

Portefeuillestrategie Woningbedrijf Koggenland



Inhoudsopgave

Management samenvatting	3
1 Inleiding	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Doel van deze notitie	5
1.3 Leeswijzer	5
2 Context	6
2.1 Wettelijk kader	6
2.2 Beleidskaders en afspraken rondom wonen	6
2.3 Conclusies	9
3 Woningmarkt in beeld	10
3.1 Inleiding	10
3.2 Trends en ontwikkelingen	10
3.3 Verhuismobiliteit	16
3.4 Kernen nader bekeken	17
3.5 Aanbieders sociale huurwoningen	22
3.6 Actieve woningzoekenden, toewijzingen en huidige huurders in beeld	22
3.7 Woonbehoeften	28
3.8 Conclusies	30
4 Vastgoedportefeuille in beeld	32
4.1 Inleiding	32
4.2 Woningtypologieën	32
4.3 Bouwperioden	33
4.4 Huurstellingen	34
4.5 Duurzaamheid	35
4.6 Onderhoud	37
4.7 Verhuurbaarheid	37
4.8 Huidige nieuwbouw- en verkoopprogramma	38
4.9 Sterke en zwakke woonproducten	38
4.10 Conclusies	39
5 Strategische keuzes, wensportefeuille en uitvoeringsprogramma	41
5.1 Inleiding	41
5.2 Strategische uitgangspunten	41
5.3 Wensportefeuille en transformatieopgave	44
5.4 Investerings	45



Management samenvatting

Het woningbedrijf staat de komende periode voor enkele uitdagingen. De landelijke overheid zet sterk in op het halen van gestelde klimaat- en milieudoelstellingen en daarmee de verduurzaming van de woningvoorraad. Tevens wordt het woningbedrijf geconfronteerd met diverse maatschappelijke trends op het brede terrein van wonen waaronder extramuralisering en snel veranderende consumentenbehoeften. Daarnaast vinden er momenteel veranderingen in de organisatie van het Cluster Vastgoed plaats waarbij vastgoedsturing een meer centrale positie krijgt.

In dit kader is de afgelopen periode gewerkt aan het formuleren van de portefeuillestrategie 2019 – 2033 en de bijbehorende transformatieopgave voor de woningportefeuille. Hiermee wordt focus gegeven aan de strategie van het woningbedrijf voor de komende jaren. Met de portefeuillestrategie en transformatieopgave wordt niet alleen ingespeeld op de externe ontwikkelingen op de woningmarkt en op wet- en regelgeving. Het geeft ook richting aan de (dagelijkse) activiteiten en interne processen van het woningbedrijf zoals verhuur en planmatig onderhoud. Bovendien biedt de transformatieopgave het kader op basis waarvan de gemeenteraad op strategische niveau beslissingen neemt en haar rol als toezichthouder op het woningbedrijf kan uitoefenen. Het onderhavig document beschrijft deze transformatieopgave van het woningbedrijf en de koers die wordt ingezet voor de komende jaren.

Op dit moment heeft het Woningbedrijf 810 woningen. In onze wensportefeuille streven we naar een omvang die minimaal gelijk is met een ambitie om uit te breiden naar een omvang van 850 woningen in 15 jaar tijd. Een omvang die realistisch is gezien de ontwikkelingen die we op ons af zien komen en diverse strategische inzichten. Op basis van de huidige prognoses van de demografische en economische ontwikkelingen neemt het aantal inwoners en huishoudens tot 2030/2035 nog toe wanneer deze groei afvlakt. De sociale doelgroep, een belangrijke klantgroep van het Woningbedrijf, neemt onder invloed van de vergrijzing eveneens enigszins toe. Daarbij zien we dat ongeveer de helft van de sociale doelgroep momenteel in een koopwoning woont. Tegelijkertijd is gebleken dat de verhuismobiliteit van ouderen vanuit een koopwoning naar een (sociale) huurwoning beperkt is. Het voorgaande betekent dat de toename van de sociale doelgroep zich niet volledig zal vertalen naar een extra behoefte aan sociale woningvoorraad in de gemeente. Daarnaast zien we dat als gevolg van de ontwikkelingen rondom het scheiden van wonen en zorg (extramuralisering), er een toename is van kwetsbare doelgroepen die in reguliere woningen moeten worden gehuisvest. Dit legt druk op de sociale woningvoorraad. De nieuwbouwopgave ligt met name in de grote kernen van de gemeente Koggenland. In de kleine kernen worden alleen woningen toegevoegd indien marktonderzoek hier aanleiding toegeeft.

Voorts zien we een toename van het aantal een- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder. Dit vraagt van ons een flexibel en toekomstbestendige vastgoedportefeuille. Een vastgoedportefeuille die aantrekkelijk is voor meerdere doelgroepen. Daarom zetten we de komende periode bij nieuwbouw in op nultredenmeergezinswoningen met lift en voor langer thuis geschikte eengezinswoningen. Voor het bestaande bezit wordt bekeken in hoeverre gefaciliteerd kan worden dat huurders langer zelfstandig in de woningen kunnen blijven wonen.

Naast de kwantitatieve en kwalitatieve transitieopgave wat betreft woningtypologie staat het Woningbedrijf voor een grote verduurzamingsopgave. Dit doen we enerzijds door verduurzaming van het bestaande bezit waarbij we uitgaan van 'no regret'-maatregelen. Uitgangspunt voor de volgorde van verduurzaming is de 'Trias Energetica':

- eerst energieverbruik verminderen;
- dan duurzame energie toepassen;
- tenslotte efficiënt energiegebruik bevorderen.



Voor het deel van het bezit met een bouwjaar ná 1992 en een Energie-Index klasse C of slechter wordt ingezet op maximaal isoleren en het aanbrengen van PV-panelen (zonnepanelen) (corresponderend met route C uit de Aedes-routekaart 2050). Voor het deel van het bezit met een bouwjaar vóór 1992 en een Energie-Index klasse C of slechter wordt ingezet op BENG isoleren + zonnepanelen (corresponderend met route B uit de Aedes-routekaart 2050 met additioneel het aanbrengen van zonnepanelen). Hiermee worden de woningen met Energie-Index klasse C of slechter 'aardgasloos-ready'. Opgemerkt moet worden dat de uiteindelijk ingreep afhankelijk is van de specifieke mogelijkheden in de woning. Dit zal per project bekeken moeten worden.

Om het hiervoor genoemde deel van het bezit aardgasloos te maken, wordt voor nu uitgegaan van het plaats van warmtepompen in de woningen. Voor het bezit dat momenteel een Energie-Index klasse B of beter heeft wordt eveneens ingezet op het aanbrengen van warmtepompen. Hierbij wordt rekening gehouden met eventuele additionele ingrepen die noodzakelijk zijn voor een optimale warmtevoorziening.

Anderzijds zetten we in op verjonging van onze woningportefeuille middels verkoop en nieuwbouw van aardgasloze en BENG-woningen. Op deze manier krijgen we een portefeuille die toegerust is op de toekomst.

Daarnaast is verkoop een middel om volkshuisvestelijke doelstellingen te kunnen realiseren. Woningen die op de verkooplijst staan, zijn interessante woningen voor inwoners die een relatief goedkope woning (onder € 200.000,-) willen kopen (bijvoorbeeld starters). Criteria van het zoekgebied van de verkoopvijver zijn woningen in de minst kansrijke gebieden voor verhuur en het versnipperde bezit.

De gewenste transformatie van onze portefeuille is niet vanzelfsprekend. Op basis van een eerste inschatting van nu bekende nieuwbouwlocaties is het mogelijk om de komende jaren ca. 90 woningen te bouwen. Om het nieuwbouwprogramma van bijna 190 woningen waar te kunnen maken zal de gemeente derhalve een actief grondbeleid moeten voeren. Sloop/vervangende nieuwbouw van het eigen bezit en verdichting op betreffende locaties is gezien versnippering van het bezit namelijk beperkt mogelijk.

Verder vraagt het extra investeringen in de organisatie: in zowel personele capaciteit als in middelen (bijv. conditiemeting op het bezit).

Tot slot moet worden opgemerkt dat het woningbedrijf in een zeer dynamische omgeving opereert die voortdurend aan verandering onderhevig is. Dit betekent dat de portefeuillestrategie 'levend' gehouden moeten worden. Naast een koppeling aan de jaarcyclus en overlegmomenten is het blijvend monitoren van het beleid en het oog houden voor de externe ontwikkelingen van essentieel belang.

We weten wat er nog moet komen: uitwerken van beleid (huur, verkoop, onderhoud) en implementatie in werkprocessen en handelingsniveau. Verder is het van belang dat wij in ons handelen voor de komende periode tijd nemen voor kwalitatief goede besluitvorming en zorgvuldig afwegen in welke ontwikkeling we instappen.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De vastgoedportefeuille van de gemeente Koggenland bestaat naast het gemeentelijk vastgoed ten behoeve van de publieke diensten en de uitoefening van de maatschappelijke taken uit woningen. De woningen worden verhuurd door het Gemeentelijk Woningbedrijf Koggenland (hierna het 'woningbedrijf'). Het woningbedrijf is een unieke onderdeel van de gemeente.

Enerzijds opereert het woningbedrijf als vastgoedorganisatie en beheert en exploiteert woningen. Een rode draad daarbij is het doelmatig en doeltreffend inzetten van middelen. Anderzijds wordt getracht om het vastgoed zo optimaal mogelijk benut/ingezet om maatschappelijk en volkshuisvestelijk doelstellingen te realiseren. Dit levert een bijzonder spanningsveld op. Immers, vastgoed is traag en kapitaalintensief. Woningen die nu gebouwd worden, gaan ruim 40 jaar mee. Bovendien brengt vastgoed de nodige investeringen met zich mee om het te bouwen en te onderhouden. In die zin is het een mammoettanker: er moet voortijdig gestuurd worden om op tijd de bocht te kunnen nemen. Dat vraagt om een heldere portefeuillestrategie voor de middellange termijn (10 tot 15 jaar) met een behoorlijke mate van flexibiliteit waarbij rekening wordt gehouden met de financiële mogelijkheden.

Voorts dateert het laatste vastgesteld strategisch beleidsplan uit 2009 ('Strategisch beleidsplan Woningbedrijf Koggenland 2009-2013'). Onderzoek van bureau VGG was aanleiding om in 2013 een nieuw onderhouds- en verkoopbeleid voor het woningbedrijf vast te stellen. Sinds 2013 is de wereld waarin het woningbedrijf opereert sterk veranderd. Zo is het thema duurzaamheid prominent op de landelijke en lokale agenda komen te staan. Bovendien volgen ontwikkelingen elkaar snel op terwijl, zoals eerder aangegeven, woningen een lange periode meegaan. Het voorgaande vraagt om een actualisatie van de portefeuillestrategie van het woningbedrijf.

1.2 Doel van deze notitie

Om te de portefeuillestrategie voor de komende jaren te kunnen bepalen, zal allereerst de uitgangssituatie in beeld moeten worden gebracht. Deze notitie gaat hier nader op in. Specifiek wordt ingegaan op de belangrijkste trends en ontwikkelingen, wet- en regelgeving en beleid ('blik naar buiten'). Daarnaast beschrijft deze notitie een analyse van de huidige woningportefeuille ('blik naar binnen'). Hieruit ontstaat het beeld van de volkshuisvestelijke en maatschappelijke opgaven en de opgaven gerelateerd aan het vastgoed. Dit dient uiteindelijk als kader voor de op te stellen portefeuillestrategie.

1.3 Leeswijzer

Dit rapport is als volgt opgebouwd. Hoofdstuk 2 gaat in op de maatschappelijke context en de wet- en regelgeving waarbinnen het woningbedrijf opereert. Hoofdstuk 3 beschrijft de belangrijkste uitkomsten van de analyses van de klant en de woningmarkt. Hoofdstuk 4 presenteert de huidige vastgoedportefeuille van het woningbedrijf. Hoofdstuk 5 gaat in op de wensportefeuille 2033 van het woningbedrijf en de daarbij behorende kwantitatieve en kwalitatieve veranderingen.



2 Context

2.1 Wettelijk kader

De gemeente Koggenland is één van de laatste gemeenten in Nederland die nog een eigen woningbedrijf heeft. Gemeentelijke woningbedrijven kennen een bijzondere positie. Aangezien zij geen toegelaten instelling zijn, vallen woningbedrijven niet onder de Woningwet en het Besluit toegelaten instellingen volkshuisvesting 2015. De belangrijkste wettelijke regelingen die van toepassing zijn de gemeentewet, Burgerlijk Wetboek, Wet op de huurtoeslag (voor de huurders), Uitvoeringswet huurprijzen woonruimte, de Wet overleg huurder verhuurder en de Huisvestingsverordening 2015.

Voorts is het juridisch onduidelijk of de Europese richtlijn voor staatsteun (DAEB en niet-DAEB) in relatie tot toewijzing van woningen van toepassing is¹. Hoe wel dit nog een 'grijs gebied' is het aannemelijk dat dit ook van toepassing is op het Woningbedrijf.

2.2 Beleidskaders en afspraken rondom wonen

Er zijn verschillende afspraken rondom wonen op regionaal en lokaal niveau welke belangrijke kaders vormen voor de uiteindelijke portefeuillestrategie. Specifiek zijn dit:

- Regionale Woonvisie 2017
- Regionaal Actie Programma 2017-2021
- Coalitieprogramma 2018 – 2022
- Collegeprogramma 2018 – 2022
- Prestatieafspraken 2017 – 2020

Deze worden hierna kort besproken.

Regionale Woonvisie 2017

De regionale woonvisie 2017 van de gemeenten in West-Friesland waar ook de gemeente Koggenland zich heeft verbonden beschrijft vijf speerpunten. Samenvattend hier de belangrijkste punten in relatie tot de portefeuillestrategie.

1. Betaalbare, aantrekkelijke en toekomstbestendig bestaande woningvoorraad

- Stimuleren van duurzaamheidsinvesteringen;
- Energietransitie buurt: aansluiten bij behoefte;
- Verbeteren van de kwaliteit van openbaar gebied
- Voldoende woningen en kwaliteit voor de sociale doelgroep, middeninkomens, vergunninghouders en arbeidsmigranten;

¹ De Europese Commissie heeft voorwaarden gesteld waaronder woningcorporaties in aanmerking kunnen komen voor staatsteun (compensatie). Overeengekomen is dat minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen wordt toegewezen aan huishoudens met een laag inkomen (36.798 euro, peil 2018) of aan zorgbehoevenden, studenten of statushouders. Maximaal 10% van de verhuureenheden met een huur onder de liberalisatiegrens kan vrij worden verhuurd, met voorrang aan personen die door persoonlijke, sociale of andere beperkingen moeilijkheden ondervinden bij het vinden van een woning via ofwel de huisvestingsverordening in aanmerking komen.



- Aandacht voor woonurgente op de woningmarkt (vergunninghouders, jongeren, arbeidsmigranten, huisvesting voor pas gescheiden inwoners et cetera); o.a. door flexibele woonvormen.
 - Middeldure huur (vanaf ongeveer € 628 tot € 900, prijspeil 2016); vergroting van het aanbod in zowel bestaande als nieuwbouw.
 - Naast de 'traditionele' vormen van huur- of koopwoningen ook aandacht voor tussenvormen zoals zelfbeheer, huurkoop of verkoop onder voorwaarden en het op termijn weer inponen van koopwoningen naar huurwoningen.
2. *Vitale kernen: leefbaar West-Friesland tot in de kern*
- Sterke kernen sterk houden of versterken.
 - (Beperkt) ruimte bieden voor nieuwbouw in kleine kernen komt
 - Streven naar differentiatie op wijkniveau naar inkomensgroepen
3. *Nieuwbouw: vooral inzetten op onderscheidende en complementaire producten*
- Versterken totale woningmarkt; aansluiten op de (huidige) marktvraag en kijken naar overschotten en tekorten.
 - Voorkomen van overaanbod in nieuwbouw en bestaande bouw
 - Inzetten op onderscheidende en aantrekkelijke woningen en woonmilieus voor diverse huishoudens met mogelijkheden voor het maken van wooncarrière.
 - Behoeftte aan levensloopbestendige woningen; waar mogelijk, bouwen specifiek voor ouderen of kleinere huishoudens.
 - Transformatie van vrijkomend vastgoed; Faciliteren van herbestemming van vrijkomend vastgoed binnen de kernen waar noodzakelijk
4. *Scheiden van wonen en zorg: langer zelfstandig wonen bevorderen*
- Geschikte (passende en betaalbare) woningen of aan de zorgbehoefte (levensloopbestendig) geschikt te maken woningen.
 - Welzijn en zorg in de nabijheid.

Regionaal Actie Programma 2017-2021

De Regionale Woonvisie is vertaald in het regionaal actieprogramma. In het RAP zijn per speerpunt de acties benoemd en door wie, op welke wijze en met welke financiële middelen hier gevolg aan wordt gegeven.

Coalitieprogramma 2018 – 2022

De belangrijkste doelstelling uit het programma gerelateerd aan wonen en vastgoed betreffen:

- Ondersteunen en faciliteren van dorpshuizen of ontmoetingspunten in de dorpen, daar waar de gemeenschap dit zelf initieert.
- Duurzaamheid als integraal onderdeel van het denken en handelen van de gemeente.
- Aandacht voor het verduurzamen van sportaccommodaties.
- In elk dorp van Koggenland voldoende woningen voor starters, gezinnen en ouderen. Diversiteit in bouwen, passend bij de grootte van het dorp.
- Afstemming van het woningbouwbeleid op de actuele vraag van woningzoekenden én anticiperen op de demografische ontwikkelingen.



- De huidige startersleningen blijven bestaan. We zijn groot voorstander van CPO (Collectief Particulier Opdrachtgeverschap).
- Voor het realiseren van mantelzorgwoningen moeten de mogelijkheden verruimd worden.
- Een wens van de coalitie is dat Koggenlandse huurwoningen eerst 10 dagen aan Koggenlanders worden aangeboden, voordat deze regionaal via Woonmatch worden aangeboden. Daartoe is onderzoek naar de (on)mogelijkheden nodig.

Collegeprogramma 2018 – 2022

De belangrijkste doelstelling uit het programma gerelateerd aan wonen en vastgoed betreffen:

- Werken aan woningbouw op verschillende locaties; woningbouw op verschillende locaties waarbij gestuurd wordt op gevarieerde woningbouw (starters, gezinnen, ouderen etc.), collectief particulier opdrachtgeverschap, startersleningen, aardgasloos bouwen, duurzame woningbouw etc.
- 'Handelen en denken' vanuit duurzaamheid; duurzaamheid als een integraal onderdeel van denken en handelen, passend bij de schaal en omvang van onze gemeente.
- Uitdagingen woningbedrijf: vernieuwing/verjonging portefeuille, verduurzaming, juiste match vraag en aanbod (korte en lange termijn), asbestsanering etc.
- Asbestvrije daken in Koggenland vanaf 2024

Prestatieafspraken 2017 – 2020

De gemeente Koggenland heeft prestatieafspraken gemaakt met De Woonschakel en huurdersorganisatie HBV Menkveste. Hoewel formeel geen 'derde partij' is afgesproken dat het woningbedrijf zich eveneens conformeert aan de prestatieafspraken en alle activiteiten hier mee afstemt. Specifiek gelden daarbij de volgende speerpunten:

- Borging betaalbaarheid;
 - Zoveel mogelijk huurprijs onder de aftoppingsgrens hoog² (in 2020 95% van de voorraad een huur tot deze grens,
 - Beperking aanbod boven de geliberaliseerde huurprijsgrens³
- Beschikbaarheid van voldoende aanbod;
 - Actieve woningzoekenden binnen maximaal 2 jaar een nieuwe woning.
 - Bevorderen van doorstroming (zonder gebruik te maken van inkomensafhankelijke huren).
 - Omvang van de sociale voorraad moet minimaal gelijk blijven (ambitie stijging van 2% tot 3%)
 - Tegenover verkoop van sociale huurwoningen moet een minimaal gelijke aantal nieuwbouw staan
 - Realisatie van minimaal 40 betaalbare huurwoningen tussen 2017 – 2020.
 - Blijvend uitvoeren van benodigde regulier onderhoud bij woningen die in het verkoopprogramma zijn opgenomen
- Creëren van een duurzame woningvoorraad; ambitie gemiddeld label B tussen 2020 – 2025
 - Gemiddelde Energie-Index 1,35 2020
 - In 2025 geen sociale huurwoningen meer met label D-, E-, F- of G label
 - Sociale verhuurders beschikken over beleid en financiële middelen om zonnepanelen aan te brengen bij bestaande woningen in hun woningbezit

² € 640,14; prijspeil 2018

³ € 710,68; prijspeil 2018



- Actief beleid op het vervangen van openverbrandingstoestellen
- Huisvesting bieden aan bijzondere doelgroepen van beleid
 - Sociale verhuurders zijn bereid om een huurwoning, tegen 25% van de reguliere huurprijs, beschikbaar te stellen voor de realisatie van zorg- en welzijnssteunpunt indien hier in één van de kernen van de gemeente Koggenland, waar geen dorps huis is gevestigd, bij de bewoners en de gemeente behoefte aan bestaat
- Bijdrage aan een prettige woonomgeving

2.3 Conclusies

Resumerend zijn er vanuit de wet- en regelgeving en het regionale en lokale beleid en afspraken rondom wonen een aantal aspecten die belangrijke kaders en aandachtspunten vormen voor de te formuleren portefeuillestrategie. In het kort zijn dit:

- Er wordt ingezet op het bieden van voldoende woningen in elke kern van de gemeente Koggenland voor de diverse doelgroepen (sociale doelgroep, middeninkomens, vergunninghouders, arbeidsmigranten, starters, gezinnen en ouderen)
- Minimaal gelijk blijven van de sociale voorraad. Verkoop van sociale huurwoningen moet minimaal gecompenseerd worden door nieuwbouw.
- Inzetten op levensloopbestendige woningen, geschikte (passende en betaalbare) woningen of aan de zorgbehoefte (levensloopbestendig) geschikt te maken woningen.
- Differentiatie op wijkniveau naar inkomensgroepen
- Zoveel mogelijk woningen met een huurprijs onder de aftoppingsgrens hoog.
- Actieve woningzoekenden moeten binnen max. 2 jaar een nieuwe woning kunnen krijgen.
- De energietransitie in de buurten en verduurzaming van de bestaande woningvoorraad hebben een belangrijk plek in wet- en regelgeving en in het regionale en lokale beleid. In de prestatieafspraken is opgenomen dat er in 2025 geen sociale huurwoningen meer zijn met een D, E, F of G.
- Vanaf dienen 2024 alle daken in de gemeente Koggenland vrij van asbest te zijn.
- Blijvend uitvoeren van regulier onderhoud bij sociale huurwoningen die verkocht worden.

3 Woningmarkt in beeld

Het beeld

- Tot 2040 wordt een toename verwacht van het aantal inwoners en huishoudens;
- Aantal een- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar e.o. neemt de komende jaren sterk toe;
- Tot 2037 wordt een toename verwacht van de sociale doelgroep in de gemeente Koggenland onder invloed van de vergrijzing;
- Gecorrigeerd voor woonwensen en verhuismobiliteit blijft de vraag naar sociale huurwoningen min of meer gelijk (tot 2040 een licht tekort aan woningen met een huur tot de liberalisatiegrens);
- Vraag naar met name grondgebonden woningen;
- Actuele huurvraag wordt gevormd door met name een- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar;
- Toenemende groep kwetsbare huishoudens doet een beroep op de sociale woningvoorraad (statushouders, uitstroom maatschappelijke opvang, etc.);
- Duurzaamheid staat komende jaren hoog op de agenda (richting CO₂-neutraliteit in 2050).

3.1 Inleiding

Belangrijk fundament voor het ontwikkelen van een nieuwe vastgoedstrategie voor het woningbedrijf is inzicht krijgen in de huidige samenstelling -en de ontwikkeling- van de klantgroepen, hun woonvoorkeuren en hoe zij zich bewegen op de woningmarkt. Tevens zijn maatschappelijke en economische ontwikkelingen factoren van belang bij het maken van strategische keuzes. Dit hoofdstuk gaat nader in op deze aspecten.

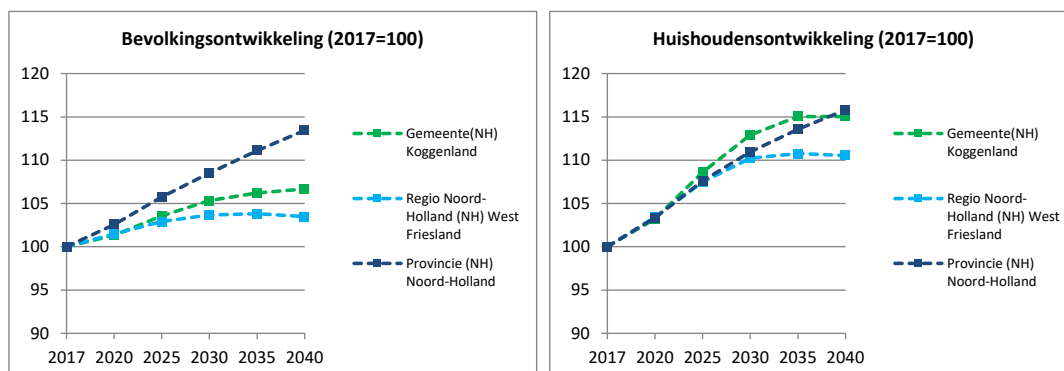
3.2 Trends en ontwikkelingen

Demografie

Op dit moment telt de gemeente Koggenland circa 22.500 inwoners en 9.300 huishoudens. *Figuur 1* en *Figuur 2* geven de verwachte bevolkings- en huishoudensontwikkeling tussen 2017 en 2040 weer voor de gemeente Koggenland. De belangrijkste conclusies zijn:

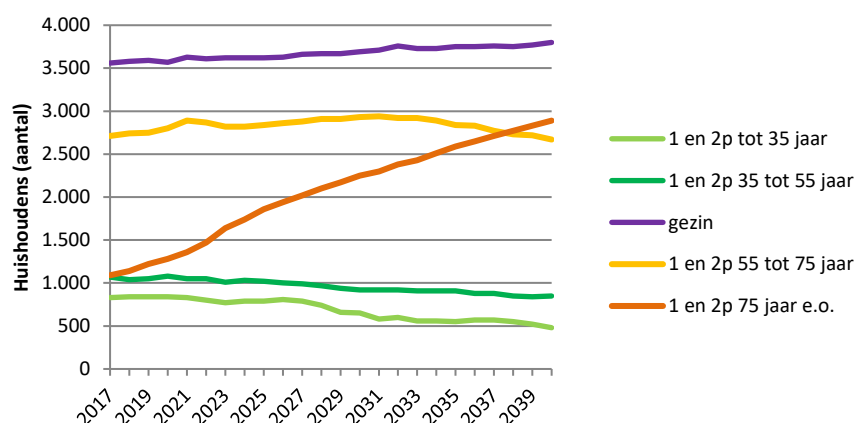
- Er wordt de komende jaren een toename verwacht van het aantal inwoners en huishoudens. (naar respectievelijk 24.000 inwoners en 10.700 huishoudens in 2040). De geprognosticeerde demografische groei is sterker in de gemeente Koggenland in vergelijking met de gehele regio West-Friesland.
- Het aantal huishoudens stijgt sneller dan het inwonertal (huishoudensverdunding).
- Na 2030/2035 vlakt de huishoudensgroei af.
- Het aantal een- en tweepersoonshuishoudens 75 jaar e.o. neemt de komende jaren sterk toe; circa 2.020 huishoudens behoort in 2027 tot deze groep t.o.v. circa 1.090 in 2017 (vergrijzing).
- Het aantal gezinnen blijft licht stijging.
- Het aantal een- en tweepersoonshuishoudens van 55 tot 75 jaar nemen tot ongeveer 2031 nog toe en neemt daarna af.
- Het aantal een- en tweepersoonshuishoudens van tot 55 jaar neemt de komende jaren af. Waarbij de groep tot 35 jaar het sterkst afnemen (ontgroening).

Figuur 1 Bevolkings- en huishoudensontwikkeling 2017 - 2040



Bron: Provincie Noord-Holland Prognose 2017-2040

Figuur 2 Geprognosticeerde huishoudensontwikkeling 2017 - 2040 naar samenstelling en leeftijd



Bron: Provincie Noord-Holland Prognose 2017-2040

Ontwikkeling inkomensgroepen

Een belangrijke klantgroep voor het woningbedrijf betreft de 'doelgroep toewijzing sociale huurwoning laag' ⁴ of wel de sociale doelgroep. Derhalve is het van belang inzicht te verkrijgen in hoe deze klantgroep zich naar de toekomst ontwikkelt en, daaraan gekoppeld, wat de benodigde kernvoorraad in het sociale huursegment in de gemeente zou moeten zijn. In dit kader is op basis van bestaande demografische en economische prognoses en raming gemaakt van de ontwikkeling van deze inkomensgroep. Hierbij zijn de volgende stappen gehanteerd:

1. Huidig aandeel doelgroep per leeftijd- en huishoudensklasse
2. Raming van de koopkrachtontwikkeling
3. Verwachte demografische ontwikkeling
4. Toekomstige omvang sociale doelgroep
5. Match vraag en aanbod

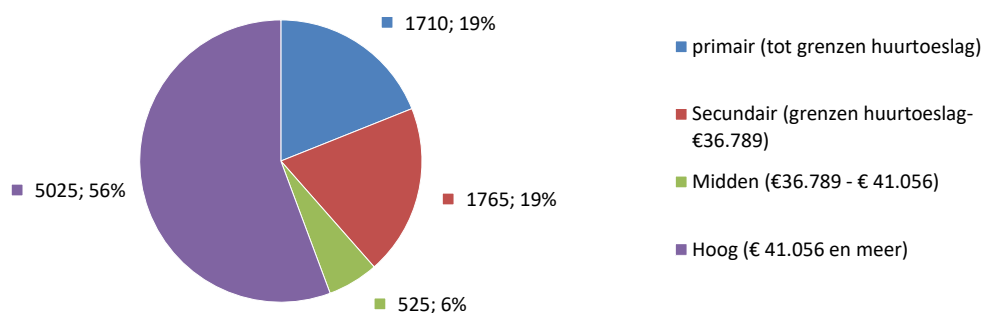
⁴ Inkomen € 36.798 (peil, 2018)

1. Huidig aandeel doelgroep per leeftijd- en huishoudensklasse

Op basis van de Lokale Monitor Wonen en regionale data uit het WoON2015 (respondenten uit dorpse en landelijke woonmilieus in Noord-Holland) is per leeftijds- en huishoudenstype in beeld gebracht welk aandeel tot de sociale doelgroep behoort. Hieruit volgt het volgende:

- Circa 38% van de huishoudens behoort tot de sociale doelgroep. Ongeveer 6% behoort tot de zogenoemde lage middeninkomens (inkomen tot €41.056, prijspeil 2018).
- Circa 40% van huishoudens behorend tot de sociale doelgroep huurt een woning. Ongeveer 50% van deze groep woont momenteel in een koopwoning
- Qua huishoudenstype komt naar voren dat het vooral om eenpersoonshuishoudens gaat.

Figuur 3 Verdeling huishoudens naar inkomensgroep gemeente Koggenland 2015



Bron: Lokale Monitor Wonen

Noot. Inkomensgrenzen volgens prijspeil, 2018

Tabel 1 Verdeling inkomensgroepen naar eigendom woning gemeente Koggenland 2015

Eigendom	primair (tot grenzen huurtoeslag)	Secundair (grenzen huurtoeslag- €36.789)	Midden (€36.789 - €41.056)	Hoog (€41.056 en meer)	totaal
Corporatiewoning	300	195	30	65	590
Particuliere huur	565	360	85	200	1.210
Koop	630	1.105	375	4.575	6.685
onbekend	215	105	35	185	540
Totaal	1.710	1.765	525	5.025	9.025

Bron: Lokale Monitor Wonen

Noot. Vermoedelijk vallen de woningen van het gemeentelijk woningbedrijf niet onder de categorie 'corporatiewoning' maar zijn deze geschaard onder de categorie 'particuliere huur'. Inkomensgrenzen volgens prijspeil 2018

2. Raming van de koopkrachtontwikkeling

Om de toekomstige omvang van de sociale doelgroep te kunnen ramen, is inzicht nodig in de koopkrachtontwikkeling van de huishoudens. Voor deze toekomstige koopkrachtontwikkeling is uitgegaan van prognoses van het Centraal Planbureau die zij publiceert in haar Macro-economische Verkenningen. Deze

prognoses betreffen alleen de koopkrachtontwikkeling op korte termijn. Voor de lange termijn (2027 en 2037) is aangenomen dat de koopkracht na 2021 gelijk blijft.

Vervolgens is wederom per leeftijds- en huishoudenstype in beeld gebracht welk aandeel na de gehanteerde koopkrachtraming tot de sociale doelgroep behoort. Bij een positieve koopkrachtraming leidt dit tot een steeds lager aandeel per leeftijds- en huishoudenstype dat tot de sociale doelgroep behoort.

3. Verwachte demografische ontwikkeling

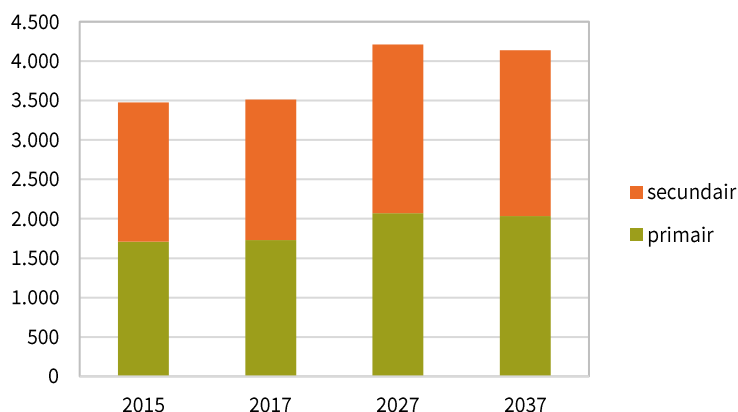
Niet alleen de koopkrachtontwikkeling is van invloed op de ontwikkeling van de sociale doelgroep. Een nog grotere factor is de demografische ontwikkeling. Trends als vergrijzing en huishoudensverduunning zijn van aanzienlijke invloed op de ontwikkeling van de sociale doelgroep. In een eenpersoonshuishouden kan immers maar één persoon voor inkomen zorgen en gepensioneerden hebben vaak een lager inkomen dan werkenden. Voor wat betreft de demografische ontwikkelingen zie vorige paragraaf.

4. Toekomstige omvang sociale doelgroep

Door de raming van de koopkrachtontwikkeling te combineren met de verwachte demografische ontwikkeling volgens de huishoudensprognose 2017 – 2040 van de Provincie Noord-Holland is de toekomstige omvang van de sociale doelgroep in beeld gebracht. Dit geeft de volgende beelden:

- Volgens de Lokale Monitor Wonen bedroeg de omvang van de sociale doelgroep in de gemeente Koggenland in 2015 circa 3.470 huishoudens. Geëxtrapoleerd naar 2017 bedraagt dit circa 3.513 huishoudens.
- Over 10 jaar zal de omvang van de sociale doelgroep naar verwachting circa 4.210 huishoudens bedragen. Bij een gelijkblijvende koopkracht zal de omvang naar verwachting 4.138 huishoudens bedragen (een lichte daling).
- De toename van de sociale doelgroep is toe te rekenen aan de sterke vergrijzing de komende jaren.
- In *Tabel 3* is de raming van de verdeling van de sociale doelgroep naar CBS-wijk weergegeven. Hierbij is aangenomen dat de huidige verdeling van de sociale doelgroep de komende jaren gelijk blijft. Hieruit volgt dat de sociale doelgroep met name woonachtig is in Westerkoggenland gevolgd door Obdam en Avenhorn.

Figuur 4 Raming ontwikkeling totale sociale doelgroep gemeente Koggenland 2015 - 2037



Bron: Lokale Monitor Wonen, Provinciale prognose, CPB, CBS, bewerking



Tabel 2 Raming ontwikkeling sociale doelgroep naar huishoudenstype gemeente Koggenland 2015 - 2037

	groei to.v. 2015		
	tot 2017	tot 2027	tot 2037
1 en 2 p tot 35 jaar	-10%	-17%	-55%
1 en 2 p 35 tot 55 jaar	-6%	-18%	-32%
gezin	-3%	-2%	-17%
1 en 2 p 55 tot 75 jaar	8%	23%	7%
1 en 2 p 75 jaar e.o.	6%	75%	124%
Totaal gemeente Koggenland	1%	21%	19%

Bron: WoON2015, Provinciale prognose, CPB, CBS, bewerking

Tabel 3 Raming omvang sociale doelgroep naar kern

	Westerkoggenland	Spierdijk	Zuidermeer	Ursem	Avenhorn	Oudendijk	Obdam	Hensbroek	Totaal
2015	875	282	80	427	654	60	820	277	3.475
2017	885	285	81	432	661	61	829	280	3.513
2027	1.060	341	97	518	792	73	993	335	4.210
2037	1.042	335	96	509	778	72	976	329	4.138

Bron: Lokale Monitor Wonen, Provinciale prognose, CPB, CBS, bewerking

5. Match vraag en aanbod

Belangrijke vraag is hoeveel sociale huurwoningen vervolgens nodig zijn om de sociale doelgroep laag te kunnen bedienen. Hiervoor is allereerst gekeken naar de huurvraag vanuit de sociale doelgroep laag. Dit is weergegeven in Tabel 4. Het uitgangspunt hierbij is dat het huidige aandeel van de sociale doelgroep laag dat beroep dat momenteel in een huurwoning woont gelijk blijft⁵.

Tabel 4 Raming huurvraag sociale doelgroep naar kern

	Westerkoggenland	Spierdijk	Zuidermeer	Ursem	Avenhorn	Oudendijk	Obdam	Hensbroek	Totaal
2015	448	131	20	196	287	25	463	161	1.731
2017	453	132	20	198	290	25	468	163	1.749
2027	542	158	24	238	347	30	560	195	2.094
2037	533	156	24	234	341	30	551	191	2.060

Bron: Lokale Monitor Wonen, Provinciale prognose, CPB, CBS, bewerking

Vervolgens is gekeken naar het huidige aanbod corporatiewoningen en woningen van het woningbedrijf per kern. Dit is weergegeven in de onderstaande tabel.

Tabel 5 Aanbod sociale huurwoningen naar kern

	Westerkoggenland	Spierdijk	Zuidermeer	Ursem	Avenhorn	Oudendijk	Obdam	Hensbroek
Corporaties	45	20			55		475	65
Woningbedrijf	348	62	13	178	181	15	13	
Totaal	393	82	13	178	236	15	488	65

Bron: Lokale Monitor Wonen 2016, primaire systeem Woningbedrijf

⁵ In de Lokale Monitor is voor een aantal huishoudens de eigendomsvorm onbekend. Deze is niet meegeteld in de huurvraag.

Tabel 6 Match vraag en aanbod sociale huurwoningen 2027 naar kern

	Westerkoggenland	Spierdijk	Zuidermeer	Ursem	Avenhorn	Oudendijk	Obdam	Hensbroek
Huurvraag	457	110	12	213	305	18	506	104
Aanbod	393	82	13	178	236	15	488	65
Match 2027	-64	-28	1	-35	-69	-3	-18	-39

Sociaal kwetsbare en urgente doelgroepen

Zoals aangegeven is er sprake van een sterke vergrijzing in de gemeente. Gecombineerd met een stijgende levensverwachting zal dit op termijn een toenemende zorgvraag betekenen. Zorgbehoevenden met een ZZP 1 t/m 3 en op termijn 4 worden niet meer intramuraal opgenomen. Dit vraagt om een andere manier van zorg aan huis, maar legt ook een toenemende druk op de vraag naar (aanpasbare) woningen om zo lang mogelijk zelfstandig te kunnen blijven wonen.

Er is sprake van een toename van het aantal kwetsbare doelgroepen dat gehuisvest wordt in reguliere woonwijken. Dit geeft een extra druk op de sociale woningvoorraad. Ter illustratie, in 2018 zijn er 88 woningen gemuteerd. Hiervan zijn 26 woningen verkocht en 62 woningen verhuurd. Van deze woningen zijn 18 woningen direct bemiddeld (zie tabel). Dit betekent dat van alle verhuisingen 29% bijzondere verhuisingen betreffen.

Doelgroep	Aantal huishoudens
Statushouders	4
Urgentie (direct bemiddeld)	6
Direct bemiddeld burgemeester	2
Via convenant zorginstelling	5
Pilot uitstroom	1
Totaal	18

Duurzaamheid, klimaatadaptatie en circulariteit

Duurzaamheid staat de komende jaren hoog op de agenda. De uitstoot van CO₂ zal fors verminderd moeten worden en we zullen zuiniger om moeten gaan met onze energievoorraden, hulpbronnen en grondstoffen. Enkele belangrijke ontwikkelingen en aandachtspunten betreffen:

- Er wordt landelijk gesproken om, naast gemiddeld energielabel B in 2021 binnen de corporatiesector, ook labelklasse D en slechter vanaf 2023 niet meer toe te staan. Een gemiddeld energielabel A wordt voor 2030 als overheidsdoelstelling verwacht.
- Voor nieuwbouw geldt dat het Bouwbesluit steeds strenger wordt. Waar het huidige Bouwbesluit een minimale EPC van 0,4 eist, vindt aanscherping in 2020 plaats naar BENG (Bijna Energieneutraal Gebouw).
- Aardgasloos: De huidige wetgeving Voortgang Energietransitie (VET) regelt dat per 1 juli 2018 de aansluitplicht voor gas vervalt bij nieuwbouwwoningen. Voorts wordt het gebruik van aardgas in de bestaande woningvoorraad sneller uitgefaseerd.
- CO₂ neutraliteit 2050: in het kader van de vermindering van de uitstoot van broeikasgassen moet de Nederlandse energievoorziening in 2050 volledig CO₂-neutraal zijn. Dit door vermindering van de warmtevraag, zoveel mogelijk duurzame opwekking en efficiënt gebruik van fossiele brandstoffen (trias energetica).
- Klimaatadaptatie: gezien de huidige klimatologische veranderingen wordt klimaatadaptatie waaronder omgang met te verwachten wateroverlast steeds belangrijker

- Circulaire bouwen: op het gebied van wonen vertaalt zich dit naar de toepassing van verantwoord materiaalgebruik, de noodzaak tot aanpasbaarheid (zie bovenstaand) en efficiënte bouwvormen.
- Naast alle maatregelen zal er ook een omslag in het gedrag van gebruikers plaats moeten vinden. Dit vraagt ook om bewustwording bij huurders: duurzame omgang met energieverbruik kan in portemonnee schelen, beperkt de CO2-uitstoot en vergt een minder grote financiële investering dan maatregelen in isolatie of energieopwekking.

Uit een verkenning van DWA voor de gemeente Koggenland blijkt dat ten aanzien van aardgasloos in de gemeente individuele oplossingen gezocht moeten worden.

3.3 Verhuismobiliteit

Kijken we naar het aantal absolute verhuizingen⁶ tussen de gemeente Koggenland en andere gemeenten in de periode 2014 – 2016 (zie *Figuur 5*) dan zien we dat de gemeente Koggenland de sterkste relatie heeft met de gemeente Hoorn gevolgd door Heerhugowaard. Per saldo verhuizen er meer personen vanuit Koggenland naar beide gemeenten dan andersom.

Figuur 5 Vestigers en vertrekkers gemeente Koggenland periode 2014-2016 (absoluut)

Gemeente	Vestigers	Vertrekkers	Saldo
Hoorn	392	413	21
Heerhugowaard	272	366	94
Alkmaar	230	223	-7
Amsterdam	171	207	36
Medemblik	122	151	29
Opmeer	116	131	15
Langedijk	78	61	-17
Purmerend	81	54	-27
Hollands Kroon	53	53	0
Zaanstad	63	30	-33

Bron: CBS, 2014 – 2016

Belangrijk om op te merken is dat niet alle verhuisrelaties woningmarkt gerelateerd zijn. Aan verhuizingen over langere afstanden liggen vaak motieven ten grondslag die niet direct met de beschikbaarheid van woningen te maken hebben, zoals werk en studie. Daarom kijken we niet alleen naar de absolute verhuisstromen tussen gemeenten, maar ook naar de relatieve verhuisstromen. Twee kleinere gemeenten met een onderlinge in absolute termen beperkte verhuisstroom, kunnen toch een sterke samenhang vertonen wanneer we dit afzetten tegen het inwonertal. De relatieve verhuizingen worden berekend door het aantal verhuizingen tussen twee gemeenten te delen door het totaal aantal inwoners van beide gemeenten samen.

De relatieve verhuisrelaties voor de gemeente Koggenland zijn weergegeven in *Figuur 6*. Te zien is dat ook relatief gezien Hoorn en Heerhugowaard sterke verhuisrelaties kennen met de gemeente Koggenland, gevolgd door Opmeer, Medemblik en Langedijk.

⁶ Dit betreft de som van het aantal vestigers in de gemeente Koggenland afkomstig uit een gemeente en het aantal vertrekkers vanuit de gemeente Koggenland naar de betreffende gemeente in een periode.

Figuur 6 Vestigers en vertrekkers gemeente Koggenland periode 2014-2016 (relatief)

Gemeente	Vestigers	Vertrekkers	Saldo	Relatief
Hoorn	392	413	21	8,51
Heerhugowaard	272	366	94	8,35
Opmeer	116	131	15	7,31
Medemblik	122	151	29	4,12
Alkmaar	230	223	-7	3,48
Langedijk	78	61	-17	2,78
Beemster	46	30	-16	2,42
Edam-Volendam	43	49	6	1,59
Hollands Kroon	53	53	0	1,51
Drechterland	31	32	1	1,50
Stede Broec	31	34	3	1,48
Bergen (NH.)	40	33	-7	1,39
Purmerend	81	54	-27	1,32
Enkhuizen	32	18	-14	1,22

3.4 Kernen nader bekeken

De gemeente Koggenland telt 12 dorpskernen waarvan Avenhorn/De Goorn, Obdam, Ursem, Berkhout en Spierdijk de grootste kernen zijn wat betreft inwonertal en voorzieningenniveau. *Tabel 7* geeft de indeling weer volgens de CBS wijken- en buurtindeling 2017.

Tabel 7 Wijk en buurtindeling gemeente Koggenland (CBS, 2017)

Wijk	Buurt
Westerkoggenland	De Goorn
	Berkhout
	Bobeldijk
Spierdijk	Spierdijk
Zuidermeer	Zuidermeer en omgeving
Ursem	Ursem-Centrum
	Rustenburg
	Noorddijk en omgeving
	Mijzer polder
Avenhorn	Avenhorn
	Scharwoude
	Grosthuisen
Oudendijk	Oudendijk
Obdam	Obdam
	Verspreide huizen langs Obdammerdijk
	Verspreide huizen in Berkmeer polder
Hensbroek	Hensbroek
Westerkoggenland	Wogmeer

Hierna bespreken we de belangrijkste kenmerken aangaande de samenstelling van de bevolking en de woningvoorraad per CBS-wijk/buurt⁷.

Bevolkingssamenstelling

In *Tabel 8* en *Tabel 9* zijn het inwoneraantal, leeftijd van de bevolking, huishoudensaantal en –samenstelling weergegeven naar CBS-buurtindeling voor de gemeente Koggenland. Daarbij vallen de volgende zaken op:

- Het percentage 65-plussers t.o.v. het totaal aantal inwoners in een betreffende buurt is het hoogst voor Scharwoude, gevolgd door Bobeldijk, Berkhout en Berkmeer polder.
- Het aandeel eenpersoonshuishoudens t.o.v. het totaal aantal huishoudens in een betreffende buurt is het hoogst voor Scharwoude, gevolgd door Spierdijk, Avenhorn, De Goorn en Hensbroek.

Tabel 8 Inwoneraantal en leeftijd bevolking 2017 naar CBS-buurt gemeente Koggenland

Wijk	Buurt	Inwoners	Leeftijd				
			0 t/m 14 jaar	15 t/m 24 jaar	25 t/m 44 jaar	45 t/m 65 jaar	65 jaar e.o.
Westerkoggenland	De Goorn	3.575	21%	12%	28%	25%	15%
	Berkhout	1.910	16%	12%	19%	30%	23%
	Bobeldijk	305	12%	10%	14%	38%	26%
Spierdijk	Spierdijk	1.600	15%	14%	21%	33%	17%
Zuidermeer	Zuidermeer en omgeving	545	14%	11%	18%	36%	21%
Ursem	Ursem-Centrum	2.155	16%	12%	21%	29%	22%
	Rustenburg	205	13%	13%	13%	41%	21%
	Noorddijk en omgeving	390	16%	18%	14%	33%	18%
	Mijzer polder	115	24%	14%	14%	38%	10%
Avenhorn	Avenhorn	2.955	17%	13%	20%	31%	20%
	Scharwoude	430	7%	11%	15%	37%	30%
	Grosthuisen	400	17%	14%	17%	35%	17%
Oudendijk	Oudendijk	440	10%	14%	13%	41%	22%
Obdam	Obdam	5.675	18%	13%	23%	28%	18%
	Verspreide huizen langs Obdammerdijk	105	11%	22%	11%	44%	11%
	Verspreide huizen in Berkmeer polder	120	23%	9%	18%	27%	23%
Hensbroek	Hensbroek	1.355	17%	10%	23%	31%	19%
	Wogmeer	280	19%	11%	20%	33%	17%

CBS, 2017

⁷ Voor een uitgebreide beschrijving van de kernen verwijzen we naar de Structuurvisie Gemeente Koggenland 2009-2020

Tabel 9 Huishoudensaantal en samenstelling 2017 naar CBS-buurt gemeente Koggenland

Wijk	Buurt	Huishoudens	Huishoudensamenstelling		
			Eenpersoons huishoudens	Huishoudens znd kinderen	Huishoudens met kinderen
Westerkoggenland	De Goorn	1.455	31%	28%	42%
	Berkhout	750	23%	39%	38%
	Bobeldijk	125	24%	44%	32%
Spierdijk	Spierdijk	660	33%	30%	37%
Zuidermeer	Zuidermeer en omgeving	215	26%	35%	40%
Ursem	Ursem-Centrum	890	28%	32%	40%
	Rustenburg	85	24%	41%	35%
	Noorddijk en omgeving	135	15%	33%	52%
	Mijzer polder	40	25%	25%	50%
Avenhorn	Avenhorn	1.245	32%	31%	37%
	Scharwoude	210	38%	36%	26%
	Grosthuisen	150	23%	37%	40%
Oudendijk	Oudendijk	185	24%	41%	35%
Obdam	Obdam	2.250	27%	32%	41%
	Verspreide huizen langs Obdammerdijk	40	25%	25%	50%
	Verspreide huizen in Berkmeer polder	35	14%	29%	57%
Hensbroek	Hensbroek	590	31%	32%	36%
	Wogmeer	105	14%	38%	48%

CBS, 2017

Woningvoorraad

Tabel 10 geeft de samenstelling van de woningvoorraad per CBS-buurt weer. Te zien is dat:

- Het aandeel eengezinswoningen ligt voor vrijwel alle CBS-buurt op 80% of meer. Uitzondering betreffen Avenhorn en Scharwoude (respectievelijk 77% en 73%).
- In de meer landelijke gebieden is het aandeel koopwoningen het hoogst (Noorddijk en omgeving, Verspreide huizen in Bermeer polder, Bobeldijk en Wogmeer).
- Het aandeel huurwoningen t.o.v. de woningvoorraad in een betreffende kern is het hoogst in Scharwoude, gevolgd door Obdam, de Goorn, Ursem-Centrum, Hensbroek, Avenhorn, Spierdijk en Berkhout).



Tabel 10 Samenstelling woningvoorraad 2017 naar CBS-buurt gemeente Koggenland

Wijk	Buurt	Woningen	Woningtype		Eigendom		Gem. Woz
			Egw	Mgw	Koop	Huur	
Westerkoggenland	De Goorn	1.454	81%	19%	74%	26%	€ 221.000
	Berkhout	810	87%	13%	73%	21%	€ 236.000
	Bobeldijk	126	90%	10%	90%	9%	€ 311.000
Spierdijk	Spierdijk	655	80%	20%	75%	22%	€ 251.000
Zuidermeer	Zuidermeer en omgeving	212	84%	16%	84%	16%	€ 290.000
Ursem	Ursem-Centrum	935	88%	12%	73%	24%	€ 208.000
	Rustenburgerpolder	87	94%	6%	84%	16%	€ 266.000
	Noorddijk en omgeving	138	93%	7%	95%	4%	€ 372.000
	Mijzer polder	36	83%	17%	86%	14%	
Avenhorn	Avenhorn	1.263	77%	23%	78%	22%	€ 217.000
	Scharwoude	212	73%	27%	67%	33%	€ 213.000
	Grosthuisen	141	99%	1%	89%	11%	€ 335.000
Oudendijk	Oudendijk	183	96%	4%	84%	14%	€ 281.000
Obdam	Obdam	2.316	83%	17%	72%	28%	€ 221.000
	Verspreide huizen langs Obdammerdijk	37	100%	0%	84%	16%	
	Verspreide huizen in Berkmeer polder	35	94%	6%	94%	6%	
Hensbroek	Hensbroek	495	90%	10%	77%	23%	€ 244.000
	Wogmeer	102	91%	9%	90%	10%	€ 339.000

Noot. Gemiddelde WOZ-waarde weergegeven indien het aantal woningen groter is dan 100.
CBS, 2017

Nabijheid van voorzieningen

De Nabijheidsstatistieken van het CBS geven voor alle gemeenten, wijken en buurten cijfers over de afstand tot voorzieningen en de dichtheid van voorzieningen. In **Tabel 11** zijn de gegevens voor de gemeente Koggenland weergegeven op CBS-buurniveau. Hierbij vallen de volgende zaken op:

- De grotere kernen in de gemeente kennen een vergelijkbare voorzieningendichtheid

Tabel 11 Gemiddelde afstand tot voorzieningen 2015 per CBS-buurt gemeente Koggenland

Wijk	Buurt	huissansenpraktijk	apotheek	ziekenhuis (incl. buitenpolikliniek)	ziekenhuis (excl. buitenpolikliniek)	grote supermarkt	ov. dagel. levensmiddelen	kinderdagverblijf	buitenschoolse opvang	school (basisonderwijs)	school (voortgezet onderwijs totaal)	oprit hoofdverkeersweg	reinstations totaal
Westerkoggenland	De Goorn	0,8	0,8	8,4	8,4	1,5	1,5	0,8	0,6	0,7	7,6	1,0	7,8
	Berkhout	0,8	0,8	4,0	4,0	2,8	2,7	1,7	0,7	0,8	3,3	2,1	4,1
	Bobeldijk	2,1	2,2	4,1	4,1	3,2	1,1	0,7	0,7	2,2	3,4	1,0	4,2
Spierdijk	Spierdijk	0,8	0,8	8,7	8,8	4,1	0,9	3,3	3,1	0,9	7,9	2,2	5,4
Zuidermeer	Zuidermeer en omgeving	3,6	3,6	7,4	7,4	4,8	3,7	3,1	3,1	0,8	6,6	1,3	6,7
Ursem	Ursem-Centrum	0,5	0,5	7,0	12,4	0,4	0,4	0,5	0,5	0,4	6,6	2,1	7,3
	Rustenburg	2,0	2,0	5,5	11,8	1,9	1,9	1,6	2,1	1,8	4,9	2,0	5,7
	Noorddijk en omgeving	1,7	1,7	7,5	11,3	1,7	1,7	1,9	1,9	1,6	7,0	2,5	7,5
	Mijzer polder	2,1	2,1	8,9	11,4	2,2	2,2	1,8	1,8	2,0	8,4	3,0	9,2
Avenhorn	Avenhorn	0,7	0,7	8,8	8,8	0,8	0,7	0,6	0,5	0,6	8,0	3,0	8,4
	Scharwoude	3,0	3,0	4,9	4,9	3,0	3,0	3,0	3,3	2,7	4,4	2,0	4,5
	Grosthuisen	2,6	2,6	7,2	7,2	2,9	2,9	2,0	2,0	0,7	6,5	2,8	6,8
Oudendijk	Oudendijk	3,3	3,3	9,5	9,5	3,5	3,5	2,7	2,6	2,8	8,8	2,9	9,1
Obdam	Obdam	0,8	0,8	6,4	13,4	0,7	0,7	0,5	0,5	0,5	5,5	2,0	1,0
	Verspreide huizen langs Obdammerdijk	2,5	2,4	5,6	13,5	1,9	1,9	1,8	1,6	2,2	4,7	2,0	2,3
	Verspreide huizen in Berkmeer polder	3,4	3,6	6,3	14,5	3,1	3,2	3,2	3,0	3,2	5,4	2,0	3,6
Hensbroek	Hensbroek	3,0	3,0	5,9	13,5	2,8	2,8	0,7	0,7	0,6	5,0	2,0	3,3
	Wogmeer	2,7	2,7	7,7	11,4	3,3	2,7	1,0	2,4	2,2	6,8	2,0	4,6

CBS, 2015

Leefbaarheid

Door middel van de zogenaamde 'Leefbaarometer' monitort het Ministerie van Binnenlandse Zaken tweejaarlijkse de leefbaarheid in alle buurten en wijken van Nederland. Dit wordt gedaan op basis van een groot aantal objectieve omgevingskenmerken welke tezamen informatie geven over de volgende dimensies:

1. Woningen
2. Bewoners
3. Voorzieningen
4. Veiligheid
5. Fysieke omgeving

In Tabel 12 zijn de leefbaarheidsscores weergegeven per CBS-buurt voor de gemeente Koggenland. Te zien is dat:

- De leefbaarheid voor alle CBS-buurten goed te noemen is; alle buurten scoren een 7 of hoger.
- De ontwikkeling van de leefbaarheid in de buurten t.o.v. 2012 de leefbaarheid in de buurten zeer stabiel is. Enkele buurten laten een kleine vooruitgang zien (1 rapportpunt hoger in 2016 t.o.v. 2012)

Tabel 12 Leefbaarheidsscores 2016 naar CBS-buurt gemeente Koggenland

Wijk	Buurt	Leefbaarheids score 2016	Ontwikkeling 2012-2016
Westerkoggenland	De Goorn	7	Geen ontwikkeling
	Berkhout	8	Mogelijke vooruitgang
	Bobeldijk	9	Mogelijke vooruitgang
Spierdijk	Spierdijk	7	Geen ontwikkeling
Zuidermeer	Zuidermeer en omgeving	9	Mogelijke vooruitgang
Ursem	Ursem-Centrum	7	Geen ontwikkeling
	Rustenburg	7	Geen ontwikkeling
	Noordijk en omgeving	7	Geen ontwikkeling
	Mijzer polder	9	Geen ontwikkeling
Avenhom	Avenhom	7	Geen ontwikkeling
	Scharwoude	7	Mogelijke vooruitgang
	Grosthuisen	8	Mogelijke vooruitgang
Oudendijk	Oudendijk	8	Geen ontwikkeling
Obdam	Obdam	7	Geen ontwikkeling
	Verspreide huizen langs Obdammerdijk	-	-
	Verspreide huizen in Berkmeer polder	9	Geen ontwikkeling
Hensbroek	Hensbroek	7	Geen ontwikkeling
	Wogmeer	9	Mogelijke vooruitgang

BZK Leefbarometer, 2016

3.5 Aanbieders sociale huurwoningen

Naast het woningbedrijf zijn er nog andere aanbieders van sociale huurwoningen in de gemeente Koggenland te weten Intermaris en De Woonschakel (respectievelijk ca. 130 woningen en 530 woningen). De woningvoorraad van Intermaris in de gemeente Koggenland betreft zorgwoningen. Recent hebben zij aangegeven dit bezit te wensen af te stoten en de activiteiten volledig op de gemeenten Hoorn en Purmerend te concentreren. Het bezit van De Woonschakel is geconcentreerd in Obdam.

3.6 Actieve woningzoekenden, toewijzingen en huidige huurders in beeld

Om een beeld te krijgen van de actuele vraag is een analyse gemaakt van het woningzoekenden bestand van WoonMatch voor de periode 2014-2017. Hierna wordt deze kort besproken.

Actieve woningzoekenden en voorkeuren

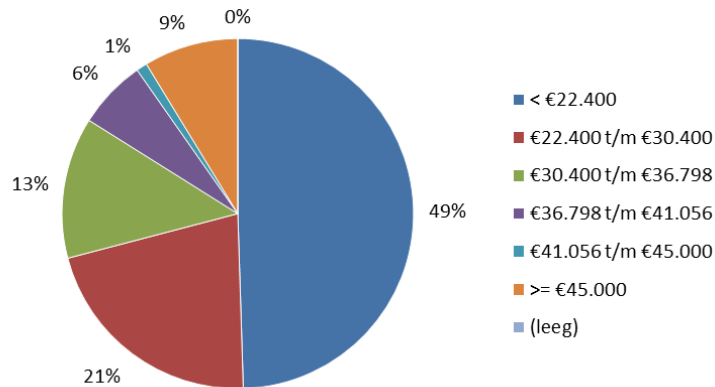
In *Figuur 7*, *Figuur 8* en *Figuur 9* is de verdeling van actieve woningzoekenden weergegeven ingeschreven via het gemeentelijk woningbedrijf naar respectievelijk inkomen, leeftijd en huishoudensgrootte weergegeven. Hieruit komt het volgende beeld naar voren:

- Circa de helft van de actieve woningzoekenden in de betreffende periode had een inkomen⁸ van 22.400 euro of lager.
- Ongeveer 84% had een inkomen lager dan de grens sociale doelgroep laag.
- 41% van de actieve woningzoekenden heeft een leeftijd tot 35 jaar

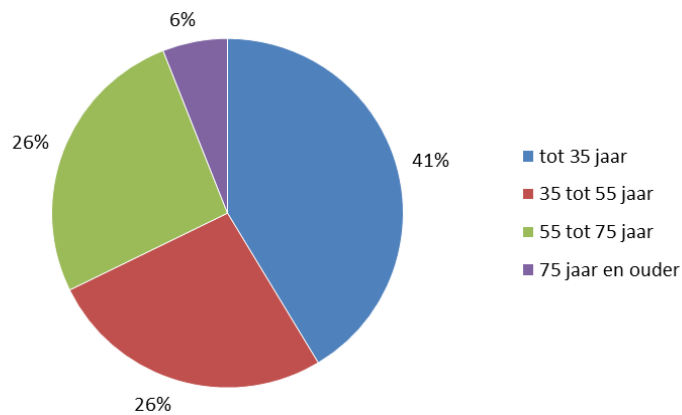
⁸ Betreft het inkomen zoals opgegeven door de woningzoekende bij inschrijving.

- Ongeveer 32% van de actieve woningzoekenden is 55 jaar of ouder
-

Figuur 7 Verdeling actieve woningzoekenden naar inkomen⁹

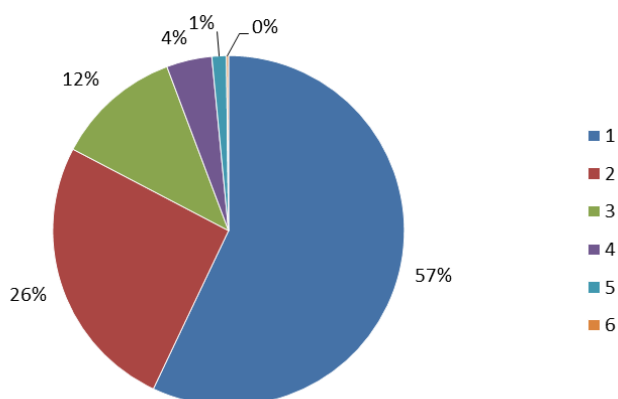


Figuur 8 Verdeling actieve woningzoekenden naar leeftijd



Figuur 9 Verdeling actieve woningzoekenden naar huishoudensgrootte

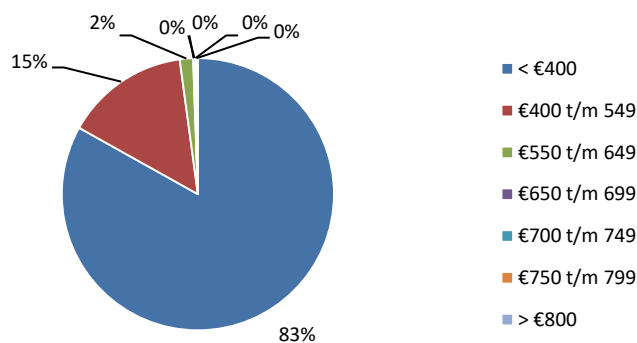
⁹ Zoals opgegeven door de woningzoekenden bij aanmelding Woonmatch. Kanttekening betreft de betrouwbaarheid van deze gegevens. Derhalve zijn opgegeven bedragen onder bijstandsniveau zijn niet meegenomen in dit overzicht.



In *Figuur 10*, *Figuur 11* en *Figuur 12* zijn de voorkeuren weergegeven zoals opgegeven door de actieve woningzoekenden die gereageerd hebben op een woning in de gemeente Koggenland. Te zien is dat:

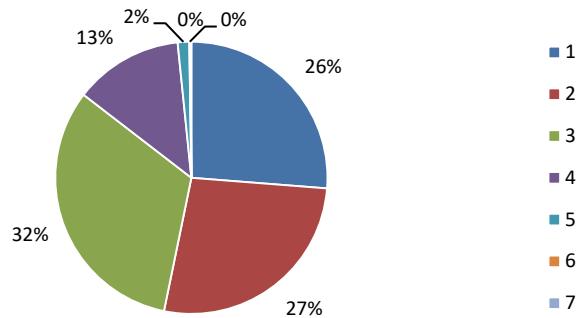
- Ruim 80% opteert voor een woning met een huurprijs tot 400 euro.
- Een groot deel (bijna een derde) de voorkeur geeft aan een woning met minimaal 3 kamers.
- Het aandeel dat de voorkeur geeft voor 1 kamer of 2 kamers ongeveer gelijk is (26 tot 27%).
- Ongeveer 43% heeft de voorkeur voor een boven-benedenwoning. Het merendeel (25%) opteert voor een benedenwoning.
- Ruim 70% geeft de voorkeur aan een meergezinswoning¹⁰.

Figuur 10 Voorkeur actieve woningzoekenden huurprijs woning

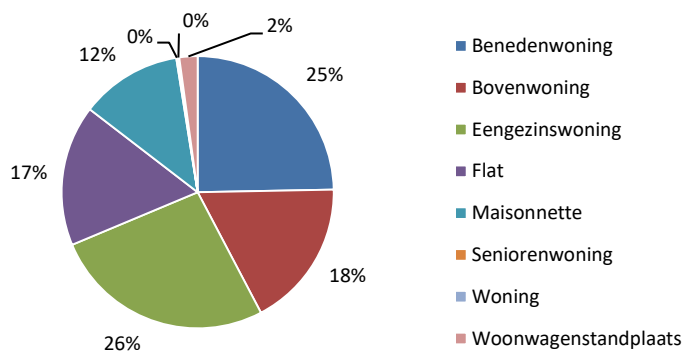


¹⁰ Boven-benedenwoning, flat of maisonnette

Figuur 11 Voorkeur actieve woningzoekenden aantal kamers



Figuur 12 Voorkeur actieve woningzoekenden woningtype



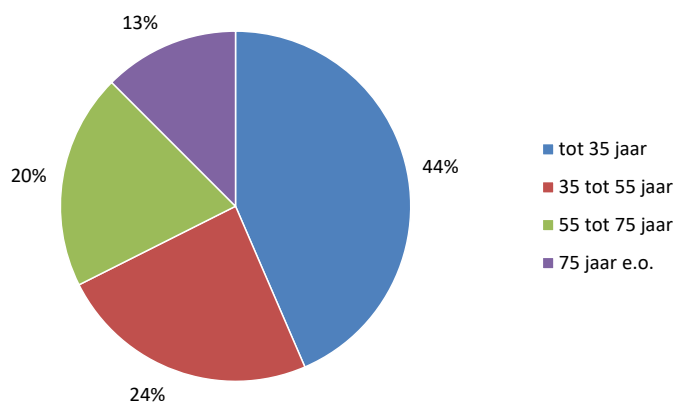
Recente toewijzingen en verhuringen

Voorts is gekeken naar de recente toewijzingen. In de periode 2014 – 2017 zijn 216 woningen toegewezen¹¹. Onderstaande figuren geven de verdeling van de huurders van de toegewezen woningen naar respectievelijk leeftijd, inkomen en huishoudensgrootte. De volgende zaken vallen daarbij op:

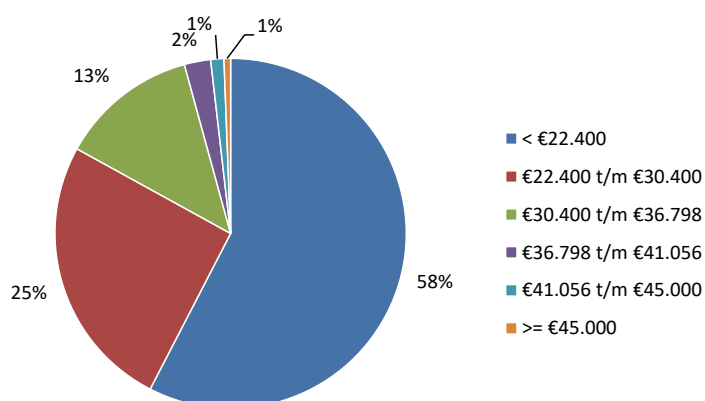
- Ongeveer 44% heeft een leeftijd tot 35 jaar.
- Ongeveer 33% is 55 jaar of ouder
- Bijna 70% heeft een inkomen tot 22.400 euro
- Circa 96% heeft een inkomen tot de grens sociale doelgroep laag
- Ruim 80% van de toegewezen woningzoekenden betreft een- of tweepersoonshuishouden.

¹¹ Dit is exclusief statushouders en directe bemiddeling

Figuur 13 Leeftijd huurder toegewezen woning

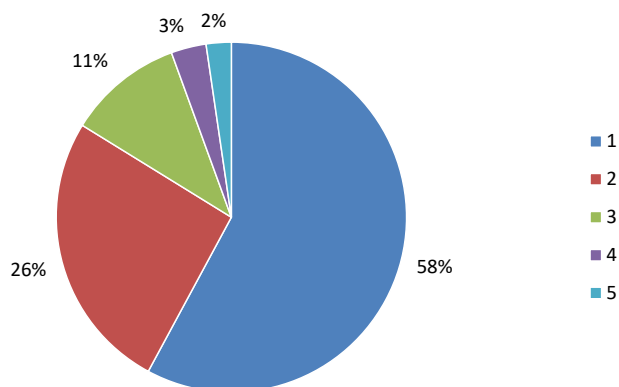


Figuur 14 Inkomen¹² huurder toegewezen woning



¹² Zoals opgegeven door de woningzoekenden bij aanmelding Woonmatch. Kanttekening betreft de betrouwbaarheid van deze gegevens. Derhalve zijn bedragen onder bijstandsniveau zijn niet meegenomen in dit overzicht.

Figuur 15 Huishoudensgrootte huurder toegewezen woning

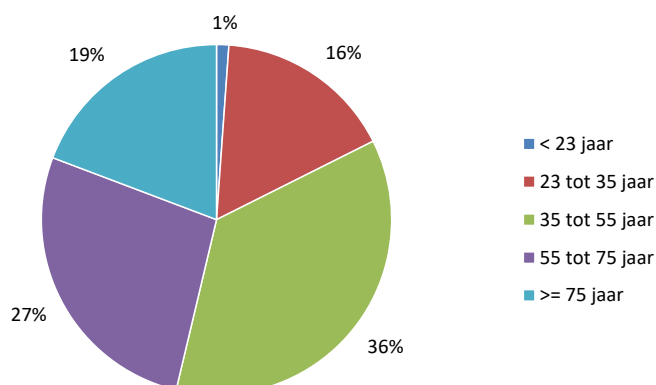


Huidige huurders

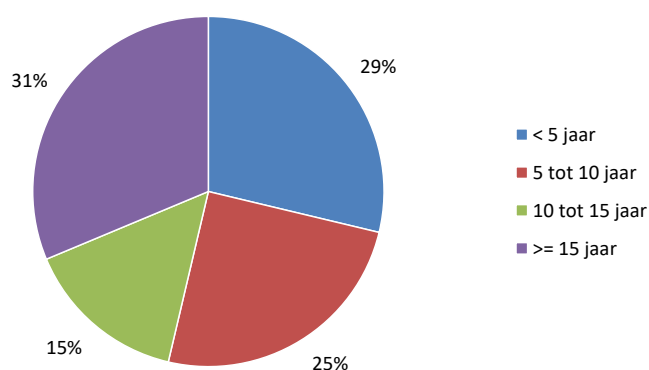
In onderstaande figuren is de verdeling van de huidige huurders weergegeven van het woningbedrijf naar leeftijd hoofdhuurder en woonduur. Uit de gegevens blijkt dat:

- Bijna 40 procent van de huurders een leeftijd heeft tussen 35 en 55 jaar.
- Iets minder dan helft van de huurders een leeftijd heeft van 55 jaar en ouder.
- Bij geen mutaties is over 10 jaar ongeveer een derde deel van de huidige huurders 75 jaar en ouder.
- Iets meer dan de helft een woonduur heeft korter dan 10 jaar.
- 31 procent heeft een lange woonduur. Dit zijn met name de oudere huishoudens.

Figuur 16 Verdeling huidige huurders woningbedrijf naar leeftijd hoofdbewoner



Figuur 17 Verdeling huidige huurders woningbedrijf naar woonduur

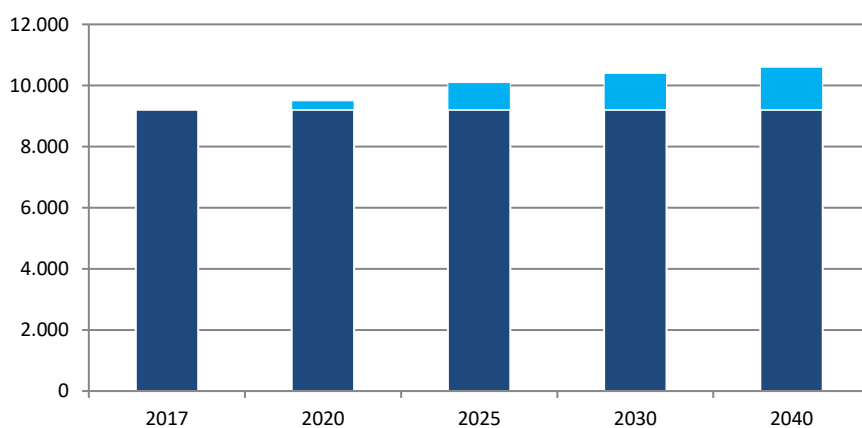


3.7 Woonbehoeften

Kwantitatieve woningbehoefte

Vanuit de Provincie Noord-Holland is ook een raming gemaakt van de extra woningbehoefte voor de gemeente Koggenland (zie *Figuur 18*). De extra woningbehoefte (zowel koop als huur) tot 2040 voor de gehele gemeente Koggenland wordt geraamd op circa 1.400 woningen.

Figuur 18 Geprognosticeerde woningbehoefte 2017 - 2040 gemeente Koggenland



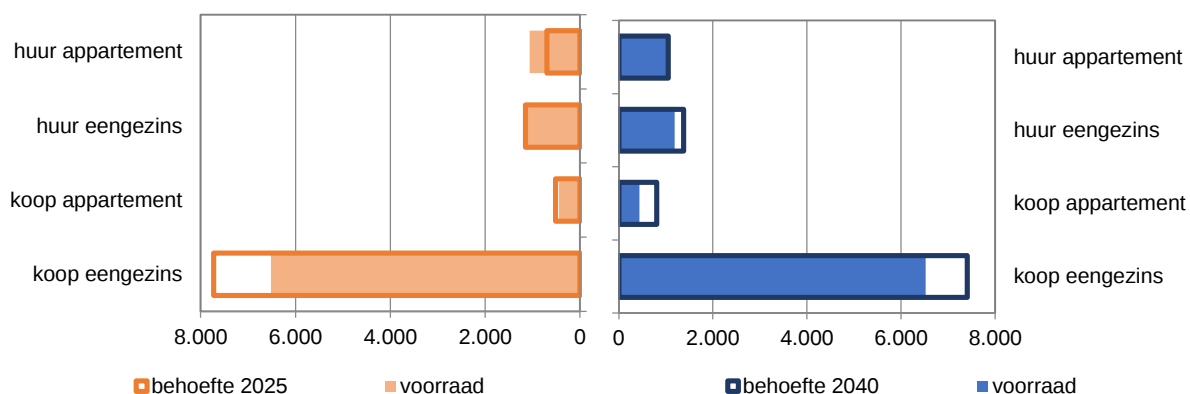
Bron: Provincie Noord-Holland Prognose 2017-2040

Kwalitatieve woningbehoefte

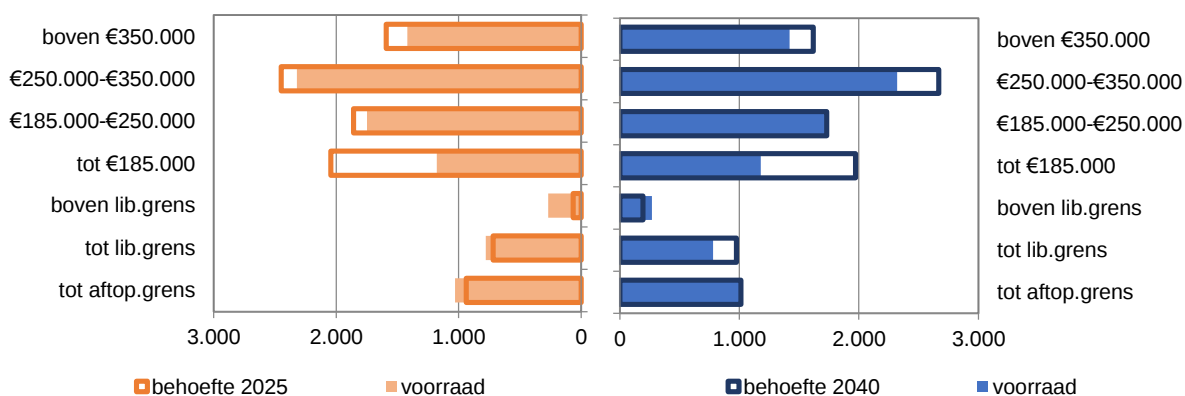
Recent is door Atrivé een woningmarktonderzoek uitgevoerd in de regio West-Friesland. Onderdeel hiervan is een analyse van de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte. Op basis van enquêteonderzoek is vraag en aanbod met elkaar geconfronteerd. Uitgangspunt daarbij zijn de woonwensen van mensen gecorrigeerd voor of dit mogelijk is gezien het inkomen en gecorrigeerd voor verhuismobiliteit. Resultaten zijn weergegeven in de onderstaande grafieken. Uit de grafieken volgt het volgende beeld:

- Rekening houdend met woonwensen en verhuismobiliteit blijft de vraag naar sociale huurwoningen (c.q. kwantitatieve behoefte) de komende jaren (tot 2027) min of meer gelijk (tot 2027 mogelijk een licht overschot, daarna tot 2040 licht tekort aan huurwoningen tot de liberalisatiegrens).
- Opvallend is dat ondanks de vergrijzing nog steeds een vraag is naar grondgebonden woningen. Mogelijk spelen de volgende factoren. Allereerst blijft het aandeel gezinnen de komende jaren nog op peil en daarmee dus ook de vraag naar grondgebonden woningen. Verder wonen oudere huishoudens veelal nog in een grondgebonden koopwoning. Tegelijkertijd is de verhuismobiliteit van deze groep laag. Dit beperkt de doorstroming. Tot slot, is er vanuit starters nog steeds een sterke behoefte naar grondgebonden woningen.

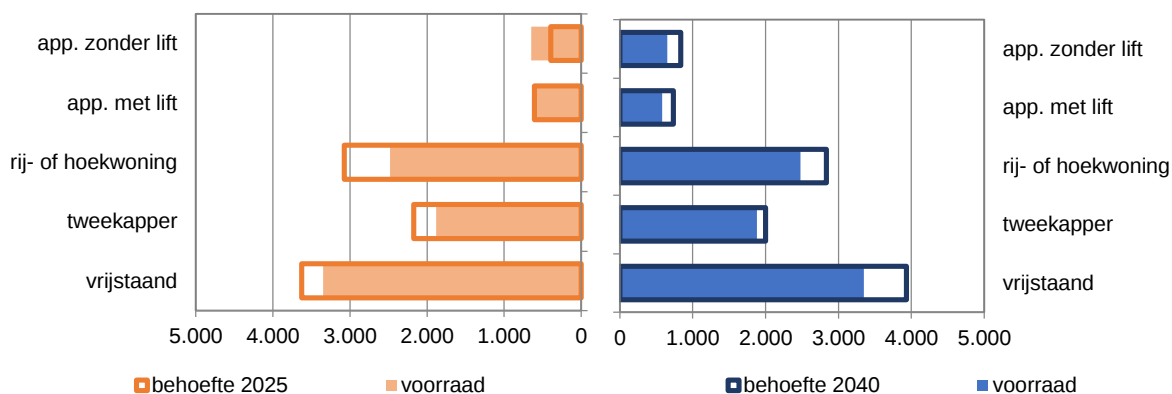
Figuur 19 Woningbehoefte naar eigendom en woningtype gemeente Koggenland



Figuur 20 Woningbehoefte naar eigendom en prijs



Figuur 21 Woningbehoefte naar woningtype



3.8 Conclusies

Resumerend zijn er vanuit de ontwikkeling op de woningmarkt de volgende aandachtspunten voor de portefeuillestrategie van het woningbedrijf.

Tot 2030/2035 neemt het aantal inwoners en huishoudens in de gemeente Koggenland nog toe, daarna vlakt deze af. Daarbij is sprake van een toename van kleinere huishoudens waarbij met name het aandeel huishoudens van 75 jaar en ouder sterk toeneemt. Het aantal gezinnen blijft de komende jaren nog relatief hoog (circa een derde van alle huishoudens). Het aandeel jonge een- en tweepersoonshuishoudens neemt de komende jaren enigszins af. Op basis van het woningbehoefteonderzoek is er nog steeds een bepaalde behoefte aan grondgebonden huurwoningen (met name tot 2040). Gezien de demografische ontwikkelingen zal ingezet moeten worden op de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de woningvoorraad voor meerdere doelgroepen (levensloopgeschiktheid). Hiermee wordt een zekere flexibiliteit van de vastgoedportefeuille gecreëerd.

Circa 38% van alle huishoudens behoort tot de sociale doelgroep. De verwachting is dat deze doelgroep, onder invloed van de vergrijzing, de komende tien jaar nog zal toenemen. Ongeveer de helft van de sociale doelgroep woont momenteel in een koopwoning. Op basis van de match tussen het huidige aanbod aan sociale huurwoningen en de theoretische raming van de toekomstige sociale doelgroep is een tekort zien van het aantal sociale huurwoningen in met name de grotere kernen. In deze raming wordt echter geen rekening gehouden met verhuismobiliteit van huishoudens. Uit het woningbehoefteonderzoek, waarin gekeken is naar woonwensen gecorrigeerd naar inkomen en verhuismobiliteit, blijkt dat er tot 2025 een licht overschot is aan sociale huurwoningen en tot 2040 een licht tekort aan woningen tot de liberalisatiegrens. Alles beschouwend kan gesteld worden dat de voorraad sociale huurwoningen in de gemeente Koggenland minimaal gelijk moet blijven de komende jaren.

Op basis van woonwensen afgezet tegen het huidige aanbod zijn er (in aantallen) tot 2025 voldoende grondgebonden huurwoningen en daarna tot 2040 een tekort aan grondgebonden woningen. Tot 2025 is er een overschot aan huurappartementen en daarna tot 2040 voldoende huurappartementen.



De actuele huurvraag¹³ wordt met name gevormd door een- en tweepersoonshuishoudens behorende tot de sociale doelgroep. Daarbij valt het relatief hoge aandeel van de personen tot 35 jaar op.

Er is sprake van een toenemende groep kwetsbare huishoudens die een beroep doen op de sociale woningvoorraad (statushouders, uitstroom maatschappelijke opvang, etc.). Dit betekent enerzijds dat mogelijkerwijs de slaagkansen van reguliere woningzoekenden afnemen. Anderzijds brengt dit ook sociale problematiek met zich mee wat extra inzet op sociaal beheer vraagt.

Duurzaamheid staat de komende jaren hoog op de agenda. Dit vraagt een vastgoedstrategie dat koerst op CO₂ neutraliteit in 2050 en rekening houdt met klimaatadaptatie en circulair bouwen.

¹³ Gevormd door actieve woningzoekenden en de huurders waaraan de afgelopen jaren een woning is toegewezen

4 Vastgoedportefeuille in beeld

Het beeld

- Het woningbedrijf verhuurd momenteel 810 woningen. Het bezit is geconcentreerd in de grotere kernen van de gemeente (De Goorn (30%), Ursem (22%) en Avenhorn (20%));
- Ruim de helft van de portefeuille bestaat uit eengezinswoningen. Ongeveer 36% betreft meergezinswoningen zonder lift (beneden-bovenwoningen);
- 63% van de woningen is gebouwd voor 1992 (piek tussen 1975 en 1992);
- 93% van de woningen heeft een huurstelling tot de 2^{de} aftoppingsgrens (€ 640, peil 2018);
- Op basis van de maximaal redelijke huur is er extra huurpotentie aanwezig;
- Het gemiddelde Energie-Index van de woningen is 1,56 (Energie-Indexklasse C);
- Meergezinswoningen zonder lift hebben maar een beperkte toekomstwaarde gezien de demografische ontwikkelingen;
- Kansrijk zijn nultredenwoningen en eengezinswoningen geschikt voor langer zelfstandig thuis bewoning.

4.1 Inleiding

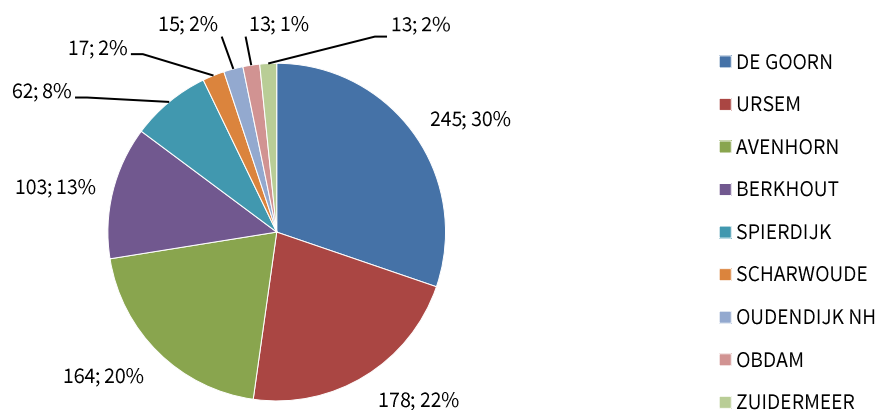
De bestaande vastgoedportefeuille van het woningbedrijf is een resultante van bouwprogramma's en beleid uit het verleden. Op basis van gegevens uit het primaire systeem is de opbouw van de portefeuille geanalyseerd. Deze wordt hierna besproken.

4.2 Woningtypologieën

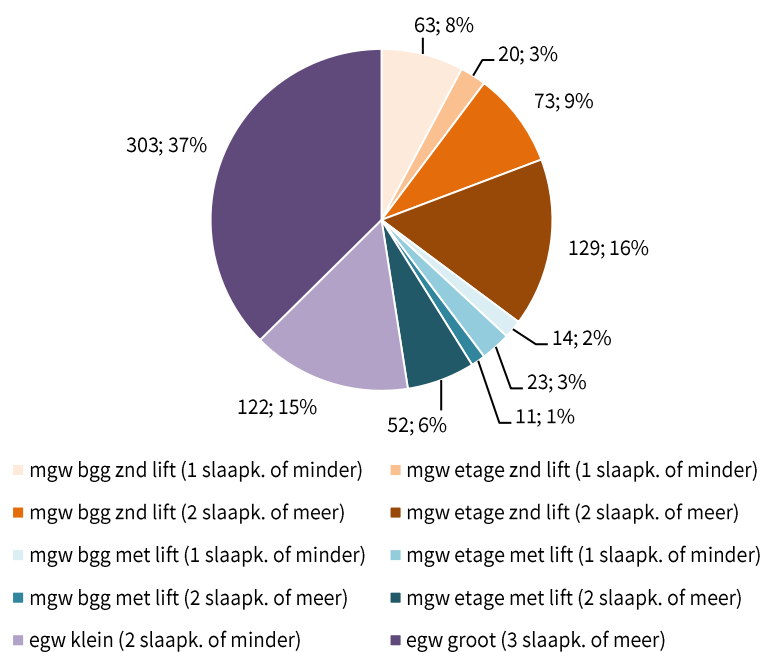
In Figuur 23 en Figuur 23 zijn de samenstelling van de vastgoedportefeuille van het woningbedrijf weergegeven naar type en locatie. Dit levert het volgende beeld op:

- Het woningbedrijf heeft 810 woningen in haar bezit. Het bezit is geconcentreerd in de kernen De Goorn (30%) gevolgd door Ursem (22%), Avenhorn (20%) en Berkhout (13%).
- Ongeveer 52% van de woningen is een eengezinswoning. Het aantal grote eengezinswoningen (3 slaapkamers of meer) is groter dan het aantal kleine eengezinswoningen.
- Ongeveer 36% van de portefeuille betreft meergezinswoning zonder lift (17% is gelegen op de begane grond).

Figuur 22 Verdeling portefeuille naar kern



Figuur 23 Verdeling portefeuille naar woningtype¹⁴



4.3 Bouwperiodes

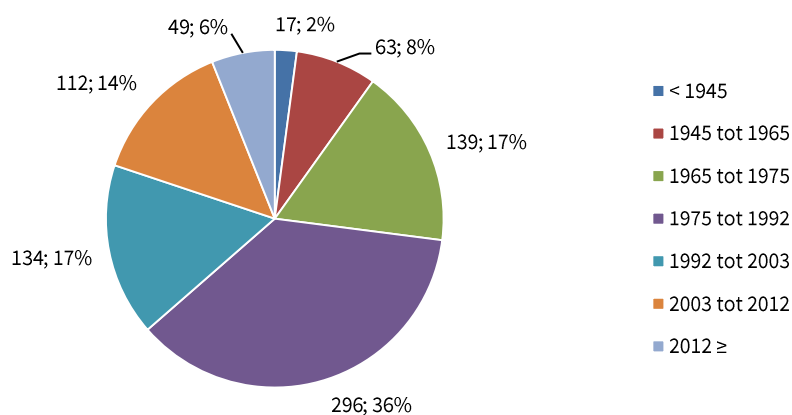
In Figuur 24 is de verdeling van de vastgoedportefeuille van het woningbedrijf weergegeven naar bouwperiode. Te zien is dat:

- Iets meer dan een derde van de woningen is gebouwd in de periode 1975 tot 1992

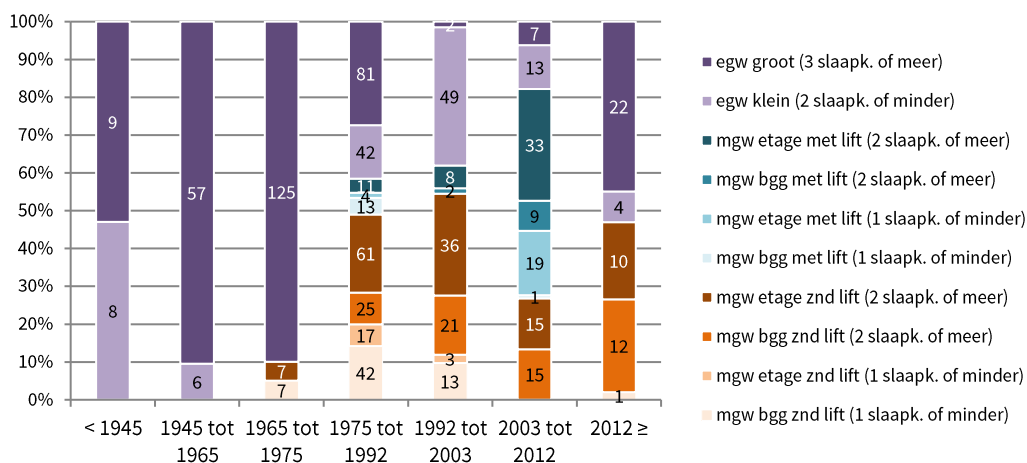
¹⁴ Boven- en benedenwoningen behoren tot categorie meergezinswoningen zonder lift.

- Circa 27% van de woningen is gebouwd voor 1975
- Vrijwel alle woningen gebouwd voor 1975 behoren tot de categorie eengezinswoning. Dit zijn met name woningen met 3 of meer slaapkamers
- Ongeveer 50% van alle meergezinswoningen zonder lift is gebouwd in de bouwperiode tussen 1975 en 1992.
- Ongeveer 62% van alle meergezinswoningen met lift is gebouwd in de bouwperiode tussen 1992 en 2003.

Figuur 24 Verdeling portefeuille naar bouwperiode



Figuur 25 Verdeling portefeuille naar bouwperiode en woningtype



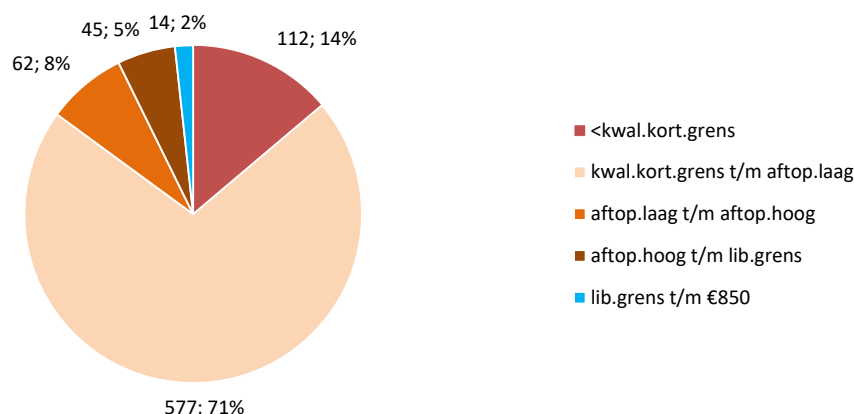
4.4 Huurstellingen

Wanneer we naar de huidige huurstellingen kijken zien we dat:

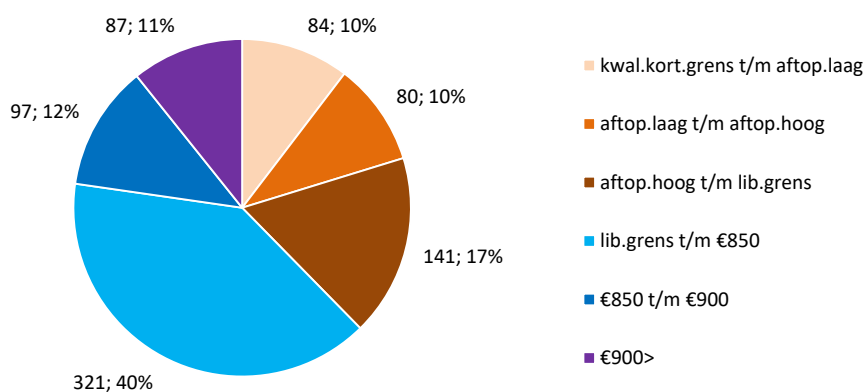
- Op dit moment heeft 85% van de verhuurde woning een netto huur onder de laagste aftoppingsgrens, 93% onder de hoogste aftoppingsgrens (zie Figuur 26).

- Er is op basis van de maximale redelijke huur huurpotentie aanwezig is (vergelijk Figuur 26 en Figuur 27).
Echter, gezien betaalbaarheid, beschikbaarheid kan dit nooit volledig worden benut.
- De huidige netto huren liggen gemiddeld op 68% van de maximaal redelijke huur.

Figuur 26 Verdeling portefeuille naar huidige nettohuur (in klasse)¹⁵



Figuur 27 Verdeling portefeuille naar maximaal redelijke huur (in klasse)



4.5 Duurzaamheid

Wanneer we kijken naar de Energie-Indexen van de woningen in de portefeuille dan kunnen de volgende zaken worden geconstateerd (zie Figuur 28):

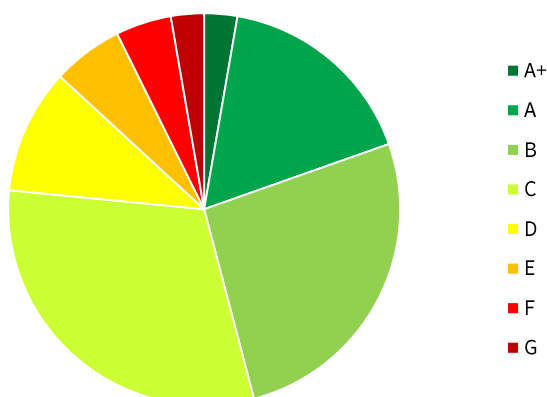
- De gemiddelde Energie-Index van de woningen is 1,56 (Energie-Indexklasse C).

¹⁵ In 2018 worden de volgende grenzen gehanteerd:

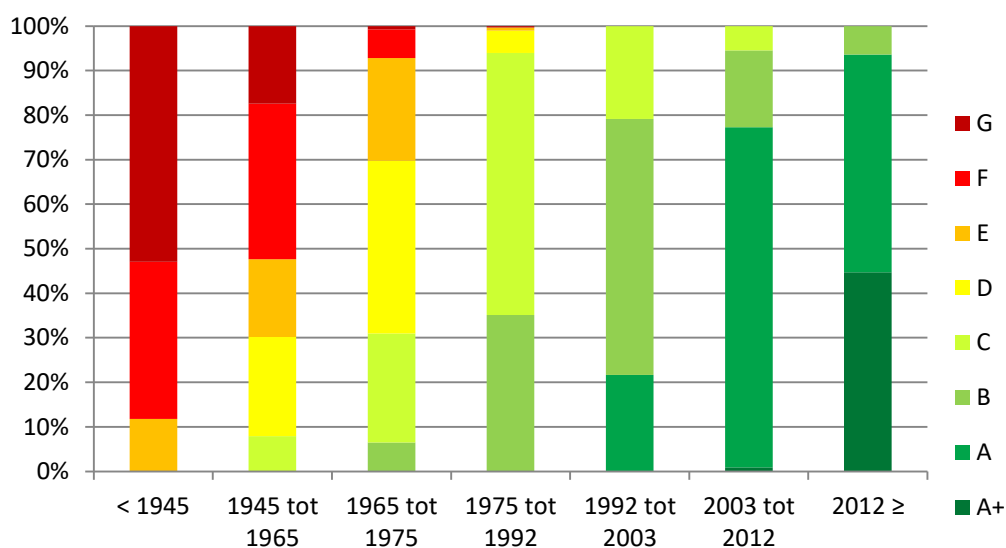
- Kwaliteitskortingsgrens € 417,34
- Aftoppingsgrens laag € 597,30
- Aftoppingsgrens hoog € 640,14
- Liberalisatiegrens € 710,68

- 46% van de woningen heeft een Energie-Indexklasse dat correspondeert met B of hoger.
- 23% van de woningen heeft een index corresponderend met Energie-Indexklasse D. Het betreft vooral eengezinswoningen.

Figuur 28 Verdeling portefeuille naar Energie-Indexklasse



Figuur 29 Verdeling portefeuille naar Energie-Indexklasse naar bouwperiode



In een aparte memo is een eerste raming gemaakt van de financiële consequenties voor de verduurzaming van het bezit volgens de routes uit de Aedes routekaart (zie bijlage).

Landelijk wordt gekoerst op versneld van het aardgas af en in CO₂ neutraliteit¹⁶ in 2050. Hiermee zijn

¹⁶ Dit verschilt van energieneutrale woningen. Een CO₂-neutrale woning mag haar warmte en elektriciteit halen uit de omgeving (warmtenet of inkoop bij groene energieleverancier). Een energieneutrale woning is helemaal zelfvoorzienend; benodigde warmte en energie wordt op woningniveau opgewekt.

behoorlijke investeringskosten gemoeid. Met name wanneer wordt ingezet op het zoveel mogelijk op eigen kracht het realiseren van een CO2 neutraal woningbestand. Uit de analyse van DWA blijkt dat het aanleggen van een warmtenet van de gemeente Koggenland te hoge investeringskosten met zich meebrengt. Derhalve zal geopteerd moeten worden voor all-electric oplossingen.

4.6 Onderhoud

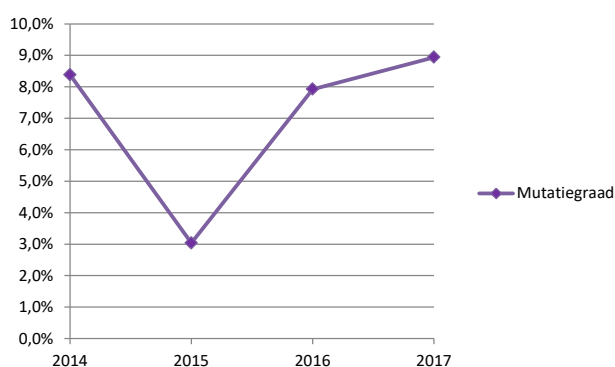
Woningbedrijf Koggenland heeft het normale onderhoud uitgevoerd. Basis voor de huidige Meerjarenonderhoudsplanung (MJOP) betreft een nulmeting van de conditie van de woningen in 2002. In navolgende jaren is hier uitvoering aangegeven waarbij op basis van eigen opnames van de staat van de woning en op basis van de technische levensduur van de verschillende onderdelen van de woningen bijstelling van de planning heeft plaatsgevonden. Een tussentijdse actualisatie van de conditiemeting heeft niet plaatsgevonden.

Het voornemen is om de conditiemeting van het woningbezit te toetsen volgens de NEN 2767 norm en om op basis hier van, en in relatie tot een nieuwe portefeuillestrategie, een nieuwe meer jaren onderhoudsplanung en -begroting op te stellen.

4.7 Verhuurbaarheid

In Figuur 30 is de gemiddelde mutatiegraad¹⁷ weergegeven over de afgelopen vijf jaar. Gemiddeld schommelt de mutatiegraad rond de 8%. Dit is een standaard gemiddelde. Opvallend is de lage mutatiegraad in 2015 van circa 3%.

Figuur 30 Gemiddelde mutatiegraad 2014 - 2017 woningbedrijf



In de onderstaande tabel is het gemiddeld aantal reacties en weigeringen weergegeven op basis van de mutaties die geregistreerd zijn in Woonmatch tussen 2014 en 2017¹⁸ naar woningtypen. Te zien is dat het gemiddelde aantal reacties voor de eengezinswoningen het hoogst is. Het gemiddeld aantal reacties op de seniorenwoningen blijft in vergelijking met de overige woningtypen achter.

¹⁷ Aantal mutaties per jaar gedeeld door totaal aantal woningen

¹⁸ Exclusief directe bemiddeling waaronder statushouders.

Figuur 31 Gemiddelde reacties en weigeringen 2014 - 2017 woningbedrijf

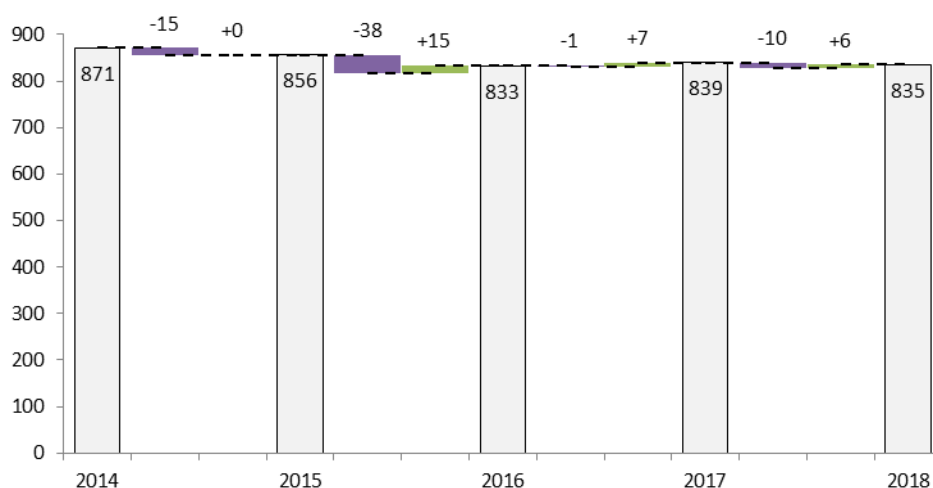
Woningtype	Aantal mutaties	Gem. reacties/woning	Gem. weigeringen/woning	Gem. afgewezen/woning
Benedenwoning	72	121	2	1
Bovenwoning	72	141	3	1
Eengezinswoning	50	195	3	2
Flat	14	124	5	2
Seniorenwoning	8	5	1	0
Totaal	216	140	3	1

4.8 Huidige nieuwbouw- en verkoopprogramma

Figuur 32 geeft het verloop van de portefeuille van het woningbedrijf weer tussen 1-1-2014 en 1-1-2018. Te zien is dat in de betreffende periode 64 woningen zijn verkocht en 28 woningen toegevoegd aan de portefeuille. De portefeuille is de afgelopen jaren dus in omvang afgenomen.

Op dit moment staan er nog 150 woningen op de verkooplijst¹⁹. Verder zijn nu 26 woningen opgenomen in het nieuwbouwprogramma (6 woningen Notengaard, 16 woningen aan Bavohof te Ursem en 4 E-woningen in Ursem).

Figuur 32 Ontwikkeling omvang portefeuille tot 2018



4.9 Sterke en zwakke woonproducten

Om een indruk te krijgen van de eventuele (toekomstige) kwetsbaarheid van de producten van het woningbedrijf is waardering van de woonproducten (woningtypen) door de huurders in samenhang met de demografische ontwikkelingen en de kwaliteit van de producten bekeken. Door dit in beeld brengen ontstaat inzicht in het risicoprofiel van de vastgoedportefeuille van het woningbedrijf en daarmee de kwalitatieve veranderopgave. De waardering van de producten door de huurders is op basis van ervaringen van de medewerkers in beeld gebracht.

¹⁹ Deze lijst zal nader geactualiseerd moeten worden

Hierbij moet worden opgemerkt dat het niet per definitie geldt dat een huishoudensgroep de voorkeur heeft voor slechts één woningtype (product-marktcombinatie). Per huishoudensgroep kunnen meerdere woningtypen zijn die hetzelfde worden gewaardeerd.

In Figuur 33 is het risicoprofiel van de portefeuille weergegeven. Bovenaan de figuur is per huishoudentype de trend weergegeven van de toekomstige ontwikkeling van de sociale doelgroep in de gemeente Koggenland.

Figuur 33 Sterke en zwakke woonproducten

Trend							
Woningtype (productgroep)	Huidige portefeuille		Waardering per doelgroep (score)				
	2018 (N)	2018 (%)	1&2p <35	1&2p 35-54	gezin	1&2p 55-75	1&2p 75+
mgw znd lift (1 slaapk of minder)	83	10%	+		--	--	-
Begane grond	63	76%	+	+	-		
Etage	20	24%	+	+	--	-	-
mgw znd lift (2 slaapk of meer)	202	25%	++	++	+	+	--
Begane grond	73	36%	++	++	++	++	+
Etage	129	64%	+	+	+		-
mgw met lift (1 slaapk of minder)	37	5%	++	+	--	+	+
mgw met lift (2 slaapk of meer)	63	8%	++	++		++	++
egw (2 slaapk. of minder)	122	15%	++	++	+	+	
egw (3 slaapk. of meer)	303	37%	++	++	++		-

Noot: egw = eengezinswoning; mgw = meergezinswoning

Het risicoprofiel van het bezit van het woningbedrijf laat zien dat het segment van meergezinswoningen zonder lift (met name beneden- bovenwoningen) nog beperkte toekomstwaarde heeft. Deels door de toename van de oudere huishoudens en deels door de verwachte afname van jonge een- en tweepersoonshuishoudens. Het betreft hier 10 procent van het totale bezit van het woningbedrijf.

Kansrijke productsegmenten zijn de eengezinswoningen (zowel klein als groot). In het bijzonder die geschikt zijn voor langer zelfstandig thuis bewoning. Een eventuele mindering van het aandeel grote eengezinswoningen die niet geschikt zijn voor senioren is, gezien de huishoudensontwikkelingen, gewenst. Dit product is wel kansrijker dan de meergezinswoningen zonder lift. Dit product kan namelijk voor meerdere doelgroepen worden ingezet. Ook de meergezinswoningen met lift hebben, gelet op de demografische ontwikkelingen, toekomstwaarde.

4.10 Conclusies

- De voorraad van het woningbedrijf bestaat vooral uit eengezinswoningen. Enerzijds is dit een belangrijke *asset* en kansrijk product. Anderzijds is mindering van dit type wenselijk: onder invloed van vergrijzing en huishoudensverdunding is er de komende periode in toenemende mate behoefte aan nultredenwoningen/gelijkvloerse woningen of appartementen dan wel eengezinswoningen die geschikt zijn om langer thuis te wonen.



- Met het oog op de toekomstige huishoudensontwikkelingen is een mindering van het aandeel meergezinswoningen zonder lift wenselijk.
- Op basis van WWS-punten is er, theoretisch gezien, huurpotentie aanwezig. Echter, gezien betaalbaarheid, beschikbaarheid en verhuurbaarheid kan dit nooit volledig worden benut.
- Het gemiddeld Energie-Index correspondeert met label C. Er is echter nog een verduurzamingsopgave de komende jaren.
- Ongeveer 63% van de woningen is gebouwd voor 1992 met een piek tussen 1975 en 1992. Hier ligt voor een belangrijk deel de verduurzamingsopgave voor de komende periode.

5 Strategische keuzes, wensportefeuille en uitvoeringsprogramma

De strategische keuzes:

- Focus op verhuur van woningen in het sociale huursegment.
- Ambitie van groei van de portefeuille richting 850 woningen t/m 2033.
- Minimaal handhaven van het aandeel eengezinswoningen waarbij bekeken moet worden in hoeverre gefaciliteerd kan worden dat huurders langer zelfstandig in de woningen kunnen blijven wonen.
- Voorlopig 'doorexploiteren' van meergezinswoningen zonder lift vanwege de huidige marktvraag.
- Via nieuwbouw inzetten op: Bijna Energie Neutrale Woningen (BENG), aardgasloos, grondgebonden woningen dan wel nultredenwoningen die lang wonen bestendig zijn.
- Verkoop van het versnipperd bezit in de minst kansrijke gebieden (150 woningen).
- Opgaven in de kernen: 'doorexploiteren' van het aaneengesloten bezit en verkoop van het versnipperd. bezit in de kleine kernen, nieuwbouw in de grote kernen en alleen in de kleine kernen indien marktonderzoek hier aanleiding toegeeft.
- Verduurzaming van woningen met een C, D, E, F of G label (komende 5 jaar focus op woningen met D, E, F of G labels) in de periode t/m 2033 naar 'aardgasloos ready'
- Een aardgasloze woningvoorraad in 2050.

5.1 Inleiding

Op basis van de analyses van de woningmarkt en de portefeuille is in diverse sessies discussie gevoerd over de strategische uitgangspunten welke richting geven aan de wensportefeuille van het woningbedrijf en de daaraan gekoppelde veranderopgave. Deze worden hierna besproken.

5.2 Strategische uitgangspunten

Focus op sociale huurwoningen

Ook de komende periode ligt de focus op de verhuur van sociale huurwoningen (huurprijs tot de huurtoeslaggrens). Zoals de woningmarktanalyse laat zien, wordt er de komende jaren een overschot verwacht van het aantal huurwoningen boven de liberalisatiegrens in de gemeente Koggenland. Met andere woorden, ook de komende jaren zal het sociale huursegment een belangrijk segment zijn voor het woningbedrijf. Zeker ook wanneer we kijken naar de woningzoekenden en de (nieuwe) huurders van het woningbedrijf. Dit zijn hoofdzakelijk personen die behoren tot de sociale doelgroep.

Kwantitatieve opgave: ambitie groei richting 850 woningen t/m 2033

Op basis van de regionale en lokale beleidskaders en de woningmarktanalyse kan worden geconcludeerd dat de omvang van de sociale woningvoorraad in de gemeente Koggenland minimaal gelijk moet blijven met potentieel nog een lichte stijging gelet op de uitstroom uit de maatschappelijke opvang en toenemende vraag vanuit kwetsbare en urgente doelgroepen.

Wanneer we kijken naar de huidige omvang van de portefeuille en het huidige verkoop- en nieuwbouwprogramma dan moet geconcludeerd worden dat bij ongewijzigd beleid op termijn sprake is van een afname van de portefeuille. Dit vraagt dus een extra investering in nieuwbouw de komende jaren al dan niet in combinatie met het



bijstellen van het huidige verkoopprogramma om op 'volume' te blijven. De opgave ligt in de grotere kernen binnen de gemeente Koggenland.

Gegeven het voorgaande wordt gekoerst op een groei van de portefeuille naar een omvang van 850 woningen de komende 15 jaar.

Kwalitatieve opgave: flexibiliteit, langer thuis wonen

Naast de kwantitatieve opgave is er de komende jaren een kwalitatieve opgave. Enerzijds betreft deze kwalitatieve opgave de transitie naar een meer flexibele vastgoedportefeuille geschikt voor meerdere doelgroepen waarin ook het langer zelfstandig thuis wonen gefaciliteerd wordt.

De behoefte aan grondgebonden huurwoningen blijft naar verwachting de komende jaren nog steeds aanwezig. Tot 2025 is er sprake van voldoende grondgebonden huurwoningen. Tot 2040 is sprake van een licht tekort. Verder wordt tot 2025 een licht overschot verwacht van het aantal appartementen in het huursegment. Tot 2040 lijkt de omvang van dit type voldoende te zijn om in de woningbehoefte kunnen voorzien.

De portefeuille beschouwend gelet op de (toekomstige) woningbehoefte lijkt het minimaal handhaven van het huidige aandeel eengezinswoningen realistisch. Wel is het aan te bevelen te bekijken in hoeverre aanpassingen in de woningen gedaan kunnen worden zodat huurders langer zelfstandig in de woningen kunnen blijven wonen. Kijken we naar de meergezinswoningen dan zien we dat een groot aandeel hiervan (bijna drie kwart) woningen zonder lift betreft. Gelet op de (demografische) ontwikkelingen is het wenselijk om dit aandeel op langer termijn te verkleinen en het aandeel meergezinswoningen met lift te laten toenemen dan wel extra toevoegen van grondgebonden woningen die levensloopbestendig zijn. Echter, op dit moment voorziet het aandeel meergezinswoningen zonder lift nog in een zekere marktvraag. Derhalve krijgen deze woningen de komende jaren nog het label 'doorexploiteren'.

Kwalitatieve opgave: verduurzaming bestaand bezit

Anderzijds betreft de kwalitatieve opgave de transitie naar een duurzame woningvoorraad. Hierin zitten meerdere keuzes:

- Zetten we in het bestaand bezit in op maximaal isoleren of gaan we naar nul-op-de-meter?
- Behoren we tot 'innovators'/'early adopters' of behoren we meer tot de 'late majority'/'laggers'?
- Vinden wij dat we ook verantwoordelijk zijn voor de verduurzaming van de woningen die we willen verkopen of komt dit voor rekening van de nieuwe eigenaar-bewoners?

Gezien de schaal van het woningbedrijf en de omvang van de opgave is het aan te bevelen om in het kader van verduurzaming de komende periode in eerste instantie te focussen op de eerste stap van de Trias Energetica benadering te weten beperking van het energieverbruik.

Basis voor de geformuleerde duurzaamheidsambitie van het woningbedrijf zijn enerzijds de prestatieafspraken met de woningcorporaties in de gemeente, waaraan we ons conformeren, welke uitgaan van geen sociale huurwoningen meer in de gemeente met een label D of slechter in 2025. Anderzijds het uitgangspunt een aardgasvrije woningportefeuille in 2050 volgend uit het Klimaatakkoord.

Concreet zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Verduurzaming

- Naar 'aardgasloos ready';
- Verduurzaming bezit met strategielabel 'doorexploiteren' (dus exclusief woningen op de verkooplijst).



- Inzetten op maximaal isoleren + zonnepanelen voor bezit bouwjaar 1992 of jonger en energielabel C/D/E/F of G.
- Inzetten op BENG niveau 1 + zonnepanelen voor bezit ouder dan bouwjaar 1992 en energielabel C/D/E/F of G.
- Periode t/m 2033
- Complexgewijze aanpak zoveel mogelijk op 'natuurlijke momenten'. Hierbij te starten met complexen waar op korte termijn groot onderhoud staat gepland waarbij dit slim gecombineerd kan worden met verduurzaming (bijvoorbeeld plaatsen van PV panelen bij dakrenovaties).
- Het conformeren aan de prestatieafspraken betekent dat het woningbedrijf vanaf 2025 geen huurwoningen meer heeft met een D, E, F of G label. Specifiek betekent dit dat voor 2025 189 woningen (in aanmerking komen voor verduurzaming).

Aardgasloos

- Aardgasloos voor woningen met strategielabel 'doorexploreren' (dus exclusief woningen op de verkooplijst).
- Aanbrengen van warmtepompen in bezit met energielabel C/D/E/F of G.
- Aanbrengen warmtepompen + noodzakelijk additionele werkzaamheden in bezit met energielabel B of beter.
- Periode t/m 2050

Nb. Opgemerkt moet worden dat nog geen concrete uitspraken gedaan kunnen worden over welke woningen wanneer in aanmerking komen en het tempo aangezien dit mede afhankelijk is van in welke gebieden als eerste aan bod komen.

Strategische keuze

Ten aanzien van woningen op de verkooplijst i.r.t. verduurzaming het volgende. Hoewel woningen op de verkooplijst zijn kan het enige tijd duren voordat de woningen verkocht worden. Dit kan betekenen dat verduurzaming van deze woningen enige tijd op zich laat wachten wanneer wordt gekozen om dit aan nieuwe eigenaar-bewoners wordt overgelaten. Het college en de raad kan er voor kiezen om in het kader van het bieden van comfort aan huidige bewoners en betaalbaarheid van woonlasten ook deze woningen mee te nemen in de verduurzaming. Dit brengt wel investeringen met zich mee die zich niet snel terug vertalen in een hogere verkoopprijs.

Waarborgen van betaalbaarheid & optimaal benutten verdien capaciteit

Een belangrijk thema voor het woningbedrijf als sociale verhuurder betreft de betaalbaarheid van de huren voor de verschillende doelgroepen die worden bediend. Uit de analyse van de portefeuille blijkt dat 85% van de woningen een huurniveau heeft dat onder de aftoppingsgrens laag ligt. Wanneer afgezet tegen de maximaal redelijke huren blijkt er nog een behoorlijke huurpotentie aanwezig te zijn. Gezien de toekomstige verduurzamingsopgave zal deze potentie waar mogelijk benut moeten worden. Daarbij geldt dat er een balans gevonden moet worden tussen betaalbaarheid voor de huurder, verhuurbaarheid van de woning en het benutten van de verdienmogelijkheden. We sturen op een streefhuur van gemiddeld 70% van maximaal redelijk waarbij we conform 95% Op dit moment heeft 85% van de verhuurde woning een netto huur onder de laagste aftoppingsgrens, 93% onder de hoogste aftoppingsgrens.

Nieuwbouw en strategische verkoop ten behoeve van verjonging portefeuille

Zoals aangegeven focussen we op een lichte toename van de woningportefeuille t.o.v. de huidige omvang (810 woningen) naar 850 woningen voor de komende 15 jaar. Rekening houdend met een verkoopprogramma van 150 woningen en het huidige nieuwbouwprogramma van 40 woningen betekent dit het toevoegen van 150 woningen



voor de komende 15 jaar. Belangrijke vraag hierbij is waar potentiële (her)ontwikkelingslocaties liggen. Op basis van een eerste inschatting van de bestaande strategische gronden van de gemeente is dit mogelijk.

Bij nieuwbouw zetten we in op:

- Bijna Energie Neutrale Woningen
- Aardgasloos
- Grondgebonden woningen en nultredenwoningen die lang wonen bestendig zijn. In het ontwerp van nieuwe woningen moet rekening worden gehouden met de (toekomstige) ontwikkelingen (lees vergrijzing en zorg aan huis). Dit betekent concreet dat de maatvoering en de indeling van de plattegronden van de woningen algemene dagelijkse levensverrichtingen (ADL) en verplaatsing middels rollator mogelijk maken.

Verkoop wordt ingezet om volkshuisvestelijke doelstellingen te kunnen realiseren. Woningen die op de verkooplijst staan, zijn interessante woningen voor inwoners die een relatief goedkope woning (onder € 200.000,-²⁰) willen kopen (bijvoorbeeld starters). Daarnaast draagt verkoop en vervangende nieuwbouw bij aan de verjonging van de portefeuille. Criteria van het zoekgebied van de verkoopvijver zijn:

- Minst kansrijke gebieden voor verhuur
- Het versnipperde bezit

Verkoop vindt plaats bij mutatie en tegen marktwaarde.

Opgaven in de kernen/wijken

Het is wenselijk om in de verschillende kernen in meer of mindere mate de sociale huurvoorraad in stand te houden. Zo is het ook voor inwoners van Koggenland met een smalle beurs mogelijk om in de eigen kern een woning te vinden. Ten aanzien van de aanwezigheid in de verschillende kernen zetten we in op:

- Consolideren van het aaneengesloten bezit in de kleine kernen
- Verkoop van het versnipperd bezit in de kleine kernen
- Alleen nieuwbouw in de kleine kernen op kleine schaal indien marktonderzoek hier aanleiding voor geeft.
- Nieuwbouw vindt voornamelijk plaats in de grote kernen van de gemeente Koggenland.

5.3 Wensportefeuille en transformatieopgave

Het voorgaande heeft geleid tot de wensportefeuille en transformatieopgave weergegeven in onderstaande figuren. De mate waarin de wensportefeuille gerealiseerd kan worden is onder meer afhankelijk van beschikbare locaties. Op basis van een eerste inschatting van nu bekende nieuwbouwlocaties is het mogelijk om de komende jaren 90 woningen te bouwen. Om het nieuwbouwprogramma van bijna 190 woningen waar te kunnen maken zal de gemeente derhalve een actief grondbeleid moeten voeren. Sloop/vervangende nieuwbouw van het eigen bezit en verdichting op betreffende locaties is gezien versnippering van het bezit namelijk beperkt mogelijk. Indien geen locaties voorhanden, zijn zal de ambitie bijgesteld moeten worden.

Het ontkoppelen van 663 woningen t/m 2050 van het aardgasnet (woningen met het perspectief 'doorexploiteren' ofwel woningen die niet op de verkooplijst staan) betekent het aanpakken van gemiddeld 21 woningen per jaar. Voor de periode 2019 t/m 2033 komt dit neer op 320 woningen die aangepakt worden.

²⁰ Gebaseerd op gem. WOZ-waarde van woningen met label verkoop.

Figuur 34 Wensportefeuille en transformatieopgave 2019 - 2033

Wensportefeuille & transformatieopgave 2019 - 2033											
Woningtype											
	STAND 1-1		CON.	DES.		INV.				STAND 31-12	
	N	%	DOOREXPLOITEREN	VERKOOP	SLOOP	AANKOOP	NIEUWBOUW (HARD)	NIEUWBOUW (AANVULLEND)	WONING AANPASSING	VERDUURZAMING	
mgw znd lift (1 slaapk of minder)	83	10%	83	0	0					45	83
Begane grond	63		63	0	0					27	63
Etage	20		20	0	0					18	20
mgw znd lift (2 slaapk of meer)	202	25%	202	0	0		4			52	206
Begane grond	73		73	0	0					11	73
Etage	129		129	0	0		4			41	133
mgw met lift (1 slaapk of minder)	37	5%	36	-1	0					13	36
mgw met lift (2 slaapk of meer)	63	8%	47	-16	0					11	47
egw (2 slaapk. of minder)	122	15%	108	-14	0					53	108
egw (3 slaapk. of meer)	303	37%	187	-116	0		6	50		135	243
Nultreden meergezinswoning	0	0%	0	0	0		14	50		0	64
Levensloopbestendige grondgebonden egw	0	0%	0	0	0		12	50		0	62
Totaal	810	100%	663	-147	0	0	36	150	0	309	849

Noot: egw = eengezinswoning; mgw = meergezinswoning

5.4 Investerings

Financiële uitgangspunten

Om de voorgaande wensportefeuille en de transformatieopgave te kunnen uitvoeren zal het woningbedrijf de komende jaren investeringen moeten doen. Concreet zijn dit de volgende²¹:

Nieuwbouw

- Totale toevoeging 190 woningen t/m 2033 (gemiddeld 16 woningen per jaar vanaf 2022).
- Gemiddelde investeringskosten per jaar € 3.200.000,- (incl. btw).
- Het uitgangspunt is dat deze investeringen worden gedekt uit de exploitatie van de woningen.

Verduurzaming²²

- Naar 'aardgasloos ready'
- Verduurzaming bezit met strategielabel 'doorexploiteren' (dus exclusief woningen op de verkooplijst).
- Verduurzaming complexgewijs aanpakken
- Inzetten op maximaal isoleren + zonnepanelen voor bezit bouwjaar 1992 of jonger en energielabel C/D/E/F of G; 17 eengezinswoningen en 17 meergezinswoningen.
- Inzetten op BENG niveau 1 + zonnepanelen voor bezit ouder dan bouwjaar 1992 en energielabel C/D/E/F of G; 171 eengezinswoningen en 104 meergezinswoningen.

²¹ Alle bedragen zijn indicatief

²² Bedragen gebaseerd op Aedes CO2 routekaart, incl. btw en projectmanagent kosten.



- Periode 2022 t/m 2033; totaal aantal woningen 309, gem 26 woningen per jaar, gem. investering per jaar € 1.122.145

Aardgasloos²¹

- Aanbrengen van warmtepompen in bezit met energielabel C/D/E/F of G; 309 woningen
- Aanbrengen warmtepompen + noodzakelijk additionele werkzaamheden in bezit met energielabel B of beter
- Periode 2022 t/m 2050; totaal aantal woningen 663, gem 24 woningen per jaar, gem. investering per jaar € 457.853.

Strategische keuze: In de financiële doorrekening zijn de woningen met strategielabel 'verkoop' niet opgenomen. Indien er voor wordt gekozen om deze woningen eveneens mee te nemen in de verduurzaming betekent dit nog additionele investering.

Tegenover de investeringen staan ook opbrengsten. Concreet zijn dit de volgende²⁰:

Verkoop

- Totaal aantal woningen met label 'verkoop' 150 woningen.
- Gemiddelde verkoopopbrengst per jaar € 1.600.000,- (uitgaande van de verkoop van 10 woningen per jaar).

Vergoeding verduurzaming

Het Klimaatakkoord geeft de mogelijkheid om de duurzaamheidsinvestering door te rekenen in de huur of de servicekosten. Dit kan op verschillende wijzen: middels het verdisconteren van 50% van de besparing die gerealiseerd wordt met de verduurzamingsmaatregelen in de huur, een energieprestatievergoeding (EPV), een vergoeding volgens het Sociaal Huurakkoord 2018 – 2021 of door de streefhuur bij duurzaamheidsingrepen te verhogen. In de financiële doorrekening is de vergoedingentabel volgens het Sociaal Huurakkoord gehanteerd.

Meerjarenprognose

Naar aanleiding van de portefeuillestrategie en de actielijst bedrijfsvoering is een meerjarenprognose opgesteld (zie document '9. Financiële meerjarenprognose'). Hierin zijn alle te verwachten investeringen en inkomsten opgenomen. Zonder inzet van de reserve woningbedrijf is er sprake van een dalende trend wat leidt tot een negatief exploitatieresultaat vanaf het jaar 2039. Met inzet van een deel van de reserve woningbedrijf ten behoeve van de verduurzamingsopgaven zal het exploitatieresultaat van het woningbedrijf tot en met rond 2050 positief blijven (zie onderstaande grafiek). De dalende trend zal tussen 2050 en 2072 stabiliseren. Na deze periode zal het exploitatieresultaat naar verwachting weer toenemen ten gevolge van de afname van de kapitaallasten. De verwachting is dat met inzet van de resterende reserve we nooit de nul lijn zullen benaderen.

