



Hollands Kroon

Uitkomsten

Woningmarkt-
onderzoek

Augustus 2013

Atrivé

Drs. Janine Boers
Annegreet Blokland MSc
Danny Meulenbroeks MSc



Inhoud

- Veranderende omgeving & beleidsanalyse
- De gemeente Hollands Kroon
- Hoeveel groeit Hollands Kroon nog?
- Vergrijzing
- Hoe werkt de woningmarkt?
- Hoe willen mensen wonen?
- Woningbouwprogramma



Terug- en vooruitkijken

- *Terugkijken:* Wat is er werkelijk gebeurd en welk inzicht levert dit op?
- *Vooruitkijken:* Met nieuw inzicht kijken naar de huidige/voorlopige ambities. Welke nieuwe vragen stellen we ons nu en welke onzekerheden spelen een rol?



Veranderende omgeving

Robuuste veranderingen

- Tijd van grote groei is voorbij
- Veranderende bevolkingssamenstelling
- Van verzorgingsstaat naar burgerkracht

In dynamische en onzekere tijd

- Crisis: woningmarkt in het slop
- Investeringsvermogen corporaties
- 'Paniek' gemeenten i.v.m. crisis / financiën



Veranderende omgeving

- Stijgende zorgkosten
- Extramuralisering / Scheiden wonen en zorg: prikkel tot langer thuis wonen
- Decentralisatie van de zorg / toenemende taken van gemeente in kader van de Wmo / kanteling in de Wmo (burgerkracht centraal)
- Dubbele vergrijzing: ook ontgroening
- Nieuwe generatie senioren: mondig en kritisch, wenst nieuwe vormen van wonen en zorg



Veranderende omgeving

- Van consument naar pro-sument (zelforganisatie, nieuwe technologische ontwikkelingen, internet) → een andere rol van de overheid: van regisseur naar facilitator.
- Stijgende energielasten (en zodoende woonlasten)
- Van verspillen naar duurzaam
- Van veraf naar dichtbij
- Van markt naar gemeenschap



Relevante ontwikkelingen Kop v NH

- De Kop als focus (regionale vraagstukken / samenwerking)
- Regionale afstemming bouwprogramma: 2300 tot 2400 woningen tot 2020 voor HK (RAP, 2011)
- Buiten BBG: nut en noodzaak aantonen
- Bijstelling RAP → regionaal kwalitatief woningbouwprogramma
- Vraaggestuurd bouwen onderzoek (2012):
 - 3.200 woningen in 2010-2020 voor Kop v NH
 - Op termijn schrappen van dorpse en landelijke woonmilieus
 - Woonmilieus HK: dorps (korte termijn behoefte, lange termijn overschot) en landelijk bereikbaar (overschot)



Relevante ontwikkelingen Kop v NH

Provinciale monitor woningbouw 2012:

- Productie is gedaald
- De vraag naar huurwoningen ligt in bijna alle regio's hoger dan het aandeel in het planaanbod
- Aanbod van grondgeboden woningen is groter dan vraag



Relevante ontwikkelingen Kop v NH

Kop op de kaart (2012):

- Regionale/provinciale samenwerking op ruimtelijk vlak
- **Doel:** economische structuurversterking,
randvoorwaarden: ruimtelijke structuurversterking(RO/bereikbaarheid/leefbaarheid).
- **Kernactiviteiten:**
 - vinger aan de pols houden
 - bepalen investeringsstrategie
 - programmamanagement 'ruimte voor vraag en vraag naar ruimte'
 - herontwikkelsalternatieven Polder Waard Nieuwland en agrarische structuurversterking Wieringermeer'
 - vraaggestuurd bouwen, wonen en voorzieningen
 - ecologische plannen ontwikkelen en afronden



Relevante ontwikkelingen Hollands Kroon

Hollands Kroon:

- Beheergemeente met enkele ontwikkelaccenten
- Wederzijdse verantwoordelijkheden tussen overheid, organisaties, burgers
- Goede en gedifferentieerde woon- en leefmilieus – demografie en behoefte zijn leidend
- Kwaliteit voor kwantiteit

Bron: Strategische Visie (2011)



Relevante ontwikkelingen Hollands Kroon

- Keuze voor groei- en stabiliteitskernen
- Nota kernenbeleid: behoud huidige kernenstructuur / accent op eigen verantwoordelijkheid kernen
- Ontwikkelen van accommodatiebeleid (loopt)
- Lemon-metingen: positief oordeel over leef- en woonomgeving
- Regionale bedrijventerreinenvisie (afronden op beschikbare bedrijventerreinen)

Bron: Strategische Visie (2011)



Relevante ontwikkelingen Hollands Kroon

Inzet door Hollands Kroon op versterken van economische ontwikkelingen in Kop van N-H:

- Agri-gerelateerde bedrijvigheid / agribusiness
(*HK: Agriport A7*)
- Energie en water
- Vrijetijdsbusiness

Bron: Strategische Visie (2011) / Ontwikkelingsperspectief 2015 (KvK)



Relevante ontwikkelingen Hollands Kroon

Grondbeleid (2012):

“De gemeente Holland Kroon kiest bij het voeren van haar grondbeleid voor **‘sturend’ grondbeleid**. Per ontwikkellocatie dan wel project wordt, conform het beslismodel, gezocht naar de gewenste vorm van grondbeleid, actief of facilitair, teneinde verantwoord en gecontroleerd te kunnen sturen op haar ruimtelijke ambities en doelstellingen.”



Accommodatiebeleid (concept)

- De gemeente benoemt basisvoorzieningen; hier staat zij voor.
- Overige accommodaties worden in stand gehouden of gerealiseerd als dit de lokale gemeenschap versterkt en vitaal en veerkrachtig houdt, de sociale cohesie bevordert en maakt dat de (zorg)kosten beheersbaar gehouden worden.
- De gemeente volgt daarbij initiatieven van de inwoners.
- Ook wil de gemeente een vangnet bieden voor mensen die zichzelf niet (kunnen) redden. Ook dit kan een behoefte aan accommodaties creëren.

→ Planning: vaststellen in juni 2013

Bron: gemeente Hollands Kroon, 2013



Stolpenbeleid: splitsen van stolpen voor 1960 toegestaan

Concept beleidslijn gemeente Hollands Kroon

Het concept “een stolp voor een stolp” kan worden ondersteund. Als het bouwen van een stolp past binnen de maat die het bestemmingsplan toestaat (ook in de plaats van een kleine woning) kan daaraan medewerking worden verleend.

Splitsen van oude stolpen onder voorwaarden van ruimtelijke kwaliteit en daarmee het behoud van de oude cultuurhistorische dragers is mogelijk. Het splitsen van nieuwe stolpen (na 1960) kan niet.

Bron: Collegebesluit, Beleidslijn splitsen stolpen bestaande bouw, 4 maart 2013



Ruimte voor ruimte

De Uitvoeringsregeling Ruimte voor Ruimte is gericht op **verbetering** van de **ruimtelijke kwaliteit** van het landelijk gebied.

Dit gebeurt door **bestemmingswijzigingen** en **sloop** van storende of niet passende bebouwing in het landschap.

Als tegenprestatie krijgt de aanvrager **planologische medewerking voor nieuwbouw (geen maximum aan volume)** op een andere plek of op de saneringslocatie. Er zijn voorwaarden voor de omvang van de nieuwbouw, de vormgeving en inpassing.

Bron: Provincie Noord-Holland, 2013

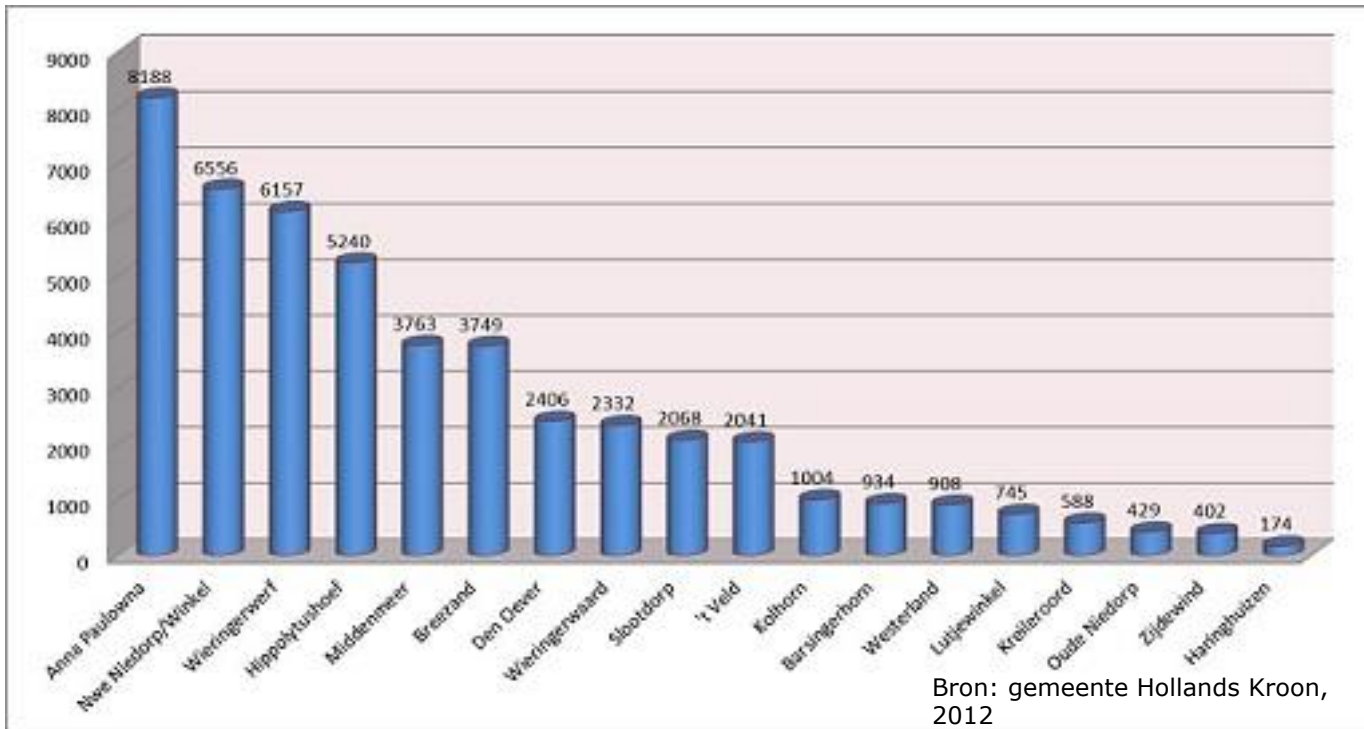


De gemeente Hollands Kroon

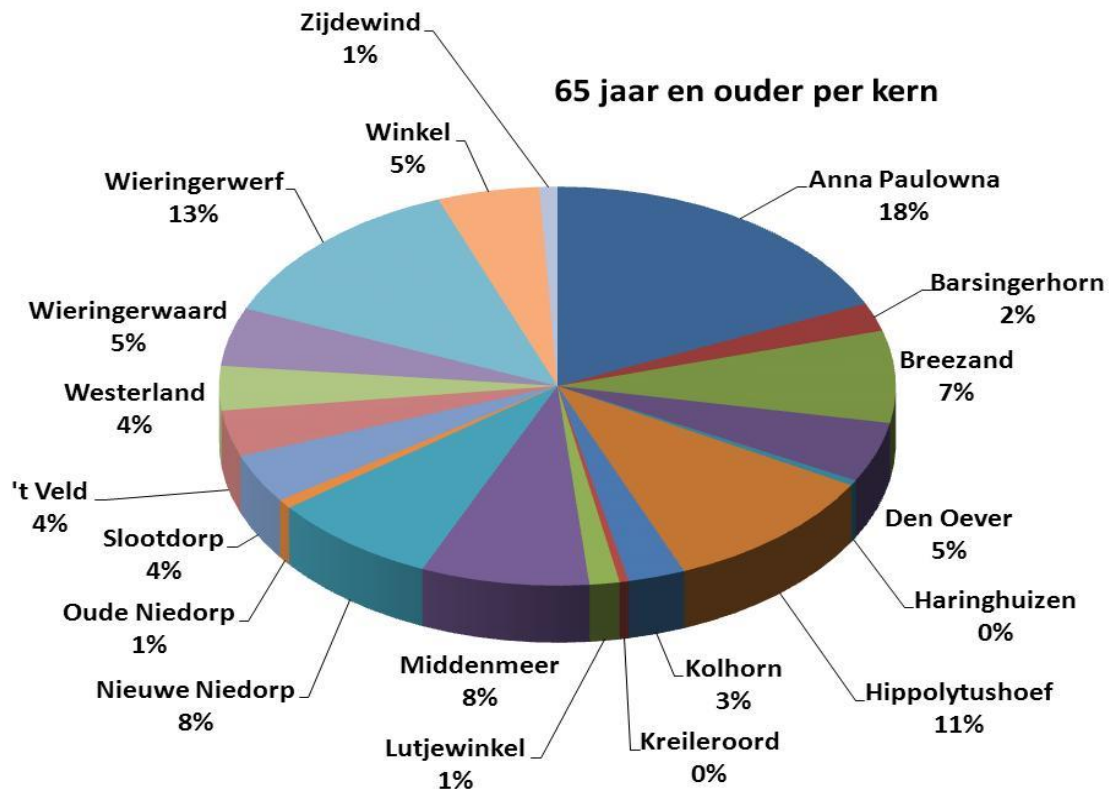


De gemeente Hollands Kroon

- Inwoners: 47.700 / huishoudens: 19.825
- 4 grote kernen: 55% van inwoners

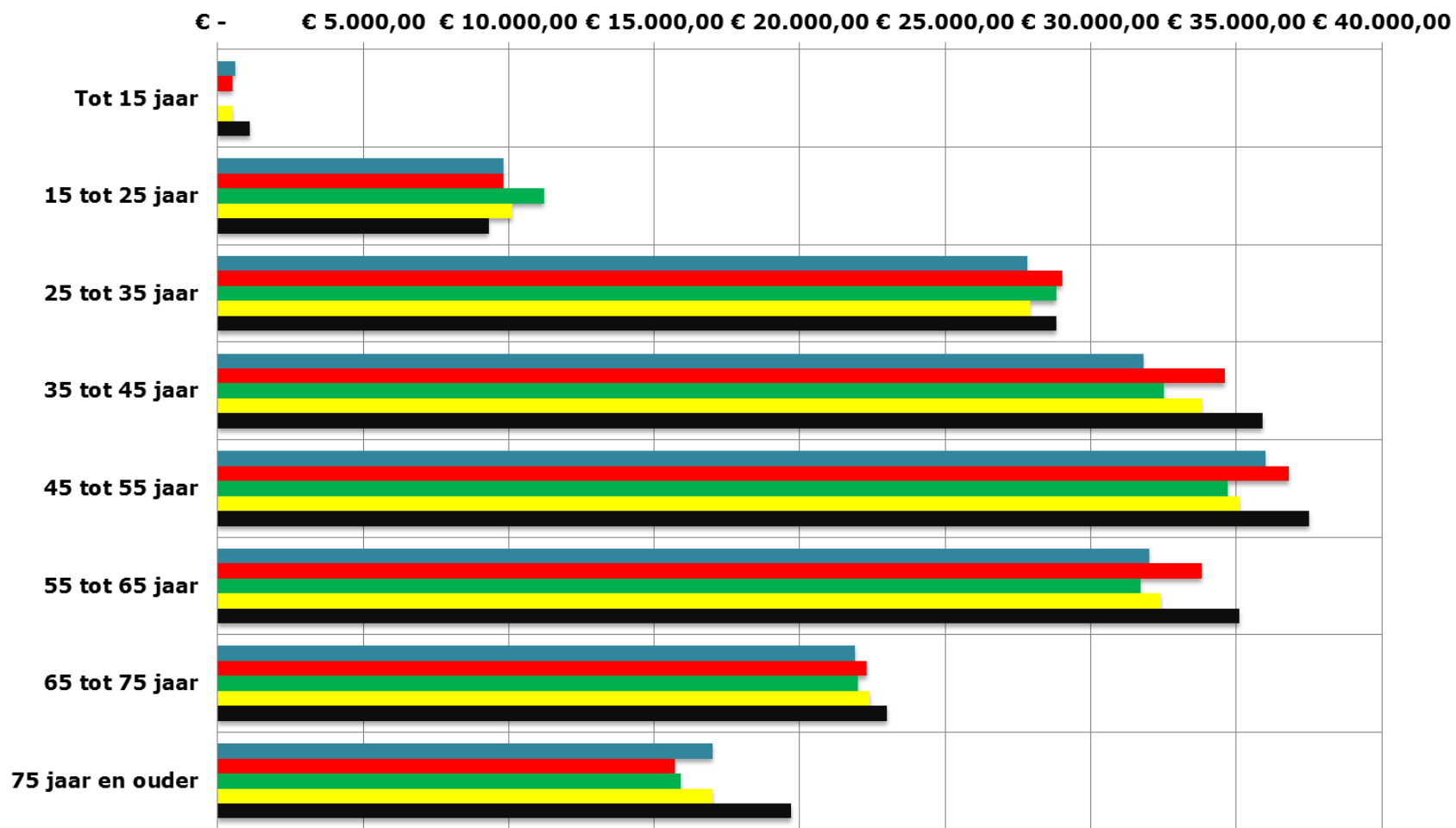


Senioren: 55% in 4 grote kernen



Bron: gemeente Hollands Kroon, 2012

Inkomensverdeling Hollands Kroon naar leeftijd 2010



Bron: CBS, 2010

■ Anna Paulowna ■ Niedorp ■ Wieringen ■ Wieringermeer ■ Nederland



Bestaande voorraad Hollands Kroon

Bouwperiode		Woningtype		Eigendom		Prijsklasse (koop)	
Vooroorlogse bouw	21%	Vrijstaande woning	29%	Koopwoning	68%	Tot € 137.500,-	14%
Vroeg na-oorlogs (1945-1974)	35%	2 onder 1 kap woning	19%	Huurwoning	31%	€ 137.500 - € 187.500	33%
"Bloemkool"-periode (1975-1995)	28%	Eengezinswoning	35%			€ 187.500 - € 262.500,-	24%
Recente bouw (Na 1995)	15%	Meergezinswoning	8%			Boven de € 262.500,-	28%
		Bedrijfswoning	6%				
		Seniorenwoning	2%				

Bron: gemeente Hollands Kroon, 2012

- Meeste recente bouw in Winkel, Nieuwe Niedorp
- Weinig seniorenwoningen (of verkeerde definitie?)
- Vrij veel eengezinswoningen, daarentegen een afnemende vraag naar eengezinswoningen
- Huurwoningen vooral aanwezig in de wat grotere kernen (Anna Pauwlona, Hippolytushoef, Wieringerwerf)
- Duurdere woningen vooral geconcentreerd in kleinere kernen

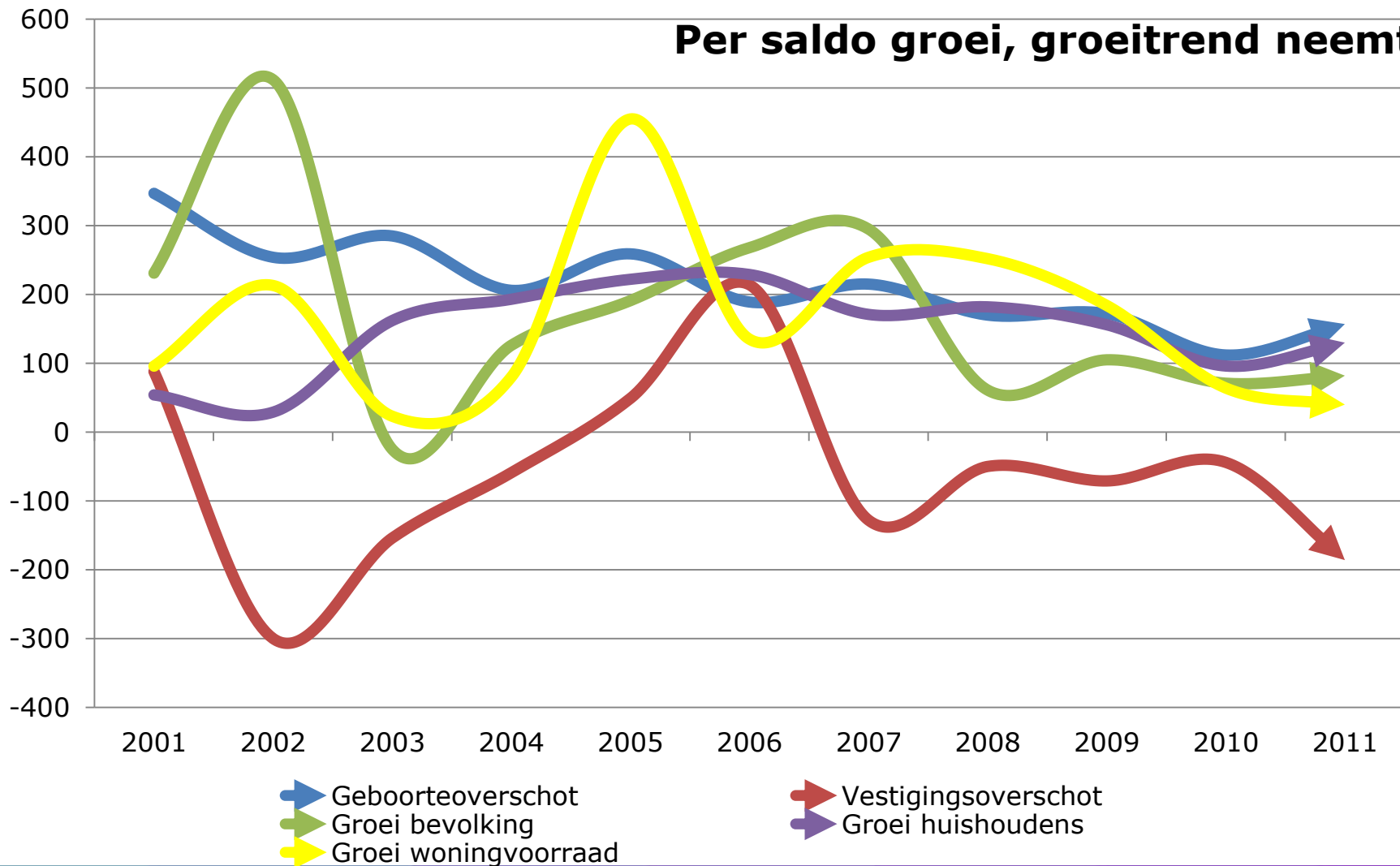


Hoeveel groeit Hollands Kroon nog?



Bevolkingsontwikkeling Hollands Kroon 2001-2011

Per saldo groei, groeitrend neemt af



Bron: CBS, Syswov, 2013



Bevolkingsontwikkeling Hollands Kroon 2001-2011

	2001	2002	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	Totaal
Geboorteoverschot	347	254	285	206	259	189	215	170	172	112	157	2366
Vestigingsoverschot	88	-300	-154	-59	49	214	-128	-50	-71	-44	-186	-641
Groei bevolking	231	512	-25	126	191	268	295	61	105	71	82	1917
Groei huishoudens	54	29	162	193	222	229	171	182	156	96	130	1624
Groei woningvoorraad	96	213	23	80	455	135	254	252	184	64	40	1796

Bron: CBS, Syswov, 2013



Verandering bevolkingssamenstelling

- Ontgroening (hh < 35 jaar) 2001-2011: -10%
- Vergrijzing (hh > 75 jaar) 2001-2011: +30%

Huishoudensverdunning:

- 1-persoonshuishoudens 2001-2011:
+24% (regio: +27%, Nederland: +20%)



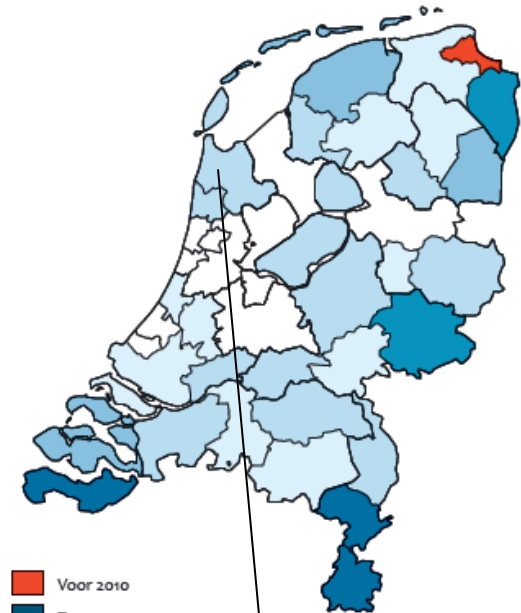
Afnemende groeitrend

Huishoudens

Kop van Noord-Holland:

Tot 2030 afnemende groeitrend,
daarna krimp

→ anticipeerregio

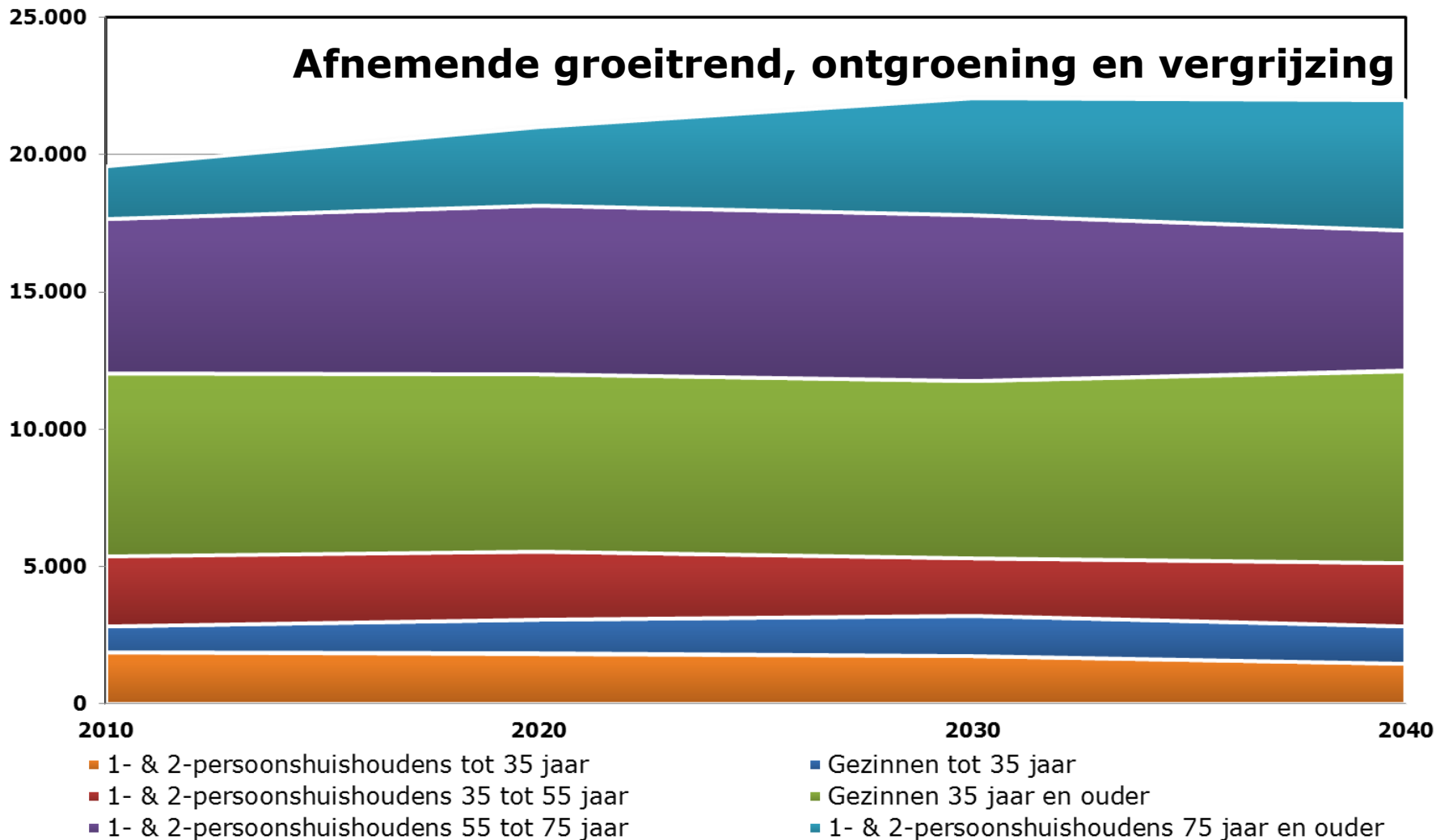


**Omslag
groei naar
krimp
vanaf ca.
2030**

Bron: PvL, 2011

Provinciale huishoudensprognose 2010-2040 Hollands Kroon

Afnemende groeitrend, ontgroening en vergrijzing



Bron: Provincie, 2013



Huishoudensprognose 2010-2040

	2010	2020	2030	2040
1- & 2-persoonshuishoudens tot 35 jaar	1.899	1.837	1.744	1.468
Gezinnen tot 35 jaar	927	1.233	1.467	1.355
1- & 2-persoonshuishoudens 35 tot 55 jaar	2.578	2.491	2.121	2.313
Gezinnen 35 jaar en ouder	6.643	6.443	6.435	6.989
1- & 2-persoonshuishoudens 55 tot 75 jaar	5.601	6.134	6.032	5.105
1- & 2-persoonshuishoudens 75 jaar en ouder	1.952	2.880	4.263	4.772
Totaal	19.600	21.018	22.062	22.002

	2010	2020	2030	2040
1- & 2-persoonshuishoudens tot 35 jaar	100%	97%	92%	77%
Gezinnen tot 35 jaar	100%	133%	158%	146%
1- & 2-persoonshuishoudens 35 tot 55 jaar	100%	97%	82%	90%
Gezinnen 35 jaar en ouder	100%	97%	97%	105%
1- & 2-persoonshuishoudens 55 tot 75 jaar	100%	110%	108%	91%
1- & 2-persoonshuishoudens 75 jaar en ouder	100%	148%	218%	244%
Totaal	100%	107%	113%	112%

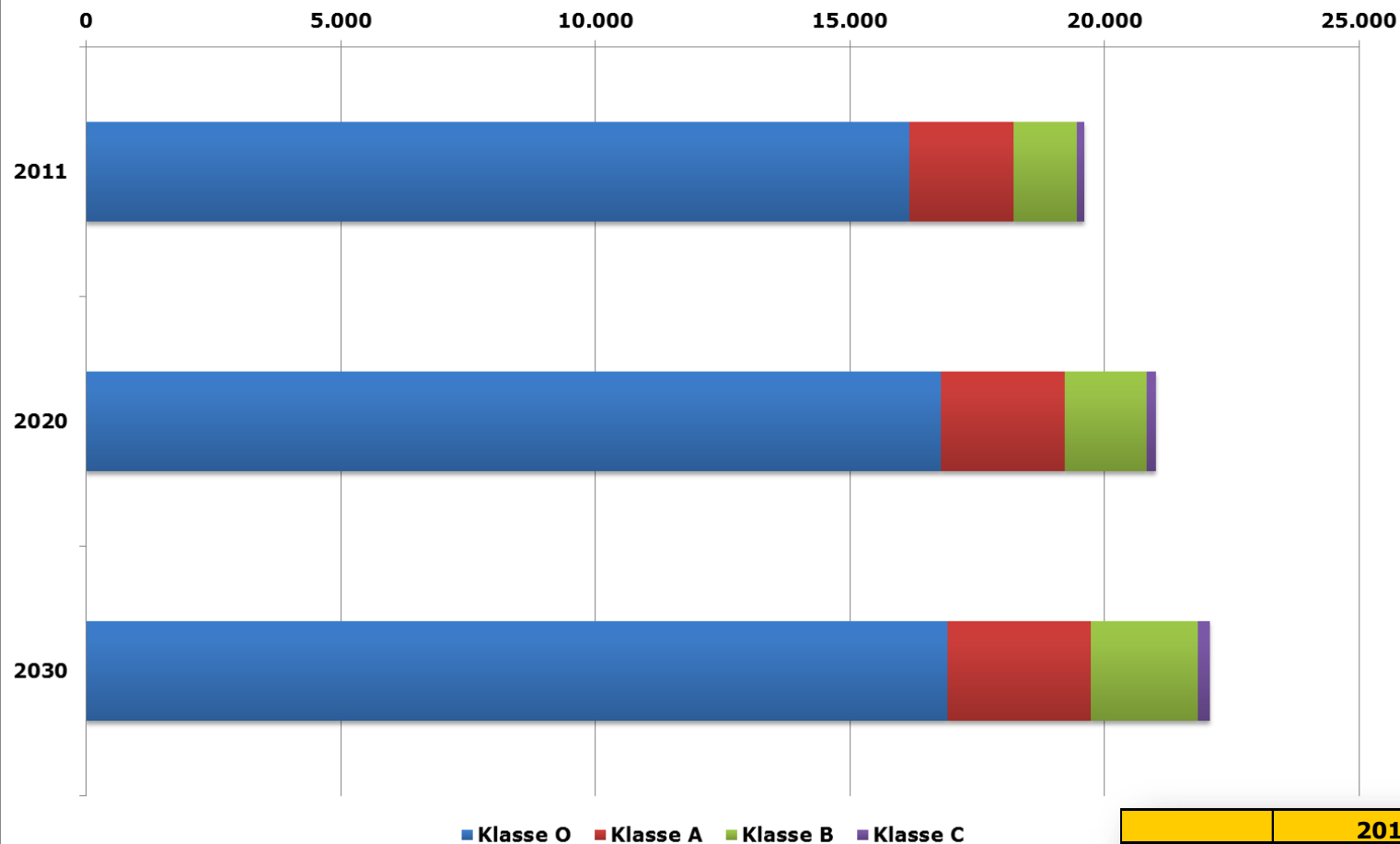
Bron: Provincie, 2013



Vergrijzing



Resultaten Geriscoop Hollands Kroon

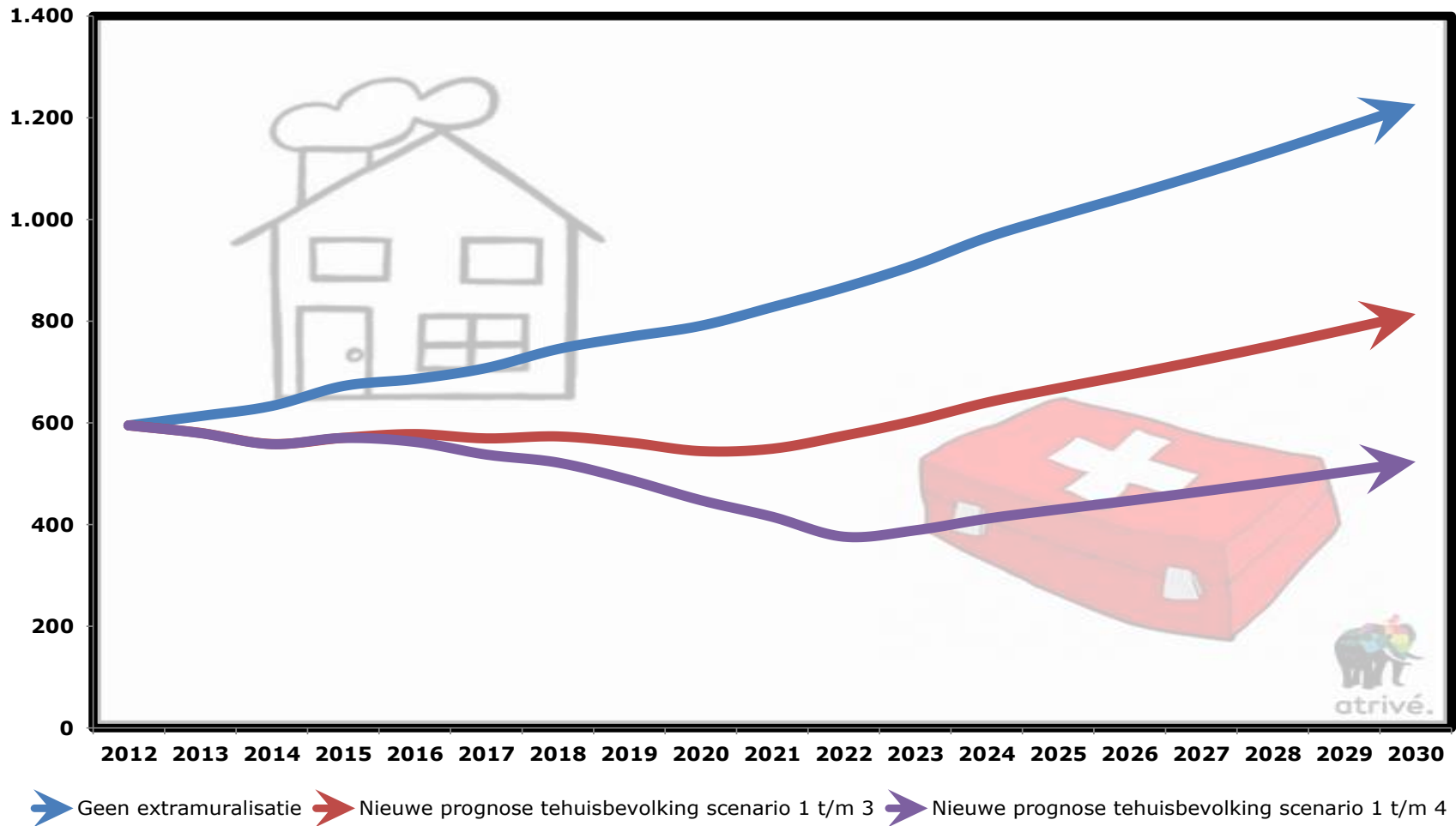


	2011	2020	2030
Klasse O	16.168	16.798	16.922
Klasse A	2.041	2.421	2.809
Klasse B	1.243	1.615	2.105
Klasse C	148	184	225
Totaal	19.600	21.018	22.062

Bron: Provinciale prognose, CBS, SCP, bewerking Atrivé, 2013



Ontwikkeling intramuraal wonen met scenario's






Bron: CIZ, Primos, NKV,
bewerking Atrivé, 2013

22-8-2013

Hoe werkt de woningmarkt?



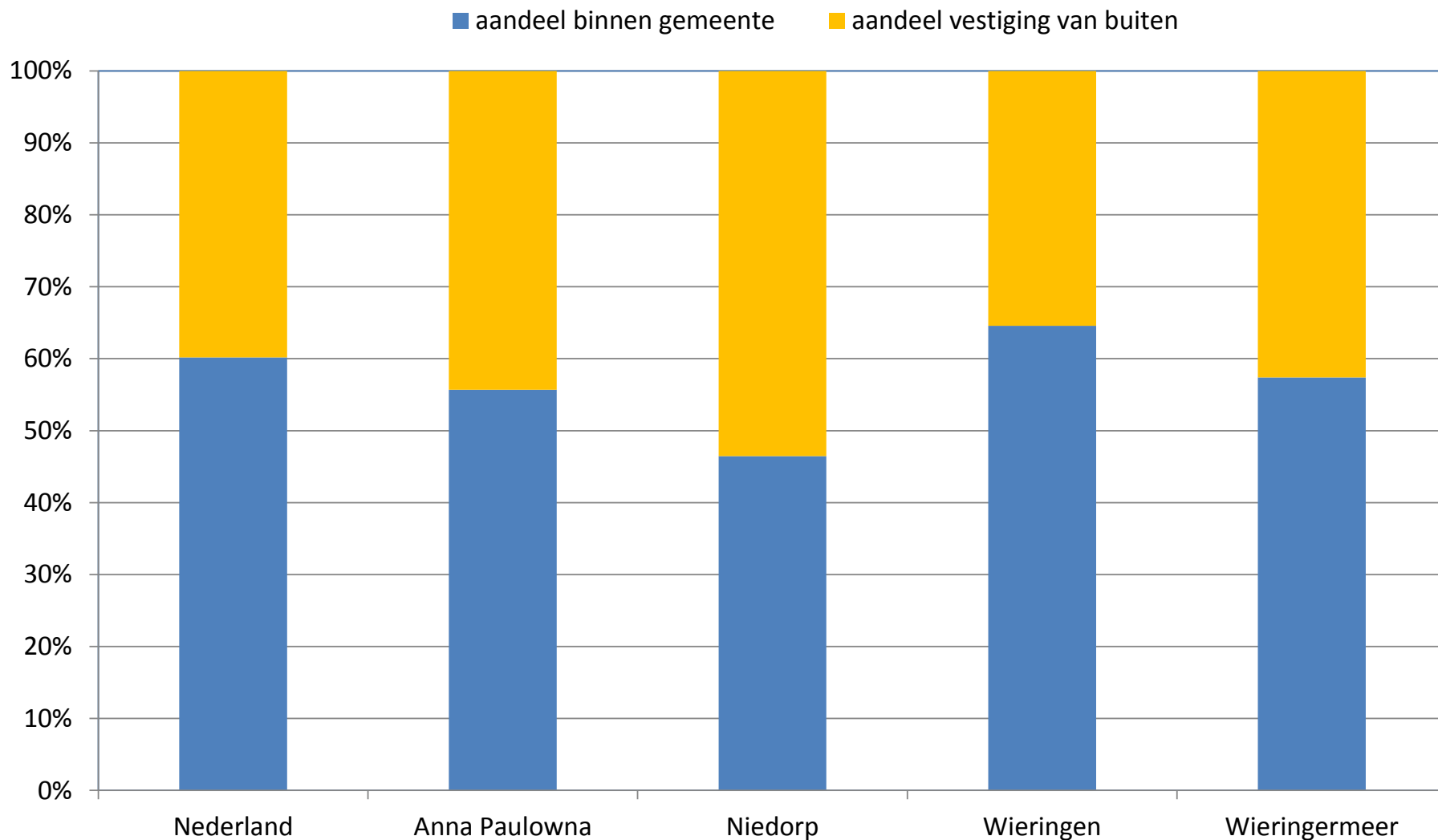
Aantal verhuizingen 2006-2011

- Gevestigde huishoudens: 3.283 / 25% 
- Vertrokken huishoudens: 4.425 / 33% 
- Binnen de gemeente: 5.722 / 42% 

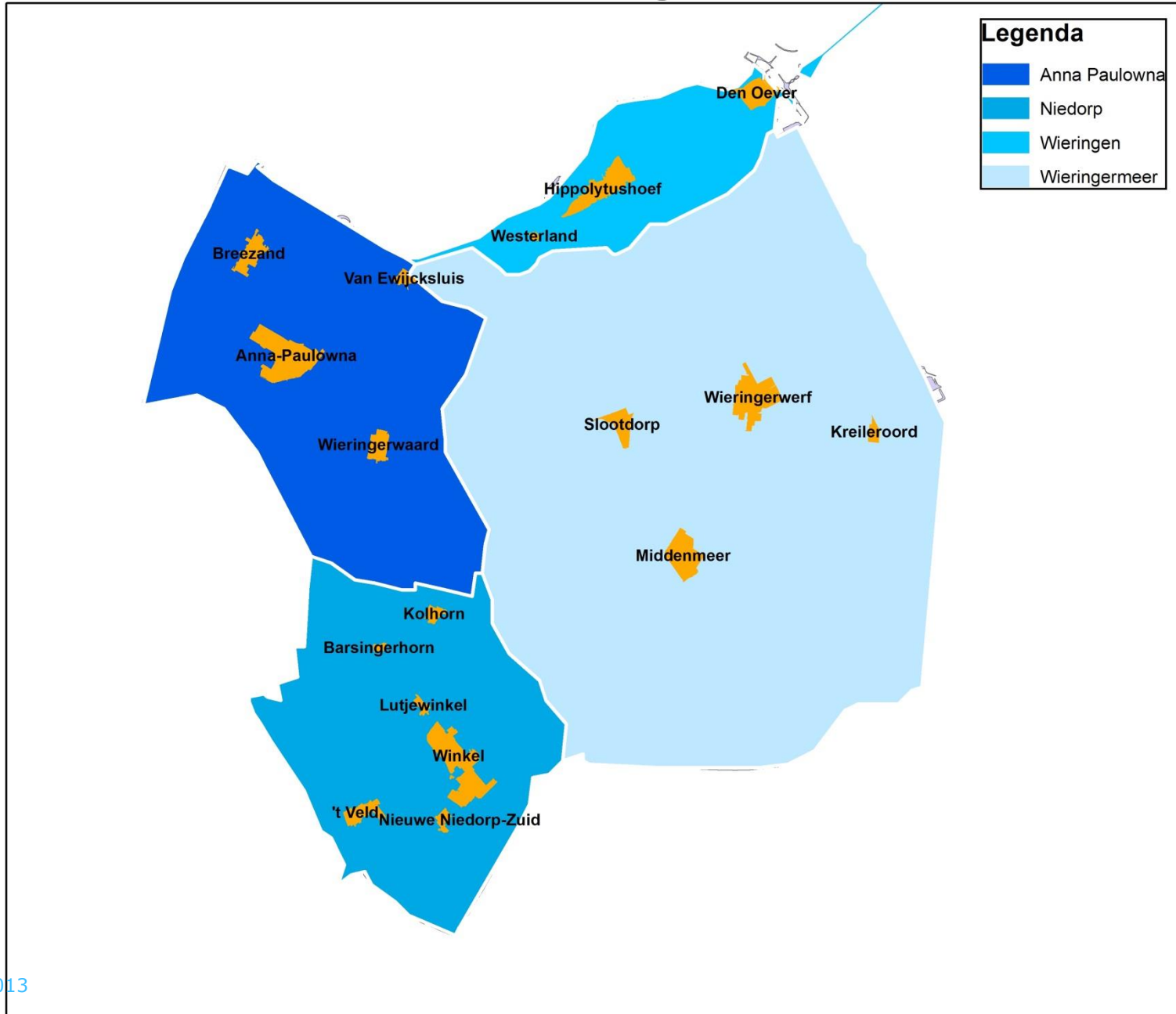
-
- Totaal verhuisbewegingen: 13.430 

Bron: gemeente Hollands Kroon, 2013.
Bewerking Atrivé

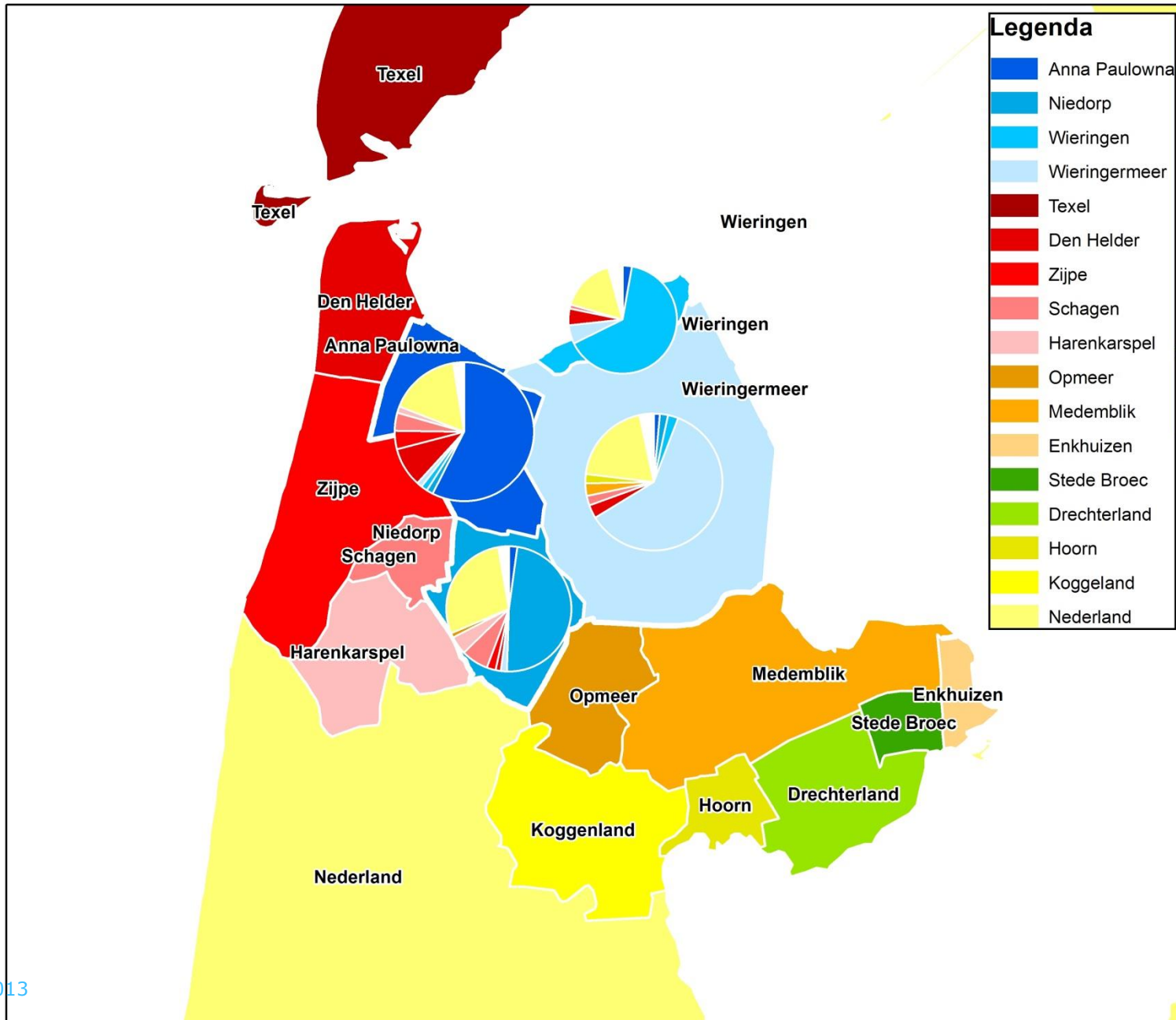
Aandeel binnen de (oude) gemeente verhuisde personen in de periode 2006-2011



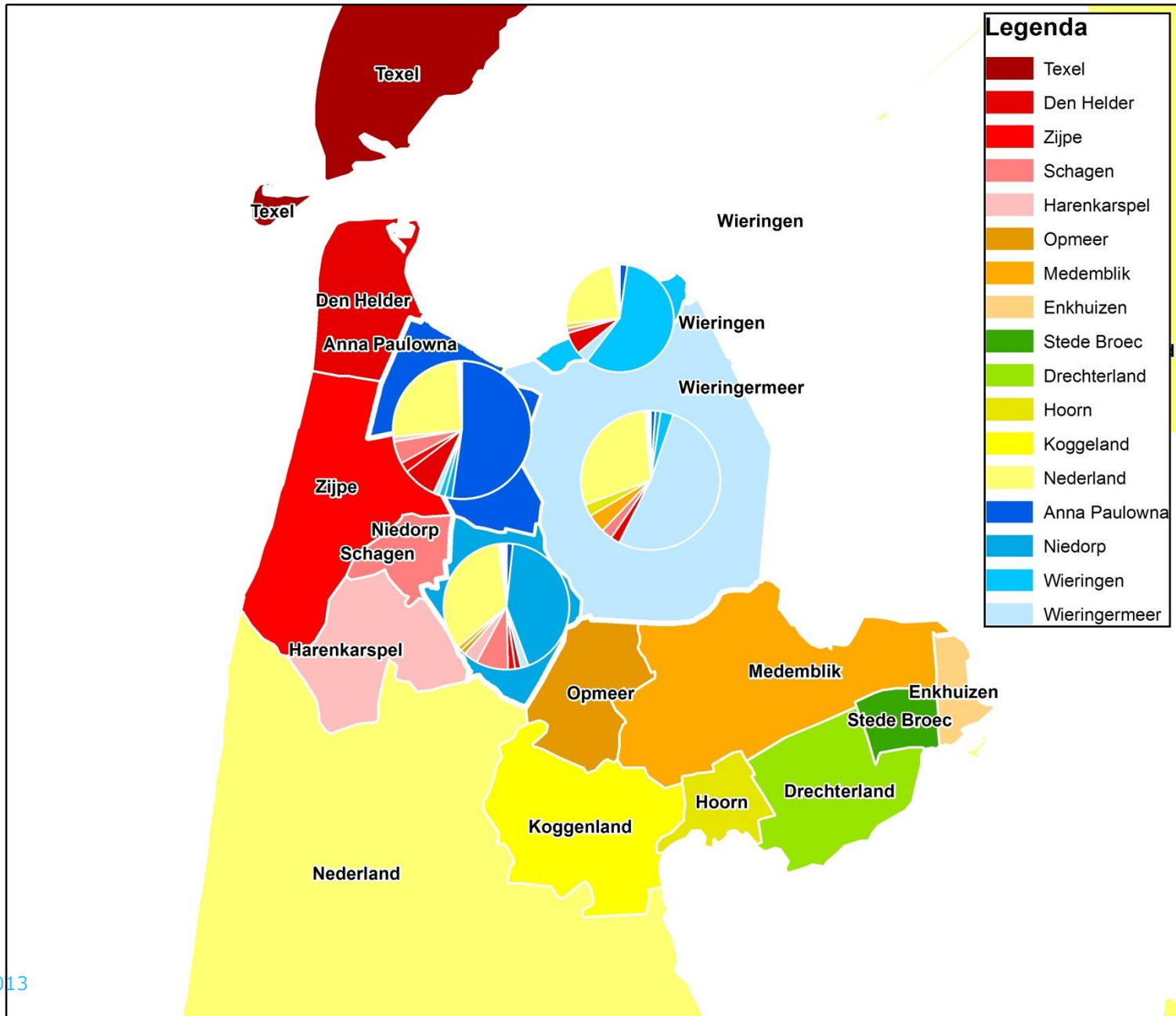
Vier subwoningmarkten



Herkomst verhuissden in HK

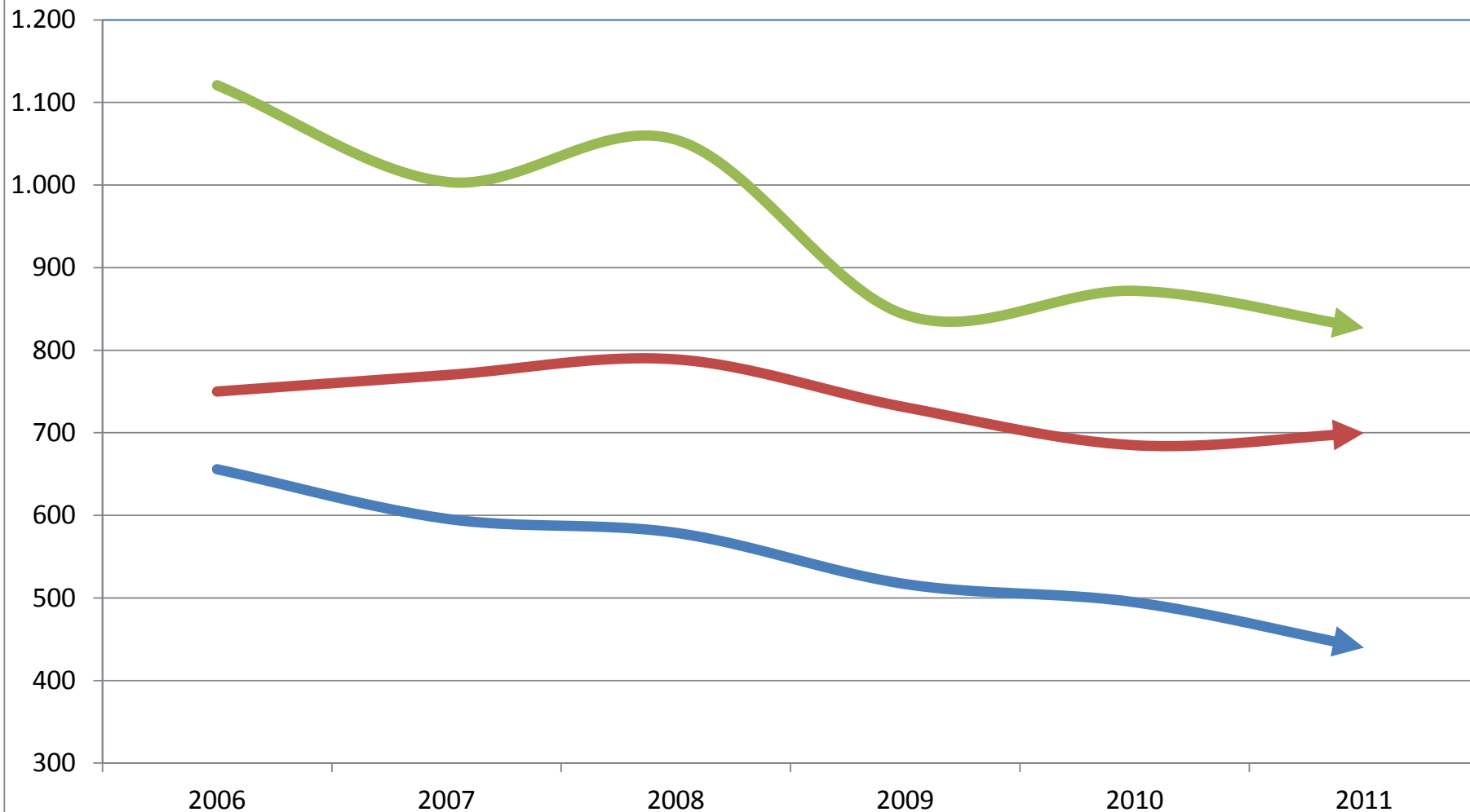


Bestemming vertrekkers



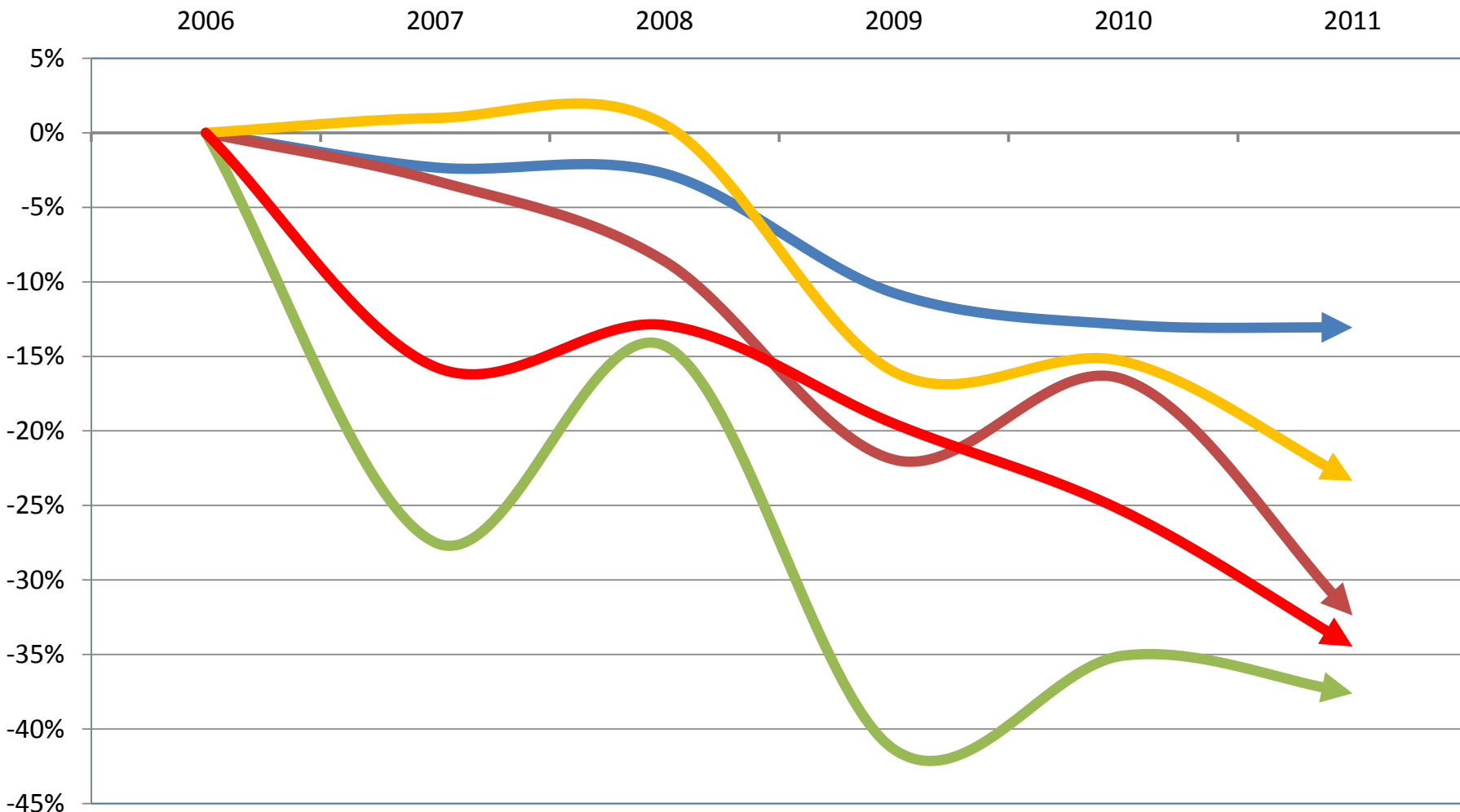
Ontwikkeling aantal verhuisde huishoudens in Hollands Kroon in de periode 2006-2011

➡ Vestigers ➡ Vertrekkers ➡ Verhuizers binnen gemeente



Ontwikkeling aantal gevestigde personen (binnen en buiten) in de periode 2006-2011

→ Nederland → Anna Paulowna → Niedorp → Wieringen → Wieringermeer



Verhuisstromen tussen de kernen

TOP 5 VAN STERKSTE ABSOLUTE VERHUISRELATIES				
1	Anna Paulowna	-	Breezand	229
2	Nieuwe Niedorp	-	Winkel	218
3	Middenmeer	-	Wieringerwerf	175
4	Anna Paulowna	-	Wieringerwaard	116
5	Slootdorp	-	Wieringerwaard	115
TOP 5 VAN STERKSTE RELATIEVE VERHUISRELATIES				
1	Nieuwe Niedorp	-	Winkel	8%
2	Anna Paulowna	-	Breezand	5%
3	Middenmeer	-	Wieringerwerf	4%
4	Middenmeer	-	Slootdorp	4%
5	Hippolytushoef	-	Westerland	4%



Welke doelgroep(en) bewegen het meest op de woningmarkt?

	Doelgroep 1			Doelgroep 2			
	Vestiging	Vertrek	Binnen de gemeente	Vestiging	Vertrek	Binnen de gemeente	Woonachtig
één- en tweepersoons tot 35 jaar	1.184	2.490	2.264	36%	57%	40%	9%
één- en tweepersoons van 35 tot 65 jaar	965	901	1.069	30%	21%	19%	26%
Gezinnen	878	707	1.754	27%	16%	31%	39%
huishoudens van 65 jaar en ouder	241	292	618	7%	7%	11%	25%
Totaal	3.268	4.390	5.705	100%	100%	100%	100%

Waar gaan doelgroepen wonen? nieuwbouw/bestaande bouw

	Bestaande bouw	Nieuwbouw	Bestaande bouw	Nieuwbouw	Woonachtig
één- en tweepersoons tot 35 jaar	3.069	379	39%	36%	9%
één- en tweepersoons van 35 tot 65 jaar	1.821	213	23%	20%	26%
Gezinnen	2.272	360	29%	34%	39%
huishoudens van 65 jaar en ouder	758	101	10%	10%	25%
Totaal	7.920	1.053	100%	100%	100%



Waar gaan verhuisden wonen?

Type woning & Bestand of nieuwe woning

	Bestaande bouw	Nieuwbouw	Totaal	Bestaande bouw	Nieuwbouw	Totaal	Tov voorraad
Appartementen	1330	154	1484	17%	15%	16%	9%
Rij- en hoekwoning	2951	461	3412	37%	44%	38%	7%
2 onder 1 kap woning	1150	220	1370	14%	21%	15%	6%
Vrijstaande woning	1509	193	1702	19%	18%	19%	3%
Bedrijfswoning	378	25	403	5%	2%	4%	2%
Seniorenwoning	312	0	312	4%	0%	3%	0%
Onbekend	322	0	322	4%	0%	4%	0%
Totaal	7952	1053	9005	100%	100%	100%	5%



In welk type woningen gaan doelgroepen wonen?

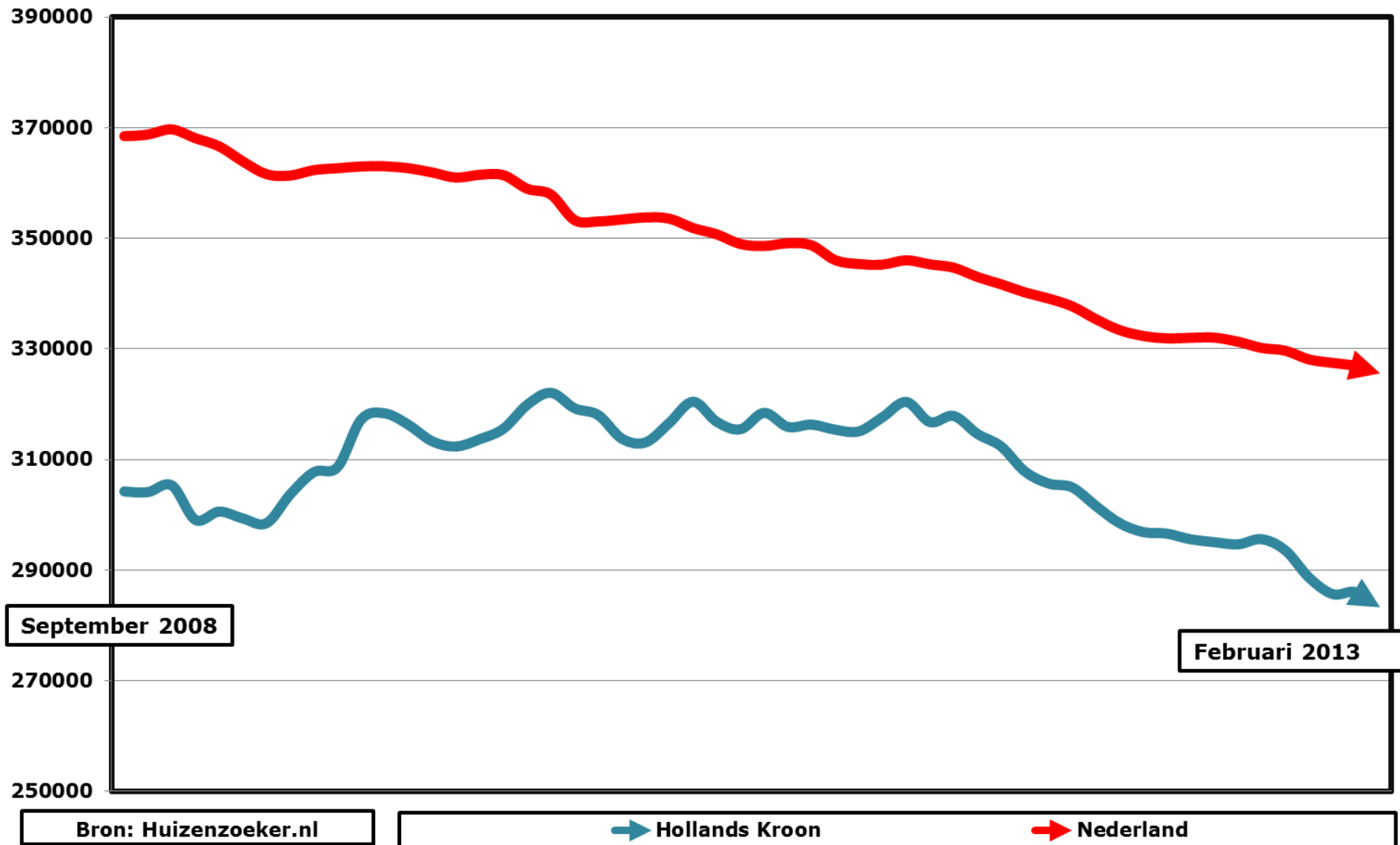
	Appartement	Rij- en hoekwoning	2 onder 1 kap woning	Vrijstaande woning	Bedrijfswoning	Seniorenwoning	Woonachtig
één- en tweepersoons tot 35 jaar	51%	45%	32%	23%	32%	28%	9%
één- en tweepersoons van 35 tot 65 jaar	19%	18%	25%	31%	26%	24%	26%
gezin	6%	33%	37%	40%	37%	8%	39%
huishoudens van 65 jaar en ouder	24%	4%	7%	7%	4%	40%	25%
Totaal	1.481	3.399	1.363	1.698	401	311	100%

Waar gaan doelgroepen wonen: woningen naar prijsklasse

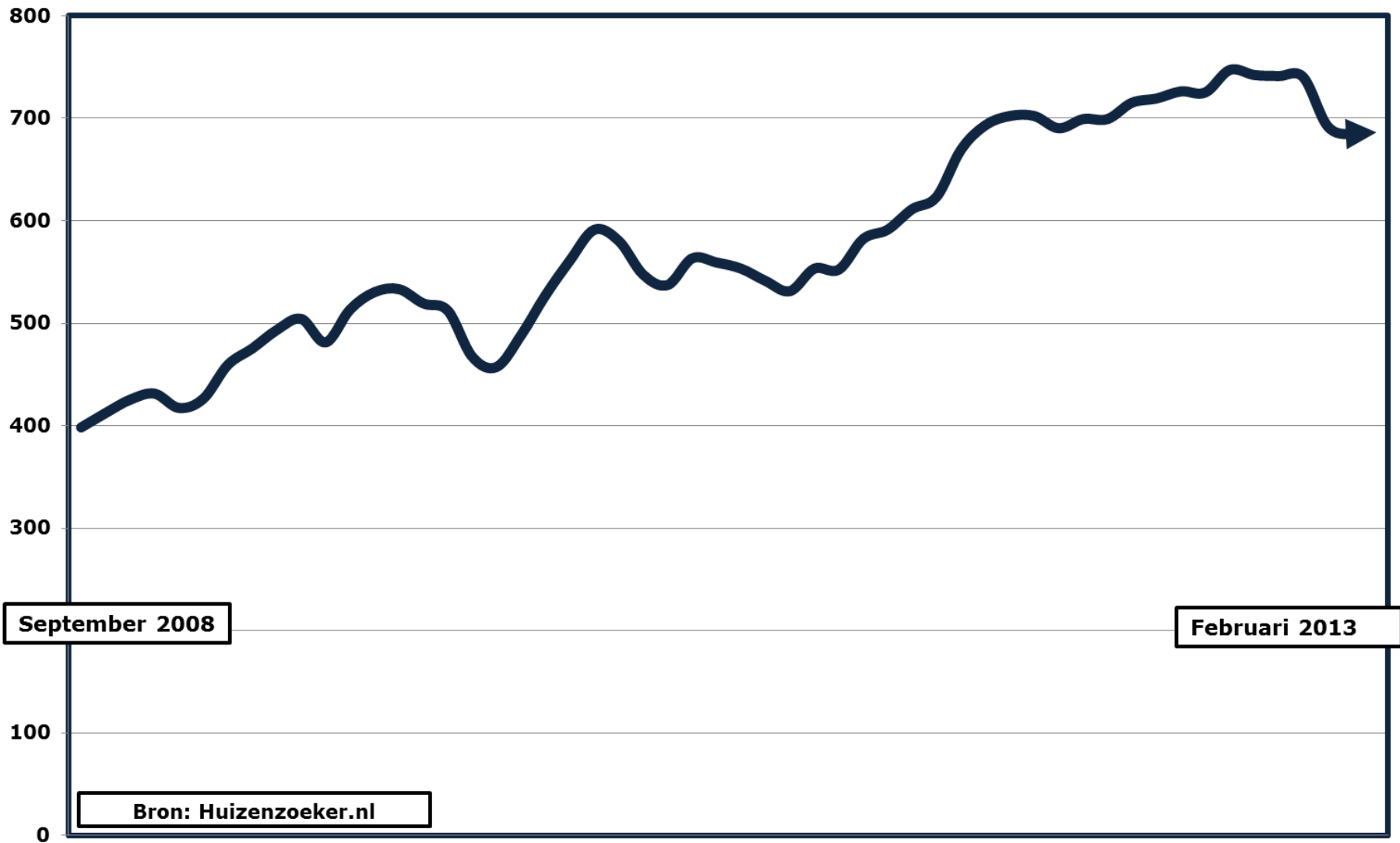
	tot €137.500	€137.500 tot €187.500	€187.500 tot €262.500	vanaf €262.500	particuliere huur tot €665	particuliere huur boven €665	corporatie huur tot €665	corporatie huur boven €665	Woonachtig
één- en tweepersoons tot 35 jaar	60%	55%	37%	19%	51%	27%	43%	40%	9%
één- en tweepersoons van 35 tot 65 jaar	21%	15%	24%	29%	24%	27%	20%	20%	26%
Gezinnen	16%	26%	34%	45%	21%	33%	22%	20%	39%
huishoudens van 65 jaar en ouder	3%	3%	6%	7%	4%	12%	15%	20%	25%
Totaal	326	1.146	1.270	1.602	140	839	3.201	5	100%



Ontwikkeling vraagprijs woningen 2008-2013



Ontwikkeling aanbod aantal koopwoningen 2008-2013



Waar staan woningen te koop?

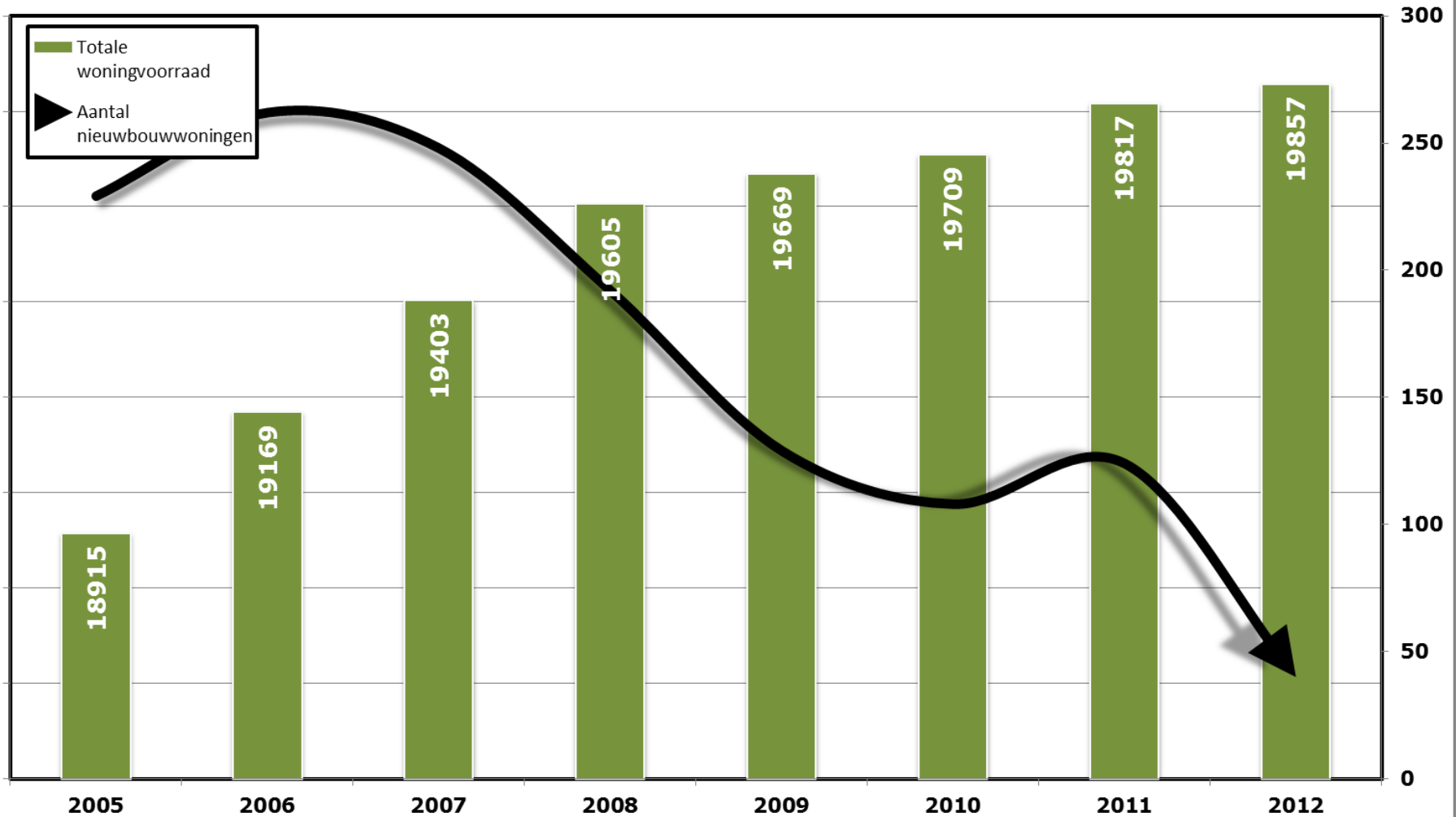
Woonplaats	Totaal aantal woningen	Aantal te koop staande woningen (Funda)	Percentage van totale woningvoorraad
Anna Paulowna	3.390	106	3,1%
Barsinghorn	379	18	4,7%
Breezand	1.508	67	4,4%
Den Oever	1.030	56	5,4%
Haringhuizen	70	0	0,0%
Hippolytushoef	2.375	95	4,0%
Kolhorn	441	21	4,8%
Kreileroord	235	15	6,4%
Lutjewinkel	298	20	6,7%
Middenmeer	1.607	59	3,7%
Nieuwe Niedorp	1.380	58	4,2%
Oude Niedorp	152	4	2,6%
Slootdorp	814	29	3,6%
't Veld	814	31	3,8%
Westerland	415	21	5,1%
Wieringerwaard	939	55	5,9%
Wieringerwerf	2.630	76	2,9%
Winkel	1.275	38	3,0%
Zijdewind	141	7	5,0%
Hollands Kroon	19.893	776	3,9%

Bron: Funda, april 2013



atrivé.

Ontwikkeling woningvoorraad Hollands Kroon 2005-2012



Bron: ABF research (SysWov) & gemeente Hollands Kroon



Hoe willen mensen wonen?



Woonwensen

- Weinig huishoudens van buiten de kop hebben woonwens in de kop → wel retourmigratie
- Veel starters/jonge gezinnen hebben een woonwens buiten de kop → selectieve migratie
- Vooral wensen voor wonen binnen de kernen
- Hoge behoefte aan woningen “geschikt voor ouderen”
(maar....daadwerkelijk gedrag...)
- Blijvende behoefte 2-onder-1-kap (en vrijstaand)
- Afnemende behoefte eengezinswoningen
- Sterke afname behoefte bedrijfswoningen/boerderijen
- Relatief sterke behoefte aan huur

Bron: WoON 2009



Vraaggestuurd bouwen: woonmilieus

Korte termijn:

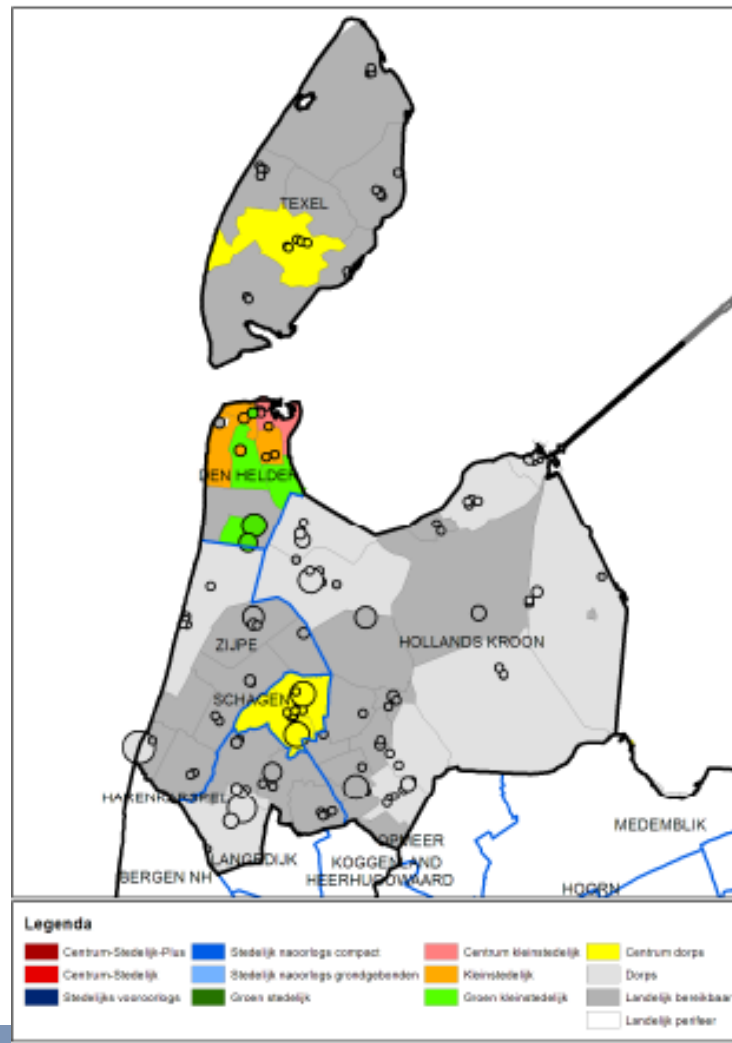
- Overschot woningbouwplannen: landelijk bereikbaar woonmilieu (heroverwegen).
- Te weinig plannen: dorpse woonmilieu (plannen naar voren halen).

Lange termijn:

- Overschot woningbouwplannen: landelijk bereikbaar woonmilieu (heroverwegen).
- Overschot woningbouwplannen: dorpse woonmilieu (verminderen plannen).



Vraaggestuurd bouwen: woonmilieus



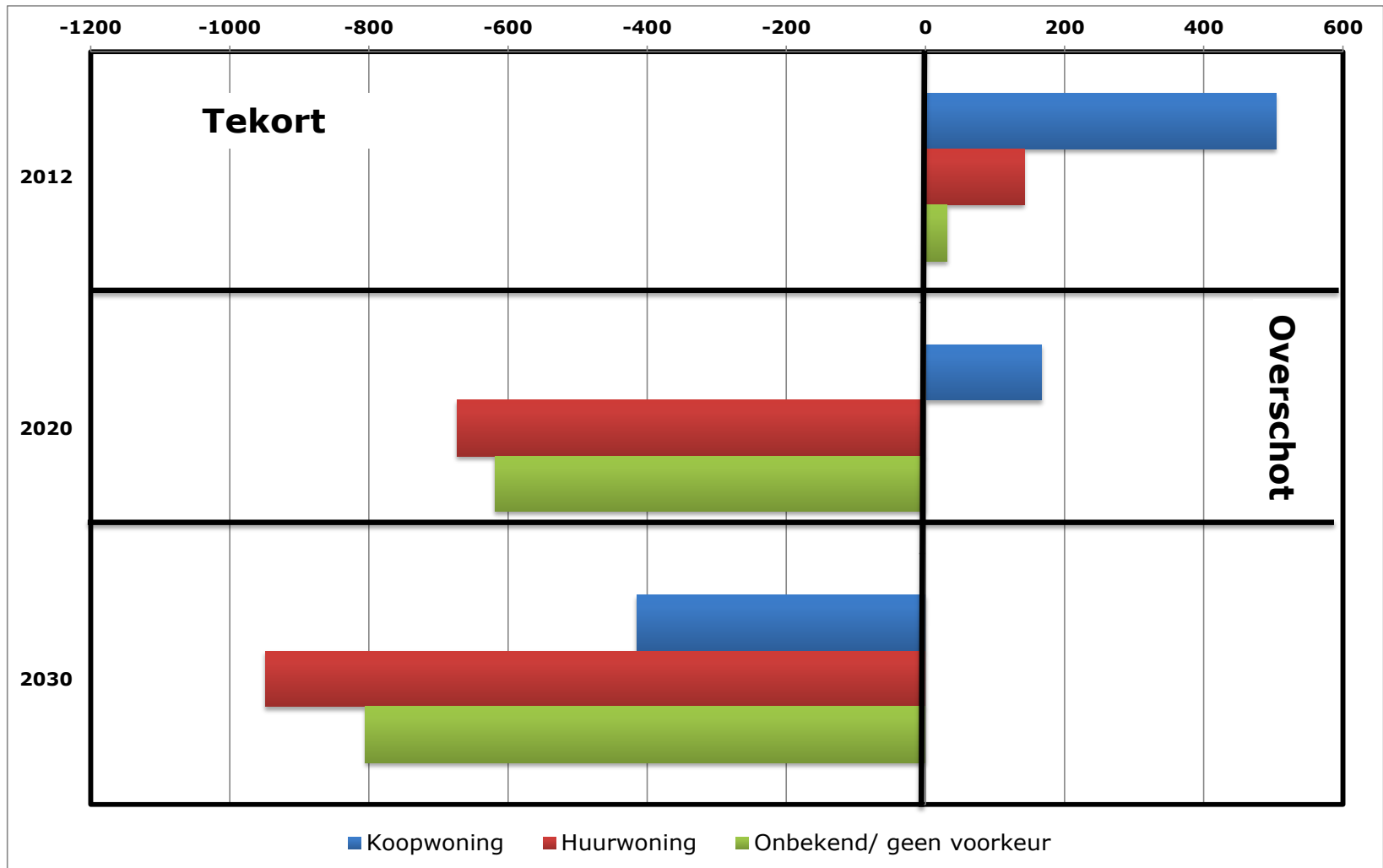
Bron: Provincie, 2012

Huidige vraag op woningmarkt (marktconsultatie)

- Momenteel huurmarkt
- Woningen met de meeste potentie op de huidige markt: goede plattegrond, snel te bouwen, flexibel en betaalbaar, kleine series (sturen op m2 prijs)
- Starters: woningen in het goedkope segment (*prijzdaling huidige voorraad -> aanbod starters*)
- Als nieuwbouw senioren: in grote kernen (*beperkte doorstroming / koopkracht beperkt? / prijsbereidheid?*)



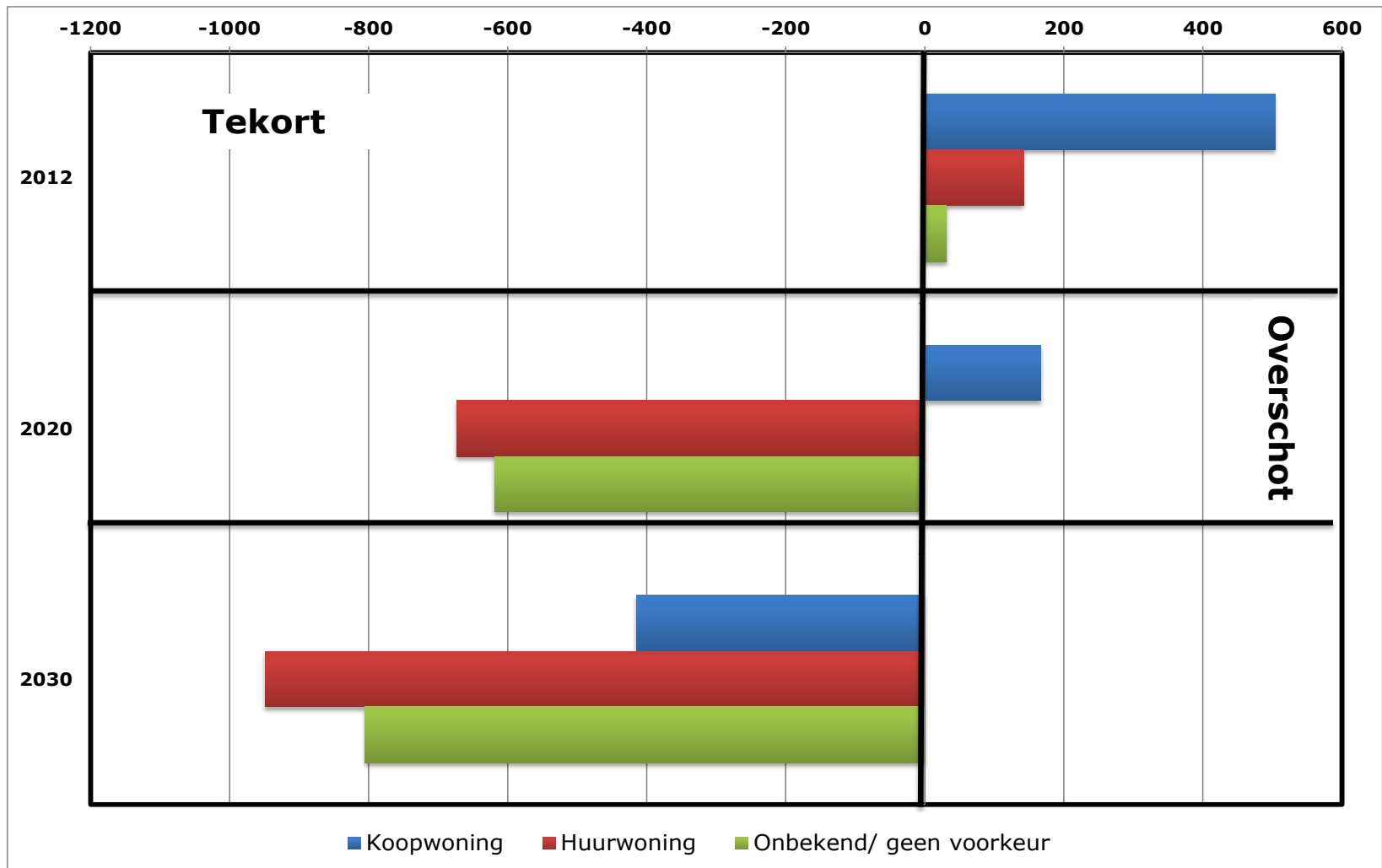
Tekorten/overschotten huur en koop (zonder woningbouwprogramma)



Bron: WoON 2009



Tekorten/overschotten huur en koop (zonder woningbouwprogramma)



Bron: WoON 2009



Woningbouwprogramma



Beweging meer met minder

Woning- behoefte Kop v. NH	Prognose huishoudens Hollands Kroon	Bouwprogram- ma Hollands Kroon	Aantal woning- toevoegingen
2010 tot 2020	2010 tot 2020	2013 tot 2020	2008t/m2012
+ 3.200 woningen	+ 1.400-1.500 hh (<i>Provincie</i>) Gemiddeld: + 140-150 huishoudens per jaar	Circa + 2.600 woningen = 80% van woningen voor hele Kop v. NH Gemiddeld: + 370 woningen per jaar	Gemiddeld: + 120 woningen per jaar



www.atrive.nl

