



MARKTONDERZOEK GOMMERWIJK WEST-WEST ENKHUIZEN

drs. Joost Wegstapel
Hanna Jonker BSc.
drs. Fokke de Jong

29 mei 2020

Inhoudsopgave

Hoofdstuk 1 Samenvatting en conclusies	3
1.1 Opzet plan Gommerwijk West-West	3
1.2 Mogelijke nadere invulling Gommerwijk West-West	3
1.3 Onderbouwing van de kwantitatieve behoefte	4
1.4 Onderbouwing van de kwalitatieve behoefte	5
Hoofdstuk 2 Inleiding	6
2.1 Achtergrond	6
2.2 Uw vraag	6
Hoofdstuk 3 Kwantitatieve behoefte	7
3.1 (Sub)regionale woningbehoefte	7
3.2 Lokale woningbehoefte	10
3.3 Demografische trends	12
Hoofdstuk 4 Kwalitatieve behoefte	15
4.1 Analyse regionale onderzoek als basis	15
4.2 Woningbehoefte naar eigendom en woningtype in 2030 en 2040	15
4.3 Woningbehoefte naar eigendom en prijs in 2030 en 2040	16
4.4 Woningbehoefte naar woningtype in 2030 en 2040	17
4.5 Woningbehoefte naar type, eigendom en prijs in 2030 en 2040	17
Hoofdstuk 5 Mogelijke nadere invulling Gommerwijk West-West	19
5.1 Plan Gommerwijk West-West	19
5.2 Bestaande kaders als basis	19
5.3 Vertaling naar kansrijk programma	20
Bijlage 1 afwegingskader	23

Hoofdstuk 1

SAMENVATTING EN CONCLUSIES

1.1 Opzet plan Gommerwijk West-West

- Voor Gommerwijk West-West is een uitwerkingsplan opgesteld voor ongeveer 510 woningen in een unieke en ruime opzet.
- In het stedenbouwkundig plan voor de hele wijk staan groen, rust, ruimte, water en grote landschapskavels centraal. Het plan maakt wonen in het bos/park en aan het water mogelijk, waardoor een onderscheidend woonmilieu ontstaat dat uniek is in de regio.
- Voor nadere uitwerking van dit plan is onderzocht wat de toekomstige extra kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte is in Enkhuizen.

1.2 Mogelijke nadere invulling Gommerwijk West-West

- Wanneer we de onderzochte behoefte vertalen naar kansrijke en risicovolle segmenten dan geeft dit inzicht voor de nadere invulling van Gommerwijk West-West;
- Voor het moederplan (2008) golden als kaders: 20% sociale huur of koop, 40% middeldure koop en 40% dure koop. Deze kaders zijn een voorlopig uitgangspunt waarvan, mits onderbouwd, kan worden afgeweken.
- Inmiddels is de woningmarkt en daarmee de behoefte aan de verschillende prijssegmenten, flink veranderd. In ons advies blijven we voor de nadere invulling, binnen de kaders, maar houden daarbij wel rekening met de veranderende vraag.
- Dit resulteert in een advies voor te bouwen aantallen per segment in onderstaande tabel. Met deze tabel geven we u, op basis van een analyse naar de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, een handzaam kompas voor een passend bouwplan.
- Het kader 40% middeldure koop (categorie 2) definiëren we als koopeengezinswoningen in de prijsklasse tot €350.000 en koopappartementen in de klasse tot €250.000. Samen gaat het in totaal om circa 200 woningen. Gezien de grootste behoefte bestaat uit koopeengezinswoningen in het goedkopere segment stellen we voor om de helft van dit aantal te bestemmen voor koopeengezinswoningen tot €250.000.
- De koopeengezinswoningen boven €350.000 en de koopappartementen boven €250.000 delen we in deze rapportage in binnen het kader van 40% dure koopwoningen (categorie 3). Gezien vanuit de grootste behoefte binnen dit kader bestaat uit koopeengezinswoningen boven €350.000 stellen we voor om driekwart (circa 140 woningen) te bestemmen voor dit segment. De overige 50 woningen delen we toe aan koopappartementen in de klasse van €250.000 tot €350.000.

Kansrijk programma Gommerwijk West-West

Kansrijk Enigszins kansrijk Enigszins risicovol Risicovol		behoefte 2030	behoefte 2040	categorie kaders	voorstel
egw	sociale huur			1	100
egw	vrije sector			0	0
egw	tot €250.000			2	100
egw	€250.000 tot €350.000			2	50
egw	boven €350.000			3	140
mgw	sociale huur			1	0
mgw	vrije sector			0	20
mgw	tot €250.000			2	50
mgw	€250.000 tot €350.000			3	50
mgw	boven €350.000			3	0

Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2019, gemeente Enkhuizen, bewerking Atrivé

- Aangezien appartementen van meer dan €350.000 uit de analyse als risicovol komen, zowel tot 2030 als op lange termijn, is dit segment buiten het advies voor nadere invulling gelaten.
- Tot slot blijft er nog een ruimte over voor circa 20 woningen voor huurappartementen in de vrije sector waaraan een beperkte behoefte is geconstateerd. Deze behoefte wordt met name geuit door ouderen die op zoek zijn naar een toegankelijke woning.

1.3 Onderbouwing van de kwantitatieve behoefte

- Recent heeft de provincie Noord-Holland haar Woonagenda 2020-2025 vastgesteld. De provincie heeft als ambitie om in Noord-Holland Noord de woningproductie te versnellen, zeker in steden die een goede verbinding met de MRA hebben. Hiervoor worden maatwerkafspraken gemaakt in het woonakkoord met de regio Westfriesland.
- Het is de bedoeling dat in het woonakkoord uiteindelijk wordt opgenomen dat Westfriesland jaarlijks een minimaal aantal van 900 woningen per jaar oplevert. Ook wil de regio gezamenlijk aan de slag te gaan met adaptief programmeren, zodat zij goed kan inspelen op de vraag van woningzoekenden.
- Volgens de provinciale prognoses is in heel Noord-Holland Noord tot 2030 nog behoefte aan uitbreiding van de voorraad. Na 2030 vlakt naar verwachting de woningbehoefte af, als gevolg van steeds meer vrijkomende bestaande (eengezins)woningen van de babyboomgeneratie die de woningmarkt gaat verlaten. Deze trend geldt ook voor Westfriesland, de SED-gemeenten en Enkhuizen.
- In Noord-Holland Zuid is er echter juist sprake van een aanzienlijk woningtekort, dat niet op korte termijn wordt ingelopen. De Westfrieze gemeenten hebben afgesproken met extra woningbouw een bijdrage leveren aan het oplossen van dit woningtekort (de Westfrieze ambitie). Gezien een recente en toenemende instroom van inwoners uit Waterland en Zaanstad lijkt er sprake van een groeiende interesse vanuit Noord-Holland Zuid in wonen in Westfriesland. De Westfrieze ambitie kan dan ook als een realistische propositie worden beschouwd.
- De prognose is voor de provincie een belangrijke parameter om de behoefte te bepalen, maar niet de enige. Bijvoorbeeld de kwalitatieve vraag, marktomstandigheden, waterbedeften uit bijvoorbeeld de MRA die nog niet zichtbaar zijn in de prognose of achterstanden in de woningbouwproductie spelen ook een rol. In het woonakkoord worden daarom op basis van deze

verschillende parameters afspraken gemaakt om tot een goed onderbouwd en gedeeld beeld van de regionale woningbouwopgave te komen.

- Wanneer we kijken naar de SED-gemeenten, die in feite als één woningmarkt fungeren, dan blijkt dat er voldoende ruimte is voor de harde en ook voor de zachte plancapaciteit. Inclusief de Westfrieze ambitie is er in de SED-gemeenten in de periode 2019 tot 2030 een aanvullende harde plancapaciteit van circa 1.300 woningen nodig.
- Voor Enkhuizen geldt dat er volgens de meest actuele prognoses 2019, inclusief de Westfrieze ambitie, er tot 2030 circa 720 extra woningen nodig zijn. Voldoende voor de resterende plancapaciteit van Gommerwijk West-West (ca. 510 woningen). Om in deze woningbehoefte in Enkhuizen, inclusief Westfrieze ambitie, te voorzien is er bovendien een aanvullende harde plancapaciteit van 210 woningen nodig.
- Kortom, plan Gommerwijk West-West levert een belangrijke bijdrage aan de ambitie van de provincie en regio om 900 woningen per jaar in Westfriesland te bouwen.

1.4 Onderbouwing van de kwalitatieve behoefte

- Tot 2030 is er met name sprake van behoefte aan extra goedkope koopeengezinswoningen in Enkhuizen en in mindere mate naar duurdere koopeengezinswoningen;
- Het geconstateerde tekort aan goedkope koopwoningen past in de trend dat de prijsontwikkeling op de woningmarkt en de koopkrachtontwikkeling van huishoudens steeds verder uit elkaar lopen.
- Na 2030 verdampt, als gevolg van de vergrijzing en huishoudensverdunning, een deel van deze geconstateerde behoefte aan (goedkope) koopeengezinswoningen weer ten gunste van eengezinswoningen in de sociale huur en middeldure koopappartementen.
- Aan huurappartementen is alleen een extra behoefte aan appartementen boven de liberalisatiegrens.

Hoofdstuk 2

INLEIDING

2.1 Achtergrond

Op 18 februari 2008 is het bestemmingsplan Gommerwijk West-West (GWW) door de gemeenteraad van de gemeente Enkhuizen vastgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van een woonwijk voor maximaal 700 woningen aan de westkant van de bestaande woonwijk. De eerste uitwerking met circa 100 woningen is gerealiseerd. Dit wijkje is recent opgeleverd.

Er is een uitwerkingsplan opgesteld die voorziet in ongeveer 510 woningen, om zo meer stedenbouwkundige kwaliteit te realiseren: een groenere en ruimere opzet. Bovendien past dit aantal binnen de het randtotaal dat door de provincie aan Enkhuizen is vastgesteld en is er ook nog enigszins ruimte voor andere plannen.

2.2 Uw vraag

Uw gemeenteraad heeft aangegeven dat bij de uitwerking van plannen rekening moet worden gehouden met de kwalitatieve actuele en toekomstige woningbehoefte. U heeft Atrivé gevraagd om u dit inzicht te verschaffen. In feite valt uw vraag uitéén in twee delen:

1. *Wat is de toekomstige extra kwantitatieve woningbehoefte in Enkhuizen (lees: ruimte voor uitbreiding) op basis van de meest actuele (provinciale) prognoses?*
 - a. *In hoeverre komt deze behoefte overeen met de eerder vastgestelde behoefte volgens de provincie?*
 - b. *Hoe verhoudt deze kwantitatieve behoefte zich tot de huidige plancapaciteit in de gemeente?*
2. *Hoe ziet de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte in Enkhuizen eruit? Wat moet er in de resterende ruimte in het plan Gommerwijk West-West gerealiseerd worden om te voldoen aan deze behoefte?*

Hoofdstuk 3

KWANTITATIEVE BEHOEFTE

3.1 (Sub)regionale woningbehoefte

Om een beeld te krijgen van de kwantitatieve woningbehoefte kijken we niet alleen naar de situatie in de gemeente Enkhuizen, maar ook breder naar die in de SED-gemeenten (Stede Broec, Enkhuizen en Drechterland). Volgens de ladder van duurzame verstedelijking is naast de lokale woningbehoefte ook de regionale woningbehoefte van belang. Uit het regionale onderzoek in Westfriesland, dat Atrivé in 2018 heeft uitgevoerd, bleek dat deze gemeenten in feite één samenhangende woningmarkt vormen¹. Basis voor de kwantitatieve woningbehoefte zijn drie benaderingen:

1. De vastgestelde ruimte door de provincie in de regionale woonvisie 2017;
2. De meest actuele prognose van de woningbehoefte 2019 van de provincie Noord-Holland;
3. De actuele prognose 2019 inclusief de Westfriesse ambitie.

3.1.1 Woningbehoefte 2019 volgens de provincie Noord-Holland

Voor de provincie Noord-Holland vormt de provinciale prognose de basis voor het bepalen van de indicatieve woningbouwbehoefte per regio en per gemeente. Een belangrijk doel van de prognose is om de balans te laten zien tussen de woningbehoefte (vraag) en woningvoorraad plus nieuwbouw (aanbod). De prognose geeft een beeld van de te verwachten ontwikkeling van vraag en aanbod. Deze verwachtingen bevinden zich binnen een bandbreedte en kennen onzekerheden. Buitenlandse migratie is lastig voorspelbaar en kleine veranderingen in gedrag (verhuisvoorkeuren, geboorte en sterfte, huishoudensgrootte en woningbezetting) hebben op termijn grote invloed op de omvang en samenstelling van de bevolking. Daarom monitort de provincie jaarlijks deze ontwikkelingen. Het verhaal achter de cijfers is dus minstens net zo belangrijk als de exacte uitkomsten.

Woningbehoefte Noord-Holland Noord groeit beperkt

De provincie geeft aan dat de woningbehoefteontwikkeling tussen het noorden en het zuiden van de provincie verschilt. Bij het huidige beeld voor Noord-Holland Zuid (achterstand in de productie, grote vraag) concludeert de provincie dat de woningvoorraad daar de komende jaren relatief risicoloos kan worden uitgebreid. In delen van Noord-Holland Noord is dit volgens de provincie minder vanzelfsprekend: de vraag is lager en de woningmarkt is ruimer. Ook kunnen hier na 2030 op bepaalde plekken kleine overschotten ontstaan in de woningvoorraad met leegstand als gevolg. In de periode 2019-2040 neemt volgens de provincie de woningbehoefte in heel Noord-Holland toe met circa 202.000 woningen, waarvan 17.900 in Noord-Holland Noord en 183.900 in Noord-Holland Zuid.

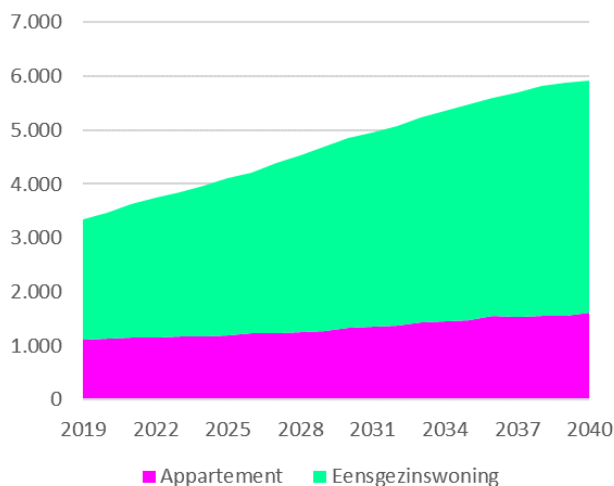
¹ Van de top 5 met relatief sterkste verhuisrelaties van Westfriesse gemeenten zijn er 3 binnen de SED-gemeenten: 1. Enkhuizen en Stede Broec, 2. Drechterland en Stede Broec en 5. Enkhuizen en Drechterland

Groei in woningbehoefte Westfriesland en SED-gemeenten neemt af als gevolg van vrijkomend aanbod

Ook voor Westfriesland (dat onderdeel is van Noord-Holland Noord) wordt een beperkte groei in de woningbehoefte verwacht. In Westfriesland zit de groei vooral in de periode tot 2025 (+4.500 woningen), tussen 2025 en 2030 neemt de groei af (+2.600) en na 2030 is de groei beperkt (+400). Voor de SED-gemeenten is eenzelfde ontwikkeling zichtbaar: tot 2025 neemt de woningbehoefte toe met circa 1.090 woningen, tussen 2025 en 2030 met 430 woningen en daarna verwacht de provincie een huishoudenskrimp. Voor de woningbouwprogrammering is dit een belangrijk aandachtspunt.

De verwachte afnemende groei van de woningbehoefte in Noord-Holland Noord, Westfriesland en de SED-gemeenten is het gevolg van het effect van vrijkomende woningen wanneer de babyboomgeneratie de woningmarkt verlaat (door overlijden of verhuizen naar een tehuis). Dit effect is nu nog relatief beperkt, maar de aantallen lopen in de toekomst op, met name aan eengezinswoningen. Dit heeft naast de kwantitatieve behoefte ook invloed op het gewenste kwalitatieve bouwprogramma.

Figuur 3.1 Vrijkomende bestaande woningen per jaar in Noord-Holland Noord 2019-2040



Bron: Bevolkingsprognose Provincie Noord-Holland 2019

3.1.2 Drie benaderingen

De vraag is in hoeverre de regionale woningbehoefte in de SED-gemeenten zich verhoudt tot de actuele plancapaciteit. In onze analyse vergelijken we de actuele harde plancapaciteit (waaronder Gommerwijk West-West) in de SED-gemeenten met:

1. De vastgestelde ruimte door de provincie in de regionale woonvisie 2017;
2. De meest actuele prognose van de woningbehoefte 2019;
3. De actuele prognose 2019 inclusief de Westfriese ambitie.

Vastgestelde ruimte in regionale woonvisie

In de toelichting bij het vaststellingsbesluit van september 2019 over het bestemmingsplan Gommerwijk West-West wordt voor het woningbouwbeleid verwezen naar de regionale Woonvisie Westfriesland 2017. Hierin is aangegeven dat de SED-gemeenten in de periode 2016 tot 2030, op grond van de indicatieve woningbehoefte van de provincie, ruimte heeft voor 2.330 nieuwe extra woningen. Dit aantal is gebaseerd op de oude provinciale prognoses uit 2015.

Wanneer we deze vastgestelde ruimte door de provincie omrekenen naar de nieuwe tijdvakken 2019-2025 en 2025-2030² dan kunnen we deze vergelijken met de huidige harde plancapaciteit in de SED-gemeenten. Zo wordt duidelijk in hoeverre er ruimte is voor andere plannen in de regio (zie Figuur 3.2). Volgens deze oude prognose blijkt dat er in de SED-gemeenten tot 2030 nog ruimte is voor plannen voor ruim 950 overige woningen. Dit is meer dan er aan zachte plannen bekend zijn in de SED-gemeenten.

Figuur 3.2 Ruimte voor overige plannen in SED bij vastgestelde ruimte provincie

	2019-2025	2025-2030	Totaal
Vastgestelde ruimte provincie 2019-2030 (oude prognose)	1.330	620	1.950
Harde plancapaciteit	662	330	992
Ruimte voor overige plannen	668	290	958

Bron: Regionale woonvisie Westfriesland, www.plan Capaciteit.nl, gemeente Enkhuizen, bewerking Atrivé

Actuele prognose 2019

Zoals reeds aangegeven, zijn inmiddels de provinciale prognoses 2019 beschikbaar. Daarin wordt tot 2030 een extra woningbehoefte in de SED-gemeenten geraamd van 1.520 netto-toevoegingen. De provincie constateert echter in Westfriesland ook nog een actueel woningtekort van 300 woningen. Voor de SED-gemeenten komt dit neer op circa 80 woningen. Dat betekent dat er tot 2030 in de SED-gemeenten volgens de meest actuele prognoses 1.600 extra woningen nodig zijn om in de woningbehoefte, inclusief het inlopen van het woningtekort, te kunnen voorzien. Wanneer we deze wederom afzetten tegen de actuele harde plancapaciteit dan is er nog steeds voldoende ruimte voor overige plannen in de SED-gemeenten. Wel is deze ruimte kleiner dan er aan zachte plannen zijn. Maar wanneer we rekening houden met het feit dat circa een derde van dergelijke plannen uitvallen dan lijken de zachte plannen in evenwicht te zijn met de actuele prognose.

Figuur 3.3 Ruimte voor overige plannen in SED bij actuele prognose

	2019-2025	2025-2030	Totaal
Prognose 2019 incl. woningtekort	1.170	430	1.600
Harde plancapaciteit	662	330	992
Ruimte voor overige plannen	508	100	608

Bron: Prognose provincie 2019, www.plan Capaciteit.nl, gemeente Enkhuizen, bewerking Atrivé

Actualiteit nader bekeken: De Westfriesse ambitie

De druk op de woningmarkt in Nederland is in de afgelopen jaren echter toegenomen. Met name in Noord-Holland Zuid (en in het bijzonder de Metropoolregio Amsterdam) is de woningbehoefte toegenomen, terwijl er sprake is van een flinke achterstand in de woningproductie. In het regionale kwalitatieve woningmarktonderzoek 'Westfries vooruitdenken en tempomaken' is geconstateerd dat de Westfriesse gemeenten boven op de woningbehoefte ook een ambitie hebben om een bijdrage te leveren aan het oplossen van het woningtekort in Noord-Holland Zuid. Gezien recente ontwikkelingen in de verhuisbewegingen, met daarin per saldo een toenemende instroom uit delen van de Metropoolregio (Waterland en Zaanstad), kan deze Westfriesse ambitie als realistisch worden beschouwd. Ook de provincie onderkent dat de prognose niet de enige parameter is voor het vaststellen van de woningbouwopgave (zie kader) en wil de woningbouwproductie versnellen. Plan Gommerwijk West-West levert een belangrijke bijdrage voor het realiseren van deze ambitie.

² Hierbij diende de huidige woningbehoefte 2019 volgens de actuele prognose als uitgangspunt

Woonagenda en woonakkoord

Recent heeft de provincie Noord-Holland haar Woonagenda 2020-2025 vastgesteld. De provincie heeft als ambitie om in Noord-Holland Noord de woningproductie te versnellen, zeker in steden die een goede verbinding met de MRA hebben. Hiervoor worden maatwerkafspraken gemaakt in het woonakkoord met de regio Westfriesland.

De prognose is voor de provincie een belangrijke parameter om de behoefte te bepalen, maar niet de enige. Bijvoorbeeld de kwalitatieve vraag, marktomstandigheden, waterbedefferen (verhuisbewegingen) uit andere gebieden die nog niet zichtbaar zijn in de prognose of achterstanden in de woningbouwproductie spelen ook een rol. In het woonakkoord worden daarom op basis van deze verschillende parameters afspraken gemaakt om tot een goed onderbouwd en gedeeld beeld van de regionale woningbouwopgave te komen.

Het is de bedoeling dat in het woonakkoord uiteindelijk wordt opgenomen dat Westfriesland jaarlijks een minimaal aantal van 900 woningen per jaar oplevert. Ook wil de regio gezamenlijk aan de slag te gaan met adaptief programmeren, zodat zij goed kan inspelen op de vraag van woningzoekenden.

Tot 2025 betreft deze een ambitie van 2.150 extra woningen boven op de geraamde woningbehoefte (inclusief het inlopen van het woningtekort). Wanneer we naast de actuele prognose ook rekening houden met een evenredig aandeel van de SED-gemeenten in deze Westfriese ambitie en deze ook doortrekken tot 2030 dan blijkt dat er in de SED-gemeenten ruimte is voor circa 1.300 extra harde plannen boven op de bestaande harde plancapaciteit.

Figuur 3.4 Ruimte voor overige plannen in SED bij actuele prognose inclusief Westfriese ambitie

	2019-2025	2025-2030	Totaal
Prognose 2019 incl. woningtekort en Westfriese ambitie	1.250	1.040	2.290
Harde plancapaciteit	662	330	992
Ruimte voor overige plannen	588	710	1.298

Bron: Prognose 2019, Regionaal woningmarktonderzoek 2018, www.plancapaciteit.nl, gemeente Enkhuizen, bewerking Atrivé

3.2 Lokale woningbehoefte

In de vorige paragraaf hebben we geconstateerd dat in alle drie de benaderingen er in de SED-gemeenten voldoende ruimte is voor andere plannen naast de bestaande harde plancapaciteit (waaronder Gommerwijk West-West). In deze paragraaf zoomen we in op de situatie in Enkhuizen en vergelijken we de geraamde woningbehoefte volgens de drie benaderingen met de plannen in Gommerwijk West-West. In hoeverre passen de plannen binnen de geraamde behoefte? En is er nog ruimte voor overige plannen in de gemeente?

3.2.1 Plancapaciteit

De woningbouwprojecten, de zogenaamde plancapaciteit, binnen de gemeente Enkhuizen zijn ingedeeld tot 2030. Het gaat hier om projecten die onherroepelijk zijn, maar ook om projecten waarvoor een plan in uitvoering is of een sommige gevallen alleen een locatie in visie is. De plancapaciteit voor Enkhuizen is in beeld gebracht met de website www.plancapaciteit.nl. Vervolgens heeft de gemeente dit nagelopen met de meest recente wijzigingen. Dit heeft geresulteerd in onderstaand overzicht.

Figuur 3.5 Plancapaciteit Enkhuizen

Naam	Opmerkingen gemeente	Aantal woningen volgens gemeente	Fasering 2019	Fasering 2020-2024	Fasering 2025-2029
Gommerwijk-West-West	Start bouw 2e deel eind 2021, ca. 60 woningen per jaar	510		180	330
Diverse herontwikkelingslocaties binnenstad	Elk jaar 25 woningen door transformatie, vanaf 2022 halvering	171	25	86	60
Westeinde-Zuid	Nog oriëntatiefase. Nu meegenomen in periode 2025-2029	200			200
De Cuijp		21	21		
Herontwikkeling Anjerstraat		8	8		
Totaal		910	54	266	590

Bron: plancapaciteit.nl en gemeente Enkhuizen (over fasering, aantallen en recente aanpassingen)

Het grootst lopende project is de aanleg van Gommerwijk West-West (GWW), waar al 104 woningen zijn opgeleverd en nog 510 woningen gebouwd zullen worden vanaf eind 2021. Verwacht wordt dat voor dit project tussen 2022 en 2029 circa 60 woningen per jaar opgeleverd zullen worden. Ook worden er in de binnenstad tot 2030 circa 171 woningen opgeleverd, als gevolg van transformatie van oude bedrijfspanden en wonen boven winkels. In totaal is er tot 2030 sprake van een plancapaciteit in Enkhuizen van 910 woningen, hiervan zijn in ieder geval de 510 woningen voor Gommerwijk West-West hard. De overige plannen zitten nog in een ‘zachtere’ planfase.

3.2.2 Drie benaderingen

Vastgestelde ruimte in regionale woonvisie

Volgens de regionale Woonvisie Westfriesland 2017 heeft de provincie voor Enkhuizen een ruimte voor uitbreiding van de woningvoorraad vastgesteld van 730 woningen voor de periode 2016-2030. Wanneer we deze vastgestelde ruimte wederom omrekenen naar de nieuwe tijdvakken 2019-2025 en 2025-2030 dan kunnen we deze vergelijken met de huidige harde plancapaciteit in Enkhuizen.

Figuur 3.6 Ruimte voor overige plannen in Enkhuizen bij vastgestelde ruimte provincie

	2019-2025	2025-2030	Totaal
Vastgestelde ruimte provincie 2019-2030 (oude prognose)	460	260	720
Planning Gommerwijk West-West	180	330	510
Ruimte voor overige plannen	280	-70	210

Bron: Regionale woonvisie Westfriesland, www.plancapaciteit.nl, gemeente Enkhuizen, bewerking Atrivé

Dan blijkt dat er in Enkhuizen tot 2030 voldoende ruimte is voor de harde plannen in Gommerwijk West-West. Ook is er nog ruimte voor overige plannen in de gemeente. Wel is deze ruimte kleiner dan er momenteel aan zachte plannen bekend zijn in Enkhuizen. De ervaring leert echter dat een deel van de plancapaciteit uiteindelijk uitvalt, maar het is wellicht alsnog nodig om keuzes te maken in deze zachte plannen.

Actuele prognose 2019

In de meest actuele provinciale prognoses 2019 wordt tot 2030 een extra woningbehoefte in Enkhuizen geraamd van 370 woningen. Hiermee ligt de meest actuele raming van de woningbehoefte lager dan de eerder door de provincie vastgestelde ruimte. Wel moet hierbij nog rekening worden gehouden met het inlopen van het actuele woningtekort. Deze wordt voor Enkhuizen geschat op zo'n 30 woningen. Dat betekent dat er tot 2030 in Enkhuizen zo'n 400 extra woningen nodig zijn om in de woningbehoefte, inclusief het inlopen van het woningtekort, te kunnen voorzien. Wanneer we deze wederom vergelijken met de plannen in Gommerwijk-West-West dan blijkt dat volgens de actuele

prognose plan Gommerwijk West-West te veel woningen bevat en is er geen ruimte voor overige plannen binnen de gemeente.

Figuur 3.7 Ruimte voor overige plannen in Enkhuizen bij actuele prognose

	2019-2025	2025-2030	Totaal
Prognose 2019 incl. woningtekort	250	150	400
Planning Gommerwijk West-West	180	330	510
Ruimte voor overige plannen	70	-180	-110

Bron: Prognose provincie 2019, www.planncapaciteit.nl, gemeente Enkhuizen, bewerking Atrivé

Actualiteit nader bekeken: De Westfriesse ambitie

Zoals reeds in de vorige paragraaf aangegeven heeft de regio Westfriesland een ambitie om een bijdrage te leveren aan het oplossen van het woningtekort in Noord-Holland Zuid. We houden er rekening mee dat een evenredig deel van deze ambitie in Enkhuizen zal landen. Dat zien we als realistisch, omdat de verbinding van de A7 naar Enkhuizen recent verbeterd is (Westfriesiaweg) en er bovendien een toenemende woningvraag is van hoogopgeleid personeel in de groeiende en toonaangevende zaadveredelingsbedrijven in Enkhuizen. Dit betekent voor Enkhuizen dat er naast de woningbehoefte van 400 extra woningen nog eens 320 extra woningen nodig zijn om in de ambitie te kunnen voorzien. Als we dus rekening houden met deze Westfriesse ambitie dan blijkt dat er zowel voldoende ruimte is voor plan Gommerwijk West-West als ruimte voor overige plannen.

Figuur 3.8 Ruimte voor overige plannen in Enkhuizen bij actuele prognose incl. Westfriesse ambitie

	2019-2025	2025-2030	Totaal
Prognose 2019 incl. woningtekort en Westfriesse ambitie	450	270	720
Planning Gommerwijk West-West	180	330	510
Ruimte voor overige plannen	270	-60	210

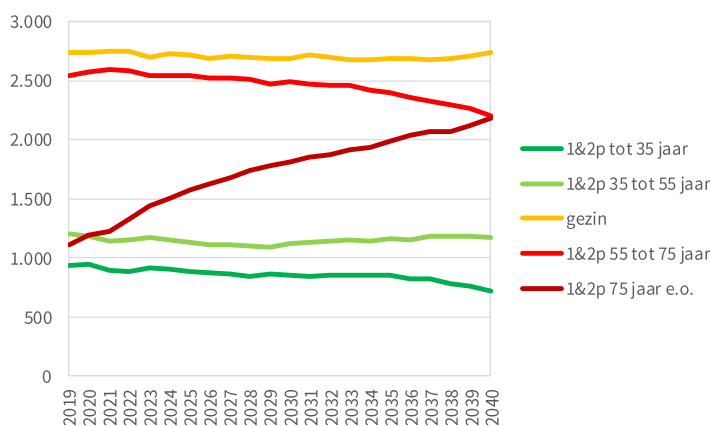
Bron: Prognose 2019, Regionaal woningmarktonderzoek 2018, www.planncapaciteit.nl, gemeente Enkhuizen, bewerking Atrivé

3.3 Demografische trends

Naast een analyse van de totale woningbehoefte geven we in deze paragraaf ook een beeld van de ontwikkeling van verschillende leeftijds- en huishoudenstypen. Zo krijgen we inzicht in demografische trends als ontgroening, vergrijzing en huishoudensverdunning. Hiervoor zijn wederom de meest actuele prognoses van de provincie Noord-Holland 2019 geraadpleegd. Hieruit blijkt dat momenteel ongeveer een derde van alle huishoudens in Enkhuizen bestaat uit gezinnen met kinderen. In totaal zo'n 2.740 huishoudens. Dit aantal blijft naar de toekomst toe vrij constant. Ook in de toekomst blijven gezinnen belangrijk voor de woningmarkt in Enkhuizen, al verhuizen ze relatief veel minder vaak dan jonge en kleine huishoudens.

Het aantal jonge en kleine huishoudens mag dan bijzonder verhuisgeneigd zijn, het aantal neemt naar verwachting af. Momenteel gaat het om zo'n 940 huishoudens, in 2030 zijn dit er nog 860 huishoudens en in 2040 nog slechts 720. Met andere woorden, Enkhuizen heeft net als veel andere gemeenten te maken met ontgroening.

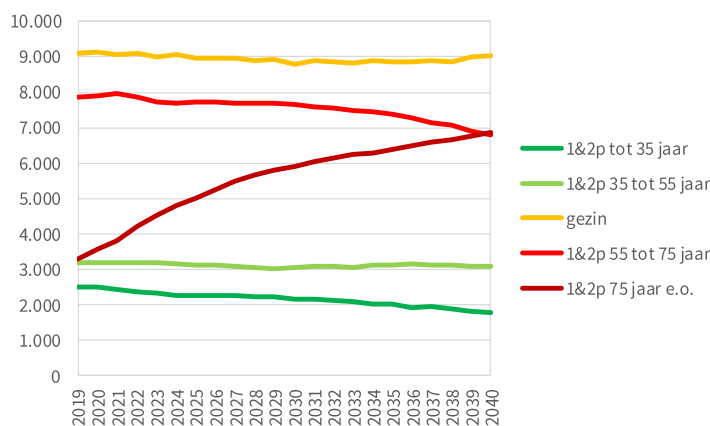
Figuur 3.9 Prognose ontwikkeling huishoudensgroepen in Enkhuizen 2019-2040



Bron: Provincie Noord-Holland

De belangrijkste demografische ontwikkeling zien we bij de huishoudens van 75 jaar en ouder. Dit aantal zal tot 2040 verdubbelen. Nu kent Enkhuizen nog zo'n 1.100 huishoudens van 75 jaar en ouder. In 2030 is dit toegenomen tot 1.800 en in 2040 tot bijna 2.200. Ook Enkhuizen ontkomt niet aan de vergrijzing. Wanneer we deze demografische trends in beeld brengen voor de SED-gemeenten dan laten deze een vergelijkbaar beeld zien als voor Enkhuizen.

Figuur 3.10 Prognose ontwikkeling huishoudensgroepen in SED-gemeenten 2019-2040



Bron: Provincie Noord-Holland

Conclusies

- De toename van de kwantitatieve woningbehoefte in heel Noord-Holland Noord vlakt volgens de provinciale prognose naar de toekomst toe af.
- Met name tot 2030 is er nog behoefte aan uitbreiding van de voorraad, daarna niet meer als gevolg van steeds meer vrijkomende bestaande (eengezins)woningen van de babyboomgeneratie die de woningmarkt gaat verlaten.
- Deze trend geldt ook voor Westfriesland, de SED-gemeenten en Enkhuizen.
- Wanneer we kijken naar de SED-gemeenten, die in feite als één woningmarkt fungeren, dan blijkt dat er voldoende ruimte is voor de harde en zelfs voor de zachte plancapaciteit.

- *Voor Enkhuizen geldt dat er volgens de vastgestelde ruimte in de regionale woonvisie 2017 voldoende ruimte is voor plan Gommerwijk West-West en er bovendien nog ruimte is voor overige zachte plannen, al moeten daar wellicht wel keuzes in worden gemaakt.*
- *Echter, volgens de meest actuele prognoses 2019 kent Enkhuizen een kwantitatieve woningbehoefte tot 2030 van 400 extra woningen (inclusief inlopen actueel woningtekort). Daarmee bevat Gommerwijk West-West met 510 te bouwen woningen te veel woningen en is er bovendien geen ruimte voor overige plannen.*
- *Hierbij is echter nog geen rekening gehouden met de Westfriese ambitie. De regio wil namelijk een significante bijdrage leveren aan het oplossen van het woningtekort in Noord-Holland Zuid. Ook wil de gemeente woonruimte bieden aan personeel in de groeiende zaadveredelingsindustrie.*
- *Wanneer we rekening houden met een evenredig en realistisch deel van deze ambitie voor Enkhuizen dan blijkt dat er tot 2030 circa 720 extra woningen nodig zijn. Voldoende voor plan Gommerwijk West-West dat bovendien ruimte biedt voor overige plannen binnen de gemeente.*
- *Ook de provincie onderkent dat de prognose niet de enige parameter is voor het vaststellen van de woningbouwopgave. Ook marktomstandigheden, waterbedeffecten uit de MRA of achterstanden in de woningbouwproductie spelen een rol.*
- *De provincie heeft als ambitie om de woningproductie te versnellen. Het is de bedoeling dat in het woonakkoord met de regio uiteindelijk wordt opgenomen dat Westfriesland jaarlijks een minimaal aantal van 900 woningen per jaar oplevert.*
- *Plan Gommerwijk West-West levert een belangrijke bijdrage voor het realiseren van deze ambitie.*

Hoofdstuk 4

KWALITATIEVE BEHOEFTE

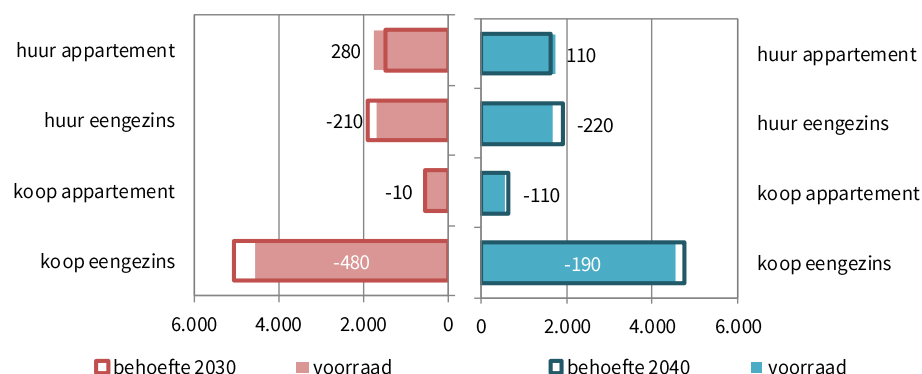
4.1 Analyse regionale onderzoek als basis

Voor het regionale woningbehoefteonderzoek in Westfriesland heeft Atrivé vorig jaar een grootschalige enquête gehouden. In Enkhuizen hebben uiteindelijk 500 respondenten aan dit onderzoek meegewerkt. Dit aantal is voldoende om een actueel en representatief inzicht te geven in de kwalitatieve woningbehoefte in Enkhuizen uitgesplitst naar eigendomsvorm en eengezins/meergezins, naar eigendomsvorm en prijsklasse en naar woningtype. Inmiddels zijn de nieuwe huishoudensprognoses 2019 van de provincie Noord-Holland verschenen. We hebben daarom de resultaten van het regionale onderzoek geactualiseerd met behulp van deze meest actuele prognoses.

4.2 Woningbehoefte naar eigendom en woningtype in 2030 en 2040

Tot 2030 manifesteert de kwalitatieve woningbehoefte in Enkhuizen zich vooral in een behoefte aan eengezinskoopwoningen (circa 480). Ook is er behoefte aan eengezinshuurwoningen (210), terwijl er sprake is van een overschot van huurappartementen, wanneer iedereen zijn/haar woonwensen kan vervullen. Op korte termijn is er veel vraag van gezinnen en een deel van de starters naar eengezinskoopwoningen, terwijl deze nog maar in beperkte mate vrijkomen: Ouderen en ‘empty-nesters’ die veelal in eengezinskoopwoningen wonen, stromen in de praktijk weinig door naar andere woonvormen. Een aanzienlijk deel van deze groep denkt wel na over verhuizen (eventueel, misschien) maar er zit geen druk achter. Zij zouden wel verleid kunnen worden met een interessant aanbod en maatregelen die verhuizen naar een seniorenwoning (grondgebonden of gestapeld) stimuleren. In dat geval zal de behoefte aan appartementen op korte termijn hoger kunnen uitvallen dan nu geraamd.

Figuur 4.1 Woningbehoefte naar eigendom en woningtype in 2030 en 2040



Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2019, bewerking Atrivé

Na 2030 verdeelt de behoefte zich meer over de verschillende woningmarktsegmenten. Het demografische effect van de groeiende groep oudere huishoudens (75+) gaat langzamerhand meer

doorwerken in de vraag naar appartementen (huur en koop), ondanks hun geringe verhuisgeneigdheid. Eengezinskoopwoningen komen dan juist meer vrij omdat babyboomers vanaf 2030 de woningmarkt gaan verlaten (zie ook Figuur 3.1).

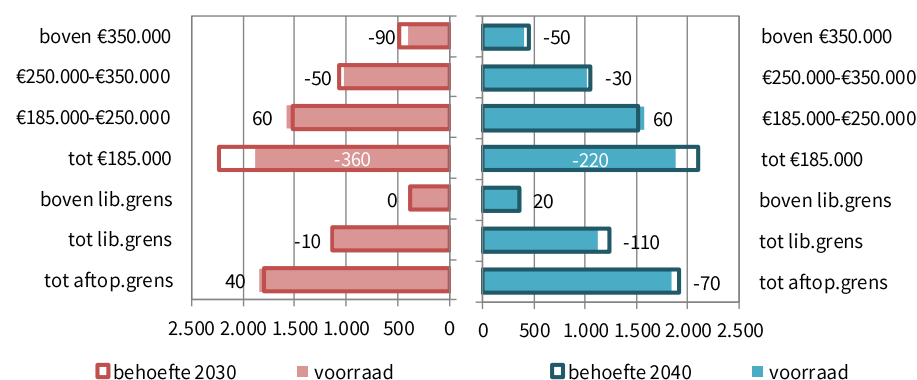
4.3 Woningbehoefte naar eigendom en prijs in 2030 en 2040

Uitgesplitst naar prijsklasse is er in Enkhuizen tot 2030 veel behoefte aan koopwoningen in het goedkoopste segment (360 woningen tot €185.000,-). Hierin werkt met name de behoefte van starters door. Bij de berekening van hun woningbehoefte is gecorrigeerd voor het inkomen³. Het geconstateerde tekort aan goedkope koopwoningen past in de trend dat de prijsontwikkeling op de woningmarkt en de koopkrachtontwikkeling van huishoudens steeds verder uit elkaar lopen.

Uitgaande van de woonwensen in de enquête blijkt de huursector in Enkhuizen tot 2030 redelijk in balans. Er is sprake van een klein theoretisch overschot aan sociale huurwoningen. Hierbij moet wel rekening gehouden worden met het feit dat er huishoudens zijn die, ondanks afwijkende woonwensen, financieel gezien aangewezen zijn op de sociale huursector. Bovendien is de behoefte aan sociale huur van bijzondere doelgroepen in deze raming niet meegerekend. Deze doelgroepen zitten niet in de enquête. Kortom, een theoretisch overschot wil niet automatisch zeggen dat er minder sociale huurwoningen nodig zijn.

Ook in het middeldure huursegment boven de liberalisatiegrens is er tot 2030 geen sprake van een extra behoefte. Vaak wordt gedacht dat er een toenemende behoefte bestaat aan woningen in het middeldure huursegment door de steeds groter wordende groep middeninkomens die tussen de wal en het schip dreigen te vallen. Hierbij moet worden opgemerkt dat middeldure huur vaak geen expliciete woonwens is van deze groep, maar een substituuut voor het onvoldoende beschikbare aanbod aan betaalbare koopwoningen. En dat is nu net het segment waarin de grootste tekorten zich voordoen.

Figuur 4.2 Woningbehoefte naar eigendom en prijs 2030 en 2040



Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2019, bewerking Atrivé

Op langere termijn (na 2030) neemt de extra behoefte in de verschillende koopsegmenten enigszins af, doordat veel bestaande koopwoningen tegen die tijd vrijkomen. Voor het sociale huursegment slaat als gevolg van de vergrijzing en huishoudensverduunning het kleine theoretisch overschot om in een tekort.

³ Jonge huishoudens in de enquête die middeldure koop wensen, maar dat qua inkomen niet kunnen betalen, zijn voor hun behoefte ingedeeld in goedkope koop. Zonder correctie is er ook sprake van een tekort in het middeldure segment.

4.4 Woningbehoefte naar woningtype in 2030 en 2040

Qua woningtype blijven in Enkhuizen tot 2030 met name rijtjeswoningen, maar ook tweekappers en vrijstaande woningen populair. Na 2030 verschuift de focus in de vraag naar appartementen met lift, als gevolg van de groeiende populatie oudere en kleine huishoudens. Overigens is het goed denkbaar dat een deel van de huishoudens met een voorkeur voor een appartement met lift ook prima uit de voeten kan met een grondgebonden nultredenwoning, of hier zelfs de voorkeur aan geeft boven een appartement. Het gaat deze doelgroep met name om een geschikte woning waar men comfortabel oud kan worden.

Figuur 4.3 Woningbehoefte naar woningtype 2030 en 2040



Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2019, bewerking Atrivé

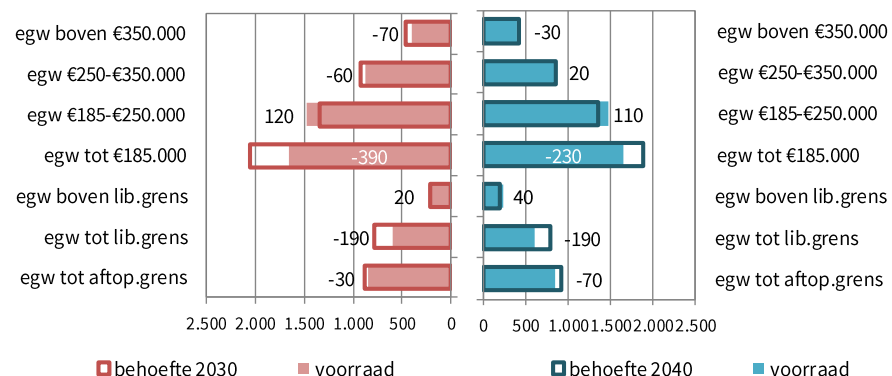
4.5 Woningbehoefte naar type, eigendom en prijs in 2030 en 2040

Naast een actualisatie van de resultaten van het regionale onderzoek hebben we ook een extra analyse gemaakt van de kwalitatieve behoefte waarbij we een combinatie hebben gemaakt van eigendomsvorm én woningtype (eengezins/meergezins) én prijsklasse.

Hieruit blijkt dat de grootste behoefte tot 2030, maar ook daarna bestaat uit extra goedkope koopeengezinswoningen tot €185.000 en huureengezinswoningen tot de liberalisatiegrens.

Ook in de duurdere segmenten koopeengezinswoningen is er met name tot 2030 extra behoefte, al zal deze na 2025 weer grotendeels verdampen, wanneer de babyboomers de woningmarkt gaan verlaten.

Figuur 4.4 Woningbehoefte aan eengezinswoningen naar eigendomsvorm en prijs 2030 en 2040

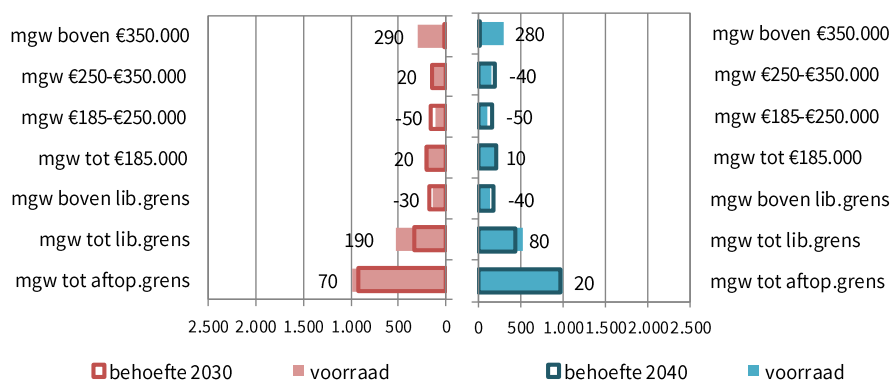


Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2019, bewerking Atrivé

In de appartementensfeer worden met name op langere termijn theoretische tekorten geraamd aan koopappartementen tussen de €185.000 en €350.000. Aan dure koopappartementen lijkt er in Enkhuizen sprake te zijn van een overschot.

Aan huurappartementen is eigenlijk alleen een extra behoefte aan appartementen boven de liberalisatiegrens. Tot 2030, maar ook daarna, is er in de sociale huur sprake van een theoretisch overschot aan huurappartementen in Enkhuizen. Hierbij gelden natuurlijk wel de eerdergenoemde kanttekeningen over beperkte doorstroming en de ontbrekende behoefte van bijzondere doelgroepen.

Figuur 4.5 Woningbehoefte aan appartementen naar eigendomsvorm en prijs 2025 en 2040



Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2019, bewerking Atrivé

Conclusies

- Er is in de kwalitatieve behoefte sprake van een mate van spanning tussen de behoefte tot 2030 en daarna.
- Tot 2030 is er met name sprake van behoefte aan extra goedkope koopeengezinswoningen in Enkhuizen en in mindere mate naar duurdere koopeengezinswoningen;
- Het geconstateerde tekort aan goedkope koopwoningen past in de trend dat de prijsontwikkeling op de woningmarkt en de koopkrachtontwikkeling van huishoudens steeds verder uit elkaar lopen.
- Na 2030 verdamppt, als gevolg van de vergrijzing en huishoudensverdunding, een deel van deze geconstateerde behoefte aan (goedkope) koopeengezinswoningen weer ten gunste van eengezinswoningen in de sociale huur en middeldure koopappartementen.
- Aan huurappartementen is alleen een extra behoefte aan appartementen boven de liberalisatiegrens.

Hoofdstuk 5

MOGELIJKE NADERE INVULLING GOMMERWIJK WEST-WEST

5.1 Plan Gommerwijk West-West

In dit hoofdstuk vertalen we de resultaten uit de bovenstaande stappen in een advies over de nadere kwalitatieve invulling van het plan Gommerwijk West-West. Gommerwijk West-West is een nieuw woongebied in een parkomgeving, waar ‘landschappelijk wonen’ het centrale thema is. Doordat het wonen geïntegreerd wordt in een omgeving die rijk is aan water en groen, ontstaat een onderscheidend woonmilieu dat uniek is in de regio. Het plan zal ruimer worden opgezet dan oorspronkelijk is bedacht. Hierdoor ontstaat er ruimte voor meer onderscheidende woningen in Gommerwijk West-West en meer ruimte voor initiatieven op andere plekken in de gemeente. In het plan zullen in totaal circa 510 woningen komen. Door de ligging binnen het bestaand stedelijk gebied, aansluitend op de bestaande bebouwing van Enkhuizen, draagt het plan bij aan de realisatie van krachtige kernen binnen de regio.

In het stedenbouwkundig plan voor de hele wijk staan groen, rust, ruimte, water en grote landschapskavels centraal. Het plan maakt wonen in het bos/park en aan het water mogelijk.

Ook is er ruimte voor (collectief-)particulier opdrachtgeverschap.

5.2 Bestaande kaders als basis

In de volgende paragrafen vertalen we de resultaten van het onderzoek naar een kansrijk programma voor Gommerwijk West-West dat zoveel mogelijk aansluit bij de behoefte. Hierbij houden we rekening met het feit dat voor deze invulling reeds kaders vastliggen:

- 20% sociale huur of koop,
- 40% middeldure koop en
- 40% dure koop.

Met deze kaders wordt er zowel een kleine bijdrage geleverd aan betaalbaar wonen als aan de behoefte aan bijzondere woningen in het hogere segment. Hierbinnen is er ruimte om in te spelen op de woningbehoefte van senioren en kleinere huishoudens (1 en 2 persoons) met geschakelde, grondgebonden en/of levensloopbestendige woningen en patio's met kleine tuinen. Daarnaast is er veel ruimte voor twee- en drie-onder-een-kapwoningen en vrije kavels voor vrijstaande woningen. Hierdoor vormt het plan een onderscheidende en complementaire aanvulling op de bestaande woningvoorraad.

Wanneer we de kaders vertalen in aantallen dan betekent dit circa 100 woningen sociale huur/koop, circa 200 woningen middeldure koop en circa 200 dure koopwoningen. Wat ontbreekt is het segment vrije sectorhuur. Uit het vorige hoofdstuk bleek dat er in Enkhuizen in de appartementensfeer een beperkte behoefte is aan extra woningen in dit segment. We stellen daarom voor om voor de nadere invulling van Gommerwijk West-West ook met dit segment rekening te houden.

Figuur 5.1 **Kaders**

cat.	omschrijving	kaders		voorstel
		%	abs.	
0	vrije sector huur	0%	0	20
1	sociale huur/koop	20%	102	100
2	middeldure koop	40%	204	200
3	dure koop	40%	204	190
	Totaal	100%	510	510

Bron: gemeente Enkhuizen, bewerking Atrivé

5.3 Vertaling naar kansrijk programma

Het eerste wat opvalt is dat de kaders op het eerste oog op gespannen voet staan met de geconstateerde kwalitatieve behoefte uit hoofdstuk 3. Er is met name behoefte aan goedkope koop- en sociale huurwoningen, terwijl het zwaartepunt van de kaders ligt in het middeldure en dure koopsegment. Echter, doordat de prijsgrenzen van bovenstaande kaders nog niet nader zijn gedefinieerd, geeft dit ons de mogelijkheid om de resultaten van de analyse toch te kunnen vertalen naar een mogelijke nadere invulling van het plan dat grotendeels past binnen de gestelde kaders.

Uit het vorige hoofdstuk bleek dat er in Enkhuizen tot 2030, maar ook daarna, veel behoefte is aan extra koopeengezinswoningen in het goedkoopste segment en huureengezinswoningen in de sociale huursector. Deze behoefte reikt aanmerkelijk verder dan past binnen het kader van 20% sociale huur of koop. Hierbij moet wel worden opgemerkt dat met name de behoefte van starters doorwerkt in de geconstateerde behoefte aan goedkope koopeengezinswoningen. Bij de berekening van hun woningbehoefte is gecorrigeerd voor het inkomen. Jonge huishoudens die in de enquête hebben aangegeven een middeldure koopwoning te wensen, maar dat qua inkomen niet kunnen betalen, zijn voor hun behoefte ingedeeld in de categorie goedkope koop. Er is hierbij geen rekening gehouden met eventueel meefinancieren van starterswoningen door familie. Als hiervan sprake is, zou in de praktijk de behoefte aan goedkope woningen wat lager kunnen uitvallen, ten gunste van het middeldure segment. We stellen daarom voor om voor het kader van 20% sociale huur of koop uitsluitend uit te gaan van de geconstateerde extra behoefte aan sociale huurwoningen. De behoefte aan goedkope koop voegen we samen met de categorie koopwoningen van €185.000-€250.000.

In onderstaande tabel zijn de geconstateerde behoeftes uit het vorige hoofdstuk vertaald naar kansrijke en risicovolle segmenten⁴. We stellen voor om de segmenten die zowel tot 2030 als na 2030 als (enigszins) risicovol zijn aangemerkt niet mee te nemen in de verdere invulling van plan Gommerwijk West-West. Eén van die segmenten betreft appartementen in de sociale huursector. Daardoor vallen de woningen binnen het kader 20% sociale huur of koop (categorie 1) in onderstaande tabel allemaal in het segment sociale huureengezinswoningen. Het gaat om circa 100 woningen.

Het kader 40% middeldure koop (categorie 2) definiëren we als koopeengezinswoningen in de prijsklasse tot €350.000 en koopappartementen in de klasse tot €250.000. Samen gaat het in totaal om circa 200 woningen. Gezien de grootste behoefte bestaat uit koopeengezinswoningen in het

⁴ Binnen een bandbreedte tussen een overschot of tekort van 0 tot 150 woningen wordt een segment gezien als enigszins kansrijk of risicovol. Een overschot of tekort vanaf 150 woningen wordt gezien als kansrijk of risicovol.

goedkopere segment stellen we voor om de helft van dit aantal te bestemmen voor koopeengezinswoningen tot €250.000.

Figuur 5.2 Kansrijk programma Gommerwijk West-West

		Kansrijk Enigszins kansrijk Enigszins risicovol Risicovol		categorie kaders	voorstel
		behoefte 2030	behoefte 2040		
egw	sociale huur			1	100
egw	vrije sector			0	0
egw	tot €250.000			2	100
egw	€250.000 tot €350.000			2	50
egw	boven €350.000			3	140
mgw	sociale huur			1	0
mgw	vrije sector			0	20
mgw	tot €250.000			2	50
mgw	€250.000 tot €350.000			3	50
mgw	boven €350.000			3	0

Bron: Enquête 2018, Prognose provincie Noord-Holland 2019, gemeente Enkhuizen, bewerking Atrivé

De koopeengezinswoningen boven €350.000 en de koopappartementen boven €250.000 delen we in deze rapportage in binnen het kader van 40% dure koopwoningen (categorie 3). Gezien veruit de grootste behoefte binnen dit kader bestaat uit koopeengezinswoningen boven €350.000 stellen we voor om driekwart (circa 140 woningen) te bestemmen voor dit segment. De overige 50 woningen delen we toe aan koopappartementen in de klasse van €250.000 tot €350.000. Aangezien appartementen van meer dan €350.000 uit de analyse als risicovol komen, zowel tot 2030 als op lange termijn, is dit segment buiten het advies voor nadere invulling gelaten.

Tot slot blijft er nog een ruimte over voor circa 20 woningen voor huurappartementen in de vrije sector waaraan, zoals reeds vermeld, ook een beperkte behoefte is geconstateerd. Deze behoefte wordt met name geuit door ouderen die op zoek zijn naar een toegankelijke woning.

In de een na laatste kolom in de tabel is de voorgestelde indeling naar de kaders weergegeven. Deze komen overeen met die in Figuur 5.1.

Conclusies

- *Het plan zal ruimer worden opgezet dan oorspronkelijk is bedacht. Hierdoor ontstaat er ruimte voor meer onderscheidende woningen in Gommerwijk West-West en meer ruimte voor initiatieven op andere plekken in de gemeente;*
- *In het stedenbouwkundig plan voor de hele wijk staan groen, rust, ruimte, water en grote landschapskavels centraal. Het plan maakt wonen in het bos/park en aan het water mogelijk, waardoor een onderscheidend woonmilieu ontstaat dat uniek is in de regio;*
- *Wanneer we de kwalitatieve behoefte uit het vorige hoofdstuk vertalen naar kansrijke en risicovolle segmenten dan geeft dit inzicht voor de nadere invulling van Gommerwijk West-West. Dit heeft uiteindelijk geresulteerd in een advies voor te bouwen aantallen per segment in Figuur 5.2.*
- *Voor het moederplan golden echter kaders: 20% sociale huur of koop, 40% middeldure koop en 40% dure koop. Deze kaders zijn een voorlopig uitgangspunt en er kan, mits onderbouwd, van worden afgeweken.*
- *Inmiddels is de woningmarkt (en daarmee ook de prijzen) flink veranderd. In ons advies blijven we, op een creatieve manier, binnen de kaders, maar houden daarbij wel rekening met de veranderende vraag.*
- *Met deze tabel geven we u, op basis van een analyse naar de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte, een handzaam kompas voor een passend bouwplan.*

Bijlage 1 AFWEGINGSKADER

De Westfriesse Basis

Elk woningbouwplan in Westfriesland moet getoetst worden aan de vastgestelde afwegingskaders 'De Westfriesse Basis' en 'Het Westfries Vooruitdenken'. 'De Westfriesse basis' vormt het kader met de minimumeisen waaraan elk plan moet voldoen. Regionaal is afgesproken dat een woningbouwplan alleen aan de basis voldoet als het plan scoort op elk van de punten.



In bovenstaand schema wordt plan Gommerwijk West-West getoetst aan 'De Westfriesse Basis'. Het scoort op alle punten. In dit rapport wordt onderbouwd dat het plan voldoet aan de eerste drie punten:

1. Het plan past binnen de regionale en blijft binnen de gemeentelijke behoefte.
2. Enkhuizen is een krachtige kern in de regio.
3. Het plan past kwantitatief binnen de regionale behoefte. In dit rapport wordt een voorstel gedaan voor een nadere kwalitatieve invulling gebaseerd op de onderzochte kwalitatieve behoefte.

Het Westfries Vooruitdenken

Naast een toetsing op basis van 'De Westfriesse Basis' dient het plan ook getoetst te worden op 'Het Westfries Vooruitdenken'. Hierbij hoeft het plan niet op alle ambities van 'Het Westfries Vooruitdenken' te voldoen. Wel wil de regio een kwaliteitsimpuls geven en daarom is de afspraak gemaakt dat de gemeenten zich inspannen om minimaal 5 van de 10 ambities te realiseren.



In bovenstaand schema wordt plan Gommerwijk West-West getoetst aan ‘Het Westfries Vooruitdenken’. Het plan scoort op 9 van de 10 punten. In dit rapport wordt een voorstel gedaan voor een nadere kwalitatieve invulling:

1. Dit voorstel voorziet met een substantieel aandeel in een positieve bijdrage aan betaalbaar wonen.
2. Het voorstel geeft niet direct invulling aan het langer zelfstandig wonen van ouderen, maar sluit dit ook niet uit.
3. Hetzelfde geldt voor de invulling aan de duurzaamheidsdoelstellingen. Deze worden nader uitgewerkt.
4. Het voorstel voorziet in een klein aantal vrije sector huurwoningen voor middeninkomens.
5. De inspanningsverplichting van de gemeenten is om een bijdrage te leveren aan het streven om gemiddeld 50% van de woningbouwplannen in de provincie binnen een straal rond OV-knooppunten te realiseren. Daarbij geldt een primair zoekgebied van 1,2 kilometer en een secundair zoekgebied van 3 kilometer. Het plangebied ligt hemelsbreed 1,6 km van station Boven-Karspel en valt dus binnen het secundaire zoekgebied.
6. Het stedenbouwkundig plan voorziet in een onderscheidend woonmilieu waarin groen, rust, ruimte, water en grote landschapskavels centraal staan
7. Het voorstel sluit aan bij de benodigde versnelling van de woningbouwproductie.
8. Het plan maakt wonen in het bos/park en aan het water mogelijk.
9. Het voorstel vormt een toevoeging vanwege het feit dat het voor een brede doelgroep wordt gebouwd.
10. Het plan is onderscheidend in samenhang met woonmilieu en programma want er is ook ruimte voor (collectief-)particulier opdrachtgeverschap.