



# Gemeente Heiloo



## Marktbehoefte Zandzoom

28 november 2014

# COMPANEN

ADVIES VOOR  
WONINGMARKT  
EN LEEFOMGEVING



DATUM 28 november 2014

TITEL Marktbehoefte Zandzoom

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER Gemeente Heiloo

AUTEUR(S) Bert van 't Land  
Theo van der Waals

PROJECTNUMMER 399.100

Boulevard Heuvelink 104  
6828 KT Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem  
[info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
[www.companen.nl](http://www.companen.nl)  
(026) 351 25 32  
@Companen  
BTW NL001826517B01  
IBAN NL95RABO0146973909  
KVK 09035291





# Inhoud

<b>1</b>	<b>Inleiding</b>	<b>1</b>
1.1	Aanleiding en vraagstelling	1
1.2	Uitvoering	2
1.3	Leeswijzer	2
<b>2</b>	<b>Algemene analyse woningmarkt</b>	<b>3</b>
2.1	Ontwikkeling in bevolking en woningbouw	3
2.2	Migratie-ontwikkeling Heiloo	4
2.3	Migratie-ontwikkeling Uitgeest en Heemskerk	6
2.4	Beleidskaders voor woningbouw	8
2.5	Prognoses bevolking en huishoudens	10
2.6	De belangstelling om in Heiloo te gaan wonen	11
2.7	Plan capaciteit	14
2.8	Confrontatie woningbehoefte en plan capaciteit	15
<b>3</b>	<b>Beantwoording onderzoeksvragen</b>	<b>17</b>
3.1	Hoe groot is de (boven)regionale instroom in de periode 2015 - 2025 op regionaal én lokaal niveau?	17
3.2	Welke ontwikkelingen zijn concurrerend in de regio in de komende 10 jaar?	18
3.3	Welke ontwikkelingen binnen Heiloo zijn mogelijk concurrerend?	18
3.4	Wat is een realistisch tempo voor Zandzoom en welke kwalitatieve aspecten horen daarbij?	19



# 1 Inleiding

## 1.1 Aanleiding en vraagstelling

De gemeente Heiloo is bezig met de opstelling van het bestemmingsplan voor de gebieden Zuiderloo en Zandzoom. Voor Zuiderloo ligt de focus op uitvoering van de gemaakte afspraken met marktpartijen. Voor Zandzoom wil de gemeente Heiloo zich naast het voorzien in de lokale woonbehoefte ook richten op een instroom van buiten, in het bijzonder uit de regio Amsterdam.

Om de haalbaarheid van het bestemmingsplan te kunnen onderbouwen, bestaat behoefte aan inzicht in de te verwachten kwantitatieve instroom naar Zandzoom.



### Belangrijkste onderzoeksvragen

De belangrijkste onderzoeksvragen zijn als volgt:

- Hoe groot is de (boven)regionale instroom in de periode 2015 - 2025 op regionaal én lokaal niveau?
- Welke ontwikkelingen zijn concurrerend in de regio in de komende 10 jaar?
- Welke ontwikkelingen binnen Heiloo zijn mogelijk concurrerend?
- Wat is een realistisch tempo voor Zandzoom en welke kwalitatieve aspecten horen daarbij?

## 1.2 Uitvoering

### *Inzicht in de vraag van de potentiële doelgroepen*

De gemeente Heiloo zet voor Zandzoom in op de (boven)regionale vraag en verwacht / hoopt jaarlijks enkele tientallen huishoudens in de komende jaren aan te trekken. De vraag is of die verwachting realistisch is.

Voor het in beeld brengen van de (boven)regionale vraag zijn de volgende informatiebronnen gebruikt.

- *Migratie-analyse*  
Op basis van CBS-gegevens is een analyse uitgevoerd van de migratie naar leeftijd en richting over de afgelopen tien jaar. Zodoende wordt duidelijk hoe de migratiestromen uit en naar Heiloo in het verleden geweest zijn.
- *Demografische prognoses*  
Door de provincie Noord-Holland is in het kader van het vraaggestuurd bouwen een demografische prognose opgesteld. Deze is geanalyseerd op uitgangspunten en uitkomsten.
- *Monitor Plancapaciteit*  
Het RAP voor de Regio Alkmaar is in 2011 opgesteld. Daarin hebben de gemeenten afstemming bereikt over het bouwprogramma. De gegevens over de beschikbare plancapaciteit zijn geactualiseerd op basis van de Monitor plancapaciteit van de provincie Noord-Holland.
- *Analyse WoON2012*  
Het landelijke WoON2012 is geanalyseerd en daarbij is nagegaan hoeveel personen uit de regio Amsterdam (Amsterdam, IJmond, Zuid-Kennemerland, Zaanstad) belangstelling hebben voor wonen in de regio Alkmaar cq de gemeente Heiloo.

## 1.3 Leeswijzer

Het rapport is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 bevat een brede analyse van de woningmarkt. Daarin worden de relevante gegevens gepresenteerd die van belang zijn voor het beantwoorden van de onderzoeksvragen.
- In hoofdstuk 3 worden de onderzoeksvragen systematisch beantwoord.

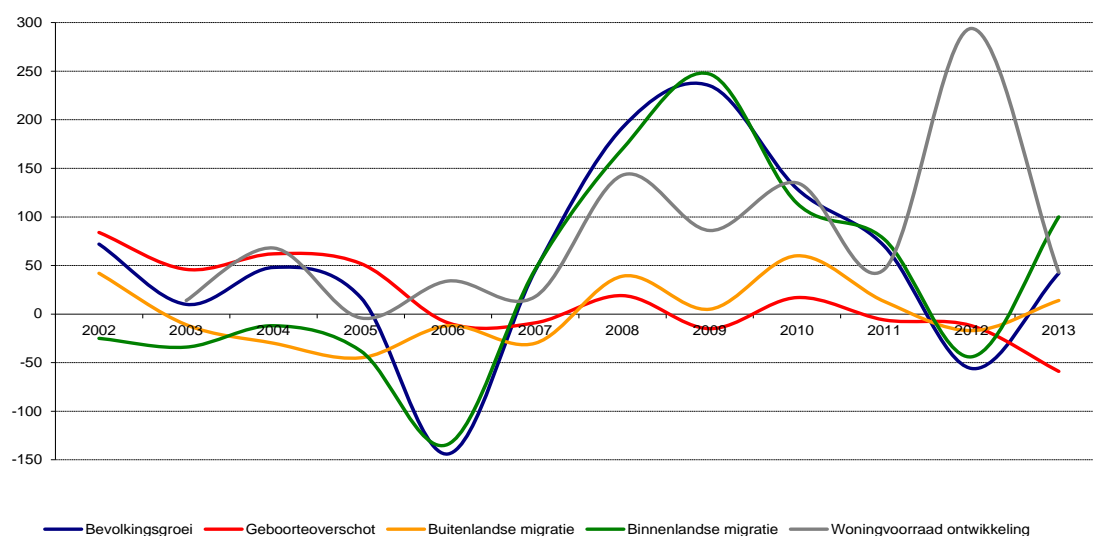
## 2 Algemene analyse woningmarkt

### 2.1 Ontwikkeling in bevolking en woningbouw

#### Ontwikkeling bevolking 2002 - 2013: pieken en dalen

We kijken eerst naar de ontwikkelingen van de afgelopen jaren. Daarin wordt gekeken naar de bevolkingsontwikkeling en de woningbouwontwikkeling.

Figuur 2.1: Gemeente Heiloo. Ontwikkeling bevolking, migratie, woningvoorraad 2002 – 2013



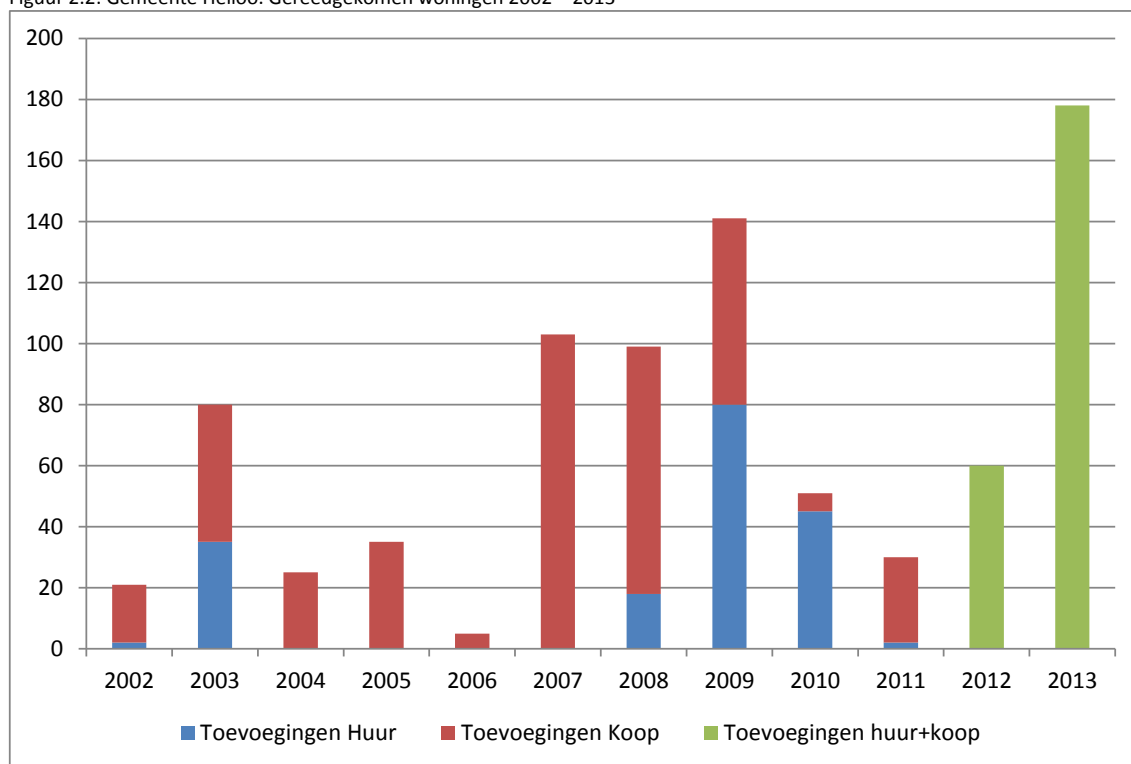
Bron: CBS.

**NB.** In 2012 is de woningvoorraad sterk toegenomen, zonder dat er toen sprake was van een positief migratiesaldo. Dit betreft echter deels een administratieve correctie (overgang naar de gemeentelijke BAG-registratie).

- In de afgelopen jaren is de bevolking per saldo toegenomen van ca 22.000 inwoners in 2002 tot 22.600 inwoners in 2014; een toename met ongeveer 600 inwoners. Die groei heeft zich met name voorgedaan in de jaren 2008 tot en met 2011.
- De bevolking van Heiloo groeit niet meer door natuurlijke aanwas. Het aantal geboorten is kleiner dan het aantal sterften. Aan het begin van de eeuw was er nog sprake van een natuurlijke aanwas van ongeveer 50 personen en inmiddels is dit omgeslagen in een sterfte-overschot van ca -50 personen per jaar.
- De beperkte groei van het inwonertal is het gevolg van binnenlandse migratie. In de afgelopen jaren was er sprake van een binnenlands migratiesaldo van gemiddeld ongeveer 40 personen per jaar. Dit betekent ook dat de omvang van de nieuwbouw groter is geweest dan de eigen woningbehoefte. Heiloo heeft in de afgelopen tien jaar gebouwd voor de eigen woningbehoefte en in beperkte mate ook voor een instroom van buiten.
- Over de periode 2002 - 2013 is de woningvoorraad gemiddeld met bijna 80 woningen per jaar toegenomen.

## Toevoeging woningbouw: vooral koopwoningen

Figuur 2.2: Gemeente Heiloo. Gereedgekomen woningen 2002 – 2013



Bron: CBS. Voor de jaren 2012 en 2013 is het onderscheid huur en koop niet bekend.

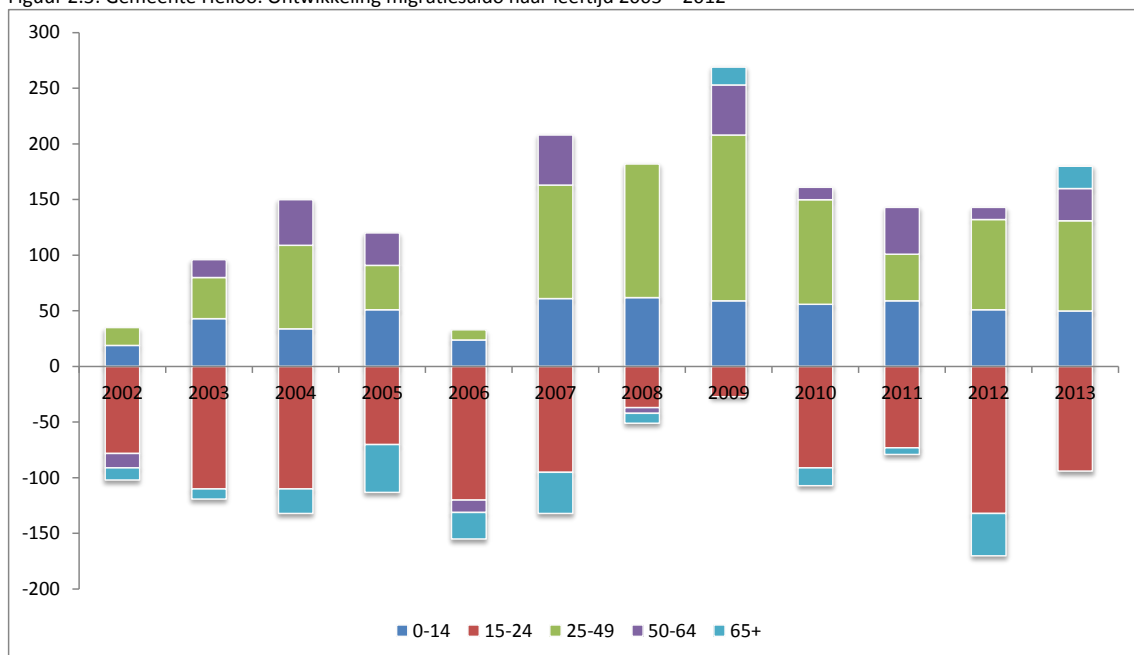
- Tussen 2002 en 2013 werden jaarlijks gemiddeld 70 woningen gebouwd. In totaal werden bijna 830 woningen tijdens die periode van twaalf jaar gerealiseerd.
- Met name in de jaren 2007, 2008 en 2009 zijn relatief veel woningen opgeleverd. De effecten van de economische crisis, die in het najaar van 2008 is uitgebroken, is pas vanaf 2010 merkbaar geworden.
- Het bouwprogramma is in overwegende mate gerealiseerd in de koopsector. In de periode 2002-2011 is ongeveer 31% van het bouwprogramma gerealiseerd in de huursector.

## 2.2 Migratie-ontwikkeling Heiloo

### Vertrek van jongeren en structurele vestiging van gezinnen



Figuur 2.3: Gemeente Heiloo. Ontwikkeling migratiesaldo naar leeftijd 2003 – 2012



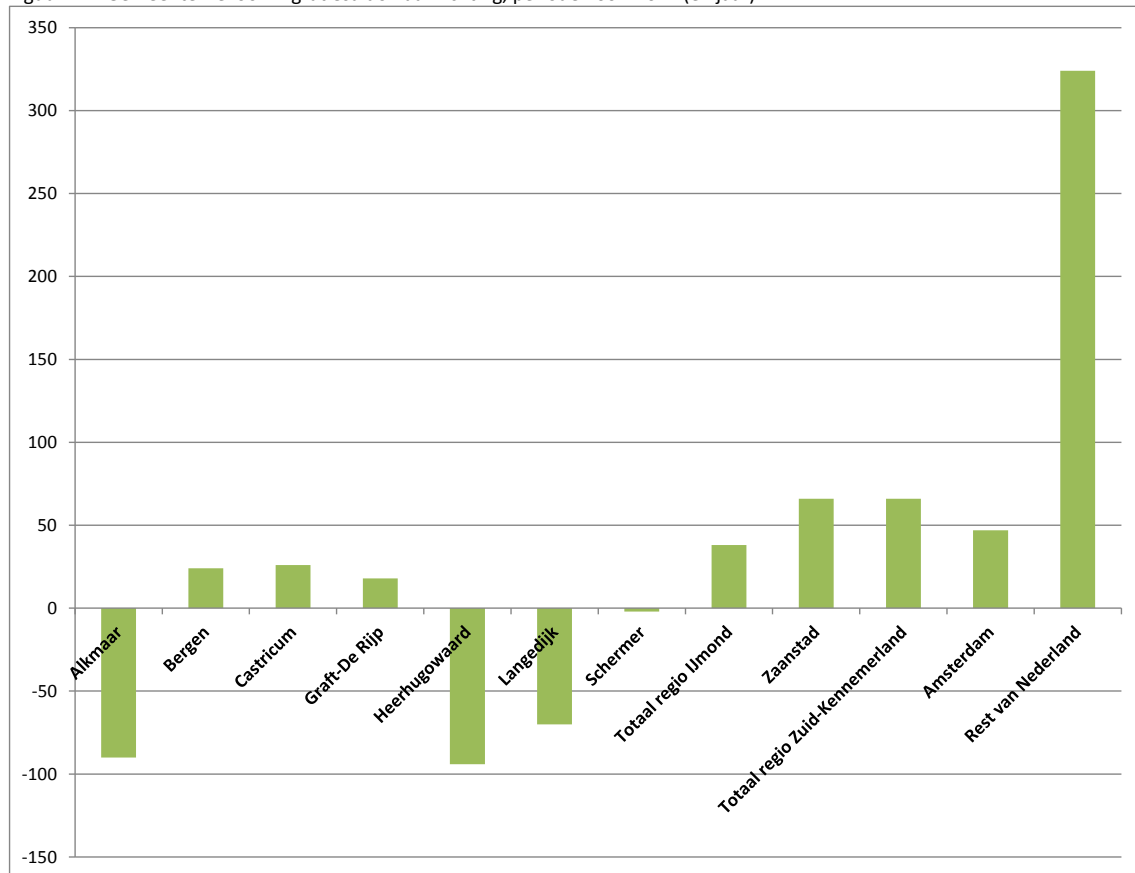
Bron: CBS.

- Vooral in de jaren 2008 tot en met 2011 heeft Heiloo een positief migratiesaldo behaald. Dit is te danken aan de vestiging van gezinnen met jonge kinderen. Blijkbaar is Heiloo een aantrekkelijke woonplaats, waar mensen van buiten zich graag willen vestigen, mits er voldoende woningen worden gebouwd.
- Wel is er per saldo sprake van enig vertrek van jongeren tussen de 15 en 24 jaar. Dit vertrek hangt samen met studie en werk en dit beeld is gebruikelijk voor kleinere gemeenten zonder faciliteiten in het middelbare en hogere onderwijs.

Opmerkelijk hierbij is dat in jaren met een hoge bouwproductie het beter lukt om jongeren aan de gemeente te binden. In die jaren vertrekken er minder jongeren naar elders. Dit wijst er op dat nieuwbouw een trekker / binder is voor jongeren.

## Migratie naar richting: vertrek naar omliggende gemeenten

Figuur 2.4: Gemeente Heiloo. Migratiesaldo naar richting, periode 2002-2012 (elf jaar)



Bron: CBS

- Heiloo heeft de meest intensieve migratierelaties met de gemeenten binnen de eigen regio. Dit zijn de gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum en Heerhugowaard. Per saldo heeft de gemeente Heiloo wat inwoners verloren aan de gemeenten Alkmaar, Heerhugowaard en Langedijk en dit is vooral gebeurd in de jaren dat er in Heiloo weinig woningen werden gebouwd.
- Verder heeft de gemeente Heiloo per saldo personen getrokken uit de regio IJmond (met name uit de gemeente Velsen), Zaanstad en Amsterdam. Het is aannemelijk dat relatief veel jongeren om studieredenen naar Amsterdam zijn vertrokken en dat is gecompenseerd door het aantrekken van jonge gezinnen.

Toch zijn de vestigingsoverschotten met nabijgelegen regio's beperkt. Opmerkelijk is dat Heiloo veel mensen weet aan te trekken uit de rest van Nederland. Aangenomen mag worden dat jonge gezinnen die uit de rest van Nederland komen en binnen een straal van ca 50 kilometer van Amsterdam een woning zoeken, vinden Heiloo blijkbaar een aantrekkelijke vestigingsplaats.

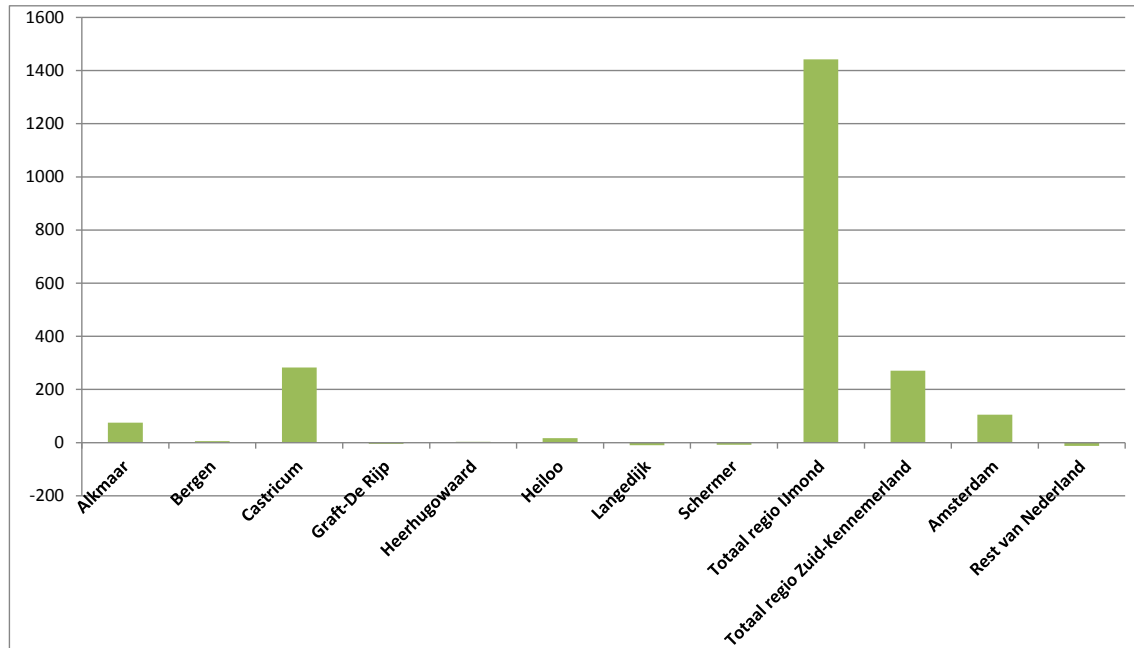
Gemiddeld is Heiloo erin geslaagd om jaarlijks **per saldo** ongeveer 15-20 huishoudens van buiten aan te trekken.

## 2.3 Migratie-ontwikkeling Uitgeest en Heemskerk

Heiloo is in het provinciale onderzoek 'Vraaggestuurd bouwen' aangemerkt als een centrumdorps woonmilieu. Wij hebben voor de nabijgelegen gemeenten met een centrumdorps woonmilieu een migratie-analyse uitgevoerd. Voor de gemeenten met een centrumdorps woonmilieu die in sommige jaren een positief migratiesaldo hebben behaald, is de migratie naar richting in beeld gebracht. Dit is gebeurd om inzicht te krijgen in de aantrekkingskracht van een gemeente met een centrumdorps woonmilieu.

### Gemeente Heemskerk

Figuur 2.5: Migratiesaldo naar richting voor de gemeente Heemskerk, periode 2004-2010



Bron: CBS

De gemeente Heemskerk is ook aan te merken als een centrumdorps woonmilieu en heeft in de periode 2004-2010 elk jaar een positief migratiesaldo behaald. Uit figuur 2.5 kan worden afgeleid dat de gemeente Heemskerk een heel andere gemeente is dan Heiloo. Heemskerk heeft het positieve migratiesaldo nagenoeg geheel gerealiseerd door vestiging van inwoners uit de andere regiogemeenten. Heemskerk heeft een opvangfunctie vervuld omdat in de gemeenten Beverwijk en Velsen relatief weinig werd gebouwd. Verder heeft Heemskerk een positief migratiesaldo behaald met de regio Zuid-Kennemerland (met name de gemeente Haarlem). Heemskerk is het per saldo niet gelukt om mensen uit de rest van Nederland aan te trekken.

### Gemeente Uitgeest

Tabel 2.1: Migratiesaldo naar richting voor de gemeente Uitgeest, periode 2007-2012 (- betekent een vertrekoverschot)

Gemeente	Saldo 2007-2012
Heemskerk	166
Beverwijk	127
Velsen	150
Castricum	101
Amsterdam	59
Zaanstad	116

Haarlem	94
Alkmaar	-12
Heiloo	-15
Bergen	-18
Rest van Nederland	-62

Bron: CBS.

- Uitgeest heeft de meest intensieve migratierelaties met de gemeenten Heemskerk, Beverwijk en Velsen uit de regio IJmond. Een derde van alle mensen die zich in Uitgeest komen vestigen of uit Uitgeest vertrekken, is afkomstig of gaat naar één van deze drie regiogemeenten. Ruim 60% van het binnenlandse migratiesaldo is ook afkomstig uit deze drie gemeenten.
- Verder heeft Uitgeest nog een belangrijke migratierelatie met Castricum. Met andere gemeenten uit de regio Noord-Kennemerland heeft Uitgeest een minder omvangrijke migratierelatie; per saldo is met die gemeenten sprake van een beperkt vertreksaldo.
- Ook heeft Uitgeest per saldo inwoners getrokken uit Haarlem. Met de rest van Nederland was sprake van een negatief migratiesaldo.

### Conclusie

Heiloo heeft een centrumdorps woonmilieu en de gemeente slaagt erin om mensen van ‘verder weg’ (buiten de omliggende regio’s) aan te trekken. Andere gemeenten met een centrumdorps woonmilieu, zoals Heemskerk en Uitgeest, hebben vooral een woonfunctie vervuld die zich grotendeels beperkt tot de regio. Per saldo hebben die gemeenten weinig personen uit de rest van Nederland aangetrokken. Heiloo biedt een sterk woonproduct, ook voor mensen van ‘verder weg’.

## 2.4 Beleidskaders voor woningbouw

### Goed Wonen in Noord-Holland: Provinciale Woonvisie 2010-2020

In haar Woonvisie heeft de provincie Noord-Holland de volgende doelstelling geformuleerd:

**In 2020 beschikken de inwoners van Noord-Holland over voldoende woningen met een passende kwaliteit en in een aantrekkelijk woonmilieu. Hoe willen wij hieraan onze bijdrage leveren? Door samen met de regio’s Regionale actieprogramma’s (RAP’s) te ontwikkelen met duidelijke afspraken over de regionale woningbouwprogramma’s en deze uit te voeren.**

De opgaven hebben te maken met demografische ontwikkelingen als de vergrijzing en de trek naar stedelijke gebieden. Vanwege deze trends is het belangrijk om het woningaanbod op regionaal niveau af te stemmen: wat wordt waar gebouwd en voor wie? Zo wordt concurrentie tussen gemeenten en regio’s voorkomen en daarmee op termijn leegstand met alle gevolgen van dien.

Afstemming van het woonbeleid op regionaal niveau is ook nodig om een verdeling van de woningtypen en de woonmilieus tot stand te brengen die past bij de vraag van de consumenten anno 2010 en 2020. Kortom, de opgaven vragen in toenemende mate om flexibiliteit en regionale afstemming. Het is dus belangrijk dat gemeenten onderling en met corporaties en andere marktpartijen, goed samenwerken.

De provincie heeft de volgende speerpunten van beleid geformuleerd:

1. Verbeteren van de **afstemming tussen vraag en aanbod** voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning.
2. Verbeteren van de mate waarin **voorzieningen in de woonomgeving** aansluiten bij de vraag van bewoners.
3. Verbeteren van de **duurzaamheid** van het woningaanbod en de woonomgeving.

## RAP Regio Alkmaar

Een belangrijk instrument om tot afstemming tussen partijen te komen is het Regionale Actie Programma. Ook de regio Alkmaar heeft een RAP opgesteld voor de periode 2010 tot 2020. Daarin wordt ook een opgave gedaan van de nieuwbouwbehoefte per gemeente.

Tabel 2.2: Gemeente Heiloo. Kwantitatieve nieuwbouwbehoefte 2010 tot 2020 voor de regio Alkmaar

Gemeente	Aantal huishoudens in 2010	Aantal huishoudens in 2020	Ontwikkeling 2010- 2020	Ontwikkeling incl. 30%	Geplande productie tot 2020	Onttrekkingen (Socrates)*	Overplanning
Alkmaar	44.145	47.368	3.223	4.190	4.027	780	-943
Bergen	13.670	13.714	44	57	1.068	140	871
Castricum	14.594	15.329	735	956	1.616	200	460
Graff-De Rijp	2.635	2.907	272	354	278	0	-76
Heerhugowaard	20.519	23.931	3.412	4.436	4.218	80	-298
Heiloo	9.670	10.403	733	953	987	60	-26
Langedijk	10.634	12.024	1.390	1.807	1.457	90	-440
Schermer	2.090	2.211	121	157	120	0	-37
Regio	117.957	127.887	9.930	12.910	13.770	1.350	-490

\* In opdracht van de Provincie heeft ABF, middels het model Socrates, de woningbehoefte bepaald tot 2020. Eén van de aannames in het model is het aantal onttrekkingen (te slopen woningen). In de tabel wordt het aantal onttrekkingen van de overplanning afgetrokken.

Bron: Regionale Actie Programma Regio Alkmaar, december 2011.

- Voor de periode 2010-2019 wordt voor Heiloo rekening gehouden met een uitbreiding van de woningvoorraad met 733 woningen. Rekening houdend met een reservecapaciteit van 30% en de compensatie voor 60 te slopen woningen, is een plancapaciteit benodigd van 1.013 woningen en dit komt bij benadering overeen met de geplande productie.
- Uit het RAP blijkt voorts dat de beschikbare plancapaciteit in de regio Alkmaar toereikend was om in de behoefte te voorzien. Er was geen overmaat aan plannen.

## Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020

In 2013 hebben de gemeenten de Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020 vastgesteld. Daarin zijn de kwantitatieve kaders uit het RAP Regio Alkmaar overgenomen. Wel wordt in de Regionale Woonvisie de zorg uitgesproken over de overprogrammering die het gevolg is van de reservecapaciteit van 30% (zie tabel 2.2.).

Voor wat betreft de kwalitatieve programmering van de woningbouw wordt een indeling in vier prijscategorieën aangehouden en wordt voor de twee laagste prijsklassen een streefpercentage afgesproken van 30%.



	Huur	Koop	Bij nieuwbouw Regionaal minimaal
1	€535,91 (2013) 1 <sup>e</sup> aftoppingsgrens Wet op de huurtoeslag	€172.750 (2013) Kooprijsgrens Wet bevordering Eigen Woningbezit	30%
2	€681,02 (2013) maximale huurtoeslaggrens Wet op de huurtoeslag	€172.750 - €225.000	
3	>€681,02 (2013) Vrije sector huur	€225.000- €325.000	
4		>€325.000	

Bron: Regionale Woonvisie Regio Alkmaar, 2013-2020.

## 2.5 Prognoses bevolking en huishoudens

Tabel 2.3. Gemeente Heiloo. Ontwikkeling bevolking en huishoudens, 2010-2029

	Bevolking	Huishoudens	Toename aantal huishoudens voor vijfjaarsperiode	Toename aantal huishoudens per jaar
2010	22.451	9.555		
2015	22.742	9.909	350	70 per jaar
2020	22.868	10.195	290	58 per jaar
2025	23.048	10.479	284	57 per jaar
2030	23.358	10.752	273	55 per jaar

Bron: Bevolkingsprognose 2012 provincie Noord-Holland, rapport Vraaggestuurd Bouwen.

Volgens de prognose van de provincie Noord-Holland zal het inwonertal van Heiloo de komende jaren nog beperkt toenemen van ruim 22.600 inwoners nu tot ruim 23.300 in 2030. Er is nu al sprake van een negatieve natuurlijke aanwas (het aantal sterfgevallen ligt hoger dan het aantal geboorten) en dat neemt in de komende jaren flink toe. Verder gaat de provincie voor Heiloo uit van een positief migratiesaldo dat nu rond de 60 personen per jaar ligt en verder zal stijgen tot ca 180 personen per jaar in 2030. Tevens houdt de provincie rekening met een beperkt positief buitenlands migratiesaldo. Het aantal huishoudens kan de komende jaren, als gevolg van een positief migratiesaldo, nog groeien. De kwantitatieve woningbehoefte is voor de periode 2015-2019 350 woningen, voor de periode 2020-2024 284 woningen en voor de periode 2025-2029 273 woningen.

### Eigen woningbehoefte

Als het uitgangspunt van migratiesaldo = 0 zou worden aangehouden, dan zou Heiloo te maken hebben met bevolkingskrimp. Het inwonertal zou dan tot 2030 met ongeveer 2.000 inwoners afnemen. In dat geval stijgt het aantal huishoudens in Heiloo nog wel, tot 2025. Daarna zou Heiloo, uitgaande van een migratiesaldo = 0, te maken krijgen met huishoudenskrimp.

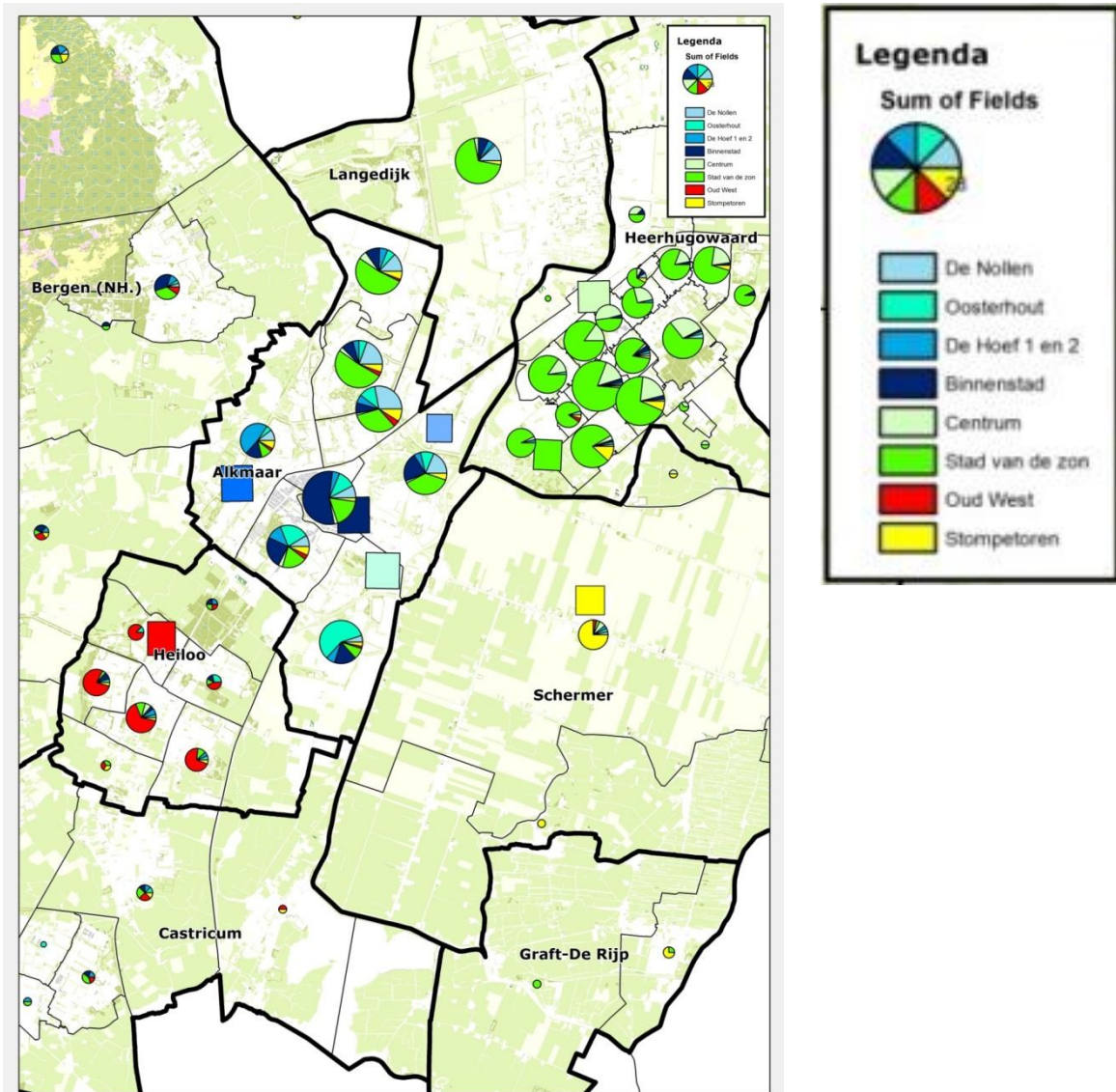
Voor de periode 2014-2024 (11 jaar) bedraagt de eigen woningbehoefte voor Heiloo, uitgaande van migratiesaldo = 0, ca 250 huishoudens / woningen. In de periode 2025-2029 neemt de eigen

woningbehoefte af met in totaal ca 40 woningen. Dit betekent dat de eigen woningbehoefte voor Heiloo voor de periode 2014-2029 (250 + -40 =) 210 woningen bedraagt.

## 2.6 De belangstelling om in Heiloo te gaan wonen

### De belangstelling uit de regio Alkmaar

Figuur 2.6. Acht grootste bouwlocaties 2006-2011 en belangrijkste herkomstbuurten



Bron: Resultaten analyse verhuisc Bewegingen Regio Alkmaar, 2013

Uit figuur 2.6 kan de concurrentie worden afgeleid in de periode 2006-2011 tussen de grote bouwlocaties in de regio Alkmaar. Dan blijkt dat de nieuwbouw in Heiloo relatief meer op zichzelf staat.

### De belangstelling van buiten de regio Alkmaar

In paragraaf 2.2. is een migratieanalyse uitgevoerd voor Heiloo en daaruit kan worden afgeleid in welke mate Heiloo in de afgelopen jaren mensen van buiten de regio heeft aangetrokken. Aanvullend is in het

WoON2012 nagegaan in welke mate er in de toekomst belangstelling bestaat om in Heiloo te gaan wonen. Het aantal respondenten dat expliciet heeft aangegeven naar Heiloo te willen verhuizen is zeer gering. Dat is ook logisch omdat veel verhuisgeneigden nog niet precies weten waar ze willen gaan wonen, maar vaak wel weten welk soort woonmilieu zij zoeken. Daarom is nagegaan hoe groot de groep is die in de komende twee jaar belangstelling heeft voor een woning in het woonmilieu 'centrum-dorps' en 'landelijk wonen' in de regio Alkmaar. Dan blijkt:

- Ca 2.500 huishoudens uit de regio Zuid-Kennemerland belangstelling heeft voor een woning in Noord-Kennemerland;
- Ca 6.300 huishoudens uit de regio Groot-Amsterdam belangstelling heeft voor een woning in Noord-Kennemerland;
- Ca 1.300 huishoudens uit de regio IJmond belangstelling heeft voor een woning in Noord-Kennemerland;
- Ca 1.000 huishoudens uit de regio Zaanstreek belangstelling heeft voor een woning in Noord-Kennemerland;

Ongeveer twee derde van de huishoudens die de regio Alkmaar als vestigingsplaats overweegt, is een één- of tweepersoons huishouden. Het zijn dus vooral starters / stellen zonder kinderen die belangstelling hebben voor de regio Alkmaar. De woonvoorkeuren van belangstellenden (inclusief gezinnen) wordt in tabel 2.4. weergegeven.

Tabel 2.4. Gemeente Heiloo. Woonvoorkeuren van belangstellenden voor een woonmilieu 'groenstedelijk', 'centrum-dorps' en 'landelijk' wonen in de regio Alkmaar

	%
Huur, tot liberaliseringsgrens	19%
Huur, boven liberaliseringsgrens	12%
Koop, eg, tot €175.000	7%
Koop, eg €175.000 - €225.000	7%
Koop, eg €225.000 - €325.000	18%
Koop, eg > €325.000	26%
Koop, mg	11%
Totaal	100%

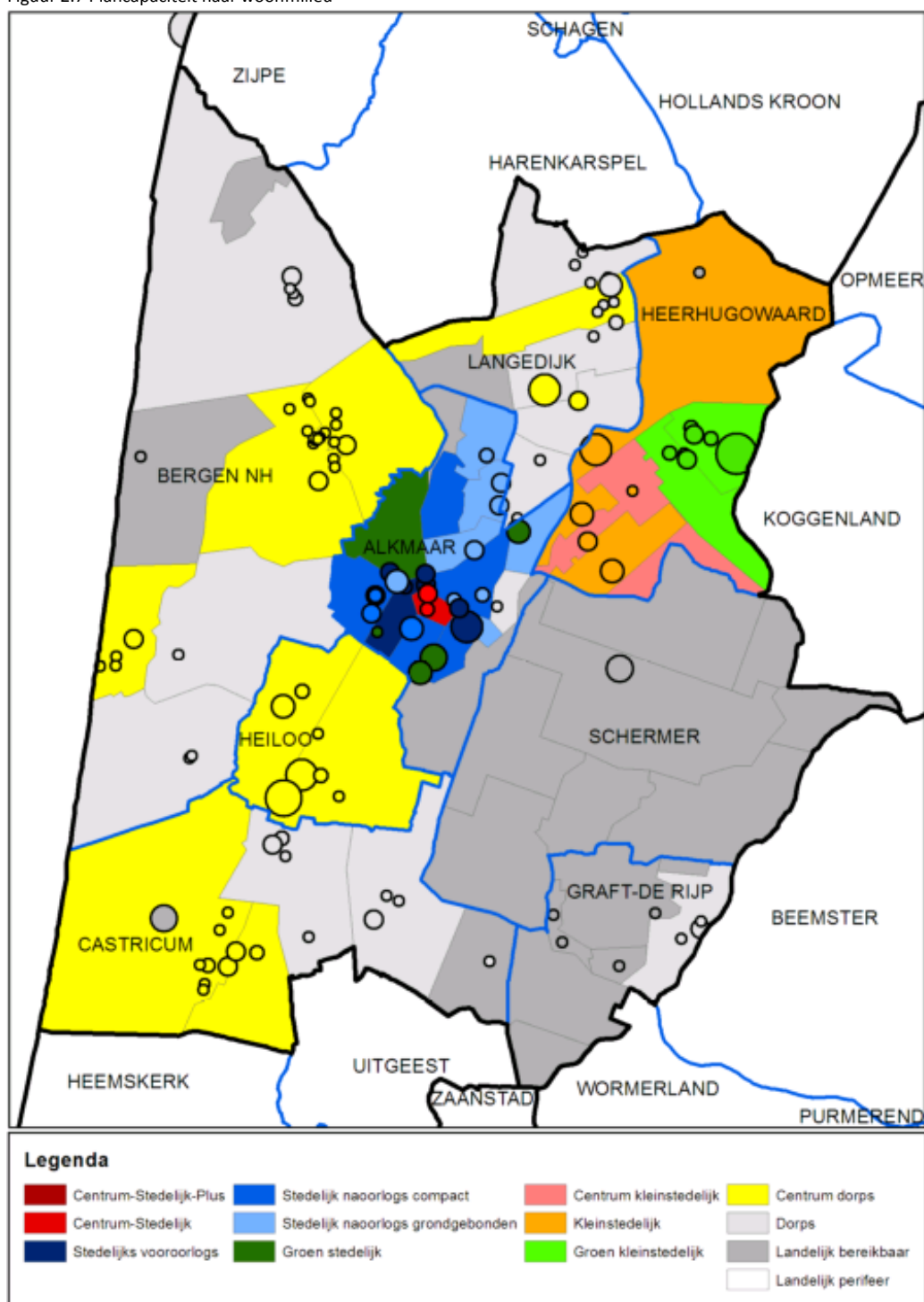
Bron: WoON2012.

In zeer overwegende mate kiezen mensen die in de regio Alkmaar willen wonen, voor een eengezinswoning. Bijna een derde kiest voor een huurwoning (met name onder de liberaliseringsgrens). De belangstelling voor de koopsector is gespreid over de verschillende prijsklassen. Opmerkelijk is dat 26% van de verhuisgeneigden op zoek is naar een koopwoning in het dure prijssegment boven de €325.000; bij de haalbaarheid hiervan moeten vraagtekens worden geplaatst, omdat de praktijk uitwijst dat de geuite woonwens niet altijd haalbaar is.

### Vraaggestuurd bouwen

In opdracht van de provincie Noord-Holland is het onderzoek 'Vraaggestuurd bouwen' uitgevoerd. Daarbij is nagegaan of de beschikbare plancapaciteit naar woonmilieu aansluit op de woningbehoefte. In figuur 2.7 wordt weergegeven waar de plancapaciteit naar woonmilieu zich bevindt

Figuur 2.7 Plancapaciteit naar woonmilieu

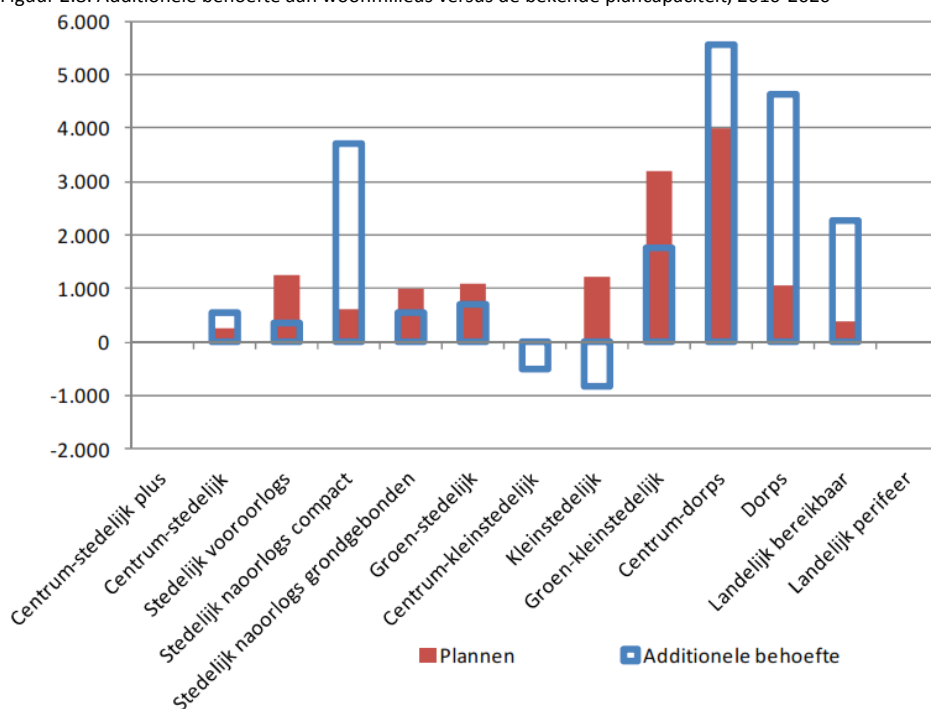


Bron: Vraaggestuurd bouwen, provincie Noord-Holland, 2012

Daaruit blijkt dat het woonmilieu van Heiloo aangemerkt wordt als centrum-dorps.

De bepaling van de woningbehoefte naar woonmilieu is gebaseerd op het WoON. Vervolgens is dat geconfronteerd met de beschikbare plancapaciteit (zie figuur 2.8).

Figuur 2.8. Additionele behoefte aan woonmilieus versus de bekende plancapaciteit, 2010-2020



Bron: Vraaggestuurd bouwen, provincie Noord-Holland, 2012

Uit de confrontatie van vraag en aanbod blijkt het volgende:

- Er is een tekort aan plannen in de woonmilieus stedelijk naoorlogs compact, dorps en landelijk bereikbaar. Eveneens is er een kleiner tekort aan plannen in de categorie centrum-dorps.
- In de praktijk blijkt dat een deel van de consumenten eventueel bereid te zijn om de voorkeur voor dorps wonen om te zetten in centrum-dorps wonen.

## 2.7 Plancapaciteit

Tabel 2.5: Gemeente Heiloo. Beschikbare plancapaciteit per 1 januari 2014

	2014	2015-2019	2020 - 2050	Onbekend	Plancapaciteit per 1 januari 2014
Maalwater	5	3			8
Oosterbos	1				1
Zuiderloo		292	335		627
Zandzoom		200	400		600
Rehoboth					pm
Oosterzij				55	55
Campina				82	82
Nieuw Varne		136	105		241
Totaal	6	631	840	137	1.614 + pm

Bron: Gemeente Heiloo = Provinciale site plancapaciteit Noord-Holland, oktober 2014.

De gemeente Heiloo beschikte per 1 januari 2014 nog over een plancapaciteit van ruim 1.600 woningen. Hiervan zullen er 6 opgeleverd worden in 2014, 631 woningen in de periode 2015-2019 en



977 woningen in de periode 2020-2024. Er worden geen woningen gesloopt, zodat de woningvoorraad met ruim 1.600 woningen zal toenemen.

Tabel 2.6: Gemeente Heiloo. Beschikbare plancapaciteit voor de gemeenten in de regio Alkmaar, per 1 januari 2014

	Plancapaciteit 2014	Plancapaciteit 2015-2019	Plancapaciteit 2020-2050	Plancapaciteit onbekend	Totale plancapaciteit	Waarvan binnenstedelijk
Alkmaar	17	433	0	1667	2.117	1.810
Bergen	62	739	36	175	1.012	998
Castricum	249	808	510	50	1.617	811
Graft-De Rijk	0	156	25	62	243	216
Heerhugowaard	178	1.890	1.913	298	4.279	4.276
Heiloo	6	631	840	137	1.614	1.611
Langedijk	132	849	88	179	1.248	556
Schermer	0	134	214	31	379	369
Regio Alkmaar	644	5.640	3.626	2.599	12.509	10.647

Bron: Provinciale site plancapaciteit Noord-Holland, oktober 2014.

Uit tabel 2.6 blijkt dat er in de regio Alkmaar nog een plancapaciteit beschikbaar is van ruim 12.000 woningen. Voor 85% betreft dit binnenstedelijke plancapaciteit.

## 2.8 Confrontatie woningbehoefte en plancapaciteit

Tabel 2.7: Gemeente Heiloo. Confrontatie woningbehoefte en beschikbare plancapaciteit, periode 2014-2024

	Nieuwbouwbehoefte 2014, conform RAP	Woningbehoefte 2015-2024, conform prognose vraaggestuurd bouwen	Sloop 2014-2024	Totale woningbehoefte 2014-2024 (11 jaar)	Beschikbare plancapaciteit per 1.1.2014	Overschot aan plancapaciteit
Alkmaar	322	3.098	0	3.420	2.117	-1.303
Bergen	4	400	80	484	1.012	+ 528
Castricum	74	628	63	765	1.617	+ 852
Graft-De Rijk	27	250	0	277	243	-34
Heerhugowaard	341	2.243	19	2.603	4.279	+1.676
Heiloo	74	570	0	644	1.614	+970
Langedijk	139	1.103	0	1.242	1.248	+ 6
Schermer	12	286	7	305	379	+74
Regio Alkmaar	993	8.578	169	9.740	12.509	+ 2.769

Bron: Provinciale site plancapaciteit Noord-Holland, oktober 2014.

Tabel 2.7 kan als volgt worden toegelicht:

- In kolom 1 is de nieuwbouwbehoefte weergegeven voor 2014, conform het Regionale Actie Programma Regio Alkmaar, 2010-2019. De aantallen komen over een met een tiende van het programma voor 2010-2019.
- In kolom 2 is de woningbehoefte voor de periode 2015-2024 weergegeven, conform de demografische prognose die de provincie Noord-Holland heeft opgesteld in het kader van het Vraaggestuurd Bouwen. De provincie heeft deze informatie beschikbaar gesteld.
- Kolom 3 is het sloopprogramma, met als bron de Provinciale site plancapaciteit Noord-Holland.
- Kolom 4 is een optelling van de kolommen 1, 2 en 3.

- In kolom 5 wordt de beschikbare plancapaciteit per 1 januari 2014 weergegeven, met als bron de Provinciale site plancapaciteit Noord-Holland.
- Uit kolom 6 kan worden afgeleid of er sprake is van een overschot (+) of tekort (-) aan plancapaciteit.

Geconcludeerd kan worden dat er in de regio Alkmaar tot 2025 ruim voldoende plancapaciteit beschikbaar is om in de regionale woningbehoefte te voorzien. Er lijkt een overschot aanwezig van ruim 2.700 woningen, maar die capaciteit is aan te merken als de buffer om tegenvallers in de realisatie van plannen op te vangen (planologische reserve).

## 3 Beantwoording onderzoeksvragen

In dit hoofdstuk worden de onderzoeksvragen beantwoord.

### 3.1 Hoe groot is de (boven)regionale instroom in de periode 2015 - 2025 op regionaal én lokaal niveau?

De provincie Noord-Holland heeft in 2012 in het kader van het vraaggestuurd bouwen een nieuwe huishoudensprognose opgesteld. Daaruit blijkt dat de eigen woningbehoefte voor Heiloo, op basis van een migratiesaldo = 0, voor de periode 2015-2024 250 woningen bedraagt en dit komt neer op gemiddeld 25 woningen per jaar.

Programmatisch houdt de provincie rekening met een hoger woningbouwniveau voor Heiloo, omdat uitgegaan wordt van een (boven)regionale functie. Voor de periode 2015-2024 wordt uitgegaan van een huishoudensgroei met 570 woningen, gemiddeld 57 per jaar. Dit betekent dat de provincie een jaarlijkse instroom van ongeveer 35 huishoudens haalbaar acht.

Hoeveel huishoudens zou Heiloo kunnen aantrekken. Daarvoor is de volgende informatie van belang:

- De provincie acht een (boven)regionale functie voor Heiloo haalbaar van ongeveer 35 huishoudens per jaar.
- Sinds 2002 heeft Heiloo gemiddeld ongeveer 20 huishoudens van buiten aangetrokken.
- In de periode 2008-2012 heeft Heiloo gemiddeld ongeveer 45 huishoudens van buiten aangetrokken. Dit is in een periode gebeurd dat Heiloo te maken had met veel concurrentie: veel gemeenten beschikten over voldoende plancapaciteit. Ook was er een negatief sentiment op de woningmarkt en toch is het Heiloo gelukt om mensen van buiten de gemeente aan te trekken. Intrinsiek wijst dit erop dat Heiloo beschikt over een gewaardeerd woonmilieu, waar mensen graag willen wonen.
- Sinds enige tijd wordt een trek naar de stad geconstateerd. Steeds meer startende gezinnen en ook gezinnen met oudere kinderen (hogere inkomens) blijven in de stad wonen of trekken naar de stad. De druk op suburbane kernen zal afnemen, mits de steden er in slagen om voldoende woningen te bouwen. De grote steden en ook de provincie Noord-Holland zet op die ontwikkeling in.
- Uit het WoON2012 blijkt dat in principe een omvangrijke groep huishoudens geïnteresseerd is in wonen in een centrum-dorps woonmilieu in Noord-Kennemerland.
- Uit het onderzoek blijkt dat er in de regio Alkmaar een groot tekort is aan plancapaciteit in het centrum-dorps woonmilieu, zoals Heiloo.

Op grond van deze gegevens zijn wij van oordeel dat Heiloo een gewaardeerd woonmilieu biedt dat over voldoende concurrentiekracht beschikt om huishoudens van buiten aan te trekken. Minimaal achten wij het haalbaar om, conform de werkelijkheid van de afgelopen jaren, gemiddeld 45 huishoudens per jaar aan te trekken. Maximaal achten wij het haalbaar om 60 huishoudens van buiten de gemeente aan te trekken. Het is dan wel vereist dat de gemeente een gevarieerd bouwprogramma aanbiedt dat maximaal inspelt op de woonwensen van migranten.


## 3.2 Welke ontwikkelingen zijn concurrerend in de regio in de komende 10 jaar?

Uit paragraaf 2.8 blijkt dat er in de regio Alkmaar een plancapaciteit is die in kwantitatief opzicht aansluit op de door de provincie berekende woningbehoefte; die behoefte is gebaseerd op de nieuwe prognose die de provincie heeft opgesteld in het kader van het vraaggestuurd bouwen. Zo is er voor de periode 2015-2019 sprake van een plancapaciteit van 5.640 woningen. Als 70% daadwerkelijk tot realisatie komt, resulteert dat in een productie van ongeveer 4.000 woningen en dat is onvoldoende om in de woningbehoefte te voorzien. Dit betekent dat voor de korte termijn (komende vijf jaar) Heiloo te maken heeft met een beperkte concurrentie uit de andere regiogemeenten.

Voor de lange termijn (periode 2015-2024) ligt de situatie wat anders. Dan is er een plancapaciteit beschikbaar van 12.509 woningen en dat overschrijdt ruimschoots de kwantitatieve behoefte van 9.740 woningen. Met name in de periode 2020-2024 zal Heiloo met een aanzienlijk zwaardere concurrentie uit de regiogemeenten. In regionaal verband zullen afspraken moeten worden gemaakt voor het uitfaseren van de overmaat aan plancapaciteit. Echter, het verleden heeft bewezen dat Heiloo ook in moeilijke economische tijden mensen van buiten de gemeente weet aan te trekken. Daarom achten wij een (boven)regionale opvang van minimaal 45 en maximaal 60 huishoudens per jaar voor Heiloo haalbaar. NB. Hier worden vraag en aanbod aan plancapaciteit alleen in kwantitatief opzicht beoordeeld. In figuur 2.8 is een en ander ook uitgesplitst naar woonmilieu en dan blijkt dat er in het woonmilieu (centrum)dorps wonen sprake is van een tekort en in het woonmilieu (groen)kleinstedelijk wonen (dit betreft plancapaciteit in Heerhugowaard) sprake is van een overschot.

## 3.3 Welke ontwikkelingen binnen Heiloo zijn mogelijk concurrerend?

De afzetbaarheid van woningen in Heiloo wordt als volgt geraamd.

	2014	2015-2019	2020-2024	2014-2024
Eigen woningbehoefte Heiloo	40	130	80	250
(Boven)regionale opvang	45-60	225-300	225-300	495-660
Totale woningbehoefte	85-100	355-430	305-380	745-910
				
Beschikbare plancapaciteit				1.614
Overmaat aan plannen				<b>869-704</b>

Uit bovenstaand overzicht blijkt dat de afzet van woningen lager wordt geraamd dan de beschikbare capaciteit. Dit betekent dat de gemeente Heiloo beschikt over een overmaat aan plancapaciteit. Een flink deel van de plancapaciteit zal in de tijd moeten worden doorgeschoven of uit de markt worden

genomen. De inzet van de verschillende plannen is afhankelijk van de keuzen die de gemeente maakt. Met de ontwikkeling van Nieuw Varne (juni 2014 met de verkoop gestart) is begonnen. De gemeente weegt nog af hoe de ontwikkeling van Zuiderloo en Zandzoom moet plaats vinden.

In ieder geval zal bij de opstelling van de bestemmingsplannen rekening gehouden moeten worden met het afbakenen van een plangebied dat voorziet in de (regionale) woonbehoefte; dit is een vereiste in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

In kwalitatief opzicht kunnen de ontwikkeling van Zuiderloo, Nieuw Varne en Campina concurrerend. De categorieverdeling en dichtheid zijn vergelijkbaar in deze gebieden. Voor Zandzoom geldt dat dit minder speelt. Argumenten hiervoor zijn: het bestemmingsplan gaat uit van andere/lagere dichtheden en een faciliterende ontwikkelstrategie (organische ontwikkeling). Er zijn in het gebied veel potentiële zelfrealisatoren en er wordt juist ingezet op bovenregionale migratie (mensen van buiten met eigen ideeën).

### **3.4 Wat is een realistisch tempo voor Zandzoom en welke kwalitatieve aspecten horen daarbij?**

Het bouwtempo voor Zandzoom is geheel afhankelijk van de keuzen die de gemeente maakt ten aanzien van de fasering van de andere plannen, zoals onder meer Zuiderloo, Nieuw Varne en Campina. Voor de gemeente als geheel wordt een bouwtempo haalbaar geacht van gemiddeld 75-90 woningen in de periode tot 2020. Daarna is een jaarlijks bouwtempo haalbaar van 60-75 woningen per jaar (zie tabel in paragraaf 3.3.).

De hier bovengenoemde woningbouwaantallen zijn gebaseerd op de omvang van de eigen woningbehoefte van Heiloo (afgeleid uit de provinciale woningbehoefteprognose) en de (boven)regionale opvangfunctie die Heiloo kan vervullen. In paragraaf 3.1. is toegelicht dat Heiloo minimaal 45 huishoudens per jaar van buiten de gemeente kan aantrekken en maximaal 65 huishoudens.