



# Woningmarktonderzoek Alkmaar

Alkmaarse  
woningcorporaties en  
gemeente Alkmaar

30 augustus 2021



DATUM 30 augustus 2021

TITEL Woningmarktonderzoek Alkmaar

OPDRACHTGEVER Alkmaarse woningcorporaties en gemeente Alkmaar

AUTEUR(S) Jeroen Lijzenga  
Laurens van Dongen

PROJECTNUMMER 2361.102/G

STATUS

# Inhoud

<b>Samenvattende conclusies</b>	<b>4</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>13</b>
<b>2 De bevolkingsontwikkeling in beeld</b>	<b>16</b>
2.1 Bevolkingsontwikkeling afgelopen jaren	16
2.2 Recente verhuisbewegingen	18
<b>3 De bestaande woningvoorraad in beeld</b>	<b>26</b>
3.1 Kenmerken woningvoorraad	26
3.2 Huidige bewoning woningvoorraad	34
3.3 Ontwikkeling koop- en huurmarkt	37
<b>4 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte</b>	<b>41</b>
4.1 Kwantitatieve woningbehoefte	41
4.2 Behoefte aan sociale huur	43
4.3 Kwalitatieve woningbehoefte	47
4.4 Confrontatie met planaanbod	53
4.5 Woningbehoefte in scenario's en toekomstverkenningen	55
<b>5 Wonen met zorg</b>	<b>65</b>
5.1 Ouderen	65
5.2 Doelgroepen Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugd	70
5.3 Vraag onder verstandelijk gehandicapten	71
5.4 Vraag onder lichamelijk gehandicapten	72
<b>Bijlage 1: Kwalitatieve woningbehoefte per wijk en per buurt</b>	<b>72</b>
<b>Bijlage 2: Uitleg zorgtredenmodel NZa</b>	<b>76</b>
<b>Bijlage 3: Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte in cijfers</b>	<b>77</b>

# Samenvattende conclusies

## Leeswijzer

- Deze rapportage begint met deze uitgebreide samenvatting van de bevindingen, de conclusies en de beleidsaanbevelingen.
- Vervolgens worden in hoofdstuk 1, de inleiding, de achtergronden en het doel van het onderzoek beschreven en worden de gehanteerde onderzoeksmethoden uiteen gezet.
- Hoofdstuk 2 gaat over de inwoners van de gemeente. Er wordt teruggekeken naar ontwikkelingen in de afgelopen jaren en de verhuisbewegingen van, naar en binnen de gemeente worden in beeld gebracht. Welke huishoudens vestigen zich, welke huishoudens vertrekken en welke huishoudens vinden een andere woning binnen de gemeente?
- Hoofdstuk 3 gaat over de woningvoorraad. Hoe is de voorraad samengesteld en hoe wordt de voorraad bewoond? Tevens wordt in beeld gebracht hoe de druk op de huurmarkt en de koopmarkt zich ontwikkelt.
- Hoofdstuk 4 gaat over de ontwikkeling van de woningbehoefte, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. Speciale aandacht gaat uit naar de behoefte aan sociale huurwoningen. In dit hoofdstuk worden tevens enkele scenario- en toekomstverkenningen uitgewerkt.
- Hoofdstuk 5 ten slotte, gaat over de ontwikkeling van de vraag naar wonen met zorg, voor ouderen en voor specifieke kwetsbare groepen (de doelgroepen Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugd en mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking).

## Ontwikkeling van de bevolking

### *Bestendige groei inwonertal*

Het aantal inwoners van Alkmaar is de afgelopen tien jaar bestendig toegenomen, met uitzondering van 2018. Dit hangt samen met een terugval in de binnenlandse migratie in dat jaar. Over de laatste tien jaar stijgt het inwonertal van de gemeente jaarlijks met gemiddeld zo'n 400 personen. In sommige jaren lag deze toename op het dubbele daarvan.

### *Vestigingsoverschot kleine huishoudens, ook uit Amsterdam*

In de periode tot 2018 verlieten meer huishoudens Alkmaar dan er zich vestigden. Sinds 2019 is sprake van een positief migratiesaldo en zien we naar verhouding veel mensen in de leeftijd van 25 - 49 jaar instromen en veel 15 - 24-jarigen. Het zijn meer kleine huishoudens dan gezinnen die zich vestigen. Het Centrum is het meest populair onder deze vestigers. In de afgelopen jaren raakte Alkmaar per saldo veel inwoners kwijt aan de gemeenten Heerhugowaard en Langedijk. Ook in 2019 was er nog een negatief migratiesaldo met deze gemeenten. Sinds 2018 is het vertrekoverschot met Amsterdam omgeslagen in een vestigingsoverschot; meer mensen vestigen zich vanuit Amsterdam dan er naar die gemeente vertrekken.

## Samenstelling en ontwikkeling woningvoorraad

### *60% van de woningvoorraad is een koopwoning*

Alkmaar heeft een voorraad van ongeveer 51.500 woningen, waarvan 60% in de koopsector, 30% in de corporatiesector en 10% in eigendom van particuliere verhuurders. De huur-koopverhouding van Alkmaar ligt daarmee redelijk in lijn met het landelijk gemiddelde. In het Centrum is een derde van de woningvoorraad eigendom van particuliere verhuurders.

### *Veel laagbouw*

Alkmaar heeft veel laagbouw voor een stad. Ongeveer twee derde van de woningvoorraad zijn grondgebonden woningen en één derde zijn appartementen. In de huursector is een veel groter aandeel van

de woningen appartementen. Het gaat zowel in de corporatiesector als in de vrije huursector om meer dan 60% van het bezit. Meer dan de helft van de woningvoorraad bestaat uit rijwoningen. Tweekappers en vrijstaande woningen vormen een relatief klein deel van de voorraad

#### ***Naar verhouding veel betaalbaar aanbod in de koop***

In vergelijking met de andere gemeenten in de regio heeft Alkmaar een groot aandeel betaalbare koopwoningen. Ongeveer twee derde van de koopwoningvoorraad in Alkmaar heeft een WOZ-waarde tot de NHG-grens van € 325.000. In de wijken Overdie en West is het aandeel goedkope koopwoningen (WOZ-waarde tot € 250.000) beduidend groter dan in de andere wijken. De duurste woningen, met een WOZ-waarde van € 500.000 of hoger, staan naar verhouding vaak in Schermer, Zuid en Graft-De Rijp.

#### ***Huurprijzen in de corporatiesector***

Van de corporatiewoningen in Alkmaar valt bijna 20% in de goedkoopste prijsklasse met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens van € 442. Ruim de helft (61%) van het bezit heeft een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens (€ 633). Van de corporatiewoningen wordt 2% verhuurd in de vrije huursector (huurprijs boven de liberalisatiegrens van € 752).

#### ***Sterke stijging prijzen in de koopsector***

In lijn met de landelijke trend zijn de prijzen van koopwoningen in de gemeente Alkmaar de afgelopen jaren aanzienlijk gestegen. De gemiddelde transactieprijs van verkochte woningen steeg in de periode 2017 - 2020 met zo'n 30%. De prijsstijging was het hoogst bij appartementen (33%) en tussenwoningen (31%). Bij met name vrijstaande woningen was de prijsontwikkeling wat minder sterk. Deze woningen werden in de genoemde periode gemiddeld 19% duurder. Een gemiddeld appartement kostte in Alkmaar in 2020 € 243.000. Voor een gemiddelde tussenwoning was dit € 317.000.

#### ***Druk op de sociale huurvoorraad is toegenomen***

Ook de druk op de sociale huurmarkt is in de afgelopen jaren toegenomen. Dit blijkt vooral uit de toename van zowel het aantal reacties als de gemiddelde zoektijd van woningzoekenden. In 2020 waren woningzoekenden in Alkmaar gemiddeld 2,3 jaar actief op zoek naar een woning voordat zij een woning betrokken. Dit ligt overigens op het regionaal gemiddelde.

## **Toekomstige bevolkingsontwikkeling**

#### **Provinciale prognose: groei van zowel aantal inwoners als aantal huishoudens**

Volgens de meest recente prognose van de provincie Noord-Holland (2020) neemt het aantal inwoners in de gemeente Alkmaar in de periode 2021 tot 2025 met circa 1.280 personen toe. In dezelfde periode neemt het aantal huishoudens toe met 1.210. In de periode tot 2030 neemt het aantal personen ten opzichte van 2021 toe met circa 2.980 en het aantal huishoudens met 2.060.

#### ***Ambitie: bouwen voor de overloop uit de Metropoolregio Amsterdam***

De provinciale prognose gaat uit van de trendmatige ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens. De ambitie van Regio Alkmaar is om een deel van de woningbehoefte in de Metropoolregio Amsterdam op te vangen en jaarlijks veel extra woningen te bouwen voor deze 'overloop'. Inzetten op het bouwen voor de overloop vanuit de MRA vraagt een regionale afstemming van het toevoegen van de gevraagde woningen in woonmilieus die aanwezig zijn in de regiogemeenten of die juist complementair zijn aan de woonmilieus die aanwezig zijn in de gemeenten. In een aparte scenario-uitwerking is de woningbehoefte die samenhangt met het opvangen van een deel van de behoefte in de MRA nader verkend.

### ***Ontwikkeling van de woningbehoefte***

De extra woningbehoefte in de gemeente Alkmaar bedraagt op basis van de provinciale prognose in de periode 2021 tot 2030 +2.480 woningen. Deze extra woningbehoefte bestaat uit:

- Toename van 2.060 huishoudens (trendprognose): hiervoor is een extra woningbehoefte van +1.820 woningen geraamd<sup>1</sup>.
- Inlopen van woningtekort: +625 (gelijk verdeeld over de periode tot 2030).
- Toename frictieleegstand: +35.

### ***Netto toevoeging van 430 tot 730 sociale huurwoningen gewenst***

In 2021 waren er 15.200 sociale huurwoningen. Rekening houdend met inloop van het tekort van 250 sociale huurwoningen en de veranderde oriëntatie op sociale huur per economisch scenario, ramen we de aanvullende behoefte aan sociale huurwoningen tot 2030 als volgt:

- Laag economisch scenario: +730 sociale huurwoningen in de periode tot 2030.
- Midden economisch scenario: +430 sociale huurwoningen in de periode tot 2030.

Het betreft hier een netto-uitbreiding van de sociale huurvoorraad. Hierbij is geen rekening gehouden met nieuwbouw als vervanging voor sloop en verkoop van sociale huurwoningen. De woningbehoefte van vergunninghouders en de woningbehoefte die samenhangt met de extramuralisatie van kwetsbare groepen maakt onderdeel uit van de geraamde extra behoefte. Hierbij moet worden aangetekend dat deze raming betrekking heeft op een trendmatige ontwikkeling. Een sterke toename van bijvoorbeeld het aantal vergunninghouders zal leiden tot een grotere vraag naar corporatiewoningen dan hier wordt geraamd (zie ook de scenario-uitwerking verderop in deze rapportage). Het Pact Woonzorg Regio Alkmaar gaat uit van het toevoegen van meer sociale huurwoningen dan uit de trendmatige behoefteberekening blijkt om tekorten die in het verleden zijn ontstaan te compenseren.

### ***Naar verhouding veel aanbod voor middengroepen, maar ook veel concurrentie***

Er is relatief veel aanbod voor huishoudens met een laag middeninkomen in Alkmaar. De groep reguliere huishoudens die zich richt op dit aanbod is naar verhouding klein. Het beeld is op dit punt echter waarschijnlijk vertekend. Ook studenten richten zich op de vrije huursector in Alkmaar. Datzelfde geldt waarschijnlijk voor spoedzoekers, mensen die om verschillende omstandigheden snel een woning nodig hebben. Huishoudens met een middeninkomen die in belangrijke mate zijn aangewezen op een woning van een particuliere verhuurder hebben dus zeer waarschijnlijk ook veel concurrentie op de woningmarkt in Alkmaar.

De koopwoningvoorraad in Alkmaar kent naar verhouding veel goedkopere en betaalbare woningen. Huishoudens met een hoger middeninkomen hebben daarom in Alkmaar in potentie een ruimere keuze dan in de omliggende gemeenten. De voor deze groep bereikbare koopvoorraad is overigens niet in alle delen van de stad in hoge mate aanwezig.

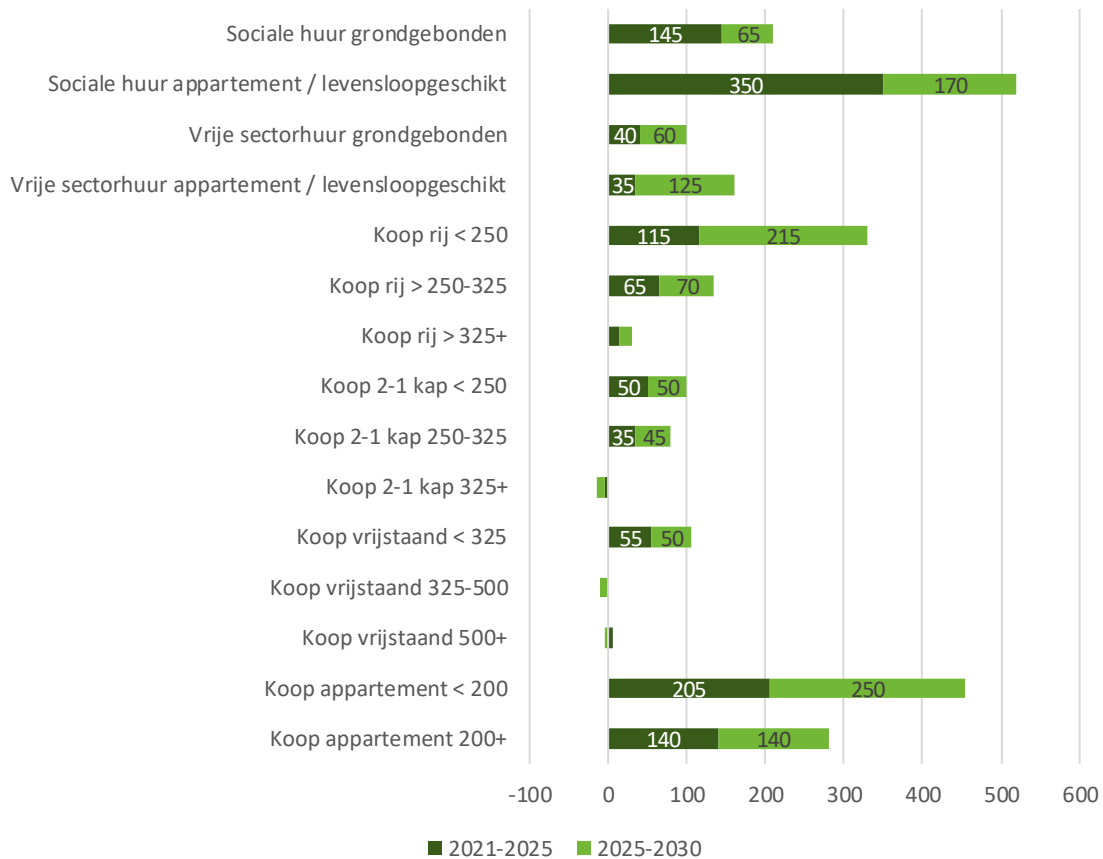
---

<sup>1</sup> De provincie gaat er in de provinciale prognoses vanuit dat niet ieder huishouden een reguliere woning bewoond. Een deel van de huishoudens woont in een bewoonde andere ruimte (BAR). Voorbeelden hiervan zijn: studentenhuisen, woonboten, woonwagens, kantoor- en bedrijfspanden, antikraak en recreatiewoningen. De woonsituatie in een BAR verschilt per huishouden, voor sommigen is het een prima alternatief, terwijl anderen liever in een reguliere woning zouden wonen. Huishoudens die naar tevredenheid in een dergelijke woonruimte wonen telt de Provincie niet mee in de berekening van de woningbehoefte. Hierdoor vertaalt het aantal huishoudens zich niet één-op-één door naar de extra woningbehoefte.

## Kwalitatieve woningvraag

In vrijwel alle segmenten zijn de komende jaren in Alkmaar extra woningen nodig.

Figuur 1: Gemeente Alkmaar. Kwalitatieve woningbehoefte 2021 tot 2025 en 2025 tot 2030



Bron: WoON2018, CBS-Microdata, 2008 - 2019, Provincie Noord-Holland 2020, WOZ en VHE registratie 2021, bewerking Companen.

Een aantal zaken valt op:

- **Vraag naar huurappartementen.** Zowel in de sociale huursector als in de vrije huursector is het aantal appartementen dat extra nodig is groter dan het aantal grondgebonden woningen. Deze vraag is afkomstig van oudere huishoudens (vanaf 55 jaar) die zich oriënteren op een meer geschikte woning, maar vooral ook van jonge huishoudens (starters en kleine huishoudens tussen 18 en 35 jaar) die hopen snel aan een huurappartement te kunnen komen.
- **Vraag naar koopappartementen.** Ook in de koopsector is er een aanzienlijke aanvullende vraag aan appartementen in Alkmaar. Deze vraag is afkomstig van huishoudens in alle leeftijdscategorieën. Een koopappartement is voor veel huishoudens in Alkmaar een aantrekkelijke woonvorm, of een betaalbare woonvorm in de koopsector.
- **Extra vraag naar goedkope en betaalbare koopwoningen.** In de koopsector concentreert de extra woningbehoefte zich op goedkopere en betaalbare woningen. Het gaat vaak om rijwoningen en om de goedkopere en middeldure tweekappers.
- **Evenwicht in de duurste koopsegmenten.** Dat er in de bovenstaande grafiek bij bepaalde categorieën geen potentiële tekorten of overschotten zichtbaar zijn, betekent dat vraag en aanbod in potentie redelijk in evenwicht zijn. Met name bij de dure koopwoningen is dat het geval. Dat er weinig extra vraag is ten opzichte van het aanbod is in een markt met een toenemende woningbehoefte een signaal dat een segment potentieel onder druk kan komen te staan. Als het aantal vrijkomende

duurdere koopwoningen toeneemt, doordat meer ouderen zich richten op een geschikte woning, maar de vraag door de gestegen prijsniveaus achterblijft, kan dat gevolgen hebben voor de marktpositie van minder courante woningen binnen die voorraad.

De aanvullende woningbehoefte in Alkmaar bestaat voor een belangrijk deel uit appartementen dan wel levensloopgeschikte woningen. Deze vraag naar stedelijke woonvormen past goed in de ambities van Alkmaar om vrijkomende ruimte in de stad te herontwikkelen als (hoog)stedelijke woonmilieus. De plannen zijn gericht op het ontwikkelen van aansprekende nieuwe vormen van stedelijke wonen, in hoge dichtheden en in belangrijke mate gestapeld, maar met aandacht voor veel (gedeelde) groene buitenruimte. Modern stedelijk wonen in een groene omgeving.

#### **Planvoorraad**

De planvoorraad voor de periode tot 2030 in Alkmaar, exclusief de plannen voor Alkmaars Kanaal, beslaat 2.850 plannen, waarvan 44% met een harde planstatus. De harde planvoorraad voor de genoemde periode bestaat uit ruim 1.200 plannen. Er zijn voldoende plannen om voor de woningbehoefte in de komende jaren te voorzien, maar het is zaak om voldoende plannen te concretiseren om het tempo van de behoefteontwikkeling voor te blijven.

#### **Woningbehoefte: denken in scenario's**

De ontwikkelingen op de woningmarkt en de daarmee samenhangende woningbehoefte zijn onzeker. Om gevoel te ontwikkelen bij de mogelijke veranderingen in de tijd is in regionaal verband de behoefteontwikkeling uitgewerkt in enkele scenario's.

#### **Scenario-uitwerking 1: Hogere woningvraag van vergunninghouders, arbeidsmigranten en spoedzoekers**

Het eerste scenario dat nader is verkend, is een scenario dat uitgaat van een hogere instroom van vergunninghouders, arbeidsmigranten en het oplossen van de woningvraag van spoedzoekers. Voor de hoogte van de instroom van vergunninghouders is uitgegaan van het verschil tussen de instroom op basis van de huidige taakstelling en een instroom gebaseerd op de piek in de jaren 2015 en 2016. Voor de arbeidsmigranten is gerekend met een extra toestroom van 20% ten opzichte van de hoge variant van de prognose die bureau Decisio heeft opgesteld voor de regio<sup>2</sup>. Voor de spoedzoekers is de aanname gedaan dat 5% van de actief woningzoekenden naar een corporatiewoning in de regio een spoedzoeker is. De extra woningvraag die voortkomt uit deze ontwikkelingen bedraagt voor de regio 1.380 woningen tot 2030, waarvan 910 in de periode tot 2025 en 470 in de periode 2025 tot 2030. Binnen deze extra woningvraag ligt een zwaar accent op de sociale huursector. Voor de gemeente Alkmaar betekent dit een extra woningbehoefte in de periode tot 2030 van zo'n 870 woningen, waaronder 775 sociale huurwoningen en/of flexwoningen.

#### **Scenario-uitwerking 2: Verhoogde instroom vanuit de MRA**

Uitgaande van de ambities van het Woonakkoord<sup>3</sup> worden tot 2030 minstens 2.000 woningen per jaar gerealiseerd in Regio Alkmaar, mede voor de 'overloop' uit de Metropoolregio Amsterdam. Dat komt neer op een plus in Alkmaar en de BUCH-gemeenten van 11.340 woningen, oftewel 1.260 woningen per jaar. Dat is een ambitieus uitgangspunt. Deze extra woningbehoefte voor instroom van buiten de regio is twee

<sup>2</sup> Onderzoek huisvesting arbeidsmigranten regio Alkmaar, Decisio/Companen, 2020.

<sup>3</sup> Het Woonakkoord is een nieuw beleidsinstrument van de provincie Noord-Holland met als hoofddoel om meer woningen te realiseren. In een Woonakkoord staan maatwerkafspraken over woningbouw, programmering en fasering die de provincie maakt met regiogemeenten. De provincie wil ook het verduurzamen van de woningvoorraad stimuleren en inspelen op het veranderende klimaat. De gemeenten van de Regio Alkmaar werken samen met de provincie Noord-Holland aan het opstellen van een regionaal Woonakkoord. In het Woonakkoord worden afspraken vastgelegd voor woningbouw en verbetering van het woonklimaat in de komende vijf jaar.



keer zo groot als de trendmatige woningbehoefte zoals die blijkt uit de provinciale prognose, inclusief de inloop van het huidige woningtekort en de extra woningvraag in Bergen in het kader van de uitwerking van de Bergense behoefte<sup>4</sup>. Omdat woningzoekenden voor een sociale huurwoning maar beperkt tussen regio's verhuizen, zij staan immers veelal ingeschreven voor een sociale huurwoning in de regio waar zij al wonen en doorgaans niet in andere regio's, gaan we er in dit scenario vanuit dat de vraag van woningzoekenden uit de MRA zich maar beperkt richt op de sociale huursector; 80% van de regionale vraag richt zich op een koopwoning en 20% op een huurwoning. De regionale vraag richt zich voor twee derde op grondgebonden woningen en voor één derde op appartementen.

Het scenario van de overloop uit de MRA betekent voor de gemeente Alkmaar in de periode tot 2030 een extra woningbehoefte van bijna 4.800 woningen.

#### *Toekomstverkenning Alkmaars Kanaal*

Alkmaar heeft plannen voor de ontwikkeling Alkmaars Kanaal. Alkmaars Kanaal omvat vijf gebieden binnen de stad aan het Noordhollands Kanaal. Op de locaties Viaanse Molen, Overstad, Oudorp en Overdie zijn er al plannen voor de periode tot 2030. Het gaat om plannen voor 3.825 tot 5.020 woningen in Alkmaars Kanaal, afhankelijk van de dichtheid waarin wordt ontwikkeld. Alkmaars kanaal krijgt een overwegend (hoog)stedelijk woonmilieu, met voor Alkmaarse begrippen hoge aandelen gestapelde woningen. De ambitie is om aansprekende stedelijke woonmilieus te ontwikkelen met veel aandacht voor de aanwezigheid van aantrekkelijke buitenruimte.

Er is een migratiebeweging op gang gekomen vanuit de MRA naar omliggende regio's en zelfs verder. Die beweging is er ook richting Regio Alkmaar. Hoewel het per saldo nog niet om grote aantallen gaat neemt het vestigingsoverschot vanuit de MRA wel toe.

De uitdaging is dat een deel van de huishoudens die de MRA willen verlaten een ander (suburbaan of dorps) woonmilieu zoekt dan met de ontwikkeling van Alkmaars Kanaal voor ogen staat en dat een deel van de potentiële vestigers een stedelijke woonmilieu zoekt, maar dat koppelt aan hoogstedelijke kwaliteiten die in Alkmaar niet aanwezig zijn. De kwaliteit van de woningen en de woonomgeving die Alkmaars Kanaal gaat bieden, moet dusdanig zijn dat potentiële vestigers 'over de streep worden getrokken'. Dat kan deels door meer gedifferentieerde woonmilieus aan te bieden dan nu met de ontwikkeling van Alkmaars Kanaal voor ogen staat (ook minder hoge dichtheden, met meer laagbouw op locaties die verder van de binnenstad liggen). En deels door woningen te ontwikkelen die een woonkwaliteit bieden waarmee woningzoekenden die zich richten op een (hoog)stedelijk woonmilieu in de MRA, zijn te overtuigen om concessies te doen op andere vlakken (culturele voorzieningen, aanzien, etc.) Daarnaast moeten zaken als bereikbaarheid, winkelaanbod en onderwijs vanzelfsprekend heel goed geregeld zijn.

Aantrekkelijk aanbod creëert vraag. Als er woningaanbod en woonmilieus worden gerealiseerd die huishoudens van elders over de streep trekken, zal de vraag toenemen. Het is daarbij zaak de marktopnamecapaciteit heel goed te volgen en flexibel te blijven in het bedienen van de vraag, zonder concessies te doen aan de kwaliteit van de ontwikkelingen. Dat kan betekenen dat er minder snel ontwikkeld wordt dan nu voor ogen staat.

---

<sup>4</sup> De gemeente Bergen heeft zichzelf het beleidsdoel gesteld om tot 2030 het vertrek van jongeren naar andere gemeenten ten minste te halveren.

## Vraag wonen met zorg

### *Toename behoefte wonen met zorg door vergrijzing*

Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen in de gemeente Alkmaar in de komende jaren toe: van zo'n 22.000 65-plushuishoudens in 2021, naar ruim 29.500 65-plushuishoudens in 2040. Binnen deze groep neemt vooral het aantal 75-plussers sterk toe. Bij deze groep is sprake van bijna een verdubbeling. In de praktijk hebben lang niet alle ouderen een zorgvraag. Dat betekent dat zij ook lang niet allemaal behoefte hebben aan een specifieke woonvorm, maar voor een groeiende groep ouderen geldt dit wél.

De toename van 65-plushuishoudens zal voornamelijk leiden tot een toename van de vraag naar regulier wonen. Een groot deel van de ouderen wil langer thuis wonen en dat is terug te zien in de stijging van regulier wonen en geclusterd wonen zonder zorg. Ook is er een sterk stijgende behoefte aan geclusterd wonen met zorg nabij. Om het voor ouderen mogelijk te maken langer thuis te wonen ligt er een grote opgave voor het geschikt maken van woningen, het realiseren van nieuwe levensloopgeschikte woningen en nieuwe (geclusterde) woonzorgvormen voor ouderen.

Door de vergrijzing zal de vraag naar geschikte woningen toenemen. De grootst groeiende groep ouderen is de groep ouderen die zelfstandig thuis wonen. Met het programma Langer Thuis wordt het langer zelfstandig thuis wonen nagestreefd door ervoor te zorgen dat ouderen in hun eigen vertrouwde omgeving zelfstandig oud kunnen worden met een goede kwaliteit van leven. Om het zelfstandig wonen tot op latere leeftijd mogelijk te maken zullen er woningen moeten worden aangepast. Daarnaast zal er voldoende aanbod aan geschikte woningen en nieuwe (geclusterde) woonzorgvormen voor ouderen moeten worden gerealiseerd. De opgave van het creëren van het geschikte woningaanbod zal gezien de vergrijzing en de wens langer zelfstandig thuis te wonen groot zijn.

### *Jaarlijkse uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang: realisatie woningen op basis van Pact*

In het uitvoeringsplan 'Pact Woonzorg Regio Alkmaar' zijn op regionaal niveau afspraken gemaakt om de beschikbaarheid van betaalbare zelfstandige woonruimten voor kwetsbare inwoners te verhogen. Als we deze afspraken vertalen naar de gemeente Alkmaar betekent dit een realisatie van 180 sociale huurwoningen in het goedkope en betaalbare segment. Deze woningen zijn echter beschikbaar voor meerdere doelgroepen waaronder huishoudens met lage inkomens, statushouders en spoedzoekers. De realisatie van 180 woningen (op basis van het Pact) voor onder andere de doelgroep BW en MO is dan ook belangrijk om deze groeiende doelgroep te kunnen blijven bedienen. De provinciale prognose houdt rekening met de extramuralisering van mensen in instellingen en tehuizen. De extra behoefte aan sociale huurwoningen in verband met de uitstroom uit BW en MO is daarmee onderdeel van de eerder beschreven toekomstige woningbehoefte. Het aantal woningen dat in het kader van het Pact wordt toegevoegd is hoger dan deze trendmatige behoefteontwikkeling. Dit betreft een inhaalslag om tekorten uit het verleden te compenseren. De verwachting is dat voor de periode 2023 tot en met 2025 een vergelijkbaar aantal extra woningen nodig is en dat daarna de extra behoefte daalt.

## Beleidsaanbevelingen

De druk op de woningmarkt in de regio en in Alkmaar is de afgelopen jaren groter geworden. In de sociale voorraad is het aantal actief woningzoekenden sterk gestegen en zijn de wachttijden toegenomen. En in de koopvoorraad is het vanwege de prijsstijgingen lastiger geworden een woning te kopen, zeker voor startende huishoudens. Het verhogen van de bouwproductie met voldoende aandacht voor goedkope en betaalbare woningen is daarom van belang om de druk op de markt te verminderen en de huishoudens-groei te kunnen faciliteren. We vatten de belangrijkste opgaven als volgt samen:

- In de sociale voorraad is er een aanvullende behoefte aan grondgebonden woningen, maar vooral aan appartementen. Deze vraag is afkomstig van zowel jonge huishoudens die zo snel mogelijk een betaalbare woning zoeken, als van oudere huishoudens die zich oriënteren op een levensloopgeschikte woning. De vraag naar appartementen zien we ook terug in de vrije huursector en in de koopsector. Meer ouderen kiezen ook op hogere leeftijd voor het kopen van een appartement, maar ook voor jonge en middelbare huishoudens is een koopappartement in Alkmaar een aantrekkelijke woonvorm. Betaalbaarheid speelt daarbij een rol.
- Er zijn diverse groepen die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning. Naast reguliere huishoudens met een laag inkomen, zijn dat kwetsbare groepen, vergunninghouders, arbeidsmigranten met een langer verblijfsperspectief en mensen die met spoed een goedkope woning nodig hebben. De uitgevoerde scenarioverkenning laat zien dat het potentieel om flinke aantallen sociale huurwoningen gaat, zeker als de vraag van de genoemde groepen in combinatie toeneemt (toename van het aantal vergunninghouders in een periode dat veel mensen werkloos raken en met spoed een goedkope woning nodig hebben). Reken niet te krap met de benodigde voorraad sociale huurwoningen.
- De extra woningvraag in de koopsector spitst zich toe op goedkope en betaalbare woningen. De nadruk ligt, naast appartementen, op rijwoningen en betaalbare tweekappers, en minder op dure vrijstaande woningen. Dit hangt er mee samen dat de bestaande woningvoorraad voor jonge huishoudens buiten bereik raakt. Vrijkomende woningen zijn vaak te duur voor deze groep, zeker als het (koop)starters betreft. De gestegen bouwkosten maken het een uitdaging om nieuwbouwwoningen te realiseren die voor deze huishoudens bereikbaar zijn en een kwaliteit bieden die aansluit bij hun wensen en verwachtingen. Daarbij moet worden aangetekend dat duurdere woningen met meer luxe aantrekkelijk zijn voor vestigers vanuit het zuiden van de provincie, die kapitaalkrachtig zijn omdat zij een woning hebben kunnen verkopen in een gebied met een zeer hoge marktdruk.
- In de vrije huursector concentreert de vraag zich op het middenhuursegment (tot € 1.000 per maand). De vraag naar dure huur is een nichemarkt voor huishoudens die een hoog kwaliteitsniveau en een hoge mate van ontzorging zoeken. Een aandachtspunt is in een krappe woningmarkt dat prijzen van woningen met de kwaliteit die hoort bij middenhuur niet stijgen tot boven dat niveau. In de grote steden doet zich dat nadrukkelijk voor.
- Een vraagpunt is hoe geborgd kan worden dat toe te voegen woningen ook op termijn betaalbaar blijven. In de huidige krappe woningmarkt stijgen de huizenprijzen snel en ontstijgen ook in de vrije huursector huurprijzen snel het middenhuursegment. Met instrumentarium als de doelgroepenverordening is het mogelijk om bij nieuwbouw en transformatie toe te voegen woningen voor een langere periode in een specifiek prijssegment te houden.
- Het is belangrijk om oog te houden voor onzekerheden met betrekking tot de woningmarkt en de huishoudensontwikkeling. De crisis van enkele jaren terug heeft zichtbaar gemaakt hoe snel de temperatuur kan omslaan. Daarom het advies om in de komende jaren te (blijven) werken met een bandbreedte voor de te verwachten woningvraag, zowel kwantitatief als kwalitatief. De uitwerking van de scenario's in dit onderzoek geeft hierbij meer houvast. Het is van groot belang om in de plancapaciteit voldoende ruimte voor (kwantitatieve en kwalitatieve) sturing te houden. Versnellen als het kan en temporiseren als het moet. Dit is van extra belang in het licht van de ontwikkeling van Alkmaars Kanaal. Het blijft belangrijk de huishoudensontwikkeling de komende jaren te blijven monitoren en de prognoses daarop te herijken.
- Er zijn voor de eerste jaren voldoende harde woningbouwplannen om in de ontwikkeling van de behoefte te voorzien. Het is wel zaak om voldoende plannen te concretiseren voor de jaren daarna. Er is nog een grote voorraad zachte plannen. Houd daarbij de vinger aan de pols rond de ontwikkeling van de kwalitatieve vraag. Er is een discrepantie zichtbaar tussen de kwalitatieve woningbehoefte en

de harde planvoorraad. Daar kan op worden ingespeeld met plannen die nog niet in beton zijn gegoten.

- De verkoop van corporatiewoningen waar minder behoefte aan ontstaat om daarmee te voorzien in de toenemende behoefte aan goedkope koopwoningen kan een belangrijke strategie zijn om de kwalitatieve mismatch in delen van de woningvoorraad aan te pakken. Met de middelen die dit genereert, kunnen corporaties woningen toevoegen die aansluiten bij de behoefte van de veranderende bevolking. De verkoop van corporatiewoningen in een krappe woningmarkt roept vaak weerstand op, maar kan een belangrijk instrument zijn om in de veranderende vraag te voorzien.
- Rond de ontwikkeling van het Alkmaars Kanaal is het van extra belang om de afstemming te vinden tussen de marktvrage en de ambities. Er liggen grote kansen, maar het is niet zonder meer vanzelfsprekend dat gegadigden wel zullen komen. Het is zaak heel goed in te spelen op de kwalitatieve woningvraag in de markt en te zorgen dat aan alle randvoorwaarden wordt voldaan.
- De verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is een punt van aandacht. De woningcorporaties werken hier gestaag aan en zijn op dit punt al redelijk ver, maar in de oudere delen van de particuliere voorraad ligt nog een aanzienlijke opgave. Dat vraagt om ook voor de particuliere voorraad actief te werken aan een strategie. De gemeente werkt hier al aan met de Warmtevisie. Een instrument als de Maatwerklening van SVn kan hier voor sommige woningeigenaren mogelijk verder bij helpen.
- Het aantal senioren in de gemeente neemt toe. Hoewel senioren vaak terughoudend zijn om te verhuizen, neemt de behoefte aan voor senioren geschikte woningen in Alkmaar toe. Het gaat vooral om appartementen, zowel in de huursector als in de koopsector. De ligging ten opzichte van voorzieningen die voor ouderen belangrijk zijn is een aandachtspunt. Om het zelfstandig wonen tot op latere leeftijd mogelijk te maken moeten er ook woningen worden aangepast. Het gebruik van een deel van de overwaarde van de woning om woningaanpassing te financieren (een instrument als de Verzilverlening) kan hierbij helpen. Daarnaast zorgt de vergrijzing van de bevolking in de gemeente voor een grote opgave rond wonen met zorg. De vraag naar geclusterde woonvormen nabij zorg (aanleunwoningen, knarrenhof) en met intensieve zorg neemt de komende jaren toe. In dit onderzoek is gekeken naar de verwachte vraag naar wonen en zorg, er is geen aanbodanalyse uitgevoerd. Het strekt tot aanbeveling het aanbod van de diverse aanbieders in beeld te brengen en dit aanbod te blijven monitoren. Op deze manier kunnen eventuele tekorten tijdig inzichtelijk gemaakt worden en kan gericht gewerkt worden aan het vergroten van het aanbod.
- Het werkveld van Beschermd Wonen (BW), Maatschappelijke Opvang (MO) en Jeugd is sterk in ontwikkeling en raakt meer met elkaar verbonden door een toenemende focus op doorstroming. Begeleide woonvormen met flexibel opschaalbare zorg functioneren daarbij als 'tussenstation' voor of na het zelfstandig wonen. Als uitstromers uit Jeugdzorg met verblijf kunnen wonen in begeleide woonconcepten, kan (dure) instroom in BW of MO worden beperkt. De nieuwe aanpak vereist een omschakeling in denkwijze over in- en uitstroom en een intensievere samenwerking tussen (verschillende) zorgpartijen, gemeente en corporaties.

# 1 Inleiding

De gemeenten en de corporaties in Regio Alkmaar hebben behoefte aan actuele marktinformatie over de ontwikkeling van de woningvraag van verschillende doelgroepen. Het laatste gezamenlijke onderzoek in de regio dateert van 2016. Daarom is actuele informatie gewenst. De in de regio werkzame woningcorporaties, de gemeente Alkmaar en de BUCH-gemeenten hebben Companen gevraagd om een nieuw woningmarktonderzoek uit te voeren. In de gemeenten Langedijk en Heerhugowaard zijn redelijk recent al woningmarktonderzoeken gedaan. Daarmee is er voor de gemeenten in de hele Regio Alkmaar een actueel inzicht in de woningmarktopgaven.

De voorliggende rapportage gaat over de gemeente Alkmaar. Dit onderzoek geeft inzicht in relevante ontwikkelingen in het verleden, de huidige situatie van de bevolking en woningvoorraad en een beeld van de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Daarmee wordt inzichtelijk welke woningen de komende jaren moeten worden toegevoegd, maar ook welke opgaven er liggen in de bestaande voorraad. Bij de ontwikkeling van de woningvoorraad wordt specifiek ook gekeken naar de sociale huurvoorraad en de lage middenhuur. Het gaat niet alleen om de woningvraag van 'reguliere' huishoudens, maar ook om de huisvestingsvraag van mensen met een zorgvraag. Denk aan uitstroom van mensen uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang.

Onderdeel van het onderzoek is een scenariostudie naar de effecten van de verhoogde instroom van inwoners op de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag. We kijken daarbij naar de vraag van statushouders, arbeidsmigranten en spoedzoekers als deze vraag in omvang toe zou nemen, naar de vraag die samenhangt met de mogelijke verhoogde instroom van woningzoekenden uit de MRA en naar de verhoogde instroom van inwoners die samenhangt met de ontwikkeling van het Alkmaars Kanaal in de gemeente Alkmaar.

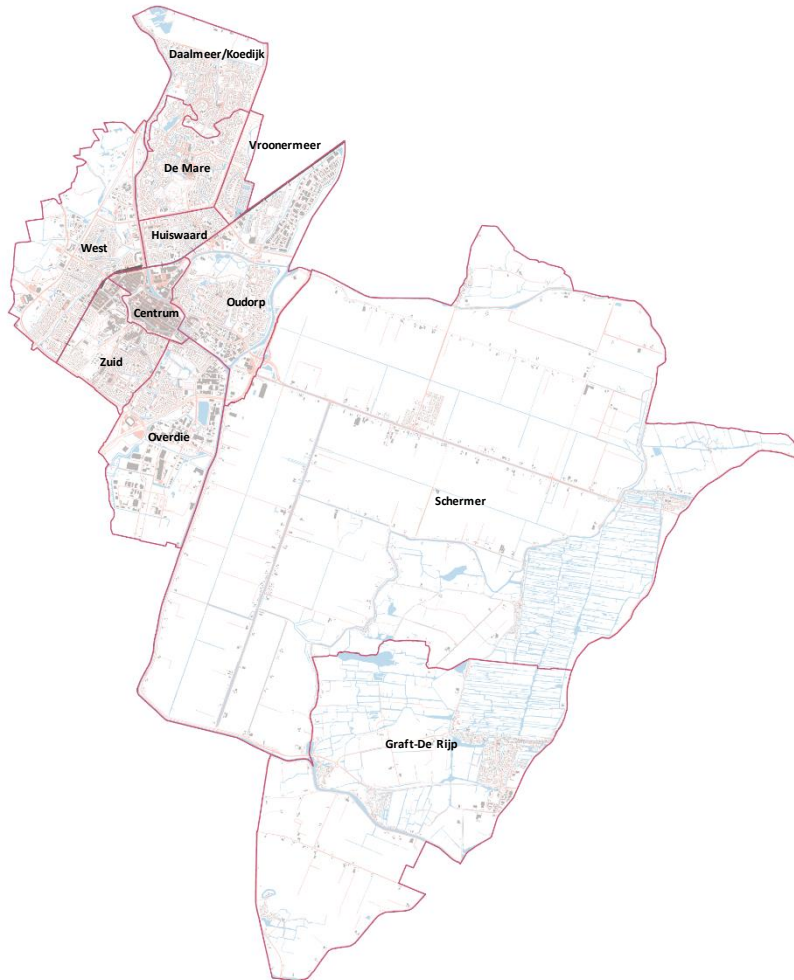
## Doel van het onderzoek

Dit onderzoek geeft inzicht in de woningbehoefte binnen de gemeente en de kernen/wijken voor de perioden 2021 - 2024 en 2025 - 2029, zowel in aantallen als in gevraagde kwaliteiten. Het onderzoek geeft een antwoord op de volgende onderzoeksvragen:

- Hoe ziet de huidige samenstelling van de bevolking eruit, hoe heeft de bevolking zich de afgelopen tijd ontwikkeld en hoe gaat de bevolking zich ontwikkelen in de toekomst?
- Hoe ziet de huidige samenstelling van de woningvoorraad eruit, hoe heeft de woningvoorraad zich ontwikkeld en wat is de in de toekomst benodigde woningvoorraad? Daarbij moet specifiek worden ingezoomd op de sociale huurvoorraad, de lage middenhuur en de vraag naar wonen met zorg voor senioren.
- Wat is de verwachte bevolkings-, huishoudens- en woningbehoefteontwikkeling in de komende jaren?
- Welke woningen (naar eigendom, type en prijs) moeten de komende jaren toegevoegd worden om in de woningbehoefte te voorzien?

In Alkmaar wordt ook op een aantal specifieke buurten ingezoomd.

Figuur 1.1: Gemeente Alkmaar. Wijkindeling gemeente



## Trends en ambities

Bepalend voor de toekomstige woningbehoefte, zowel kwantitatief als kwalitatief, is hoe de bevolking van Alkmaar zich gaat ontwikkelen. Een belangrijke onderlegger daarvoor is de bevolkings- en woningbehoefteprognose. We maken in dit onderzoek gebruik van de prognoses van de provincie Noord-Holland. Deze prognoses gaan uit van een trendmatige ontwikkeling van de bevolking en de huishoudens in de gemeente. De ambities van de gemeente Alkmaar gaan veel verder dan het voorzien in de trendmatige woningbehoefte. Regio Alkmaar werkt samen met de provincie aan het Woonakkoord. De ambitie is om jaarlijks in de regio minstens 2.000 woningen toe te voegen voor het huisvesten van woningzoekenden uit de Metropoolregio Amsterdam. Deze ambitie vraagt dat op een regionale schaal wordt gekeken naar de invulling van de extra woningbehoefte die voortkomt uit het Woonakkoord. De gemeente Alkmaar heeft met de ontwikkelingen rond Alkmaars Kanaal veel ruimte om hier een grote rol in te spelen. In scenario-uitwerkingen van een verhoogde instroom van woningzoekenden en een toekomstverkenning rond de plannen voor Alkmaars Kanaal, plaatsen we in deze rapportage de trendmatige ontwikkeling van de woningbehoefte ook in het licht van de ambities van het Woonakkoord.

## Onderzoeksmethodiek

De basis voor het onderzoek ligt in een uitgebreide statistische analyse, waarbij gebruik is gemaakt van diverse databronnen. Zo zijn de demografische analyses uitgevoerd op basis van informatie van CBS-

statline en zijn verhuisbewegingen gebaseerd op CBS-Microdata. De samenstelling van de woningvoorraad is in beeld gebracht aan de hand van gemeentelijke WOZ-registratie en de VHE-bestanden van de betrokken woningcorporaties.

Voor de analyses van de kwalitatieve woningbehoefte is gebruik gemaakt van een gecombineerde analyse. Deze bestaat uit de feitelijke verhuisbewegingen in de afgelopen jaren (daarmee wordt duidelijk welke doelgroepen welke woningen betrokken) en de huidige woonwensen (gebaseerd op het WoON2018-onderzoek)<sup>5</sup>.

Op basis van gegevens over het huidige zorggebruik van verschillende doelgroepen en demografische trends is een prognose opgesteld van de toekomstige vraag naar verschillende vormen van wonen met zorg en van de jaarlijkse vraag naar woonruimte voor mensen die uitstromen uit een zorginstelling.

---

<sup>5</sup> De respons van huishoudens op het WoON2018 uit alleen de gemeente Bergen is te klein om één-op-één betrouwbare uitspraken over te doen. Daarom hebben we de woonwensen gebaseerd op de inwoners van referentiegemeenten met een vergelijkbare woningmarktsituatie als Bergen. Door de woonwensen van inwoners in dezelfde levensfase en woonsituatie te combineren met de werkelijke bevolkingsomvang en samenstelling van Alkmaar kunnen we toch een goed beeld geven van de woonwensen.

## 2 De bevolkingsontwikkeling in beeld

Dit hoofdstuk gaat over het wonen in de gemeente Alkmaar, ontwikkelingen in het verleden en het huidige beeld van de gemeente en de wijken in de stad. We staan uitgebreid stil bij de achtergronden van de huishoudens en hun woonsituatie. Welke huishoudens verhuizen waar naartoe en welke achtergrondmerken hebben zij.

### 2.1 Bevolkingsontwikkeling afgelopen jaren

In Alkmaar wonen zo'n 109.400 inwoners en 52.200 huishoudens. De grootste wijken zijn De Mare (15.700 inwoners, 7.600 huishoudens), Zuid (14.500 inwoners, 7.000 huishoudens), Oudorp (13.700 inwoners, 6.200 huishoudens) en Daalmeer/Koedijk (13.100 inwoners, 5.800 huishoudens).

Tabel 2.1: Gemeente Alkmaar. Inwoners en huishoudens per wijk, 2020

Wijken	Inwoners 2020		Huishoudens 2020	
Binnenstad	8.560	8%	5.110	10%
Daalmeer/Koedijk	13.090	12%	5.820	11%
De Mare	15.720	14%	7.585	15%
Graft-De Rijp	6.470	6%	2.775	5%
Huiswaard	7.570	7%	3.660	7%
Oudorp	13.730	13%	6.150	12%
Overdie	7.960	7%	3.920	8%
Schermer	5.520	5%	2.275	4%
Vroonermeer	4.115	4%	1.575	3%
West	12.165	11%	6.255	12%
Zuid	14.510	13%	7.030	13%
<b>Gemeente Alkmaar</b>	<b>109.410</b>	<b>100%</b>	<b>52.155</b>	<b>100%</b>

Bron: CBS.

#### Bestendige groei inwonertal

Het aantal inwoners van Alkmaar is de afgelopen tien jaar bestendig toegenomen, met uitzondering van 2018. Deze dip hangt samen met een terugval in de binnenlandse migratie in dat jaar. Over gemiddeld de laatste tien jaar stijgt het inwonertal van de gemeente jaarlijks met zo'n 400 personen. In sommige jaren lag deze toename op het dubbele daarvan.

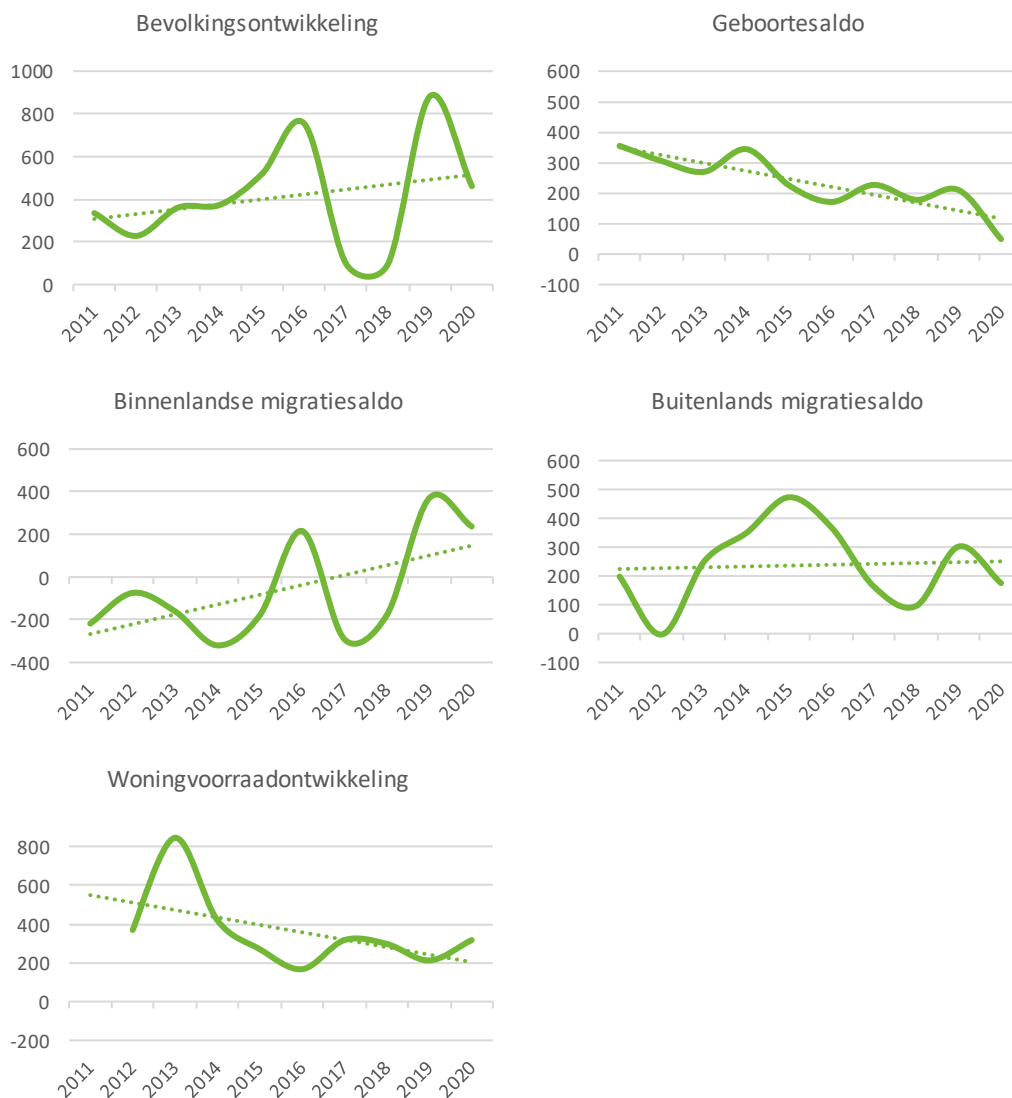
Groei van de bevolking komt voort uit het geboortesaldo (het saldo van het aantal mensen dat wordt geboren en het aantal mensen dat overlijdt), het binnenlands migratiesaldo (het saldo van vestigers uit andere Nederlandse gemeenten en vertrekkers naar andere Nederlandse gemeenten) en het buitenlandse migratiesaldo (het saldo van vestigers uit het buitenland en vertrekkers naar het buitenland).

- Alkmaar kent een afnemend geboortesaldo. De afgelopen tien jaar verschoof de balans van een sterk positief geboortesaldo naar een licht positief geboortesaldo. Het aantal mensen dat overlijdt ten opzichte van het aantal dat wordt geboren neemt toe. Dat hangt samen met het gemiddeld ouder worden van de bevolking.
- De bevolking van Alkmaar groeit vooral door een positief migratiesaldo. Dat geldt zowel voor het binnenlandse migratiesaldo als voor het buitenlandse migratiesaldo. Tien jaar geleden kende Alkmaar een negatief binnenlands migratiesaldo. Er vertrokken meer mensen dan zich vestigden. In 2016 was het binnenlandse migratiesaldo positief, maar in 2017 en 2018 zakte het weer onder 0. Sinds 2019 is weer sprake van een positief saldo. Hoewel het saldo schommelt, laat de trendlijn een stijgende ontwikkeling zien.



- Het buitenlandse migratiesaldo in Alkmaar is structureel positief. Er vestigen zich meer mensen uit het buitenland dan er vertrekken. Ook het buitenlandse migratiesaldo is grillig; er zijn jaren met een sterk positief saldo en jaren met een bescheiden groei door buitenlandse instroom. De trendlijn laat een lichte stijging zien.
- De woningvoorraad van Alkmaar is het afgelopen decennium structureel gegroeid. De jaarlijkse groei neemt wel af. Na een piek in 2013 ligt de jaarlijkse groei in de jaren daarna op een lager niveau (zo'n 200 tot 400 woningen per jaar).

Figuur 2.1: Gemeente Alkmaar. Bevolkingsontwikkeling en woningvoorraadontwikkeling, 2011 - 2019



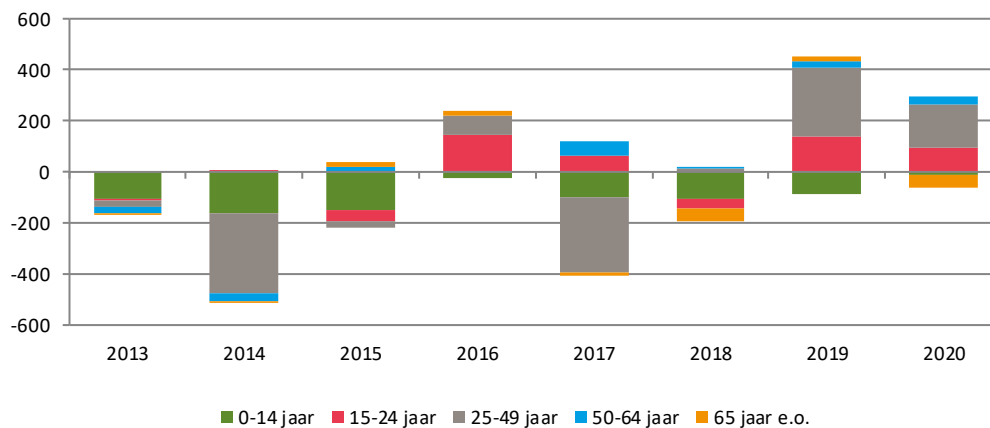
Bron: CBS Statline, 2021.

## 2.2 Recente verhuisbewegingen

### Verhuisbewegingen naar leeftijdsklasse

In de periode tot 2018 verlieten meer huishoudens Alkmaar dan er zich vestigden. Er was redelijk structureel sprake van een vertrekoverschot van mensen in de leeftijd van 25 - 49 jaar en 0 - 14 jaar. Uitzondering was het jaar 2016, toen meer jonge mensen naar de gemeente kwamen dan er vertrokken. Sinds 2019 is sprake van een positief migratiesaldo en zien we naar verhouding veel mensen in de leeftijd van 25 - 49 jaar instromen en veel 15 - 24-jarigen. Het zijn meer kleine huishoudens dan gezinnen die zich vestigen.

Figuur 2.2: Gemeente Alkmaar. Migratiesaldi naar leeftijdsklasse, 2013 - 2020



Bron: CBS Statline, 2021.

### Verhuisbewegingen tussen gemeenten

Over een langere periode bezien (2009 - 2019) was er sprake van een vertrekoverschot in Alkmaar. De gemeente raakte in die periode per saldo de meeste inwoners kwijt aan Heerhugowaard. Dat geldt ook voor Langedijk. Daarnaast vertrokken per saldo aanzienlijk meer inwoners naar Amsterdam dan er zich uit Amsterdam in Alkmaar vestigden. Dat hangt mede samen met het vertrek van jonge mensen die gaan studeren.

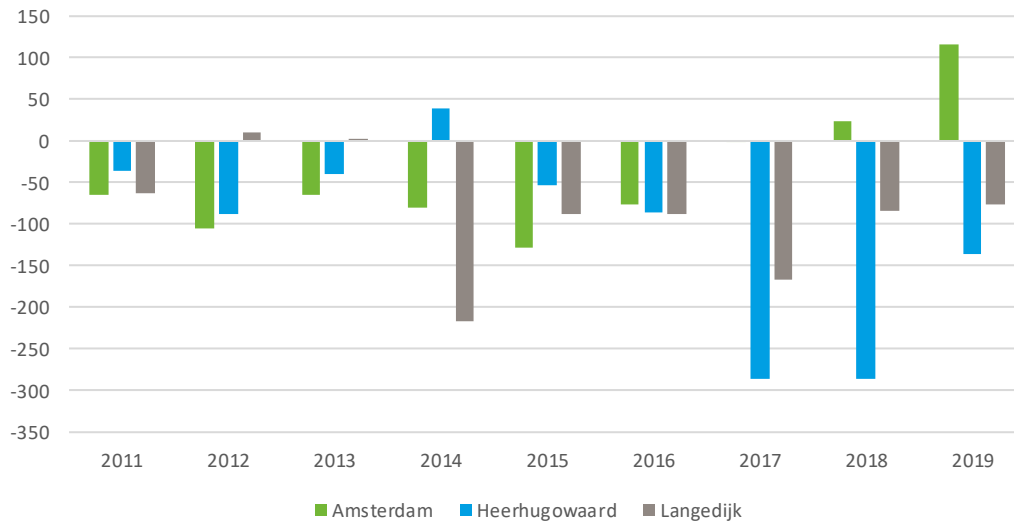
Tabel 2.2: Gemeente Alkmaar. Verhuisbewegingen tussen gemeenten, 2009 - 2019

	Vestiging		Vertrek		Saldo
	Aantal	%	Aantal	%	
Gemeente Heerhugowaard	6.395	13%	7.715	15%	-1.320
Gemeente Amsterdam	4.585	10%	5.245	11%	-660
Gemeente Langedijk	3.960	8%	4.820	10%	-860
Gemeente Bergen (NH.)	3.610	8%	3.370	7%	+240
Gemeente Heiloo	2.525	5%	2.910	6%	-385
Gemeente Schagen	2.110	4%	1.780	4%	+330
Gemeente Zaanstad	1.645	3%	1.590	3%	+55
Overig Noord-Holland	13.205	28%	12.475	25%	+730
Overig NL	9.700	20%	9.955	20%	-255
<b>Totaal</b>	<b>47.735</b>	<b>100%</b>	<b>49.860</b>	<b>100%</b>	<b>-2.125</b>

Bron: CBS Microdata.

Gemeenten van waaruit meer inwoners zich vestigden dan er naar vertrokken, waren Bergen en Schagen. Overigens, zoals beschreven, is sinds enkele jaren sprake van een positief migratiesaldo.

Figuur 2.3: Gemeente Alkmaar. Ontwikkeling migratiesaldo per jaar per gemeente, 2011 - 2019



Bron: CBS statline, 2021.

In 2017 en 2018 raakte Alkmaar per saldo veel inwoners kwijt aan de gemeenten Heerhugowaard en Langedijk. Ook in 2019 was er nog een negatief migratiesaldo met deze gemeenten. Sinds 2018 is het vertrekoverschot met Amsterdam omgeslagen in een vestigingsoverschot; meer mensen vestigen zich vanuit Amsterdam dan er naar die gemeente vertrekken.

### Verhuizingen tussen de wijken

In onderstaande tabel is voor elke wijk in beeld gebracht hoe welk deel van de verhuizingen binnen de wijk plaatsvindt, welk deel een verhuizing is naar een andere wijk en welk deel een verhuizing is naar buiten de gemeente. De grijze diagonaal geeft de verhuizingen binnen de wijken weer. Een groene arcering duidt op een naar verhouding sterke verhuisrelatie.

Tabel 2.2 Gemeente Alkmaar. Verhuisbewegingen tussen wijken en naar buiten de gemeente, 2009 - 2019

		Huidige wijk												Totaal
		Wijk Zuid	Oudorp	Overdie	Wijk West	Huiswaard	De Mare	Daalmeer/Koedijk	Centrum	Schermer	Graft-De Rijp	Vroonmeer	Buiten de gemeente	
Vorige wijk	Wijk Zuid	22%	5%	7%	8%	3%	4%	2%	9%	1%	0%	1%	38%	100%
	Oudorp	6%	21%	4%	5%	4%	6%	3%	6%	1%	0%	2%	42%	100%
	Overdie	11%	7%	22%	6%	4%	4%	2%	4%	1%	0%	1%	38%	100%
	Wijk West	7%	4%	5%	15%	3%	5%	3%	5%	0%	0%	1%	53%	100%
	Huiswaard	6%	6%	4%	6%	10%	10%	5%	6%	0%	0%	3%	44%	100%
	De Mare	4%	5%	3%	5%	4%	19%	9%	5%	0%	0%	3%	44%	100%
	Daalmeer/Koedijk	3%	4%	3%	4%	3%	12%	17%	4%	1%	0%	3%	45%	100%
	Centrum	11%	6%	4%	7%	3%	4%	3%	20%	1%	0%	1%	39%	100%
	Schermer	3%	4%	2%	2%	1%	2%	1%	2%	27%	5%	0%	52%	100%
	Graft-De Rijp	1%	1%	1%	1%	0%	1%	0%	2%	3%	41%	0%	49%	100%
	Vroonmeer	5%	7%	2%	4%	4%	8%	5%	5%	0%	0%	10%	49%	100%
<b>Totaal</b>	<b>8%</b>	<b>7%</b>	<b>6%</b>	<b>7%</b>	<b>3%</b>	<b>8%</b>	<b>5%</b>	<b>7%</b>	<b>2%</b>	<b>2%</b>	<b>2%</b>	<b>44%</b>	<b>100%</b>	

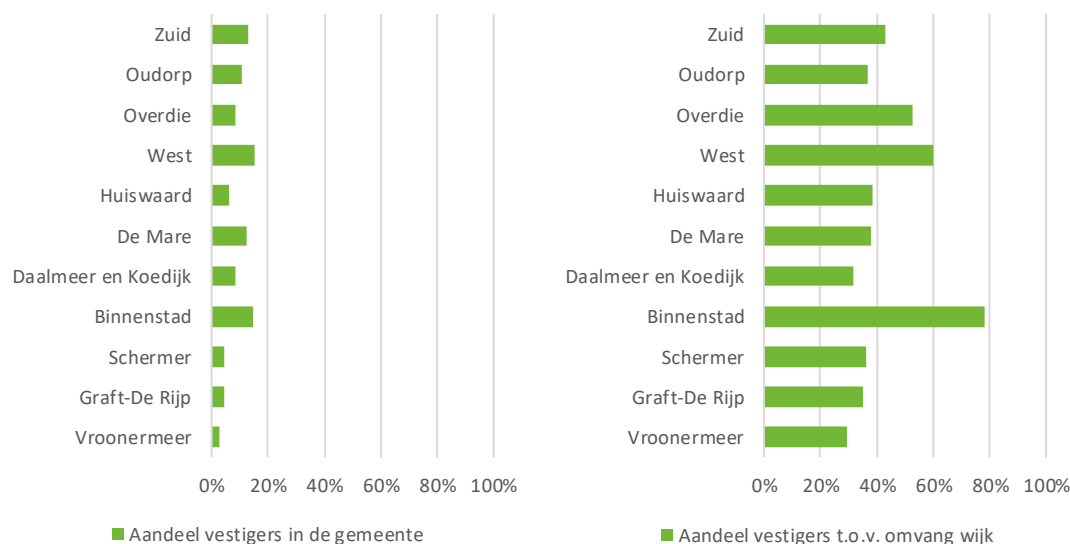
Bron: CBS microdata.

Binnen de stad kennen Zuid, Overdie, Oudorp en het Centrum de sterkste binding in de zin dat naar verhouding veel inwoners bij verhuizing opnieuw kiezen voor een woning in deze wijken. Daarbij moet worden aangetekend dat deze aandelen niet bijzonder hoog zijn (20% à 25%). De meeste inwoners kiezen bij verhuizing voor een woning in een andere gemeente. In Graft-De Rijp is de binding aan de eigen kern groter (41%). Er is weinig uitwisseling tussen Graft-De Rijp en de rest van de gemeente. Als inwoners van Graft-De Rijp hun kern verlaten, vertrekken zij meestal naar een andere gemeente. Dat geldt ook voor de inwoners van Schermer. Binnen Alkmaar is er naar verhouding veel uitwisseling tussen Wijk Zuid en Overdie, tussen Wijk Zuid en het Centrum, tussen Huiswaard en De Mare, en tussen De Mare en Daalmeer/Koedijk.

### Aandeel vestigers per wijk

Veel vestigers die naar Alkmaar komen, vestigen zich in de wijken West (15%), de Binnenstad (14%), Zuid (13%) en De Mare (12%). Om inzichtelijk te maken welke kernen naar verhouding veel of weinig vestigers aantrekken, relateren we het aantal vestigers aan het aantal inwoners in de betreffende kern. Dan valt vooral op dat de Binnenstad ten opzichte van het inwonertal erg veel vestigers aantrekt. In mindere mate geldt dat ook voor West en Overdie.

Figuur 2.4: Gemeente Alkmaar. Aandeel vestigers en aandeel ten opzichte van omvang wijk, 2009 - 2019 (personen)

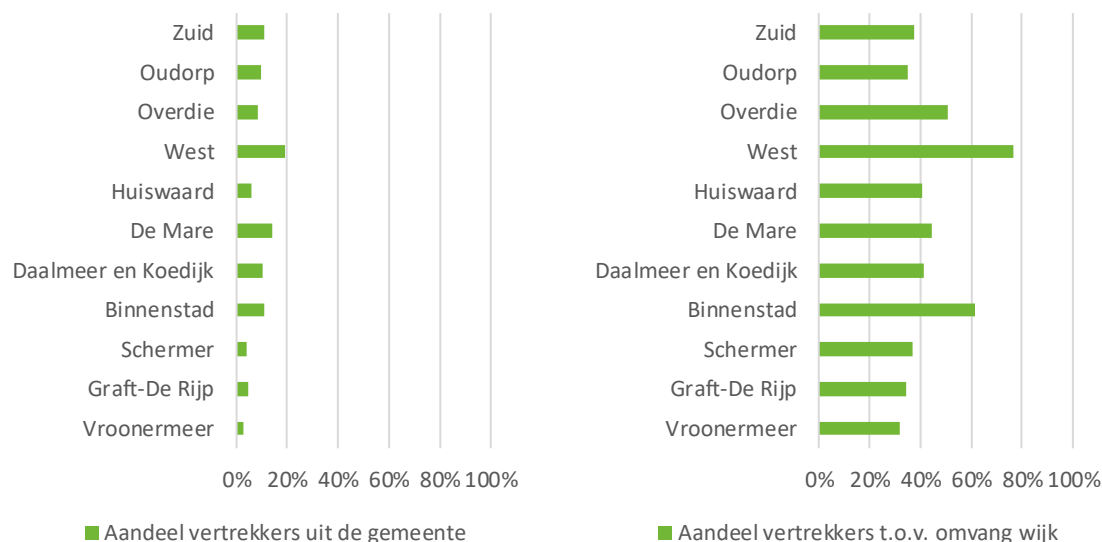


Bron: CBS Microdata.

### Aandeel vertrekkers per wijk

Omgekeerd zijn het de wijken West en De Mare, waar naar verhouding veel mensen die de gemeente verlaten vandaan komen. Bezien naar het inwonerstal van de wijk springen West en de Binnenstad er het meest uit, gevolgd door Overdie.

Figuur 2.5: Gemeente Alkmaar. Aandeel vertrekkers (personen) en aandeel ten opzichte van de wijk, 2009 - 2019



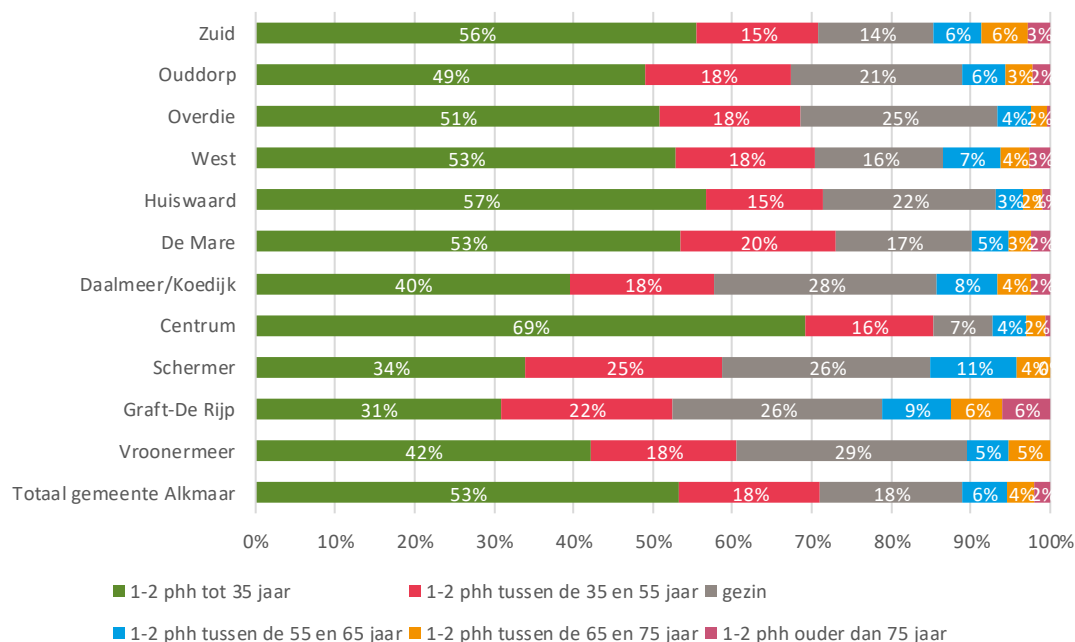
Bron: CBS Microdata.

### Vestigers van buiten de gemeente naar huishoudentype

De meeste vestigers die van buiten de gemeente naar Alkmaar komen, zijn één- en tweepersoons-huishoudens. De grootste groep betreft jonge mensen in de leeftijd tot 35 jaar. Ruim de helft van de mensen die naar Alkmaar kwamen in de periode 2009 - 2018, vielen in deze groep. Ook kleine huishoudens in de leeftijd van 35 tot 55 jaar vestigen zich naar verhouding veel; het ging om 18% van de vestigers in de genoemde periode. Bijna één op de vijf vestigende huishoudens in Alkmaar was een gezin.

De groep ouderen die naar de stad komt, is naar verhouding klein. Zo'n 6% van de vestigers was 65 jaar of ouder.

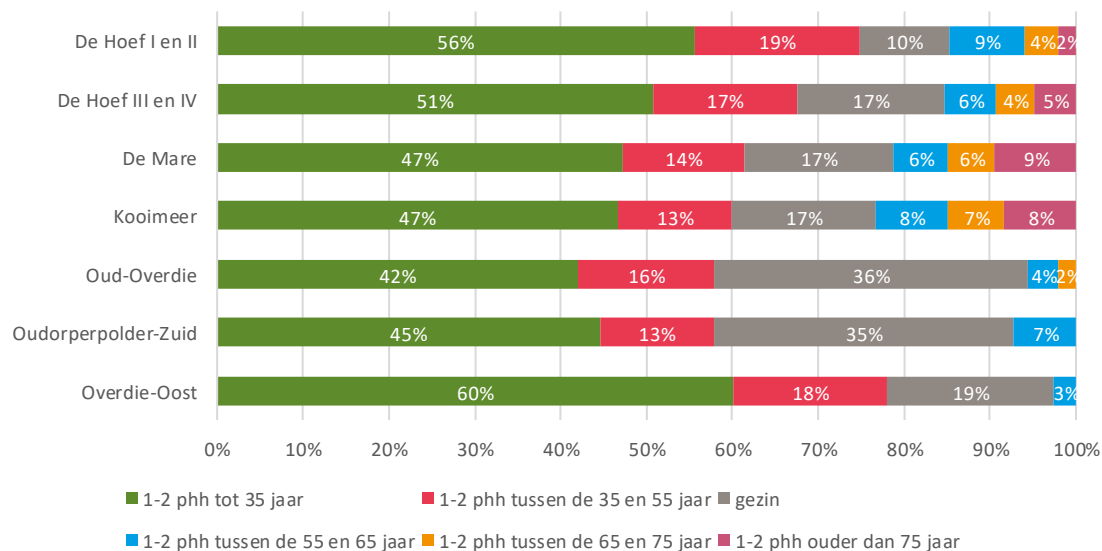
Figuur 2.6: Gemeente Alkmaar. Vestigers naar huishoudenstype per wijk, 2009 - 2019 (huishoudens)



Bron: CBS Microdata.

Er zijn verschillen tussen de wijken, maar veel wijken lijken op elkaar als we naar het profiel van de vestigende huishoudens kijken. Het Centrum springt er uit als wijk waar zich veel jonge huishoudens vestigen. Vroonermeer trekt naar verhouding veel gezinnen, net als Daalmeer/Koedijk. Dat geldt ook voor Schermer en Graft-De Rijp. Graft-De Rijp trekt daarnaast naar verhouding veel oudere huishoudens.

Figuur 2.7: Gemeente Alkmaar. Vestigers (huishoudens) naar huishoudenstype per onderscheiden buurt, 2009 - 2019



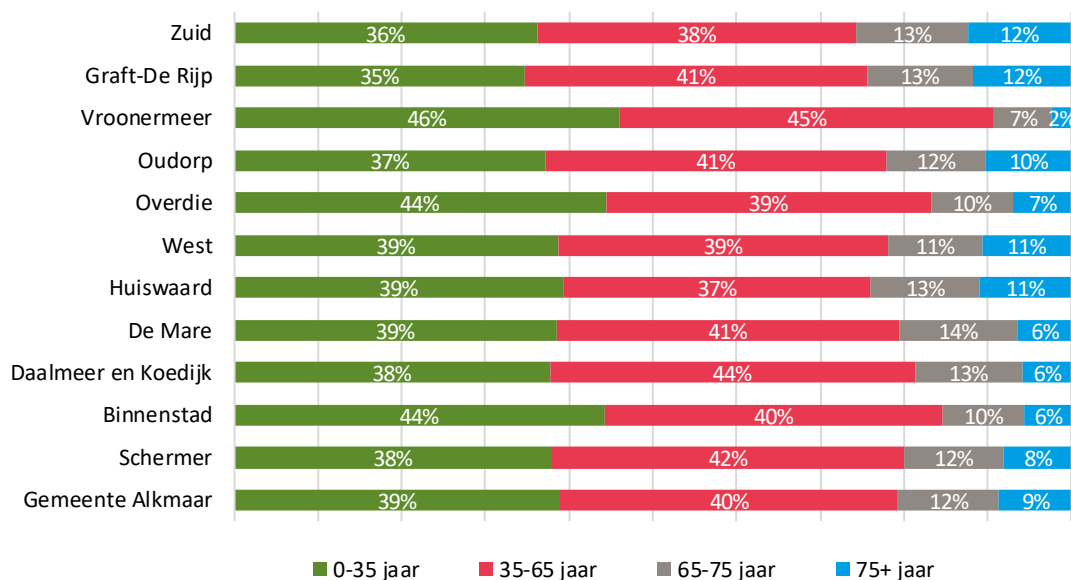
Bron: CBS Microdata.

Van de onderscheiden buurten trekt Overdie-Oost de meeste jonge huishoudens. Van de vestigers in de afgelopen jaren was 60% een één- of tweepersoonshuishouden in de leeftijd tot 35 jaar. Ook De Hoef trekt naar verhouding veel jonge vestigers. In Oud-Overdie en Oudorperpolder-Zuid vestigen zich naar verhouding veel gezinnen, hoewel ook hier jonge vestigers de grootste groep vormen. De Mare, Kooimeer en, in mindere mate, De Hoef III en IV trekken meer oudere huishoudens dan de onderscheiden buurten.

### Leeftijdsopbouw per wijk

Ten opzichte van de opbouw van de bevolking trekt Alkmaar veel jonge mensen en weinig ouderen. Ongeveer 40% van de bevolking van Alkmaar bestaat uit inwoners in de leeftijd tot 35 jaar, een even groot aandeel heeft een leeftijd van 35 tot 65 jaar en zo'n 20% is 65 jaar of ouder. Vroonermeer (46%), de Binnenstad (44%) en Overdie (44%) en hebben naar verhouding de meeste jonge inwoners. Zuid (25%), Graft-De Rijp (25%) en Huiswaard (24%) hebben juist relatief veel oudere inwoners in de leeftijd van 65 jaar en ouder. Samen met West en Oudorp zijn dit ook de wijken met de meeste 'oudere ouderen', inwoners in de leeftijd van 75 jaar en ouder.

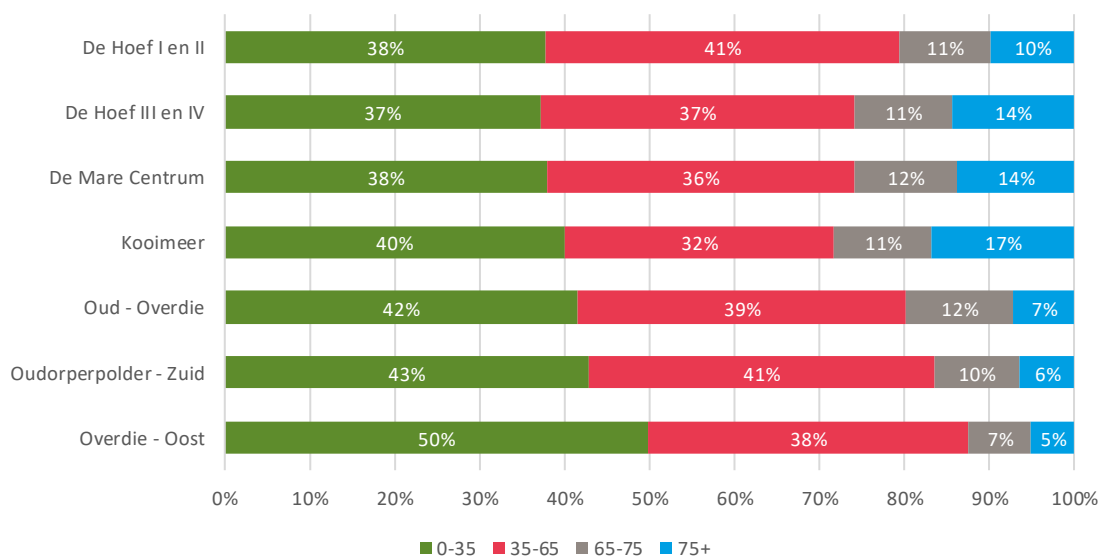
Figuur 2.8: Gemeente Alkmaar. Leeftijdsopbouw per wijk, 2021



Bron: BRP gemeente Alkmaar 1 januari 2021, bewerking Companen.

Van de onderscheiden buurten woont in Overdie-Oost het grootste aandeel jonge inwoners, in de leeftijd tot 35 jaar. Kooimeer, De Mare Centrum en De Hoef III en IV hebben naar verhouding de meeste inwoners in de leeftijd van 65 jaar en ouder.

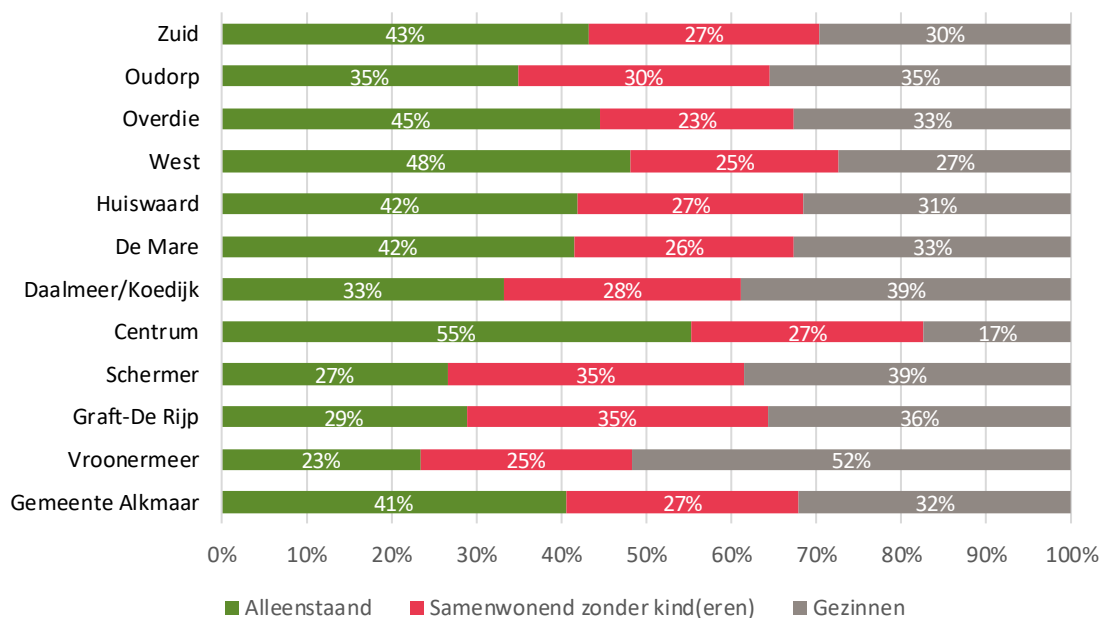
Figuur 2.9: Gemeente Alkmaar. Leeftijdsofbouw per onderscheiden buurt, 2021



Bron: BRP gemeente Alkmaar 1 januari 2021, bewerking Companen.

Een relatief groot deel van de huishoudens in Alkmaar is alleenstaand. Het is de grootste huishoudensgroep in de gemeente en betreft ongeveer vier op de tien huishoudens. Ruim een kwart van de huishoudens zijn samenwonende stellen zonder kinderen. Bijna een derde van de huishoudens in Alkmaar zijn gezinnen.

Figuur 2.10: Gemeente Alkmaar. Huishoudenssamenstelling per wijk, 2021



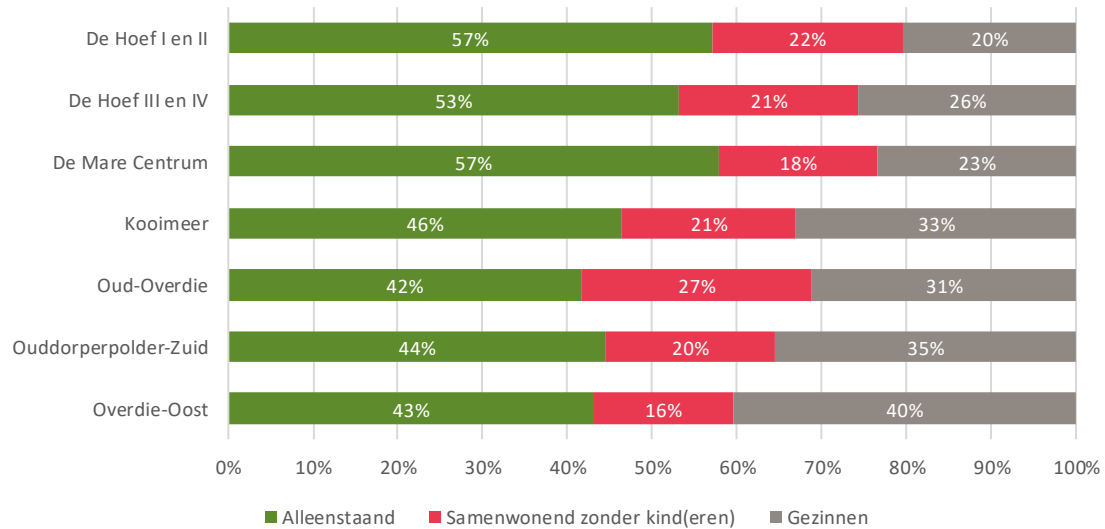
Bron: CBS.

De wijken verschillen aanzienlijk naar huishoudenssamenstelling. De wijk met naar verhouding veel alleenstaande huishoudens zijn het Centrum, West en Overdie. Vroonermeer is de wijk met de meeste gezinnen. Meer dan de helft van de huishoudens in Vroonermeer is een gezin. Ook Schermer (36%) en



Graft-De Rijpe (36%) hebben veel gezinnen. Dit zijn ook de wijken met de meeste tweepersoons-huishoudens.

Figuur 2.11: Gemeente Alkmaar. Huishoudenssamenstelling per onderscheiden buurt, 2021



Bron: CBS.

Van de onderscheiden buurten wonen in De Hoef (zowel I en II als III en IV) en in De Mare Centrum de meeste alleenstaande huishoudens. In deze buurten gaat het om meer dan de helft van de huishoudens. In de andere onderscheiden buurten wonen juist naar verhouding veel gezinnen. Naar verhouding wonen de meeste gezinnen in Overdie-Oost (40%), maar ook in Ouddorperpolder-Zuid (35%), Oud-Overdie (31%) en Kooimeer (33%) is het aandeel gezinnen naar verhouding hoog. In Oud-Overdie wonen in verhouding tot de andere onderscheiden buurten veel stellen zonder kinderen.

### 3 De bestaande woningvoorraad in beeld

In dit hoofdstuk zoomen we in op de bestaande woningvoorraad. Daarbij kijken we naar de samenstelling van eigendom, type, prijsklasse en bouwjaarklasse. Daarnaast gaan we in op ontwikkelingen op de koop- en huurmarkt en de bewoning van de woningvoorraad.

#### 3.1 Kenmerken woningvoorraad

Alkmaar heeft een voorraad van ongeveer 51.500 woningen, waarvan 60% in de koopsector, 30% in de corporatiesector en 10% in eigendom van particuliere verhuurders. De huur-koopverhouding van Alkmaar ligt daarmee redelijk in lijn met het landelijke gemiddelde.

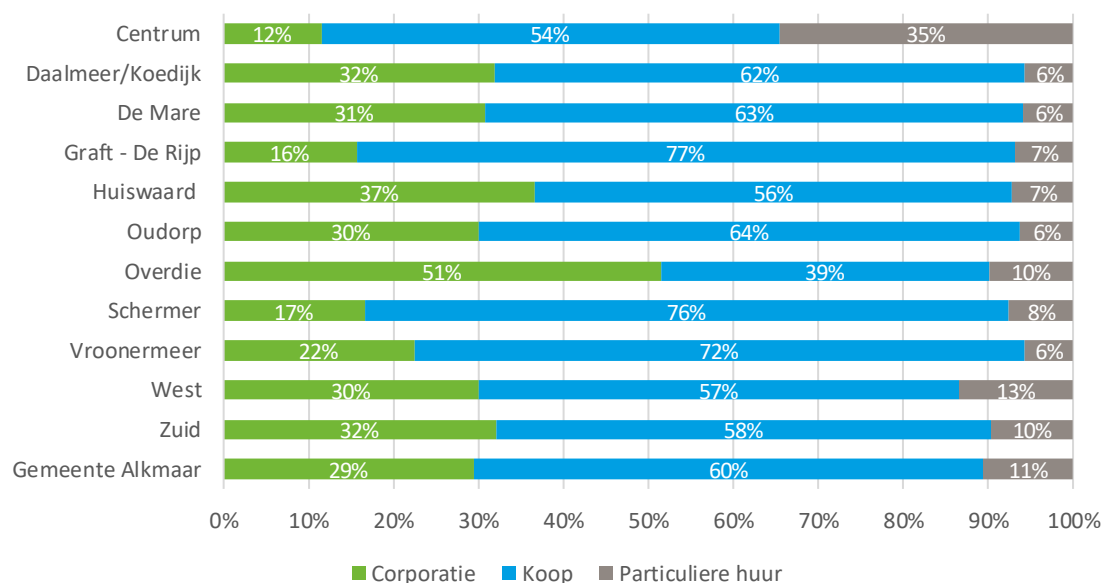
Tabel 3.1: Gemeente Alkmaar. Samenstelling woningvoorraad naar eigendom, 2021

	Aantal	%
Koopvoorraad	30.910	60%
Sociale huurvoorraad	15.195	29%
Particuliere huurvoorraad	5.430	11%
<b>Gemeente Alkmaar</b>	<b>51.535</b>	<b>100%</b>

Bron: WOZ-registratie gemeente Alkmaar, 2021.

De wijken Overdie (51%) en Huiswaard (37%) kennen de hoogste concentraties corporatiebezit in de stad. In Overdie is het aandeel koopwoningen het laagst van de stad (minder dan 40%). In het Centrum staan naar verhouding erg weinig sociale huurwoningen (12%). Hier is juist het aandeel particuliere huurwoningen hoog (35%; gemiddeld in de gemeente is dit 11%).

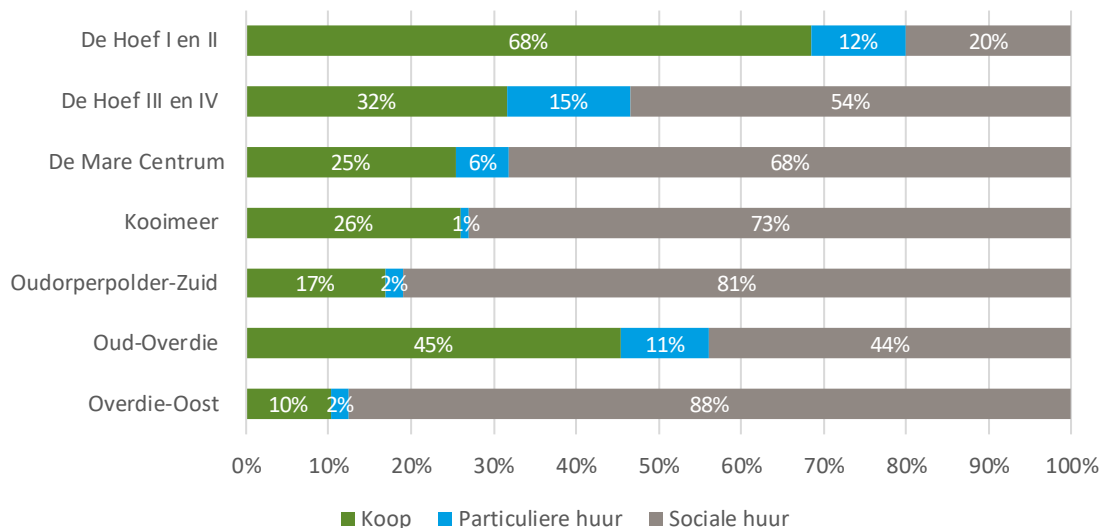
Figuur 3.1: Gemeente Alkmaar. Samenstelling woningvoorraad naar eigendom per wijk/dorp, 2021



Bron: WOZ-registratie gemeente Alkmaar.

Graft-De Rijp (77%), Schermer (76%) en Vroonermeer (72%) hebben naar verhouding de grootste voorraad koopwoningen, beduidend meer dan gemiddeld in Alkmaar (60%).

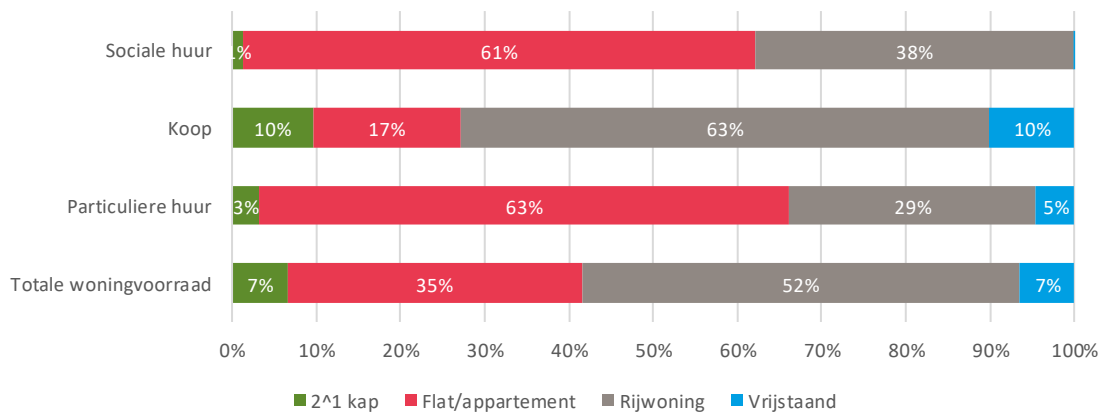
Figuur 3.2: Gemeente Alkmaar. Samenstelling woningvoorraad naar eigendom per onderscheiden buurt, 2021



Bron: WOZ-registratie gemeente Alkmaar.

In de meeste onderscheiden buurten bestaat de woningvoorraad voor meer dan de helft uit sociale huurwoningen. In de buurt Overdie-Oost is dit aandeel het hoogst. Hier bestaat bijna 90% van de voorraad uit sociale huurwoningen. Ook in Oudorpolder-Zuid (81%) en Kooimeer (73%) is het aandeel sociale huurwoningen erg hoog. Binnen de onderscheiden buurten worden De Hoef I en II en Oud-Overdie gekenmerkt door een relatief hoog aandeel koopwoningen.

Figuur 3.3: Gemeente Alkmaar. Woningvoorraad naar type en eigendom, 2021

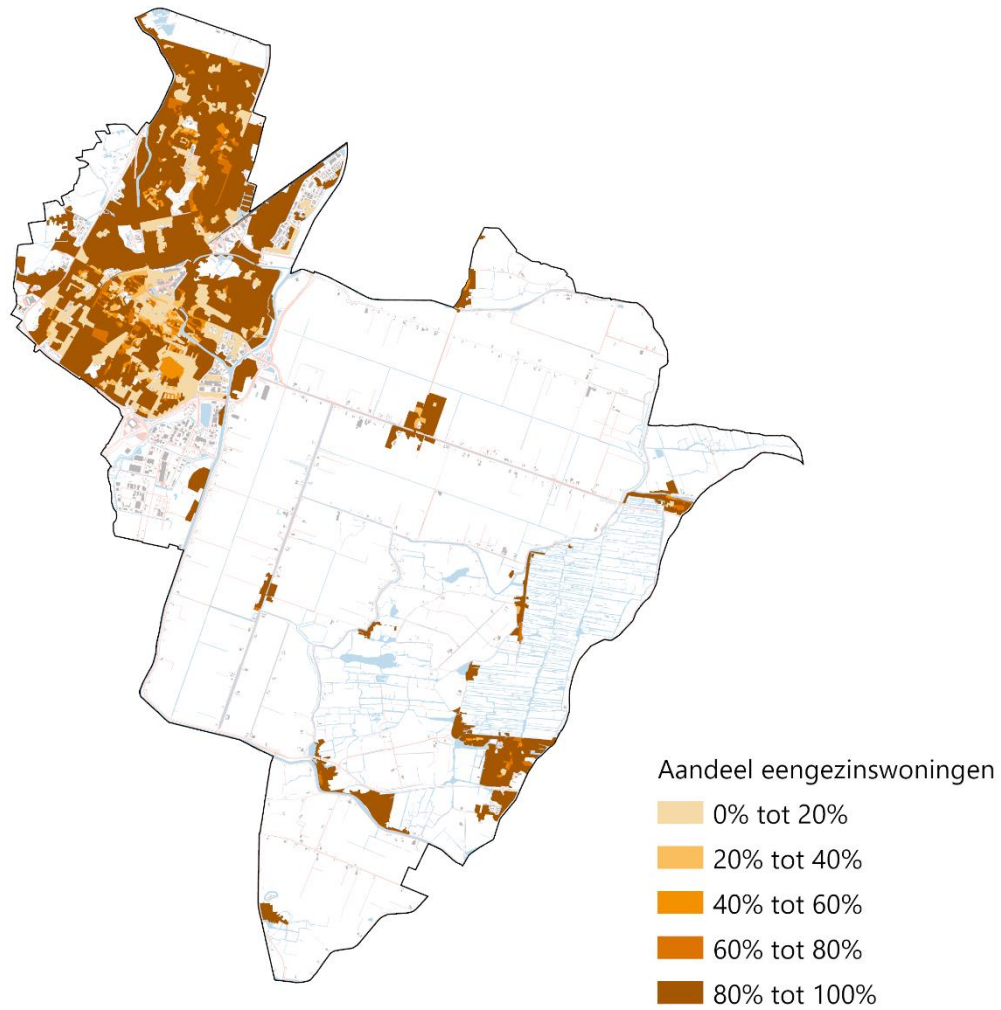


Bron: WOZ-registratie gemeente Alkmaar.

Alkmaar heeft als stad een grote voorraad grondgebonden woningen. Ongeveer twee derde van alle woningen in Alkmaar is een grondgebonden woning. Meer dan de helft van de voorraad bestaat uit rijwoningen. Tweekappers en vrijstaande woningen vormen een relatief klein deel van de voorraad (zo'n 7%). Ruim een derde (35%) van de woningen zijn appartementen. In de huursector is een veel groter aandeel van de woningen appartementen. Het gaat zowel in de corporatiesector als in de particuliere huursector om meer dan 60% van het bezit. Koopappartementen zijn er veel minder; 17% van de koopwoningen is een appartement. In de koopsector is het aandeel tweekappers en vrijstaande woningen iets

groter (elk 10%). Ook in de particuliere huursector worden tweekappers en vrijstaande woningen in enige mate aangeboden.

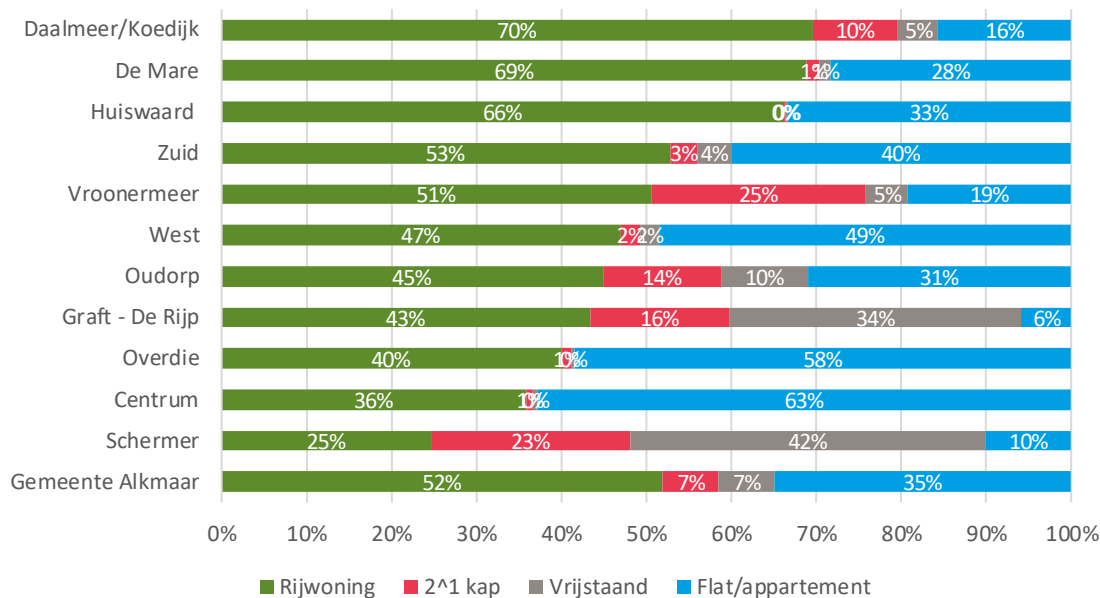
Figuur 3.4: Gemeente Alkmaar. Aandeel eengezinswoningen op postcodeniveau, 2021



---

Bron: WOZ-registratie gemeente Alkmaar.

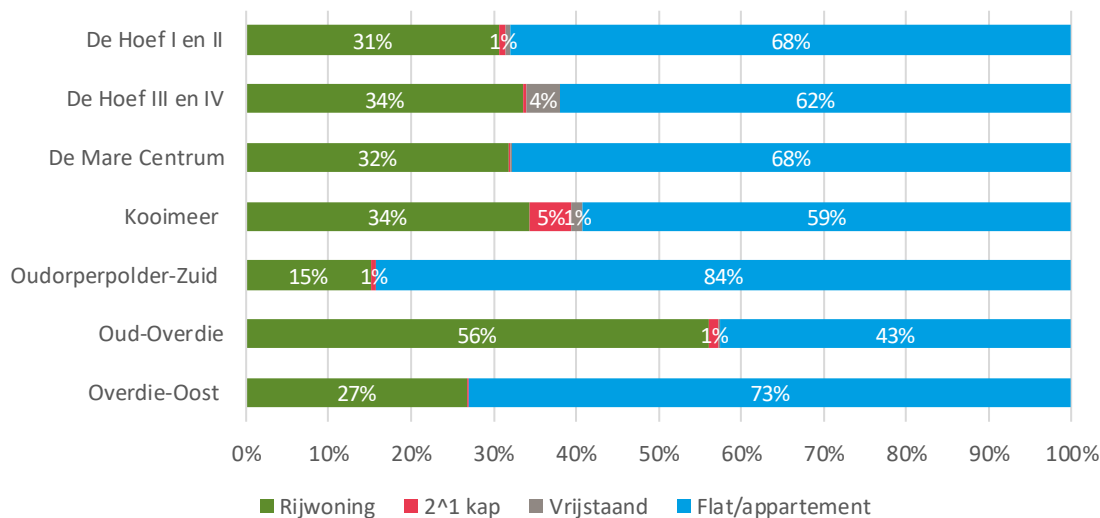
Figuur 3.5: Gemeente Alkmaar. Woningvoorraad naar type en wijk, 2021



Bron: WOZ-registratie gemeente Alkmaar.

De wijken verschillen sterk van samenstelling van de woningvoorraad. In het Centrum en Overdie is meer dan de helft van de woningvoorraad een appartement. Ook in West is het aandeel appartementen veel groter dan gemiddeld in Alkmaar. Aan de andere kant van het spectrum hebben Graft-De Rijk en Schermer overwegend laagbouw. Graft-De Rijk en Schermer kennen veel vrijstaande woningen (34% respectievelijk 42%). Twee-onder-één-kapwoningen staan ook veel in Vroonermeer, Schermer en in wat mindere mate Graft-De Rijk en Oudorp. De woningvoorraad in Daalmeer/Koedijk, De Mare en Huiswaard bestaat voor minstens twee derde uit rijwoningen.

Figuur 3.6: Gemeente Alkmaar. Woningvoorraad naar type en wijk, 2021



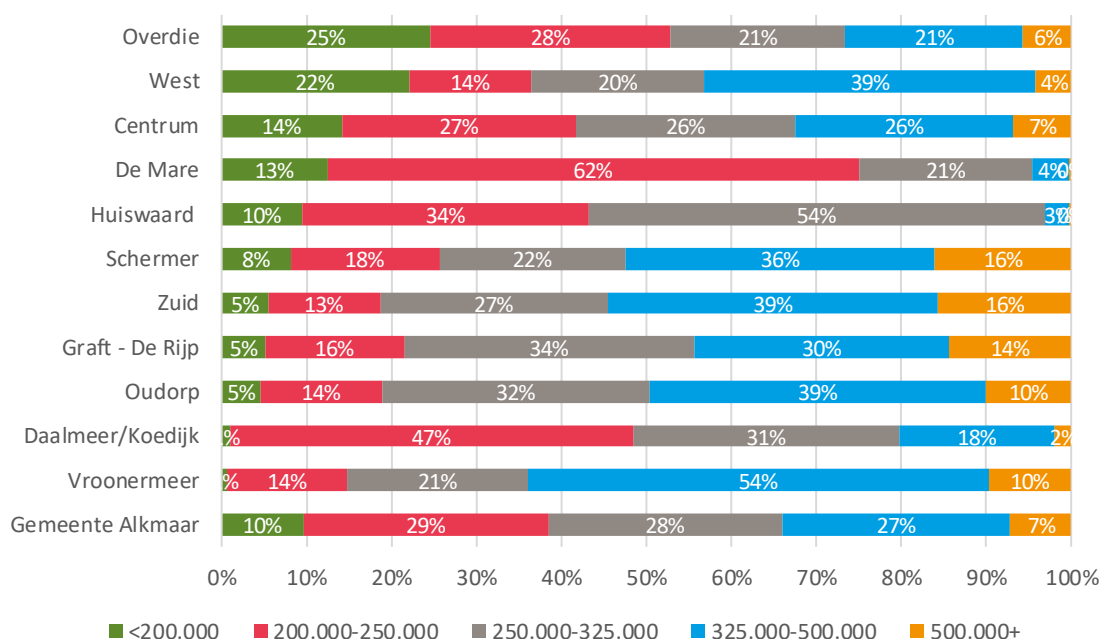
Bron: WOZ-registratie gemeente Alkmaar.

In de onderscheiden buurten staan veel appartementen. Voor de meeste buurten geldt dat ruwweg twee derde tot driekwart van de woningvoorraad uit appartementen bestaat. In Oud-Overdie staan binnen de onderscheiden buurten de meeste rijwoningen (ruim de helft).

### De koopvoorraad in Alkmaar

Ongeveer twee derde van de koopwoningvoorraad in Alkmaar heeft een WOZ-waarde tot de NHG-grens van € 325.000. Ruim een kwart van de koopvoorraad heeft een WOZ-waarde van € 325.000 tot € 500.000. Een klein deel (7%) is duurder. De WOZ-waarde loopt doorgaans wat achter bij de marktwaarde van woningen. In het betaalbare segment, tot de NHG-grens, zijn de prijsklassen tussen € 200.000 en € 250.000 en tussen € 250.000 en € 325.000 ongeveer gelijk verdeeld (elk bijna 30% van de koopvoorraad). Een klein deel (10%) heeft een WOZ-waarde onder € 200.000.

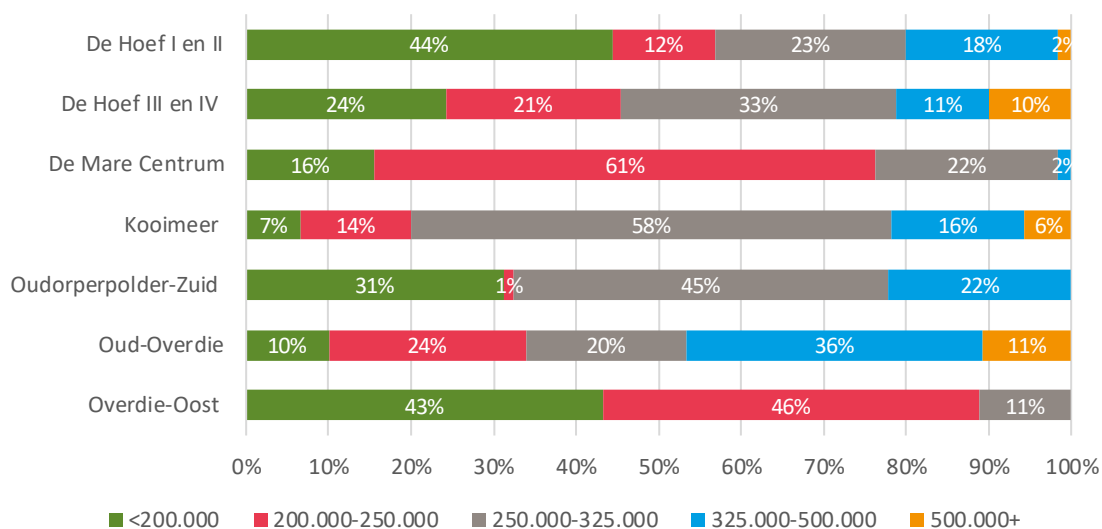
Figuur 3.7: Gemeente Alkmaar. Samenstelling koopvoorraad naar prijsklasse per wijk, 2021



Bron: WOZ-registratie gemeente Alkmaar.

In de wijken Overdie (25%) en West (22%) is het aandeel goedkope koopwoningen beduidend groter dan in de andere wijken. De duurste woningen, met een WOZ-waarde van € 500.000 of hoger, staan naar verhouding vaak in Schermer, Zuid en Graft-De Rijp. De Mare en Huiswaard kennen een grote betaalbare koopvoorraad, waarbij in De Mare veel woningen staan in het segment tussen € 200.000 en € 250.000 en in Huiswaard taan in het segment tussen € 250.000 en € 325.000.

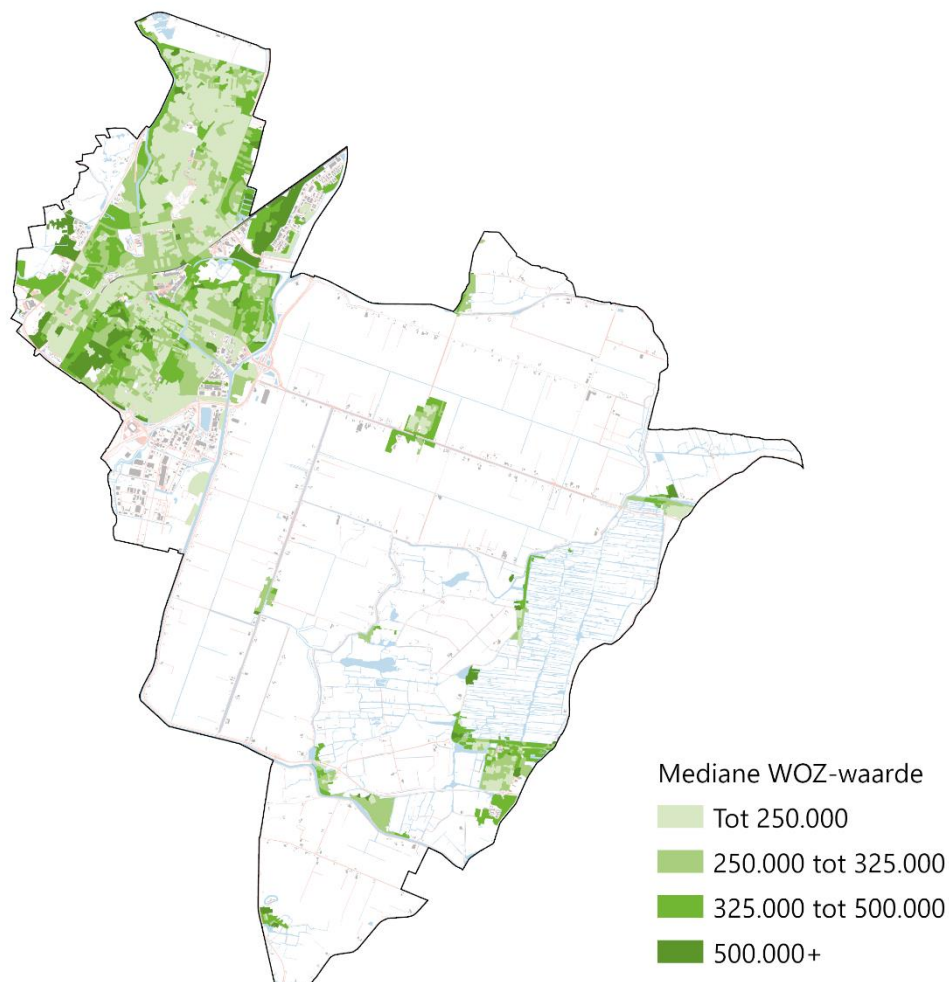
Figuur 3.8: Gemeente Alkmaar. Samenstelling koopvoorraad naar prijsklasse per buurt, 2021



Bron: WOZ-registratie gemeente Alkmaar.

Van de onderscheiden buurten staan de meeste woningen met een lage WOZ-waarde in De Hoef I en II en in Overdie-Oost. In deze buurten betreft het meer dan 40% van de woningen. In Overdie-Oost staan ook veel woningen met een WOZ-waarde tussen € 200.000 en € 250.000. Dat geldt ook voor De Mare Centrum. Hier bestaat meer dan 60% van de voorraad uit woningen in deze prijsklasse. Zoals eerder beschreven betreft het veelal bezit van de woningcorporaties. Oud-Overdie kenmerkt zich binnen de onderscheiden buurten door een relatief dure voorraad. Hier heeft bijna de helft van de woningen een WOZ-waarde boven € 325.000.

Figuur 3.9: Gemeente Alkmaar, mediane WOZ-waarde op postcodeniveau, 2021



Bron: WOZ-registratie gemeente Alkmaar.

### Sociale huurvoorraad

Van de corporaties waarvan de huurprijzen voor dit onderzoek bekend zijn, heeft bijna 20% van het bezit een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens van € 442. Ruim de helft (61%) van het bezit heeft een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens (€ 633). Bijna een derde van het corporatiebezit in Alkmaar heeft een huurprijs boven de eerste aftoppingsgrens, waaronder 2% een huurprijs heeft in de vrije huursector (boven de liberalisatiegrens van € 752). Het beleid is er op gericht het aandeel woningen in de laagste prijsklassen wat te verminderen en meer woningen te verhuren in de



segmenten tot de eerste aftoppingsgrens en tot de tweede aftoppingsgrens. Ook is het streven meer woningen te verhuren met een middenhuur.

Tabel 3.2: Gemeente Alkmaar. Corporatiebezit\* naar huurprijsklassen (huidige huur en streefhuur) 2021 en gemiddelde mutatiegraad per jaar 2018 - 2020

	Huidige huur		Streefhuur		Mutatiegraad
	Abs.	%	Abs.	%	
Tot en met kwaliteitskortingsgrens	2.710	19%	1.470	10%	12%
Tussen kwaliteitskortingsgrens en 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	8.795	61%	8.975	63%	8%
Tussen 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens en 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	1.360	9%	1.725	12%	3%
Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	1.215	8%	1.265	9%	5%
Boven liberalisatiegrens	265	2%	910	6%	0%
<b>Totaal</b>	<b>14.345</b>	<b>100%</b>	<b>14.345</b>	<b>100%</b>	<b>7%</b>

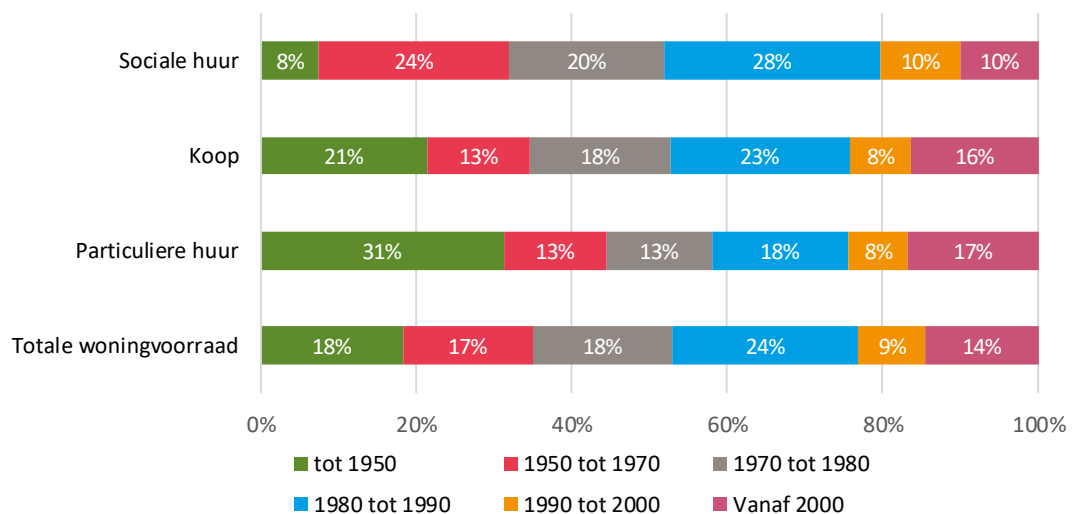
\*exclusief woningen van Mooiland, Wooncompagnie, Habion, Woonzorg Nederland en Ymere.

Bron: VHE bestanden corporaties, 2021.

De mutatiegraad, het aandeel woningen dat in een jaar van bewoner wisselt op het totale bezit, is hoger in de lagere huurprijsklassen dan bij de duurdere woningen.

## Ruim één op de zeven woningen is gebouwd na 2000

Figuur 3.10: Gemeente Alkmaar. Bouwjaarclassen woningvoorraad naar eigendom

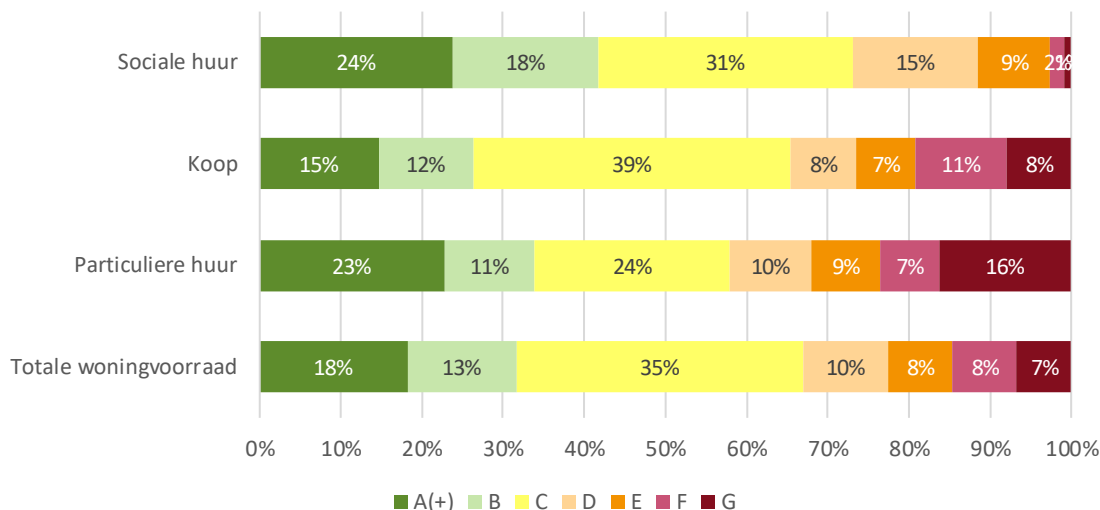


Bron: WOZ-registratie gemeente Alkmaar, 2021.

Ruim één op de zeven woningen (14% van de voorraad) in Alkmaar is gebouwd na 2000. De laatste jaren zijn meer woningen toegevoegd in de particuliere huursector en de koopsector. In de corporatiesector zijn de meeste woningen gebouwd in de periode 1950 tot 1970 (24% van het bezit) en in de periode 1980 tot 1990 (28%). In de koopsector, maar vooral de particuliere huursector, staan veel woningen van voor 1950. Dat betekent dat in deze delen van de voorraad ook veel woningen voorkomen met een matig of slecht energielabel.

## Bijna 70% van de voorraad heeft energielabel C of slechter

Figuur 3.11: Gemeente Alkmaar. Woningvoorraad naar energielabel en eigendom, 2021



Bron: WOZ-registratie gemeente Alkmaar, 2021.

Een kleine 20% van de woningvoorraad in Alkmaar heeft een energielabel A of beter. Ongeveer een derde heeft een energielabel B of beter. Dat betekent dat zo'n 70% van de woningen een energielabel C of slechter heeft. Voor ongeveer een derde van de woningen geldt dat een energielabel D of slechter. Er ligt een forse opgave in het verduurzamen van de woningvoorraad in de gemeente. Slechte energetische labels komen meer voor in de particuliere huurvoorraad en de koopvoorraad dan in de corporatievoorraad. Van de corporatiewoningen heeft ruim 40% een label A(+) of B en ongeveer een kwart een label D of slechter. De particuliere huursector kent aan de ene kant veel woningen met een groen label, dit betreft waarschijnlijk relatief nieuwe en goed onderhouden beleggerswoningen, maar ook veel woningen met een label D of slechter (42%, waaronder 16% met een energielabel G). In de koopsector komen minder hele goede en hele slechte labels voor dan in de particuliere huursector. In de koopsector is energielabel C het meest voorkomende label (39%).

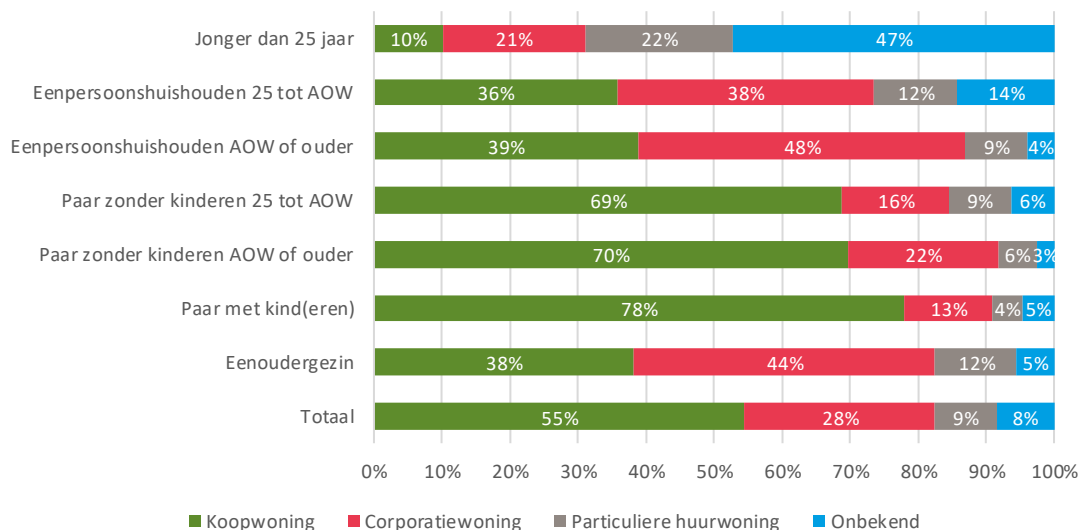
## 3.2 Huidige bewoning woningvoorraad

In onderstaande figuren wordt de bewoning van de huidige voorraad nader in beeld gebracht. We kijken hierbij naar de woonsituatie van verschillende huishoudensgroepen naar eigendom en naar verschillende inkomensgroepen in de gemeente Alkmaar.

### Woonsituatie naar eigendomsvorm

Stellen, al dan niet met kinderen, wonen vaker in een koopwoning dan alleenstaanden. Zij hebben vaker een dubbel inkomen dan alleenstaanden, die per definitie maar over één inkomen beschikken. Alleenstaande huishoudens wonen vaak in een corporatiewoning. Jonge alleenstaanden wonen vaker in een particuliere huurwoning. Dat hangt er waarschijnlijk mee samen dat zij vaker nog niet in aanmerking komen voor een corporatiewoning omdat onvoldoende inschrijftijd is opgebouwd. Opvallend is dat van veel jonge huishoudens de woonsituatie niet bekend is. Een verklaring hiervoor ontbreekt.

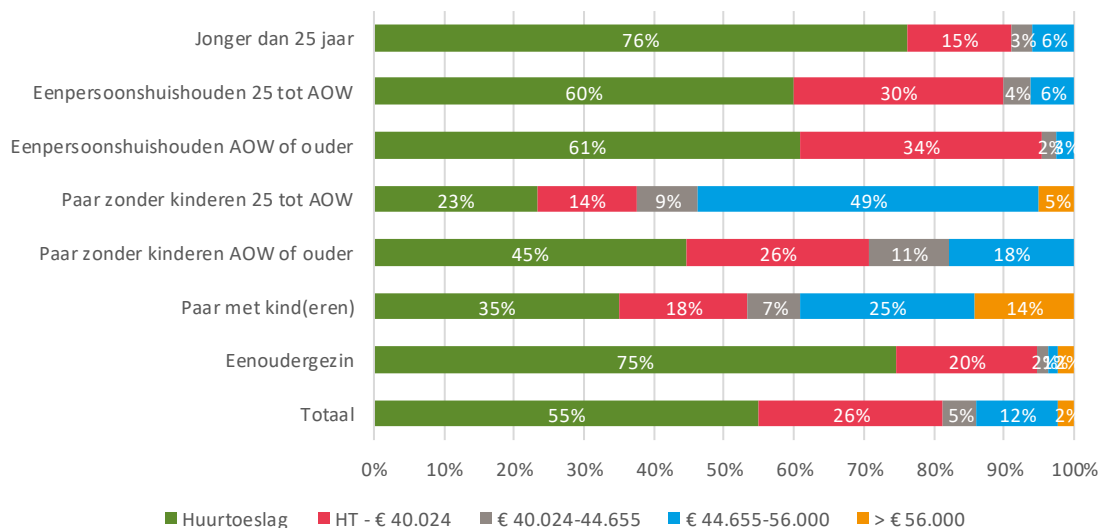
Figuur 3.12: Gemeente Alkmaar. Huidige woonsituatie naar huishoudenstype, 2018



Bron: Lokale monitor wonen 2021.

Binnen de sociale huurvoorraad behoren eenoudergezinnen en alleenstaande huishoudens zonder kinderen vaker tot de doelgroep voor de huurtoeslag dan paren en gezinnen. Van de eenoudergezinnen en de jongstegroep huurders (tot 25 jaar) heeft driekwart recht op huurtoeslag. Onder paren in de leeftijd van 25 tot de AOW-leeftijd en gezinnen in een sociale huurwoning komen naar verhouding meer huishoudens voor met een hoger middeninkomen (€ 44.655 - € 56.000) of een hoog inkomen (vanaf € 56.000). Van deze groepen woont een aanzienlijk deel 'scheef' in een sociale huurwoning.

Figuur 3.13: Gemeente Alkmaar. Huidige inkomenssituatie in sociale huurvoorraad, 2018



Bron: Lokale monitor wonen 2021.

Gemiddeld is de goedkope scheefheid in de corporatievoorraad in Alkmaar 19%. Dat betekent dat ongeveer één op de vijf corporatiewoningen met een gereguleerde huur wordt bewoond door een huishouden dat niet behoort tot de corporatiedoelgroep (inkomsgrens € 40.024). Dit behoeft nuancering. Het is onvermijdelijk dat een deel van de sociale huurvoorraad wordt bewoond door huishoudens die niet tot de corporatiedoelgroep behoren, simpelweg omdat een deel van de huishoudens een

inkomensontwikkeling doormaakt waardoor ze op enig moment niet langer exact tot de corporatiedoelgroep behoren. Doorstromen wordt dan een optie, maar dan moet er wel woningaanbod zijn in de vrije huursector of de betaalbare koopsector om te kunnen doorstromen. Vaak is het voor huishoudens met een inkomen van net boven € 40.000 erg moeilijk om een passende woning te vinden buiten de sociale huursector. Dat is één van de redenen dat corporaties een deel van hun vrijkomende woningen mogen toewijzen aan huishoudens met een wat hoger inkomen. Tegenover de goedkope scheefheid staat ook dat een deel van de corporatiedoelgroep geen corporatiewoning nodig heeft, maar bijvoorbeeld in een afbetaalde koopwoning woont. Ten slotte is het goed om te benoemen dat vaak wordt ervaren dat differentiatie in inkomensgroepen in het corporatiebezit een positief effect heeft op de leefbaarheid in wijken.

## Keuzemogelijkheden op de woningmarkt

De behoefteeraming voor de verschillende woningsegment en luistert nauw. Als we enkel vooruitkijken op basis van woonvoorkeuren, prognoses en economische groeiscenario's houden we onvoldoende rekening met de vertreksituatie: de actuele fricties tussen vraag en aanbod. Eén manier om de fricties tussen vraag en aanbod in beeld te brengen is door gebruik te maken van een zogenaamde keuze-index. Hiervoor kijken we naar de inkomensopbouw in de gemeente en zetten dat af tegen het potentieel beschikbaar komend aanbod in de bestaande voorraad. Dit toont in welke segmenten vraag en aanbod onvoldoende parallel lopen.

Tabel 3.3: Gemeente Alkmaar. Confrontatie tussen inkomensgroepen in de gemeente en de woningvoorraad (potentieel aanbod)

	Aanbod ↓	tot HT- grens**	HT-grens tot EU-grens***	EU-grens tot € 44.655	€ 44.655 tot € 56.600	> € 56.600
<b>Vraag →</b>		13.515	10.670	2.865	15.640	9.150
Sociale huur tot aftp. grens*	12.525					
Sociale huur va. aftp. grens*	2.665					
Vrije sectorhuur	5.430					
Koop tot € 250.000	10.785					
Koop € 250.000 tot € 325.000	9.535					
Koop vanaf € 325.000	10.590					
Potentiële keuze		12.525	15.190	8.095	20.320	10.590
Potentiële vraag		13.515	10.670	2.865	15.640	9.150
<b>Keuze-index aanbod/vraag</b>		<b>0,93</b>	<b>1,42</b>	<b>2,83</b>	<b>1,30</b>	<b>1,16</b>

\* Van Alckmaer, Kennemer Wonen en Woonwaard plus de woningen van andere bovenregionaal of landelijk werkzame woningcorporaties.

\*\* Eenpersoonshuishouden: € 23.725, Meerpersoonshuishouden: € 32.200, Eenpersoonsondererhuishouden: € 23.650, Meerpersoonsondererhuishouden: € 32.075

\*\*\* € 40.025

Bron: Lokale Monitor Wonen (2021), Gemeente Alkmaar (2021), bewerking Companen.

Er zijn ongeveer 13.515 huishoudens in Alkmaar met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Door passend toewijzen zijn zij aangewezen op de sociale huurwoningen met een huur tot de aftoppingsgrens. Hiervan staan er 12.525 in de gemeente. Huishoudens met een inkomen tot € 40.024 hebben een iets groter prijsbereik. Voor hen zijn ook woningen boven de aftoppingsgrens toegankelijk. De groep lage middeninkomens is in de gemeente het kleinst. Huishoudens met een inkomen van € 40.024 tot € 44.655 verdienen doorgaans te weinig voor koopwoningen en te veel voor een sociale huurwoning. Zij komen hierdoor in de praktijk vaak terecht in een vrije sectorhuurwoning. Veel huishoudens uit de gemeente hebben een inkomen van meer dan € 44.655. Zij richten zich vooral op de koopsector.

Onderin de tabel is per inkomensgroep een keuze-index weergegeven. Dit geeft een indicatie van de keuzemogelijkheden van de inkomensgroepen in de gemeente. Uit hoeveel woningen kunnen woningzoekenden in de gemeente potentieel kiezen? De volgende zaken vallen hierin op:

- Er zijn in Alkmaar relatief veel huishoudens met een inkomen tot de huurtoeslaggrens in verhouding tot de corporatievoorraad met een huur tot de aftoppingsgrens. Deze groep heeft daarom een keuze-index die lager ligt dan 1. Een woningzoekende in deze groep heeft daarmee in potentie een keuze van 0,93 woningen. In het segment tussen de HT-grens en de EU-grens is het aanbod ruimer in relatie tot de potentiële vraag. Huishoudens die behoren tot de corporatiedoelgroep, maar niet zijn aangewezen op een woning met een huur tot de aftoppingsgrens, hebben meer keuze.
- Er is relatief veel aanbod in Alkmaar voor huishoudens met een laag middeninkomen. De groep reguliere huishoudens die zich richt op dit aanbod is naar verhouding klein. Het beeld is echter op dit punt waarschijnlijk vertekend. Ook studenten richten zich op de vrije huursector in Alkmaar. Datzelfde geldt waarschijnlijk voor spoedzoekers, mensen die om verschillende omstandigheden snel een woning nodig hebben. Huishoudens met een middeninkomen die in belangrijke mate zijn aangewezen op een woning van een particuliere verhuurder hebben dus zeer waarschijnlijk ook veel concurrentie op de woningmarkt in Alkmaar. Daarnaast bestaat een aanzienlijk deel van het aanbod voor deze groep uit corporatiewoningen met een huur tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Corporaties zijn gebonden aan een maximum aandeel van hun vrijkomende woningen met een gereguleerde huur die zij mogen toewijzen aan huishoudens met een midden- of een hoog inkomen. Los van die beperking is het beleid van veel corporaties dat zij zich richten op hun primaire doelgroep. In dat licht is de situatie voor huishoudens met een laag middeninkomen wellicht wat minder rooskleurig dan uit de tabel zou blijken.
- De koopwoningvoorraad in Alkmaar kent naar verhouding veel goedkopere en betaalbare woningen. Huishoudens met een hoger middeninkomen hebben daarom in Alkmaar in potentie een ruimere keuze dan in de omliggende gemeenten. De voor deze groep bereikbare koopvoorraad is overigens niet in alle delen van de stad in hoge mate aanwezig.
- Ook voor huishoudens met een hoger inkomen die zich richten op de duurdere koopvoorraad (boven de NHG-grens) is er in potentie veel aanbod.

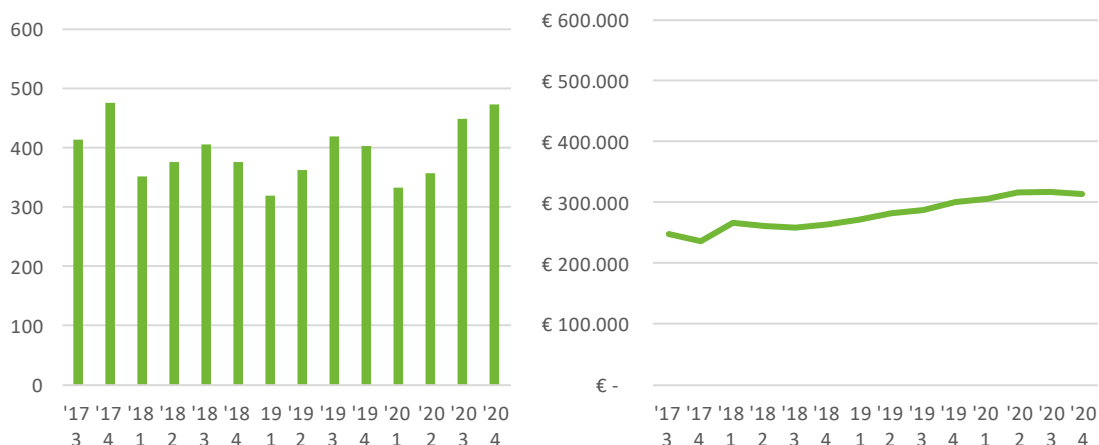
### 3.3 Ontwikkeling koop- en huurmarkt

In deze paragraaf zoomen we verder in op de bestaande woningvoorraad. We gaan in op diverse ontwikkelingen binnen de koop- en huurmarkt. Prijsontwikkelingen van verschillende woningtypen en de ontwikkeling van het aantal transacties geven hierbij een eerste inzicht in ontwikkelingen op de woningmarkt in de gemeente.

#### Aanzienlijke stijging aantal transacties en gemiddelde koopsom

In lijn met de landelijke trend zijn de prijzen van koopwoningen in de gemeente Alkmaar de afgelopen jaren aanzienlijk gestegen. Er is sinds medio 2018 sprake van een gestage stijging van de prijzen die in het laatste kwartaal van 2020 wat is afgevlakt. Het aantal transacties is in de tweede helft van 2020 wat toegenomen ten opzichte van vergelijkbare perioden in de voorgaande jaren.

Figuur 3.14: Gemeente Alkmaar. Ontwikkeling aantal transacties en gemiddelde koopsom 2017 tot en met 2020



Bron: Woningmarkt cijfers.nl, 2021.

De gemiddelde transactieprijs van verkochte woningen steeg in de periode 2017 - 2020 met zo'n 30%. De prijsstijging was het hoogst bij appartementen (33%) en tussenwoningen (31%). Bij met name vrijstaande woningen was de prijsontwikkeling wat minder sterk. Deze woningen werden in de genoemde periode gemiddeld 19% duurder. Een gemiddeld appartement kostte in 2020 in Alkmaar € 243.000. Voor een gemiddelde tussenwoning was dit € 317.000.

Tabel 3.4: Gemeente Alkmaar. Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs (€) naar woningtype, 2017 tot en met 2020

	2e helft 2017	2018	2019	2020	2017 - 2020
Appartement	€ 182.000	€ 206.000	€ 228.000	€ 243.000	33%
Tussenwoning	€ 243.000	€ 265.000	€ 280.000	€ 317.000	31%
Hoekwoning	€ 267.000	€ 282.000	€ 298.000	€ 330.000	23%
2 <sup>^</sup> 1-kap	€ 335.000	€ 349.000	€ 398.000	€ 428.000	28%
Vrijstaand	€ 429.000	€ 456.000	€ 487.000	€ 508.000	19%
<b>Totaal</b>	<b>€ 242.000</b>	<b>€ 263.000</b>	<b>€ 287.000</b>	<b>€ 314.000</b>	<b>30%</b>

Bron: Woningmarkt cijfers.nl, 2020.

Het meest verkochte woningtype in Alkmaar in de periode 2017 - 2020 was een tussenwoning. Van dit type werden er bijna 2.400 verkocht in deze periode. Daarmee was 44% van de verkochte woningen een tussenwoning. Als we de hoekwoningen meerekenen, was 60% van de verkochte woningen een rijwoning. Ter illustratie: 52% van de bestaande woningvoorraad in Alkmaar bestaat uit rijwoningen. Appartementen en tweekappers werden wat minder vaak verkocht dan op grond van het aandeel in de bestaande voorraad verwacht kan worden.

Tabel 3.5: Gemeente Alkmaar. Ontwikkeling aantal transacties naar woningtype, 2017 tot en met 2020

	2e helft 2017	2018	2019	2020	Totaal
Appartement	300	413	419	417	1.549
Tussenwoning	340	662	665	705	2.372
Hoekwoning	122	231	250	263	866
2 <sup>^</sup> 1-kap	41	52	61	74	228
Vrijstaand	61	89	92	104	346
<b>Totaal</b>	<b>864</b>	<b>1.447</b>	<b>1.487</b>	<b>1.563</b>	<b>5.361</b>

Bron: Woningmarkt cijfers.nl, 2021.

## Positie van middeninkomens in Alkmaar

De sterke prijsontwikkeling is gunstig voor huishoudens die een koopwoning hebben, maar minder gunstig voor huishoudens die de koopmarkt willen betreden. Op dit moment kan een huishouden met een bruto jaarinkomen van circa € 40.000 een hypotheek krijgen van circa € 190.000 en een huishouden met een inkomen van € 46.000 een hypotheek van circa € 219.000. Om in de gemeente Alkmaar een tussenwoning te kopen met een gemiddelde prijs van € 317.000 is een bruto jaarinkomen van circa € 61.000 nodig. Bij een gemiddelde twee-onder-een-kapwoning (€ 76.000) of een vrijstaande woning (€ 87.000) is een beduidend hoger inkomen nodig. In tabel 3.6 staat een overzicht van het benodigde jaarinkomen dat nodig is om een gemiddelde woning te kopen in de gemeente.

Tabel 3.6: Gemeente Alkmaar. Benodigd jaarinkomen per woningtype

Woningtype	Transactieprijs	Benodigd jaarinkomen
Appartement	€ 243.000	€ 50.000
Tussenwoning	€ 317.000	€ 61.000
Hoekwoning	€ 330.000	€ 63.000
2^1-kap	€ 428.000	€ 76.000
Vrijstaand	€ 508.000	€ 87.000

Bron: Rabobank Hypotheken, 2021.

Huishoudens met een inkomen tussen circa € 40.000 en circa € 45.000 hebben doorgaans een lastige positie op de woningmarkt. Deze groep middeninkomens verdient net teveel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en te weinig om een koopwoning te kunnen financieren. Op basis van de gemiddelde transactiepreisen van appartementen en tussenwoningen zijn de mogelijkheden voor lage middeninkomens in de bestaande voorraad in de gemeente Alkmaar beperkt. De mogelijkheden voor de groep hoge middeninkomens met een inkomen tussen circa € 46.000 en circa € 56.000 zijn in Alkmaar in de koopsector groter. Door stijging van de woningprijzen zal het goedkope aanbod de komende tijd verder afnemen. De verwachting is dat de positie van middeninkomens op de woningmarkt hierdoor verslechtert.

## Ontwikkelingen sociale huurmarkt

Op basis van cijfers van Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland (SVNK) zijn ontwikkelingen in de sociale huurmarkt tussen 2015 en 2020 in beeld gebracht. Jaarlijks komen er in de gemeente Alkmaar gemiddeld 661 woningen vrij voor verhuring. Uit de ontwikkeling van het aantal reacties en de gemiddelde actieve zoektijd blijkt dat de druk op de sociale huurmarkt in Alkmaar is opgelopen. Het gemiddeld aantal reacties lag in 2020 meer dan twee keer zo hoog als in 2015. Daarnaast is de actieve zoektijd in de afgelopen jaren met 0,6 jaar toegenomen.

Tabel 3.7: Gemeente Alkmaar. Ontwikkeling reguliere verhuringen, aantal reacties en gemiddelde zoektijd in jaren, 2015 - 2020\*

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Gemiddeld
Aantal verhuringen	760	739	713	494	584	677	<b>661</b>
Gemiddeld aantal reacties	120	124	136	167	170	243	<b>160</b>
Gemiddelde zoektijd	1,7	1,7	1,7	1,9	2,2	2,3	<b>1,9</b>

\* Exclusief bemiddeling en verhuringen met urgentie/indicatie.

Bron: SVNK, 2021.

Binnen de gemeente Alkmaar zijn er wel verschillen tussen de woningtypen te zien, al zijn de verschillen beperkt. De gemiddelde zoektijd ligt bij appartementen met lift wat lager dan bij de andere onderscheiden woningtypen. Huurders die een eengezinswoning betrokken waren daarbij gemiddeld het langst actief op zoek naar een woning. Als we kijken naar het aantal reacties, valt op dat er relatief veel wordt gereageerd op eengezinswoningen. Op appartementen met lift en appartementen op de begane grond, voor ouderen geschikte woningen, werd gemiddeld wat minder vaak gereageerd.

Tabel 3.8: Gemeente Alkmaar. Gemiddelde zoektijd in jaren en gemiddeld aantal reacties per woningtype in 2020\*

	Aantal verhuringen	Gemiddelde zoektijd (in jaren)	Gemiddeld aantal reacties
Appartement begane grond	69	2,4	197
Appartement met lift	226	2,1	192
Appartement zonder lift	216	2,4	232
Eengezinswoning	166	2,6	349
<b>Totaal</b>	<b>677</b>	<b>2,3</b>	<b>243</b>

\* Exclusief bemiddeling en verhuringen met urgentie/indicatie.

Bron: SVNK, 2021.

In onderstaande tabel zijn verhuurgegevens over 2020 per huurprijsklasse weergegeven. Op de goedkoopste twee prijsklassen, woningen met een huur tot de kwaliteitskortingsgrens en woningen met een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens, wordt relatief gezien het meest gereageerd. Het gemiddeld aantal reacties ligt bij woningen tussen de aftoppingsgrenzen en tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens een stuk lager. Als we kijken naar de gemiddelde zoektijd ligt deze het hoogst in de prijsklasse tussen de tweede aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.

Tabel 3.9: Gemeente Alkmaar. Gemiddelde zoektijd in jaren en gemiddeld aantal reacties per prijsklasse in 2020\*

	Aantal verhuringen	Gemiddelde zoektijd (in jaren)	Gemiddeld aantal reacties
Tot kwaliteitskortingsgrens	113	2,2	254
Kwaliteitskortingsgrens t/m 1e aftoppingsgrens	442	2,3	276
Tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	50	2,2	136
Tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	72	2,8	104
Boven liberalisatiegrens	0	-	-
<b>Totaal</b>	<b>677</b>	<b>2,3</b>	<b>243</b>

\* Exclusief bemiddeling en verhuringen met urgentie/indicatie.

Bron: SVNK, 2021.

Per saldo is zichtbaar dat in de sociale huursector met name de druk op eengezinswoningen en appartementen zonder lift in de prijsklassen tot de eerste aftoppingsgrens (passend toewijzen) toeneemt. Het aantal reacties is in deze prijsklassen en bij deze woningtypen het sterkst toegenomen.



## 4 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

Hoofdstuk 4 gaat over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente in de komende jaren. Allereerst gaan we in op de bevolkingsontwikkeling en huishoudensontwikkeling in Alkmaar en kijken we naar de benodigde inloop van de woningtekorten. Vervolgens wordt aan de hand van de woonvoorkeuren en het verhuisgedrag van verschillende groepen huishoudens een beeld gegeven van de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte.

### 4.1 Kwantitatieve woningbehoefte

Om de kwantitatieve woningbehoefte van de komende jaren in beeld te brengen baseren we ons in de basis op de bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Noord-Holland. Deze prognose gaat uit van de trendmatige ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens. De ambitie van Regio Alkmaar is om een deel van de woningbehoefte in de Metropoolregio Amsterdam op te vangen en jaarlijks veel extra woningen te bouwen voor deze 'overloop'. Dat betekent een veel grotere opgave dan uit de provinciale prognose blijkt. In paragraaf 4.5 wordt de ontwikkeling volgens dit scenario nader verkend. Inzetten op het bouwen voor de overloop vanuit de MRA vraagt een regionale afstemming van het toevoegen van de gevraagde woningen in woonmilieus die aanwezig zijn in de regiogemeenten of die juist complementair zijn aan de woonmilieus die aanwezig zijn in de gemeenten. Bijvoorbeeld door in Alkmaar en Heerhugowaard meer in te zetten op het toevoegen van aansprekende stedelijke woonmilieus en in Langedijk en de BUCH-gemeenten meer grondgebonden woningen toe te voegen in minder compacte woonmilieus en in dorpse woonmilieus.

#### Verwachte ontwikkeling van het aantal personen en huishoudens

Volgens de meest recente prognose van de provincie Noord-Holland (2020) neemt het aantal inwoners in de gemeente Alkmaar in de periode 2021 tot 2025 met circa 1.280 personen toe. In dezelfde periode neemt het aantal huishoudens toe met 1.210. In de periode tot 2030 neemt het aantal personen ten opzichte van 2021 toe met circa 2.980 en het aantal huishoudens met 2.060.

Tabel 4.1: Gemeente Alkmaar. Bevolkings- en huishoudensprognose 2021 - 2039

	2021	2025	2030	2035	2040	2021 - 2024	2021 - 2029	2021 - 2039
Bevolking	109.360	110.680	112.340	113.610	114.320	+1.280	+2.980	+4.960
Huishoudens	51.840	53.050	53.900	54.500	54.770	+1.210	+2.060	+2.930

Bron: Prognose Provincie Noord-Holland 2020.

Uit de prognose van de provincie Noord-Holland blijkt dus dat het aantal huishoudens in de gemeente Alkmaar tot 2030 met 2.060 toeneemt en in de periode tot 2040 met nog eens 870. Ook het CBS stelt prognoses op voor de Nederlandse gemeenten. Volgens de CBS-prognose neemt het aantal huishoudens in de periode tot 2030 toe met 2.200 en in de periode 2030 tot 2040 met nog eens 600. De totale toename van het aantal huishoudens in Alkmaar komt volgens het CBS daarmee uit op 2.800 in de periode tot 2040. Die prognose is wat lager dan de prognose van de provincie. Dat hangt vooral samen met een lagere inschatting van de buitenlandse migratie door het CBS. Ervaring leert dat huishoudensprognoses doorgaans eerder te conservatief dan te optimistisch zijn. De raming van de woningbehoefte in deze rapportage baseren we op de prognose van de provincie Noord-Holland.

Tabel 4.3: Gemeente Alkmaar. Huishoudensprognose 2021 - 2039

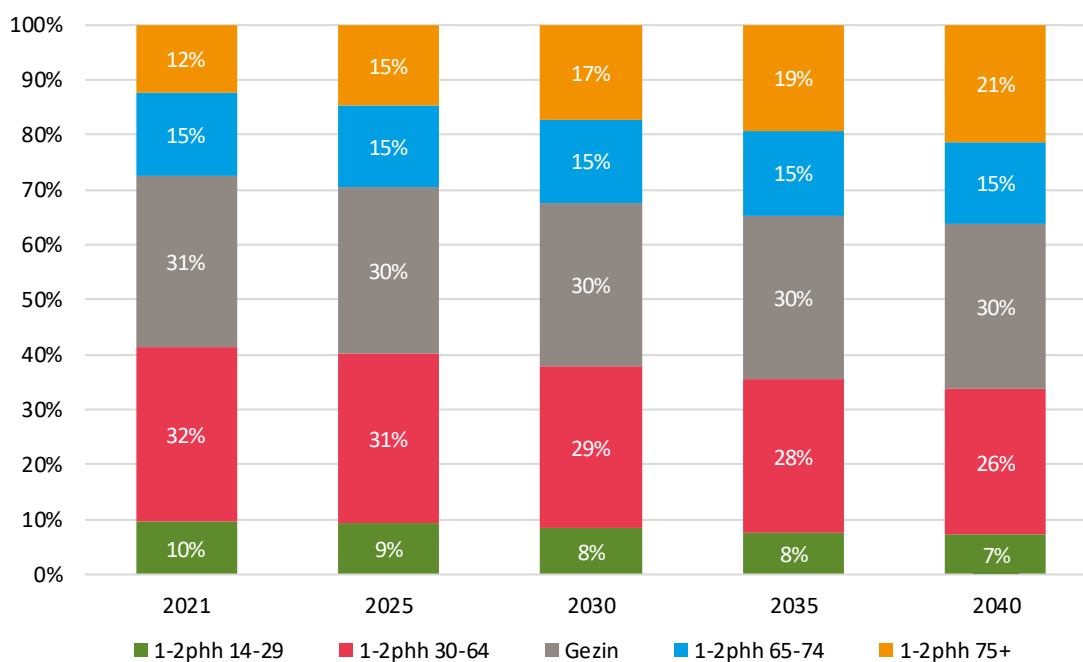
	2021 - 2030	2030 - 2040	Totaal 2021 - 2040
Primos provincie Noord Holland	+2.060	+870	+2.930
CBS-prognose	+2.200	+600	+2.800

Bron: Prognose Provincie Noord-Holland 2020, CBS 2021.

## Huishoudensontwikkeling naar type

De huishoudenssamenstelling gaat in de komende jaren veranderen. Het aantal ouderen gaat toenemen (vergrijzing) en tegelijkertijd zal het aantal jonge huishoudens wat afnemen (ontgroening). Dit speelt ook in Alkmaar, als we ons baseren op de provinciale trendprognose. Het aandeel gezinnen blijft ongeveer gelijk. Het aandeel één- en tweepersoonshuishoudens tussen de 30 en 64 jaar neemt volgens de prognose af van 32% nu naar 29% in 2030 en 26% in 2040. De groep senioren (één- en tweepersoonshuishoudens 75-plus) neemt toe van 12% nu naar 17% in 2030 en 21% in 2040. Dat is bijna een verdubbeling van het aandeel 75-plus huishoudens in 20 jaar. De groep daaronder, kleine huishoudens in de leeftijd van 65 tot 75 jaar, blijft naar verhouding even groot.

Figuur 4.1: Gemeente Alkmaar. Huishoudensontwikkeling naar type en leeftijd 2021 - 2040



Bron: Prognose Provincie Noord-Holland 2021.

## Woningbehoefte

De woningbehoefte komt voort uit de ontwikkeling van het aantal huishoudens, uit het inlopen van het huidige woningtekort (van 3,2% nu naar 2% in 2030) en uit de ruimte in de woningvoorraad die nodig is om verbouwing en/of verhuizing mogelijk te maken. Deze zogenoemde frictieleeftijd bedraagt doorgaans 1,5% tot 2% van de woningvoorraad. We rekenen in dit onderzoek met 1,5%. Dit aandeel komt overeen met het aandeel dat de provincie ook hanteert. Bij de inloop van het woningtekort gaan we er vanuit dat dit tekort niet volledig wordt ingelopen. De woningmarkt heeft een zekere druk nodig om goed te functioneren. Uitgaan van een 'gezond' tekort van rond de 2% is gebruikelijk. Dit tekort wordt landelijk al lange tijd als uitgangspunt gehanteerd.

De extra woningbehoefte in de gemeente Alkmaar bedraagt in de periode 2021 tot 2030 +2.480 woningen. Deze extra woningbehoefte bestaat uit:

- Toename van 2.060 huishoudens (trendprognose): hiervoor is een extra woningbehoefte van + 1.820 woningen geraamd<sup>6</sup>.
- Inlopen van woningtekort: +625 (gelijk verdeeld over de periode tot 2030).
- Toename frictieleegstand: +35.

Per wijk ziet de extra woningbehoefte er tot 2030 als volgt uit:

Tabel 4.2: Gemeente Alkmaar. Aanvullende woningbehoefte per wijk, 2021 - 2029

Wijk	2021 - 2029
Centrum	+300
Daalmeer/Koedijk	+380
De Mare	+425
Graft-De Rijp	+130
Huiswaard	+125
Oudorp	+220
Overdie	+245
Schermer	+115
Vroonermeer	+120
West	+225
Zuid	+215
<b>Gemeente Alkmaar</b>	<b>+2.480</b>

Bron: Provincie Noord-Holland 2020, bewerking Companen.

De ontwikkeling van de woningbehoefte per wijk hangt samen met de omvang van een wijk, de opbouw van de bevolking naar leeftijd en de huishoudenssamenstelling, en van de functie die de wijk heeft binnen de gemeentelijke woningmarkt. Sommige wijken trekken veel mensen die vervolgens weer doorverhuizen (Centrum, West), andere wijken vormen meer een woningmarkt op zich. Dat laatste is zeker het geval bij de 'wijken' Graft-De Rijp en Schermer.

## 4.2 Behoeft aan sociale huur

De behoefte aan sociale huur wordt deels bepaald aan de hand van de woonwensen die huishoudens hebben. Maar minstens zo belangrijk zijn de toewijzingscriteria. Wettelijk is hierbij vastgelegd dat huishoudens met een inkomen tot € 40.024 (prijspeil 2021) tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen tot € 752 bedoeld. Een deel van deze doelgroep heeft potentieel recht op huurtoeslag. Dan gaat het om eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot circa € 23.200 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 31.500. Zij zijn aangewezen op de meest betaalbare sociale huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen: € 633 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 678 voor drie- en meerpersoonshuishoudens. Daarnaast mogen corporaties tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 40.024 en € 44.655 (prijspeil 2021). Hiernaast is er nog 10% vrije ruimte voor toewijzing.

<sup>6</sup> De provincie gaat er in de provinciale prognoses vanuit dat niet ieder huishouden een reguliere woning bewoond. Een deel van de huishoudens woont in een bewoonde andere ruimte (BAR). Voorbeelden hiervan zijn: studentenhuizen, woonwagens, woonboten, kantoor- en bedrijfspanden, antikraak en recreatiewoningen. De woonsituatie in een BAR verschilt per huishouden, voor sommigen is het een prima alternatief, terwijl anderen liever in een reguliere woning zouden wonen. Huishoudens die naar tevredenheid in een dergelijke woonruimte wonen telt de provincie niet mee in de berekening van de woningbehoefte. Hierdoor vertaalt het aantal huishoudens zich niet één-op-één door naar de extra woningbehoefte.

## Benodigde omvang sociale huurvoorraad

Op grond van verschillende (on)zekere ontwikkelingen hebben we een inschatting gemaakt van de behoefteontwikkeling aan sociale huurwoningen vanuit de doelgroep van woningcorporaties (huishoudens met een inkomen tot € 40.024 belastbaar per jaar). We richten ons hierbij op meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- Effect van de huishoudensgroei.
- Effect van veranderende bevolkingsamenstelling en veranderende huur-kooporiëntatie (generatie-effect).
- Effect van de koopkrachtontwikkeling.

Onderstaande tabel laat zien dat er bij zowel een lage koopkrachtontwikkeling (0%) als een hoge koopkrachtontwikkeling (0,6%) sprake zal zijn van groei van de doelgroep in de komende jaren. In de periode tot 2030 neemt het aantal huishoudens dat behoort tot de corporatiedoelgroep toe met +775 tot +1.890 huishoudens.

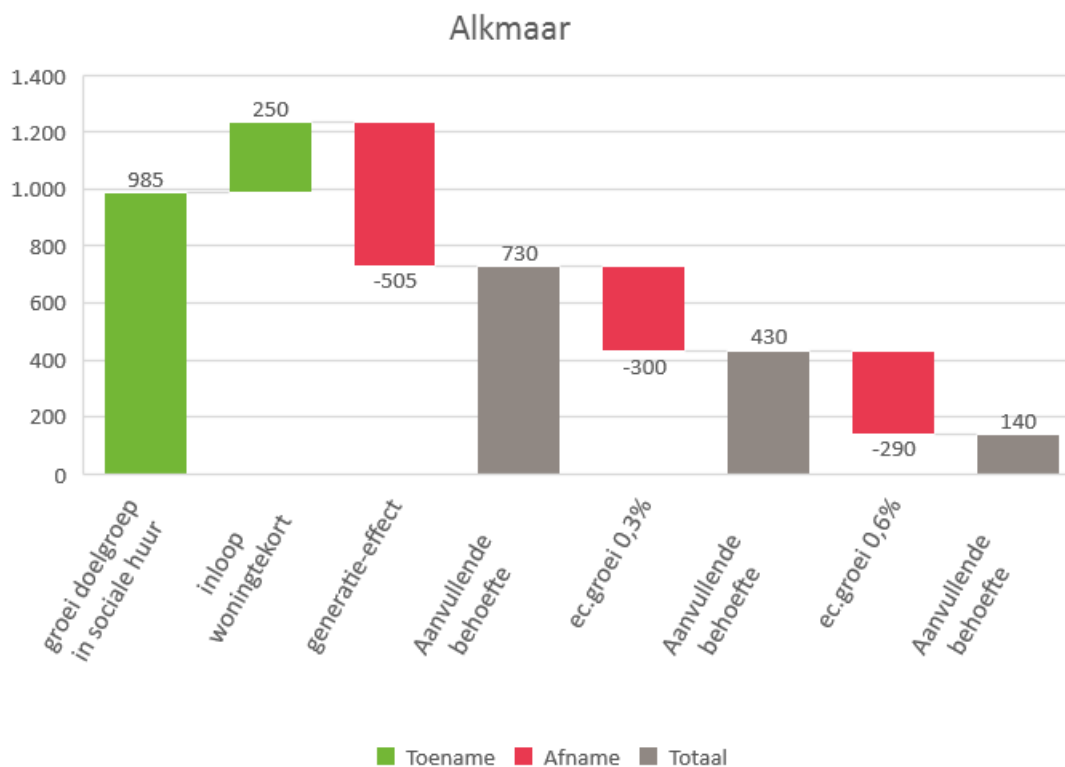
Tabel 4.3: Gemeente Alkmaar. Ontwikkeling doelgroepen bij verschillende koopkrachtontwikkeling, 2021 - 2025 - 2030

	2021	2025			2030		
		Laag (0%)	Midden (0,3%)	Hoog (0,6%)	Laag (0%)	Midden (0,3%)	Hoog (0,6%)
Huurtoeslaggroep	13.130	13.635	13.495	13.350	13.925	13.675	13.430
HT - € 40.024	10.350	10.750	10.635	10.525	10.975	10.780	10.585
€ 40.024 - € 44.655	2.935	2.980	3.005	3.030	3.015	3.060	3.105
Vanaf € 44.655	25.390	25.775	26.005	26.230	26.075	26.480	26.870
<b>Totaal</b>	<b>51.805</b>	<b>53.140</b>	<b>53.140</b>	<b>53.135</b>	<b>53.995</b>	<b>53.990</b>	<b>53.990</b>

Bron: Prognose provincie Noord-Holland, CBS 2021, Lokale monitor Wonen 2021, bewerking Companen.

Bepalende factoren voor de vraag naar sociale huurwoningen zijn onder andere het aantal huishoudens, de inkomensontwikkeling en de wijze waarop de scheefheid zich ontwikkelt in de kernvoorraad van de corporaties. Doordat we het effect van de koopkrachtontwikkeling op de omvang van de verschillende inkomensgroepen in beeld hebben gebracht, kunnen we een vertaling maken naar de benodigde omvang van de kernvoorraad van de corporaties. We houden rekening met de huidige voorraad (15.200 woningen), de groei van het aantal huishoudens met een inkomen tot € 40.024 op basis van de drie koopkrachtscenario's en de huidige goedkope scheefheid in de kernvoorraad van de corporaties. Hiermee bedoelen we het aandeel mensen met een inkomen boven de € 40.024 dat in een corporatiewoning met een huur tot en met € 752 woont. Daarnaast houden we er ook rekening mee dat een deel van de corporatiedoelgroep niet in een corporatiewoning woont, maar in een koop- of particuliere huurwoning.

Figuur 4.2: Gemeente Alkmaar. Ontwikkeling aanvullende vraag naar woningen in de kernvoorraad bij verschillende koopkracht-scenario's, 2021 - 2030



Bron: Prognose provincie Noord-Holland, CBS 2021, Lokale monitor Wonen 2021, bewerking Companen.

Wij ramen de groei van de doelgroep die in een sociale huurwoning woont tot 2030 op 985 huishoudens. Als we uitgaan van het inlopen van het woningtekort in Alkmaar met 250 sociale huurwoningen, gaat het in totaal om een extra behoefte van 1.235 sociale huurwoningen. Echter, met het ouder worden van de naoorlogse babyboomgeneratie neemt het eigen woningbezit onder ouderen toe. Deze ouderen hebben vaker dan de generatie ervoor een goed pensioen en vermogen in een eigen woning. Zij hebben daarmee de mogelijkheid om bij verhuizing opnieuw een woning te kopen of te kiezen voor een huurwoning in de vrije sector. Dit betekent dat de behoefte van ouderen aan sociale huurwoningen niet zondermeer trendmatig kan worden doorgetrokken. We noemen dit het generatie-effect. Het generatie-effect zorgt ervoor dat de behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente Alkmaar met 505 woningen minder toeneemt dan op basis van de demografische doorrekening van de omvang van de doelgroep.

Bij het uitblijven van economische groei en een koopkrachtontwikkeling van 0% per jaar, is de aanvullende behoefte aan sociale huurwoningen in Alkmaar 730 woningen in de periode tot 2030. Als de koopkrachtontwikkeling positiever is, zal de verwachte extra behoefte aan sociale huurwoningen lager zijn. De doelgroep is dan kleiner. Bij een koopkrachtontwikkeling van 0,3% (langjarige trend volgens berekeningen van het CPB) per jaar komt de extra behoefte uit op 430 woningen. Bij een optimistisch scenario van 0,6% koopkrachtgroei per jaar zijn 140 extra woningen nodig in de sociale huur.

Het betreft hier een netto-uitbreiding van de sociale huurvoorraad. Hierbij is geen rekening gehouden met nieuwbouw als vervanging voor sloop en verkoop van sociale huurwoningen. De woningbehoefte van vergunninghouders en de woningbehoefte die samenhangt met de extramuralisatie van kwetsbare groepen maakt onderdeel uit van de geraamde extra behoefte. Hierbij moet worden aangetekend dat deze raming betrekking heeft op een trendmatige ontwikkeling. Een sterke toename van bijvoorbeeld het

aantal vergunninghouders zal leiden tot een grotere vraag naar corporatiewoningen dan hier wordt geraamd (zie ook de scenario-uitwerking verderop in deze rapportage). Het Pact Woonzorg Regio Alkmaar gaat uit van het toevoegen van meer sociale huurwoningen dan uit de trendmatige behoefteberekening blijkt om tekorten die in het verleden zijn ontstaan te compenseren.

De coronacrisis vraagt om waakzaamheid voor al teveel economisch optimisme. De vraag is hoe snel de economie zich zal herstellen en in welke mate huishoudens profiteren. Onze scenario's gaan uit van gemiddelde economische groei op middellange termijn. Ons advies is om de komende jaren het lage scenario en het middenscenario als bandbreedte te hanteren.

Tabel 4.4: Gemeente Alkmaar. Behoeftte aan sociale huurwoningen naar prijsklasse, 2021 tot 2030\*

	0,3% koopkrachtontwikkeling		0,0% koopkrachtontwikkeling	
	Grondgebonden	Appartement/levensloopgeschikt	Grondgebonden	Appartement/levensloopgeschikt
Tot kwaliteitskortingsgrens	0	75	0	110
Kwaliteitskortingsgrens tot 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	80	195	130	315
1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens tot 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	20	45	40	100
2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	5	10	10	25
<b>Totale behoefte tot 2030</b>	<b>105</b>	<b>325</b>	<b>180</b>	<b>550</b>

\* Hierbij is rekening gehouden met afspraken met Stuurgroep Pact over de beschikbaarheid van woningen voor de uitstroom MO/BW.

Bron: Prognose provincie Noord-Holland, CBS 2021, Lokale monitor Wonen 2021, bewerking Companen.

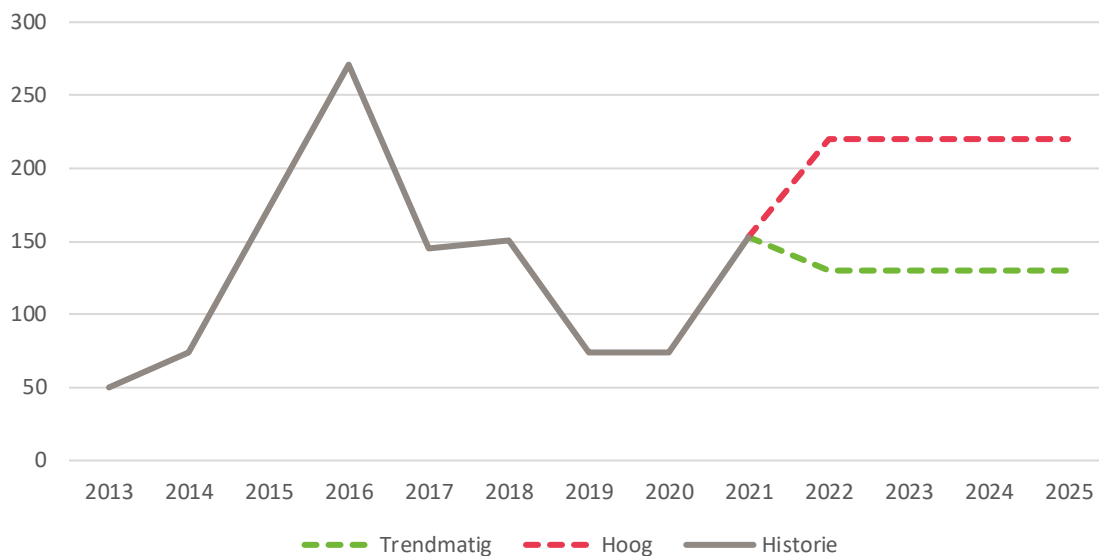
### **Behoeftte aan sociale huur - Woningbouwafspraken en programmering Regio Alkmaar (2019)**

In 2019 is voor de gemeenten in Regio Alkmaar eveneens een behoeftteraming voor de sociale huursector opgesteld als onderdeel van de woningbouwafspraken en programmering. Voor de gemeente Alkmaar is toen voor de periode 2018 tot 2028 een gewenste toevoeging van 750 sociale huurwoningen opgenomen, zo'n 75 woningen per jaar. Uit informatie van het CBS blijkt dat in de periode 2018 - 2019 per saldo 149 corporatiewoningen in Alkmaar zijn toegevoegd. Uit de WOZ-registratie van de gemeente blijkt dat in 2020 nog eens 81 woningen zijn toegevoegd. Van de behoefte aan 750 extra corporatiewoningen die voor de periode 2018 tot 2028 is vastgesteld, zijn er dus 230 toegevoegd in de afgelopen jaren. Verhoudingsgewijs ligt het inlopen van de behoefte daarmee op schema. De druk in de sociale huursector loopt op. Voor de periode 2021 tot en met 2029 ramen wij de extra behoefte nu op 730 woningen. Dat is per saldo een hogere behoefte dan waar in het onderzoek in 2019 mee is gerekend.

### **Vergunninghouders**

De huisvesting van vergunninghouders is een specifiek aandachtspunt. Over het huisvesten van deze groep worden door de gemeente afspraken gemaakt met de woningcorporaties. Hoewel het niet goed mogelijk is te voorspellen hoe de omvang van deze doelgroep zich gaat ontwikkelen, kan wel een richting gegeven worden. Voor de kortere termijn is er zicht op de aantallen vergunninghouders die gemeenten moeten huisvesten. Het Rijk publiceert hiervoor halfjaarlijks de Taakstelling Huisvesting Vergunninghouders. Om voor de komende jaren een bandbreedte te geven kijken we naar pieken en dalen in de taakstelling van de afgelopen jaren. Vervolgens vertalen we dit naar een mogelijke woningvraag door ons te baseren op cijfers over de gemiddelde woningbezetting bij vergunninghouders in de regio en het aantal woningen dat in de afgelopen jaren werd toegewezen aan vergunninghouders.

Figuur 4.3: Gemeente Alkmaar. Ontwikkeling taakstelling vergunninghouders 2013 - 2021, en verwachte ontwikkeling 2021 - 2025 bij een trendmatige en hoge instroom



Bron: Taakstelling Vergunninghouders Rijksoverheid, bewerking Companen.

In bovenstaand figuur is de bandbreedte voor de ontwikkeling van de taakstelling in de komende jaren voor Alkmaar weergegeven. Een trendmatige ontwikkeling (waarbij is gecorrigeerd voor de hogere taakstelling door een inhaalvraag in 2021) vormt hierbij de onderkant van de bandbreedte. Dit komt voor Alkmaar neer op een jaarlijkse taakstelling van 130 vergunninghouders. De bovengrens ligt hierbij op de gemiddelde taakstelling van de twee piekjaren 2015 en 2016. Dit komt neer op een jaarlijkse taakstelling van 220 vergunninghouders.

De corporaties geven aan dat er in 2020 en 2021 gemiddeld 2,8 vergunninghouders per woning werden gehuisvest. Als we de bandbreedte van de taakstelling vertalen naar een daadwerkelijke woningvraag gaat het voor de gemeente Alkmaar de komende jaren om een behoefte van ongeveer 45 tot 80 woningen<sup>7</sup>.

### 4.3 Kwalitatieve woningbehoefte

In deze paragraaf vertalen we de kwantitatieve woningbehoefte naar de gewenste toekomstige kwaliteit van de woningvoorraad. Aan welke woningen zal er in de toekomst behoefte zijn? Zijn er woningen waar al voldoende aanbod aan is? Voor het bepalen van de kwalitatieve woningbehoefte maken we gebruik van verhuiscriteria en het feitelijk verhuisgedrag. Op basis van deze informatie is een schatting gemaakt van de kwalitatieve behoefteontwikkeling in de gemeente Alkmaar. We maken gebruik van een combinatie van woonwensen en feitelijk gedrag op de woningmarkt, omdat de woonwens alleen een (beperkte) voorspeller is van gedrag op de woningmarkt. De uitkomsten van de woonwensen zijn daarom vergeleken op basis van de feitelijke verhuisbewegingen op de woningmarkt. Waar het wensprofiel en het gedragsprofiel van elkaar verschillen is ingeschat of er sprake is van een onvervulde wens omdat in het verleden aanbod ontbrak, of juist van een voorzorgwens die in de praktijk maar beperkt wordt geëffectueerd. Zo vormt de combinatie van woonwensen en gedrag een robuuste basis voor het bepalen van de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte.

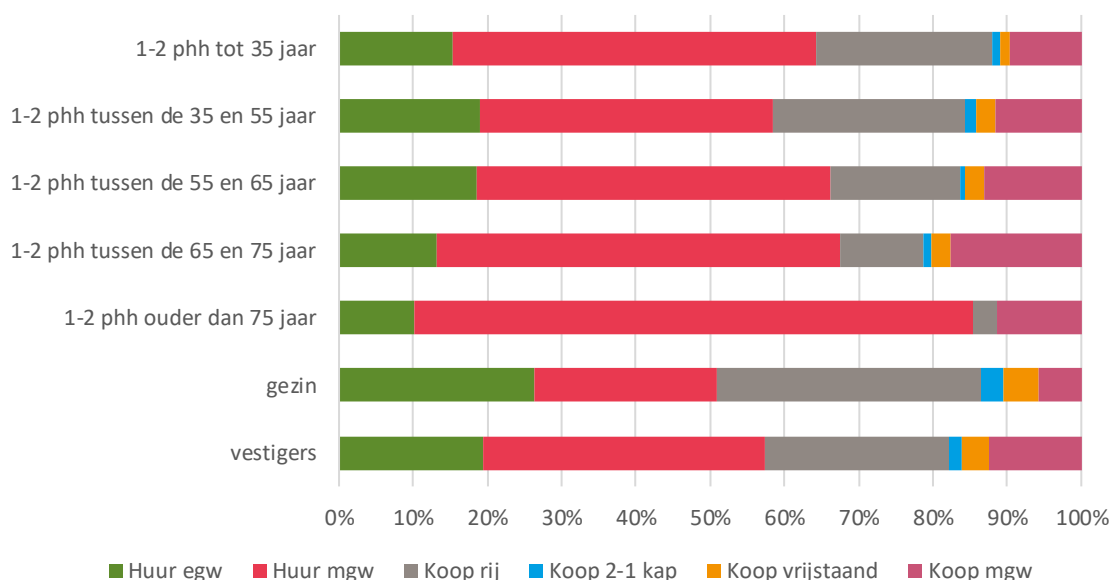
<sup>7</sup> Dit is exclusief het eventueel huisvesten van (jonge) statushouders die vanuit de uitstroom van het Pact nu samen in één woning zijn geplaatst en volgens afspraak op termijn moeten doorstromen naar een andere woning in de reguliere verhuur.

We benadrukken dat het een richtinggevend toekomstbeeld is en niet een absoluut toekomstbeeld. Het is een raming op basis van informatie die op dit moment beschikbaar is. Bij de analyses van de woonwensen is rekening gehouden met de huishoudensontwikkeling, de conjunctuur, en relevante regelgeving zoals passend toewijzen. Daarnaast hebben we zoals beschreven meegewogen dat nieuwe generaties vaker in een koopwoning wonen dan eerdere generaties. In de analyses is rekening gehouden met de financiële mogelijkheden van huishoudens en de prijssegmenten waar zij zich op richten.

### Woonvoorkeuren en verhuisgedrag

In onderstaand figuur is het feitelijke verhuisgedrag vanuit de Microdata-analyse weergegeven. Dit geeft inzicht in de feitelijke verhuisbewegingen van huishoudens in de periode 2009 tot en met 2018. Het verhuisgedrag van vestigers is apart in beeld gebracht.

Figuur 4.4: Gemeente Alkmaar. Feitelijke verhuisbewegingen per huishoudenstype 2009 - 2019

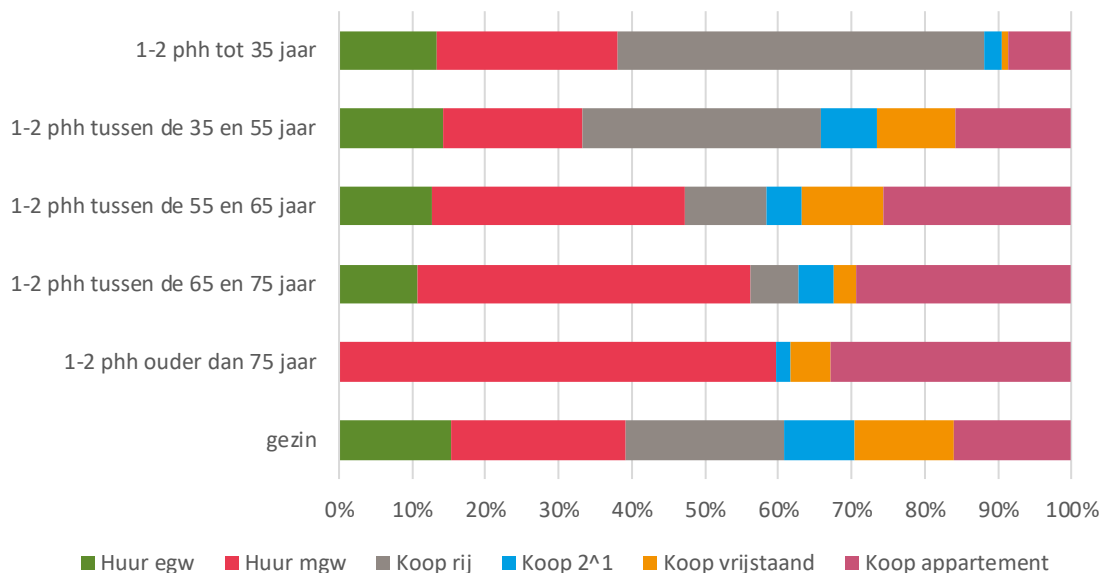


Bron: CBS-Microdata.

Jonge huishoudens verhuizen vaker naar een huurwoning dan naar een koopwoning. Binnen de huursector ligt het accept voor deze groep op de appartementen. Dit zijn ook woningen die naar verhouding vaker van bewoner wisselen en dus vaker op de markt komen. Kleine huishoudens in de leeftijd van 35 tot 55 jaar kiezen vaker voor een koopwoning. Zij hebben ook doorgaans meer te besteden en daarmee meer mogelijkheden om te kopen. Toch verhuist ook deze groep vaak naar een huurwoning. In de leeftijdsklassen daarboven neemt de oriëntatie op de huursector weer toe. Zowel in de huursector als in de koopsector verhuizen ouderen in Alkmaar vaker naar een appartement. Gezinnen zijn van de onderscheiden huishoudensgroepen het meest gericht op de koopsector. Vaak kiezen zij in Alkmaar voor een rijwoning. In de huursector kiezen gezinnen logischerwijs meer voor eengezinswoningen. Vestigers verhuizen naar verhouding vaak naar een koopwoning, maar komen ook vaak terecht in de huursector. In de koop ligt het zwaartepunt voor deze groep in Alkmaar bij rijwoningen, in de huur gaat het vaker om appartementen dan grondgebonden woningen, hoewel vestigers ten opzichte van de andere groepen vaak naar een grondgebonden huurwoningen verhuizen.



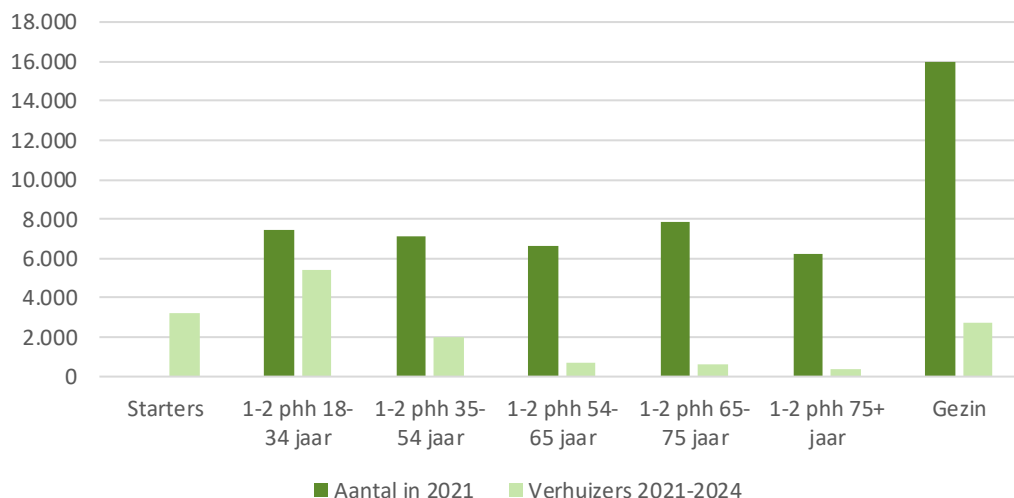
Figuur 4.5: Gemeente Alkmaar. Woonwensen per huishoudenstype op basis van enquête, 2018



Bron: WoON2018.

Als we het daadwerkelijke verhuisgedrag van huishoudens vergelijken met de woonwensen op basis van het WoON 2018, is het patroon dat zichtbaar is vergelijkbaar, zij het dat de wens vaker een koopwoning is en men in de realiteit vaker naar een huurwoning is verhuisd. Ten opzichte van het daadwerkelijke verhuisgedrag laat het wensbeeld een grotere oriëntatie op koopappartementen zien, is er bij jongere huishoudens een grotere wens om een rijwoning te kopen en is er onder kleinere huishoudens vanaf 35 jaar en gezinnen een grotere wens om te verhuizen naar een vrijstaande koopwoning of een tweekapper. De financiële mogelijkheden om deze woonwensen te realiseren lijken voor veel huishoudens een knelpunt.

Figuur 4.6: Gemeente Alkmaar. Verhuigeneidheid en omvang huishoudenstypen, 2021 tot 2025



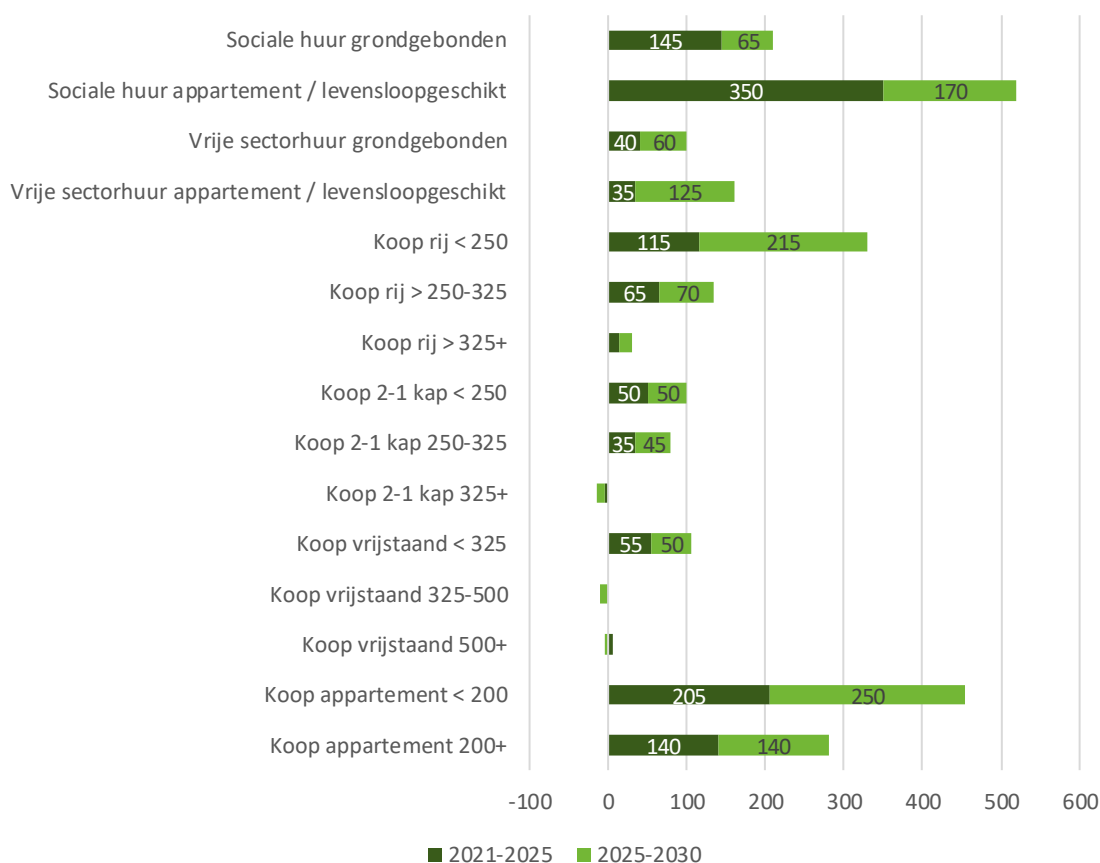
Bron: CBS-Microdata, bewerking Companen.

De verhuigeneidheid van huishoudens neemt sterk af naarmate men ouder wordt. Jonge huishoudens tot 35 jaar verhuizen veel vaker dan oudere huishoudens. In belangrijke mate is dit ingegeven door het

graag ouder willen worden in de eigen woning. Daarnaast speelt de beschikbaarheid van levensloopbestendige woningen een rol. Een beperkt deel van de ouderen maakt graag een preventieve verhuistap naar een levensloopgeschikte woning, vaak in de leeftijd tussen 60 en 70 jaar. 75-plussers verhuizen vaker wanneer zij daartoe genoodzaakt zijn, bijvoorbeeld wegens toenemende fysieke of mentale beperkingen. Deze verhuistap stellen zij vaak een lange tijd uit. Ook gezinnen verhuizen naar verhouding weinig nadat ze zijn gesetteld in de gemeente.

Bij het bepalen van de woningbehoefte voor de komende jaren, is rekening gehouden met de verhuisgeneigdheid van huishoudens. De provinciale prognose is de kwantitatieve basis (waarbij het woningtekort als beschreven deels wordt ingelopen en waarbij rekening wordt gehouden met frictielegstand). Er wordt een koopkrachtontwikkeling volgens het lage scenario gehanteerd. Voor de sociale huurvoorraad is uitgegaan van een gelijkblijvende goedkope scheefheid van 19%. In de volgende figuur is weer gegeven in welke woningmarktsegmenten zich potentieel tekorten voordoen en waar mogelijk overschotten ontstaan.

Figuur 4.7: Gemeente Alkmaar. Kwalitatieve woningbehoefte 2021 tot 2025 en 2025 tot 2030



Bron: WoON2018, CBS-Microdata, 2008 - 2019, Provincie Noord-Holland 2020, WOZ en VHE registratie 2021, bewerking Companen.

In vrijwel alle segmenten zijn de komende jaren in Alkmaar extra woningen nodig. De volgende ontwikkelingen zijn belangrijk om te benoemen:

- **Vraag naar huurappartementen.** Zowel in de sociale huursector als in de vrije huursector is het aantal appartementen dat extra nodig is groter dan het aantal grondgebonden woningen. Die vraag is afkomstig van oudere huishoudens die zich oriënteren op een meer geschikte woning, maar vooral van jonge huishoudens die hopen om snel aan een huurappartement te kunnen komen. Een

huurappartement is voor veel jonge huishoudens een eerste stap op de woningmarkt, veel jonge huishoudens laten ook weer een huurappartement achter als zij de volgende stap zetten.

- **Vraag naar koopappartementen.** Ook in de koopsector is er een aanzienlijke aanvullende vraag aan appartementen in Alkmaar. Deze vraag is afkomstig van huishoudens in alle leeftijdscategorieën. De vraag naar duurder appartementen is er minder onder de jongste huishoudens. Een koopappartement is voor veel huishoudens in Alkmaar een aantrekkelijke woonvorm, of een betaalbare woonvorm in de koopsector. Gezinnen laten vaker een koopappartement achter dan dat zij een appartement kopen. Dit duidt er op dat de jongere gezinnen de overstap maken naar een grondgebonden woning. In de periode na 2025 wordt de vraag van middelbare en oudere huishoudens naar koopappartementen naar verhouding wat groter ten opzichte van de jongere huishoudens.
- **Extra vraag naar goedkope en betaalbare koopwoningen.** In de koopsector concentreert de extra woningbehoefte zich op goedkopere en betaalbare woningen. Het gaat vaak om rijwoningen en om de goedkopere en middeldure tweekappers. Ook bij de vrijstaande woningen richt de extra vraag zich op naar verhouding goedkopere woningen met een waarde tot € 325.000. Het is de vraag of de kwaliteit van vrijstaande woningen in dat prijssegment voldoende aan zou sluiten bij de woonwensen van de mensen die deze woningen vragen. In de praktijk zijn middeldure tweekappers een invulling voor deze behoefte.
- **Evenwicht in de duurste koopsegmenten.** Dat er in de bovenstaande grafiek bij bepaalde categorieën geen potentiële tekorten of overschotten zichtbaar zijn, wil niet zeggen dat er geen dynamiek is in die segmenten. Het betekent eerder dat vraag en aanbod in potentie redelijk in evenwicht zijn. Met name bij de dure koopwoningen is dat het geval. Dat er weinig extra vraag is ten opzichte van het aanbod is in een markt met een toenemende woningbehoefte ook een signaal dat een segment potentieel onder druk kan komen te staan. Als het aantal vrijkomende duurder koopwoningen toeneemt, doordat meer ouderen zich richten op een geschikte woning, maar de vraag door de gestegen prijsniveaus achterblijft, kan dat gevolgen hebben voor de marktpositie van minder courante woningen binnen die voorraad. Vanwege een minder gewenste locatie of omdat de onderhoudsstaat te wensen overlaat.

De aanvullende woningbehoefte in Alkmaar bestaat voor een belangrijk deel uit appartementen dan wel levensloopgeschikte woningen. De behoefte aan een appartement is niet alleen afkomstig van ouderen die gelijkvloers willen wonen, ook jongere huishoudens richten zich in Alkmaar op een appartement. Deze vraag naar stedelijke woonvormen past goed in de ambities van Alkmaar om vrijkomende ruimte in de stad te herontwikkelen als (hoog)stedelijke woonmilieus. De plannen zijn gericht op het ontwikkelen van aansprekende nieuwe vormen van stedelijk wonen, in hoge dichtheden en in belangrijke mate gestapeld, maar met aandacht voor veel (gedeelde) groene buitenruimte. Modern stedelijk wonen in een groene omgeving.



## Kwalitatieve woningbehoefte per wijk

In bijlage 1 is de kwalitatieve woningbehoefte per wijk uitgewerkt. We benoemen hier de belangrijkste aandachtspunten voor de verschillende wijken:

- **Centrum.** De aanvullende woningbehoefte in het centrum tot 2030 bedraagt 300 woningen. De extra vraag concentreert zich op appartementen, met name in de koopsector en de vrije huursector. De vraag in het Centrum is in belangrijke mate afkomstig van jonge huishoudens en kleine huishoudens in de leeftijd van 35 tot 55 jaar.
- **Daalmeer.** De extra vraag in Daalmeer tot 2030 bedraagt 380 woningen. In Daalmeer is er een aanvullende vraag naar sociale huurwoningen. De extra vraag naar appartementen is groter dan de vraag naar grondgebonden woningen. In de koopsector is aanzienlijke extra vraag naar goedkope rijwoningen. Ook in de duurder koopsegmenten is er een extra vraag, maar die is getalsmatig kleiner. Ten slotte is er een extra vraag naar koopappartementen, ook hier in de goedkopere prijsklasse. De vraag in Daalmeer is minder dan in de andere wijken afkomstig van jonge huishoudens (hoewel ook jonge huishoudens zich op de wijk richten), maar vaker van gezinnen en oudere huishoudens.
- **De Mare.** In De Mare zijn tot 2030 volgens de prognose 425 extra woningen nodig. In De Mare is er in de huursector met name behoefte aan appartementen in het sociale segment. In de koopsector spitst de aanvullende vraag zich toe op rijwoningen in het goedkopere en betaalbare segment en op appartementen, met name in het goedkopere segment. Er is in De Mare veel vraag van jonge huishoudens en kleine huishoudens tot 55 jaar, maar ook gezinnen oriënteren zich op De Mare voor een woning.
- **Oudorp.** De extra woningbehoefte in Oudorp bedraagt de komende negen jaar ongeveer 220 woningen. In Oudorp is er de komende jaren behoefte aan extra woningen in vrijwel alle onderscheiden segmenten. Uitzondering daarop vormen dure vrijstaande woningen. In dat segment is naar verwachting sprake van evenwicht. Getalsmatig is er in de huursector een aanzienlijke vraag naar huurappartementen met een sociale huur. De vraag naar duurder koopappartementen is bijna even groot als de vraag naar goedkope koopappartementen.
- **Overdie.** In Overdie zijn volgens de prognose in de periode tot 2030 zo'n 245 extra woningen nodig. De kwalitatieve vraag concentreert zich op appartementen, zowel in de sociale huur als in de koopsector. In de koopsector is de vraag naar duurder koopappartementen naar verhouding groot. Ook is er behoefte aan extra grondgebonden corporatiewoningen. Ook in de vrije huursector is er extra vraag naar appartementen, maar de aantallen zijn kleiner.
- **West.** De extra woningvraag in West bedraagt de komende jaren zo'n 225 woningen. In de koopsector ligt het accent in West op appartementen, met name in het goedkopere segment. In de sociale huursector is er behoefte aan extra grondgebonden woningen en appartementen. De vraag naar appartementen is getalsmatig groter. Tevens is er een extra vraag naar rijwoningen in de koopsector, met name in het goedkopere en betaalbare segment. In West is de vraag meer dan gemiddeld afkomstig van kleine huishoudens tot 55 jaar en ouderen.
- **Zuid.** In de wijk Zuid is er behoefte aan extra woningen in bijna alle onderscheiden segmenten. De vraag naar appartementen in de sociale huursector en de vraag naar koopappartementen springt er getalsmatig uit. Zuid is een aantrekkelijke wijk voor ouderen. In de koopsector is er een aanvullende vraag aan goedkopere en betaalbare woningen en is er evenwicht in het duurder segment.
- **Huiswaard.** De aanvullende behoefte in Huiswaard is op basis van de prognose wat kleiner dan in de meeste andere wijken in Alkmaar. De aanvullende behoefte voor de periode tot 2030 bedraagt zo'n 120 woningen. Het accent van de aanvullende vraag ligt op appartementen, zowel in de koopsector als in de huursector. Binnen de huursector ligt het accent op de sociale huur.
- **Vroonermeer.** In Vroonermeer is de getalsmatige extra woningbehoefte volgens de prognose zo'n 110 woningen in de periode tot 2030. Er is in Vroonermeer de meeste aanvullende behoefte aan

kooprijwoningen en koopappartementen. Daarnaast is er extra behoefte aan zowel grondgebonden woningen als appartementen in de huursector. Vroonermeer is een aantrekkelijke wijk voor gezinnen. Het aandeel gezinnen dat zich op de wijk richt is beduidend groter dan gemiddeld in de gemeente.

Opgemerkt moet worden dat wijken geen eilanden zijn. De behoefte is hier scherp toegespitst op elke wijk, maar uiteraard vinden mensen hun weg naar vergelijkbare woonmilieus in nabijgelegen wijken als het gewenste aanbod in een wijk niet beschikbaar is.

Voor Graft-De Rijk en Schermer geldt dit minder. Voor woningzoekenden in deze delen van de gemeente zijn woonmilieus in Alkmaar zelf geen alternatief, als ze niet gericht een woning in de stad zoeken. Wel is er enige uitwisseling tussen deze beide delen van de gemeente, met name vanuit Schermer naar Graft-De Rijk.

- **Graft-De Rijk.** In Graft-De Rijk zijn volgens de prognose tot 2030 zo'n 130 extra woningen nodig. De behoefte concentreert zich in Graft-De Rijk in de koopsector. Er is in dit deel van de gemeente extra behoefte aan tweekappers en vrijstaande woningen, maar ook aan rijwoningen en appartementen. In de huursector ligt het accent op de behoefte aan grondgebonden woningen, het merendeel in het sociale segment.
- **Schermer.** De aanvullende woningbehoefte in Schermer bedraagt tot 2030 zo'n 110 extra woningen. De samenstelling van de kwalitatieve woningbehoefte is vergelijkbaar met die in Graft-De Rijk.

## 4.4 Confrontatie met planaanbod

Tabel 4.5: Gemeente Alkmaar. Harde- en zachte plancapaciteit 2021 tot 2030, exclusief Alkmaars Kanaal

	Plan­capaciteit 2021 - 2030
Harde plannen (onherroepelijk/vastgesteld/uitwerkingsplecht)	1.262
Zachte plannen (plan/besluit in voorbereiding)	1.588
<b>Totaal</b>	<b>2.850</b>

Bron: Gemeente Alkmaar.

De planvoorraad voor de periode tot 2030 in Alkmaar, exclusief de plannen voor Alkmaars Kanaal, beslaat 2.850 plannen, waarvan 44% met een harde planstatus. De harde planvoorraad voor de genoemde periode bestaat uit ruim 1.200 plannen.

Tabel 4.6: Gemeente Alkmaar. Harde plancapaciteit 2021 tot 2030 naar woningtype en eigendom, exclusief Alkmaars Kanaal

	Eengezinswoning	Meergezins-/nultredenwoning	Nog onbekend	Totaal
Huur sociaal	86	359	60	505
Huur (middel)duur	31	115		146
Koop goedkoop	29	136		165
Koop (middel)duur	320	111		431
Nog onbekend			15	15
<b>Totaal</b>	<b>466</b>	<b>721</b>	<b>75</b>	<b>1.262</b>

Bron: Gemeente Alkmaar.

## Alkmaars Kanaal

Naast deze plannen, heeft Alkmaar plannen voor de ontwikkeling van Alkmaars Kanaal. Alkmaars Kanaal omvat vijf gebieden binnen de stad aan het Noordhollands Kanaal. Op de locaties Viaanse Molen, Overstad, Oudorp en Overdie zijn er al plannen voor de periode tot 2030. Het gaat om plannen voor 3.825 tot 5.020 woningen in Alkmaars Kanaal, afhankelijk van de dichtheid waarin wordt ontwikkeld. Alkmaars Kanaal krijgt een overwegend (hoog)stedelijk woonmilieu, met voor Alkmaarse begrippen hoge aandelen gestapelde woningen. De ambitie is, zoals aangegeven, om aansprekende stedelijke woonmilieus te ontwikkelen met veel aandacht voor de aanwezigheid van aantrekkelijke buitenruimte.



Tabel 4.7: Gemeente Alkmaar. Planvoorraad Alkmaars Kanaal 2021 - 2030

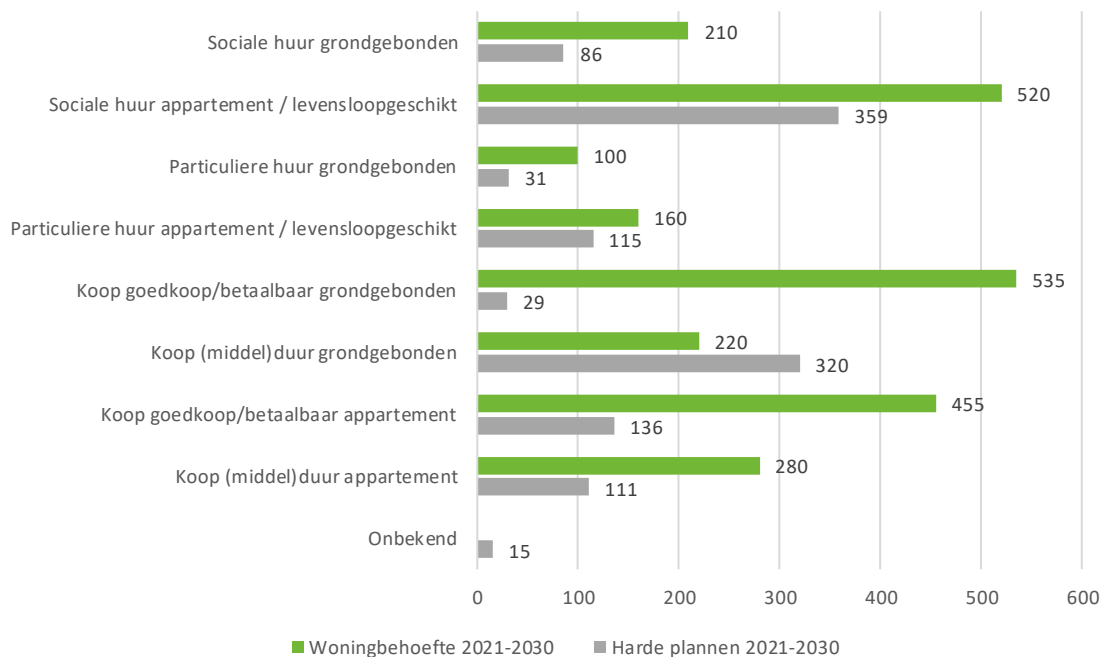
Deelgebied	2021 - 2025	2026 - 2030
Viaanse Molen	710	200
Overstad	567	880
Oudorp	571	900 (max 1140)
Overdie	0	max 950
<b>Totaal in 10 jaar</b>		<b>3.825 – 5.020</b>

Bron: Gemeente Alkmaar.

In de eerste jaren zijn er in Alkmaars Kanaal plannen voor zo'n 1.850 woningen in de deelgebieden Viaanse Molen, Overstad en Oudorp. In de periode 2026 tot en met 2030 zijn er nog eens plannen voor ongeveer 2.000 tot 3.200 woningen. In de periode na 2030 zullen nog veel meer plannen tot ontwikkeling worden gebracht.

In paragraaf 4.5 worden de plannen voor het Alkmaars Kanaal nader verkend en in de context van de woningbehoefte geplaatst.

Figuur 4.8: Gemeente Alkmaar Confrontatie harde plancapaciteit met woningbehoefte 2021 - 2030, exclusief Alkmaars Kanaal



Bron: Gemeente Alkmaar 2021, bewerking Companen.

- Er zijn te weinig harde plannen om te voorzien in de woningbehoefte voor de periode tot 2030 gezien de trendmatige ontwikkeling. Voor de eerste jaren zijn er voldoende harde plannen. En in de gepresenteerde figuur zijn de uitgewerkte scenario's en de plannen voor Alkmaars Kanaal niet opgenomen. Van deze plannen is de exacte typologie ook nog niet bekend, anders dan dat het Alkmaars Kanaal voornamelijk als (hoog)stedelijke woonmilieus ontwikkeld zal worden. Dit kan echter leiden tot hogere aantallen waar rekening mee gehouden moet worden.
- Er is een zekere kwalitatieve mismatch tussen de harde planvoorraad en de ontwikkeling van de woningbehoefte.
  - Er zijn te weinig harde plannen om te voorzien in de behoefte aan sociale huurwoningen.
  - Er zijn wat te weinig harde plannen voor woningen in de vrije huursector.
  - Er zijn veel te weinig plannen om te voorzien in de behoefte aan goedkope en betaalbare koopwoningen. Dat geldt zowel voor grondgebonden woningen als voor appartementen.
  - Er zijn juist wat teveel plannen voor middeldure en vooral dure koopwoningen.
- De relatief grote voorraad zachte plannen biedt mogelijkheden om flexibel in te spelen op de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte in Alkmaar.

## 4.5 Woningbehoefte in scenario's en toekomstverkenningen

Aan de hand van scenarioverkenningen kunnen mogelijke toekomstige ontwikkelingen voor de gemeente worden uitgewerkt. Scenario's brengen de effecten in beeld van ontwikkelingen onder verschillende omstandigheden en zijn *geen keuzes voor een wenselijk toekomstbeeld*. Ze kunnen daarmee behulpzaam zijn bij het in beeld brengen van het *effect* van bepaalde ontwikkelingen zodat beleidskeuzes kunnen worden gemaakt die niet alleen relevant zijn bij één verwacht toekomstbeeld, maar de flexibiliteit kunnen borgen om gericht op veranderingen in te kunnen spelen. Door te kijken binnen welke bandbreedte

effecten kunnen optreden, kunnen beleidskeuzen beter worden afgewogen op verschillende omstandigheden. Elementen van de scenariobenadering kunnen wel gebruikt worden om wenselijke toekomstbeelden te verkennen en de onzekerheden die zich daarbij voordoen in perspectief te plaatsen. Omdat in een scenarioverkenning de extremen worden opgezocht is het verstandig terughoudend te zijn bij het optellen van alle maximalen van alle uitwerkingen. Anders ontstaat het risico dat gerekend wordt met een situatie waarin alle verkende mogelijke ontwikkelingen zich tegelijk in de meest extreme vorm voordoen. Die situatie is theoretisch mogelijk, maar niet waarschijnlijk.

In het voorgaande deel van dit hoofdstuk zijn de trendmatige uitkomsten op basis van de provinciale prognose weergegeven. In deze paragraaf werken we enkele scenario's uit volgens verschillende onzekerheden die zich voordoen, en werken we enkele toekomstverkenningen uit om de ambities voor het opvangen van woningzoekenden uit de Metropoolregio Amsterdam en het ontwikkelen van het Alkmaars Kanaal nader in perspectief te plaatsen en de betekenis voor de stad te duiden.

### **Uitwerking scenario's en toekomstverkenningen**

We werken enkele scenario's uit om de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in beeld te brengen bij verschillende uitgangspunten ten aanzien van de vraag van specifieke groepen en de mate van instroom van buiten de regio.

De volgende scenario's zijn uitgewerkt:

- Verhoogde instroom van vergunninghouders, arbeidsmigranten en spoedzoekers.
- Verhoogde instroom vanuit de MRA.

#### *Alkmaars Kanaal*

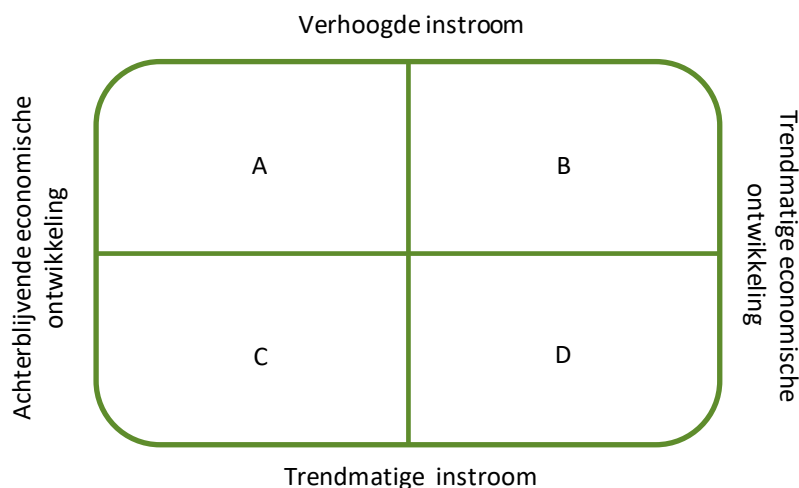
De vraagontwikkeling die samenhangt met de ontwikkeling van Alkmaars Kanaal werken we op vergelijkbare wijze uit, waarbij de effecten als gevolg van onzekerheden minder de focus hebben, maar de nadruk ligt op de betekenis van deze ontwikkeling in het licht van de regionale woningbehoefte en plannen in de rest van Alkmaar.

#### *Werkwijze*

De scenario's zijn uitgewerkt door steeds twee ontwikkelingen te combineren in een assenkruis. In alle uitwerkingen is op de horizontale as de conjunctuur geplaatst. Deze loopt dan van een achterblijvende economische ontwikkeling tot een trendmatige economische ontwikkeling. Op de verticale as plaatsen we de geschetste verkenningen, waarbij de ene kant van de as de trendmatige ontwikkeling is volgens de provinciale prognose en de andere as de geschetste ontwikkeling.



Dit ziet er als volgt uit:



We schetsen voor de kwadranten A en B de verschillen in de huishoudensontwikkeling en in ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. De kwadranten C en D komen grotendeels overeen met de beschreven ontwikkelingen op basis van de provinciale prognose en de verschillende economische ontwikkelingen. We werken de scenario's uit voor de periode tot en met 2029.

Als een toedeling wordt gepresenteerd van de scenario-uitkomsten naar de verschillende gemeenten binnen de regio, is de verdeling gebaseerd op de verhouding in de woningbehoefte in de verschillende gemeenten. Daarbij is aangesloten bij de methodiek die is gebruikt voor het rapport Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar dat Companen in 2019 voor de regio heeft opgesteld. Een andere verdeling van de extra vraag over de regio is uiteraard mogelijk.

### Scenario-uitwerking 1: verhoogde instroom van vergunninghouders, arbeidsmigranten en spoedzoekers

- De verhoogde instroom van vergunninghouders is als volgt bepaald:
  - De instroom volgens de bovenkant van de bandbreedte bedraagt op regioniveau 160 woningen per jaar.
  - De trendmatige instroom is op regioniveau 90 woningen per jaar.
  - De extra instroom in deze scenario-uitwerking is dan 70 woningen per jaar *op regioniveau* (160 - 90). In 9 jaar zijn dat 630 extra woningen.
  - De verdeling over de gemeenten is naar rato van de taakstelling.
  - De vraag van vergunninghouders richt zich op de sociale huursector.
- De verhoogde instroom van arbeidsmigranten is als volgt bepaald:
  - De provincie rekent met immigratie van 3.630 personen in de periode 2021 tot 2030 in Alkmaar, Bergen, Castricum, Heiloo en Uitgeest.
  - Uit onderzoek van Decisio en Companen blijkt dat 18% van de arbeidsmigranten tot de long stay moet worden gerekend en een reguliere woning vraagt.
  - Het gaat om 650 woningen in de periode tot 2030.
  - Decisio heeft ook een prognose gemaakt van de ontwikkeling van het aantal arbeidsmigranten in de regio. De prognose van Decisio komt wat lager uit dan waar de provincie van uitgaat.

- Er moet een aanname worden gedaan voor een plusscenario voor verhoogde instroom. We gaan uit van +20%. Dat zijn 130 woningen in de periode tot 2030. Dit betekent dat voor de instroom van arbeidsmigranten volgens dit verhoogde scenario 780 woningen nodig zijn in plaats van 650.
- De vraag van arbeidsmigranten richt zich deels op de sociale huursector (een derde) en deels op de koopsector (twee derde), zo blijkt uit eerder onderzoek door Decisio en Companen.
- Binnen het onderzoeksgebied richt 70% van de vraag van arbeidsmigranten zich op Alkmaar en 30% op de BUCH-gemeenten.
- Woningvraag spoedzoekers:
  - De vraag van spoedzoekers is er al en komt vooral tot uitdrukking in het woningtekort. Het is geen extra vraag ten opzichte van de trendmatige prognose, maar is deels op te vangen door het woningtekort sneller in te lopen. Daarbij is het zaak dat de juiste woningen beschikbaar zijn op het moment dat de vraag zich voordoet.
  - De inschatting is dat de vraag van spoedzoekers die relevant is voor de gemeenten en de corporaties zich toespitst op de goedkope woningvoorraad, met name sociale huurwoningen. Spoedzoekers met meer financiële mogelijkheden worden beter in staat geacht zelf voor een oplossing te zorgen.
  - We kwantificeren de vraag van spoedzoeker door te kijken naar de actief woningzoekenden en een aanname te doen over het aandeel van deze groep dat met grote spoed een woning nodig heeft. We gaan ervan uit dat dit geldt voor 5% van de actief woningzoekenden. Er waren in de hele Regio Alkmaar in 2020 18.750 actief woningzoekenden die zich richten op een corporatiewoning (Enserve). Dat komt volgens deze benadering neer op 940 spoedzoekers in de hele regio. De herkomst van 75% tot 80% van de actief woningzoekenden in de regio is Alkmaar of een van de BUCH-gemeenten. Dat betekent dat er volgens deze benadering zo'n 720 spoedzoekers zijn in Alkmaar en de BUCH-gemeenten die zich richten op een corporatiewoning.
  - Uit informatie van Flexwonen NH blijkt dat er een substantiële wachtlijst is van mensen die met spoed woonruimte zoeken en zich richten op een kamer van Flexwonen NH. In Alkmaar en de BUCH-gemeenten zijn dit er rond de 1.000, waarvan 700 in Alkmaar. Deze groep overlapt zeer waarschijnlijk in belangrijke mate met de groep die is ingeschreven voor een corporatiewoning.
  - Binnen het onderzoeksgebied richt 75% van de vraag van spoedzoekers zich op Alkmaar en 25% op de BUCH-gemeenten.

We gaan daarmee in deze scenario-uitwerking uit van een verhoogde vraag van vergunninghouders, arbeidsmigranten en spoedzoekers van  $630 + 130 + 720 = 1.480$  woningen in de gemeente Alkmaar en de BUCH-gemeenten. De vraag van spoedzoeker zou (deels) kunnen worden ingevuld met tijdelijke woonruimte, om de periode te overbruggen tot zij via de reguliere woningmarkt hun weg vinden.

#### *Scenario A: Verhoogde instroom bij een achterblijvende economische ontwikkeling*

- De instroom van statushouders is niet afhankelijk van de economische omstandigheden. De woningvraag die samenhangt met de verhoogde instroom is daarom in dit scenario, net als in het B-scenario, 630 extra woningen.
- Het aantal arbeidsmigranten daalt als het economisch slechter gaat, omdat de werkgelegenheid afneemt. Het onderzoek van Decisio laat zien dat bij een economisch minder gunstig scenario de toename van het aantal arbeidsmigranten 15% tot 20% lager is dan bij een gunstiger scenario. We gaan in het scenario uit van 10% minder toename van de woningbehoefte van arbeidsmigranten in de periode tot 2030 bij een economisch ongunstig scenario (ongeveer de helft van het verschil tussen het lage en het hoge scenario van Decisio). Dat betekent dat 700 woningen nodig zijn voor de huisvesting van arbeidsmigranten in plaats van 780, een plus van 50 ten opzichte van het trendscenario.

- De woningbehoefte van mensen die aangeven met spoed een woning te zoeken is hoger als het economisch minder voorspoedig gaat (blijkt uit WoON-analyses). De verhuiscapaciteit is lager als het economisch slechter gaat, maar het aandeel woningzoekenden dat naar eigen zeggen met spoed een woning zoekt is veel hoger. Ook het aandeel spoedzoekers dat zich richt op een huurwoning is hoger als het economisch minder goed gaat. We gaan er in dit scenario van uit dat als het economisch minder voorspoedig gaat, het aantal spoedzoekers een factor 1,5 hoger ligt. Dat betekent voor dit scenario een woningvraag van spoedzoekers van 1.080. Het ligt voor de hand die vraag in de eerste jaren te proberen te faciliteren.
- Totale extra woningvraag statushouders, arbeidsmigranten en spoedzoekers bedraagt dan:  $630 + 50 + 1.080 = 1.760$  woningen, waarvan 1.380 in de periode tot 2025 en nog 380 in de periode daarna.

*Scenario B: Verhoogde instroom bij een trendmatige economische ontwikkeling*

- De instroom van statushouders is niet afhankelijk van de economische omstandigheden. De woningvraag die samenhangt met de verhoogde instroom is daarom in dit scenario, net als in het A-scenario, 630 extra woningen.
- De woningvraag van arbeidsmigranten is hoger als het economisch beter gaat. Die vraag ligt zoals beschreven 15% tot 20% hoger. We stellen voor om voor het scenario uit te gaan van 10% meer toename van de woningbehoefte van arbeidsmigranten in de periode tot 2030 bij een economisch gunstig scenario (de helft van het verschil tussen het lage en het hoge scenario van Decisio). Dat betekent dat 860 woningen nodig zijn voor de huisvesting van arbeidsmigranten in plaats van 780.
- De woningbehoefte van spoedzoekers is wat minder hoog als het economisch beter gaat. We gaan ervan uit dat als het economisch voorspoediger gaat, de woningbehoefte op 75% van de basissituatie ligt. Dat betekent in dit scenario een woningvraag van spoedzoeker van 540. Het ligt weer voor de hand die vraag in de eerste jaren te proberen te faciliteren.
- Totale extra woningvraag statushouders, arbeidsmigranten en spoedzoeker:  $630 + 210 + 540 = 1.380$  woningen, waarvan 910 in de periode tot 2025 en 470 in de periode daarna.

Tabel 4.8: Gemeente Alkmaar + BUCH-gemeenten. Extra woningbehoefte volgens scenario's verhoogde instroom vergunninghouders, arbeidsmigranten en spoedzoeker, 2021 t/m 2029

Scenario A			Scenario B		
2021 - 2024	2025 - 2029	2021 - 2029	2021 - 2024	2025 - 2029	2021 - 2029
<b>Vergunninghouders</b>			<b>Vergunninghouders</b>		
+280	+350	+630	+280	+350	+630
<b>Arbeidsmigranten</b>			<b>Arbeidsmigranten</b>		
+20	+30	+50	+90	+120	+210
<b>Spoedzoeker</b>			<b>Spoedzoeker</b>		
+1.080	+0	+1.080	+540	+0	+540

Bron: Scenario-uitwerking Companen.

Voor de gemeente Alkmaar betekent dit op basis van de gekozen uitgangspunten de volgende extra woningbehoefte in de periode tot 2030:

Tabel 4.9: Gemeente Alkmaar. Extra woningbehoefte volgens scenario's verhoogde instroom vergunninghouders, arbeidsmigranten en spoedzoeker, naar eigendom en woonvorm, 2021 t/m 2029

Scenario A		Scenario B	
<i>Sociale huur</i>	+1.140	<i>Sociale huur</i>	+775
Grondgebonden	+265	Grondgebonden	+180
Appartementen	+875	Appartementen	+595
<i>Koop</i>	+20	<i>Koop</i>	+95

Grondgebonden	+15	Grondgebonden	+70
Appartementen	+5	Appartementen	+25
<i>Totaal</i>	<i>+1.160</i>	<i>Totaal</i>	<i>+870</i>
Grondgebonden	+280	Grondgebonden	+250
Appartementen	+880	Appartementen	+620

Bron: Scenario-uitwerking Companen.

## Scenario-uitwerking 2: Verhoogde instroom vanuit de MRA

- We volgen de uitgangspunten van het Woonakkoord. Dat betekent dat wordt uitgegaan van het toevoegen van minstens 2.000 woningen per jaar in Regio Alkmaar tot 2030. Dat betekent minstens 18.000 woningen in de komende 9 jaar. Uitgaande van de verdeling in de woningbouwafspraken van 63% in Alkmaar en de BUCH-gemeenten en 37% in Heerhugowaard en Langedijk, komt de plus in Alkmaar en de BUCH-gemeenten op 11.340 woningen, oftewel 1.260 woningen per jaar. Dat is een ambitieus uitgangspunt. Deze extra woningbehoefte voor instroom van buiten de regio is twee keer zo groot als de trendmatige woningbehoefte zoals die blijkt uit de provinciale prognose, inclusief de inloop van het huidige woningtekort en extra instroom in Bergen in het kader van de uitwerking van de Bergense Behoefte<sup>8</sup>.
- Voor de kwalitatieve invulling van de plannen gaan we in de scenario-uitwerking uit van kwalitatieve woningvraag van verhuisgeneigde huishoudens in de MRA die zich richten op een gemeente buiten de MRA. We hebben die vraag bepaald op basis van het WoON2018.
- Omdat de woningzoekenden voor een sociale huurwoningen maar beperkt tussen regio's verhuizen, zij staan immers veelal ingeschreven voor een sociale huurwoning in de regio waar zij al wonen en doorgaans niet in andere regio's, gaan we er in dit scenario van uit dat de vraag van woningzoekenden uit de MRA zich maar beperkt richt op de sociale huursector. We gaan uit van ongeveer 10% vraag naar sociale huurwoningen onder woningzoekenden die de MRA verlaten. Mogelijk gaat dit aandeel naar de toekomst toenemen. Uit analyses van Enserve blijkt dat het aandeel inschrijvers voor een sociale huurwoning bij SVNK dat buiten de regio woont de laatste tijd toeneemt.
- Het zijn in deze uitwerking vaker dan gemiddeld huishoudens met een middeninkomen en een hoger inkomen die de MRA willen verlaten. Het betreft vaker dan gemiddeld huishoudens in de leeftijd van 25 - 34 jaar en 45 - 64 jaar. Jonge huishoudens en oudere huishoudens verlaten de MRA minder.
- Twee derde van de verhuisgeneigde huishoudens die de MRA willen verlaten, richten zich op een eengezinswoning, een derde op een appartement. Het aandeel gezinnen onder de groep potentiële vestigers is ongeveer een derde. Dit komt overeen met het huidige aandeel gezinnen binnen het onderzoeksgebied.
- Een meerderheid (80%) wil kopen, 20% richt zich op en huurwoning. In de koop ligt de focus op eengezinswoningen, in de huur op appartementen.
- Huishoudens die zich richten op appartementen geven de voorkeur aan wonen op de begane grond en, in mindere mate, woonlagen één tot en met drie. Er lijkt op basis van het WoON weinig animo om in hoogbouw te wonen.
- Huishoudens die zich richten op een grondgebonden woning, vragen rij- en hoekwoningen, vrijstaande woningen en, in mindere mate, tweekappers. Ongeveer een derde ambieert een vrijstaande woning.

### Scenario A: Verhoogde instroom bij een achterblijvende economische ontwikkeling

- Extra woningvraag tot 2030: 11.340 woningen.

<sup>8</sup> De gemeente Bergen heeft zichzelf het beleidsdoel gesteld om tot 2030 het vertrek van jongeren naar andere gemeenten ten minste te halveren.

- De vraag bestaan voor 80% uit koopwoningen en voor 20% uit huurwoningen. Binnen de huursector bestaat de vraag voor de helft uit sociale huurwoningen en voor de helft uit vrije sectorhuur.

*Scenario B: Verhoogde instroom bij een trendmatige economische ontwikkeling*

- Extra woningvraag tot 2030: 11.340 woningen.
- De vraag bestaat voor 87% uit koopwoningen en voor 13% uit huurwoningen. Binnen de huursector bestaat de vraag voor 40% uit sociale huurwoningen en voor 60% uit vrije sector huurwoningen .

Omdat het uitgangspunt van de scenario-uitwerking de ambitie is om in Regio Alkmaar jaarlijks 2.000 woningen toe te voegen, is voor zowel scenario A als scenario B uitgegaan van een constant aantal woningen. In de praktijk zullen, als het economisch minder gaat, er minder verhuisbewegingen zijn in met name de koopsector. Dat betekent dat de vraagontwikkeling deels naar de toekomst verschuift.

Tabel 4.10: Gemeente Alkmaar + BUCH-gemeenten. Extra woningbehoefte volgens scenario's verhoogde instroom vanuit de MRA, naar eigendom en woonvorm, 2021 - 2029

Scenario A		Scenario B	
<i>Sociale huur</i>	+1.140	<i>Sociale huur</i>	+590
Grondgebonden	+290	Grondgebonden	+140
Appartementen	+850	Appartementen	+450
<i>Vrije sectorhuur</i>	+1.140	<i>Vrije sectorhuur</i>	+880
Grondgebonden	+290	Grondgebonden	+200
Appartementen	+850	Appartementen	+680
<i>Koop</i>	+9.060	<i>Koop</i>	+9.870
Grondgebonden	+6.790	Grondgebonden	+7.260
Appartementen	+2.270	Appartementen	+2.610
<i>Totaal</i>	+11.340	<i>Totaal</i>	+11.340
Grondgebonden	+7.370	Grondgebonden	+7.600
Appartementen	+3.970	Appartementen	+3.740

Bron: Scenario-uitwerking Companen.

Het scenario van de overloop uit de MRA betekent voor de gemeente Alkmaar in de periode tot 2030 een extra woningbehoefte van bijna 4.800 woningen. Hierin kunnen overigens andere keuzen worden gemaakt, bijvoorbeeld op basis van beschikbare ontwikkellocaties in de verschillende regiogemeenten.

## Toekomstverkenning: Instroom door de ontwikkeling van Alkmaars Kanaal

### Planvoorraad

- Deze ontwikkeling vangt deels de vraag op van de verhoogde instroom vanuit de MRA.
- Er wordt in totaal uitgegaan van het toevoegen van grote aantallen woningen op vijf planlocaties. Voor de periode tot en met 2030 zijn dit Viaanse Molen, Overstad, Oudorp en Overdie.
- In de periode tot en met 2030 gaat het om zo'n 3.825 tot 5.020 woningen, waarvan zo'n 1.845 in de periode 2021 - 2024 en zo'n 1.980 tot 3.170 in de periode 2025 tot 2030.

Tabel 4.11: Gemeente Alkmaar. Planvoorraad Alkmaars Kanaal, 2021 - 2030

	2021 - 2025	2026 - 2030	2021 - 2030
Viaanse molen	710	200	910
Overstad	567	880	1.447
Oudorp	571	900 – max. 1.140	1.471 – max. 1.711
Overdie	0	max. 950	max. 950
<b>Totaal</b>	<b>1.845</b>	<b>1.980 - 3.170</b>	<b>3.825 - 5.018</b>
Gemiddeld per jaar	369	396 - 634	382 - 502

Bron: Gemeente Alkmaar.

Ten opzichte van deze aantallen zijn inmiddels de volgende nieuwe ontwikkelingen in voorbereiding:

- 400 woningen TAQA terrein.
- 200 woningen bedrijventerrein Oudorp.
- 200 woningen bedrijventerrein Viaanse Molen.
- Voor het faciliteren van de verhoogde instroom uit de MRA volgens het vorige scenario zijn in Alkmaar 4.800 extra woningen nodig. Dat komt getalsmatig overeen met een groot deel van de omvang van de plancapaciteit voor Alkmaars Kanaal. De extra woningvraag volgens het basisscenario op grond van de provinciale prognose bedraagt zo'n 2.500 extra woningen in Alkmaar tot 2030. Er zijn in de overige delen van de stad voor de periode tot 2030 nog plannen voor 2.850 woningen. De plancapaciteit is daarmee groot genoeg voor de trendmatige woningbehoefte volgens de provinciale prognose, inclusief de inloop van het woningtekort *plus* de verhoogde instroom uit de MRA.

#### Potentiële vraag

- In de MRA loopt de druk op de woningmarkt sterk op en blijft de woningproductie vooralsnog achter bij de vraagontwikkeling. Er is een migratiebeweging op gang gekomen vanuit de MRA naar omliggende regio's en zelfs verder. Die beweging is er ook richting Regio Alkmaar. Hoewel het per saldo nog niet om grote aantallen gaat neemt het vestigingsoverschot vanuit de MRA wel toe. In 2017 vestigden zich in Alkmaar zo'n 50 personen meer uit de MRA dan er naar de MRA vertrokken. Twee jaar later waren dit er ruim 500.

Tabel 4.12: Gemeente Alkmaar. Vestiging en vertrek van en naar de Metropoolregio Amsterdam (personen), 2017 - 2019

Jaar	Gevestigd vanuit MRA	Vertrokken naar MRA	Migratiesaldo
2017	1.529	1.478	+51
2018	1.598	1.343	+255
2019	1.575	1.053	+522

Bron: CBS.

- Voor de kwalitatieve invulling van de plannen kijken we naar de kwalitatieve woningvraag van verhuisgeneigde huishoudens in de MRA die zich richten op een gemeente binnen de MRA. Daarmee sluiten we aan bij de woningbehoefte van de mensen die eigenlijk een woning in de MRA zoeken, maar mogelijk in Alkmaar het woonmilieu vinden dat zij in de MRA zoeken. Let wel: de MRA is groter dan Amsterdam, en strekt zich uit van Lelystad tot Haarlemmermeer tot het Zuiden van Regio Alkmaar. Dit gebied kent niet alleen hoogstedelijke woonmilieus, maar ook suburbane en ook dorpse woonmilieus. De woonvraag van inwoners van de MRA richt zich dus niet alleen op (hoog)stedelijke woonmilieus.
- De woningvraag van verhuisgeneigde huishoudens die in de Metropoolregio Amsterdam wonen en die zich richten op een woning in de MRA, is meer stedelijk georiënteerd dan die van de verhuisgeneigde huishoudens die de MRA willen verlaten.

Tabel 4.13: Wensprofiel verhuisgeneigde huishoudens in de MRA maar gewenst woongebied

	Woonwens verhuisgeneigde huishoudens die de MRA willen verlaten	Woonwens verhuisgeneigde huishoudens die in de MRA willen blijven
Eengezinskoopwoning	60%	45%
Eengezinshuurwoning	5%	5%
Meergezinskoopwoning	20%	30%
Meergezinshuurwoning	15%	20%
<b>Totaal</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

Bron: WoON 2018.

- De woonwens van verhuiscapaciteit in de MRA die de MRA niet zouden willen verlaten, richt zich voor 50% op appartementen en voor 50% op eengezinswoningen. Voor de groep huishoudens die een woning buiten de MRA zoeken is dit 35% respectievelijk 65%.
- De groep die de MRA wil verlaten, zijn voor een flink deel huishoudens die specifiek op zoek zijn naar een grondgebonden woning in een rustige woonomgeving. Daarbij verwachten zij meer woonkwaliteit voor hun geld te krijgen dan in de MRA. De huishoudens die in de MRA willen blijven, accepteren de hoge kosten van het wonen in en rond Amsterdam, omdat het gebied hen voordelen biedt die zij elders niet denken te vinden (werk, hoogwaardige (culturele) stedelijke voorzieningen). Daarmee moet Alkmaar kunnen concurreren om deze groep te trekken. Dat betekent dat de bereikbaarheid van de ontwikkellocaties Alkmaars Kanaal van groot belang is en dat woonmilieus moeten worden geboden die aansluiten bij de behoefte van de vertrekkers uit de MRA.

#### *Uitdagingen*

- De uitdaging is dat een deel van die groep een ander (suburbaan of dorps) woonmilieu zoekt dan met de ontwikkeling van Alkmaars Kanaal voor ogen staat en dat een deel een stedelijk woonmilieu zoekt, maar dat koppelt aan hoogstedelijke kwaliteiten die in Alkmaar niet aanwezig zijn. De kwaliteit van de woningen en de woonomgeving die Alkmaars Kanaal gaat bieden, moet dusdanig zijn dat potentiële vestigers 'over de streep worden getrokken'. Dat kan deels door meer gedifferentieerde woonmilieus aan te bieden dan nu met de ontwikkeling van Alkmaars Kanaal voor ogen staat (ook minder hoge dichtheden, meer laagbouw op locaties die verder van de binnenstad liggen). En deels door woningen te ontwikkelen die een woonkwaliteit bieden waarmee woningzoekenden die zich richten op een (hoog)stedelijk woonmilieu in de MRA, zijn te overtuigen om concessies te doen op andere vlakken (culturele voorzieningen, aanzien, etc.) Daarnaast moeten zaken als bereikbaarheid, winkelaanbod en onderwijs vanzelfsprekend heel goed geregeld zijn.
- Regio Alkmaar is niet het enige gebied waar aantrekkelijke stedelijke woonmilieus worden ontwikkeld. Ook in Almere zijn er plannen om hoogstedelijk te gaan bouwen. Het imago van Almere is de afgelopen jaren aanzienlijk verbeterd en de ligging ten opzichte van Amsterdam is beter dan de ligging van Alkmaar ten opzichte van Amsterdam. Voor een deel van de doelgroep voor het Alkmaars Kanaal is Almere wellicht een meer voor de hand liggende keuze dan Alkmaar. Ook in Zaanstad worden stedelijke woonmilieus ontwikkeld aan het water. Gezien de sociaaleconomisch zwakkere positie van Zaanstad zijn deze ontwikkelingen minder concurrerend dan die in Almere.

#### *Marktopnamecapaciteit*

- Aantrekkelijk aanbod creëert vraag. Als er woningaanbod en woonmilieus worden gerealiseerd die huishoudens van elders over de streep trekken, zal de vraag toenemen. Het is daarbij zaak de marktopnamecapaciteit heel goed te volgen en flexibel te blijven in het bedienen van de vraag, zonder concessies te doen aan de kwaliteit van de ontwikkelingen. Dat kan betekenen dat er minder snel ontwikkeld wordt dan nu voor ogen staat.

#### *Verder*

- De MRA is niet het enige gebied van waaruit zich huishoudens vestigen in Regio Alkmaar en in de gemeente Alkmaar. Ook vanuit het noorden van de provincie Noord-Holland komen er huishoudens naar de regio. Voor deze huishoudens geldt dat zij minder gericht zijn op stedelijk wonen en minder kapitaalkrachtig zijn dan de huishoudens die in de MRA een woning hebben verkocht.
- Binnen de regio biedt ook Heerhugowaard stedelijke woonmilieus en concurreert daarmee in potentie met Alkmaar. De inschatting is dat Alkmaar zich met haar historische binnenstad en de

kwaliteit van de ontwikkelingen in het Alkmaars Kanaal positief onderscheid voor vestigende huishoudens van elders.

- Ook na 2030 is er in de deelgebieden van het Alkmaars Kanaal nog veel woningbouw voorzien. Dat is in een periode dat de provinciale prognose een afvlakking laat zien in de groei van de woningbehoefte in de regio. Dat betekent dat er voor het realiseren van die plannen een nog groter accent komt te liggen op het aantrekken van huishoudens van elders. Het betekent ook dat de andere gemeenten in Regio Alkmaar mogelijk minder gaan profiteren van de toestroom van huishoudens.



## 5 Wonen met zorg

In dit hoofdstuk gaan we in op de behoefte aan wonen en zorg. Hierbij gaan we eerst in op de woonzorg-behoefte van ouderen en vervolgens op die van andere doelgroepen. Voor het in beeld brengen van de huidige vraag en de toekomstige vraag naar wonenmetzorgplekken maken we gebruik van de Woonzorgweter. De Woonzorgweter is een onderzoeksmodel dat aan de hand van de bevolkingsprognose en aannames over de zorgbehoefte een doorrekening van de vraag naar wonenmetzorgplekken naar de toekomst toe maakt. Per doelgroep wordt de ontwikkeling van de vraag in beeld gebracht. Voor de doelgroepen BW, MO en Jeugd gaan we voornamelijk in op de uitstroom.

### 5.1 Ouderen

Lang niet alle ouderen (65-plussers) hebben een zorgvraag en lang niet alle ouderen hebben behoefte aan een specifiek soort woning vanwege die zorgvraag. Verreweg de meeste ouderen (94%) wonen thuis, zo blijkt uit de Monitor Zorg voor ouderen 2018 van de Nederlandse zorgautoriteit (NZa). Veel ouderen zijn daarbij niet afhankelijk van langdurige zorg en ondersteuning. Ook van de 85-plussers woont 70% nog thuis. Daarnaast wonen steeds meer ouderen langer thuis. Dit geldt ook voor 85-plussers, die dat vaak met ondersteuning vanuit de wijkverpleging doen.

In deze paragraaf gaan wij in op de woonvraag van twee groepen ouderen:

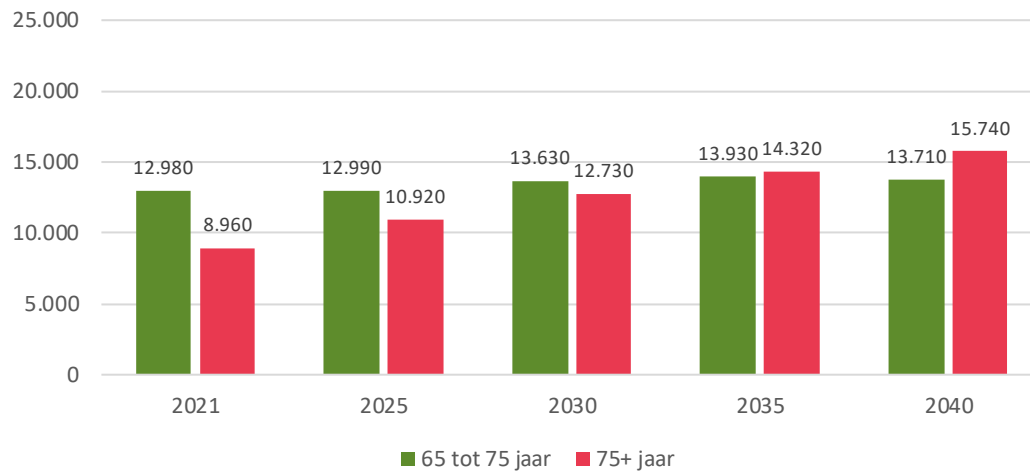
- De ouderen die vanwege hun gezondheidssituatie een beroep doen op Wlz-zorg. Dat betekent dat zij 'levenslang en levensbreed' ondersteuning nodig hebben, thuis of in een zorginstelling. Het gaat om mensen die permanent toezicht of 24 uur per dag zorg in de nabijheid nodig hebben. De meeste van deze mensen wonen in een woonzorgcentrum.
- Daarnaast gaan wij in op de woonvraag van ouderen met een lichtere zorgvraag: welk deel van hen zal een beroep doen op een geclusterde woonvorm en welk deel zal wonen in een (aangepaste) reguliere woning?

We maken een onderscheid tussen 'geclusterd' en 'regulier' wonen. Ouderen met een zware zorgvraag zijn over het algemeen aangewezen op een vorm van geclusterd wonen (verpleeghuis, verzorgingshuis). Van de ouderen zonder (zware) zorgvraag kiest een klein deel er ook voor om te gaan wonen in een geclusterde woonvorm vanwege het comfort of de mogelijkheden voor sociaal contact.

#### **Ontwikkeling van de vraag naar wonen met zorg**

Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen in de gemeente Alkmaar in de komende jaren toe: van zo'n 22.000 65-plushuishoudens in 2021, naar bijna 29.500 65-plushuishoudens in 2040. Binnen deze groep neemt vooral het aantal 75-plussers sterk toe. In de praktijk hebben lang niet alle ouderen een zorgvraag. Dat betekent dat zij ook lang niet allemaal behoefte hebben aan een specifieke woonvorm, maar voor een groeiende groep ouderen geldt dit wél.

Figuur 5.1: Gemeente Alkmaar. Ontwikkeling aantal ouderen, 2021 - 2040



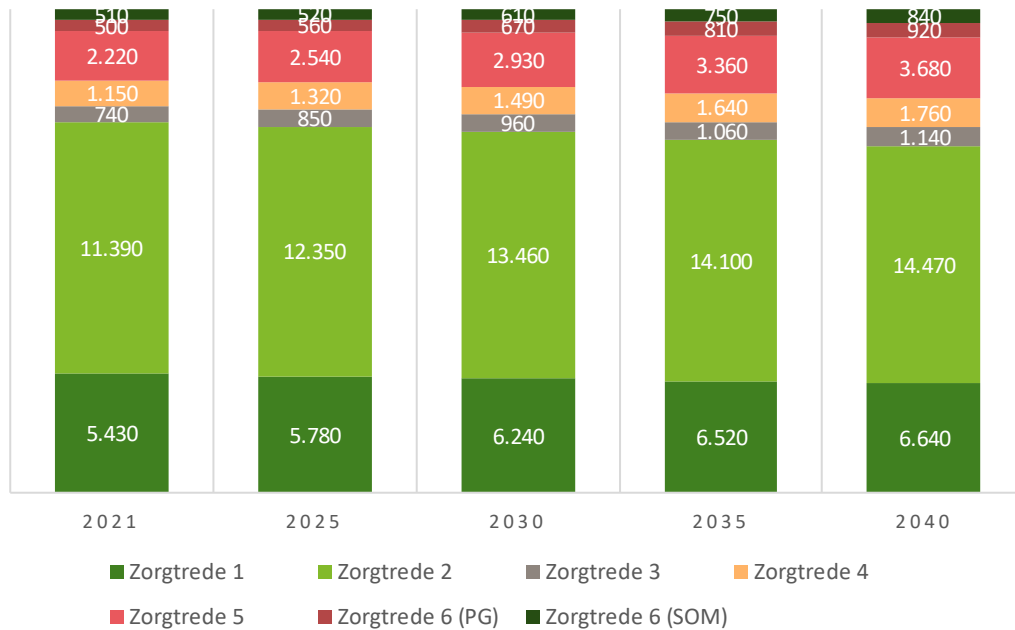
Bron: Prognose Provincie Noord-Holland 2020.

### Zorgvraag in beeld

Om een inschatting te kunnen maken van de toekomstige zorgvraag én van de woonvraag die hiermee samenhangt, sluiten wij met onze prognoses aan bij het Zorgtredenmodel van de Nederlandse Zorgautoriteit (NZa) (zie bijlage 2 voor de uitleg van het Zorgtredenmodel). In dit model worden alle ouderen ingedeeld naar 'zorgtrede', welke weergeeft wat het zwaarste type zorg is waar zij gebruik van maken. Het aantal mensen in zorgtrede 6 is berekend aan de hand van gegevens van CIZ-data over het zorggebruik in de Wlz-zorg (vraag waarin wordt voorzien), aangevuld met informatie over wachtenden op een Wlz-woonvorm (vraag waarin niet wordt voorzien).

Met de bovenstaande bevolkingsprognose per leeftijdscategorie voor de gemeente Alkmaar en informatie over het zorggebruik, kunnen we de toekomstige omvang van de groepen ouderen in de verschillende zorgtrede in de gemeente berekenen. Die worden weergegeven in de onderstaande grafiek.

Figuur 5.2: Gemeente Alkmaar. Prognose zorgvraag ouderen in de gemeente, naar zorgtrede (in personen)

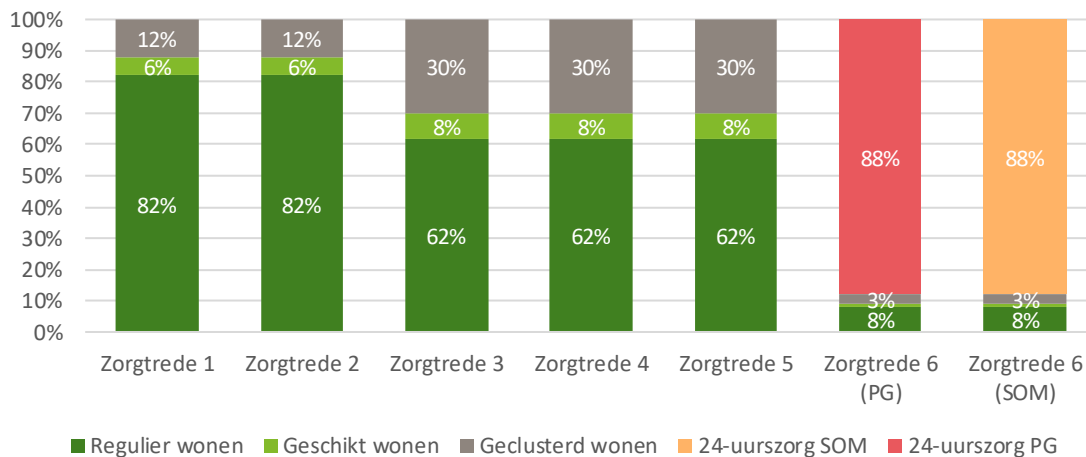


Bron: NZa, Monitor Zorg voor ouderen, bevolkingsprognose Alkmaar, bewerking Companen.

### Van zorgvraag naar woonvraag

Ouderen in zorgtrede 6 wonen in een verzorgings- of verpleeghuis (of krijgen Wlz-zorg thuis via een Volledig Pakket Thuis). Landelijk gaat het om 6% van de 65-plussers. De overige ouderen wonen volgens de definitie van de NZa 'thuis'. Dit kan echter ook een geclusterde woonvorm zijn speciaal voor ouderen. Hoe hoger de zorgtrede, hoe groter de kans dat een oudere ervoor kiest in een geclusterde woonvorm te gaan wonen. De onderstaande grafiek laat zien hoe ouderen in de verschillende zorgtrede zijn toegerekend aan de verschillende woonvormen (deze percentages zijn tot stand gekomen door diverse landelijke werksessies met zorgaanbieders, corporaties en zorgkantoren).

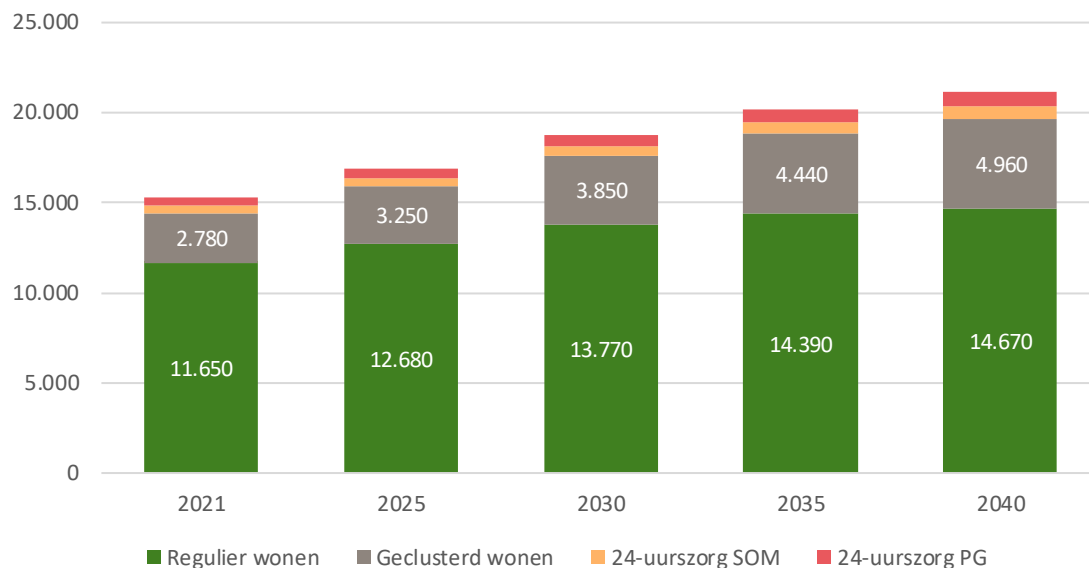
Figuur 5.3: Aannames woonvraag per zorgtrede



Bron: Aannamestelsel Companen.

We hebben de groei in beeld gebracht die in de komende jaren verwacht wordt voor de verschillende zorgtrekken. Als we deze zorgprognose vertalen naar een prognose van de woonvraag dan leidt dit tot de volgende prognose voor woonvormen.

Figuur 5.4: Gemeente Alkmaar. Ontwikkeling verschillende woonvormen 2021 - 2040



	2021	2025	2030	2035	2040
Regulier wonen	11.650	12.680	13.770	14.390	14.670
Gecclusterd wonen (zorg nabij)	2.780	3.250	3.850	4.440	4.960
Gecclusterd wonen (24-uurszorg SOM)	450	450	530	640	720
Gecclusterd wonen (24-uurszorg PG)	440	490	580	700	780
<b>Totaal aantal huishoudens 65-plussers</b>	<b>15.320</b>	<b>16.870</b>	<b>18.730</b>	<b>20.170</b>	<b>21.130</b>

Bron: Bevolkingsprognose Alkmaar, indicatiegegevens CIZ & NZa en bewerking Companen.

De toename van 65-plushuishoudens zal voornamelijk leiden tot een toename van de vraag naar regulier wonen voor ouderen. Doordat er straks meer 75- en 85-plussers wonen in de gemeente zal de behoefte aan geclusterd wonen (met of zonder zorg) echter naar verhouding sterker gaan toenemen. Het aantal oudere huishoudens in een reguliere woning neemt in de periode tot 2030 toe met 2.120, in de periode 2030 tot 2040 met nog eens 900. Het aantal oudere huishoudens in een geclusterde woonvorm neemt in deze perioden toe met 1.590 respectievelijk 1.500. Naarmate mensen ouder zijn gaat het vaker om alleenstaanden.

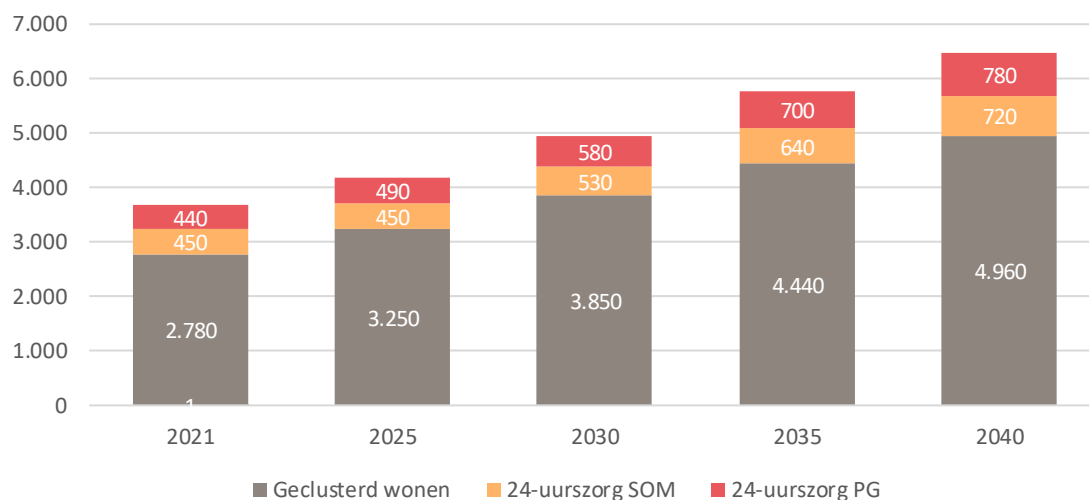
**Geclusterd wonen met zorg nabij** is een beschutte woonvorm waarbij de bewoner een eigen appartement of studio heeft met voorzieningen en dat zich in de nabijheid van een woonzorgcentrum bevindt. Bewoners kunnen een beroep doen op de medische en sociale voorzieningen van het centrum. De sociale interactie binnen en buiten het cluster staat voorop. De woningen zijn geschikt voor mensen met een lichte of middelzware zorgvraag.

De illustraties hiernaast geven een indruk van de variëteit aan woonvormen weer die vallen onder de noemer 'geclusterd wonen'.



In onderstaande grafiek laten we de ontwikkeling van geclusterde woonvormen apart zien.

Figuur 5.4: Gemeente Alkmaar. Ontwikkeling verschillende woonvormen 2021 - 2040



Bron: Bevolkingsprognose Alkmaar, indicatiegegevens CIZ & NZa en bewerking Companen.

De grootste groei is er getalsmatig bij de groep ouderen die zelfstandig thuis woont. Met het programma Langer Thuis wordt het langer zelfstandig thuis wonen nagestreefd door ervoor te zorgen dat ouderen in hun eigen vertrouwde omgeving zelfstandig oud kunnen worden met een goede kwaliteit van leven. Om het zelfstandig wonen tot op latere leeftijd mogelijk te maken moeten er woningen worden aangepast. Daarnaast moet er voldoende aanbod van geschikte woningen en nieuwe (geclusterde) woonzorgvormen voor ouderen zijn. Voorbeelden van nieuwe woonzorgvormen zijn bijvoorbeeld de 'Magic Mix' (verschillende groepen bij elkaar, bijvoorbeeld ouderen en jongeren), hofjes of getransformeerd bestaand vastgoed voor een groep ouderen.

## 5.2 Doelgroepen Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugd

### Uitvoeringsplan Pact Woonzorg Regio Alkmaar

Op 22 februari 2020 is het Pact voor 'Wonen met ondersteuning - commitment op leefbaarheid' ondertekend door Regio Alkmaar, woningcorporaties en zorgaanbieders in Regio Alkmaar. Het Pact heeft als doel de regionale beschikbaarheid van betaalbare zelfstandige woningen voor kwetsbare inwoners te verhogen. Ook heeft het als doel de begeleiding/ondersteuning van de kwetsbare inwoners passender te laten zijn waardoor zij in staat zijn zelfstandig te wonen. Het Pact is vertaald naar een werkprogramma, ofwel uitvoeringsplan. In dit uitvoeringsplan komt naar voren dat in de periode 2020 tot en met 2022 355 extra woningen nodig zijn voor de kwetsbare doelgroepen. Van deze 355 extra woningen zijn er 200 woningen nodig voor mensen die vanuit Beschermd Wonen (BW) of Maatschappelijke Opvang (MO) uitstromen. Er zijn daarnaast 100 extra woningen nodig voor jongeren die uitstromen vanuit Jeugdzorg met verblijf. De overige 55 woningen zijn nodig voor de doelgroep Housing First/1% doelgroep (mensen met veiligheidsrisico). De 355 extra woningen is een regionale opgave. De verdeling van de extra woningen over de verschillende gemeentes in de regio ziet er als volgt uit:

Tabel 5.1 : Gemeente Alkmaar. Verdeling realisatie extra woningen voor kwetsbare doelgroepen

	Alkmaar	Heerhugowaard/Langedijk	BUCH-gemeenten
Verdeling realisatie extra woningen	50%	25%	25%

Bron: Afspraken conform Stuurgroep Pact, update 12 oktober 2020.

In het Pact is voor de BUCH-gemeenten geen verdere verdeling van de extra woningen over de gemeenten afgesproken. Op basis van de regionale bevolkingssamenstelling schatten wij in dat de verdeling van de extra woningen er per gemeente als volgt uitziet:

Tabel 5.2: Gemeente Alkmaar. Vertaling realisatie extra woningen voor kwetsbare doelgroepen naar gemeenten

	Uitstroom BW / MO	Uitstroom Jeugd	Housing first en 1% doelgroep	Totaal
Alkmaar	100	50	30	180
Bergen	15	5	5	25
Castricum	20	10	5	35
Heiloo	10	5	5	20
Uitgeest	5	5	0	10

Bron: Afspraken conform Stuurgroep Pact, update 12 oktober 2020. Bewerking Companen.

### Huisvesten van uitstromende personen uit de kwetsbare doelgroepen

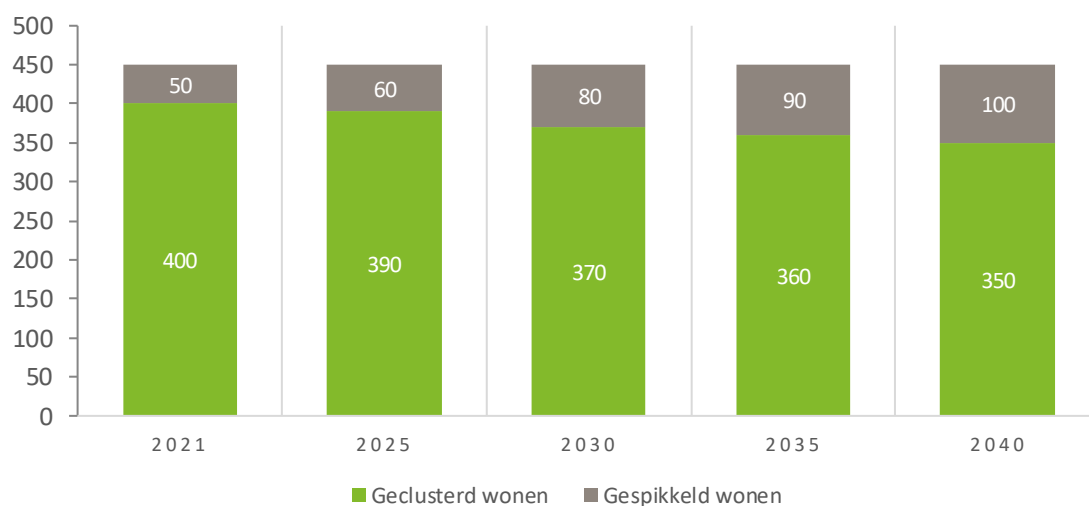
Uitstromende personen vanuit BW, MO of Jeugdzorg hebben behoefte aan betaalbare woningen. Ze zijn daarom doorgaans aangewezen op de goedkope en betaalbare woningen van woningcorporaties. Woningen moeten jaarlijks beschikbaar komen om uitstromende personen te kunnen huisvesten. Uitstromers vanuit verschillende woonzorgplekken zijn niet de enige personen die een beroep doen op goedkope corporatiewoningen. Zo heeft de groep concurrentie van andere doelgroepen binnen de sociale huur zoals huishoudens met lage inkomens, statushouders en spoedzoekers. Uit de analyse van de verhuurcijfers (zie paragraaf 3.3) blijkt ook dat er op dit moment enige druk op deze segmenten is; er wordt relatief veel op woningen tot de kwaliteitskortingsgrens en tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens gereageerd. De realisatie van de 180 woningen is voor Alkmaar dan ook belangrijk om de groeiende doelgroep uitstromers uit BW, MO en Jeugd te kunnen blijven bedienen. De provinciale prognose houdt rekening met de extramuralisering van mensen in instellingen en tehuizen. De extra behoefte aan sociale huurwoningen in verband met de uitstroom uit BW en MO is daarmee onderdeel van de eerder beschreven toekomstige woningbehoefte. Het aantal woningen dat in het kader van het Pact wordt toegevoegd is hoger dan deze trendmatige behoefteontwikkeling. Dit betreft een inhaalslag om tekorten uit het verleden te compenseren. De verwachting is dat voor de periode 2023 tot en met

2025 een vergelijkbaar aantal extra woningen nodig is en dat daarna de extra behoefte daalt. In de periode 2023 tot en met 2025 verschuift het accent van Beschermd Wonen naar Jeugdzorg.

### 5.3 Vraag onder verstandelijk gehandicapten

Aan de hand van Wlz-indicatiegegevens en de bevolkingsprognose van de gemeente Alkmaar hebben wij een inschatting gemaakt van de zorgvraag van verstandelijk beperkten voor de perioden tot en met 2040. In deze basisprognose maken we inzichtelijk hoe de totale zorgvraag van verstandelijk beperkten zich zal ontwikkelen. Onderstaand figuur toont de verwachte vraag naar VG-plekken volgens de basisprognose; een beleidsvrije, demografische doorrekening op basis van de huidige vraag.

Figuur 5.5: Gemeente Alkmaar. Prognose woonvormen (2021 - 2040)



	2021	2025	2030	2035	2040
Geclusterd wonen	400	390	370	360	350
Gespikkeld wonen	50	60	80	90	100
<b>Totaal</b>	<b>450</b>	<b>450</b>	<b>450</b>	<b>450</b>	<b>450</b>

Bron: CIZ indicaties, bevolkingsprognose Alkmaar en bewerking Companen.

In de verwachte vraag naar VG-plekken volgens de basisprognose maken we onderscheidt naar geclusterde en gespikkelde woonplekken. De totale vraag naar plekken voor verstandelijk gehandicapten blijft de komende jaren stabiel. Het aantal benodigde plekken in Alkmaar bedraagt zo'n 450. Het aandeel gespikkelde woonplekken binnen de behoefte neemt toe. In onderstaand kader worden de verschillende vormen toegelicht.

### Gecclusterd wonen met of zonder begeleiding

Beschutte woonvorm waarbij de bewoner een eigen appartement of studio heeft met voorzieningen, maar ook met een ontmoetingsruimte in of bij het pand. De woningen zijn geschikt voor bewoners met een zwaardere zorgvraag.

De illustraties hiernaast geven een indruk van geclusterd wonen.



### Gespikkeld wonen/individueel wonen met begeleiding

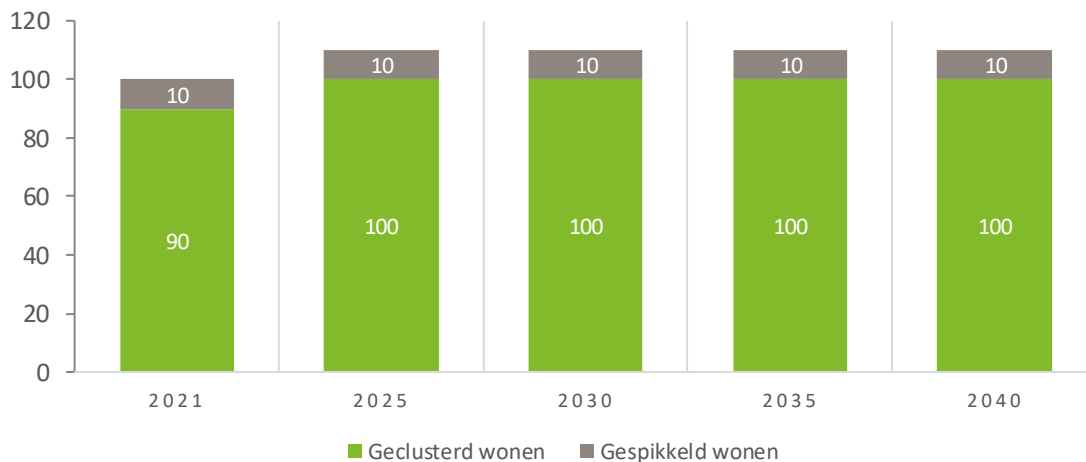
Wonen in een reguliere, niet-geclusterde woning die vaak in de nabijheid van een woonvorm staat waarvandaan lichtere zorg en begeleiding geboden kan worden.



## 5.4 Vraag onder lichamelijk gehandicapten

Voor de vraagprognose is gebruik gemaakt van de afgegeven LG-indicaties van het CIZ. In combinatie met de bevolkingsprognose van de gemeente Alkmaar leidt dit tot een inschatting van de zorgvraag voor de periode tot 2040. Zie hieronder de tabel die de vraag aan LG-plekken weergeeft.

Figuur 5.6: Gemeente Alkmaar. Vraagprognose LG (2021 - 2040)



	2021	2025	2030	2035	2040
Gecclusterd wonen	90	100	100	100	100
Gespikkeld wonen	10	10	10	10	10

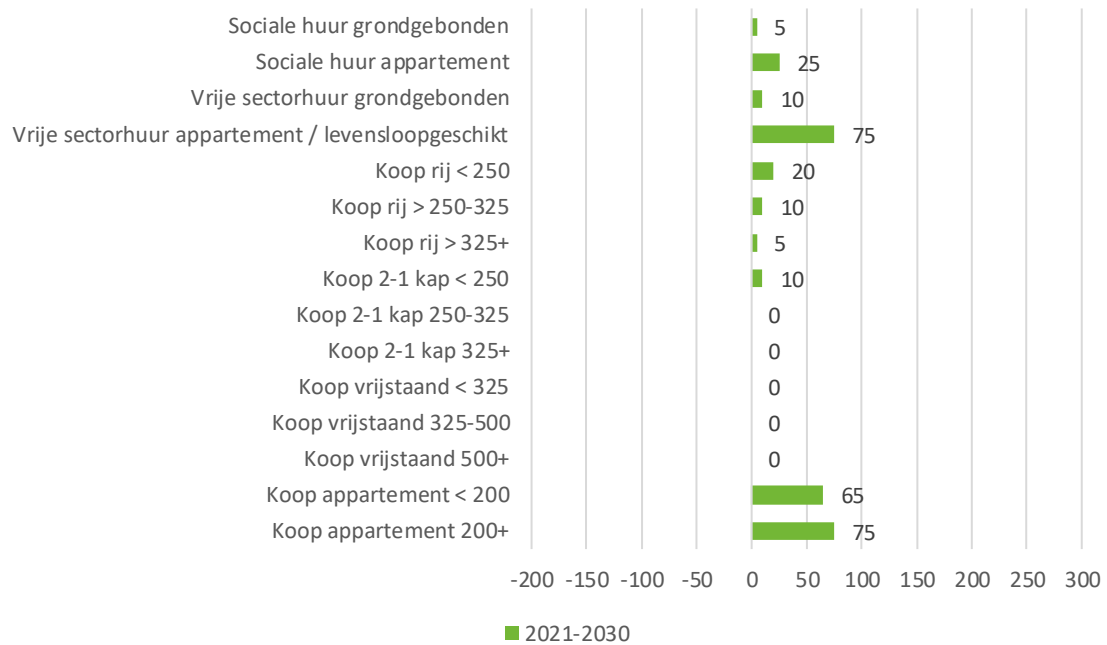
Bron: CIZ indicaties, bevolkingsprognose Alkmaar, bewerking Companen.

De vraag naar plekken voor lichamelijk gehandicapten blijft de komende periode stabiel. Het aandeel gevraagde plekken 'gespikkeld wonen' bedraagt zo'n 10% van de totale vraag.

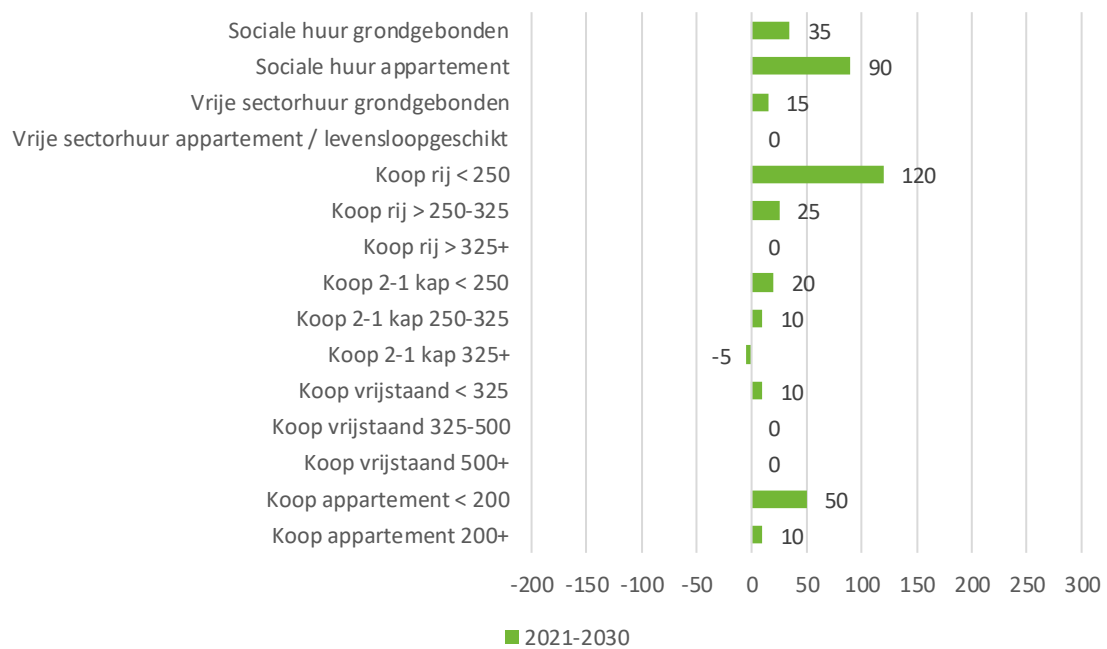


# Bijlage 1: Kwalitatieve woningbehoefte per wijk en per buurt

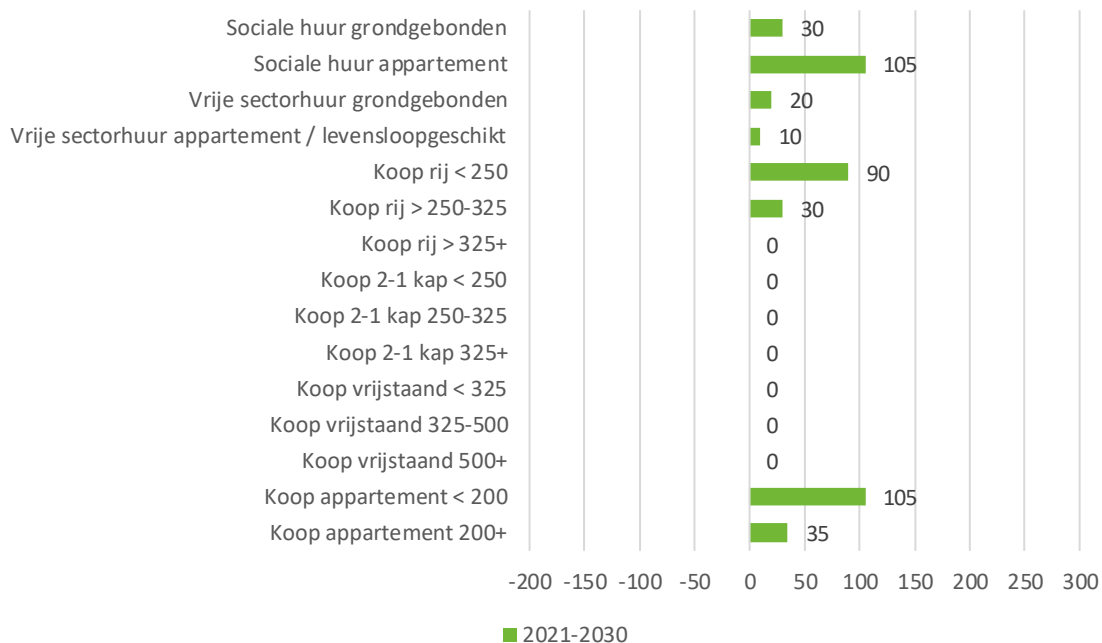
## Centrum (+300)



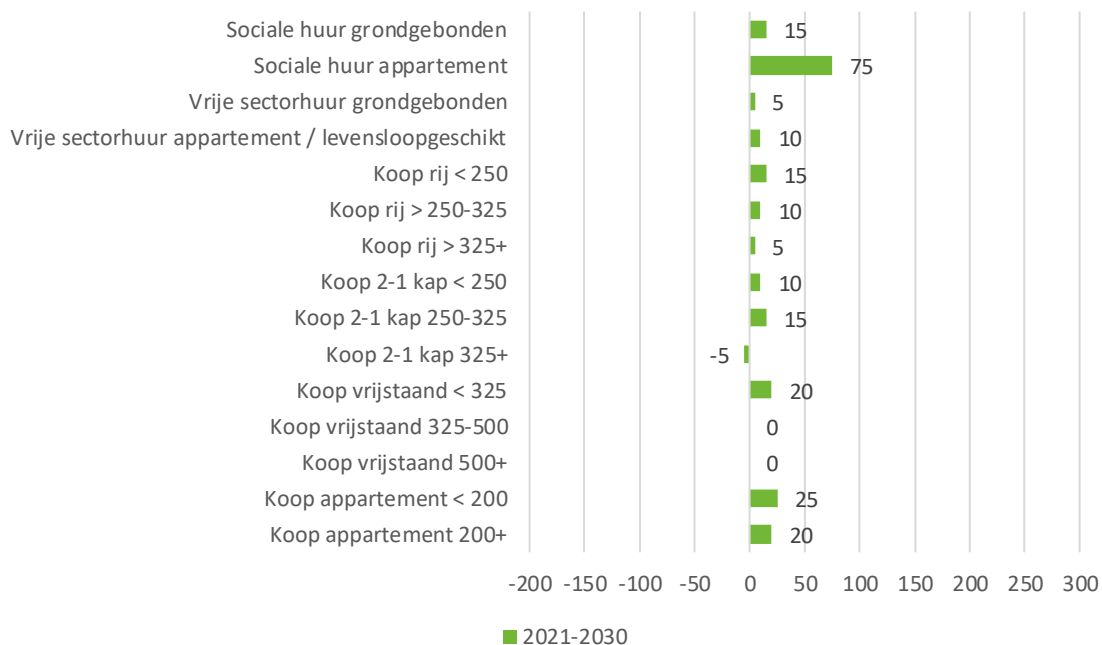
## Daalmeer (+380)



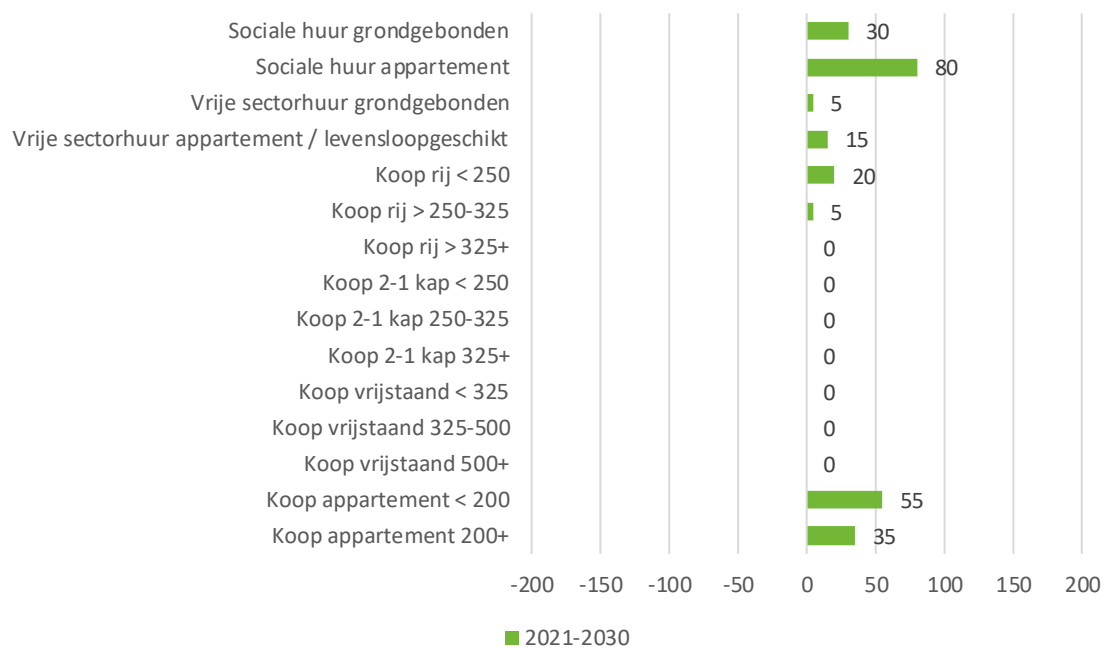
### De Mare (+425)



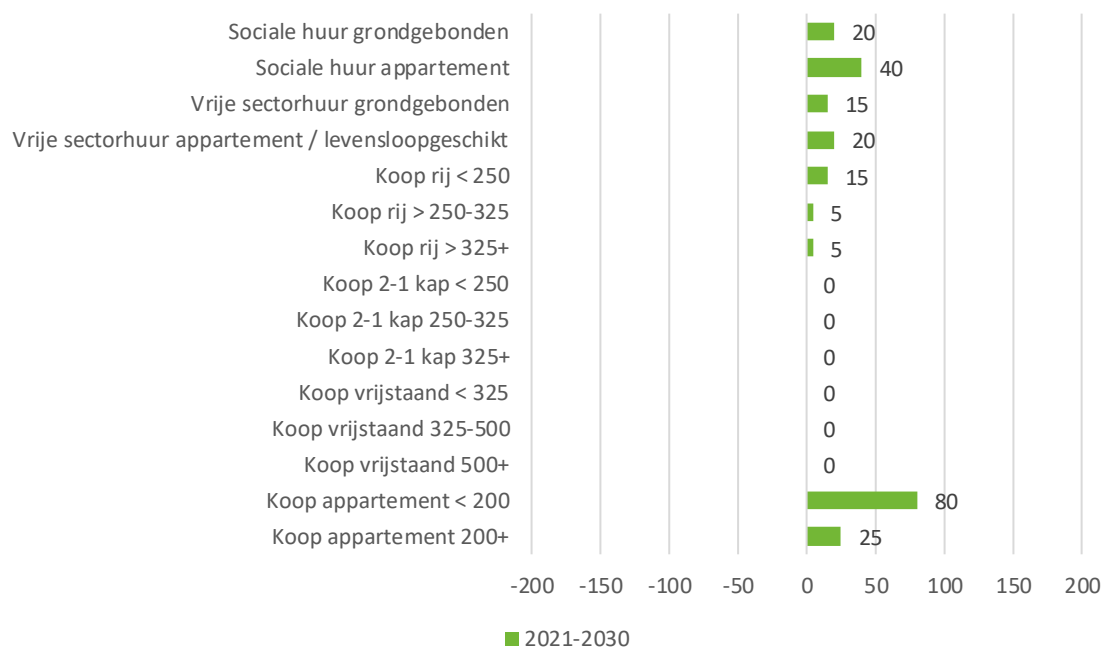
### Oudorp (+220)



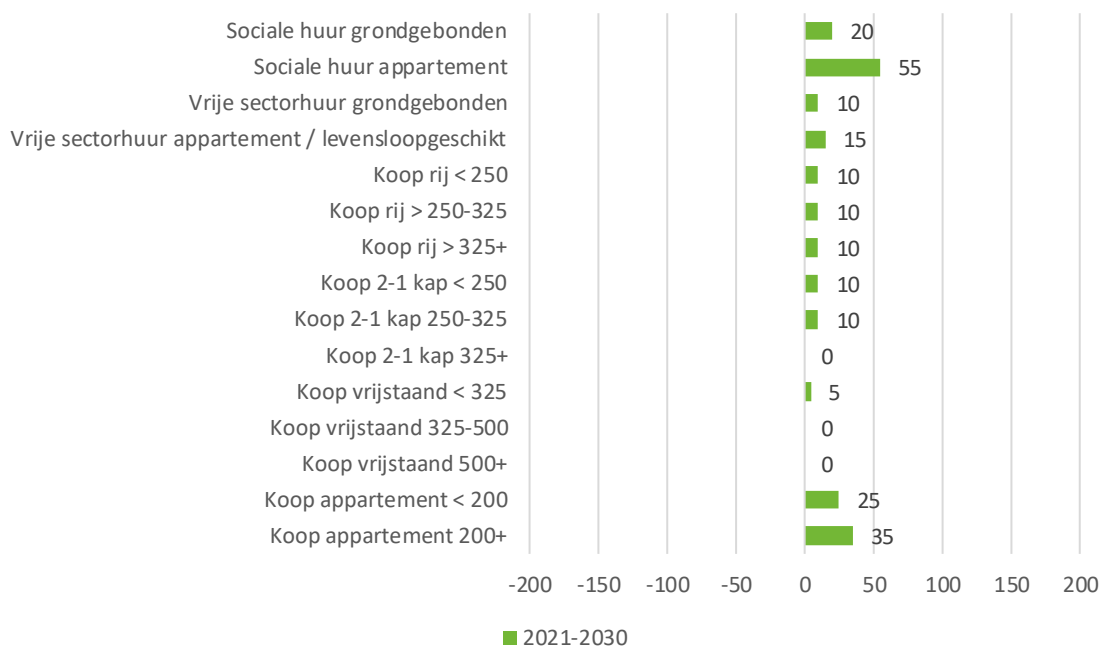
### Overdie (+245)



### West (+225)



## Zuid (+215)



Gemeente Alkmaar. Kwalitatieve woningbehoefte kleinere wijken, 2021 - 2029

	Graft - De Rijp	Huiswaard	Schermer	Vroonermeer
Huur grondgebonden	+	+	+	+
Huur appartement	0	++	0	+
Koop rij	+	+	+	++
Koop 2^1	++	0	++	0
Koop vrijstaand	++	0	++	0
Koop appartement	+	++	0	++
<b>Totale woningbehoefte</b>	<b>+130</b>	<b>+120</b>	<b>+110</b>	<b>+110</b>

Gemeente Alkmaar. Kwalitatieve woningbehoefte onderscheiden buurten, 2021 - 2029

	De Mare centrum	De Hoef I en II	De Hoef III en IV	Oud-Overdie	Overdie Oost	Oudorpolder Zuid	Kooimeer
Huur grondgebonden	+	0	+	+	+	0	+
Huur appartement	+++	++	++	++	+++	++	++
Koop rij	+	+	+	+	+	0	+
Koop 2^1	0	0	0	0	0	0	0
Koop vrijstaand	0	0	0	0	0	0	0
Koop appartement	++	+++	+	++	+	+	0
<b>Totale woningbehoefte</b>	<b>105</b>	<b>100</b>	<b>65</b>	<b>75</b>	<b>75</b>	<b>60</b>	<b>30</b>

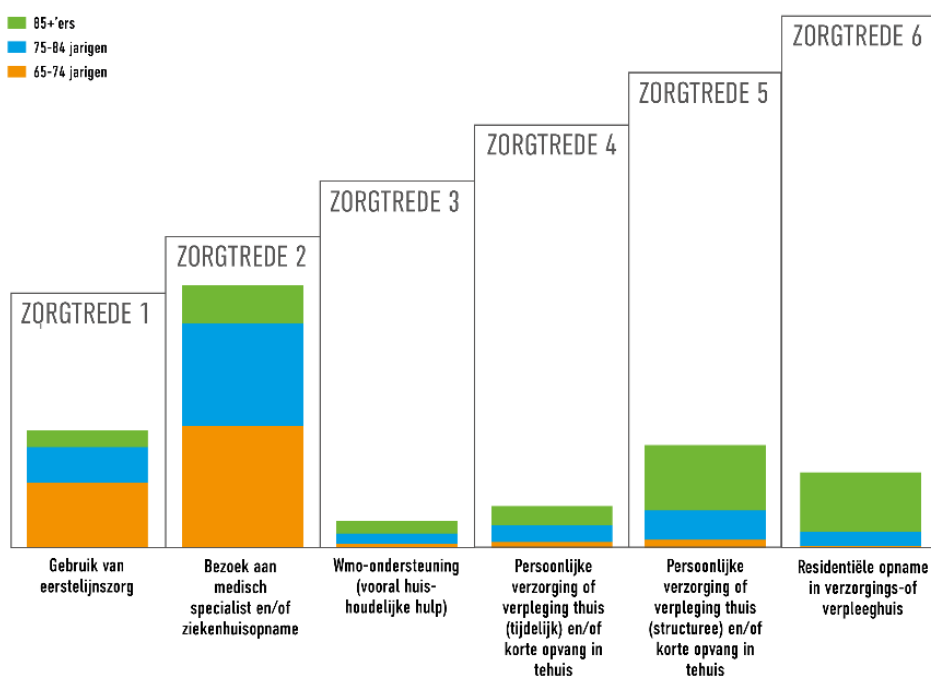
## Bijlage 2: Uitleg zorgtredenmodel NZa

### Zorgtredenmodel van de NZa

Het zorgtredenmodel van de Nederlandse Zorgautoriteit bevat 6 treden. Alle ouderen zijn ingedeeld in één van deze treden op basis van de aard en mate van hun zorggebruik. De indeling van ouderen naar zorgtreden gebeurt op basis van de zwaarste zorgvorm die ouderen in het afgelopen half jaar ontvingen:

- Vitale ouderen zitten in zorgtrede 1. Zij wonen zelfstandig thuis en gaan slechts af en toe naar de huisarts of de apotheek voor medicatie.
- Zorgtrede 2 omvat zelfstandig thuiswonende ouderen die gebruik maken van medisch-specialistische zorg vanwege een acute zorgvraag, chronische ziekte of specialistische geestelijke gezondheidszorg.
- In zorgtrede 3 vallen ouderen die gebruik maken van Wmo-zorg en daarmee een lichte mate van afhankelijkheid van zorg of ondersteuning hebben. Deze zorg betreft hulpmiddelen, voorzieningen, huishoudelijke hulp of andere zorg waarvoor een eigen bijdrage verschuldigd is.
- Bij zorgtrede 4 maakte de oudere tijdens de afgelopen 6 maanden tijdelijk (niet meer dan 3 maanden) gebruik van professionele zorg: persoonlijke verzorging en wijkverpleging uit de Zvw of mpt/pgb uit de Wlz, revalidatiezorg, eerstelijnsverblijf of Wmo-verblijf of andere Wmo-zorg die in 2015 uit de AWBZ is overgeheveld.
- In zorgtrede 5 maakt de oudere **structureel** (langer dan 3 maanden) gebruik van de zorg die net onder zorgtrede 4 is beschreven.
- In zorgtrede 6 zitten ouderen die zijn opgenomen in een intramurale instelling of die een 'Volledig Pakket Thuis (VPT)' ontvangen via de Wlz.

Figuur 0.1: Verdeling zorgvraag in zorgtreden, naar leeftijd



Bron: NZa, Monitor Zorg voor ouderen (2018): percent

## Bijlage 3: Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte in cijfers

Tabel 1: Gemeente Alkmaar. Kwalitatieve woningbehoefte 2021 tot 2025 en 2025 tot 2030

	2021 tot 2025	2025 tot 2030	2021 tot 2030
Huur grondgebonden tot € 442	0	0	0
Huur appartement / levensloopgeschikt tot € 442	75	35	110
Huur grondgebonden € 442 tot € 633	90	40	130
Huur appartement / levensloopgeschikt € 442 tot € 633	210	105	315
Huur grondgebonden € 633 tot € 752	35	15	50
Huur appartement / levensloopgeschikt € 633 tot € 752	85	40	125
Huur grondgebonden € 752 tot € 1.000	25	65	90
Huur appartement / levensloopgeschikt € 752 tot € 1.000	40	105	145
Huur grondgebonden vanaf € 1.000	5	5	10
Huur appartement / levensloopgeschikt vanaf € 1.000	5	10	15
<i>Subtotaal huur</i>	<i>570</i>	<i>420</i>	<i>990</i>
Koop rij < € 250.000	115	215	330
Koop rij > € 250-325.000	65	70	135
Koop rij > € 325.000+	15	15	30
Koop 2-1 kap < € 250.000	50	50	100
Koop 2-1 kap € 250-325.000	35	45	80
Koop 2-1 kap € 325.000+	-5	-10	-15
Koop vrijstaand < € 325.000	55	50	105
Koop vrijstaand € 325-500.000	0	-10	-10
Koop vrijstaand € 500.000+	5	-5	0
Koop appartement < € 200.000	205	250	455
Koop appartement € 200.000+	140	140	280
<i>Subtotaal koop</i>	<i>680</i>	<i>810</i>	<i>1.490</i>
<b>Totaal</b>	<b>1.250</b>	<b>1.230</b>	<b>2.480</b>

Bron: WoON2018, CBS-Microdata, 2008 - 2019, Provincie Noord-Holland 2020, WOZ en VHE registratie 2021, bewerking Companen.