



Woningmarktonderzoek

Kennemer Wonen en de gemeente Uitgeest

30 augustus 2021



DATUM 30 augustus 2021

TITEL Woningmarktonderzoek

OPDRACHTGEVER Kennemer Wonen en de gemeente Uitgeest

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

PROJECTNUMMER 2361.102/G

STATUS

Inhoud

Samenvattende conclusies	4
1 Inleiding	11
2 De bevolkingsontwikkeling in beeld	13
2.1 Bevolkingsontwikkeling afgelopen jaren	13
2.2 Recente verhuisbewegingen	14
3 De bestaande woningvoorraad in beeld	18
3.1 Kenmerken woningvoorraad	18
3.2 Huidige bewoning woningvoorraad	22
3.3 Ontwikkeling koop- en huurmarkt	25
4 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte	29
4.1 Kwantitatieve woningbehoefte	29
4.2 Behoefte aan sociale huur	31
4.3 Kwalitatieve woningbehoefte naar type	34
4.4 Confrontatie met planaanbod	38
4.5 Woningbehoefte in scenario's en toekomstverkenningen	39
5 Wonen met zorg	45
5.1 Ouderen	45
5.2 Doelgroepen Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugd	50
5.3 Vraag onder verstandelijk gehandicapten	51
5.4 Vraag onder lichamelijk gehandicapten	52
Bijlage 1: Uitleg zorgtredenmodel NZa	53
Bijlage 2: Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte in cijfers	54

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

Aantal inwoners afgelopen jaren gegroeid

Per 1 januari 2020 telde de gemeente Uitgeest bijna 13.700 inwoners. Het inwonertal is sinds 2014 met 5% gegroeid. Daarmee is de groei van Uitgeest beduidend sterker gegroeid dan de groei van Nederland (3,4%) en ongeveer gelijk als de bevolking van de provincie Noord-Holland (+5,0%) in dezelfde periode. De groei wordt in belangrijke mate verklaard door het binnenlands migratiesaldo en het geboortesaldo van de gemeente.

Uitgeest trekt relatief veel jonge huishoudens en gezinnen

De gemeente Uitgeest 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 Uitgeest relatief veel gezinnen en kleine huishoudens in de leeftijd tot 35 jaar aan. Uit de analyse van de verhuisbewegingen blijkt ook dat de verhuisrelaties met andere gemeenten sterk regionaal georiënteerd zijn. Uitgeest heeft de sterkste verhuisrelatie met Beverwijk, Castricum en Heemskerk.

Samenstelling en ontwikkeling woningvoorraad

Bijna driekwart van de voorraad is een koopwoning

In de gemeente Uitgeest staan 5.630 woningen. Van de woningvoorraad bestaat 73% uit koopwoningen, 22% uit corporatiewoningen en 5% uit particuliere huurwoningen. De totale woningvoorraad van Uitgeest bestaat voor een groot deel uit rij-/hoekwoningen (52%) en circa 19% 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 naar schatting ruim 90% van de koopwoningen een waarde van meer dan € 250.000.

Woningprijzen zijn sterk toegenomen: gemiddelde transactieprijs is € 377.000

Sinds 2017 is de koopmarkt in de gemeente Uitgeest flink aangetrokken. Dit zien we terug in de sterke toename van de gemiddelde koopsom. De gemiddelde transactieprijs van een woning lag in 2020 op € 377.000. Het aantal transacties is in de afgelopen jaren ongeveer gelijk gebleven, rond de 150 transacties 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 Uitgeest gemiddeld 2,0 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 tot 2030 met circa 50 personen af. In dezelfde periode neemt het aantal huishoudens toe met 280. Daarnaast gaat de huishoudenssamenstelling 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 stabiel en het aandeel één- en tweepersoonshuishoudens tussen de 30-64 jaar neemt af van 26% naar 20%. De groep senioren (één- en tweepersoonshuishoudens 75+) neemt tussen 2021 en 2040 in aandeel toe van 13% naar 23%.

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: +280 huishoudens
- Inlopen woningtekort: +70 woningen
- Toename frictieleegstand: +5 woningen

De totale woningbehoefte komt voor de gemeente Uitgeest daarmee uit op +355 woningen in de periode 2021 tot 2030.

Netto toevoeging van 100 tot 120 sociale huurwoningen gewenst

In 2021 waren er 1.260 sociale huurwoningen. Rekening houdend met inloop van het tekort van 20 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: 120 sociale huurwoningen in de periode tot 2030
- Midden economisch scenario: 100 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).

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 Uitgeest 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 huurappartementen met een middenhuur (ongeveer 50 woningen in de periode tot 2030). De woningvraag van huishoudens met een middeninkomen bestaat echter voor een belangrijk deel uit goedkopere koopwoningen.

Middeninkomens kunnen moeilijk kopen

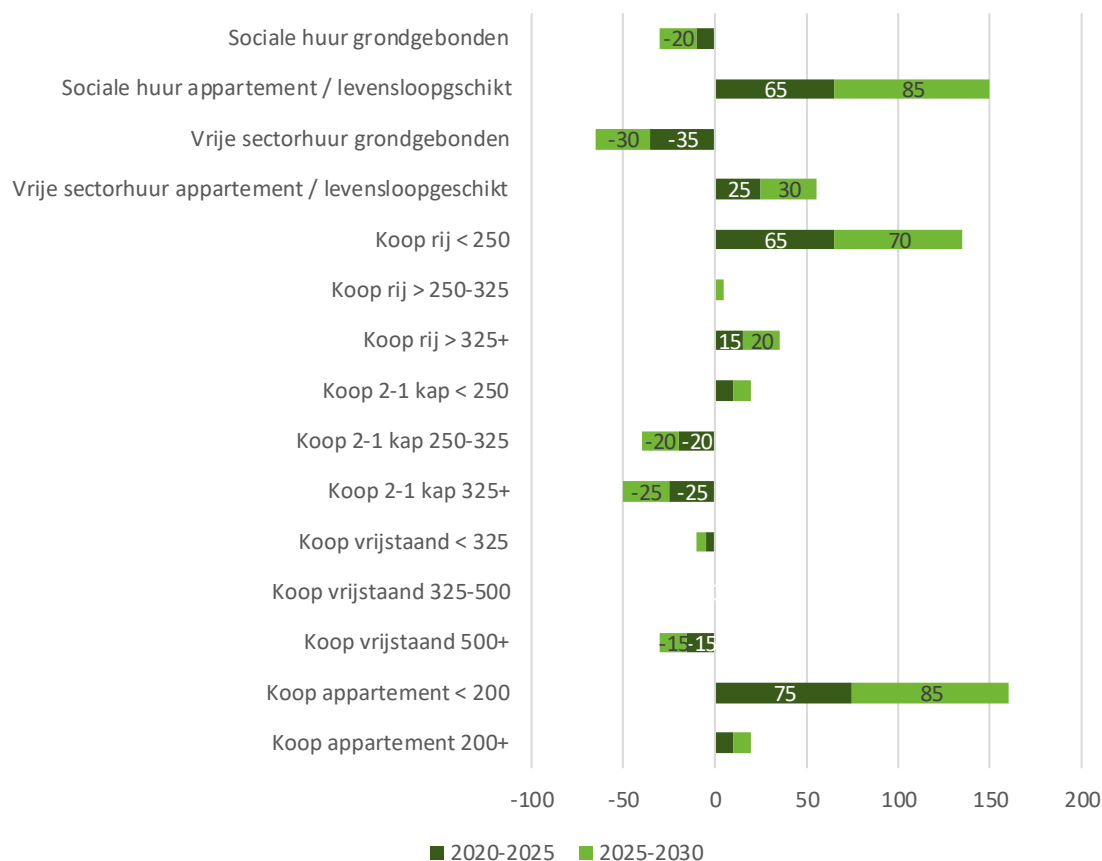
Het potentiële aanbod aan goedkope en betaalbare koopwoningen is ten opzichte van de omvang van de groep huishoudens met een middeninkomen klein. Dat komt ook tot uitdrukking in een flinke extra behoefte aan goedkope en betaalbare koopwoningen in de komende jaren. Met een bruto jaarinkomen van € 40.000 is een koopwoning in Uitgeest nagenoeg onbereikbaar. Om een appartement van € 293.000 te kunnen kopen (de gemiddelde prijs van een appartement in Uitgeest) is een bruto jaarinkomen van € 58.000 nodig. Een tussenwoning kost in Uitgeest gemiddeld € 383.000. 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 (levensloopgeschikte) appartementen, gericht op de groeiende groep kleine huishoudens. Het gaat hierbij zowel om starters als om ouderen. De behoefte aan vrije sectorhuur (middenhuur) neemt in de komende jaren toe in de appartementenvraag. Voor vrije sectorhuur grondgebonden neemt de vraag af.

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.

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



Bron: Vraag- en aanbodmodel Companen 2021.

Huidige harde plancapaciteit onvoldoende om in behoefte te kunnen voorzien

Op dit moment zijn er weinig plannen met een harde planstatus. Het is zaak hier snel verandering in te brengen. De relatief grote voorraad zachte plannen biedt wel mogelijkheden om flexibel in te spelen op de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente.

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 Uitgeest betekent dit een extra woningbehoefte in de periode tot 2030 van zo'n 70 extra woningen, waaronder 65 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 Behoefte¹. 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; 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 Uitgeest in de periode tot 2030 een extra woningbehoefte van zo'n 900 woningen.

Vraag wonen met zorg

Toename zorgbehoefte door de vergrijzing

Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen in de gemeente Uitgeest in de komende jaren toe: van 2.500 65-plushuishoudens in 2021, naar ruim 4.000 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) woonzorgvormen voor ouderen.

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

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

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 Uitgeest betekent dit een realisatie van 10 extra sociale huurwoningen in het goedkope en betaalbare segment. Deze woningen zijn echter beschikbaar voor meerdere doelgroepen, waaronder huishoudens met lage inkomens, statushouders en spoedzoekers. De realisatie van 10 woningen (op basis van het Pact) voor onder andere de doelgroep BW en MO is dan ook belangrijk om deze groeiende doelgroep te kunnen blijven bedienen. De extra behoefte aan sociale huurwoningen in verband met de uitstroom uit BW en MO is al onderdeel van de eerder beschreven toekomstige woningbehoefte.

Beleidsaanbevelingen

De druk op de woningmarkt in Regio Alkmaar is de afgelopen jaren groter geworden. In de sociale voorraad zijn de wachttijden toegenomen. En in de koopvoorraad is het vanwege de prijsstijgingen lastiger geworden een woning te kopen, zeker voor startende huishoudens. Het verhogen van de bouwproductie met voldoende aandacht voor goedkope en betaalbare woningen is daarom van belang om de druk op de markt te verminderen en de 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. Eengezinswoningen komen in de sociale huursector mogelijk onder druk te staan. Daarbij moet worden aangetekend dat jongeren die zich richten op een huurappartement omdat ze denken dan sneller een woning te vinden, een grondgebonden woning niet zullen weigeren als deze voor hen betaalbaar is. Op dit moment is er geen harde plancapaciteit voor sociale huurwoningen aanwezig. Om op de druk op de sociale huursector in te kunnen spelen is het is zaak om plannen in dit segment te ontwikkelen.
- 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 en/of huishoudens met een middeninkomen steeds lastiger is een woning te kopen. Hier zien we zowel een opgave in het realiseren van betaalbare grondgebonden woningen als appartementen. Er is een aanvullende vraag naar woningen met een middenhuur, met name appartementen, maar huishoudens met een middeninkomen geven de voorkeur aan het kopen van een woning. Uitgeest heeft een doelgroepenverordening om sociale huurwoningen, middenhuurwoningen en sociale koopwoningen voor langere tijd te behouden en betaalbaar te houden.
- Het is belangrijk om oog te houden voor onzekerheden met betrekking tot de woningmarkt en de huishoudensontwikkeling. De crisis van enkele jaren terug heeft zichtbaar gemaakt hoe snel de temperatuur kan omslaan. Daarom het advies om in de komende jaren te (blijven) werken met een

bandbreedte voor de te verwachten woningvraag, zowel kwantitatief als kwalitatief. De uitwerking van de scenario's in dit onderzoek geeft hierbij meer houvast. Het is van groot belang om in de plancapaciteit voldoende ruimte voor (kwantitatieve en kwalitatieve) sturing te houden. Versnellen als het kan en temporiseren als het moet.

- 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.
- Er zijn nauwelijks plannen met een harde planstatus, terwijl er de komende jaren behoefte is aan honderden extra woningen. De ambities van de regio om de 'overloop' van huishoudens uit de Metropoolregio Amsterdam te faciliteren komen daar nog bovenop. Het is van groot belang dat er voldoende plannen in de pijplijn komen om in de vraag naar extra woningen te kunnen voorzien. Het risico is dat huishoudens vertrekken naar elders als ze in Uitgeest niet aan een woning kunnen komen. Dit geldt met name voor jonge huishoudens, een groep die vanuit het oogpunt van de vitaliteit van de vergrijzende gemeente essentieel is om vast te houden.
- 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 Uitgeest 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 Uitgeest. 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 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)².

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.

² De respons van huishoudens uit alleen de gemeente Uitgeest 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 Uitgeest. Door de woonwensen van inwoners in dezelfde levensfase en woonsituatie te combineren met de werkelijke bevolkingsomvang en samenstelling van Uitgeest 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 Uitgeest. Hierbij blikken we zowel terug als vooruit in de tijd. De trends geven inzicht in de bevolkingsontwikkeling in de gemeente. Zo krijgen we een beeld van de werking van de woningmarkt in Uitgeest en van de positie van Uitgeest in de regio.

2.1 Bevolkingsontwikkeling afgelopen jaren

In de gemeente Uitgeest wonen zo'n 13.700 inwoners en 5.700 huishoudens.

Tabel 2.1: Gemeente Uitgeest. Aantal inwoners en huishoudens in 2020

	Inwoners 2020	Huishoudens 2020
Gemeente Uitgeest	13.665	5.700

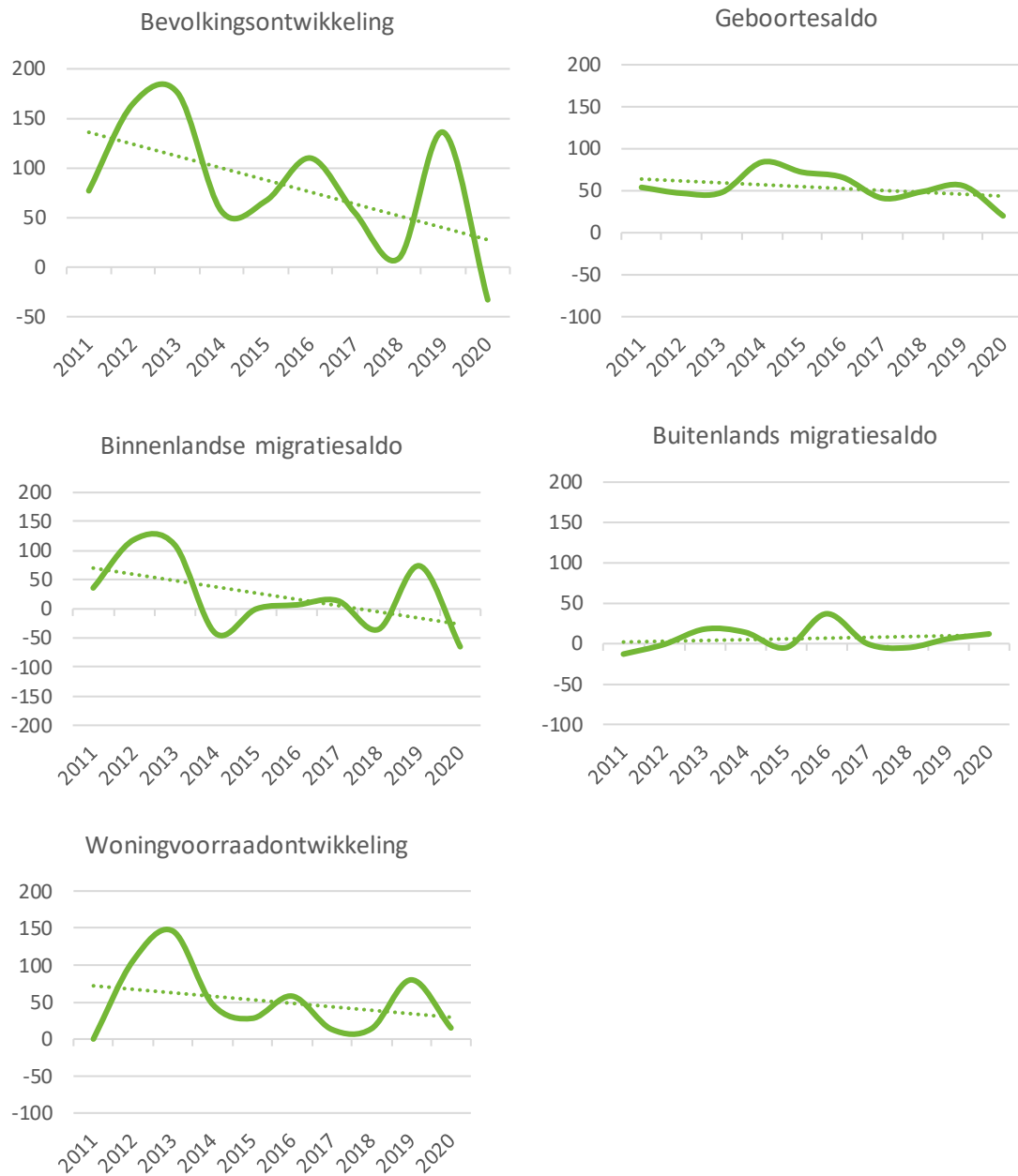
Bron: CBS statline, 2021.

Aantal inwoners is afgelopen jaren sterk gegroeid

De gemeente Uitgeest heeft sinds 2011 te maken gehad met een groeiende bevolking. In de periode 2011 tot en met 2020 is het bevolkingsaantal in Uitgeest met 5% gestegen. In 2013 nam de bevolking het sterkst toe, toen was een toename van 173 inwoners te zien. Ook in de periode na 2013 is de bevolking in de gemeente Uitgeest toegenomen, maar dan minder sterk. In 2020 was er voor het eerst een afname van de bevolking. 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 Uitgeest vallen daarin een aantal zaken op:

- Uitgeest kampt met een licht positief geboortesaldo. In de periode 2011 - 2020 heeft het aantal geboortes elk jaar hoger gelegen dan het aantal sterfgevallen.
- Het binnenlands migratiesaldo laat een wisselend beeld zien. Tot 2013 had de gemeente Uitgeest te maken met een sterk positief binnenlands migratiesaldo. Vanaf 2014 nam het binnenlands migratiesaldo iets af. Tussen 2014 en 2020 wisselde een licht positief en een licht negatief migratiesaldo elkaar af.
- Het buitenlandse migratiesaldo wisselt eveneens per jaar. In 2016 is het buitenlandse migratiesaldo het sterkst toegenomen met een toename van 37 personen afkomstig uit het buitenland.
- De woningvoorraadontwikkeling in Uitgeest heeft lichte schommelingen gekend in de afgelopen jaren. In 2013 piekte de ontwikkeling met 146 woningen. Daarna daalde de ontwikkeling weer naar 47 woningen in 2014. Tussen 2011 en 2020 nam de woningvoorraad jaarlijks gemiddeld met ruim 55 woningen toe.
- Er is een duidelijke samenhang te zien tussen de groei van de woningvoorraad en de groei van de bevolking. De gemeente Uitgeest heeft de meeste woningen toegevoegd in 2013, het jaar met de grootste bevolkingsstijging.

Figuur 2.1: Gemeente Uitgeest. Bevolkingsontwikkeling, 2011 - 2020



Bron: CBS Statline, 2021.

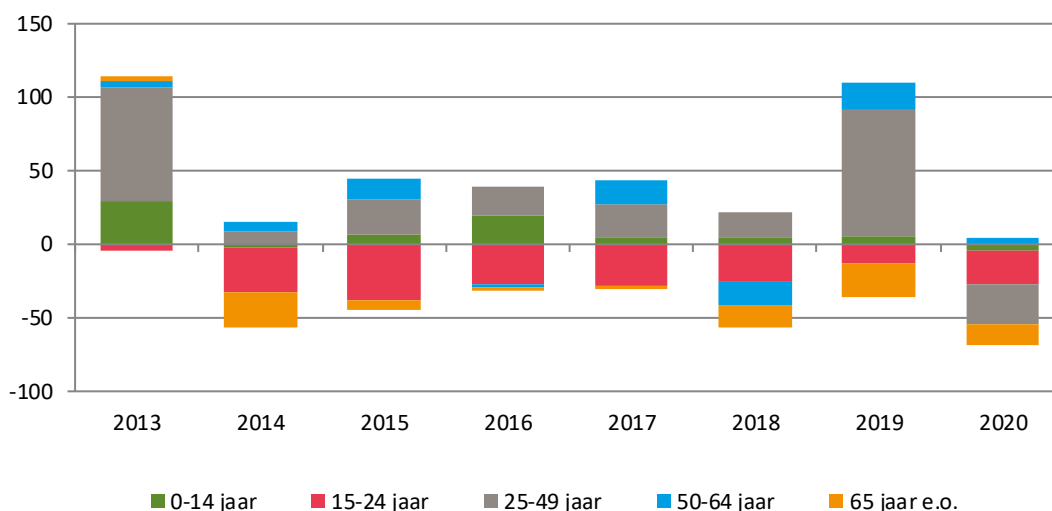
2.2 Recente verhuisbewegingen

Om de woningmarktpositie van de gemeente te bepalen zijn alle feitelijke verhuisbewegingen geanalyseerd. Door deze analyse ontstaat inzicht in de relaties tussen gemeenten, maar ook welke doelgroepen (huishoudentypen, vestigers) zich op de gemeente richten.

Verhuisbewegingen naar leeftijdsklasse

In onderstaand figuur is de in- en uitstroom van verschillende leeftijdsgroepen in beeld gebracht. Als gekeken wordt naar verschillende leeftijdsgroepen valt op dat jongeren van 15-24 jaar de gemeente structureel vaker verlaten. Onder deze groep valt een grote groep studenten die uitwijken naar studentensteden en jonge werkenden die voor werk uitwijken naar steden. Uitgeest heeft 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 te zien. Alleen in 2018 vertrokken meer 50- tot 65-jarigen dan er zich vestigden in de gemeente. Voor de groep 65-plussers geldt dat zij na 2013 vaker de gemeente verlieten dan zich er vestigden.

Figuur 2.2: Gemeente Uitgeest. Verhuisbewegingen naar leeftijdsklasse, 2013 - 2020



Bron: CBS Statline, 2021.

Verhuisbewegingen tussen gemeenten

Uitgeest heeft een sterke verhuisrelatie met de gemeente Heemskerk. We zien dat zowel het aantal vestigers uit de gemeente Heemskerk als het aantal vertrekkers naar de gemeente Heemskerk hoog ligt. De verhuisbewegingen tussen Uitgeest en andere Nederlandse gemeenten zijn sterk regionaal georiënteerd. We zien sterke verhuisrelaties met Heemskerk, Castricum en Beverwijk.

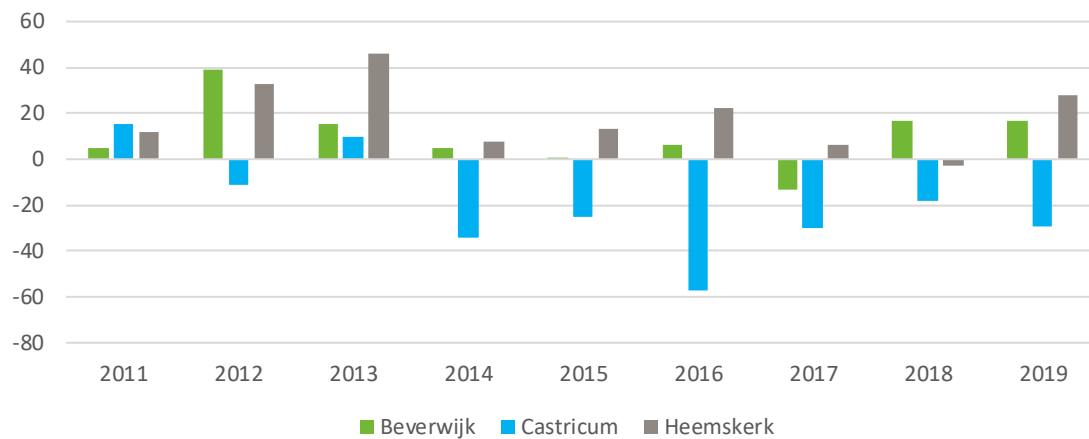
Tabel 2.2: Gemeente Uitgeest. Verhuisbewegingen tussen gemeenten, 2009 - 2019

	Vestiging		Vertrek		Saldo
Gemeente Heemskerk	1.065	20%	835	18%	+230
Gemeente Castricum	635	12%	770	16%	-135
Gemeente Beverwijk	630	12%	520	11%	+110
Gemeente Zaanstad	545	10%	360	8%	+185
Gemeente Amsterdam	505	9%	435	9%	+70
Gemeente Haarlem	265	5%	205	4%	+60
Gemeente Alkmaar	250	5%	250	5%	0
Overig Noord-Holland	990	19%	860	18%	+130
Overig Nederland	440	8%	470	10%	-30
Totaal	5.325	100%	4.705	100%	+620

Bron: CBS Microdata, 2021.

In onderstaand figuur zoomen we nader in op de migratiebewegingen tussen Uitgeest en de gemeenten Beverwijk, Castricum en Heemskerk. Hierbij valt op dat Uitgeest vooral mensen aantrekt uit Heemskerk en Beverwijk. In de periode na 2013 nam de uitstroom van personen vanuit Uitgeest richting Castricum toe.

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

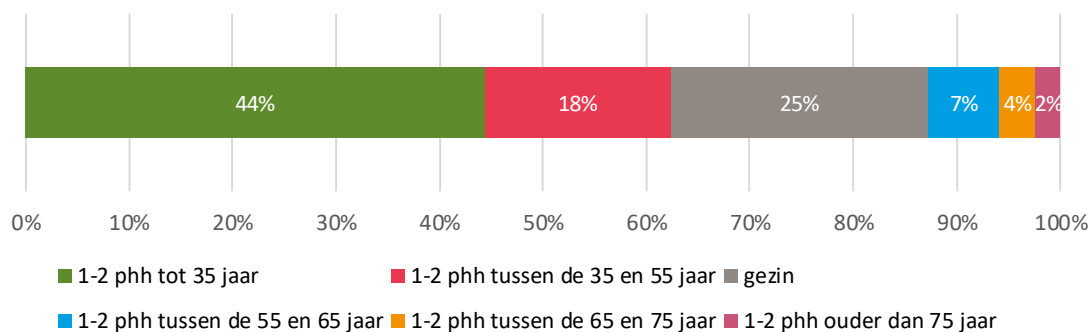


Bron: CBS statline, 2021.

Vestigers van buiten de gemeente naar huishoudentype

De grootste groep vestigers in de gemeente Uitgeest bestaat uit één- of tweepersoonshuishoudens in de leeftijd tot 35 jaar (44%). Daarnaast trekt Uitgeest relatief veel gezinnen (25%) en één- of tweepersoonshuishoudens tussen de 35 en de 55 jaar (18%) aan.

Figuur 2.7: Gemeente Uitgeest. Vestigers naar huishoudentype per wijk, 2009 - 2019 (huishoudens)

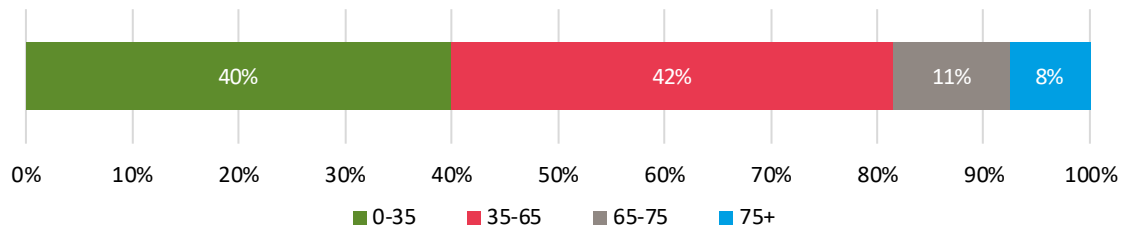


Bron: CBS Microdata, 2021.

Huidige leeftijdsopbouw in de gemeente

Op dit moment is 40% van de inwoners in de gemeente Uitgeest tussen de 0-35 jaar, 42% tussen de 35-65 jaar, 11% tussen de 65-75 jaar en 8% is 75 jaar of ouder. Hiermee wijkt de bevolking van Uitgeest relatief weinig af van het landelijk gemiddelde.

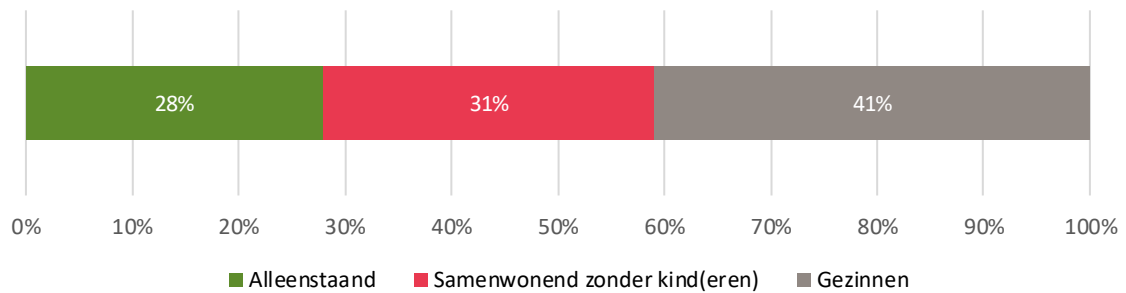
Figuur 2.4: Gemeente Uitgeest. Leeftijdsopbouw in de gemeente, 2021



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

In onderstaand figuur is de huishoudenssamenstelling weergegeven, onderverdeeld in de groepen alleenstaand, samenwonend zonder kind(eren) en gezinnen. In de gemeente Uitgeest is 41% van de huishoudens een gezin. Hiermee vormen zij de grootste groep binnen van de totale huishoudenssamenstelling van de gemeente.

Figuur 2.5: Gemeente Uitgeest. Huishoudenssamenstelling in de gemeente, 2021



Bron: CBS 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 bouwjaar. Daarnaast gaan we in op ontwikkelingen op de koop- en huurmarkt en de bewoning van de woningvoorraad.

3.1 Kenmerken woningvoorraad

De gemeente Uitgeest heeft een voorraad van 5.630 woningen. Ongeveer 73% van de voorraad is een koopwoning, circa 22% een corporatiewoning en 5% een particuliere huurwoning. Ten opzichte van het landelijk gemiddelde kent de gemeente een relatief grote koopvoorraad.

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

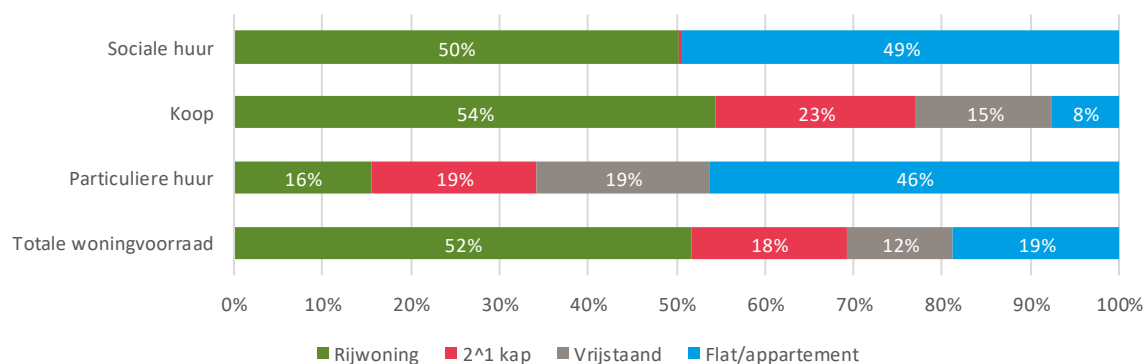
	Aantal	%
Koopvoorraad	4.100	73%
Huur corporatie	1.260	22%
Huur particulier	270	5%
Gemeente Uitgeest	5.630	100%

Bron: WOZ-registratie gemeente Uitgeest, 2021.

Ruim de helft van de woningen is een rijwoning

De totale woningvoorraad van de gemeente Uitgeest bestaat voor het grootste deel uit rijwoningen. Als gekeken wordt naar de woningvoorraad naar type en eigendom blijkt dat in de sociale huur in de gemeente Uitgeest het aandeel appartementen (50%) en rijwoningen (49%) bijna gelijk is. In de particuliere huursector worden met name appartementen verhuurd (46%). In de koopsector binnen de gemeente Uitgeest staan vooral rijwoningen (52%). Daarnaast kent de gemeente in de koopsector een relatief grote voorraad aan twee-onder-een-kapwoningen (23%) en vrijstaande woningen (15%).

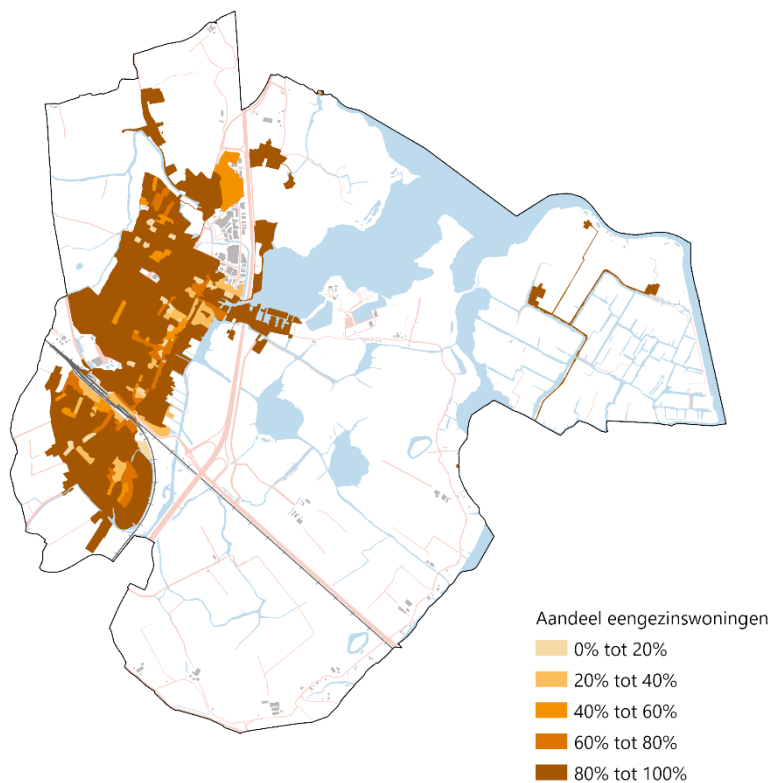
Figuur 3.1: Gemeente Uitgeest. Woningvoorraad naar type en eigendom



Bron: WOZ-registratie gemeente Uitgeest, 2021.

De onderstaande kaart toont op postcodeniveau het aandeel eengezinswoningen. Het valt op dat met name rond de (winkel)centra en het station wat concentraties van appartementen te zien zijn. Aan de randen van de gemeenten liggen voornamelijk postcodegebieden met hoge concentraties aan eengezinswoningen.

Figuur 3.2: Gemeente Uitgeest. Aandeel eengezinswoningen op postcodeniveau, 2021

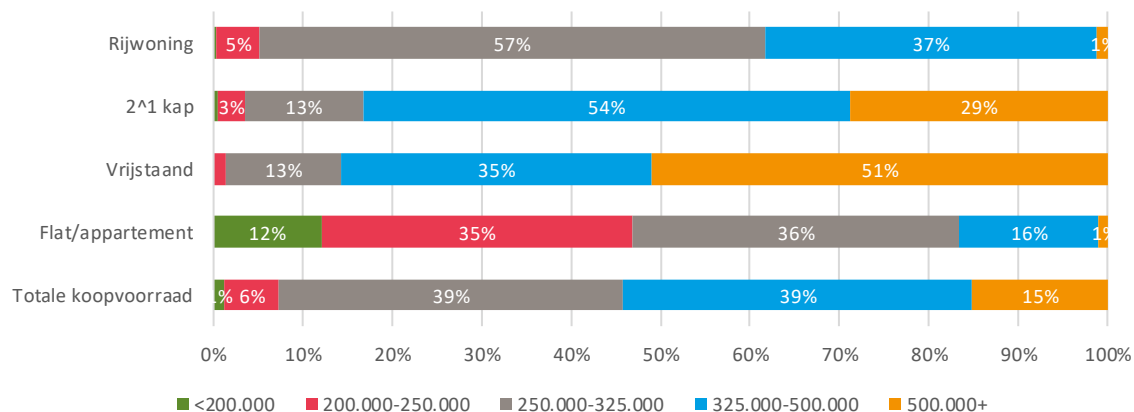


Bron: WOZ-registratie gemeente Uitgeest 2021, bewerking Companen.

De koopvoorraad in Uitgeest

Op basis van de gemeentelijke WOZ-registratie is het prijsniveau van de koopvoorraad in beeld gebracht. Bijna 40% van de woningen heeft een waarde tussen € 250.000 tot € 325.000. Relatief veel appartementen hebben een waarde tot € 250.000. De meeste twee-onder-een-kapwoningen vallen in de prijsklasse tussen € 325.000 en € 500.000. Voor rijwoningen geldt dat meer dan de helft van de rijwoningen in de prijsklasse € 250.000 - € 325.000 valt (57%). Nagenoeg alle rijwoningen hebben een WOZ-waarde tussen de € 250.000 en € 500.000 (93%). Meer dan de helft van de vrijstaande woningen heeft een waarde boven € 500.000.

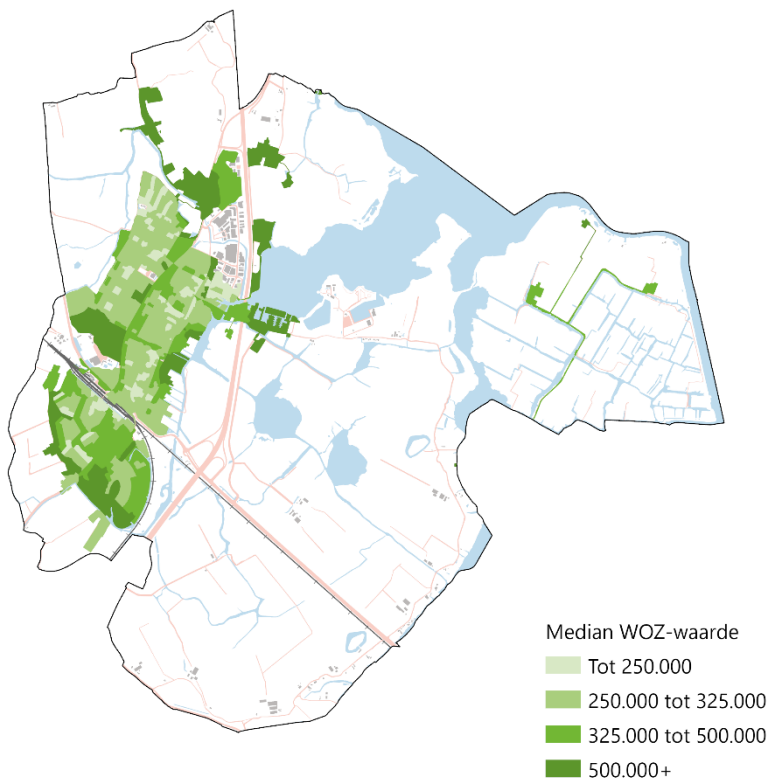
Figuur 3.3: Gemeente Uitgeest. Samenstelling koopvoorraad naar WOZ-waarde en woningtype



Bron: WOZ-registratie gemeente Uitgeest, 2021.

De onderstaande kaart laat de mediane WOZ-waarde per postcodegebied zien. In en rondom het centrum van de gemeente ligt de mediane WOZ-waarde lager dan aan de randen van de gemeente. Dit hangt logischerwijs ook samen met de samenstelling van de voorraad. In en rondom het centrum staan meer rijwoningen en appartementen, terwijl aan de rand van de gemeente ook meer vrijstaande woningen te vinden zijn.

Figuur 3.4: Gemeente Uitgeest. Mediane WOZ-waarde op postcodeniveau, 2021



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

Sociale huurvoorraad

Van het corporatiebezit uit de gemeente Uitgeest heeft ruim 10% een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens van € 442. Bijna twee derde (62%) 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 2% een huurprijs heeft in de vrije huursector (boven de liberalisatiegrens van € 752). Het streefhuurbeleid is er op gericht het aandeel woningen in de laagste twee prijsklassen te verminderen en meer woningen te verhuren in de segmenten boven de eerste aftoppingsgrens. Ook is het streven meer woningen te verhuren met een middenhuur.

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

	Huidige huur		Streefhuur		Mutatiegraad
	Abs.	%	Abs.	%	
Tot en met kwaliteitskortingsgrens	140	11%	65	5%	6%
Tussen kwaliteitskortingsgrens en 1 ^e aftoppingsgrens	810	62%	750	58%	7%
Tussen 1 ^e aftoppingsgrens en 2 ^e aftoppingsgrens	140	11%	235	18%	4%
Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	190	15%	185	14%	6%
Boven liberalisatiegrens	20	2%	65	5%	0%
Totaal	1.300	100%	1.300	100%	6%

*exclusief woningen van Woonzorg Nederland.

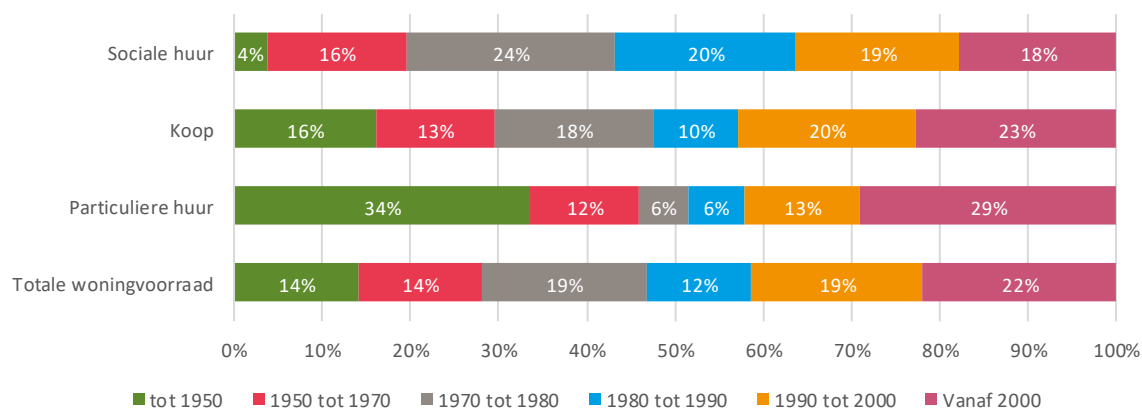
Bron: VHE bestanden corporaties, 2021.

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 duurder woningen.

Ruim 20% van de voorraad is gebouwd na 2000

Van de totale woningvoorraad is 22% gebouwd in de periode na 2000. Het grootste deel van de huidige sociale huurwoningen in de gemeente Uitgeest (57%) is gebouwd in de periode tussen 1980 en 2000 en 4% van de sociale huurwoningen voor 1950. Als gekeken wordt naar woningen in de koopsector en particuliere huursector ligt het percentage woningen dat gebouwd is voor 1950 op 16% in de koopsector en 34% 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 3.5: Gemeente Uitgeest. Bouwjaarclassen woningvoorraad naar eigendom

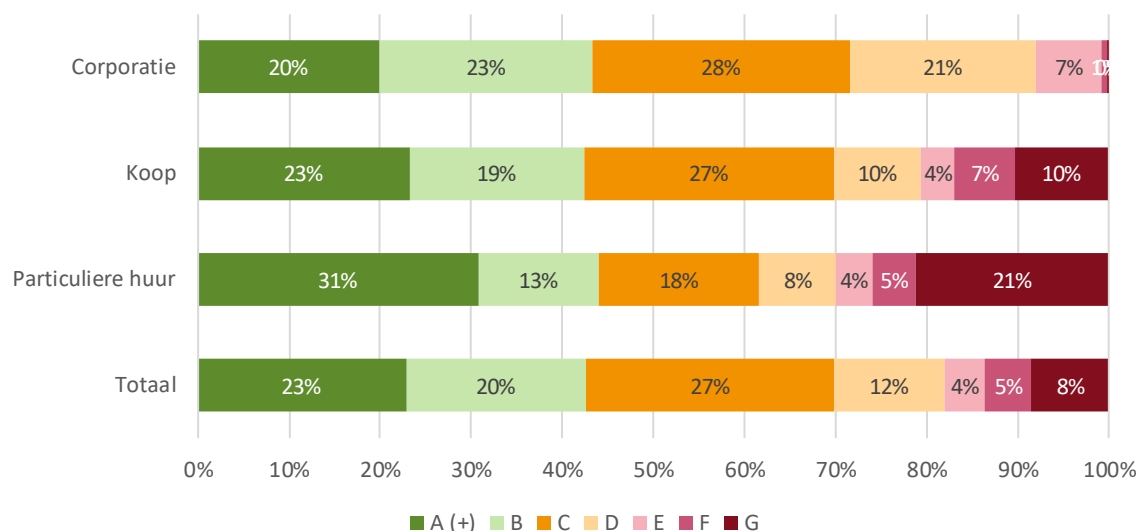


Bron: WOZ-registratie gemeente Uitgeest, 2021.

57% van de voorraad heeft energielabel C of slechter

In de gemeente Uitgeest heeft 20% van de woningen in de sociale huursector een energielabel A (+). In de particuliere huursector is dit 31%. Het kleine aantal particuliere huurwoningen in de gemeente geeft hierin wel enigszins een vertekend beeld. In de koopsector ligt het aandeel woningen met een A (+) label op 23%. In totaal heeft 57% van de woningvoorraad in de gemeente Uitgeest een energielabel van C of slechter. In de koopsector ligt dit percentage met woningen met energielabel van C of slechter op 58%.

Figuur 3.6: Gemeente Uitgeest. Woningvoorraad naar energielabel en eigendom



Bron: WOZ-registratie gemeente Uitgeest, 2021.

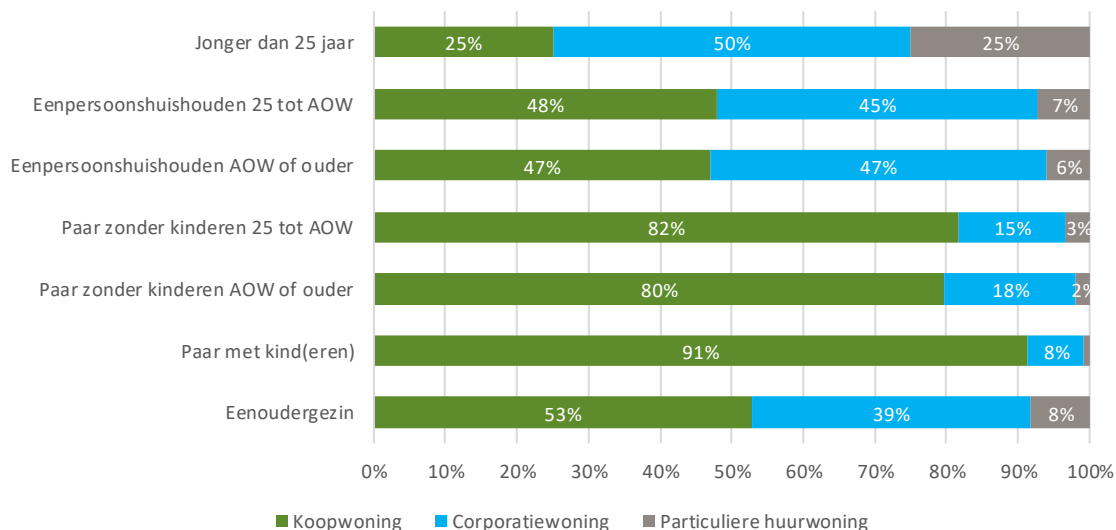
3.2 Huidige bewoning woningvoorraad

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 Uitgeest.

Woonsituatie naar eigendomsvorm

Het grootste deel van de jongeren tot 25 jaar uit de gemeente woont in corporatiewoningen of particuliere huurwoningen. Dit is te verklaren doordat veel jongeren nog aan het begin van hun werkcarrière staan en daardoor een koopwoning nog niet kunnen betalen. Eenpersoonshuishoudens wonen ook iets vaker in een huurwoning dan in een koopwoning. Bij alle overige huishoudensgroepen valt op dat men het vaakst in een koopwoning woont.

Figuur 3.7: Gemeente Uitgeest. Huidige woonsituatie naar huishoudenstype, 2018

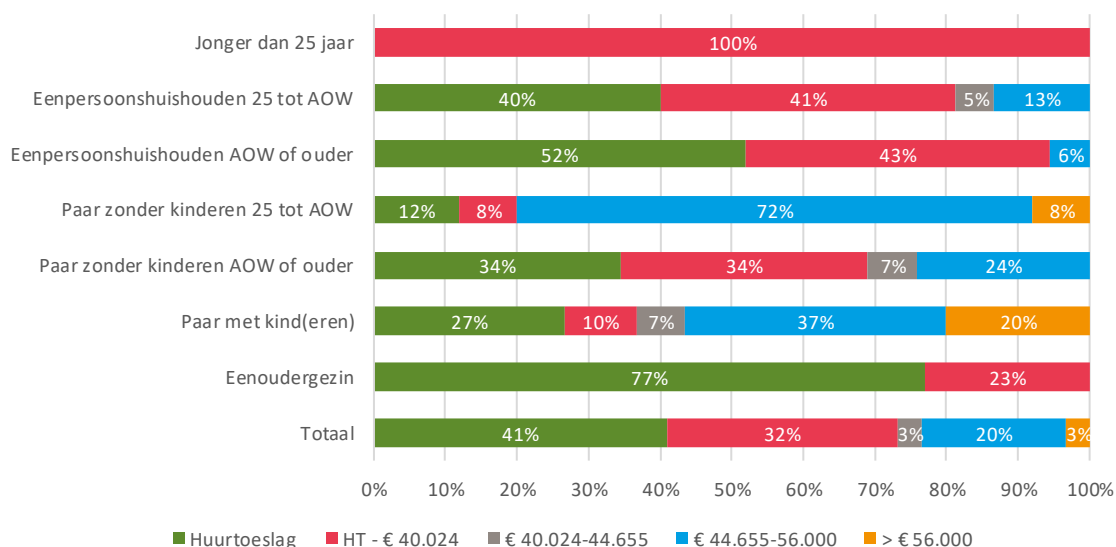


Bron: Lokale monitor wonen 2021.

Bijna 75% van huurders corporatiewoning behoort tot de corporatiedoelgroep

Naar schatting heeft zo'n driekwart van de huurders in de sociale voorraad een inkomen tot ongeveer € 40.000 per jaar. Daarmee zou gesteld kunnen worden dat ruim 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 3.8: Gemeente Uitgeest. 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 Uitgeest het vaakst een hoog inkomen van boven de € 56.000 per jaar (20%).

Keuzemogelijkheden op de woningmarkt

De behoefteeraming 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 Uitgeest. 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
Vraag →		890	975	255	1.940	1.690
Sociale huur tot aftp. grens*	1.015					
Sociale huur va. aftp. grens*	245					
Vrije sectorhuur	270					
Koop tot € 250.000	190					
Koop € 250.000 tot € 325.000	1.685					
Koop vanaf € 325.000	2.220					
Potentiële keuze		1.015	1.260	515	1.875	2.220
Potentiële vraag		890	975	255	1.940	1.690
Keuze-index aanbod/vraag		1,14	1,29	2,02	0,97	1,31

*inclusief woningen van Woonzorg Nederland.

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

Er wonen ongeveer 890 huishoudens in de gemeente Uitgeest 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 1.015 in de gemeente. Huishoudens met een inkomen tot ongeveer € 40.025 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 € 40.025 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. De groep huishoudens met een hoog middeninkomen (van € 44.655 tot € 56.000) heeft naar verhouding de minste keuzemogelijkheden in de gemeente.

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 Uitgeest. 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 0,97 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 huurtoeslaggrens in de gemeente Uitgeest ook minder keuze dan andere groepen. Een woningzoekende met een inkomen tot de huurtoeslaggrens heeft in potentie gemiddeld keuze uit 1,14 woningen. 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. Echter, ruim de helft 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 minder rooskleurig dan uit de tabel zou blijken.

3.3 Ontwikkeling koop- en huurmarkt

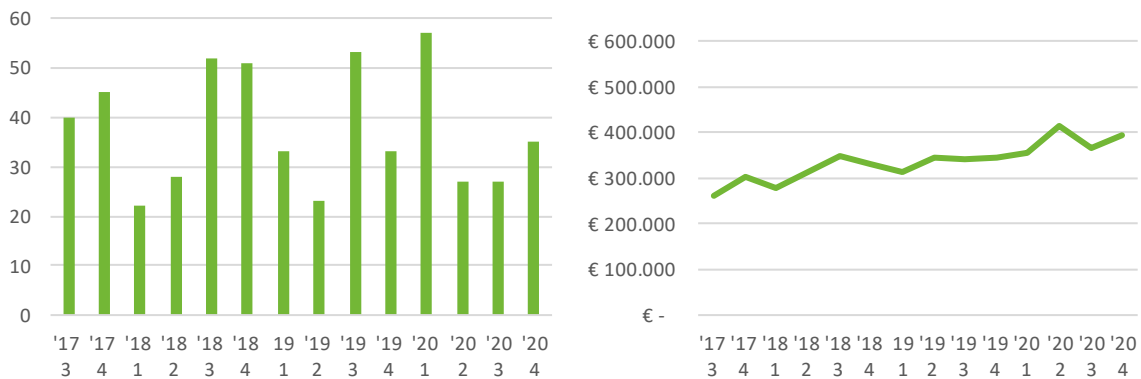
In deze paragraaf zoomen we verder in op de bestaande woningvoorraad. We gaan in op diverse ontwikkelingen binnen de koop- en huurmarkt. Prijsontwikkelingen van verschillende woningtypen en de ontwikkeling van het aantal transacties geven hierbij een eerste inzicht in ontwikkelingen op de woningmarkt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

Sterke stijging gemiddelde koopsom

Conform de landelijke trend zijn de prijzen van koopwoningen in de gemeente Uitgeest de afgelopen jaren sterk gestegen, zoals in onderstaand figuur te zien is tussen 2017 en 2020. Het aantal transacties per

kwartaal schommelt. In de periode 2018 tot en met 2020 is het aantal transacties per jaar ongeveer gelijk gebleven.

Figuur 3.9: Gemeente Uitgeest. Ontwikkeling aantal transacties en gemiddelde koopsom 2011 tot en met 2019



Bron: Woningmarkt cijfers.nl, 2020.

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 vrijstaande woningen stegen het minst +4%. In 2020 bedroeg de gemiddelde transactieprijs van een tussenwoning circa € 383.000 en van een hoekwoning € 356.000. De prijs voor een twee-onder-een-kapwoning bedroeg circa € 448.000 en een vrijstaande woning had een gemiddelde transactieprijs van € 513.000. De gemiddelde prijs voor een appartement lag in 2020 op € 293.000.

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

	2e helft 2017	2018	2019	2020	2017 - 2020
Appartement	€ 204.000	€ 239.000	€ 252.000	€ 293.000	44%
Tussenwoning	€ 278.000	€ 320.000	€ 329.000	€ 383.000	38%
Hoekwoning	€ 303.000	€ 315.000	€ 359.000	€ 356.000	17%
2 [^] 1-kap	€ 317.000	€ 346.000	€ 326.000	€ 448.000	41%
Vrijstaand	€ 495.000	€ 436.000	€ 520.000	€ 513.000	4%
Totaal	€ 282.000	€ 327.000	€ 337.000	€ 377.000	34%

Bron: Woningmarkt cijfers.nl, 2020.

Tussen eind 2017 tot en met 2020 zijn in de gemeente Uitgeest het vaakst tussenwoningen verkocht (250) gevolgd door appartementen (88). De ontwikkeling in het aantal transacties per jaar is ongeveer gelijk gebleven. Als we 2020 met 2018 vergelijken zien we een lichte toename in het aantal verkooptransacties van appartementen (+4) en hoekwoningen (+6). De verkoop van tussenwoningen is ongeveer gelijk gebleven (-1), terwijl het aantal verkooptransacties voor twee-onder-een-kapwoningen (-7) en vrijstaande woningen (-9) sneller afnam.

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

	2e helft 2017	2018	2019	2020	Totaal
Appartement	18	21	24	25	88
Tussenwoning	42	71	67	70	250
Hoekwoning	11	23	24	29	87
2 ¹ -kap	9	17	15	10	51
Vrijstaand	5	21	12	12	50
Totaal	85	153	142	146	526

Bron: Woningmarkt cijfers.nl, 2020.

Positie van middeninkomens in Uitgeest

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 Uitgeest een tussenwoning te kopen met een gemiddelde prijs van € 383.000 is een bruto jaarinkomen van circa € 70.000 nodig. Bij een gemiddelde twee-onder-één-kap (€ 79.000) 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 Uitgeest. Benodigd jaarinkomen per woningtype

Woningtype	Transactieprijs	Benodigd jaarinkomen
Appartement	€ 293.000	€ 58.000
Tussenwoning	€ 383.000	€ 70.000
Hoekwoning	€ 356.000	€ 66.000
2 ¹ -kap	€ 448.000	€ 79.000
Vrijstaand	€ 513.000	€ 88.000

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 Uitgeest 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 2016 en 2020 in beeld gebracht. Jaarlijks komen er in de gemeente Uitgeest gemiddeld 45 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 Uitgeest is opgelopen. Het gemiddeld aantal reacties lag in 2020 meer dan twee keer zo hoog als in 2016. Daarnaast is de actieve zoektijd in de afgelopen jaren met 0,6 jaar toegenomen. Mogelijk heeft het met voorrang toewijzen van woningen aan huishoudens die wegens herstructurering van een complex elders gehuisvest moesten worden een rol gespeeld bij de opgelopen druk voor reguliere woningzoekenden.

Tabel 3.7: Gemeente Uitgeest. Ontwikkeling reguliere verhuringen, aantal reacties en gemiddelde zoektijd, 2016 - 2020

	2016	2017	2018	2019	2020	Gemiddeld
Aantal verhuringen	51	45	58	38	31	45
Gemiddeld aantal reacties	57	68	115	142	128	102
Gemiddelde zoektijd	1,4	1,2	1,5	2,1	2,0	1,6

Bron: SVNK, 2021.

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

Tabel 3.8: Gemeente Uitgeest. Gemiddelde zoektijd en gemiddeld aantal reacties per woningtype in 2020

	Aantal verhuringen	Gemiddelde zoektijd	Gemiddeld aantal reacties
Appartement begane grond	3	3,8	128
Appartement met lift	11	2,0	77
Appartement zonder lift	3	2,2	106
Eengezinswoning	14	1,5	173
Totaal	31	2,0	128

Bron: SVNK, 2021.

In de onderstaande tabel zijn verhuurgegevens over 2020 per prijsklasse weergegeven. Het valt op dat op de goedkoopste drie prijsklassen relatief het meest gereageerd wordt. Het gemiddeld aantal reacties ligt bij woningen tussen de 2^e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens een stuk lager. Als we kijken naar de gemiddelde zoektijd ligt deze het hoogst in de prijsklasse tussen de 2^e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens.

Tabel 3.9: Gemeente Uitgeest. Gemiddelde zoektijd en gemiddeld aantal reacties per prijsklasse in 2020

	Aantal verhuringen	Gemiddelde zoektijd	Gemiddeld aantal reacties
Tot kwaliteitskortingsgrens	3	2,2	132
Kwaliteitskortingsgrens t/m 1e aftoppingsgrens	14	1,8	160
Tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	4	1,0	140
Tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	10	2,5	77
Boven liberalisatiegrens	0	-	-
Totaal	31	2,0	128

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 Uitgeest 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 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 Uitgeest in de periode 2021 - 2025 met 10 personen toe. In dezelfde periode neemt het aantal huishoudens toe met 100. In de periode tot 2040 neemt het aantal personen af met circa 210 personen, terwijl het aantal huishoudens met 340 toeneemt ten opzichte van 2021.

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

	2021	2025	2030	2035	2040	2021 - 2025	2021 - 2030	2021 - 2040
Bevolking	13.600	13.610	13.550	13.470	13.390	+10	-50	-210
Huishoudens	5.750	5.850	6.030	6.090	6.090	+100	+280	+340

Bron: Prognose Provincie Noord-Holland 2020.

Uit de prognose van de provincie Noord-Holland blijkt dat het aantal huishoudens in de gemeente Uitgeest tot 2030 met 280 toeneemt en in de periode tot 2040 met nog eens 260. 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 200 en in de periode 2030 tot 2040 met nog eens 200. De totale toename van het aantal huishoudens in Uitgeest komt volgens het CBS daarmee uit op 400 in de periode tot 2040. Die prognose is wat hoger dan de prognose van de provincie. Dat hangt vooral samen met een andere inschatting van de buitenlandse migratie door het CBS. De raming van de woningbehoefte in deze rapportage baseren we op de prognose van de provincie Noord-Holland.

Tabel 4.2: Gemeente Uitgeest. Huishoudensprognose 2021 - 2040

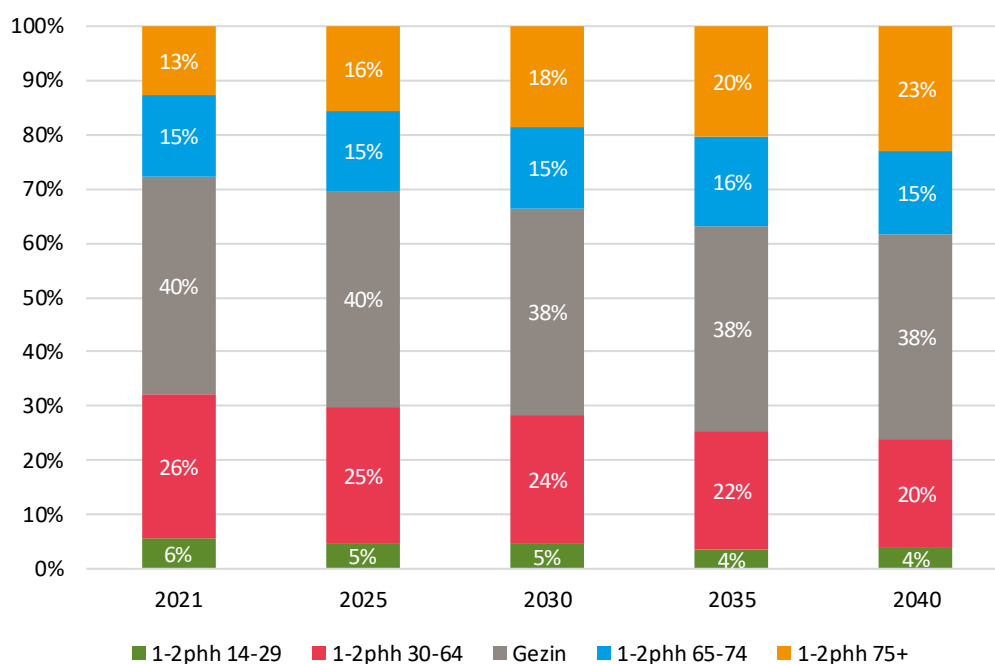
	2021 - 2030	2030 - 2040	Totaal 2021 - 2040
Primos provincie Noord Holland	+280	+60	+340
CBS prognose	+200	+200	+400

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 relatief gelijk en neemt licht af van 40% naar 38%. Het aandeel één- en tweepersoonshuishoudens tussen de 30 - 64 jaar neemt af van 26% naar 20%. De groep senioren (één- en tweepersoonshuishoudens 75+) neemt toe van 13% tot 23%.

Figuur 4.1: Gemeente Uitgeest. Huishoudensontwikkeling naar type en leeftijd 2019 - 2040



Bron: Prognose Provincie Noord-Holland 2020.

Woningbehoefte 2021 tot 2030

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 Uitgeest bedraagt in de periode 2021 tot 2030 uit 355 woningen. Deze extra woningbehoefte bestaat uit:

- Toename van 280 huishoudens (trendprognose)
- Inlopen van woningtekort: +70 (gelijk verdeeld over de periode tot 2030)
- Toename frictieleegstand: +5

4.2 Behoeftte 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 (prijspeil 2021) tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen tot € 752 bedoeld. Een deel van deze doelgroep heeft potentieel recht op huurtoeslag. Dan gaat het om eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot circa € 23.200 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 31.500. Zij zijn aangewezen op de meest betaalbare sociale huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen: € 633 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 678 voor drie- en meerpersoonshuishoudens. Daarnaast mogen corporaties tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 40.024 en € 44.655 (prijspeil 2021). Hiernaast is er nog 10% vrije ruimte voor toewijzing.

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:

- 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 met een inkomen tot € 44.655 toe met +185 tot +235 huishoudens.

Tabel 4.4: Gemeente Uitgeest. Verwachte inkomensontwikkeling, 2021 - 2025 - 2030

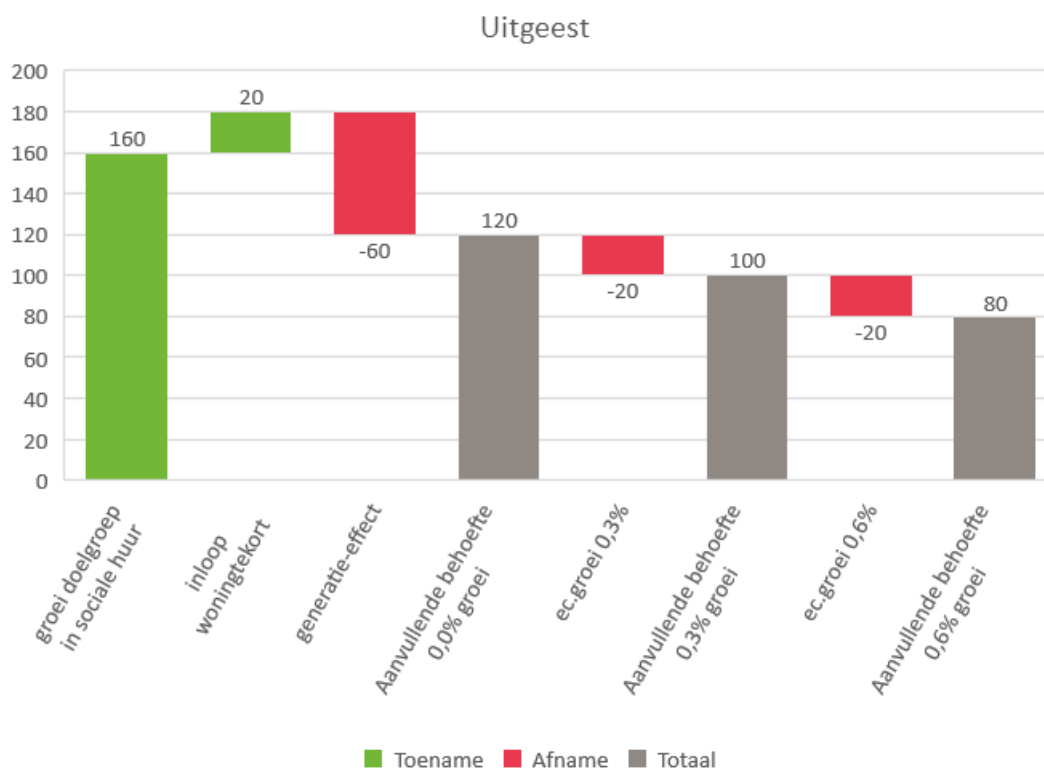
	2021	2025			2030		
		Laag (0%)	Midden (0,3%)	Hoog (0,6%)	Laag (0%)	Midden (0,3%)	Hoog (0,6%)
Huurtoeslaggroep	880	925	915	910	990	975	960
HT - € 40.024	995	1.045	1.035	1.025	1.115	1.100	1.085
€ 40.024 - € 44.655	260	265	265	265	265	270	270
Vanaf € 44.655	3.590	3.640	3.655	3.670	3.695	3.725	3.750
Totaal	5.725	5.875	5.870	5.870	6.065	6.070	6.070

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

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 economische ontwikkeling 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 (1.260 woningen, inclusief de woningen van landelijk werkzame corporaties), de groei van het aantal huishoudens met een

inkomen tot € 44.655 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 € 44.655 dat in een corporatiewoning met een huur tot en met € 752 woont.

Figuur 4.2: Gemeente Uitgeest. 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 160 huishoudens. Als we uitgaan van het inlopen van het woningtekort met 20 woningen, gaat het in totaal om een extra behoefte van 180 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 Uitgeest met 60 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 120 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 100 woningen. Bij een optimistisch scenario van 0,6 procent koopkrachtgroei per jaar zijn 80 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. Onze scenario's gaan uit van gemiddelde economische groei op middellange termijn. Ons advies is om de komende jaren het lage scenario en het midden scenario 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 Uitgeest. Behoefte aan sociale huurwoningen naar prijsklasse, 2021 tot 2030*

	0,3% koopkrachtontwikkeling		0,0% koopkrachtontwikkeling	
	Grondgebonden	Appartement/levensloopgeschikt	Grondgebonden	Appartement/levensloopgeschikt
Tot kwaliteitskortingsgrens	0	10	0	10
Kwaliteitskortingsgrens tot 1 ^e aftoppingsgrens	0	55	0	65
1 ^e aftoppingsgrens tot 2 ^e aftoppingsgrens	0	30	0	40
2 ^e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	0	5	0	5
Totale behoefte tot 2030	0	100	0	120

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

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

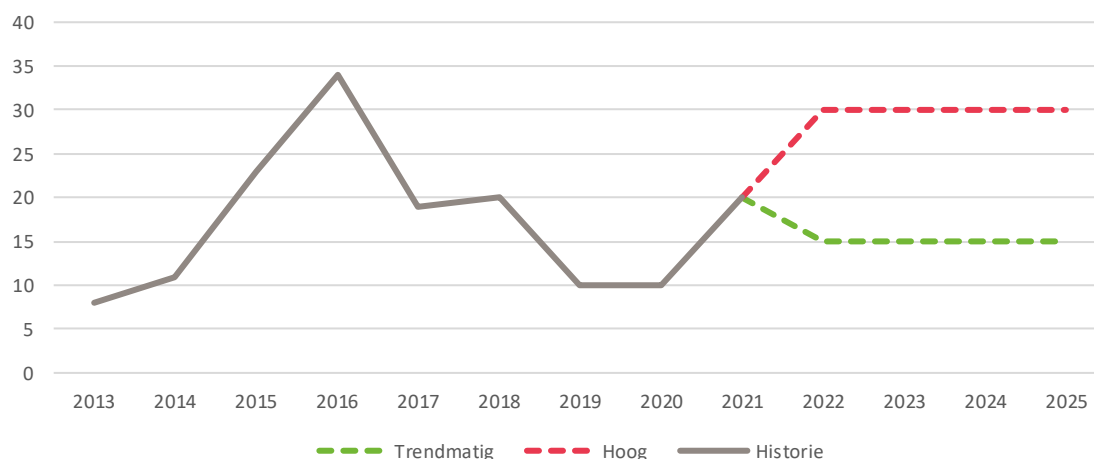
Behoefte aan sociale huur - Woningbouwafspraken en programmering Regio Alkmaar (2019)

In 2019 is voor de gemeenten in Regio Alkmaar eveneens een behoefte-raming voor de sociale huursector opgesteld als onderdeel van de woningbouwafspraken en programmering. Voor de gemeente Uitgeest is toen voor de periode 2018 tot 2028 een gewenste toevoeging van 100 à 120 sociale huurwoningen opgenomen, ruim 10 tot 12 woningen per jaar. Uit de WOZ-registratie van de gemeente blijkt dat er sinds 2018 geen sociale huurwoningen zijn toegevoegd. De druk in de sociale huursector loopt op. Voor de periode 2021 tot en met 2029 ramen wij de extra behoefte nu op 120 woningen.

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 Uitgeest. Ontwikkeling taakstelling vergunninghouders 2013 - 2021, en verwachte ontwikkeling 2021 - 2025 bij een trendmatige en hoge instroom



Bron: Taakstelling Vergunninghouders Rijksoverheid, bewerking Companen.

In bovenstaand figuur is de bandbreedte voor de ontwikkeling van de taakstelling in de komende jaren voor Uitgeest 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 Uitgeest neer op een jaarlijkse taakstelling van 15 vergunninghouders. De bovengrens ligt hierbij op de gemiddelde taakstelling van de twee piekjaren 2015 en 2016. Dit komt neer op een jaarlijkse taakstelling van 30 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 Uitgeest de komende jaren om een behoefte van ongeveer 5 tot 10 woningen³.

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

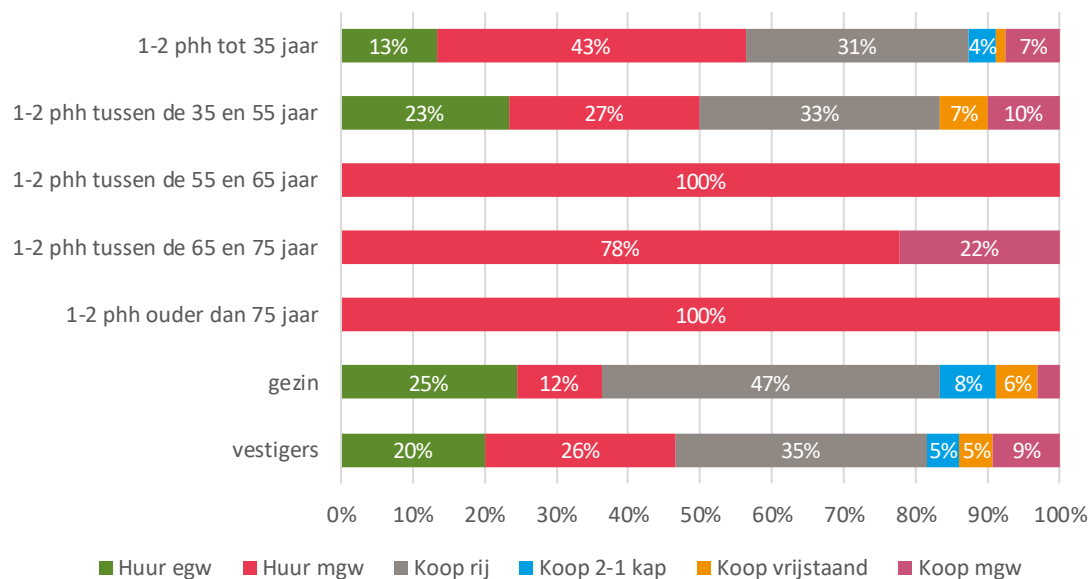
³ Dit is exclusief het eventueel huisvesten van (jonge) statushouders die vanuit de uitstroom van het Pact nu in één woning zijn geplaatst en volgens afspraak op termijn moeten doorstromen naar een andere woning in de reguliere verhuur.

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.

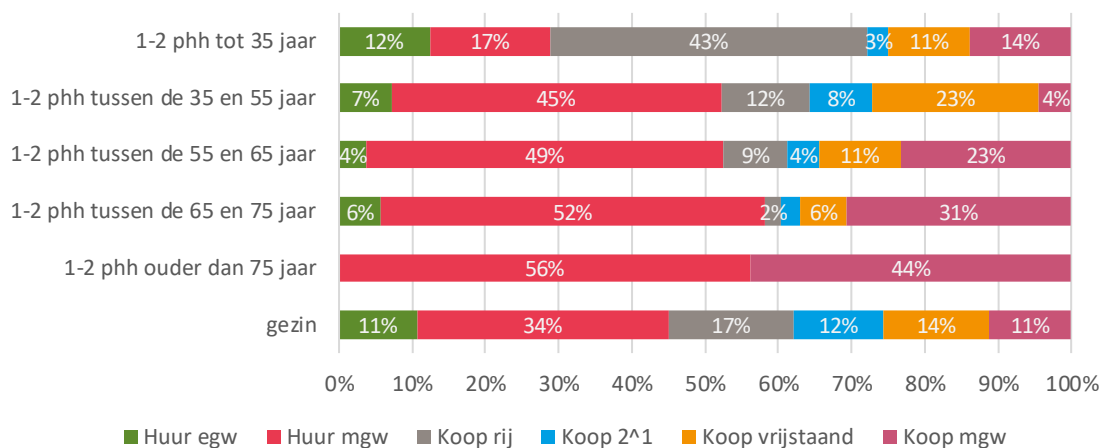
Figuur 4.4: Gemeente Uitgeest. Feitelijke verhuisbewegingen per huishoudenstype 2009 - 2019



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 Uitgeest naar een appartement. Hierbij moet worden opgemerkt dat dit qua omvang slechts een kleine groep is. Gezinnen zijn van de onderscheiden huishoudensgroepen het meest gericht op de koopsector. Vaak kiezen zij in Uitgeest 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 Uitgeest bij rijwoningen, in de huur gaat het vaker om appartementen dan grondgebonden woningen.

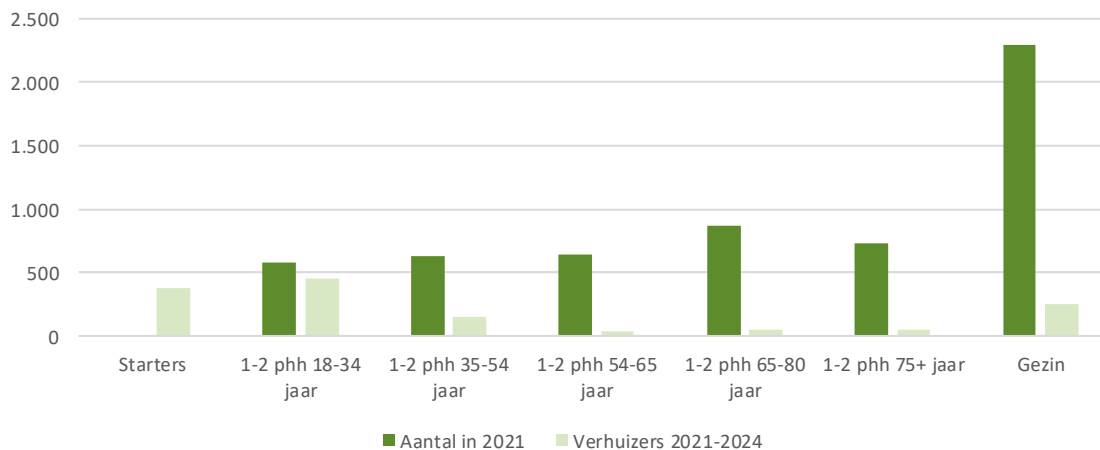
Figuur 4.5: Gemeente Uitgeest. Woonwensen per huishoudenstypen op basis van enquête



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 4.5: Gemeente Uitgeest. Verhuiscapaciteit en omvang huishoudenstypen, 2021 tot 2025



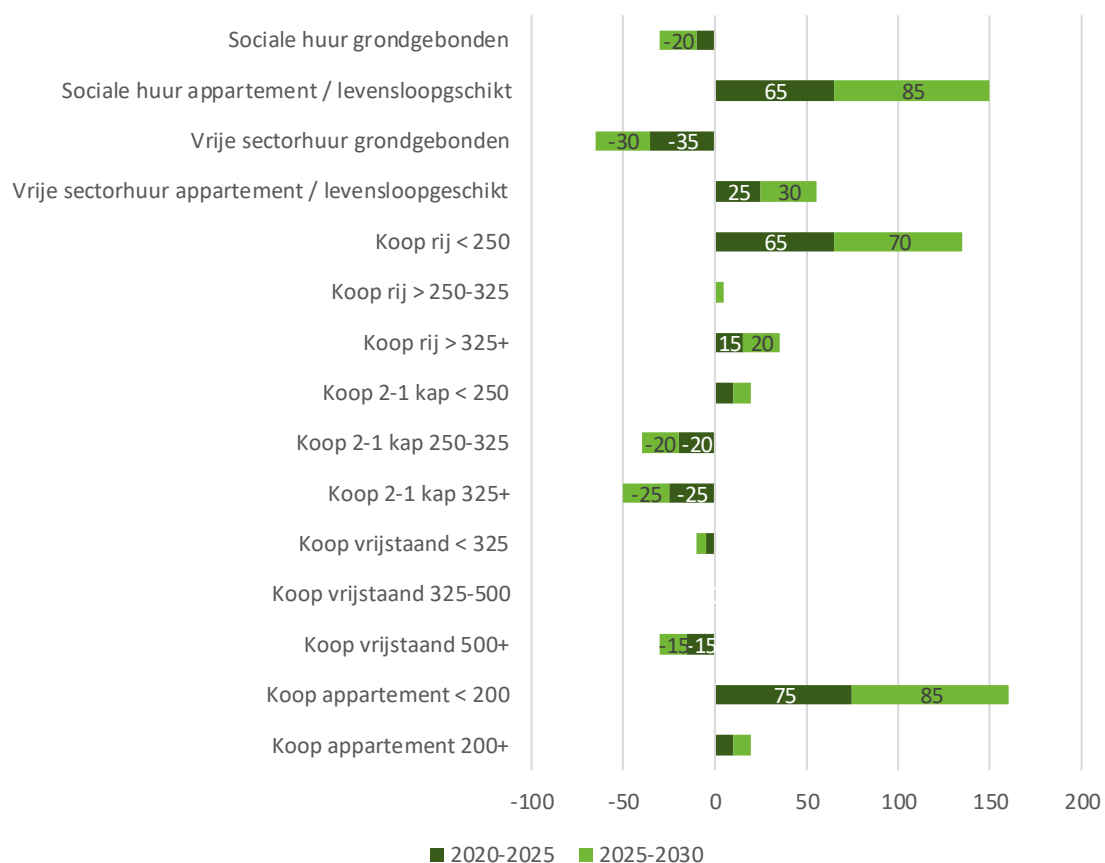
Bron: CBS Microdata, bewerking Companen.

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 4.6: Gemeente Uitgeest. Kwalitatieve woningbehoefte 2021 - 2025 en 2025 - 2030



Bron: Vraag- en aanbodmodel Companen 2020.

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. 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 omdat zij inschatten dat een dergelijke woning betaalbaar en naar verhouding snel beschikbaar is. De vraag naar sociale huur grondgebonden neemt daarentegen licht af. Een belangrijk deel van deze woningen komt beschikbaar omdat ouderen die er wonen een meer geschikte woning zoeken of overlijden. De vraag van jongeren is een vraag naar een betaalbare woning op een voor hen aansprekende plek, en kan ook

een grondgebonden woning zijn. De potentiële overschotten in eengezinswoningen in de sociale huursector kunnen hierin voorzien, als ze maar betaalbaar zijn.

- **Discrepantie in de vrije huursector.** In de vrije huursector is een aanvullende vraag naar appartementen. Deze vraag is afkomstig van vooral jongere huishoudens. Tegelijk komen grondgebonden vrije sector huurwoningen mogelijk onder druk te staan. Er is vraag naar deze woningen, maar het aanbod is in potentie groter dan de vraag. De woningen worden achtergelaten door ouderen die naar een geschikte woning willen verhuizen of overlijden, maar ook door gezinnen die willen kopen.
- **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 vooral op het goedkopere segment.
- **Grote 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. De potentieel overtallige eengezinswoningen in de sociale huursector kunnen hierin worden ingezet. Verkoop maakt voor de corporatie middelen vrij om geschikte woningen voor ouderen te kunnen bouwen. Naast de vraag naar kooprijwoningen is er een afnemende vraag naar luxere woningtypen, tweekappers en vrijstaande woningen. Deze woningen zijn vaak te duur voor jonge (startende) huishoudens.

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 met de ontwikkeling van de woningbehoefte.

Tabel 4.2: Gemeente Uitgeest. Harde- en zachte plancapaciteit 2021 tot 2030

	Plan capaciteit 2021 tot 2030
Harde plannen (onherroepelijk / vastgesteld / uitwerkingsplicht)	8
Zachte plannen (plan/besluit in voorbereiding)	287
Totaal	295

Bron: Gemeente Uitgeest, 2021.

De planvoorraad omvat voor de periode 2021 tot 2030 slechts 8 plannen met een harde planstatus en 287 zachte plannen. Er zijn veel te weinig harde plannen om in de woningbehoefte te voorzien. Het is zaak om snel voldoende plannen te concretiseren om in de extra behoefte te kunnen voorzien. De harde plannen die er op dit moment liggen, zijn plannen voor koopwoningen in de duurdere klassen.

Tabel 4.3: Gemeente Uitgeest. Harde plancapaciteit 2021 tot 2030 naar woningtype en eigendom

	Eengezinswoning	Meergezins-/nultredenwoning	Totaal
Huur sociaal			
Huur (middel)duur			
Koop goedkoop			
Koop (middel)duur	8		8
Totaal	8		8

Bron: Gemeente Uitgeest, 2021.

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.

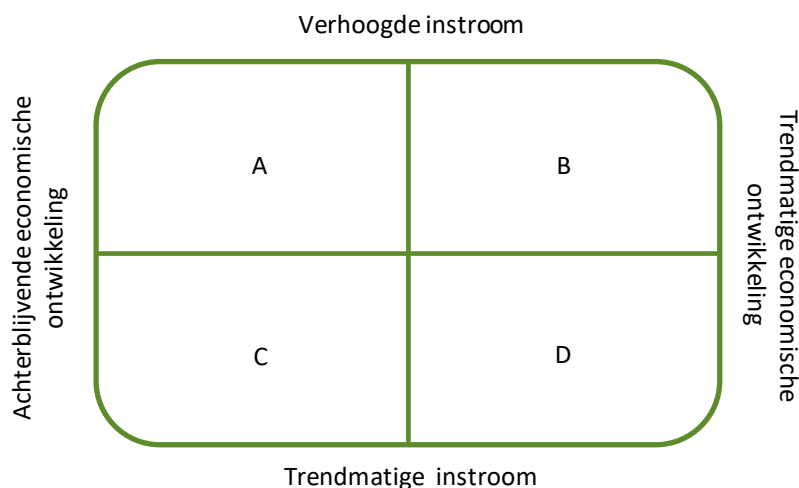
De volgende scenario's zijn uitgewerkt:

- 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 4.4: 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
Vergunninghouders			Vergunninghouders		
+280	+350	+630	+280	+350	+630
Arbeidsmigranten			Arbeidsmigranten		
+20	+30	+50	+90	+120	+210
Spoedzoeker			Spoedzoeker		
+1.080	+0	+1.080	+540	+0	+540

Bron: Scenario-uitwerking Companen.

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

Tabel 4.5: Gemeente Uitgeest. 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>	+85	<i>Sociale huur</i>	+65
Grondgebonden	+25	Grondgebonden	+20
Appartementen	+60	Appartementen	+45
<i>Koop</i>	0	<i>Koop</i>	+5
Grondgebonden	0	Grondgebonden	+5
Appartementen	0	Appartementen	0
<i>Totaal</i>	+85	<i>Totaal</i>	+70
Grondgebonden	+25	Grondgebonden	+25
Appartementen	+60	Appartementen	+45

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 Behoefte⁴.
- Voor de kwalitatieve invulling van de plannen gaan we in de scenario-uitwerking uit van kwalitatieve woningvraag van verhuisgeneigde huishoudens in de MRA die zich richten op een gemeente buiten de MRA. We hebben die vraag bepaald op basis van het WoON2018.
- Omdat de woningzoekenden voor een sociale huurwoningen maar beperkt tussen regio's verhuizen, zij staan immers veelal ingeschreven voor een sociale huurwoning in de regio waar zij al wonen en doorgaans niet in andere regio's, gaan we er in dit scenario van uit dat de vraag van woningzoekenden uit de MRA zich maar beperkt richt op de sociale huursector. We gaan uit van ongeveer 10% vraag naar sociale huurwoningen onder woningzoekenden die de MRA verlaten. Mogelijk gaat dit aandeel naar de toekomst toenemen. Uit analyses van Enserve blijkt dat het aandeel inschrijvers voor een sociale huurwoning bij SVNK dat buiten de regio woont de laatste tijd toeneemt.
- Het zijn in deze uitwerking vaker dan gemiddeld huishoudens met een middeninkomen en een hoger inkomen die de MRA willen verlaten. Het betreft vaker dan gemiddeld huishoudens in de leeftijd van 25 - 34 jaar en 45 - 64 jaar. Jonge huishoudens en oudere huishoudens verlaten de MRA minder.
- De helft van de verhuisgeneigde 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.

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

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

Bron: Scenario-uitwerking Companen.

Het scenario van de overloop uit de MRA betekent voor de gemeente Uitgeest in de periode tot 2030 een extra woningbehoefte van bijna 900 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 wonenmetzorgplekken maken we gebruik van de Woonzorgweter. De Woonzorgweter is een onderzoeksmodel dat aan de hand van de bevolkingsprognose en aannames over de zorgbehoefte een doorrekening van de vraag naar wonenmetzorgplekken naar de toekomst toe maakt. Per doelgroep wordt de ontwikkeling van de vraag in beeld gebracht. Voor de doelgroepen BW, MO en Jeugd gaan we voornamelijk in op de uitstroom.

5.1 Ouderen

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:

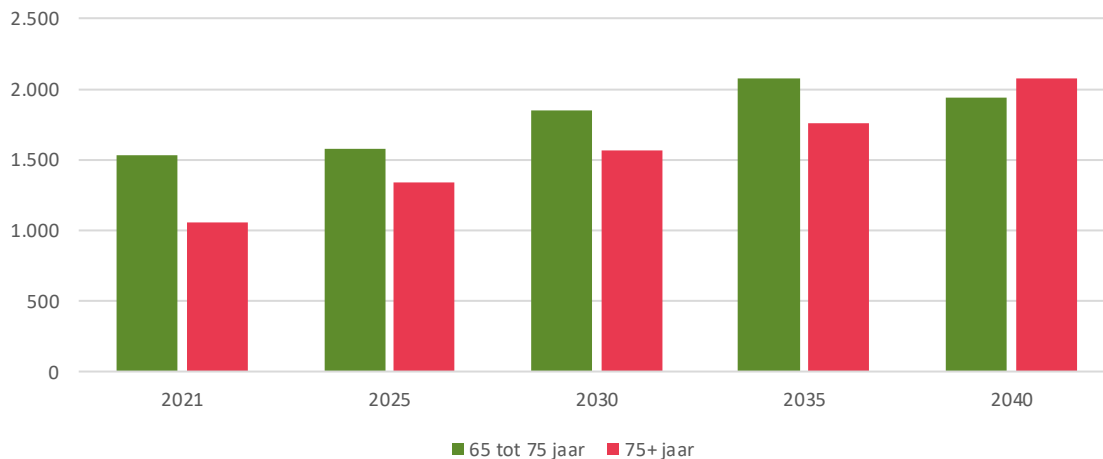
- De ouderen die vanwege hun gezondheidssituatie een beroep doen op Wlz-zorg. Dat betekent dat zij 'levenslang en levensbreed' ondersteuning nodig hebben, thuis of in een zorginstelling. Het gaat om mensen die permanent toezicht of 24 uur per dag zorg in de nabijheid nodig hebben. De meeste van deze 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 Uitgeest in de komende jaren toe: van ruim 2.500 65-plushuishoudens in 2021, naar bijna 4.000 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 Uitgeest. Ontwikkeling aantal ouderen, 2021 - 2040



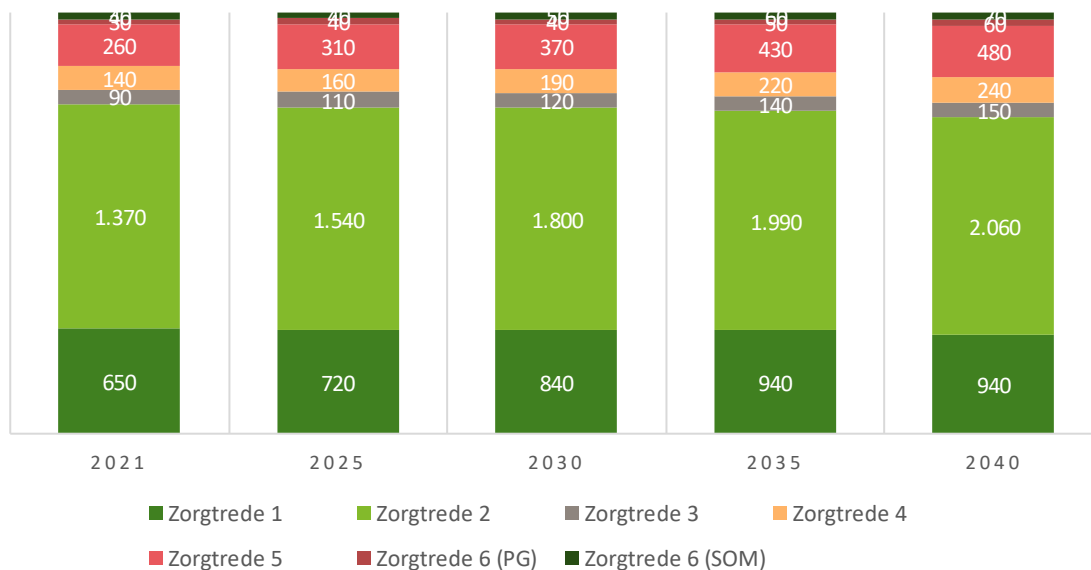
Bron: Prognose Provincie Noord-Holland 2020.

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. 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). Zie bijlage 1 voor de uitleg van het zorgtredenmodel.

Met de bovenstaande bevolkingsprognose per leeftijdscategorie voor de gemeente Uitgeest 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 Uitgeest. Prognose zorgvraag ouderen in de gemeente, naar zorgtrede (in personen)

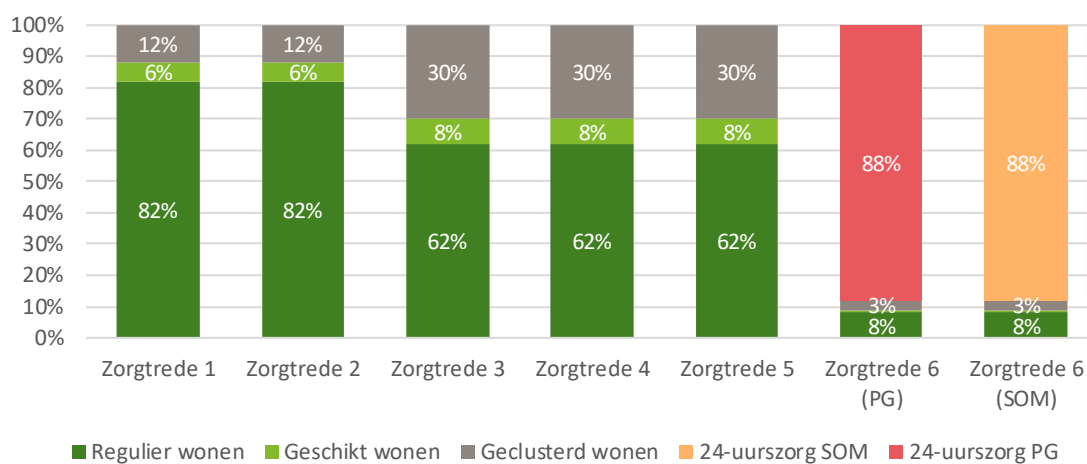


Bron: NZa, Monitor Zorg voor ouderen, bevolkingsprognose Uitgeest, bewerking Companen.

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 zorgtredeën zijn toegerekend aan de verschillende woonvormen (deze percentages zijn tot stand gekomen door diverse landelijke werksessies met zorgaanbieders, corporaties en zorgkantoren).

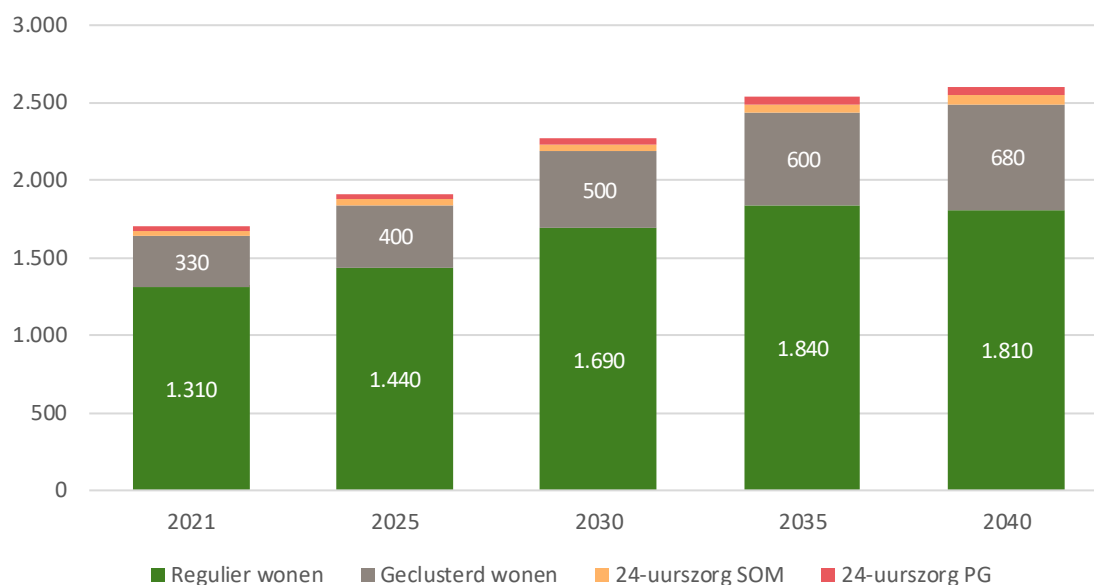
Figuur 5.3: Aannames woonvraag per zorgtrede



Bron: Aannamestelsel Companen.

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

Figuur 5.4: Gemeente Uitgeest. Prognose woonvormen (2021 - 2040; afgerond op 10-tallen)



	2021	2025	2030	2035	2040
Regulier wonen	1.310	1.440	1.690	1.840	1.810
Geclusterd wonen (zorg nabij)	330	400	500	600	680
Geclusterd wonen (24-uurszorg SOM)	30	40	40	50	60
Geclusterd wonen (24-uurszorg PG)	30	30	40	50	50
Totaal aantal huishoudens 65-plussers	1.700	1.910	2.270	2.540	2.600

Bron: Bevolkingsprognose Uitgeest, 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 380, in de periode 2030 tot 2040 met nog eens 120. Het aantal oudere huishoudens in een geclusterde woonvorm neemt in deze perioden toe met 190 respectievelijk 210. Naarmate mensen ouder zijn gaat het vaker om alleenstaanden.

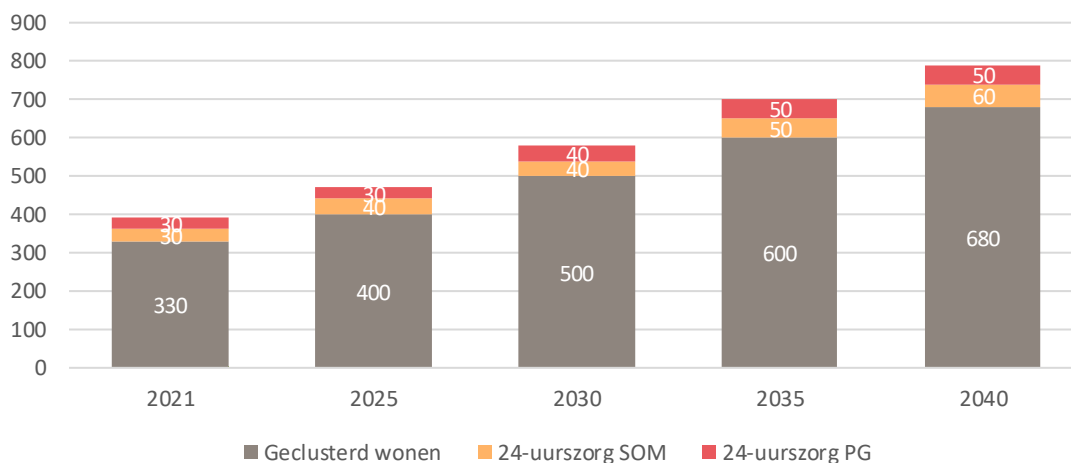
Geclusterd wonen met zorg nabij is een beschutte woonvorm waarbij de bewoner een eigen appartement of studio heeft met voorzieningen en dat zich in de nabijheid van een woonzorgcentrum bevindt. Bewoners kunnen een beroep doen op de medische en sociale voorzieningen van het centrum. De sociale interactie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



Bron: Bevolkingsprognose Uitgeest, 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 Uitgeest. Verdeling realisatie extra woningen voor kwetsbare doelgroepen

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

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

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

Tabel 5.2: Gemeente Uitgeest. 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

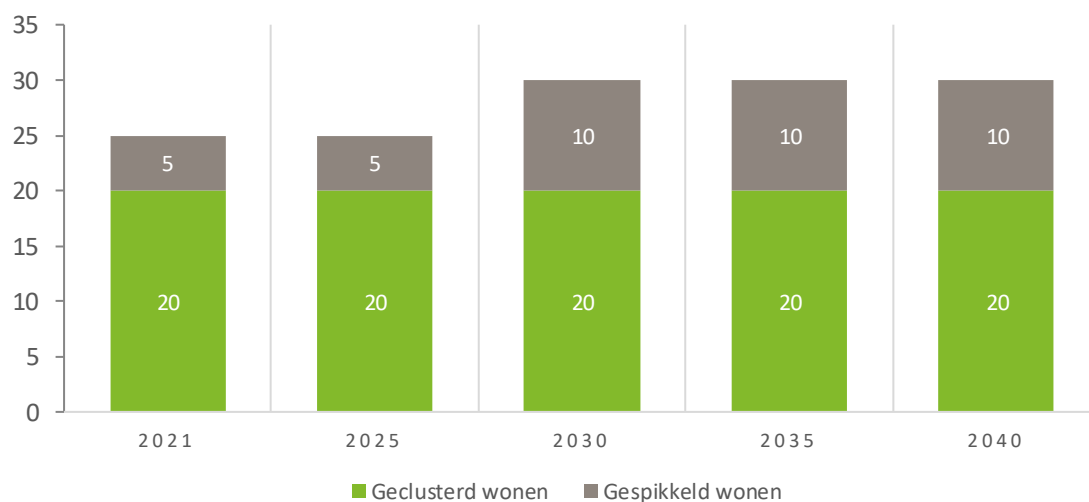
Uitstromende personen vanuit BW, MO of Jeugdzorg hebben behoefte aan betaalbare woningen. Ze zijn daarom doorgaans aangewezen op de goedkope en betaalbare woningen van woningcorporaties. Woningen moeten jaarlijks beschikbaar komen om uitstromende personen te kunnen huisvesten. Uitstromers vanuit verschillende 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 10 woningen is voor Uitgeest 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 Uitgeest 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 beperkten zich zal ontwikkelen. Onderstaand figuur toont de verwachte vraag naar VG-plekken volgens de basisprognose: een beleidsvrije, demografische doorrekening op basis van de huidige vraag.

Figuur 5.6: Gemeente Uitgeest. Prognose woonvormen (2021 - 2040), basisvariant



	2021	2025	2030	2035	2040
Geclusterd wonen	20	20	20	20	20
Gespikkeld wonen	5	5	10	10	1
Totaal	25	25	30	30	30

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

In de verwachte vraag naar VG-plekken volgens de basisprognose maken we onderscheid 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

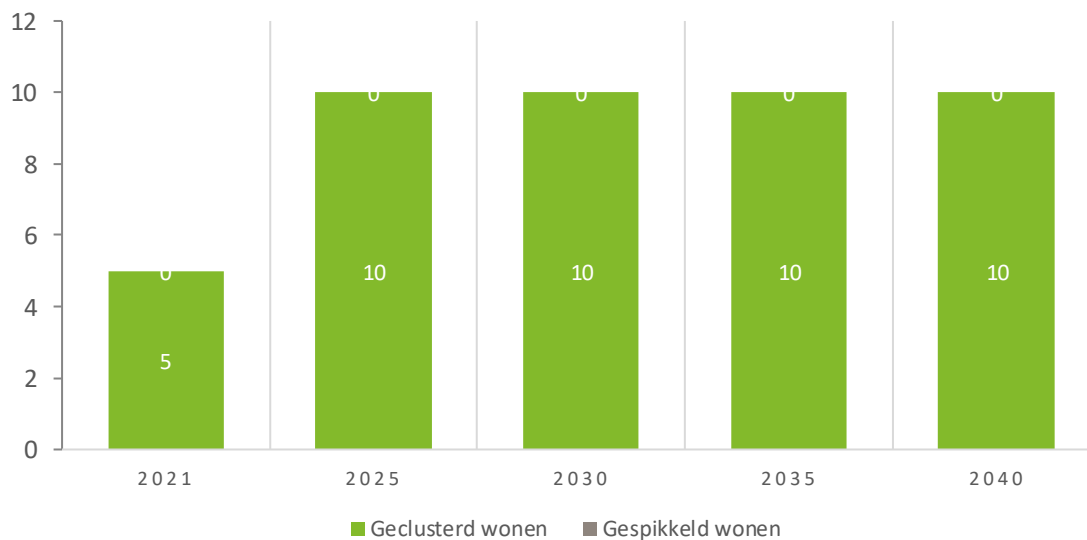
Wonen in een reguliere, niet-geclusterde woning die vaak in de nabijheid van een woonvorm staat waarvandaan lichtere zorg en begeleiding geboden kan worden.



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 Uitgeest 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 Uitgeest. Vraagprognose LG, afgezet tegen bevolkingsgroei (2021 - 2040)



	2021	2025	2030	2035	2040
Geclusterd wonen	5	10	10	10	10
Gespikkeld wonen*	< 5	< 5	< 5	< 5	< 5

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

Bron: CIZ indicaties, bevolkingsprognose Uitgeest en bewerking Companen.

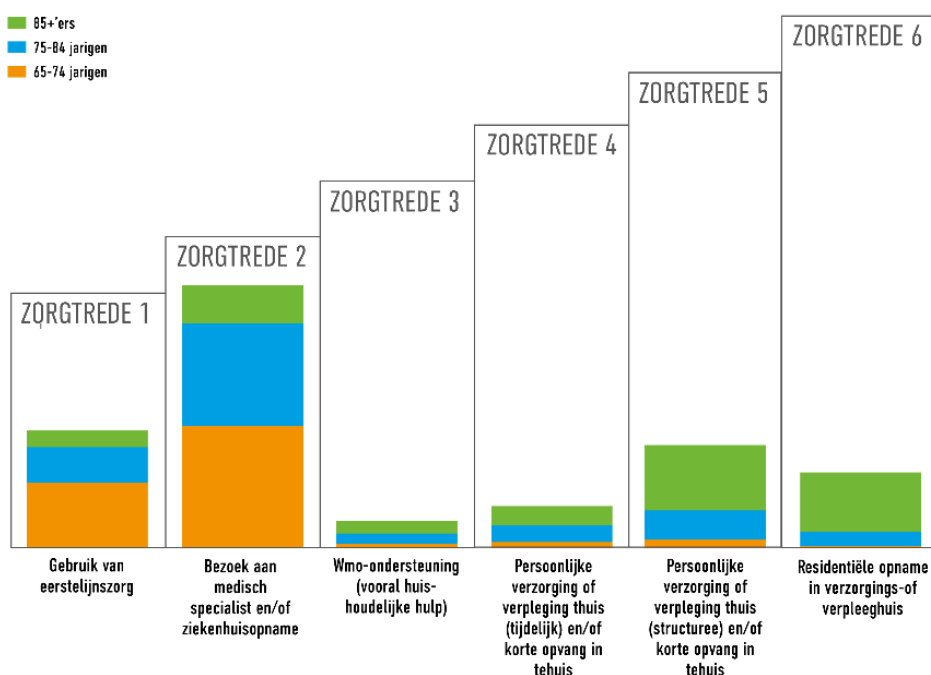
Bijlage 1: Uitleg zorgtredenmodel NZa

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 ouder tijdens de afgelopen 6 maanden tijdelijk (niet meer dan 3 maanden) gebruik van professionele zorg: persoonlijke verzorging en wijkverpleging uit de Zvw of mpt/pgb uit de Wlz, revalidatiezorg, eerstelijnsverblijf of Wmo-verblijf of andere Wmo-zorg die in 2015 uit de AWBZ is overgeheveld.
- In zorgtrede 5 maakt de oudere **structureel** (langer dan 3 maanden) gebruik van de zorg die net onder zorgtrede 4 is beschreven.
- In zorgtrede 6 zitten ouderen die zijn opgenomen in een intramurale instelling of die een 'Volledig Pakket Thuis (VPT)' ontvangen via de Wlz.

Figuur 0.1: Verdeling zorgvraag in zorgtreden, naar leeftijd



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

Bijlage 2: Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte in cijfers

Tabel 1: Gemeente Uitgeest. 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	5	5	10
Huur grondgebonden € 442 tot € 633	-5	-10	-15
Huur appartement / levensloopgeschikt € 442 tot € 633	30	50	80
Huur grondgebonden € 633 tot € 752	-5	-5	-10
Huur appartement / levensloopgeschikt € 633 tot € 752	25	30	55
Huur grondgebonden € 752 tot € 1.000	-30	-30	-60
Huur appartement / levensloopgeschikt € 752 tot € 1.000	20	30	50
Huur grondgebonden vanaf € 1.000	-5	0	-5
Huur appartement / levensloopgeschikt vanaf € 1.000	5	0	5
<i>Subtotaal huur</i>	<i>40</i>	<i>70</i>	<i>110</i>
Koop rij < € 250.000	65	70	135
Koop rij > € 250-325.000	0	5	5
Koop rij > € 325.000+	15	20	35
Koop 2-1 kap < € 250.000	10	10	20
Koop 2-1 kap € 250-325.000	-20	-20	-40
Koop 2-1 kap € 325.000+	-25	-25	-50
Koop vrijstaand < € 325.000	-5	-5	-10
Koop vrijstaand € 325-500.000	0	0	0
Koop vrijstaand € 500.000+	-15	-15	-30
Koop appartement < € 200.000	75	85	160
Koop appartement € 200.000+	10	10	20
<i>Subtotaal koop</i>	<i>110</i>	<i>135</i>	<i>245</i>
Totaal	155	200	355

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