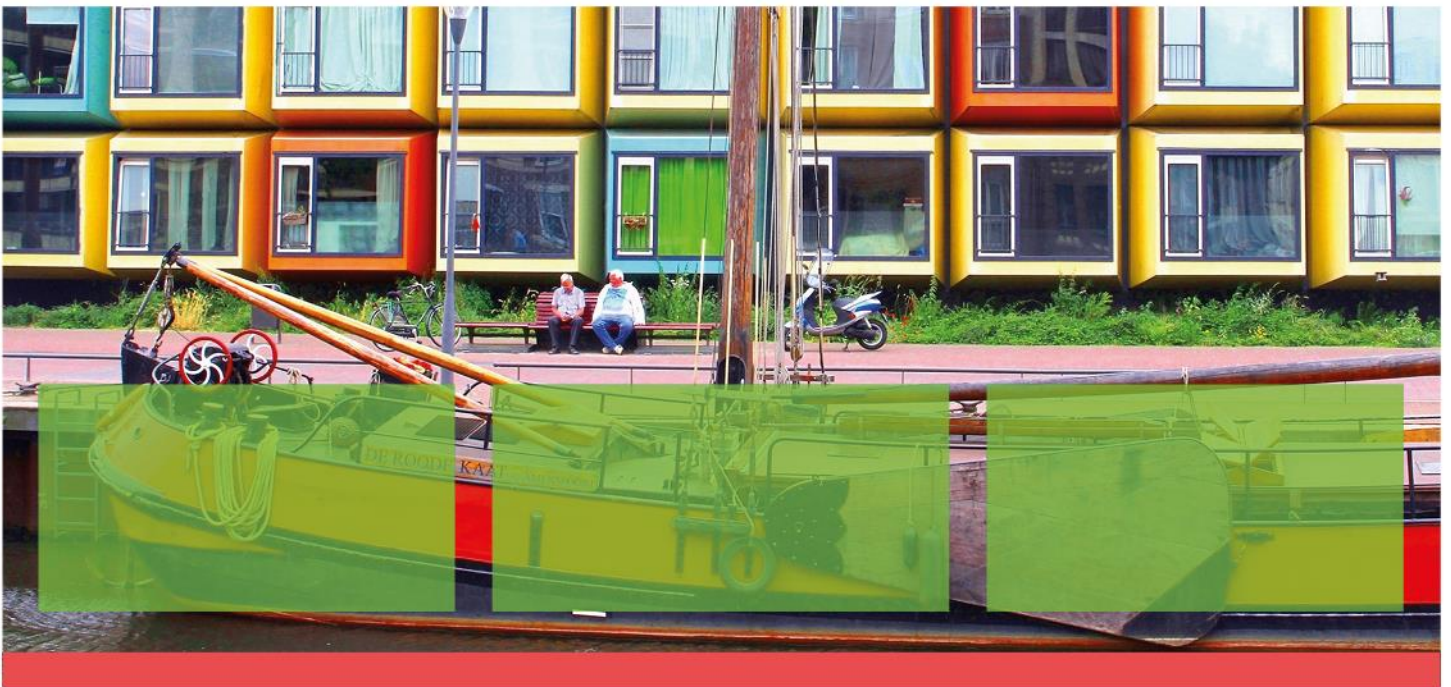




# Woningmarktonderzoek

Kennemer Wonen en de  
gemeente Castricum

30 augustus 2021



DATUM 30 augustus 2021

TITEL Woningmarktonderzoek

OPDRACHTGEVER Kennemer Wonen en de gemeente Castricum

AUTEUR(S) Jeroen Lijzenga  
Laurens van Dongen  
Mick van der Vossen

PROJECTNUMMER 2361.102/G

STATUS

# Inhoud

<b>Samenvattende conclusies</b>	<b>4</b>
<b>1 Inleiding</b>	<b>12</b>
<b>2 De bevolkingsontwikkeling in beeld</b>	<b>14</b>
2.1 Bevolkingsontwikkeling afgelopen jaren	14
2.2 Recente verhuisbewegingen	15
<b>3 De bestaande woningvoorraad in beeld</b>	<b>21</b>
3.1 Kenmerken woningvoorraad	21
3.2 Huidige bewoning woningvoorraad	27
3.3 Ontwikkeling koop- en huurmarkt	30
<b>4 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte</b>	<b>34</b>
4.1 Kwantitatieve woningbehoefte	34
4.2 Behoefte aan sociale huur	36
4.3 Kwalitatieve woningbehoefte naar type	40
4.4 Confrontatie met planaanbod	44
4.5 Woningbehoefte in scenario's en toekomstverkenningen	46
<b>5 Wonen met zorg</b>	<b>52</b>
5.1 Ouderen	52
5.2 Doelgroepen Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugd	56
5.3 Vraag onder verstandelijk gehandicapten	57
5.4 Vraag onder lichamelijk gehandicapten	59
<b>Bijlage 1: Kwalitatieve woningbehoefte per kern</b>	<b>60</b>
<b>Bijlage 2: Uitleg zorgtredenmodel NZa</b>	<b>62</b>
<b>Bijlage 3: Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte in cijfers</b>	<b>63</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

### De bevolking van Castricum is de afgelopen jaren gegroeid

Per 1 januari 2020 telde de gemeente Castricum ruim 36.025 inwoners. Het inwonertal is sinds 2014 met ruim 5% gegroeid. Daarmee is de groei van Castricum beduidend sterker geweest dan de groei van Nederland (3,4%) en vergelijkbaar met de bevolking van de provincie Noord-Holland (+5,0%) in dezelfde periode. De groei wordt in belangrijke mate verklaard door de toename van de binnenlandse migratie. Per saldo vestigden zich steeds meer mensen vanuit andere gemeenten in Castricum.

### Castricum trekt relatief veel jonge huishoudens en gezinnen aan

De gemeente Castricum heeft een grote aantrekkingskracht op jonge huishoudens en gezinnen. De grootste groep vestigers in de afgelopen periode zijn één- en tweepersoonshuishoudens in de leeftijd tot en met 35 jaar. Daarnaast trekt Castricum relatief veel gezinnen en kleine huishoudens in de leeftijd tot 35 jaar aan. Het valt op dat gezinnen zich sterk richten op de kernen Castricum en Limmen. Uit de analyse van de verhuisbewegingen blijkt ook dat de verhuisrelaties met andere gemeenten sterk regionaal georiënteerd zijn. Castricum heeft veruit de sterkste verhuisrelatie met Amsterdam, Alkmaar en Heiloo. Met Alkmaar en Amsterdam vinden de meeste verhuisbewegingen plaats en de afgelopen jaren is de instroom vanuit Amsterdam sterk toegenomen.

## Samenstelling en ontwikkeling woningvoorraad

### Ruim 75% van de voorraad is een koopwoning

In de gemeente Castricum staan circa 16.020 woningen. Van de woningvoorraad bestaat 76% uit koopwoningen, 16% uit corporatiewoningen en 9% uit particuliere huurwoningen. De totale woningvoorraad van Castricum bestaat voor een groot deel uit rij-/hoekwoningen (44%) en circa 21% van de woningvoorraad is een appartement. Dit zijn voornamelijk huurappartementen.

De afgelopen jaren zijn de prijzen van koopwoningen sterk toegenomen waardoor het aanbod betaalbare koopwoningen aanzienlijk is afgenomen. Op dit moment heeft ruim 90% van de koopwoningen een

waarde van meer dan € 250.000. In de kern Castricum staan naar verhouding de meeste betaalbare koopwoningen.

**Woningprijzen zijn sterk toegenomen: gemiddelde transactieprijs is € 396.000**

Sinds 2017 is de koopmarkt in de gemeente Castricum flink aangetrokken. Dit zien we terug in de sterke toename van het aantal transacties en de gemiddelde koopsom. De gemiddelde transactieprijs van een woning lag in 2020 op € 396.000. Het aantal transacties ligt sinds 2018 tussen de 360 en 470 woningen per jaar.

**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 Castricum gemiddeld 2,2 jaar actief op zoek naar een woning voordat zij een woning betrokken. Dit ligt iets onder het regionale gemiddelde van 2,3 jaar.

## Toekomstige woningbehoefte

### Tot 2040 groei van bevolking en huishoudens

Op basis van de meest recente prognose van de provincie Noord-Holland (2020) neemt het aantal inwoners in de periode 2021 - 2025 met circa 60 personen toe. In dezelfde periode neemt het aantal huishoudens toe met 360. Het feit dat het aantal huishoudens veel sterker stijgt dan het aantal inwoners duidt op gezinsverdunding. Dit hangt samen met de toenemende vergrijzing van de gemeente. In de periode tot 2040 neemt het aantal personen in de gemeente Castricum met circa 260 personen toe, terwijl het aantal huishoudens met 890 toeneemt ten opzichte van 2021.

Duidelijk is dat de huishoudenssamenstelling in de komende jaren gaat veranderen. Het aantal ouderen gaat toenemen (vergrijzing) en tegelijkertijd zal het aantal jonge huishoudens afnemen (ontgroening). Het aandeel gezinnen blijft ongeveer stabiel en het aandeel één- en tweepersoonshuishoudens tussen de 30-64 jaar neemt af van 24% naar 20%. De groep senioren (één- en tweepersoonshuishoudens 75+) neemt tussen 2021 en 2030 in aandeel toe van 23% naar 28%.

### 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 samenhang met het opvangen van een deel van de behoefte in de MRA nader verkend.

### Ontwikkeling van de woningbehoefte

De uitwerking van woningbehoefte is gebaseerd op de woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Holland 2021 tot 2040. Daarnaast is ervan uitgegaan dat het huidige woningtekort in de komende jaren deels wordt ingelopen. Op basis hiervan ramen we de woningbehoefte in de periode 2021 tot 2030 als volgt:

- Extra woningbehoefte door toename aantal huishoudens: +610 woningen
- Inlopen woningtekort: +195 woningen
- Toename frictieleegstand: +10 woningen

De totale woningbehoefte komt voor de gemeente Castricum daarmee uit op +815 woningen in de periode 2021 tot 2030. Het grootste deel van deze behoefte landt in de kernen Castricum (+350 woningen), Limmen (+225 woningen) en Akersloot (+150 woningen)

### Netto toevoeging van 130 tot 175 sociale huurwoningen gewenst

In 2021 waren er 2.520 sociale huurwoningen. Rekening houdend met inloop van het tekort van 65 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: +175 sociale huurwoningen in de periode tot 2030
- Midden economisch scenario: +130 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. Waarbij 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.

#### **Vraag naar middenhuur**

Corporaties moeten 80% van hun vrijkomende woningen met een sociale huur toewijzen aan huishoudens die behoren tot de corporatiedoelgroep. Ze mogen nog eens 10% toewijzen aan huishoudens met een middeninkomen (tot € 44.655) en 10% mag vrij worden toegewezen. Huishoudens met een middeninkomen zijn dus in belangrijke mate aangewezen op de vrije huursector en op de koopsector. In de praktijk is de vraag naar een vrije sectorhuurwoning veelal een vraag naar een woning in het middenhuursegment (€ 752 - € 1.000 per maand).

Bijna 40% van de huishoudens in Castricum heeft een inkomen tussen de EU-grens en € 56.000. Dit is de groep die tot de middeninkomens gerekend kan worden. Er is een extra vraag naar huurwoningen met een middenhuur (200 à 300 woningen in de periode tot 2030, met name appartementen). De woningvraag van huishoudens met een middeninkomen bestaat daarnaast voor een belangrijk deel uit goedkope koopwoningen.

#### **Middeninkomens kunnen moeilijk kopen**

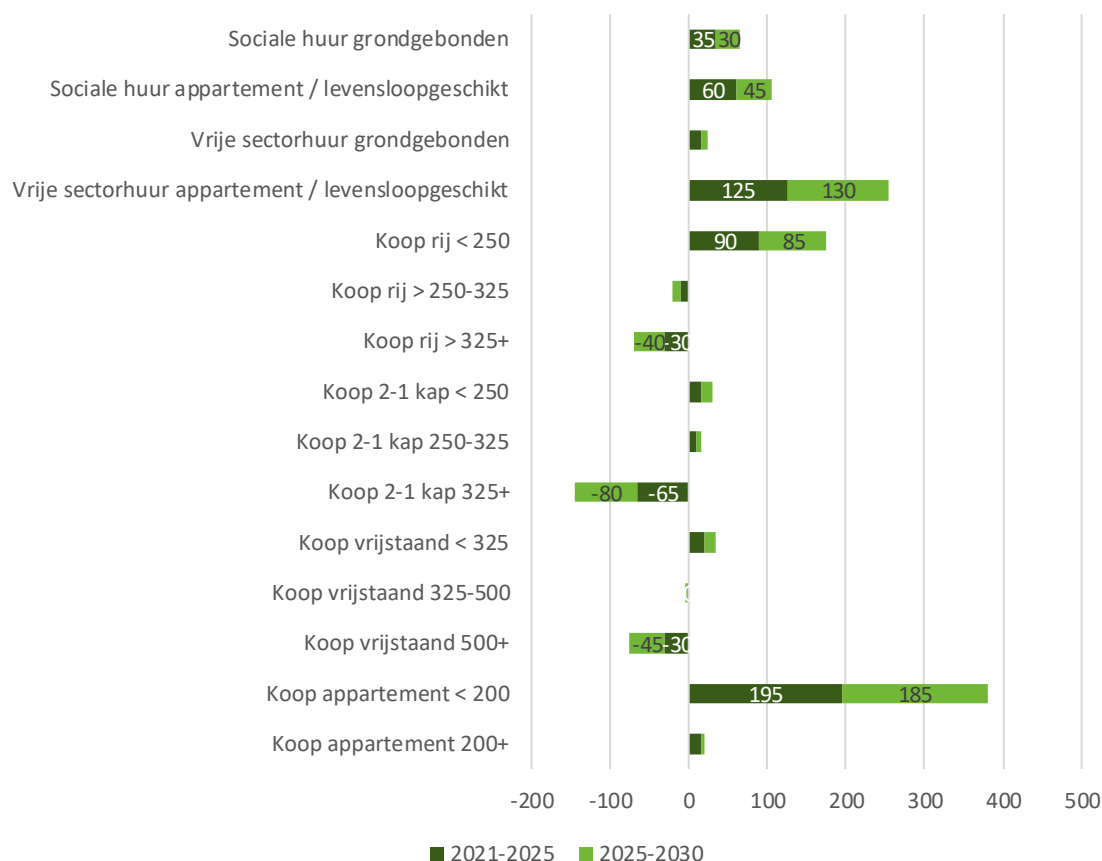
Het potentiële aanbod aan goedkope en betaalbare koopwoningen is ten opzichte van de omvang van de groep huishoudens met een middeninkomen klein. Dat komt ook tot uitdrukking in een flinke extra behoefte aan goedkope en betaalbare koopwoningen in de komende jaren. Met een bruto jaarinkomen van € 40.000 is een koopwoning in Castricum nagenoeg onbereikbaar. Om een appartement van € 292.000 te kunnen kopen (de gemiddelde prijs van een appartement in Castricum) is een bruto jaarinkomen van € 58.000 nodig. Een tussenwoning kost in Castricum gemiddeld € 361.000. De groep huishoudens met een middeninkomen neemt de komende jaren in omvang toe. 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 verder verslechtert.

#### **Kwalitatieve woningvraag**

In de huursector is toevoeging gewenst van kleine (doorgaans levensloopgeschikte) appartementen, gericht op de groeiende groep kleine huishoudens. Het gaat hierbij zowel om starters als om ouderen. De behoefte aan vrije sectorhuur neemt in de komende jaren toe en hier zien we vooral een appartementenvraag. Voor veel jonge huishoudens is de vrije sectorhuur eerder een (noodgedwongen) tussenstap dan een intrinsieke woonwens, voor oudere huishoudens is het vaak wel een gewenste woonsituatie.

In de koopsector ligt de opgave met name in het toevoegen van betaalbare grondgebonden woningen in de prijsklasse tot € 250.000. Daarnaast is er een toenemende vraag naar koopappartementen in het goedkope segment. Duurdere tweekappers komen potentieel onder druk te staan, hoewel deze ontwikkeling in een ander daglicht komt te staan als wordt ingezet op de regionale ambitie om een grote bijdrage te leveren aan de 'overloop' uit de MRA.

Figuur 1: Gemeente Castricum. Kwalitatieve woningbehoefte 2021 - 2025 en 2025 - 2030



Bron: Vraag- en aanbodmodel Companen 2020.

### Huidige harde plancapaciteit nog onvoldoende om in behoefte te kunnen voorzien

Uit een confrontatie tussen het planaanbod en de behoefteontwikkeling blijkt dat nog onvoldoende plannen aanwezig zijn om in de woningbehoefte tot 2030 te voorzien. Voor de komende jaren zijn er wel voldoende harde plannen. Het valt met name op dat er relatief veel plannen zijn in het duurdere grondgebonden koopsegment, waar op termijn (volgens de berekening op basis van de trendmatige provinciale prognose) juist ruimte ontstaat. De plannen voor appartementen, zowel in de vrije huursector als het goedkope koopsegment, sluiten aan bij de behoefteontwikkeling. Er zijn echter nog niet voldoende harde plannen in deze segmenten. In het sociale huursegment zijn op dit moment geen harde plannen aanwezig, terwijl er wel veel zachte plannen op de planningslijst staan. Er zijn de komende jaren in de sociale huursector ook extra woningen nodig.

### 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.

### 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. 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 Castricum betekent dit een extra woningbehoefte in de periode tot 2030 van zo'n 160 extra woningen, waaronder 145 sociale huurwoningen en/of flexwoningen.

#### *Verhoogde instroom vanuit de MRA*

Uitgaande van de ambities van het Woonakkoord 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 keer zo groot als de trendmatige woningbehoefte zoals die blijkt uit de provinciale prognose, inclusief de inloop van het huidige woningtekort en extra woningvraag in Bergen in het kader van de uitwerking van de Bergense behoefte<sup>1</sup>. Omdat de 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 van uit dat de vraag van woningzoekenden uit de MRA maar 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 een derde op appartementen.

Het scenario van de overloop uit de MRA betekent voor de gemeente Castricum in de periode tot 2030 een extra woningbehoefte van zo'n 2.250 woningen.

### **Vraag wonen met zorg**

#### **Toename zorgbehoefte door de vergrijzing**

Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen in de gemeente Castricum in de komende jaren toe: van 9.000 65-plushuishoudens in 2021, naar ruim 11.900 65-plushuishoudens in 2040. Binnen deze groep neemt vooral het aantal 75-plussers sterk toe. Bij deze groep is sprake van meer dan 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) woonvormen voor ouderen.

Door de vergrijzing zal de vraag naar geschikte woningen toenemen. De grootst groeiende groep ouderen is 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

---

<sup>1</sup> De gemeente Bergen heeft zichzelf het beleidsdoel gesteld om tot 2030 het vertrek van jongeren naar andere gemeenten ten minste te halveren.

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 Castricum betekent dit een realisatie van 35 extra sociale huurwoningen in het goedkope segment. Deze woningen zijn echter beschikbaar voor meerdere doelgroepen waaronder huishoudens met lage inkomens, statushouders en spoedzoekers. De realisatie van 35 woningen (op basis van het Pact) voor onder andere de doelgroep BW en MO is dan ook essentieel om deze groeiende doelgroep te kunnen blijven bedienen. De provinciale prognose houdt rekening met de extramuralisering van mensen in instellingen en tehuisen. 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 Castricum is de afgelopen jaren toegenomen. In de sociale voorraad zijn de wachttijden toegenomen. En in de koopvoorraad is het vanwege de prijsstijgingen lastiger geworden een woning te kopen. Het verhogen van de bouwproductie is daarom van belang om de druk op de markt te verminderen en de huishoudensgroei te kunnen faciliteren. We vatten de belangrijkste opgaven als volgt samen:

- In de sociale huurvoorraad is toevoeging van appartementen gewenst. De vraag is sterk afkomstig van één- en tweepersoonshuishoudens, zowel van jongeren als van ouderen. Er is daarnaast een uitbreidingsvraag van het aantal eengezins huurwoningen. Op dit moment is er geen harde plan-capaciteit voor sociale huurwoningen aanwezig. Om op de huidige druk op de sociale huursector in te kunnen spelen is het zaak om plannen in dit segment de komende jaren te concretiseren.
- 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.
- In de koopsector ligt er de komende jaren een sterke opgave in het realiseren van betaalbare woningen. De prijsstijgingen van de afgelopen jaren, in combinatie met aanpassing van de hypotheekregels, hebben ervoor gezorgd dat het voor jonge huishoudens steeds lastiger is een woning te kopen. Hier zien we zowel een opgave in het realiseren van betaalbare grondgebonden woningen als appartementen.

- Daarnaast is er een opgave in het toevoegen van woningen in het middenhuursegment. Het gaat hierbij voornamelijk om een uitbreidingsbehoefte van appartementen die afkomstig is van zowel ouderen als jongeren en starters.
- 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.
- 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.
- 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. Een instrument als de Maatwerklening van SVn kan hier voor sommige woningeigenaren mogelijk 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 Castricum 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

## Aanleiding

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 Castricum. 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 en naar de vraag die samenhangt met de mogelijke verhoogde instroom van woningzoekenden uit de MRA.

## 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?

## 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 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>2</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>2</sup> De respons van huishoudens uit alleen de gemeente Castricum op het WoON2018 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 Castricum. Door de woonwensen van inwoners in dezelfde levensfase en woonsituatie te combineren met de werkelijke bevolkingsomvang en samenstelling van Castricum kunnen we toch een goed beeld geven van de woonwensen.

## 2 De bevolkingsontwikkeling in beeld

In dit hoofdstuk gaan we in op de belangrijkste demografische ontwikkelingen in de gemeente Castricum. Hierbij blikken we zowel terug als vooruit in de tijd. De trends geven inzicht in de bevolkingsontwikkeling in de kernen en de gemeente. Zo krijgen we een beeld van de werking van de woningmarkt in Castricum en van de positie van Castricum in de regio.

### 2.1 Bevolkingsontwikkeling afgelopen jaren

In de gemeente Castricum wonen zo'n 36.000 inwoners en ruim 15.750 huishoudens. De grootste kernen zijn Castricum (19.700 inwoners, bijna 9.000 huishoudens), Limmen (7.450 inwoners, 3.100 huishoudens) en Akersloot (5.000 inwoners, 2.100 huishoudens).

Tabel 2.1: Gemeente Castricum. Inwoners en huishoudens per kern, 2020

Kernen	Inwoners 2020		Huishoudens 2020	
Castricum	19.705	55%	8.980	57%
Bakkum	3.585	10%	1.475	9%
Akersloot	5.075	14%	2.110	13%
De Woude	160	0%	60	0%
Limmen	7.450	21%	3.135	20%
<b>Gemeente Castricum</b>	<b>35.975</b>	<b>100%</b>	<b>15.760</b>	<b>100%</b>

Bron: CBS statline, 2021.

#### Aantal inwoners is afgelopen jaren gegroeid

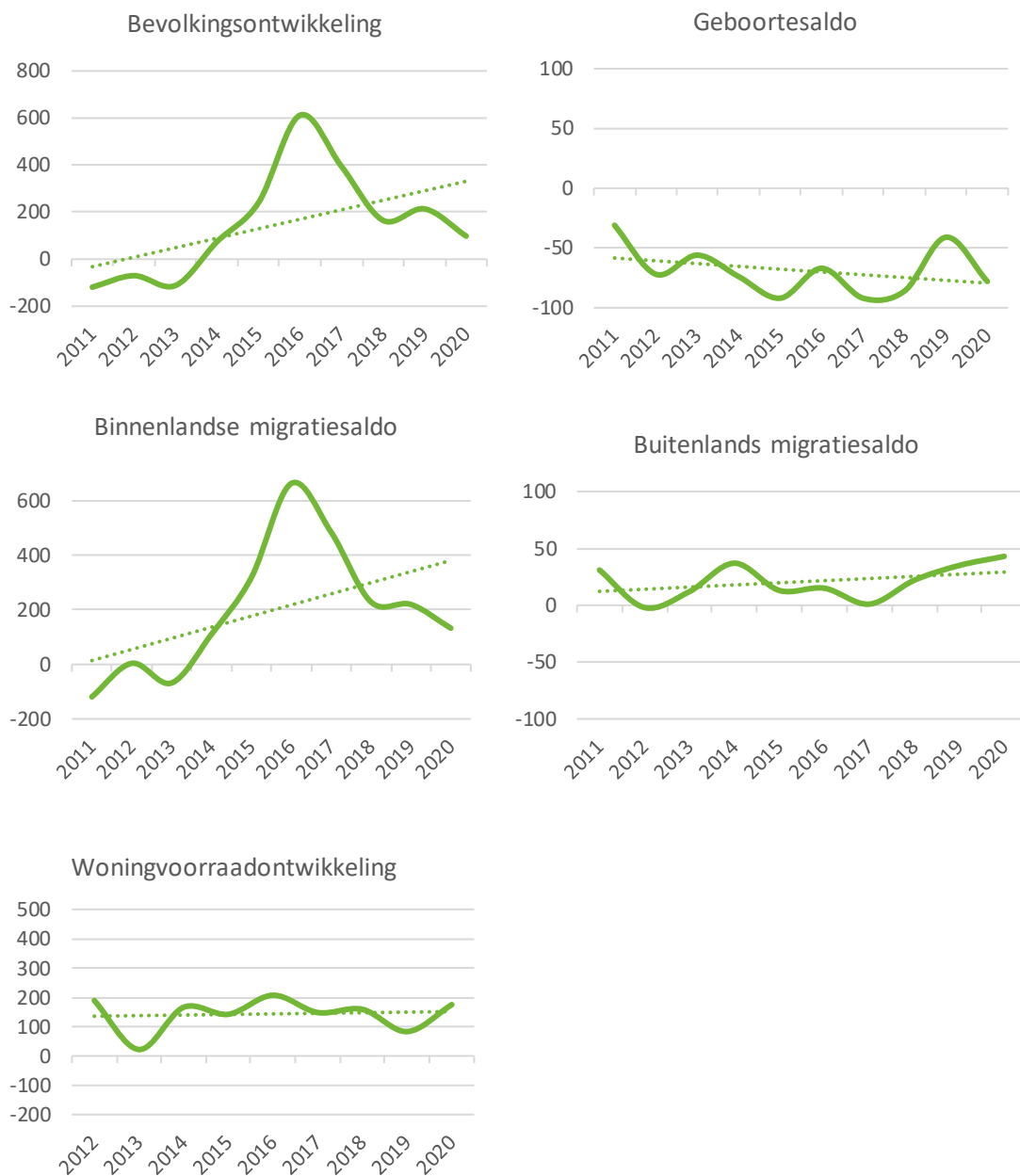
De gemeente heeft sinds 2014 te maken met een groeiende bevolking. Sinds 2014 is het bevolkingsaantal in Castricum met 5% gestegen. In 2016 nam de bevolking het sterkst toe, toen was een toename van 612 inwoners te zien. Dit hangt mogelijk ook samen met de hoge taakstelling van vergunninghouders in dat jaar. Ook in de periode na 2016 is de bevolking in de gemeente Castricum toegenomen, maar minder sterk. 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). Voor de gemeente Castricum valt daarin een aantal zaken op:

- Castricum kampt met een licht negatief geboortesaldo. In de periode 2011 - 2020 heeft het aantal sterfgevallen elk jaar hoger gelegen dan het aantal nieuwe geboortes. Deze ontwikkeling hangt samen met de toenemende vergrijzing van de bevolking van de gemeente.
- De bevolking groeit vooral door de toename in de binnenlandse migratie. Tot 2013 had de gemeente Castricum te maken met een negatief binnenlands migratiesaldo. Vanaf 2014 is het migratiesaldo sterk toegenomen met 2016 als absoluut piekjaar. Ook in de jaren na 2016 is het binnenlandse migratiesaldo elk jaar positief gebleven.
- Het buitenlandse migratiesaldo is over het algemeen licht positief. Na 2017 is sprake van een opwaartse trend.
- De woningvoorraadontwikkeling in Castricum heeft lichte schommelingen gekend in de afgelopen jaren. Tussen 2011 en 2020 nam de woningvoorraad jaarlijks gemiddeld met ruim 140 woningen toe.

- Er is een samenhang tussen de groei van de woningvoorraad en de groei van de bevolking. De gemeente Castricum heeft de meeste woningen toegevoegd in 2016, het jaar met de grootste bevolkingsstijging.

Figuur 2.1: Gemeente Castricum. Bevolkingsontwikkeling en woningvoorraadontwikkeling, 2011 - 2020



Bron: CBS Statline, 2021.

## 2.2 Recente verhuisbewegingen

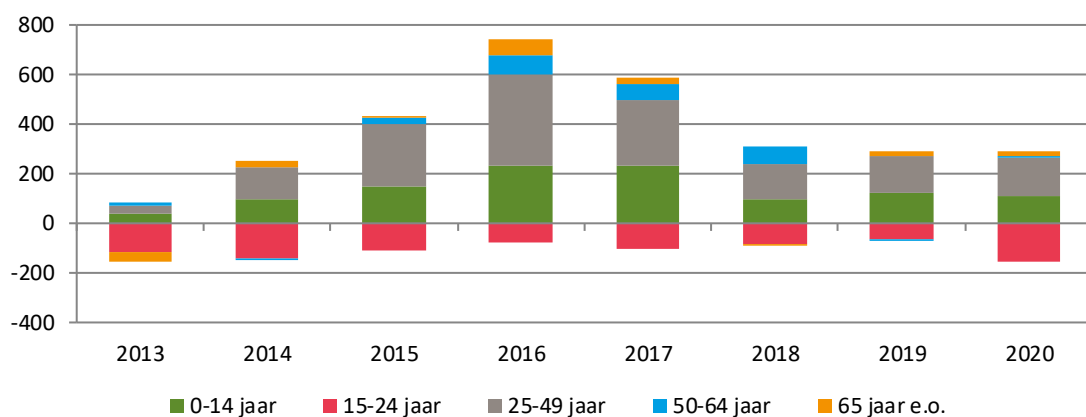
Om de woningmarktpositie van de gemeente en de verschillende kernen in de gemeente Castricum te bepalen zijn alle feitelijke verhuisbewegingen geanalyseerd. Door deze analyse ontstaat inzicht in de

relaties tussen kernen, maar ook welke doelgroepen (huishoudentypen, vestigers) zich op de gemeente en op de verschillende kernen richten.

### Verhuisbewegingen naar leeftijdsklasse

In de onderstaande figuur is de in- en uitstroom van verschillende leeftijdsgroepen door de jaren in beeld gebracht. Als we kijken naar verschillende leeftijdsgroepen valt op dat jongeren van 15-24 jaar de gemeente structureel vaker verlaten dan dat zij zich vestigen. Onder deze groep valt een grote groep studenten die uitwijken naar studentensteden en jonge werkenden die voor werk uitwijken naar elders. Castricum heeft aan de andere kant een duidelijke aantrekkingskracht op gezinnen. Dit is te zien aan het positieve migratiesaldo van 25-49 jarigen en 0-14 jarigen. Daarnaast is door de jaren heen een licht vestigingsoverschot van 50- tot 65-jarigen en personen van 65 jaar en ouder te zien.

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



Bron: CBS Statline, 2021.

### Verhuisbewegingen tussen gemeenten

Castricum heeft een sterke verhuisrelatie met de gemeente Amsterdam. We zien dat zowel het aantal vestigers uit Amsterdam als het aantal vertrekkers naar de gemeente Amsterdam hoog ligt. Dit valt enerzijds te verklaren door de uitstroom van jongeren richting Amsterdam en anderzijds door Amsterdammers die in de gemeente Castricum een aantrekkelijk groen en rustig woonmilieu vinden. Per saldo trekt de gemeente Castricum echter meer inwoners uit Amsterdam dan er heen verhuizen. De verhuisbewegingen tussen Castricum en andere Nederlandse gemeenten zijn sterk regionaal georiënteerd. We zien sterke verhuisrelaties met Alkmaar, Heiloo en Zaanstad. Hierbij valt op dat de uitstroom richting Alkmaar sterk is en de instroom van nieuwe bewoners vanuit Zaanstad sterk is.

Tabel 2.2: Gemeente Castricum. Verhuisbewegingen tussen gemeenten in de regio, 2009 - 2019

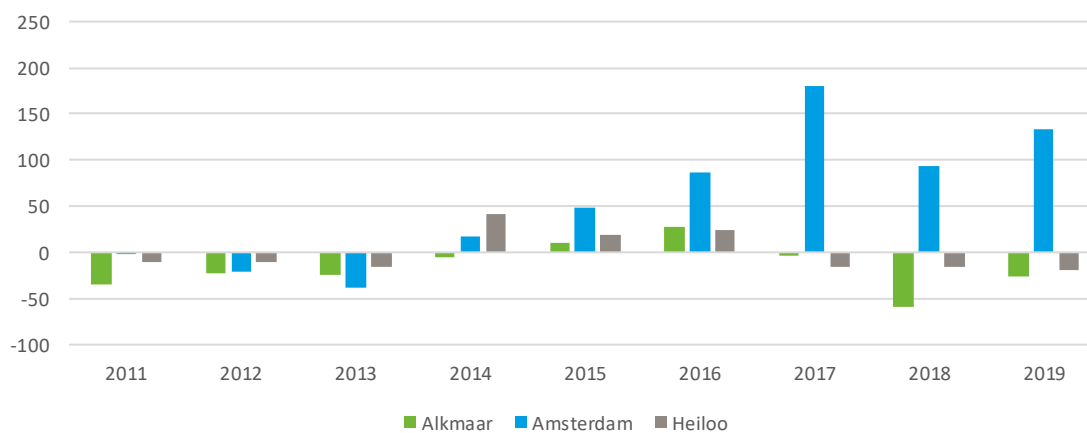
	Vestiging		Vertrek		Saldo
	Aantal	%	Aantal	%	
Gemeente Amsterdam	2.290	17%	1.815	16%	<b>+475</b>
Gemeente Alkmaar	1.165	9%	1.345	12%	<b>-180</b>
Gemeente Heiloo	1.005	8%	1.015	9%	<b>-10</b>
Gemeente Zaanstad	895	7%	400	4%	<b>+495</b>
Gemeente Heemskerk	845	6%	855	8%	<b>-10</b>
Gemeente Beverwijk	775	6%	550	5%	<b>+225</b>
Gemeente Uitgeest	770	6%	635	6%	<b>+135</b>
Overig provincie Noord-Holland	3.460	26%	2.740	24%	<b>+720</b>
Overig Nederland	1.950	15%	2.025	18%	<b>-75</b>
<b>Nederland totaal</b>	<b>13.155</b>	<b>100%</b>	<b>11.380</b>	<b>100%</b>	<b>+1.775</b>

Bron: CBS Microdata, 2021.



In onderstaand figuur zoomen we nader in op de migratiebewegingen tussen Castricum en de gemeenten Alkmaar, Amsterdam en Heiloo. Hierbij valt op dat Castricum vanaf 2014 per saldo steeds de meeste mensen vanuit Amsterdam aantrekt. Bij de twee andere gemeenten (Alkmaar en Heiloo) vallen andere cijfers op. Zowel Heiloo als Alkmaar kennen een zelfde soort ontwikkeling met betrekking tot het migratiesaldo. In de periode tot 2013 lag de uitstroom richting deze twee gemeenten hoger dan de instroom. In de periode na 2013 nam de instroom van personen vanuit Heiloo en Alkmaar richting Castricum toe. Sinds 2017 zien we vervolgens een zelfde soort ontwikkeling als in de periode tot 2013; een grotere uitstroom vanuit Castricum dan instroom vanuit Alkmaar en Heiloo.

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



Bron: CBS statline, 2021.

### Verhuizingen tussen de kernen

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

Op totaalniveau zien we dat Castricummies er vaker voor kiezen te verhuizen binnen de gemeente. In 54% van de verhuisbewegingen vanuit de gemeente Castricum verhuist men naar een nieuwe woning in de gemeente.

Tabel 2.3: Gemeente Castricum. Verhuisbewegingen tussen kernen en naar buiten de gemeente, 2009 - 2019

		Huidige wijk						Totaal
		Castricum	Bakkum	Akersloot	De Woude	Limmen	Buiten de gemeente	
Vorige wijk	Castricum	46%	7%	0%	0%	4%	43%	100%
	Bakkum	24%	23%	0%	0%	2%	51%	100%
	Akersloot	0%	0%	44%	0%	3%	53%	100%
	De Woude	0%	0%	0%	10%	0%	90%	100%
	Limmen	8%	2%	2%	0%	40%	47%	100%
	Totaal	30%	7%	6%	0%	11%	46%	100%

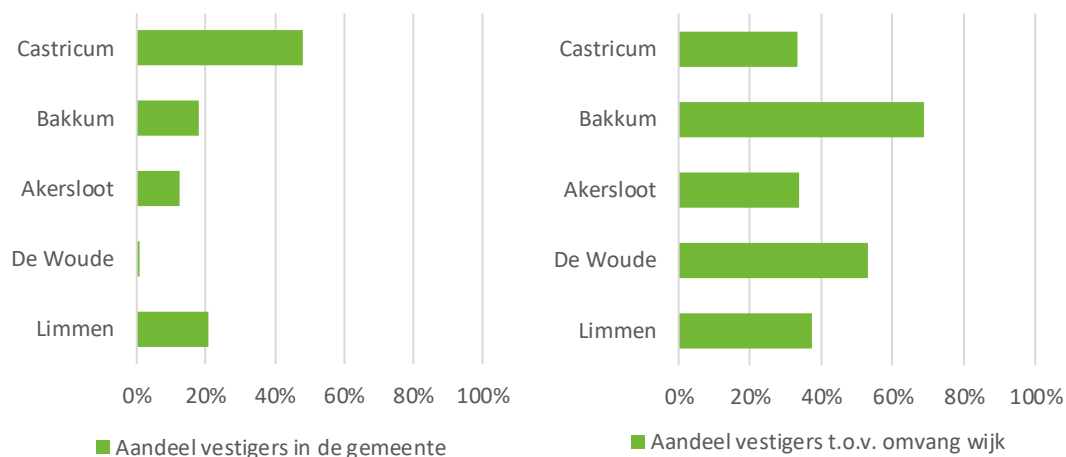
Bron: CBS Microdata, 2021.

In de kernen Castricum, Akersloot en Limmen is de kernbinding het grootst. Men verhuist daar relatief vaak binnen de eigen kern. Daarbij moet uiteraard worden bedacht dat de grootste kernen veel voorzieningen en veel woningaanbod hebben, waardoor een volgende stap binnen de wooncarrière goed mogelijk is binnen de eigen kern. Het valt daarnaast op dat bewoners uit De Woude en Akersloot er bij een verhuizing relatief vaak voor kiezen om naar een plaats buiten de gemeente te verhuizen.

### Aandeel vestigers per wijk

Van de mensen die van elders in de gemeente Castricum zijn komen wonen, hebben de meesten zich gevestigd in de kern Castricum, gevolgd door Limmen en Bakkum. Hierbij speelt uiteraard ook de omvang van de kernen een rol. 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. Op basis hiervan concluderen we dat Bakkum en De Woude naar verhouding veel vestigers aantrekken. Zoals eerder aangegeven is De Woude een erg kleine kern. Het aandeel vestigers in de gemeente dat zich in De Woude vestigt is, zoals in het linker figuur te zien, daarom ook nihil. Voor Bakkum geldt dit probleem niet, maar zien we wel een vergelijkbaar patroon. Het aandeel vestigers in de kern ten opzichte van de totale gemeente is minder dan 20%, terwijl het aandeel vestigers ten opzichte het aantal inwoners in de wijk bijna 70% is.

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

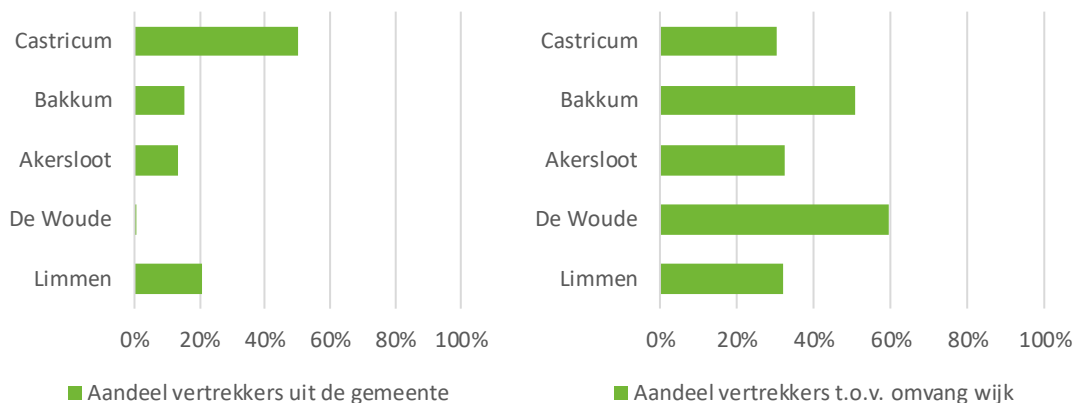


Bron: CBS Microdata, 2021.

### Aandeel vertrekkers per wijk

Van de mensen die de gemeente Castricum hebben verlaten is het aandeel vertrekkers in de kernen Castricum het grootst. Om inzichtelijk te maken vanuit welke kernen naar verhouding veel of weinig mensen vertrekken, hebben we ook hier het aantal vertrekkers gerelateerd aan het aantal inwoners in de betreffende kern. Op basis hiervan kunnen we concluderen dat vanuit de kernen De Woude en Bakkum naar verhouding veel mensen de gemeente verlaten. Hierbij geldt wel dat de omvang van De Woude het beeld voor de kern enigszins vertekent.

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



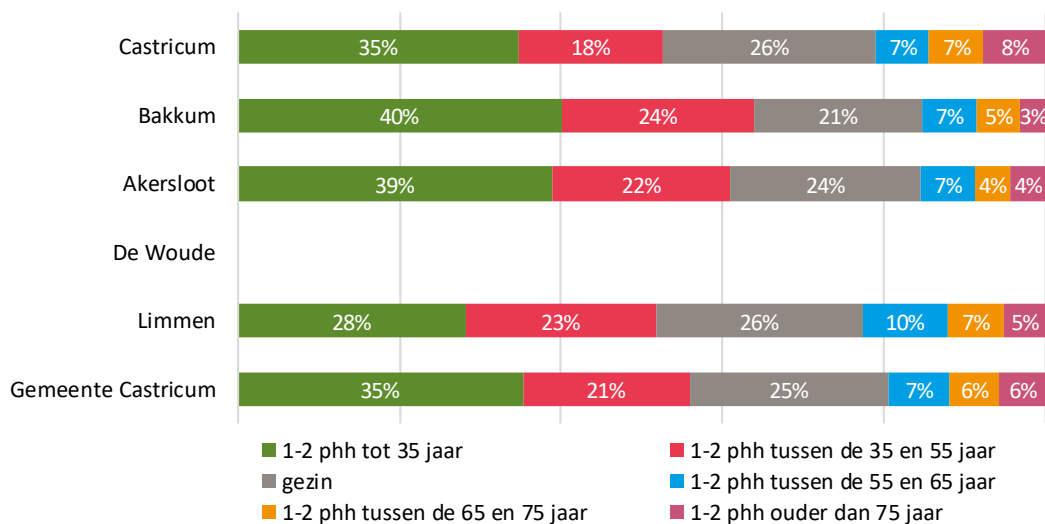
Bron: CBS Microdata, 2021.

### Vestigers van buiten de gemeente naar huishoudenstype

De grootste groep vestigers in de gemeente Castricum bestaat uit één- of tweepersoonshuishoudens in de leeftijd tot 35 jaar. Daarnaast trekt Castricum relatief veel gezinnen (25%) en één- of tweepersoonshuishoudens tussen de 35 en de 55 jaar (21%) aan. In Bakkum en Akersloot zijn naar verhouding veel kleine huishoudens in de leeftijd tot 35 jaar komen wonen. Gezinnen richten zich juist sterker op de kernen Castricum en Limmen (beide 26%).

In De Woude wonen relatief weinig mensen en verhuizen er dus ook weinig huishoudens. Hierdoor kan het aantal verhuizingen niet worden uitgesplitst naar huishoudenstypen.

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



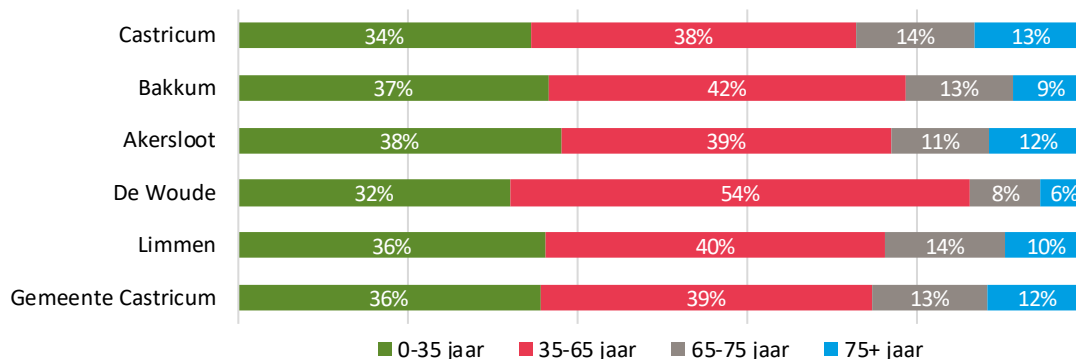
Bron: CBS Microdata, 2021.

### Leeftijdsopbouw per wijk

Op dit moment is 36% van de inwoners in de gemeente Castricum tussen de 0-35 jaar, 39% tussen de 35-65 jaar, 13% tussen de 65-75 jaar en 12% is 75 jaar of ouder. Hiermee is de bevolking Castricum relatief oud. Ter vergelijking: in Nederland ligt het aandeel inwoners van 65-75 jaar op 11% en het aandeel

75-plussers op 8%. De leeftijdsverdeling tussen de verschillende kernen is redelijk gelijk verdeeld en komt daarmee redelijk overeen met de gemiddelde verdeling van de gemeente. Wel valt op dat in De Woude het percentage personen tussen de 35-65 jaar duidelijk hoger ligt dan in de andere kernen van de gemeente Castricum. Dit percentage berust in zekere zin op toeval, aangezien De Woude een erg kleine kern is.

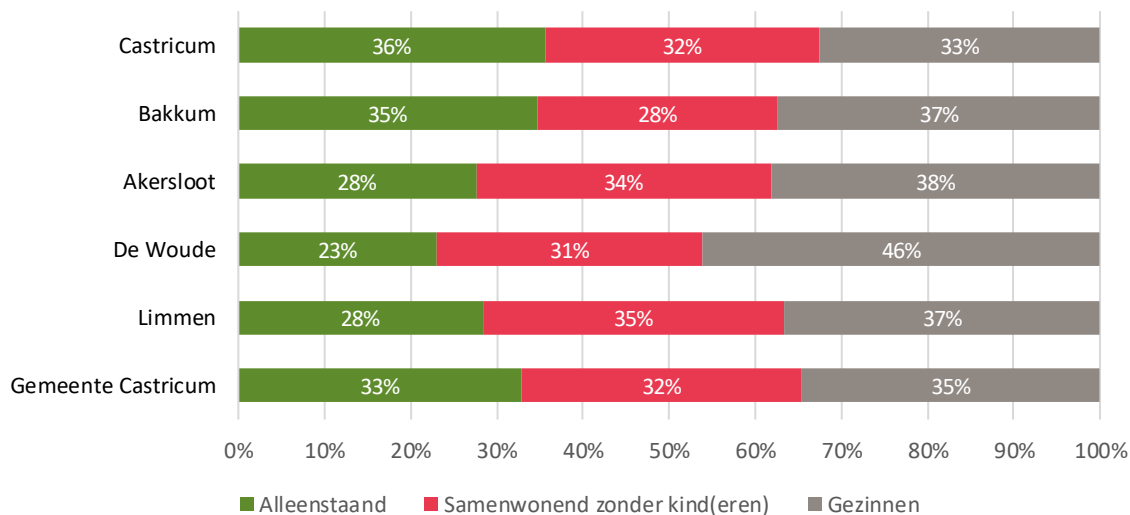
Figuur 2.7: Gemeente Castricum. Leeftijdsopbouw per wijk, 2021



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

In onderstaand figuur is de huishoudensamenstelling weergegeven, onderverdeeld in de groepen alleenstaand, samenwonend zonder kind(eren) en gezinnen. Voor de gemeente Castricum is de verdeling tussen deze groepen relatief in evenwicht en vormt elk van deze afzonderlijke groepen ongeveer een derde deel van de huishoudens. Tussen de verschillende wijken zijn wel grotere verschillen zichtbaar.

Figuur 2.8: Gemeente Castricum. Huishoudensamenstelling per wijk



Bron: CBS Statline, 2021.

### 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

De gemeente Castricum heeft een voorraad van afgerond 16.020 woningen. Ongeveer 76% van de voorraad is een koopwoning, circa 16% een corporatiewoning en 9% een particuliere huurwoning. Ten opzichte van het landelijk gemiddelde kent de gemeente een grote koopvoorraad.

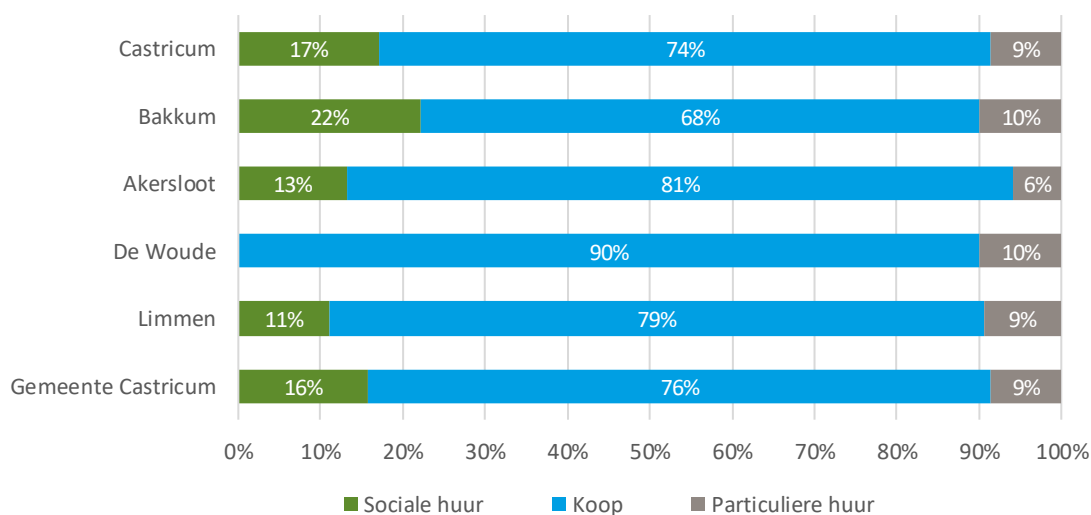
Tabel 3.1: Gemeente Castricum. Samenstelling woningvoorraad naar eigendom, 2021

	Aantal	%
Koopvoorraad	12.135	76%
Huur corporatie	2.520	16%
Huur particulier	1.365	9%
<b>Gemeente Castricum</b>	<b>16.020</b>	<b>100%</b>

Bron: WOZ-registratie gemeente Castricum, 2021.

In Bakkum (22%) en Castricum (17%) staan naar verhouding de meeste sociale huurwoningen, terwijl in De Woude geen sociale huurwoningen staan. Naast De Woude (90%), staan in Akersloot (81%) en Limmen (79%) procentueel gezien de meeste koopwoningen binnen de gemeente Castricum. De percentages particuliere huur liggen in de afzonderlijke kernen tussen de 6% en 10% van de totale woningvoorraad met een gemiddelde van 9% over de totale woningvoorraad in de gemeente Castricum.

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



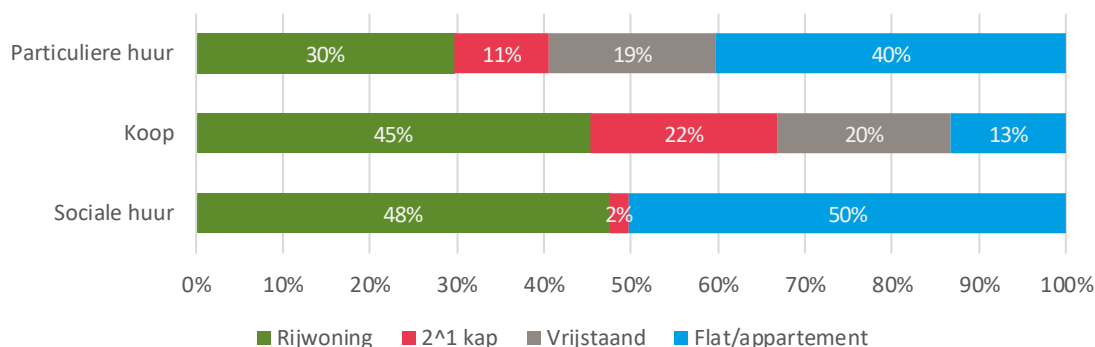
Bron: WOZ-registratie gemeente Castricum, 2021.

#### Bijna de helft van de woningvoorraad is een rijwoning

Als gekeken wordt naar de woningvoorraad naar type en eigendom blijkt dat in de particuliere huur in de gemeente Castricum vooral flats/appartementen worden verhuurd (40%). In de koopsector binnen de

gemeente Castricum worden met name rijwoningen verkocht (45%). In de sociale huur ligt de verdeling tussen flats/appartementen (50%) en rijwoningen (48%) dicht bij elkaar. Van de woningen in de sociale huur is 2% een twee-onder-een-kapwoning.

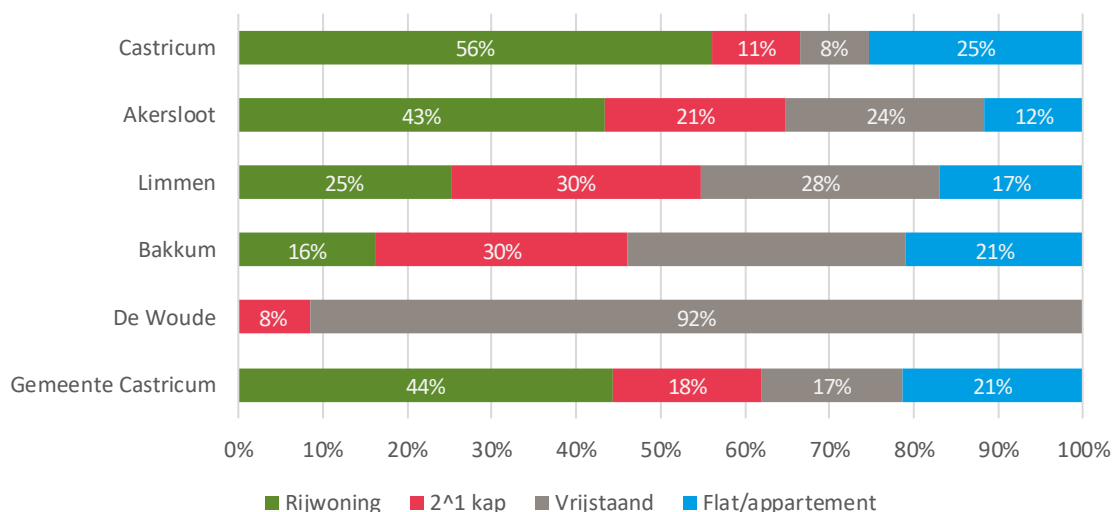
Figuur 3.2: Gemeente Castricum. Woningvoorraad naar type en eigendom



Bron: WOZ-registratie gemeente Castricum, 2021.

De samenstelling van de voorraad verschilt per kern. In de kern Castricum is meer dan de helft van de totale woningvoorraad een rijwoning (56%). In de kernen Bakkum (16%) en Limmen (25%) ligt het percentage rijwoningen een stuk lager. In de kernen Bakkum en Limmen staan naar verhouding veel twee-onder-een-kapwoningen (beide 30%). Ook is met 33% in Bakkum en 28% in Limmen het aandeel vrijstaande woningen hoog vergeleken met de kern Castricum. In de kern Castricum ligt het aandeel twee-onder-een-kapwoningen op 11% en het aandeel vrijstaande woningen op 8%, wat aanzienlijk lager ligt dan in de overige kernen.

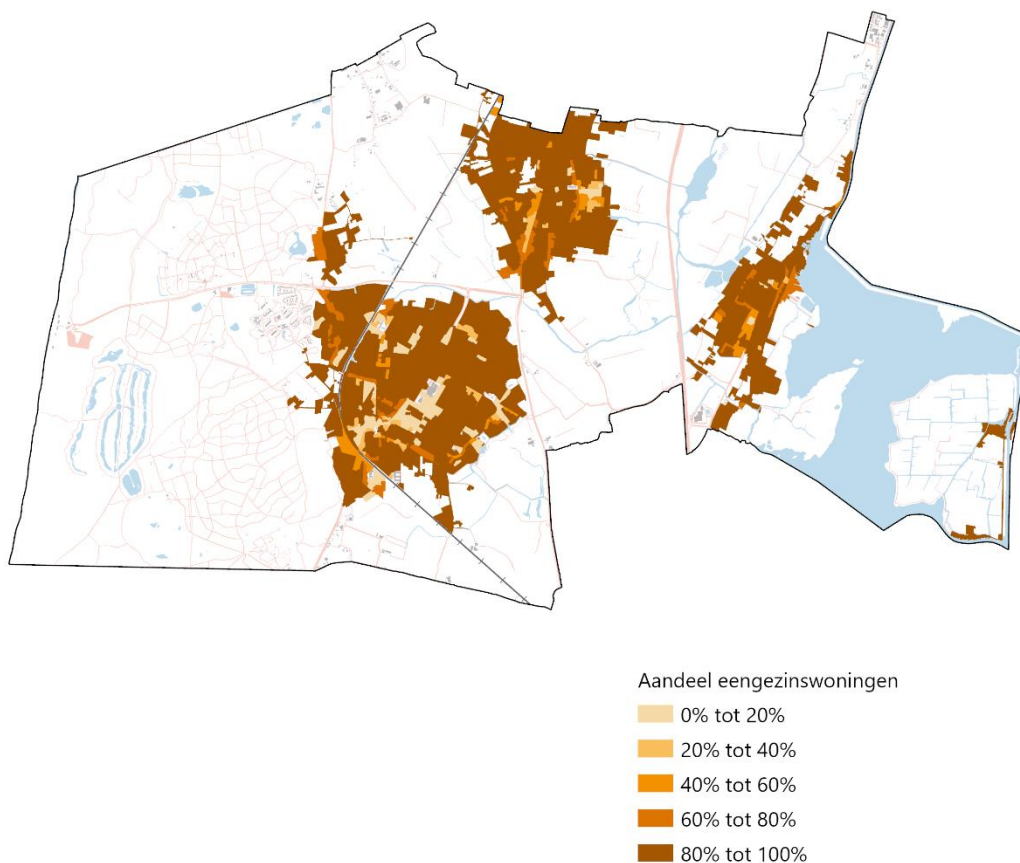
Figuur 3.3: Gemeente Castricum. Woningvoorraad naar type en kern.



Bron: WOZ-registratie gemeente Castricum, 2021.

De onderstaande kaart toont op postcodeniveau het aandeel eengezinswoningen. Het is goed te zien dat zich in in het centrum van Castricum enkele concentraties met appartementen bevinden. In zowel Bakkum, Limmen als Akersloot zijn overwegend hoge concentraties eengezinswoningen te vinden, met enkele buurten waar wat appartementen staan.

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

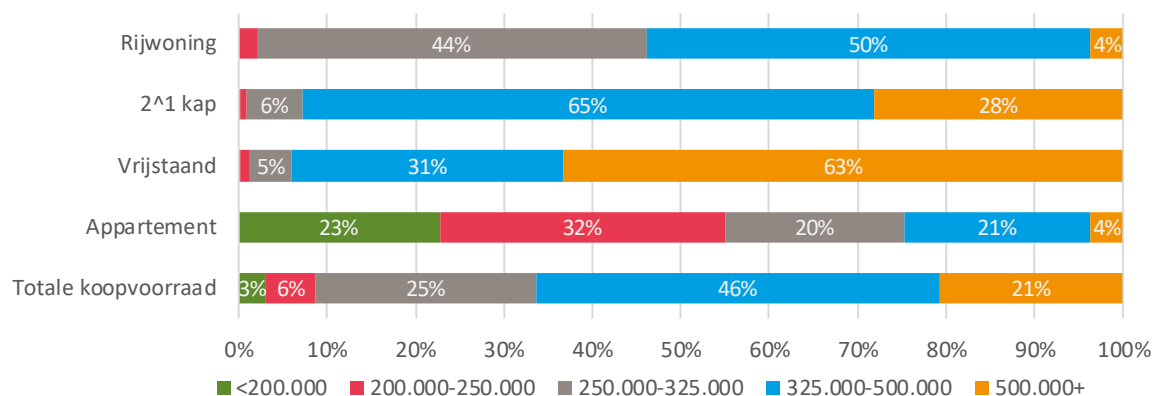


Bron: WOZ-registratie gemeente Castricum 2021, bewerking Companen.

### De koopvoorraad in Castricum

Op basis van de gemeentelijke WOZ-registratie is het prijsniveau van de koopvoorraad in beeld gebracht. Bijna één op de tien koopwoningen heeft een waarde tot € 250.000 en ruim een kwart een waarde tussen € 250.000 tot € 325.000. Relatief veel appartementen hebben een waarde tot € 200.000. De meeste rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen vallen in de prijsklasse tussen € 325.000 en € 500.000. Bijna 65% van de vrijstaande woningen heeft een waarde boven € 500.000.

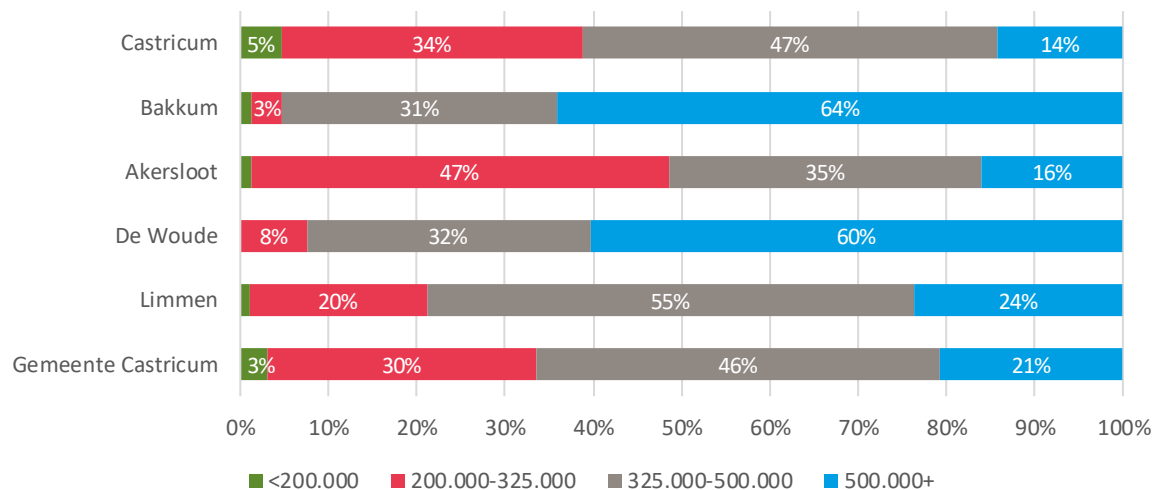
Figuur 3.5: Gemeente Castricum. Samenstelling koopvoorraad naar WOZ-waarde en woningtype



Bron: WOZ-registratie gemeente Castricum, 2021.

Binnen de koopvoorraad zijn tussen de kernen een aantal verschillen zichtbaar. Bakkum kent een hoog aandeel vrijstaande woningen. De gemiddelde WOZ-waarde is daar dan ook hoger dan in de andere kernen. In Bakkum hebben twee op de drie woningen een WOZ-waarde van boven de € 500.000. Voor kernen als Castricum en Akersloot (waar meer rijwoningen staan) ligt dit met respectievelijk 14% en 16% een stuk lager. Dit is ook terug te zien op de onderstaande kaart met mediane WOZ-waarden.

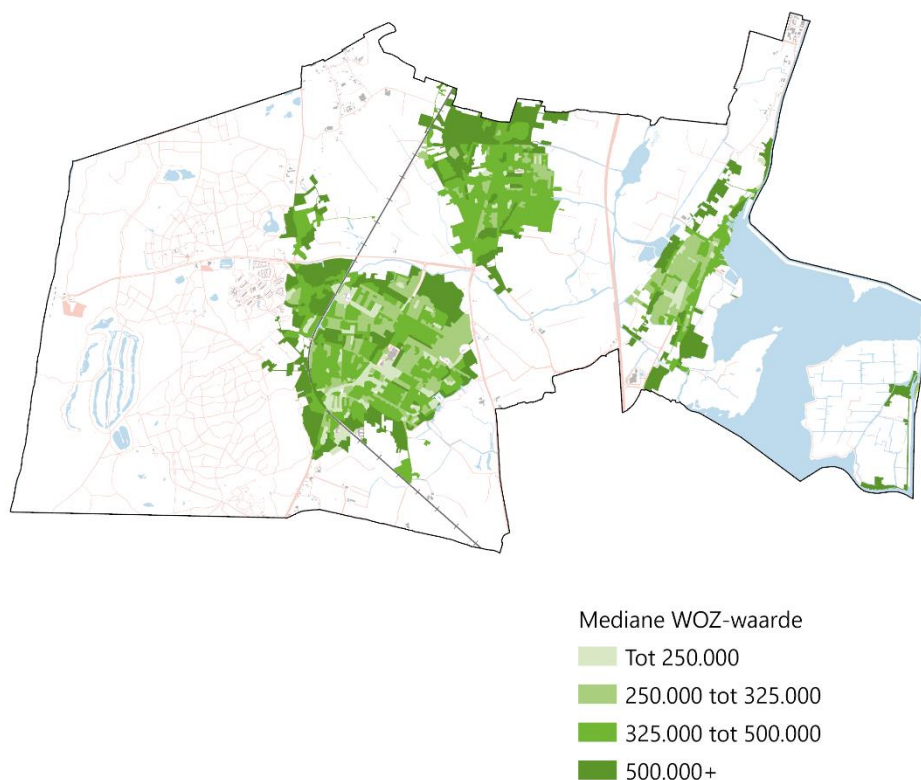
Figuur 3.6: Gemeente Castricum. Samenstelling koopvoorraad naar prijsklasse per wijk



Bron: WOZ-registratie gemeente Castricum, 2021.



Figuur 3.7: Gemeente Castricum. Mediane WOZ-waarde op postcodeniveau, 2021



Bron: WOZ-registratie gemeente Castricum 2021, bewerking Companen.

## Sociale huurvoorraad

Van de corporaties in de gemeente Castricum heeft 14% van het bezit een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens van € 442. Ruim de helft (59%) van het bezit heeft een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens (€ 633). Ruim een kwart van het corporatiebezit in de gemeente heeft een huurprijs boven de eerste aftoppingsgrens, waaronder 3% een huurprijs heeft in de vrije huursector (boven de liberalisatiegrens van € 752). Het streefhuurbeleid is er op gericht het aandeel woningen in de laagste prijsklasse te verminderen en meer woningen te verhuren in de segmenten boven de eerste aftoppingsgrens. Ook is het streven wat meer woningen te verhuren met een middenhuur.

Tabel 3.2: Gemeente Castricum. Corporatiebezit\* naar huurprijsklassen (huidige huur en streefhuur) 2021 en gemiddelde mutatiegraad per jaar 20218 - 2020

	Huidige huur		Streefhuur		Mutatiegraad
	Abs.	%	Abs.	%	
Tot en met kwaliteitskortingsgrens	355	14%	115	5%	14%
Tussen kwaliteitskortingsgrens en 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	1.490	59%	1.420	57%	6%
Tussen 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens en 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	280	11%	430	17%	6%
Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	295	12%	430	17%	4%
Boven liberalisatiegrens	85	3%	115	5%	1%
<b>Totaal</b>	<b>2.510</b>	<b>100%</b>	<b>2.510</b>	<b>100%</b>	<b>6%</b>

\*exclusief woningen van Woonzorg Nederland.

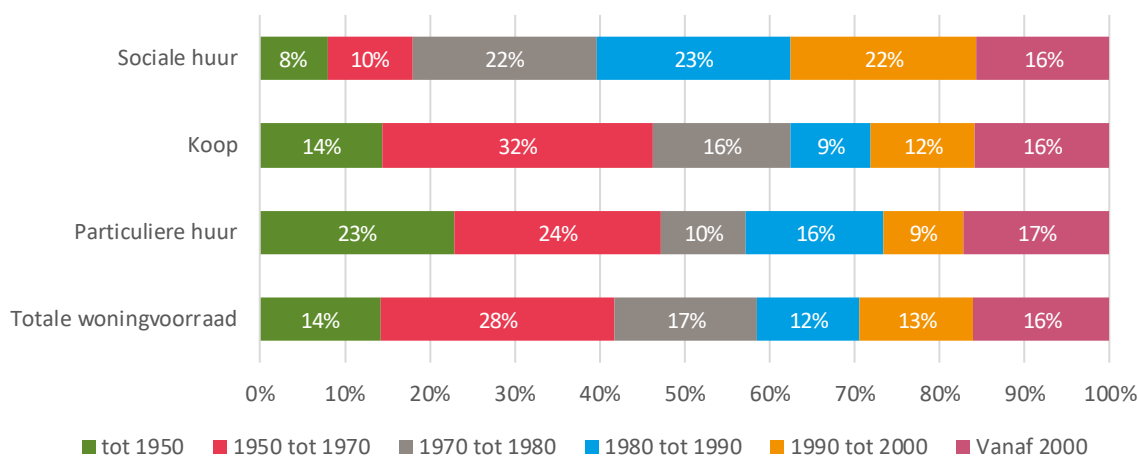
Bron: VHE bestanden corporaties, 2021.

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 15 % van de voorraad is gebouwd na 2000

Van de totale woningvoorraad is 16% gebouwd in de periode na 2000. Het grootste deel van de huidige sociale huurwoningen in de gemeente Castricum (67%) is gebouwd in de periode tussen 1970 en 2000 en 18% van de sociale huurwoningen voor 1970. Als gekeken wordt naar woningen in de koopsector en particuliere huursector ligt het percentage woningen dat gebouwd is voor 1970 op 46% in de koopsector en 47% in de particuliere sector. Gemiddeld gezien zijn woningen in de koopsector en de particuliere huursector in de gemeente dus iets ouder dan de woningen in de sociale huursector.

Figuur 3.8: Gemeente Castricum. Bouwjaarclassen woningvoorraad naar eigendom

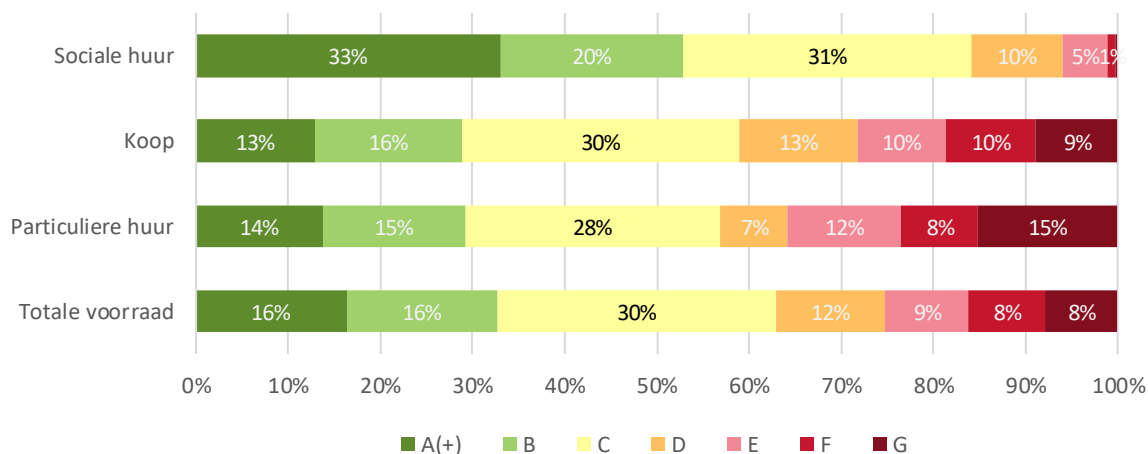


Bron: WOZ-registratie gemeente Castricum, 2021.

### Bijna 68% van de voorraad heeft energielabel C of slechter

In de gemeente Castricum heeft 33% van de woningen in de sociale huursector een energielabel A (+). In de particulier huursector (14%) en de koopsector (13%) ligt dit percentage aanzienlijk lager. In totaal heeft 68% van de woningvoorraad in de gemeente Castricum een energielabel van C of slechter. In zowel de particuliere huursector als de koopsector ligt dit percentage met woningen met energielabel van C of slechter op 71%. In de sociale huursector is de woningvoorraad energiezuiniger dan in de koopsector en de particuliere huursector. Hier heeft 53% een label A of B.

Figuur 3.9: Gemeente Castricum. Woningvoorraad naar energielabel en eigendom



Bron: WOZ-registratie gemeente Castricum, 2021.

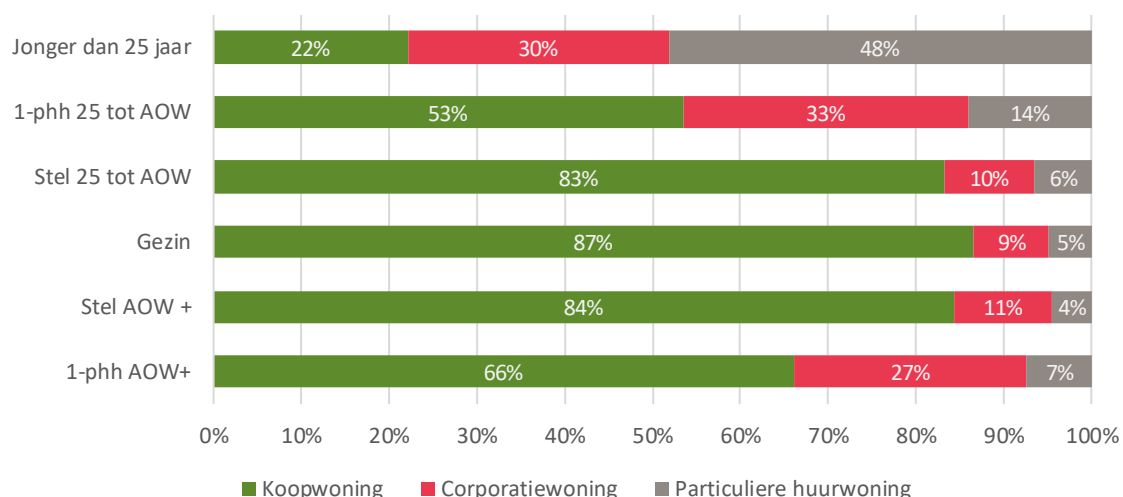
## 3.2 Huidige bewoning woningvoorraad

In de 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 Castricum.

### Woonsituatie naar eigendomsvorm

Het grootste deel van de jongeren tot 25 jaar uit de gemeente woont in corporatiewoningen of particuliere huurwoningen. Veel jongeren staan nog aan het begin van hun werkcarrière en kunnen een koopwoning nog niet betalen. Voor alle overige huishoudensgroepen geldt dat men veelal in een koopwoning woont.

Figuur 3.10: Gemeente Castricum. Huidige woonsituatie naar huishoudenstype, 2018

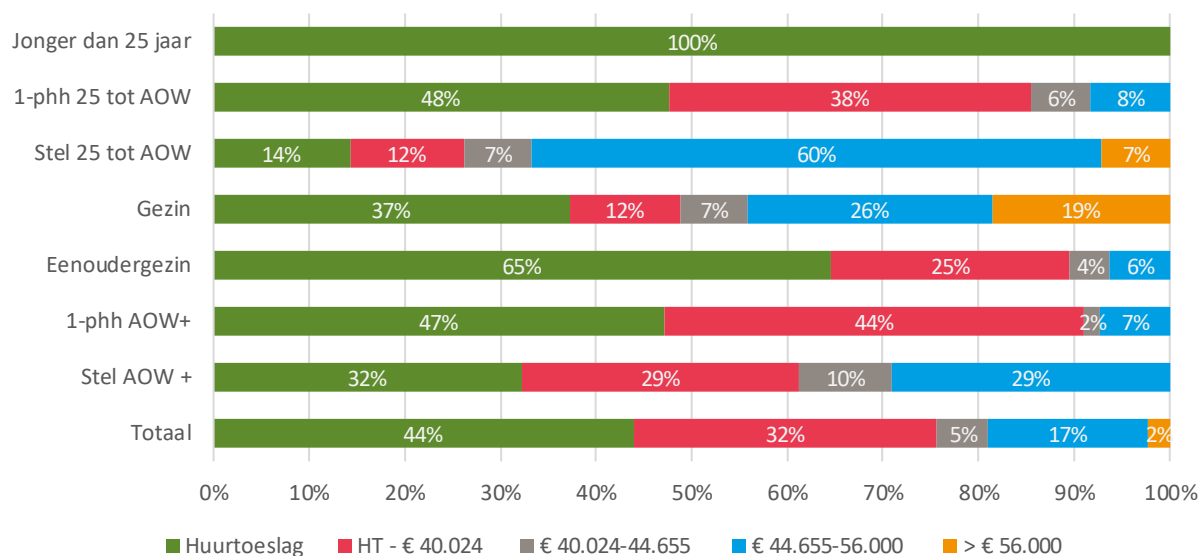


Bron: Lokale monitor wonen 2021.

### Driekwart huurders corporatiewoning behoort tot de corporatiedoelgroep

Naar schatting heeft 76% van de huurders in de sociale voorraad een inkomen tot ongeveer €40.000 per jaar. In totaal heeft 24% een inkomen van € 40.000 of hoger. Daarmee zou gesteld kunnen worden dat bijna een kwart van de sociale corporatievoorraad wordt bewoond door huishoudens met een te hoog inkomen. 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 net boven € 40.000 erg moeilijk om een passende woning te vinden buiten de sociale huursector. Dat is een 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.

Figuur 3.11: Gemeente Castricum. Huidige inkomenssituatie in sociale huurvoorraad, 2018



Bron: Lokale monitor wonen 2021.

Jonge huishoudens en eenoudergezinnen hebben relatief vaak een laag inkomen, terwijl een groot deel van de tweepersoonshuishoudens tot de 65 jaar en tweoudergezinnen relatief vaak een hoog inkomen hebben. Gezinnen hebben in de sociale huurvoorraad in Castricum het vaakst een hoog inkomen van boven de € 56.000 per jaar (19%).

### Keuzemogelijkheden op de woningmarkt

De behoefte-raming voor de verschillende woningsegment 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. Een 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 we 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 Castricum. 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>		<b>2.360</b>	<b>3.105</b>	<b>840</b>	<b>5.265</b>	<b>4.560</b>
Sociale huur tot aftp. grens*	1.975					
Sociale huur va. aftp. grens*	545					
Vrije sectorhuur	1.365					
Koop tot €250.000	540					
Koop €250.000 tot €325.000	3.550					
Koop vanaf €325.000	8.045					
Potentiële keuze		1.975	2.520	1.910	4.090	8.045
Potentiële vraag		2.360	3.105	840	5.265	4.560
<b>Keuze-index aanbod/vraag</b>		<b>0,84</b>	<b>0,81</b>	<b>2,27</b>	<b>0,78</b>	<b>1,76</b>

\*inclusief woningen van Woonzorg Nederland.

\*\* Eenpersoonshuishoudens: € 23.725, Meerpersoonshuishoudens: € 32.200, Eenpersoonsouderenuishoudens: € 23.650,

Meerpersoonsouderenuishoudens: € 32.075

\*\*\* € 40.025

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

Er wonen ongeveer 2.360 huishoudens in de gemeente Castricum met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Door passend toewijzen zijn zij aangewezen op de sociale huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens. Hiervan staan er 1.975 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. De meeste huishoudens uit de gemeente hebben een inkomen van meer dan € 44.655. Zij richten zich 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? Twee groepen vallen hierin op:

- Er wonen relatief veel huishoudens met een hoog middeninkomen van € 44.655 tot € 56.000 in de gemeente Castricum. Het aanbod aan goedkope en betaalbare koopwoningen met een WOZ-waarde van < € 350.000 ligt echter een stuk lager. Een woningzoekende met een inkomen van € 44.655 tot € 56.000 heeft in potentie slechts keuze uit 0,78 woning(en) in het betaalbare koopsegment. Ten opzichte van het aantal huishoudens lijkt er op dit moment dus een tekort aan woningen in deze prijsklasse.
- Daarnaast hebben de huishoudensgroepen met een inkomen tot de EU-grens (de corporatiedoelgroep) in de gemeente Castricum ook minder keuze dan andere groepen. Een woningzoekende met een inkomen tot de huurtoeslaggrens heeft in potentie gemiddeld maar keuze uit 0,84 woningen, en een huishouden met een iets hoger inkomen tot de EU-grens slechts uit 0,81 woningen. Met andere woorden; ten opzichte van de corporatiedoelgroep kent de gemeente Castricum op dit moment dus een relatief kleine sociale huurvoorraad. Een flink deel van deze doelgroep richt zich in de gemeente echter niet op een corporatiewoning, maar woont in een koopwoning. Dit kan onder andere het gevolg zijn van ouderen die door het bereiken van de AOW-gerechtigde leeftijd een inkomensdaling doormaken maar vervolgens wel in hun koopwoning blijven wonen.
- De groep huishoudens met een laag middeninkomen heeft in principe veel keuze op de woningmarkt. De groep is naar verhouding klein en het aanbod is groot ten opzichte van de omvang van de groep. Een aanzienlijk deel van het aanbod bestaat 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. Daarnaast ondervinden huishoudens met een middeninkomen veel concurrentie van andere inkomensgroepen. In dat licht is de situatie voor huishoudens met een laag middeninkomen wellicht wat minder rooskleurig dan uit de tabel zou blijken. Desalniettemin is het potentiële aanbod in het middenhuursegment relatief groot ten opzichte van de potentiële vraag.

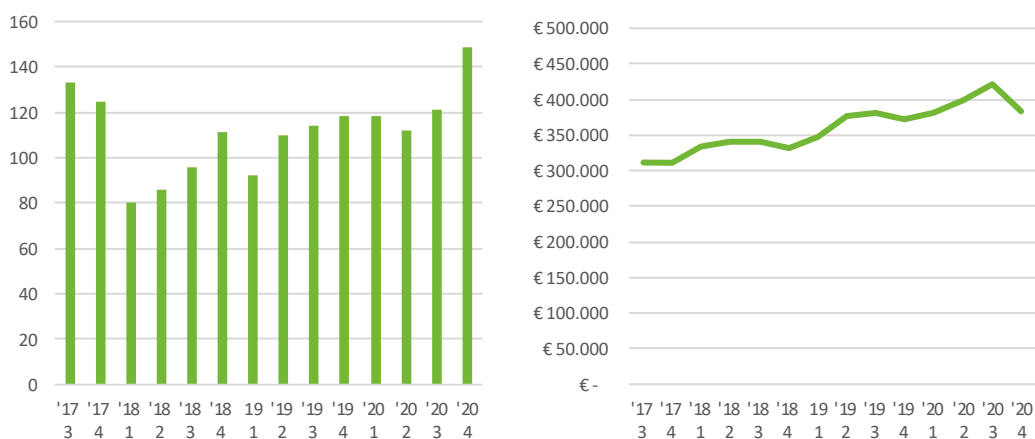
### 3.3 Ontwikkeling koop- en huurmarkt

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.

#### Sterke stijging aantal transacties en gemiddelde koopsom

Conform de landelijke trend zijn de prijzen van koopwoningen in de gemeente Castricum de afgelopen jaren sterk gestegen, zoals in onderstaand figuur te zien is tussen 2017 en 2020. Wel is het opvallend dat de gemiddelde koopsom in het laatste kwartaal van 2020 voor het eerst lager was dan in het kwartaal ervoor. Dit kan het gevolg zijn van het hoge aantal verkochte appartementen en tussenwoningen in vergelijking tot een dalende verkoop van twee-onder-een-kapwoningen, die over het algemeen voor een hogere prijs verkocht worden. Het aantal transacties per kwartaal schommelt wat, maar laat sinds het begin van 2018 wel een duidelijk toenemende trend zien.

Figuur 3.12: Gemeente Castricum. Ontwikkeling aantal transacties en gemiddelde koopsom 2017 tot en met 2020



Bron: Woningmarkt cijfers.nl, 2021.

In onderstaande tabel zijn de gemiddeld transactiepreisen van de verschillende type woningen onder elkaar gezet. Voor alle type woningen is in de periode van 2017 tot en met 2020 een prijsstijging van de gemiddelde koopsom te zien. De gemiddelde transactieprijs van appartementen (+44%) zijn in deze periode het hardst gestegen. De gemiddelde transactiepreisen van twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen stegen het minst (beide +21%). In 2020 bedroeg de gemiddelde transactieprijs van een tussenwoning circa € 361.000 en van een hoekwoning € 395.000. De prijs voor een twee-onder-een-

kapwoning bedroeg circa € 501.000 en een vrijstaande woning had een gemiddelde transactieprijis van € 595.000. De gemiddelde prijs voor een appartement lag in 2020 op € 292.000.

Tabel 3.4: Gemeente Castricum. Ontwikkeling gemiddelde transactieprijis (€) naar woningtype, 2011 tot en met 2019

	2e helft 2017	2018	2019	2020	2017 - 2020
Appartement	€202.000	€224.000	€233.000	€292.000	44%
Tussenwoning	€284.000	€317.000	€337.000	€361.000	27%
Hoekwoning	€296.000	€340.000	€384.000	€395.000	33%
2^1-kap	€413.000	€416.000	€426.000	€501.000	21%
Vrijstaand	€491.000	€462.000	€626.000	€595.000	21%
<b>Totaal</b>	<b>€311.000</b>	<b>€337.000</b>	<b>€370.000</b>	<b>€396.000</b>	<b>27%</b>

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2021.

Tussen eind 2017 tot en met 2020 zijn in de gemeente Castricum het vaakst tussenwoningen verkocht (497) gevolgd door appartementen (358). Het aantal transacties per jaar is in deze periode voor alle afzonderlijke woningtypen toegenomen. Wel blijkt een daling van het aantal verkochte tussenwoningen tussen 2019 en 2020 (-5) en het aantal verkochte twee-onder-een-kapwoningen (-19).

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

	2e helft 2017	2018	2019	2020	Totaal
Appartement	68	73	99	118	358
Tussenwoning	78	120	152	147	497
Hoekwoning	38	63	60	81	242
2^1 kap	29	46	65	47	187
Vrijstaand	38	61	56	80	235
<b>Totaal</b>	<b>251</b>	<b>363</b>	<b>432</b>	<b>473</b>	<b>1.519</b>

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2021.

## Positie van middeninkomens in Castricum

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 Castricum een tussenwoning te kopen met een gemiddelde prijs van € 361.000 is een bruto jaarinkomen van circa € 67.000 nodig. Bij een gemiddelde twee-onder-een-kapwoning (€ 86.000) of een vrijstaande woning (€ 100.000) 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 Castricum. Benodigd jaarinkomen per woningtype

Woningtype	Transactieprijs	Benodigd jaarinkomen
Appartement	€ 292.000	€ 58.000
Tussenwoning	€ 361.000	€ 67.000
Hoekwoning	€ 395.000	€ 71.000
2 <sup>1</sup> kap	€ 501.000	€ 86.000
Vrijstaand	€ 595.000	€ 100.000

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 Castricum beperkt. Ook zijn er maar beperkte mogelijkheden voor de groep hoge middeninkomens met een inkomen tussen circa € 46.000 en circa € 56.000. 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 verder 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 Castricum gemiddeld 97 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 Castricum is opgelopen. Het gemiddeld aantal reacties lag in 2020 ruim twee keer zo hoog als in 2015. Daarnaast is de actieve zoektijd in de afgelopen jaren met 0,8 jaar toegenomen.

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

Castricum	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Gemiddeld
Aantal verhuringen	114	90	92	66	88	134	97
Gemiddeld aantal reacties	99	66	91	156	180	210	134
Gemiddelde zoektijd	1,4	1,4	1,6	1,3	1,9	2,2	1,6

\*Exclusief bemiddeling en verhuringen met urgentie/indicatie.

Bron: SVNK, 2021.

Binnen de gemeente Castricum zijn wel verschillen tussen de woningtypen te zien. De gemiddelde zoektijd ligt bij appartementen met lift en appartementen op de begane grond het laagst. Huurders die een appartement zonder lift betrokken waren 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 appartementen op de begane grond en eengezinswoningen. Op appartementen zonder lift werd gemiddeld iets minder vaak gereageerd.



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

	<b>Aantal verhuringen</b>	<b>Gemiddelde zoektijd (in jaren)</b>	<b>Gemiddeld aantal reacties</b>
Appartement begane grond	26	2,0	232
Appartement met lift	41	1,9	192
Appartement zonder lift	27	2,7	182
Eengezinswoning	40	2,2	233
<b>Totaal</b>	<b>134</b>	<b>2,2</b>	<b>210</b>

\*Exclusief bemiddeling en verhuringen met urgentie/indicatie.

Bron: SVNK, 2021.

In de onderstaande tabel zijn verhuurgegevens over 2020 per prijsklasse weergegeven. Het valt op dat op de goedkoopste twee prijsklassen relatief het meest gereageerd wordt. Het gemiddeld aantal reacties ligt bij woningen tussen de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens een stuk lager. Als we kijken naar de gemiddelde zoektijd ligt deze het hoogst in de prijsklasse tussen de 1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens. Voor woningen in de goedkoopste prijsklasse tot de kwaliteitskortingsgrens en de prijsklasse vanaf de 2<sup>e</sup> aftoppingsgrens lag de gemiddelde zoektijd een stuk lager.

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

	<b>Aantal verhuringen</b>	<b>Gemiddelde zoektijd (in jaren)</b>	<b>Gemiddeld aantal reacties</b>
Tot kwaliteitskortingsgrens	12	1,8	210
Kwaliteitskortingsgrens t/m 1e aftoppingsgrens	74	2,0	262
Tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	35	3,0	150
Tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	13	1,6	74
Boven liberalisatiegrens	0	-	-
<b>Totaal</b>	<b>134</b>	<b>2,2</b>	<b>210</b>

\*Exclusief bemiddeling en verhuringen met urgentie/indicatie.

Bron: SVNK, 2021.

## 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 Castricum en kijken we naar de benodigde inloop van de woningtekorten. Vervolgens wordt aan de hand van de woonvoorkeuren en verhuisgedrag van verschillende groepen huishoudens een beeld gegeven van de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte.

### 4.1 Kwantitatieve woningbehoefte

Om de kwantitatieve woningbehoefte in 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

Op basis van de meest recente prognose van de provincie Noord-Holland (2020) neemt het aantal inwoners in de gemeente Castricum in de periode 2021 - 2025 met circa 60 personen toe. In dezelfde periode neemt het aantal huishoudens toe met 360. In de periode tot 2040 neemt het aantal personen toe met circa 260 personen, terwijl het aantal huishoudens met 890 toeneemt ten opzichte van 2021.

Tabel 4.1: Gemeente Castricum. Bevolkings- en huishoudensprognose 2021 - 2040

	2021	2025	2030	2035	2040	2021 - 2025	2021 - 2030	2021 - 2040
Bevolking	35.960	36.020	36.040	36.150	36.220	+60	+80	+260
Huishoudens	16.130	16.490	16.780	16.940	17.020	+360	+650	+890

Bron: Prognose Provincie Noord-Holland 2020.

Uit de prognose van de provincie Noord-Holland blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente Castricum tot 2030 met 650 toeneemt en in de periode tot 2040 met nog eens 240. 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 500 en in de periode 2030 tot 2040 met nog eens 100. De totale toename van het aantal huishoudens in Castricum komt volgens het CBS daarmee uit op 600 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. De 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 4.2: Gemeente Castricum. Huishoudensprognose 2021-2040

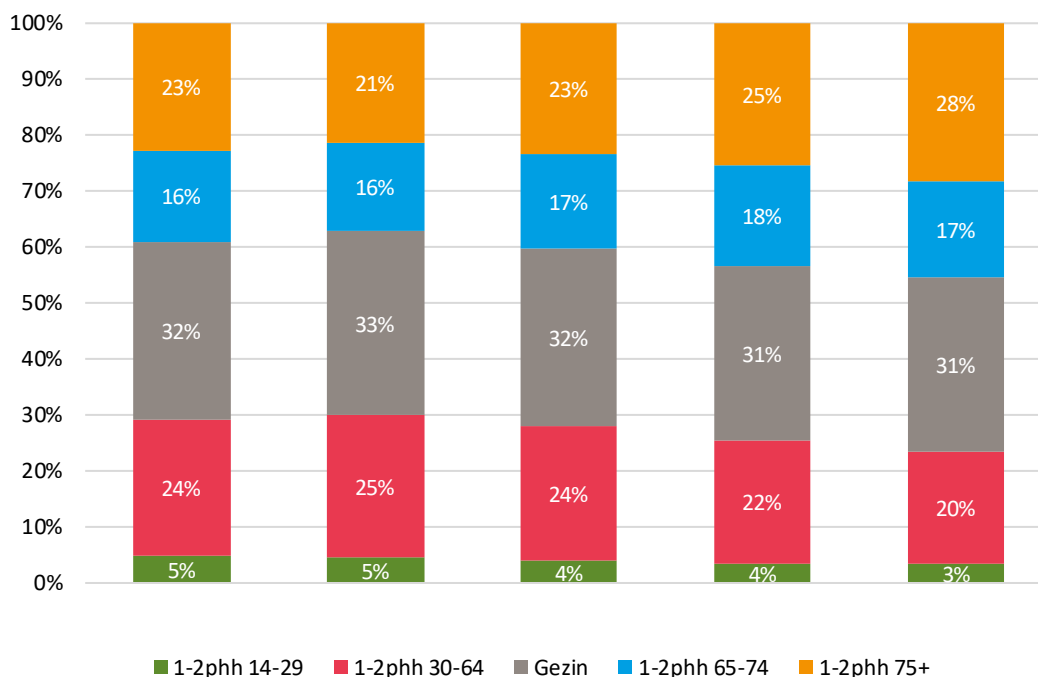
	2021 - 2030	2030 - 2040	Totaal 2021 - 2040
Primos provincie Noord Holland	+650	+240	+890
CBS prognose	+500	+100	+600

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 afnemen (ontgroening). Het aandeel gezinnen blijft ongeveer gelijk. Het aandeel één- en tweepersoonshuishoudens tussen de 30 - 64 jaar neemt af van 24% naar 20%. De groep senioren (één- en tweepersoonshuishoudens 75+) neemt toe van 23% tot 28%. Ten opzichte van andere gemeenten in Nederland is deze toename beperkt, doordat de gemeente Castricum nu al relatief vergrijsd is.

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



Bron: Prognose Provincie Noord-Holland 2020.

## Woningbehoefte per kern

De woningbehoefte komt voort uit de ontwikkeling van het aantal huishoudens, het inlopen van het huidige woningtekort van 3,2% nu naar 2% in 2030 en de ruimte in de woningvoorraad die nodig is om verbouwing en/of verhuizing mogelijk te maken. Deze zogenoemde frictieleegstand 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 ervan uit dat dit tekort niet volledig wordt ingelopen. De woningmarkt heeft een zekere druk nodig om goed te functioneren. Uitgaan van een tekort van rond de 2% is gebruikelijk. Dit tekort wordt landelijk al lange tijd als uitgangspunt gehanteerd.

De extra woningbehoefte in de gemeente Castricum bedraagt in de periode 2021 tot 2030 uit 815 woningen. Deze extra woningbehoefte bestaat uit:

- Toename van 650 huishoudens (trend prognose): hiervoor is een extra woningbehoefte van +610 woningen geraamd<sup>3</sup>.
- Inlopen van woningtekort: +195 (gelijk verdeeld over de periode tot 2030)
- Toename frictieleegstand: +10

Per kern ziet de woningbehoefte er tot 2030 als volgt uit:

Tabel 4.3: Gemeente Castricum. Aanvullende woningbehoefte per kern, 2021 - 2030

Kern	2021 - 2030
Castricum	350
Bakkum	90
Akersloot	150
De Woude	0
Limmen	225
<b>Gemeente Castricum</b>	<b>815</b>

Bron: Provincie Noord-Holland 2020, bewerking Companen.

De ontwikkeling van de woningbehoefte per kern hangt samen met de omvang van een kern, de opbouw van de bevolking naar leeftijd en de huishoudenssamenstelling, en van de functie die de kern heeft binnen de gemeentelijke woningmarkt. Sommige kernen trekken veel mensen die vervolgens weer doorverhuizen, andere wijken vormen meer een woningmarkt op zich. Dat laatste is zeker het geval bij de kern Castricum.

## 4.2 Behoefte 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 toewijzings-eisen. Wettelijk is hierbij vastgelegd dat huishoudens met een inkomen tot € 40.024 (prijsspeil 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 (prijsspeil 2021). Hiernaast is er nog 10% vrije ruimte voor toewijzing.

### Benodigde omvang sociale huurvoorraad

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

<sup>3</sup> De provincie gaat er in de provinciale prognoses van uit 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.

- Effect van de huishoudensgroei
- Effect van veranderende bevolkingssamenstelling 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 +250 tot +395 huishoudens.

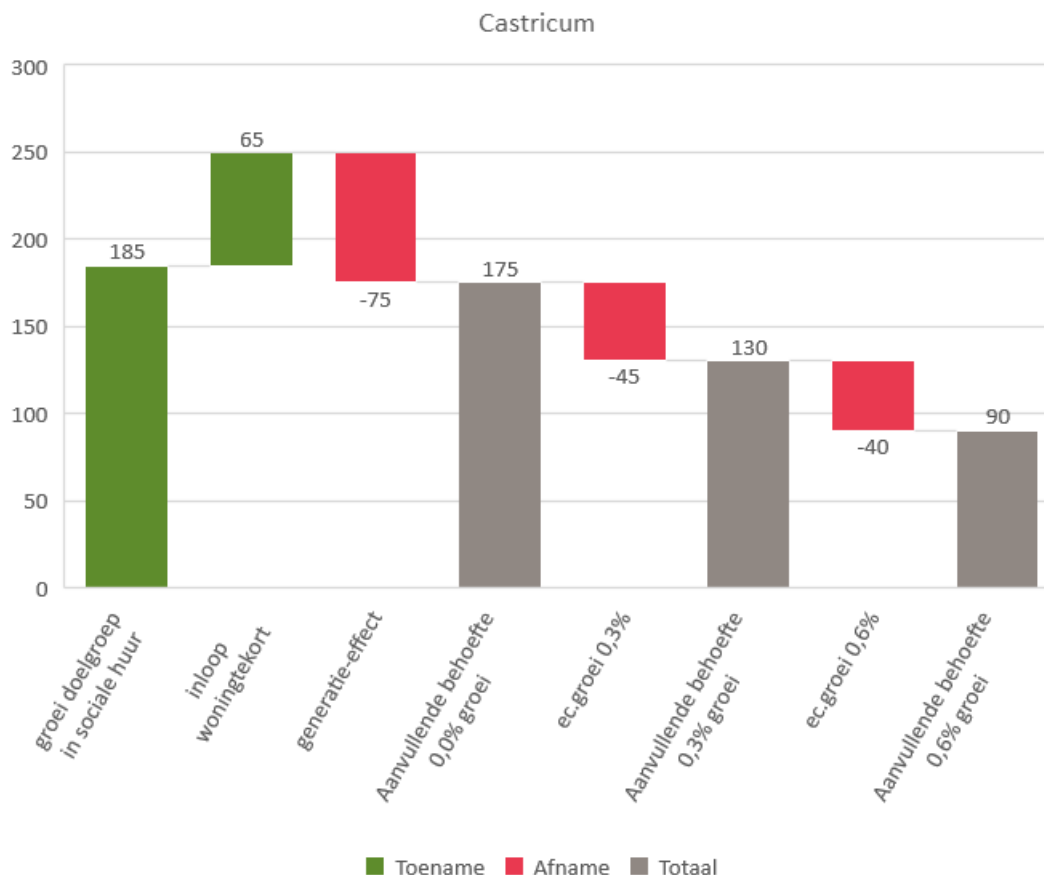
Tabel 4.4: Gemeente Castricum. Ontwikkeling doelgroepen bij verschillende koopkrachtontwikkeling, 2021 - 2025 - 2030

	2021	2025			2030		
		Laag (0%)	Midden (0,3%)	Hoog (0,6%)	Laag (0%)	Midden (0,3%)	Hoog (0,6%)
Huurtoeslaggroep	2.310	2.395	2.375	2.355	2.470	2.435	2.400
HT - € 40.024	3.015	3.120	3.095	3.070	3.220	3.175	3.135
€ 40.024 - € 44.655	850	870	870	875	880	885	890
Vanaf € 44.655	9.950	10.145	10.185	10.230	10.250	10.325	10.395
<b>Totaal</b>	<b>16.125</b>	<b>16.530</b>	<b>16.525</b>	<b>16.530</b>	<b>16.820</b>	<b>16.820</b>	<b>16.820</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 (2.520 woningen, inclusief de woningen van landelijk werkzame corporaties), 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 Castricum. Ontwikkeling aanvullende vraag naar woningen in de kernvoorraad bij verschillende koopkrachtscenario's, 2021 tot 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 185 huishoudens. Als we uitgaan van het inlopen van het woningtekort met 65 woningen, gaat het in totaal om een extra behoefte van 250 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 Castricum met 75 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 procent per jaar, is de aanvullende behoefte aan sociale huurwoningen 175 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 procent (langjarige trend volgens berekeningen van het CPB) per jaar komt de extra behoefte uit op 130 woningen. Bij een optimistisch scenario van 0,6 procent koopkrachtgroei per jaar zijn 90 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. Op basis van deze bandbreedte ziet de behoefte per prijsklasse er in de periode tot 2030 als volgt uit:

Tabel 4.5: Gemeente Castricum. Behoeftte aan sociale huurwoningen naar prijsklasse, 2021 tot 2030\*

	0,3% koopkrachtontwikkeling		0,0% koopkrachtontwikkeling	
	Grondgebonden	Appartement/levensloopgeschikt	Grondgebonden	Appartement/levensloopgeschikt
Tot kwaliteitskortingsgrens	0	15	0	20
Kwaliteitskortingsgrens tot 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	25	50	35	60
1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens tot 2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens	10	20	15	30
2 <sup>e</sup> aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	5	5	5	10
<b>Totale behoefte tot 2030</b>	<b>40</b>	<b>90</b>	<b>55</b>	<b>120</b>

\* Hierbij is rekening gehouden met afspraken met Stuurgroep Pact over de beschikbaarheid van woningen voor de uitstroombestemming 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)

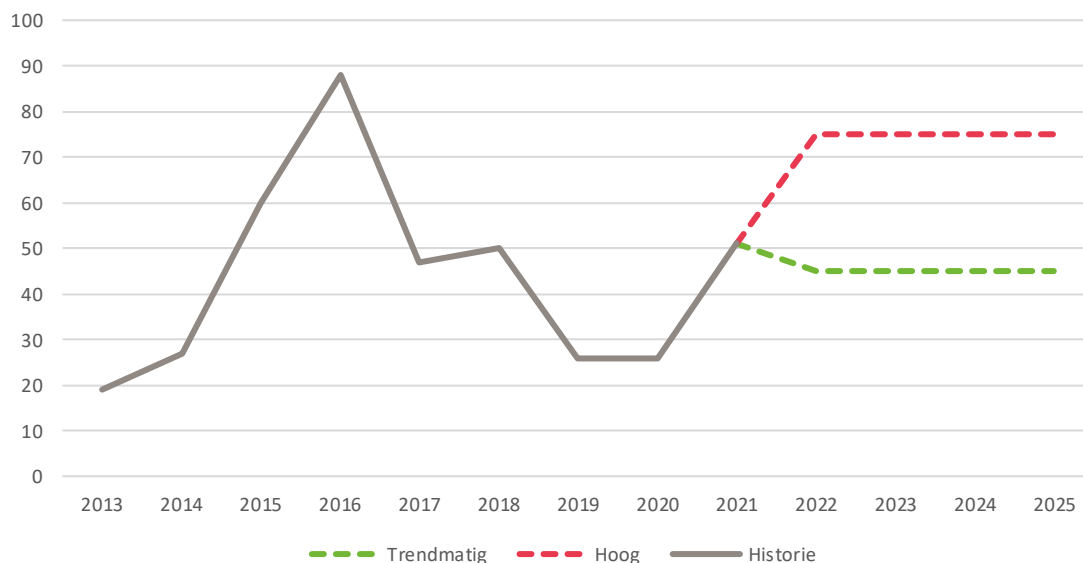
In 2019 is voor de gemeenten in Regio Alkmaar eveneens een behoeftteraming voor de sociale huursector opgesteld als onderdeel van de woningbouwafspraken en programmering. Voor de gemeente Castricum is toen voor de periode 2018 tot 2028 een gewenste toevoeging van 215 sociale huurwoningen opgenomen, ruim 20 woningen per jaar. Uit informatie van het CBS blijkt dat in de periode 2018 - 2019 per saldo 74 corporatiewoningen in Castricum zijn toegevoegd. Uit de WOZ-registratie van de gemeente blijkt dat in 2020 nog eens 20 woningen zijn toegevoegd. Van de behoeftte aan 215 extra corporatiewoningen die voor de periode 2018 tot 2028 is vastgesteld, zijn er dus 94 toegevoegd in de afgelopen jaren. Verhoudingsgewijs is de behoeftte dus wat sneller ingelopen. De druk in de sociale huursector loopt op. Voor de periode 2021 tot en met 2029 ramen wij de extra behoeftte nu op 175 woningen. Dat is per saldo een hogere behoeftte 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 afspraken gemaakt met de woningcorporaties. Hoewel niet goed te voorspellen is 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 daadwerkelijke 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 Castricum. 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 een de bandbreedte voor de ontwikkeling van de taakstelling in de komende jaren voor Castricum weergegeven. Een trendmatige ontwikkeling (waarbij rekening is gehouden met de hogere taakstelling door een inhaalvraag in 2021) vormt hierbij de onderkant van de bandbreedte. Dit komt voor Castricum neer op een jaarlijkse taakstelling van 45 vergunninghouders. De bovengrens ligt hierbij op de gemiddelde taakstelling van de twee piekjaren 2015 en 2016. Dit komt neer op een jaarlijkse taakstelling van 75 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 Castricum de komende jaren om een behoefte van ongeveer 15 tot 25 woningen<sup>4</sup>. In Castricum vallen vergunninghouders in de huisvestingsverordening niet meer onder de urgenten.

De gemeente heeft het beleid om vergunninghouders zoveel mogelijk te huisvesten in flexwoningen. Castricum doet daarom, samen met tien andere gemeenten in Nederland, mee met de landelijke pilot flexwonen van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties. Met Flexwoningen zet Castricum in op tijdelijke woonruimte voor spoedzoekers, zoals starters / jongeren, vergunninghouders en mensen die zeer dringend woonruimte nodig hebben. Vanuit de flexwoningen kunnen inwoners van Castricum vervolgens op zoek naar een definitieve woning.

### 4.3 Kwalitatieve woningbehoefte naar type

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

<sup>4</sup> Dit is exclusief het eventueel huisvesten van (jonge) statushouders die vanuit de uitstroom van het Pact nu in één woning zijn geplaatst en volgens afspraak op termijn moeten doorstromen naar een andere woning in de reguliere verhuur.



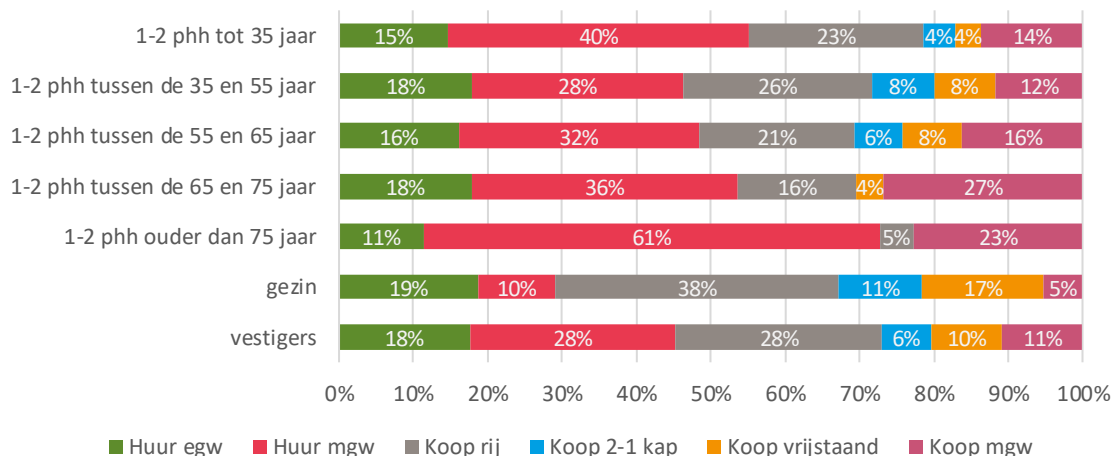
al voldoende aanbod aan is? Voor het bepalen van de kwalitatieve woningbehoefte maken we gebruik van verhuiscriteria en het feitelijk verhuisgedrag. Op basis van deze informatie is een schatting gemaakt van de kwalitatieve behoefteontwikkeling in de gemeente Castricum. We maken gebruik van een combinatie 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.

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 2019. Het verhuisgedrag van vestigers is apart in beeld gebracht.

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

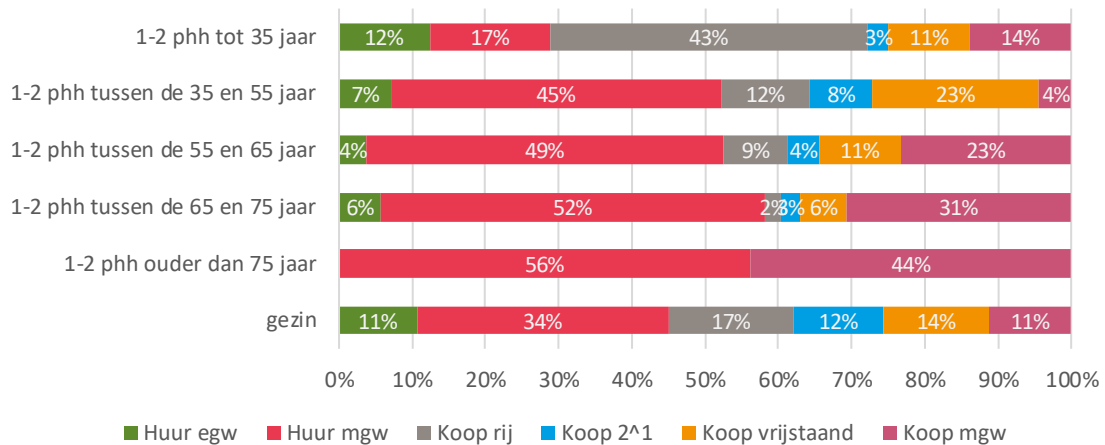


Bron: CBS Microdata 2021.

Jonge huishoudens verhuizen vaker naar een huurwoning dan naar een koopwoning. Binnen de huursector ligt het accent 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 Castricum vaker naar een appartement. Gezinnen zijn van de onderscheiden huishoudensgroepen het meest gericht op de koopsector. Vaak kiezen zij in Castricum 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 Castricum 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 huurwoning verhuizen.

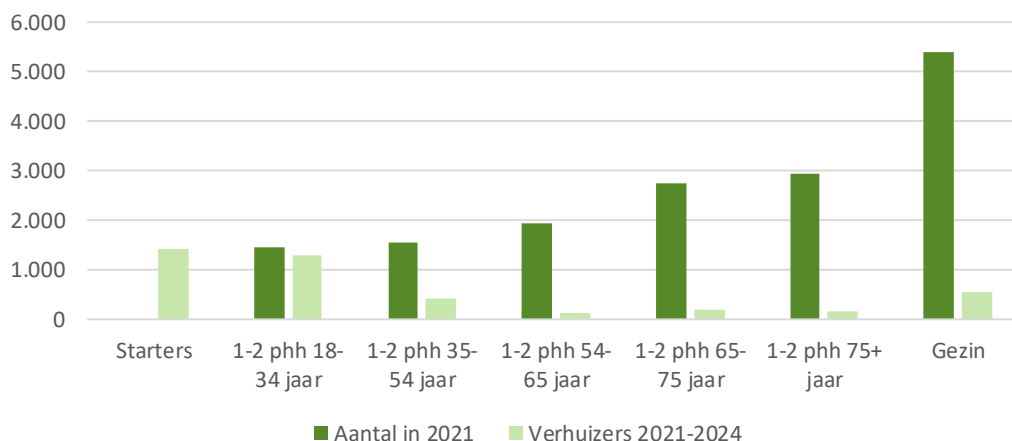
Figuur 4.5: Gemeente Castricum. Woonwensen per huishoudenstype op basis van enquête



Bron: WoON2018.

Als we het daadwerkelijke verhuisgedrag van huishoudens vergelijken met de woonwensen op basis van het WoON2018, 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 Castricum. Verhuiscapaciteit en omvang huishoudenstypen, 2021 tot 2025



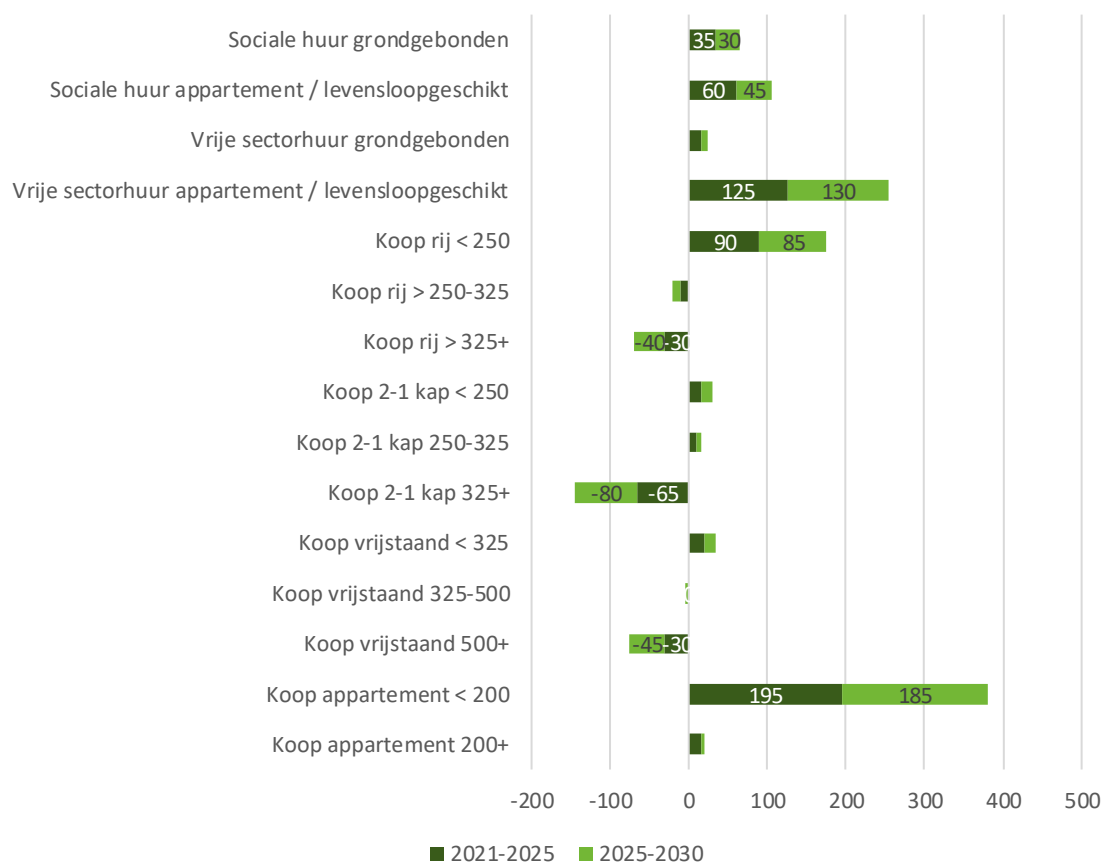
Bron: CBS-microdata, bewerking Companen.

De verhuiscapaciteit 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 verhuiscapaciteit.

naar een levensloopgeschikte woning, vaak in de leeftijd tussen 60 en 70 jaar. Dan moeten deze woningen er wel zijn. 75-plussers verhuizen vaker wanneer zij daartoe genoodzaakt zijn, bijvoorbeeld wegens toenemende fysieke of mentale beperkingen. Deze verhuisstap 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 frictieleegstand). Er wordt een koopkrachtontwikkeling volgens het lage scenario gehanteerd. Voor de sociale huurvoorraad is uitgegaan van een gelijkblijvende goedkope scheefheid. In de volgende figuur is weergegeven in welke woningmarktsegmenten zich potentieel tekorten voordoen en waar mogelijk overschotten ontstaan.

Figuur 4.7: Gemeente Castricum. Kwalitatieve woningbehoefte 2021 – 2025 en 2025 - 2030



Bron: WoON2018, CBS-Microdata, 2009 - 2019, Provincie Noord-Holland 2020, WOZ en VHE registratie 2021, bewerking Companen.

In de meeste woningmarktsegmenten zijn extra woningen nodig. In enkele segmenten ontstaat mogelijk juist ruimte. De volgende ontwikkelingen zijn belangrijk om te benoemen:

- **Vraag naar sociale huurwoningen:** Er is een extra vraag naar sociale huurappartementen en in iets mindere mate ook aan grondgebonden sociale huurwoningen. De vraag naar appartementen is afkomstig van oudere huishoudens die een voor hen geschikte woning zoeken, maar ook van jongeren die zich richten op een huurappartement, vaak omdat zij inschatten dat een dergelijke woning betaalbaar en naar verhouding snel beschikbaar is. De vraag naar grondgebonden woningen is vooral afkomstig van jonge huishoudens en starters.

- **Vraag naar appartementen in de middenhuur:** Er is een behoorlijke extra vraag naar appartementen in de vrije huursector. Het zijn met name jongere huishoudens die zich op deze woningen richten.
- **Vraag naar koopappartementen.** Er is een behoorlijke extra vraag naar koopappartementen in de gemeente. Deze vraag is met name afkomstig van huishoudens die ouder worden en nadenken over een stap naar een wat kleinere woning waarin zij comfortabel ouder kunnen worden. De vraag richt zich voornamelijk op het goedkopere segment.
- **Vraag naar betaalbare koopwoningen.** Er is een extra vraag naar goedkopere en betaalbare woningen in de koopsector. In de gevraagde segmenten betreft het voornamelijk rijwoningen. Veel starters in de gemeente richten zich op een koopwoning. Aandachtspunt is het gevraagde prijsniveau. Het is belangrijk om bij het toevoegen van koopwoning onder € 250.000 de kwaliteit zo goed mogelijk te laten aansluiten bij de wensen van deze doelgroep. Naast de vraag naar kooprijwoningen is er een (beperkte) extra vraag naar luxere woningtypen, tweekappers en vrijstaande woningen. Deze extra vraag richt zich ook voor deze woningen op het betaalbare en middeldure segment.
- **Dure koop op termijn wat onder druk.** In het dure koopsegment ontstaat zowel bij tweekappers als bij vrijstaande woningen op termijn potentieel wat ruimte. Deze woningen zijn naar verhouding veel aanwezig in de gemeente. Als de huidige bewoners ouder worden en gaan omzien naar een kleinere voor ouderen geschikte woning, komen meer van deze woningen op de markt. Door de afname van het aantal jongere huishoudens en gezinnen worden deze woningen minder gevraagd. Na 2025 neemt dit potentiële overschot toe. Hierbij moet worden aangetekend dat deze berekeningen zijn gebaseerd op de provinciale trendsprognose. De verkenning van het scenario van een verhoogde instroom in de regio van woningzoekenden uit de MRA laat zien dat er in dat geval sprake zal zijn van een aanzienlijke extra vraag naar koopwoningen in Castricum.

#### Kwalitatieve woningbehoefte per kern

In bijlage 1 zijn de kwalitatieve woningbehoeften per kern uitgewerkt. We benoemen hier kort de belangrijkste verschillen tussen de kernen:

- Castricum: Vooral extra behoefte aan koopappartementen en vrije sectorhuurappartementen/levensloopgeschikte woningen. Deze vraag komt grotendeels van ouderen en deels van jongeren en starters. Er is daarnaast behoefte aan goedkope rijwoningen voor starters en sociale huurwoningen. De dure rijwoningen en twee-onder-een-kapwoningen komen op termijn potentieel wat onder druk te staan.
- Bakkum: Kleine behoefte aan toevoegen van koopappartementen en huurappartementen, zowel in de sociale als in de vrije huursector.
- Akersloot: Met name behoefte aan goedkope rijwoningen. De duurdere vrijstaande woningen komen potentieel wat onder druk te staan.
- De Woude: Gezien de omvang van de kern is geen behoefte aan grote toevoegingen. Maatwerk voor woningtoevoegingen op projectniveau blijft uiteraard wel nodig.
- Limmen: Relatief grote behoefte aan koopappartementen en vrije sectorhuurappartementen/levensloopgeschikte woningen door vergrijzende bevolking.

#### 4.4 Confrontatie met planaanbod

Om te voorzien in de inloop van het huidige woningtekort en de aanvullende woningbehoefte die de komende jaren ontstaat, moeten voldoende en de juiste woningen worden toegevoegd. We vergelijken in deze paragraaf daarom de bekende planvoorraad in de gemeente en de kernen met de ontwikkeling van de woningbehoefte.

Tabel 4.6: Gemeente Castricum. Harde- en zachte plancapaciteit 2021 tot 2030

	Plan capaciteit 2021 tot 2030
Harde plannen (onherroepelijk / vastgesteld / uitwerkingsplicht)	549
Zachte plannen (plan/besluit in voorbereiding)	786
<b>Totaal</b>	<b>1.335</b>

Bron: Gemeente Castricum, 2021.

De planvoorraad omvat voor de periode 2021 tot 2030 549 plannen met een harde planstatus en 786 zachte plannen. Er zijn onvoldoende harde plannen om in de woningbehoefte te voorzien, hoewel de harde planvoorraad voor de eerste jaren volstaat. Inclusief de zachte plannen zijn er wel ruim voldoende plannen voor de geprognosticeerde behoefteontwikkeling tot 2030. Het is zaak om tijdig voldoende plannen te concretiseren om in de extra behoefte te kunnen voorzien.

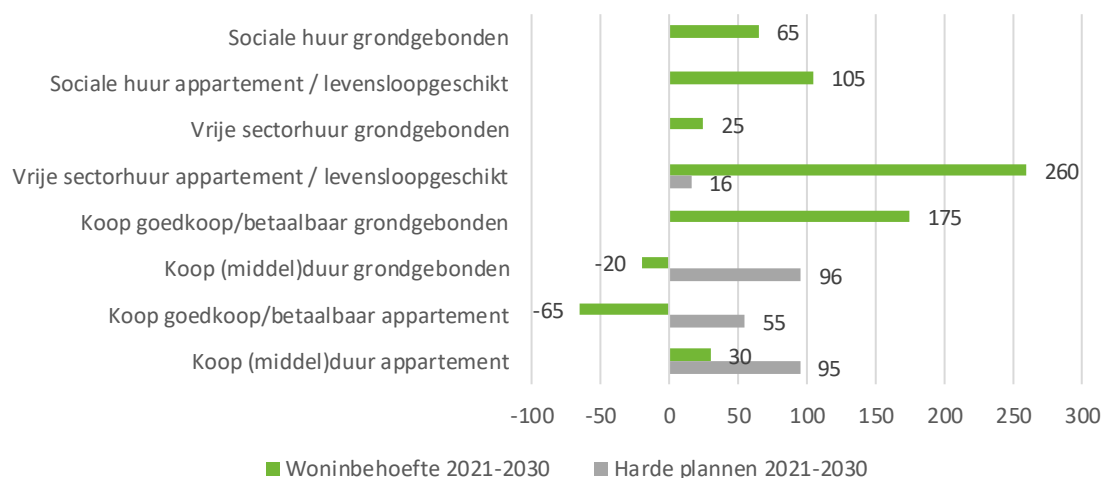
Tabel 4.7: Gemeente Castricum. Harde plancapaciteit 2021 naar woningtype en eigendom

	Eengezinswoning	Meergezins-/nultredenwoning	Nog onbekend	Totaal
Huur sociaal				0
Huur (middel)duur		16		16
Koop goedkoop		55	85	140
Koop (middel)duur	96	95	202	393
<b>Totaal</b>	<b>96</b>	<b>166</b>	<b>287</b>	<b>549</b>

Bron: Gemeente Castricum, 2021.

De meeste harde plannen (ruim 390) zijn plannen voor koopwoningen in de duurdere klassen. Daarnaast staan er ruim 140 goedkope koopwoningen, en ruim 15 (middel) dure huurwoningen op de planning. Van veel harde plannen is de kwalitatieve invulling ons nog niet bekend. Van de plannen waarbij de invulling van het woningtype wel bekend is, zijn de meeste woningen meergezins- of nultredenwoningen. Het aantal eengezinswoningen is beperkter terwijl daar ook een aanvullende vraag naar is; er zijn plannen voor ruim 95 eengezinswoningen.

Figuur 4.8: Gemeente Castricum. Confrontatie harde plancapaciteit met woningbehoefte 2021 - 2030



Bron: Gemeente Castricum 2021, bewerking Companen.

Als we de plannen afzetten tegen de toekomstige woningbehoefte, dan blijkt dat onder de plannen waarvan eigendom en prijssegment bekend zijn, er relatief veel plannen zijn in het duurdere grondgebonden

koopsegment. Dit is een segment waar op termijn mogelijk juist ruimte ontstaat (let wel: uitgaande van de provinciale trendprognose). De plannen voor appartementen, zowel in de vrije huursector als het goedkope koopsegment, sluiten aan bij de behoefteontwikkeling. Er zijn echter niet voldoende harde plannen in deze segmenten. Voor duurdere koopappartementen zijn er op dit moment juist veel harde plannen ten opzichte van de behoefteontwikkeling. In de behoefte aan goedkopere woningen in de koopsector en sociale huurwoningen wordt met de huidige harde plannen niet voldoende voorzien. Wel staan er 175 zachte plannen voor sociale huurwoningen op de planningslijst. Gezien de opgave aan sociale huurwoningen en het huidige tekort aan deze woningen is het zaak deze plannen snel te concretiseren.

## 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 beleidskeuzes 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 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.

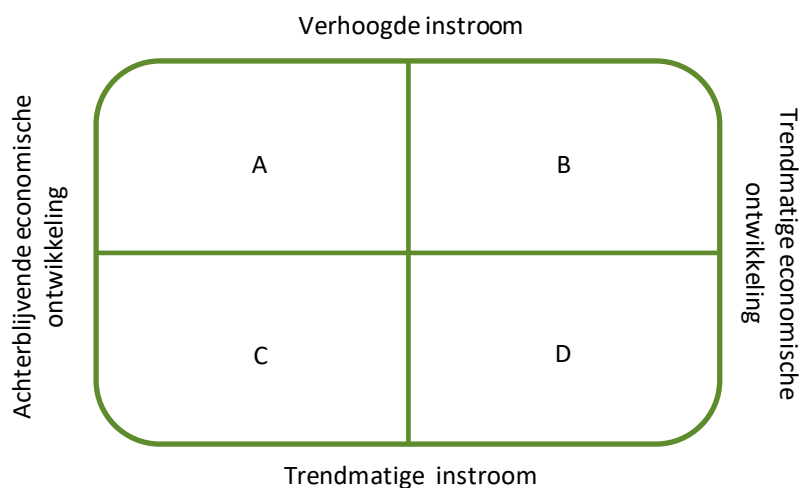
De volgende scenario's zijn uitgewerkt:

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

#### 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 Castricum betekent dit op basis van de gekozen uitgangspunten de volgende extra woningbehoefte in de periode tot 2030:

Tabel 4.9: Gemeente Castricum. 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>	+175	<i>Sociale huur</i>	+145
Grondgebonden	+25	Grondgebonden	+10
Appartementen	+45	Appartementen	+30
Tijdelijke huisvesting	+105	Tijdelijke huisvesting	+105
<i>Koop</i>	+5	<i>Koop</i>	+15
Grondgebonden	+5	Grondgebonden	+10
Appartementen	+0	Appartementen	+5
<i>Totaal</i>	+180	<i>Totaal</i>	+160
Grondgebonden	+30	Grondgebonden	+20
Appartementen	+45	Appartementen	+35
Tijdelijke huisvesting	+105	Tijdelijke huisvesting	+105

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>5</sup>.
- Voor de kwalitatieve invulling van de plannen gaan we in de scenario-uitwerking uit van kwalitatieve woningvraag van verhuiscapaciteit van 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 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 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.
- De helft van de verhuiscapaciteit van huishoudens die de MRA willen verlaten, richt zich op een eengezinswoning, de helft 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 een 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.

<sup>5</sup> De gemeente Bergen heeft zichzelf het beleidsdoel gesteld om tot 2030 het vertrek van jongeren naar andere gemeenten ten minste te halveren.

- 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.
- De vraag bestaat 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.

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

<b>Scenario A</b>		<b>Scenario B</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 Castricum in de periode tot 2030 een extra woningbehoefte van bijna 2.250 woningen. Hierin kunnen overigens andere keuzen worden gemaakt, bijvoorbeeld op basis van beschikbare ontwikkellocaties in de verschillende regiogemeenten.

## 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 wonen met zorg plekken 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 wonen met zorg plekken 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

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

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:

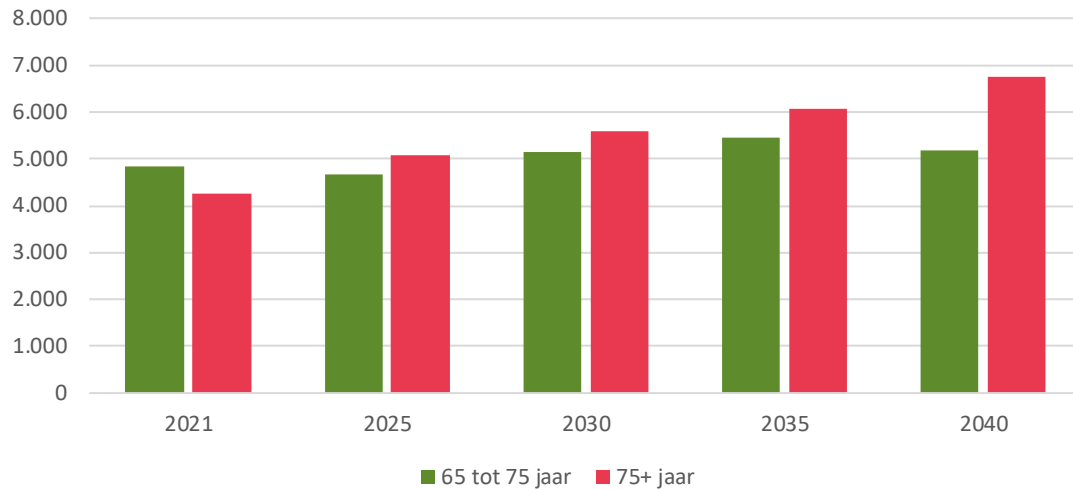
- De ouderen die vanwege hun gezondheidssituatie een beroep doen op Wlz-zorg. Dat betekent dat zij 'levenslang en levensbreed' ondersteuning nodig hebben, thuis of in een zorginstelling. Het gaat om mensen die permanent toezicht of 24 uur per dag zorg in de nabijheid nodig hebben. De meeste van deze 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 Castricum in de komende jaren toe: van ruim 9.000 65-plushuishoudens in 2021, naar ruim 11.900 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 Castricum. Ontwikkeling aantal ouderen, 2021 - 2040



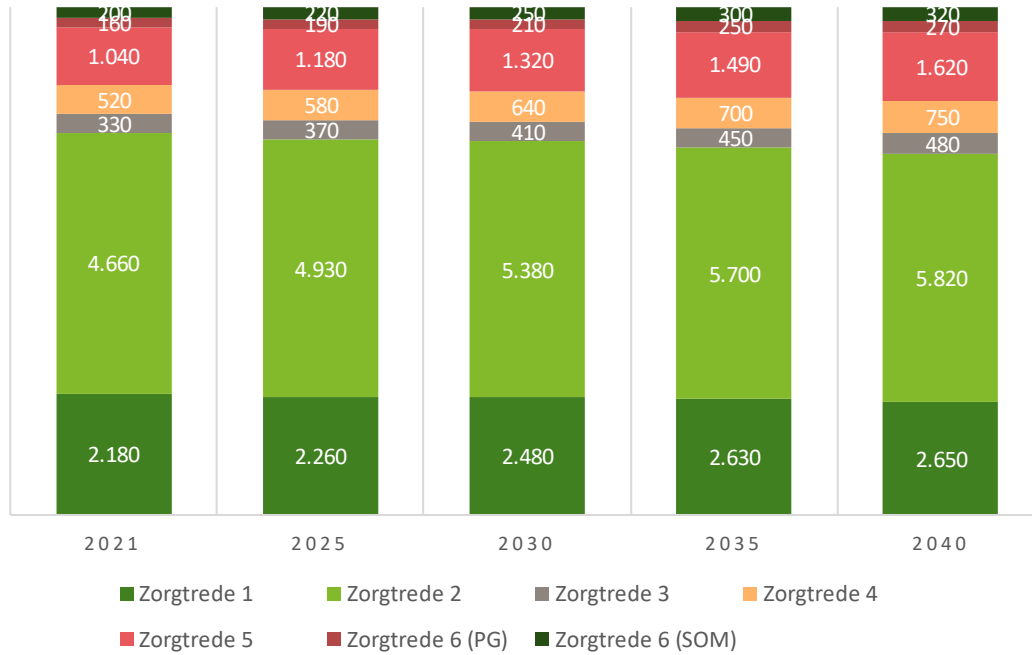
Bron: Prognose Provincie Noord-Holland 2020.

### 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 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 Castricum en informatie over het zorggebruik, kunnen we de toekomstige omvang van de groepen ouderen in de verschillende zorgtreden in de gemeente berekenen. Die worden weergegeven in de onderstaande grafiek.

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

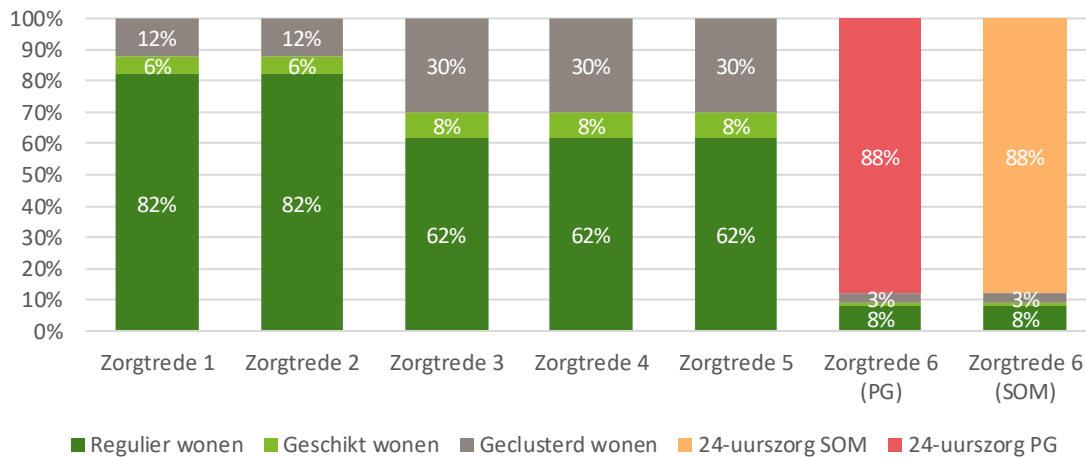


Bron: NZa, Monitor Zorg voor ouderen, bevolkingsprognose Castricum, bewerking Companen.

### 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).

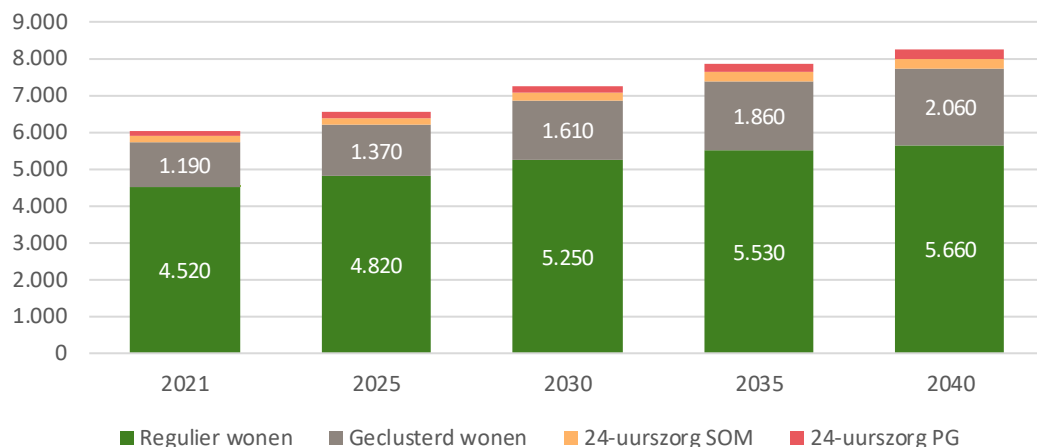
Figuur 5.3: Aannames woonvraag per zorgtrede



Bron: Aannamestelsel Companen.

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

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



	2021	2025	2030	2035	2040
Regulier wonen	4.520	4.820	5.250	5.530	5.660
Geclusterd wonen (zorg nabij)	1.190	1.370	1.610	1.860	2.060
Geclusterd wonen (24-uurszorg SOM)	180	190	220	250	280
Geclusterd wonen (24-uurszorg PG)	140	160	190	210	230
<b>Totaal aantal huishoudens 65-plussers</b>	<b>6.030</b>	<b>6.540</b>	<b>7.270</b>	<b>7.850</b>	<b>8.230</b>

Bron: Bevolkingsprognose Castricum, 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 730, in de periode 2030 - 2040 met nog eens 410. Het aantal oudere huishoudens in een geclusterde woonvorm neemt in deze perioden toe met 420 respectievelijk 450. Naarmate mensen ouder zijn gaat het vaker om alleenstaanden.

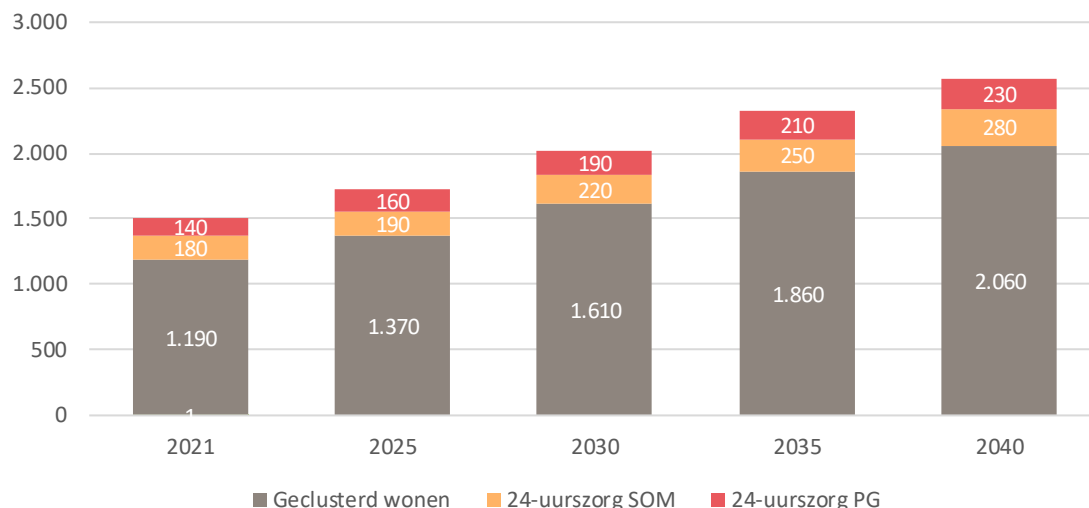
**Geclusterd wonen met zorg nabij** is een beschutte woonvorm waarbij de bewoner een eigen appartement of studio heeft met voorzieningen en dat zich in de nabijheid van een woonzorgcentrum bevindt. Bewoners kunnen een beroep doen op de medische en sociale voorzieningen van het centrum. De sociale interactie 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 5.5: Gemeente Castricum. Ontwikkeling geclusterde woonvormen 2021 - 2040



Bron: Bevolkingsprognose Castricum, 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 Castricum. 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 bevolkingsamenstelling schatten wij in dat de verdeling van de extra woningen er per gemeente als volgt uitziet:

Tabel 5.2: Gemeente Castricum. 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.

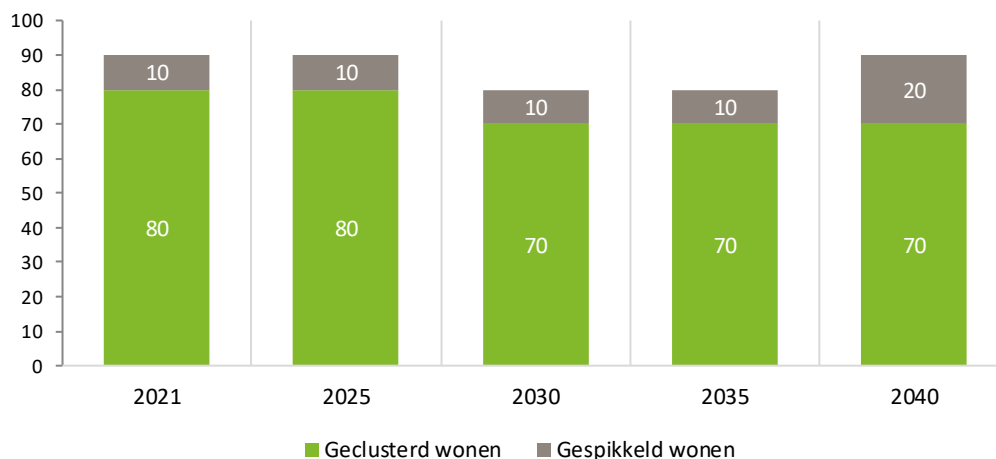
### Huisvesten van uitstromende personen uit de kwetsbare doelgroepen

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 echter 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 dit segment is; er wordt relatief veel op woningen tot de kwaliteitskortingsgrens gereageerd. De realisatie van de 35 woningen is voor Castricum dan ook essentieel 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 Castricum hebben wij een inschatting opgesteld van de zorgvraag van verstandelijk beperkten voor de perioden tot en met 2040. In deze basisprognose is inzichtelijk gemaakt hoe de totale zorgvraag van verstandelijk beperkt en 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 5.6: Gemeente Castricum. Prognose woonvormen (2021 - 2040), basisvariant



	2021	2025	2030	2035	2040
Geclusterd wonen	80	80	70	70	70
Gespikkeld wonen	10	10	10	10	20
<b>Totaal</b>	<b>90</b>	<b>90</b>	<b>80</b>	<b>80</b>	<b>90</b>

Bron: CIZ indicaties, bevolkingsprognose Castricum en bewerking Companen. (dd) is demografische doorrekening.

In de verwachte vraag naar VG-plekken volgens de basisprognose maken we onderscheidt naar geclusterde en gespikkelde woonplekken. In onderstaand kader worden de verschillende vormen toegelicht.

#### Geclusterd 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.



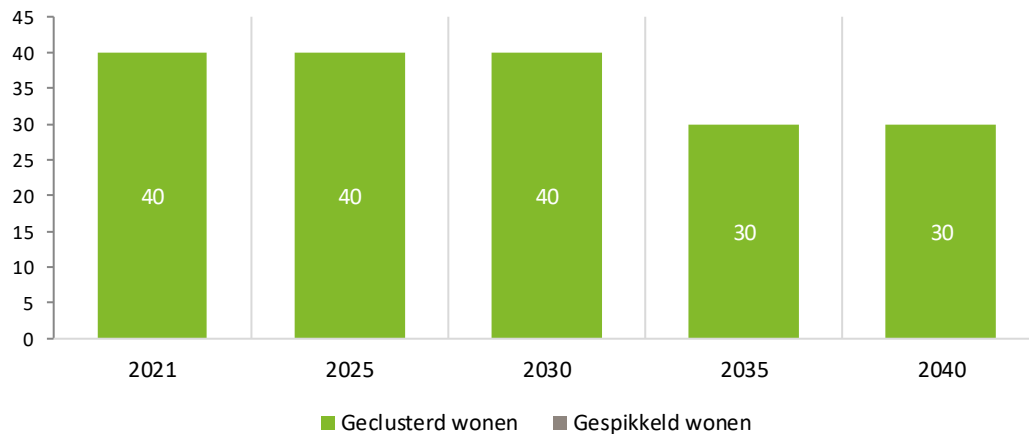
#### Gespikkeld wonen/individueel wonen met begeleiding

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 Castricum 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 5.7: Gemeente Castricum. Vraagprognose LG (2021 - 2040)



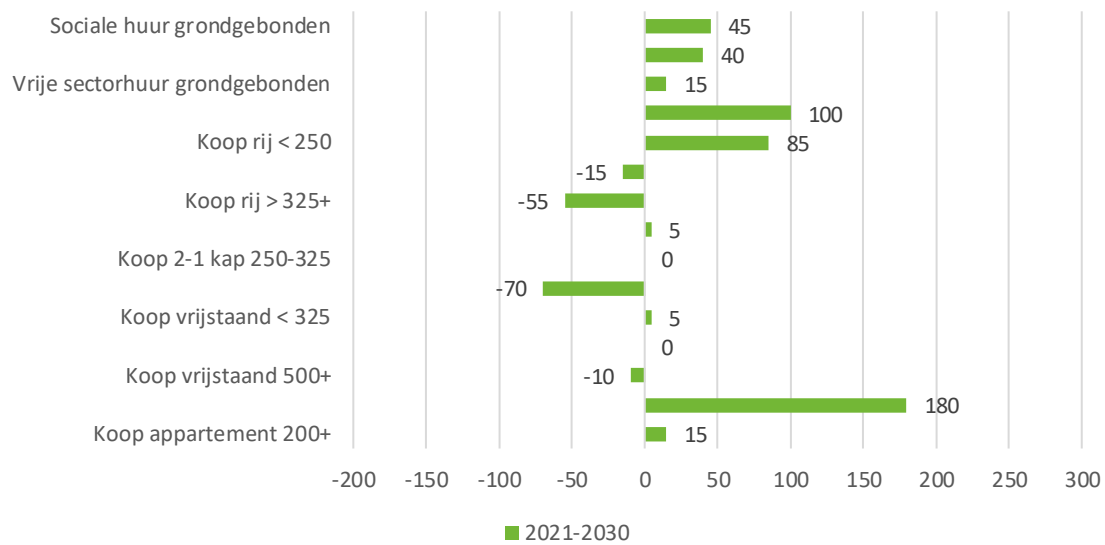
	2021	2025	2030	2035	2040
Geclusterd wonen	40	40	40	30	30
Gespekkeld wonen*	< 5	< 5	< 5	< 5	< 5

\* De behoefte aan gespekkeld wonen ten opzichte van geclusterd wonen is klein, maar er blijft ruimte voor maatwerk of kleine nieuwe initiatieven.

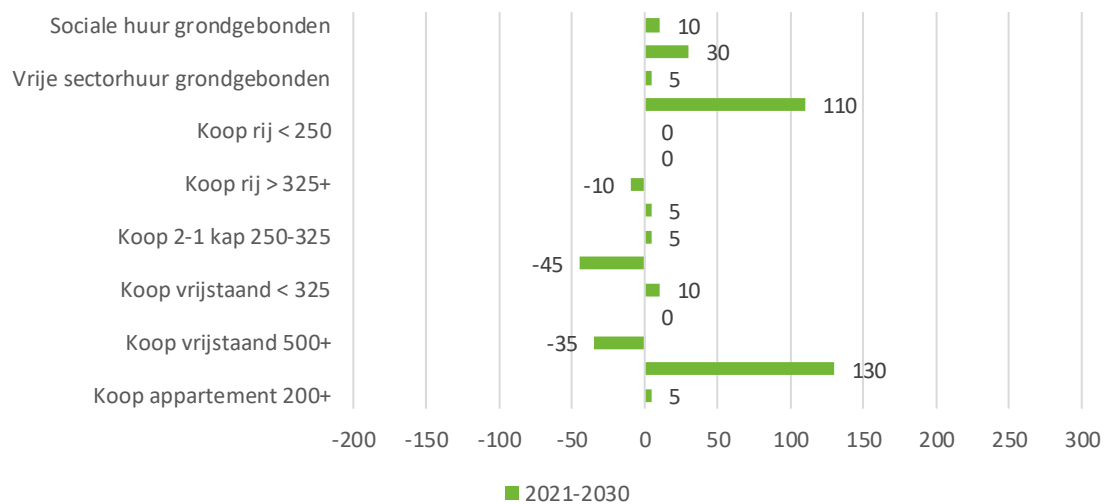
Bron: CIZ indicaties, bevolkingsprognose Castricum en bewerking Companen.

## Bijlage 1: Kwalitatieve woningbehoefte per kern

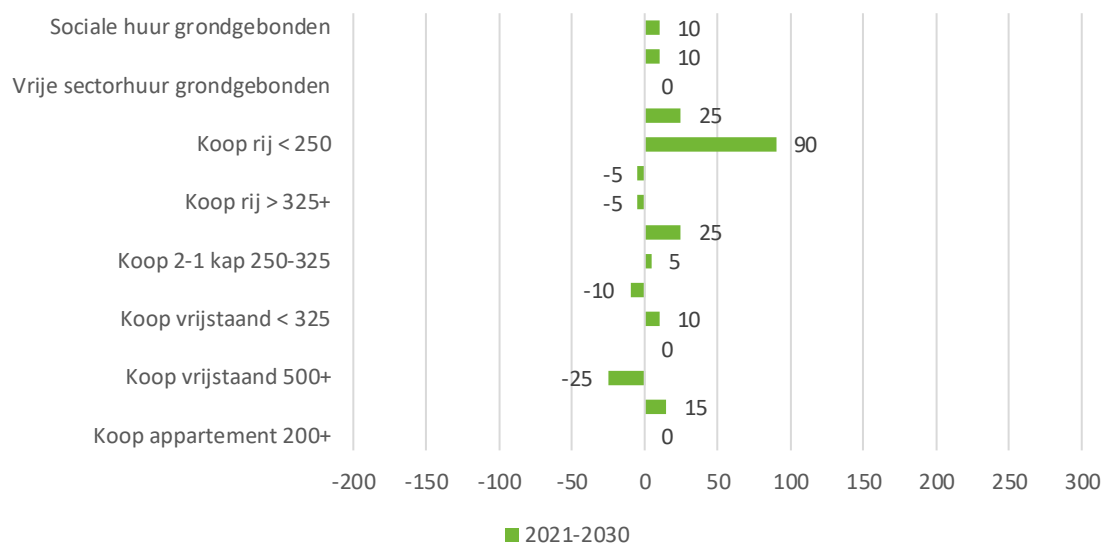
Castricum (+340)



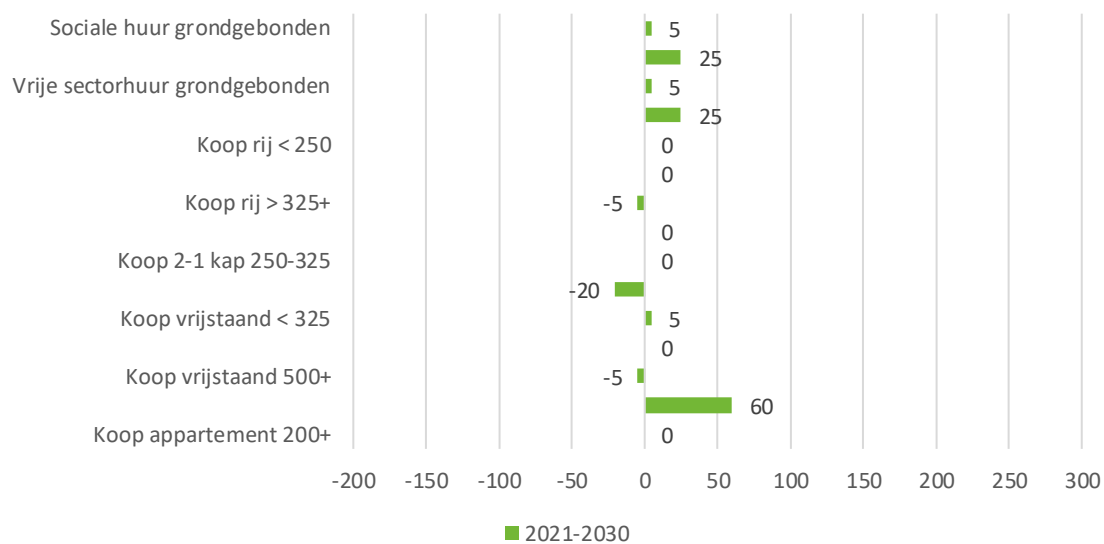
Limmen (+235)



### Akersloot (+145)



### Bakkum (+95)



Gezien de omvang van De Woude is de woningbehoefte niet per segment uit te werken. De uitbreidingsbehoefte gaat hier uitsluitend om maatwerk.

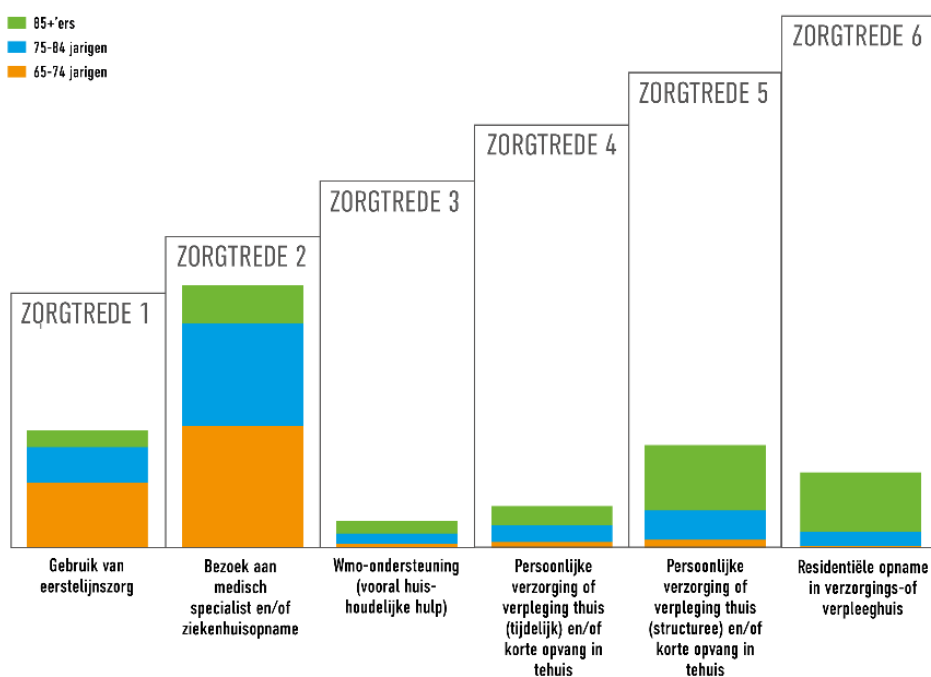
## Bijlage 2: Uitleg zorgtredenmodel NZa

### 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.

Verdeling zorgvraag in zorgtreden, naar leeftijd



Bron: NZa, Monitor Zorg voor ouderen (2018): percentages gebaseerd op situatie 2016, landelijke cijfers.

## Bijlage 3: Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte in cijfers

Tabel 1: Gemeente Castricum. 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	10	10	20
Huur grondgebonden € 442 tot € 633	20	20	40
Huur appartement / levensloopgeschikt € 442 tot € 633	30	25	55
Huur grondgebonden € 633 tot € 752	15	10	25
Huur appartement / levensloopgeschikt € 633 tot € 752	20	15	35
Huur grondgebonden € 752 tot € 1.000	15	5	20
Huur appartement / levensloopgeschikt € 752 tot € 1.000	115	115	230
Huur grondgebonden vanaf € 1.000	0	5	5
Huur appartement / levensloopgeschikt vanaf € 1.000	10	15	25
<i>Subtotaal huur</i>	235	220	455
Koop rij < € 250.000	90	85	175
Koop rij > € 250-325.000	-10	-10	-20
Koop rij > € 325.000+	-30	-40	-70
Koop 2-1 kap < € 250.000	15	15	30
Koop 2-1 kap € 250-325.000	10	5	15
Koop 2-1 kap € 325.000+	-65	-80	-145
Koop vrijstaand < € 325.000	20	15	35
Koop vrijstaand € 325-500.000	0	-5	-5
Koop vrijstaand € 500.000+	-30	-45	-75
Koop appartement < € 200.000	195	185	380
Koop appartement € 200.000+	15	5	20
<i>Subtotaal koop</i>	210	130	340
<b>Totaal</b>	<b>445</b>	<b>345</b>	<b>790</b>

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