



RIGO RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving

Gemeente WATERLAND
M

Naar een woonvisie voor Waterland

Informatieavond Raad 29 oktober 2015

OPZET

1. Welkom en opening door de wethouder
2. Naar een woonvisie voor Waterland
3. Wat doen we vanavond?
4. Woningmarkt: ontwikkelingen en opgaven
5. Wat wilt u meegeven?

2. NAAR EEN WOONVISIE – WAAROM?

- Een brede visie op het wonen met beleidskaders en een uitvoeringsagenda
- Draagvlak bij Raad, partners en samenleving
- Gebaseerd op huidige en toekomstige ontwikkelingen op de woningmarkt
- Voldoen aan actuele regelgeving
- Geschikt als basis voor prestatieafspraken
- Basis voor de op te stellen structuurvisie

2. NAAR EEN WOONVISIE – HOE?

- Projectgroep
- Analyse van de woningmarkt: opgaven
- Verkennende gesprekken met College, Raad en corporaties

- Visie en speerpunten
- Consultatiebijeenkomst belanghouders
- Formuleren woonvisie en uitvoeringsagenda
- Besluitvorming

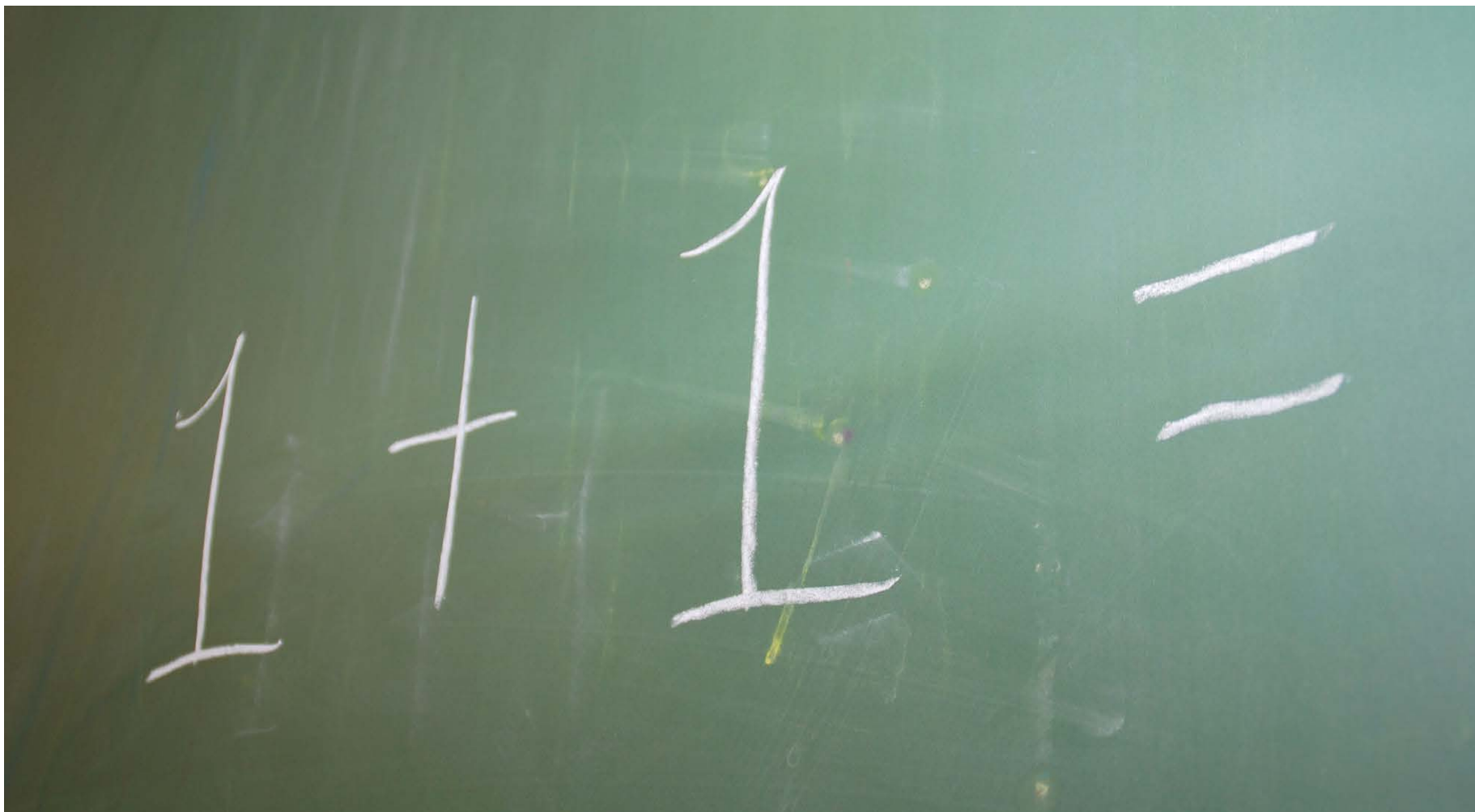
We komen bij u terug!

3. WAT DOEN WE VANAVOND?

- Kennis uitwisselen
- Verwachtingen en opvattingen achterhalen
- Opgaven en speerpunten voor komende jaren in beeld brengen

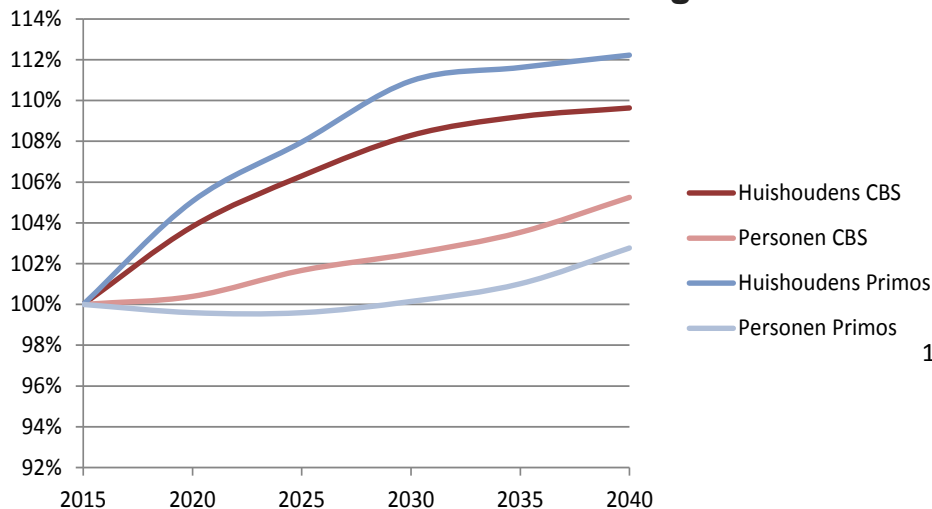
⇒ We hoeven nog niets te kiezen...

4. ONTWIKKELINGEN EN OPGAVEN



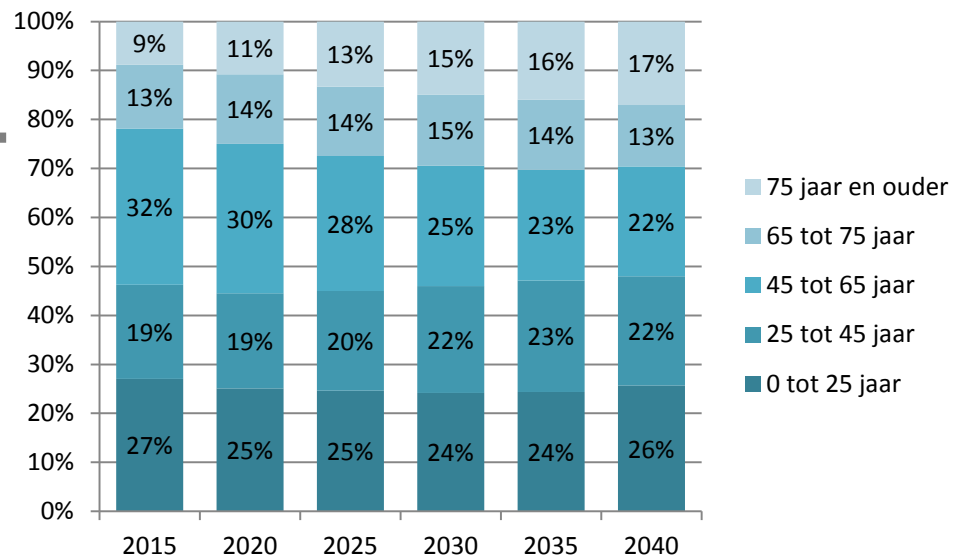
WATERLAND GROEIT...

Inwoners en huishoudensontwikkeling 2015-2040

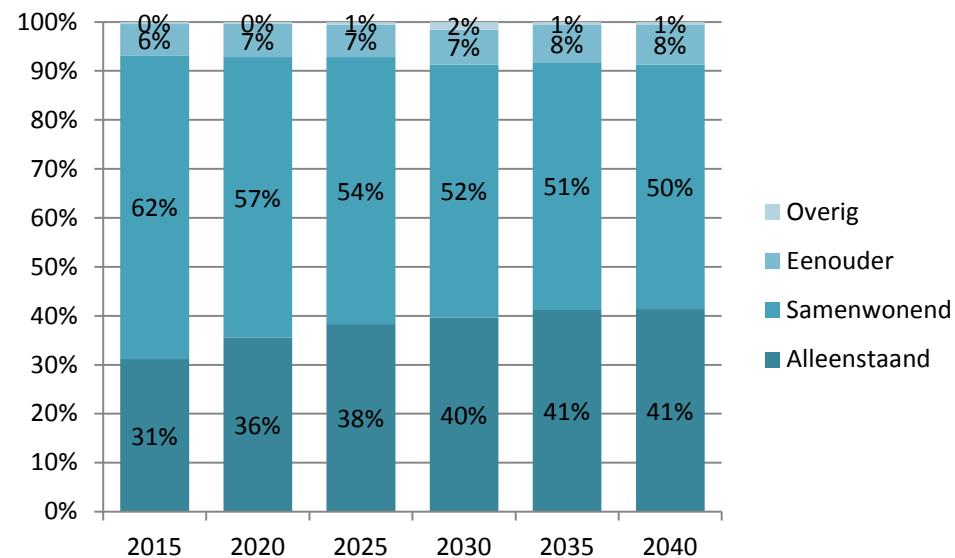


Bron: CBS/PBL Regionale bevolkings- en huishoudensprognose 2013-2040 & Primos Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2015-2040, bewerking RIGO

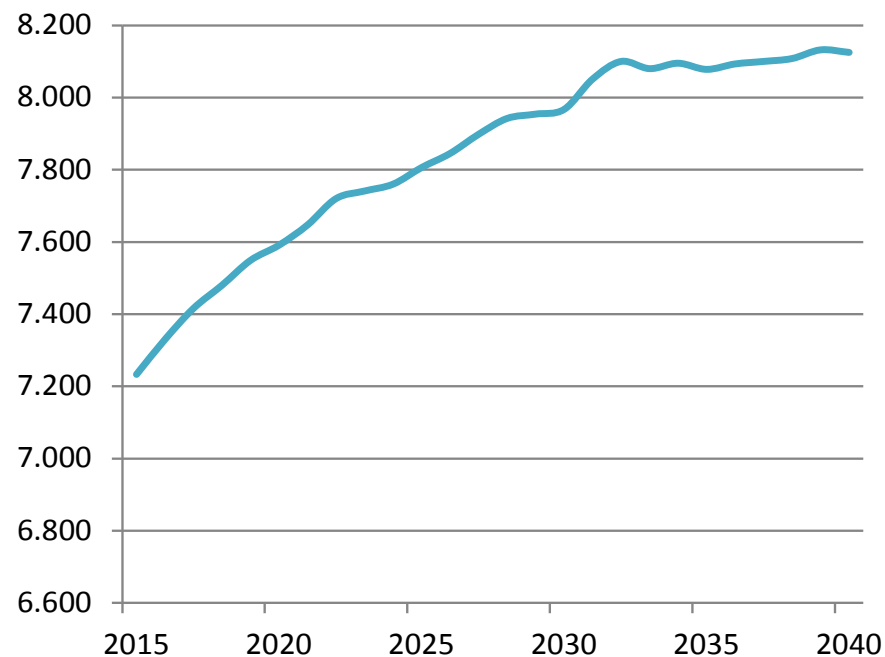
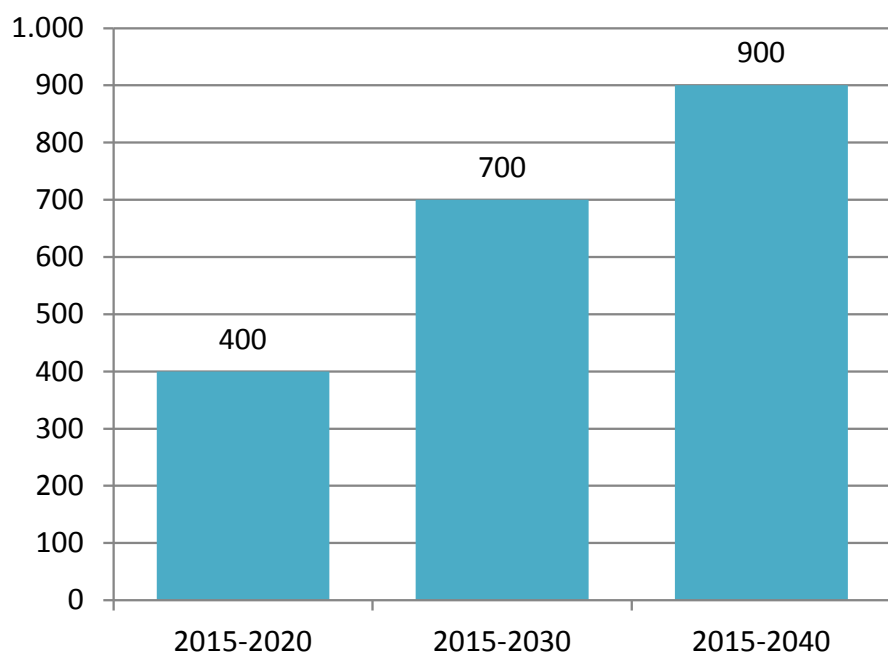
Ontwikkeling hh. samenstelling 2015-2040



Ontwikkeling bevolking naar leeftijd 2015-2040



ONTWIKKELING WONINGBEHOEFTE



Ontwikkeling woningbehoefte en groei totale woningvoorraad 2015-2040 (Primos Provinciale bevolkings- en huishoudensprognose 2015 - 2040, bewerking RIGO)

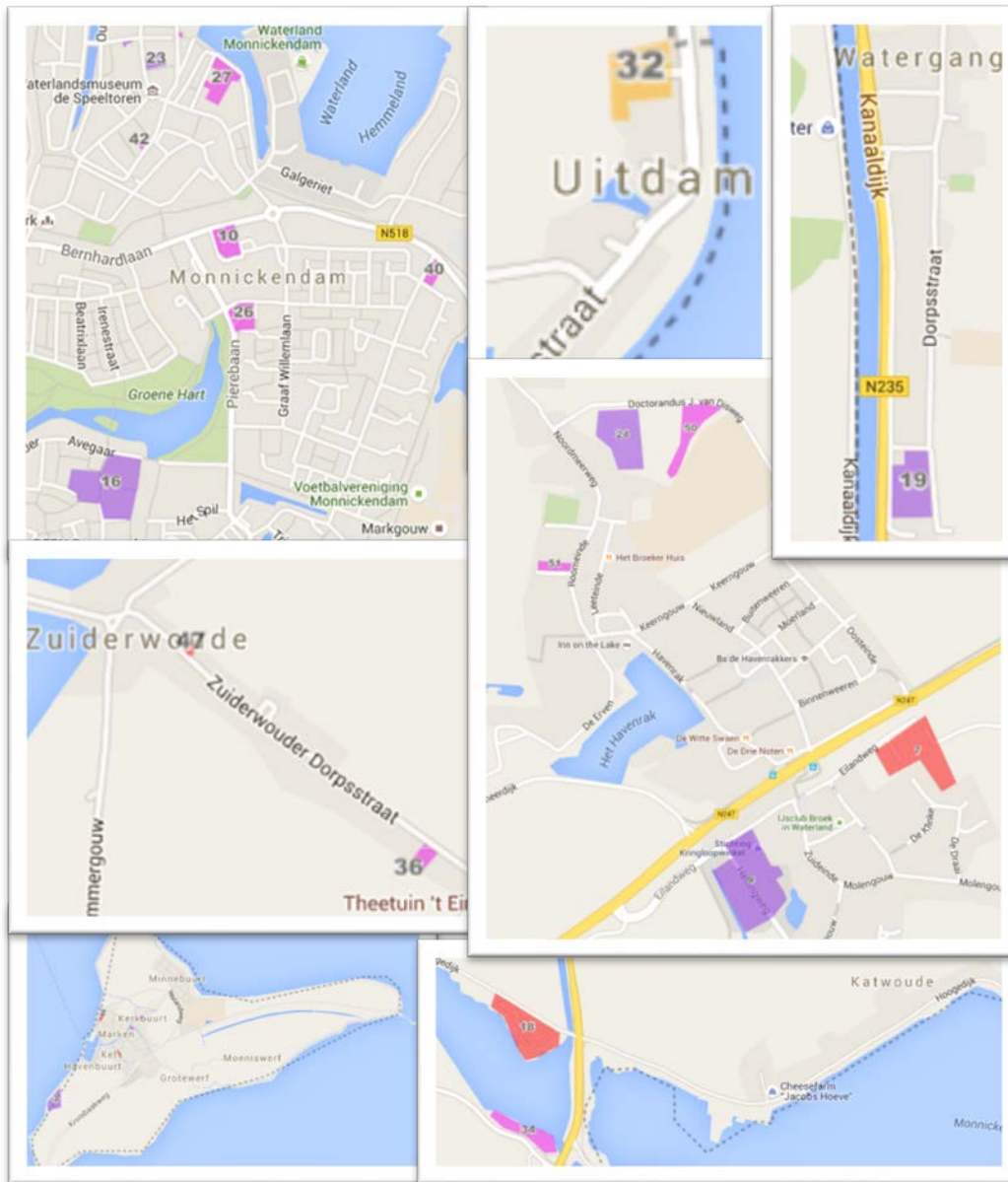
PLANCAPACITEIT (1)

- Fasering
 - 2016-2019: 250
 - 2020-2024: 150
 - onbekend: 100
- totaal 500

- 260 grondgebonden,
220 appartementen

- 150 nultreden

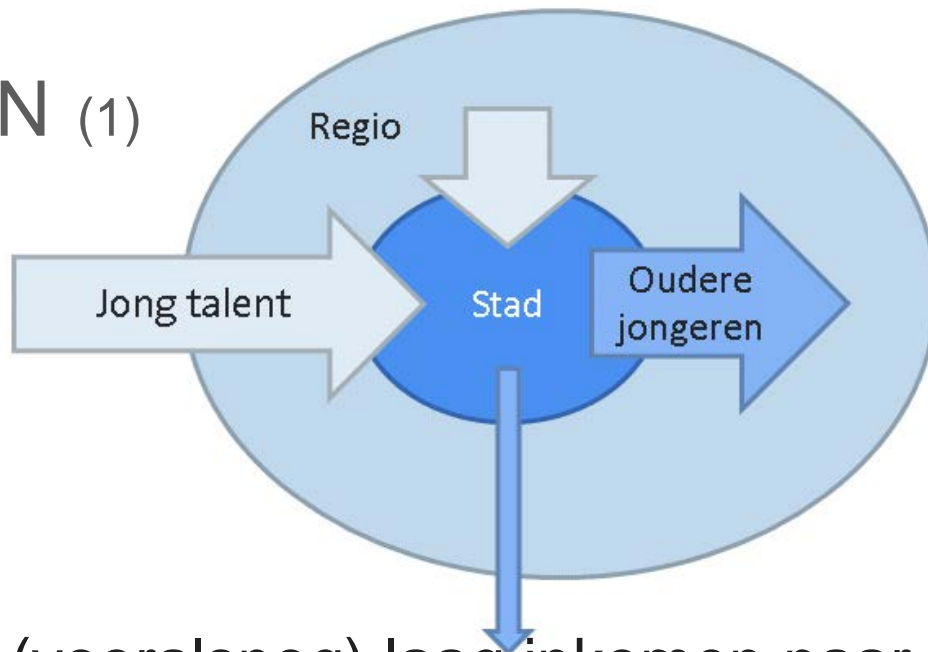
Bron: www.plancapaciteit.nl



PLANCAPACITEIT (2)

- Capaciteit onvoldoende voor woningbehoefte
- Merendeel plannen betreft inbreiding (en betreft kleine aantallen)
- Let op! Omvangrijke uitbreiding Purmerend (korte termijn) & Volendam (op iets langere termijn)

VERHUISBEWEGINGEN (1)



Roltrap...

- ⇒ jonge huishoudens met (vooralsnog) laag inkomen naar de stad Amsterdam
- ⇒ gezinnen met jonge kinderen en hoger inkomen uit de stad naar het ommeland

Op hoofdlijnen werkt het ook zo... wil niet zeggen dat dit het ideaalbeeld is?

VERHUISBEWEGINGEN (2)

- Dertigers en huishoudens met jonge kinderen vertrekken per saldo uit Amsterdam (en de regio als geheel).
- Als het aan de meeste woningzoekenden ligt, blijven zij liefst in hun **eigen** gemeente of deelgebied.
- Amsterdamse dertigers, onder wie gezinnen met kinderen willen meer dan hun leeftijdsgenoten in het verleden in Amsterdam blijven.
⇒ kansen zijn echter klein; dus maken zij een stap naar de regio of Haarlem...

ENKELE FEITJES...

- Verdeling woningvoorraad Waterland:
70% koop, 26% corporatie, 4% particuliere huur
- Gem. woningwaarde € 310.833
In Monnickendam en Marken ↓
In Katwoude en Broek in Waterland ↑
- Slechts 14% is een meergezinswoning (maar er staat nieuwbouw van appartementen in de planning)
- Leefbaarheid zeer positief

Samenstelling woningvoorraad 2014 (CBS/PBL Kerncijfers
wijken en buurten, bewerking RIGO)

VRAAG NAAR EN AANBOD VAN KOOPWONINGEN

(WONINGZOEKENDEN IN SRA NOORD)

Op basis van woonwensen:

- (Lage) middensegment (ca. €200.000-€230.000): aanbod > vraag
- Grootste vraag: dure koop (vanaf ca. €300.000), overtreft huidige aanbod

Op basis van bestedingsruimte:

Heel duur óf heel goedkoop

- Middensegment: aanbod > vraag
- Goedkope koop tot €150.000: vraag > aanbod
- Dure koop: vraag > aanbod

(nog meer dan op basis van woonwensen geraamd wordt)

VRAAG NAAR EN AANBOD VAN HUURWONINGEN

(WONINGZOEKENDEN IN SRA NOORD)

Op basis van woonwensen:

- Evenwicht vraag en aanbod bij woningen tot €580
- Opgave bij sociale huurwoningen tussen €580 - €710
- Ook een opgave in middeldure huur (tot max. €900)
- Dure segment in evenwicht

Op basis van bestedingsruimte:

In alle segmenten overtreft de vraag het aanbod

- Grootste opgave ligt in sociale huursector
- Ook een opgave in middeldure huur
- Op basis van bestedingen ook opgave in hoge segment

BETAALBAARHEID

- **Sociale huursector**

Doelgroep corporaties

2.100 huishoudens (28%)



Sociale voorraad

2.100 woningen

⇒ 70% sociaal, 30% woont elders (part. huur / koop)

⇒ Scheefwonen = 30%

- **Hoge- en middeninkomens**

62% inkomen €43.000 of meer, 10% verdient €34.000-€43.000

WOONRUIMTEVERDELING 2014

(SOCIALE HUUR: CORPORATIEWONINGEN MET HUUR < €699 PP. 2014)

- Er komen niet heel veel woningen vrij: ca. 100 per jaar (mutatiegraad 5%)
- **Actief** woningzoekenden ca. 400 (13%)
- 142 reacties op elke aangeboden woning
- Inschrijfduur bij acceptatie: 7,4 jaar
- **Zoektijd** aanmerkelijk korter: 1,7 jaar doorstromers; 2,9 jaar starters
- Helpt naar starters, helpt naar doorstromers

Stadsregio Amsterdam / PWNR,
mei 2015, Rapportage
Woonruimteverdeling Stadsregio
Amsterdam 2014

SAMENVATTEND: DE OPGAVEN

- Woningbehoefte groeit: nieuwbouw
- Huishoudensamenstelling verandert (senioren, alleenstaanden): samenstelling woningvoorraad aanpassen
- Voorsorteren op langer zelfstandig wonen (WWZ)
- Kwaliteit van de woningvoorraad: duurzaamheid
- Beter benutten: doorstroming vergroten (met name sociale huur)

⇒ **Herkenbaar ??**

5. WAT WILT U MEEGEVEN?

Wanneer is de woonvisie een succes?

5. WAT WILT U MEEGEGEVEN?

Wat mag in de woonvisie niet ontbreken?