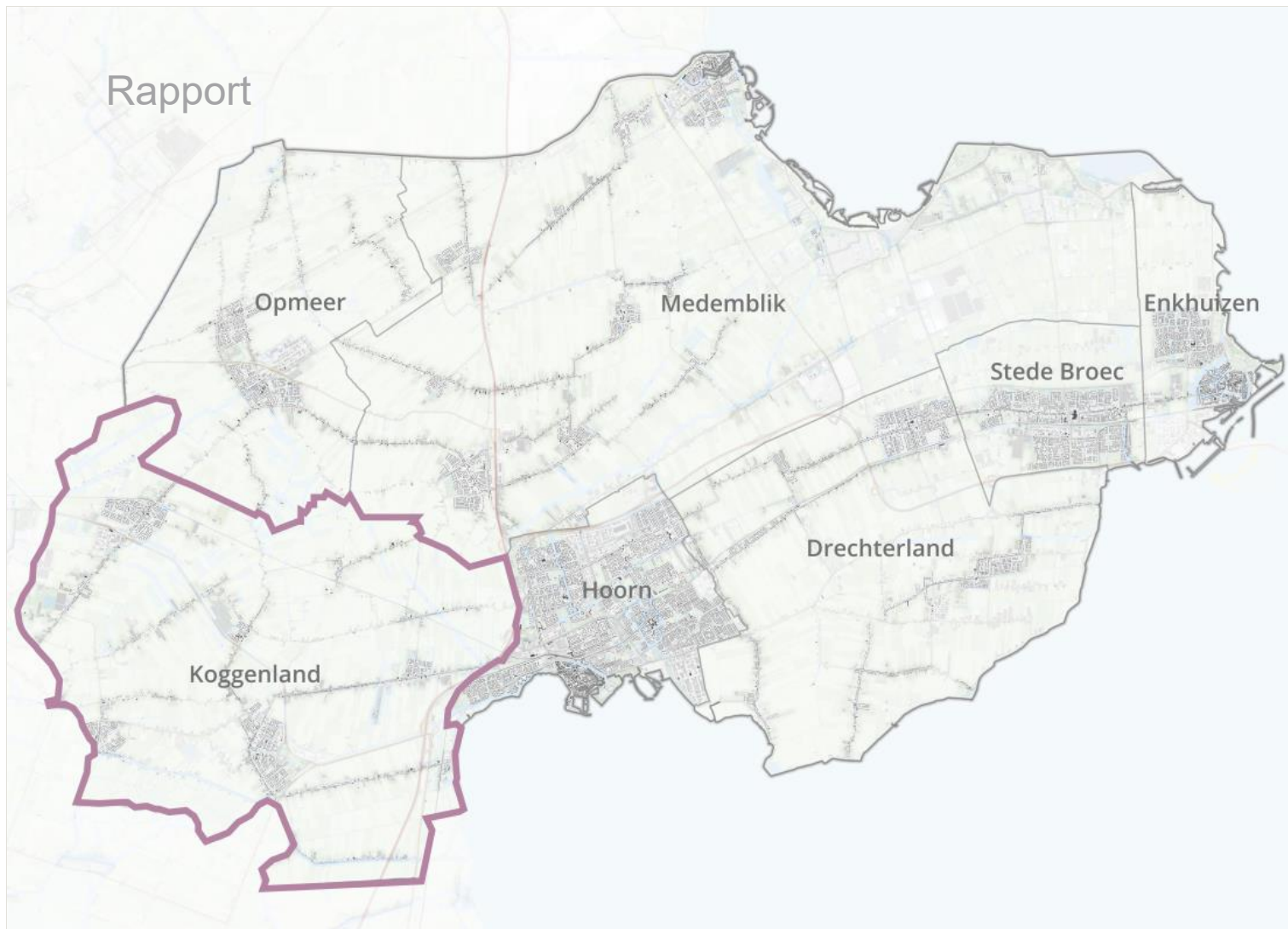


Rapport



Verdiepend Woonbehoefteonderzoek Gemeente Koggenland

5 juli 2023

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
51014230
Gemeente Koggenland
5 juli 2023
Anouk Nelemans
Corinne Vermeulen
corinne.vermeulen@sweco.nl
+31 6 37350733

Eindrapport

Inhoudsopgave

Management samenvatting	4
Inleiding	6
<i>Uw vragen</i>	6
<i>Opbouw van dit rapport</i>	6
1 Koggenland in beeld: cijfers en (markt)trends	7
1.1 <i>De kernen in Koggenland</i>	7
1.2 <i>Bevolkingsopbouw</i>	8
1.3 <i>Migratiestromen van en naar Koggenland</i>	10
1.4 <i>Woningvoorraad</i>	11
1.5 <i>Het actuele marktbeeld in Koggenland</i>	13
1.6 <i>Accenten per kern</i>	15
2 Woningbehoefte in de gemeente Koggenland	17
2.1 <i>Prognose Koggenland</i>	17
2.2 <i>Relevante uitkomsten WoON2021</i>	18
2.3 <i>Woonbehoefte van ouderen</i>	19
3 Woningprogrammering in Koggenland	21
3.1 <i>Planaanbod</i>	21
3.2 <i>Planaanbod na 2033</i>	22
4 Bouwstenen voor het woningbouwprogramma	23
4.1 <i>Kwantitatieve woonbehoefte</i>	23
4.2 <i>Een reflectie op het planaanbod</i>	24
4.3 <i>Adviezen voor woonprogrammering</i>	25

Management samenvatting

In navolging van het regionale woonbehoefteonderzoek heeft de gemeente Koggenland behoefte aan een verdieping. Het uit te voeren onderzoek dient als kwalitatieve onderlegger voor de nieuwe woonvisie die de gemeente wil integreren in de omgevingsvisie van Koggenland.

Voornaamste kenmerken gemeente Koggenland

- **Huishoudens:** in Koggenland wonen ten opzichte van de regio en landelijk meer gezinshuishoudens en stellen zonder kinderen.
- **Woningvoorraad:** er staan gemiddeld meer grondgebonden koopwoningen in de gemeente en het aandeel sociale huurwoningen is laag. De gemiddelde WOZ-waarde in de gemeente Koggenland ligt hoger dan het Nederlands en regionale gemiddelde. De gemiddelde groei van de WOZ-waarde in 2020-2022 lag eveneens hoger dan de landelijke groei.
- **Migratie en verhuizingen:** Koggenland kent een overwegend positief binnenlands migratiesaldo in de afgelopen jaren. Kenmerkend is dat binnen de instroom het aandeel huishoudens uit MRA-gemeenten de afgelopen jaren is toegenomen en dat het aandeel gevestigde personen vanuit de MRA-gemeenten boven het Westfriese gemiddelde.
- **Woningmarkt:** De lokale koopwoningmarkt laat in het vierde kwartaal van 2022 de eerste signalen van afkoeling zien. De verkooptijd van koopwoningen neemt toe, bij een afname van de mediane transactieprijs. De krapte blijft hoog voor tussenwoningen, wat onder meer een gevolg is van de grote(re) vraag naar betaalbare woningen.

Demografische ontwikkelingen en woonbehoefte

- **Huishoudensgroei:** het aantal huishoudens gaat de komende tien jaar groeien met een kleine 9.600 huishoudens (+8%). Hierbinnen zien we een sterke groei van kleine huishoudens van 75 jaar en ouder. Ook in de jaren na 2033 groeit het aantal huishoudens verder door naar circa 10.500 in 2040. De procentuele groei in Koggenland ligt hoger dan het regionale gemiddelde.
- **Berekende woonbehoefte:** *indicatief* bedraagt de woonbehoefte in Koggenland tot 2033 ongeveer 105 woningen per jaar, waarvan circa 20% afkomstig is vanuit MRA-instromers. Aanvullend daarop dient rekening te worden gehouden met een extra huisvestingsbehoefte van circa 40 woningen per jaar vanuit aandachtsgroepen. Na 2033 groeit de woningvraag door: volgens de provinciale prognose met een *netto* woonbehoefte van ca.85 woningen per jaar. Ook in deze periode moet binnen de woningvraag rekening worden gehouden met een sterke groei van één- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder.

Planaanbod

- **Planaanbod tot 2033:** volgens de meest recente woningbouwplanning staan 1.020 woningen geprogrammeerd tot 2033. In actuele planaanbod van de gemeente is nog onvoldoende onderscheid te maken in het aandeel van de verschillende prijssegmenten. Grondgebonden koopwoningen overheersen binnen het planaanbod.
- Er zit nog een grote mate van onzekerheid in de realisatiekans van de plannen tot 2033: 60% van het aanbod wordt aangeduid als zacht.
- Het gemiddelde aantal nieuwe woningtoevoegingen, honderd woningen per jaar tot 2033, verhoudt zich tot de berekende netto woningvraag vanuit de verwachte huishoudenstoename. Het verdient aanbeveling om een ruimer planaanbod aan te houden, waarin rekening wordt gehouden met planuitval (+130%) en de extra huisvestingsbehoefte vanuit aandachtsgroepen.

Indicatief woonprogramma naar prijssegmenten

Vanuit onze onderzoekresultaten adviseren wij, rekening houdend met de lokale 'kleuring' van de woningmarkt en de veranderende marktomstandigheden, de volgende prijsstelling voor de woningproductie:

	Vraagverhouding regionaal behoefte onderzoek	Planaanbod gemeente < 2033	Voorstel woonprogramma rekening houdend met situatie lokale woningmarkt	
			AANDEEL	VOLUME <2033
Sociale huur < 800	23%	10%	20%	200
Middenhuur 800-1.000 euro	7%	7%	10%	100
Betaalbare koop < 350.000 euro	49%	83%	35%	350
Koop > 350.000 euro	21%		35%	
TOTAAL	100%	100%	100%	1.000

Bovenstaande mix van prijssegmenten leidt tot een aandeel van 65% betaalbare woningen. Dit ligt in de lijn van de door de rijksoverheid geformuleerde eis van twee derde betaalbare nieuwbouwwoningen (koop tot de NHG-grens en huur tot 1.000 euro huur/maand). Het indicatieve woningbouwprogramma kan verder worden uitgewerkt in passende woonproducten en bijdragen aan zowel de slaagkansen van starters als doorstroming vanuit de woningvoorraad, waardoor bestaande woningen vrijkomen.

Woonbehoefte in de kernen

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

Kern	Vraag volume vanuit netto huishoudensgroei
	Per jaar
Avenhorn/De Goorn	30
Obdam	25
Ursem	15
Berkhout	10
Hensbroek	5
Kleine kernen	<15
Indicatief	100

Inleiding

Het regionale woonbehoefteonderzoek Westfriesland is recent afgerond. De gemeente Koggenland heeft aangegeven dat zij in het verlengde hiervan behoefte heeft aan een verdiepend woonbehoefteonderzoek. Het uit te voeren verdiepende onderzoek dient als kwalitatieve onderlegger voor de nieuwe woonvisie die de gemeente wil integreren in de omgevingsvisie van Koggenland.

Uw vragen

De gemeente heeft in ieder geval behoefte aan de volgende onderdelen:

1. Een helder inzicht in de huidige woningsamenstelling en het geplande woningaanbod per kern.
2. Inzicht in de huidige en toekomstige woningvraag tot en met 2030 en een doorkijk daarna, met onderscheid in prijssegment, woningtypologie en woonmilieu, uitgesplitst per kern.
3. Toets van de huidige en geplande voorraad aan de geprognosticeerde vraag.

Opbouw van dit rapport

Dit onderzoek geeft inzicht in de toekomstige woonbehoefte in Koggenland inclusief de potentiële overloop uit de MRA. Het resulteert in een advies voor een vraaggericht woningbouwprogramma per kern. De rapportage bestaat uit de volgende hoofdstukken:

1. Koggenland in beeld: cijfers en (markt)trends.
2. Woningbehoefte in de gemeente Koggenland (inclusief woonbehoefte ouderen).
3. Woningbouwprogrammering in Koggenland.
4. Adviezen voor het woningbouwprogramma.

Het rapport is tot stand gekomen aan de hand van deskresearch en informatie van een lokaal/regionaal werkende makelaar. Gesproken is met de heer Dick Olie van Olie/Boekweit makelaars.

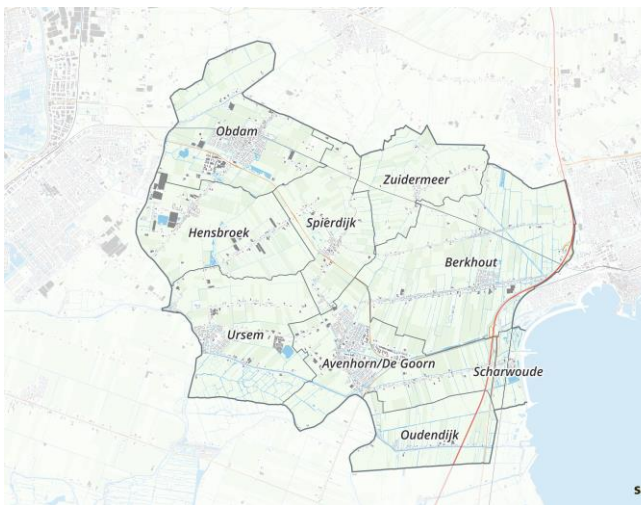
Met het eindresultaat heeft de gemeente een bouwsteen in handen waarmee zij (1) een goed onderbouwd inzicht heeft in de toekomstige woningbehoefte; wat voorts kan dienen als (2) leidraad voor het maken van (politieke) keuzes en de woningbouwprogrammering en (3) als onderbouwing voor het toetsingskader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

1 Koggenland in beeld: cijfers en (markt)trends

We starten dit rapport met het beschrijven van de gemeente Koggenland en de kernen aan de hand van demografische kenmerken, migratiestromen, woningvoorraad en het actuele 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 Koggenland

De gemeente Koggenland heeft in totaal 9 kernen (Figuur 1). De kernenindeling die we in dit rapport gebruiken komt overeen met de kernen in de *pilot van het Omgevingsplan*. Oudendijk is in dit onderzoek als extra kern toegevoegd. In dit onderzoek analyseren we de data/gegevens zo veel als mogelijk op kernniveau¹



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

De meeste huishoudens wonen in de vier hoofdkernen: Avenhorn/De Goorn (2.965 huishoudens, 31%), Obdam (2.380 huishoudens, 25%), Ursem (1.235 huishoudens, 13%) en Berkhout (1.030 huishoudens, 11%) (Tabel 1). Deze kernen liggen verspreid binnen de gemeentegrenzen. Voorts bestaat de gemeente uit twee middelgrote kernen met een huishoudensomvang tussen 600 en 700. En tot slot zijn er drie (landelijke) dorpen met minder om en nabij 200 huishoudens.

Kern	Huishoudens 2022	
	Aantal	Aandeel
Avenhorn/De Goorn	2.965	31%
Obdam	2.380	25%
Ursem	1.235	13%
Berkhout	1.030	11%
Hensbroek	680	7%
Spierdijk	595	6%
Scharwoude	210	2%
Zuidermeer	205	2%
Oudendijk	190	2%
Gemeente Koggenland	9.495	100%

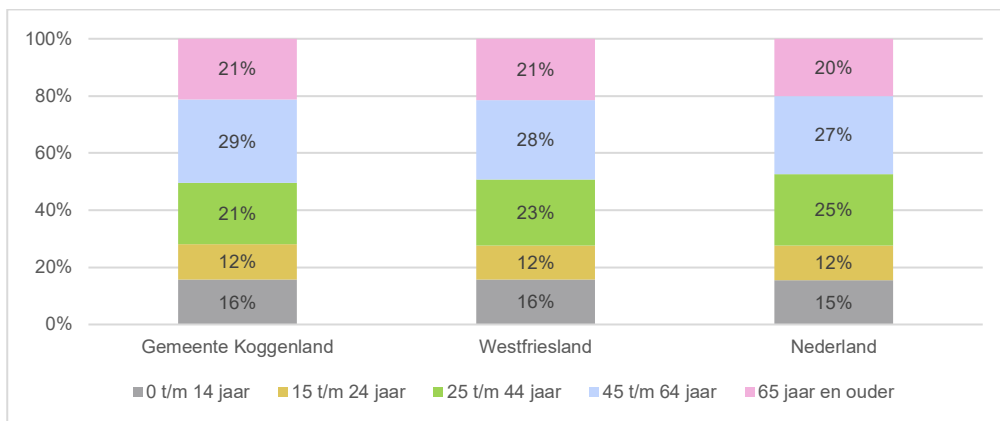
Tabel 1. Huishoudens per kern in 2022
Bron. CBS (2022)

¹ Op basis van data op wijk niveau.

1.2 Bevolkingsopbouw

Leeftijdsoopbouw

De gemeente Koggenland is qua leeftijdsopbouw vergelijkbaar met het gemiddelde van Nederland en Westfriesland (Figuur 1). In detail valt op dat Koggenland relatief wat minder (jong)volwassenen van 25 tot 45 jaar heeft en wat meer middelbaren van 45 tot 65 jaar.

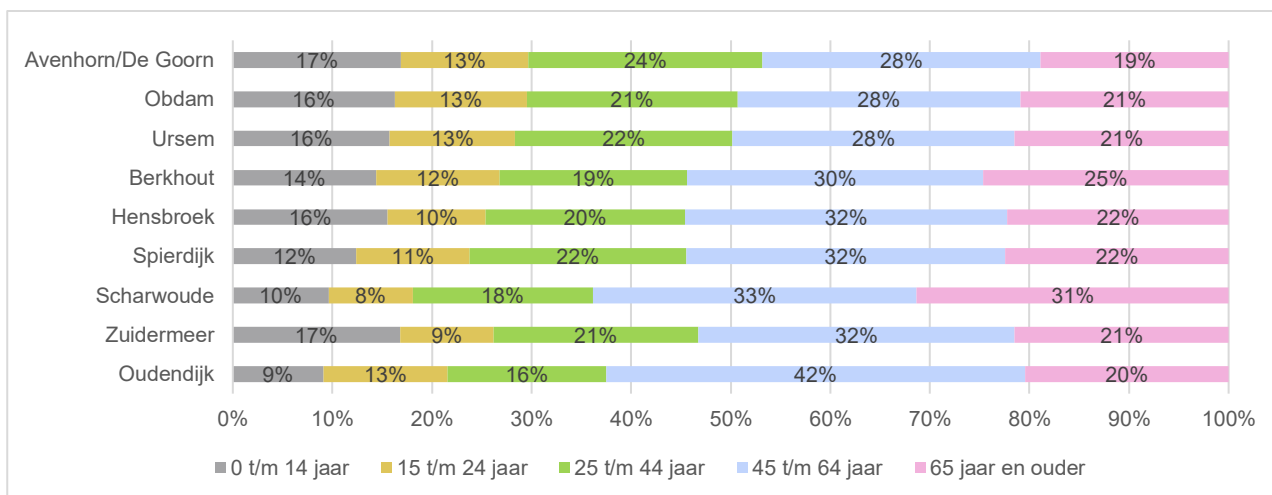


Figuur 2. Leeftijdsoopbouw in de Gemeente Koggenland, Westfriesland en Nederland in 2022

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

De kernen verschillen naar leeftijdsopbouw (Figuur 3). Ten opzichte van het gemeentelijk gemiddelde valt het volgende op:

- De leeftijdsopbouw in grote kernen zijn vergelijkbaar met elkaar. In de drie grotere kernen wonen meer jongeren (15 tot 25-jarigen) dan gemiddeld in de gemeente.
- In de kernen kleinere kernen Oudendijk (42%), Scharwoude (33%), Hensbroek (32%), Spierdijk (32%) en Zuidermeer (32%) wonen relatief wat meer middelbaren van 45 tot 65 jaar.
- Tot slot huisvesten de kernen Scharwoude (31%) en Berkhout (25%) relatief veel ouderen.

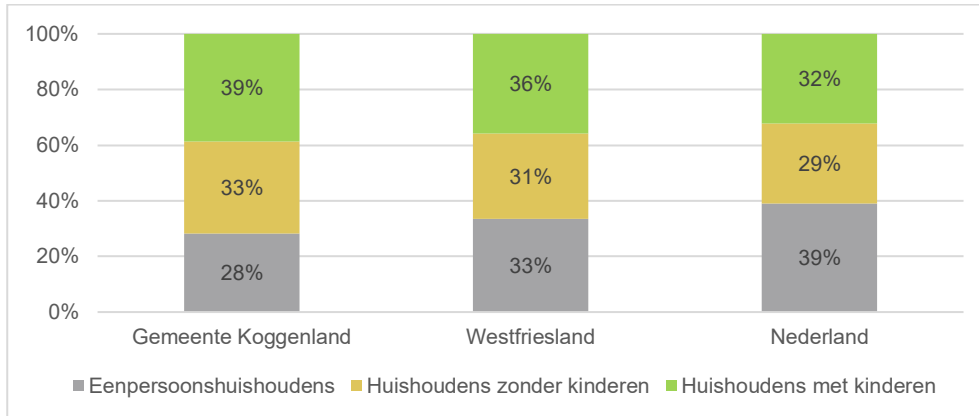


Figuur 3. Leeftijdsoopbouw in de kernen van Koggenland in 2022

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

Huishoudenssamenstelling

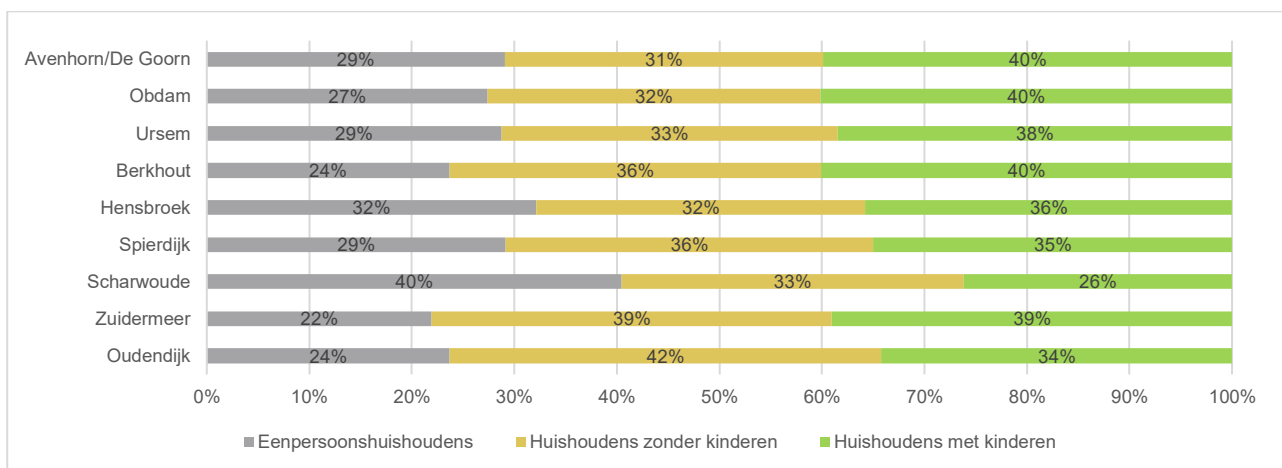
De huishoudenssamenstelling in de gemeente Koggenland wijkt af van het gemiddelde in Nederland (Figuur 4). Koggenland heeft een kleiner aandeel eenpersoonshuishoudens. Daarentegen heeft Koggenland relatief meer huishoudens met kinderen² en huishoudens zonder kinderen³. Ten opzichte van de regio Westfriesland zijn de verschillen kleiner.



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

Het dominante huishoudenstype verschilt per kern (Figuur 5). De belangrijkste conclusies:

- De grote kernen Avenhorn/De Goorn, Obdam en Ursem zijn qua huishoudenssamenstelling vergelijkbaar met het gemeentelijk beeld. Avenhorn/De Goorn en Ursem hebben iets meer eenpersoonshuishoudens en Avenhorn/De Goorn en Obdam hebben iets meer huishoudens met kinderen. In alle drie de kernen zijn huishoudens met kinderen het dominante huishoudenstype.
- Scharwoude (40%) en Hensbroek (32%) hebben relatief veel eenpersoonshuishoudens. In Scharwoude zijn eenpersoonshuishoudens het dominante huishoudenstype.
- Oudendijk (42%) en Zuidermeer (39%) hebben relatief veel huishoudens zonder kinderen. Ook Berkhout (36%) en Spierdijk (36%) hebben relatief wat meer huishoudens zonder kinderen. In Oudendijk, Zuidermeer en Spierdijk vormen huishoudens zonder kinderen het dominante huishoudenstype.



Figuur 5. Huishoudenssamenstelling in de kernen van Koggenland in 2022

Bron. CBS (2022)

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

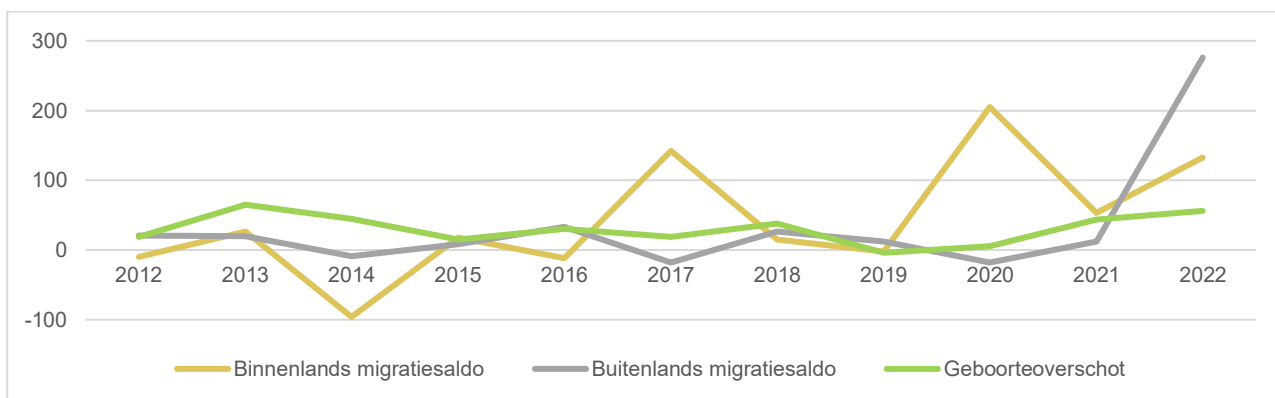
² Huishoudens met kinderen bestaan uit niet-gehuwde paren met kinderen, echtparen met kinderen en eenouderhuishoudens.

³ Huishoudens zonder kinderen bestaan uit niet-gehuwde paren zonder kinderen, echtparen zonder kinderen en overige huishoudens.

1.3 Migratiestromen van en naar Koggenland

Migratiesaldo

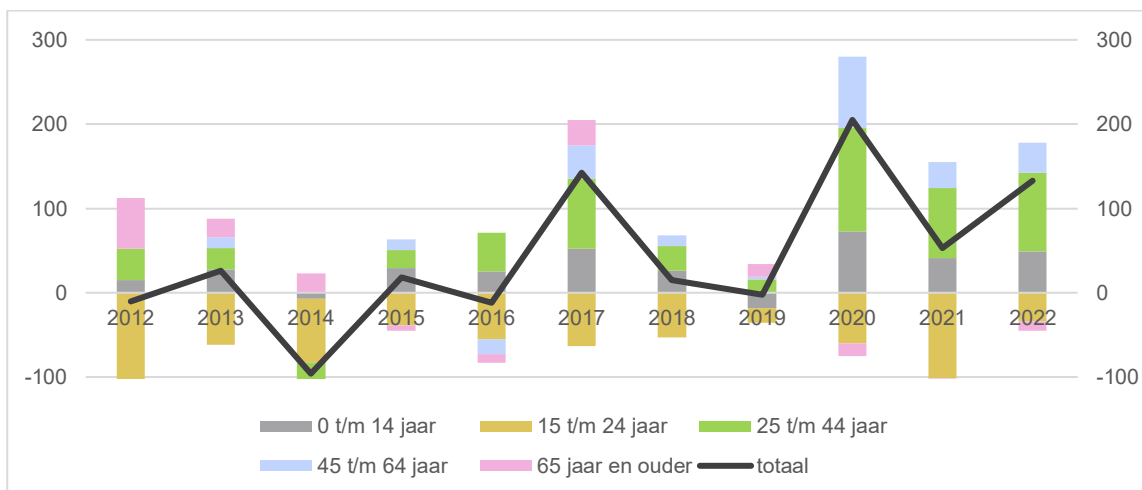
De afgelopen tien jaar fluctueerde het binnenlands migratiesaldo in Koggenland van -100 (negatief) tot +200. (Figuur 6). Waarschijnlijk heeft het aantal nieuwbouwopleveringen invloed gehad op het migratiesaldo; zo was er in 2020 een groot aantal nieuwbouwopleveringen en een hoog binnenlands migratiesaldo. Het buitenlands migratiesaldo tot 2021 afwisselend licht negatief- of positief. In 2022 nam het buitenlands migratiesaldo fors toe (276 personen). Oorzaak van deze stijging is de opvang van Oekraïners in Koggenland⁴. Verder zien we van jaar op jaar een bescheiden natuurlijke groei door een geboorteoverschot.



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

Binnenlands migratiesaldo per leeftijdsgroep

In de migratiecijfers valt op dat Koggenland vooral in trek is bij (jonge) gezinnen (Figuur 7). Terwijl 15 tot 25-jarigen juist vaker uit de gemeente vertrokken richting andere gemeenten.



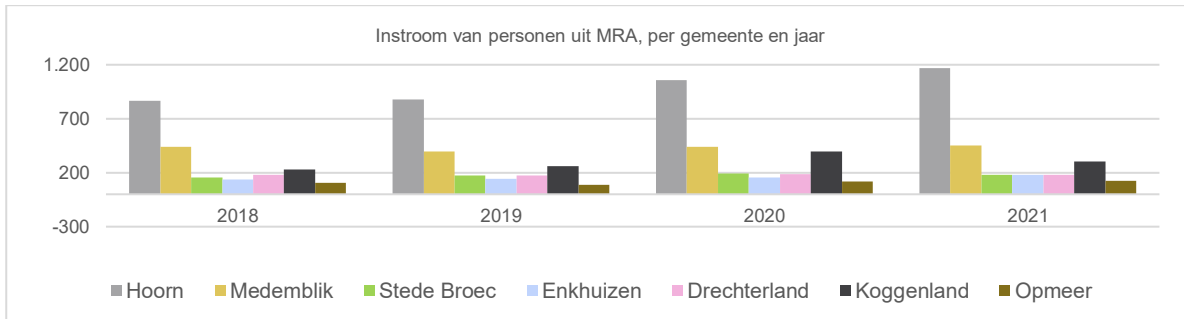
Figuur 7. Binnenlands migratiesaldo naar leeftijd in de gemeente Koggenland in de periode 2012-2022 Bron. CBS (2023)

Instroom vanuit de MRA gemeenten

In het regiobeleid staat dat gemeenten in Westfriesland willen bijdragen aan opvang van de woonbehoefte in de MRA. Daarom kijken we in dit woonbehoefteonderzoek ook naar de instroom vanuit MRA-gemeenten als aandeel in de totale instroom van Koggenland. Het aandeel van de MRA is voor zowel Koggenland als de regio de afgelopen jaren toegenomen. In Koggenland lag het aandeel gevestigde personen vanuit de MRA boven de 30%. Dat is meer dan in andere Westfriese gemeenten (Tabel 2). Koggenland blijkt als

⁴ Bron: Gemeente Koggenland. Hoe en waar vangt de gemeente vluchtelingen uit Oekraïne op?

woongemeente vooral aantrekkelijk te zijn voor huishoudens vanuit aangrenzende noordelijke MRA-gemeenten Zaanstad, Purmerend en Amsterdam⁵. Uit het regionale woonbehoefteonderzoek komt naar voren dat de aantrekkelijkheid van Westfriesse gemeenten vooral lijkt te zitten in meer ruimte en een betere product-prijsverhouding op de woningmarkt.



Figuur 8. Instroom 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
Koggenland	232	263	394	303	25%	29%	35%	31%
Westfriesland	2.114	2.124	2.550	2.589	24%	26%	27%	28%

Tabel 2. Personen verhuisd vanuit de MRA naar Koggenland en Westfriesland in de periode 2018-2021 Bron. CBS (2022)

1.4 Woningvoorraad

De woningvoorraad in de gemeente Koggenland bestaat uit 9.654 woningen (Tabel 3). De afgelopen jaren is in de grote kernen Avenhorn/De Goorn, Obdam en Ursem de woningvoorraad toegenomen⁶ en in de (middel)grote kernen Berkhout en Spierdijk⁷.

Kern	Woningvoorraad	
	Aantal	Aandeel
Avenhorn/De Goorn	2.955	31%
Obdam	2.476	26%
Ursem	1.255	13%
Berkhout	1.106	11%
Spierdijk	644	7%
Hensbroek	612	6%
Scharwoude	214	2%
Zuidermeer	207	2%
Oudendijk	185	2%
Gemeente Koggenland	9.654	100%

Tabel 3. Woningvoorraad in Koggenland en de kernen in 2022
Bron. CBS (2022)

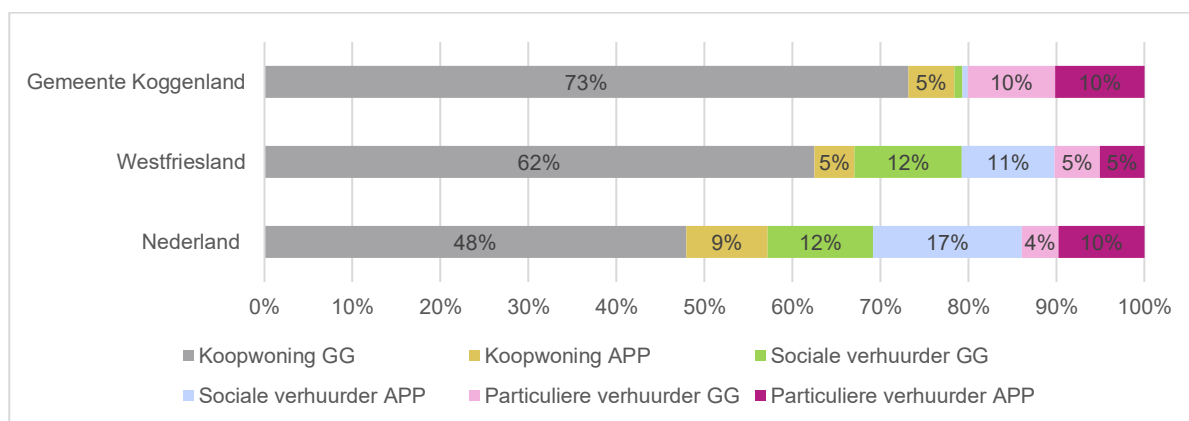
⁵ Meer dan 100 vestigers in de periode 2018-2021 per genoemde MRA gemeenten.

⁶ In de periode 2019-2022 is de woningvoorraad in Avenhorn/De Goorn met 90 woningen, in Obdam met 45 woningen en in Ursem met 64 woningen toegenomen.

⁷ In de periode 2019-2022 is de woningvoorraad in Berkhout met 21 woningen toegenomen en in Spierdijk met 27 woningen.

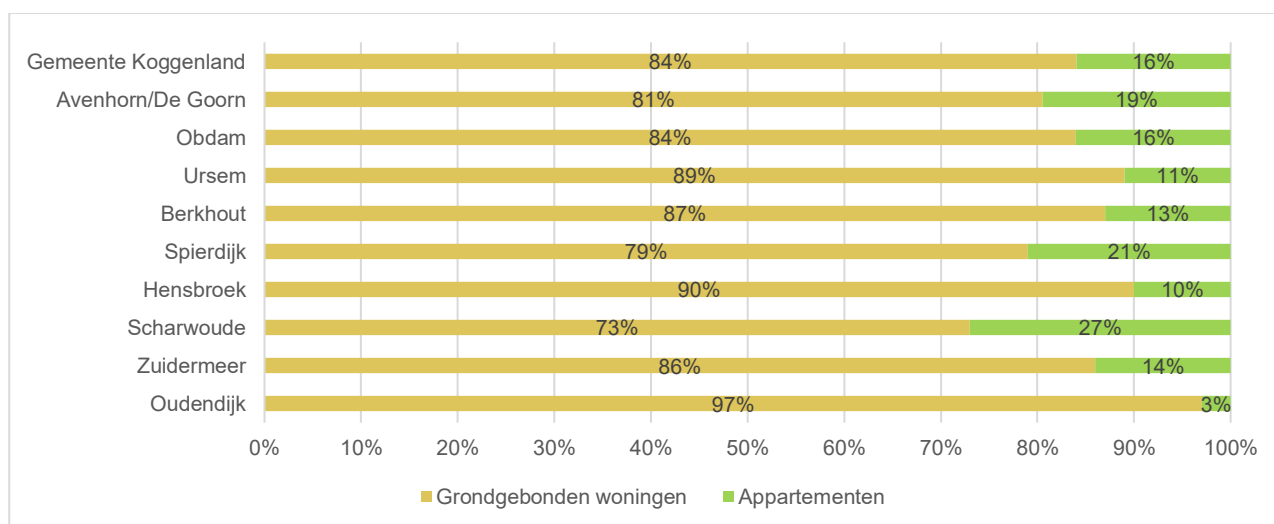
Woningvoorraad naar type en eigendom

- Binnen de gemeente overheersen woonmilieus met grondgebonden koopwoningen. Het aandeel grondgebonden koopwoningen ligt met 73% hoger dan dat van de regio (62%) en Nederland (48%).
- Koggenland heeft een relatief weinig koopappartementen (5%); een even groot aandeel als in de regio.
- Het aandeel sociale huurwoningen in het bronbestand van ABF is slechts 2%. Het Woningbedrijf Koggenland is geen 'toegelaten instelling' en daarom wordt dit woningbezit (803 woningen, waarvan 3 in de verkoop) onder particuliere huur meegerekend. Nagenoeg alle woningen van het Woningbedrijf vallen onder de liberalisatiegrens.
- Woningcorporatie De Woonschakel heeft in de gemeente in totaal 537 huurwoningen in bezit.
- In totaal bestaat de sociale huursector (inclusief bezit van corporaties) uit 1.337 woningen. Dat brengt het feitelijke aandeel sociale huurwoningen op 14%.

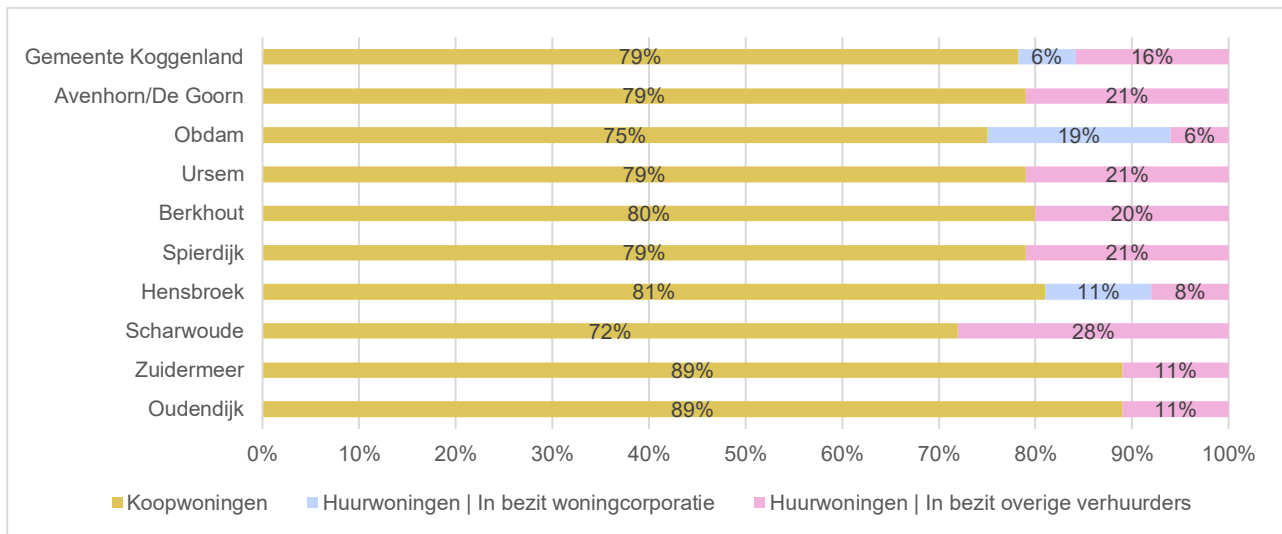


Figuur 9. Woningvoorraad naar type en eigendom in Koggenland in verhouding tot Westfriesland en Nederland (2021). **Let op: bovenstaande cijfers houden geen rekening met aanbod Woningbedrijf in sociale huursector.**
Bron. ABF Research – Systeem Woningvoorraad (Sysvov) (2022)

De meeste kernen in Koggenland hebben een hoog aandeel grondgebonden koopwoningen (Figuur 10 en Figuur 11). Appartementen zijn met name te vinden in Scharwoude (27%), Spierdijk (21%) en Avenhorn/De Goorn (19%). Obdam en Avenhorn/DeGoorn hebben een wat hoger aandeel huurwoningen.



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



Figuur 11. Woningvoorraad naar woningeigendom in Koggenland 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 de gemeente Koggenland (2022) ligt met € 332.000 hoger dan het Nederlands gemiddelde (€ 317.000). De gemiddelde groei van de WOZ-waarde in 2020-2022 (20%) lag eveneens hoger dan de landelijke groei (17%).
- Ook in vergelijking met de regio heeft de gemeente Koggenland een hogere gemiddelde WOZ-waarde (Westfriesland: € 309.000). De regionale WOZ-waarde steeg met 20% even hard als in Koggenland in de periode 2020-2022.
- De kleinere en meer landelijke kernen (meer grondgebonden woningen) hebben een hogere gemiddelde WOZ-waarde dan de grotere kernen. Scharwoude heeft de laagste gemiddelde WOZ-waarde, wat samenhangt met het hoge aandeel (huur)appartementen.
- De procentuele groei van de WOZ-waarde in de kernen ligt op een vergelijkbaar niveau en varieerde in de periode 2020-2022 tussen 18% (Zuidermeer) en 20% (Ursem).

Kern	2020	2022	Absolute groei	Procentuele groei
Zuidermeer	€ 342.000	€ 404.000	+ € 62.000	+ 18%
Hensbroek	€ 308.000	€ 371.000	+ € 63.000	+ 20%
Oudendijk	€ 302.000	€ 363.000	+ € 61.000	+ 20%
Berkhout	€ 296.000	€ 357.000	+ € 61.000	+ 21%
Spierdijk	€ 285.000	€ 338.000	+ € 53.000	+ 19%
Ursem	€ 269.000	€ 327.000	+ € 58.000	+ 22%
Avenhorn/De Goorn	€ 266.000	€ 323.000	+ € 57.000	+ 21%
Obdam	€ 264.000	€ 320.000	+ € 56.000	+ 21%
Scharwoude	€ 249.000	€ 300.000	+ € 51.000	+ 20%
Gemeente Koggenland	€ 275.000	€ 332.000	+ € 57.000	+ 21%

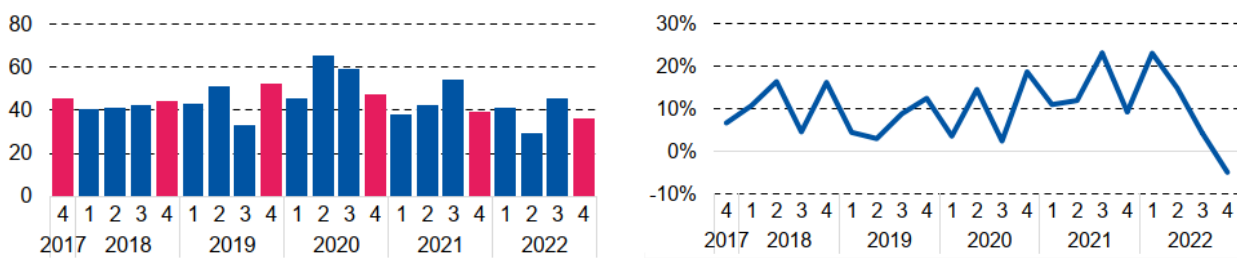
Tabel 4. Ontwikkeling van gemiddelde WOZ-waarde in Koggenland en de kernen in de periode 2020-2022
Bron. CBS (2023)

1.5 Het actuele marktbeeld in Koggenland

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 per kwartaal in Koggenland lag in 2022 tussen 30 en 40 woningen. (Figuur 12).
- De verkooptijd van koopwoningen neemt toe: in Q4 2022 stond een woning gemiddeld 48 dagen te koop in Koggenland. Dit is meer dan het dubbele van het jaar ervoor (Q4 van 2021: 20 dagen).
- De mediane transactieprijs ligt in het vierde kwartaal van 2022 op € 396.000. In Q4 2021 was dit € 435.000. Dit is een afname van 5% (Figuur 12). In dit laatste kwartaal van 2022 waren voor het eerst in 5 jaar de transactiepreizen gedaald.
- De krapte indicator in Q4 van 2022 laat een lichte afname zien. Was de krapte indicator in Q4 2021 nog 1,2, een jaar later is deze gestegen naar 3,5 (Q4 2022).
- De krapte in de woningmarkt is het grootst bij tussenwoningen (0,8 in Q4 2022). Dit heeft onder meer te maken met de nog altijd grote vraag naar betaalbare woningen vanuit woonconsumenten. Zeker in een periode waarin de hypotheekrente stijgt.



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

Marktconsultatie makelaar

Om een compleet beeld te krijgen van de woningmarkt is gesproken met een regionaal werkende makelaar. Uit dit gesprek kunnen we het volgende beeld schetsen:

- De woningmarkt in Koggenland kan worden gekwalificeerd als sterk, zeker in relatie tot andere gemeenten in de regio. Wonen in een van de kernen is niet alleen aantrekkelijk voor de eigen inwoners maar ook voor instromers uit andere gemeenten. Binnen deze instroom zit een relatief groot aandeel huishoudens uit MRA-gemeenten.
- De kernen binnen de gemeente verschillen wat betreft woningmarkt en aantrekkingskracht. Avenhoorn/De Goorn heeft een grote aantrekkingskracht op woningzoekenden door de centrale ligging (nabij A7), het landelijke karakter en de goede (basis)voorzieningen. Verhuisstromen vinden met name met Hoorn plaats. De prijzen liggen hier hoger dan in de andere grote kernen. De kern Obdam is voor wat betreft de woningmarkt meer op de regio Alkmaar georiënteerd.
- De gemeente kent veel binnengemeentelijke verhuizingen. 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. Bij-lenen is voor deze groep op dit moment niet aantrekkelijk en wordt steeds minder overwogen.
- De jaarlijkse nieuwbouwvraag wordt alleen al voor de 2 grootste kernen (Avenhoorn/De Goorn en Obdam) geschat op circa 90-100 woningen per jaar.
- De afkoeling van de woningmarkt is zichtbaar in langere verkooptijden in zowel bestaande als nieuwbouw en lagere transactiepreizen (Q4 2022). In de nieuwbouw verkopen vooral de duurdere koopwoningen trager dan voorheen.
- 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 hogere hypotheekrente af. Gevolg is dat de vraag naar betaalbare koop en huur verder toeneemt onder woningzoekenden. Er is vooral behoefte aan betaalbare tussenwoningen tot 3,5 ton.

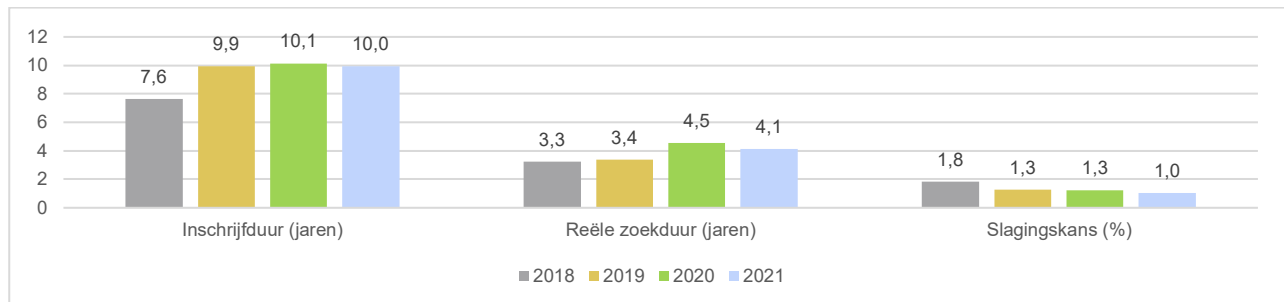
- Ook de middendure huur kan een rol van betekenis spelen op de lokale woningmarkt. De kern Avenhoorn/De Goorn heeft daarvoor de beste papieren.
- Daarnaast is er behoefte aan aantrekkelijke woningen voor senioren; op een aantrekkelijke locatie nabij voorzieningen (ov, winkels), gelijkvloers wonen en slapen en bij voorkeur in de koopsector.

Sociale huurmarkt

Ook de druk op het sociale huursegment is groot en neemt ieder jaar toe. Het aantal actief woningzoekenden overstijgt ieder jaar in ruime mate het aantal verhuringen.

- De gemiddelde inschrijfduur voor een sociale huurwoning lag in 2021 rond 10 jaar.
- In 2021 reageerden 5.318 actieve (unieke) woningzoekenden (exclusief directe bemiddelingen) op een of meer advertenties van sociale huurwoningen in Koggenland. In de periode 2018-2021 nam het aantal actief woningzoekenden met bijna de helft toe.
- In Koggenland zijn 101 sociale huurwoningen gemuteerd in 2022 (mutatiegraad 7,6%) ,75 bij het Woningbedrijf en 26 bij De Woonschakel.
- De slagingskans was in 2022 om en nabij 1%; in 2021 bedroeg deze nog 2,7%. De slagingskans van ouderen van 75 jaar en ouder is fors hoger dan van jongere doelgroepen. Dit komt door hun langere inschrijftijd.

Deze cijfers zijn inclusief het woningaanbod van het Woningbedrijf Koggenland.


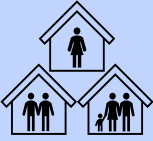





Figuur 13. Ontwikkeling van de inschrijfduur, reële zoekduur en slagingskans op de sociale huurmarkt in Koggenland

Bron. Kengetallen reacties per leeftijdsgroep per plaats toegewezen woning

1.6 Accenten per kern

Tabel 5 geeft een samenvatting van de demografische kenmerken en kenmerken van de woningvoorraad per kern ten opzichte van het gemiddelde in de gemeente Koggenland.

Kern	Leeftijd	Huishoudens-samenstelling	Woningtype en eigendom	WOZ-waarde in 2022	Woonmilieu
					
Gemeente Koggenland 9.654 woningen	Kinderen (< 15 jaar): 16% Jongeren (15 tot 25 jr): 12% (Jong)volwassenen (25-45 jr): 21% Middelbaren (45 tot 65 jr): 29% Ouderen (> 65 jaar): 21%	Eenpersoons: 28% Stellen: 33% Gezinnen: 39%	Grondgebonden: 84% Appartementen: 16% Koop: 79% Corporatie huur: 6% Particuliere huur: 16%	€ 332.000	Centrum-dorps/ Landelijk
Avenhorn/De Goorn 2.955 woningen	Hoger aandeel (jong)volwassenen (24%)	Vergelijkbaar met het gemiddelde. Meer eenpersoonshuishoudens (29%) en gezinnen met kinderen (40%)	Meer stedelijkheid: Hoger aandeel appartementen (19%) en particuliere huur (21%)	Lager dan gemiddeld; € 323.000	Centrum-dorps
Obdam 2.476 woningen	Vergelijkbaar met het gemiddelde. Iets meer jongeren (13%)	Vergelijkbaar met het gemiddelde. Iets meer gezinnen met kinderen (40%)	Gemiddelde stedelijkheid: Appartementen (16%) hoog aandeel corporatiehuur (19%)	Lager dan gemiddeld; € 320.000	Centrum-dorps
Ursem 1.255 woningen	Vergelijkbaar met het gemiddelde. Iets meer jongeren (13%) en (jong)volwassenen (22%)	Vergelijkbaar met het gemiddelde. Iets meer eenpersoonshuishoudens (29%)	Veel grondgebonden (89%). De verdeling huur (21%) en koop (79%) ligt nabij het gemiddelde	Lager dan gemiddeld; € 327.000	Dorps/Landelijk
Berkhout 1.106 woningen	Hoog aandeel ouderen (25%)	Hoger aandeel stellen (36%)	Hoger aandeel grondgebonden (87%). Iets meer koop (80%)	Hoger dan gemiddeld; € 357.000	Dorps/Landelijk
Hensbroek 612 woningen	Hoger aandeel middelbaren (32%)	Hoger aandeel eenpersoonshuishoudens (32%)	Veel grondgebonden (90%) en koop (81%)	Hoger dan gemiddeld; € 371.000	Dorps/Landelijk
Spierdijk 644 woningen	Hoger aandeel middelbaren (32%)	Hoger aandeel stellen (36%)	Veel appartementen (21%). De verdeling huur (21%) en koop (79%) ligt nabij het gemiddelde	Hoger dan gemiddeld; € 338.000	Dorps/Landelijk
Scharwoude 214 woningen	Hoog aandeel ouderen (31%) en hoger aandeel middelbaren (33%)	Hoog aandeel eenpersoonshuishoudens (40%)	Veel appartementen (27%) en een hoog aandeel huur (28%)	Lager dan gemiddeld; € 300.000	Dorps/Landelijk
Zuidermeer 207 woningen	Hoger aandeel middelbaren (32%)	Hoog aandeel stellen (39%)	Hoger aandeel grondgebonden (86%) en veel koop (89%)	Hoger dan gemiddeld; € 404.000	Dorps/Landelijk
Oudendijk 185 woningen	Hoog aandeel middelbaren (42%)	Hoog aandeel stellen (42%)	Hoog aandeel grondgebonden (97%) en veel koop (89%)	Hoger dan gemiddeld; € 363.000	Landelijk

Tabel 5. Voornaamste kenmerken per kern in Koggenland
Bron. Sweco op basis van CBS (2023) en ABF Research (Syswov)

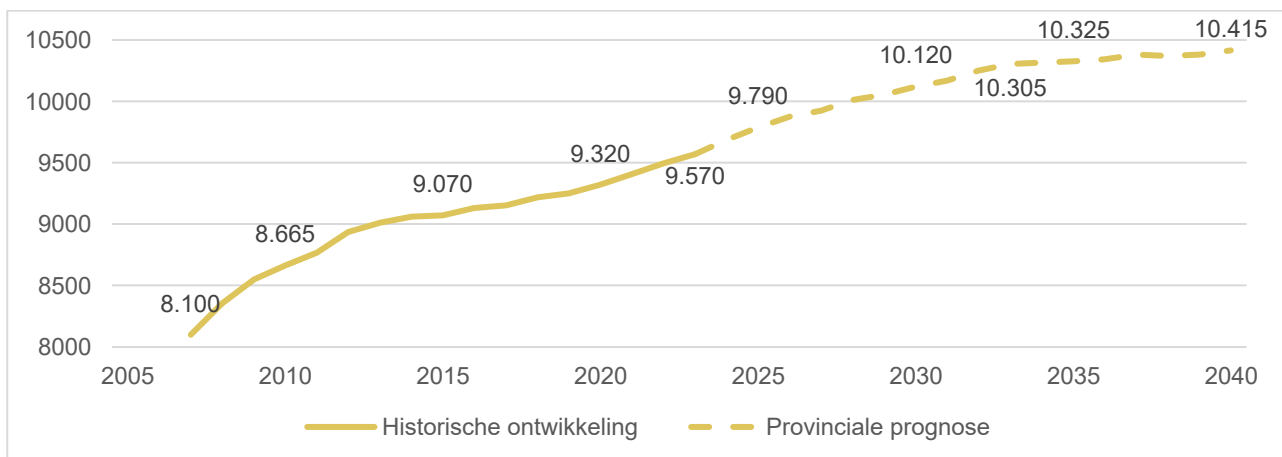
2 Woningbehoefte in de gemeente Koggenland

In dit hoofdstuk analyseren we de verwachte huishoudensontwikkeling in Koggenland om zicht te krijgen op de ontwikkeling van de woningbehoefte.

2.1 Prognose Koggenland

Volgens de prognose van de provincie Noord-Holland uit 2021, neemt het inwoneraantal en het aantal huishoudens van Koggenland de komende jaren toe.

- De *bevolking* groeit van ca. 23.110 inwoners in 2023 naar ca. 23.360 inwoners in 2033. Dit is een bescheiden groei van 250 inwoners (+1%). De verwachte procentuele groei ligt daarmee lager dan de groei in de regio Westfriesland in de periode 2023-2033 (+3%).
- Na 2033 daalt de bevolking weer naar het niveau van nu: ca. 23.170 inwoners. De verwachte procentuele groei is in de periode 2033-2040 (0%) is lager dan de regio.
- Het aantal *huishoudens* groeit van ca. 9.570 huishoudens in 2023 naar ca. 10.305 huishoudens in 2033. Dit is een groei van 735 huishoudens (+8%). De verwachte procentuele groei ligt hiermee zelfs iets hoger dan de groei in de regio Westfriesland in de periode 2023-2033 (+7%).
- In de periode 2033-2040 zwakt de groei af, maar het aantal huishoudens blijft toenemen. Tot 2040 blijft het aantal huishoudens licht groeien naar 10.415 huishoudens. In de periode 2023-2040 betekent dit een groei van 845 huishoudens (+9%). De verwachte procentuele groei is in de periode 2023-2040 in Koggenland iets hoger dan de groei in de regio (+8%).



Figuur 14. Huishoudensontwikkeling in de gemeente Koggenland in de periode 2007-2040⁸
Bron. CBS (2023); Provincie Noord-Holland (2021)

De komende tien jaar neemt het aantal kleine huishoudens toe (Tabel 6), in samenhang met de voortgaande vergrijzing van de bevolking. De groei wordt voornamelijk veroorzaakt door de toename van het aantal kleine huishoudens van 75 jaar en ouder. Er komen ca. 620 kleine huishoudens van 75 jaar en ouder bij.

- Kleine huishoudens van 35 tot 55 jaar nemen in aantal ook flink toe.
- De groep kleine huishoudens jonger dan 35 jaar neemt de komende tien jaar juist af.
- Het aantal kleine huishoudens van 55 tot 75 jaar blijft relatief gelijk.
- Het aantal gezinnen jonger dan 35 jaar groeit licht en het aantal oudere gezinnen van 35 jaar en ouder neemt licht af.

Wanneer we vooruitkijken naar 2040 zien we dat bovengenoemde trends structureel 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. Ook het aantal kleine huishoudens jonger dan 35 jaar daalt fors. Oudere gezinnen nemen na 2033 in aantal weer toe.

⁸ De gemeente Koggenland is ontstaan op 1 januari 2007 door samenvoeging van de voormalige gemeenten Obdam en Wester-Koggenland.

	2023	2033	Ontwikkeling 2023-2033	2040	Ontwikkeling 2023-2040
Kleine huishoudens < 35 jaar	810	765	-45	620	-190
Kleine huishoudens 35-55 jaar	935	1.045	+110	1.065	+130
Kleine huishoudens 55-75 jaar	2.650	2.665	+15	2.465	-185
Kleine huishoudens 75+	1.445	2.065	+620	2.390	+945
Totaal kleine huishoudens	5.840	6.540	+700	6.540	+700
Gezinnen < 35 jaar	365	400	+35	390	+25
Gezinnen ≥ 35 jaar	3.325	3.310	-15	3.445	+120
Totaal gezinnen	3.690	3.710	+20	3.835	+145
Totaal huishoudens	9.530	10.250	+720	10.375	+845

Tabel 6. 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 aantal respondenten in het WoonOnderzoek Nederland (WoON2021) is in de gemeente Koggenland te gering om betrouwbare uitspraken te doen over de lokale kwalitatieve woonbehoefte. Een aantal conclusies uit het regionale woonbehoefteonderzoek is echter ook relevant voor de gemeente Koggenland:

- Bij alle huishoudentypen en leeftijden is een grote voorkeur zichtbaar voor een centrum-dorps/landelijk woonmilieu. In totaal zegt driekwart van de respondenten in deze woonmilieus te willen wonen.
- De voorkeur voor wonen in landelijke woonmilieus komt vooral van gezinnen met kinderen.
- De groei van het aantal kleine huishoudens van 75 jaar en ouder zal in Koggenland vooral een vraag naar centrum-dorpse woonmilieus met zich meebrengen. De verhuigeneigdheid van deze leeftijdsgroep in de regio is overigens altijd lager dan voor andere leeftijden: 19% geeft aan binnen 2 jaar te willen verhuizen (39% voor alle leeftijden).
- De toename van het aantal kleine huishoudens tussen de 35 en 55 jaar leidt eveneens tot meer vraag naar woningen in een centrum-dorps woonmilieu.
- Er is een meer dan gemiddelde vraag naar grondgebonden koopwoningen in de regio, maar er is ook vraag naar appartementen.
- Driekwart van de respondenten geeft aan dat zij een betaalbare koop- of huurwoningen zoeken.

Voorkeur REGIO voor	Aandeel van de verhuigeneigde respondenten
Koop	61%
Huur	31%
Betaalbaar wonen (huur tot 900 euro/koop tot 350.000 euro)	76%

2.3 Woonbehoefte van ouderen

Zoals hierboven beschreven, gaat het aantal oudere huishoudens sterk toenemen in Koggenland. In Tabel 7 staat de verwachte ontwikkeling. Vooral het aantal huishoudens van 75 jaar en ouder gaat toenemen (+42% in de komende tien jaar). Ook het aantal huishoudens van 65 tot 75 jaar neemt de komende tien jaar toe, maar neemt na 2033 iets af. Daarentegen neemt het aantal huishoudens van 55 tot 65 jaar (de empty nesters) de komende jaren af.

	2023	2033	Ontwikkeling 2023-2033	2040	Ontwikkeling 2023-2040
55 tot 65 jaar	2.030	1.830	-200	1.570	-460
65 tot 75 jaar	1.700	2.000	+300	1.975	+275
75 tot 85 jaar	1.195	1.580	+385	1.850	+655
85 jaar en ouder	295	535	+240	690	+395

Tabel 7. Ontwikkeling aantal oudere huishoudens in de gemeente Koggenland
Bron. Huishoudensprognose Provincie Noord-Holland (2021)

Woonconcepten

Ouderen hebben een relatief lage verhuiscgenigheid. Ondanks de relatief lage verhuiscwens wordt op een zeker moment de woning te groot en neemt de behoefte aan zorg en ontmoeting toe. De belangrijkste verhuiscreden is vaak de gezondheid en de huidige woonomgeving⁹. Bij de afweging om dan wel een stap te zetten geven ouderen aan graag in de eigen kern te blijven wonen. Daarnaast blijven ouderen graag zelfstandig wonen (met eventueel zorg aan huis). Een aansprekend woonconcept in de juiste prijscategorie maakt het voor ouderen aantrekkelijker en laagdrempeliger om te verhuizen, nog voordat het een noodzaak is.

De woonbehoefte van ouderen is zeer divers. De woonwensen zijn afhankelijk van onder andere de leeftijd, de leefstijl en levensfase, het besteedbaar inkomen/vermogen, en de zorgbehoefte. Woonvoorkeuren hebben betrekking op de woning zelf, het complex waar de woning onderdeel van uitmaakt en op de woonomgeving. Bijvoorbeeld goede toegankelijkheid, levensloopbestendige woning, (collectieve) ruimte voor ontmoeting, nabijheid van zorgfuncties, (dagelijkse) voorzieningen en openbaar vervoer. 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).

⁹ Bij 22% van de 65+'ers in Nederland is gezondheid of de behoefte aan zorg de belangrijkste verhuiscreden. Verhuisczingen naar een zorginstellingen zijn buiten beschouwing gelaten. Bij ouderen is ook de 'vorige woning' een belangrijke verhuiscreden (15%). Bij dit verhuiscmotief was de vorige woning niet meer voldoende passend. Bron: Kernpublicatie van het WoON2021-onderzoek.



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

3 Woningprogrammering in Koggenland

In dit hoofdstuk beschrijven we het recent gerealiseerde aanbod en het planaanbod tot 2033 en daarna in de gemeente Koggenland en haar kernen.

3.1 Planaanbod

Het woningbouwprogramma in Koggenland bestaat uit bijna 2.000 woningen op 25 planlocaties. Hiervan zijn 55 woningen in al in 2022 opgeleverd. In de komende tien jaar worden duizend woningen gerealiseerd. Na 2033 is de ambitie om nog eens 900 nieuwe woningen aan de voorraad toe te voegen.

Nieuw gerealiseerde woningen

Het planoverzicht van de gemeente vermeldt dat in staat 2022 in totaal 55 grondgebonden woningen zijn opgeleverd, 18 in Obdam en 37 in Ursem. Het CBS geeft in de periode 2020 tot en met 2022 aan dat er in totaal 347 nieuwbouwwoningen aan de voorraad zijn toegevoegd, dat zijn gemiddeld 116 woningen per jaar¹⁰.

Periode 2023-2033

In de periode 2023-2033 staan 1.020 woningen in de planning om gerealiseerd te worden, waarvan 383 woningen (38%) in harde plannen zijn opgenomen. Bouwplannen met een harde planstatus hebben fundament in een vastgesteld bestemmingsplan of een vastgestelde omgevingsvergunning.

Veel van de woningen in de planvoorraad worden gebouwd in een centrum-dorps woonmilieu (58%), met name in Obdam waar nagenoeg de helft van het planaanbod staat geprogrammeerd. Daarnaast is er ook aanbod gepland in de kernen Scharwoude, Ursem, Avenhorn/De Goorn en Spierdijk.

Het planaanbod bestaat vooral uit grondgebonden woningen (86%). (Tabel 8). In Scharwoude en Avenhorn worden appartementen gebouwd op drie verschillende planlocaties. Scharwoude heeft nu al een wat hoger aandeel appartementen en het is een kern waar relatief veel 65-plussers wonen. Avenhorn/De Goorn is de grootste kern van Koggenland.

Kern	KOOP		HUUR	
	Prijsklassen niet bekend		Sociaal	Vrije sector
Totaal	844		100	76
Aandeel	83%		10%	7%

De verhouding sociaal (57%) en vrije sector (43%) binnen het huursegment ligt redelijk in evenwicht. Van de koopwoningen is (nog) niet bekend in welke prijsklassen de woningen worden gebouwd.

¹⁰ Bron: CBS (2023)

Kern	Woningtype		Totaal planaanbod	Eigendom	
	Grondgebonden	Appartement		Huur	Koop
Avenhorn/De Goorn	38	60	98	28	70
Obdam	496	0	496	48	448
Ursem	122	0	122	20	102
Berkhout	34	0	34	6	28
Hensbroek	46	0	46	5	41
Spierdijk	79	0	79	0	79
Scharwoude	43	86	129	69	60
Zuidermeer	16	0	16	0	16
Oudendijk	0	0	0	0	0
Totaal	874 (86%)	146 (14%)	1.020 (100%)	176 (17%)	844 (83%)

Tabel 8. Totaal planaanbod naar woningtype en eigendom in Koggenland en de kernen in de periode 2023-2033
Bron. Gemeente Koggenland (2023)

3.2 Planaanbod na 2033

Voor zover nu bekend, worden na 2033 nog eens 900 nieuwe woningen aan de voorraad toegevoegd in Avenhorn/De Goorn (oplevering 2035) en Obdam. De verdeling in het woningtype en eigendom is voor het grootste deel nog onbekend (Tabel 9).

Kern	Woningtype			Totaal planaanbod	Eigendom		
	Grondgebonden	Appartement	Onbekend		Huur	Koop	Onbekend
Avenhorn/De Goorn	-	-	325	325	-	-	325
Obdam	-	46	440	486	10	-	476
Hensbroek	78	-	0	78	6	9	63
Scharwoude	11	-	0	11	-	11	0
Totaal	89 (10%)	46 (5%)	765 (85%)	900 (100%)	16 (2%)	20 (2%)	864 (96%)

Tabel 9. Totaal planaanbod naar woningtype en eigendom in Koggenland en de kernen
Bron. Gemeente Koggenland (2023)

4 Bouwstenen voor het 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.

4.1 Kwantitatieve woonbehoefte

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

Opgeteld ziet deze kwantitatieve woonbehoefte voor Koggenland als volgt uit:

Woonbehoefte KOGGENLAND	Volume TOTAAL tot 2033	Volume Tot 2033 PER JAAR
NETTO groei woningvraag	850	85
Toename huishoudens volgens prognose provincie Noord-Holland, <u>inclusief inlopen woningtekort</u>		
Extra instroom MRA	200	20
REGIONALE WOONBEHOEFTE	1.050	105
Extra huisvestings behoefte aandachtsgroepen	400	40
TOTALE WOONBEHOEFTE	1.450	145

Tabel 10. Lokale woonbehoefte tot 2033, totaal en per jaar (afgerond op 5-tallen)

Bron. Provinciale huishoudensprognoses en eigen berekening Sweco

Indicatief bedraagt de woonbehoefte in Koggenland ongeveer 105 woningen per jaar, waarvan circa 20% afkomstig is vanuit MRA-instromers.

Verhoging woonbehoefte: De gemeente heeft geen opdracht gegeven om een aanvullende berekening te maken van de verwachte huisvestingsvraag vanuit aandachtsgroepen (statushouders, uitstroom beschermd wonen etc.). Op basis van eerder uitgevoerd onderzoek in de regio en verdiepend onderzoek in een aantal afzonderlijke gemeenten, houden we indicatief voor Koggenland rekening met een extra huisvestingsbehoefte van circa 40 woningen per jaar (voornamelijk in de sociale huursector).

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 Koggenland ongeveer 100 woningen (10%). Dat brengt een nieuwbouwbehoefte voor het inlopen van het tekort met zich mee van circa 10 woningen per jaar.

Verwachte extra instroom uit MRA-gemeenten

Westfriesland wil als regio bijdragen aan opvang van de woonbehoefte in de MRA. In het regionale woonbehoefteonderzoek is de extra woningvraag vanuit MRA richting naar woningen in Westfriesse gemeenten berekend op ongeveer 175 koopwoningen per jaar. Instroomcijfers laten zien dat Koggenland een aantrekkelijke gemeente is in de regio voor vestigers uit MRA-gemeenten. De voorkeur van instromers ligt vooral bij grondgebonden koopwoningen in nieuwbouw of bestaande voorraad. We houden voor Koggenland rekening met eenzelfde scenario als voor de regio Westfriesland: naar rato van het aandeel in de regionale woonbehoefte, houden we rekening met een extra woningvraag in Koggenland van circa 20 (koop)woningen per jaar

4.2 Een reflectie op het planaanbod

Woonbehoefte en planvolume

- Het planaanbod in Koggenland voor de jaren 2023-2033 omvat 100 woningen per jaar en dat aantal is gelijk aan de berekende jaarlijkse lokale woonbehoefte. Let wel: hierbij opgeteld dient nog rekening te worden gehouden met de huisvestingsvraag van aandachtsgroepen (ca 40 woningen per jaar)
- Van het huidige planaanbod is ca 40% onderdeel van een vastgesteld bestemmingsplan en kan als 'hard' worden gelabeld. Voor de overige 60% lijkt er nog onzekerheid te zitten in de realisatiekans van de plannen tot 2033.
- De *indicatief* berekende woningvraag tot 2033 bedraagt 1.000 vanuit lokaal/regionale woningzoekenden en nog eens 400 vanuit aandachtsgroepen. Daar tegenover staat een planaanbod van 1.000 woningen voor de komende 10 jaar. Inclusief benodigde reservecapaciteit (130% planvoorraad) voor plannen die vertragen of niet gerealiseerd kunnen worden, zou de planvoorraad idealiter moeten uitkomen op ongeveer 180 woningen per jaar (1.800 woningen in 10 jaar).
- Het aantal huishoudens groeit na 2033 door en daarmee ook de lokale woningvraag. Volgens de provinciale prognose gaat het voor Koggenland om een *netto* woonbehoefte van ca.85 woningen per jaar. Ook in deze periode moet binnen de woningvraag rekening worden gehouden met een sterke groei van één- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder. De – overwegend zachte - planvoorraad na 2033 ligt rond 900 woningen; indien we uitgaan van een realisatieperiode van 10 jaar, betekent dit gemiddeld 90 woningen per jaar. Dit jaargemiddelde ligt in lijn met de verwachte netto woningvraag in de gemeente (85 per jaar), maar bevat geen reserve voor eventuele planvertraging of planuitval.

Woonbehoefte en woningtype

- De - traditionele- voorkeur voor grondgebonden koopwoningen in Koggenland en de regio is zichtbaar in de differentiatie in de planvoorraad. In de plannen is meer dan 80% van het aanbod een grondgebonden woning. Driekwart van de verhuigeneigde 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, een groep die ongeveer 20% van de woningvraag uitmaakt.
- Het planaanbod telt 14% appartementen en dat aandeel ligt lager dan de 25% voorkeur voor appartementen in het WoON2021. Gezien de toename van kleine huishoudens, waaronder alleenstaanden, lijkt een ophoging van het aandeel appartementen binnen het planaanbod wenselijk.
- Aansluitend hierop zou het woonprogramma moeten 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 woonvormen, levensloopbestendig, bijvoorbeeld patiowoningen.

Woonbehoefte en prijssegmenten

- De woningvraag in Westfriesland verschuift richting betaalbare koop- en huurwoningen en deels middensegment woningen. 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 de resultaten uit het regionale WoON2021 en aanvullende onderzoek concluderen we dat bij benadering 40% van de regionale woningvraag is gericht op een huurwoning en 60% op een koopwoning. Koggenland wijkt in die zin van de regio af omdat er een grotere bestaande grondgebonden koopwoningen voorraad is. De lokale woningmarkt typeert zich door centrum-dorps en landelijk wonen en een traditioneel grote vraag naar koopgrondgebonden woningen. Op basis nemen we bij de vraagberekening aan dat de vraag naar koopwoningen binnen de gemeente hoger zal liggen dan het regionale gemiddelde. Voor Koggenland rekenen we met 70%.

- In het planaanbod staan tot 2032 in de middensegment huurwoningen 76 woningen geprogrammeerd. Dit is een afspiegeling van de behoefte aan dit huurprijssegment zoals die is gemeten in het WOnN2021. Het zijn vooral startende huishoudens (waaronder jongeren die niet in de sociale huursector en de koopsector kunnen slagen), senioren maar ook expats en arbeidsmigranten die met dit aanbod worden bediend.
- Uitgaande van de rijksnorm van 30% blijft Koggenland met aandeel sociale huurwoningen van 10% daar ver bij achter. In de actuele nieuwbouwprogrammering zit 10% sociale huur en 7% middenhuur. Hiermee zal het aandeel sociale huur binnen de gemeente dalen en is het de vraag of voldoende tegemoet wordt gekomen 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). Op dit moment is het nog onzeker hoe hoog het aandeel betaalbaar aanbod in de koop- en huursector binnen het totale planaanbod zal bedragen.

Planvolume in kernen/woonmilieus

- 70% van de geraamde woonbehoefte (o.b.v netto huishoudensgroei) is afkomstig vanuit de drie grootste kernen: Avenhoorn/De Goorn, Obdam en Ursem. In het planaanbod zien we dat zo'n zelfde aandeel woningen is geprogrammeerd in deze kernen.
- Het zwaartepunt van de bouwproductie ligt in de kern Obdam (500 woningen). Het bouwvolume in de grootste kern, Avenhoorn/De Goorn ligt met 100 op een zeer laag wanneer we dit relateren aan de verwachte vraagomvang.
- Het planaanbod in Koggenland telt vrijwel uitsluitend locaties in centrum dorps- of landelijke woongebieden en dat sluit prima aan bij de (regionale) woonvoorkeuren van woningzoekenden.

4.3 Adviezen voor woonprogrammering

Rekening houden met het rijksbeleid

De regering heeft het in ere herstellen van de volkshuisvesting tot één van de prioriteiten van haar beleid gemaakt. Het kabinet voert dus weer specifiek beleid voor de volkshuisvesting en dat beleid is bovendien flink geïntensiveerd. Dit heeft geleid tot de Nationale Bouw- en Woonagenda, de zes landelijke Programma's voor de volkshuisvesting en de Nationale Prestatieafspraken voor de corporatiesector. Recent is ook de Wet Versterking Regie Volkshuisvesting verschenen. Regievoering vormt de basis om tot een meer evenwichtige woningvoorraad te komen die in het bijzonder past bij de behoeften van mensen met een middeninkomen of een laag inkomen.

Landelijk, provinciaal en in de regio komt er een verplichting om **tweederde van de nieuwbouwpogave te laten bestaan uit betaalbare woningen (betaalbare koop, middenhuur, sociale huur)**. Daarnaast moeten gemeenten verplicht **40% van hun nieuwbouwpogave voor middeninkomens** realiseren, en moeten gemeenten die een lager aandeel sociale huur hebben dan het landelijk gemiddelde **verplicht 30% sociale huur in hun nieuwbouwpogave bouwen**. Ook komt er een bepaling voor de situatie waarin een gemeente meer dan 30% sociale huur in de voorraad heeft, en dus minder sociale huur hoeft te bouwen en juist meer in het middensegment. Zo ontstaat tussen gemeenten een meer evenwichtige verdeling van de woningvoorraad.

Veranderende marktomstandigheden

De woonbehoefte voor Koggenland is berekend op basis van een demografische verkenning en een *aanname* van de huisvestingsvraag van aandachtsgroepen op de korte en middellangere termijn. Dat is vooral een theoretische benadering op basis van aannames die geen rekening houdt met veranderende marktomstandigheden. We zien momenteel een afkoeling die zich op de lokale markt vooralsnog uit in een (lichte) prijsdaling en lagere afzetnelheden in delen van de koopsector. Door de hoge hypotheekrente worden woningzoekenden voorzichtiger 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 voor Westfriese gemeenten. Oorzaak is onder andere capaciteitstekorten in arbeid, stijgende bouwkosten, 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. Koggenland heeft een relatief hoge instroom vanuit MRA-gemeenten en zou een dergelijk vraaguitval meer voelen dan andere regiogemeenten.

Passende woonlocaties: lokaal en regionaal

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 op zoek te gaan naar de meest optimale verdeling en passende locaties. In het regionale woonbehoefteonderzoek is de huisvestingsvraag toebedeeld naar stedelijke en landelijke woonmilieus. Voor aandachtsgroepen is de aanname gedaan dat 70% terecht komt in stedelijke woonmilieus: alle kernen van Hoorn en de stedelijke kernen van Medemblik en Enkhuizen. Voor Koggenland zou dat kunnen betekenen dat voor een kleiner deel van deze huisvestingsvraag van aandachtsgroepen binnen de gemeente terecht zou komen.

De vraag die beantwoord moet worden is: welk deel van de indicatieve woonbehoefte past bij Koggenland en welk deel kan en wil de gemeente 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 Koggenland gaat het om bijna alle kernen:** Avenhoorn/De Goorn, Obdam, Ursem, Spierdijk, Berkhout, Hensbroek en Zuidermeer. 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, waaronder betaalbaar wonen, vrije huursector voor middeninkomens en langer zelfstandig wonen bevorderen.

Indicatieve verdeling naar prijsklassen

Een belangrijke conclusie uit het regionale woonbehoefteonderzoek is de **toenemende behoefte aan betaalbaar wonen**. Het is van belang om hier binnen de woningprogrammering in Koggenland rekening mee te houden. In actuele planaanbod van de gemeente is nog onvoldoende onderscheid te maken in het aandeel van de verschillende prijssegmenten. Ongeveer 17% staat geprogrammeerd als betaalbare huurwoningen (sociaal/midden huur) en 83% is een koopwoning.

Vanuit onze onderzoekresultaten en rekening houdend met de veranderende marktomstandigheden en het rijksbeleid, adviseren wij de als prijsstelling voor de woningproductie:

	Vraagverhouding regionaal behoefte onderzoek	Planaanbod gemeente < 2033	Voorstel woonprogramma (rekening houdend met de huidige lokale woningmarkt)	
			AANDEEL	VOLUME <2033
Sociale huur < 800 euro	23%	10%	20%	200
Midden huur 800-1.000 euro	7%	7%	10%	100
Betaalbare koop < 350.000 euro	49%	83%	35%	350
Koop > 350.000 euro	21%		35%	
TOTAAL	100%	100%	100%	1.000

Dit alles leidt tot een aandeel van 65% betaalbare woningen.

Het is in deze tijd overigens niet eenvoudig om betaalbare woningen te bouwen. Het wordt steeds lastiger om grondexploitaties (hogere grond- en stichtingskosten) 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 woonproducten en bijdragen aan zowel de slaagkansen van starters als doorstroming vanuit de woningvoorraad, waardoor bestaande woningen vrijkomen.

Woonbehoefte in de kernen

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

Kern	Vraag volume vanuit netto huishoudensgroei
	Per jaar
Avenhorn/De Goorn	30
Obdam	25
Ursem	15
Berkhout	10
Hensbroek	5
Kleine kernen	<15
Indicatief	100