

**stec
groep**



Woningmarktonderzoek Heiloo 2017

Stec Groep aan gemeente Heiloo

Esther Geuting & Erik de Leve
Februari 2017

Inhoudsopgave

1	Inleiding	3
1.1	Introductie.....	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Opgave voor Heiloo	4
2.1	Zet met het nieuwbouwprogramma in op doorstroming en flexibele woningen die aan de behoefte aan appartementen en levensloopbestendigheid voldoen	4
3	Vraagontwikkeling	6
3.1	De woningbehoefte neemt in de aankomende jaren toe in Heiloo	6
3.2	De instroom in uw gemeente is beperkt.....	7
4	Woningvoorraad	9
4.1	Bestaande voorraad in Heiloo bestaat vooral koopwoningen (vanaf € 250k)	9
4.2	Betaalbaarheid van de voorraad in Heiloo	11
5	Langetermijn-confrontatie	15
5.1	Voorkeuren doelgroepen en verwachte behoefte.....	15
5.2	Huidige woningvoorraad vergeleken met de verwachte voorkeuren.....	15
6	Kortetermijn-behoefte – enquête voorkeuren	17
6.1.1	Samenvatting uitkomsten van de enquête	17
7	Woningmarkttrends	21
7.1	Woningmarkttrends en hun impact op de woningmarkt in Heiloo ...	21

1 Inleiding

1.1 Introductie

De Raad van gemeente Heiloo heeft aangegeven een goede onderbouwing te willen hebben voor het woonbeleid. Ook worden er (jaarlijks) nieuwe prestatieafspraken met de woningcorporaties gemaakt en is de woningmarkt de laatste jaren sterk veranderd. Na een tijd van crisis zien we nu herstel, er is veel nieuwe wetgeving zoals de nieuwe Woningwet, maatregelen van minister Blok op de koopmarkt en ook de scheiding van woning en zorg is nu een feit. Daarom hebt u behoefte aan een actueel woningmarktonderzoek als basis voor uw woonbeleid. Het woningmarktonderzoek moet handvatten bieden voor kwantitatief en kwalitatief programmeren.

Vragen waar u een antwoord op wilt hebben zijn dan ook: hoe ontwikkelt de woningbehoefte zich komende jaren? Wat zijn belangrijke trends (en trendbreuken) die de woningmarkt beïnvloeden en wat is de impact op Heiloo? Waar doen zich mogelijk fricties voor en voor wie?

Op deze vragen moet het woningmarktonderzoek een met feiten en cijfers gestaafd antwoord geven. Het gaat u zowel om de koopmarkt, sociale huurmarkt (de kernvoorraad) als de vrijesectorhuurmarkt.

1.2 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk, hoofdstuk 2, leest u ons advies voor de bestaande woningmarkt en de nieuwbouw in Heiloo. Dit baseren we op hoofdstuk 3 (de vraag), hoofdstuk 4 (de voorraad), hoofdstuk 5 (de langetermijnconfrontatie vraag en voorraad), hoofdstuk 6 (de kortetermijnbehoeftes en de enquête) en hoofdstuk 7 (de woningmarkttrends).

2 Opgave voor Heiloo

In dit hoofdstuk geven we onze adviezen. De adviezen zijn gebaseerd op nationale trends, langetermijnverwachtingen voor Heiloo (o.a. WoON2015) en het in Heiloo uitgevoerde woonbehoefteonderzoek (de enquête). In de volgende paragraaf gaan we in op ons advies voor de indicatieve verdeling van uw nieuwbouwprogramma.

2.1 Zet met het nieuwbouwprogramma in op doorstroming en flexibele woningen die aan de behoefte aan appartementen en levensloopbestendigheid voldoen

Op basis van de meest actuele prognose, de Primos 2016, verwachten we in uw gemeente voor de periode 2017-2030 behoefte aan circa 1.000 woningen: uw (netto)bouwopgave. We adviseren u de benodigde netto bouwopgave regelmatig te monitoren en bij te stellen aan de hand van de meest actuele prognoses.

Voor deze netto bouwopgave adviseren we onderstaande verdeling naar segmenten. Deze onderverdeling is een indicatief advies. De verwachte behoefte in de periode 2017-2030 is gebaseerd op confrontatie van het landelijke woonbehoefteonderzoek WoON2015¹ met de huishoudensontwikkeling. Dit is de ontwikkeling op de middellange(re) termijn. De behoefte die blijkt uit de enquête is de behoefte op korte termijn. Zoals uit de tabel ook blijkt, zijn de behoeften op de korte termijn en de lange termijn niet altijd gelijk. Door veranderende huishoudenssamenstelling verschuift de behoefte gedurende de jaren (bijvoorbeeld door vergrijzing en huishoudensverdunding). Houd rekening met de behoefte op de korte termijn, maar verlies de behoefte op de langere termijn niet uit het oog: houd hier rekening mee in uw nieuwbouwprogrammering.

Tabel 1: advies indicatief nieuwbouwprogramma naar segment

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

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

¹ Gebaseerd op de resultaten van het onderzoek in Heiloo en gemeenten die lijken op Heiloo. In Heiloo zelf zijn in het WoON2015-onderzoek slechts een beperkt aantal enquêtes uitgevoerd (56 stuks).

Toelichting op ons advies:

- Wanneer we de behoefte op de korte termijn en de behoefte op de lange termijn met elkaar vergelijken, dan zien we verschillen. Deze mismatch doet zich vooral voor in de verdeling naar grondgebonden woningen en appartementen. Ons advies is om voor de korte termijn in te zetten op realisatie van grondgebonden woningen die (op termijn) eenvoudig zijn om te zetten naar levensloopbestendige woningen of (patio)bungalows. Daarnaast raden we aan (om plannen voor realisatie van) kleinschalige appartementencomplexen te ontwikkelen, om te voorzien in de langetermijnbehoefte en aan te sluiten bij tekorten in de woningvoorraad.
- Door de crisis op de woningmarkt is het aantal verhuizingen de afgelopen jaren sterk gedaald. Met herstel op de woningmarkt, neemt het aantal verhuisbewegingen weer toe. Doorstroming in de woningvoorraad wordt echter belemmerd, doordat de gewenste woningen weliswaar in de voorraad zitten, maar niet 'op de markt' zijn. Binnen de koop kan dit het beste worden aangepakt door realisatie van duurdere woningen: verhuizers naar deze duurdere woning laten vaak een andere woning in achter. Zo komen woningen in het middensegment vrij die weer betrokken worden door de doorstromers uit starterswoningen. Zo ontstaan langere verhuisketens dan wanneer u bijvoorbeeld starterswoningen realiseert die veel minder verhuisbewegingen genereren (vaak slechts één verhuisbeweging, terwijl duurdere woningen vier tot vijf verhuisbewegingen genereren). Binnen de huurwoningmarkt werkt dit ook deels, wanneer u inzet op realisatie van (middel)dure huurwoningen.
- Binnen de sociale huurwoningvoorraad is sprake van evenwicht wanneer we kijken naar de omvang van de voorraad en de omvang van de groep huishoudens die hiervoor in aanmerking komt volgens de beperkte definitie. Wanneer we een iets ruimere definitie hanteren (om ook huishoudens die een grotere kans hebben om een beroep te moeten doen op de sociale voorraad mee te nemen) dan is sprake van een (klein) theoretisch tekort. De mate waarin de woningen beschikbaar komen voor de betreffende doelgroep is echter van grote invloed: denk bijvoorbeeld aan woningen die bewoond worden door huishoudens met een te hoog inkomen. Om de beschikbaarheid van sociale huurwoningen te garanderen, adviseren we u in het bouwprogramma (beperkt) in te zetten op nieuwbouw, om te voorzien in de kortetermijnbeschikbaarheidsproblemen, zonder op termijn een (groot) overaanbod te realiseren. Overweeg wel om afspraken te maken met de woningcorporatie om, indien noodzakelijk, op termijn de nieuwbouwwoningen weer te kunnen verkopen. Ook raden we u aan afspraken met woningcorporaties te maken over doorstromingsbevorderende maatregelen die kunnen helpen met het meer beschikbaar maken van de sociale huurwoningvoorraad.
- Ook is er binnen de sociale huurwoningvoorraad sprake van een kwalitatieve mismatch: er is op de middellange en lange termijn behoefte aan meer woningen specifiek voor één- en tweepersoonshuishoudens, terwijl de voorraad voor een groot deel bestaat uit ruimere eengezinswoningen. Zorg dat nieuwbouw vooral ingezet wordt op gestapelde woningen of eenvoudig om te zetten woningen van eengezins naar gestapeld of omgekeerd. Voorbeelden hiervan zijn (patio)bungalows, beneden/bovenwoningen en kleine appartementencomplexen.
- We adviseren u, op basis van de verwachte behoefte op de langere termijn en de uitkomsten van de enquête minder sterk in te zetten op de grondgebonden koopwoningen. Een deel van deze woningen kan mogelijk gerealiseerd worden als gestapelde of meer levensloopbestendige woningen. Ook raden we u aan meer te voorzien in de vrijesectorhuur.

3 Vraagontwikkeling

Om de verwachte behoefte aan woningen en woningtypen in beeld te brengen voor de lange(re) termijn, kijken we naar de huishoudensontwikkeling. In dit hoofdstuk gaan we in op de verwachte huishoudenstoename en de in- en uitstroom in de gemeente Heiloo.

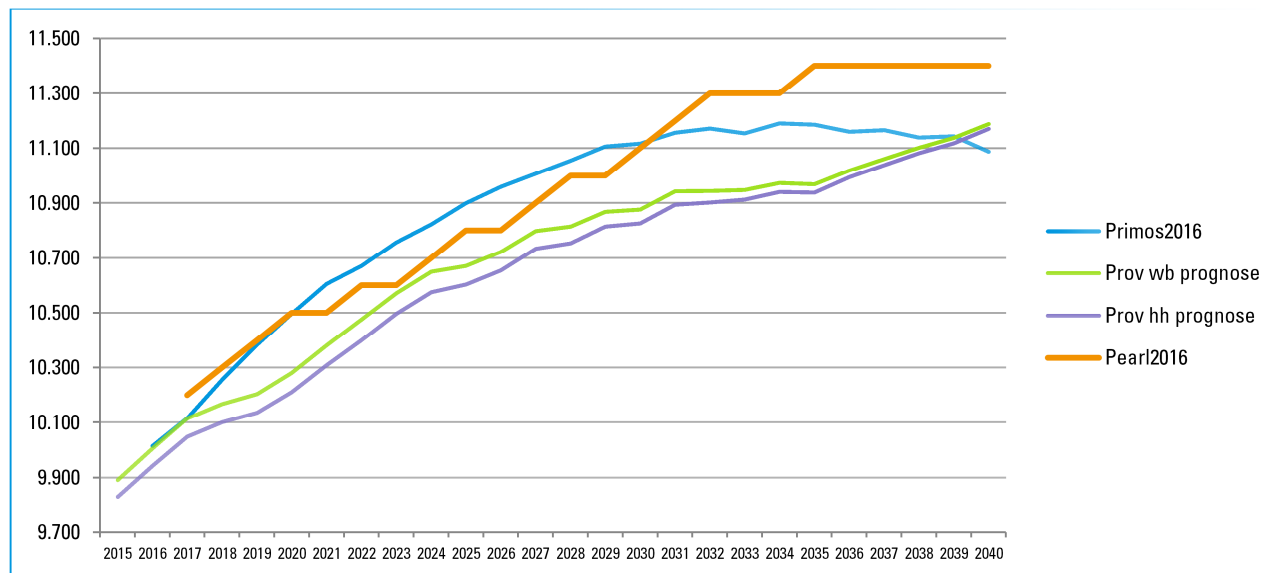
3.1 De woningbehoefte neemt in de aankomende jaren toe in Heiloo

De komende jaren is de groei sterk, maar na 2027 vlakt deze groei iets af

In onderstaande grafiek zijn de verschillende huishoudensprognoses voor gemeente Heiloo weergegeven. Zoals blijkt uit de figuur, laten de provinciale prognose, de primosprognose en de PEARL-prognose ieder een iets ander beeld zien. Wel gaan alle prognoses uit van een toename van het aantal huishoudens en de hier op gebaseerde woningbehoefte. De huishoudenstoename voor de periode 2017 – 2027 wordt door de provinciale prognose (uit 2015) geschat op circa 685. Dit komt ongeveer overeen met de hiervan afgeleide toename van de woningbehoefte (provincie Noord-Holland 2015). De Primosprognose2016 gaat uit van een huishoudenstoename van circa 890 huishoudens en de Pearlprognose gaat uit van een plus van 700.

Voor de periode 2017 – 2037 geven de prognoses een marge van 945 – 1.200 extra huishoudens. Omdat de meest recente prognoses uitgaan van een sterkere toename van de huishoudens, verwachten we dat u de provinciale prognose kunt hanteren als de onderkant van de verwachte marge. We raden u wel aan om de huishoudensontwikkeling (en de woningbehoefte) goed te monitoren en regelmatig te updaten. Het is wel opvallend dat in 2039 de meest recente Primosprognose de provinciale prognoses kruist.

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



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

Toename van totaal aantal huishoudens vooral door toename oudere huishoudens

In tabel 2 zijn de aantallen huishoudens in 2017 en 2027 en 2037 verdeeld naar verschillende doelgroepen weergegeven. Zoals blijkt, nemen de huishoudens in de leeftijdsgroepen vanaf 55 jaar het sterkst toe in aantal. Dit geldt voor beide aangegeven tijdsperiodes. Dit is conform de provinciale prognose uit 2015. Vanaf 2027 komt de toename voornamelijk door de groei van het aantal 75+-huishoudens.

Tabel 2: Ontwikkeling doelgroepen in Heiloo in 2017 – 2027 - 2037

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

Bron: Provinciale prognose 2015, bewerking Stec Groep. Aantallen zijn afgerond op 5. Optelling kan hierdoor verschillen.

De primosprognose uit 2016 gaat voor Heiloo overigens uit van een minder sterke daling van de doelgroepen alleenstaanden van 25 tot 34 jaar, alleenstaanden en stellen van 35 t/m 54 jaar en (1-ouder)gezinnen. De huishoudens van 55 tot en met 74 jaar gaan volgens Primos2016 licht afnemen. Wel gaat ook deze prognose uit van de grootste groei in de huishoudensgroep van 75 jaar of ouder. De (relatieve) toename van deze huishoudens heeft effect op de woonwensen en –eisen in uw gemeente. Dit zal geleidelijk aan effect hebben. In het volgende hoofdstuk gaan we hier meer op in (de enquête en het WoON2015.)

3.2 De instroom in uw gemeente is beperkt

Heiloo heeft sterke verhuisrelaties met buurgemeenten Alkmaar, Bergen en Castricum

In de volgende tabel is de totale verhuisinteractie met de omliggende gemeenten van Heiloo opgenomen voor de periode 2011-2014. Uit de tabel blijkt dat een groot deel van de verhuisde personen (huur en koop) die zich vestigen in Heiloo uit de omliggende gemeenten Alkmaar, Bergen en Castricum komen. Hetzelfde geldt voor verhuisde personen uit Heiloo die naar een andere woning verhuizen. Ook is er sprake van relatief sterke in- en uitstroom met Amsterdam, en in mindere mate met Heerhugowaard. Ruim 40% van de verhuisde personen (vestigers en/of vertrekkers) komt uit de gemeente Heiloo zelf.

Heiloo kende over de afgelopen tien jaar een positief migratiesaldo (instroom) in aantal personen.

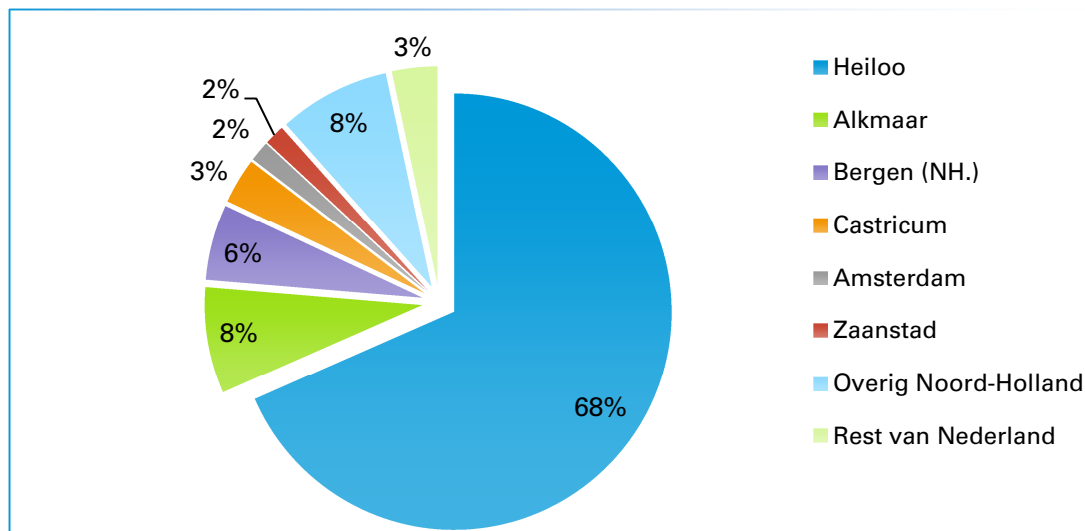
Tabel 3: verhuisde personen tussen Heiloo en omliggende gemeenten in 2011-2014

Herkomst vestigers	Aantal	Aandeel	Vestigingsgemeente vertrekkers	Aantal	Aandeel
Heiloo	2.394	41%	Heiloo	2.394	42%
Alkmaar	843	15%	Alkmaar	897	16%
Amsterdam	405	7%	Amsterdam	455	8%
Bergen (NH.)	285	5%	Castricum	286	5%
Castricum	281	5%	Bergen (NH.)	234	4%
Heerhugowaard	146	3%	Heerhugowaard	187	3%
Zaanstad	108	2%	Haarlem	84	1%
Haarlem	89	2%	Langedijk	58	1%
Langedijk	72	1%	Utrecht (gemeente)	58	1%
Hollands Kroon	47	1%	Heemskerk	55	1%
's-Gravenhage (gemeente)	44	1%	Zaanstad	48	1%
Overig binnen provincie	487	8%	Overig binnen provincie	394	7%
Overig Nederland	599	10%	Overig Nederland	578	10%
Totaal	5.800	100%	Totaal	5.728	100%

Bron: CBS 2016, bewerking Stec Groep 2017.

Op basis van de Monitor Nieuwe Woningen (MNW) blijkt dat de nieuwbouwkopenmarkt in Heiloo een overwegend lokaal karakter heeft. Zo komt circa 68% van de kopers (huishoudens) van een nieuwbouwwoning uit Heiloo zelf (periode 2005 t/m 2014). Verder zijn er weer sterke verhuisrelaties met buurgemeenten Alkmaar (8%), Bergen (6%) en Castricum (3%).

Figuur 2: herkomst kopers van nieuwbouwwoningen in Heiloo in 2005 - 2014

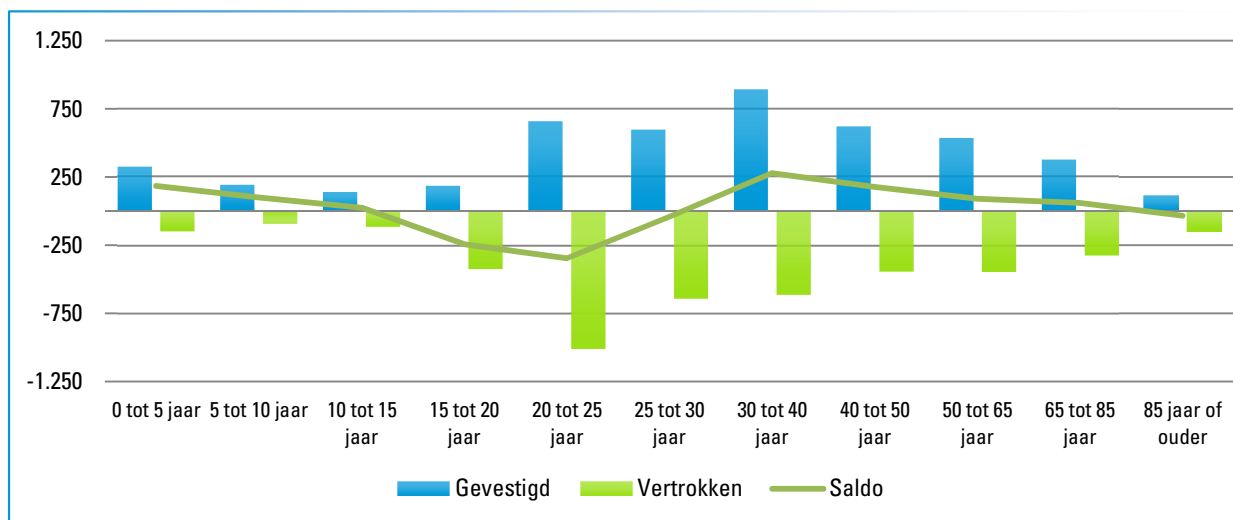


Bron: MNW 2005 t/m 2014.

Met name de (startende/jonge) gezinnen zorgen voor grensoverschrijdende verhuizingen

Als we kijken naar de leeftijd van personen die Heiloo in- of uit verhuizen, dan zien we dat Heiloo een uitstroom kent van 15 tot 25-jarigen. Dit zijn met name alleenstaanden die vanwege opleiding en/of werk vertrekken naar buiten Heiloo. Er is een grote instroom van 25 tot 65 jarigen (en hun kinderen, de personen van 0 tot 15 jaar). Deze doelgroep bestaat vooral uit stellen en gezinnen die op zoek zijn naar een ruimere woning en/of een gezin willen stichten. Deze groep laat ondanks de grote(re) instroom, ook een grote uitstroom zien.

Figuur 3: in- en uitstroom en migratiesaldo van personen naar leeftijd in Heiloo in 2011-2015



Bron: CBS 2016, bewerking, Stec Groep 2017.

4 Woningvoorraad

4.1 Bestaande voorraad in Heiloo bestaat vooral koopwoningen (vanaf € 250k)

Deze paragraaf gaat in op de bestaande woningvoorraad in Heiloo. Dit is de woningvoorraad waarin de meeste huishoudens gehuisvest worden, nu en in de toekomst. Deze voorraad staat er immers al. Doordat er maar beperkt mogelijkheden zijn om nieuwbouw te realiseren, zal de bestaande voorraad moeten voldoen aan de wensen en eisen van de inwoners van Heiloo.

Ruim 70% van de woningvoorraad is een koopwoning

In Heiloo is het grootste deel van de woningvoorraad in handen van particulieren. De woningcorporaties, waarvan Kennemer Wonen de grootste is, beheren ongeveer 18% van de bestaande voorraad. Ongeveer 10% van de voorraad wordt verhuurd door particulieren en/of commerciële verhuurders.

Tabel 4: woningvoorraad naar eigendom in 2014 in gemeente Heiloo

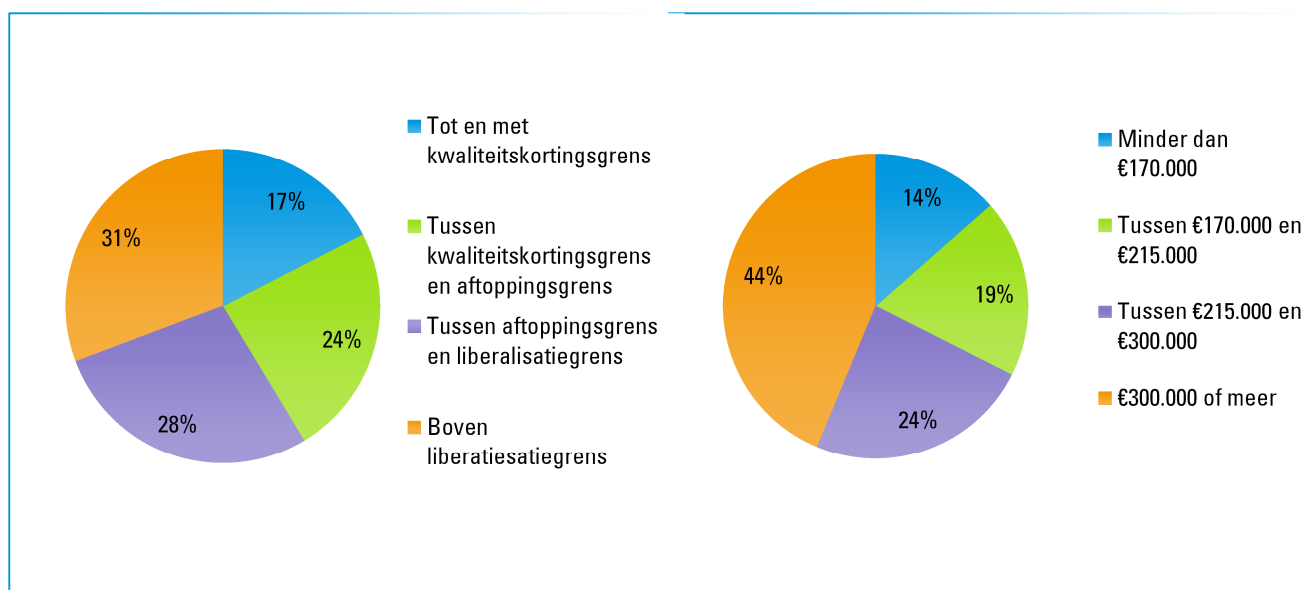
	Voorraad koopsector	Voorraad sociale huursector	Voorraad particuliere huursector
Aantal	7.211	1.852	1.012
Aandeel	71,6%	18,4%	10%

Bron: ABF Research, 2014. Bewerking Stec Groep, 2015.

Binnen de huurwoningmarkt heeft circa 59% van de huurwoningen een huurprijs tot de aftoppingsgrens. Huishoudens met recht op huurtoeslag krijgen in principe geen huurtoeslag over het deel van hun huurprijs dat ligt boven deze huurprijsgrens. Ongeveer 17% van de huurwoningvoorraad wordt verhuurd met een huurprijs boven de liberalisatiegrens, de vrije sectorhuur.

In de koopmarkt behoort minder dan 1% tot het segment tot € 150.000. Maar liefst 59% behoort tot het segment vanaf € 250.000.

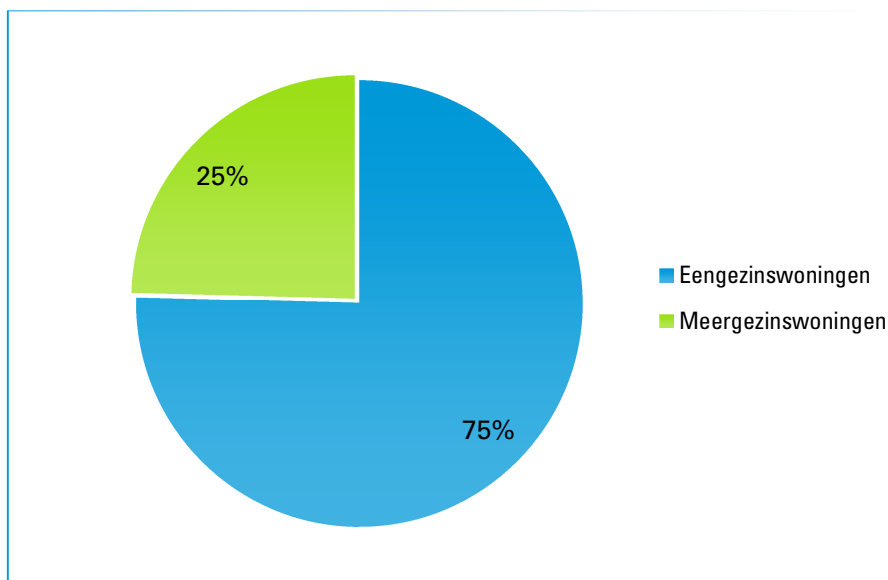
Figuur 4: corporatiehuur (L)- en koopwoningvoorraad (R) naar huurprijs of WOZ-waarde in 2014 in gemeente Heiloo



Bron: www.waarstaatjegemeente.nl 2016, Bewerking Stec Groep, 2017.

75% van de woningvoorraad is een eengezinswoning, een groot aandeel wederopbouwoningen
 Het overgrote deel van de woningvoorraad in Heiloo bestaat uit eengezinswoningen. Ongeveer 25% van de woningen is een meergezinswoning. In hoeverre de woningvoorraad in Heiloo levensloopbestendig is, is op basis van deze cijfers niet aan te geven.

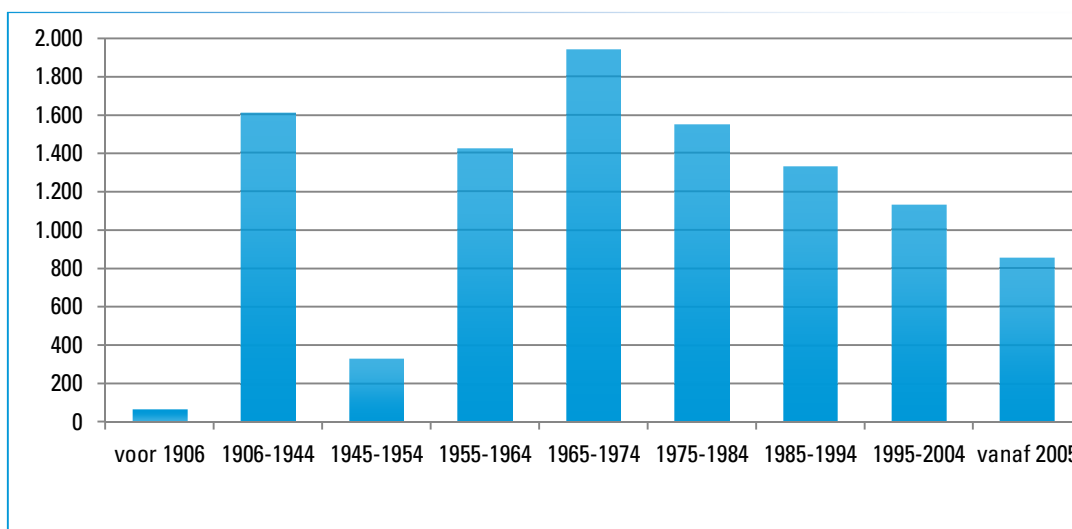
Figuur 5: aandeel eengezins- en meergezinswoningen in 2016 in gemeente Heiloo



Bron: CBS 2016, Bewerking Stec Groep, 2017.

Op basis van de bouwperiode van de woningvoorraad in Heiloo, zien we dat bijna een derde van de voorraad (32%) van na 1985 is. Naar verwachting voldoet zo een deel van de woningen aan de wensen en eisen die huishoudens in Heiloo stellen aan woningen qua gehorigheid, indeling, bezonning et cetera. Toch is er waarschijnlijk wel een opgave in de bestaande voorraad die naast een verduurzamingsopgave (aanbrengen van isolatie) ook ingaat op het levensloopbestendig maken van woningen. Relatief groot deel ‘wederopbouwoningen’ uit de periode na de oorlog. Deze woningen zijn doorgaans weinig populair.

Tabel 5: bouwperiode woningvoorraad in 2016 in gemeente Heiloo



Bron: CBS 2016, Bewerking Stec Groep, 2017.

Het actuele (koop)aanbod in de woningmarkt in Heiloo

In het koopaanbod zien we het volgende:

- In het kooprijdssegment van € 210.000 tot € 675.000 worden de meeste woningen aangeboden. Het zwaartepunt ligt hierbij rond de € 300.000 – € 425.000.
- De meeste verkochte woningen liggen echter in de kooprijdssegmenten van € 210.000 tot € 425.000.
- Het huidige aanbod bedraagt circa 280 woningen, tegenover een aantal verkochte woningen in voorgaande 12 maanden van circa 430. Dit betekent dat de doorlooptijd van de koopwoningmarkt minder dan een jaar bedraagt. Er is echter wel een verschil te zien tussen de woningen met een prijs tot circa € 425.000: daaronder is de doorlooptijd korter dan een jaar, daarboven juist langer. Het herstel op de woningmarkt is (nog) minder doorgedrongen in dit prijssegment.

Tabel 6: aanbod en verkochte woningen (voorgaande 12 maanden) in gemeente Heiloo, 2016

Vraagprijs	Te koop (aantal en %)		Verkocht in voorafgaande 12 maand (aantal en %)	
< € 175.000	43	15%	38	9%
€ 175.000 – 210.000	8	3%	39	9%
€ 210.000 - < € 250.000	32	11%	101	23%
€ 250.000 - < € 300.000	33	12%	90	21%
€ 300.000 - < € 425.000	66	24%	96	22%
€ 425.000 - < € 550.000	34	12%	38	9%
€ 550.000 - < € 675.000	41	15%	16	4%
€ 675.000 - < € 800.000	20	7%	6	1%
Meer dan € 800.000	3	1%	10	2%
Totaal	280	100%	434	100%

Bron: www.funda.nl (peildatum eind 2016). Bewerking Stec Groep (2017).

4.2 Betaalbaarheid van de voorraad in Heiloo

In gemeente Heiloo wonen relatief veel hogere inkomens

In gemeente Heiloo is het aandeel hoge inkomens groter en het aandeel lage inkomens kleiner dan in Nederland gemiddeld. In onderstaande tabel staat dit weergegeven naar 10%-groepen. Huishoudens zijn hierin op basis van nationale gegevens ingedeeld naar hoogte van het besteedbaar inkomen in tien inkomensgroepen van gelijke omvang, van laag naar hoog. Op basis van deze inkomensgrenzen zijn de huishoudens in Heiloo verdeeld. In Heiloo zijn de huishoudens met een bruto-inkomen tot € 36.200 'ondervertegenwoordigd'. Zij maken in totaal 28% uit, tegenover 40% gemiddeld in Nederland. De 5 hogere inkomens (de groepen 6 – 10) maken in totaal circa 62% uit en zijn hiermee met 12% 'oververtegenwoordigd' ten opzichte van Nederland gemiddeld.

Tabel 7: verdeling in Heiloo naar 10%-inkomensgroep, bruto inkomen (mediaan)

Inkomensgroep	1e	2e	3e	4e	5e	6e	7e	8e	9e	10e
Aantal hh	500	700	800	800	900	1.100	1.000	1.100	1.400	1.500
Aandeel	5,2%	6,8%	7,9%	8,4%	9,4%	10,8%	10,5%	11,2%	13,9%	15,8%
Bruto-inkomen (max grens)	Tot € 17.100	Tot € 22.400	Tot € 28.600	Tot € 36.200	Tot € 45.500	Tot € 56.200	Tot € 69.400	Tot € 86.400	Tot € 113.900	-

Bron: CBS 2016, (meest recente cijfers over 2014), bewerking Stec Groep 2017.

Er is en (theoretisch) tekort aan sociale huurwoningen

Als we kijken naar de huishoudens die de doelgroep vormen voor de sociale huurwoningvoorraad in Heiloo, dan zien we dat de omvang van het bezit van de woningcorporaties kleiner is dan de groep huishoudens die recht heeft op een sociale huurwoning (een inkomen tot circa € 34.678). Niet al deze huishoudens hebben echter behoefte aan een sociale huurwoning. In de onderstaande tabellen staat dit weergegeven.

Ongeveer 48% van de huishoudens die recht heeft op huurtoeslag, woont in een corporatiehuurwoning. Daarnaast huurt nog 15% een particuliere huurwoning en beschikt 29% over een eigen woning. Het eigenwoningbezit is onder de huishoudens die geen recht hebben op huurtoeslag een stuk hoger: 79%. Van deze groep woont slechts 11% in een corporatiehuurwoning.

DOELGROEPEN BINNEN HET SOCIALE HUURSTELSEL

De doelgroep huurtoeslag heeft betrekking op huishoudens met een zodanig laag inkomen en vermogen dat zij huurtoeslag kunnen ontvangen. Er moet aan verschillende voorwaarden zijn voldaan om tot de doelgroep huurtoeslag te behoren. Het inkomen ligt beneden de € 20.000 of € 30.000, afhankelijk van leeftijd en aantal personen in huishouden.

Corporaties dienen ten minste 80% van de vrijkomende woningen te verhuren aan huishoudens met een belastbaar huishoudinkomen onder de € 34.678, de lage doelgroep toewijzing sociale huurwoning.

Maximaal 10% van de vrijkomende woningen mag worden toegewezen aan de hoge doelgroep, de huishoudens met een belastbaar inkomen hoger dan of gelijk aan € 34.678 maar lager dan € 38.690.

Woningcorporaties mogen de overige 10% vrij toewijzen aan huishoudens met een belastbaar huishoudinkomen hoger dan of gelijk aan € 38.690. (De bedragen hebben betrekking op het jaar 2014.)

Zoals uit onderstaande tabellen blijkt, is er enige overlap tussen deze doelgroepen.

Tabel 8: huisvesting doelgroep huurtoeslag gemeente Heiloo

Huidig woningtype	Doelgroep huurtoeslag	Geen doelgroep huurtoeslag	Totaal
Koopwoning	470 (29%)	6.380 (79%)	6.850 (71%)
Corporatiewoning	785 (48%)	915 (11%)	1.700 (17%)
Particuliere huurwoning	240 (15%)	600 (8%)	840 (9%)
Onbekend	125 (8%)	140 (2%)	265 (3%)
Totaal	1.620 (100%)	8.035 (100%)	9.655 (100%)

Bron: waarstaatjegemeente 2016, gegevens uit 2014. Aantallen zijn afgerond op 5-tallen en verschillen soms door afrondingen

Van de huishoudens die op basis van hun inkomen een sociale huurwoning toegewezen zouden moeten krijgen (de doelgroep laag), woont circa 39% in een corporatiehuurwoning. Ongeveer 41% beschikt over een eigen woning. Van de doelgroep waar corporaties 10% van hun vrijkomende aanbod aan mogen aanbieden (de doelgroep hoog) woont circa 19% in een corporatiewoning. Deze doelgroep kent een veel hoger eigenwoningbezit. Van de doelgroep die in principe geen toegang meer heeft tot het corporatiebezit, bewoont 5% een corporatiewoning.

Tabel 9: huisvesting doelgroep toewijzing sociale huurwoning gemeente Heiloo naar huidige woning

Huidig woningtype	Doelgroep toewijzing sociale huurwoning laag	Doelgroep toewijzing sociale huurwoning hoog	Geen doelgroep toewijzing	Totaal
Koopwoning	1.365 (41%)	320 (65%)	5.160 (89%)	6.845 (71%)
Corporatiewoning	1.330 (39%)	95 (19%)	280 (5%)	1.705 (17%)
Particuliere huurwoning	510 (15%)	55 (11%)	290 (5%)	855 (9%)
Onbekend	180 (5%)	25 (5%)	75 (1%)	280 (3%)
Totaal	3.385 (100%)	495 (100%)	5.805 (100%)	9.685 (100%)

Bron: waarstaatjegemeente 2016, gegevens uit 2014. Aantallen zijn afgerond op 5-tallen en verschillen soms door afrondingen

Het aandeel corporatiewoningen in Heiloo dat bewoond wordt door huishoudens met een te hoog inkomen (het goedkope scheefwonen) bedraagt circa 13,4%. Ongeveer 14,0% van de woningen wordt verhuurd aan huishoudens met een te laag inkomen voor de huurprijs van de sociale huurwoningen (dure

scheefwoners). Het merendeel van de huishoudens in de sociale huurwoningen is echter passend gehuisvest.

Tabel 10: aandeel scheefwoners in corporatiewoningen in gemeente Heiloo

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

Bron: waarstaatjegemeente 2016, gegevens uit 2014.

Goedkoop scheefwonen in bovenstaande tabel betreft een corporatiewoning met een huur tot de liberalisatiegrens (€ 710 per maand) met een inwonend huishouden met een belastbaar inkomen dat hoger of gelijk aan € 38.690 is. Dure scheefwoners hebben recht op huurtoeslag door hun inkomen tot € 20.100 of € 30.000 (afhankelijk van leeftijd en huishoudenssamenstelling), maar bewonen een huurwoning met een huurprijs boven de voor hun huishouden geldende aftoppingsgrens.

Op basis van deze informatie is het mogelijk een vergelijking te maken van de omvang van de doelgroep die (op basis van huidig inkomen) recht heeft op een sociale huurwoning en de benodigde sociale huurwoningvoorraad. We simplificeren echter verschillende zaken:

- We houden geen rekening met de vrijkomende huurwoningen (door bijvoorbeeld verhuizing) en dus de mate waarin woningen daadwerkelijk toegewezen kunnen worden
- We nemen als uitgangspunt dat alle woningen van woningcorporaties ingezet kunnen worden als sociale huurwoningen (met een prijs beneden de aftoppingsgrenzen)
- We nemen als uitgangspunt dat de particuliere huurwoningvoorraad die verhuurd is aan huishoudens die een sociale huurwoning toegewezen kunnen krijgen verhuurd worden voor sociale huurprijs
- Het aandeel van de doelgroep dat in een koopwoning woont en recht heeft op huurtoeslag zien we als potentiële vragers voor een sociale huurwoning. Het aandeel van de huishoudens dat een sociale huurwoning toegewezen kan krijgen en in een koopwoning woont zien we als niet-potentiële vragers (bijvoorbeeld gepensioneerden die een lager pensioen hebben, maar hun koopwoning hebben afbetaald of zo vermogen hebben opgebouwd)
- De doelgroep die woont in een woning waarvan de eigenaar 'onbekend' is, zijn verdeeld naar rato over de andere doelgroepen

Tabel 11: omvang sociale huurwoningvoorraad en sociale doelgroep in gemeente Heiloo in 2014

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

Bron: waarstaatjegemeente 2016, gegevens uit 2014. Bewerking Stec Groep 2017. *naar rato verdeelde huishoudens uit woningen met onbekende eigendomsvorm. Aantallen zijn afgerond op 5-tallen en verschillen soms door afrondingen.

Uit de cijfers in tabel 8 en 9 blijkt dat wanneer al het corporatiebezit ingezet wordt om de doelgroep die vanwege hun inkomen recht heeft op huurtoeslag te huisvesten, er geen tekort is. Als we echter ook huishoudens met een lager inkomen meenemen, waarvan het waarschijnlijker is dat die een (toekomstig) beroep doen op de sociale huurwoningvoorraad, dan zien we een theoretisch tekort van 100 tot 160 stuks. (zie hiervoor de indicatieve berekening in tabel 11). Tussen haakjes is gerekend met de doelgroep hoog in

een particuliere huurwoning. Wanneer we er van uit gaan dat de kans dat deze doelgroep een beroep moet doen op de sociale huurwoningvoorraad klein is, dan is het theoretisch tekort in de gemeente Heiloo beperkt tot circa 100 stuks.

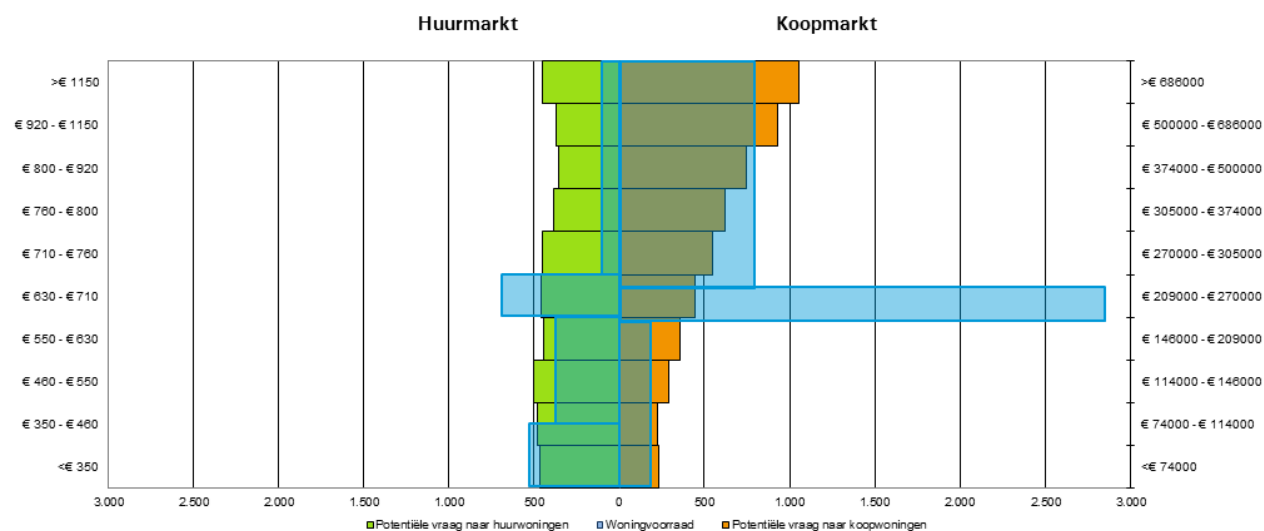
We zien overschotten in de sociale huurvoorraad (klein) en de koop van € 150.000 en meer

We bekijken ook de vraag-aanbodssituatie op een andere, aanvullende wijze via ons Stec-marktruimtemodel. Daaruit blijkt er in theorie een tekort aan vooral middeldure en dure vrijesectorhuur- en goedkope koopwoningen op de woningmarkt in Heiloo. In het middeldure koopsegment lijkt sprake van een overaanbod.

Het model zet de bestaande voorraad af tegen de in theorie gewenste voorraad. Daarbij maken we een inschatting gemaakt van de gewenste en financierbare voorraad op basis van woonquotes (Nibud, 2015), voorkeuren voor huur en koop (WoON2015) en bestedingskracht (CBS, 2016).

Het overschot in het sociale huursegment heeft nuancering nodig. Het marktruimtemodel baseert de vraag naar vrijesectorhuur op bestedingskracht en niet op basis van daadwerkelijke woonwens. Het houdt daardoor geen rekening met scheefwoners die wel de bestedingskracht, maar niet direct de wens hebben om over te stappen naar vrijesectorhuur. Dit tekort hangt wel boven de vrijesectorhuurmarkt, maar is op korte termijn moeilijk te verzilveren.

Figuur 6: marktruimtemodel gemeente Heiloo, 2017



Bron: Stec Groep (2017).

UITLEG MARKTRUIMTEMODEL

In het marktruimtemodel is het woningaanbod in de gemeente Heiloo ingedeeld naar prijssegmenten (de blauwe blokken), afgezet tegen de potentiële vraag naar huurwoningen (groene staven) en koopwoningen (oranje staven). De gegevens voor het aantal huur- en koopwoningen per prijssegment zijn afkomstig van het WoON2015 en de website waarstaatjegemeente. De potentiële vraag is gebaseerd op de omvang van de inkomensgroepen in Heiloo (CBS, 2016 maar cijfers over 2013). De verdeling over de inkomensgroepen vormt het uitgangspunt voor de maximale uitgave voor de kale huur door huishoudens. De maximale uitgave is per inkomensgroep bepaald door het toepassen van huurquotes (op basis van cijfers van Nibud, Ministerie I&M en WoON2015). Het marktruimtemodel houdt geen rekening met het effect van de huurtoeslag en het fenomeen scheefwonen.

Bron: Stec Groep (2017).

5 Langetermijn- confrontatie

In dit hoofdstuk kijken we naar de lange termijn (2017 – 2037). We vergelijken hierbij de verwachte behoefte aan woningen in 2037 met de huidige woningvoorraad. Het verschil tussen beide geeft een indicatie van de ontwikkelingsrichting voor de woningvoorraad aan.

5.1 Voorkeuren doelgroepen en verwachte behoefte

Om de verwachte behoefte op de lange termijn te bepalen, kijken we naar de wensen van verhuiscapabele huishoudens. Dit is per doelgroep in onderstaande tabel weergegeven.

Tabel 12: voorkeuren van verhuiscapabele huishoudens naar doelgroep en woningtype en prijsklasse

Doelgroep	Grondgebonden					Appartementen					Sociale huur
	koop tot 185k	koop 185 - 275	koop 275+	VSH*	Totaal	koop tot 185k	koop 185 - 275	koop 275+	VSH*	Totaal	
Alleenstaanden t/m 24 jaar	5%	10%	5%	10%	30%	5%	0%	0%	10%	15%	55%
Alleenstaanden 25 t/m 34 jaar	15%	15%	10%	5%	45%	5%	5%	0%	10%	20%	35%
Stellen t/m 34 jaar	20%	35%	20%	5%	80%	0%	0%	0%	5%	10%	10%
(1-ouder)gezinnen	10%	20%	20%	5%	55%	5%	5%	0%	5%	15%	35%
Alleenstaanden en stellen 35 t/m 54 jaar	10%	20%	15%	5%	50%	5%	5%	5%	5%	15%	35%
Alleenstaanden en stellen 55 t/m 74 jaar	5%	10%	10%	5%	25%	5%	10%	10%	15%	40%	40%
Alleenstaanden en stellen 75 jaar of ouder	0%	0%	0%	5%	10%	5%	15%	10%	25%	50%	40%
Overige huishoudens	15%	10%	0%	5%	30%	5%	0%	0%	10%	20%	55%

Bron: WoON2015, gebaseerd op voorkeuren van verhuiscapabele huishoudens. Dit is gebaseerd op doorsnedes van gemeenten in Nederland met dezelfde kenmerken als Heiloo (aantal inwoners, stedelijkheid, regio West) *VSH=vrijsectorhuur. Percentages zijn afgerond op 5%.

Deze wensen (uitgedrukt in percentages) projecteren we op de huidige omvang van de doelgroepen in gemeente Heiloo. Hiermee krijgen we een beeld van de behoefte aan woningtypen en prijsklassen in de gemeente. Ook kijken we naar de ontwikkeling van de doelgroepen over de periode 2017-2037. Hiermee houden we rekening met de veranderende behoefte aan de woningtypen en prijsklassen.

Opvallend is de grote voorkeur naar sociale huurwoningen onder de verschillende doelgroepen.

Op basis van analyses uit het WoON2015 op nationaal niveau, zien we dat een groot deel van de huishoudens die een voorkeur hebben voor een sociale huurwoning, door het huidige beleid geen toegang hebben tot de sociale huursector. Dit betekent dat de voorkeur voor een sociale huurwoning al circa 15% groter is dan op basis van inkomen mogelijk is.

5.2 Huidige woningvoorraad vergeleken met de verwachte voorkeuren

Om een indicatief beeld te krijgen van tekorten of overschotten in bepaalde woningsegmenten op de lange termijn, zetten we de woningvoorraad af tegen de verwachte behoefte in 2017 en 2030.

Als de behoefte in 2017 aan woningen groter is dan de huidige voorraad, dan is er een indicatief tekort. Als de behoefte kleiner is dan de huidige voorraad, dan is er een overschot. Bij de overschotten en tekorten

tellen we ook de veranderende behoeftes over de periode 2017 – 2030 op. Zo zien we of tekorten of overschotten toe- of afnemen of ongeveer gelijk in omvang blijven.

Tabel 13: huidige voorraad en verwachte behoefte in 2017 – 2030 in de gemeente Heiloo

Indicator	Grondgebonden woningen					Appartementen					Sociale huur (tot € 710 pm)	Totaal
	koop tot € 185.000	koop € 185.000 - € 275.000	koop € 275.000+	VSH (vanaf € 710 pm)	Totaal	koop tot € 185.000	koop € 185.000 - € 275.000	koop € 275.000+	VSH (vanaf € 710 pm)	Totaal		
Woning voorraad 2014*	220	2530	3680	350	6.780	0 – 50**	830	0 – 50**	190	1.020	2.400	10.210
Verwachte behoefte 2017 – 2030 (groter of kleiner dan voorraad)	0/-	--	--	+	-	+	0/-	+	++	++	++	+

Bron: WoON2015, Provinciale prognose 2015

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

Opvallend is de behoefte aan sociale huurwoningen. Wanneer we dieper op deze behoefte in gaan, zien we dat een groot deel (circa 15%) van de voorkeur naar sociale huurwoningen afkomstig is van huishoudens die vanwege hun inkomen geen huurwoning toegewezen kunnen krijgen. We verwachten dan ook dat de behoefte aan sociale huurwoningen in de praktijk een stuk lager ligt dan op basis van deze confrontatie blijkt. Wel is er binnen de sociale huurwoningmarkt een kwalitatieve mismatch: de voorraad bestaat voor een groot deel uit eengezinswoningen, terwijl de doelgroep voor de sociale voorraad meer behoefte heeft en krijgt aan kleinere woningen (appartementen).

6 Kortetermijn- behoefte – enquête voorkeuren

6.1.1 Samenvatting uitkomsten van de enquête

In dit hoofdstuk gaan we kort in op de uitkomsten van de enquête (zie bijlage A voor alle uitkomsten). Per onderwerp geven we in een of twee figuren de belangrijkste uitkomsten weer.

RESPONS ENQUETE

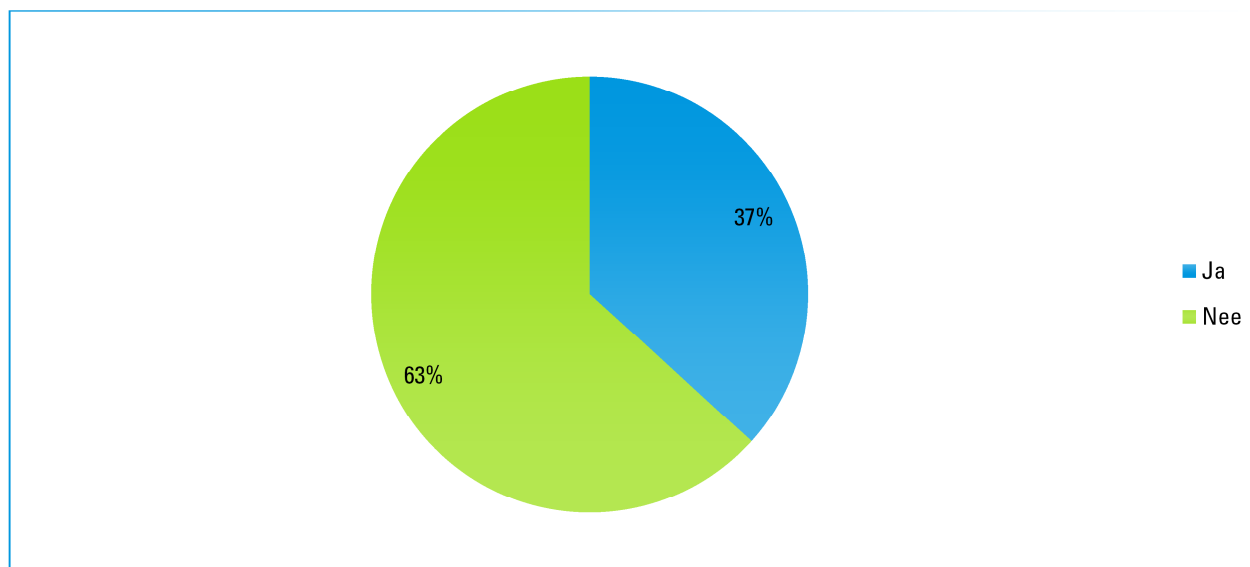
In totaal zijn 4.000 personen vanaf 15 jaar uit de gemeente Heiloo per brief uitgenodigd om mee te doen aan het onderzoek. In deze brief stonden een link om de vragenlijst online in te vullen. In totaal hebben 549 inwoners deelgenomen aan het onderzoek, circa 3% van het totaal aantal inwoners in de leeftijdscategorie van 15 jaar en ouder.

Alle respondenten wonen in Heiloo. Dit betekent dat de respons valide is en voldoende om betrouwbare uitspraken te doen (met een marge van 5%).

Verhuiscapaciteit

Bijna 40% van de inwoners in Heiloo is verhuiscapaciteit als een geschikte woning beschikbaar is. De voorkeuren van deze verhuiscapaciteit huishoudens verschillen overigens weinig van de voorkeuren van de huishoudens niet direct verhuiscapaciteit zijn. Daar waar de voorkeuren verschillen, zijn die van de directverhuiscapaciteit huishoudens apart opgenomen.

Figuur 7: verhuiscapaciteit inwoners van de gemeente Heiloo in 2017

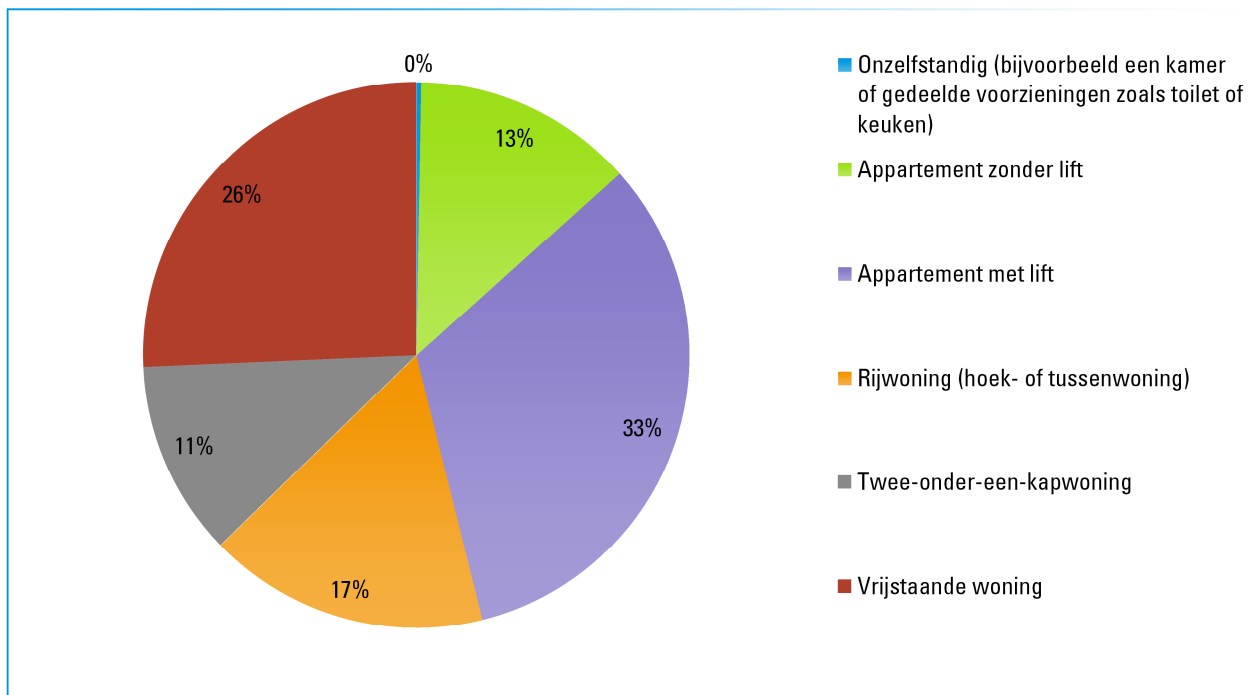


Overigens is de afgelopen 2 jaar ‘slechts’ 20% van de inwoners actief op zoek geweest naar een nieuwe woning. Mogelijk dat door het herstel van de economie en de woningmarkt, de verhuiscapaciteit weer is toegenomen. Van de verhuiscapaciteit inwoners is dat circa 46%.

Gewenste woningen naar type

Ongeveer 36% van de voorkeur van verhuiscapaciteit gaat uit naar een appartement. Het merendeel van de verhuiscapaciteit inwoners is op zoek naar een grondgebonden (eengezins)woning. 26% geeft de voorkeur aan een vrijstaande woning in Heiloo. De voorkeuren van alle (ook niet-directverhuiscapaciteit) respondenten komen hier mee overeen, waarbij de voorkeuren voor appartementen met lift en die voor vrijstaande woningen voor alle respondenten circa 5% (per type) groter zijn, tegenover de voorkeuren voor appartementen zonder lift en rijwoningen. Direct-verhuiscapaciteit personen zijn naar waarschijnlijkheid realistischer dan niet-directverhuiscapaciteit huishoudens.

Figuur 8: voorkeur naar woningtype onder inwoners van de gemeente Heiloo in 2017

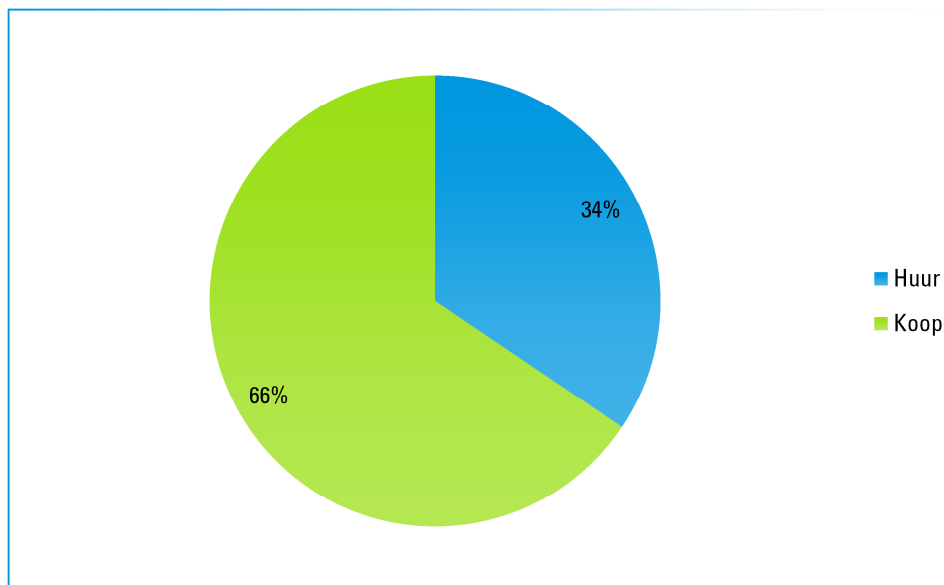


Bron: Enquête Woonwensenonderzoek Stec Groep, gemeente Heiloo 2017.

Gewenste woningen naar eigendomsvorm

Respondenten konden de eigendomsvorm die de meeste voorkeur geniet aangeven. 34% geeft de voorkeur aan het huren van een woning. 66% prefereert een koopwoning. De voorkeur van direct verhuiscapaciteit personen voor een huurwoning ligt 9%-punt hoger, op 43%.

Figuur 9: voorkeur naar eigendomsvorm onder inwoners van de gemeente Heiloo in 2017



Bron: Enquête Woonwensenonderzoek Stec Groep, gemeente Heiloo 2017.

Gewenste woningen naar prijsniveau

Wanneer we kijken naar de voorkeuren van alle personen en van de verhuiscandidate naar huur- en kooprijsklassen, dan zien we dat de verhuiscandidate een iets grotere voorkeur voor een huurwoning hebben, en dan met name in de sociale huur in het segment € 410 – € 587. De voorkeuren verdeeld over de andere prijklassen en eigendomsvormen verschillen in beperkte mate. Het grootste verschil in voorkeur doet zich, naast dat voor de sociale huur voor in het kooprijkssegment € 210.000 – € 250.000.

Tabel 14: voorkeur naar eigendomsvorm en prijklaasce onder inwoners van de gemeente Heiloo in 2017

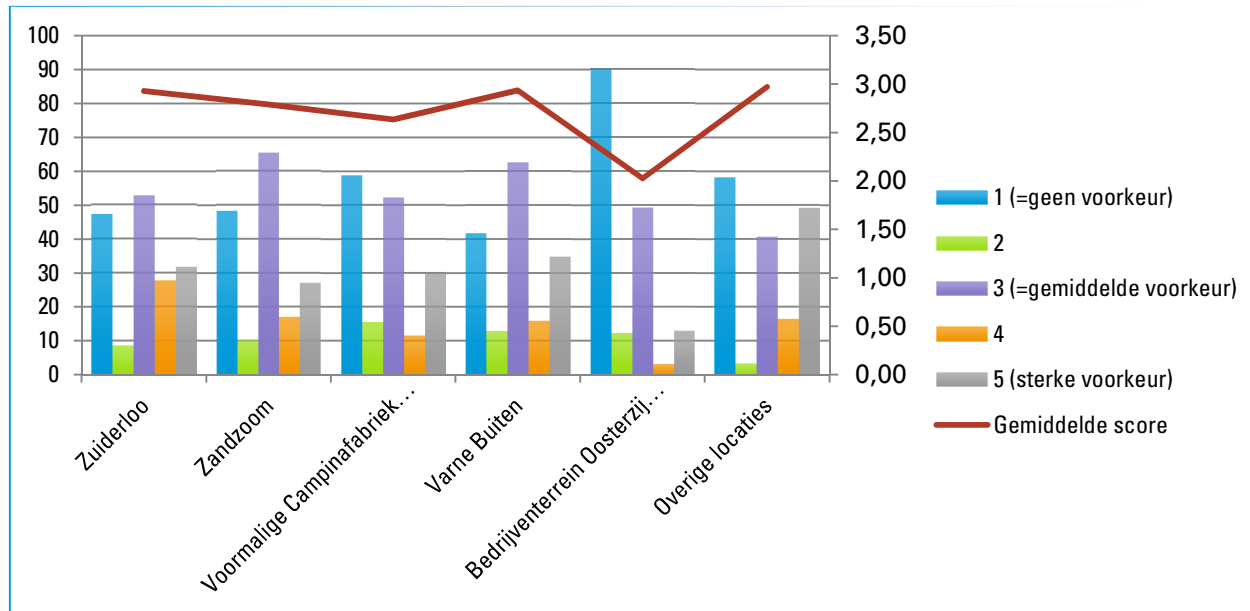
Voorkeur kooprijcs	aandeel		Voorkeur huurrijcs	aandeel	
	Alle resp.	Direct verh.geneigde		Alle resp.	Direct verh.geneigde
Minder dan € 175.000	5%	6%	Minder dan € 410	1%	0%
€ 175.000- < € 210.000	4%	3%	€ 410- € 587	14%	23%
€ 210.000 - < € 250.000	7%	3%	€ 587 - € 629	6%	7%
€ 250.000 - < € 300.000	12%	11%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

Bron: Enquête Woonwensenonderzoek Stec Groep, gemeente Heiloo 2017.

Locaties

De mate waarin de verhuiscandidate een voorkeur hebben voor de verschillende (nieuwbouw)locaties staat hieronder. Hieruit blijkt dat naar de locaties Varne Buiten en Zuiderloo de meeste voorkeur uitgaat. De verdeling van de voorkeuren van verhuiscandidate personen en alle respondenten komen vrijwel overeen. De locatie Oostwijde scoort, ten opzichte van de andere genoemde locaties benedengemiddeld.

Figuur 10: voorkeur voor locaties onder verhuisgeneigde inwoners van de gemeente Heiloo in 2017

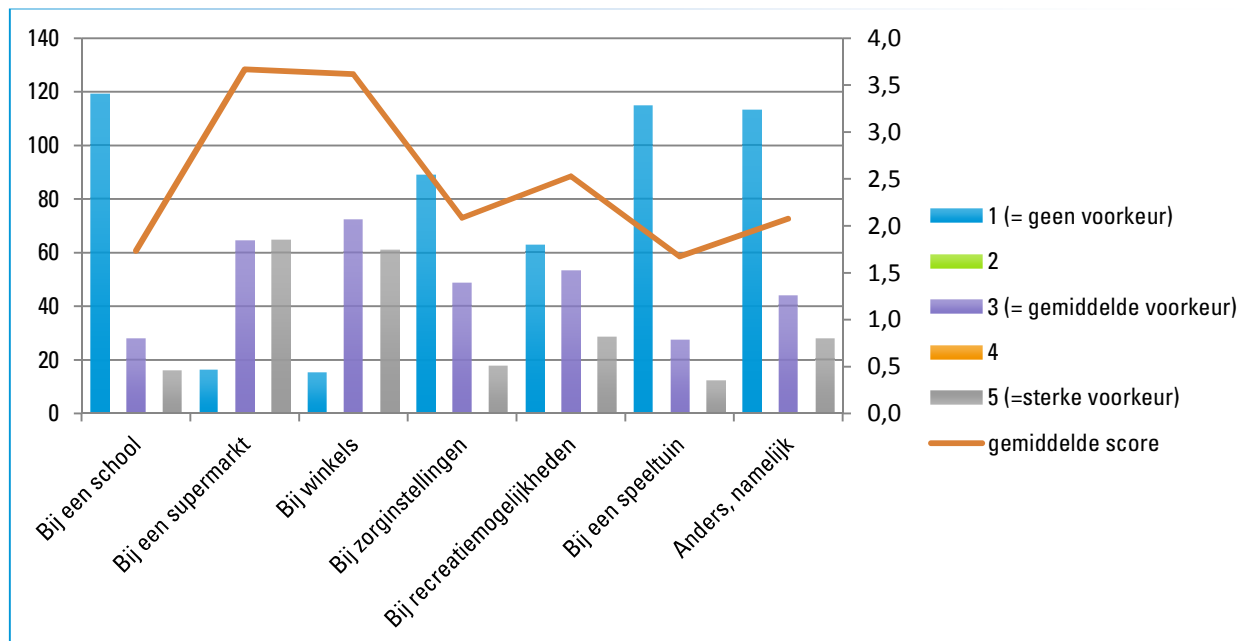


Bron: Enquête Woonwensenonderzoek Stec Groep, gemeente Heiloo 2017.

Voorzieningen

Supermarkten en winkels zijn de voorzieningen waar verhuisgeneigde en niet-verhuisgeneigde inwoners de meeste voorkeur aan geven om bij in de buurt te gaan wonen. Gemiddeld genomen zijn voorzieningen als een school of een zorginstelling of speeltuin geen voorzieningen waar inwoners dicht bij in de buurt willen wonen. Dit verschilt echter wel tussen de verschillende leeftijdscategorieën en huishoudenstypen. Zo geven ouderen aan wel rekening te houden met de nabijheid van een zorginstelling.

Figuur 11: voorkeur voor locaties onder inwoners van de gemeente Heiloo in 2017



Bron: Enquête Woonwensenonderzoek Stec Groep, gemeente Heiloo 2017.

7 Woningmarkttrends

7.1 Woningmarkttrends en hun impact op de woningmarkt in Heiloo

Ontwikkelingen zoals huishoudensverduunning, extramuralisering van zorg en veranderende wetgeving hebben invloed op de woningmarkt in Heiloo. In bijlage C hebben we een aantal trends en ontwikkelingen uiteen gezet. De belangrijkste lichten we hieronder toe.

Sociaaldemografische trends

De bevolking van Heiloo vergrijsst. Het aandeel 65- en 75-plussers in de bevolkingsopbouw stijgt. Zij hebben een relatief sterke voorkeur voor huur- en gelijkvloerse woningen. In combinatie met extramuralisering van zorg levert dit een extra vraag naar levensloopbestendige woningen op, met name in het huursegment. Door deze grote demografische verschuiving, zult u de focus in uw woningbouwplanning moeten verleggen van nieuwbouw naar de bestaande voorraad. Bijvoorbeeld door transformatie, sloop en verduurzaming.

Naast vergrijzing is ook een trend van huishoudensverduunning zichtbaar. Zo neemt het aantal kleinere huishoudens (van één en twee personen) in aandeel toe. Dit vertaalt zich naar behoefte aan kleinere en andere woonoplossingen, bijvoorbeeld in de vorm van friendsconcepten, (hoog)stedelijk gelegen studio's en appartementen, vrijesectorhuurwoningen in het middeldure segment en tijdelijke woonvormen.

Wet- en regelgeving

De wet- en regelgeving in de woningmarkt is sterk veranderd de afgelopen tijd. Sinds de crisis zijn financieringsvoorwaarden voor koopwoningen strenger geworden. Daarnaast is de nieuwe woningwet ingevoerd ten behoeve van een betere doorstroming op de woningmarkt en heeft u voor uw woningbouwplanning te maken met de Ladder voor duurzame verstedelijking. De Ladder heeft vooral effect op uw dagelijks bestuur. Gebruik deze in uw voordeel als toetsingskader bij woningbouwplanning. Met de woningwet heeft vooral corporatie Kennemer Wonen vandoen. Strengere financieringsvoorwaarden voor koopwoningen zorgen mogelijk voor een toenemende vraag naar huurwoningen. U kunt het verstrekken van startersleningen overwegen om het koopsegment toegankelijk te houden voor starters.

Specifieke doelgroepen

Zoals eerder genoemd heeft extramuralisering van de zorg grote invloed op uw woningmarkt. Het kabinet stimuleert het langer zelfstandig blijven wonen. Zorgbehoevenden hebben daardoor beperkter toegang tot intramurale zorg en zijn genoodzaakt langer thuis te blijven wonen. Dit leidt tot een extra vraag naar extramurale zorg, zoals levensloopbestendige woningen. Woningcorporatie Kennemer Wonen, maar ook beleggers, zullen hierin willen en moeten investeren. Aan de andere kant heeft u ook te maken met een teruglopende vraag naar intramurale zorg, met leegstand als gevolg. Overweeg ten aanzien van dit zorgvastgoed transformatie of sloop.

Economische ontwikkeling

De financiële en economische crisis zijn achter de rug en de economie herstelt. De druk op de betaalbaarheid van de sociale voorraad neemt daardoor mogelijk af. Meer bestedingskracht leidt aan de andere kant mogelijk tot meer vraag naar koop- en vrijesectorhuurwoningen. Houd hiermee rekening in uw woningbouwplanning.

Voor een uitgebreid overzicht van woningmarkttrends verwijzen we u naar bijlage C.