

WOONBEHOEFTE- ONDERZOEK HOLLANDS KROON

2023-2033

In opdracht van
de gemeente Hollands Kroon





Koöperatieve
Architecten
Werkplaats

AUTEURS

Peter Leliveld | p.leliveld@kaw.nl

Jeroen Drewes | j.drewes@kaw.nl

Daniel Depenbrock | d.depenbrock@kaw.nl

GRONINGEN | ROTTERDAM | EINDHOVEN





INHOUDSOPGAVE

SAMENVATTING EN ADVIEZEN	4
1 INLEIDING	8
2 DE GEMEENTE IN PERSPECTIEF	12
3 DEMOGRAFIE	25
4 BESTAANDE VOORRAAD	41
5 KWALITATIEVE WOONBEHOEFTE	67
6 WONEN EN ZORG	91
BIJLAGEN	106



S

**SAMENVATTING EN
ADVIEZEN**

SAMENVATTING

Bouwsteen voor de woon(zorg)visie en plannen

De gemeente Hollands Kroon wil in 2023 een nieuwe woonvisie vaststellen en maakt ook woonzorgbeleid. Ook nu al wordt gewerkt aan mogelijkheden om inwoners een goede woonplek te bieden in een fijne omgeving, in alle dorpen. Hollands Kroon kent voorzieningendorpen, dorpen met enkele voorzieningen en vele plattelandskernen. Elk hebben zij een eigen karakter en rol.

Met dit onderzoek brengen we in beeld wat de behoeften, kansen en opgaven zijn, op gemeenteniveau en zo precies mogelijk ook per dorp. Dat helpt om beleidskeuzes te maken en bij het werken aan plannen en projecten. Overal zijn meer woningen nodig, overal is aandacht nodig voor bestaande buurten, voor betaalbaar wonen, wonen met een zorgvraag.

Dit document bevat een schat aan informatie, inzichten en afwegingen, gevoed door data-analyse, gesprekken met professionals en interpretatie daarvan door KAW en specialisten binnen de gemeente Hollands Kroon.

Hollands Kroon groeit, op meerdere manieren

De druk op de woningmarkt in Hollands Kroon loopt op. Verschuiving in doelgroepen leidt ook tot een andere woonvraag. Dat gaat om aantallen, andere vormen, verbetering van de kwaliteit van woningen én buurten. Het meeste staat er al – en de kwaliteit is gemiddeld genomen prima – maar juist met gerichte toevoeging en doelmatige verbetering ontstaat de beste match tussen behoefte en aanbod.

Hollands Kroon groeit nauwelijks nog door natuurlijke groei van huishoudens, maar er is een woningtekort uit het verleden. Hollands Kroon kent een mix van toestroom, die de laatste jaren omsloeg in een netto instroom. Enerzijds vaak gezinnen die vanuit de Randstad of vanuit Alkmaar, Hoorn, kiezen voor Hollands Kroon. Het zwaartepunt ligt bij de zuidwestelijke kernen en Anna Paulowna. Anderzijds een bijzondere rol voor arbeidsmigranten. Met name aan de oostkant van de gemeente is dat merkbaar – daar wonen ook veel alleenstaanden. Overal in de gemeente is er groei. Overal is vergrijzing merkbaar, ondanks instroom van gezinnen. In alle dorpen is een behoefte.

De vraag lijkt ook de komende jaren door te zetten. Daar passend op antwoorden, voorkomt verdringing, biedt kansen voor nieuwe vormen van wonen en versterking van voorzieningen. Speciale aandacht gaat uit naar betaalbaar wonen – de juiste aantallen en het werken aan een ongedeelde samenleving gaan niet vanzelf. Enkele kengetallen:

- Tot 2033: +1.375 woningen, ca. 1.800 plannen nodig;
- Anna Paulowna, Hippolytushoef, Middenmeer en Wieringerwerf als grootste groeiers, maar in alle dorpen bijbouwen. Woondeal-kansen in Anna Paulowna, 't Veld en Winkel en Nieuwe Niedorp;
- Hierbinnen bijna 500 woningen toevoegen in de sociale huur. Met name in het oosten is een plus nodig, omdat ook arbeidsmigranten zich vestigen. Verder ongeveer 100 in de vrije huur;
- Een gemengd programma, maar speciale aandacht voor 'hofjeswonen', nu nog een ontbrekende schakel;
- Voor tijdelijk verblijven migranten: aanvullend 725 verblijfseenheden creëren (bijvoorbeeld in de vorm van een migrantenhotel).

In hoofdstuk 5 staat hierover detailinformatie.



SAMENVATTING

Kwaliteit van het bestaande

De grootste opgaven in de bestaande voorraad zijn te vinden in Den Oever en Breezand (koop) en in Anna Paulowna, Hippolytushoef en Middenmeer (sociale huur). Risico op energiearmoede in de huur is verspreid, in de koop clusters in Westerland, Hippolytushoef, Wieringerwaard, Anna Paulowna, Kreileroord en Barsingerhorn.

Toevoegen wat ontbreekt

Corporaties merken de opgelopen vraag en vragen om goede samenwerking met de gemeente. Op de koopmarkt is er behoefte aan een breed aanbod, maar speciale aandacht mag uitgaan naar alles behalve de gangbare gezinswoningen. Appartementen, hofjes, nieuwe woonvormen zoals herbenutten van agrarisch vastgoed. Een deel van de instroom komt wegens gunstige prijzen en een deel voor ruimte en rust.

Er zijn voldoende plannen op korte termijn en voor later, maar in de meeste dorpen is er onvoldoende ruimte. In Anna Paulowna, 't Veld, Wieringerwerf en Winkel

Nieuwe Niedorp is juist sprake van overprogrammering. Er is nauwelijks aanbod voor koopstarters. Richting het noorden en het oosten is er iets meer ruimte per euro te koop. De beste kansen liggen evenwel in de bestaande voorraad: doorstroming en renovatie stimuleren.

Wonen en zorg

Ruim de helft van de woningvoorraad is aanpasbaar bij een zorgvraag. Met name voor- en vroeg-naoorlogs zijn lastiger. Het 'oude land' kent vooral die woningen. In de grotere dorpen is de aanpasbaarheid relatief groot. Hier zijn ook de grootste aantallen aangepaste woningen én de voorzieningen. Ondanks de steeds grotere zorgvraag, zal verspreid over alle dorpen de behoefte aan zorg thuis groeien. Evengoed is toevoeging van woningen nodig: het 'standaard' woningbouwprogramma bevat honderden levensloopgeschikte woningen en opgeteld 120 speciale woonzorgwoningen, liefst in elke voorzieningskern iets. Daarnaast zijn er honderden extra inwoners die een beroep doen op de WMO met zorg thuis. Naast woningen is er (juist!) aandacht nodig voor de woonomgeving, werkafspraken tussen professionele en informele zorg en

begrip voor elkaar. Juist in een uitgestrekt gebied als Hollands Kroon. Andere groepen zorgvragers, zoals GGZ en verstandelijk gehandicapten, groeien beperkt in aantal, maar ook voor hen is soortgelijke aandacht van belang.

Drie adviezen

1. Honoreer de behoeften door in alle dorpen ruimte te bieden (meer dan nu), aan de zuidwestkant en in de voorzieningskernen daar een 'plus' op te zetten, en in de oostelijke dorpen rekening te houden met blijvende arbeidsmigranten;
2. Zorg vooral bij voorzieningen voor levensloopbestendige woningen. Honderden, maar ook 120 met een uitgesproken beschut zorgkarakter. Daarnaast: een gevarieerd aanbod voor doorstromende senioren.
3. Focus voor woningverbetering op de gebieden uit dit onderzoek. Bedenk welke rol je als gemeente wilt spelen in het stimuleren van verbetering bij kopers. Gevarieerde 'doorstromingsbouw' speelt bestaande huizen vrij, die met zo'n aanpak een tweede jeugd kunnen krijgen, betaalbaar én aantrekkelijk.

SAMENVATTING

Scenario hoog: komende 10 jaar +1.375

Het schema hieronder laat zien hoe de prognose voor Hollands Kroon is opgebouwd. Er zijn in Hollands Kroon +1.375 woningen nodig als je inzet op het hoge scenario, uitgaande van een aanhoudende krapte op de markt en een hoge instroom van (arbeids)migranten. Zet je in op het middenscenario, dan zijn er 1.025 woningen nodig de

komende 10 jaar. Het laagste scenario gaat uit van +650 woningen. De druk op de woningmarkt is dan afgenomen, net als de instroom van (arbeids)migranten. De totale woningbehoefte is vertaald naar een behoefte per kern of cluster van kernen. Deels naar rato en deels met oog voor de marktpositie van een kern. Bovenop de behoefte liggen woondeal-ambities.

1 - NAT	2 - TEK	3 - BIN	4 - BUI	OV BUI
Natuurlijke ontwikkeling (starters, finishers)	Actueel woningtekort	Saldo in- en uitstroom Nederlandse gemeenten	Saldo in- en uitstroom buitenland, arbeidsmigratie	Buitenlandse migratie, niet een regulier huishouden
Ongeveer	Ongeveer	300 (laag) 600 (midden) +850 (hoog)	200 (laag) 275 (midden) +375 (hoog)	400 575 +725
0	+150			
Ongeveer 1.000			+375	
Ongeveer 1.375 woningen nodig dus een plancapaciteit van 1.800 nodig				

KERN	BEHOEFTE TOT 2033			WOONDEAL
	L	M	H	
Anna Paulowna	105	165	220	+400
Breezand	35	60	80	
Den Oever	25	50	50	
Hippolytushoef	70	105	145	
Middenmeer	65	105	145	
't Veld	25	45	60	+250
Wieringerwaard	25	40	50	
Wieringerwerf	95	155	205	+200
Winkel en Nieuwe Niedorp	80	125	170	+1.000
Woondorpen noordoost	20	30	40	
Woondorpen noordwest	15	25	30	
Woondorpen oost	35	60	80	
Woondorpen zuidwest	45	75	100	++



1

INLEIDING

1.1 WAAROM DIT WOONBEHOEFTEONDERZOEK?

Bouwen naar behoefte

In tijden waarin de woningmarkt fluctueert zoals het nu doet en de toekomst vrij onzeker is, is het belangrijk om op een flexibele wijze vraaggericht te bouwen, als aanvulling op de woningen die er al staan. Zo kunnen huishoudens die in Hollands Kroon willen wonen een woning vinden die zoveel mogelijk aansluit bij hun wensen. Het vorige Woonbehoefteonderzoek komt uit 2019, net voor de coronapandemie en voordat Hollands Kroon de overdruk vanuit de Randstad begon te merken.

Sinds 2019 is landelijk de vraag naar woningen snel gestegen, ook in Hollands Kroon. Specifiek kwamen er ook meer arbeidsmigranten op de gemeente af (of in ieder geval zijn zij vaker geregistreerd). In dit Woonbehoefteonderzoek laten we zien wat er in Hollands Kroon nodig is om zo goed mogelijk aan de huidige en toekomstige vraag tegemoet te komen.

Concreet betekent dat: hoeveel woningen, in welke kernen, wat voor type, voor welke prijs en voor wie. Daartegenover staat dat de gemeente al plannen voor woningbouw heeft liggen. Deze plannen vergelijken we met de vraag: passen de plannen die op de plank liggen bij de behoefte, of zijn er bijstellingen nodig?

Werken met verschillende scenario's

In dit Woonbehoefteonderzoek laten we verschillende scenario's zien, uitgesplitst naar lokale en bovenlokale behoefte. Op deze manier heeft de gemeente de mogelijkheid om vroegtijdig bij te sturen als de druk op de woningmarkt toe- of afneemt. Een onzekere factor is bijvoorbeeld de mate van instroom van arbeidsmigranten, en de stroom 'betaalbaarheidsspeurders' vanuit de Randstad (de groep die in Hollands Kroon meer woning voor hun geld krijgt).

Leeswijzer

Hierna plaatsen we Hollands Kroon in een bredere regionale context en benoemen we enkele belangrijke trends op het gebied van wonen. Daarna gaan we in op de demografische ontwikkelingen en (de kwaliteit van) bestaande woningen. Vervolgens zoomen we in op de vraag naar sociale huur, vrije huur en koop, in aantallen en naar type en prijssegment. Die vergelijken we daarna met de plannen. Tot slot staan we stil bij het thema wonen en zorg. Bij de belangrijkste thema's zoomen we in op het niveau van kernen en clusters van kernen waar het gaat om de kleinste dorpen.

1.2 WERKWIJZE

Cijfers aangevuld met lokale marktkennis

Bij dit Woonbehoefteonderzoek maakten we deels gebruik van bestaande gegevens over woningen en huishoudens in Hollands Kroon, o.a. van het CBS, het Kadaster, de drie corporaties die woningen verhuren in de gemeente, de NVM, de provincie en de gemeente zelf. We gebruikten ook relevante onderzoeken over de gemeente, bijvoorbeeld het Actualisatie Onderzoek Arbeidsmigranten Noord-Holland Noord (Decisio, 2022). Deze gegevens vulden we aan met meerdere interviews met marktkenners, om zo meer betekenis te geven aan de cijfers en om de lokale situatie beter te leren kennen. We spraken met makelaars, woningcorporaties en huurdersvertegenwoordigers en presenteerden aan de raad.

Processtappen

Op verschillende momenten presenteerden we de tussentijdse uitkomsten aan de werkgroep, bestaande uit de gemeente en de drie corporaties in de gemeente, en aan het college en de raad. Zij beluisterden of zij zich in de uitkomsten herkenden en gaven waar nodig sturing.

- Eind april: de eerste uitkomsten over demografie, de positie van de kernen onderling, de bestaande voorraad en enkele uitkomsten uit de gesprekken.
- Eind mei: presentatie aan het college, beleidsadviseurs en de raad. We presenteerden de belangrijkste uitkomsten van het concept-rapport over o.a. de woningbehoefte, de match met de plannen en de behoefte aan wonen en zorg.

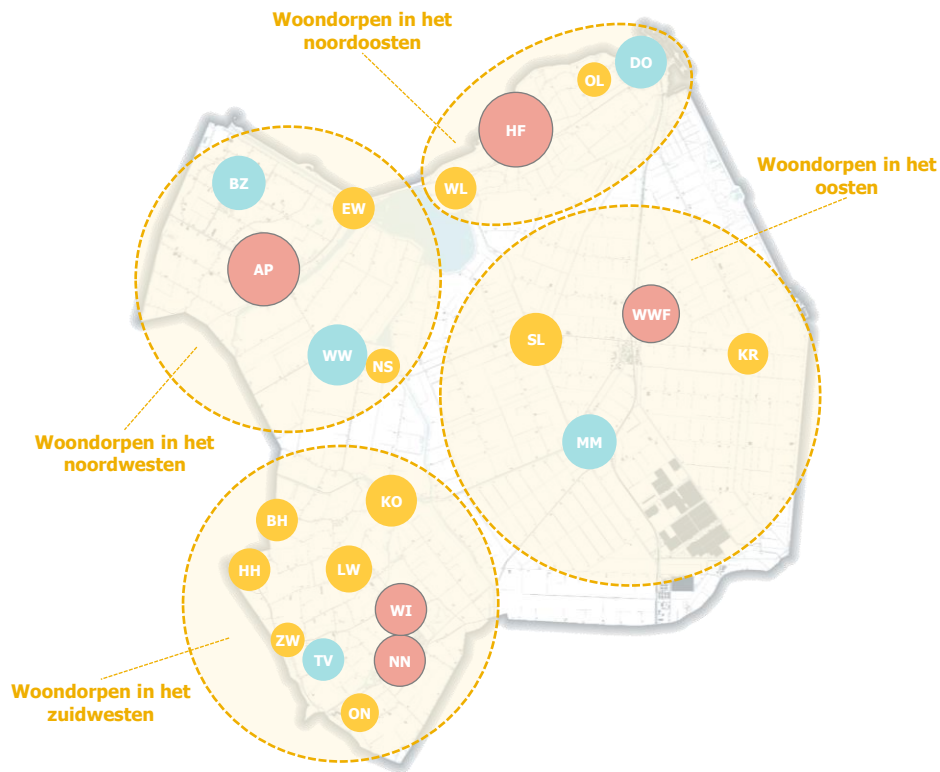
Begin juni verwerkten we de laatste feedback vanuit de gemeente.

1.3 GEBIEDSINDELING

Een indeling in clusters

De kaart hiernaast laat de gemeente Hollands Kroon zien met alle kernen daarbinnen. De uitkomsten van het Woonbehoefteonderzoek presenteren we niet alleen op gemeenteniveau, maar we zoomen ook in op afzonderlijke kernen of clusters van kernen. Dat doen we volgens de gebiedsindeling op de kaart:

- Bij Anna Paulowna, Hippolytushoef, Wieringerwerf en Winkel en Nieuwe Niedorp (de **voorzieningskernen**) en bij Breezand, Den Oever, Middenmeer, 't Veld en Wieringerwaard (de **basiskernen**) laten we de uitkomsten afzonderlijk per kern zien.
- De **woonkernen** hebben we ingedeeld in vier clusters: woondorpen in het noordwesten, woondorpen in het noordoosten, woondorpen in het oosten en woondorpen in het zuidwesten. De uitkomsten van de 'gele kernen' presenteren we op het niveau van deze clusters.
- **Voorzieningskernen:** een ruim aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen waar ook naburige kernen op leunen (diverse supermarkten, onderwijsvoorzieningen, detailhandel, vermaak).
- **Basiskernen:** een supermarkt, basisschool en minimaal 500 huishoudens, maar die voor niet-dagelijkse voorzieningen zijn aangewezen op regionale centra of voorzieningskernen.
- **Woonkernen:** geen supermarkt en niet of nauwelijks andere voorzieningen.





2

**DE GEMEENTE IN
PERSPECTIEF**

2.1 IN HET KORT

We gaan in op de gemeente Hollands Kroon, de positie van haar kernen, in de context van landelijke en regionale trends.

- Een schets van actuele trends en ontwikkelingen op het gebied van wonen, zowel landelijk als regionaal (paragraaf 2.2);
- Een analyse van de positie van kernen en gemeente in de markt, waarbij gekeken wordt naar bereikbaarheid, het voorzieningenniveau en de m²-waarde(stijging) (2.3).

Uitkomsten in het kort

De druk op de woningmarkt en de betere mogelijkheden om thuis te werken ultiemen zich in een 'olievlek' vanuit de Randstad richting regio's, waaronder ook Hollands Kroon. Deels is dit een krapte-effect, maar het gaat ook om structurele veranderingen van wensen. Regionale woondeals helpen bij het oplossen van woningtekorten, maar actuele obstakels zijn er nog steeds zoals de stikstofproblematiek, dure materialen, personeelstekort en anno 2023 een dip op de markt door stijgende rente.

Onder ouderen is er nog weinig doorstroming en onder jong en oud is er een behoefte aan (ook) kleinere woningen. Zoals diverse vormen van levensloopgeschied wonen, al dan niet met zorg. Meer mensen blijven zelfstandig wonen, ook met een intensieve zorgvraag. Dat vraagt om nieuwe antwoorden, niet alleen met woningen maar ook in de omgeving en in samenwerkingen.

Waar corporaties al grote slagen maken in verduurzaming, blijft de koopvoorraad achter. Bij nieuwe ontwikkelingen

krijgt klimaatadaptatie en duurzaam bouwen urgentie. Koopwoningen zijn duur, sociale huurwoningen schaars. Corporaties richten zich noodgedwongen op de laagste inkomens. Zonder bijsturing ontstaat een gedeelde samenleving, met daarin buurten met vooral mensen die afhankelijk zijn, vaak kwetsbare groepen, soms leidend tot onderlinge spanningen. Steeds meer middeninkomens komen er niet tussen: ook voor hen zijn (andere) antwoorden nodig. Tot slot is er steeds meer behoefte aan een 'buffer': wonen voor mensen die snel of tijdelijk iets nodig hebben.

Hollands Kroon is gewild, maar kent niet de mate van overdruk die gemeenten zuidwaarts kennen. Binnen de gemeente zien we dat een combinatie van voorzieningen, goede bereikbaarheid en een ligging aan de zuidwestkant (nabij Alkmaar, Randstad) leidt tot de hoogste marktdruk. Kernen die op één of meer van deze onderdelen hoog scoren zijn: alle kernen aan de zuidwestkant van de gemeente, Anna Paulowna en in mindere mate Hippolytushoef.

2.2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

In deze paragraaf schetsen we een aantal landelijke trends op de woningmarkt die ook van invloed zijn op de gemeente Hollands Kroon.

Huishoudensgroei gaat sneller dan

bevolkingsgroei. Het CBS verwacht dat het inwonertal nog tot 2070 toeneemt. Het tempo waarin dat gebeurt, vlak na 2040 iets af. De verwachting is dat het aantal huishoudens relatief nog sneller groeit. Mensen worden steeds ouder en vormen dus langer een huishouden en jongere huishoudens zijn ook steeds vaker alleenstaand. Binnen Nederland nemen de verschillen toe: steden en plekken met voorzieningen groeien per saldo, in kleinere dorpen en aan de randen van het land loopt het aantal huishoudens sneller terug, vooral na ca. 2035, als sterfte de belangrijkste factor achter krimp wordt.

Meer ouderen, weinig doorstroming. Uit verhuisonderzoeken blijkt dat veel ouderen niet

verhuizen, ook niet als ze een lichte zorgvraag krijgen. Daardoor komen gezinswoningen niet vrij en blijft de vraag naar die woningen toenemen, ondanks dat het aantal gezinnen afneemt. De honkvastheid van ouderen is deels te verklaren doordat de moderne oudere vitaler en zelfredzamer is, deels doordat ze de noodzaak (nog) niet zien om zorggeschikt te gaan wonen, deels omdat een kleiner alternatief als een stap terug voelt, en deels omdat kwalitatief goed en betaalbaar aanbod vaak ontbreekt.

Meer mensen verlaten de stad, al in gang gezet vóór coronapandemie. Dat huishoudens per saldo de grote steden verlaten, komt volgens onderzoek door de Rabobank niet door corona, maar doordat de huizenprijzen daar explosief stijgen. Mensen oriënteren zich op het gebied eromheen, waar de prijzen lager liggen. Er is sinds het begin van de coronapandemie geen versnelling van de uitstroom te zien en bovendien gaan de meeste verhuizers alsnog in een andere stad

wonen. Dat betekent niet dat de vraag in meer landelijke gebieden terugloopt. Er ontstaan namelijk 'tweedelijneffecten' als gevolg van plek of prijs (bijvoorbeeld: van stad naar groot dorp en van groot dorp naar klein dorp, of: steeds verder, omdat woningen daar nog betaalbaar zijn).

Iets meer thuiswerken na corona, maar bijna nooit volledig. Uit recent onderzoek van het CBP en I&O Research blijkt dat werkenden na corona gemiddeld één dag thuis blijven werken (voorheen: een halve). Er zijn wel grote verschillen tussen sectoren: overheden, dienstverlening en de cultuursector zullen vaker thuiswerken dan meer plekgebonden beroepen zoals de zorg. Bijna niemand zal volledig thuis blijven werken en daarom zullen de reisafstand tot het werk en de bereikbaarheid van de woonplaats van belang blijven bij het kiezen van een woonplaats. Welke reisafstand men acceptabel vindt, is nu nog lastig te beoordelen.

2.2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Meer vraag naar klein wonen. Dat komt doordat het aantal eenpersoonshuishoudens toeneemt, steeds meer huishoudens in grote en middelgrote kernen willen wonen en er een groeiende belangstelling is voor duurzaam wonen. De betekenis die mensen aan klein wonen geven, verschilt per regio. In en rondom grote steden is steeds meer vraag naar *tiny houses*, terwijl huishoudens in landelijke gemeenten, zoals Hollands Kroon, vaak juist een kleine, betaalbare, maar wel 'reguliere' rijwoning zoeken. De toenemende vraag naar klein wonen is mede het gevolg van forse prijsstijgingen op de koopmarkt, waarbij huishoudens vaker concessies doen op grootte en woningtype.

Meer vraag naar (tussen)vormen van levensloopgeschikt wonen. Ouderen die langer zelfstandig wonen, hebben vaak behoefte aan zorg, veiligheid en sociale interactie. Er is behoefte aan beschut wonen: zelfstandig met zorg op afroep. Op verschillende plekken in het land zijn nieuwe vormen

van wonen met zorg bijgekomen. Bij het ontwikkelen van zulke woonvormen is het zaak om oog te hebben voor de tweedeling tussen hogere- en lagere-inkomensgroepen (langer gezond en meer zelfredzaam versus eerder zorgvraag en gericht op veilig wonen).

Transitie wonen en zorg zet door. De meeste traditionele verzorgingshuizen zijn inmiddels verdwenen of van functie veranderd. Tegelijk groeit de groep 75-plussers. Juist vanaf die leeftijd neemt de zorgvraag gemiddeld toe. Zorg ontvangen gebeurt steeds vaker in de eigen woning. Er zijn meer woningen voor ouderen nodig, met meer variatie, op meer plekken. Waar precies hangt samen met wat mensen verwachten van hun buurt: de woonomgeving, toegang tot professionele zorg, en zeker ook de informele wereld daaromheen van mantelzorg en *noaberschap* tot ontmoeting.

Duurzaam wonen. De afgelopen jaren zijn stevige doelen vastgesteld, Europees en landelijk, en dit sijpelt door naar lokaal beleid en plannen in de wijken. Strategieën op hoofdlijnen worden vertaald naar concrete plannen in de komende jaren. Dat gaat over woningen (energie, materiaal) maar zeker ook over de woonomgeving (klimaatadaptatie, mobiliteit, circulair en biobased bouwen). Er zijn proeftuinen en experimenten en er is een grote slag te maken met bekende middelen ('*no-regret*'-maatregelen). Corporaties investeren al veel, mede als gevolg van de versterkingsopgave, maar particulieren blijven gemiddeld fors achter in het verduurzamen. Daar ligt voor de komende jaren de grootste opgave.

Flexibel wonen als oplossing voor spoedzoekers. Volgens onderzoeksbureau Platform31 heeft minstens 10% van de woningzoekenden snel betaalbare woonruimte nodig. Denk aan recent afgestudeerden, gescheiden mensen, statushouders en ggz-uitstromers.

2.2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Steeds meer gemeenten experimenteren met nieuwe, flexibele woonoplossingen, zoals tijdelijke woningen of het verbouwen van leegstaand vastgoed tot woonruimte. Spoedzoekers met weinig inkomen en een beperkt netwerk lijken het moeilijkst woonruimte te kunnen vinden en komen vaak bij particuliere verhuurders terecht.

Lage middeninkomens vallen vaker tussen wal en schip. Een steeds groter deel van de woningzoekenden verdient te weinig om in de huidige markt een koopwoning te financieren, maar verdient te veel of staat te kort ingeschreven om in aanmerking te komen voor corporatiehuur. Anderen willen simpelweg niet kopen. Voor deze groep is de middenhuur het enige alternatief om toe te treden of door te stromen op de woningmarkt. Tegelijk zien we dat het aanbod aan middenhuur in veel gemeenten relatief beperkt is. In Hollands Kroon is middenhuur een nichemarkt, omdat koopwoningen relatief betaalbaar zijn, maar dat betekent niet dat er geen vraag naar is.

Veel corporaties richten zich geheel op lage inkomens. Corporaties kunnen onder de huidige regelgeving maximaal 20% van de gereguleerde huurwoningen toewijzen aan midden- of hogere-inkomensgroepen, mits het om uitzonderingssituaties gaat. Alleen als de markt in de vrije sector aantoonbaar niet functioneert, kunnen corporaties daar ook ontwikkelen. Daar wordt nog beperkt gebruik van gemaakt, ondanks dat daar sinds kort wettelijk gezien minder belemmeringen voor zijn, om zo het gat 'tussen wal en schip' meer te dichten. Ook de Nationale Woon- en Bouwagenda gaat hier op in.

Meer kwetsbare groepen in de sociale huur. Corporaties huisvesten in toenemende mate alleenstaanden, ouderen met een klein pensioen en eenoudergezinnen. Er wonen steeds minder mensen met inkomen uit werk en juist steeds meer mensen met een uitkering in een corporatiewoning. Er is een groter aandeel met een laag inkomen, lagere opleiding of psychiatrische problemen, wat zorgt voor een

toenemende kwetsbaarheid. Vaak concentreren deze groepen zich in buurten met goedkope woningen waar de leefbaarheid toch al onder druk staat.

Betaalbaarheid steeds meer onder druk. Steeds meer huishoudens komen financieel in de knel doordat prijzen voor energie steeds hoger worden. Zij houden steeds vaker 'aan het eind van hun inkomen een stukje maand over'. Dat gold al langer voor huishoudens in slecht geïsoleerde sociale huurwoningen, maar nieuw is dat nu ook andere groepen geraakt worden, zelfs middeninkomens. Daar komen inflatie en de 'reguliere' stijging van huurprijzen en heffingen bij. Het energieplafond helpt tijdelijk (maar niet voor iedereen). De urgentie om te verduurzamen neemt daardoor des te sneller toe. In juni 2022 schatten het Nibud en energiebedrijven dat één op de drie huishoudens financieel in de problemen komt door de hoge energieprijzen.

2.2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

Migratie heeft groeiende invloed op woonvraag.

In de eerste helft van 2022 kwamen er volgens het CBS 195.000 migranten naar Nederland. 72.000 migranten vertrokken. Het aantal migranten nam sterk toe vergeleken met de eerste helft van 2021, vooral door een extra toestroom van migranten uit Oekraïne. Hoewel een deel van de migranten later terugkeert naar het land waar ze vandaan komen, zorgt de instroom voor meer vraag naar woningen, bovenop het tekort dat al bestaat door behoefte van Nederlandse huishoudens. In Hollands Kroon zal het grotendeels om arbeidsmigranten gaan, hoewel het ook bovengemiddeld veel Oekraïners opvangt. Dit heeft vooral consequenties voor de beschikbaarheid van sociale huurwoningen.

Een tekort aan personeel en materiaal vertraagt de bouwopgave. Veel bouwbedrijven, maar ook veel gemeenten hebben een tekort aan personeel. Projecten blijven hierdoor vaker liggen of duren langer. De belangrijkste oorzaak van het personeelstekort is

vergrijzing. Er gaan de komende jaren veel mensen met pensioen, terwijl de aanwas van onderop de uitstroom niet compenseert. Het tekort aan personeel speelt meer in vergrijzde gemeenten en sectoren (o.a. overheden). Daarnaast is Nederland koploper deeltijdwerken. Recent zorgt een tekort aan bouw materiaal en grondstoffen ook steeds vaker voor vertraging.

Uitspraak rond stikstof zorgt voor extra rem op woningbouw. De Raad van State besloot in november 2022 dat voor alle projecten berekend moet worden hoeveel stikstof er bij de bouw vrijkomt. Grote bouwprojecten kunnen stilgelegd worden als de stikstofuitstoot te hoog is, in het bijzonder dicht bij Natura 2000-gebieden. In het geval van Hollands Kroon zijn het IJsselmeer en de Waddenzee de dichtstbijzijnde Natura-2000 gebieden. Vertraging ligt op de loer vanwege de verplichting om een berekening te laten maken. Er is namelijk onvoldoende capaciteit bij bureaus die dat werk doen. Volgens tijdschrift Cobouw kan die vertraging oplopen tot een halfjaar.

Regionale woondeals. Rijk, provincies en gemeenten maken 'woondeals' om tempo te maken tegen het woningtekort. Zo worden in de Kop van Noord-Holland 7.400 woningen gebouwd tot '31.

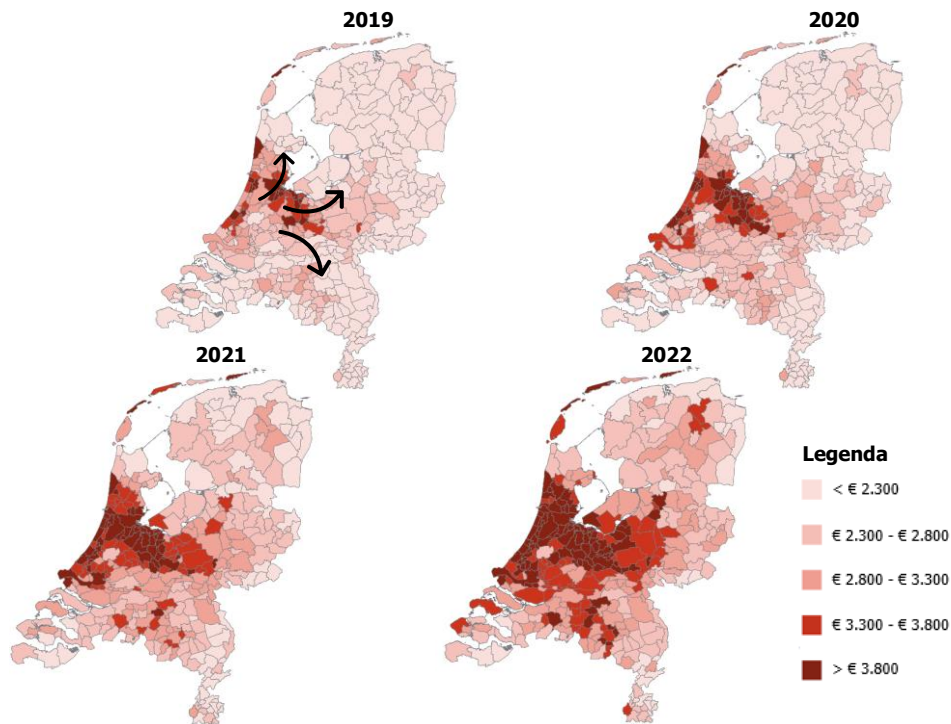
Een dip op de woningmarkt? De ontwikkelingen waar we de afgelopen jaren mee te maken kregen, zorgen vooralsnog voor een beperkte afname in het vertrouwen van consumenten (maar wel met grote verschillen tussen groepen). De koopmarkt lijkt zich iets te ontspannen, maar het is onzeker of en hoelang die trend zich doorzet. We zien door het woningtekort namelijk nog steeds een grote vraag naar extra woningen. Belangrijk voor Hollands Kroon is om die vraag te monitoren en daar adaptief op te programmeren. Stop niet met plannen maken! Anticyclisch programmeren is juist het middel om snel te kunnen inspelen op de vraag wanneer die zich (weer) aandient.

2.2 TRENDS EN ONTWIKKELINGEN

'Olievlek' vanuit de Randstad spreidt zich over het land

De kaarten hiernaast laten de gemiddelde transactieprijs per vierkante meter zien van bestaande koopwoningen per gemeente tussen 2019 en 2022. Zo ontstaat een er een goed beeld hoe de overdruk zich beweegt over de gemeenten.

De 'olievlek' van stijgende transactiepreizen maakt twee bewegingen: het spreidt zich gemeente voor gemeente uit vanuit de Randstad en het maakt sprongen richting grote steden om vanuit daar een overdruk op omliggende gemeenten te veroorzaken. Zo zijn de prijzen van de gemeente Zwolle eerder gestegen dan de omliggende gemeenten. Vaak zien we dat de sprongen slechts in kleine stappen gebeuren. Iemand uit Haarlem kan met veel overwaarde van de woning een grotere woning in Purmerend kopen. De lokale woningzoekende komt er daardoor niet meer tussen en zoekt naar een woning verder van de Randstad af. Echter kan ook die vaak de woning met veel overwaarde verkopen waardoor het makkelijker een woning verder van de Randstad af kan vinden. Starters komen zonder een extra pot geld in de vorm van een verkocht huis de woningmarkt op en komen er daardoor erg moeilijk tussen.



▲ De kaarten laten de stijging van de verkoopprijzen per vierkante meter zien per gemeente in Nederland. Het laat duidelijk zien hoe de hoge verkoopprijzen als 'olievlek' over het land gaan. Bron: BAG (2019 t/m 2022) en CBS (2019 t/m 2022). Bewerking KAW.

2.3 POSITIE VAN KERNEN EN GEMEENTE IN DE MARKT

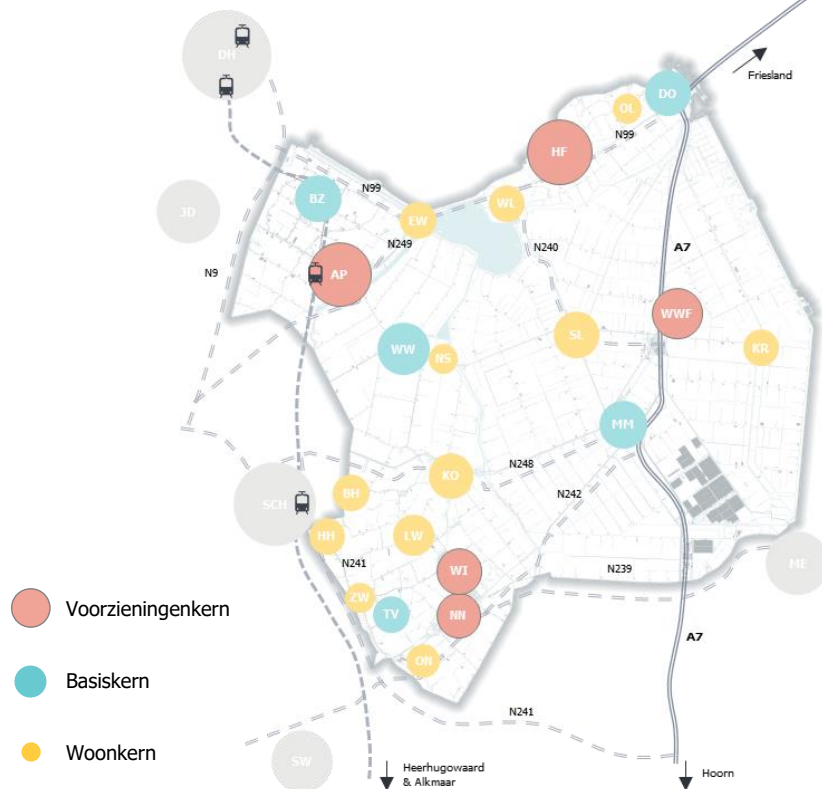
Voorzieningenniveau

Om een goed beeld te krijgen van de aantrekkelijkheid van de kernen kijken we naar het voorzieningenniveau van een kern, de bereikbaarheid en de m²-waarde(stijging). Per thema zullen we dit toelichten.

De aanwezigheid van voorzieningen voor (bijna) dagelijks gebruik, zoals een supermarkt, basisschool of huisarts, draagt doorgaans bij aan de mate waarin woningzoekenden naar een woonplaats kijken. Dat blijkt onder meer uit onderzoek naar verhuismotieven dat we eerder in Noord-Nederland deden (zie * onderaan de pagina).

In Hollands Kroon herkennen we drie soorten kernen:

- **Voorzieningskernen** met een ruim aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen waar ook naburige kernen op leunen (diverse supermarkten, onderwijsvoorzieningen, detailhandel, vermaak).
- **Basiskernen** met een supermarkt, basisschool en minimaal 500 huishoudens, maar die voor niet-dagelijkse voorzieningen zijn aangewezen op regionale centra of voorzieningskernen.
- **Woonkernen** waar geen supermarkt en niet of nauwelijks andere voorzieningen zijn.



2.3 POSITIE VAN KERNEN EN GEMEENTE IN DE MARKT

Bereikbaarheid

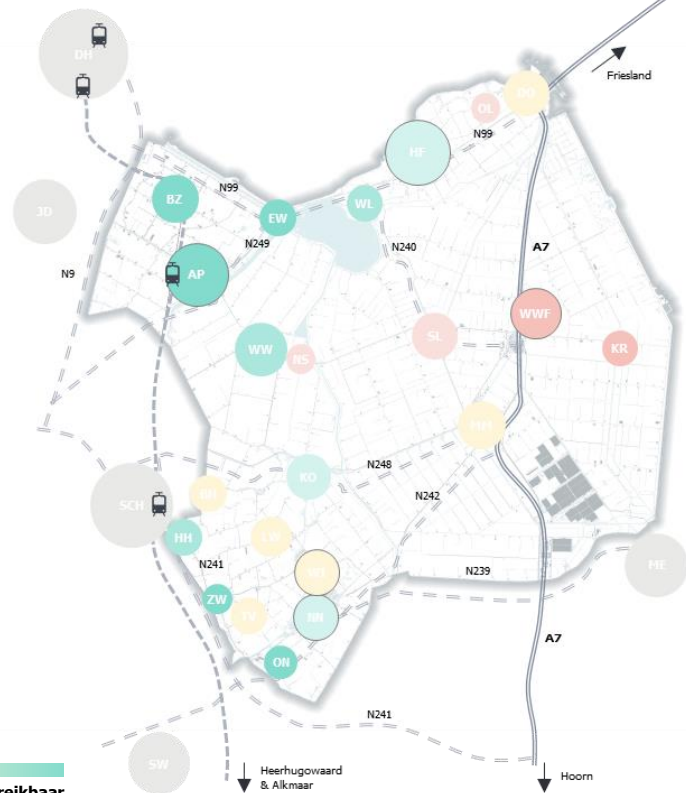
Een andere factor die bepalend is voor vestigingskeuzes is bereikbaarheid. Het gaat daarbij niet alleen om bereikbaarheid per auto, maar ook met het openbaar vervoer, en dan in het bijzonder de trein. Hierbij is gekeken naar de afstand tot een grote stad met de auto, afstand tot een grote stad met het OV, afstand tot een oprit (provinciale- en snelwegen) en afstand tot een treinstation. De afstand met het OV weegt hierin minder zwaar omdat we weten dat de regio nog sterk auto-georiënteerd is. Hollands Kroon is voornamelijk per auto goed bereikbaar.

We zien een paar bijzonderheden:

- Anna Paulowna heeft als enige kern een treinstation. Dit weegt zwaar mee. Breezand profiteert hier ook van (10 min fietsen). Barsingerhorn en Haringhuizen profiteren van het station in Schagen.
- Over het algemeen is het westen van de gemeente beter bereikbaar dan het oosten, ondanks de aanwezigheid van de A7. De A7 is weliswaar belangrijk voor de bedrijvigheid in de gemeente, zoals Agriport, maar de afstand tot andere grote steden en 'economische hotspots' is nog steeds groot. Den Oever heeft bijvoorbeeld een busstation met directe verbindingen naar steden, maar de afstand tussen tot grote steden blijft groot, vooral met de auto en ten opzichte van andere kernen in de gemeente.
- De afstand tot Den Helder weegt zwaar mee vanwege de (te verwachten) overdruk.

Minder bereikbaar

Beter bereikbaar

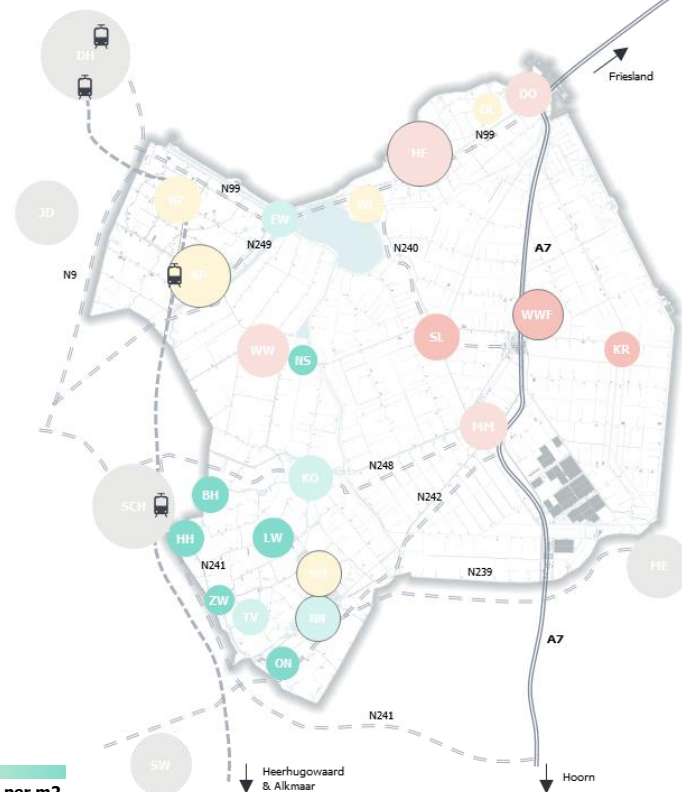


2.3 POSITIE VAN KERNEN EN GEMEENTE IN DE MARKT

M²-waarden

De m²-waarde van een woning is niet zozeer bepalend voor waar iemand gaat wonen, maar een resultante ervan. Hoe gewilder een plek is, hoe hoger de prijs, en dat uit zich op termijn in een hogere waarde per vierkante meter woning.

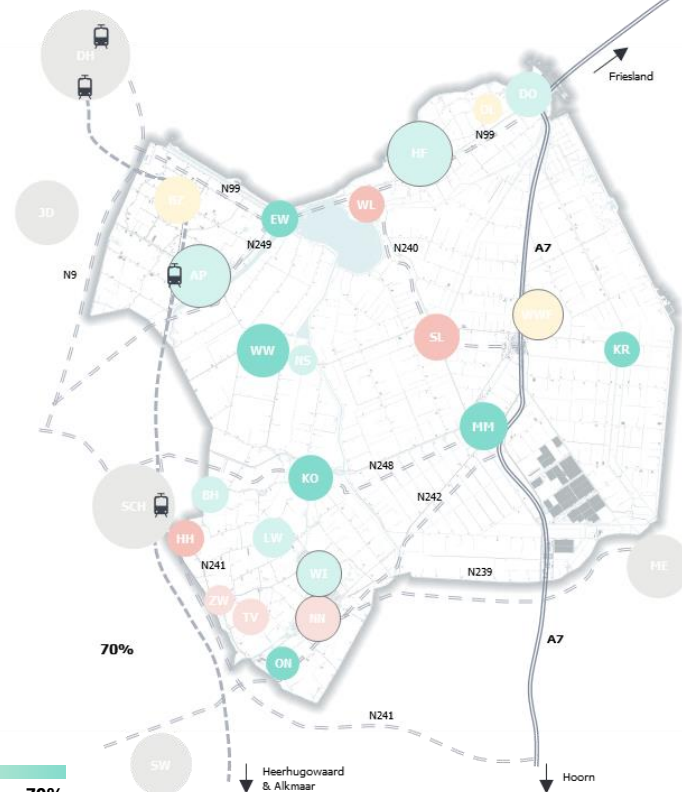
Duidelijk is dat de m²-waarde in het zuidwesten van de regio een stuk hoger ligt. De afstand tot grote steden als Alkmaar, de diversiteit in bouwjaar en opbouw, en het karakter van de dorpen hebben hier een grote invloed op. Zo zien we over het algemeen dat de kleinere woonkernen een hogere m²-waarde hebben. De lagere m²-waarde in het oosten en noordoosten van de gemeente betekent niet per se iets negatiefs. De woningen zijn hier over het algemeen beter betaalbaar dan in het zuidwesten van de gemeente. Je krijgt dus meer vierkante meters voor je geld



2.3 POSITIE VAN KERNEN EN GEMEENTE IN DE MARKT

Stijging m²-waarden

De stijging van de m²-waarde tussen 2018 en 2022 laat vooral wat zien over de inhaalslag die kernen gemaakt hebben. Zo stijging de plekken die een zeer lage m²-waarde hadden vaak harder dan de plekken die al relatief duur waren. Zo is er o.a. een inhaalslag te zien bij Kreileroord, Middenmeer en Wieringerwaard. Echter is er overal een sterke stijging in m²-waarde geweest. Dat sommige kernen roder scoren laat vooral zien dat zij een mindere stijging hebben doorgemaakt, maar wel nog steeds sterk zijn gestegen.



2.3 POSITIE VAN KERNEN EN GEMEENTE IN DE MARKT

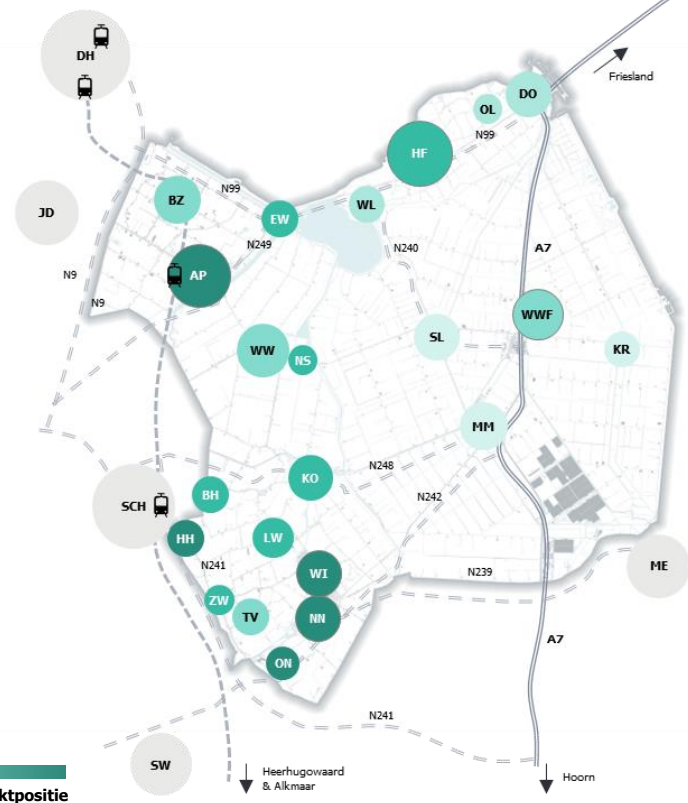
De drie factoren bij elkaar

De kaart rechts laat de optelsom van scores op voorzieningenniveau, bereikbaarheid en m²-waarde(stijging) zien. De opvallendste punten:

- De kernen in het zuidwesten van Hollands Kroon hebben de beste marktpositie. De voornaamste oorzaak daarvan is de kortere afstand tot de regio Alkmaar en de Randstad.
- Anna Paulowna scoort zeer goed door o.a. de aanwezigheid van een station (goed verbonden met Den Helder en regio Alkmaar) en het voorzieningenniveau.
- De kernen in het noordoosten van de gemeente scoren minder dan Hippolytushoef. Dit heeft te maken met het bredere voorzieningenpakket van Hippolytushoef.
- De kernen in het oosten hebben gemiddeld genomen de minste marktpositie binnen de gemeente. Dit is een resultaat van de bouwperiode en de afstand tot andere grote steden.

Wat betekent dit? Vooropgesteld, overal moet er ruimte zijn voor nieuwbouw.

We gebruiken de aantrekkelijkheid van de kernen om de totale woningbehoefte te vertalen naar kernen. Het grootste gedeelte van die 'vertaling' hangt echter af van de grootte van de kern.

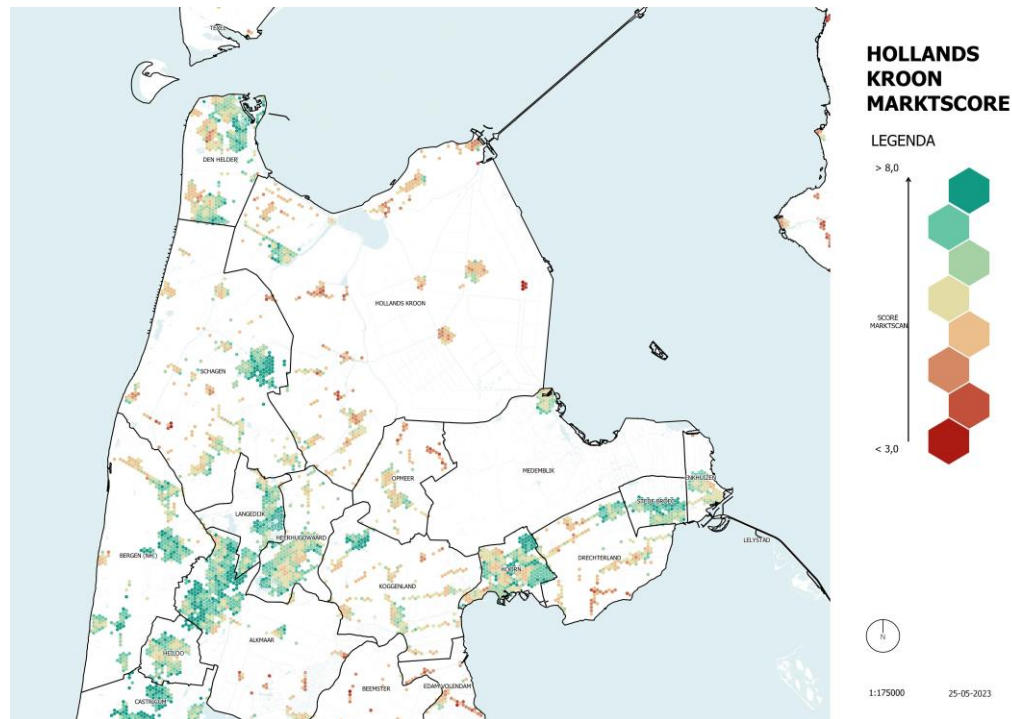


2.3 POSITIE VAN KERNEN EN GEMEENTE IN DE MARKT

Marktscan als regionale vergelijking

De kaart rechts laat de marktpositie van Hollands Kroon zien in relatie tot omliggende gebieden. De kaart komt uit 2020, maar is gebaseerd op allerlei meetbare kenmerken die niet jaar op jaar veranderen, zoals woningkwaliteit, nabijheid van voorzieningen en bereikbaarheid. Zo ontstaat een beeld hoe de regio zich verhoudt tot omliggende gebieden. De kleuren wijken af van de kaarten hiervoor. Daarbij kijken we alleen naar de onderlinge positie van kernen binnen de gemeente, terwijl we hier kijken naar de landelijke marktpositie.

De gemeente heeft een lagere marktpositie dan gemeentes ten zuiden van Hollands Kroon. Vooral kernen met meer voorzieningen scoren gemiddeld genomen hoger. Toch zien we dat na 2020 steeds meer mensen richting Hollands Kroon komen. De betaalbaarheid van de woningen speelt daarin een grote rol. Anna Paulowna scoort binnen de gemeente hoog. Dit komt voornamelijk door het voorzieningenpakket en de aanwezigheid van een treinstation.





3

DEMOGRAFIE

3.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

We gaan in op demografische ontwikkelingen in de gemeente. We kijken naar:

- De samenstelling van inwoners en huishoudens nu en ontwikkelingen in de afgelopen jaren met onderscheid naar leeftijdsgroepen en typen huishoudens (3.2);
- De verhuisbewegingen tussen Hollands Kroon, andere gemeenten/regio's en het buitenland (3.3);
- Een demografische terugblik op kernniveau (3.4);
- De verwachte kwantitatieve behoefte tot 2033 en een doorkijk naar 2040, ook naar cluster van kernen en een reflectie op de woondeal (3.5).

Uitkomsten in het kort

Doordat er steeds minder mensen in één huis wonen, groeit het aantal huishoudens relatief sneller dan het aantal inwoners. De groei komt voort uit nieuwe starters en toestroom van buiten. Daartegenover staat vrijkomend aanbod door sterfte (groeierende groep ouderen) en vertrek (vaak jongeren). Hollands Kroon kent een mix van toestroom, die de laatste jaren omsloeg in een netto instroom. Enerzijds vaak gezinnen die vanuit de Randstad of vanuit Alkmaar kiezen voor Hollands Kroon. Het zwaartepunt ligt bij de zuidwestelijke kernen en Anna Paulowna. Anderzijds een bijzondere rol voor arbeidsmigranten. Met name aan de oostkant van de gemeente is dat merkbaar – daar wonen ook veel alleenstaanden. Overal in de gemeente is er groei. Overal is vergrijzing merkbaar, ondanks instroom van gezinnen.

Vooruitkijken is complex, vooral omdat migratie slecht voorspelbaar is. Goed aanbod is in elk geval een

randvoorwaarde voor groei. Daarmee kan de gemeente haar tekort aan woningen inlopen, eigen vraag bedienen en toestroom goed opvangen. Naast groei door toestroom uit Nederlandse gemeenten zullen met name oostelijke dorpen ook vraag ervaren van arbeidsmigranten die willen blijven. Voor een deel van hen is bovendien aanvullende huisvesting voor tijdelijk wonen nodig. Enkele kengetallen:

- Tot 2033: +1.375 woningen – het hoge scenario;
- Daarvoor ca. 1.800 plannen nodig;
- Anna Paulowna, Hippolytushoef, Middenmeer, Wieringerwerf en Winkel en Nieuwe Niedorp hebben de grootste woonbehoefte;
- Met in alle dorpen reden tot bouwen;
- Met Woondeal-kansen in Anna Paulowna, 't Veld, Wieringerwerf en Winkel en Nieuwe Niedorp;
- Voor tijdelijk verblijven migranten: aanvullend 725 verblijfseenheden creëren (bijvoorbeeld in de vorm van een migrantenhotel).

3.2 TERUGBLIK OP GEMEENTENIVEAU

Groei door opstapeling van factoren

De schema's hiernaast laten de ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens in Hollands Kroon zien over de periode 2012-2022. De gemeente is sinds 2012 gemiddeld genomen met +160 huishoudens per jaar gegroeid (gemiddeld groeipercentage van 0,22% per jaar). De groei wordt voornamelijk veroorzaakt door de instroom van arbeidsmigranten, maar ook door huishoudensverdunding en een netto instroom vanuit andere gemeenten. Zo zijn er steeds meer gezinnen in de leeftijdsgroep waar de kinderen uit huis gaan en een gezin opsplijt in een paar en één of meerdere alleenstaanden. De daling van het aantal gezinnen wordt deels gecompenseerd door instroom van buitenaf. Kijken we naar de instroom van inwoners dan valt op dat er een zeer grote toename is in de leeftijdsgroep 25 tot 45 jaar. Ook dit is een gevolg van de grote instroom van arbeidsmigranten, maar zou beïnvloed kunnen zijn door het beter registreren van arbeidsmigranten in 2019. Duidelijk is dat de grootste groei zit in de leeftijdsgroep >65.

INWONERS	2012	2017	2022	Δ '12-'17	Δ '17-'22	Δ '12-'22	GEM. PER JAAR
0 tot 15 jaar	9.065	7.815	7.290	-1.250	-525	-1.775	-180
15 tot 25 jaar	5.250	5.640	5.835	390	195	585	60
25 tot 45 jaar	11.450	10.265	10.835	-1.185	570	-615	-60
45 tot 65 jaar	14.310	14.500	14.285	190	-215	-25	-5
65 jaar e.o	7.635	9.380	10.530	1.745	1.150	2.895	290
HOLLANDS KROON	47.710	47.600	48.775	-110	1.175	1.065	105

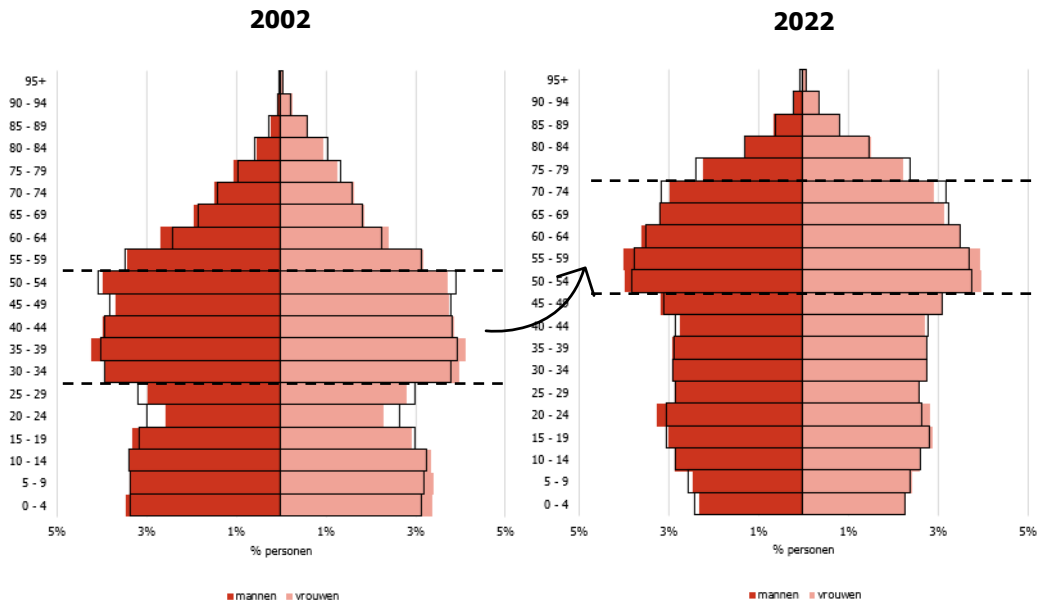
HUISHOUDENS	2012	2017	2022	Δ '12-'17	Δ '17-'22	Δ '12-'22	GEM. PER JAAR
Alleenstaanden	5.355	5.840	6.875	485	1.035	1.520	150
Paren	6.940	6.900	7.090	-40	190	150	15
Gezinnen	7.535	7.450	7.410	-85	-40	-125	-15
HOLLANDS KROON	19.825	20.205	21.400	380	1.195	1.575	160

▲ Ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens in Hollands Kroon, onderverdeeld naar leeftijdsgroepen en huishoudenstypen, over de periode 2012-2022. Bron: CBS (2012, 2017, 2022).

3.2 TERUGBLIK OP GEMEENTENIVEAU

Grijze druk neemt toe

Rechts staan de bevolkingspiramides voor Hollands Kroon voor de jaren 2002 en 2022 (**rode staven**), vergeleken met de gemiddelde leeftijdsopbouw van de regio Noord-Holland Noord (zwarte lijnen). Duidelijk is dat de groep (aanstaande) ouderen steeds groter wordt, ook ten opzichte van het aantal personen tussen de 20 en 65 jaar (de grijze druk). Waar in 2002 nog het grootste deel van de inwoners viel tussen de 30 en 55 jaar is dat in 2022 tussen de 50 en 75 jaar. De voet van de piramide wordt steeds smaller, waardoor er weinig nieuwe aanwas van onderop is. Hierdoor wordt de eigen 'demografische motor' van de gemeente kleiner. Om het inwonertal op peil te houden, is dus nieuwe aanwas nodig, door natuurlijke groei (een geboorte-overschot) of door verhuizingen (een vestigings-overschot). Lukt dat niet, dan zal het inwonertal op termijn sneller gaan dalen, omdat de groep ouderen na ongeveer 2035 fors kleiner wordt door sterfte.



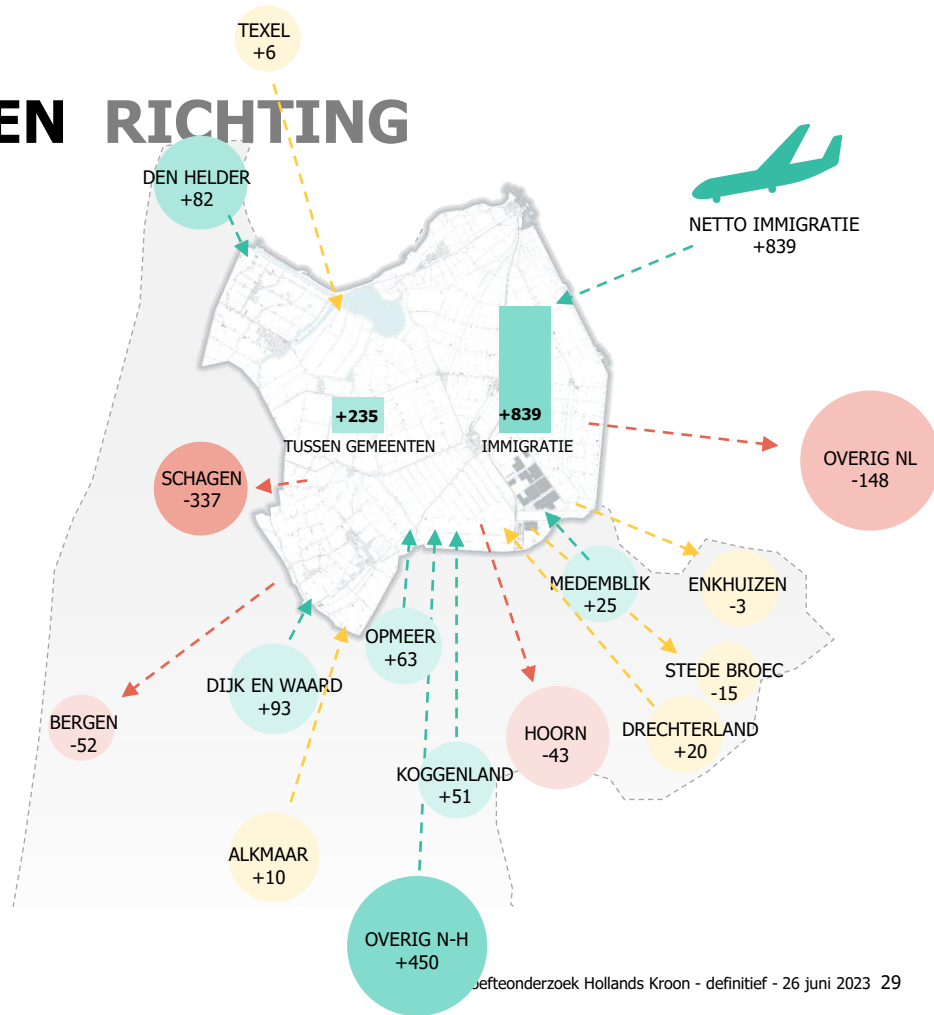
▲ Bevolkingspiramides voor Hollands Kroon in de jaren 2002 en 2022. Elke staaf geeft aan hoeveel mannen en vrouwen er in elke leeftijdsgroep zitten. De zwarte contouren geven de gemiddelde leeftijdsopbouw van de regio Noord-Holland Noord weer. Hoe breder de onderkant van de piramide, hoe meer jongeren er wonen. Andersom geldt: hoe 'boller' de bovenkant, hoe meer (aanstaande) ouderen (deels 'babyboomers') er zijn. Bron: CBS (2002, 2022).

3.3 VERHUIJBEGEVINGEN RICHTING

Groei door binnen- en buitenlandse migratie

Het overzicht rechts laat de netto instroom (instroom min uitstroom) zien per gemeente of regio naar Hollands Kroon voor de periode 2017-2021. Zo kreeg de gemeente netto 235 inwoners vanuit andere gemeenten in Nederland. In de 5 jaar daarvoor (2012-2016) verloor de gemeente bijna 900 inwoners aan andere gemeenten. Er is dus sprake van een omslag de laatste jaren. Dit zal nog meer gestimuleerd worden door de betaalbaarheid van woningen. Voornamelijk vanuit overig Noord-Holland was de instroom groot. Ook hier heeft een omslag plaatsgevonden t.o.v. 2012-2016 (-190). De grootste instroom komt door de netto immigratie (+839). Deze instroom bestaat voor driekwart uit inwoners van Polen en Roemenië.

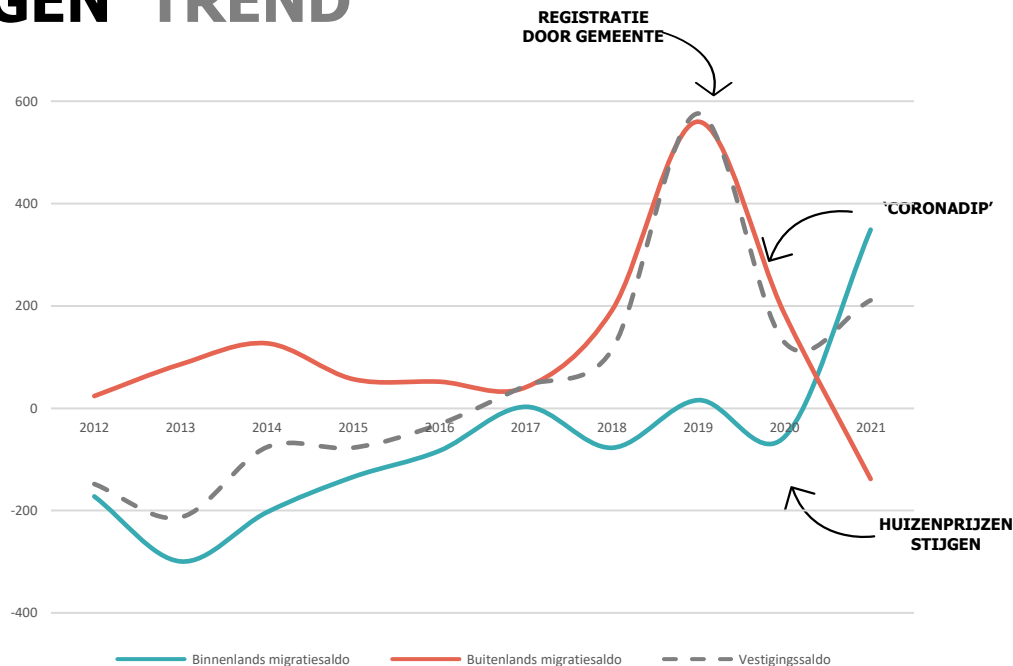
► De kaart laat de netto instroom zien tussen 2017 en 2021. Een positieve waarde betekent dat de instroom groter is dan de uitstroom, er komen dus mensen naar Hollands Kroon toe. Bron: CBS (2017 t/m 2021).



3.3 VERHUIJBEGEVINGEN TREND

Sterke fluctuaties in migratie

De grafiek rechts laat de **innen-** en **buitenlandse** migratie zien voor de periode 2012-2021. Dit resulteert in het vestigingssaldo. Hollands Kroon kreeg tot 2018 altijd een lichte netto instroom van arbeidsmigranten. Vanaf 2018 is dit sterk toegenomen, waarna dit in de 'coronajaren' weer is afgenomen. Kanttekening is dat de gemeente sinds 2019 het aantal arbeidsmigranten beter registreert. Het binnenlandse migratiesaldo is de laatste jaren juist toegenomen. Voornaamste oorzaak hiervan is de druk op de woningmarkt. Zo zijn woningen in Hollands Kroon vaak nog redelijk betaalbaar in vergelijking met voornamelijk zuidelijke gemeenten. Daarnaast werken mensen ook gemakkelijker thuis, waardoor de woon-werk-afstand minder belangrijk wordt. De verwachting is dat de immigratie de komende jaren weer gaat aantrekken en de binnenlandse migratie zo blijft als de laatste jaren door de aanhoudende druk op de woningmarkt.



▲ De grafiek laat de wisseling zien van binnenlandse en buitenlandse migratie. De som van beide is het vestigingssaldo. Bron: CBS (2012 t/m 2021).

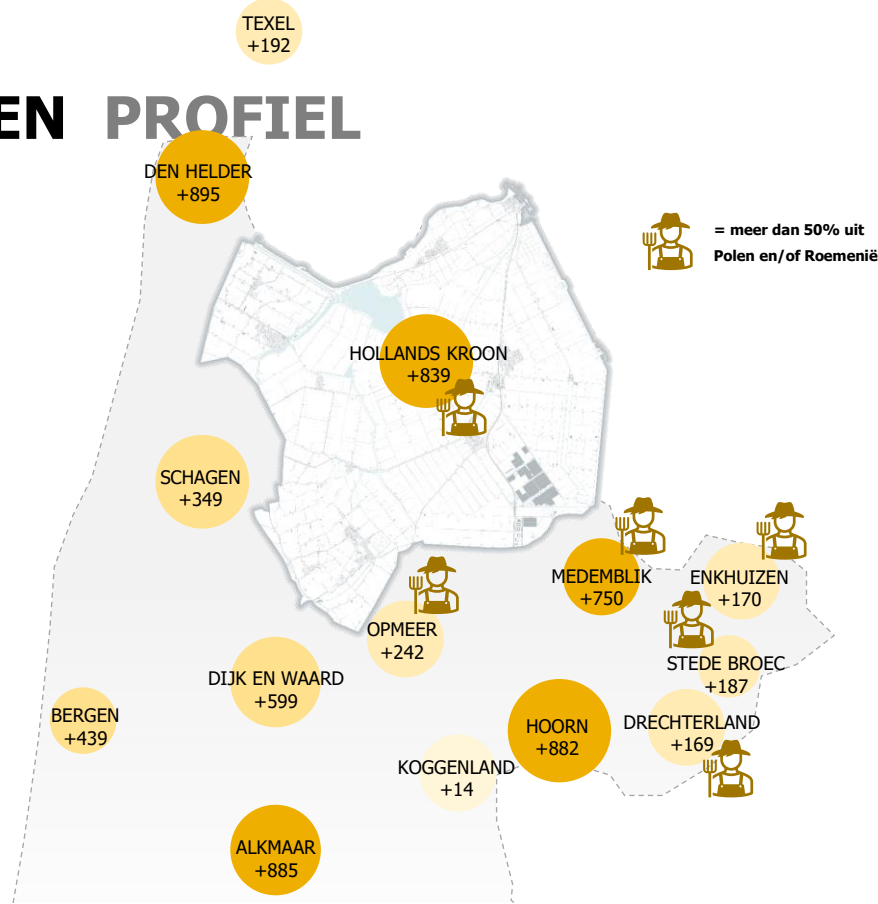
3.3 VERHUISBEWEGINGEN PROFIEL

Sterke verschillen in soort migratie

Het overzicht rechts laat de netto immigratie zien per gemeente tussen 2017 en 2021. Duidelijk is dat de immigratie sterk verschilt per gemeente. Ook de afkomst van de migranten verschilt sterk. Zo bestaat de instroom voor een aantal gemeenten in de regio voor het grootste gedeelte uit migranten uit Polen en Roemenië. Het gaat hier waarschijnlijk voor het overgrote deel om arbeidsmigranten.

In bijna alle gemeenten met een grote instroom van arbeidsmigranten zien we dat er een sterke afname is geweest vanaf 2019. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door corona. Vermoedelijk trekt dit de komende jaren weer aan (laat ook het [Actualisatie Onderzoek Arbeidsmigranten Noord-Holland Noord](#) zien).

► De kaart laat de netto instroom van migranten zien tussen 2017 en 2021. Des te geleter de kleur, des te hoger de instroom van migranten. Bron: CBS (2017 t/m 2021).



3.3 VERHUISBEWEGINGEN VERGELIJKING

Netto instroom vanuit de provincie

De tabellen rechts laten de verhuisbalans zien tussen Hollands Kroon en andere gemeenten en provincies over de periode 2017-2021. De gemeente ontvangt netto inwoners vanuit de provincie Noord-Holland. Met name de instroom vanuit overig Noord-Holland (o.a. Amsterdam) is groot. Hier zal de betaalbaarheid van woningen een grote rol in spelen. Ook vanuit de meeste omliggende gemeenten stroomden inwoners Hollands Kroon in. Hollands Kroon heeft verder sterke verhuisrelaties met Den Helder en Schagen. Dit zal voor een belangrijk deel bestaan uit huurders vanwege het inschrijfsysteem Woonmatch wat de gemeenten delen.

Het verloor echter inwoners aan Schagen en Hoorn, twee grotere kernen met meer voorzieningen. Ook aan andere provincies in het land verloor het inwoners, al zal dat hoogstwaarschijnlijk te maken hebben met verhuizingen voor een studie.

1

GEMEENTEN NOORD-HOLLAND	IN	UIT	SALDO
Hollands Kroon	0	0	0
Alkmaar	591	581	10
Bergen (NH.)	68	120	-52
Den Helder	1.260	1.178	82
Dijk en Waard	809	716	93
Drechterland	68	48	20
Edam-Volendam	39	6	33
Enkhuizen	62	65	-3
Hoorn	297	340	-43
Koggenland	126	75	51
Medemblik	456	431	25
Opmeer	262	199	63
Overig Noord-Holland	1.617	1.167	450
Schagen	1.525	1.862	-337
Stede Broec	45	60	-15
Texel	57	51	6
NOORD HOLLAND	7.282	6.899	383

2

OVERIGE PROVINCIES	IN	UIT	SALDO
Drenthe	110	91	19
Flevoland	115	117	-2
Fryslân	331	416	-85
Gelderland	177	257	-80
Groningen	202	158	44
Limburg	64	56	8
Noord-Brabant	156	152	4
Overijssel	85	114	-29
Utrecht	145	188	-43
Zeeland	37	27	10
Zuid-Holland	410	404	6
TOTAAL NL	9.114	8.879	235

▲ Verhuisbewegingen tussen Hollands Kroon en (1) andere gemeenten in Noord-Holland en (2) overige provincies in Nederland, over de periode 2017-2021. De kleur van de cel geeft aan hoe groot de netto in- of uitstroom was. Bron: CBS (2017 t/m 2021).

3.3 VERHUISBEWEGINGEN REGIO

Jongeren verlaten de regio, instroom gezinnen

De tabel rechts laat zien welke leeftijdsgroepen per saldo naar Hollands Kroon en omliggende regio's toe verhuisden en welke per saldo wegtrokken. De gegevens gaan over de periode 2019-2022.

De gemeente Hollands Kroon verloor de afgelopen jaren vooral jongeren en jonge ouderen aan andere gemeenten. Jongeren trokken hoogstwaarschijnlijk weg naar 'studentensteden' terwijl jonge ouderen waarschijnlijk naar kernen als Schagen trokken. Dit beeld is vergelijkbaar met omliggende gemeenten als Dijk en Waard, Medemblik, Opmeer en Schagen. Alle gemeenten behalve Amsterdam trokken mensen aan in de leeftijdsgroep 25-50 en bijna alle gemeenten in de leeftijdsgroep 50-65. Het lijkt er dus op dat de grote steden als Amsterdam zorgen voor een druk naar buiten. Een woningzoekende uit Amsterdam verhuist naar Alkmaar, iemand uit Alkmaar verhuist naar Schagen en iemand uit Schagen verhuist naar Anna Paulowna.

	KINDEREN	JONGEREN	JONGE GEZINNEN OF ALLEENSTAANDEN	OUDERE GEZINNEN OF ALLEENSTAANDEN	JONGE OUDEREN	OUDEREN	
	TOT 15 JR	15-25 JR	25-50 JR	50-65 JR	65-85 JR	85-PLUS	SALDO
Hollands Kroon	244	-381	604	202	-148	7	528
Alkmaar	-10	501	950	163	-123	-26	1.455
Bergen (NH.)	385	-592	382	268	157	112	712
Den Helder	11	42	275	113	102	-10	533
Dijk en Waard	646	-483	1470	267	70	-3	1.967
Drechterland	195	-227	371	85	-66	4	362
Edam-Volendam	200	-227	319	100	-43	-5	344
Enkhuizen	54	-40	59	25	-18	-1	79
Hoorn	199	-121	727	-89	182	22	920
Koggenland	145	-213	346	123	-43	31	389
Medemblik	239	-393	275	134	77	97	429
Opmeer	96	-63	114	47	26	-4	216
Overig Noord-Holland *	-13.792	10.939	-29.716	-10.395	-3.937	-230	-47.131
Schagen	324	-247	381	253	147	43	901
Stede Broec	82	-165	142	-6	5	7	65
Texel	62	-109	91	113	-4	-3	150

▲ Gemiddelde migratiesaldi per leeftijdsgroep per jaar, voor Hollands Kroon en voor omliggende regio's, over de periode 2019-2022. Let op: deze cijfers zeggen niets over de verhuisbewegingen tussen de ene en de andere gemeente of regio. In het **grijs**: Hollands Kroon en direct aangrenzende gemeenten. Bron: CBS (2019 t/m 2022).

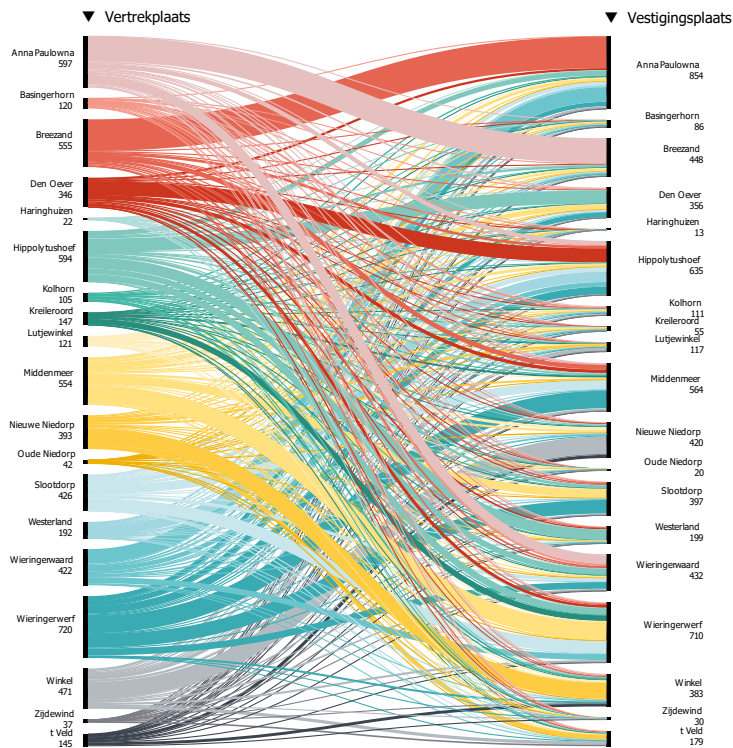
* De grote afwijkende waarden worden veroorzaakt door de gemeente Amsterdam. Netto verhuizen er meer dan 47.000 mensen vanuit Amsterdam weg uit de gemeente. Dit wordt grotendeels opgevuld door buitenlandse migratie. Bijna de helft hiervan komt uit de EU.

3.3 VERHUISBEWEGINGEN TUSSEN KERNEN

Grote instroom Anna Paulowna

De flowchart rechts laat de verhuisstromen zien binnen de gemeente Hollands Kroon tussen 2017 en 2022. Zo ontstaat er een beeld van de onderlinge verhuisrelaties. Links de vertrekplaats en rechts de vestigingsplaats. Is rechts groter dan links dan verplaatsen zich netto meer mensen naar een kern vanuit andere kernen in de gemeente dan dat er mensen vertrekken.

Zo wordt duidelijk dat Anna Paulowna recentelijk inwoners aantrok vanuit andere kernen en dan met name Breezand en Wieringerwaard. Winkel verloor daarentegen juist inwoners aan andere kernen. Huishoudens van buiten de gemeente kunnen hun woning namelijk goed verkopen en kopen met dat geld een woning in het zuidwesten van de gemeente. Hierdoor stijgen de prijzen en zijn woningzoekenden uit bijvoorbeeld Winkel genoodzaakt om een woning elders te gaan zoeken (vaak ergens anders in de gemeente). Ook Kreileroord raakte inwoners kwijt aan andere kernen binnen de gemeente en Middenmeer bleef juist gelijk. Toch zijn deze kernen sterk gegroeid de laatste jaren. De instroom kwam dus waarschijnlijk vanuit het buitenland (gezien de groei aan alleenstaanden).



▲ Flowchart van vertrekplaats en vestigingsplaats van kernen binnen de gemeente Hollands Kroon tussen 2017 en 2022. Bron: Gemeente Hollands Kroon

3.4 TERUGBLIK OP KERNNIVEAU

Instroom arbeidsmigranten duidelijk zichtbaar

De schema's op de volgende pagina laten zien hoe het aantal inwoners en huishoudens zich tussen 2012 en 2022 per kern of cluster van kernen ontwikkelde. We kijken ook naar de ontwikkeling van leeftijdsgroepen (jongeren, ouderen) en huishoudentypen (alleenstaanden, gezinnen).

Overall groeide het aantal huishoudens

In Hollands Kroon groeide het aantal huishoudens tussen 2012 en 2022 met ongeveer 575. Deze groei is voor een groot gedeelte toe te schrijven aan de sterke groei die Middenmeer, woondorpen in het oosten en woondorpen in het noordwesten doormaakte. Voor de eerste twee geldt dat de groei voornamelijk werd veroorzaakt door de instroom van arbeidsmigranten.

Vergrijzing: duidelijk zichtbaar

Gemiddeld genomen is 22% van de gemeente 65-plusser. In 2012 was dit nog maar 16%. Hippolytushoef en de woondorpen in het noordoosten hebben het hoogste aandeel ouderen, woondorpen in het oosten en Middenmeer het laagst. Hier is het aandeel jonge arbeidsmigranten dan ook relatief hoog, wat het aandeel ouderen omlaag drukt. Zo is het aandeel jongeren als enige in woondorpen in het oosten gelijk gebleven.

Veel alleenstaanden in oosten Hollands Kroon

Voor al de dorpen in het oosten van de gemeente, met de nadruk op Middenmeer bestaan voor een groot deel uit alleenstaanden. Dit is voornamelijk ontstaan door een grote instroom van alleenstaanden de afgelopen jaren.

Groei beïnvloed door nieuwbouw

De groei in Hollands Kroon is op bepaalde plekken erg beïnvloed door nieuwbouw. Zo is er in Anna Paulowna, maar ook in 't Veld en Winkel en Nieuwe Niedorp bijgebouwd. Deze plekken zijn dan ook gegroeid in het aantal huishoudens. Daartegenover staat dat er in Wieringerwerf juist zeer weinig bijgebouwd is. Hierdoor is de groei van huishoudens nagenoeg gelijk gebleven ten opzichte van 10 jaar terug.

3.4 TERUGBLIK OP KERNNIVEAU

CLUSTER	INWONERS			JONGEREN (<25)		OUDEREN (>65)	
	2012	2022	Δ '12-'22	2012	2022	2012	2022
Anna Paulowna	8.355	8.675	3,8%	31%	27%	14%	21%
Breezand	3.350	3.425	2,2%	33%	27%	16%	21%
Den Oever	2.160	2.255	4,4%	27%	25%	20%	23%
Hippolytushoef	5.155	4.990	-3,2%	28%	25%	19%	25%
Middenmeer	3.760	4.205	11,8%	31%	29%	17%	19%
't Veld*	2.020	2.350	16,3%	31%	27%	17%	22%
Wieringerwaard	1.800	1.805	0,3%	30%	28%	14%	19%
Wieringerwerf	6.340	6.020	-5,0%	28%	26%	18%	24%
Winkel - Nieuwe Niedorp*	6.440	6.295	-2,3%	32%	29%	14%	21%
Woondorpen in het noordoosten	1.245	1.225	-1,6%	24%	23%	21%	28%
Woondorpen in het noordwesten	790	720	-8,9%	31%	24%	12%	22%
Woondorpen in het oosten	2.470	2.715	9,9%	31%	31%	13%	15%
Woondorpen in het zuidwesten*	3.820	4.080	6,8%	29%	25%	14%	21%
HOLLANDS KROON	47.705	48.780	2,3%	30%	27%	16%	22%

▲ Ontwikkeling van het inwonertal, het aantal jongeren (tot 25 jaar) en het aantal ouderen (65-plus) per kern of cluster van kernen. **Geel** = groep komt relatief veel voor. Doordat buurtgrenzen zijn aangepast wijken sommige waarden af.

Bron: CBS (2012, 2022).

* Herindeling buurten zorgt voor afwijking van cijfers. Doordat de buurten in Hollands Kroon recentelijk een nieuwe, en sterk veranderde, indeling hebben gekregen wijken sommige kernen of clusters van kernen af. De cijfers zijn namelijk een optelling van data op buurtniveau. De herindeling van buurten heeft het meeste effect voor 't Veld, Winkel en Nieuwe Niedorp en dorpen in het zuidwesten. Zo snoept 't Veld in de nieuwe buurtindeling een deel van Winkel en Nieuwe Niedorp af. Hierdoor lijkt het alsof 't Veld hard is gegroeid en Winkel en Nieuwe Niedorp is gekrompen.

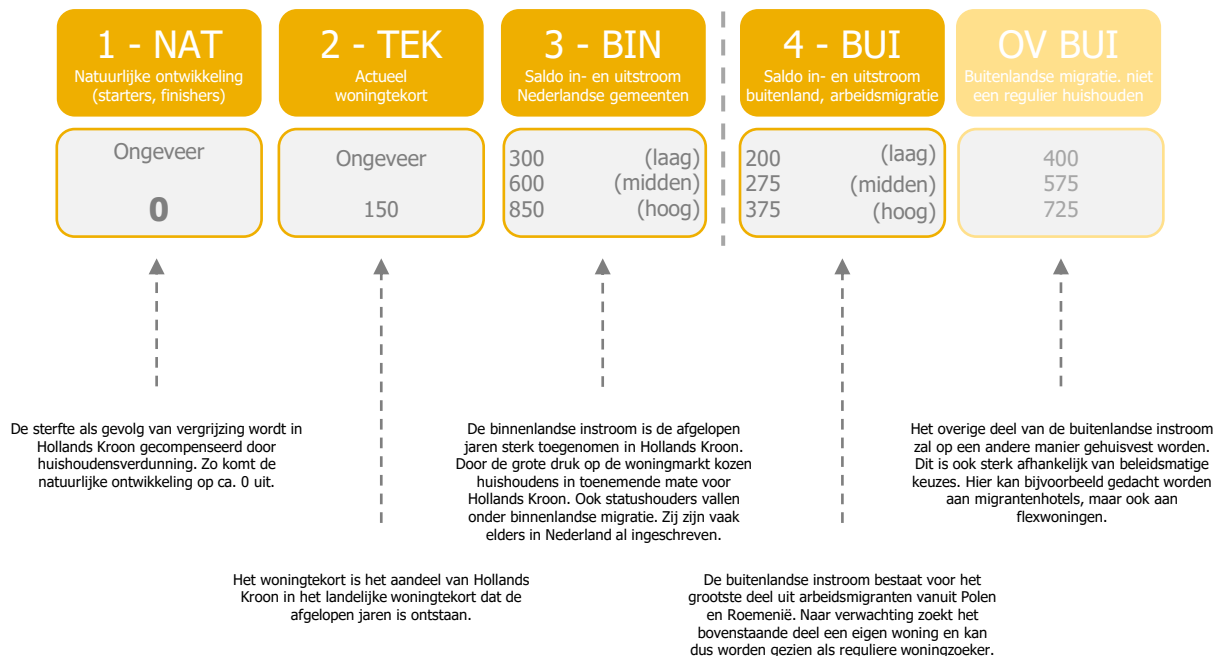
CLUSTER	HUISHOUDENS			ALLEENSTAANDEN		GEZINNEN	
	2012	2022	Δ '12-'22	2012	2022	2012	2022
Anna Paulowna	3.445	3.765	9,3%	26%	30%	39%	35%
Breezand	1.350	1.470	8,9%	25%	31%	40%	36%
Den Oever	935	1.020	9,1%	27%	34%	35%	32%
Hippolytushoef	2.300	2.335	1,5%	33%	36%	34%	33%
Middenmeer	1.580	2.010	27,2%	27%	42%	38%	31%
't Veld*	810	950	17,3%	23%	26%	41%	37%
Wieringerwaard	740	760	2,7%	27%	32%	38%	38%
Wieringerwerf	2.730	2.750	0,7%	30%	34%	35%	31%
Winkel - Nieuwe Niedorp*	2.560	2.620	2,3%	26%	27%	42%	39%
Woondorpen in het noordoosten	535	550	2,8%	25%	32%	34%	30%
Woondorpen in het noordwesten	295	305	3,4%	20%	26%	39%	36%
Woondorpen in het oosten	1.015	1.150	13,3%	27%	35%	40%	37%
Woondorpen in het zuidwesten*	1.530	1.710	11,8%	23%	26%	40%	37%
HOLLANDS KROON	19.825	21.400	7,9%	27%	32%	38%	35%

▲ Ontwikkeling van het aantal huishoudens, alleenstaanden en gezinnen per kern of cluster van kernen. **Geel** = type komt relatief veel voor. Doordat buurtgrenzen zijn aangepast wijken sommige waarden af. Bron: CBS (2012, 2022).

3.5 VERWACHTE WOONBEHOEFTE UITLEG

Prognose per definitie complex

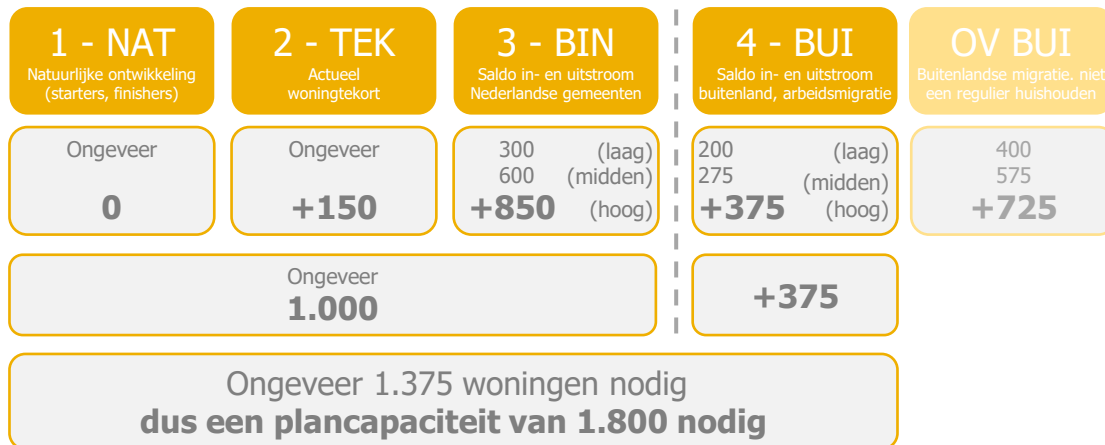
Zoals hiervoor al te zien was, zijn er twee stromen die een grote invloed hebben op de te verwachte woningbehoefte voor Hollands Kroon: instroom vanuit andere Nederlandse gemeenten en een internationale instroom. Daarnaast zijn er ook demografische ontwikkelingen (sterfte, meer scheidingen) en is er een in te lopen woningtekort. Hiernaast laten we per blok zien wat de te verwachte groei is voor de komende tien jaar (tot 2033). We laten de prognose per blok zien, omdat de verschillende groepen die op Hollands Kroon afkomen (binnenlands versus buitenlands) een verschillende woonvraag en bandbreedte hebben.



3.5 VERWACHTE WOONBEHOEFTE UITWERKING

Tot 2033: +1.375 woningen nodig

In het schema rechts werken we een scenario uit die past bij de groeiambitie van Hollands Kroon en tevens realistisch is en binnen de bandbreedte van de prognose valt. Daarbij de kanttekening dat het vooral ook belangrijk blijft om de bestaande voorraad aantrekkelijk te houden. Dit heeft namelijk ook een grote invloed op de wil van woningzoekenden om naar Hollands Kroon te verhuizen. Kijk hierbij niet alleen naar de 'reguliere' woningtypen, maar voeg ook bijzondere woonvormen toe. In de het scenario 'hoog' zit meegenomen dat er een overdruk zal ontstaan vanuit omliggende kernen zoals Heerhugowaard en Alkmaar. Zo hebben kernen met een goede marktpositie een hogere woonbehoefte gekregen (zie ook de bijlage op pagina 107) Er zijn in Hollands Kroon de komende tien jaar ongeveer 1.000 woningen nodig om de instroom vanuit andere gemeenten te bedienen en het woningtekort in te lopen. Daarnaast is de verwachting dat ongeveer een derde van de instroom



vanuit het buitenland (uiteindelijk) een vaste woning zal zoeken. Dit zorgt voor een plus van 375 woningen. In totaal komt dit neer op een vraag van 1.375 woningen. Waar die vraag zal landen is deels vraagbepalend (wie wil waar wonen?) en deels aanbodbepalend (waar kan het?). Wetende dat niet alle plannen haalbaar blijken is het verstandig om een

overcapaciteit te hebben van ongeveer 30%. Voor Hollands Kroon betekent het dan dat er concrete plannen gemaakt moeten worden voor ca. 1800 woningen. Gezien de moeilijkheden die ontwikkelaars nu hebben is het zeker niet verkeerd om boven de 1.800 te gaan zitten.

3.5 VERWACHTE WOONBEHOEFTE UITWERKING

Voorstel: zet in op scenario hoog

Het schema rechts laat de behoefte per kern zijn. Daarin is een onderscheid gemaakt in drie bandbreedtes: laag, midden en hoog. Het hoge scenario is uitgelicht, omdat dit het meest waarschijnlijke scenario lijkt voor Hollands Kroon. Zo is het mogelijk om, met de vele harde plannen die de gemeente heeft, nu veel huishoudens aan te trekken. Dit zorgt er voor dat het draagvlak onder voorzieningen toeneemt en kernen gewild blijven.

De bandbreedtes zijn een resultaat van een naar rato verdeelde behoefte (75% van de totale behoefte) en een deel van de behoefte (25%) dat is verdeeld op basis van de aantrekkelijkheid van kernen zoals te zien is op pagina 23. De behoefte na 2033 bestaat uit accenten. We hebben de afgelopen jaren gezien dat de instroom erg fluctueert. Juist door deze fluctuatie is de te verwachten woonbehoefte op de lange termijn onzeker.

KERN	BEHOEFTE TOT 2033			ACCENT NA 2033
	LAAG	MIDDEN	HOOG	
Anna Paulowna	105	165	220	++
Breezand	35	60	80	
Den Oever	25	50	50	
Hippolytushoef	70	105	145	0/+
Middenmeer	65	105	145	+
't Veld	25	45	60	++
Wieringerwaard	25	40	50	
Wieringerwerf	95	155	205	+
Winkel en Nieuwe Niedorp	80	125	170	++
Woondorpen noordoost	20	30	40	
Woondorpen noordwest	15	25	30	
Woondorpen oost	35	60	80	+
Woondorpen zuidwest	45	75	100	++
	650	1.025	1.375	

3.5 VERWACHTE WOONBEHOEFTE WOONDEAL

De Woondeal – plus

Bovenop de gemeentelijke behoefte (eigen aanwas, tekort inlopen, gangbare migratie) kan Hollands Kroon ook in de (boven)regionale behoefte voorzien. Dat is ook vastgelegd in de Woondeal. Van een totale opgave van 40.000 woningen tot 2030 ligt een deel tussen Alkmaar en Den Helder. Hierin heeft Schagen een eigen opgave van 2.000 woningen, en hebben Hollands Kroon en Schagen samen nog eens 3.000 aan opgave. Een deel van die 3.000 kan terecht komen bij kernen in Hollands Kroon.

De focus ligt logischerwijs op dit soort plekken:

- nabij Alkmaar en/of oriëntatie op de Randstad;
- goed bereikbaar, liefst met OV;
- voortbouwend op een bestaand voorzieningenaanbod;
- een relatief goede marktpositie, daarmee ook kansrijk voor toestroom.

In dit onderzoek staan vier 'woondeal-kernen' met elk hun eigen achtergrond:

- **'t Veld**: hier is een concreet plan voor 250 woningen.

Gelet op de ligging nabij Alkmaar en de fase van het plan, zien we dat als een gegeven.

- **Anna Paulowna**: een goede bereikbare voorzieningenkern met een relatief goede marktpositie. In zachte plannen is ruimte voor extra programma van ca. 400 woningen. Dit zou ook meer kunnen zijn, als er ruimte voor te vinden is.
- **Winkel en Nieuwe Niedorp**: planvorming voor ca. 1.000 woningen. Is hoger dan de lokale behoefte. Gelet op de positie van deze kern (geen station, weinig voorzieningen) vinden wij dit een groot aantal.
- **Wieringerwerf**: Hier ligt een plan voor iets minder dan 200 woningen. In totaal zijn er harde en zachte plannen voor ongeveer 500 woningen. Dit is veel meer dan de behoefte. Het product moet dus perfect aansluiten bij de vraag.
- In de **woondorpen in het zuidwesten** zou het gezien de marktdruk logisch zijn om ook daar een deel van de bovenlokale vraag te laten landen. Zo liggen deze dorpen redelijk dicht bij Alkmaar en Schagen.

KERN	BEHOEFTE TOT 2033			WOONDEAL
	L	M	H	
Anna Paulowna	105	165	220	+400
Breezand	35	60	80	
Den Oever	25	50	50	
Hippolytushoef	70	105	145	
Middenmeer	65	105	145	
't Veld	25	45	60	+250
Wieringerwaard	25	40	50	
Wieringerwerf	95	155	205	+200
Winkel en Nieuwe Niedorp	80	125	170	+1.000
Woondorpen noordoost	20	30	40	
Woondorpen noordwest	15	25	30	
Woondorpen oost	35	60	80	
Woondorpen zuidwest	45	75	100	++



4

**BESTAANDE
VOORRAAD**

4.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

We staan stil bij de bestaande voorraad in Hollands Kroon. Dat doen we aan de hand van de volgende thema's:

- Samenstelling van de voorraad, o.a. naar eigendom en type (4.2);
- Waarde en waardeontwikkeling van plekken en producten (4.3);
- Kwaliteit van bestaande woningen en opgaven voor verduurzaming (4.4);
- Betaalbaarheid van wonen in het algemeen (4.5);
- Aanpasbaarheid van woningen (4.6);
- Klimaatadaptatie, o.a. hittestress, wateroverlast en verduurzamingskansen (4.7).

Uitkomsten in het kort

De ontstaansgeschiedenis van het gebied toont ook de leeftijd van de woningen. Daarnaast zijn in de grotere kernen ook de clusters van sociale huur. Een kern die snel groeide, zoals Anna Paulowna, heeft ook relatief veel koopappartementen en vrijstaande koopwoningen. Dat zijn vaak de meest gewilde producten. In het algemeen zijn appartementen vaak relatief nieuw.

De grootste opgaven in de kwaliteit van de voorraad zijn te vinden in Den Oever en Breezand (koop, vaak het buitengebied) en in Anna Paulowna, Hippolytushoef en Middenmeer (sociale huur). Energiearmoede in de huursector is verspreid: investeren in de woningen met een hoog gasverbruik kan dus in de volle breedte. In de koop zijn er clusters van risico's te vinden in Westerland, Hippolytushoef, Wieringerwaard, Anna Paulowna, Kreileroord en Barsingerhorn. Daar zou een aanpak zich op kunnen richten. Particuliere huur is soms een wens, maar vaak een duur en tijdelijk

alternatief.

Er is nauwelijks aanbod voor koopstarters. Richting het noorden en het oosten is er iets meer ruimte per euro te koop. Tot €40.000 bruto inkomen is er echter nauwelijks keuze.

Ruim de helft van de woningvoorraad is aanpasbaar bij een zorgvraag. Met name voor- en vroeg-naoorlogs zijn lastiger. Het 'oude land' kent vooral die woningen. In de grotere dorpen is de aanpasbaarheid relatief groot.

Met groen wordt hittestress beperkt. Op kaarten in dit hoofdstuk zijn gebieden zichtbaar waar dit beter kan. Zie ook de win-winoplossingen voor verduurzaming (hoofdstuk 4.7). Weliswaar liggen de polders soms op kwetsbare diepte, maar zolang de systemen hun werk doen, is er weinig acuut risico op wateroverlast in de gemeente.

4.2 SAMENSTELLING VAN DE VOORRAAD

Den Oever en Wieringerwaard: veel sociale huur

In het schema rechts laten we per kern of cluster van kernen zien hoe de woningvoorraad naar eigendom is samengesteld. We zien dat in de hele gemeente bijna driekwart van de voorraad bestaat uit koopwoningen. De meeste koopwoningen staan in de woondorpen in het noordoosten.

Bijna een kwart van de voorraad in Hollands Kroon is sociale huur. Anna Paulowna en Hippolytushoef hebben relatief het grootste aandeel sociale huur. Zo is veel van de sociale huur op het oude eiland Wieringen geclusterd in Hippolytushoef, waardoor de omliggende dorpen vrijwel geen sociale huur hebben.

Er is relatief weinig vrije huur in Hollands Kroon. Dit komt ook grotendeels door de betaalbare voorraad. Hierdoor is er minder vraag naar vrije huurwoningen.

CLUSTER	KOOP						CORPORATIEHUUR				VRIJE HUUR			
	AANTAL	RJ	2^1	VRIJ	APP	GGB 0-TR	AANTAL	EGZ	APP	GGB 0-TR	AANTAL	EGZ	APP	GGB 0-TR
Anna Paulowna	2.435	24%	18%	21%	2%	0%	1.085	21%	9%	0%	215	3%	2%	0%
Breezand	1.090	16%	20%	39%	2%	0%	260	11%	6%	0%	125	4%	1%	0%
Den Oever	710	26%	6%	40%	1%	0%	240	22%	1%	1%	100	2%	0%	0%
Hippolytushoef	1.475	13%	20%	30%	2%	0%	770	19%	10%	3%	120	1%	1%	0%
Middenmeer	1.125	27%	21%	20%	1%	2%	395	17%	4%	2%	125	3%	1%	0%
't Veld	765	22%	17%	41%	1%	0%	95	9%	1%	0%	90	1%	5%	1%
Wieringerwaard	565	28%	22%	23%	0%	1%	175	20%	3%	1%	60	1%	2%	0%
Wieringerwerf	1.810	30%	18%	19%	3%	0%	685	16%	7%	2%	230	2%	2%	0%
Winkel en Nieuwe Niedorp	1.940	18%	20%	33%	3%	0%	580	12%	7%	2%	235	4%	2%	0%
Woondorpen in het noordoosten	455	8%	12%	62%	5%	0%	50	8%	0%	1%	55	3%	1%	0%
Woondorpen in het noordwesten	265	6%	12%	75%	0%	0%	10	3%	0%	0%	30	3%	1%	0%
Woondorpen in het oosten	820	37%	15%	27%	0%	0%	165	13%	3%	0%	80	4%	0%	0%
Woondorpen in het zuidwesten	1.380	5%	15%	65%	1%	0%	155	10%	0%	0%	135	3%	1%	0%
HOLLANDS KROON	14.825	21%	18%	32%	2%	0%	4.665	16%	6%	1%	1.595	3%	1%	0%

▲ Samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom, in aantallen en relatief, onderverdeeld naar kernen of clusters van kernen. Geel = eigendomsvorm komt substantieel meer voor dan gemiddeld. Bron: VHE-lijsten corporaties (2022), Kadaster (2022), WOZ-registratie Hollands Kroon (2022).

De particuliere huurvoorraad bestaat uit twee soorten woningen: (1) tweede woningen, waarbij een eigenaar naast zijn eigen koopwoning nog één andere woning bezit, en (2) vrije huur, waarbij een eigenaar naast zijn eigen koopwoning twee of meer andere woningen bezit. Dat kunnen ook investerende partijen zijn. Tweede woningen kunnen verhuurd worden of voor eigen gebruik zijn, bijvoorbeeld als vakantieverblijf.

N.B.: Onder woningen verstaan we alle panden die volgens de BAG een woonbestemming hebben. De optelsom van alle woningen komt echter lager uit dan het aantal huishoudens. Dit komt waarschijnlijk door de huisvesting van arbeidsmigranten.

4.2 SAMENSTELLING VAN DE VOORRAAD

Oosten van de gemeente beduidend jonger

Het schema hieronder laat per woningtype en per kern of cluster van kernen het gemiddelde bouwjaar en de gemiddelde oppervlakte van woningen zien. De voorraad is vooral in het noordoosten van de

gemeente relatief oud. Dit was vroeger het eiland Wieringen. Ook aan de westkant van de gemeente staan redelijk oude woningen. De oostkant is relatief jong. Bijna overal geldt dat appartementen vrij nieuw zijn, vooral ten opzichte van de rest van de voorraad.

Ook opvallend zijn de grote vrijstaande koopwoningen in Middenmeer, wat wordt beïnvloed door het grote aandeel agrarische ondernemingen.

CLUSTER	GEMIDDELD BOUWJAAR											GEMIDDELDE OPPERVLAKTE										
	KOOP				CORPORATIEHUUR				VRIJE HUUR			KOOP				CORPORATIEHUUR				VRIJE HUUR		
	RIJ	2 [^] 1	VRIJ	APP	GGB 0-TR	EGZ	APP	GGB 0-TR	EGZ	APP	GGB 0-TR	RIJ	2 [^] 1	VRIJ	APP	GGB 0-TR	EGZ	APP	GGB 0-TR	EGZ	APP	GGB 0-TR
Anna Paulowna	1985	1986	1961	1997		1973	1992		1968	1981		115	125	180	90		100	75		290	95	
Breezand	1974	1970	1952	2007		1959	1976		1955	1975		125	120	215	80		100	80		310	110	
Den Oever	1964	1958	1951	1972		1965	1989	1985	1937			105	105	130	115		90	60	95	95		
Hippolytushoef	1966	1980	1955	1996		1972	1984	1988	1949	1947		110	120	155	95		95	65	115	135	135	
Middenmeer	1973	1979	1970	1998	1973	1961	1997	1999	1963	1963		115	135	305	85	100	95	75	80	200	130	
't Veld	1976	1977	1964	2000		1977	1983		1926	2002	1969	110	115	165	90		95	50		230	55	60
Wieringerwaard	1989	1979	1941		1977	1972	1993	1977		1985		110	120	170		70	85	65	70		65	
Wieringerwerf	1973	1986	1972	1994	1965	1966	1986	1981	1962	1985	1984	115	135	170	100	125	95	65	85	150	85	85
Winkel en Nieuwe Niedorp	1992	1984	1957	2002		1981	1997	2003	1974	1930		115	120	150	90		95	80	105	130	80	
Woondorpen in het noordoosten	1964	1944	1946	1995		1978		1976	1934			95	110	160	85		90		100	120		
Woondorpen in het noordwesten	1958	1953	1938			1948			1943			120	150	220			90			180		
Woondorpen in het oosten	1970	1974	1959			1974	2002		1957			110	155	320			100	90		390		
Woondorpen in het zuidwesten	1970	1951	1942	1979	1972	1969			1936	1896		100	115	160	90	80	90			135	110	
HOLLANDS KROON	1977	1978	1955	1996	1972	1971	1989	1990	1959	1970	1978	115	125	180	90	95	95	70	100	210	90	75

▲ Gemiddeld bouwjaar en gemiddelde oppervlakte per product en per kern of cluster van kernen. Bij bouwjaar: **donkergroen** = na 2005, **lichtgroen** = na 1990, **lichtgeel** = voor 1960, **donkergeel** = voor 1945. Bij oppervlakte: **geel** = oppervlakte is relatief groot. Bron: BAG (2022), WOZ-registratie Hollands Kroon (2022), VHE-bestanden corporaties (2023).

4.3 WAARDE EN WAARDEONTWIKKELING

Combi plek en woning: hoge of lagere waarden

Een woning van een gewild type op een gewilde plek is doorgaans meer waard dan een woning waarvoor het omgekeerde geldt. De m²-waarde van een woning is dan ook een goede graadmeter voor de marktpositie ervan en wordt door de jaren heen gevormd op basis van vraag en aanbod. We berekenen de m²-waarde door de WOZ-waarde van een woning te delen door de gebruiksoppervlakte ervan. Kanttekening hierbij: soms hebben factoren als imago en natuurschoon in de omgeving een groot effect op de m²-waarde.

Rechts staan de gemiddelde m²-waarde per product en bouwjaarklasse, met onderscheid naar soort kern. De woondorpen hebben gemiddeld genomen de hoogste m²-waarde. Dit komt vooral door de karaktervolle omgeving van veel woondorpen. Toch zit er ook onderling veel verschil tussen. De basiskernen hebben de laagste m²-waarde. Vaak zijn dit kernen die

GEMEENTE	VOORZ. KERN	BASISKERN	WOONDORP	GEM.	Δ '18-'22
Hollands Kroon	€ 2.650	€ 2.625	€ 2.825	€ 2.675	48,4%
Δ '18-'22	47,8%	49,6%	48,6%	48,4%	
PRODUCT	VOORZ. KERN	BASISKERN	WOONDORP	GEM.	Δ '18-'22
App koop	€ 3.150	€ 2.900	€ 2.475	€ 3.025	40,5%
Vrijstaand koop	€ 3.150	€ 3.000	€ 3.225	€ 3.125	43,3%
2 [^] 1 koop	€ 2.850	€ 2.750	€ 2.775	€ 2.825	53,3%
Rij koop	€ 2.325	€ 2.325	€ 2.250	€ 2.325	50,3%
App huur	€ 2.425	€ 2.300	€ 2.225	€ 2.400	50,1%
Egz huur	€ 2.300	€ 2.375	€ 2.375	€ 2.325	56,3%

▲ Gemiddelde m²-waarde van woningen in Hollands Kroon, per product en bouwjaarklasse, met onderscheid naar soort kern. De laagste combinaties zijn **geel** gemarkeerd. In de laatste kolom: de ontwikkeling van de m²-waarde tussen 2018 en 2022. Bron: BAG, WOZ-registratie Hollands Kroon (2018, 2022).

mindere voorzieningen en een mindere bereikbaarheid hebben ten opzichte van voorzieningenkernen en waarvan de woningvoorraad ook minder vrijstaande woningen heeft als een woondorp. Hierdoor is de m²-waarde vaak iets lager. 't Veld haalt als basisdorp de m²-waarde omhoog terwijl Den Oever, Middenmeer en Wieringerwaard juist een lagere m²-waarde hebben als

BOUWJAAR	VOORZ. KERN	BASISKERN	WOONDORP	GEM.	Δ '18-'22
Voor 1945 koop	€ 3.125	€ 2.950	€ 3.200	€ 3.100	47,9%
1945-1975 koop	€ 2.950	€ 2.875	€ 3.050	€ 2.925	52,6%
1975-1990 koop	€ 2.675	€ 2.975	€ 2.775	€ 2.800	45,9%
1990-2000 koop	€ 2.675	€ 2.625	€ 2.675	€ 2.650	43,7%
Na 2000 koop	€ 2.675	€ 2.550	€ 2.700	€ 2.650	40,8%
Voor 1945 huur	€ 2.550	€ 2.650	€ 3.050	€ 2.625	47,9%
1945-1975 huur	€ 2.800	€ 2.500	€ 2.125	€ 2.600	60,5%
1975-1990 huur	€ 2.375	-	-	€ 2.350	52,4%
1990-2000 huur	€ 2.275	€ 2.500	€ 2.200	€ 2.300	43,2%
Na 2000 huur	€ 2.225	€ 2.300	€ 2.425	€ 2.275	52,7%

basisdorp. Rijwoningen in woondorpen hebben de laagste m²-waarde. Vaak zoeken mensen bij een rijwoning ook voorzieningen, of andersom geredeneerd, woningzoekenden die willen wonen in een woondorp zoeken een vrijstaande woning met veel groen er omheen.

4.3 WAARDE EN WAARDEONTWIKKELING

Vrijstaande koop voor 1945 het meest gewild

De schema's op de vorige pagina lieten de gemiddelde m²-waarde per product en bouwjaarklasse zien. In de schema's hiernaast combineren we dat tot een top-6 van plekken, producten en bouwjaarclassen met de hoogste en laagste waarden. In het kort:

- Vrijstaande koopwoningen voor 1945 (vaak jaren '30 woningen) zijn het meest gewild. Deze woningen hebben vaak ook een grote tuin wat ook meespeelt. Daarnaast maakt het karakter van dit type woning en de compacte indeling dit tot een gewild product.
- Appartementen in voorzieningenkernen hebben ook een relatief hoge m²-waarde. Ook de makelaars en corporaties zien de gewildheid van appartementen nabij voorzieningen. Appartementen verder van voorzieningen af zijn juist veel minder gewild.
- Over het algemeen scoren producten die niet per se passen bij het karakter van een woondorp het laagst. Het gaat dan om voornamelijk rijwoningen en appartementen.

COMBINATIES OPVALLEND HOOG	M ² -WAARDE	EN DAN IN HET BIJZONDER:
Vrijstaande koop in woondorpen	€ 3.225	Voor 1945 in Oude Niedorp, Barsingerhorn en Haringhuizen
Koopappartementen in voorzieningenkernen	€ 3.150	Na 1990 in Winkel en Nieuwe Niedorp
Vrijstaande koop in voorzieningenkernen	€ 3.150	voor 1945 en na 1990 in Nieuwe Niedorp
Vrijstaande koop in basiskernen	€ 3.000	Voor 1945 en na 1990 in 't Veld
Koopappartementen in basiskernen	€ 2.900	Na 1990 in 't Veld
2 [^] 1 koop in Voorzieningenkernen	€ 2.850	Na 1990 in Winkel en Nieuwe Niedorp

COMBINATIES OPVALLEND LAAG	M ² -WAARDE	EN DAN IN HET BIJZONDER:
Huurappartementen in woondorpen	€ 2.225	Na 1990 in Breezand
Rij koop in woondorpen	€ 2.250	Vroeg naoorlogs in Kreileroord
Eengezins huur in voorzieningenkernen	€ 2.300	Na 1990 in Hippolytushoef en Wieringerwerf
Huurappartementen in basiskernen	€ 2.300	na 1990 in Wieringerwaard en Breezand
Rij koop in basiskernen	€ 2.325	Vroeg naoorglos in Middenmeer en Den Oever
Rij koop in voorzieningenkernen	€ 2.325	Vroeg naoorlogs in Hippolytushoef

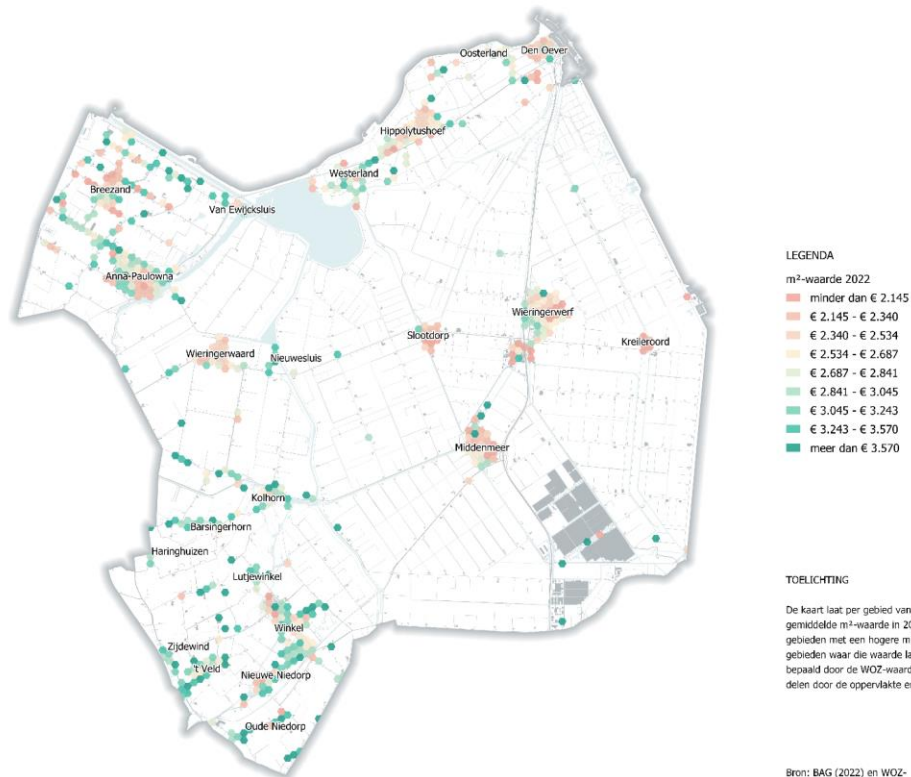
▲ Combinaties van opvallend hoge en opvallend lage m²-waarden. Bron: BAG (2022), WOZ-registratie Hollands Kroon (2022).

4.3 WAARDE EN WAARDEONTWIKKELING

Hoogste m²-waarde in het zuidwesten

De kaart rechts laat de gemiddelde m²-waarde van woningen per gebied van 250 bij 250 meter in 2022 zien. Het gaat om de totale voorraad, dus zowel corporatiebezit als particulier bezit.

De hoogste m²-waarden liggen in het zuidwesten van de gemeente. Hier is de overdruk vanuit het zuiden het grootst. Ook speelt de bouwperiode en het type woningen hier een grote rol in. In het noordwesten en het noordoosten is het beeld diverser. Hier hebben vooral woningen in het buitengebied een relatief hoge m²-waarde. Belangrijk om hierbij te vermelden is dat sociale huurwoningen altijd een iets lagere m²-waarde hebben. Heb je dus een groot aandeel sociale huur, zoals Anna Paulowna, Hippolytushoef en Den Oever, dan ligt de m²-waarde standaard iets lager. In het oosten ligt de m²-waarde het laagst. Dit betekent dus ook dat de woningen hier nog het betaalbaarst zijn. Je krijgt hier relatief meer woning voor je geld.



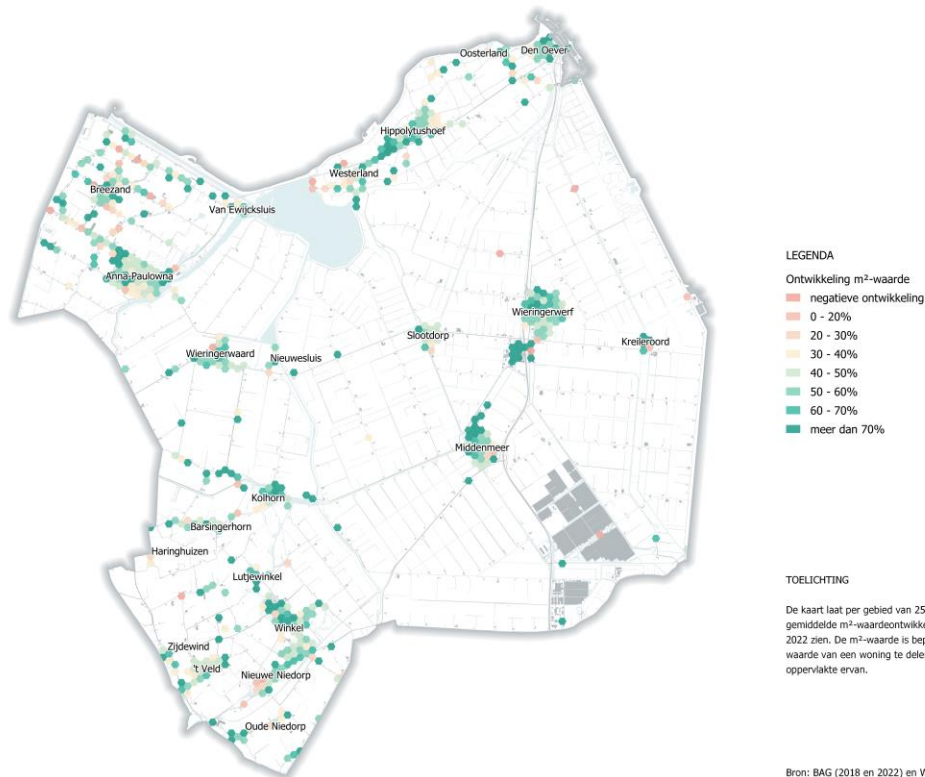
4.3 WAARDE EN WAARDEONTWIKKELING

Overal een inhaalslag te zien

De kaart rechts laat per gebied van 250 bij 250 meter de ontwikkeling van m²-waarden tussen 2018 en 2022 zien.

Overal is een duidelijke inhaalslag te zien. We zien de sterkste ontwikkeling in kernen die in 2018 al een relatief lage m²-waarde hadden. Zo maakt vooral het oosten van de gemeente een inhaalslag. In sommige gevallen kan het ook komen door veel vrijkomend aanbod. Zo stijgt de m²-waarde vaak zodra een woning van eigenaar verandert.

Andersom zien we dat kernen als 't Veld e Barsingerhorn, kernen die al een hoge m²-waarde hadden, juist een iets mindere ontwikkeling hebben.



4.4 WOONKWALITEIT

Grootste opgave in Den Oever

Het is belangrijk om te zorgen dat de woningvoorraad gewild blijft, ook bij een afnemende marktdruk. Terwijl de afgelopen jaren alle woningen wel verkocht werden, worden woningzoekenden nu al kieskeuriger. Zo speelt de energetische kwaliteit een steeds belangrijkere rol in de keuze voor een woning (zie ook onderzoeken NOS en RTL Nieuws). Investeer je te weinig in de bestaande voorraad, dan loop je het risico dat er op termijn vraaguitval ontstaat. Met name door vergrijzing komen er steeds meer woningen op de markt waar de laatste jaren weinig in is geïnvesteerd.

Met name in de woondorpen en in Breezand en Den Oever staan relatief veel particuliere woningen met een hoog relatief gasverbruik. Kijk als gemeente naar instrumenten om het particulieren zo aantrekkelijk mogelijk te maken om de woning te verbeteren en te verduurzamen. In Den Oever en de woondorpen in het

zuidwesten staan relatief veel woningen met een slecht energielabel. Hier zijn vanuit de corporaties investeringen nodig in de huurvoorraad. Ondanks dat de huurprijs in sommige gevallen kan stijgen, nemen vaak de woonlasten af.

▼ naar nieuw label

	A+/+/-/+	A	B	C	D	E	F
▼ van oud label							
A	2,9%						
B	7,1%	3,9%					
C	10,3%	7,1%	3,0%				
D	14,2%	10,8%	6,5%	3,5%			
E	*	14,5%	10,0%	6,8%	3,2%		
F	*	*	12,6%	9,3%	5,7%	2,3%	
G	*	*	*	11,6%	7,8%	4,4%	2,1%

▲ De verhoging van de verkoopprijs bij het verbeteren van een energielabel. Bron: NOS & NVM/Brainday.

* Labelsprong weggelaten omdat deze in praktijk minder realistisch is.

CLUSTER	CORPORATIE				PARTICULIER	
	LABEL E OF SLECHTER		LABEL D OF SLECHTER		HOOG RELATIEF GASVERBRUIK	
	AANTAL	%	AANTAL	%	AANTAL	%
Anna Paulowna	106	10%	230	21%	498	13%
Breezand	28	11%	29	11%	514	35%
Den Oever	45	19%	126	52%	391	37%
Hippolytushoef	42	5%	106	14%	647	27%
Middenmeer	7	2%	31	8%	354	22%
't Veld	6	6%	18	19%	161	17%
Wieringerwaard	9	5%	30	17%	152	19%
Wieringerwerf	37	6%	63	10%	448	17%
Winkel en Nieuwe Niedorp	4	1%	35	6%	580	21%
Woondorpen in het noordoosten	2	4%	2	4%	221	40%
Woondorpen in het noordwesten	0	0%	0	0%	116	38%
Woondorpen in het oosten	5	3%	14	8%	386	36%
Woondorpen in het zuidwesten	28	18%	56	36%	654	39%
Hollands Kroon	319	7%	740	16%	5.122	24%

▲ Aantal corporatiewoningen en particuliere woningen waarbij verduurzamen nodig is. Bij corporatiewoningen: energielabel E of slechter = onvoldoende (ter referentie hebben we ook label D of slechter opgenomen). Bij particuliere woningen: bovengemiddeld relatief gasverbruik bij woningen van voor 1992 = verbetering nodig. **Geel** = hoog aandeel. Bron: BAG (2022), WOZ-registratie Hollands Kroon (2022), CBS (via netbeheerders) (2020).

4.4 WOONKWALITEIT

Grote verduurzamingsopgave in Anna Paulowna

De kaart rechts laat zien waar corporatiewoningen staan waarbij verduurzamen het meest urgent is:

- energielabel E, F of G (in rood): hier is verbetering op korte termijn noodzakelijk, ook vanwege betaalbaarheid. Het gaat om zo'n 320 woningen in heel Hollands Kroon.
- energielabel D (in geel): binnen afzienbare tijd zijn hier ook investeringen nodig. Dat zijn nog eens 320 woningen.

Een deel van de woningen staat waarschijnlijk al op de planning om verduurzaamd te worden. Het zegt dus vooral iets over dit moment. Zo mogen er geen corporatiewoningen meer zijn met energielabel E, F of G vanaf 2030. Toch zorgt ook label D vaak voor een hoge energierekening en daardoor hoge woonlasten. Investeer daarom ook in deze woningen.



LEGENDA

- Energetische kwaliteit corporatiebezit
- hoog aandeel energielabel D
- hoog aandeel energielabel E, F of G

TOELICHTING

De kaart laat zien waar clusters corporatiewoningen staan die energietisch onvoldoende scoren. Dat betekent: energielabel E, F of G. In de rode gebieden staan minimaal 10 corporatiewoningen en heeft minimaal 10% energielabel E of slechter. Hier ligt een opgave om de voorraad te verduurzamen of te vernieuwen.

Bron: VHE-lijsten Woonstichting Anna Paulowna, Beter Wonen en Wooncompagnie (2023).

4.4 WOONKWALITEIT

Particuliere sector: opgave in het buitengebied

De kaart rechts laat zien waar particuliere woningen staan die bovengemiddeld veel gas verbruiken (in aantal kuub gas per kuub woning, dus relatief). We keken naar woningen die gebouwd zijn voor 1992, omdat eisen met betrekking tot isolatie vanaf dat jaar in het Bouwbesluit worden vastgelegd. Gasverbruik is meer dan stroomgebruik een goede indicator voor de energetische kwaliteit van particuliere woningen, die vaak nog geen vastgesteld energielabel hebben.

De grootste opgave zit in de woningen in de linten van dorpen en in het buitengebied. Dit zijn vaak oude vrijstaande woningen en boerderijen.

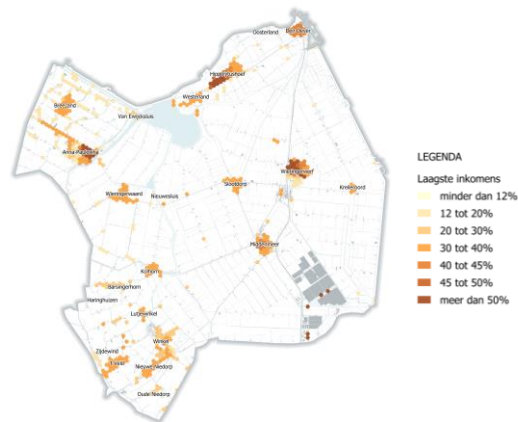


4.5 BETAALBAARHEID

Laagste inkomens in voorzieningenkernen

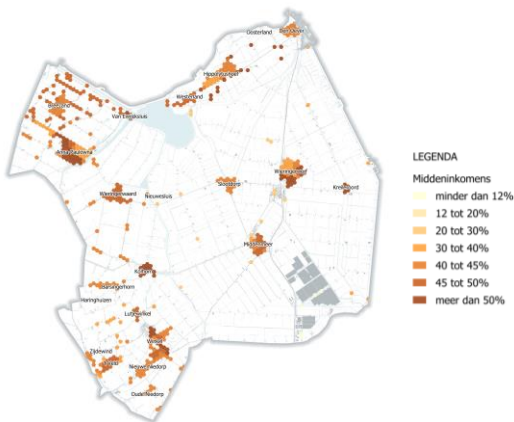
De kaartjes hieronder laten zien waar relatief veel lagere-, midden- en hogere-inkomensgroepen wonen. De gegevens gaan over 2020, het meest recente jaar waarover het CBS inkomenscijfers heeft gepubliceerd. Het CBS kijkt naar de 40% laagste inkomens en 20% hoogste inkomens. Als voorbeeld: op plekken waar de

▼ Lage inkomens (40% als grens)



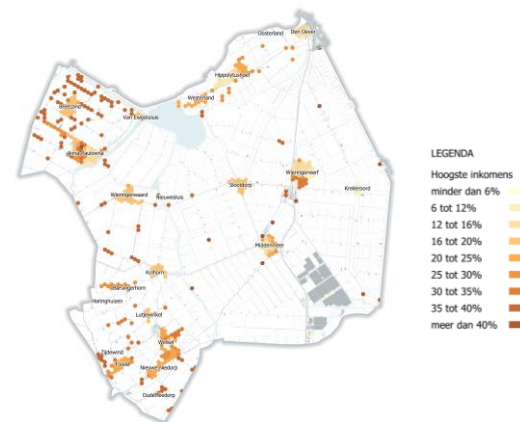
groep laagste inkomens 45% is, is die groep dus relatief groot. De groepen zijn het grootst in bepaalde buurten in Anna Paulowna (Kleine Sluis), Hippolytushoef (West) en Wieringerwerf (Centrum en Planetenwijk). De middeninkomens zijn over de hele gemeente verspreid. De hoogste inkomens zijn vooral terug te vinden in de linten van de dorpen, het

▼ Middeninkomens (40% als grens)



buitengebied en het zuidwesten van de gemeente. Hier is dan ook meer instroom vanuit het zuiden van huishoudens die in dit deel van de regio een veel ruimere woning voor hun geld kunnen krijgen. Zo is het aandeel hoge inkomens in het zuidwesten in Oude Niedorp en Zijdewind het hoogst.

▼ Hoge inkomens (20% als grens)



4.5 BETAALBAARHEID SOCIALE HUUR

Betaalbaarste voorraad in de kleine kernen

Het schema hieronder laat per kern of cluster van kernen zien wat de streefhuur van corporatiewoningen (dus de huurprijs na mutatie) is en wat de gemiddelde streefhuur is per type woning. Er zijn in de gemeente Hollands Kroon geen corporatiewoningen boven de

Liberalisatiegrens (€ 808,06). In Breezand, Hippolytushoef en Wieringerwaard staan relatief veel goedkope woningen (voor jongeren). In de woondorpen staan bijna geen goedkope sociale huurwoningen.

CLUSTER	AANTAL	STREEFHUURPRIJS CORPORATIEWONINGEN				GEMIDDELDE STREEFHUUR PER TYPE			
		GOEDKOOP	BETAALBAAR LAAG	BETAALBAAR HOOG	DUUR	ONBEKEND	EGZ	APP	'PATIO'
		< € 452,20	< € 647,19	< € 693,60	< € 808,06				
Anna Paulowna	1.085	6%	77%	12%	3%	1%	€ 585	€ 575	
Breezand	260	20%	66%	13%	0%	2%	€ 575	€ 490	
Den Oever	240	8%	92%	0%	0%	0%	€ 530	€ 430	€ 565
Hippolytushoef	770	18%	80%	2%	0%	1%	€ 565	€ 460	€ 585
Middenmeer	395	4%	74%	5%	15%	1%	€ 565	€ 550	€ 620
't Veld	95	7%	71%	7%	14%	0%	€ 620	€ 440	
Wieringerwaard	175	20%	79%	1%	0%	0%	€ 545	€ 470	€ 505
Wieringerwerf	685	15%	66%	14%	5%	0%	€ 550	€ 485	€ 570
Winkel en Nieuwe Niedorp	580	6%	56%	9%	23%	6%	€ 630	€ 575	€ 680
Woondorpen in het noordoosten	50	0%	100%	0%	0%	0%	€ 610		€ 585
Woondorpen in het noordwesten	10	0%	100%	0%	0%	0%	€ 565		
Woondorpen in het oosten	165	1%	66%	13%	19%	1%	€ 620	€ 590	
Woondorpen in het zuidwesten	155	5%	89%	3%	3%	0%	€ 570		
HOLLANDS KROON	4.665	10%	73%	8%	7%	1%	€ 575	€ 525	€ 600

◀ Samenstelling van het corporatiebezit naar streefhuur en de gemiddelde streefhuur per woningtype, onderverdeeld naar kernen of clusters van kernen. Geel = prijsklasse komt relatief veel voor c.q. streefhuur is relatief hoog. Bron: VHE-bestanden corporaties (2023).

4.5 BETAALBAARHEID SOCIALE HUUR

Huurprijs stijgt bij mutatie met gemiddeld € 45

In het schema rechts staat per kern of cluster van kernen hoe groot het verschil is tussen de huidige huurprijs en de streefhuur van corporatiewoningen. Dat is de prijs die corporaties na mutatie aan nieuwe huurders vragen.

Bij eengezinswoningen is het verschil tussen de huidige huur en de streefhuur het grootst. Voorbeeld: als elke huurder die nu een eengezinswoning huurt zou verhuizen dan betalen nieuwe huurders gemiddeld € 50 euro meer voor dezelfde woning. Het verschil tussen de streefhuur en actuele huur is het grootst in de woondorpen in het noordwesten, maar ook in de woondorpen in het oosten, Breezand en Middenmeer. Als woningen niet waren afgetopt was dit verschil waarschijnlijk nog groter geweest. Het verschil laat tegelijk zien dat huurders eigenlijk meer kwaliteit krijgen dan waar ze voor betalen; corporaties kunnen

op basis van WWS-punten meer huur vragen dan nu gebeurt. Het verschil is lager bij appartementen en patiwoningen. In Anna Paulowna zal de huur van een appartement na overdracht waarschijnlijk met € 60 euro stijgen. Dit is in mindere mate het geval in Breezand, 't Veld en Winkel en Nieuwe Niedorp.

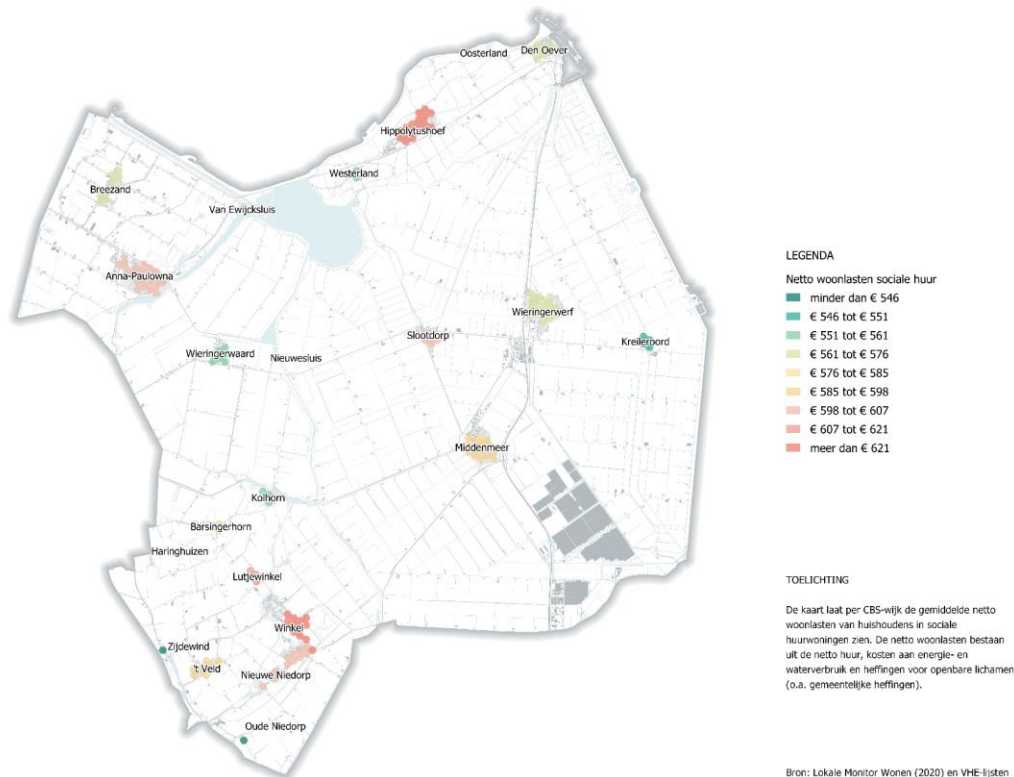
CLUSTER	VERSCHIL STREEFHUUR T.O.V. ACTUELE HUUR			
	EGZ	APP	'PATIO'	GEMIDDELD
Anna Paulowna	€ 40	€ 60		€ 50
Breezand	€ 75	€ 35		€ 60
Den Oever	€ 60	€ 5	€ 40	€ 60
Hippolytushoef	€ 45	€ 10	€ 25	€ 30
Middenmeer	€ 75	€ 15	€ 50	€ 60
't Veld	€ 40	€ 30		€ 40
Wieringerwaard	€ 45	€ 15	€ 55	€ 40
Wieringerwerf	€ 50	€ 10	€ 15	€ 35
Winkel en Nieuwe Niedorp	€ 40	€ 30	€ 45	€ 35
Woondorpen in het noordoosten	€ 45		€ 65	€ 45
Woondorpen in het noordwesten	€ 95			€ 95
Woondorpen in het oosten	€ 70	€ 10		€ 60
Woondorpen in het zuidwesten	€ 65			€ 65
HOLLANDS KROON	€ 50	€ 30	€ 35	€ 45

▲ Verschil tussen de huidige huurprijs en streefhuur (nieuwe huurprijs na mutatie) van corporatiewoningen, per kern of cluster van kernen. Geel geeft aan waar het verschil groot is. Bron: VHE-bestanden corporaties (2023).

4.5 BETAALBAARHEID SOCIALE HUUR

Woonlasten en draagkracht: per dorp eigen accenten

De kaart hiernaast laat per wijk (het kleinste schaalniveau waarop de data beschikbaar is) de netto woonlasten zien voor de sociale huur. In Hippolytushoef, Anna Paulowna en Winkel zijn de woonlasten het hoogst. Hier zullen huishoudens met een laag inkomen vaak minder geld over hebben aan het eind van de maand om te besteden aan andere dingen. De woonquote zal hier dan ook hoger liggen. Hiervoor lieten we zien dat vooral de kernen Anna Paulowna en Hippolytushoef een hoog aandeel lage inkomens hebben. In Winkel en Nieuwe Niedorp is dit veel minder het geval. Hoewel de netto woonlasten in Wieringerwerf relatief laag zijn, zijn er wel veel huishoudens met een kleine portemonnee.

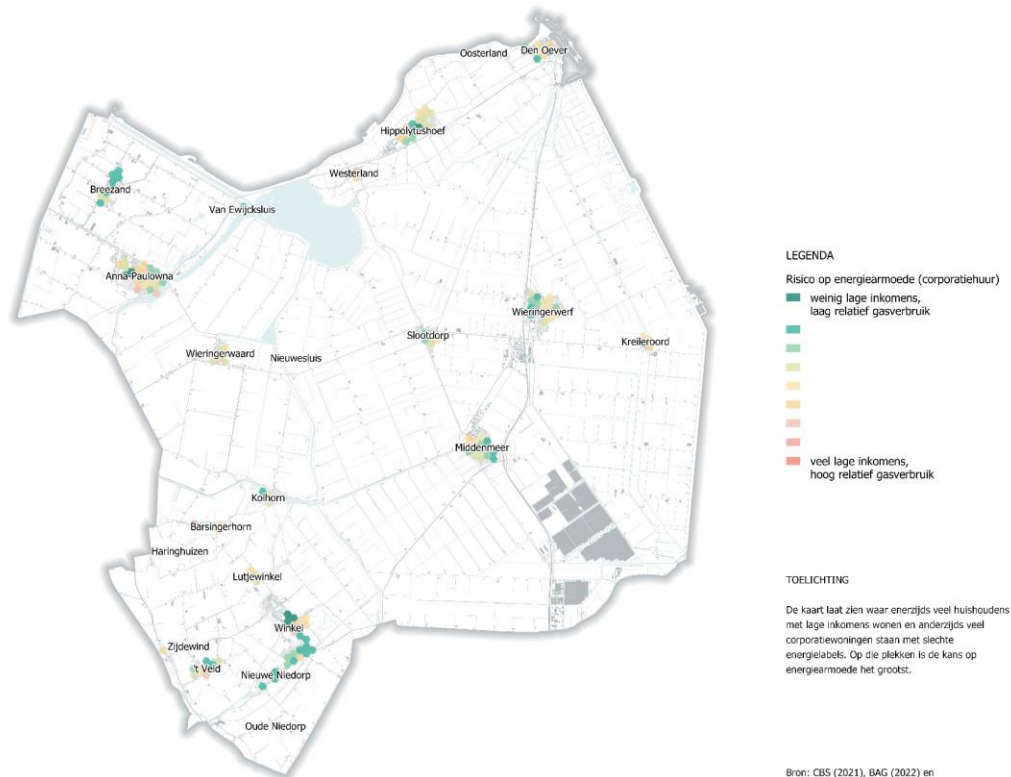


4.5 BETAALBAARHEID SOCIALE HUUR

Risico op energiearmoede verspreid binnen de gemeente

De energierekening bepaalt in steeds hogere mate hoeveel geld een huishouden overhoudt om van te leven. De kaart rechts laat zien waar relatief veel energie-onzuinige sociale huurwoningen staan en waar óók veel lage-inkomensgroepen wonen. Daar is de kans op energiearmoede het grootst (een te groot deel van je maandinkomen kwijt zijn aan energielasten) en is de urgentie om te verduurzamen het hoogst.

Eigenlijk zijn in bijna alle kernen clusters te herkennen waar het risico op energiearmoede relatief hoog is. We zagen eerder al dat op dezelfde plekken vaak een hoog aandeel is van lage inkomens. Ook zijn het vaak plekken met vooroorlogse- of vroeg-naoorlogse woningen. Deze hebben vaak een slechtere energetische kwaliteit.



4.5 BETAALBAARHEID PARTICULIERE HUUR

Particuliere huur duur alternatief

De schema's rechts laten zien hoeveel je per maand voor een vierkante meter woonoppervlakte betaalt in de particuliere huursector, en ter referentie in de sociale huur- en koopsector.

De laatste jaren zien we dat de vraag naar middenhuur (woningen met een prijs tussen € 808 en ca. € 1.000 per maand) toeneemt als gevolg van een tekort aan betaalbare koopwoningen. De bovengrens van middenhuur verschuift waarschijnlijk naar € 1.100 bij het intreden de nieuwe woningwet (1 januari 2024). Het aanbod aan betaalbare koop en de vraag naar middenhuur zijn in de huidige markt vaak communicerende vaten: bij een gebrek aan betaalbare koop stijgt de vraag naar middenhuur. En omgekeerd: voeg je betaalbare koop toe, dan ontspant de markt voor middenhuur weer. De doelgroep voor middenhuur bestaat deels uit huishoudens die niet kunnen of willen

kopen en te veel verdienen om in aanmerking te komen voor sociale huur, maar deels ook uit huishoudens die door krapte op de koopmarkt gedwongen worden om te kiezen voor middenhuur, als enige alternatief.

Door middenhuur meer te reguleren is de verwachting dat de huur met gemiddeld € 145 per maand per woning daalt. Het aanbod aan middenhuur is in Hollands Kroon echter beperkt. Op dit moment zijn er vijftien huurwoningen beschikbaar op Funda (peildatum mei 2023). Het schema hiernaast laat ook zien dat particuliere huur een duur alternatief is t.o.v. corporatiehuur. Echter komen veel huishoudens niet in aanmerking voor een sociale huurwoning waardoor ze aangewezen zijn op een koopwoning of particuliere huurwoning. Het is dan vooral ook een geschikt alternatief voor mensen die er op dit moment op de woningmarkt niet tussenkomen. Zo is er op dit moment

een grote groep die tussen wal en schip valt. Deze groep heeft een te hoog inkomen om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en een te laag inkomen om een woning te kopen. Ervaring uit een andere gemeente leert ons dat er een grote verborgen vraag is van jongeren / starters die nog thuis wonen, maar eigenlijk op zichzelf zouden willen wonen. Of en hoe dat precies in Hollands Kroon is, hebben we niet in beeld. Dit vergt nader onderzoek.

HOLLANDS KROON	CORPORATIE- HUUR	PARTICULIERE HUUR	KOOP
Eengezins	€ 5,52	€ 11,53	€ 11,60
Appartement	€ 6,88	€ 11,22	€ 13,20
HOLLANDS KROON	€ 5,80	€ 11,45	€ 11,70

▲ Gemiddelde vierkantemeterprijs per maand van corporatie-, particuliere huur- en koopwoningen. De prijzen zijn gebaseerd op actueel aanbod aan vrijhuurwoningen op Funda, actuele huurprijzen van de corporaties en bedragen die kopers op dit moment kunnen lenen, onder de huidige hypotheekvoorwaarden. Bron: BAG (2022), WOZ-registratie gemeenten (2022), VHE-bestanden corporaties (2023), hypotheek.nl (2023) en Funda (mei 2023).

4.5 BETAALBAARHEID KOOP

Veel dure koopwoningen in woondorpen

Het schema hieronder laat per kern of cluster van kernen zien hoeveel koopwoningen waard zijn en wat de gemiddelde WOZ-waarde per type woning is. In Den Oever en de woondorpen in het oosten

(Kreileroord en Slootdorp) staan nog veel betaalbare woningen. Het gaat dan vooral om zeer betaalbare rijwoningen en appartementen. Dit is echter veel minder het geval in het westen van de gemeenten. Hier zijn bijna geen woningen onder de < € 250.000.

Het gaat hierbij ook nog eens om de WOZ-waarde. De transactieprijs ligt nog een stuk hoger. Echter zijn er ten opzichte van andere gemeenten juist weer relatief veel betaalbare woningen, wat ook weer kansen biedt.

CLUSTER	AANTAL	WOZ-WAARDE KOOPWONINGEN										GEMIDDELDE WOZ-WAARDE PER TYPE				
		< € 100.000	€ 100. - € 125.000	€ 125. - € 150.000	€ 150. - € 175.000	€ 175. - € 200.000	€ 200. - € 250.000	€ 250. - € 300.000	€ 300. - € 400.000	> € 400.000	ONBEKEND	RIJ	2 [^] 1	VRIJ	APP	'PATIO'
Anna Paulowna	2.435	0%	0%	0%	0%	1%	17%	19%	26%	25%	12%	€ 263.000	€ 349.000	€ 480.000	€ 249.000	-
Breezand	1.090	0%	0%	0%	1%	2%	12%	15%	29%	30%	10%	€ 275.000	€ 318.000	€ 433.000	€ 232.000	-
Den Oever	710	0%	0%	2%	5%	5%	33%	18%	20%	14%	4%	€ 224.000	€ 265.000	€ 338.000	€ 186.000	-
Hippolytushoef	1.475	0%	0%	0%	1%	3%	17%	23%	32%	19%	4%	€ 241.000	€ 311.000	€ 398.000	€ 244.000	-
Middenmeer	1.125	0%	0%	0%	0%	2%	23%	15%	33%	18%	10%	€ 256.000	€ 349.000	€ 447.000	€ 223.000	€ 255.000
't Veld	765	0%	0%	0%	0%	0%	7%	19%	25%	34%	15%	€ 273.000	€ 344.000	€ 497.000	€ 264.000	-
Wieringerwaard	565	0%	0%	0%	1%	1%	21%	27%	29%	15%	6%	€ 256.000	€ 308.000	€ 424.000	-	€ 185.000
Wieringerwerf	1.810	0%	0%	0%	0%	1%	24%	19%	27%	22%	7%	€ 250.000	€ 360.000	€ 473.000	€ 295.000	€ 366.000
Winkel en Nieuwe Niedorp	1.940	0%	0%	0%	0%	0%	4%	13%	38%	37%	7%	€ 303.000	€ 367.000	€ 470.000	€ 324.000	-
Woondorpen in het noordoosten	455	0%	0%	1%	3%	4%	10%	14%	25%	36%	7%	€ 219.000	€ 296.000	€ 434.000	€ 171.000	-
Woondorpen in het noordwesten	265	0%	0%	0%	0%	2%	3%	8%	28%	44%	16%	€ 322.000	€ 369.000	€ 453.000	-	-
Woondorpen in het oosten	820	0%	0%	0%	1%	8%	31%	10%	17%	20%	13%	€ 230.000	€ 341.000	€ 506.000	-	-
Woondorpen in het zuidwesten	1.380	0%	0%	0%	0%	2%	7%	11%	22%	46%	11%	€ 246.000	€ 323.000	€ 481.000	€ 236.000	€ 211.000
HOLLANDS KROON	14.825	0%	0%	0%	1%	2%	16%	17%	28%	28%	9%	€ 257.000	€ 339.000	€ 451.000	€ 261.000	€ 254.000

▲ Samenstelling van de koopvoorraad naar WOZ-waarde en de gemiddelde WOZ-waarde per woningtype, onderverdeeld naar kernen of clusters van kernen. Geel = waardeklasse komt relatief veel voor c.q. waarde is relatief hoog. Bron: WOZ-registratie Hollands Kroon (2022).



4.5 BETAALBAARHEID KOOP

Vrijwel geen aanbod voor starters

Koopstarters hebben steeds meer moeite met het vinden van betaalbare woningen in Hollands Kroon. Onder koopstarters verstaan we mensen die aan het begin van hun wooncarrière staan en willen kopen, zonder dat zij de overwaarde van hun vorige koopwoning kunnen inzetten. Doordat, voornamelijk tot halverwege 2022, veel huishoudens hun woning met veel overwaarde konden verkopen, kwamen starters er zelden tussen. Ook nu komen starters er door de hoge rente moeilijk tussen. Zowel de huizenprijzen als de hypotheek die je voor een bepaald inkomen kan krijgen zijn gedaald.

Het schema hiernaast laat per kern of cluster van kernen zien welk deel van de voorraad je kunt kopen met een bruto jaarinkomen van € 30.000 en € 40.000. Daarmee ben je aangewezen op het goedkopere starterssegment, bijvoorbeeld als je alleen een woning wilt kopen.

Verdien je € 30.000 euro bruto per jaar, dan kun je volgens De Hypotheker ongeveer € 126.000 lenen. Daarvoor kun je in de huidige markt geen woning voor kopen. Verdien je € 40.000 bruto per jaar, dan hoort daar een hypotheek bij van € 168.000. In dat segment stonden in mei slechts twee woningen te koop in Hollands Kroon (afgerond op € 175.000).

In theorie zou je, bij een inkomen van € 40.000 per jaar uit ongeveer 6% van de woningen moeten kunnen kiezen. Echter zijn ook deze woningen door de krapte op de markt vaak niet beschikbaar. Als ze al beschikbaar zijn, moet er vaak nog veel aan gebeuren. Hier blijft amper geld voor over waardoor ook de woonlasten hoog zijn. De grootste kans van slagen heeft een starter in kernen als Hippolytushoef, 't Veld, Wieringerwaard en Den Oever. Wil je starters een betere kans geven en voorkomen dat dorpen vergrijzen door het wegtrekken van starters dan zul je dus betaalbaar bij moeten bouwen voor dit segment.

CLUSTER	BIJ BRUTO JAARINKOMEN VAN:		ACTUEEL AANBOD OP FUNDA	
	€ 30.000	€ 40.000	TOT € 175.000	TOT € 250.000
Anna Paulowna	1%	4%		3
Breezand	3%	7%		1
Den Oever	0%	8%		1
Hippolytushoef	2%	10%		2
Middenmeer	2%	4%	1	6
't Veld	2%	9%		1
Wieringerwaard	0%	8%		4
Wieringerwerf	3%	7%	1	3
Winkel en Nieuwe Niedorp	1%	3%		1
Woondorpen in het noordoosten	1%	3%		1
Woondorpen in het noordwesten	1%	2%		
Woondorpen in het oosten	1%	3%		1
Woondorpen in het zuidwesten	1%	2%		2
HOLLANDS KROON	2%	6%	2	26

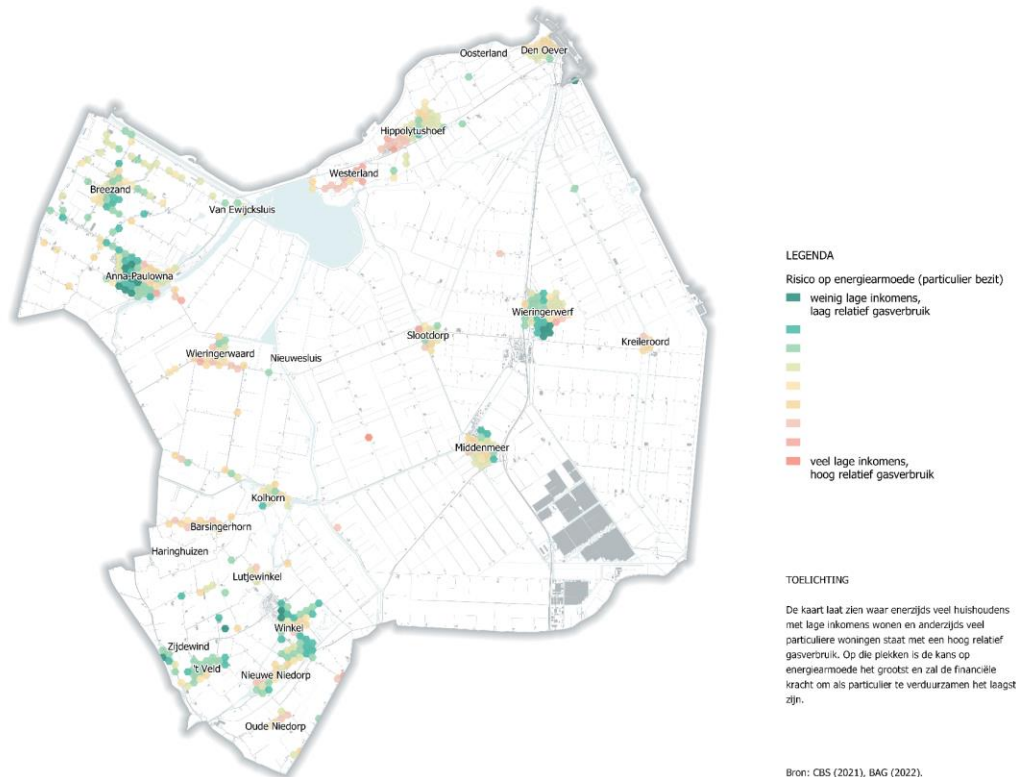
▲ Koopwoningen in de bestaande voorraad die je kunt kopen met € 30.000 of € 40.000 bruto jaarinkomen en actueel beschikbaar aanbod op Funda (inclusief 'in onderhandeling'). Het prijssegment tot € 175.000 past bij een bruto jaarinkomen tot € 40.000. Ter referentie: wat staat er te koop tot € 250.000. Bron: WOZ-registratie Hollands Kroon (2022), Funda (peildatum: mei 2023).

4.5 BETAALBAARHEID KOOP

Verhoogde kans op energiearmoede in noordoosten

De kaart rechts laat zien waar relatief veel energie-onzuinige particuliere woningen staan en waar óók veel lage-inkomensgroepen wonen. Daar is het risico op energiearmoede het grootst.

Over het algemeen geldt dat overal plekken zijn waar er risico is op energiearmoede. Toch springen een aantal kernen er uit. Zo is het risico erg hoog in Westerland, het westen van Hippolytushoef, het zuiden van Wieringerwaard, het noordoosten van Anna Paulowna, Kreileroord en Barsingerhorn. Toch is er in het westen van de gemeente over het algemeen minder risico op energiearmoede dan in het oosten. Doordat het westen over het algemeen gewilder is, liggen de prijzen hier hoger en trekt het daardoor ook minder lage inkomens aan in de particuliere sector (voornamelijk koopwoningen).



Bron: CBS (2021), BAG (2022).

4.6 AANPASBAARHEID

De halve voorraad is goed aanpasbaar

Door de vergrijzing neemt de vraag naar woningen die geschikt zijn voor mensen met een zorgvraag de komende jaren toe. Veel bestaande woningen zijn met kleine aanpassingen geschikt te maken voor ouderen, vooral wanneer zij een lichte zorgvraag hebben. We schatten hierna in om hoeveel woningen het gaat. We maken daarbij onderscheid tussen drie soorten bewoners voor wie aanpassingen aan de woning nodig zijn:

1. mensen die slecht ter been zijn, maar niet of nauwelijks gebruikmaken van hulpmiddelen;
2. mensen die gebruikmaken van een rollator;
3. mensen in een rolstoel.

Voor de eerste twee groepen is het verbeteren van de *toegankelijkheid* van de woning voldoende om langer zelfstandig te blijven wonen. Bij de laatste groep is ook een goede *doorgankelijkheid* belangrijk. Daar zijn

grotere ingrepen voor nodig die ook om aanpassingen in het casco vragen (bredere deuren, ruimere hal en badkamer, etc.). We richten ons hier alleen op het verbeteren van de toegankelijkheid van woningen die met kleine aanpassingen (tot ca. € 10.000) te realiseren zijn. In de schema's hieronder staat per bouwperiode en grootte van de woning hoe groot de kans is dat een woning aanpasbaar is.

CORPORATIE	< 250 M ³	250 - 300 M ³	> 300 M ³
< 1965	0%	5%	5%
1965-1980	15%	25%	25%
1980-2003	40%	40%	75%
> 2003	100%	100%	100%

KOOP/PART.	< 300 M ³	300 - 350 M ³	> 350 M ³
< 1965	15%	20%	30%
1965-1980	15%	60%	90%
1980-2003	70%	70%	90%
> 2003	100%	100%	100%

Onze inschatting is dat ongeveer 60% van de koopvoorraad en 50% van de particuliere huurvoorraad in Hollands Kroon aanpasbaar is. Het gaat opgeteld om ruim 11.000 woningen, ongeveer 55% van de totale woningvoorraad. Echter zien we ook dat een steeds grotere groep behoefte heeft aan beschutte woonvormen. Dit is niet te realiseren met simpele aanpassingen in de bestaande voorraad.

EIGENDOM	% AANPASBAAR	AANTAL
Corporatiehuur	38%	1.682
Particuliere huur	50%	677
Koop	61%	8.838
HOLLANDS KROON	55%	11.197

◀ ▲ Links: inschatting van de aanpasbaarheid van woningen, naar eigendom, bouwperiode en grootte / inhoud. Gebaseerd op de Doorzonscan van Aedes Actiz, aangevuld en bewerkt door KAW (2019). Boven: aandeel woningen dat naar verwachting aanpasbaar is, onderverdeeld naar eigendom. Nultredenwoningen zijn hierin meegenomen. Bron: aanpasbaarheidsscan KAW (2019), VHE-bestanden corporaties (2023), WOZ-registratie Hollands Kroon (2023).

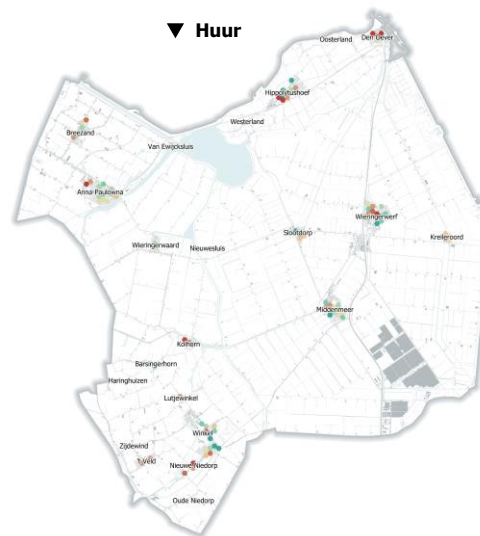
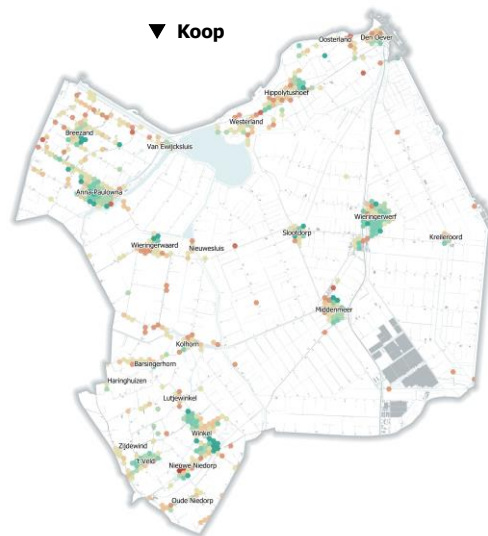
4.6 AANPASBAARHEID

Voor- en vroeg-naoorlogs lastig aanpasbaar

De kaarten hieronder laten op een lager schaalniveau zien hoe aanpasbaar de woningvoorraad is, met onderscheid naar huur en koop. Vooral de woondorpen bestaan relatief vaak uit vooroorlogse woningen,

behalve in het oosten van de gemeente. Deze woningen zijn dan over het algemeen ook beter aanpasbaar. Echter zijn de kernen in het oosten, mede door de grote instroom van 25- tot 45-jarigen, het minst vergrijsd binnen de gemeente. De grootste

opgave ligt dus in het westen en noordoosten van de gemeente. Deels zullen bestaande woningen aangepast moeten worden en deels zal in de nieuwbouw gekeken moeten worden naar beschutte woonvormen.



TORLICHTING

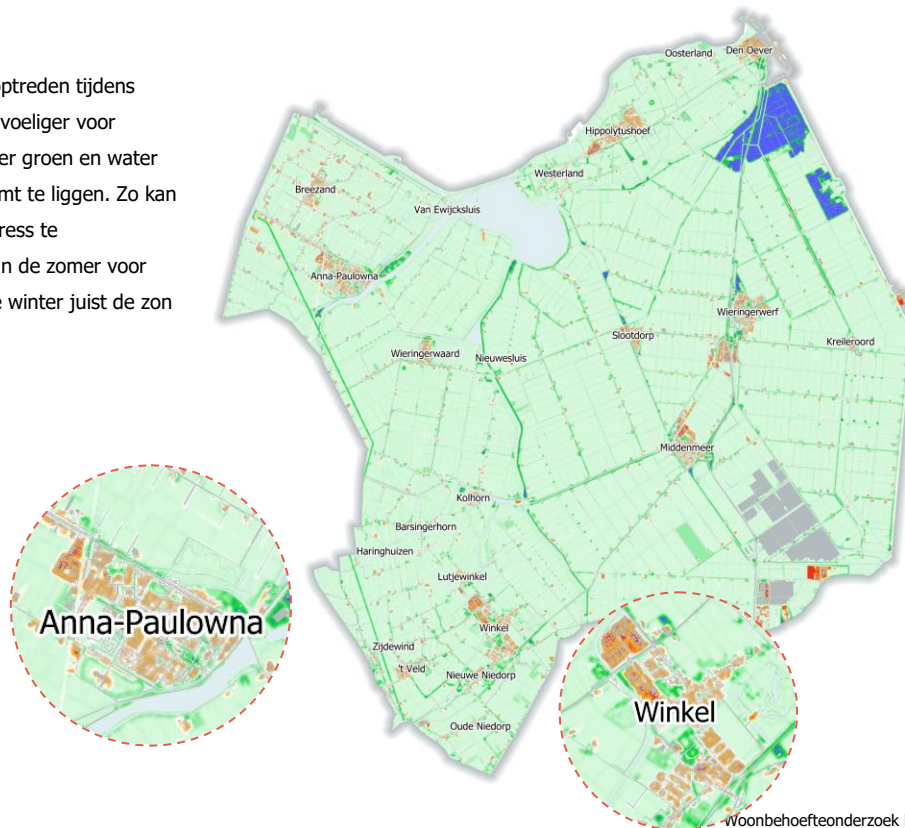
De kaart geeft een inschatting van de aanpasbaarheid van huurwoningen bij een toename van de zorg van de bewoner. Het gaat om het vergroten van de toegankelijkheid met kleine aanpassingen tot € 10.000. Woningen die al goed toegankelijk zijn, zijn niet meegenomen.

Bron: Aanpasbaarheidscan KRW, BAG (2022) en VME (open Woonrichting Anna Paulowna, Beter Wonen en Wooncompagnie).

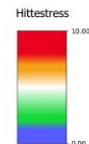
4.7 KLIMAATADAPTATIE EN DUURZAAMHEID

Groen voorkomt hittestress

De kaart rechts geeft aan waar hittestress kan optreden tijdens zomerse dagen. De gebieden in het rood zijn gevoeliger voor hittestress. Over het algemeen geldt: des te meer groen en water in de omgeving, des te lager de temperatuur komt te liggen. Zo kan beplanting voor gebouwen helpen om de hittestress te verminderen. Zo zorgen bomen voor een gevel in de zomer voor een koelere temperatuur binnen, terwijl ze in de winter juist de zon door laten doordat ze hun bladeren kwijt zijn.



LEGENDA



TOELICHTING

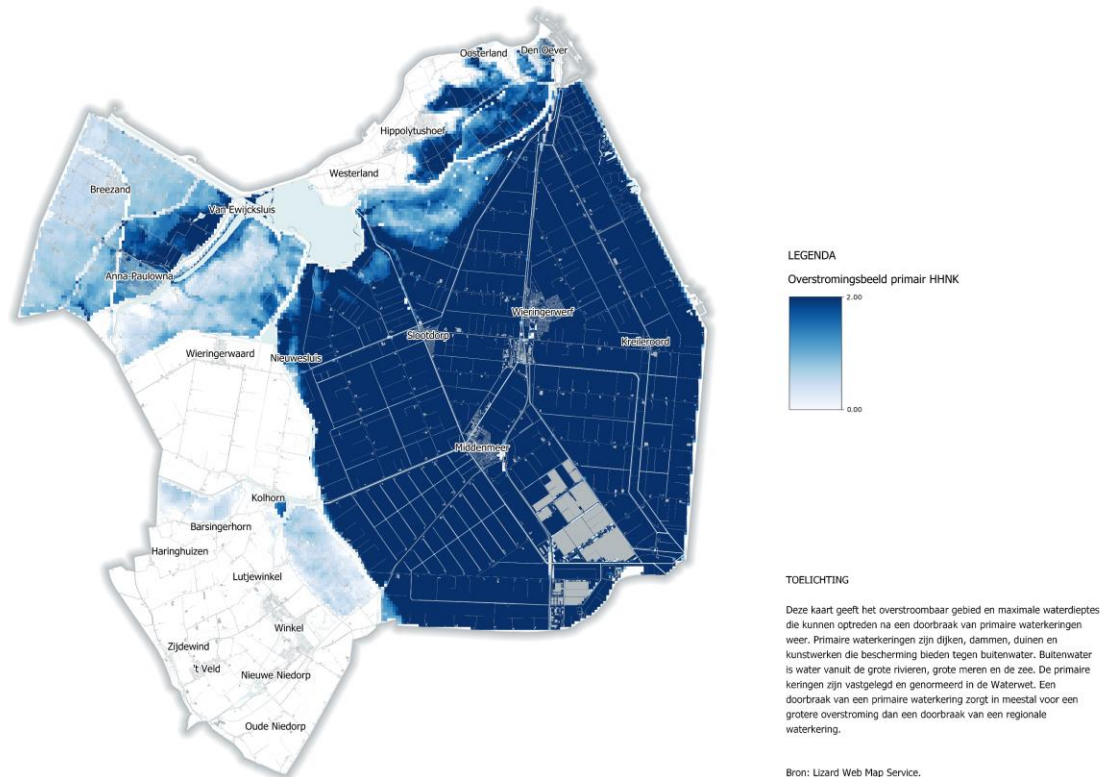
Deze kaartlaag 'Hittestress' geeft aan waar hittestress kan optreden tijdens zomerse dagen. De rode gebieden zijn zeer gevoelig voor hittestress, de blauwe gebieden nauwelijks. Deze kaartlaag geeft aan waar hittestress kan optreden tijdens zomerse dagen. De rode gebieden zijn zeer gevoelig voor hittestress, de blauwe gebieden nauwelijks. Bij de totstandkoming van deze kaart spelen de volgende factoren een rol: de emissiviteit (de warmte-uitstraling van een oppervlak) en de schaduw.

Bron: Lizard Web Map Service.

4.7 KLIMAATADAPTATIE EN DUURZAAMHEID

Polders logischerwijs kwetsbaar bij overstroming

De kaart rechts geeft het gebied aan dat overstroomd bij een doorbraak van bijvoorbeeld een dijk. Het geeft zo een duidelijk beeld welke gebieden bij een stijgende zeespiegel kwetsbaarder zullen zijn. Zo is duidelijk dat het overstromingsrisico ten zuiden van Wieringerwaard gering is, net als de noordwestkant van Wieringen. De Wieringermeer is daarentegen juist heel kwetsbaar. Zo liggen sommige delen meer dan vijf meter onder NAP.

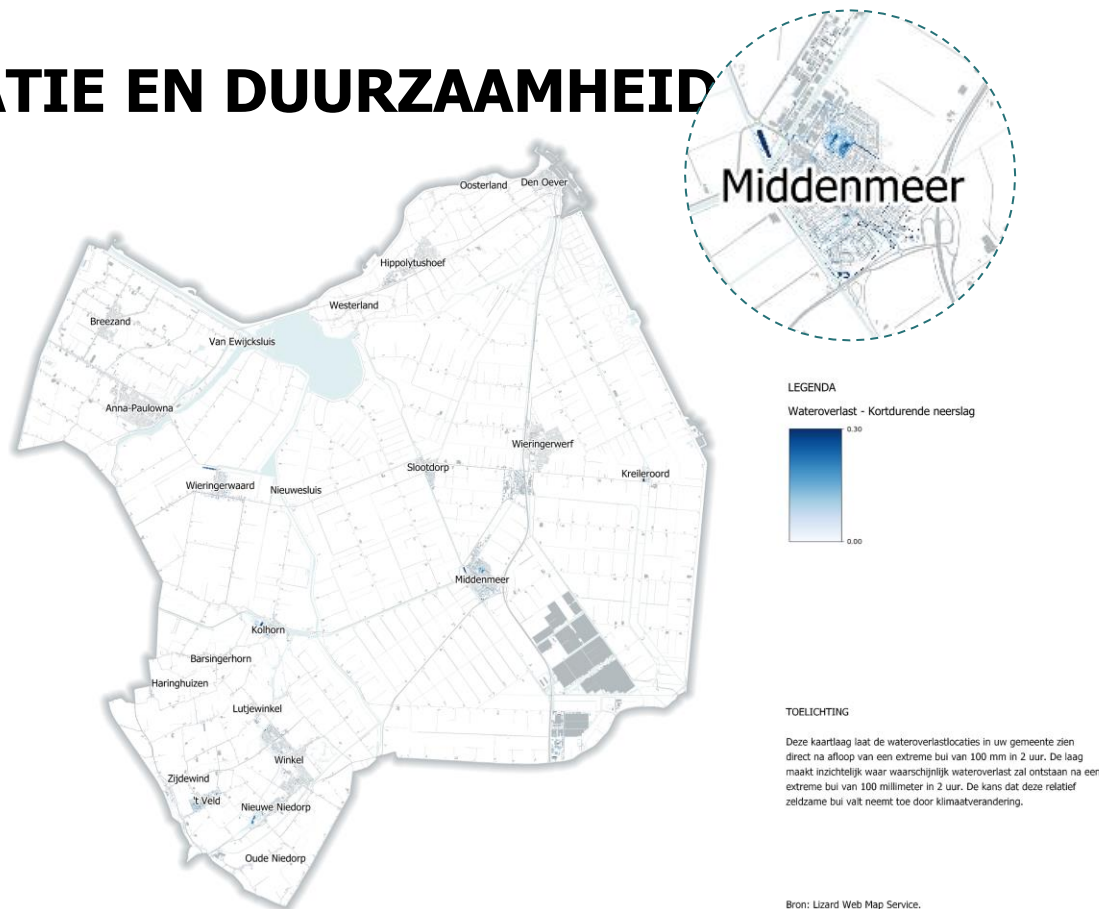


4.7 KLIMAATADAPTATIE EN DUURZAAMHEID

Weinig kans op veel wateroverlast

De kaart rechts laat zien waar er wateroverlast ontstaat na afloop van een extreme bui van 100 mm in twee uur. Door de verandering van het klimaat zullen deze buien in een steeds hogere frequentie plaatsvinden. Door vergroening van de omgeving en het inrichten van plekken waar het water de grond in kan zakken kan de overlast tegengegaan worden.

Er zijn volgens de kaart zeer weinig plekken waar kans is op wateroverlast. Dit komt voornamelijk door de aanwezigheid van veel sloten nabij en in de bebouwde omgeving. Hierdoor kan het water makkelijker wegllopen.



4.7 KLIMAATADAPTATIE EN DUURZAAMHEID

Win-winoplossingen voor verduurzaming

Rechts geven we in een schema weer welke oplossingen er zijn op het gebied van klimaatadaptatie en duurzaamheid en welke win-winkansen er liggen.

De win-winoplossing is gedefinieerd als een oplossing die zowel een positief effect heeft op klimaatadaptatie (hittestress, wateroverlast, droogte en extreem weer) als op de energietransitie (energiereductie en energie

opwekking). Hierbij is ook een denkrichting voor de kosten meegegeven.

 = heeft een positieve bijdrage bij dat thema.

Win-winoplossingen		Hittestress	Droogte	Wateroverlast	Energie besparen	Energie opwekken	Overig	Indicatie omvang kosten*
								
Focus op groene omgeving	Vergroenen tuinen / terreinen						Het heeft een positief effect op de biodiversiteit en groene tuinen nemen meer CO2 op dan versteende tuinen. Verder heeft onderzoek aangetoond dat een groene omgeving goed is voor de mentale gezondheid van mensen.	€ €
	Groendaken						Een groendak heeft een CO2 opname tot circa 3 kg/m2 per jaar. Uit onderzoek is gebleken dat de dakbedekking langer meegaat door het toepassen van een groendak. Dit heeft er mee te maken door het verminderen van de temperatuur van de dakbedekking en het feit dat de Uv-straling niet direct op het dak straalt.	€ € €
	Groene gevels / geveltuinen						Groene gevels hebben ook een dempende werking van 2,5 dB tot wel 3 dB. Daarnaast komt uit meerdere onderzoeken naar voren dat een groene omgeving bijdraagt aan de mentale gezondheid van mensen.	€ € €
	Bomen						Het heeft een positief effect op de biodiversiteit en een volwassen boom neemt gemiddeld 22kg CO2 op per jaar. Verder heeft onderzoek aangetoond dat een groene omgeving goed is voor de mentale gezondheid van mensen.	€ €
Focus op water	Wadi's						Een wadi verhoogt de biodiversiteit en is goed te combineren met recreatieve doeleinden. Kinderen kunnen er spelen en er kan een mooie mix van flora en fauna ontstaan.	€ € €
	Raingardens						Raingardens hebben een positief effect op de biodiversiteit. Verder heeft onderzoek aangetoond dat een groene omgeving goed is voor de mentale gezondheid van mensen.	€ € € €
	Blauwgroene daken						Blauwgroene daken dragen bij aan biodiversiteit, verdubbelt de levensduur van het dak, geeft een waardestijging tussen de 4% en 8% aan het pand, vangt tot 200 gr fijnstof per m² af en het heeft een positief effect op de mentale gezondheid en het concentratievermogen.	€ € €





5

**KWALITTIEVE
WONINGBEHOEFTE**

5.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

In dit hoofdstuk kleuren we de woningbehoefte verder in. Dat doen we in de volgende volgorde:

- We laten zien wat de vraagdruk is, zowel voor de sociale huurmarkt als ook de koopmarkt (5.2);
- Daarna schetsen we de woningbehoefte en we vertalen dit naar een programma per kern (5.3);
- En tot slot vergelijken we dit met de plannen, zowel kwantitatief als ook kwalitatief (5.4).

Tussendoor laten we de belangrijkste uitkomsten uit de gesprekken met de corporaties, huurdersorganisatie en makelaars zien.

Uitkomsten in het kort

De druk op de sociale huurmarkt nam toe, de slaagkans onder jongeren is laag. Nieuw aanbod aan appartementen is zeer gewild. Corporaties merken de toestroom uit omliggende gemeenten en zij vragen om goede samenwerking met de gemeente om in het aanbod te kunnen voorzien. Dat er groei is, is gunstig voor behoud van voorzieningen.

Op de koopmarkt is de vraag naar appartementen sterk toegenomen. Makelaars constateren dat de kwaliteit van woningen steeds belangrijker wordt. Zij zien veel kansen in vrijkomend agrarisch vastgoed en adviseren in te zetten op doorstroming. Toestromers zoeken enerzijds naar betaalbaar wonen, anderzijds is er een markt voor mensen met meer middelen die ruimte en groen zoeken. Het is tijd om nieuwe vormen van wonen toe te voegen.

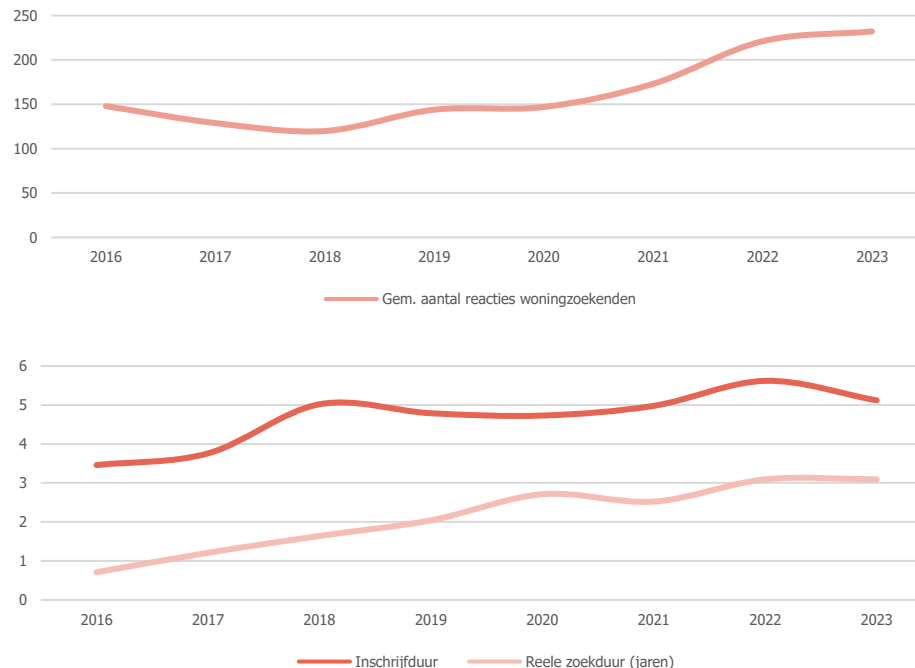
De schema's in paragraaf 5.3 tonen veel informatie. Enkele hoofdpunten volgen nu. Het bouwprogramma van in totaal 1.375 woningen tot 2033 bestaat bij voorkeur uit 475 sociale huurwoningen. Met name in het oosten is een plus nodig, omdat ook arbeidsmigranten zich vestigen. Er is nog steeds behoefte aan rijwoningen, maar in een mix met hofjes en appartementen. Met ca. 100 vrije huurwoningen lijkt de vraag bediend. Het zwaartepunt ligt in de grotere dorpen en het zuidwesten. Er zijn ca. 800 koopwoningen nodig, verspreid over alle dorpen. De grootste uitdaging is voorlopig: voldoende betaalbaar bouwen.

Er zijn voldoende plannen op korte termijn en opties daarna, maar in de meeste dorpen is er onvoldoende ruimte. Daar is extra planvorming wenselijk. In Anna Paulowna, 't Veld, Wieringerwerf en Winkel en Nieuwe Niedorp is juist sprake van een overprogrammering. Er is nog genoeg ruimte voor verdere inkleuring plannen.

5.2 VRAAGDRUK SOCIALE HUURMARKT

Druk op de sociale huurmarkt toegenomen

We laten in dit hoofdstuk eerst de belangrijkste uitkomsten zien wat betreft de vraagdruk op de sociale huur- en koopmarkt. De grafieken rechts laten het gemiddeld aantal reacties, de inschrijfduur en de reële zoekduur in jaren zien van woningzoekenden in de sociale huur. De gegevens geven over het algemeen een goed beeld van de vraagdruk binnen de sociale huurmarkt. Zo is het gemiddeld aantal reacties sinds 2019 toegenomen. Ook in 2023 neemt het nog steeds toe. De extra druk op de sociale huurmarkt, en de daaruit resulterende langere zoekduur, is een gevolg van zowel extra instroom van buitenaf alsook een groeiende groep starters die vanwege de hoge koopprijzen steeds moeilijker een koopwoning kan krijgen. Een deel van deze groep ziet een sociale huurwoning dan ook als alternatief.



▲ Het gemiddeld aantal reacties van woningzoekenden in de sociale huur (boven), de inschrijfduur en reële zoekduur in jaren (onder) voor de gemeente Hollands Kroon. Bron: Woonmatch (2023).

5.2 VRAAGDRUK SOCIALE HUURMARKT

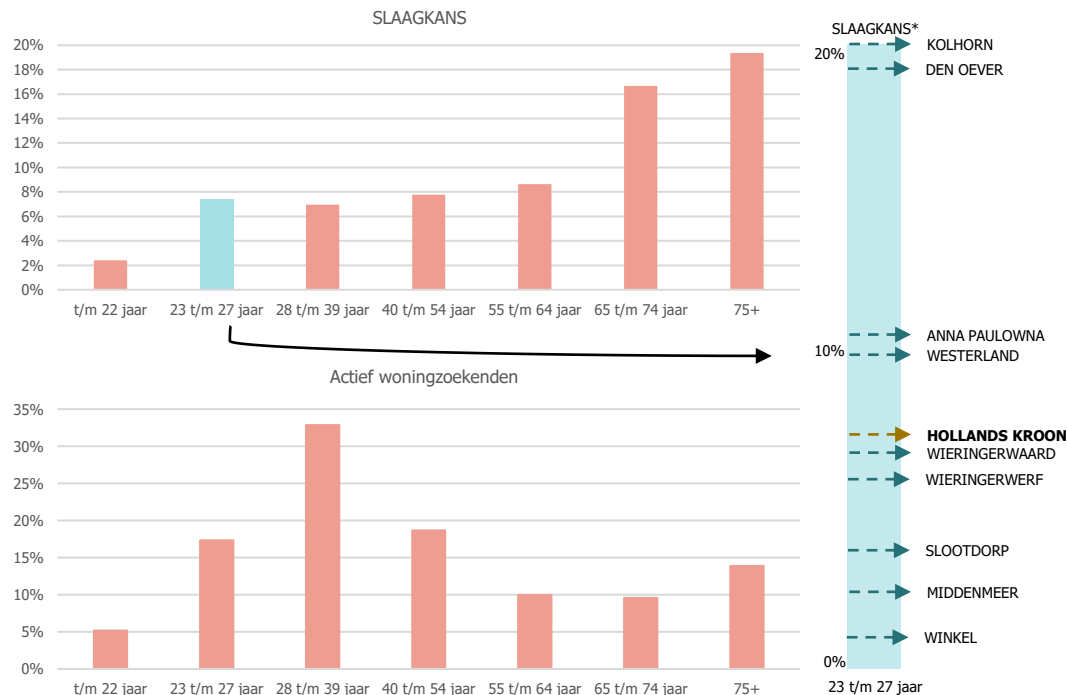
Slaagkans jongeren / jonge starters laag

De grafiek rechtsboven laat de slaagkans zien per leeftijdsgroep.

Rechts staat een uitsplitsing daarvan naar kern voor de leeftijdsgroep 23 t/m 27 jaar. De grafiek onder laat het aandeel actief woningzoekenden zien per leeftijdsgroep.

De slaagkans is voor alle leeftijdsgroepen onder de 65 jaar laag. Dit betekent vaak voor de groep <27 jaar dat ze überhaupt nog niet in aanmerking komen voor een woning. Waar de oudere groepen vaak al een woning hebben is dat bij de groep <27 vaak niet het geval. Deze groep maakt in Winkel het minste kans op een woning. In Kolhorn en Den Oever is de slaagkans* veel hoger. Ook is het aandeel woningzoekenden in de groep 23 t/m 27 jaar erg hoog als we meenemen dat er slechts vijf leeftijdsjaren in deze groep zitten. Zo is het aandeel woningzoekenden in de groep 28 t/m 39 jaar veel groter, maar bestaat deze groep ook uit een groter deel van de totale bevolking van Hollands Kroon. Deze groep verdient dus extra aandacht.

* Sommige kernen ontbreken, omdat hier geen data voor beschikbaar was.



▲ De slaagkans van woningzoekenden (boven), een uitsplitsing van de slaagkans per kern (rechts) en het aantal actief woningzoekenden per leeftijdsgroep in de sociale huurmarkt (onder) voor de gemeente Hollands Kroon. Bron: Woonmatch (2023).

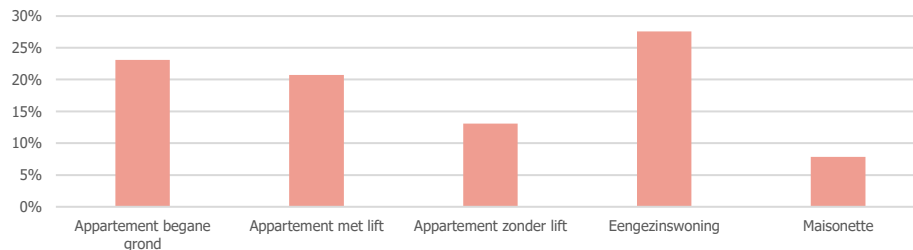
5.2 VRAAGDRUK SOCIALE HUURMARKT

Nieuw aanbod appartementen zeer gewild

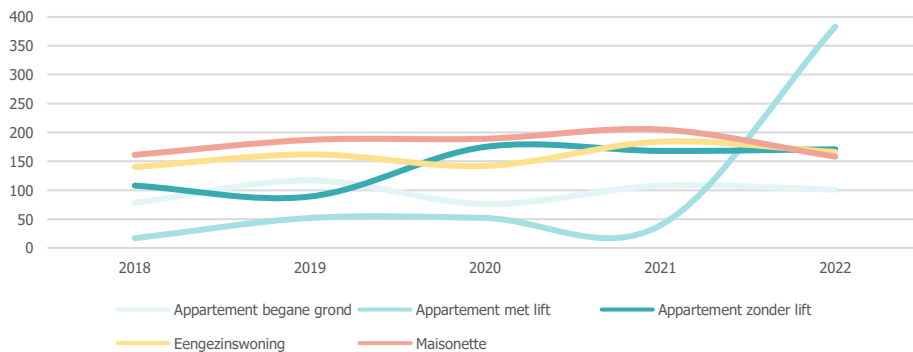
De grafieken rechts laten het aandeel actief woningzoekenden zien per woningtype en het gemiddeld aantal reacties van actief woningzoekenden. Hoewel woningen achter de schermen en in Woonmatch gelabeld zijn als appartement begane grond, appartement met lift, appartement zonder lift en maisonnette zien woningzoekenden dit vaak als één product. Het is daarom lastig om iets te zeggen over de gewildheid van deze specifieke niet-grondgebonden producten.

Het gemiddeld aantal reacties per woningtype laat zien dat er over het algemeen het meest gereageerd wordt op maisonnettes. Vaak is dit een ruim product nabij voorzieningen. Echter is dit ook een product dat zeer weinig aangeboden wordt in de gemeente. Appartementen met lift waren minder gewild. Echter zorgt het juiste product nabij voorzieningen voor een enorme stijging in het aantal reacties. Dit wordt vermoedelijk veroorzaakt door een recent opgeleverd appartementencomplex in Anna Paulowna.

ACTIEF WONINGZOEKENDEN



GEM. AANTAL REACTIES WONINGZOEKENDEN



▲ Het aandeel actief woningzoekenden (boven) en het gemiddeld aantal reacties per woningtype (onder) voor de gemeente Hollands Kroon. Bron: Woonmatch (2023).

KADER: WAT ZEGGEN DE CORPORATIES

Instroom vanuit omliggende gemeenten door lagere slaagkans daar

De corporaties zien steeds meer instroom van omliggende gemeente en dan met name Den Helder omdat de slaagkans daar veel lager ligt. Met name voor de kernen die dicht bij Den Helder liggen (zoals in Hollands Kroon) ligt er een grotere opgave en zorgt het ook voor verdringing van de lokale woningzoekenden.

Grote opgave op de regio afgekomen

De opgave die op de regio afkomt wordt steeds groter. Zo groeit de instroom van statushouders, wat vaak grote gezinnen zijn, en ook van arbeidsmigranten. Dit heeft een invloed op de leefbaarheid van wijken. Corporaties zijn dan ook steeds vaker bezig met andere taken dan huisvesting.

Groene ambities gemeente vaak niet haalbaar

De gemeente wil zich graag profileren als een groene gemeente, alleen lopen corporaties hierdoor tegen haalbaarheidsproblemen aan bij ontwikkelingen.



Betrek corporaties beter bij nieuwbouwplannen

Volgens de prestatieafspraken zou 25% van de nieuwbouwopgave sociale huur moeten worden. Echter staat hier niet in dat dat door corporaties gebouwd moet worden. Corporaties zouden dit graag wel zien om zo 'nep sociale huur' te vermijden. Ook zouden ze sneller en vaker bij plannen betrokken willen worden, vooral in de kleine kernen waar de nieuwbouwlocaties schaars zijn.

Betere verdeling sociale huur nodig

Zo voorkom je dat er clusters zijn met veel sociale huur en clusters met juist bijna geen sociale huur. Hierdoor zit er nu veel verschil in de leefbaarheid van buurten.

Meeste woningen hebben een goed energielabel

Sociale huurwoningen staan er over het algemeen energetisch goed voor in Hollands Kroon. Echter zijn het stroomnet en weigeraars (huurders die niet mee willen werken) nog grote obstakels om verder te verduurzamen. Echter zijn er ook nog clusters met mindere labels die vragen om verduurzaming.

Bestemmingsplan belemmert de groei

Corporaties geven aan dat de huidige bestemmingsplannen vaak erg belemmerd werken. Zo is er weinig tot geen ruimte voor verdichting in de bestaande voorraad, terwijl daar wel kansen voor liggen. Ook is regelgeving over bijvoorbeeld goothoogtes vaak achterhaald. Dit speelt specifiek op Wieringen.

Huisvesting arbeidsmigranten ligt vaak bij corporaties

De grote huisvestingsopgave van arbeidsmigranten die zich definitief willen vestigen komt vaak op het bordje van corporaties terecht. Mede hierom is de vraagdruk enorm toegenomen. Daarnaast hebben corporaties weinig ruimte om meer bij te bouwen voor deze groep. Ook zien ze dat deze groep zich vaak clustert op bepaalde plekken waardoor de leefbaarheid op die plekken steeds meer in het geding komt. Daarnaast is ook de communicatie met arbeidsmigranten erg lastig voor corporaties.

KADER: WAT ZEGT DE HUURDERSORGANISATIE

Hoewel alle huurdersorganisaties benaderd zijn om een bijdrage te leveren aan dit Woonbehoefteonderzoek is helaas alleen de huurdersorganisatie van Woningstichting Anna Paulowna gesproken. We beschrijven de belangrijkste opmerkingen van de huurdersorganisatie:

Groei belangrijk om voorzieningen te behouden

De huurdersorganisatie gaf aan dat groei overall gewenst is om zo het draagvlak onder voorzieningen in stand te houden. Doe je niks, dan weet je dat dorpen door vergrijzing aan inwoners inleveren en een belangrijke voorzieningen als een basisschool of een supermarkt weg kan vallen.

Kijk naar totale woonlasten i.p.v. de kale huur

Een oproep vanuit de huurdersorganisatie is om meer rekening te houden met de totale woonlasten i.p.v. de kale huur.

Een goedkope woning kan duurder uitvallen door een hoge energierekening

Anna Paulowna populair door station

De bereikbaarheid van Anna Paulowna zorgt er voor dat het extra aantrekkelijk is, met name voor jongeren / jonge starters. Deze groep is vaker afhankelijk van het openbaar vervoer.

Neem corporaties vroeg mee in bouwprojecten

Naast de corporaties geeft ook de huurdersorganisatie aan dat corporaties al vanaf het begin van het planproces betrokken moeten worden. Dit gebeurt nog te weinig in met name de kleine kernen.

Zorg voor een goede spreiding van huurders

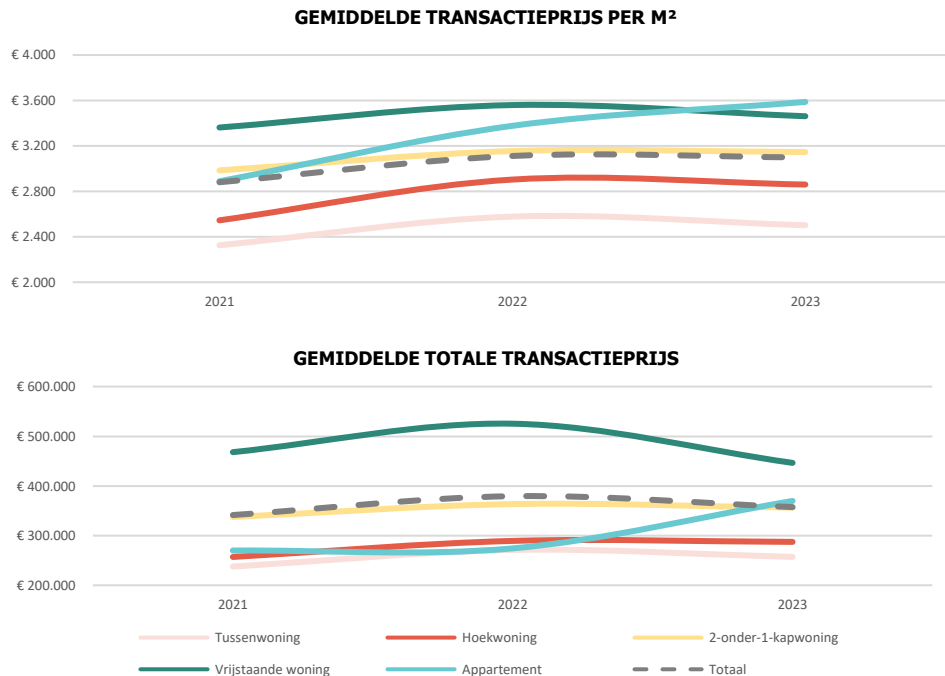
Om er voor te zorgen dat buurten leefbaar blijven, is een goede spreiding van huurders van groot belang. Wanneer buurten te eenzijdig worden, komt volgens de

huurdersorganisatie de leefbaarheid van de buurt in het gedrang.

5.2 VRAAGDRUK KOOPMARKT

Vraag naar appartementen sterk toegenomen

De grafieken rechts laten de gemiddelde transactiepreisen per vierkante meter en in totaal zien tussen 2021 en 2023 voor de gemeente Hollands Kroon. Op het eerste gezicht lijken beide grafieken hetzelfde te zeggen. Toch laat de vergelijking tussen beide grafieken een duidelijk beeld zien: huishoudens kiezen vaker voor een kleinere woning. Zo daalde de gemiddelde transactieprijs van woningen tussen 2022 en 2023, maar bleef de vierkantemeterprijs gelijk. Woningzoekenden hadden door de hoge rente en tegenvallende verkopen minder te besteden dan in 2022. Zo is ook de transactieprijs van appartementen sterk toegenomen. De prijs per m² ligt hoog, maar door het kleinere oppervlakte is dit type woning vaak betaalbaarder. De grootste concessie lijkt te zijn gedaan op vrijstaande woningen. De vraag is hier, blijkend uit de dalende m²-waarde, het sterkst afgenomen. De grootste vraag is dan ook naar betaalbare woningen.



▲ De gemiddelde transactiepreisen (per m²) in Hollands Kroon tussen 2021 en 2023. Bron: NVM

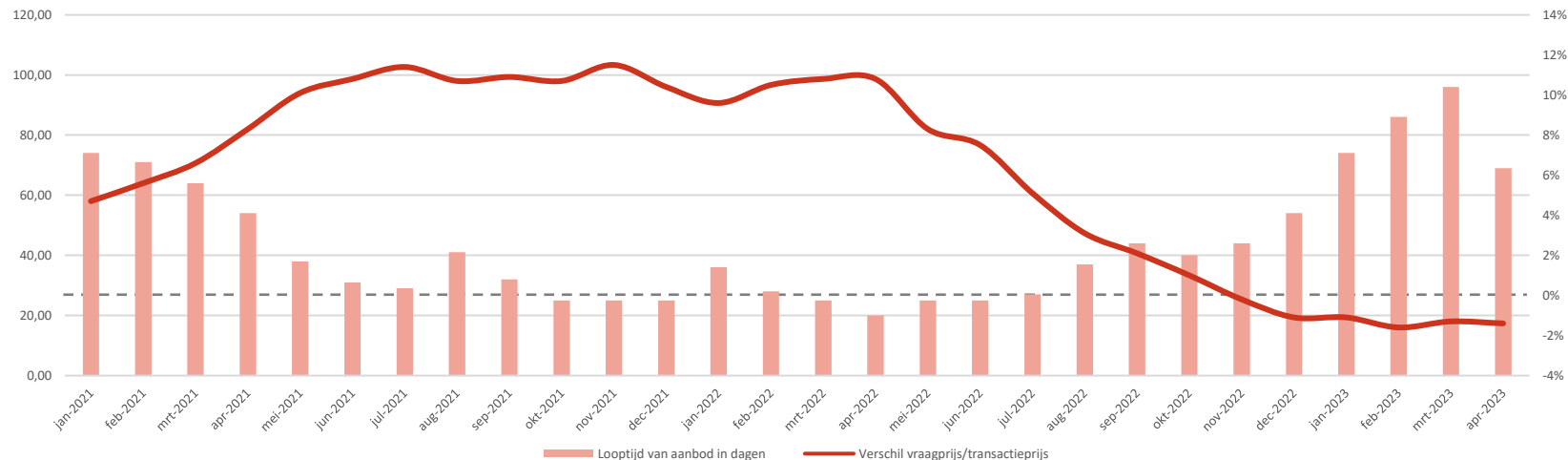
5.2 VRAAGDRUK KOOPMARKT

Dip op de woningmarkt duidelijk zichtbaar

De grafiek hieronder laat de looptijd van aanbod in dagen zien en het verschil tussen de vraagprijs en transactieprijs voor de regio Noord-Holland Noord. Zit dat verschil boven de 0%-lijn (**gestreepte lijn**) dan

wordt er overboden op woningen. Sinds het begin van de Oekraïne-oorlog neemt dit af. Ook de looptijd in dagen van woningen loopt sinds die tijd op. Woningzoekenden wachten door de hoge rente met het zoeken naar een nieuwe woning en vinden het

huidige aanbod steeds minder het geld waard. Het resultaat is, zoals we op de vorige pagina konden zien, een dalende transactieprijs.



▲ De looptijd van het aanbod in dagen en het verschil tussen de vraagprijs en transactieprijs voor de regio Noord-Holland Noord tussen 2021 en 2023. Bron: NVM

KADER: WAT ZEGGEN DE MAKELAARS?

Kwaliteit woningen wordt steeds belangrijker

Makelaars geven aan dat steeds meer mensen het energielabel van een woning belangrijk vinden. Mensen willen een terechte prijs betalen voor hun woning en de bijkomende woonlasten spelen daarin een belangrijke rol. Echter geven de makelaars ook aan dat de woningvoorraad tot ongeveer € 350.000 er vaak slecht bij staan. Hierin moet geïnvesteerd worden.

Veel kansen in vrijkomend agrarisch vastgoed

Naar verwachting ontstaat er veel leegstand van boerderijen in Hollands Kroon. Deze vrijkomende bedrijven zouden opgesplitst kunnen worden in meerdere wooneenheden of gebruikt worden als woonwerklocatie. Zo behoud je ook het karakter van het buitengebied.

Inzetten op doorstroming erg belangrijk

Ouderen in Hollands Kroon willen graag dicht bij voorzieningen wonen, ook in appartementen.

Mochten ze verder van voorzieningen af wonen, dan is een kleine tuin en vaak ook een gemeenschappelijke ruimte een vereiste. Hierdoor komen er weer, vaak betaalbare, woningen vrij in de bestaande voorraad. Ook voor gezinnen moet bijgebouwd worden om de doorstroming op gang te helpen. Zo zitten er nu nog gezinnen in hun kleine starterswoning en willen ze graag een stap maken.

Grote regionale verschillen

Ook de makelaars zien grote verschillen tussen gebieden binnen de gemeente. Zo zien ze dat in de regio Anna Paulowna en Winkel en Nieuwe Niedorp de woningwaarde en ook het inkomen hoger ligt. Ook appartementen doen het hier beter. Wieringen wordt geprezen om de prachtige kleine dorpen/gehuchten, maar het ligt ook ver weg. Mensen komen hier dus echt heen voor de perfecte woning en woonomgeving en zijn minder gebaat bij een korte woon-werk-afstand. Wieringermeer wordt volgens de makelaars meer gezien als agrarisch gebied met veel windmolens en is

minder aantrekkelijk als woongebied.

Huisvesting arbeidsmigranten ingewikkeld

Ongeveer 1 op de 10 koopwoningen gaat nu naar arbeidsmigranten bleek uit de gesprekken. Toch zit een groot deel van de arbeidsmigranten in grote 'migrantenhotels'. De impact van zulke hotels op de omgeving is vaak groot en dit zou beter verspreid moeten worden. Bij veel meer kleinschalige opvanglocaties is het draagvlak van de omgeving groter.

Twee stromen vanuit de Randstad

Makelaars geven aan dat er twee groepen vaak instromen in Hollands Kroon: huishoudens die zoeken naar een betaalbare woning en huishoudens die zoeken naar een ruime groene woning. Vooral die laatste groep zoekt vaak in kernen die op het oude vasteland lagen, terwijl die eerste groep juist wel veel vaker richting het oosten van de gemeente trekt.

KADER: BIJZONDERE WOONVORMEN

Voeg unieke woonproducten toe

Een veelgehoord geluid vanuit het veld is de behoefte aan unieke woonproducten waarmee je nieuwe groepen naar Hollands Kroon kunt trekken en meer diversiteit in de dorpen krijgt. Denk aan wonen in relatie tot water of juist wonen op een boerenerf (zie pagina 79).

Wootrends voor duurzaam wonen



Tiny houses



Pop-up-house

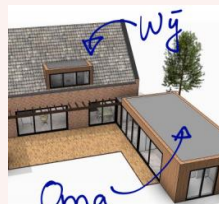


Wonen op het water

Wootrends voor ouderen



Patiowoningen met kleine tuin



Kangoeroewoningen



Hofjeswonen



Wonen met gelijkgestemden

Wootrends voor kleine huishoudens



Compacte woningen



Mixen van typen of doelgroepen



Huur en koop in één gebouw*



'Friends-woningen'



Sociale huur, middenhuur en koop bij elkaar

* Wijns wel zo veel mogelijk toe aan leefstijlen met vergelijkbare 'normen en waarden'. De praktijk laat zien dat mixen van leefstijlen in één portiek of rond één pleintje / groene ruimte tot botsingen kan leiden.

KADER: FLEXWONINGEN

Flexwoningen is geen doel op zich

Dat de vraag naar flexwoningen groeit in Nederland mag duidelijk zijn. Toch wordt het bouwen van flexwoningen vaak ook als doel op zich gezien. Een boodschap die we graag willen meegeven, is dat het belangrijk blijft om vanuit de doelgroep te redeneren. Welke doelgroep willen we helpen en wat is het juiste product daarvoor? Hieronder worden vier belangrijke voorwaarden gesteld om flexwoningen te plaatsen op basis van het handboek flexwoningen.

Politiek draagvlak: Het is belangrijk om voldoende politiek draagvlak te hebben. Het kan helpen dat zowel landelijk als per regio in beeld is hoeveel flexwoningen de overheid wil plaatsen. De lokale discussie over hoe de gemeente en woningcorporatie de woningen gaan realiseren moet weg zijn.

Geschiede locatie: Het handboek stelt dat de locatie veilig moet zijn en de impact van de flexwoningen gering moet zijn. De woningen zijn als ze bouwtechnisch voldoen aan de eisen een relatief duurzame oplossing.

Financiering: Belangrijk is het rondkrijgen van de financiering, de businesscase. De financiering is afhankelijk van de manier en termijn waarop de businesscase loopt en het aantal verplaatsingen. Hierbij is het belangrijk om verder te kijken dan alleen de eerste plaatsing van de flexwoningen. Het moet zo georganiseerd worden dat de woningen afgeschreven worden na de gehele levensduur (meestal vijftig jaar). Hierbij geldt dus ook dat er een andere locatie moet zijn waar de flexwoningen na de tijd geplaatst kunnen worden. Het rondkrijgen van de businesscase vormt in een aantal gevallen een struikelblok om flexwoningen toe te passen.

Draagvlak: Het draagvlak is bij flexwoningen van enorm belang. De woningen moeten vaak snel gerealiseerd worden en bij geen draagvlak is de vertraging in onder andere wet- en regelgeving enorm doordat er snel bezwaar gemaakt zal worden. De afspraken tussen gemeente en corporaties bieden focus op de uitwerking.



▲ Voorbeeld flexwoning

KADER: VRIJKOMENDE AGRARISCHE BEBOUWING

Mogelijkheden agrarische bebouwing

Zoals in veel landelijke regio's komen ook in Hollands Kroon steeds meer agrarische gebouwen vrij. Op dit moment is ombouw of vervanging van vastgoed tot wonen vooral incidenteel van aard. De roep om dit vaker te realiseren groeit. Steeds meer provincies bieden nieuwe planologische ruimte om wonen toe te laten. Zo is het mogelijk om vrijkomende agrarische bebouwing te transformeren naar woningen, eventueel met sloop en nieuwbouw. Echter mogen er maximaal drie woningen op het bouwperceel komen. Hierdoor is het lastig om er woonvormen te laten ontstaan

Vanuit woningmarktperspectief is er een vraag. Zeker wanneer het gaat om locaties in of net buiten dorpen, of op bijzondere aantrekkelijke plekken, is het herbestemmen van agrarisch vastgoed tot meerdere woningen een kans om in een behoefte te voorzien. Daarbij zijn nog wel vele afwegingen te maken:

- Leent de locatie zich daadwerkelijk voor wonen

(overlast, bereikbaarheid, aantrekkelijkheid)

- Is het vastgoed zelf behoudenswaardig of niet?
- Is de plek beeldbepalend en daarmee urgent?
- Is er reden om van één woonbestemming meerdere woonbestemmingen te maken?
- Wat is de impact op de woonomgeving?

Wanneer deze vorm van wonen zich vooral richt op het bedienen van de lokale vraag, zoals het omzetten naar studio's voor starters, wordt daarmee een deel van de woonbehoefte van het dorp ingevuld, en zijn er minder woningen op andere plekken nodig. Wanneer de woonvorm zich (ook) richt op toestroom van buiten de gemeente, bijvoorbeeld villa's op een voormalig boeren erf, kan dat een plus zijn op de woonvraag.

Deze vorm van wonen leidt niet snel tot grote aantallen woningen op gemeenteniveau maar kan wel kwaliteit toevoegen aan het woonprogramma en een oplossing vormen voor beeldbepalende plekken. Daarmee vormt

het een waardevolle toevoeging. Dit kan een uitnodigende plek krijgen in de nieuwe woonvisie.

Huidige verordening Hollands Kroon

Hoewel de gemeente woningsplitsing in het buitengebied wel toestaat, gaat dit alleen over de hoofdwoning. Hier is het mogelijk om te splitsen, mits het karakter/uitstraling behouden blijft, er geen extra voordeur in de voorgevel gerealiseerd wordt en het parkeren centraal opgelost wordt. Echter kunnen bijgebouwen niet gesplitst worden. Hier liggen dus nog kansen.

5.3 WOONBEHOEFTE SOCIALE HUUR

Tot 2033: +475 sociale huurwoningen

Het schema rechts laat zien wat de extra behoefte aan sociale huur is voor de komende tien jaar. Hierbij is onderscheid gemaakt tussen de reguliere behoefte naar sociale huurwoningen en de extra behoefte door buitenlandse instroom. De reguliere behoefte vanuit de omliggende gemeente en de eigen gemeente komt in het hoge scenario uit op ca. 225 woningen netto toevoeging. Vanuit de totale buitenlandse instroom is de verwachting echter dat ongeveer een derde zich op termijn gaat 'settelen' in de gemeente. Ca. twee derde van deze groep zal terecht komen in de sociale huur. Dit komt neer op ca. 250 woningen, waarbij het zwaartepunt van deze vraag terecht zal komen in het oosten van de gemeente. In totaal komt dit neer op een behoefte van 475 sociale huurwoningen (35% van de nieuwbouwopgave). Op de volgende pagina gaan we in op de behoefte per kern.



5.3 WOONBEHOEFTE SOCIALE HUUR

Hoog aandeel sociale huur in het oosten

In het schema rechts staat de behoefte aan sociale huur onderverdeeld naar kernen en de scenario's. De vraag naar sociale huur bestaat uit twee delen: vanuit het dorp zelf en een speciale vraag vanuit arbeidsmigranten die zich binden. Zij leggen een extra druk op de woonvraag. De meest vraagvolgende weg is om in de dorpen waar zij nu wonen extra sociale huur toe te voegen. Zo wordt verdringing voorkomen.

In de cijfers zit een 'plus' voor Wieringerwerf, Middenmeer en de woondorpen in het oosten. In absolute aantallen gaat het om enkele tientallen woningen, zoals: een extra hof- of rijwoningen voor de dorpsvraag, zodat via doorstroming huizen vrijkomen voor arbeidsmigranten die zich binden. Procentueel betekent het dat de helft van de programmering in bovenstaande dorpen uit sociale huur moet bestaan. Het is ook mogelijk om de programmering meer te verspreiden over alle dorpen.

KERN	BEHOEFTE TOT 2033		
	LAAG	MIDDEN	HOOG
Anna Paulowna	30	45	60
Breezand	10	20	25
Den Oever	maatwerk	10	15
Hippolytushoef	20	30	40
Middenmeer	35	55	75
't Veld	10	15	20
Wieringerwaard	maatwerk	10	15
Wieringerwerf	45	70	95
Winkel en Nieuwe Niedorp	20	35	45
Woondorpen noordoost	maatwerk	10	15
Woondorpen noordwest	maatwerk	maatwerk	maatwerk
Woondorpen oost	20	30	40
Woondorpen zuidwest	15	25	30
	225	360	475



5.3 WOONBEHOEFTE SOCIALE HUUR

Voornamelijk behoefte aan rijwoningen

De behoefte per kern is rechts ingevuld naar woningtype. Dit is gedaan door de accenten per kern met plussen aan te geven. Dit geeft aan waar het zwaartepunt van de nieuwbouwopgave op moet liggen. Vooral in kernen waar het aandeel ouderen hoog is, of de verwachting is dat dit erg zal toenemen én waar voorzieningen zijn is er behoefte aan woonvormen voor ouderen. Deels in de vorm van appartementen, voornamelijk in Anna Paulowna, Wieringerwerf en Winkel Nieuwe Niedorp en deels in de vorm van 'hof'-woningen. Daarbij ligt de behoefte van appartementen direct bij voorzieningen terwijl een collectieve woonvorm voor ouderen ook elders in de kernen een plek kan krijgen.

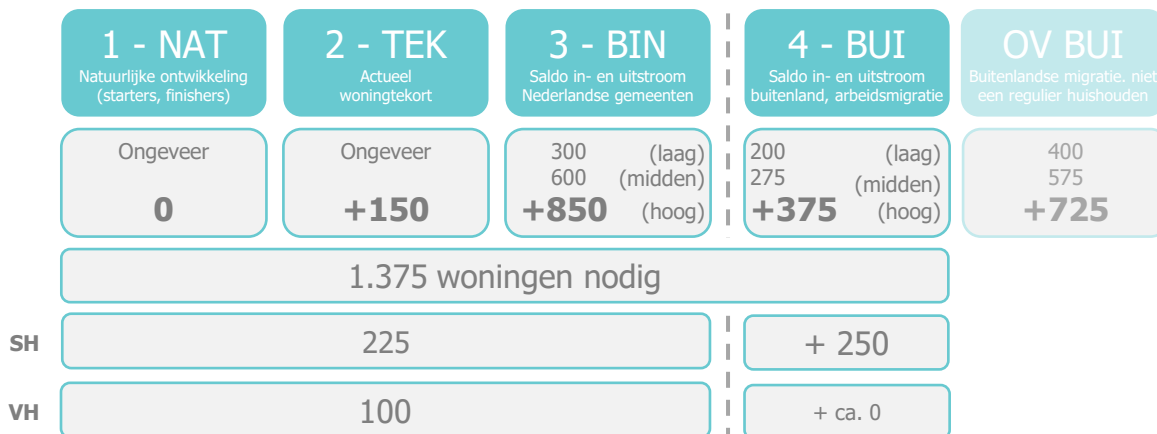
KERN	BEHOEFTE TOT 2033		
	RIJ	APPARTEMENT	HOFJE/PATIO
Anna Paulowna	+	+++	++
Breezand	++		
Den Oever	0/+		0/+
Hippolytushoef	++	+	++
Middenmeer	++	+	+
't Veld	+		
Wieringerwaard	+		
Wieringerwerf	++	++	+
Winkel en Nieuwe Niedorp	++	++	+
Woondorpen noordoost	+		0/+
Woondorpen noordwest	+		0/+
Woondorpen oost	++		0/+
Woondorpen zuidwest	+		0/+

5.3 WOONBEHOEFTE VRIJE HUUR

Tot 2033: +100 vrije huurwoningen

Het schema rechts laat voor het bovenste scenario zien dat er +100 woningen nodig zijn in de vrije huursector.

Op de volgende pagina gaan we in op het midden- en laag-scenario en laten we zien waar die vraag moet landen. De vraag naar vrije huur (ongeveer 7% van de totale nieuwbouwopgave) is sterk afhankelijk van de beschikbaarheid van betaalbare koopwoningen vooral in niet stedelijk gebied zoals Hollands Kroon. Toch is er ook een vaste vraag naar vrije huurwoningen, bijvoorbeeld senioren met een grote portemonnee die graag een ruim appartement zouden willen hebben nabij voorzieningen. Ook is er altijd een groep die snel een tijdelijke woning zoekt en niet in aanmerking komt voor een sociale huurwoning.



5.3 WOONBEHOEFTE VRIJE HUUR

Mix tussen hofwoningen en appartementen

Het schema rechts laat de verschillende scenario's zien en een verdeling van de behoefte naar woningtype. Gezien de geringe behoefte ligt het niet voor de hand om rijwoningen te bouwen. Toch blijft dit maatwerk. Ontstaat er ergens een klein initiatief of is er in een nieuwbouwplan een kleine behoefte naar vrije huur, dan zal dit niet verkeerd gaan. Echter ligt over het algemeen de behoefte in de voorzieningenkernen. Hier zullen de komende jaren meer senioren naartoe trekken en bestaat de behoefte aan beschutte woonvormen voor ouderen, deels in de sociale huur, deels in de koopsector, maar ook zeker in de vrije huursector. Door dit soort producten nabij voorzieningen aan te bieden ontstaat een aantrekkelijk product die senioren een geschikte plek biedt en tegelijkertijd de doorstroming zal stimuleren.

KERN	BEHOEFTE TOT 2033					
	LAAG	MIDDEN	HOOG	RIJ	APPARTEMENT	HOFJE/PATIO
Anna Paulowna	15	25	30		0/+	0/+
Breezand						
Den Oever						
Hippolytushoef	10	15	20		0/+	0/+
Middenmeer						
't Veld						
Wieringerwaard						
Wieringerwerf	10	15	20		0/+	0/+
Winkel en Nieuwe Niedorp	15	20	25		0/+	0/+
Woondorpen noordoost						
Woondorpen noordwest						
Woondorpen oost						
Woondorpen zuidwest						

* Door afronding kan de optelsom met vijf afwijken

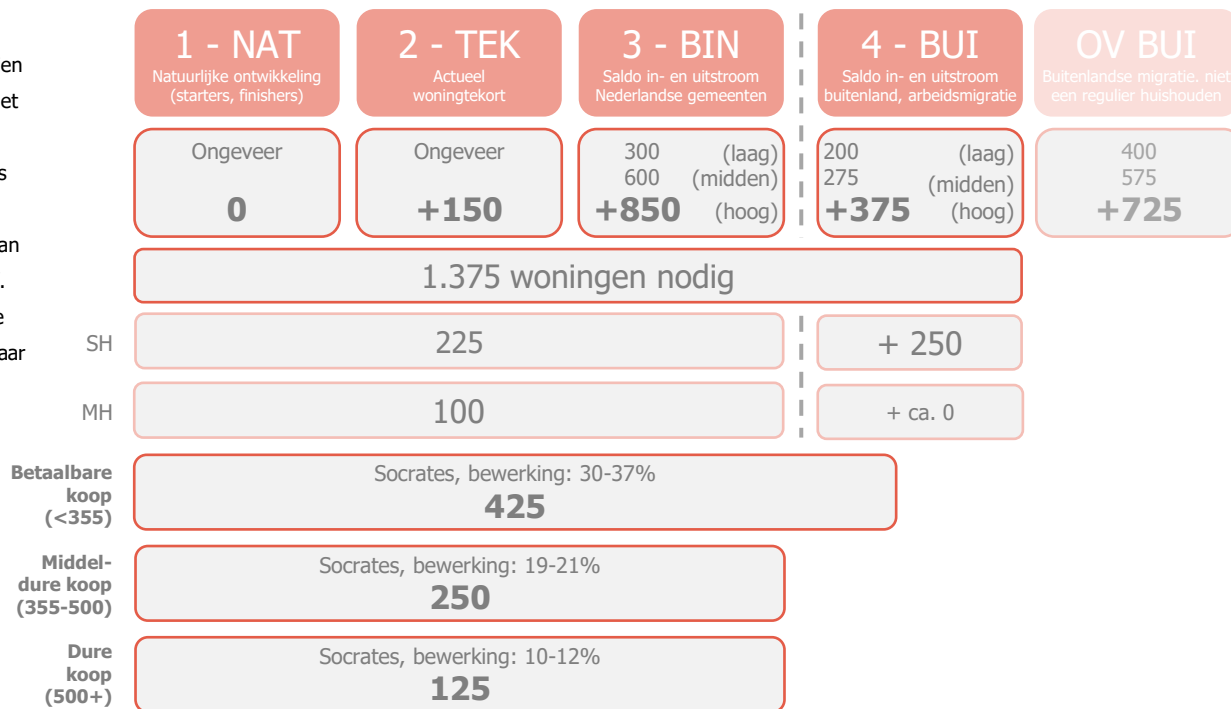
5.3 WOONBEHOEFTE KOOP

Tot 2033: +800 koopwoningen

Het schema rechts laat voor het bovenste scenario zien dat er +800 woningen nodig zijn in de koopsector. Het zwaartepunt ligt hierbij op betaalbare koop onder de NHG-grens van 2022 (€ 355.000). Dit is ook de grens die gehanteerd wordt in het beleid vanuit het rijk.

Hollands Kroon is van oudsher een betaalbaar deel van de Provincie, je krijgt relatief veel 'waar voor je geld'.

Dit vertaald zich naar de indeling rechts. De behoefte per prijsklasse verdelen we op de volgende pagina naar de kernen.



5.3 WOONBEHOEFTE KOOP

Overall is er behoefte

Het schema rechts laat de bandbreedte zien per kern en het aandeel per prijsklasse. Het grootste deel van het programma valt in de categorie betaalbaar. In elke kern wordt er daardoor een substantiële toevoeging gedaan in deze prijscategorie om o.a. lokale starters een grotere kans te geven. Door starters voorrang te geven met een economische bescherming (zodra de wet dit toelaat) krijgen starters een nog betere kans, voornamelijk op plekken waar de druk op de woningmarkt nu het hoogst is. Dit is bijvoorbeeld het geval in de kernen in het zuidoosten van de gemeente. Toch zien we dat voor veel starters ook € 355.000 te hoog is. Op basis van ervaringen uit andere gemeenten (ondersteund door de WoON2021 dataset in die gemeenten) gaan we er van uit dat de vraag naar woningen onder de € 250.000 iets minder dan 20% is van de totale koopvraag. Dit gaat dus ongeveer om een derde van de vraag naar betaalbare koopwoningen.

KERN	BEHOEFTE TOT 2033					
	LAAG	MIDDEN	HOOG	BETAALBAAR	MIDDEN-DUUR	DUUR
Anna Paulowna	60	100	130	35-70	20-40	10-20
Breezand	25	40	55	15-30	10-15	5-10
Den Oever	15	25	35	10-20	5-10	Maatw.
Hippolytushoef	40	65	85	20-45	10-25	5-15
Middenmeer	35	50	70	15-35	10-20	5-15
't Veld	20	30	40	10-20	5-15	5-10
Wieringerwaard	15	25	35	10-20	5-10	Maatw.
Wieringerwerf	40	65	90	20-50	15-30	5-10
Winkel en Nieuwe Niedorp	45	75	100	25-55	15-30	Maatw.
Woondorpen noordoost	15	20	30	5-15	5-10	Maatw.
Woondorpen noordwest	10	15	20	5-15	Maatw.	Maatw.
Woondorpen oost	20	30	40	10-20	5-10	Maatw.
Woondorpen zuidwest	30	50	70	15-35	10-20	5-10

* Door afronding kan de optelsom met vijf afwijken

5.3 WOONBEHOEFTE KOOP

Nadruk op betaalbaar bouwen

Het schema rechts laat de verdere inkleuring van de woonbehoefte zien. Dit is gedaan door accenten bij woningtypen aan te geven met plussen en minnen. Zo ontstaat een beeld waar de nadruk op moet liggen per kern of cluster van kernen. De plussen kunnen alleen in horizontale richting met elkaar vergeleken worden.

In alle kernen is er behoefte aan rijwoningen, of andere woonproducten in het betaalbare segment. In de voorzieningenkernen is er juist ook behoefte aan extra levensloopbestendige woningen. Overal geldt dat er behoefte is aan een (kleine) woonvorm voor ouderen. In de voorzieningenkernen zou de gemeente hier zelf actief op in moeten zetten. In de overige kernen geldt: is er een initiatief voor een kleinschalige woonvorm voor ouderen dan zou de gemeente hier welwillig tegenover moeten staan. Een mooi voorbeeld hiervan is het Polder Hofje.

KERN	BEHOEFTE TOT 2033				
	RIJ	2^1-KAP	VRIJ/KAVEL	APP	PATIO/HOF
Anna Paulowna	++	++	+	+	+
Breezand	+	+	+		
Den Oever	+	+			+
Hippolytushoef	++	+	0/+		++
Middenmeer	++	++	+		
't Veld**	++	0/+	+		
Wieringerwaard	+	+	+		
Wieringerwerf	++	++	0/+	+	++
Winkel en Nieuwe Niedorp	++	+	+	+	0/+
Woondorpen noordoost	0/+	0/+	0/+		
Woondorpen noordwest	0/+	0/+	0/+		.
Woondorpen oost	+	+	0/+		
Woondorpen zuidwest	+	+	+		

In principe levensloopbestendig

* Door afronding kan de optelsom met vijf afwijken.

** Bij 't Veld is rekening gehouden met de vragenlijst voor 't Veld Noord.

5.4 VERGELIJKING PLANNEN

Voldoende zachte plannen op korte termijn

De volgende pagina's laten zien wat de match is tussen de plannen die Hollands Kroon al heeft en de bovenkant van de bandbreedte van de woonbehoefte voor de komende tien jaar. De bovenkant van de woonbehoefte gaat uit van 1.375 woningen voor de komende 10 jaar. Wetende dat niet alle plannen doorgaan is het verstandig om over te programmeren. Doorgaans is het verstandig om 30% extra plannen te maken bovenop de woonbehoefte. Vooral in de huidige markt waarin het ontwikkelen van plekken steeds moeilijker wordt is de 30% geen overbodige luxe. Ook kan de gemeente er voor kiezen om te werken met 'uitnodigingsplanologie', waarbij de gemeente duidelijke kaders stelt voor particulieren. Zo kan de markt ook een deel van de vraag voor Hollands Kroon oppakken.



5.4 VERGELIJKING PLANNEN

Genoeg plannen, match per dorp ontbreekt soms

Het schema rechts laat zien wat de behoefte is per dorp in bandbreedtes, welk programma er nodig is en wat de match is met de plannen. In de meeste voorzieningen- en basiskernen past de plancapaciteit bij de woonbehoefte. Soms moeten er nog een aantal zachte plannen opgezet worden naar hard. In de woondorpen is bijna geen programma, terwijl hier wel een behoefte is. Hier moet gezocht worden naar nieuwe locaties. In drie kernen, Anna Paulowna, 't Veld en Winkel en Nieuwe Niedorp, is juist sprake van een overprogrammering. Bouwen boven de woonbehoefte is niet per definitie verkeerd, maar je loopt de kans dat je van de woonbehoefte van andere kernen 'afsnoot'. Juist door in alle dorpen nieuw te bouwen houd je kernen aantrekkelijk en behoud je hopelijk de basisvoorzieningen die soms nog aanwezig zijn.

	1.375 WONINGEN	1.800 PROGRAMMA	PLANCAPACITEIT	
			HARD	(ZACHT)
Anna-Paulowna	105-220	285	220	415
Breezand	35-80	105	90	0
Den Oever	25-50	65	35	15
Hippolytushoef	75-145	190	35	75
Middenmeer	65-145	190	65	130
't Veld	25-60	80	310	20
Wieringerwaard	25-50	65	15	45
Wieringerwerf	95-205	265	125	380
Winkel N-Niedorp	80-170	220	215	1.110
Woondorpen noordoost	20-40	50	10	0
Woondorpen noordwest	15-30	40	0	0
Woondorpen oost	35-80	105	5	25
Woondorpen zuidwest	45-100	130	35	25

▲ De plannen van de gemeente onderverdeeld naar kern en hardheid. Aan de linkerkant staat de behoefte van de gemeente en het (extra) programma dat er nodig is. Aan de rechterkant staat de match met de plannen: **GEEL** = match met de behoefte, **ROOD** = te weinig plannen en **GROEN** = programma (veel) hoger dan de behoefte. Bron: planlijst gemeente Hollands Kroon.

Woonbehoefteonderzoek Hollands Kroon - definitief - 26 juni 2023 89

5.4 VERGELIJKING PLANNEN

Nog veel ruimte voor inkleuring plannen

Het schema rechts laat het aantal plannen zien dat onderverdeeld is naar prijsklasse. Binnen deze verdeling is onderscheid gemaakt tussen harde en zachte plannen.

Ondanks dat er 1.160 harde plannen zijn in de gemeente Hollands Kroon is nog niet voor alle harde plannen een onderverdeling gemaakt naar prijsklasse. Overal is dus nog ruimte voor een verdere inkleuring van de plannen, waardoor het mogelijk is om het nieuwbouwprogramma goed aan te laten sluiten bij de woonbehoefte per kern.

Een aantal opvallende punten:

- In alle woondorpen zijn nog geen plannen voor sociale huur. Hier moeten extra plannen voor gemaakt worden, of juist plannen omgezet worden. In Anna Paulowna zijn voldoende plannen;
- Er zijn geen ingekleurde plannen voor woondorpen in het oosten en noordwesten;
- Er zijn enkele zachte plannen in de vrije huursector.

	VRAAG Alle bouwstenen samen	PROGRAMMA 30% buffer	PLANNEN Hard / zacht / totaal voor zover bekend
	1.375 woningen	1.800 woningen	1.160 / 2.240 / 3.400 woningen
Sociale huur (< € 808)	475	620	215 / 110 / 330
Vrije huur (> € 808)	100	130	0 / 0 / 0
Betaalbare koop (< € 355.000)	425	555	270 / 80 / 350
Koop (> € 355.000)	375	495	180 / 35 / 215

▲ De plannen van de gemeente per eigendom. Bron: planlijst gemeente Hollands Kroon.

* Door afronding kan de optelsom met vijf afwijken



6

WONEN EN ZORG

6.1 IN HET KORT

Dit hoofdstuk

- We definiëren eerst de meest relevante soorten van wonen en zorg (6.2);
- Daarna gaan we in op de behoefte van diverse doelgroepen: ouderen en anderen (6.3);
- Tot slot geven we enkele inzichten mee, als opmaat naar een woonzorgvisie (6.4).

Uitkomsten in het kort

De groep ouderen groeit sterk en voor andere zorgvragers geldt dat enigszins. Hoewel de meeste mensen in de bestaande woning blijven, deels aangestuurd door beleid, deels door eigen keuzes, is aanvullende nieuwbouw nodig voor zorgvragers. De behoefte is divers: samen in een hof of individueel wonen, huur en koop, betaalbaar of in het dure segment. De aanvulling moet gezocht worden in de breedte, maar met speciale aandacht voor hofjes in meerdere dorpen en clusters waar de zorg inclusief is in enkele grotere kernen. Wonen bij voorzieningen is voor de meeste mensen een pré. Hippolytushoef is daar een goed voorbeeld van. Preciezer:

- In het 'standaard' woningbouwprogramma honderden levensloopgeschikte woningen;
- Ca. 80 'beschut wonen': zelfstandig met zorg, liefst in alle vier de voorzieningenkernen iets;
- Ca. 40 'WLZ-wonen': voorheen intramuraal maar

waarschijnlijk ook in de vorm van 'beschut wonen' of zorg thuis;

- Honderden extra inwoners die een beroep doen op de WMO met zorg thuis.

Naast woningen is er (juist!) aandacht nodig voor een woonomgeving die mensen uitnodigt tot sociale deelname en zelfredzaamheid, werkafspraken en arrangementen tussen zorgpartners, corporaties, gemeente, vrijwilligers en mantelzorgers, buurtgenoten om het benodigde zorgaanbod aan huis overeind te houden en aandacht te hebben voor elkaar. Juist in een uitgestrekt gebied als Hollands Kroon, is dat een uitdaging. Daar is een woonzorgvisie het passende beleidsmiddel voor.

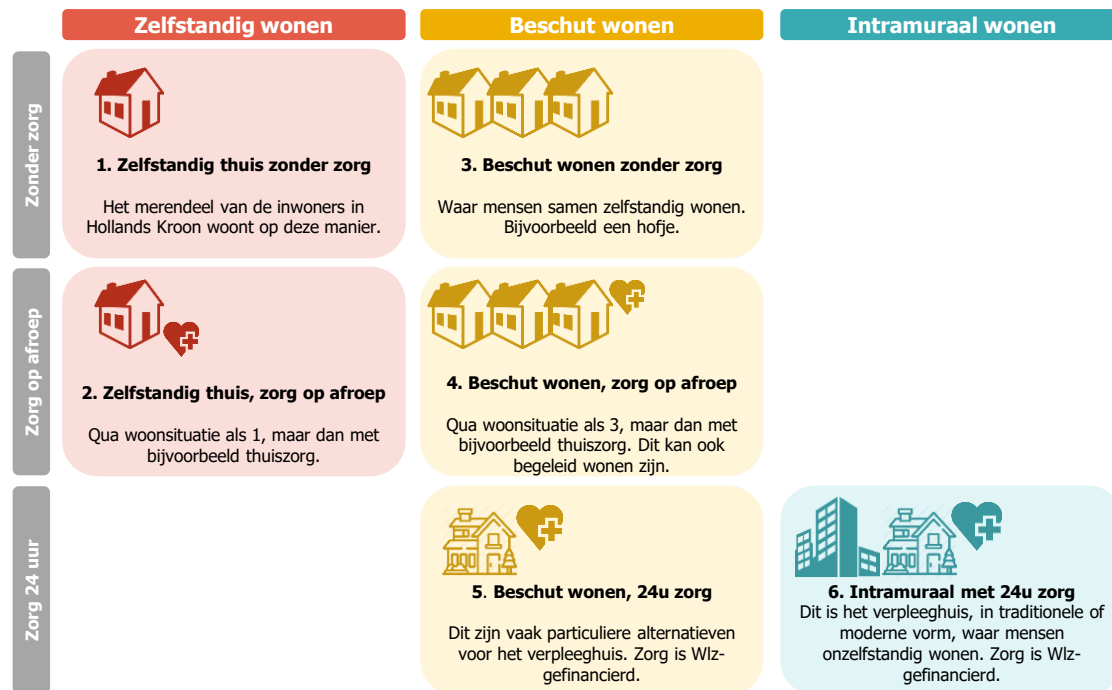
Andere groepen zorgvragers, zoals GGZ en VG, groeien beperkt in aantal, maar ook voor hen is soortgelijke aandacht van belang.

6.2 SOORTEN WONEN EN ZORG

Meer mensen met een zorgbehoefte, meer ouderen

Het aantal ouderen neemt de komende jaren toe. We onderscheiden drie groepen, variërend in hoe zwaar hun zorgbehoefte is (zie de figuur rechts):

1. Mensen die zelfstandig wonen, met een Wmo-indicatie voor lichte (zorg)ondersteuning door bijvoorbeeld thuiszorg;
2. Mensen met behoefte aan een 'beschutte' woonvorm: zij komen niet (meer) in aanmerking voor intramuraal wonen, maar hebben wel behoefte aan een woonplek waar ze zelfstandig kunnen wonen, met zorg nabij en waar naar hen omgekeken wordt;
3. Mensen met een Wlz-indicatie die in aanmerking komen voor intramuraal wonen. Steeds vaker in een kleinschalige setting. Nog vaker (toch gewoon) zelfstandig. Huidig rijksbeleid is gericht op extramuralisering van de zorg.



▲ Vormen van wonen met meer of minder zorg voor ouderen. Bron: KAW (2022).

6.3 DOELGROEPEN

1. Ouderen die zelfstandig wonen

Verreweg het grootste deel van deze groep heeft nog geen zorgbehoefte en woont in een 'normale' woning, vaak een ruime gezins-koopwoning. Een deel van hen denkt erover na om kleiner te gaan wonen, maar stelt die stap uit omdat het nog niet dringend nodig is en omdat een passend alternatief vaak ontbreekt. Dat remt de doorstroming. Zo weten we vanuit andere regio's dat ouderen vaak wel zouden willen verhuizen, maar de woning dan wel perfect aan moet sluiten bij al hun wensen. Om die doorstroming te bevorderen, is het nodig om meer geschikte woningen te bouwen, om zo ouderen te verleiden de stap naar kleiner wonen te maken. In de voorzieningenkernen zoekt een deel een appartement met lift, maar een grote groep (pré-) senioren zoekt juist een compacte grondgebonden woning met een badkamer en minimaal één slaapkamer beneden en een klein(e) tuin of terras. Dat geldt voor de dorpen maar óók voor de grotere kernen. Belangrijk is dat de woning niet als 'een stap terug'

voelt, de prijs goed is en de woning de uitstraling heeft van een 'normale' woning.

Rechts staat hoeveel nultredenwoningen er in de sociale huur per cluster zijn. We weten niet hoeveel van zulke woningen er in de particuliere sector zijn, omdat dat nergens wordt bijgehouden.

Nu ouderen steeds langer zelfstandig thuis moeten wonen, is het des te belangrijker dat geschikte woningen op de juiste plek staan. Dat betekent: op loopafstand van dagelijkse voorzieningen of ontmoetingsplekken. Er is uiteraard ook vraag naar geschikte woningen op andere plekken, voor mobiele ouderen die een rustige buurt zoeken. Voor alle kernen maakten we een analyse van de afstand van geschikte woningen tot vier soorten voorzieningen die voor ouderen belangrijk zijn: supermarkt, huisarts, apotheek en woonzorgvoorzieningen. Een afstand van 250 meter wordt doorgaans als maximale loopafstand voor

senioren gezien. Zie de kaart op de pagina hierna.

Op basis van de Primos-prognose voor Hollands Kroon zijn er naar verwachting ongeveer 4.200 huishoudens waarvan de hoofdbewoner ouder is dan 75. Echter is de match met nultredenwoningen moeilijk te maken. Zo wonen er huishoudens in nultredenwoningen die daar niet per se in hoeven te zitten.

CLUSTER	AANTAL NULTREDEN	%
Anna Paulowna	135	12%
Breezand	50	19%
Den Oever	25	10%
Hippolytushoef	155	20%
Middenmeer	105	27%
't Veld	0	0%
Wieringerwaard	10	6%
Wieringerwerf	130	19%
Winkel - Nieuwe Niedorp	135	23%
Woondorpen in het noordoosten	5	10%
Woondorpen in het noordwesten	0	0%
Woondorpen in het oosten	20	12%
Woondorpen in het zuidwesten	0	0%
HOLLANDS KROON	765	16%

▲ Aantal en percentage nultredenwoningen in de sociale huur per cluster.
Bron: VHE-lijsten corporaties (2023).

6.3 DOELGROEPEN

DRIE SCENARIO'S

Er zijn drie scenario's mogelijk:

1. De geschikte woningen staan in de buurt van voorzieningen die voor ouderen relevant zijn (= match)
2. Er zijn wel voorzieningen, maar er staan geen geschikte woningen in de buurt (= kans)
3. Er zijn geen voorzieningen, maar er staan wel geschikte woningen (= mismatch). We spreken van een mismatch als het om grotere aantallen woningen gaat.

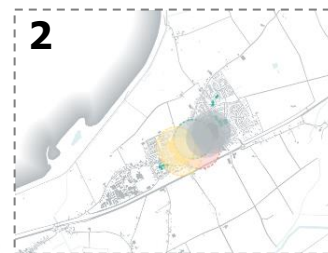
Hiernaast lichten we een aantal voorbeelden eruit.

► De ligging van geschikte woningen (in **groen**) ten opzichte van belangrijke voorzieningen voor ouderen. Een loopafstand van 250 meter tot voorzieningen is voor senioren die minder mobiel zijn acceptabel. Geschikte woningen staan dus idealiter binnen een straal van 250 meter van voorzieningen (op de kaart: binnen de cirkels). Bron: inventarisatie van voorzieningen via Google (zomer 2022), VHE-lijsten corporaties (2022).



Wieringerwerf: geschikte woningen voor ouderen staan niet altijd in de buurt van voorzieningen.

Hippolytushoef: geschikte woningen staan vaak nabij voorzieningen.



LEGENDA

Voorzieningen

- Apotheek
- Huisarts
- Huisartsenpraktijk
- Supermarkt
- Woonzorg

500 meter afstand

- Apotheek
- Huisarts
- Huisartsenpraktijk
- Supermarkt
- Woonzorg
- Levensloopbestendigheid
- Nultreden

TOELICHTING

De kaart laat zien waar nultredenwoningen staan in relatie tot belangrijke voorzieningen voor ouderen. Door de gebieden te laten zien die binnen 250 meter van huisartsen, apotheken, supermarkten en woonzorgvoorzieningen liggen, ontstaat een beeld van de geschiktheid van locaties voor ouderen. Een loopafstand van 240 meter wordt gezien als gangbaar voor minder mobiele mensen.

Bron: Voorzieningscscan KAW en VHE-lijsten corporaties.

KADER: WOONVARIANTEN VOOR SENIOREN

Een meer vraaggerichte kijk nodig

Recent onderzoek van Platform31 bevestigt dat de doorstroming onder ouderen niet of nauwelijks op gang komt doordat er een wereld van verschil is tussen wat ouderen zoeken en het aanbod dat er is (of lees: het aanbod waarvan wij denken dat past bij de oudere anno 2022). Ouderen die een doorstroomwens hebben, geven dat ook aan, zo blijkt uit het WoON2021: er is überhaupt weinig aanbod, en aanbod dat er wél is, staat niet op de gewenste plek en heeft niet de gezochte kwaliteit. Er moet dus meer aanbod komen.

Tegelijk wordt de groep ouderen steeds diverser. Dat vraagt om meer woonvariëaties die passen bij wat ouderen écht zoeken. Platform31 heeft geprobeerd tien woonprofielen te schetsen, waarin een meer vraaggerichte kijk terugkomt, ook passend bij leefstijlen van ouderen (zie de figuur rechts). We noemen ze hierna, steeds met een aantal kenmerken die bij die groep passen.

Tien 'woonprofielen'

1. Eigen plek: vrij en sociaal (**grijs**). Vrijheid en binding binnen een gemengde samenleving.
2. Privé-domein: privacy en rust (**donkerblauw**). Autonomie en homogeniteit, wonen met gelijkgestemden.
3. Basis: functioneel en sociaal (**lichtgroen**). Functioneel, betaalbaar, met sociale binding.
4. Woongebouw: comfortabel en vertrouwd (**blauwgroen**). Bij voorzieningen, hoog comfort, gemak, wonen met gelijkgestemden.
5. Gezinshuis: vertrouwd en gehecht (**geelgroen**). Hechte buurt, ontmoeting, sterke sociale binding.
6. Stadsappartement: dynamisch en op jezelf (**paars**). Stedelijk, divers, veel privacy.
7. Buurtblok: sociaal en levendig (**oranje**). Levendig, divers, comfortabel wonen, hofje.
8. Parkappartement: uitzicht en landschap (**blauw**). Goede ligging, wooncomfort, homogeen publiek.
9. Woonhof: samen voor elkaar (**groen**). Sterke gemeenschap, zorg voor elkaar, in een groep.
10. Seniorenappartement: zelfstandig ouder (**donkergroen**). Levensloopbestendig, gelijksoortige mensen, privacy.

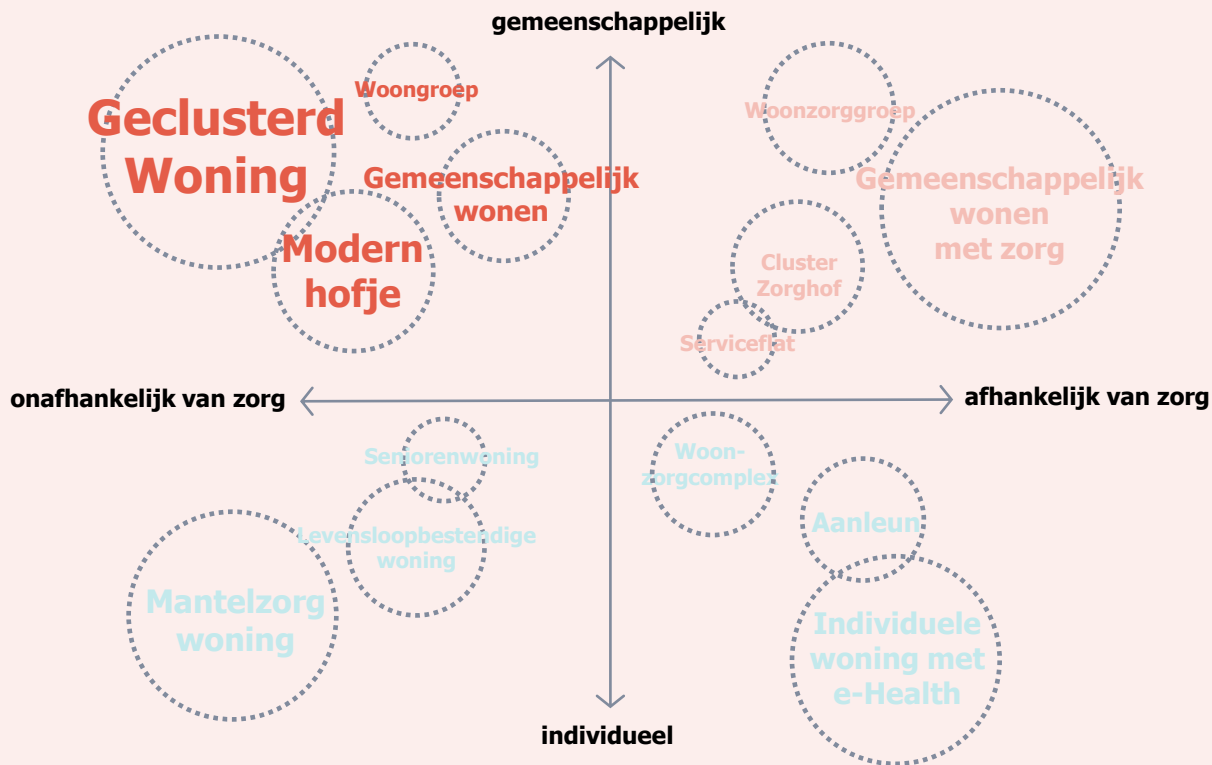


▲ Voor meer informatie: zie website Platform31 > Woonvarianten voor senioren: dertig praktijkvoorbeelden.

KADER: WOONVARIANTEN VOOR SENIOREN

Overzicht verschillende woonvormen

Het assenkruis rechts laat verschillende woonvormen zien onderverdeeld naar collectiviteit en afhankelijkheid van zorg. In Hollands Kroon zien we een grote behoefte aan woonvormen waarin ouderen gemeenschappelijk kunnen wonen, grotendeels onafhankelijk, maar ook afhankelijk van zorg. Probeer hier in te voorzien en initiatieven te stimuleren. Zo kunnen ouderen oud worden in hun eigen dorp en dus vaak ook vertrouwde omgeving en verlicht je de druk op de voorzieningenkernen. De verwachting is dat er tot 2040 behoefte is aan 260 beschutte woningen bij scenario 1. Wat senioren in Hollands Kroon precies als product willen is nog onbekend. Hier is verder onderzoek voor nodig.



6.3 DOELGROEPEN VERSCHILLENDE SCENARIO'S

Voor de verschillende zorgdoelgroepen is de vraagontwikkeling van wonen en zorg in beeld gebracht. We werken hierbij met drie scenario's aangezien toekomstige ontwikkelingen, zoals de mate van inzet van technologie en overheidsbeleid, onzeker zijn.

Scenario 1 (S1): sterke extramuralisering; gaat ervan uit dat de extramuralisering verder doorzet voor alle doelgroepen. Minder mensen dan voorheen krijgen een indicatie voor Wlz-zorg en minder mensen met een lichte zorgvraag krijgen een Wmo-indicatie. Meer mensen met een zware zorgvraag zullen dus een beroep doen op de Wmo. Er wordt in dit scenario uitgegaan van een grotere zelfredzaamheid van mensen met een lichte zorgvraag, waarbij mensen zelf meer de regie nemen en verantwoordelijk zijn voor de benodigde ondersteuning. Daarnaast zal het aandeel mensen met een Wlz-indicatie dat zorg thuis of in een kleinschalige woonvorm ontvangt sterk toenemen. Dit

scenario gaat bij de doelgroep ouderen uit van een sterke extramuralisering van de cliënten met somatiek en in mindere mate cliënten PG. Bij de ggz-doelgroep gaan we enerzijds wel uit van verdere extramuralisering, maar is de verwachting dat er in de toekomst meer mensen zullen zijn met zwaardere psychische problemen. Dit heft het effect van de extramuralisering (groten)deels op (geldt ook voor scenario 2). De verdere extramuralisering betekent een grote opgave voor de woningvoorraad voor wat betreft geschikte woningen waar ook de benodigde (zware) zorg geleverd kan worden. Daarnaast zal er een (nog) sterker beroep gedaan worden op de mantelzorgers en het sociale netwerk en zal de inzet van techniek een belangrijke rol spelen. Voor zorgorganisaties betekent dit ook meer kortdurende opvang en crisisopvang, zodat cliënten na een (korte) periode van herstel weer naar huis kunnen. Ook vertaalt dit zich in een woonvraag waarbij je meer (pre)mantelzorgwoningen wil realiseren.

Scenario 2 (S2): matige extramuralisering; gaat ervan uit dat de extramuralisering verder doorzet, alleen minder sterk dan scenario 1. Ook het aandeel mensen dat Wlz-zorg thuis ontvangt neemt toe, maar minder sterk dan in scenario 1.

Scenario 3 (S3): geen verdere extramuralisering. Normen blijven zoals ze nu zijn (2020). Ook het aandeel ouderen dat Wlz-zorg thuis ontvangt, blijft gelijk aan 2020 (21%).

Scenario 3 zal voor de ouderenzorg op termijn (financieel) niet houdbaar zijn doordat het aantal verpleeghuisplekken dan sterk zou moeten groeien en er onvoldoende zorgmedewerkers zullen zijn. Om aan te geven hoe de situatie zich ontwikkelt als alles blijft zoals het nu is, laten we dit scenario wel zien. Het nieuwe overheidsbeleid voor ouderen is gericht op scenario 1, alleen is dit op korte termijn nog niet gerealiseerd.

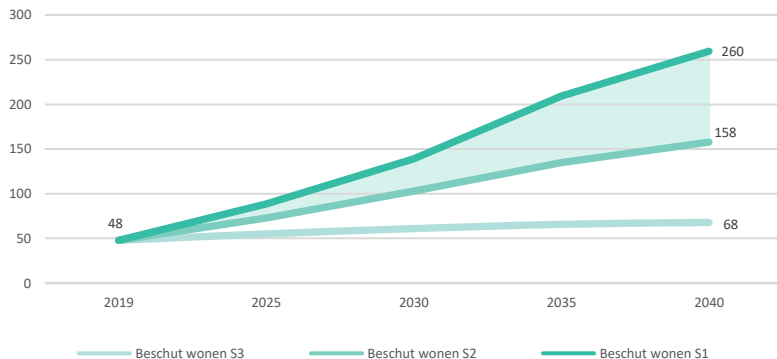
6.3 DOELGROEPEN BESCHUT WONEN

Grote behoefte aan beschutte woonvormen

Het aanscherpen van indicatiestellingen leidt ertoe dat ouderen met een (lichte) zorgvraag steeds langer zelfstandig thuis blijven wonen. Deels gaat het om kwetsbare ouderen die een beschutte woonomgeving nodig hebben, met ruimte voor zorg en activiteiten, waar zorg binnen handbereik is (zoals: dicht bij een verpleeghuis) en waar naar hen wordt omgekeken. Zij kwamen voorheen in aanmerking voor intramuraal wonen, maar met de huidige regelgeving niet meer.

Rechts laten we voor Hollands Kroon zien hoe deze groep zich vanaf 2019 tot 2030 naar verwachting ontwikkelt, met een doorkijk naar 2040. We verwachten dat de werkelijke aantallen ergens tussen de scenario's 1 en 2 uitkomen. Scenario 3 gaat ervan uit dat de extramuralisering niet verder doorzet. Dat is niet realistisch gezien het rijksbeleid.

ONTWIKKELING VRAAG BESCHUT WONEN



SCENARIO	2019	2025	2030	2035	2040
SCENARIO 1	48	88	139	209	260
SCENARIO 2	48	73	103	135	158
SCENARIO 3	48	55	61	66	68

▲ Onder: verwachte ontwikkeling van de behoefte aan beschutte woonvormen voor Hollands Kroon, in drie scenario's. De **geel** gemarkeerde scenario's zijn het meest waarschijnlijk. Afrondingsverschillen in de optelling zijn mogelijk. Boven: grafische weergave hiervan. De aantallen zijn het gemiddelde van scenario's 'midden' (M) en 'hoog' (H), afgerond op 5-tallen. Bron: CAK (2020), bewerking in woonzorgscan KAW (2023).

6.3 DOELGROEPEN WMO

Wonen met een Wmo-ondersteuning

Nu ouderen vaker en langer zelfstandig thuis moeten wonen en minder ouderen in aanmerking komen voor een intramurale woonplek (en dus beschut moeten wonen) stijgt ook de behoefte aan wonen met Wmo-ondersteuning. Het schema rechts laat zien hoe die behoefte zich naar verwachting tot 2030 ontwikkelt, met een doorkijk naar 2040.

Er zal vooral een groter beroep worden gedaan op huishoudelijke ondersteuning. Er is ook meer vraag naar hulpmiddelen zoals scootmobiels en rolstoelen. Op pagina 61 lieten we de aanpasbaarheid van woningen zien. De aanpasbaarheid van woningen is het grootst in de koopsector.

SCENARIO	2019	2025	2030	2035	2040
ZELFSTANDIG WONEN MET WMO-INDICATIE					
SCENARIO 1	858	954	1.016	1.038	1.027
SCENARIO 2	858	970	1.052	1.112	1.129
SCENARIO 3	858	988	1.094	1.181	1.219

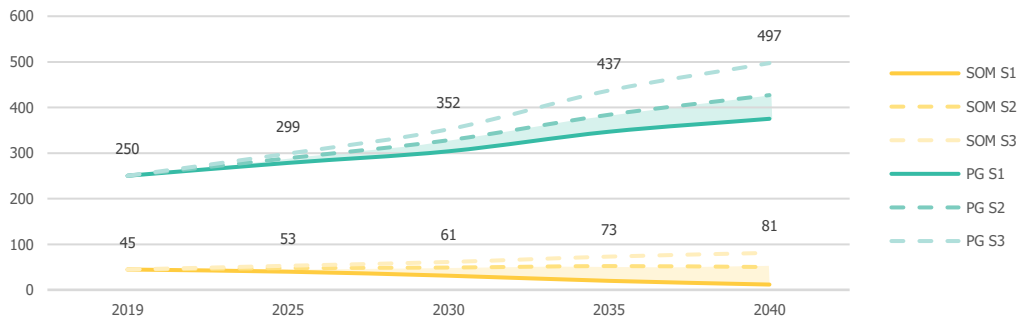
▲ Verwachte ontwikkeling van de vraag zelfstandig wonen met Wmo-ondersteuning, over de periode 2019-2030 met een doorkijk naar 2040. Bron: CAK (2020), gemeente Hollands Kroon (2023), bewerking in woonzorgscan KAW (2023).

6.3 DOELGROEPEN WLZ

Ouderen met een Wlz-indicatie

Het aantal ouderen neemt de komende jaren toe, en daardoor groeit ook de groep die zwaardere zorg nodig heeft, passend bij een Wlz-indicatie. De verwachting is echter dat de groep die een Wlz-indicatie krijgt de komende jaren kleiner wordt, als gevolg van verdere extramuralisering van de zorg. De vraag naar beschutte woonvormen neemt hierdoor toe (zie vorige pagina's). Rechts staat voor Hollands Kroon hoe de groep die in aanmerking komt voor een Wlz-indicatie zich tussen 2019 en 2030 naar verwachting ontwikkelt, met een doorkijk naar 2040. We maken onderscheid tussen mensen met somatische aandoeningen (SOM) en mensen die psychogeriatrische zorg nodig hebben (PG). De werkelijke vraag zal waarschijnlijk uitkomen tussen de scenario's 1 en 2. Zorgpartijen bieden deze intramurale plekken vrijwel uitsluitend aan in grotere kernen, omdat er een minimumomvang van het aantal plaatsen nodig is. Dat lukt daar het best.

ONTWIKKELING WLZ INDICATIES OUDEREN



SCENARIO	2019	2025	2030	2035	2040
SOMATISCH (SOM)					
SCENARIO 1	45	40	31	20	12
SCENARIO 2	45	48	49	52	50
SCENARIO 3	45	53	61	73	81
PSYCHOGERIATRISCH (PG)					
SCENARIO 1	250	278	304	347	375
SCENARIO 2	250	288	328	384	427
SCENARIO 3	250	299	352	437	497

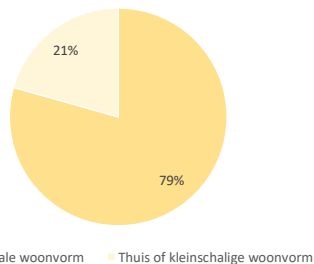
▲ Onder: verwachte ontwikkeling van het aantal benodigde plekken voor cliënten met somatische (SOM) en psychogeriatrische (PG) aandoeningen voor de gemeente Hollands Kroon, in drie scenario's. De **geel** gemarkeerde scenario's zijn het meest waarschijnlijk. Afrondingsverschillen in de optelling zijn mogelijk. Boven: grafische weergave hiervan. De aantallen zijn het gemiddelde van scenario's 'laag' (L) en 'midden' (M), afgerond op 5-tallen. Bron: CAK (2020), bewerking in woonzorgscan KAW (2023).

6.3 DOELGROEPEN VG, LG EN GGZ

Wlz-indicatie buiten intramurale instelling

Niet iedereen met een Wlz-indicatie gebruikt intramurale zorg. Steeds vaker ontvangen mensen zorg thuis of in een kleinschalige, particuliere woonvorm die gefinancierd wordt met een persoonsgebonden budget, modulair pakket thuis of volledig pakket thuis. Hieronder staat hoeveel cliënten in Hollands Kroon Wlz-zorg in een intramurale instelling ontvangen en hoeveel die thuis of in een kleinschalige woonvorm krijgen.

VORM WAARIN WLZ-ZORG GELEVERD WORDT



▲ Vorm waarin cliënten in Hollands Kroon Wlz-zorg ontvangen. Bron: CAK (2020), bewerking in woonzorgscan KAW (2023).

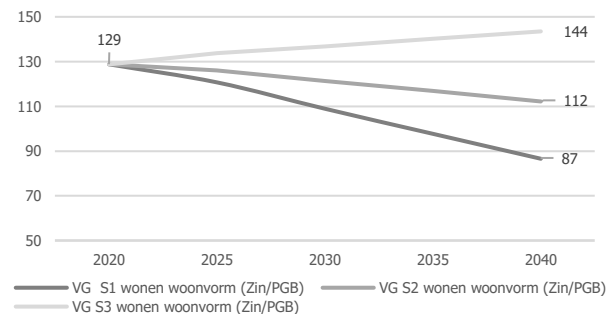
4. Verstandelijk en lichamelijk gehandicapt

Extramuralisering van de zorg heeft ook gevolgen voor mensen met een verstandelijke beperking. Zij wonen steeds vaker in gewone woningen in bestaande buurten of in kleinschalige alternatieve woonvormen. Vaak stromen ze pas bij een hoger zorgprofiel door naar de intramurale gehandicaptenzorg. Rechts staat voor de gemeente Hollands Kroon hoeveel cliënten met een VG-indicatie er nu zijn en hoe dat aantal zich ontwikkelt, uitgesplitst naar thuiswonen en een woonvorm. De groep LG zal nagenoeg stabiel blijven of eventueel licht dalen bij scenario 1 of 2 (zie bijlage).

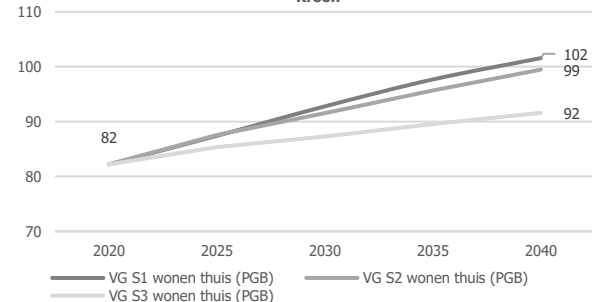
5. Geestelijke gezondheidszorg

Landelijke trends laten zien dat de vraag naar geestelijke gezondheidszorg stijgt, terwijl er minder opvangplekken zijn. De wachttijden nemen toe, wat leidt tot meer verwarde mensen op straat, crisismeldingen en dwangopnames. Ook voor Hollands Kroon zal deze groep licht groeien. Precieze cijfers staan op pagina 108.

Ontwikkeling VG (Wlz) behoefte woonvormen gemeente Hollands Kroon



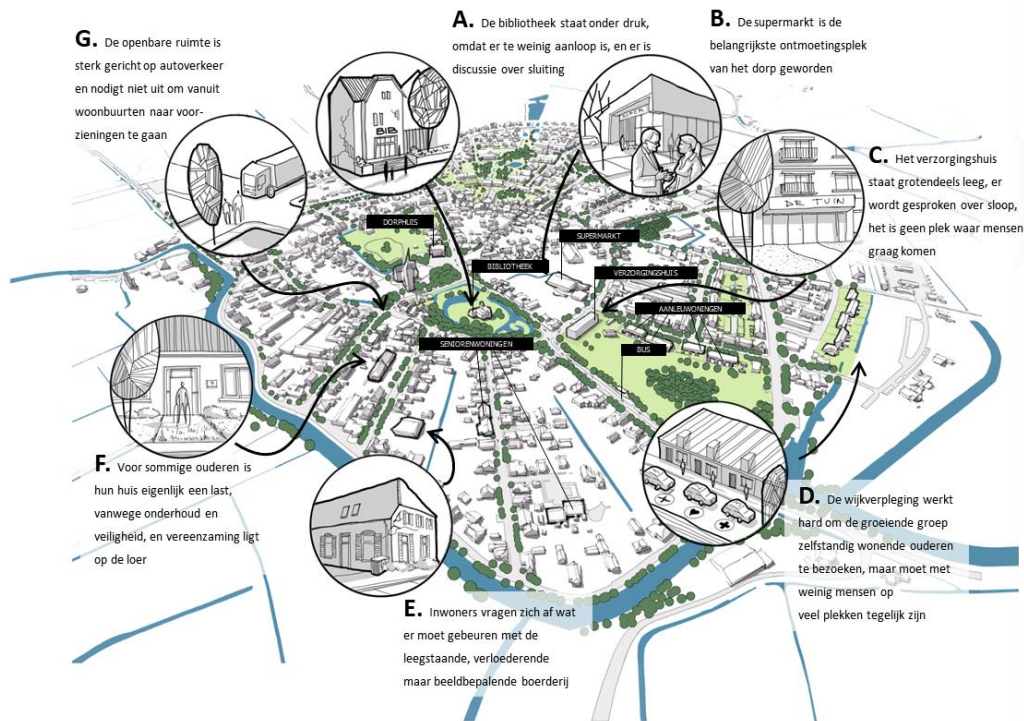
Ontwikkeling extramuraal wonen VG (Wlz) gemeente Hollands Kroon



6.4 OPMAAT NAAR EEN WOONZORGVISIE

Woonzorgvisie volgende stap

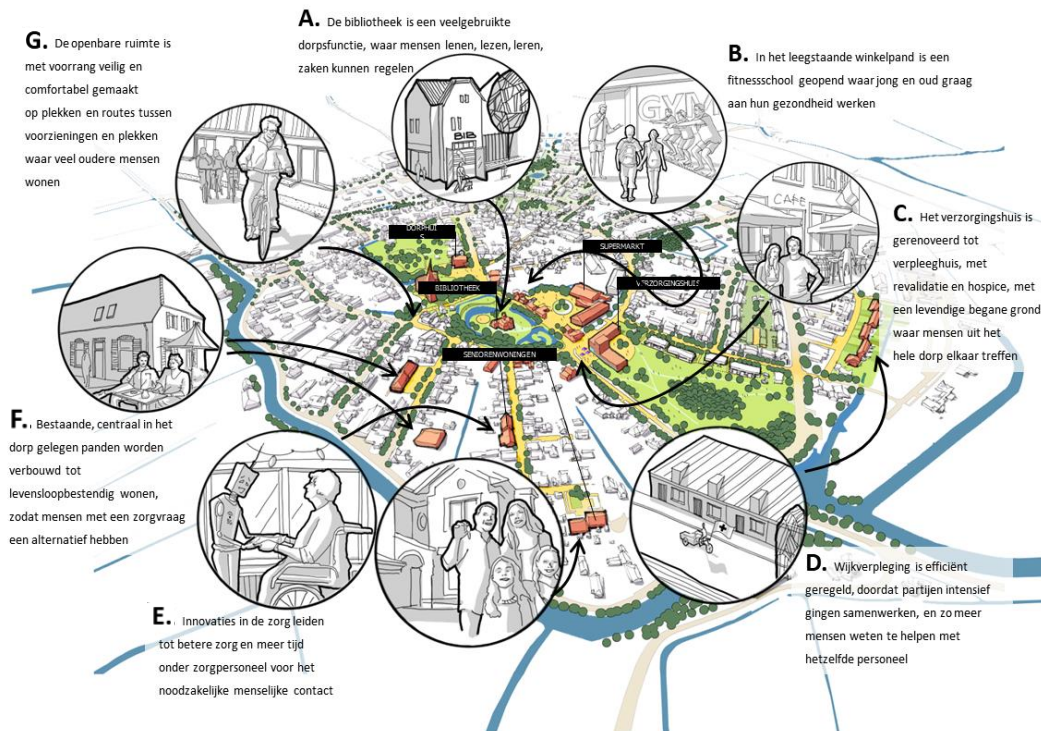
Het overzicht rechts laat zien wat er vaak in dorpen beter kan om een plek beter in te richten voor zorg. Zo staan de ontmoetingsplekken voor senioren (bibliotheek, supermarkt, verzorgingshuis, dorps huis) vaak onder druk in de kleinste kernen. Ook in deze kernen is er de behoefte van senioren om daar oud te worden. Ook nodigt de openbare ruimte vaak niet uit om ergens veilig heen te fietsen waar dat nog kan, of op kortere afstand heen te wandelen. Er zijn plekken in het dorp met beeldbepalende panden die vrijkomen. Hier zou ruimte kunnen zijn voor een collectieve woonvorm voor ouderen. Daarnaast moet de wijkverpleging vaak naar veel verschillende plekken terwijl er sprake is van een te hoge werkdruk. Geclusterde woonvormen zorgen er ook voor dat de afstanden verkleind worden en dat mensen elkaar ook vaker kunnen helpen.



6.4 OPMAAT NAAR EEN WOONZORGVISIE

Stimuleer lokale zorginitiatieven

Het overzicht rechts laat zien wat er in een dorp kan gebeuren om het geschikter te maken voor zorg. Zo zijn beeldbepalende panden omgetoverd tot levensloopbestendige woningen voor mensen met een (lichte) zorgvraag en is de openbare ruimte geschikt voor senioren om de dagelijkse voorzieningen te bereiken. De begane grond van zorggebouwen zijn zo ingericht dat ze een fijne ontmoetingsplek zijn geworden, ook voor mensen uit de rest van het dorp. Zo stimuleer je dat mensen samen komen.



KADER: BEGRIPPENLIJST WONEN EN ZORG

Ouderen

Als we in dit rapport wordt spreken over ouderen, dan bedoelen we personen van 65 jaar en ouder.

Intramuraal wonen

Bij intramuraal wonen verblijven cliënten permanent in een zorginstelling waar 24-uurs-zorg aanwezig is. Het gaat om zorg in een verpleeghuis of instelling voor gehandicapten of een instelling voor cliënten met langdurige psychische problemen. Hierbij betalen ze één bedrag voor het wonen en de zorg die geleverd wordt. De hoogte van de eigen bijdrage kan per cliënt en moment van de opname verschillen.

Extramuraal wonen

Bij extramuraal wonen woont de cliënt zelfstandig (en betaalt diegene dus zelf de huur of hypotheek) en wordt eventuele zorg thuis of bij een zorgaanbieder geleverd.

Nultredenwoning

In een nultredenwoning zijn woonkamer, keuken, toilet en badkamer en minimaal één slaapkamer zonder traplopen bereikbaar.

Beschut wonen

Bij beschut wonen woont men zelfstandig maar wel met ondersteuning en de mogelijkheid tot ontmoeting in de nabijheid. Het gaat hierbij om mensen die niet intramuraal kunnen gaan wonen, maar wel behoefte hebben aan begeleiding en ondersteuning bij het dagelijks leven en behoefte hebben aan ontmoeting.

PG

Psychogeriatric. Ouderen met een psychische stoornis die verband houdt met het ouderdom, zoals dementie.

SOM

Somatiek. Chronische lichamelijke klachten.

VG

Mensen met een verstandelijke handicap.

LG

Mensen met een lichamelijke handicap.

Wlz

De Wet langdurige zorg regelt zware, intensieve zorg voor kwetsbare ouderen, mensen met een handicap en mensen met een psychische aandoening. Met een Wlz-indicatie krijgt iemand alle begeleiding en zorg die hij nodig heeft, zoals verpleging en verzorging. Dit kan in een instelling zijn of thuis.

Wmo

De Wet maatschappelijke ondersteuning is een wet in het kader van hulp en ondersteuning. De wet wordt uitgevoerd door gemeenten en heeft als doel om burgers zo goed mogelijk in staat te stellen om deel te nemen aan de samenleving. De Wmo is vooral bedoeld voor burgers die daarin problemen ondervinden, zoals ouderen, chronisch zieken en mensen met een lichamelijke of verstandelijke beperking.

Vpt

Volledig pakket thuis. Mensen met een indicatie voor zorg met verblijf maar die niet binnen een instelling willen wonen, kunnen ervoor kiezen de indicatie in te zetten in de thuissituatie met behulp van een volledig pakket thuis. Mensen kiezen één zorginstelling die dezelfde zorg en begeleiding verleent die mensen zouden krijgen als ze intramuraal zouden wonen.

Mpt

Modulair pakket thuis. Mensen met een indicatie voor zorg met verblijf maar die niet binnen een instelling willen wonen, kunnen ervoor kiezen de indicatie in te zetten in de thuissituatie met behulp van een modulair pakket thuis. Met een mpt kiezen mensen welke onderdelen van het zorgpakket ze willen ontvangen. Ze kunnen hierbij kiezen uit verschillende zorgaanbieders. Ze kunnen ook bepaalde zorg niet kiezen, bijvoorbeeld omdat mensen zorg zelf gedeeltelijk willen inkopen met een persoonsgebonden budget.

Pgb

Persoonsgebonden budget. Hiermee kunnen mensen die zorg nodig hebben zelf zorg inkopen. Het verschil met een vpt is dat een vpt door een zorgaanbieder geleverd wordt, terwijl dit bij een pgb niet zo is.

B BIJLAGE



WAT BEPAALT DE VESTIGINGSKEUZE?

Toelichting

Er zijn drie thema's die meewegen in de marktpositie van de kernen: de bereikbaarheid van kernen, de m²-waarde en het voorzieningenaanbod. Hieronder lichten we per thema toe hoe dit is meegenomen.

Bereikbaarheid

Binnen het thema bereikbaarheid wegen vier aspecten mee: de afstand in minuten tot Alkmaar en Den Helder met de auto, de afstand in minuten tot dezelfde twee steden met het OV, de afstand tot de oprit van een N- of A-weg in kilometers en de afstand tot een treinstation in kilometers. De afstand met het openbaar vervoer in minuten weegt hierin minder zwaar mee. Zo heeft alleen Anna Paulowna een treinstation en is de afstand per bus vaak ook groot. De regio is dus meer auto-georiënteerd.

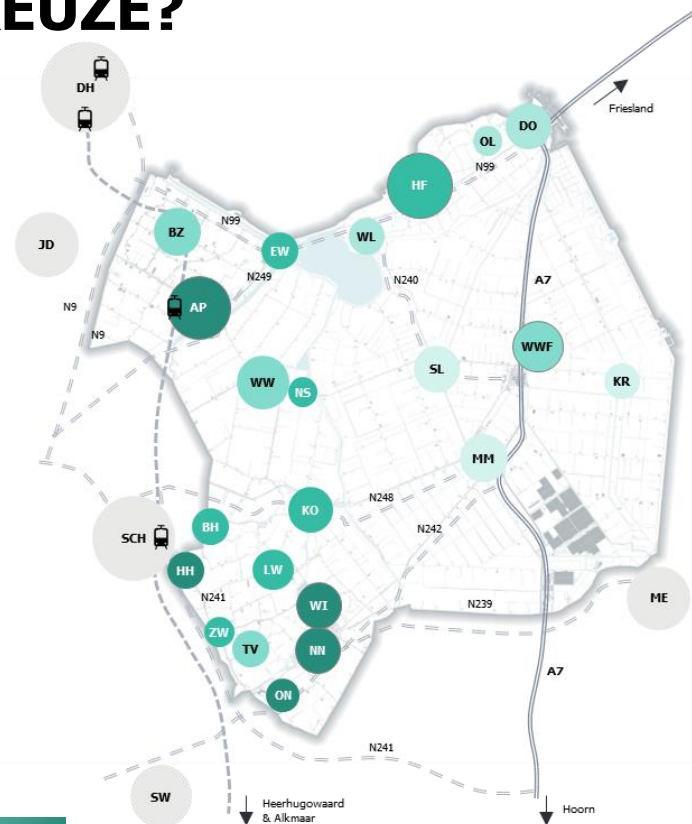
M²-waarde

De m²-waarde en m²-waardestijging zeggen iets over de gewildheid van het plek, vooral vanuit het verleden. Zo maken sommige kernen een inhaalslag.

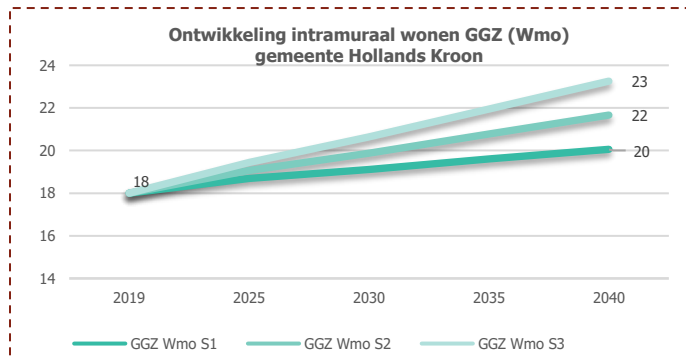
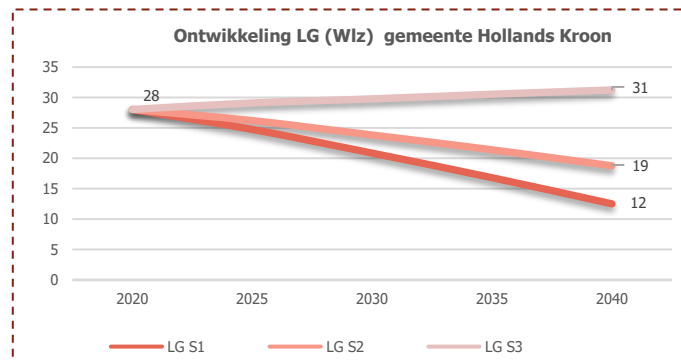
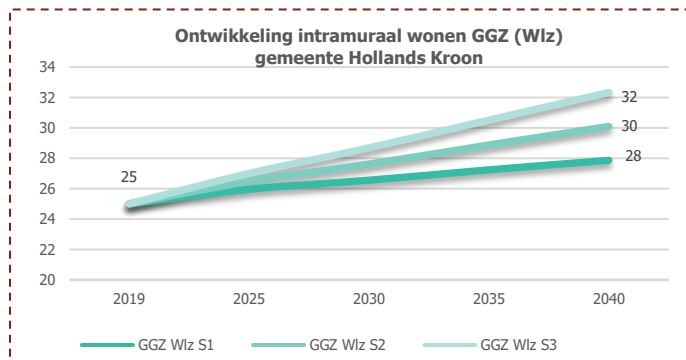
Voorzieningenaanbod

Alle voorzieningenkernen krijgen een extra plus. Zo weten we dat veel mensen de nabijheid van voorzieningen meenemen in hun keuzeproces.

Uiteindelijk telt de marktpositie voor 30% mee in de verdeling van de woningbehoefte. 70% wordt naar rato verdeeld over de kernen.



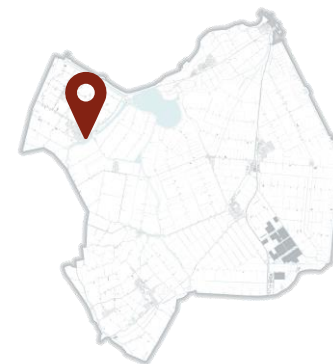
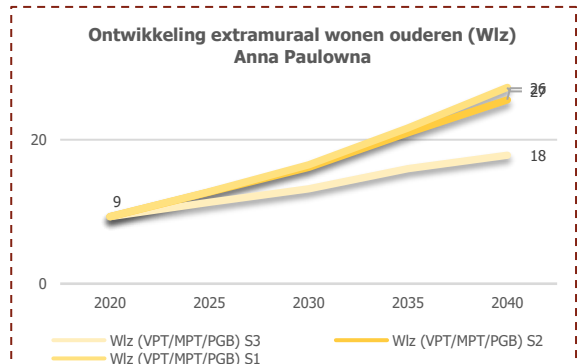
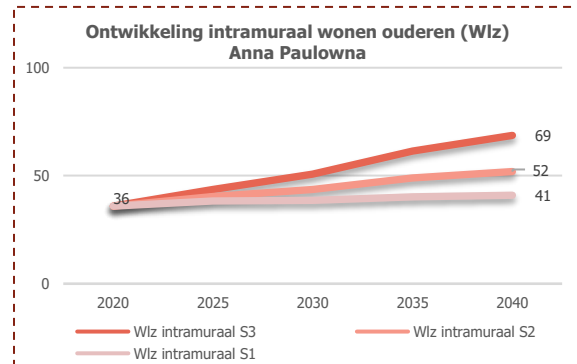
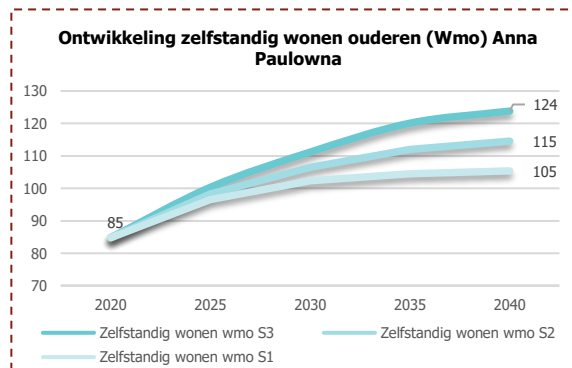
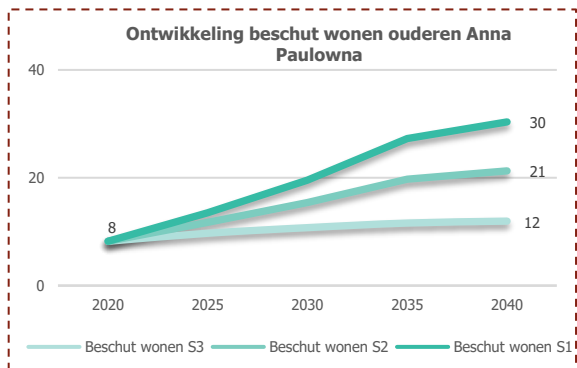
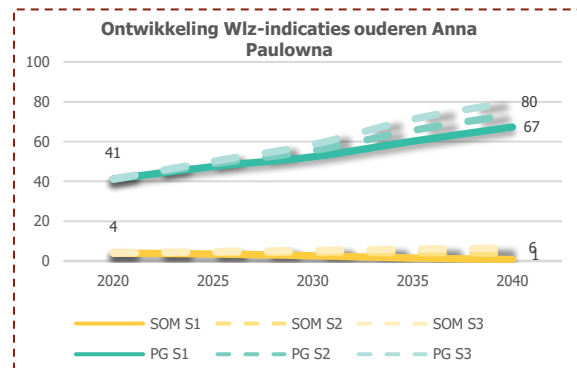
DOELGROEPEN LG EN GGZ



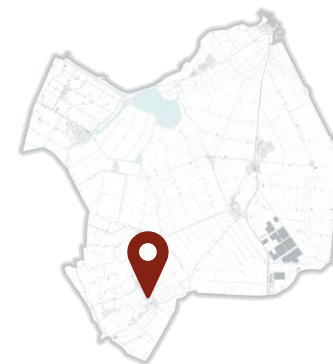
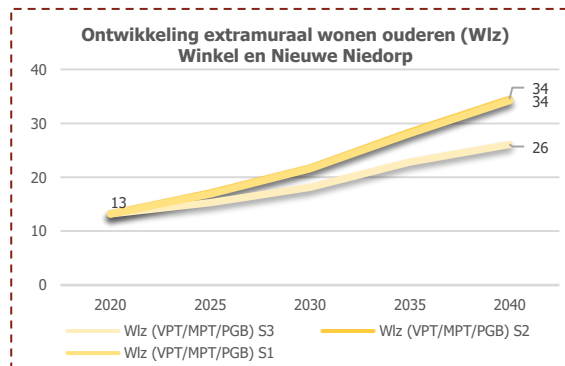
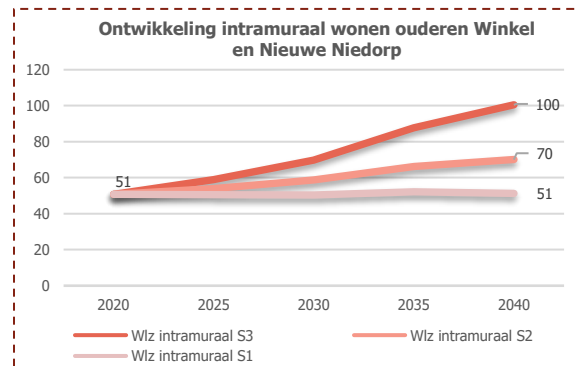
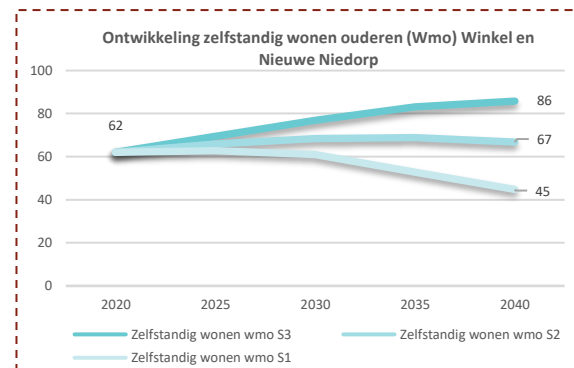
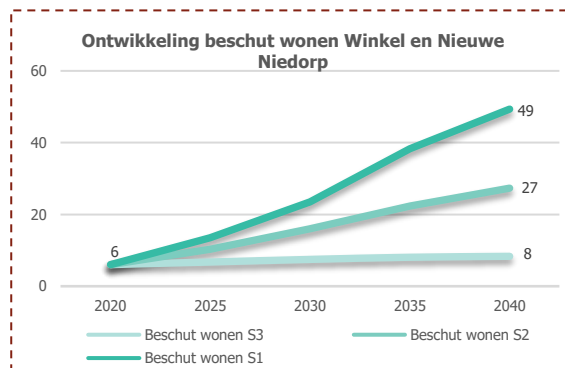
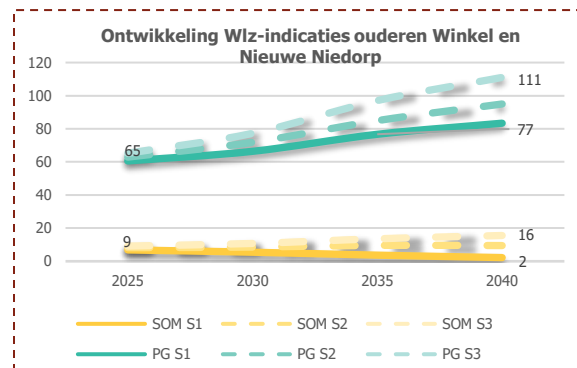
GGZ:

Bij scenario 1 en 2 zijn er meer mensen dan voorheen met zwaardere psychische problemen waardoor meer mensen een indicatie met verblijf krijgen. Bij scenario 3 blijft het aandeel mensen met een GGZ-indicatie met verblijfscomponent redelijk gelijk t.o.v. 2021.

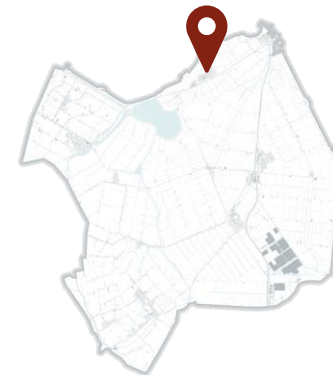
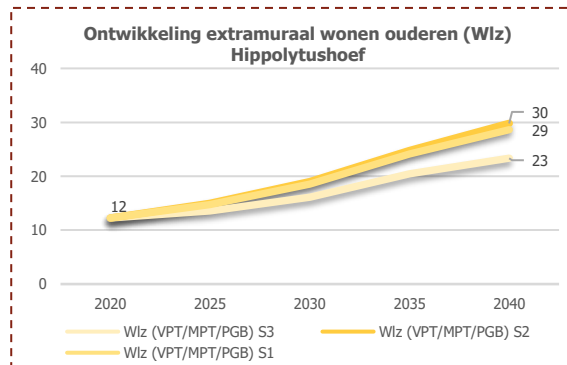
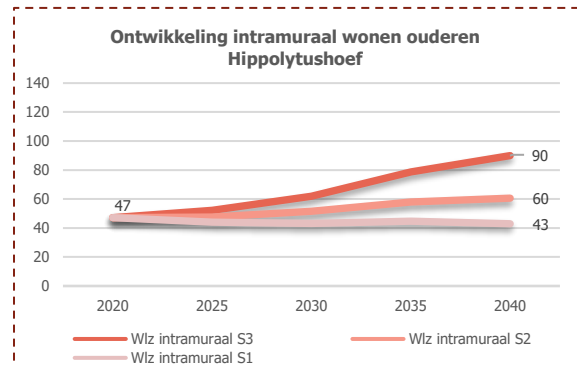
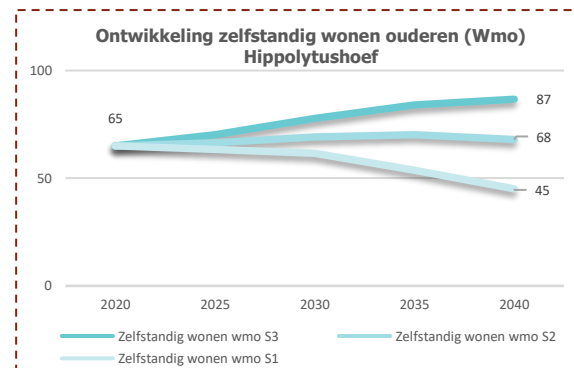
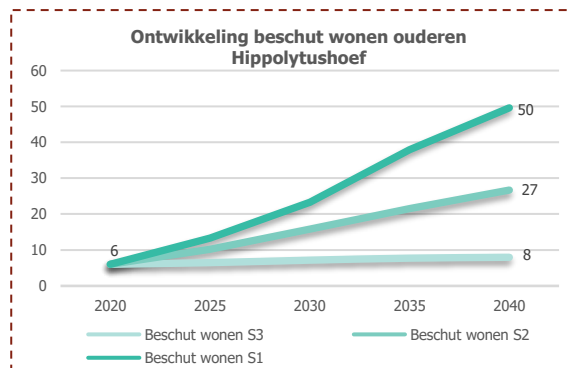
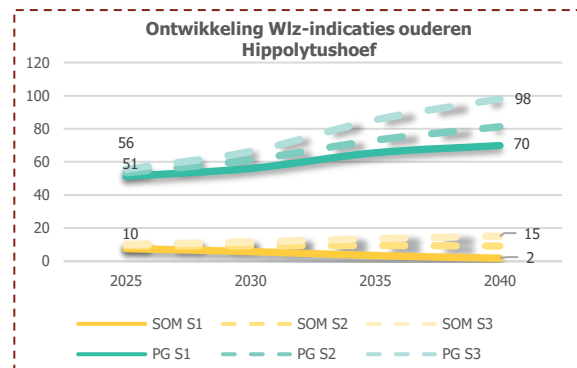
WOONZORGCIJFERS PER KERN ANNA PAULOWNA



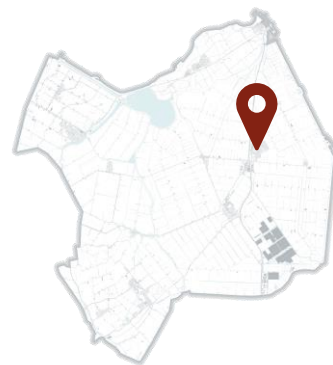
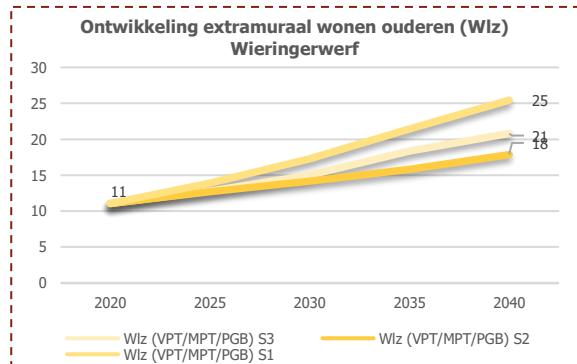
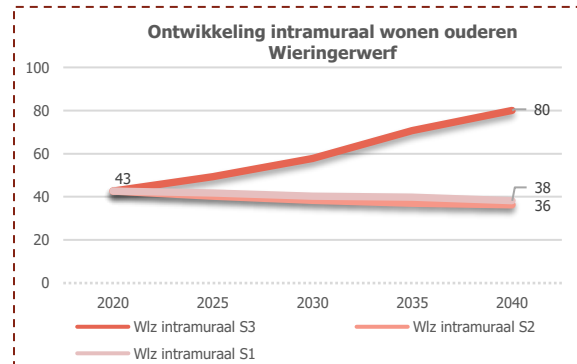
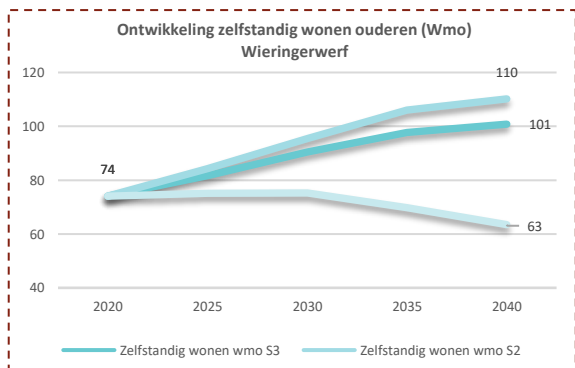
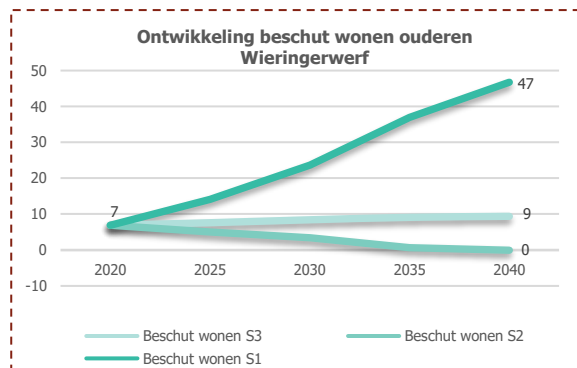
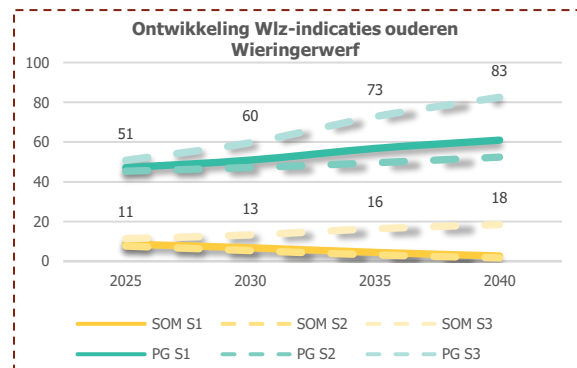
WOONZORGCIJFERS PER KERN WINKEL EN NIEUWE NIEDORP



WOONZORGCIJFERS PER KERN HIPPOLYTUSHOEF



WOONZORGCIJFERS PER KERN WIERINGERWERF



PROJECTNAAM

Woonbehoefteonderzoek Hollands Kroon

OPDRACHTGEVERS

Gemeente Hollands Kroon

PROJECTTEAM

Jeroen Drewes

Peter Leliveld

Daniel Depenbrock

STATUS

Definitief

DATUM

26 juni 2023

KAW

Groningen Kattenhage 1 9712 JE GRONINGEN | Postbus 1527 9701 BM GRONINGEN

Rotterdam Pelgrimsstraat 1 3029 BH ROTTERDAM

Eindhoven Rechtestraat 59c 5611 GN EINDHOVEN

www.kaw.nl +31 88 529 0000 | info@kaw.nl



Koöperatieve
Architekten
Werkplaats