de berekende totale woonbehoefte voor Medemblik vertaald in een indicatief programma voor de kernen. Dit is vooral een **theoretische toedeling** vanuit een **kwantitatieve benadering**. De verdeling doet voorsnog onvoldoende recht aan de **kwalitatieve woonbehoefte** en de – kwalitatieve - regionale afspraken, onder meer in het Woonakkoord. Het is aan de gemeente Medemblik om - in regioverband - tot een optimale verdeling van het woningaanbod per kern te komen.

KERN	Theoretische vraag per jaar	Planaanbod 2023-2030*	Accenten
Medemblik	50	263 / 35-40 p/j	Aandachtsgroepen ++ Betaalbaar Grotere planlocaties
Andijk	40	359 / 50 p/j	Betaalbaar Grotere planlocaties
Wervershoof	45	258 / 35-40 p/j	Betaalbaar Aandachtsgroepen + Grotere planlocaties
Wognum	30	700 / 100 p/j	Duurder koopaanbod Middeldure huur Grotere planlocaties
Midwoud	15	45 / 5-6 p/j	Laatste 2 jaar veel gebouwd
Nibbixwoud	10	95 / 10-15 p/j	Laatste 2 jaar al veel gebouwd
Abbekerk	10	100 / 15 p/j	Laatste 2 jaar al veel gebouwd Zorgwonen
Onderdijk	10	66 / 10 p/j	Kleine inbreilocaties Zorgwonen
Opperdoes	10	74 / 10 p/j	Kleine inbreidingslocaties Koop/huur Zorgwonen
Zwaagdijk-Oost	5	12 / 0-5 p/j	Kleinschalig
Overige kernen: Sijbekarspel, Hauwert, Zwaagdijk-West	20	95 / 10-15 p/j	Kleinschalig
TOTAAL	245	2.067 / 295 per jaar	

*Op basis van woningbouwprogramma gemeente Medemblik, juni 2023

Tabel 17. Indicatief programma naar kernen: woningbouwprogramma 2023-2030.

Bron: Eigen berekening Sweco