

Notitie woonbehoefteonderzoek

Gemeente Noordwijk



19 november 2019

Een statistische analyse



DATUM	19 november 2019
TITEL	Notitie woonbehoefteonderzoek
ONDERTITEL	
OPDRACHTGEVER	Gemeente Noordwijk
AUTEUR(S)	Bram Klouwen Menno van Setten
PROJECTNUMMER	575.103/G
STATUS	Een statistische analyse

Inhoud

1	Inleiding	4
2	Samenstelling bevolking en woningvoorraad	5
3	Gerealiseerde verhuizingen	9
4	Gerealiseerde verhuur- en verkoopcores	11
5	Enquête verhuishwensen	14
6	Behoeft sociale en middenhuur	17
7	Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte	21
8	Aandachtspunten woningbouwopgave per kern	25
9	Samenvatting en opgaven voor de woonvisie	26
	Bijlage begrippenlijst	29

1 Inleiding

Voor het opstellen van een nieuwe Woonvisie voor de nieuwe gemeente Noordwijk is onderzoek naar de woningmarkt nodig; zowel kwalitatief als kwantitatief onderzoek. Dit onderzoek vormt een belangrijke basis voor de nieuwe woonvisie voor de kernen Noordwijk Binnen, Noordwijk aan Zee, Noordwijkerhout en De Zilk. Hierbij zijn behalve de sociale huursector ook de koopsector en vrije sector huurmarkt van belang. In deze notitie geven we de belangrijkste uitkomsten weer.

Op 1 januari 2019 is uit de samenvoeging van de gemeenten Noordwijk en Noordwijkerhout de dynamische en unieke nieuwe gemeente Noordwijk ontstaan. Ter voorbereiding op deze fusie is eind 2018 gewerkt aan een harmonisatievoorstel voor het woonbeleid voor de nieuwe gemeente. Bij het harmonisatievoorstel is geïventariseerd welke onderdelen voor het gemeentelijk woonbeleid van belang zijn om te harmoniseren en nader te onderzoeken. In het coalitieakkoord is opgenomen in te willen spelen op de behoefte en realisatie van sociale woningbouw. Daarbij wil de gemeente in samenwerking met de woningcorporaties werken aan een Masterplan Sociale Volkshuisvesting. Een ander belangrijk speerpunt van de gemeente ligt op netwerken en participeren met de Noordwijkse samenleving. Een van de eerste keren waar dit ten uitvoer wordt gebracht, is bij dit woonbehoefteonderzoek.

Aanpak onderzoek

In het onderzoek hebben we verschillende databronnen geanalyseerd om een zo compleet mogelijk beeld te krijgen van de woonbehoefte in de gemeente Noordwijk. We hebben gebruik gemaakt van de volgende informatie:

- CBS Statline met informatie over de huidige samenstelling van de bevolking en de woningvoorraad;
- CBS Microdata over daadwerkelijk verhuisgedrag;

- Bewonersavonden en enquêteresultaten over verhuiscwensen;
- BAG-/WOZ-gegevens gemeente Noordwijk;
- VHE- en verhuurgegevens woningcorporaties;
- NVM-gegevens over de koopmarkt;
- Prognoses Woningbehoefte- en Trendraming 2019 provincie Zuid-Holland.

Onderzoeksafbakening

In het onderzoek hebben we het functioneren van de Noordwijkse woningmarkt in beeld gebracht. Daarbij is gekeken naar welke rol iedere kern voor welke groepen (huishoudensgrootte, leeftijd en inkomen) vervult op de woningmarkt. Naast de ontwikkeling van de toekomstige vraag, zijn ook andere onderwerpen relevant voor de woonvisie. Dan gaat het bijvoorbeeld om het in beeld brengen van de kwaliteit van de bestaande voorraad ten behoeve van de opgaven rondom wonen met zorg, arbeidsmigranten, woonwagenaanplaatsen en duurzaamheid. Deze onderwerpen zijn geen onderdeel van deze analyse.

Leeswijzer

In deze notitie beschrijven we de belangrijkste uitkomsten van de cijfermatige analyses voor de gemeente Noordwijk en haar vier kernen. Hierbij komen de volgende onderwerpen aan bod:

1. Samenstelling bevolking en woningvoorraad;
2. Gerealiseerde verhuizingen;
3. Gerealiseerde verhuur- en verkoopscores;
4. Enquête verhuiscwensen;
5. Behoeft sociale huur en middenhuur;
6. Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte;
7. Aandachtspunten woningbouwopgave in de kernen.

2 Samenstelling bevolking en woningvoorraad

Samenvatting

Vanuit de analyse zien we de volgende opgaven / vraagstukken:

- De gemeente is relatief 'grijs' naar bevolkingsopbouw. Enerzijds vraagt dit toegankelijk woonaanbod voor de oudere inwonersgroepen. Voor (jonge) gezinnen is woningaanbod in de gemeente Noordwijk te duur of onvoldoende beschikbaar als je op sociale huur bent aangewezen.
- De gemeente heeft een gemiddeld hoog inkomensniveau, Voor middeninkomens is het woonaanbod beperkt Dit blijkt ook uit het grote aandeel middeninkomens in de sociale huur (het gaat vaak om ouderen of jongeren die geen alternatief hebben). Ook al behoren zij niet tot de primaire doelgroep van de sociale huursector, de meesten hebben geen alternatief omdat koopwoningen voor hen te duur zijn.
- Het aanbod sociale huurwoningen ligt met 21% van de voorraad relatief laag. Koopwoningen zijn met een gemiddelde WOZ-waarde van € 346.300 relatief duur.

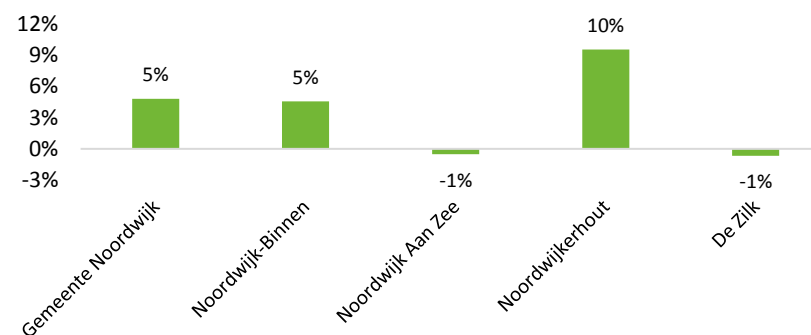
Bevolkingsamenstelling

De gemeente Noordwijk heeft 42.645 inwoners en telt 19.159 huishoudens. Van de kernen in de gemeente is Noordwijk-Binnen de grootste met 17.575 inwoners en 7.570 huishoudens, gevolgd door Noordwijkerhout (14.320 inwoners en 6.381 huishoudens). In Noordwijk aan Zee wonen in 2018 8.475 personen en 4.258 huishoudens. De Zilk is de kleinste kern met 2.275 inwoners en 950 huishoudens.

De gemeente Noordwijk groeide, vooral door positieve migratie, gemiddeld met circa 200 inwoners per jaar in de periode 2009-2018; dat betekent een groei van 5% in die tijd. Noordwijkerhout is in de periode 2009 - 2018 het meest

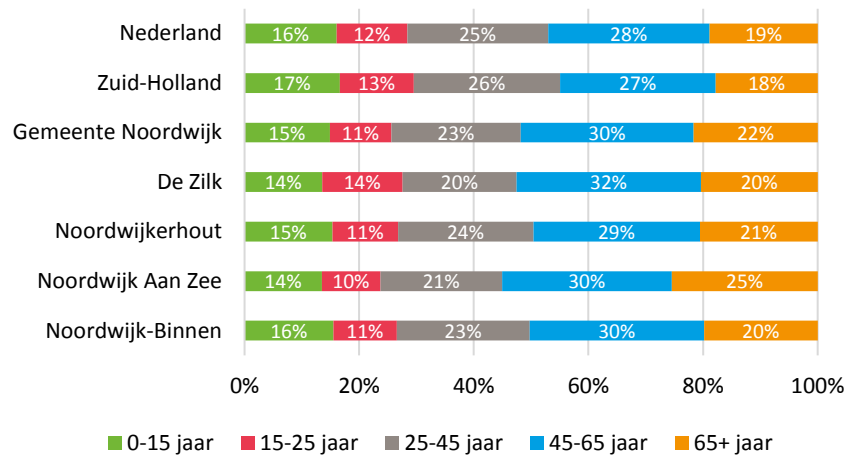
gegroeid (met 10%). De Zilk en Noordwijk aan Zee zijn nagenoeg gelijk gebleven in omvang.

Figuur 2.1: Gemeente Noordwijk. Bevolkingsgroei 2009 - 2018



Bron: CBS 2019, bewerking Companen.

Figuur 2.2: Gemeente Noordwijk. Leeftijdsopbouw 2018



Bron: CBS 2019, bewerking Companen.

Bij alle leeftijdsgroepen tot 45 jaar is het aandeel inwoners relatief beperkter. De groep tussen 45 en 65 jaar is met 30% relatief groot. In de gemeente is 22% van de inwoners 65 jaar of ouder. Dit is verhoudingsgewijs meer dan het provinciale of landelijke gemiddelde. Waar de gemeente reeds veel 65-plussers telt, geldt dat voor Noordwijk aan Zee in het bijzonder (van de inwoners is 25% 65-plus). In de andere kernen ligt het aandeel 65-plussers dicht bij het provinciale gemiddelde (circa 20% is 65-plus).

Samenstelling woningvoorraad

De gemiddelde WOZ-waarde van een woning in de gemeente Noordwijk is ruim €346.000. In de gemeente Noordwijk is 61% van de woningen grondgebonden en 39% een appartement. Van de woningen in de gemeente is 63% een koopwoning, 22% een sociale huur- en 14% een particuliere huurwoning.

Vergelijken we de woningvoorraad met provinciale kenmerken dan telt de gemeente Noordwijk weinig huurwoningen van woningcorporaties (33,5% in de provincie, 22% in Noordwijk) en is de WOZ-waarde er relatief hoog (€ 214.000 in de provincie). Het verschil bij de gemiddelde vraagprijzen van aangeboden woning is nog groter: € 760.000 in de gemeente Noordwijk versus € 428.000 in Zuid-Holland. Dit laat zien dat woningen in de gemeente Noordwijk voor een grote groep woningzoekers moeilijk bereikbaar zijn.

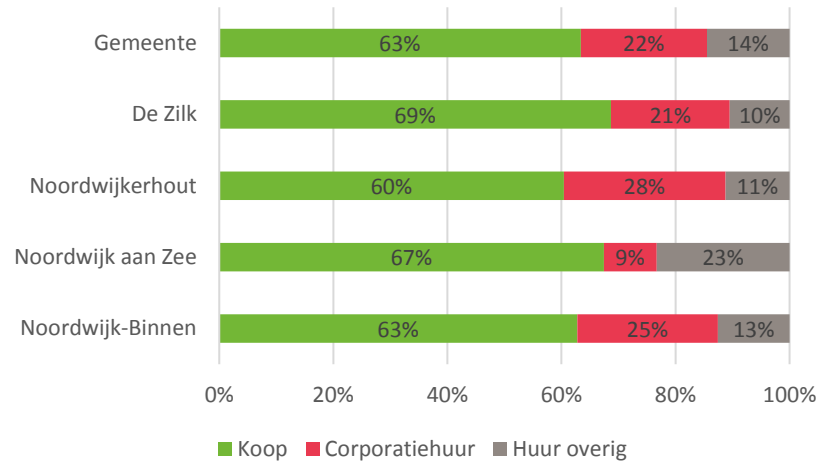
Tabel 2.1: Gemeente Noordwijk. Aantal woningen naar type en gemiddelde WOZ-waarde, 2018

	Aantal woningen	% Eengezins	% Appartement	Gemiddelde WOZ (koop)
Gemeente Noordwijk	19.504	61%	39%	€ 346.300
Noordwijk-Binnen	7.703	65%	35%	€ 330.200
Noordwijk aan Zee	4.686	55%	45%	€ 471.200
Noordwijkerhout	6.160	67%	33%	€ 290.900
De Zilk	955	94%	6%	€ 300.100

Bron: CBS 2019, WOZ-gegevens gemeente Noordwijk, bewerking Companen.

Dit geldt in het bijzonder voor Noordwijk aan Zee, waar de gemiddelde WOZ-waarde het hoogst zijn met gemiddeld €471.000. De gemiddelde WOZ-waarde in de andere kernen variëren tussen €290.000 en €330.000. In Noordwijk aan Zee staan in verhouding meer appartementen. In De Zilk zijn bijna alle woningen grondgebonden.

Figuur 2.3: Gemeente Noordwijk. Woonsituatie per kern



Particuliere huur betreft huurwoningen in eigendom van een particuliere verhuurder.
Bron: Lokale Monitor Wonen 2019, bewerking Companen. Noordwijkerhout is inclusief De Zilk.

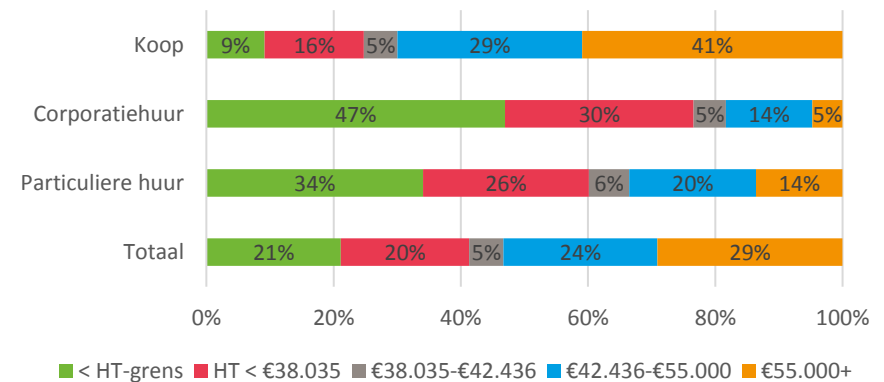
Van de 22% corporatiehuurwoningen behoort een klein deel van circa 180 woningen niet tot de sociale huur. Deze woningen zijn in de vrije-sectorhuur verhuurd, maar wel eigendom van een van beide corporaties. Feitelijk is daardoor de sociale huur lager dan de corporatiehuur, en beslaat 21% van het woningaanbod.

Noordwijk aan Zee kent relatief de meeste particuliere huurwoningen. Hier staan relatief weinig sociale huurwoningen. Noordwijk Binnen volgt redelijk het gemeentelijke patroon. Noordwijkerhout heeft 39% huur waarvan het grootste deel in bezit van Antonius van Padua (28% corporatie en 11% particulier). De Zilk telt relatief veel koopwoningen.

Woonsituatie naar inkomen

Van de huishoudens in de gemeente Noordwijk heeft 21% een inkomen waarmee je in huurwoningen in aanmerking kan komen voor huurtoeslag (€ 22.700 belastbaar voor eenpersoonshuishoudens, € 30.800 voor meerpersoonshuishoudens). Nog eens 20% heeft een inkomen tot de grens van de corporatiedoelgroep (€ 38.035). Daarmee behoort ruim 40% tot de potentiële doelgroep voor de sociale huur. Landelijk ligt dat iets hoger met 44%. 59% van de huishoudens heeft een hoger inkomen, waarvan bijna een derde deel boven € 55.000. Daarmee ligt het inkomensniveau in de gemeente hoger dan het provinciale gemiddelde (48% tot de doelgroep van de sociale huur, 20% boven € 55.000). Hoe hoger het inkomen, hoe vaker mensen in een koopwoning wonen. In de huurwoningen van corporaties heeft 77% een inkomen waarmee mensen tot de doelgroep behoren. Een klein deel van 5% heeft een inkomen boven € 55.000. In de particuliere huurwoningen zijn er ook veel huishoudens met een laag inkomen, al spreidt de groep huurders zich over alle inkomensklassen.

Figuur 2.4: Gemeente Noordwijk. Woonsituatie naar inkomen



Bron: Lokale Monitor Wonen 2019, bewerking Companen.

In de sociale huursector heeft 77% van de huishoudens een inkomen tot de grens van de EU-doelgroep van € 38.035. Volgens tijdelijke wetgeving behoort ook de groep net boven deze grens tot de doelgroep van de sociale huursector (tot € 42.436), en ook de groep daar net boven heeft nauwelijks alternatieven. Slechts zo'n 5% heeft een inkomen waarmee een koopwoning binnen het bereik komt.

3 Gerealiseerde verhuizingen

Samenvatting

Vanuit de analyse zien we de volgende opgaven / vraagstukken:

- De gemeente Noordwijk heeft een regiofunctie: veel verhuizers komen van buiten de gemeente. Daarbij verhuizen vooral (jonge) stellen naar de gemeente Noordwijk. Bij een extra woningbouwopgave, zoals later beschreven vanuit de Haarlemmermeer, zal deze instroom groter zijn. Deze huishoudens zijn meer gericht op koopwoningen en vrije sectorhuurwoningen. Hier moet je in het programma voor de regionale opvang rekening mee houden.
- Noordwijk-Binnen en Noordwijkerhout zijn meer lokaal georiënteerd. Het programma zal hier dan ook meer aan moeten sluiten bij de lokale behoefte.

Verhuisbewegingen geven een beeld van de functie van delen van de woningmarkt voor mensen uit de gemeente, verschillende doelgroepen en verschillen tussen de kernen.

Verhuisrelaties met andere gemeenten

Tabel 3.1: Gemeente Noordwijk. Verhuizingen huishoudens van/naar gemeente Noordwijk, 2006 - 2016

	Vestigers in gemeente Noordwijk	Vertrekkers uit gemeente Noordwijk
Teylingen	13%	11%
Katwijk	12%	11%
Leiden	8%	12%
Overig WM-regio	18%	18%
Amsterdam	4%	9%
Haarlemmermeer	4%	3%
Den Haag	4%	6%
Overig Zuid-Holland	6%	7%
Overig NL	31%	24%
Totaal	100%	100%
	7.733 huishoudens	8.369 huishoudens,

Van de huishoudens die vertrekken zijn er 3.752 jongeren tot 30 jaar (340 per jaar) die die grotendeels het ouderlijk huis verlaten en voor het eerst (elders) zelfstandig gaan wonen (vanwege werk of studie elders). Zij laten dus geen woning achter.

Bron: CBS Microdata 2019, bewerking Companen.

Van alle verhuizingen binnen de gemeente Noordwijk vindt 42% binnen de eigen kern plaats, 23% vanuit een andere kern in de gemeente en komt 35% van buiten de gemeente. De gemeente Noordwijk heeft vooral veel verhuisrelaties met Teylingen, Katwijk en Leiden. Dan gaat het zowel om vestiging als om vertrek. Buiten de regio ligt de relatie vooral met Amsterdam, Haarlemmermeer en Den Haag.

Er verhuizen meer huishoudens vanuit Teylingen en Katwijk naar de gemeente Noordwijk dan dat er uit de gemeente naar deze gemeenten vertrekken. Aan de andere kant vertrekken er per saldo huishoudens uit Noordwijk naar Leiden,

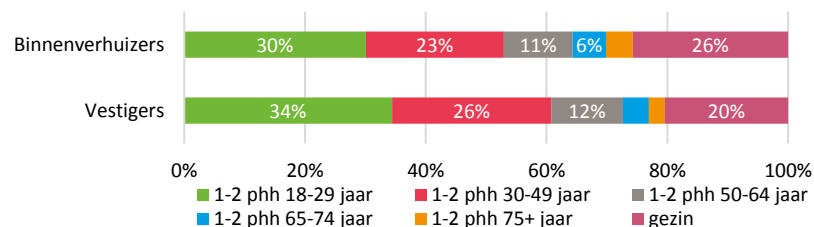
Amsterdam en Den Haag. Het gaat hier vaak om jongeren die zelfstandig gaan wonen en naar deze plaatsen verhuizen om te studeren.

Leeftijd en huishoudsamenstelling verhuizende huishoudens

Er zijn enkele verschillen tussen huishoudens die binnen de gemeente verhuizen of huishoudens die zich in de gemeente Noordwijk vestigen.

- Gezinnen met kinderen verhuizen vaak binnen de gemeente. Zij verhuizen verhoudingsgewijs vaak naar een koopwoning tot circa € 400.000.
- Vestigers zijn vaak stellen tot 50 jaar. Zij komen relatief veel meer in een particuliere huurwoning terecht. Velen hebben een te hoog inkomen voor de sociale huur. Zij gaan vaak naar Noordwijk aan Zee. In dit deel van de gemeente zijn relatief veel particuliere huurwoningen (appartementen), waar zij makkelijker tussen komen.

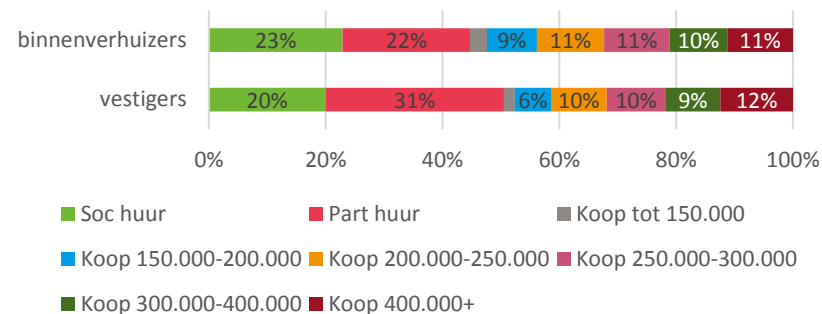
Figuur 3.1: Gemeente Noordwijk. Verhuizende huishoudens naar leeftijd en samenstelling, 2006 - 2016



Percentages lager dan 5% worden niet weergegeven vanwege de leesbaarheid.

Bron: CBS Microdata 2019, bewerking Companen.

Figuur 3.2: Gemeente Noordwijk. Verhuizende huishoudens naar type woning, 2006 - 2016

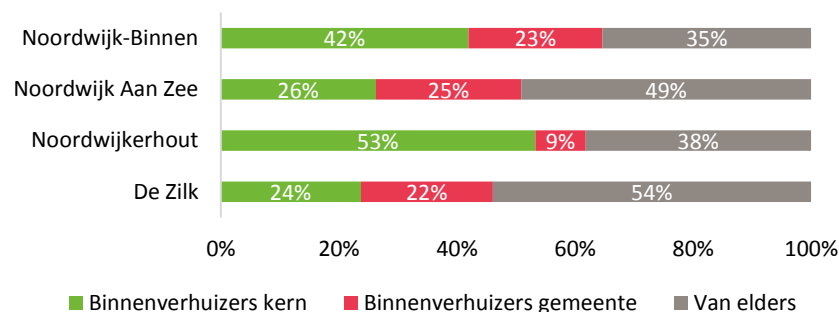


Bron: CBS Microdata 2019, bewerking Companen.

Woningmarktfuncties van kernen

De kernen van de gemeente Noordwijk hebben verschillende functies op de woningmarkt. In Noordwijk-Binnen en Noordwijkerhout is ruim 60% van de verhuizers lokaal. Noordwijk aan Zee heeft een meer regionale en landelijke functie. De Zilk heeft door haar ligging een (boven)regionale verhuisrelatie met Hillegom, Bennebroek en Vogelenzang.

Figuur 3.3: Gemeente Noordwijk. Verhuizingen per kern



Bron: CBS Microdata 2019, bewerking Companen.

4 Gerealiseerde verhuur- en verkoopcores

Samenvatting

Vanuit de analyse zien we de volgende opgaven / vraagstukken:

- De druk op de woningmarkt neemt toe, zowel in de huur- als koopsector. Toevoeging van woningen is nodig om deze druk te beperken. Daarbij ligt de gemeente Noordwijk niet op een eiland. Als andere gemeenten niet ook hun productie realiseren blijft de druk groot en de schaarste in de gemeente Noordwijk bestaan. Regionale afstemming / tempoversnelling, conform RWA, blijft dan ook noodzakelijk.
- De druk op de sociale huursector is in de regio Holland-Rijnland hoog. Binnen de regio behoort de gemeente Noordwijk tot de gemeenten met de hoogste druk op de sociale huursector.

De woningmarkt staat onder druk. Om enige grip te krijgen op de druk die op de woningmarkt aanwezig is, hebben we enkele indicatoren in beeld gebracht die enig zicht bieden op deze druk in de sociale huursector en in de koopsector.

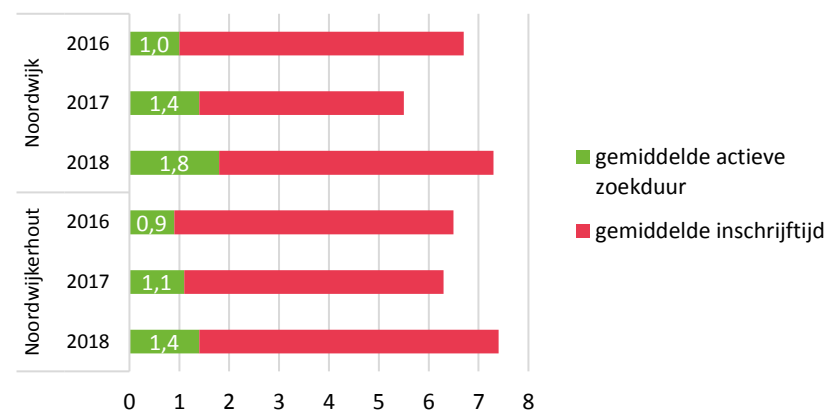
Verhuurscores (sociale huur)

Uit verhuurscores bij woonruimteverdeling leiden we af dat er in het hele Woningnetgebied Holland-Rijnland een forse druk op de sociale huursector bestaat. Na Leiden behoren Noordwijk (Binnen en aan Zee) en Noordwijkerhout (incl. De Zilk) tot de gebieden met het gemiddeld hoogste aantal reacties op vrijkomende woningen. Wat laat zien dat in dit deel van de regio de druk extra groot is.

¹ De actieve zoekduur betreft de tijd tussen de eerste reactie op vrijkomend aanbod van een woningzoekende tot het moment waarop de woningzoekende feitelijk een woning toegewezen krijgt.

Voor de druk op de sociale huursector hebben we als indicatoren de actieve zoekduur, de inschrijftijd van woningzoekenden en het gemiddeld aantal reacties op woningen in beeld.

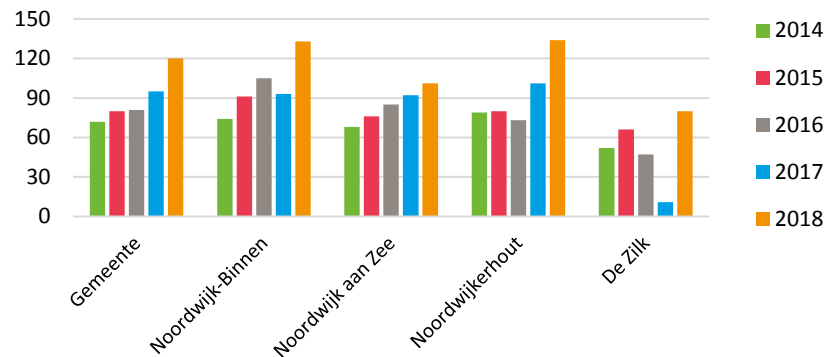
Figuur 4.1: Gemeente Noordwijk. Actieve zoekduur en wachttijd in jaren, 2016 - 2018



Bron: verhuurgegevens NW Woningstichting en St Antonius van Padua, bewerking Companen.

Deze indicatoren geven geen absoluut beeld van de druk op de woningmarkt. Ze geven wel een indicatie van de oplopende druk op de sociale huurmarkt. Dit zien we aan het oplopen van de inschrijftijd naar bijna 7,5 jaar. De actieve zoekduur¹ is toegenomen van circa één jaar in 2016 tot bijna twee jaar in 2018. Ook het gemiddeld aantal reacties op vrijkomende woningen neemt toe: tussen 2014 en 2018 van 72 naar 120 reacties, een stijging van 67%.

Figuur 4.2: Gemeente Noordwijk. Gemiddeld aantal reacties, 2014 - 2018



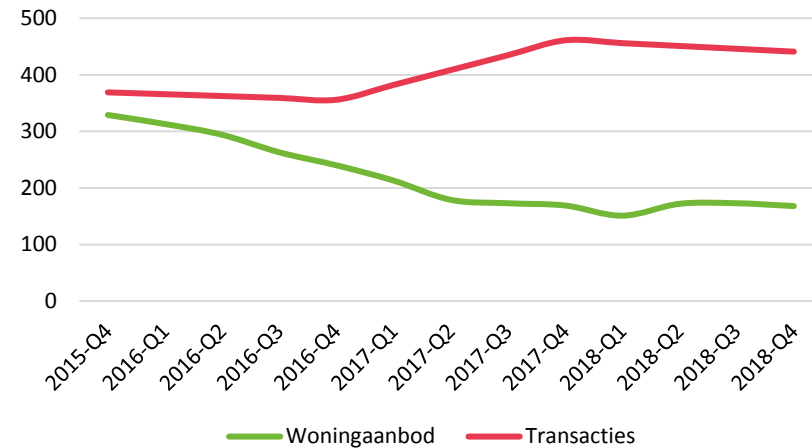
Bron: verhuurgegevens NW Woningstichting en St Antonius van Padua, bewerking Companen.

In Noordwijk-Binnen en aan Zee is de gemiddelde zoekduur van woningzoekenden het langst (bijna 2 jaar). Het gemiddeld aantal reacties is in Noordwijkerhout en Noordwijk-Binnen het hoogst (circa 135 reacties per vrijkomende woning). In Noordwijkerhout ligt de actieve zoekduur een fractie lager, maar loopt ook op. Dit geldt ook voor het gemiddeld aantal reacties. In De Zilk ligt het aantal reacties duidelijk lager.

Verkoopcores

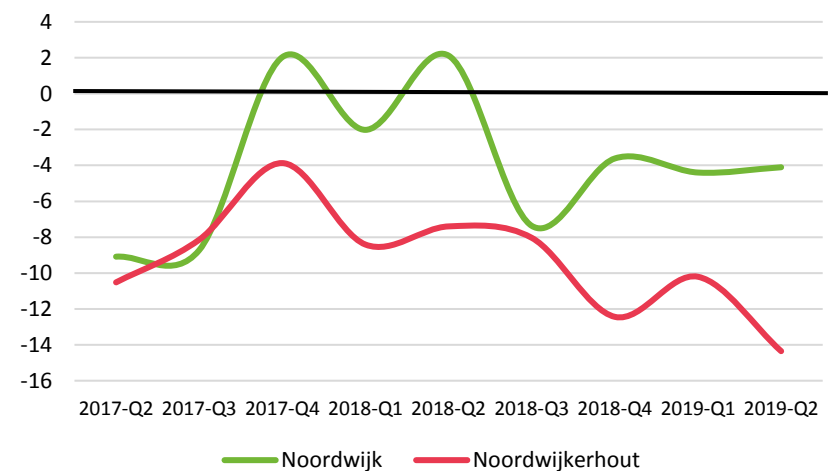
Ook voor de koopsector hebben we aan de hand van enkele indicatoren de (oplopende) druk in beeld gebracht. Het aanbod aan koopwoningen in het goedkope en middensegment droogt op. Daarmee daalt ook het aantal transacties. Kopers hebben steeds minder keuze. Dit leidt tot verhoging van prijzen van appartementen en goedkopere grondgebonden (tussen)woningen. Daarmee komen deze woningen steeds meer aan de grens van wat de koper kan en wil betalen. Ook in de dure segmenten is sprake van een daling in het aantal transacties, terwijl het aanbod er wel is (bron: Funda, juli 2019).

Figuur 4.3: Gemeente Noordwijk. Woningaanbod en aantal transacties, 2015 - 2018



Bron: woningmarktcijfers.nl, bewerking Companen.

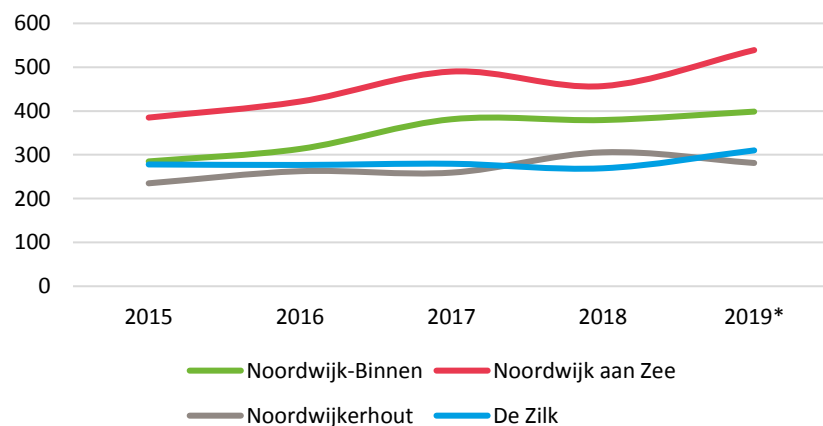
Figuur 4.4: Gemeente Noordwijk. Transactieprijs minus vraagprijs (x € 1.000), 2017 - 2018



Bron: woningmarktcijfers.nl, bewerking Companen.

Daarnaast zien we dat in de gemeente Noordwijk de transactiepreizen inmiddels onder de vraagprijs liggen (bron: woningmarkt cijfers). dit betekent dat bij woningen minder wordt “overboden”. Dit is echter gebaseerd op een gemiddelde. Uit het marktkennerspanel is gebleken dat het overbieden nog steeds veelvuldig plaats vindt in de koop tot circa € 400.000. Uit deze indicatoren blijkt dat de druk op de woningmarkt zich vooral voordoet in de segmenten tot € 400.000.

Figuur 4.5: Gemeente Noordwijk. Koopsom per kern (x € 1.000), 2015 - 2019



*2019 is gebaseerd op de eerste twee kwartalen.

Bron: woningmarkt cijfers.nl, bewerking Companen.

In Noordwijk aan Zee is de gemiddelde transactieprijs het hoogst. In de periode 2015 - 2019 is de gemiddelde transactieprijs opgelopen van € 385.000 naar € 539.000. In de andere kernen ligt de transactieprijs lager en stijgt deze ook minder sterk. In Noordwijkerhout en De Zilk is de transactieprijs het laagst (circa € 300.000) en stabiel.

5 Enquête verhuishwensen

Samenvatting

Vanuit de analyse zien we de volgende opgaven / vraagstukken:

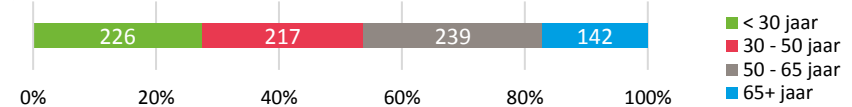
- De verhuisgeneigdheid is onder jongeren / starters op de woningmarkt relatief hoog. Dit sluit ook aan bij de omvang van de verhuisstromen in de gemeente. De jongeren zorgen voor de dynamiek / beweging op de woningmarkt. Doorstroming kan dan ook het best gestimuleerd worden onder deze groepen met een hoge verhuisbereidheid.
- De wensen richten zich in sterke mate op betaalbare woningen. Los van de haalbaarheid van deze woonwens, is dit een signaal dat de consument prijzen als (te) hoog ziet. Vraag is wel hoe krijg je in deze markt onder hoge prijsdruk deze woningen beschikbaar, te meer daar mensen tegelijkertijd veel waarde hechten aan verduurzaming, en een instapklare of levensloopbestendige woning.

Ten behoeve van het onderzoek zijn gesprekken met inwoners gevoerd tijdens de inloopavonden in Noordwijk en Noordwijkerhout. Bovendien is een enquête uitgezet over de woonvoorkeuren van inwoners van de gemeente Noordwijk. Er hebben 824 mensen meegedaan aan de enquête, waarvan 324 uit Noordwijkerhout, 186 uit Noordwijk-Binnen, 94 uit Noordwijk aan Zee, 62 uit De Zilk, 40 van buiten de gemeente en 118 thuiswonende jongeren. Alle leeftijdsgroepen zijn vertegenwoordigd. Alleen het aandeel 65-plussers is wat achtergebleven.

² Deze groep heeft aangegeven geen voorkeur voor een toekomstige locatie/kern te hebben. De woonwens kan daarmee zowel binnen de gemeente als buiten de gemeente liggen.

Ongeveer 92% van de respondenten wil in de gemeente blijven wonen, 1,6% wil elders wonen en 6,6% heeft geen voorkeur.² De uitkomsten zijn gebaseerd op de respondenten die binnen de gemeente willen blijven wonen.

Figuur 5.1: Gemeente Noordwijk. Leeftijd respondenten



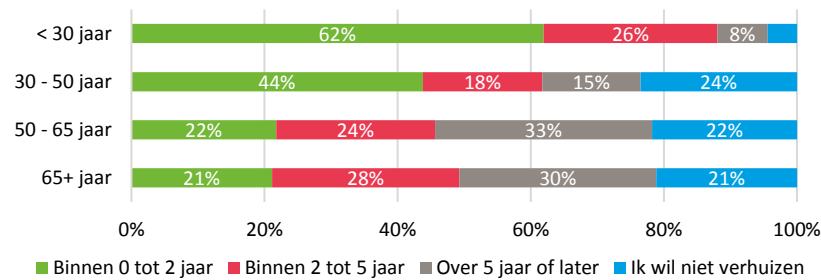
Bron: bewonersenquête gemeente Noordwijk, bewerking Companen.

Van de 226 respondenten tot 30 jaar zijn er 111 (thuiswonend) starters. Ongeveer 80% van de thuiswonende respondenten is 25 jaar of jonger. De meeste respondenten wonen in een rij-/hoekwoning (53%) of in een appartement (22%).

Verhuisgeneigdheid

Bijna 90% van de jongeren (onder de 30) wil binnen 5 jaar verhuizen. Voor de 65-plussers ligt dit aandeel op 49%. De verhuisgeneigdheid neemt af met het klimmen van de leeftijd. Dat geldt ook voor de wens om binnen 2 jaar te verhuizen. Ruim 60% van de jongeren heeft dit voornemen, tegenover ruim 40% van de 30- tot 50-jarigen en ruim 20% van de 50-plussers.

Figuur 5.2: Gemeente Noordwijk. Verhuiscgenigheid, naar gewenste termijn ven verhuizing.



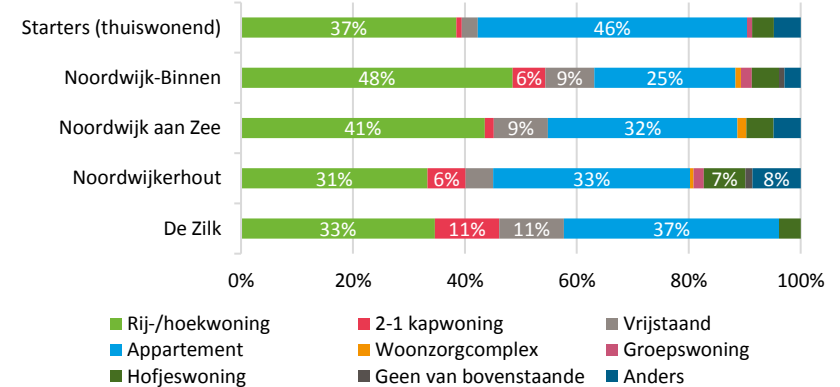
Bron: bewonersenquête gemeente Noordwijk, bewerking Companen.

Starters geven aan naar verwachting alleen te willen gaan wonen (56%). De andere leeftijdsgroepen gaan vaker met andere personen in een huishouden als paar of gezin wonen (80%).

Type, prijs en locatie gewenste woning

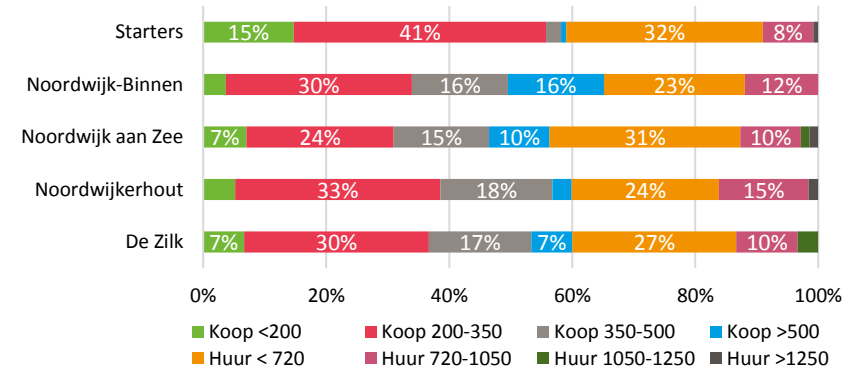
De behoefte naar woningtype is veel gericht op rij-/hoekwoningen of appartementen. Dit is ook het woningtype waarin mensen nu veel wonen. Naar prijsklasse zien we een relatief grote vraag naar koopwoningen tot € 350.000 (40% van de vraag) of huurwoningen tot € 720,42 (circa 25-30% van de vraag). Respondenten uit De Zilk en Noordwijkerhout zoeken vooral een woning in hun eigen kern. Respondenten uit Noordwijk aan Zee en -Binnen hebben geen uitgesproken voorkeur voor de eigen kern, maar willen wel binnen het “oude Noordwijk” blijven wonen. Dit geldt voor zowel starters als doorstromers.

Figuur 5.3: Gemeente Noordwijk. Gewenst woningtype bij verhuizing, naar huidige woonplaats



Bron: bewonersenquête gemeente Noordwijk, bewerking Companen.

Figuur 5.4: Gemeente Noordwijk. Gewenste prijsklasse bij verhuizing, naar huidige woonplaats



Bron: bewonersenquête gemeente Noordwijk, bewerking Companen.

Starters willen vaker een goedkope koopwoning of een sociale huurwoning. Respondenten uit Noordwijk-Binnen willen het vaakst een rij- of hoekwoning (48%). In De Zilk willen nog best veel inwoners een appartement (37%). In

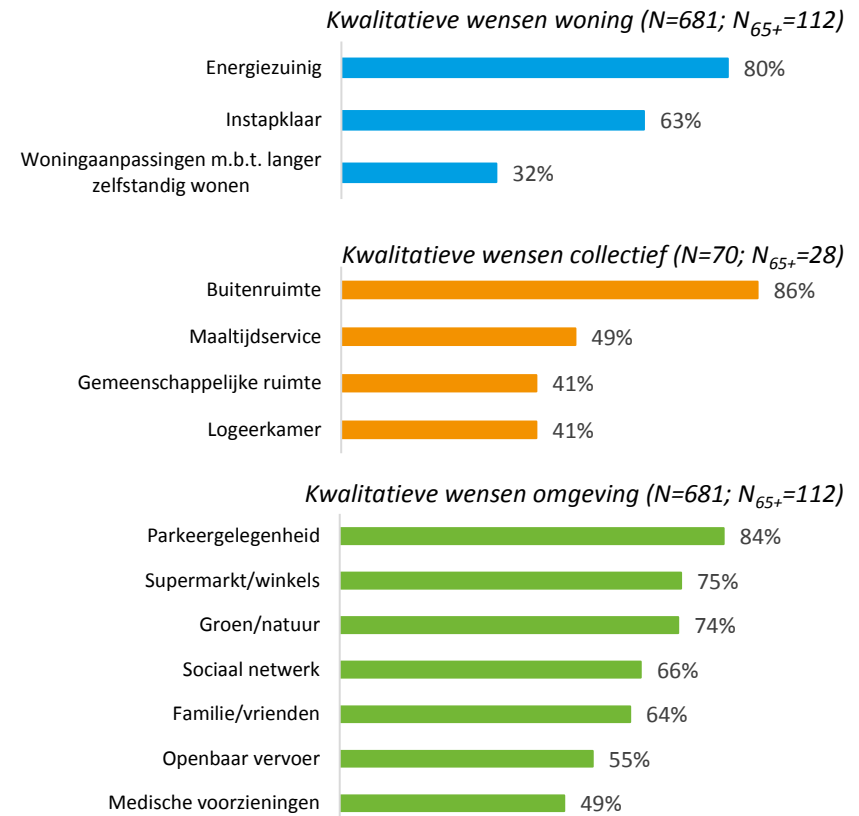
Noordwijk aan Zee hebben bewoners relatief veel behoefte aan een gereguleerde huurwoning.

De vraag naar bijzondere woonvormen is relatief klein. Als mensen kiezen voor een dergelijke woonvorm wordt het vaakst voor een hofjeswoning gekozen (5% van de respondenten). Onder 65-plussers ligt de belangstelling voor een hofjeswoning met 17% beduidend hoger.

Kwalitatieve wensen

Een energiezuinige woning krijgt de hoogste prioriteit, boven instapklaar en levensloopbestendig. Van degenen die een energiezuinige woning (zeer) belangrijk vinden (80% van de respondenten), heeft 9% een voorkeur voor een bestaande woning, 42% voor een nieuwbouwwoning en 49% heeft geen voorkeur. Qua collectieve voorzieningen zijn buitenruimte en een maaltijdservice de belangrijkste voorzieningen, gevolgd door een logeerkamer en gemeenschappelijke ruimte.

Figuur 5.5: Gemeente Noordwijk. Kwalitatieve wensen woning en woonomgeving



Bron: bewonersenquête gemeente Noordwijk, bewerking Companen.

De belangrijkste kwalitatieve wensen met betrekking tot de omgeving zijn parkeergelegenheid, aanwezigheid van winkels en groen/natuur. Het belang van parkeergelegenheid wordt door alle leeftijdsgroepen aangegeven. De nabijheid van winkels is voor 65-plussers belangrijker dan voor de groep van 30 tot 50 jaar.

6 Behoeft sociale en middenhuur

Samenvatting

Vanuit de analyse zien we de volgende opgaven / vraagstukken:

- Uitgaande van de lokale vraag ligt er op basis van demografische ontwikkelingen een behoefte 440 tot 550 sociale huurwoningen tot 2030 (afhankelijk van de welvaarts-groei). Bij dit aantal woningen blijft het huidige tekort bestaan en wordt niet ingespeeld op de regionale vraag.
- Voor het inlopen van het actuele tekort zijn nog circa 700 sociale huurwoningen extra nodig. De vraag is in welke mate dit tekort ingelopen moet en kan worden. Bij een programma van minimaal 30% in sociale huur, zoals in het coalitieprogramma verwoord, wordt het tekort voor iets meer dan de helft ingelopen. Inlopen van het volledige tekort vraagt nog extra toevoegingen in de sociale huursector.
- Het realiseren van dit programma vergt een forse inspanning. Zowel de aantallen gebouwde woningen blijft achter bij de planning: tussen 2015 en 2018 zijn circa 550 woningen gerealiseerd (180 woningen per jaar, terwijl de behoefte-raming uitgaat van 190 tot 250 woningen per jaar). Daarbinnen zijn nog eens minder sociale huurwoningen gerealiseerd (sinds 2015 is het aanbod iets afgenomen). Dit vraagt borging van toevoeging van voldoende sociale huurwoningen in het programma.
- Bij extra nieuwbouw voor de (boven)regionale vraag zal ook een deel van de vraag gericht zijn op sociale huur. Deze vraag is echter relatief kleiner dan de lokale vraag naar sociale huur.
- Middeninkomens kunnen moeilijk terecht in de sociale huur en in de koopsector. Als zij al in een sociale huurwoning wonen, blijven zij hierdoor hier vaak wonen en groeit de benodigde sociale huurvoorraad. Daarnaast is voor hen aanvullend aanbod nodig in de middenhuur (tot circa € 1.000) of koop tot € 275.000. Het gaat om maximaal 1.000 huishoudens (waarvan

een onbekend deel genoeg vermogen heeft om een woning te kopen). Realisatie van deze woningen is in de huidige markt lastig, door de continue opwaartse prijsdruk.

Gemeente en corporaties hebben een gezamenlijke verantwoordelijkheid voor de huisvesting van mensen die dit niet volledig op eigen (financiële) kracht kunnen. Daarom is het belangrijk om de behoefte van deze groep te kennen.

Tekort en behoefte aan sociale huur

De behoefte aan sociale huurwoningen wordt deels bepaald door woonwensen die huishoudens hebben, maar minstens zo belangrijk zijn de toewijzingseisen.

Wettelijk is vastgelegd dat huishoudens met een inkomen tot € 38.035 (prijspeil 2019) tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen tot € 720,42 bedoeld. Een deel van deze doelgroep heeft potentieel recht op huurtoeslag. Dan gaat het om eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot maximaal € 22.700 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 30.800. Zij zijn aangewezen op de meest betaalbare sociale

Op dit moment is de grens voor sociale huur voor alle huishoudens een belastbaar jaarinkomen van maximaal € 38.035. Het rijk is voornemens deze grens te differentiëren. Voor 2- en meerpersoonshuishoudens gaat deze grens omhoog naar € 42.000, waardoor meer mensen in aanmerking zouden komen voor sociale huur. Voor 1-persoonshuishoudens gaat deze omlaag naar € 35.000, waardoor de doelgroep weer kleiner wordt. Per saldo blijft de doelgroep met deze maatregel ongeveer even groot. Dit heeft volgens het rijk dan ook geen effect op de omvang van de benodigde sociale huurvoorraad. Of dit werkelijk zo is, zal monitoring van slaagkansen van verschillende groepen de komende jaren moeten uitwijzen.

huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen: € 607,46 voor 1+2 persoonshuishoudens en € 651,03 voor 3- en meerpersoonshuishoudens.

Huidige woonsituatie per inkomensgroep

- Ongeveer 40% van alle huishoudens in de gemeente Noordwijk heeft een inkomen dat recht geeft op een sociale huurwoning: tot € 38.035. Het gaat dan om circa 7.740 huishoudens. Landelijk ligt dit aandeel iets hoger op 44%. De andere 60% heeft een hoger inkomen.
- Van deze 7.740 huishoudens in de doelgroep wonen er circa 3.200 in een sociale huurwoning. De rest woont grotendeels in een koopwoning; een kleiner deel in een particuliere huurwoning. Vaak gaat het om mensen met eigen woning met weliswaar een laag inkomen (bijvoorbeeld AOW met klein pensioen) maar wel een relatief lage hypotheeklast.
- In de gemeente Noordwijk staan 4.175 huurwoningen van Antonius van Padua en de Noordwijkse Woningstichting. Hiervan worden er circa 180 in de vrije sector verhuurd en 4.000 in de sociale sector. Van de 4.175 woningen van de corporaties worden er 3.500 aan de doelgroep verhuurd (definitie ruimere doelgroep tot € 42.436). Dit betekent dat rond 675 sociale huurwoningen bewoond worden door een inkomen boven € 42.436; dat is 16% van de sociale huurvoorraad. Let wel: ook al behoren zij formeel niet tot de doelgroep, zij hebben (door schaarste en hoge koopprijzen) ook maar een zeer beperkt alternatief buiten de sociale huursector. Slechts 5% van deze groep heeft een inkomen waarmee zij ook een koopwoning zouden kunnen krijgen.

De komende jaren wordt een deel van deze woningen geliberaliseerd (naar niet-DAEB gebracht) en mogelijk kan ook nog verkoop plaatsvinden. Het aanbod dat beschikbaar is voor de doelgroep zal daarmee kleiner zijn.
Bij de beleidsbepaling in de woonvisie is het nodig om deze voorraadveranderingen mee te wegen bij de ambitie voor de saldo toevoeging van sociale huur.

Bovendien zorgt dit voor variatie in opbouw van de groep huurders in de gemeente Noordwijk.

Benodigde omvang sociale huurvoorraad

Op grond van verschillende (on)zekere ontwikkelingen hebben we een inschatting gemaakt van de behoefte-ontwikkeling aan sociale huur vanuit de doelgroep van woningcorporaties tot € 38.035 belastbaar per jaar. We richten ons hierbij op meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- Inloop huidig woningtekort (volgens onderzoek ten behoeve van RWA).
 - Effect van de huishoudensgroei (uitgaande van de Trendraming: +2.580 woningen tot 2030), waarvan op basis demografische trends en huuroriëntatie rond 26% in de sociale huur terecht komt. Deze huuroriëntatie leiden we af van CBS-informatie (obv inkomensgegevens belastingdienst). Dit is als volgt opgebouwd per inkomenscategorie:
 - Oriëntatie sociale huur inkomens tot € 38.035 = 42%
 - Oriëntatie sociale huur inkomens van € 38.035 tot € 42.436 = 18%
 - Oriëntatie sociale huur inkomens vanaf € 42.436 = 7%
 - Daarnaast zien we onder ouderen een grotere huuroriëntatie dan onder jongeren. Door de vergrijzing groeit dit aandeel daardoor nog iets ten opzichte van de huidige oriëntatie van 22% naar 26%.
- De huuroriëntatie houden we bij de doorrekening van het effect van de huishoudensontwikkeling constant. Of dit zich daadwerkelijk ook zo voordoet is onzeker. Door minder toegang tot de koopmarkt (hoge koopprijzen) kan de huuroriëntatie onder lage inkomens toenemen, terwijl door strikte toewijzingsnormen de huuroriëntatie onder hoge inkomens kan afnemen.
- Generatie-effect (jonge generaties senioren zijn minder aanwezig in de sociale huur), waardoor het aandeel 65-plushuishoudens dat een huurwoning heeft afneemt, met rond 1% per jaar.

- Effect van de welvaartsgroei (0,4%), waardoor het aantal huishoudens met een laag inkomen geleidelijk iets afneemt (rekening houdend met een beperkt effect van die inkomensontwikkeling voor de 65-plushuishoudens die namelijk minder profiteren van deze welvaartsgroei).

Deze aspecten hebben we in de volgende tabel bij elkaar gebracht.

Tabel 6.1: Gemeente Noordwijk. Gewenste toevoeging sociale huur, 2018 - 2030

	Totaal
Inloop actueel woningtekort	+700
Effect huishoudensgroei in sociale huur vanuit Trendraming	+720
Generatie-effect, waardoor relatief minder 65-plussers in sociale huur terecht komen	-170
Effect welvaartsgroei 0,4%	-110
Extra behoefte vanuit Haarlemmermeer/ MRA	+270
Totaal (excl. laatste rij)	+1.140

Bron: Lokale Monitor Wonen, Trendraming, RWA Holland Rijnland, bewerking Companen.

Bij een verdeling naar rato van de omvang van de kernen zou 64% van de gewenste toevoeging in Noordwijk Binnen en Noordwijk aan Zee terecht komen, en 36% in Noordwijkerhout en De Zilk. Op basis van verhuurgegevens en spreiding van de sociale huur over de gemeente verschuift het accent van de gewenste toevoeging iets meer naar Noordwijk Binnen en Noordwijk aan Zee (ca tweederde deel van de toevoegingen).

Uitgaande van de meest zekere trends (trendmatige huishoudensontwikkeling, demografie en generatie-effect) en enige welvaartsgroei van gemiddeld 0,4% per jaar, zou de sociale huurvoorraad in de gemeente Noordwijk tot 2030 met 1.140 (of eventueel 1.400, zie ook hoofdstuk 7) woningen netto moeten toenemen. Daarbij zijn de volgende nuanceringen te plaatsen:

- De inloop van het woningtekort gaat uit van het verlagen van de druk op de sociale huur naar het landelijk gemiddelde. Het is de vraag of deze inloop in de regio wenselijk en haalbaar is. Dit zouden alle regiogemeenten

dan moeten doen. Anders ontstaat een waterbedeffect, waarbij extra toevoegingen voorzien in het regionale tekort waardoor het tekort in de gemeente Noordwijk blijft bestaan. In de Regionale Woonagenda is 25% sociale huur in het totale programma voorzien, binnen het coalitieprogramma van de gemeente Noordwijk 30%. Bij dat aandeel zou het woningtekort in de sociale huur voor ruim de helft ingelopen worden. Bij inloop van het totale woningtekort groeit het aandeel sociale huurwoningen in de gemeente van 22% naar 24% in 2030.

- De afgelopen jaren bleef de woningproductie achter bij de behoefteramingen en zijn er nauwelijks sociale huurwoningen toegevoegd. Realisatie van dit aantal en aandeel sociale huurwoningen vraagt dan ook een behoorlijke trendbreuk.
- Eventuele herstructurering, liberalisering van woningen naar niet-DAEB en eventuele verkoop van corporatiewoningen maakt de nieuwbouw-opgave substantieel hoger. Plannen hiervoor moeten in de woonagenda meegewogen worden, bij het bepalen van de ambitie sociale huur.
- Bij extra groei van de gemeente Noordwijk (zie vervolg op basis van de verstedelijkingsdruk vanuit de Metropoolregio Amsterdam) is het waarschijnlijk dat deze extra groei voor een groter deel in de koopsector of middenhuur terecht komt: wetenschappelijke onderzoeken laten ook zien dat verhuizingen over grotere afstand vaker hogere inkomensgroepen betreft. Zij zijn dan ook minder (maar wel enigszins) gericht op sociale huur. Dit is in hoofdstuk 7 verder uitgewerkt.

NB: bij deze benadering gaan we ervan uit dat de huuroriëntatie van inkomensgroepen ongeveer gelijk blijft. Echter mensen willen wel kopen, maar vaak is dit niet haalbaar door de gestegen koopprijzen. Daardoor blijven mensen noodgedwongen in een huurwoning wonen. De doorstroming stagneert. Gevolg is een extra druk op de sociale huursector die nu nog niet meegewogen is. Om in te spelen op de (kwalitatieve) woningbehoefte is het de uitdaging om alternatieven voor deze huishoudens te bieden. In de

woningmarkt van de gemeente Noordwijk is dit echter door het hoge prijsniveau een zeer complexe opgave.

Vraag en aanbod naar inkomen

Ook voor de andere sectoren kunnen we een indicatie geven van de druk op de woningmarkt. Dit doen we door het berekenen van een keuze-index. Deze index geeft een beeld van het woningaanbod dat voor een bepaalde vragersgroep bereikbaar is. Hoe lager het getal, hoe minder keuze een groep heeft.

Figuur 6.1: Gemeente Noordwijk. Keuze-index aanbod/vraag

Keuze-index aanbod/vraag	Tot HT-grens*	Tot € 38.035	Tot € 42.436	Tot € 50.000	Tot € 55.000	Tot € 65.000	Vanaf € 65.000
Noordw aan Zee / Binnen	1,0	0,9	0,9	1,6	2,6	1,7	1,8
Noordwijkerhout/De Zilk	1,9	1,6	1,5	1,7	2,1	1,3	0,9
Gemeente totaal	1,3	1,1	1,1	1,7	2,4	1,6	1,6

<1,5	Weinig keuzemogelijkheden (lage keuze-index)
1,5-2,5	
2,5-3,5	
>3,5	Veel keuzemogelijkheden (hoge keuze-index)

Bron: woningmarktsimulatiemodel Companen 2019.

De schaarste strekt zich volgens deze index uit over alle segmenten. In de gemeente Noordwijk en de kernen Noordwijk aan Zee / Noordwijk-Binnen hebben de laagste inkomens relatief de minste keuzemogelijkheden. In de kern Noordwijkerhout/ De Zilk is dat juist bij de hogere inkomens.

Om de druk op de sociale huur te verlagen is het, naast nieuwbouw, een optie om woningen in het middensegment toe te voegen, eventueel met behulp van de markttoets te realiseren door woningcorporaties. Hiermee zou de doorstroming worden gestimuleerd en kan zo de druk op de sociale huur worden verlaagd. De middeninkomens hebben nu immers weinig alternatieven door de druk op de markt (door mensen die meer bestedingsruimte hebben).

Alternatief aanbod voor deze groep zou in de middenhuur moeten zijn (tot circa € 900 is voor hen op te brengen) of betaalbare koop tot circa € 230.000. Toch willen deze mensen het liefst kopen. Middenhuur is voor hen een alternatief (niet vanuit wens maar vanuit noodzaak). Het is zeer onzeker (of misschien wel onmogelijk) of huishoudens voor deze prijzen een voldoende kwalitatief aanbod kunnen krijgen. Als dit al mogelijk is, vraagt dit een stevige inzet van de gemeente.

Vraag vanuit middeninkomens

Middeninkomens komen niet in aanmerking voor een sociale huurwoning en kunnen alleen in het goedkopere segment kopen. Doordat de financieringsmogelijkheden door striktere hypotheekvoorschriften zijn afgenomen, is dit nog lastiger. Bovendien is er in de gemeente Noordwijk zeer weinig koopaanbod tot € 275.000 (bron: Funda, september 2019). Het benodigde huishoudinkomen voor een hypotheek van dit bedrag is circa € 60.000 per jaar. Deze groep is daardoor vaak (tijdelijk of permanent) aangewezen op vrije sectorhuur.

In de gemeente Noordwijk heeft circa 30% van de huishoudens een dergelijk inkomen; dat te hoog is voor de sociale huur en te laag om een woning te kopen boven € 275.000. Het gaat dan om ongeveer 5.000 huishoudens. De verhuisgeneigdheid van deze groep ligt rond de 20% (deze groep wil beslist verhuizen binnen 2 jaar (bron: WoON 2018): circa 1.000 huishoudens (35% van de behoefte volgens de trendraming). Een deel van deze groep heeft vermogen en kan daardoor een woning kopen (hoe groot deze groep is, is niet bekend omdat er geen inzicht is in het vermogen van huishoudens). Voor het andere deel is aanbod aan koopwoningen tot € 275.000 of vrije sector huurwoningen noodzakelijk. Ontstaat dit aanbod niet, dan zullen groepen langer in de sociale huur zitten, kunnen niet starten in de gemeente Noordwijk, of moeten hun heil elders zoeken.

7 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

Samenvatting

Vanuit de analyse zien we de volgende opgaven / vraagstukken:

- De gemeente Noordwijk heeft een woningbouwopgave voor de lokale behoefte van bijna 2.100 woningen tot 2030, en voor de regionale opgave van nog eens bijna 500 woningen. Aanvullend zijn in het verleden afspraken gemaakt voor de opvang van de woningbehoefte uit de Haarlemmermeer / MRA. Tot op heden weet de gemeente de woningbouwaantallen niet te bereiken.
- Wanneer het vrijkomende aanbod wordt vergeleken met de kwalitatieve vraag dan verwachten we in de gemeente Noordwijk tekorten in (sociale) huur- en koopappartementen (tot € 200.000). Ook zien we tekorten in de grondgebonden koopwoningen tot ongeveer € 300.000 (zie ook voorgaande hoofdstukken).

Kwantitatieve woningbehoefte

De kwantitatieve behoefte bepalen we aan de hand van de bevolkingsprognoses van de provincie Zuid-Holland.

- 1: Het basisscenario voor de bevolkingsprognose betreft de WoningBehoeftesRaming (WBR). De WBR gaat uit van migratiesaldo nul. Dit wordt onder demografen gezien als een ijkpunt om de eigen lokale behoefte te bepalen op basis van geboorte en sterfte (vestiging en vertrek zijn er wel, maar houden elkaar modelmatig in evenwicht). Dit is echt een theoretisch ijkpunt.
- 2: De provincie heeft gekeken naar de groeipotentie op basis van demografische trends rond vestiging en vertrek. Dat is de trendprognose. Deze prognose laat zien wat je als gemeente moet bouwen om de vestiging

vanuit het verleden (laatste 5 jaar) te blijven accommoderen. Daarmee bied je ruimte aan de eigen behoefte (zie stap 1) en trendmatige vestiging.

- 3: De regio heeft te maken met een stevige verstedelijkingsdruk vanuit de Metropoolregio Amsterdam en de regio Leiden. Dit leidt op de regionale woningmarkt tot verdringingseffecten. Om die reden is rond 2000

in noordvleugelverband afgesproken dat de Duin- en Bollenstreek hun bijdrage zouden leveren aan de verstedelijkings-opgave. Dit heeft vorm gekregen in de gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek. In de RWA is dit samen met de provincie herbevestigd als verstedelijkingsopgave. Deze opgave is geen onderdeel van de huidige provinciale lijn in de trendraming en komt hier dan ook bovenop.

Resumerend gaat het dan om de volgende kwantitatieve opgave voor de gemeente Noordwijk:

Vergelijking met eerdere prognoses

De provincie Zuid-Holland heeft haar prognoses aangepast. In deze notitie werken we met de nieuwe prognose uit 2019. De vorige prognoses gaven ter vergelijking de volgende beelden van de veranderende woningbehoefte:

- Woningbehoefteraming 2016: 2017 tot 2030 = +1.200 woningen (90-95 per jaar)
- Bevolkingsprognose 2016: 2017 tot 2030 = +4940 (380 per jaar)
- Woningbehoefteraming 2019: 2019 tot 2030 = +2.080 woningen (190 per jaar)
- Trendraming 2019: 2019 tot 2030 = +2580 woningen (235 per jaar)

In realisatie blijft de gemeente Noordwijk de afgelopen jaren achter bij deze prognoses. Tussen 2015 en 2018 werden 180 woningen per jaar gerealiseerd.

Tabel 7.1: Gemeente Noordwijk. Kwantitatieve opgave 2019 - 2030

	2019 - 2030
WBR (lokale behoefte)	2.080
Trendraming (extra ten behoeve van migratietrend)	500
Totaal	2.580
<i>Extra opgave als gevolg van de afspraken gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-Bollenstreek</i>	<i>+1.360</i>

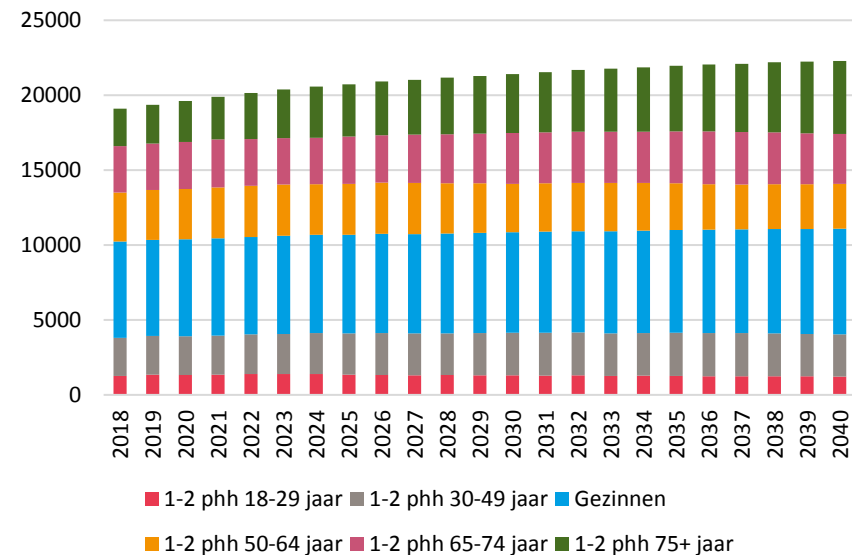
Bron: Provincie Zuid-Holland, RWA Holland Rijnland, bewerking Companen.

In het vervolg werken we eerst de kwalitatieve woningbehoefte uit volgens de trendraming. Tot slot benoemen we indicatief de behoefte die voortkomt vanuit Haarlemmermeer / MRA.

Kwalitatieve vraag

Voor de woningbehoefte kijken we naar demografische ontwikkelingen (vergrijzing, gezinsverduunning) en de woonwensen van verschillende groepen (starters en doorstromers).

Figuur 7.1: Gemeente Noordwijk. ontwikkeling huishoudens 2018 - 2040

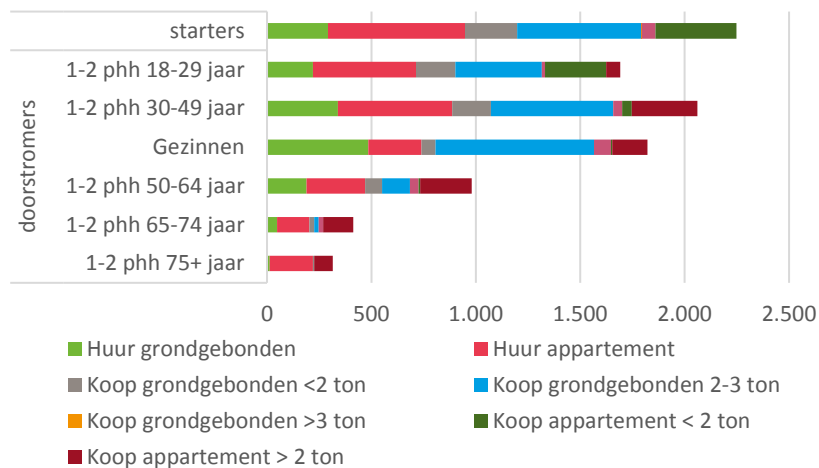


Bron: WBR 2019.

In 2030 zijn er 60% meer 75-plussers vergeleken met nu. In 2040 zal dit aandeel verdubbeld zijn. Opmerkelijk is dat ook het aantal gezinnen de komende jaren zal toenemen. De overige huishoudensgroepen blijven naar verwachting min of meer gelijk.

Ondanks dat de groep 50-plussers bijna de helft van het aantal huishoudens in de gemeente betreft, zal deze groep voor nog geen 20% van de verhuizingen zorgen. Ouderen wonen vaak al naar tevredenheid en zijn relatief weinig verhuisgeneigd. Van de groep ouderen die wel verhuist, kiest twee derde voor een appartement (huur en koop).

Figuur 7.2: Gemeente Noordwijk. Kwalitatieve vraag 2019 - 2024



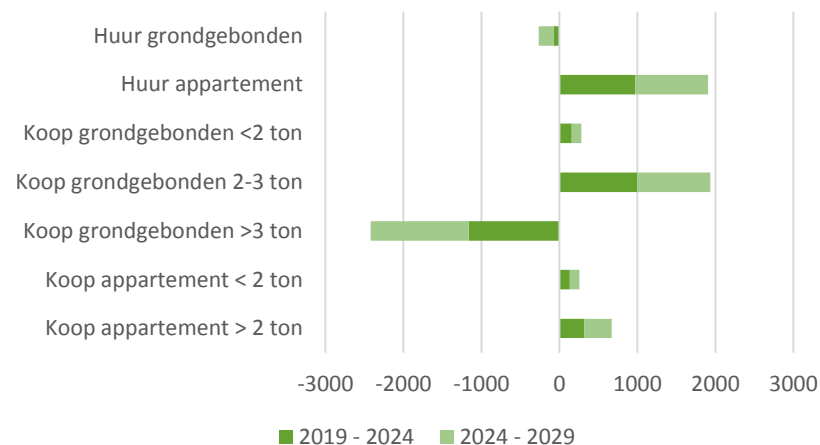
Bron: CBS Microdata, bewerking Companen.

Jongeren (starters en kleine huishoudens tot 30 jaar; samen goed voor 40% van de vraag) geven de voorkeur aan een betaalbaar appartement, in de huur en in de koop onder de € 200.000. Andere groepen zoeken vooral een betaalbare tot middeldure koopwoning. Van de totale vraag richt 40% zich op huur, zowel sociale huur alsook duurdere huur.

Vraag versus aanbod

Met uitzondering van starters, laten verhuizers een woning achter. Wanneer het vrijkomende aanbod wordt vergeleken met de kwalitatieve vraag dan verwachten we tekorten in huur- en koopappartementen (tot € 200.000). Ook zien we tekorten in de grondgebonden koopwoningen; deels tot € 200.000 en voor een groter deel tot € 300.000. Voor grondgebonden huurwoningen en duurdere koopappartementen lijkt vraag en aanbod min of meer in balans.

Figuur 7.3: Gemeente Noordwijk. Kwalitatieve vraag versus aanbod 2019 - 2029



Bron: CBS Microdata, bewerking Companen.

Op de langere termijn verwachten we, vanuit de lokale behoefte, een mogelijk overschot aan dure koop. Leegstand wordt niet verwacht. De woningen worden nu al bewoond door vestigers. De toestroom wordt hierdoor mogelijk groter.

Uit de praktijk blijkt er wel degelijk grote belangstelling voor vrije sector huur. Deze vraag komt voort uit het gebrek aan alternatief aanbod in de koopsector. Daarnaast trekt dit aanbod eerder bewoners van buiten de regio. (In de afgelopen jaren is gebleken dat circa 50% van de particuliere huur is betrokken door inwoners van buiten de gemeente).

Behoeftte vanuit woningbouwopgave Haarlemmermeer / MRA

Het bedienen van een bovenregionale vraag (1.360 woningen) vanuit de afspraken die ooit gemaakt zijn in de gebiedsuitwerking Haarlemmermeer-

Bollenstreek brengen we trendmatig in beeld. Op welke vraag zou dit deel van het programma gericht moeten zijn, gelet op de groep potentiële vestigers:

- Circa 20% van de behoefte is gericht op sociale huur, zowel grondgebonden woningen als appartementen.
- Circa 20% is gericht op middenhuur, ook grondgebonden woningen en appartementen
- Ongeveer 45% betreft een grondgebonden koopwoningen, met een accent op woningen tot € 400.000, met in beperkte mate ook sociale koopwoningen.
- 15% zou gericht moeten zijn op koopappartementen.

8 Aandachtspunten woningbouwopgave per kern

Samenvatting

Vanuit de analyse zien we de volgende opgaven / vraagstukken:

- Gelet op de ruimtelijke mogelijkheden is de behoefte voor Noordwijk aan Zee en Noordwijk-Binnen vooral op locaties in Noordwijk-Binnen op te vangen. Dan gaat het om een gevarieerd programma met een accent op appartementen (huur en koop).
- Gelet op de druk op de woningmarkt in Noordwijkerhout is de behoefte in deze kern relatief groter dan in De Zilk. Het accent kan in deze kernen iets meer liggen op grondgebonden woningen.

De kwantitatieve behoefte (op basis van de Trendraming 2019) bedraagt voor de gemeente Noordwijk ongeveer 2.580 woningen tussen 2019 en 2030. Gelet op de beperkte ruimtelijke mogelijkheden van Noordwijk aan Zee zien we een verhoogde opgave voor Noordwijk-Binnen. De aard en schaal van De Zilk in combinatie met de hogere marktdruk in Noordwijkerhout ten opzichte van De Zilk zien we relatief hogere opgave voor Noordwijkerhout ten opzichte van De Zilk.

Om de druk op de woningmarkt te verlagen zien we voor de kernen Noordwijk-Binnen en Noordwijkerhout de noodzaak om in de meeste woningcategorieën (zowel qua type als qua prijs) woningen toe te voegen. In de sociale huur ligt voor Noordwijk-Binnen het accent meer op appartementen ten opzichte van Noordwijkerhout.

Er is voldoende aanbod in het dure segment (vanaf € 400.000). Voor de autonome bevolkingsontwikkeling is het niet noodzakelijk dure koop toe te voegen. Dit geldt voor alle kernen.

Zowel grondgebonden koopwoningen als appartementen tussen de € 200.000 en € 400.000 zijn in alle kernen gewenst. Betaalbare appartementen in Noordwijk-Binnen en Noordwijkerhout kunnen in deze kernen doorstroming uit bestaande koopwoningen (vooral ouderen) en sociale huurwoningen (jongeren) bevorderen.

Voor de vrije sector huur is een beperkte markt in de gemeente Noordwijk. In Noordwijk aan Zee verwachten we een hogere afzetkans. In de andere kernen kan beperkte vrije sectorhuur worden toegevoegd in de appartementensfeer, met name gericht op de groeiende groep ouderen.

Tabel 8.1: accenten mogelijke toevoegingen per kern

	Noordwijk-Binnen	Noordwijk aan Zee	Noordwijk-kerhout	De Zilk
Sociale huur grondgebonden	√		√	
Sociale huur appartement	√√	√	√	√
Middenhuur tot € 1.050 grondgebonden	<i>Eventuele toevoeging op basis van tekort aan alternatieven in 'betaalbare' koop – uit noodzaak</i>			
Middenhuur tot € 1.050 appartement	√	√√	√	√
Koop grondgebonden tot € 200.000	√		√	√
Koop grondgebonden € 200.000 - € 300.000	√√	√	√	√
Koop grondgebonden € 300.000 - € 400.000	√	√	√√	
Koop grondgebonden vanaf € 400.000				
Koopappartement tot € 200.000	√√	√	√√	
Koopappartement € 200.000 - € 300.000	√	√	√	√
Koopappartement vanaf € 300.000		√		

Het gaat bij deze tabel om een indicatief beeld van de focus vanuit de lokale vraag. In vakjes met weinig / geen vinkjes is wel vraag, maar op basis van doorstroming voldoende aanbod voor de lokale behoefte.

9 Samenvatting en opgaven voor de woonvisie

Samenstelling bevolking en woningvoorraad

- De gemeente is relatief 'grijs' naar bevolkingsopbouw. Enerzijds vraagt dit toegankelijk woonaanbod voor de oudere inwonersgroepen. Voor (jonge) gezinnen is woningaanbod in de gemeente Noordwijk te duur of onvoldoende beschikbaar als je op sociale huur bent aangewezen.
- De gemeente heeft een gemiddeld hoog inkomensniveau, Voor middeninkomens is het woonaanbod beperkt Dit blijkt ook uit het grote aandeel middeninkomens in de sociale huur (het gaat vaak om ouderen of jongeren die geen alternatief hebben). Ook al behoren zij niet tot de primaire doelgroep van de sociale huursector, de meesten hebben geen alternatief omdat koopwoningen voor hen te duur zijn.
- Het aanbod sociale huurwoningen ligt met 21% van de voorraad relatief laag. Koopwoningen zijn met een gemiddelde WOZ-waarde van € 346.300 relatief duur.

Gerealiseerde verhuizingen

- De gemeente Noordwijk heeft een regiofunctie: veel verhuizers komen van buiten de gemeente. Daarbij verhuizen vooral (jonge) stellen naar de gemeente Noordwijk. Bij een extra woningbouwopgave, zoals later beschreven vanuit de Haarlemmermeer, zal deze instroom groter zijn. Deze huishoudens zijn meer gericht op koopwoningen en vrije sectorhuurwoningen. Hier moet je in het programma voor de regionale opvang rekening mee houden.
- Noordwijk-Binnen en Noordwijkerhout zijn meer lokaal georiënteerd. Het programma zal hier dan ook meer aan moeten sluiten bij de lokale behoefte.

Gerealiseerde verhuur- en verkoopcores

- De druk op de woningmarkt neemt toe, zowel in de huur- als koopsector. Toevoeging van woningen is nodig om deze druk te beperken. Daarbij ligt de gemeente Noordwijk niet op een eiland. Als andere gemeenten niet ook hun productie realiseren blijft de druk groot en de schaarste in de gemeente Noordwijk bestaan. Regionale afstemming / tempoversnelling, conform RWA, blijft dan ook noodzakelijk.
- De druk op de sociale huursector is in de regio Holland-Rijnland hoog. Binnen de regio behoort de gemeente Noordwijk tot de gemeenten met de hoogste druk op de sociale huursector.

Enquête verhuishwensen

- De verhuisgeneigdheid is onder jongeren / starters op de woningmarkt relatief hoog. Dit sluit ook aan bij de omvang van de verhuisstromen in de gemeente. De jongeren zorgen voor de dynamiek / beweging op de woningmarkt. Doorstroming kan dan ook het best gestimuleerd worden onder deze groepen met een hoge verhuisbereidheid.
- De wensen richten zich in sterke mate op betaalbare woningen. Los van de haalbaarheid van deze woonwens, is dit een signaal dat de consument prijzen als (te) hoog ziet. Vraag is wel hoe krijg je in deze markt onder hoge prijsdruk deze woningen beschikbaar, te meer daar mensen tegelijkertijd veel waarde hechten aan verduurzaming, en een instapklare of levensloopbestendige woning.

Behoeft sociale huur en middenhuur

- Uitgaande van de lokale vraag ligt er op basis van demografische ontwikkelingen een behoefte 440 tot 550 sociale huurwoningen tot 2030

(afhankelijk van de welvaarts groei). Bij dit aantal woningen blijft het huidige tekort bestaan en wordt niet ingespeeld op de regionale vraag.

- Voor het inlopen van het actuele tekort zijn nog circa 700 sociale huurwoningen extra nodig. De vraag is in welke mate dit tekort ingelopen moet en kan worden. Bij een programma van minimaal 30% in sociale huur, zoals in het coalitieprogramma verwoord, wordt het tekort voor iets meer dan de helft ingelopen. Inlopen van het volledige tekort vraagt nog extra toevoegingen in de sociale huursector.
- Het realiseren van dit programma vergt een forse inspanning. Zowel de aantallen gebouwde woningen blijft achter bij de planning: tussen 2015 en 2018 zijn circa 550 woningen gerealiseerd (180 woningen per jaar, terwijl de behoefteraming uitgaat van 190 tot 250 woningen per jaar). Daarbinnen zijn nog eens minder sociale huurwoningen gerealiseerd (sinds 2015 is het aanbod iets afgenomen). Dit vraagt borging van toevoeging van voldoende sociale huurwoningen in het programma.
- Bij extra nieuwbouw voor de (boven)regionale vraag zal ook een deel van de vraag gericht zijn op sociale huur. Deze vraag is echter relatief kleiner dan de lokale vraag naar sociale huur.
- Middeninkomens kunnen moeilijk terecht in de sociale huur en in de koopsector. Als zij al in een sociale huurwoning wonen, blijven zij hierdoor hier vaak wonen en groeit de benodigde sociale huurvoorraad. Daarnaast is voor hen aanvullend aanbod nodig in de middenhuur (tot circa € 1.000) of koop tot € 275.000. Het gaat om maximaal 1.000 huishoudens (waarvan een onbekend deel genoeg vermogen heeft om een woning te kopen). Realisatie van deze woningen is in de huidige markt lastig, door de continu opwaartse prijsdruk.

Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

- De gemeente Noordwijk heeft een woningbouwopgave voor de lokale behoefte van bijna 2.100 woningen tot 2030, en voor de regionale opgave

van nog eens bijna 500 woningen. Aanvullend zijn in het verleden afspraken gemaakt voor de opvang van de woningbehoefte uit de Haarlemmermeer / MRA. Tot op heden weet de gemeente de woningbouwaantallen niet te bereiken.

- Wanneer het vrijkomende aanbod wordt vergeleken met de kwalitatieve vraag dan verwachten we in de gemeente Noordwijk tekorten in (sociale) huur- en koopappartementen (tot € 200.000). Ook zien we tekorten in de grondgebonden koopwoningen tot ongeveer € 300.000 (zie ook voorgaande hoofdstukken).

Aandachtspunten woningbouwopgave per kern

- Gelet op de ruimtelijke mogelijkheden is de behoefte voor Noordwijk aan Zee en Noordwijk-Binnen vooral op locaties in Noordwijk-Binnen op te vangen. Dan gaat het om een gevarieerd programma met een accent op appartementen (huur en koop).
- Gelet op de druk op de woningmarkt in Noordwijkerhout is de behoefte in deze kern relatief groter dan in De Zilk. Het accent kan in deze kernen iets meer liggen op grondgebonden woningen.

Vijf kernopgaven voor de woonvisie

Op basis van de voorgaande hoofdstukken zijn er voor de woonvisie van de gemeente Noordwijk de volgende strategische opgaven te herleiden:

1. De gemeente Noordwijk staat voor een complexe opgave. De woningmarkt staat onder grote druk en er is behoefte aan meer woningen. Tegelijkertijd is de vraag vooral gericht op sociale en betaalbare huur- en koopwoningen. De sturingsmogelijkheden van de gemeente om deze opgaven te realiseren zijn beperkt. Dit vraagt een maximale benutting van de (resterende) sturingsmogelijkheden op het te realiseren kwantitatieve

en kwalitatieve programma: naar bouwmogelijkheden en segmenten, mede in relatie tot de opgaven in de bestaande woningvoorraad.

2. De bevolking van de gemeente Noordwijk wijkt af van het regionale gemiddelde: meer ouderen en meer hoge inkomens. Voor een meer evenwichtige opbouw is op de woningmarkt aanvullend ruimte nodig voor jonge huishoudens. Ook voor lage en middeninkomens is er onvoldoende woningaanbod.
3. De druk op de woningmarkt van de gemeente Noordwijk is groot en neemt verder toe. Dat geldt voor de hele regio, maar nog meer in de gemeente Noordwijk. Toevoeging van woningen is nodig om de druk enigszins te verlichten, en niet verder op te laten lopen. Dan gaat het tot 2030 om bijna 2.100 woningen voor de lokale behoefte en 500 woningen voor de regionale vraag. Aanvullend ligt er nog een opgave vanuit de Haarlemmermeer / MRA.
4. De vraag is in belangrijke mate gericht op betaalbare huur- en koopwoningen. Deze woningen zijn relatief beperkt aanwezig in de gemeente Noordwijk. Doorstroming heeft voor het bedienen van de vraag naar deze woningen dan ook beperkt effect. Het gaat dan om toevoeging van netto minimaal 1.140 sociale huurwoningen. Daarboven is nog aanbod nodig ter compensatie van te verkopen of te liberaliseren sociale huurwoningen (omklappen naar het middensegment). Dit aantal is nog onvoldoende geborgd in de woningbouwplannen.
5. Naast de doelgroep voor sociale huur is er ook een groep middeninkomens waarvoor weinig aanbod beschikbaar is. Dan gaat het om woningen in de middenhuur tot circa € 1.000 en koopwoningen tot € 275.000. Realisatie van betaalbare koopwoningen is in de huidige markt lastig, en vaak eenmalig door de continu opwaartse prijsdruk.

Bijlage begrippenlijst

Binnenverhuizers: Huishoudens die bij verhuizing een nieuwe woning binnen dezelfde gemeente betrekken.

Corporatiedoelgroep: woningcorporaties moeten 80% (tijdelijke regeling herziene Woningwet, geldend tot 1 januari 2021) van hun vrijkomende woningen met een huur onder de liberalisatiegrens (€ 720,42, prijspeil 2019) toewijzen aan huishoudens die behoren tot de corporatiedoelgroep. Dit zijn huishoudens met een jaarinkomen van maximaal € 38.035 (prijspeil 2019). Daarnaast beschouwt het rijk ook huishoudens met een laag middeninkomen tot de doelgroep. Voor hen is maximaal 10% ruimte bij woningtoewijzing. De grens voor deze groep ligt bij € 42.436 (prijspeil 2019).

Doelgroep huurtoeslag: Huishoudens met een inkomen dat recht geeft op huurtoeslag. Bij eenpersoonshuishoudens ligt de inkomensgrens op € 22.700 (onder AOW-leeftijd) of € 22.675 (boven AOW-leeftijd), voor meerpersoonshuishoudens op € 30.825 (onder AOW-leeftijd) of € 30.800 (boven AOW-leeftijd).

Doorstromers: Verhuizende huishoudens die een zelfstandige woning achterlaten en een andere zelfstandige woning betrekken. De woning die wordt achtergelaten is na de verhuizing beschikbaar voor nieuwe bewoners.

Dure scheefheid: Huishoudens die behoren tot de doelgroep van de huurtoeslag en wonen in een huurwoning met een huur boven de aftoppingsgrens.

Eengezinswoning: Ook wel grondgebonden woning. De typen lopen uiteen van een tussenwoning en hoekwoning tot twee onder één kap, villa en landhuis.

Goedkope scheefheid: Huishoudens met een inkomen waarmee zij niet tot de corporatiedoelgroep behoren (boven € 42.436) die wel in een corporatiewoning wonen.

Huurprijsgrenzen huurtoeslag: De kwaliteitskortingsgrens, de aftoppingsgrenzen en de huurtoeslaggrens zijn bepalend voor de huurtoeslag die huishoudens afhankelijk van leeftijd en samenstelling kunnen krijgen. In 2019 lag de kwaliteitskortingsgrens bij € 424,44, de eerste aftoppingsgrens bij € 607,46, de tweede aftoppingsgrens bij € 651,03 en de huurtoeslaggrens (of liberalisatiegrens) bij € 720,42.

Huurtoeslag: Een door de Belastingdienst uitgekeerde toeslag aan huurders die in verhouding tot hun inkomen duur wonen. Woningen met een huurprijs lager dan de minimum basishuur (onder € 224,99, prijspeil 2019) of hoger dan de liberalisatiegrens (€ 720,42, prijspeil 2019) komen niet voor huurtoeslag in aanmerking.

Meergezinswoning: Ook wel appartement. De typen lopen uiteen van een boven- of benedenwoning, flat tot (portiek)etagewoning met of zonder lift.

Middenhuur: Huurwoningen in de vrije huursector met een maandhuur van € 720,42 - € 1.000.

Particuliere verhuurders: Institutionele beleggers (pensioenfondsen, verzekerings- en beleggingsmaatschappijen), rechtspersonen of particuliere personen die woningen op commerciële basis verhuren of laten verhuren.

Starters: Een huishoudens dat voor verhuizing niet zelfstandig woonde en een zelfstandige woning betreft.

Vertrekkers: Huishoudens die bij verhuizing de gemeente verlaten.

Vestigers: Huishoudens die zich in een gemeente vestigen van buiten de gemeente.

WOZ-waarde: De getaxeerde waarde die wordt gebruikt voor de gemeentelijke OZB-aanslag, voor de omslagheffing van de waterschappen en voor de inkomstenbelasting (eigenwoningforfait). WOZ is een afkorting voor de Wet Waardering Onroerende Zaken.