

**stec
groep**



Woningbehoefte- onderzoek Castricum

Stec Groep aan gemeente Castricum

Esther Geuting, Sven Beekers & Luuk Lentferink
21 december 2018

Inhoudsopgave

1	Inleiding en leeswijzer	3
1.1	Aanleiding en opzet woningbehoefteonderzoek Castricum.....	3
1.2	Leeswijzer	3
2	Opgave voor Castricum	5
2.1	Advies nieuwbouwprogramma	5
2.2	Toelichting op advies nieuwbouw.....	6
2.3	Vraag vanuit specifieke doelgroepen op de woningmarkt.....	7
3	Demografische ontwikkelingen	8
3.1	Ontwikkeling huishoudens tot 2030	8
3.2	Huishoudensontwikkeling naar huishoudenstype en leeftijd	8
3.3	Verhuizingen.....	9
4	Woningvoorraad	11
4.1	Analyse bestaande woningvoorraad Castricum	11
4.2	Betaalbaarheid woningvoorraad Castricum	15
5	Kortetermijnbehoefte	20
5.1	Woonvoorkeuren bestaande huishoudens.....	20
5.2	Locatievoorkeuren bestaande huishoudens.....	27
5.3	Woonvoorkeuren starters.....	29
5.4	Locatievoorkeuren starters.....	33
6	Langetermijnbehoefte	35
6.1	Voorkeuren doelgroepen en verwachte behoefte.....	35
6.2	Opgave op basis van het Stec-doorstroommodel	35
7	Plancapaciteit versus woningvraag tot 2030	38
8	Wonen en zorg	40
8.1	Huidige behoefte wonen en zorg Castricum	40
8.2	Ontwikkeling behoefte wonen en zorg Castricum tot en met 2030 ...	41
9	Trends en ontwikkelingen	45
	Bijlage A - Woningvoorraad	47
	Bijlage B - Begrippen zorg	53

1 Inleiding en leeswijzer

1.1 Aanleiding en opzet woningbehoefteonderzoek Castricum

De gemeente Castricum heeft behoefte aan een actueel woningbehoefteonderzoek (WBO) als basis voor haar woonbeleid. Wat zijn belangrijke trends (en trendbreuken) die de Castricumse woningmarkt beïnvloeden en wat is de impact op Castricum? Waar doen zich mogelijk fricties voor en voor wie? Dit in relatie tot belangrijke thema's zoals betaalbaarheid en vanuit het licht dat Castricum een aantrekkelijke vestigingsgemeente is voor mensen van uit de MRA. Wat betekent dit voor de woningmarkt en de woningbehoefte, voor bijvoorbeeld koopstarters en huurstarters? En hoe gaat de gemeente hiermee om in de programmering?



Op onderstaande vragen moet het woningbehoefteonderzoek een met feiten en cijfers gestaafd antwoord geven. Het gaat u zowel om de koopmarkt, sociale huurmarkt (de kernvoorraad) als om middenhuur.

- Hoe ontwikkelt de woningvraag zich komende 2 jaar, en verder?
- Welke invloed heeft de ontwikkeling van inkomens en demografie? En hoe zit dit voor ontwikkelingen zoals flexibilisering van de arbeidsmarkt en de scheiding van wonen en zorg?
- Is er vraag naar bijzondere woonvormen of concepten zoals flexwonen, kleinere woningen, 'tiny houses', groepswonen, (C)PO en specifieke woningen voor starters?
- Wat zijn belangrijke woningmarktrelaties binnen de gemeente Castricum en wat is de uitwisseling met buurgemeenten en de MRA? (Ook relevant voor de Ladder). Wat zijn achterliggende trends en oorzaken en wat kunt u beïnvloeden?

Om de woningbehoefte van Castricum in kaart te brengen stelden we een tweetal woon-enquêtes op die online zijn uitgezet. Daarbij is één enquête uitgezet onder alle zelfstandige huishoudens in Castricum, de andere is uitgezet onder meerderjarige thuiswonende kinderen. In totaal hebben 2.405 personen deelgenomen aan de online enquêtes. De resultaten vormen belangrijke input voor deze rapportage. De losse resultaten per vraag zijn terug te vinden in de separate bijlagen C en D.

Naast de enquête hebben we aan de hand van openbare bronnen (CBS, SysWov, WoON2015) en gegevens van de gemeente de woningvoorraad van Castricum geanalyseerd. Deze analyses vormen, samen met de uitkomsten van de enquête, het vertrekpunt voor onze behoefteraming. Op basis van de verhuisgeneigdheid en woonvoorkeuren van bestaande huishoudens in combinatie met de demografische ontwikkeling in Castricum is de vraagkant bepaald. Door deze af te zetten tegen het beschikbaar komen van woningen in de bestaande voorraad brengen we de opgave tot 2025 en 2030 in beeld brengen. Aan de hand van de enquêteresultaten, waar relevant aangevuld met andere bronnen, verdiepen we daarnaast op de kwalitatieve vraag en op specifieke doelgroepen. Het gaat hierbij bijvoorbeeld om de lage- en middeninkomens, starters en zorgbehoevenden.

1.2 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 schetsen we de opgave voor Castricum, aangevuld met adviezen om deze opgave te realiseren en hoe om te gaan met specifieke doelgroepen op de woningmarkt. Vervolgens gaan we in hoofdstuk 3 in op de huishoudensontwikkeling in Castricum, en in hoofdstuk 4 op de woningvoorraad. De

uit de woon-enquête afgeleide woonvoorkeuren van bestaande huishoudens en starters in Castricum komen aan bod in hoofdstuk 5, waarbij we deze in hoofdstuk 6 vertalen naar een opgave voor de periode tot 2030. Vervolgens zetten we de huishoudensontwikkeling af tegen de huidige plancapaciteit in hoofdstuk 7. In hoofdstuk 8 verdiepen we op wonen en zorg en in hoofdstuk 9 geven we tot slot een overzicht van trends en ontwikkelingen op de woningmarkt, met de daarbij behorende impact op Castricum.

2 Opgave voor Castricum

In dit hoofdstuk geven we onze adviezen. De adviezen zijn gebaseerd op nationale trends, langetermijnverwachtingen voor Castricum (o.a. huishoudensontwikkeling) en de in Castricum uitgevoerde woonenquêtes. In de volgende paragraaf gaan we in op ons advies voor de indicatieve verdeling van uw nieuwbouwprogramma.

2.1 Advies nieuwbouwprogramma

Op basis van de Provinciale prognose Noord-Holland 2017 (zie hoofdstuk 3) verwachten we in de gemeente Castricum voor de periode 2018-2030 een behoefte aan circa 1.180 extra woningen: de (netto)bouwopgave. We adviseren u de benodigde netto bouwopgave regelmatig te monitoren en bij te stellen aan de hand van de meest actuele prognoses.

Voor de netto bouwopgave adviseren we onderstaande verdeling naar segmenten. Deze onderverdeling is een indicatief advies. De verwachte opgave in de periode 2018-2030 is gebaseerd op ons Stec-doorstroommodel (zie hoofdstuk 6), dat rekening houdt met de bestaande woningvoorraad, het verhuisgedrag en de woonvoorkeuren van bestaande huishoudens en met de huishoudensontwikkeling in Castricum. Dit is de ontwikkeling op de middellange(re) termijn. De behoefte die blijkt uit de enquête is de behoefte op korte termijn. Zoals uit de tabel ook blijkt, zijn de behoeften op de korte termijn en de lange termijn niet altijd gelijk. Door veranderende huishoudenssamenstelling verschuift de behoefte gedurende de jaren (bijvoorbeeld door vergrijzing en huishoudensverduunning). Houd rekening met de behoefte op de korte termijn, maar verlies de behoefte op de langere termijn niet uit het oog: houd hier rekening mee in uw nieuwbouwprogrammering.

Tabel 1: korte- en langtermijnvraag en advies indicatief nieuwbouwprogramma naar segment

Item	Grondgebonden					Appartementen							Sociale huur	Totaal
	tot 190K	190 - 250K	250- 350K	350K+	VSH*	Totaal	tot 190K	190 - 250K	250- 350K	350K+	VSH*	Totaal		
Woningvoorraad 2018**	350	3.025	3.880	2.915	460	10.635	880	265	235	150	235	1.770	3.410	15.810
Opgave lange termijn (2018-2030)	0/-	-	--	0/+	0/-	-	-	+	++	++	++	++	-	+
Korte termijn: Behoeft volgens enquête Castricum	3% - 4%	8% - 9%	12% - 13%	20% - 21%	1% - 2%	44% - 49%	1% - 2%	7% - 8%	9% - 10%	7% - 8%	7% - 8%	31% - 36%	18% - 20%	100%
Advies indicatief nieuwbouwprogramma	0% - 5%	0% - 5%	5% - 10%	10% - 15%	0% - 5%	25% - 30%	0% - 5%	10% - 15%	20% - 25%	15% - 20%	10% - 15%	60% - 65%	5% - 10%	100%

Bron: Stec Groep (2018), op basis van SysWov (2017), Provinciale prognose Noord-Holland (2017), Woon-enquête Castricum (2018). *VSH = vrijesectorhuur (huur €710,68+), **indicatie, afgerond op vijftallen. Op basis van onder andere SysWov (2017), gemeente Castricum (2018), de BAG (2018).

2.2 Toelichting op advies nieuwbouw

In deze paragraaf lichten we het programma-advies uit de voorgaande paragraaf nader toe en leggen we de koppeling met analyses in de andere hoofdstukken.

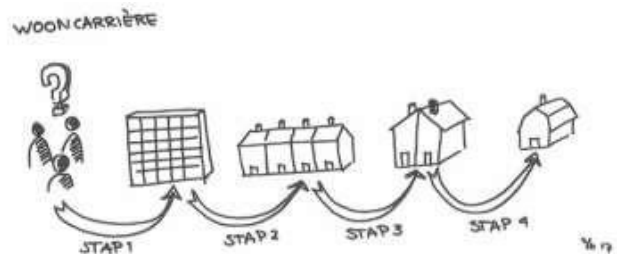
Speel in op verschuivende vraag op (middel)lange termijn

Zetten we de behoefte op de korte termijn en de behoefte op de lange termijn tegen elkaar af, dan zien we verschillen. Deze mismatch doet zich vooral voor in de verdeling naar grondgebonden woningen en appartementen. Ons advies is om voor de korte termijn in te zetten op realisatie van grondgebonden woningen die (op termijn) eenvoudig zijn om te zetten naar levensloopbestendige woningen of (patio)bungalows. Daarnaast raden we aan (om plannen voor realisatie van) kleinschalige appartementencomplexen te ontwikkelen, om te voorzien in de langetermijnbehoefte en aan te sluiten bij tekorten in de woningvoorraad. Appartementen zijn zowel voor starters als voor senioren geschikt. Zo komt u tegemoet aan de huidige vraag vanuit starters maar bent u tegelijkertijd voorbereid op de aankomende demografische omslag: over enkele jaren slaat de (nu nog) beperkte groei van jonge huishoudens tot 35 jaar en gezinnen om in krimp, waarmee de druk op reguliere grondgebonden woningen op termijn zal afnemen.

Zet met duurdere grondgebonden woningen in op doorstroming

Uit tabel 1 in voorgaande paragraaf blijkt dat er naast producten specifiek voor senioren ook behoefte is aan duurdere grondgebonden koopwoningen (op de korte en middellange termijn). Deze marktruimte wordt ook aangetoond door ons Marktruimtemodel (paragraaf 4.2). Door deze woningen te realiseren bevordert u de doorstroming op de woningmarkt: verhuizers naar deze duurdere woning laten vaak een andere woning achter. Zo komen woningen in het middensegment vrij die weer betrokken worden door de doorstromers uit starterswoningen. Hiermee ontstaan langere verhuisketens dan wanneer u bijvoorbeeld starterswoningen realiseert die veel minder verhuisbewegingen genereren (vaak slechts één verhuisbeweging, terwijl duurdere woningen vier tot vijf verhuisbewegingen genereren).

Bovendien zijn bestaande woningen voor starters vaak betaalbaarder dan nieuwbouwwoningen. Door deze woningen in de bestaande voorraad vrij te spelen vergroot u de kansen voor starters. Binnen de huurwoningmarkt werkt dit ook deels, wanneer u inzet op realisatie van (middel)dure huurwoningen.



Zet in op beperkte nieuwbouw van corporatiewoningen en monitor druk met corporaties

Zetten we de huidige omvang van de inkomensgroep met recht op huurtoeslag af tegen de corporatievoorraad, dan zien we een licht theoretisch tekort (paragraaf 4.2). Op basis van woonvoorkeuren, demografische ontwikkeling en verhuisdynamiek (opgave hoofdstuk 6) zien we echter een licht negatieve opgave voor sociale huurwoningen op de (middel)lange termijn. We adviseren om met de corporaties de druk op de sociale voorraad te monitoren (bijvoorbeeld aan de hand van de slaagkansen en zoektijden van specifieke doelgroepen zoals starters en senioren) en een licht aandeel (zo'n 5 tot 10%) van de nieuwbouwprogrammering te benutten voor corporatiehuurwoningen, om de wachttijd voor specifieke doelgroepen te verlagen en eventuele verouderde voorraad aan te pakken. Ook binnen het sociale segment geldt: zet in op levensloopbestendige producten (patio/bungalow-woning, appartementen met lift) om in te spelen op de doorzettende vergrijzing.

Zet in op doorstroming in de huurmarkt, onder andere door realisatie van middenhuurwoningen

Zet daarnaast vooral in op doorstroming op de huurmarkt. Zo'n 18% van de corporatiehuurwoningen wordt bewoond door huurders met een te hoog inkomen (goedkoop scheefwonen, zie paragraaf 4.2). Zet in op doorstroming om deze woningen vrij te spelen voor de doelgroep waarvoor ze bedoeld zijn. Kijk met corporaties naar de mogelijkheden om maximaal gebruik te maken van de inkomensafhankelijke huurverhoging. Hiermee komen de financiële lasten van de huidige corporatiewoning dichterbij de lasten van een eventuele volgende middenhuur- of koopwoning. Verhuizen wordt hiermee in verhouding aantrekkelijker. Daarnaast is voldoende aantrekkelijk aanbod van alternatieven cruciaal. Zoek samenwerking met institutionele beleggers om het middenhuursegment te vergroten in Castricum. Indien beleggers deze rol niet oppakken kunnen ook de corporaties een rol spelen door middenhuurwoningen te realiseren.



Blijf vraag monitoren om tijdig te kunnen bijsturen

Tot slot adviseren we om de vraag te blijven monitoren om tijdig te kunnen bijsturen in de nieuwbouwprogrammering indien nodig. Denk bijvoorbeeld aan een beknopte inventarisatie van de belangrijkste indicatoren iedere twee jaar: wat laten de nieuwste prognoses zien? Zet de verwachte vergrijzing inderdaad door of blijft het aantal jonge huishoudens juist langer doorgroeien dan eerder verwacht? En hoe hebben de wachttijden voor sociale huur zich ontwikkeld? Zo kunt u licht en gericht maar onderbouwd bijsturen indien nodig.

2.3 Vraag vanuit specifieke doelgroepen op de woningmarkt

Aanvullend wilt u weten hoe de vraag vanuit specifieke doelgroepen eruitziet en in hoeverre u deze vraag moet bedienen vanuit nieuwbouw. Hier gaan we hierna op in. In hoofdstuk 5 (Kortetermijnbehoefte) en hoofdstuk 6 (Langetermijnbehoefte) worden de woonvoorkeuren uitgewerkt en toegelicht.

Starters

Starters hebben een relatief sterke voorkeur voor een betaalbare koopwoning (tot zo'n € 190.000 á € 250.000, afhankelijk van of het om alleenstaanden of samenwonenden gaat) of voor een sociale huurwoning (in verband met een beperkte bestedingskracht). Op de lange termijn voorzien we echter een negatieve opgave voor deze segmenten. We adviseren daarom om vooral de doorstroming in de bestaande voorraad te stimuleren (zie voorgaande paragraaf), zodat deze huishoudens terecht kunnen in een passende, bestaande woning. Waar nodig kan de vraag aanvullend worden bediend met (beperkte) nieuwbouw. Makelaars geven aan dat het aantal inschrijvingen bij nieuwbouw starterswoningen hoog is.

Gezinnen

Vanuit gezinnen gaat een groot deel van de voorkeur (circa 60%) uit naar grondgebonden koopwoningen, met name naar woningen van € 250.000 en meer. Door woningen te realiseren in dit segment komen de meer betaalbare woningen die zij nu bewonen in de bestaande voorraad vrij voor jonge huishoudens. Houd er wel rekening mee dat de huidige lichte groei van het aantal gezinnen de komende jaren omslaat in een lichte krimp. Op de langere termijn neemt de behoefte aan grondgebonden woningen hierdoor af.

Senioren

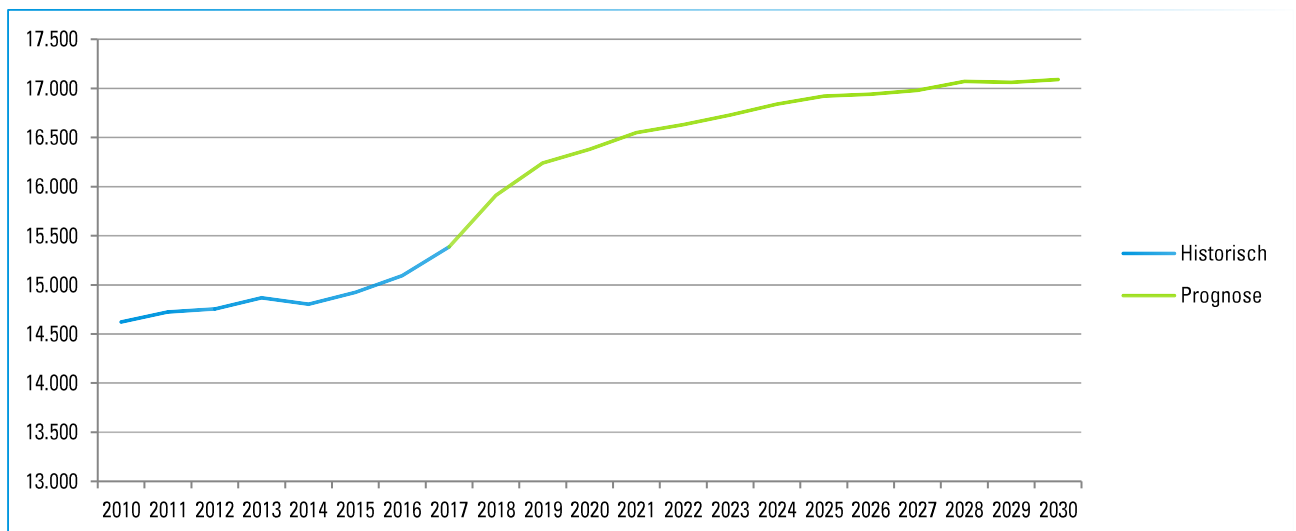
De oudere doelgroep (65+) heeft een sterke voorkeur voor relatief luxere koop- (vanaf circa € 250.000) en vrijesectorhuurappartementen. Ook is deze doelgroep geïnteresseerd in grondgebonden woningen die (op termijn) levensloopbestendig en/of gelijkvloers zijn. (Patio)bungalows voldoen goed aan deze vraag. Ook makelaars geven aan dat dit type woning in recente nieuwbouwprojecten bijzonder snel verkocht waren. Als deze doelgroep kan doorstromen, komen de ruimere koopwoningen beschikbaar voor de stellen en gezinnen die een stap in hun wooncarrière willen maken. Ouderen kunnen worden verleid met relatief luxe afgewerkte woningen, op een goed bereikbare locatie en op loopafstand van voorzieningen. In het geval van een patio- of bungalowwoning hoort hier een eigen tuin bij, maar van beperkte omvang om de onderhoudslast laag te houden.

3 Demografische ontwikkelingen

3.1 Ontwikkeling huishoudens tot 2030

Sinds 2010 is het aantal huishoudens in Castricum flink toegenomen. Waren er in 2010 nog ongeveer 14.600 huishoudens, medio 2017 lag dit aantal rond de 15.400. Een toename van 800 huishoudens. Tot 2030 blijft het aantal huishoudens op basis van de provinciale prognose Noord-Holland (2017)¹ groeien, maar de groei vlakt langzaam af. Het aantal huishoudens komt medio 2030 naar verwachting uit op circa 17.090 huishoudens. De historische alsmede de geprognostiseerde huishoudensontwikkeling is uitgezet in onderstaande figuur.

Figuur 1: huishoudensontwikkeling gemeente Castricum over de periode 2010 – 2030



Bron: CBS (2018), Provinciale prognose Noord-Holland (2017), bewerking Stec Groep (2018)

3.2 Huishoudensontwikkeling naar huishoudenstype en leeftijd

Het totale aantal huishoudens binnen de gemeente Castricum groeit tussen 2018 en 2030 met 7%. De ontwikkeling is ongelijk verdeeld. Het aantal jonge huishoudens daalt, terwijl het aantal oudere huishoudens toeneemt. Opvallend is dat het aantal alleenstaanden tot 25 jaar en het aantal stellen tot 35 jaar tot 2030 sterk afneemt. Beide doelgroepen krimpen met 33%. De groep alleenstaanden en stellen boven de 75 jaar groeit relatief het sterkst. Deze doelgroep groeit met 48%. Omdat het aantal jonge huishoudens onder de 35 jaar zowel absoluut als relatief afneemt is er ook sprake van ontgroening.

¹ Gebruikt voor de regionale programmering en daarom ook in deze rapportage als uitgangspunt gehanteerd.

Tabel 2: huishoudensontwikkeling Castricum tot 2030 naar huishoudenssamenstelling

Doelgroep	Huishou- dens 2018	Huishou- dens 2020	Huishou- dens 2025	Huishou- dens 2030	Ontwikkeling 2018 -2030	
					absoluut	relatief
Alleenstaanden <25 jaar	270	250	210	180	-90	-33%
Alleenstaanden 25-35 jaar	660	750	750	650	-10	-2%
Stellen <35 jaar	580	610	460	390	-190	-33%
Gezinnen	5.400	5.450	5.420	5.370	-30	-1%
Alleenstaanden & stellen 35-55 jaar	1.710	1.690	1.790	1.700	-10	-1%
Alleenstaanden & stellen 55-75 jaar	4.600	4.720	4.720	4.840	240	5%
Alleenstaanden & stellen 75+	2.630	2.860	3.500	3.890	1.260	48%
Overige huishoudens	60	50	70	70	10	17%
Totaal	15.910	16.380	16.920	17.090	1.180	7%

Bron: Provinciale prognose Noord-Holland (2017), bewerking Stec Groep (2018). Afgerond op tientallen.

De vergrijzing gaat hand in hand met een relatief sterke huishoudensverduunning. In onderstaande tabel geven we het aantal en aandeel eenpersoonshuishoudens weer per peiljaar. Het aandeel eenpersoonshuishoudens neemt hierdoor toe van zo'n 33% in 2018 tot circa 38% in 2030.

Tabel 3: ontwikkeling aandeel eenpersoonshuishoudens Castricum tot 2030

	Huishoudens 2018	Huishoudens 2020	Huishoudens 2025	Huishoudens 2030
Eenpersoonshuishoudens	5.310	5.650	6.250	6.460
Totaal aantal huishoudens	15.910	16.380	16.920	17.090
Aandeel eenpersoonshuishoudens	33%	34%	37%	38%

Bron: Provinciale prognose Noord-Holland (2017), bewerking Stec Groep (2018). Afgerond op tientallen.

3.3 Verhuizingen

Naast natuurlijke aanwas wordt de ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens bepaald door het migratiesaldo. Beiden zijn meegenomen in bovenstaande prognose, maar we zoomen hierna concreet verder in op de binnenlandse verhuizingen.

Tussen 2011 en 2016 hebben zich meer personen in de gemeente Castricum gevestigd dan dat er naar andere gemeenten zijn vertrokken. In totaal kende Castricum in die periode 15.099 inkomende verhuisbewegingen en 14.193 uitgaande verhuisbewegingen. Hieruit volgt een positief migratiesaldo van 906 personen, of een gemiddeld migratiesaldo van 181 personen per jaar. Op basis van het aantal inwoners van Castricum in 2017 en het aantal uitgaande verhuisbewegingen verhuisde jaarlijks gemiddeld 8% van de bevolking. Iets meer dan de helft van de verhuisbewegingen speelt zich binnen de gemeentegrenzen af. Dit betreft 7.811 personen die binnen Castricum zijn verhuisd naar een andere woning.

Van alle in Castricum vestigende personen is een groot deel afkomstig uit Amsterdam. Het gaat om zo'n 8%. Daarnaast is een groot deel afkomstig uit de aangrenzende gemeenten Alkmaar, Heiloo, Heemskerk en Uitgeest. Het gaat om circa 3 tot 4% per gemeente.

Amsterdam is de belangrijkste vestigingsgemeente voor personen die uit Castricum vertrekken. Circa 7% van alle uitstromende huishoudens vestigt zich in Amsterdam. Daarmee is Amsterdam voor zowel de vestigende als vertrekkende personen het meest belangrijk. Overige belangrijke vestigingsgemeenten zijn Alkmaar, Heiloo en Heemskerk. Het gaat om circa 3 tot 5% per gemeente. Zie onderstaande tabel.

Tabel 4: verhuisde personen tussen Castricum en omliggende gemeenten in 2011-2016

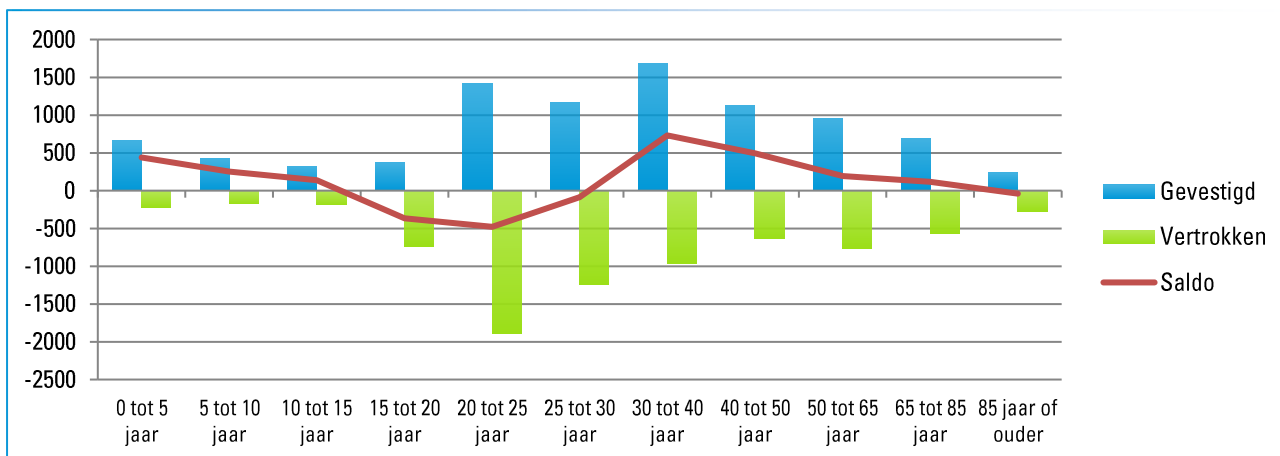
Herkomst vestigers	Aantal	Aandeel	Vestigingsgemeente vertrekkers	Aantal	Aandeel
Castricum	7.811	52%	Castricum	7.811	55%
Amsterdam	1154	8%	Amsterdam	1063	7%
Alkmaar	636	4%	Alkmaar	711	5%
Heiloo	547	4%	Heiloo	499	4%
Heemskerk	508	3%	Heemskerk	469	3%
Uitgeest	421	3%	Uitgeest	319	2%
Beverwijk	412	3%	Beverwijk	302	2%
Zaanstad	461	3%	Zaanstad	210	1%
Haarlem	293	2%	Haarlem	269	2%
Heerhugowaard	178	1%	Heerhugowaard	191	1%
Overig binnen provincie	1.043	7%	Overig binnen provincie	777	5%
Overig Nederland	1.609	11%	Overig Nederland	1.572	11%
Totaal	15.099	100%	Totaal	14.193	100%

Bron: CBS 2017, bewerking Stec Groep 2018.

Met name de (startende/jonge) gezinnen zorgen voor grensoverschrijdende verhuizingen

Als we kijken naar de leeftijd van personen die Castricum in- of uit verhuizen, dan zien we dat Castricum een uitstroom kent van 15 tot 25-jarigen. Dit zijn met name alleenstaanden die vanwege opleiding en/of werk vertrekken uit Castricum. Er is een grote instroom van 30 tot 50-jarigen (en hun kinderen, de personen van 0 tot 15 jaar). Deze doelgroep bestaat vooral uit stellen en gezinnen die op zoek zijn naar een ruimere woning en/of een gezin willen stichten. Deze groep laat ondanks de grote(re) instroom, ook een grote uitstroom zien.

Figuur 2: in- en uitstroom en migratiesaldo van personen naar leeftijd in Castricum in 2011-2017



Bron: CBS 2018, bewerking, Stec Groep 2018.

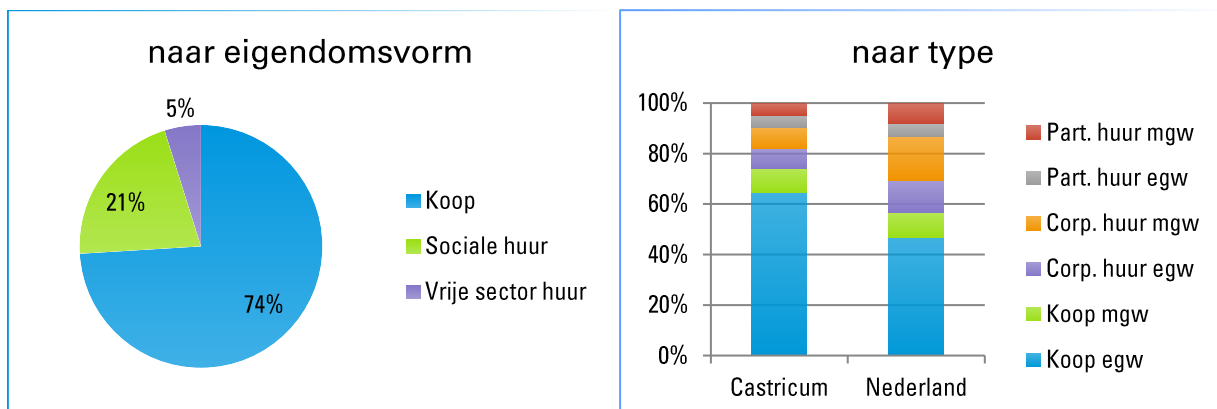
4 Woningvoorraad

We schetsen allereerst op hoofdlijnen een beeld van de bestaande woningvoorraad op gemeenteniveau. Dit is de woningvoorraad waarin de meeste huishoudens gehuisvest worden, nu en in de toekomst. Deze voorraad staat er immers al. In onderstaande figuren hebben we de verdeling van de bestaande woningvoorraad in de gemeente Castricum naar type en eigendomsvorm en naar prijssegment weergegeven.

4.1 Analyse bestaande woningvoorraad Castricum

Gemeente Castricum telt in totaal circa 15.810 woningen (peildatum 1 januari 2018, CBS). Bijna driekwart hiervan (circa 11.700 woningen) is een koopwoning. Zo'n 5%² is een vrijesectorhuurwoning (circa 770 woningen) en het resterende deel is een sociale huurwoning (circa 3.340 woningen). Kijken we naar woningtype en eigendomsvorm dan zien we dat het vooral gaat om eengezins koopwoningen (zie figuur 3, rechts). Het aandeel meergezinswoningen in het koopsegment ligt met 9% net onder het landelijk gemiddelde van 10%.

Figuur 3: woningvoorraad Castricum



Bron: Lokale Monitor Wonen (2016), Syswov (2016), Bewerking Stec Groep (2018).

DEFINITIE EENGEZINSWONING EN MEERGEZINSWONING VOLGENS HET CBS

Eengezinswoning: elke woning die tevens een geheel pand vormt. Hieronder vallen vrijstaande woningen, aaneen gebouwde woningen, zoals twee onder één kap gebouwde hele huizen, boerderijen met woningen en voorts alle rijenhuizen.

Meergezinswoning: elke woning die samen met andere woonruimten c.q. bedrijfsruimten een geheel pand vormt. Hieronder vallen flats, galerij-, portiek-, beneden- en bovenwoningen, appartementen en woningen boven bedrijfsruimten, voor zover deze zijn voorzien van een buiten de bedrijfsruimte gelegen toegangsdeur.

Verdeling huur- en koopwoningvoorraad naar prijsklassen

In de koopmarkt behoort minder dan 13% tot het segment tot € 170.000. Maar liefst 43% behoort tot het segment vanaf € 300.000. Binnen de huurwoningmarkt heeft circa 60% van de huurwoningen een huurprijs tot de aftoppingsgrens. Huishoudens met recht op huurtoeslag krijgen in principe geen huurtoeslag over het deel van hun huurprijs dat ligt boven deze huurprijsgrens. Ongeveer 17% van de huurwoningvoorraad wordt verhuurd met een huurprijs boven de liberalisatiegrens, de vrije sectorhuur.

² Het aandeel vrijehuursector ligt daarmee in Castricum lager dan het landelijk gemiddelde (circa 7%)

Figuur 4: prijsniveau huurvoorraad³ en koopwoningvoorraad in 2016 in gemeente Castricum

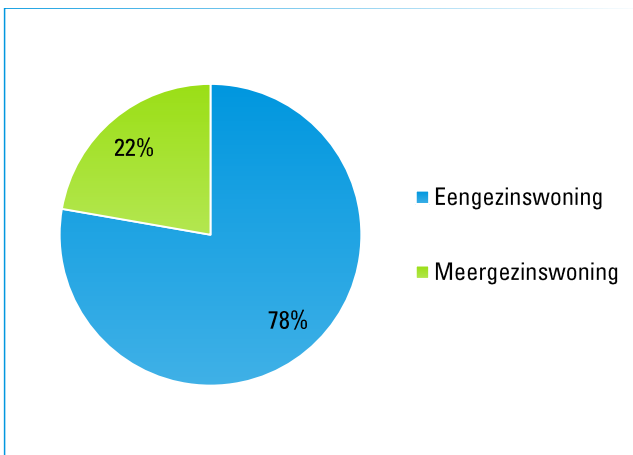


Bron: Lokale Monitor Wonen (2016), Bewerking Stec Groep, 2018.

Verdeling woningvoorraad naar woningtype en bouwperiode

Het overgrote deel van de woningvoorraad in Castricum bestaat uit eengezinswoningen. Ongeveer 22% van de woningen is een meergezinswoning. In hoeverre de woningvoorraad in Castricum levensloopbestendig is, is op basis van deze cijfers niet aan te geven.

Figuur 5: aandeel eengezins- en meergezinswoningen in 2016 in gemeente Castricum

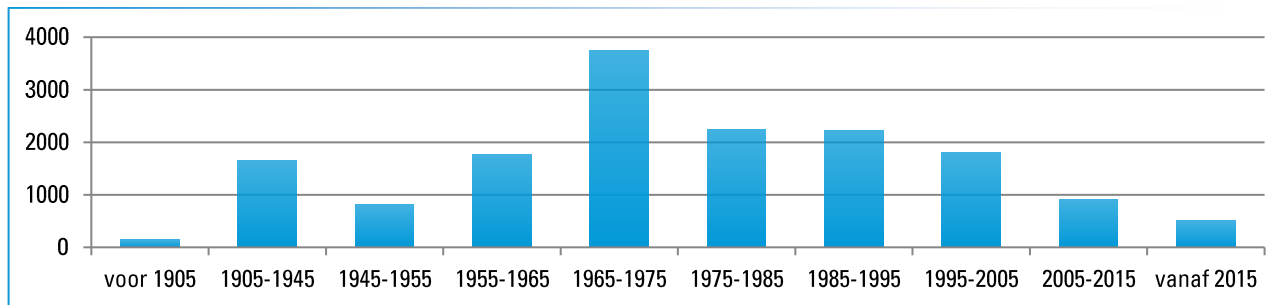


Bron: CBS 2016, Bewerking Stec Groep, 2018.

Op basis van de bouwperiode van de woningvoorraad in Castricum, zien we dat ruim een derde van de voorraad van na 1985 is. Dit betreft 34% van de totale woningvoorraad. Een relatief groot deel van de woningvoorraad in Castricum bestaat uit 'wederopbouwoningen' uit de periode na de oorlog. Deze woningen zijn doorgaans minder populair dan woningen uit de jaren 30 of met een recent bouwjaar. In de bestaande voorraad is er naast een verduurzamingsopgave (aanbrengen van isolatie) ook sprake van een opgave voor het levensloopbestendig maken van woningen.

³ Kwaliteitskortingsgrens: € 417,34 / Aftoppingsgrens: € 640,14 / Liberalisatiegrens: € 710,68 (grenzen prijspeil 2018).

Figuur 6: bouwperiode woningvoorraad in 2018 in gemeente Castricum



Bron: CBS 2018, Bewerking Stec Groep, 2018.

Woningvoorraad uitgesplitst naar kernen

De woningvoorraad in de gemeente Castricum is verdeeld over de vijf verschillende kernen/wijken Akersloot, Bakkum, Castricum, Limmen en De Woude. Per kern/wijk verschilt de omvang en kwaliteit van de bestaande voorraad, waardoor de woningvraag/behoefte erg lokaal gebonden kunnen zijn. Het is daarom goed om inzicht te hebben in de kwaliteit van de voorraad, en de buurten die meer- en minder aandacht verdienen. In bijlage A is een uitgebreide analyse gegeven van de bestaande woningvoorraad, waarbij onderscheid is gemaakt in de vijf verschillende kernen/wijken. Opvallend zijn de gemiddeld hogere WOZ waarden in de wijken Bakkum, Limmen en de Woude, het relatief hoge aandeel naoorlogse en gestapelde woningen in Bakkum en Castricum en het grote aandeel koopwoningen in de Woude.

Het actuele (koop)aanbod in de woningmarkt in Castricum

In het koopaanbod zien we het volgende:

- In het kooprijsegment van € 210.000 tot € 550.000 worden de meeste woningen aangeboden. Het zwaartepunt ligt hierbij rond de klasse € 300.000 - € 425.000.
- De meeste verkochte woningen liggen in de kooprijsegmenten van € 210.000 tot € 550.000.
- Het huidige aanbod bedraagt circa 228 woningen, tegenover een aantal verkochte woningen in voorgaande 12 maanden van circa 464. Dit betekent dat de doorlooptijd op de koopwoningmarkt gemiddeld minder dan een jaar bedraagt (indicatief).
- Voor woningen met een vraagprijs boven € 675.000 is de looptijd langer dan een jaar (indicatief).

Tabel 5: aanbod en verkochte woningen (voorgaande 12 maanden) in gemeente Castricum, 2018

Vraagprijs	Te koop (aantal en %)		Verkocht in voorafgaande 12 maand (aantal en %)	
< € 175.000	8	4%	43	9%
€ 175.000 – 210.000	8	4%	17	4%
€ 210.000 - < € 250.000	30	13%	72	16%
€ 250.000 - < € 300.000	33	14%	86	19%
€ 300.000 - < € 425.000	49	21%	117	25%
€ 425.000 - < € 550.000	36	16%	68	15%
€ 550.000 - < € 675.000	19	8%	30	6%
€ 675.000 - < € 800.000	22	10%	15	3%
Meer dan € 800.000	23	10%	16	3%
Totaal	228	100%	464	100%

Bron: Funda (peildatum oktober 2018). Bewerking Stec Groep (2018).

Nieuwbouwprojecten overwegend snel afgezet

Om nader in beeld te brengen hoe nieuwbouwprojecten in de afgelopen jaren hebben gelopen hebben we contact gehad met twee makelaarskantoren die nauw betrokken zijn bij nieuwbouwprojecten in de gemeente Castricum: Rietveld Makelaars (Limmen) en Hopman makelaars (Castricum). Hun bevindingen hebben we hierna samengevat, waarbij we de concrete projecten in onderstaande tabel hebben weergegeven.

Beide makelaars geven aan dat in de kern Castricum nieuwbouw bij alle woningtypen tot circa € 700.000 vlot loopt, terwijl in kernen als Limmen vooral starterswoningen (rug-aan-rug) en seniorenwoningen (bungalows) snel verkocht zijn. De vrijstaande woningen en 2-1 kappers in Limmen met hogere prijzen (richting € 500.000 voor 2-1 kap en richting € 700.000 vrijstaand) lopen wat minder hard, omdat deze relatief hoog geprijsd zijn. In Akersloot verloopt de verkoop van nieuwbouwwoningen minder snel door het uitblijven van vraag van zowel starters als bestaande huishoudens. Woningen in Akersloot worden relatief vaker verkocht aan inwoners uit de Zaanstreek en de IJmond.

Makelaars zien grote vraag naar woningen in Castricum met nadruk op levensloopbestendig

De vraag naar nieuwbouwwoningen komt vooral vanuit starters, (jonge) gezinnen en senioren, waarbij vrijwel alle appartementen worden gekocht door senioren. Daarnaast betreft een deel van de kopers terugkerende oud-Castricammers afkomstig uit groot Amsterdam. Beide makelaars zien in de hele gemeente (met uitzondering van Akersloot) meer vraag (dan aanbod), waardoor steeds vaker voor nieuwbouwwoningen geloot moet worden.

Tabel 6: overzicht opgeleverde projecten in gemeente Castricum afgelopen jaren

Project	Programma	Termijn	Afzet
Citadel	9 appartementen, 13 rijwoningen, 4 2-1 kap-woningen	2015 start verkoop, 2016/2017 oplevering	Appartementen eerst niet vlot (einde crisis), uit de markt gehaald, toen opnieuw met de andere woningen (na einde crisis), toen wel vlot verkocht
Bloemenhof	13 rijwoningen, 20 appartementen	Eind 2015 start verkoop, 2017 oplevering	Snel verkocht, crisis merkbaar voorbij
De Lange Akker	12 2-1kapwoningen, eerdere fasen ook mix andere typen	Start verkoop 2016, oplevering gefaseerd (nog PO-kavels beschikbaar)	Vlot, beneden-/bovenwoningen eerst moeizamer
Buitengewoon Mooi	19 woningen, mix 2-1kap, vrijstaand, rijwoningen	Verkoop 2016, opgeleverd	Vlot (enkele maanden), gemengde doelgroep
De Vereeniging	20 NOM-rijwoningen	Verkoop 2017, oplevering 2019 (?)	Binnen kwartaal, veel starters
Limmer Linten	Sterke mix (rug-aan-rug, rij, 2-1 kap, vrijstaand), circa 25 woningen per fase	6 fasen (1a t/m 2c), meest recente fase nu in de verkoop	Vlot, veel woningen binnen maand verkocht. Rug-aan-rugwoningen voor starters (€ 225.000): 120 inschrijvingen voor 6 woningen
Duinenbosch	Cica 230 Rijwoningen, 2-1 kap en vrijstaand in fasen	Fase 7 wordt gerealiseerd	Laatste fase binnen 2 maanden verkocht. Gemiddelde leeftijd kopers 44 jaar, voornamelijk gezinnen en klein deel ouderen.

Bron: Projectwebsites, Hopman Makelaars Castricum (2018), Rietveld Makelaars Limmen (2018), bewerking Stec groep (2018).

4.2 Betaalbaarheid woningvoorraad Castricum

Verhoudingen inkomensgroepen in Castricum

We gaan nu dieper in op de omvang, woonwensen en ontwikkeling van specifieke inkomensgroepen. We maken hierbij onderscheid tussen lage- (tot € 36.798), midden (€ 36.798 - € 47.040) en hoge inkomens (€ 47.040+). We sluiten hierbij aan op de inkomensklassen die zijn geformuleerd in Rijksbeleid, zie onderstaande tekst box.

WAAROM DEZE INKOMENSGRENZEN?

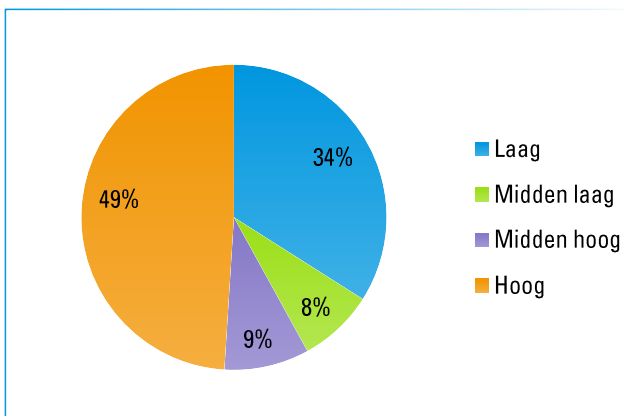
Onder **lage inkomens** verstaan we de inkomensgroep met een **bruto jaarinkomen tot € 36.798**. Corporaties moeten ten minste 80% van de vrijkomende sociale huurwoningen (woningen met een huurprijs tot circa € 711) toewijzen aan deze groep. Onder **middeninkomens** verstaan we huishoudens met een inkomen **tussen de € 36.798 en € 47.040 per jaar**. Hierbinnen onderscheiden we 'lage' (€ 36.798 - € 41.056) en 'hoge' (€ 41.056 - € 47.040) middeninkomens. Tot 2021 mogen corporaties 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 36.798 en € 41.056 (lage middeninkomens). De resterende 10% mogen zij vrij toewijzen.

Bron: Rijksoverheid (2018), prijspeil 2018.

In onderstaande figuur 7 is de verdeling van huishoudens naar inkomensgroepen weergegeven voor de gemeente Castricum. We baseren ons op de enquêteresultaten, gecorrigeerd door harde inkomenscijfers op basis van de Lokale Monitor Wonen.

Het aandeel lage inkomens (tot € 36.798) ligt op circa 34%, zo'n 5.410 huishoudens. De middeninkomens vormen de kleinste groep met een aandeel van ongeveer 17%. Dit zijn circa 2.700 huishoudens. De groep hoge inkomens is met 49% het grootst en is ook relatief groot ten opzichte van het landelijk gemiddelde⁴. Het gaat om bijna 7.800 huishoudens, zie onderstaand figuur.

Figuur 7: verhoudingen inkomensgroepen 2018



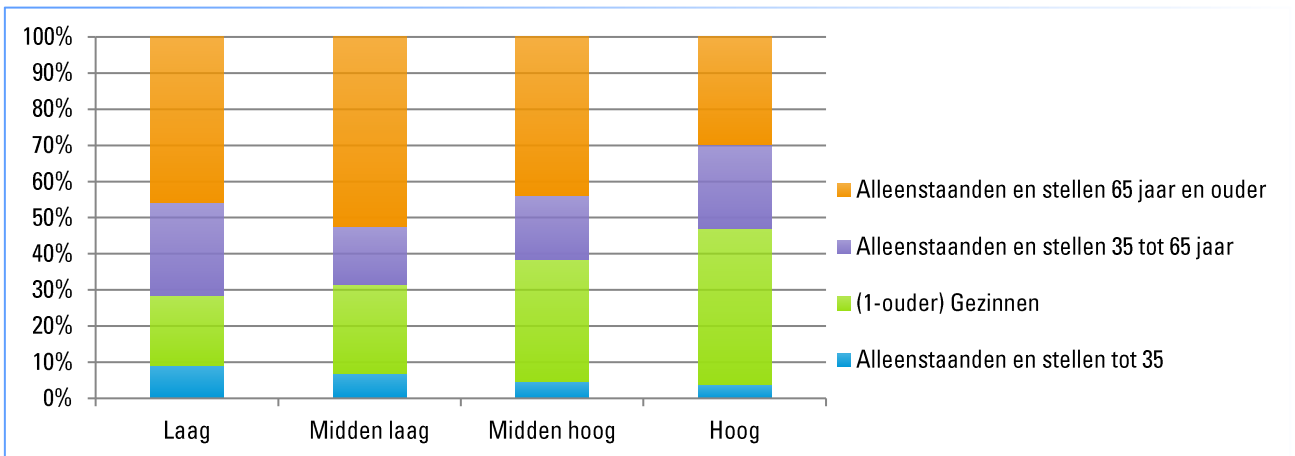
Bron: Woon-enquête Castricum (2018), Lokale Monitor Wonen (2016), bewerking Stec Groep (2018)

Samenstelling inkomensgroepen naar huishoudenstypen

Kijken we naar de samenstelling van de inkomensgroepen op basis van leeftijd en huishoudenstypen, dan zien we duidelijke verschillen tussen de inkomensgroepen. De groep lage inkomens is relatief gemêleerd, terwijl de hoge inkomens voor een relatief groot deel (43%) uit gezinnen bestaat. In de groep lage- en hoge middeninkomens zien we juist relatief veel 65-plushuishoudens (44 - 53%). Tegelijkertijd heeft deze groep vaak relatief veel vermogen (al dan niet in de vorm van een hypotheekvrije koopwoning), waardoor deze groep minder dan jongere doelgroepen met een laag inkomen is aangewezen op de sociale huurvoorraad.

⁴ Ter vergelijking: het aandeel van de groepen 'midden hoog' en 'hoge inkomens' is in Castricum circa 58%, tegenover 47% landelijk.

Figuur 8: samenstelling inkomensgroepen Castricum



Bron: Woon-enquête Castricum (2018), Lokale Monitor Wonen (2016), bewerking Stec Groep (2018)

Ontwikkeling inkomensgroepen tot en met 2025 en 2030

Hierna brengen we de potentiële ontwikkeling van de inkomensgroepen tot 2025 en 2030 in beeld. Hiervoor koppelen we de huidige verdeling van huishoudensgroepen (leeftijd en samenstelling) per inkomensklasse aan demografische ontwikkelingen op basis van de provinciale prognose Noord-Holland (2017), zie onderstaand tekstkader.

Op basis van deze indicatieve ontwikkeling verwachten we dat het aandeel en aantal huishoudens met een midden of laag inkomen licht zal toenemen de komende jaren, terwijl het aandeel van de groep hoge inkomens juist licht krimpt. Het gaat hierbij nadrukkelijk om een indicatieve prognose, in de praktijk kan de daadwerkelijke ontwikkelingen van inkomensgroepen hiervan afwijken door lastig te voorspellen conjunctuurschommelingen. Een lichte groei van de lagere inkomensgroep betekent bovendien niet dat er direct een opgave is voor sociale huurwoningen. Door het vermogen dat vrijkomt bij verkoop van de huidige woning kunnen 65-plushuishoudens doorstromen naar een gelijkvloerse woning in de koop of vrijesectorhuur.

Tabel 7: ontwikkeling inkomensgroepen 2018-2030

Groep	Inkomensgrenzen	Toewijzing corporaties	2018	2025	2030
Laag inkomen	tot € 36.798	minimaal 80%	5.410 (34%)	5.795 (34,3%)	5.860 (34,3%)
Middeninkomen laag	€ 36.798 en € 41.056	10%	1.275 (8%)	1.370 (8,1%)	1.410 (8,2%)
Middeninkomen hoog	€ 36.798 - € 47.040	10%	1.430 (9%)	1.530 (9%)	1.560 (9,1%)
Hoge inkomens	€ 47.040 +		7.795 (49%)	8.225 (48,6%)	8.260 (48,3%)
Totaal		100%	15.910 (100%)	16.920 (100%)	17.090 (100%)

Bron: Woon-enquête Castricum (2018), Lokale Monitor Wonen (2016), Provinciale prognose Noord-Holland (2017), bewerking Stec Groep (2018). Afgerond op vijftallen.

ONTWIKKELING INKOMENSGROEPEN OP BASIS VAN DEMOGRAFIE

Indicatief rekenen we de inkomensgroepen door voor 2025 en 2030. Hierbij koppelen we de huidige verdeling van huishoudensgroepen (leeftijd en samenstelling) per inkomensklasse aan demografische ontwikkelingen op basis van de provinciale prognose Noord-Holland (2017). Door het relatief sterk toenemend aantal 65-plushuishoudens in Castricum en hun relatief sterke vertegenwoordiging in de midden- en lagere inkomensklassen verwachten we dat het aantal huishoudens met een midden- en laag inkomen relatief en absoluut licht groeit in de periode tot 2030, waarbij het aandeel hoge inkomens juist licht daalt. In de praktijk kan de daadwerkelijke ontwikkelingen van inkomensgroepen hiervan afwijken door lastig te voorspellen conjunctuurschommelingen.

Er is een theoretisch tekort aan sociale huurwoningen

Als we kijken naar de huishoudens die de doelgroep vormen voor de sociale huurwoningvoorraad in Castricum, dan zien we dat de omvang van het bezit van de woningcorporaties kleiner is dan de groep huishoudens die recht heeft op een sociale huurwoning (een inkomen tot circa € 36.798). Niet al deze huishoudens hebben echter behoefte aan een sociale huurwoning. Hierna lichten we dit nader toe.

Ongeveer 41% van de huishoudens die recht heeft op huurtoeslag, woont in een corporatiehuurwoning. Daarnaast huurt nog 14% een particuliere huurwoning en beschikt 33% over een eigen woning. Het eigenwoningbezit is onder de huishoudens die geen recht hebben op huurtoeslag een stuk hoger: 80%. Van deze groep woont slechts 10% in een corporatiehuurwoning.

Tabel 8: huisvesting doelgroep huurtoeslag gemeente Castricum

Huidig woningtype	Doelgroep huurtoeslag ⁵	Geen doelgroep huurtoeslag	Totaal
Koopwoning	870 (33%)	10.675 (80%)	11.545 (73%)
Corporatiewoning	1.075 (41%)	1.355 (10%)	2.430 (15%)
Particuliere huurwoning	375 (14%)	820 (6%)	1.195 (8%)
Onbekend	285 (11%)	455 (3%)	740 (5%)
Totaal	2.605 (100%)	13.305 (100%)	15.910 (100%)

Bron: waarstaatjegemeente 2018, gegevens uit 2016. Aantallen zijn afgerond op 5-tallen en verschillen soms door afrondingen.

Van de huishoudens die op basis van hun inkomen een sociale huurwoning toegewezen zouden moeten krijgen (de doelgroep laag⁵), woont circa 33% in een corporatiehuurwoning. Ongeveer 47% beschikt over een eigen woning. Van de doelgroep waaraan corporaties 10% van hun vrijkomende aanbod mogen aanbieden (de doelgroep hoog⁶) woont circa 15% in en corporatiewoning. Deze doelgroep kent een veel hoger eigenwoningbezit. Van de doelgroep die in principe geen toegang meer heeft tot het corporatiebezit (inkomens vanaf € 41.056), bewoont 5% een corporatiewoning.

Tabel 9: huisvesting doelgroep toewijzing sociale huurwoning gemeente Castricum

Huidig woningtype	Doelgroep toewijzing sociale huurwoning laag ⁶	Doelgroep toewijzing sociale huurwoning hoog ⁷	Geen doelgroep toewijzing	Totaal
Koopwoning	2.520 (47%)	905 (71%)	8.120 (88%)	11.540 (73%)
Corporatiewoning	1.765 (33%)	195 (15%)	460 (5%)	2.435 (15%)
Particuliere huurwoning	680 (13%)	115 (9%)	390 (4%)	1.185 (7%)
Onbekend	435 (8%)	55 (4%)	255 (3%)	750 (5%)
Totaal	5.410 (100%)	1.270 (100%)	9.230 (100%)	15.910 (100%)

Bron: waarstaatjegemeente 2018, gegevens uit 2016. Aantallen zijn afgerond op 5-tallen en verschillen soms door afrondingen.

Het aandeel corporatiewoningen in Castricum dat bewoond wordt door huishoudens met een te hoog inkomen (goedkope scheefwonen⁷) bedraagt circa 18%. Ongeveer 7% van de woningen wordt verhuurd aan huishoudens met een te laag inkomen voor de huurprijs van de sociale huurwoningen (dure scheefwonen⁸). Het merendeel van de huishoudens in de corporatievoorraad is echter passend gehuisvest.

Tabel 10: aandeel scheefwoners in corporatiewoningen in gemeente Castricum

Scheefwonen	Aandeel
Goedkoop ⁸	18,0%
Duur ⁹	7,2%
Passend gehuisvest	74,8%

⁵ Groep met recht op huurtoeslag (afhankelijk van de leeftijd/samenstelling met een inkomen tot € 22.375 / € 22.400 / € 30.400)

⁶ Groep met een laag inkomen tot (€ 36.798, prijspeil 2018). Corporaties moeten 80% toewijzen aan deze groep.

⁷ Groep met een laag middeninkomen (€ 36.798 en € 41.056, prijspeil 2018). Corporaties mogen tot 10% toewijzen aan deze groep.

⁸ Goedkope scheefheid: huishoudens met een midden hoog of hoog inkomen (€ 41.056+) in een woning met een huurprijs lager dan - of gelijk aan - de liberalisatiegrens (€710,68).

⁹ Dure scheefheid: het huishouden behoort tot de doelgroep huurtoeslag maar woont in een woning met een huurprijs boven de aftoppingsgrens (€ 597,30 voor huishoudens met één of twee personen en € 640,14 voor huishoudens met drie of meer personen)

Bron: waarstaatjegemeente 2018, gegevens uit 2016.

Op basis van deze informatie is het mogelijk een vergelijking te maken van de omvang van de doelgroep die (op basis van huidig inkomen) recht heeft op een sociale huurwoning en de benodigde sociale huurwoningvoorraad. We simplificeren echter verschillende zaken:

- We houden geen rekening met de vrijkomende huurwoningen (door bijvoorbeeld verhuizing) en dus de mate waarin woningen daadwerkelijk toegewezen kunnen worden.
- We nemen als uitgangspunt dat alle woningen van woningcorporaties ingezet kunnen worden als sociale huurwoningen (met een prijs beneden de aftoppingsgrenzen).
- We nemen als uitgangspunt dat de particuliere huurwoningvoorraad die verhuurd is aan huishoudens die een sociale huurwoning toegewezen kunnen krijgen verhuurd worden voor sociale huurprijs. Ook particuliere verhuurders hanteren vaak inkomenseisen: zij lopen liever geen risico van betalingsachterstand, dus selecteren ze huishoudens met een toereikend inkomen.
- Het aandeel van de doelgroep dat in een koopwoning woont en recht heeft op huurtoeslag zien we als potentiële vragers voor een sociale huurwoning. Het aandeel van de huishoudens dat een sociale huurwoning toegewezen kan krijgen maar geen recht heeft op huurtoeslag¹⁰ en in een koopwoning woont, zien we als niet-potentiële vragers (bijvoorbeeld gepensioneerden die een lager pensioen hebben, maar hun koopwoning hebben afbetaald of zo vermogen hebben opgebouwd).
- De doelgroep die woont in een woning waarvan de eigenaar 'onbekend' is, zijn verdeeld naar rato over de andere doelgroepen.

Tabel 11: omvang sociale huurwoningvoorraad en sociale doelgroep in gemeente Castricum in 2018

	Omvang
Omvang doelgroep toewijzing sociale huurwoning (laag)	5.410
Minus doelgroep in koopwoning die geen recht heeft op huurtoeslag	-2.520 -220* + 870 + 110*
Benodigde omvang	3.650
Voorraad corporatiewoningen	2.485
Tekort	1.165
Minus doelgroep sociale huurwoning laag die in particuliere huurwoning woont	-680 -60*
Theoretisch tekort	425

Bron: waarstaatjegemeente 2018, gegevens uit 2016, Provinciale prognose Noord-Holland (2017), CBS (2017), bewerking Stec Groep 2018. *naar rato verdeelde huishoudens uit woningen met onbekende eigendomsvorm. Aantallen zijn afgerond op 5-tallen en verschillen soms door afrondingen.

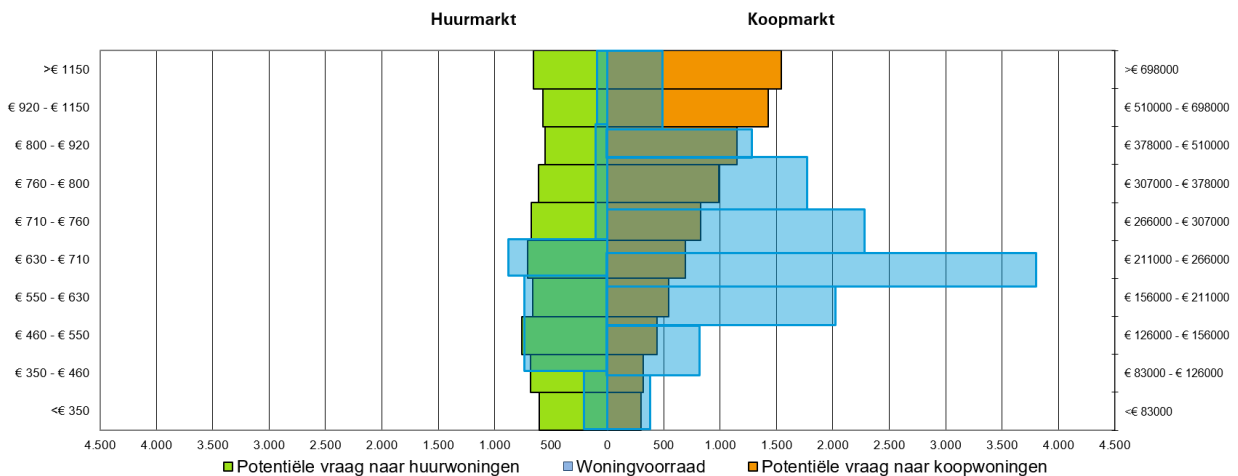
Uit de cijfers in bovenstaande tabel blijkt dat wanneer al het corporatiebezit ingezet wordt om de doelgroep die vanwege hun inkomen recht heeft op huurtoeslag te huisvesten, er een theoretisch tekort is van zo'n 425 huurwoningen. Het gaat nadrukkelijk om een theoretisch huidig tekort. In de praktijk is het aantal sociale huurwoningen (met een prijs tot € 711 per maand) nagenoeg gelijk aan de benodigde omvang zoals berekend in bovenstaande tabel. Op basis van de langetermijnopgave (hoofdstuk 6) verwachten we bovendien een licht negatieve opgave voor sociale huurwoningen. In ons advies (hoofdstuk 2) lichten we dit nader toe.

Marktruimte per segment op basis van Stec-Marktruimtemodel

Naast het doorstroommodel zetten we ook ons Stec-Marktruimtemodel in, om in beeld te brengen voor welke segmenten we nog marktruimte zien in Castricum. In dit model confronteren we de huidige voorraad woningen in de gemeente Castricum met het aantal huishoudens en hun voorkeur voor een huurwoning of koopwoning en financiële mogelijkheden (zie de figuur hierna). Het model geeft vervolgens aan waar er potentiële marktruimte voor huurwoningen en koopwoningen is, en in welke prijsklasse.

¹⁰ Groep met inkomen tussen € 22.375 / € 22.400 / € 30.400 en € 36.798 per jaar.

Figuur 9: marktruimte naar prijsklasse op basis van het marktruimtemodel



Bron: Stec Groep (2018), op basis van Lokale Monitor Wonen (2015), WoON2015 en CBS (2017, gegevens 2014).

UITLEG MARKTRUIMTEMODEL

In het marktruimtemodel is het woningaanbod in Castricum ingedeeld naar prijssegmenten (de blauwe blokken), afgezet tegen de potentiële vraag naar huur (groene staven) en koopwoningen (oranje staven).

De gegevens voor het aantal huurwoningen per prijssegment zijn afkomstig van de Lokale Monitor Wonen (2015). De potentiële vraag is gebaseerd op de omvang van de inkomensgroepen in Castricum (CBS, 2017, maar cijfers over 2014) en de voorkeur voor een huurwoning op basis van WoON2015. De verdeling over de inkomensgroepen vormt het uitgangspunt voor de maximale uitgave voor de kale huur door huishoudens. De maximale uitgave is per inkomensgroep bepaald door het toepassen van huurquotes (op basis van cijfers van Nibud, ministerie I&M en WoON2015). Het marktruimtemodel houdt geen rekening met het effect van de huurtoeslag en het fenomeen scheefwonen.

Op basis van het marktruimtemodel lijkt er in Castricum ruim voldoende marktruimte voor toevoeging van woningen in de vrijesectorhuur (huurwoningen met een huurprijs vanaf € 710). De huidige voorraad huurwoningen bestaat grotendeels uit sociale huurwoningen. De koopwoningvoorraad bestaat voor het grootste deel uit woningen in het segment grofweg tussen € 200.000 en € 270.000. In dit segment ontstaan op termijn naar verwachting overschotten binnen de grondgebonden woningen (zie advies hoofdstuk 2 en hoofdstuk 6). Op basis van het marktruimtemodel zien we ruimte voor woningen in het duurdere segment, vanaf ongeveer € 500.000. Dit is in lijn met de behoefte vanuit gezinnen en stellen die al verder zijn in hun wooncarriere. Door dit type woningen toe te voegen brengt u doorstroming in de bestaande voorraad op gang, zie hoofdstuk 2.

5 Kortetermijnbehoefte

In dit hoofdstuk gaan we in op de uitkomsten van de enquête (zie separate bijlagen C + D voor alle uitkomsten). Daarbij onderscheiden we de woonvoorkeuren van bestaande huishoudens en starters op de woningmarkt. Onder **bestaande huishoudens** verstaan we personen die een zelfstandig huishouden vormen. Onder **starters** verstaan we meerderjarige thuiswonende kinderen die op termijn uit huis gaan en dan voor het eerst een zelfstandig huishouden vormen. We analyseren eerst de woonvoorkeuren van de bestaande huishoudens en vervolgens de woonvoorkeuren van starters in de gemeente Castricum.

5.1 Woonvoorkeuren bestaande huishoudens

Om uitspraken te kunnen doen over de betrouwbaarheid van de uitkomsten van de enquête is onderzocht of de respondenten representatief zijn voor de gehele bevolking van Castricum. Dit is kort uiteengezet in onderstaand tekstkader.

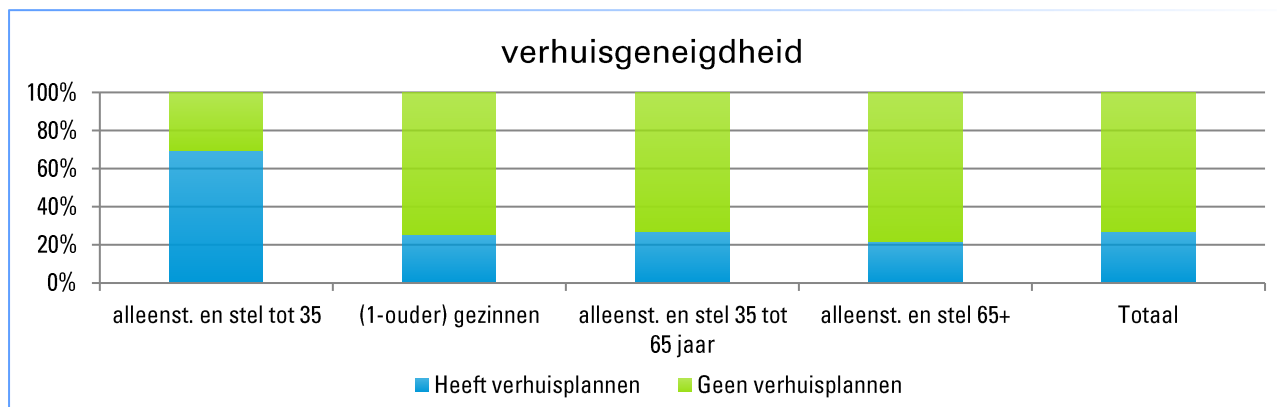
RESPONDENTENANALYSE ENQUÊTE BESTAANDE HUISHOUDENS

In totaal hebben 2.173 bestaande huishoudens deelgenomen aan de online enquête ten behoeve van het woningbehoefteonderzoek. In dit rapport noemen we deze groep respondenten 'bestaande huishoudens'. De gemeente Castricum telt in totaal circa 15.500 bestaande huishoudens. Dit geeft een responspercentage van 14%. Voor een uitgebreide analyse zie de separate bijlage C.

Verhuisgeneigdheid bestaande huishoudens

Op basis van de enquête blijkt dat de huishoudens in de gemeente Castricum relatief honkvast zijn. Ruim driekwart van alle bestaande huishoudens woont langer dan 5 jaar in de huidige woning, waarbij ruim de helft langer dan 10 jaar. Dit betreft 69% van alle bestaande huishoudens. Wel geeft circa 27%¹¹ aan een verhuiscwens te hebben. Jonge huishoudens zijn gemiddeld sterker verhuisgeneigd dan gezinnen en oudere huishoudens: zij zijn nog minder gesetteld en verwachten nog stappen te maken in hun woon carrière. In het vervolg van dit hoofdstuk kijken we specifiek naar de woonwensen van de bestaande huishoudens met een verhuiscwens; de 'verhuisgeneigde' huishoudens (587 bestaande huishoudens).

Figuur 10: verhuisgeneigdheid naar doelgroep

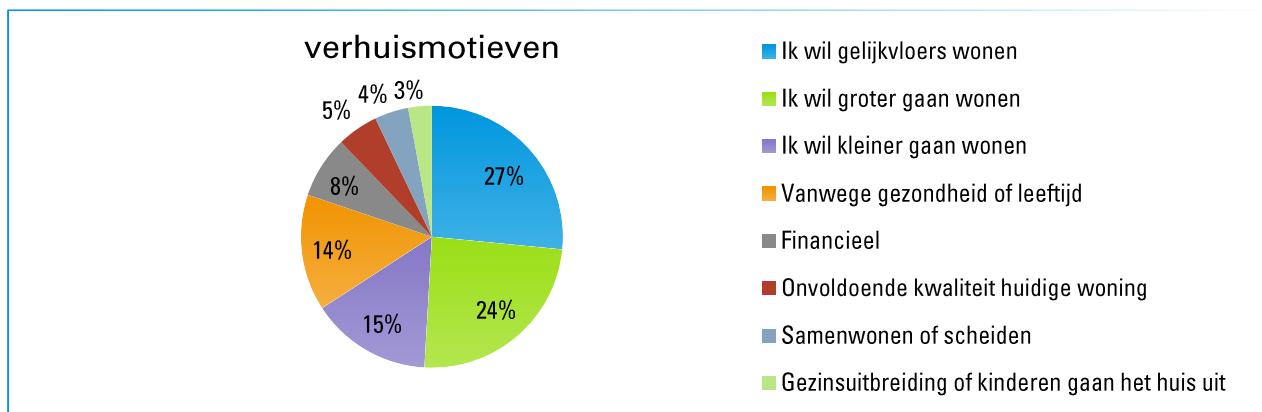


Bron: Woon-enquête Castricum (2018), bewerking Stec Groep (2018).

¹¹ Ter referentie: landelijk wil circa 25% van de huishoudens verhuizen binnen 2 jaar. Nog eens 15% geeft aan (mogelijk) te willen verhuizen maar weet nog niet binnen welke termijn. Bron: WoON2015.

Van de verhuiscapabele huishoudens heeft circa 9% plannen om binnen een half jaar te verhuizen, 11% om binnen een half tot 1 jaar te verhuizen, 30% binnen 1 en 2 jaar, en 50% over meer dan 2 jaar. Een kwart van alle verhuiscapabele huishoudens geeft aan dat de belangrijkste reden om te verhuizen is dat men gelijkvloers wil wonen. Daarnaast geeft 13% aan dat men wenst te verhuizen vanwege gezondheid of leeftijd. Het gaat hierbij zoals verwacht vooral om 65-plushuishoudens. De groep die groter wil wonen (voor zo'n 24% het verhuismotief) bestaat juist vooral uit doorstromende stellen en gezinnen. Zie onderstaand figuur en figuur 1 in bijlage C.

Figuur 11: verhuismotief bestaande huishoudens



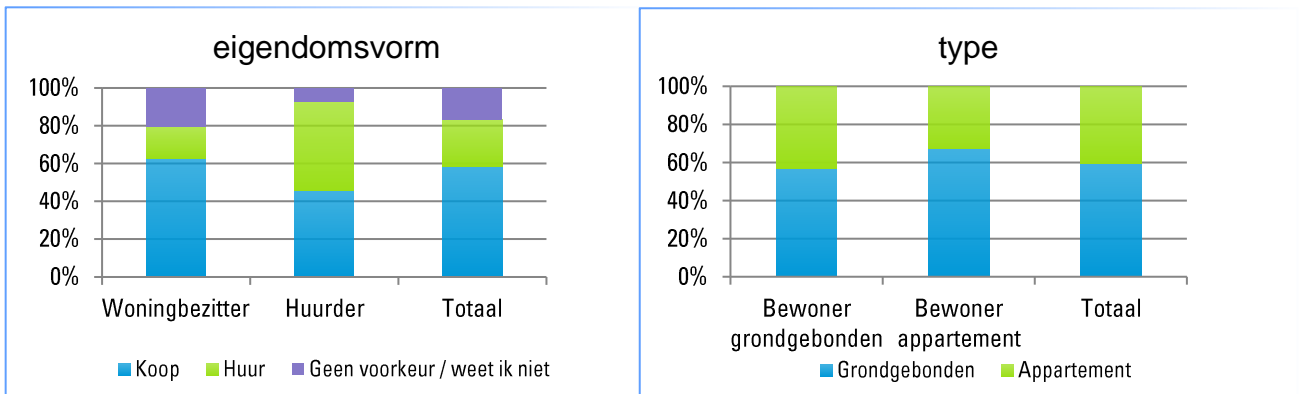
Bron: Woon-enquête Castricum (2018), bewerking Stec Groep (2018)

Woningvoorkeuren bestaande huishoudens

Van alle verhuiscapabele bestaande huishoudens (ongeachte huidige woonsituatie) wil bijna 60% verhuizen naar een koopwoning, zo'n 25% naar een huurwoning en ruim 15% geeft nog geen keuze gemaakt. Het overgrote deel van de bestaande huishoudens met een verhuiscapabele woont op dit moment in een koopwoning. Dit betreft 436 bestaande huishoudens (74%). De huishoudens met een koopwoning hebben ten aanzien van de toekomstige woning een relatief grote voorkeur voor een koopwoning. Circa 63% wenst dat de volgende woning wederom een koopwoning is. De 17% van de huishoudens die de koopwoning in wenst te ruilen voor een huurwoning betreft voornamelijk de 55-plushuishoudens. Van de bestaande huishoudens woonachtig in een huurwoning heeft circa 47% de voorkeur voor een koopwoning. Dit betreft voornamelijk jongere huishoudens tot 35 jaar die de stap vanuit een huurwoning naar een koopwoning willen maken.

Kijken we naar het gewenste type woning dan zien we dat bijna 60% van alle verhuiscapabele bestaande huishoudens (ongeachte huidige woonsituatie) de voorkeur heeft voor een grondgebonden woning en ruim 40% voor een appartement. Wanneer het huidige en gewenste type woning tegen elkaar wordt afgezet dan valt op dat een relatief groot aandeel van de bewoners van appartementen de voorkeur geeft aan een grondgebonden woning. Het betreft voornamelijk jonge huishoudens tot 35 jaar; zij ruilen het appartement in voor een grondgebonden woning met tuin, voorsortierend op het krijgen van kinderen. Gelijktijdig zijn het voornamelijk de oudere huishoudens van 65 jaar en ouder die de huidige grondgebonden woning in wil ruilen voor een appartement of gelijkvloerse woning. Circa 42% van de bestaande huishoudens woonachtig in een grondgebonden woning geeft ten aanzien van de volgende woning de voorkeur aan een appartement. Zie figuur 12 op de volgende pagina.

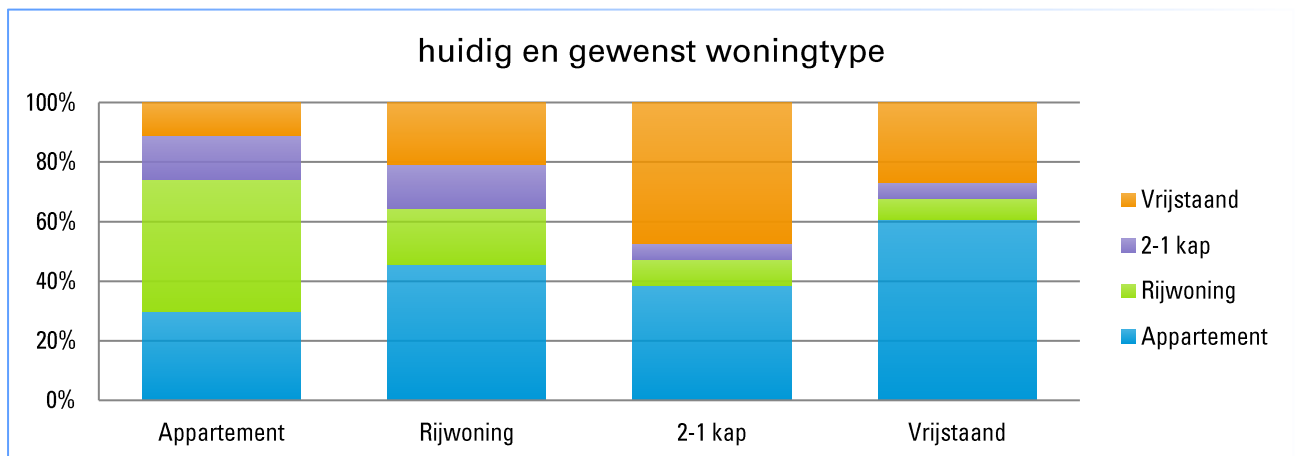
Figuur 12: huidige en gewenste situatie



Bron: Woon-enquête Castricum (2018), bewerking Stec Groep (2018)

In onderstaande figuur is het huidige woningtype afgezet tegen het gewenste woningtype. Uit de figuur komt naar voren dat bestaande huishoudens die nu in een appartement wonen vaker een grondgebonden (rijwoning, 2-1 kapper of vrijstaande) woning wensen. Bewoners van vrijstaande woningen hebben juist een grote voorkeur voor een appartement. Dit komt doordat oudere huishoudens vaker dan jongere huishoudens een vrijstaande woning bewonen. Door een afnemende vitaliteit treedt er een grotere vraag naar geschikte woningen (appartementen en zorgwoningen) op.

Figuur 13: huidige (horizontale as) en gewenst (in staaf) woningtype



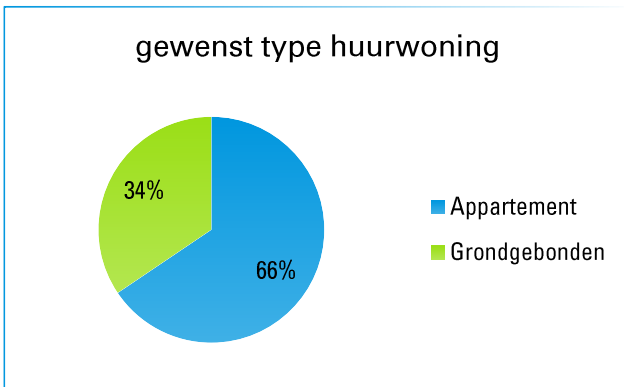
Bron: Woon-enquête Castricum (2018), bewerking Stec Groep (2018)

Woonvoorkeuren van verhuiscandidate naar huurwoning

We zoomen nu in op bestaande huishoudens met een verhuiscandidate en een voorkeur voor een huurwoning. Dit betreft 145 bestaande huishoudens. In de hierna volgende figuren is aangegeven wat de woonvoorkeuren van deze bestaande huishoudens zijn ten aanzien van een huurwoning. Bestaande huishoudens zijn bij beantwoording van de vraag gevraagd rekening te houden met de prijs-kwaliteitverhouding van de woning en de mogelijkheden op basis van hun inkomen.

Uit figuur 14 blijkt dat circa tweederde van alle bestaande huishoudens met een verhuiscandidate en een voorkeur voor een huurwoning de voorkeur heeft voor een appartement. Ongeveer een derde heeft een voorkeur voor een grondgebonden woning.

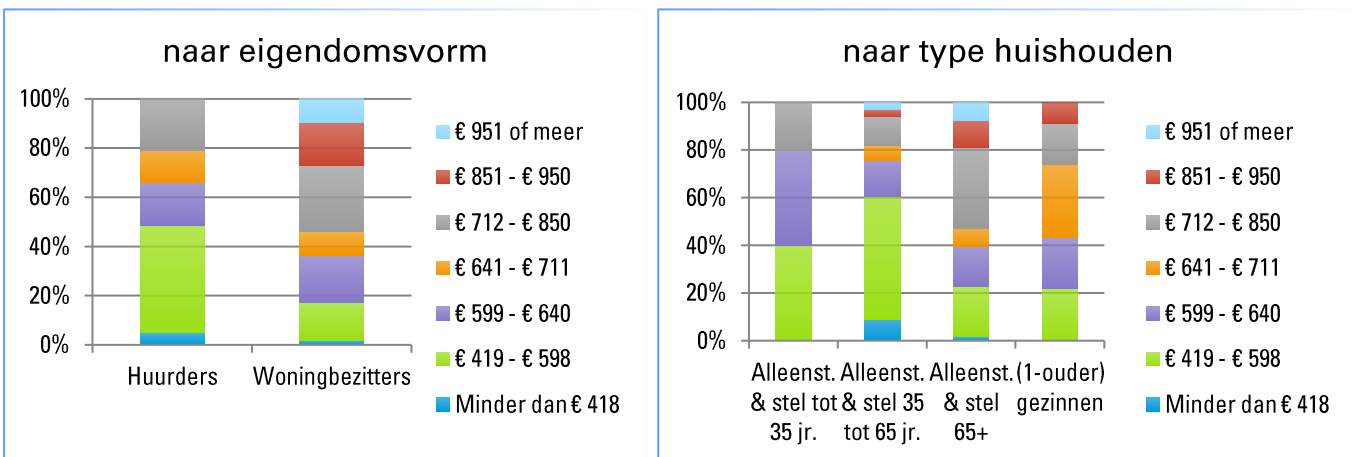
Figuur 14: gewenste woningtype van verhuisingeigenen naar een huurwoning



Bron: Woon-enquête Castricum (2018), bewerking Stec Groep (2018)

Opvallend is dat de woningbezitters aangeven een huurwoning in hogere prijsklassen te zoeken dan de huishoudens die in een huurwoning wonen. Circa 20% van de huidige huurders geeft aan een huurwoning te wensen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens (vanaf € 711). Onder woningbezitters is dit circa 55%, waarbij de maximale huurprijs ook hoger ligt. Dit betreft voornamelijk oudere huishoudens van 65 jaar en ouder die na het verkopen van de koopwoning willen verhuizen naar een huurwoning. Jongere huishoudens hebben doorgaans de voorkeur voor goedkopere huurprijsklassen.

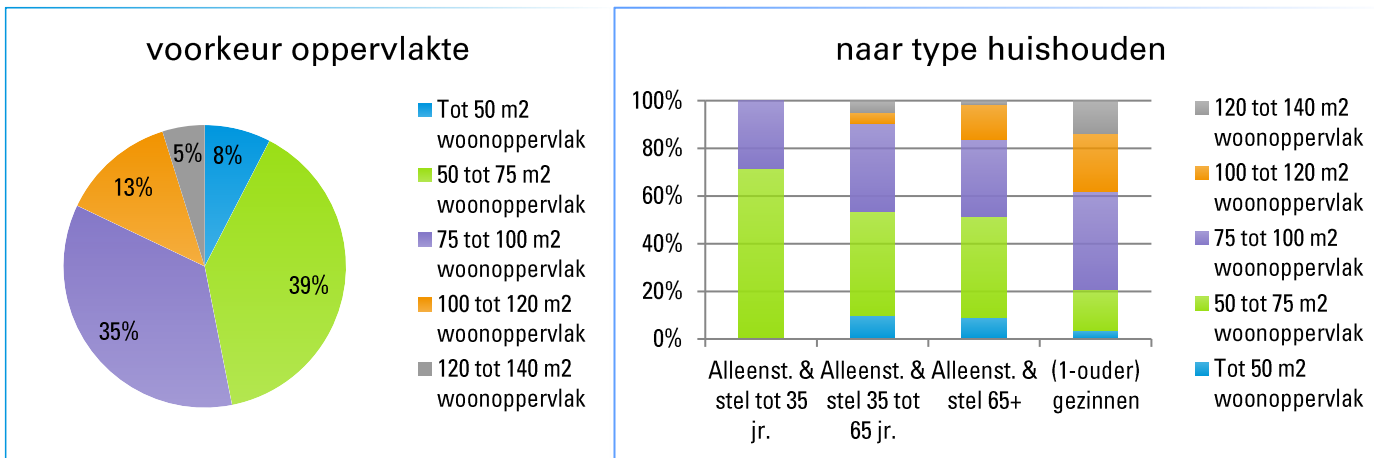
Figuur 15: gewenste huurprijsklasse



Bron: Woon-enquête Castricum (2018), bewerking Stec Groep (2018)

Een huurwoning met een oppervlak tussen 50 en 75 m² is het meest gewenst. 39% van de bestaande huishoudens met een voorkeur voor huur geeft aan een voorkeur te hebben voor deze oppervlakteklasse. Slechts 5% wenst een huurwoning groter dan 120 m². Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar geven in circa 70% van de gevallen voorkeur aan een woning met een oppervlakte tussen 50 en 75 m². De (1-ouder) gezinnen hebben relatief de grootste voorkeur voor ruime woningen.

Figuur 16: voorkeur oppervlakte huurwoning

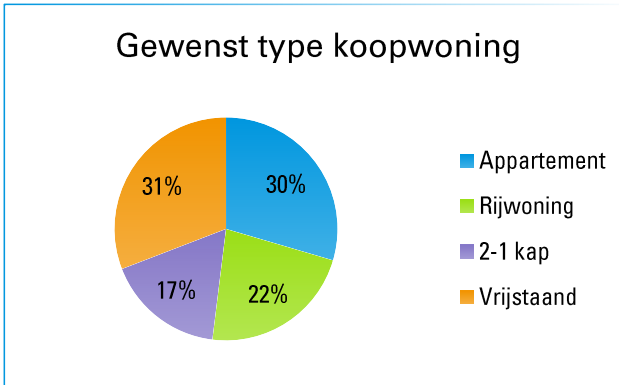


Bron: Woon-enquête Castricum (2018), bewerking Stec Groep (2018)

Woonvoorkeuren van verhuigeneigden naar koopwoning

We zoomen nu in op bestaande huishoudens met een verhuiswens en een voorkeur voor een koopwoning. Dit betreft 343 bestaande huishoudens. Uit onderstaande figuur blijkt dat van alle bestaande huishoudens met een verhuiswens en een voorkeur voor een koopwoning, bijna een derde de voorkeur heeft voor een appartement. Ook heeft bijna een derde de voorkeur voor een vrijstaande woning. De overige bestaande huishoudens met een verhuiswens en een voorkeur voor een koopwoning kiezen voor een rij- of 2-onder-1-kapwoning.

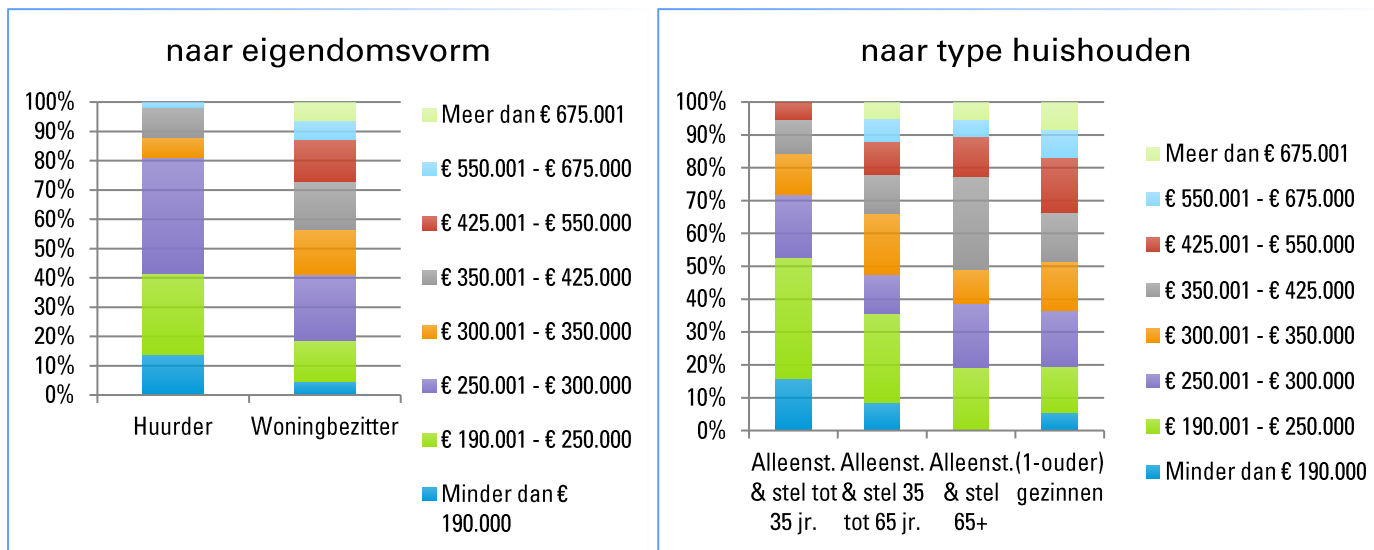
Figuur 17: gewenste woningtype van verhuigeneigden naar een koopwoning



Bron: Woon-enquête Castricum (2018), bewerking Stec Groep (2018)

Circa 80% van de bestaande huishoudens, woonachtig in een huurwoning maar met de wens om door te stromen naar een koopwoning, heeft voorkeur voor een woning tot € 300.000. Bij woningbezitters is dit percentage ‘slechts’ 40%. Dit betreft voornamelijk koopstarters die voor het eerst een woning willen kopen. Circa een kwart van de bestaande huishoudens met een koopwoning verkiest een woning met een koopprijs boven de € 425.000. Dit betreft voornamelijk gezinnen die op zoek zijn naar een ruime en daardoor duurdere woning. Zie figuur 18.

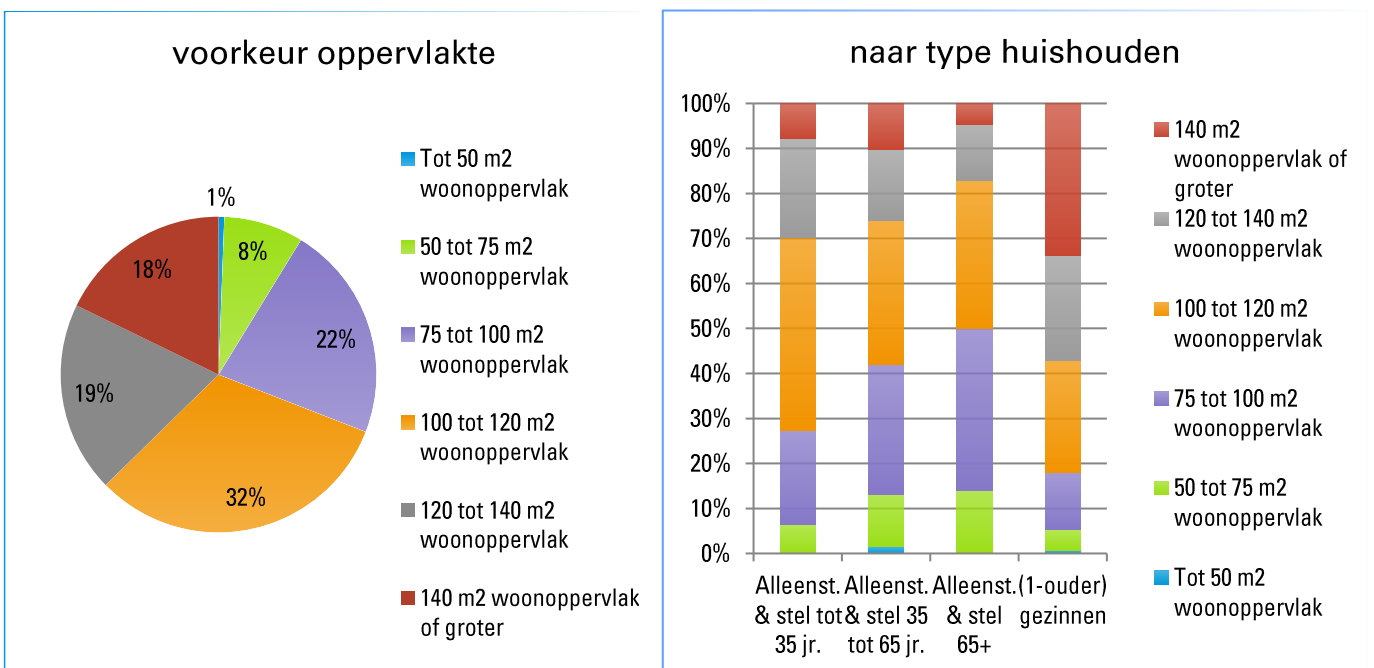
Figuur 18: gewenste kooprijksklasse



Bron: Woon-enquête Castricum (2018), bewerking Stec Groep (2018)

Ruim 32% van alle bestaande huishoudens heeft de voorkeur voor een woning met een oppervlakte tussen de 100 en 120 m². Dit betreft voornamelijk de alleenstaanden en stellen tot 35 jaar in Castricum. Zij hebben in vergelijking met de oudere huishoudens een relatief grote voorkeur voor ruimere woningen. Waarschijnlijk heeft dit te maken met dat deze jonge huishoudens een woning wensen met voldoende ruimte, al voorsortierend op het krijgen van kinderen. Ook gezinnen geven de voorkeur aan een ruime woning, waarbij circa 35% aangeeft een woning te wensen vanaf 140m². Een oppervlakte tot 50 m² is met 1% relatief het minst geliefd.

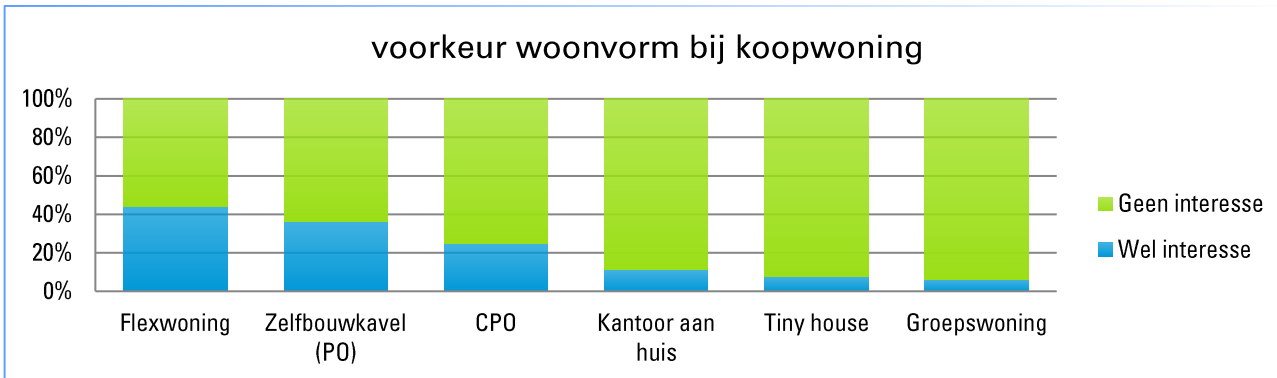
Figuur 19: gewenste oppervlakte koopwoning



Bron: Woon-enquête Castricum (2018), bewerking Stec Groep (2018)

De bestaande huishoudens met een verhuiscens en een voorkeur voor een koopwoning is ook gevraagd welke woningvormen hen aanspreken. De flexwoning (een woning die men zelf kan samenstellen naar grootte, indeling, gevel, etc.) sprak de meeste respondenten aan. Van alle verhuiscensgeneigde bestaande huishoudens met een voorkeur voor een koopwoning heeft 44% aangegeven interesse te hebben in een dergelijke woonvorm. Voor een groepswoning is relatief de minste interesse. Zie onderstaand figuur.

Figuur 20: voorkeur voor woonvorm bij koopwoning



Bron: Woon-enquête Castricum (2018), bewerking Stec Groep (2018)

Gewenste woningen naar prijsniveau

Wanneer we kijken naar de voorkeuren van alle bestaande huishoudens en die van de verhuiscensgeneigde bestaande huishoudens naar huur- en kooprijksklassen, dan zien we dat de verhuiscensgeneigden een iets grotere voorkeur voor een koopwoning hebben, en dan met name in het segment tot € 300.000. De voorkeuren verdeeld over de andere prijsklassen en eigendomsvormen verschillen in beperkte mate.

Tabel 12: voorkeur naar eigendomsvorm en prijsklasse onder inwoners van de gemeente Castricum in 2018

Voorkeur kooprijks	Aandeel		Voorkeur huurrijks	Aandeel	
	Alle resp.	Direct verh.geneigde		Alle resp.	Direct verh.geneigde
Minder dan € 175.000	1%	1%	Minder dan € 418	2%	1%
€ 175.000 - < € 190.000	4%	4%	€ 418 - < € 599	9%	9%
€ 190.000 - < € 235.000	7%	9%	€ 599 - < € 641	6%	5%
€ 235.000 - < € 250.000	7%	7%	€ 641 - < € 711	5%	3%
€ 250.000 - < € 300.000	10%	12%			
€ 300.000 - < € 350.000	10%	10%	€ 711 - < € 850	6%	7%
€ 350.000 - < € 425.000	12%	11%			
€ 425.000 - < € 550.000	9%	9%	€ 850 - < € 950	3%	2%
€ 550.000 - < € 675.000	4%	4%	€ 950 - < € 1.150	2%	1%
€ 675.000 - < € 800.000	2%	3%			
Meer dan € 800.000	1%	1%	€ 1.150 of meer	0%	0%
Totaal koop	67%	71%	Totaal huur	33%	29%
Totaal					100%

Bron: Woon-enquête Castricum (2018), bewerking Stec Groep (2018)

Naar verwachting ligt de voorkeur voor huur van alle bestaande huishoudens licht hoger dan de voorkeur voor een huurwoning van de direct verhuiscensgeneigde huishoudens doordat:

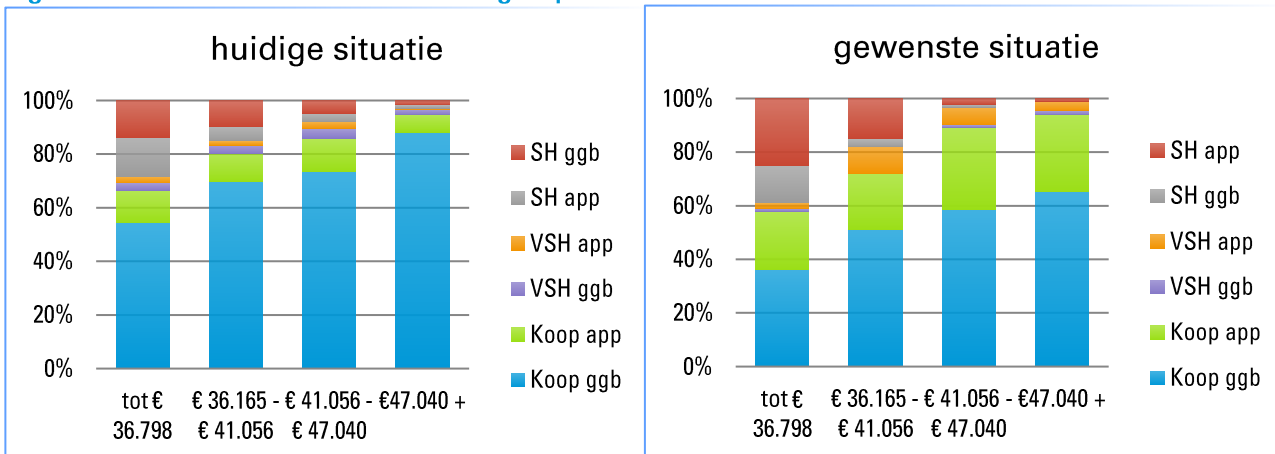
- Een deel van de huidige sociale huurders is niet direct verhuiscensgeneigd en is niet in de financiële positie om een woning te kopen.
- Een deel van de huidige 55+ huishoudens is nu niet direct verhuiscensgeneigd maar zal bij een verhuizing op langere termijn kiezen voor een onderhoudsvrije huurwoning.

Voorkeuren type en eigendomsvorm woning per inkomensgroep

Tot slot zetten we de kwalitatieve vraag op basis van de enquête af tegen de huidige woonsituatie per inkomensgroep, zie onderstaande figuur. We gaan bij de voorkeuren uit van alle huishoudens die een specifieke voorkeur voor woningtype en eigendomsvorm hebben aangegeven. Ongeveer de helft van de respondenten heeft geen voorkeur voor een type en/of eigendomsvorm ingevuld.

Zetten we de huidige woonsituatie (onderstaande figuur links) af tegen de gewenste woonsituatie (onderstaande figuur rechts), dan valt op dat het aandeel huishoudens dat nu in een koopappartement woont voor alle inkomensgroepen lager ligt dan de voorkeur voor een koopappartement. Daarnaast zien we voor de lage inkomensgroep en de lage middeninkomensgroep een relatief sterke voorkeur voor een huurappartement in het sociale segment. Zoals verwacht neemt de voorkeur voor een grondgebonden koopwoning toe naarmate het inkomen hoger ligt. Voor de middeninkomens zien we daarnaast een relatief grote voorkeur voor een vrijesectorhuurappartement.

Figuur 21: woonsituatie naar inkomensgroep

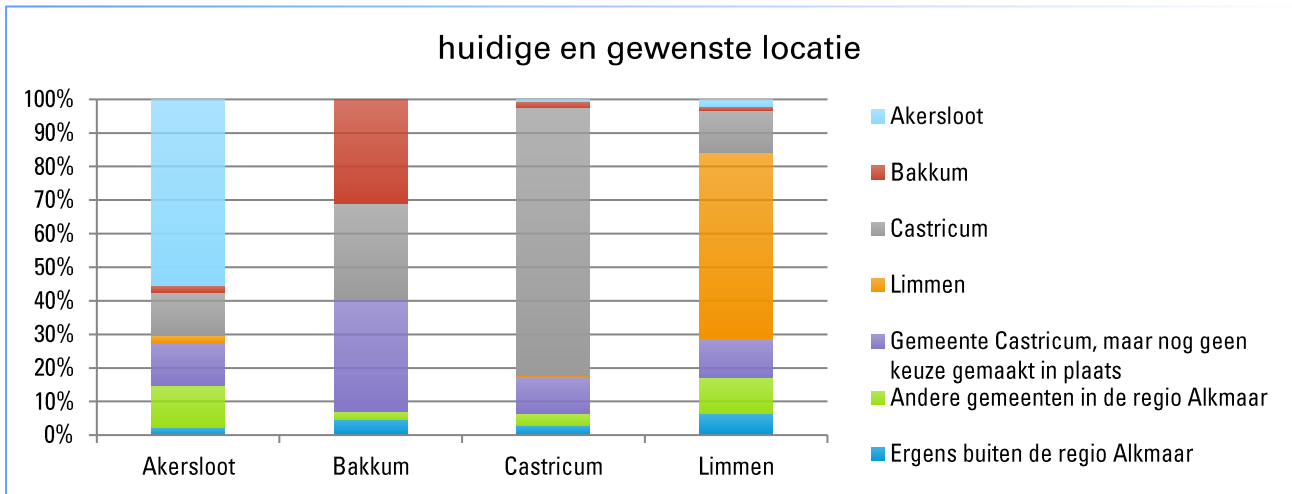


Bron: Woon-enquête Castricum (2018), bewerking Stec Groep (2018).

5.2 Locatievoorkeuren bestaande huishoudens

Alle 587 bestaande verhuiscapabele huishoudens zijn gevraagd naar de voorkeur ten aanzien van de locatie van een toekomstige woning. Hieruit blijkt dat de bestaande verhuiscapabele huishoudens woonachtig in de kern Castricum relatief de sterkste voorkeur hebben voor een woning in de huidige woonplaats. Ook de bestaande huishoudens in Akersloot en Limmen zoeken een toekomstige woning bij voorkeur in de huidige woonkern. Circa 60% van de bestaande huishoudens woonachtig in Bakkum geeft aan de voorkeur te hebben voor een woning buiten Bakkum. Zij zoeken een woning bij voorkeur in één van de andere plaatsen binnen de gemeente. Dit betreft voornamelijk bestaande huishoudens met een voorkeur voor een koopappartement in de prijsklasse tot € 250.000. Mogelijk zorgt de relatief duurdere voorraad in Bakkum ervoor dat deze huishoudens elders op zoek gaan naar een passende woning.

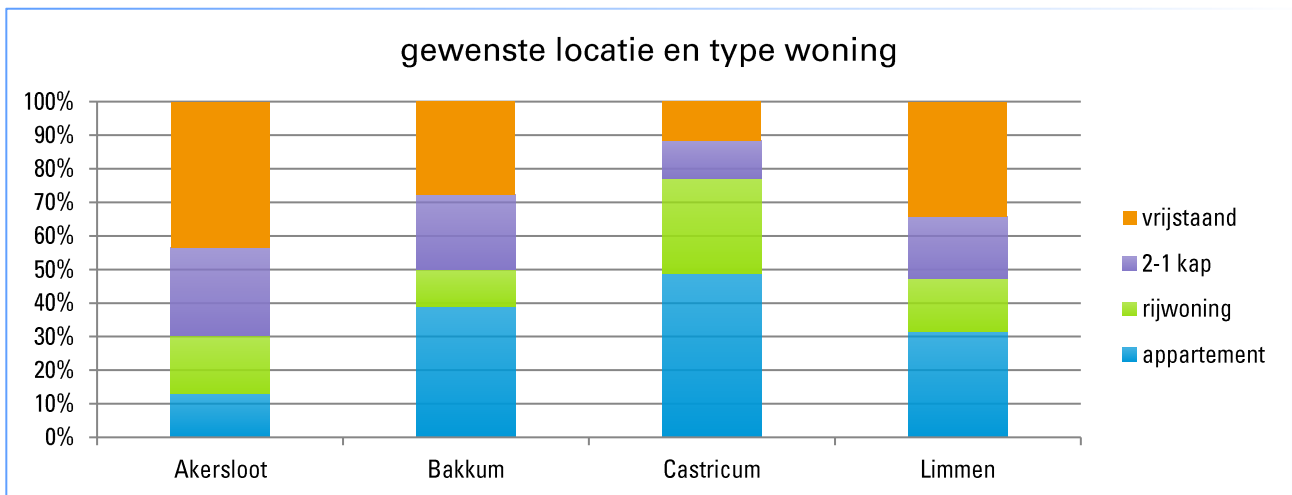
Figuur 22: huidige (horizontale as) en gewenste (in staaf) locatie



Bron: Woon-enquête Castricum (2018), bewerking Stec Groep (2018)

De gewenste locatie gekruist met het gewenste type woning laat zien dat de voorkeur van verhuiscapable huishoudens in Castricum voornamelijk uitgaat naar appartementen, terwijl in Akersloot de voorkeur juist uitgaat naar vrijstaande- en 2-onder-1-kapwoningen. In de andere kernen lopen de voorkeuren meer uiteen. Zie onderstaand figuur.

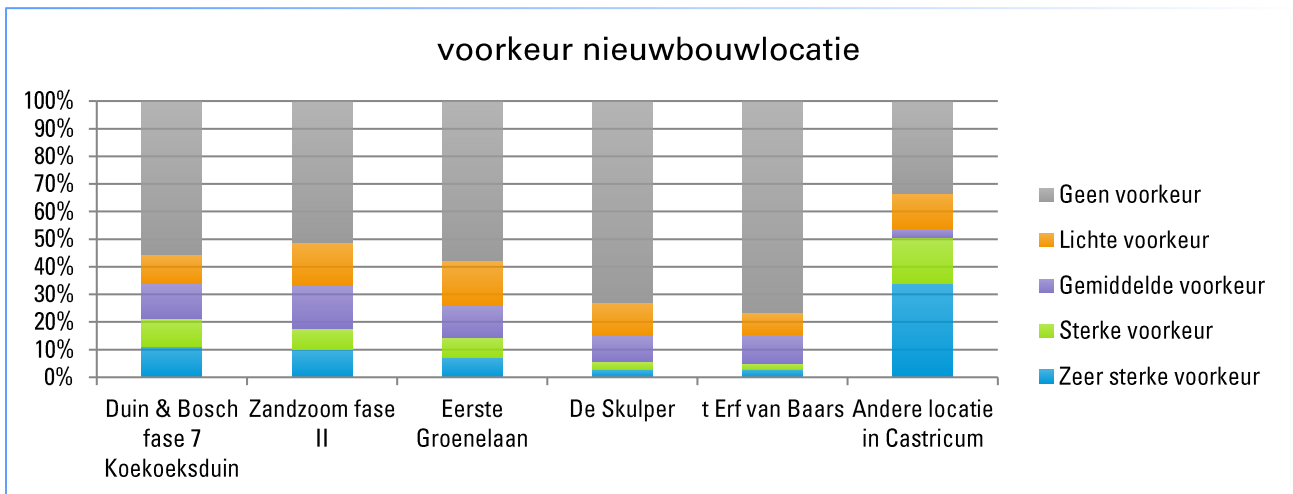
Figuur 23: gewenste locatie en type woning



Bron: Woon-enquête Castricum (2018), bewerking Stec Groep (2018)

34% van de verhuiscapable huishoudens geeft aan een voorkeur te hebben voor een nieuwbouwwoning. Deze bestaande huishoudens is gevraagd naar de voorkeur voor specifieke woningbouwlocaties binnen de gemeente Castricum. De resultaten zijn uitgezet in figuur 24. Van alle locaties heeft Duin & Bosch relatief de sterkste voorkeur, 't Erf van Baars relatief de minste voorkeur. Opvallend is dat circa 50% van alle bestaande huishoudens aan heeft gegeven een sterke tot zeer sterke voorkeur te hebben voor een andere dan de genoemde locaties. Dit kan erop duiden dat de huidige woningbouwlocaties niet aansluiten bij de woonwensen van de bestaande huishoudens, of dat men een voorkeur heeft voor een nieuwbouwlocatie maar nog geen concreet project op het oog heeft. Daarnaast zal een groot deel van de bestaande huishoudens nog niet exact weten welke locatie de voorkeur heeft omdat men nog niet met de invulling van de verhuiscapable bezig is.

Figuur 24: voorkeur van bestaande huishoudens voor nieuwbouwlocaties



Bron: Woon-enquête Castricum (2018), bewerking Stec Groep (2018)

5.3 Woonvoorkeuren starters

Om uitspraken te kunnen doen over de betrouwbaarheid van de uitkomsten van de enquête onder starters is onderzocht of de respondenten representatief zijn voor de gehele bevolking van Castricum. Dit is uiteengezet in onderstaand tekstkader.

RESPONDENTENANALYSE ENQUÊTE STARTERS

Aanvullend op de enquête voor bestaande huishoudens is een online woonenquête uitgezet onder thuiswonende kinderen vanaf 18 jaar. Deze groep is in het rapport aangemerkt als 'starter', omdat zij als nieuw huishouden op de markt komen zodra zij hun ouderlijk huis verlaten. Aan deze enquête hebben 232 personen deelgenomen. Op basis van Primos 2017 maken we de inschatting dat er circa 3.700 kinderen vanaf 18 jaar thuiswonend zijn. Dit geeft een responspercentage van 6%. Voor een uitgebreide analyse zie bijlage D.

Verhuisgeneigdheid starters

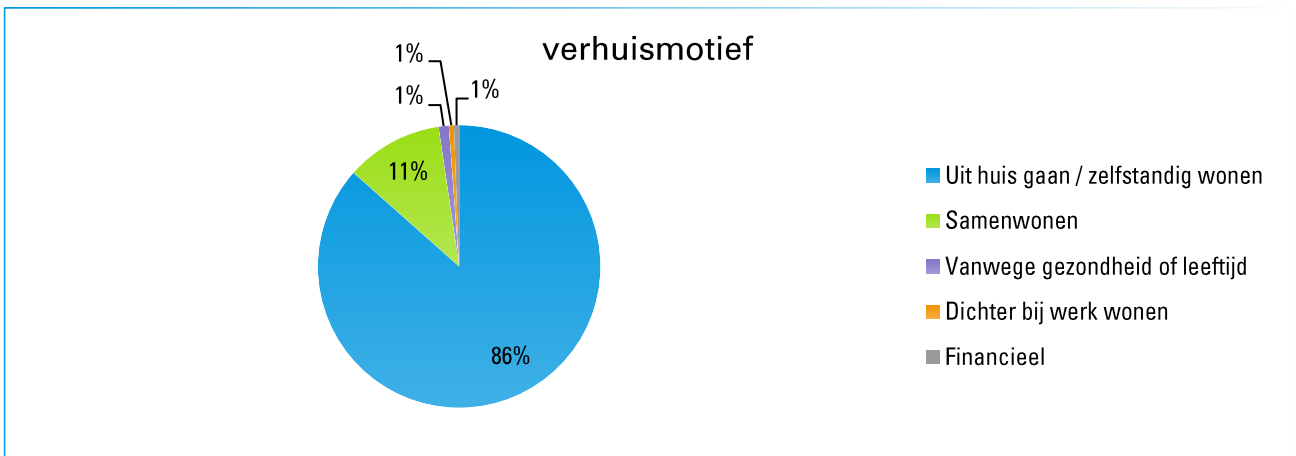
Van de starters in de gemeente Castricum heeft circa driekwart verhuisplannen. In de praktijk ligt het aandeel dat daadwerkelijk zou willen verhuizen mogelijk nog hoger: van alle niet verhuisgeneigde starters geeft zo'n 35% aan dat geld/geschikt aanbod de reden is om niet te verhuizen¹². Daarmee is de groep starters relatief sterk verhuisgeneigd. Het gaat voor 79% om starters tot 25 jaar¹³. Circa 70% van de starters wenst binnen 2 jaar te verhuizen. Dit betreft 173 starters. De belangrijkste verhuisredenen van starters is het zelfstandig willen wonen. Circa 85% van deze starters heeft aangegeven dat dit de belangrijkste verhuisredenen is. Circa 11% geeft aan dat samenwonen de reden van verhuizing is. Zie ook figuur 1 in bijlage D.

In het vervolg van dit hoofdstuk kijken we specifiek naar de woonwensen van de starters met een verhuiswens; de 'verhuisgeneigde' starters. Dit betreft 173 starters.

¹² 19% geeft aan dat verhuizen te duur is, 10% geeft aan te verwachten geen geschikte woningen te kunnen vinden en 6% vindt de huizenmarkt nu te ongunstig. Zie bijlage D, vraag 12.

¹³ Gelijk aan het totaal aandeel thuiswonenden tot 25 jaar binnen de respondenten. Zie bijlage D, vraag 1.

Figuur 25: verhuismotief starters

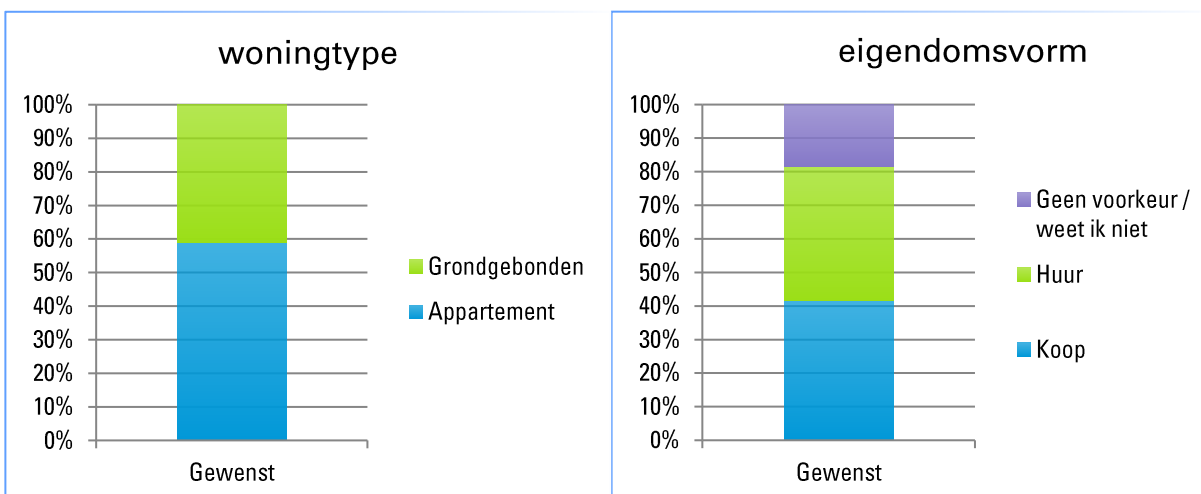


Bron: Woon-enquête Castricum (2018), bewerking Stec Groep (2018)

Woningvoorkeuren verhuigeneigde starters

Van de verhuisdgeneigde starters heeft ruim de helft de voorkeur voor een appartement woning. Dit betreft 59%. Een koopwoning is de meest gewilde eigendomssituatie, waarbij 42% van de verhuigeneigde starters aangeeft een koopwoning te wensen. Het verschil met de populariteit van een huurwoning is relatief klein. Circa 40% van de verhuigeneigde starters heeft een voorkeur voor een huurwoning. Beide is uitgezet in onderstaande figuur.

Figuur 26: woningvoorkeuren starters



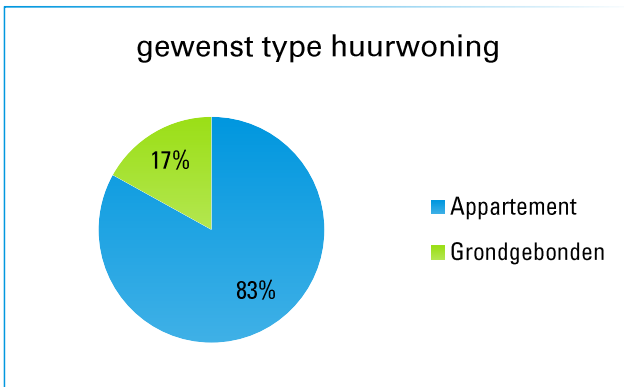
Bron: Woon-enquête Castricum (2018), bewerking Stec Groep (2018)

Woonvoorkeuren van verhuigeneigden naar huurwoning

We zoomen nu in op starters met een verhuiswens en een voorkeur voor een huurwoning. Dit betreft 69 starters. In de hierna volgende figuren is aangegeven wat de woonvoorkeuren van deze starters zijn ten aanzien van een huurwoning. Bij beantwoording van de vraag is gevraagd rekening te houden met de prijs-kwaliteitverhouding van de woning en de mogelijkheden op basis van hun inkomen.

Uit figuur 27 blijkt dat van alle starters met een verhuiswens en een voorkeur voor een huurwoning ruim 80% de voorkeur heeft voor een appartement en ongeveer 17% voor een grondgebonden woning.

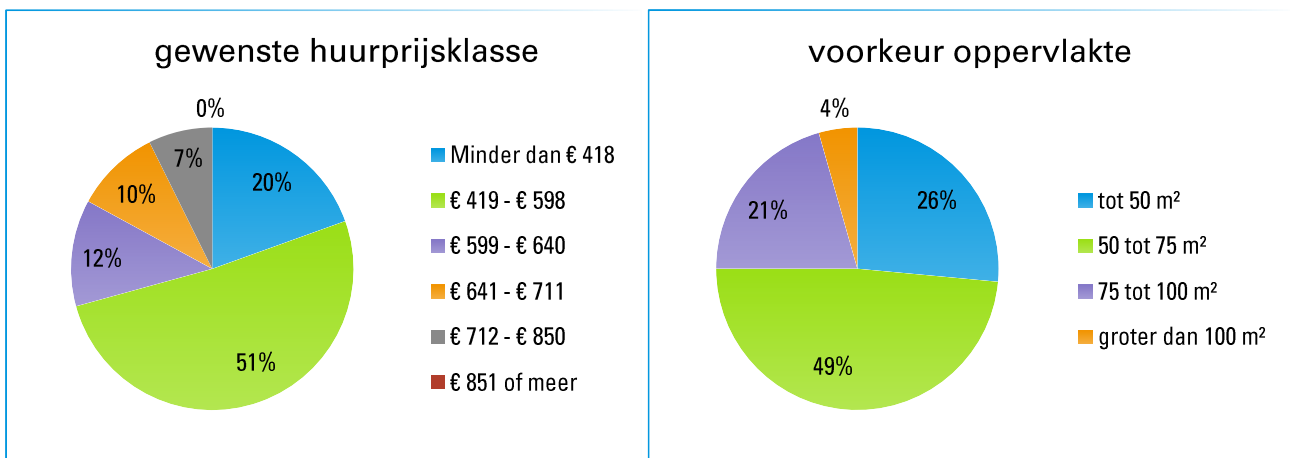
Figuur 27: gewenste woningtype van verhuiscandidate starters naar een huurwoning



Bron: Woon-enquête Castricum (2018), bewerking Stec Groep (2018)

Starters hebben relatief de grootste voorkeur voor een huurwoning in het segment tussen € 419 en € 598. Van alle verhuiscandidate starters die aangeven een huurwoning te wensen geeft 61% aan een woning in dat prijssegment te zoeken. Dit onderstreept het belang van doorstroming in het sociale segment. 7% van alle verhuiscandidate starters geeft aan een woning te wensen met een huurprijs boven de liberalisatiegrens. Zie onderstaande figuur (links).

Figuur 28: woningvoorkeuren verhuiscandidate starters



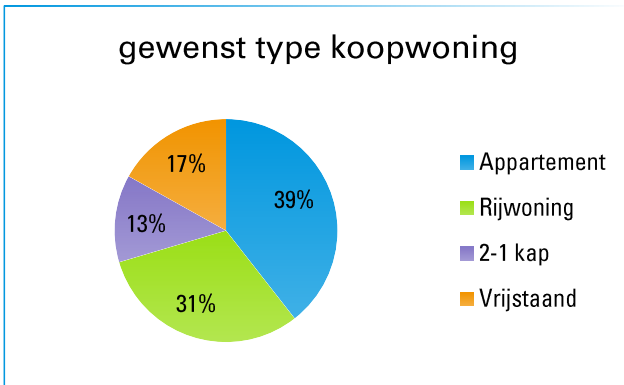
Bron: Woon-enquête Castricum (2018), bewerking Stec Groep (2018)

Een huurwoning met een oppervlak tussen de 50 en 75 m² is het meest gewenst. 49% van de verhuiscandidate starters met een voorkeur voor huur geeft aan een voorkeur te hebben voor deze oppervlakteklasse. Slechts 4% wenst een huurwoning groter dan 100 m². Dit hangt nauw samen met de relatief beperkte bestedingsruimte van starters. Zie bovenstaande figuur (rechts).

Woonvoorkeuren van verhuiscandidate starters naar koopwoning

We zoomen nu in op starters met een verhuiscandidate wens en een voorkeur voor een koopwoning. Dit zijn er 72. Uit figuur 29 blijkt dat van alle starters met een verhuiscandidate wens en een voorkeur voor een koopwoning, het merendeel de voorkeur heeft voor een grondgebonden woning. Het gaat om zo'n 61%. Het gaat overwegend om een voorkeur voor een rijwoning (31%). De overige starters met een verhuiscandidate wens en een voorkeur voor een grondgebonden koopwoning is op zoek naar een 2-onder-1 kap- of vrijstaande woning. Het gaat om zo'n 30%. In de praktijk verwachten we dat het aandeel dat deze wens kan realiseren aanzienlijk lager ligt in verband met de doorgaans beperkte bestedingsruimte van starters. Het aandeel met een voorkeur voor een appartement ligt tot slot rond de 39%.

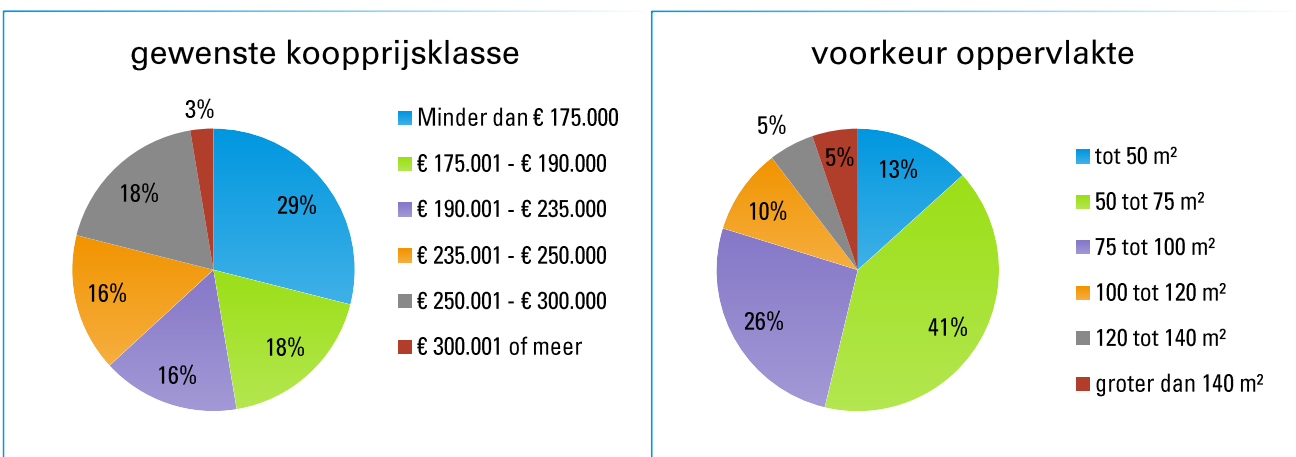
Figuur 29: gewenste woningtype van verhuiscandidate starters naar een koopwoning



Bron: Woon-enquête Castricum (2018), bewerking Stec Groep (2018)

Van de verhuiscandidate starters met een voorkeur voor een koopwoning zoekt 29% een woning in het segment tot € 175.000. Daarmee ligt de vraagdruk van starters voornamelijk op het goedkopere koopsegment. Voor woningen met een prijs vanaf circa € 300.000 is de vraag relatief laag. Slechts 3% van de verhuiscandidate starters zoekt een woning in het segment boven € 300.000. Zie onderstaande figuur (links) Dit komt door het nog relatief lage inkomen van starters. Op het moment dat starters op zoek gaan naar een woning zijn ze vaak net gestart met hun eerste baan.

Figuur 30: gewenste kooprijksklasse

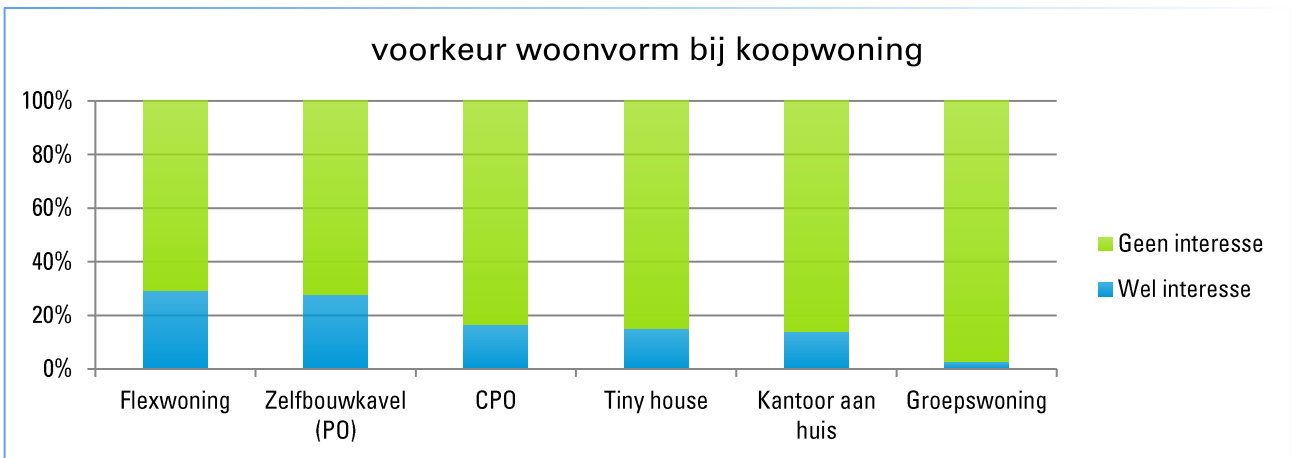


Bron: Woon-enquête Castricum (2018), bewerking Stec Groep (2018)* voorkeuren inkomens boven € 37.000 gebaseerd op beperkt aantal cases.

Ruim 41% van de verhuiscandidate starters met een voorkeur voor een koopwoning heeft een voorkeur voor een woning met een oppervlak tussen de 50 en 75 m². Daarmee is dit relatief de meest gewenste oppervlakteklasse. Zie bovenstaande figuur (rechts). De voorkeur van starters gaat in vergelijking met bestaande huishoudens uit naar kleinere woonoppervlakten. Starters hebben een relatief beperkte bestedingsruimte en kiezen daardoor voor een kleinere en daardoor betaalbare woning.

Aan de verhuiscandidate starters die hebben aangegeven op zoek te zijn naar een koopwoning is ook gevraagd welke woningvormen hen aanspreken. De flexwoning (een woning die men zelf kan samenstellen naar grootte, indeling, gevel, etc.) is relatief door de meeste starters aansprekend bevonden, gevolgd door een zelfbouw perceel. Respectievelijk 41% en 38% geven aan dat een dergelijke woonvorm hen aanspreekt. De groep met een voorkeur voor een groepswooning is met 3% relatief het kleinst. Zie onderstaand figuur.

Figuur 31: voorkeur starters voor woningvormen binnen koopsegment



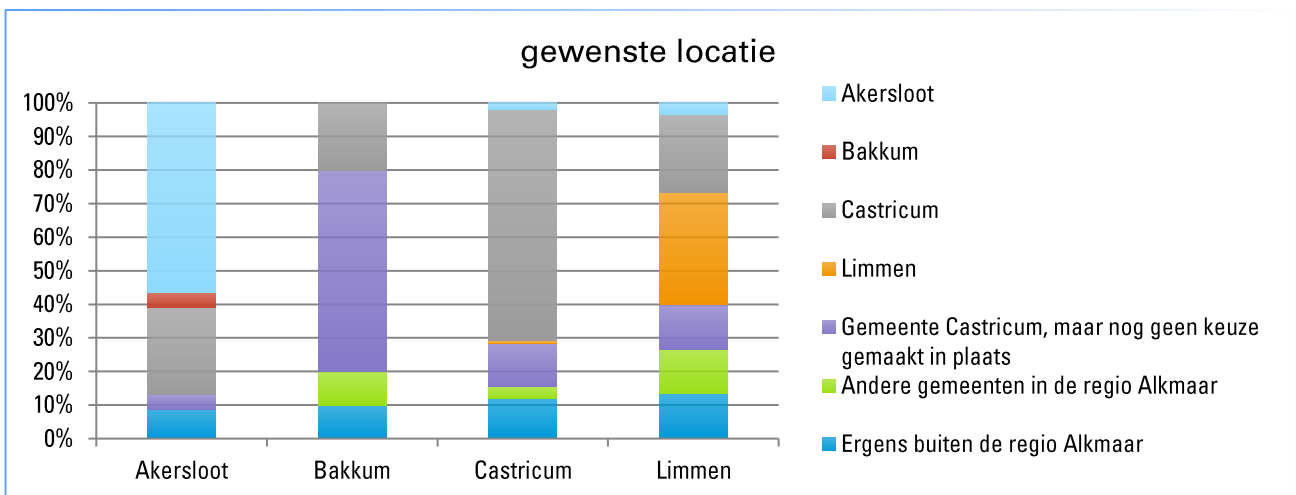
Bron: Woon-enquête Castricum (2018), bewerking Stec Groep (2018)

5.4 Locatievoorkeuren starters

De 173 verhuigeneigde starters zijn ook gevraagd naar de voorkeur ten aanzien van de locatie van een toekomstige woning. De voorkeuren van verhuigeneigde starters ten aanzien van de gewenste woonplaats lijken sterk op die van de bestaande huishoudens.

Opvallend is dat geen enkele verhuigeneigde starter woonachtig in Bakkum aangeeft een woning te zoeken in diezelfde kern. Zij zoeken een woning bij voorkeur in een andere plaats binnen de gemeente. Dit hangt naar verwachting samen met de relatief dure koopvoorraad in Bakkum die voor starters minder bereikbaar is. Zie ook onderstaande figuur.

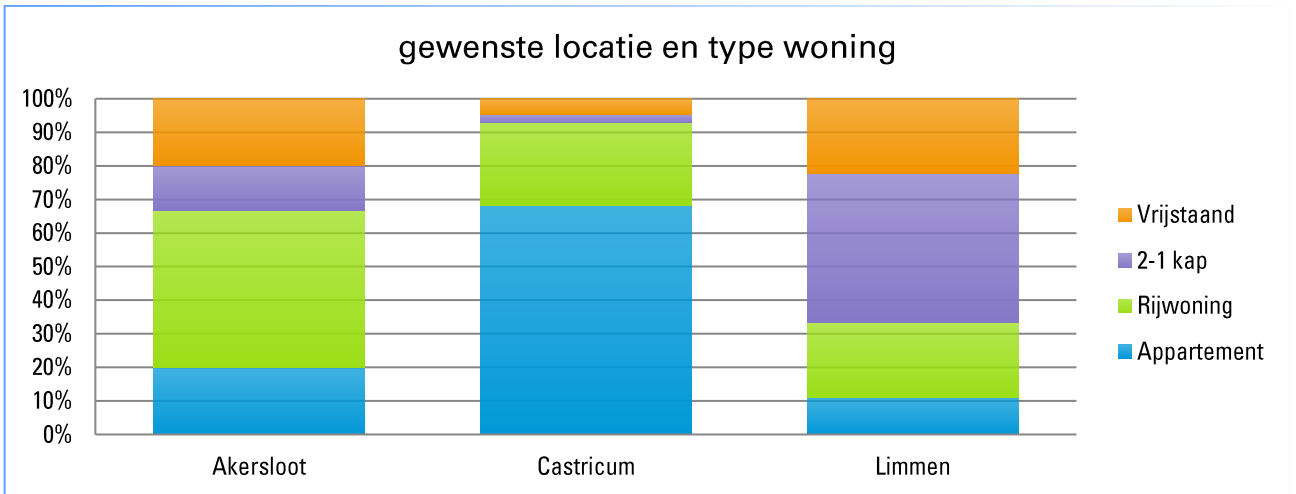
Figuur 32: huidige (horizontale as) en gewenste (in staaf) locatie



Bron: Woon-enquête Castricum (2018), bewerking Stec Groep (2018)

De gewenste locatie gekruist met het gewenste type woning laat zien dat in Castricum voornamelijk een voorkeur is voor appartementen en in Akersloot voornamelijk rijwoningen. In Limmen gaat de voorkeur relatief sterk uit naar 2-onder-1-kap woningen. Zie figuur 33.

Figuur 33: gewenste locatie en type woning*

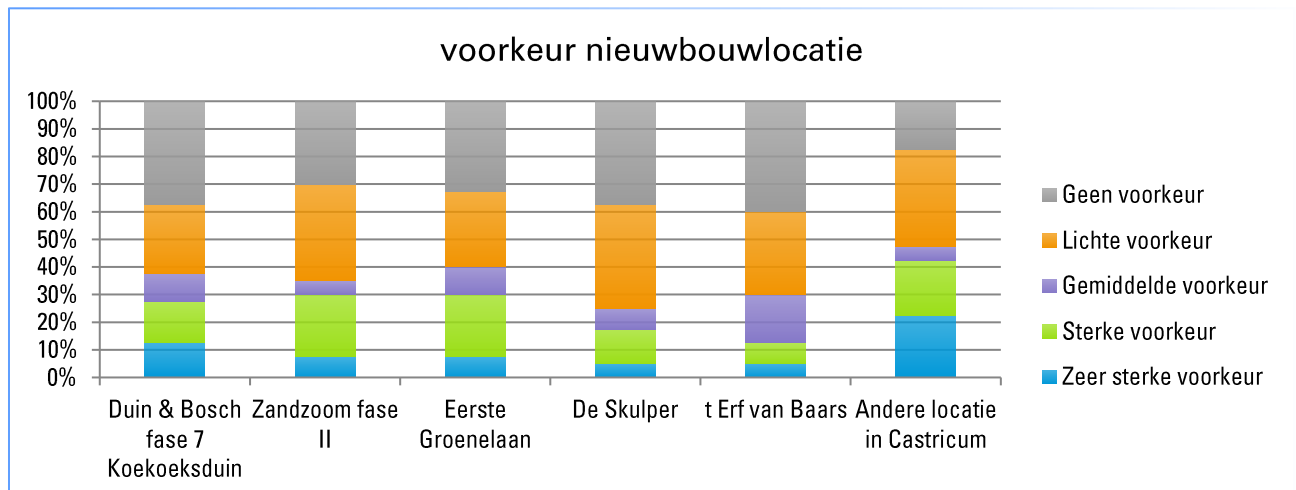


Bron: Woon-enquête Castricum (2018), bewerking Stec Groep (2018). *Bakkum buiten beschouwing gelaten i.v.m. slechts 1 case.

Van de verhuisgeneigde starters geeft 23% aan een voorkeur te hebben voor een nieuwbouwwoning. Hen is gevraagd naar de voorkeur voor specifieke woningbouwlocaties binnen de gemeente Castricum. De resultaten zijn uitgezet in onderstaande figuur. Van alle locaties is Duin & Bosch relatief het vaakst beoordeeld als locatie met een zeer sterke voorkeur. Voor Zandzoom fase II is vaker een voorkeur uitgesproken, maar voor deze locatie is de voorkeur minder sterk. 't Erf van Baars kent relatief de kleinste voorkeur. Dit is weergegeven in onderstaande figuur.

Opvallend is dat circa 40% van alle verhuisgeneigde starters met een voorkeur voor nieuwbouw aan heeft gegeven een sterke tot zeer sterke voorkeur te hebben voor een andere dan de genoemde locaties. Dit kan erop duiden dat de huidige woningbouwlocaties niet aansluiten bij de woonwensen van starters, of dat men een voorkeur heeft voor een nieuwlocatie maar nog geen concreet project op het oog heeft. Wel zijn de verschillen tussen de voorkeuren voor locaties relatief minder groot in vergelijking met de doorstomende huishoudens. Starters hebben gemiddeld een sterkere voorkeur voor de genoemde locaties in vergelijking met bestaande huishoudens.

Figuur 34: voorkeur van starters ten aanzien van nieuwbouwlocaties op basis van de Woon-enquête Castricum 2018



Bron: Woon-enquête Castricum (2018), bewerking Stec Groep (2018)

6 Langetermijn-behoefte

In dit hoofdstuk kijken we naar de langetermijnwoningbehoefte (2018 – 2030). Hiervoor combineren we woonvoorkeuren uit de Woon-enquête Castricum (2018) met ons Stec-doorstroommodel. Dit model geeft een opgave per jaar op basis van verhuisbewegingen, demografische ontwikkeling en de bestaande voorraad. Hierna gaan we eerst in op de woonwensen van huishoudentypen en vervolgens op de uitkomsten van het doorstroommodel.

6.1 Voorkeuren doelgroepen en verwachte behoefte

Om de verwachte behoefte op de lange termijn te bepalen, kijken we naar de wensen van verhuiscapabele huishoudens. Dit is per doelgroep in onderstaande tabel weergegeven op basis van de Woon-enquête Castricum.

Zoals verwacht hebben starters vanwege hun beperktere financiële middelen vooral voorkeur voor een sociale huurwoning of betaalbare koopwoning. Daarnaast hebben (aanstaande) gezinnen overwegend voorkeur voor een grondgebonden woning. Jonge huishoudens kiezen overwegend voor een meer betaalbare woning tot zo'n € 250.000, terwijl gezinnen en oudere huishoudens juist in de hogere prijsklassen zoeken naar een woning. Oudere (65-plus)huishoudens kiezen eerder voor een (onderhoudsvrij vrijesectorhuur) appartement.

Tabel 13: voorkeuren van verhuiscapabele huishoudens naar doelgroep en woningtype en prijsklasse

Doelgroep	Grondgebonden						Appartementen						Sociale huur
	tot 190K	190 - 250K	250- 350K	350K+	VSH	Totaal	tot 190K	190 - 250K	250- 350K	350K+	VSH	Totaal	
Starters (thuiswonende kinderen)	10%	10%	10%	0%	5%	35%	15%	0%	0%	0%	5%	20%	45%
Alleenstaanden en stellen tot 35 jaar (1-ouder)gezinnen	10%	30%	30%	15%	0%	85%	0%	5%	0%	0%	5%	10%	5%
Alleenstaanden en stellen 35 t/m 64 jaar	5%	10%	10%	15%	0%	40%	0%	10%	10%	5%	5%	30%	30%
Alleenstaanden en stellen 65+	0%	0%	0%	10%	0%	10%	0%	10%	15%	20%	20%	65%	25%

Bron: Woon-enquête Castricum (2018), gebaseerd op voorkeuren van verhuiscapabele huishoudens. VSH=vrijesectorhuur. Percentages zijn afgerond op 5%.

6.2 Opgave op basis van het Stec-doorstroommodel

Bovenstaande woonvoorkeuren bepalen, samen met de bestaande woningvoorraad en de huidige en toekomstige samenstelling van Castricum, hoe de (middel)lange termijnopgave eruitziet. Om deze opgave te schetsen maken we gebruik van ons Stec-doorstroommodel. Zie onderstaand tekstkader

UITLEG STEC-DOORSTROOMMODEL

Het doorstroommodel is een methode om de opgave in de woningmarkt te benaderen. Het is een dynamisch en vraaggestuurd model dat jaarlijks de vraag en het aanbod van woningen tegen elkaar afzet. De bestaande voorraad, het verhuisgedrag (op basis van leeftijd en omvang huishouden) en demografische ontwikkelingen liggen hieraan ten grondslag. Het model simuleert de jaarlijkse in- en uitgaande verhuizingen op basis van verhuis- en woonwensen uit de Woon-enquête Castricum 2018. Zo ontstaat een vraag-aanbodconfrontatie die per saldo een jaarlijkse opgave oplevert.

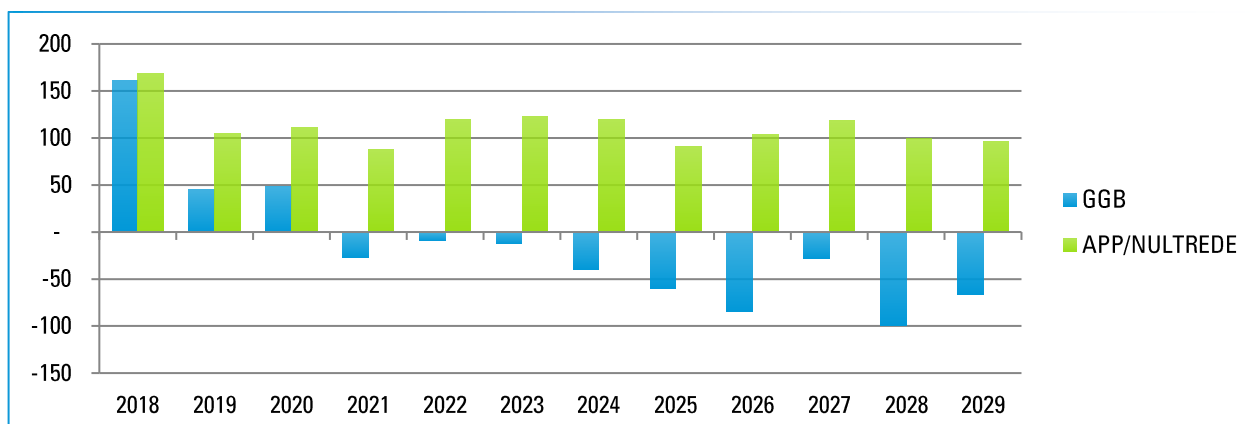
Het doorstroommodel is een theoretische benadering. De uitkomsten moeten als indicatief worden beschouwd. Het is een ideaalscenario op basis van verhuis- en woonwensen en volledige keuzevrijheid. De woningmarkt is een aanbodmarkt, waardoor huishoudens in de praktijk ander gedrag kunnen vertonen dan op basis van hun woonwensen kan worden verwacht. Ook de neemt de betrouwbaarheid van demografische prognoses af naarmate we verder vooruitkijken.

Tot 2030 ligt de jaarlijkse opgave voor appartementen en nultredenwoningen rond de 110 woningen. Zie onderstaand figuur. Tot en met 2020 zien we nog een opgave voor reguliere grondgebonden woningen. Het gaat gemiddeld om zo'n 85 woningen per jaar. Deze opgave krimpt echter met de jaren en na 2020 is er sprake van een negatieve jaarlijkse opgave voor reguliere grondgebonden woningen. Deze omslag wordt veroorzaakt door een demografische omslag: de komende jaren groeit het aantal gezinnen en jonge huishoudens tot 35 jaar nog licht. Dit zijn huishoudens met een sterke voorkeur voor grondgebonden woningen. Doordat deze groei omslaat in een krimp daalt ook de behoefte aan grondgebonden woningen op termijn.

NULTREDENWONINGEN

Appartementen/nultredenwoningen zijn appartementen (met lift) of levensloopbestendige grondgebonden woningen. Levensloopbestendige grondgebonden woningen zijn idealiter nultreden. Brede deurposten, geen drempels en gemakkelijk toe te voegen ruimtes (zoals een slaapkamer) op de begane grond maken de woning geschikt voor ouderen.

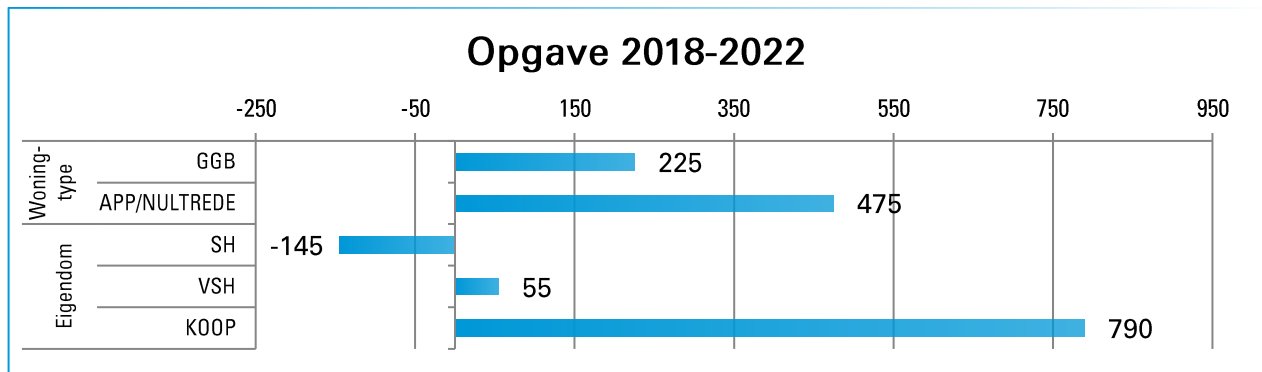
Figuur 35: doorstroommodel, opgave 2018-2030 naar woningtype, per jaar



Bron: Woon-enquête Castricum (2018), Primos 2017, SysWov 2017, bewerking Stec Groep (2018).

In de figuren hierna geven we telkens per periode de totale opgave weer. Op basis van het doorstroommodel zien we voor de periode op korte termijn (2018 tot en met 2021) een opgave van 475 appartementen en nultredenwoningen en 225 grondgebonden woningen. Zie onderstaande figuur. Splitsen we de totale opgave uit naar eigendomsvorm dan zien we vooral een opgave in de koop en beperkt in het vrijesectorhuursegment. De behoefte aan woningen in het sociale huursegment valt licht negatief uit.

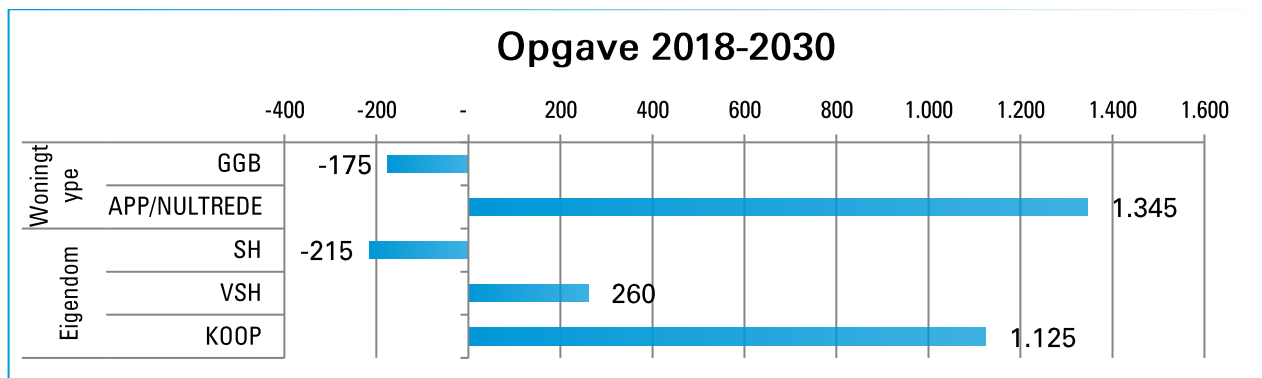
Figuur 36: doorstroommodel, opgave voor de periode 2018-2022 totaal, naar type en eigendomsvorm



Bron: Woon-enquête Castricum (2018), Primos 2017, SysWov 2017, bewerking Stec Groep (2018).

De totale cumulatieve opgave tot 2030 is uitgezet in onderstaande figuur. Op basis van het doorstroommodel zal de totale opgave tot 2030 uitkomen op 1.345 appartementen en nultredenwoningen, met een negatief saldo van 175 grondgebonden woningen. De netto opgave komt dus uit rond de 1.180 woningen voor de periode 2018-2030. We zien hierin wederom de demografische omslag terug: in de eerste jaren is er nog een opgave voor grondgebonden woningen (voorgaande figuur), maar op de langere termijn valt deze negatief uit door de sterke aanhoudende vergrijzing (onderstaande figuur). Het gaat overwegend om een opgave in het koopsegment en in mindere mate ook in het vrijesectorhuursegment.

Figuur 37: doorstroommodel, opgave voor de periode 2018-2030 totaal, naar type en eigendomsvorm



Bron: Woon-enquête Castricum (2018), Primos 2017, SysWov 2017, bewerking Stec Groep (2018).

In onderstaande tabel confronteren we tot slot de uitkomsten van het doorstroommodel met de woonvoorkeuren en ontwikkeling van de verschillende doelgroepen om tot een verdere (indicatieve) kwalitatieve opgave te komen. In hoofdstuk 2 hebben we deze naast de korte termijn behoefte gezet en vertaald in een indicatief advies voor het nieuwbouwprogramma.

Tabel 14: huidige voorraad en opgave 2018-2030 Castricum

Item	Grondgebonden					Appartementen							Sociale huur	Totaal
	tot 190K	190 - 250K	250-350K	350K+	VSH	Totaal	tot 190K	190 - 250K	250-350K	350K+	VSH	Totaal		
Woningvoorraad 2018*	350	3.025	3.880	2.915	460	10.635	880	265	235	150	235	1.770	3.410	15.810
Opgave lange termijn 2018-2030	0/-	-	--	0/+	0/-	-	-	+	++	++	++	++	-	+

Bron: Woon-enquête Castricum (2018), Primos 2017, SysWov 2017, bewerking Stec Groep (2018). *indicatie, afgerond op vijftallen. Op basis van onder andere SysWov (2017), gemeente Castricum (2018), de BAG (2018).

7 Plan capaciteit versus woningvraag tot 2030

In dit hoofdstuk zetten we de nieuwbouwprogrammering tot 2030 af tegen de te verwachten huishoudensgroei. Dit is nadrukkelijk geen volledige Laddertoets (zie onderstaand tekstkader over de Ladder), maar geeft wel een indicatie van het tekort of overschot aan plannen binnen de gemeente.

LADDER ALS MOTIVERINGSVEREISTE VOOR NIEUWE STEDELIJKE ONTWIKKELINGEN

De Ladder is een motiveringsvereiste voor ruimtelijke plannen die een nieuwe stedelijke ontwikkeling (zoals woningbouw) mogelijk maken. In de toelichting van het bestemmingsplan dient dan een motivering voor de Ladder te zijn opgenomen. Sinds 1 juli 2017 is de Laddersystematiek in het Besluit ruimtelijk ordening (Bro) gewijzigd. De Ladder is verankerd in artikel 3.1.6. lid 2 Bro en luidt als volgt:

'De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, bevat een beschrijving van de behoefte aan die ontwikkeling, en, indien het bestemmingsplan die ontwikkeling mogelijk maakt buiten het bestaand stedelijk gebied, een motivering waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in die behoefte kan worden voorzien'.

De Ladder is alleen van toepassing op een plan dat een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. Is dit het geval, dan is een beschrijving van de behoefte nodig. Voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied is een uitgebreidere motivering vereist, waarin wordt ingegaan op de vraag waarom niet binnen het bestaand stedelijk gebied in de behoefte kan worden voorzien.

In hoofdstuk 2 is op basis van de provinciale prognose Noord-Holland 2017 vastgesteld dat het aantal huishoudens tot 2030 toe zal nemen tot 17.090. Daarmee is de totale additionele woningvraag voor de periode 2017-2030 vastgesteld op 1.180 woningen.

Op basis van de actuele planlijst voor de gemeente Castricum is er plan capaciteit voor de toevoeging van 537 woningen. Op basis hiervan zien we een potentieel tekort van 643 woningen tot 2030. Zie onderstaande figuur.

Figuur 38: berekening woningbehoefte tot 2030



Bron: Stec Groep (2018), op basis van provinciale prognose Noord-Holland 2017 en gemeente Castricum (2018).

We merken hierbij drie zaken op:

- Een flink deel van de plannen (188 woningen) is nog planologisch zacht. Bij een volledige Laddertoets hoeven deze niet te worden meegerekend, waardoor de Ladderruimte mogelijk nog ruimer uitvalt.
- Mogelijk beoogt u ook woningen te slopen in dezelfde periode. Onder voorwaarden kunt u de 'vervangingsvraag' die hieruit voortkomt verrekenen in de woningvraag voor deze periode. Houd er hierbij wel rekening mee dat naast het fysiek slopen van de woningen op de betreffende locaties ook de bouwmogelijkheden op deze locaties moeten worden ingetrokken.
- De provinciale prognose Noord-Holland 2017 voorziet tot 2030 nog een relatief sterke huishoudensgroei, terwijl de meest recente Primos-prognose (2017) een relatief stabiel aantal huishoudens in Castricum laat zien tot 2030. Houd rekening met deze verschillen en vaar niet blind op één prognose.

8 Wonen en zorg

In dit hoofdstuk brengen we het zorggebruik (in relatie tot wonen) in kaart. We brengen eerst het huidige intra- en extramurale zorggebruik in Castricum in beeld (paragraaf 8.1) en geven vervolgens een indicatie van de zorgbehoefte in 2030 (paragraaf 8.2). In de bijlage is een begrippenlijst opgenomen.

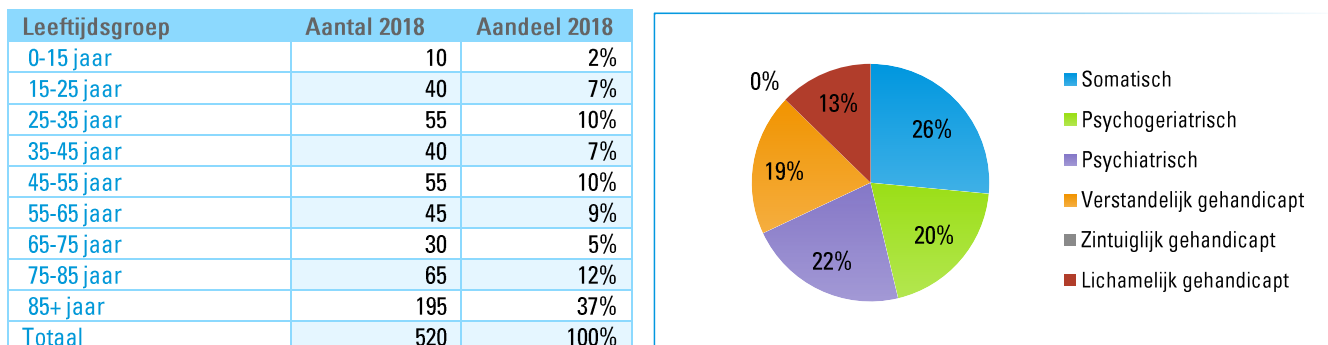
8.1 Huidige behoefte wonen en zorg Castricum

Intramurale zorg: huidig aantal huishoudens en aandeel per type zorgbehoefte

In Castricum wonen op dit moment circa 520 personen in een intramurale zorgwoning. De leeftijd van personen in een intramurale zorgwoning loopt relatief sterk uiteen. Wel is de leeftijdsgroep 85 jaar en ouder relatief sterk vertegenwoordigd (37%) binnen de intramurale bevolking in Castricum. Zie onderstaande tabel in figuur 38.

Splitsen we de intramurale groep uit naar type zorg, dan zien we een relatief sterke spreiding. Zo'n 26% ontvangt somatische zorg¹⁴ en circa 20% ontvangt psychogeriatrische zorg¹⁵. Daarnaast ontvangt 22% psychiatrische zorg, 19% is verstandelijke gehandicapt en 13% is lichamelijk gehandicapt. Zie onderstaande figuur. We baseren ons hierbij onder andere op de Primos2017 huishoudensprognose, omdat de provinciale prognose Noord-Holland 2017 geen inzicht geeft in de intramurale bevolking.

Figuur 39: intramurale bevolking Castricum 2018, naar leeftijd (links) en type zorgbehoefte (rechts)



Bron links: Primos2017 (ABF, 2017), bewerking Stec Groep (2018). Bron rechts: CIZ (2017, cijfers 2015), bewerking Stec Groep (2018). Aantallen zijn afgerond op 5-tallen. Hierdoor kunnen optellingen afwijken.

Extramurale zorg: huidig aantal huishoudens en aandeel per type zorgbehoefte

Om een goed beeld te krijgen van de extramurale zorggebruikers in Castricum kijken we naar de verhouding tussen leeftijdsgroepen in Castricum en het huidige zorggebruik naar type zorg.

Uit tabel 15 op de hierna volgende pagina blijkt dat ruim de helft van alle huishoudens in 2018 in de leeftijdscategorie 35 tot 65 jaar valt. Het aandeel 65-plushuishoudens ligt op circa 35%.

¹⁴ Zorg gericht op verzorging van lichamelijk klachten.

¹⁵ Zorg gericht op ziekte, aandoening of stoornis in of van de hersenen (mede) als gevolg van ouderdom.

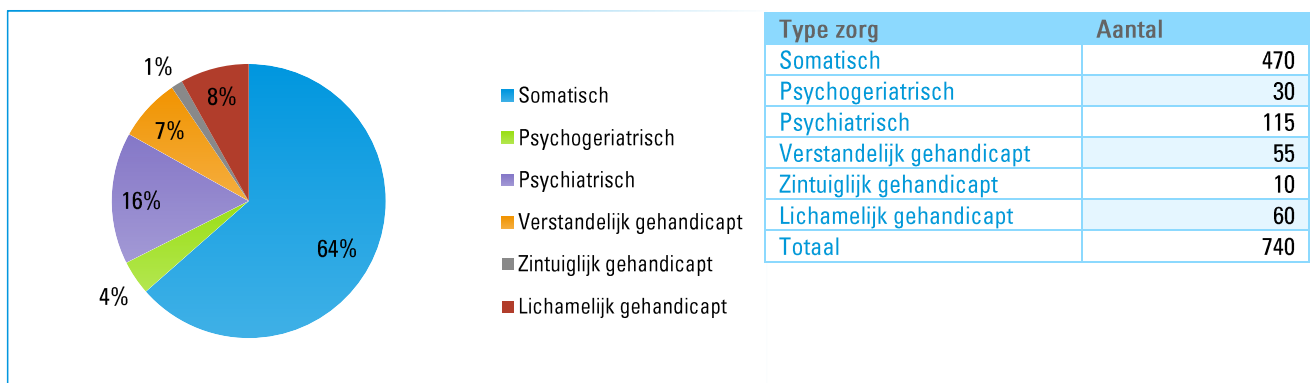
Tabel 15: aandeel reguliere huishoudens naar leeftijdsklasse Castricum 2018

Leeftijdsgroep	Huishoudens 2018	Aandeel 2018
15-25 jaar	410	3%
25-35 jaar	1.620	10%
35-45 jaar	1.970	12%
45-55 jaar	3.180	20%
55-65 jaar	3.120	20%
65-75 jaar	2.930	18%
75-85 jaar	1.920	12%
85 + jaar	760	5%
Totaal	15.910	100%

Bron: provinciale prognose Noord-Holland 2017, bewerking Stec Groep (2018). Aantallen zijn afgerond op 5-tallen. Hierdoor kunnen optellingen afwijken.

In Castricum zijn er in 2018 tegelijkertijd circa **740 personen die extramurale zorg** ontvangen. Het aantal personen dat extramurale zorg ontvangt op het totaal aantal huishoudens in Castricum ligt hiermee rond de 5%. Het gaat vooral om somatische zorg. Deze groep heeft een aandeel van 64% binnen de extramurale zorggroep. Zie onderstaande figuur.

Figuur 40: verhoudingen extramurale zorgbehoefte naar type in Castricum, 2018



Bron: CIZ (2017, cijfers 2015), bewerking Stec Groep (2018). Aantallen zijn afgerond op 5-tallen. Hierdoor kunnen optellingen afwijken.

8.2 Ontwikkeling behoefte wonen en zorg Castricum tot en met 2030

Extramuralisering en overgang AWBZ naar Wlz

Om de zorg betaalbaar te houden, meer te laten aansluiten op de specifieke persoonlijke situatie en mensen langer thuis te kunnen laten wonen is in de afgelopen jaren het scheiden van wonen en zorg ingevoerd. Dit wordt extramuralisering genoemd. Daar waar wonen en zorg eerst samen werden vergoed vanuit de Algemene Wet Bijzondere Zorg (AWBZ) zijn wonen en zorg nu losgekoppeld. De cliënt betaalt zelf voor de huur- of koopwoning en de zorg wordt, afhankelijk van de situatie, gefinancierd via de Zorgverzekeringswet (ZVW), Wet Maatschappelijke Ondersteuning (Wmo) of Wet langdurige zorg (Wlz, ter vervangen van de oude AWBZ).

Concreet betekent de extramuralisering dat cliënten in de relatieve lagere zorgcategorieën niet langer intramuraal (zorg met verblijf in een instelling) wonen, maar in een zelfstandige woonruimte wonen en daar zorg ontvangen (extramuraal). De zorgzwaartepakketten (ZZP's, uit de oude AWBZ) 1 en 2 zijn voor alle typen zorg inmiddels geëxtramuraliseerd. Voor de VG-sector (verstandelijke gehandicapten) is ook ZZP 3 deels extramuraal gemaakt en voor de V&V-sector (verpleging en verzorging) ZZP 3 helemaal en ZZP 4 deels¹⁶.

¹⁶ Bron: Kenniscentrum Wonen-Zorg.

Domotica en zorg

Technologische ontwikkelingen op het gebied van wonen en zorg kunnen in potentie een groot effect hebben op hoe en hoe lang mensen met een zorgbehoefte thuis kunnen blijven wonen. Doel hierbij is het verbeteren van de kwaliteit van de zorg, het verlagen van de werkdruk en de kosten in de zorgsector en verlenging van de periode waarin zorgbehoevenden nog thuis kunnen blijven wonen. Het gaat op dit moment bijvoorbeeld om sensoren die meten of iemand (rustig) slaapt, slimme camera's, bewegingssensoren of een draadloze alarmknop die cliënten bij zich kunnen dragen en waarmee ze hulp op afstand kunnen inschakelen. Naar verwachting groeien de mogelijkheden op dit gebied de komende jaren. Deze mogelijkheden bieden kansen, maar er moet altijd goed worden afgewogen of nieuwe middelen inderdaad bijdragen aan de doelen (betere kwaliteit, lagere lasten en kosten) en worden geaccepteerd door zowel de zorgbehoevenden als de zorgverleners. De gemeente Castricum kan samen met de zorgpartijen binnen de gemeente de ontwikkelingen op dit gebied monitoren en toepassingsmogelijkheden verkennen.

Ontwikkeling behoefte intramurale zorg tot en met 2030

Op basis van Primos2017 verwachten we dat het aantal intramuraal wonende personen in Castricum tot 2030 toeneemt met circa 65 personen tot 585 personen. Een toename van 12,5%. Tegelijkertijd verandert ook de samenstelling van de intramurale bevolking naar leeftijdsklasse de komende tien jaar relatief sterk. In 2030 is 46% van alle intramuraal wonende personen in Castricum 85 jaar of ouder. Op dit moment (2018) ligt dit aandeel nog op 37%. Het totale aandeel 65-plussers onder de intramurale bevolking groeit van 54% in 2018 naar 66% in 2030. Zie onderstaande tabel.

Tabel 16: ontwikkeling huishoudens intramuraal Castricum 2018-2030

Rijlabels	Huishoudens 2018	Huishoudens 2030	Ontwikkeling 2018-2030	Aandeel 2030
0-15 jaar	10	5	-5	1%
15-25 jaar	40	50	10	8%
25-35 jaar	55	60	5	11%
35-45 jaar	40	35	-5	6%
45-55 jaar	55	20	-35	3%
55-65 jaar	45	30	-15	5%
65-75 jaar	30	45	15	7%
75-85 jaar	65	75	10	13%
85+ jaar	195	270	75	46%
Totaal	520	585	65	100%

Bron: Primos2017 (ABF), bewerking Stec Groep (2018). Aantallen zijn afgerond op 5-tallen. Hierdoor kunnen optellingen afwijken.

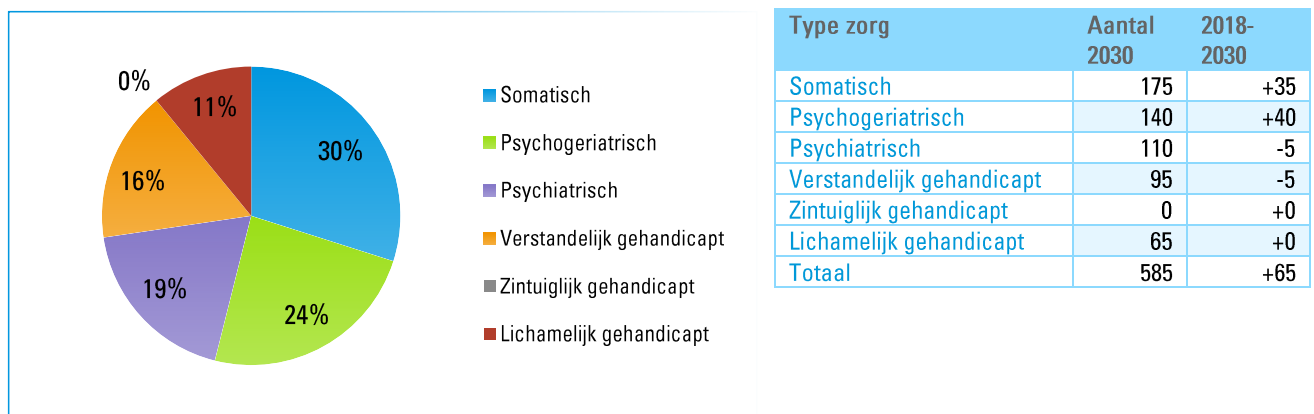
INDICATIE TOEKOMSTIG ZORGGEBRUIK (INTRA- EN EXTRAMURAAL)

Om het toekomstig aantal intramurale zorgbehoevenden in beeld te brengen, combineren we de huidige verdeling van zorgtypen (somatisch, psychogeriatrisch, verstandelijke gehandicapt et cetera) per leeftijdsgroep met de ontwikkeling van de intramurale bevolking per leeftijdsklasse op basis van Primos2017. Dit omdat de provinciale prognose Noord-Holland 2017 geen inzicht geeft in de intramurale bevolking. We gaan hierbij uit van een gelijkblijvend aandeel zorgindicaties per type per leeftijdsklasse.

Het toekomstig aantal extramurale zorgbehoevenden brengen we op een vergelijkbare wijze in beeld, maar dan op basis van de provinciale prognose Noord-Holland 2017. We zetten de huidige verdeling van zorgtypen (somatisch, psychogeriatrisch, verstandelijke gehandicapt et cetera) per leeftijdsgroep af tegen het aantal reguliere huishoudens per leeftijdsklasse. Op basis van de groei van het aantal huishoudens per leeftijdsklasse kunnen we zo een indicatie geven van het te verwachten aantal extramurale zorgbehoevenden. In de praktijk valt dit aantal mogelijk nog hoger uit dan nu geraamd, als gevolg van verdere extramuralisering van zorgbehoevenden met een ZZP tot 4.

De verandering in samenstelling van de intramurale bevolking naar leeftijdsklassen gaat gepaard met een veranderende vraag naar type zorg. Enerzijds worden huidige zorggebruikers ouder en schuiven zij door naar een hogere leeftijdsklasse, zonder dat hun type zorgvraag verandert. Hierdoor krimpt bijvoorbeeld het aandeel intramurale bevolking met een VG-indicatie maar beperkt tot 2030. Tegelijkertijd neemt als gevolg van de vergrijzing het aandeel van de intramurale bevolking dat somatische (30% in 2030) of psychogeriatrische zorg (24% in 2030) nodig heeft naar verwachting toe. Zie onderstaande figuur.

Figuur 41: intramurale bevolking Castricum 2030, naar type zorgbehoefte



Bron: Primos2017 (ABF, 2017), CIZ (2017), bewerking Stec Groep (2018). Aantallen zijn afgerond op 5-tallen. Hierdoor kunnen optellingen afwijken.

Ontwikkeling behoefte extramurale zorg tot en met 2030

Om een goed beeld te krijgen van de extramurale zorggebruikers in Castricum kijken we naar de ontwikkeling van de leeftijdsgroepen in Castricum. Uit onderstaande tabel blijkt dat het aandeel 65-plushuishoudens in 2030 gegroeid is tot 43% van alle huishoudens. Hierin is de vergrijzing, zoals eerder behandeld, wederom goed terug te zien.

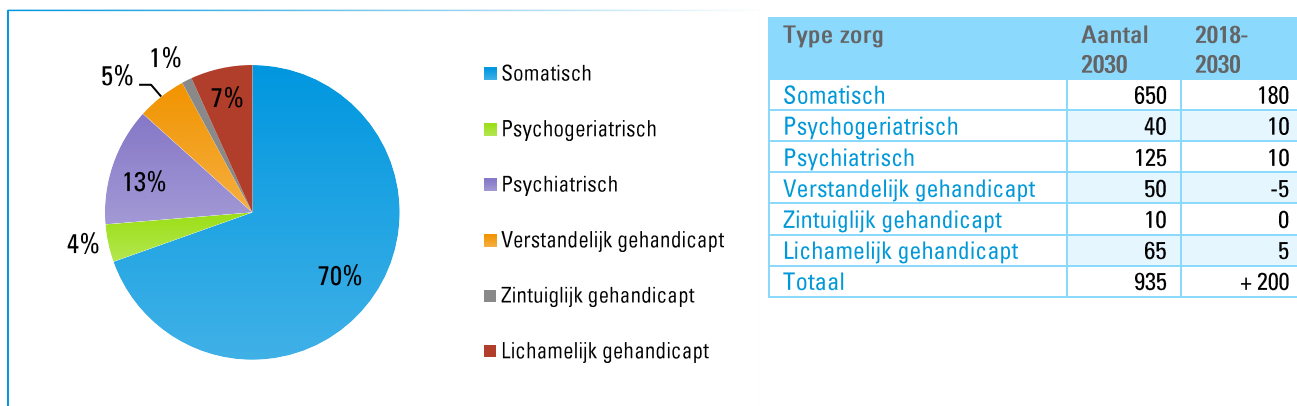
Tabel 17: aandeel reguliere huishoudens naar leeftijdsklasse Castricum 2030

Leeftijdsgroep	Huishoudens 2030	Aandeel 2030
15-25 jaar	280	2%
25-35 jaar	1.640	10%
35-45 jaar	2.360	14%
45-55 jaar	2.360	14%
55-65 jaar	3.180	19%
65-75 jaar	3.330	19%
75-85 jaar	2.740	16%
85 + jaar	1.200	7%
Totaal	17.090	100%

Bron: Primos2017 (ABF), bewerking Stec Groep (2018). Aantallen zijn afgerond op 5-tallen. Hierdoor kunnen optellingen afwijken.

Op basis van de te verwachten demografische ontwikkelingen stijgt het aantal personen dat **extramurale zorg nodig heeft tot circa 935 personen in 2030**. Als gevolg van het groeiend aandeel 65-plussers neemt het aandeel somatische zorg binnen de totale extramurale zorgbehoefte toe van circa 64% in 2018 naar circa 70% in 2030.

Figuur 42: verhoudingen extramurale zorgbehoefte naar type in Castricum, 2030


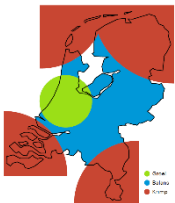




Bron: provinciale prognose Noord-Holland 2017, CIZ (2017), bewerking Stec Groep (2018). Aantallen zijn afgerond op 5-tallen. Hierdoor kunnen optellingen afwijken.


9 Trends en ontwikkelingen

Ontwikkelingen zoals huishoudensverduunning, extramuralisering van zorg en veranderende wetgeving hebben invloed op de woningmarkt. De belangrijkste lichten we hieronder toe.


Demografische trends

Trend	Duiding	Implicaties voor Castricum
Verstedelijking 	<ul style="list-style-type: none"> Toename vraag naar woningen in stedelijke gebieden. We zien een driekoppigheid op landelijk niveau: 20% van ons oppervlak (groeiregio's) krijgt 70% van de groei, 50% van ons oppervlak (balansregio's) krijgt 25% van de groei en 30% van oppervlak (krimpregio's) krijgt te maken met krimp. 	<ul style="list-style-type: none"> Castricum ligt op de rand van groei- en krimpgebieden: op basis van de provinciale prognose 2017 neemt het aantal huishoudens in Castricum nog toe met circa 1.180 huishoudens. Door toenemende druk op de MRA kan de groei uiteindelijk in Castricum langer blijven aanhouden dan verwacht. Blijf de huishoudensontwikkeling monitoren om hier op in te spelen indien nodig. Houd rekening met een mogelijke tweekoppigheid binnen de gemeente op langere termijn: daar waar de hoofdkern Castricum blijft groeien tredt in de andere kernen mogelijk stagnatie van de groei of zelfs krimp van het aantal huishoudens op op langere termijn.
Vergrijzing 	<ul style="list-style-type: none"> Het aantal 75-plussers in Castricum stijgt tot 2030 met 48%, tot zo'n 3.890 75-plushuishoudens. Daarmee groeit hun aandeel binnen het totaal aantal huishoudens in Castricum van 17% naar 23%. 	<ul style="list-style-type: none"> Ouderen hechten meer dan gemiddeld waarde aan wonen dicht bij voorzieningen (zoals een huisarts en een supermarkt). De vraag naar deze, vaak in het centrum van de kernen gelegen locaties neemt daardoor toe. Dit gaat ten koste van de vraag naar woningen aan de randen van (kleinere) kernen met een laag voorzieningenniveau. Vraag naar levensloopgeschikte woningen (zoals appartementen en patio/bungalow-woningen) neemt toe. De bestaande voorraad voorziet hier slechts deels in.
Groei aantal kleine huishoudens 	<ul style="list-style-type: none"> Het aandeel éénpersoonshuishoudens binnen Castricum neemt tot 2030 toe van 33 tot 38%. Afname gemiddelde bestedingskracht per huishouden. De gemiddelde bestedingskracht van een éénpersoonshuishouden is € 19.600. Van alle huishoudens in Nederland is dat € 34.200¹⁷. 	<ul style="list-style-type: none"> Door de doorgaans flexibelere leefstijl van éénpersoonshuishoudens neemt de vraag naar huurwoningen naar verwachting toe. Toenemende marktdruk in appartementenmarkt, zowel vanuit jonge alleenstaanden als vanuit senioren. Vraag naar gezinswoningen stabiliseert op de (middel)lange termijn (zie ook hoofdstuk 2).




Sociaaleconomische trends

Trend	Duiding	Implicaties voor Castricum
Aantrekkende woningmarkt (conjunctureel) 	<ul style="list-style-type: none"> De lage rentestand in combinatie met een hoog consumentenvertrouwen wakkert de vraag naar koopwoningen aan. De verwachting is wel dat de rente nog jaren laag blijft. De invloed van de rente op de woningprijzen is aangetoond, maar wel beperkt. Een stijging van de rentestand zal niet direct grote gevolgen hebben op de woningprijzen, zo blijkt uit onderzoek van DNB. 	<ul style="list-style-type: none"> Door de stijgende woningprijzen kunnen ouderen die hun grondgebonden woning willen inruilen voor een onderhoudsarm (huur)appartement relatief veel hieraan besteden. De huidige aantrekkende woningmarkt is daarmee gunstig voor de doorstroomkansen van deze doelgroep. Voor starters die nog geen kapitaal hebben kunnen opbouwen wordt kopen in de huidige markt steeds lastiger. Door betaalbare alternatieven te realiseren zoals appartementen en relatief kleinere rug-aan-rugwoningen in plaats van ruime rijwoningen met eigen achtertuin, worden de kansen van deze groep enigszins vergroot. Dit is echter geen blijvende grootschalige oplossing (prijzen blijven voorlopig stijgen).

¹⁷ CBS (2014).

<p>Flexibilisering (structureel)</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Tussen 2010 en 2016 steeg het aandeel werkenden met een flexibel arbeidscontract van 31 naar 39%. De toename van flexibele arbeidscontracten bemoeilijkt de financiering van een koopwoning. Meer flexibiliteit in carrière maakt huishoudens minder plaatsgebonden. 	<ul style="list-style-type: none"> Flexibilisering zorgt voor toenemende druk op de huurwoningmarkt. Huishoudens neigen in hun vestigingsplaatskeuze steeds meer naar centraal gelegen, multimodaal ontsloten plekken (vaak steden). Dit kan op termijn de aantrekkelijkheid van de kern Castricum ten opzichte van de andere kernen verder vergroten.
--	---	--

Wet- en regelgeving

Trend	Duiding	Implicaties voor Castricum
<p>Herziening woningwet</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Woningcorporaties moeten zich weer focussen op hun kerntaak, het aanbieden van sociale huurwoningen. Onder andere door passend toewijzen, inkomensafhankelijke huurstijging en de 80-10-10-regel. Woningcorporaties trekken zich als gevolg hiervan terug uit het segment boven de aftoppingsgrenzen. Middeninkomens (met een inkomen tussen de circa € 36.798 en € 47.040) zijn hierdoor meer dan voorheen aangewezen op de vrijesectorhuur- en koopmarkt. 	<ul style="list-style-type: none"> Er is krapte in het middensegment op de woningmarkt, in het koop- en huursegment. Dit is terug te zien in de woonvoorkeuren en woningoppgave (hoofdstuk 2 en hoofdstuk 6).
<p>Scheiden wonen/zorg</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Ouderen blijven steeds langer thuis wonen. Omdat ze het zelf willen, maar ook door regelgeving (scheiding van wonen en zorg). Door het afschaffen van intramurale zorgvoorziening voor licht zorgbehoevenden neemt de vraag naar reguliere (zorg)geschikte woningen toe. Deze vraag wordt deels opgevangen in de (vrijesector)huur, maar ook in de koop. 	<ul style="list-style-type: none"> Groeiende vraag naar levensloopbestendige woningen, (zoals patiobungalows of seniorenappartementen). Bewoners geven de voorkeur aan onderhoudsvrije woningen, voorzien van alle gemakken en eventueel in combinatie met zorg op afroep. Groeiende vraag naar aanpassingen van bestaande woningen, zowel verduurzaming als verbetering van toegankelijkheid en levensloopbestendigheid. Zie hoofdstuk 8 voor verdieping op wonen en zorg.
<p>Afbouw hypotheekrente-af trek en strengere financieringsvoorwaarden</p> 	<ul style="list-style-type: none"> Door de aanscherping van financieringsvoorwaarden voor een hypotheek kunnen huishoudens minder lenen. Dit zorgt er voor dat huishoudens die afhankelijk zijn van financiering (omdat zij geen eigen vermogen hebben, vaak starters) het lastiger hebben op de woningmarkt dan huishoudens met eigen vermogen (ouderen of beleggers). Starters zijn hierdoor meer dan voorheen toegewezen op de huurwoningvoorraad. 	<ul style="list-style-type: none"> Grote vraag van starters in de woningmarkt. Zij zullen eerder in de (doorgaans meer betaalbare) bestaande woningvoorraad landen of in kleinere, nog betaalbare nieuwbouwwoningen.

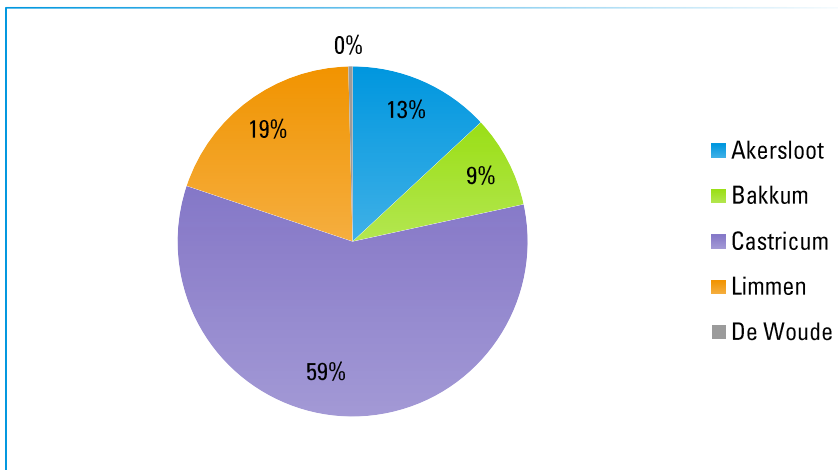
Bijlage A - Woningvoorraad

In deze bijlage werken we de analyses van de bestaande woningvoorraad uit. De bestaande voorraad is steeds belangrijker in woonbeleid om tot een toekomstbestendige woningvoorraad te komen. Immers staat een groot deel van de woningen van de toekomst er al. Het is daarom goed om inzicht te hebben in de kwaliteit van de voorraad, en de buurten die meer- en minder aandacht verdienen.

Woningvoorraad per wijk

We delen de gemeente Castricum, op basis van de wijkindeling van het CBS, in op 5 verschillende wijken/kernen, namelijk Akersloot, Bakkum, Castricum, Limmen en De Woude. Ongeveer 59% van de circa 15.810 woningen (peildatum 1 januari 2018, CBS) staat in de wijk Castricum. Onderstaande figuur geeft de verdeling van woningen over de wijken weer. De omvang van wijk De Woude is met ongeveer 60 woningen zo klein dat deze een minimaal percentage (afgerond 0%) inneemt binnen de gehele woningvoorraad.

Figuur 43: verdeling woningvoorraad naar wijk

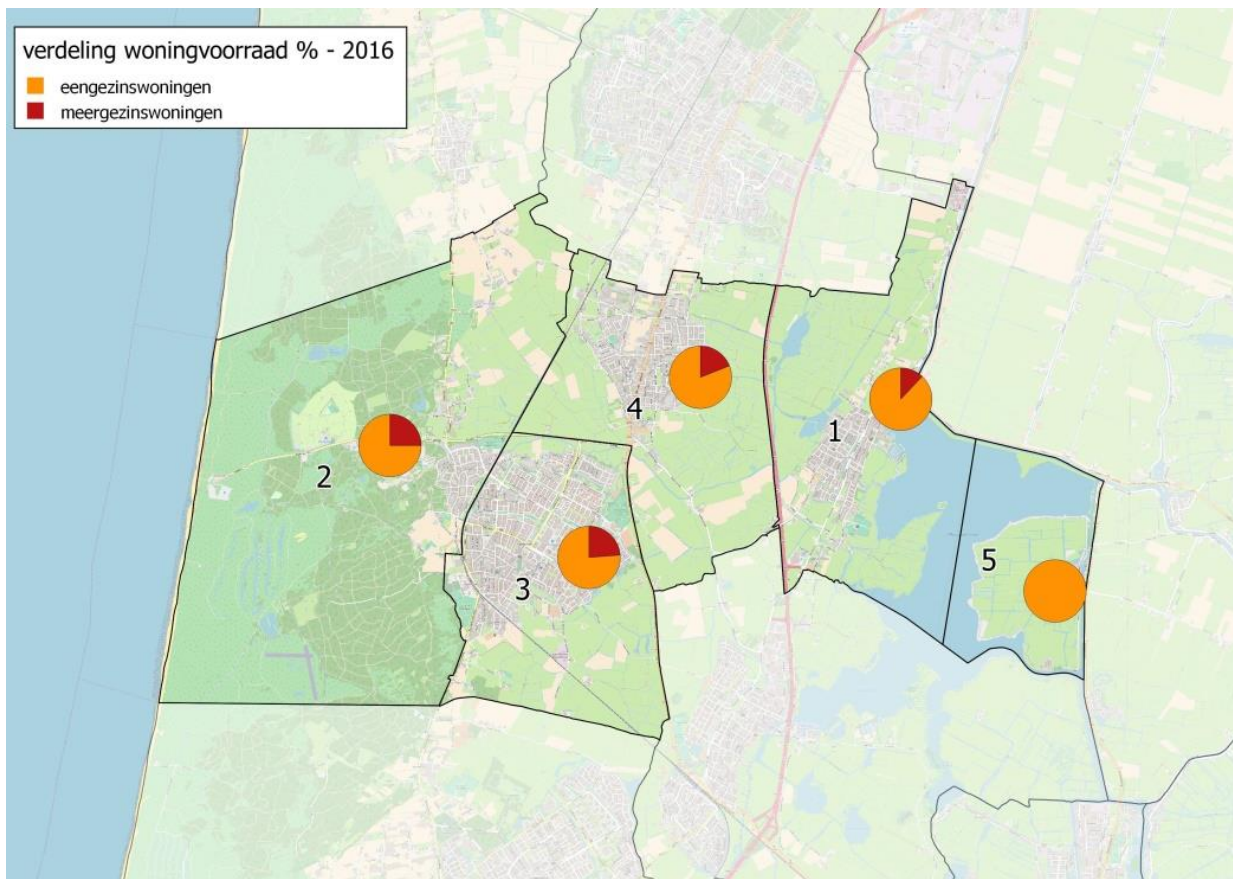


Bron: CBS (2016), bewerking Stec Groep (2018).

Relatief groot aandeel meergezinswoningen in Bakkum en Castricum

Van de circa 15.810 woningen in de gemeente is ruim 78% een eengezinswoning. Het gaat in totaal om circa 12.330 eengezins- en 3.480 meergezinswoningen. In de meeste wijken ligt het aandeel meergezinswoningen tussen de 12 en 25%, waarbij Bakkum en Castricum bovengemiddeld veel meergezinswoningen binnen de bestaande voorraad kennen. In De Woude bestaat 100% van de woningvoorraad uit eengezinswoningen.

Figuur 44: woningvoorraad naar eengezins- en meergezinswoningen



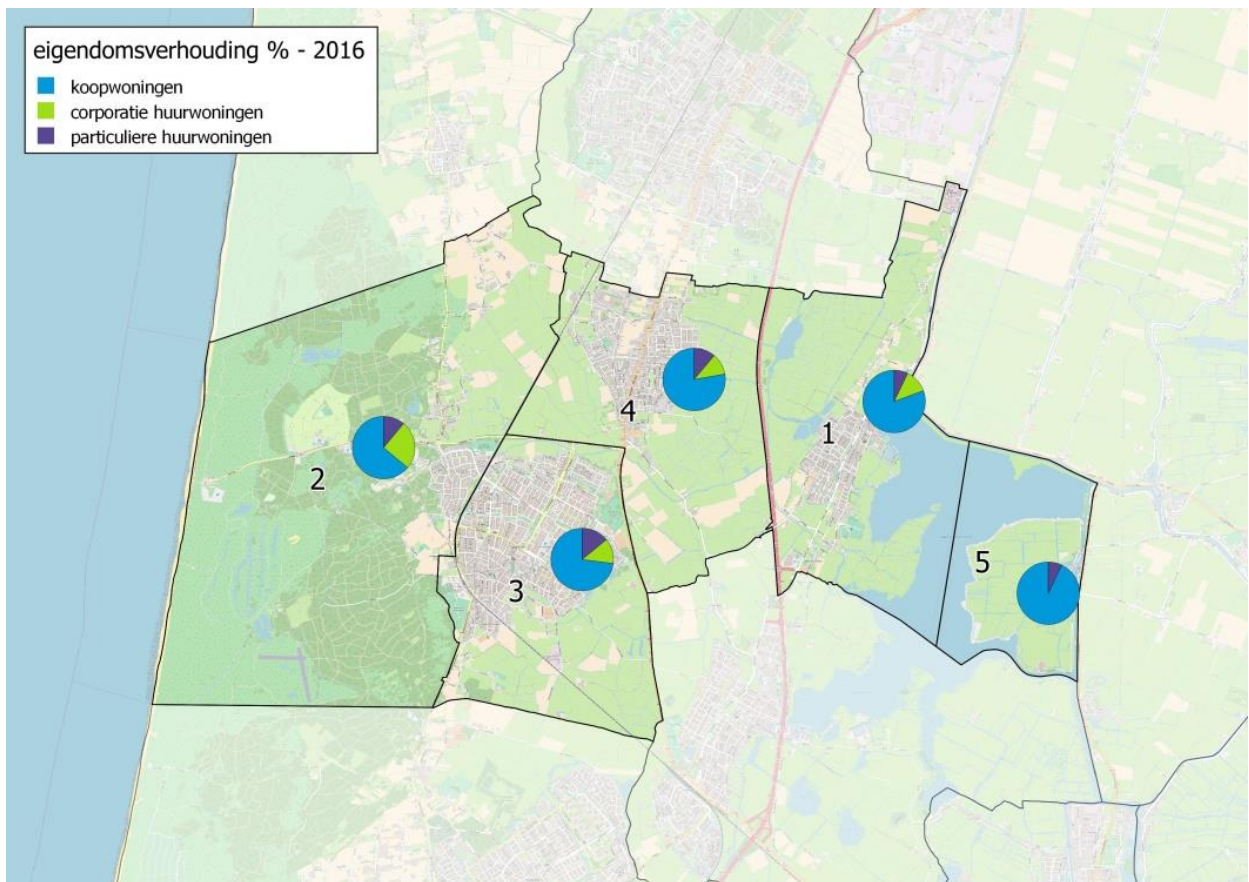
Bron: CBS (2016), bewerking Stec Groep (2018).

Nr.	Buurt	Eengezinswoningen	Meergezinswoningen
1	Akersloot	88%	12%
2	Bakkum	75%	25%
3	Castricum	77%	23%
4	Limmen	81%	19%
5	De Woude	100%	0%

Relatief groot aandeel huurwoningen in Bakkum, klein aandeel in De Woude

De wijk Bakkum heeft een relatief groot aandeel huurwoningen ten opzichte van de andere buurten: zo'n 25% corporatiehuurwoningen en 11% particuliere huur. Het heeft daarmee veruit het hoogste percentage corporatiewoningen. In de wijken Akersloot, Castricum en Limmen ligt het aandeel corporatiewoningen rond de 12%. In De Woude bevinden zich geen corporatiewoningen maar is wel 7% een particuliere huurwoning. Het aandeel particuliere huur is het hoogst in Castricum (14%). Zie onderstaande figuur voor de volledige uitsplitsing van de woningvoorraad per wijk naar eigendomssituatie.

Figuur 45: verdeling woningvoorraad naar eigendomssituatie



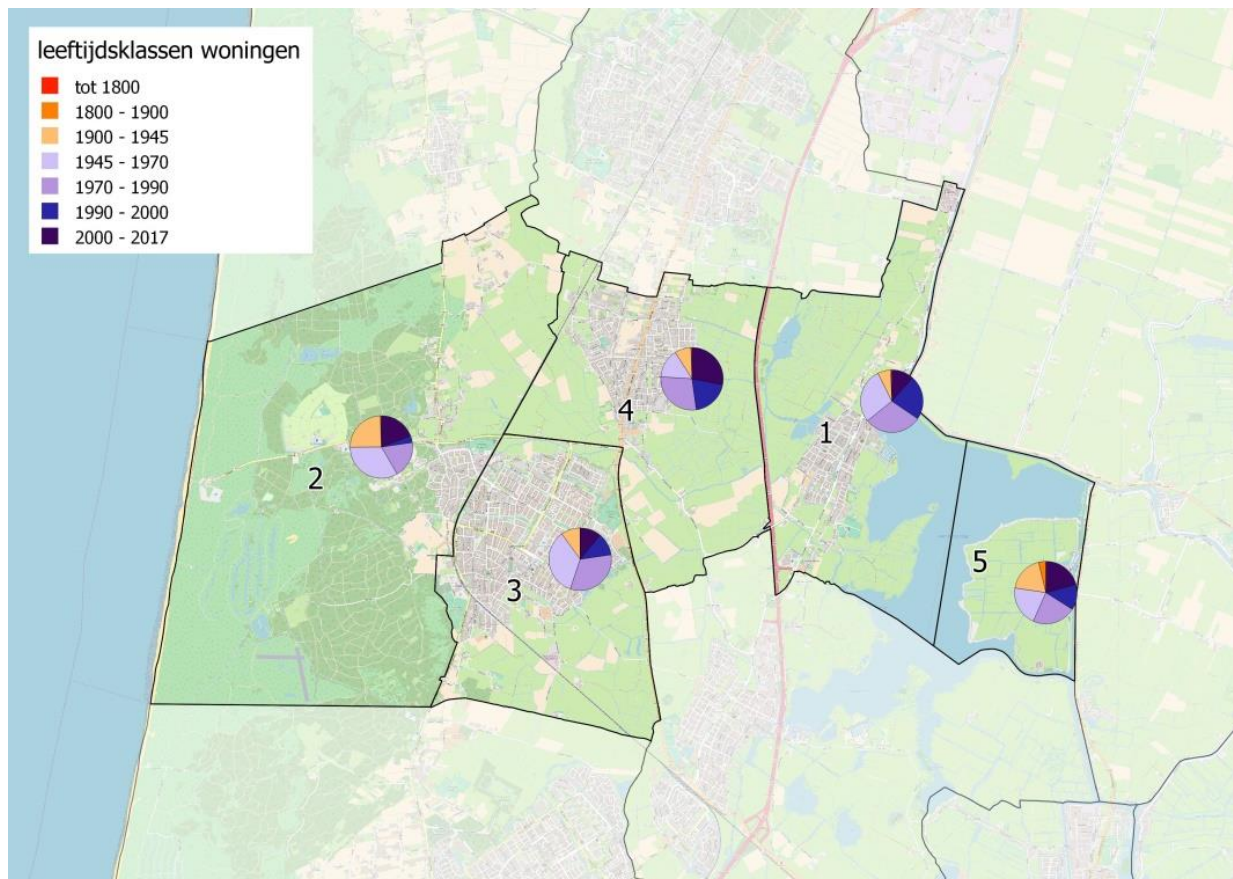
Bron: CBS (2016), bewerking Stec Groep (2018).

Nr.	Buurt	Koopwoningen	Corporatie huurwoning	Particuliere huurwoning
1	Akersloot	79%	12%	7%
2	Bakkum	64%	25%	11%
3	Castricum	73%	13%	14%
4	Limmen	77%	11%	11%
5	De Woude	92%	0%	7%

Circa 60% woningvoorraad stamt uit periode 1945-1990

Van de woningvoorraad in de gemeente Castricum stamt circa 60% uit de periode 1945-1990. In Limmen is circa 48% van de woningen gebouwd na 1990, waardoor de woningvoorraad daar redelijk jong te noemen is. In Bakkum en Castricum is nog geen kwart (circa 23%) van alle woningen gebouwd in de periode na 1990. Daarnaast valt op dat in Bakkum weinig woningen zijn met een bouwjaar tussen 1990 en 2000. Slechts 4% van alle woningen in de kern is gebouwd tussen deze jaren.

Figuur 46: woningvoorraad naar bouwjaarsklasse per wijk



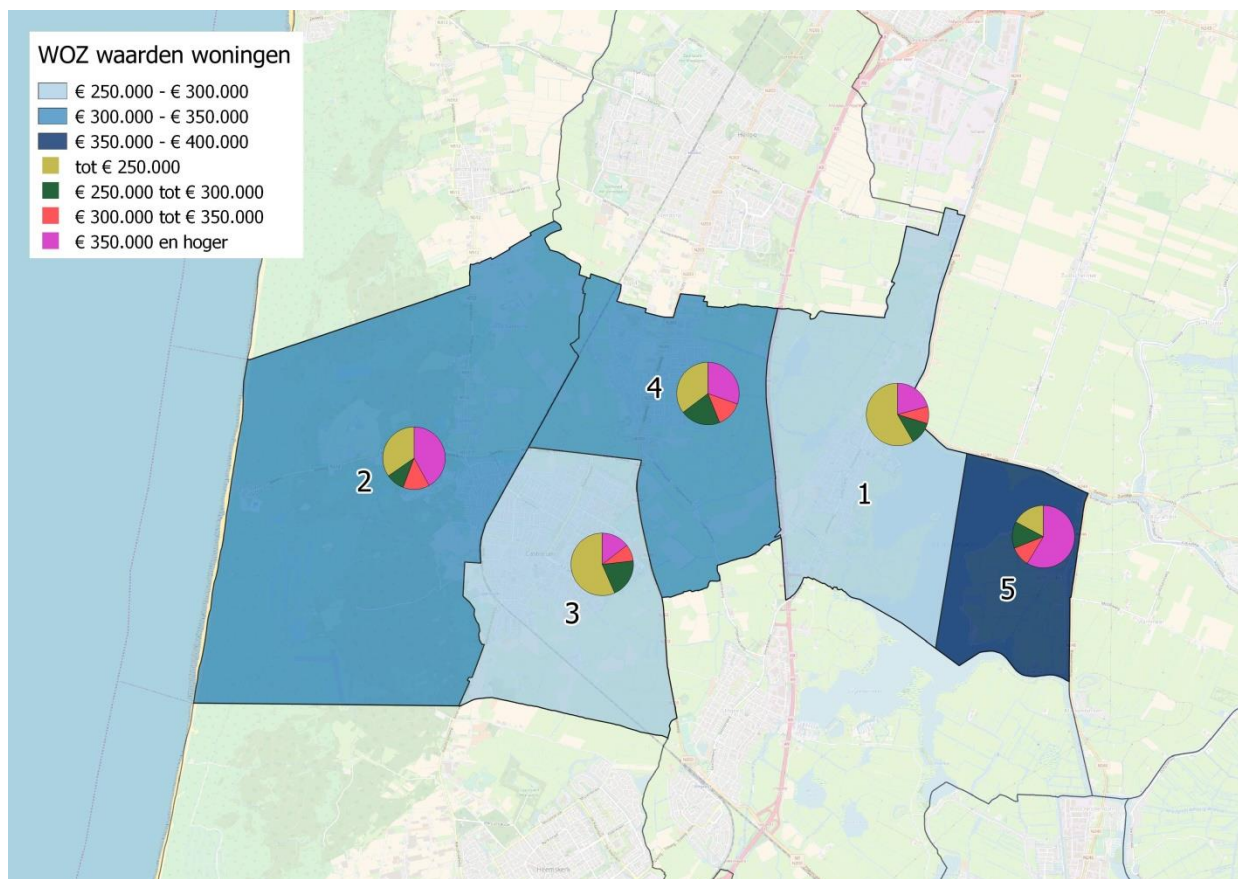
Bron: CBS (2016), bewerking Stec Groep (2018).

Nr.	Buurt	Tot 1800	1800-1900	1900-1945	1945-1970	1970-1990	1990-2000	2000-2017
1	Akersloot	0%	1%	7%	28%	30%	23%	12%
2	Bakkum	0%	0%	25%	33%	19%	4%	19%
3	Castricum	0%	0%	10%	35%	32%	12%	11%
4	Limmen	0%	1%	8%	15%	28%	20%	28%
5	De Woude	0%	4%	19%	21%	23%	13%	21%

Gemiddelde WOZ-waarde ligt hoogst in De Woude en het laagst in Castricum

Onderstaande figuur geeft een beeld van de gemiddelde woningwaarde per deelgebied binnen de gemeente Castricum. In de wijken Bakkum, Limmen en De Woude ligt de gemiddelde woningwaarde relatief hoog (WOZ-waarde € 300.000 en hoger). In Akersloot en Castricum ligt de gemiddelde woningwaarde relatief lager. In deze wijken kent 57 tot 58% van de woningen een WOZ-waarde tot € 250.000.

Figuur 47: gemiddelde WOZ-waarde woningen per wijk



Bron: CBS (2016), bewerking Stec Groep (2018).

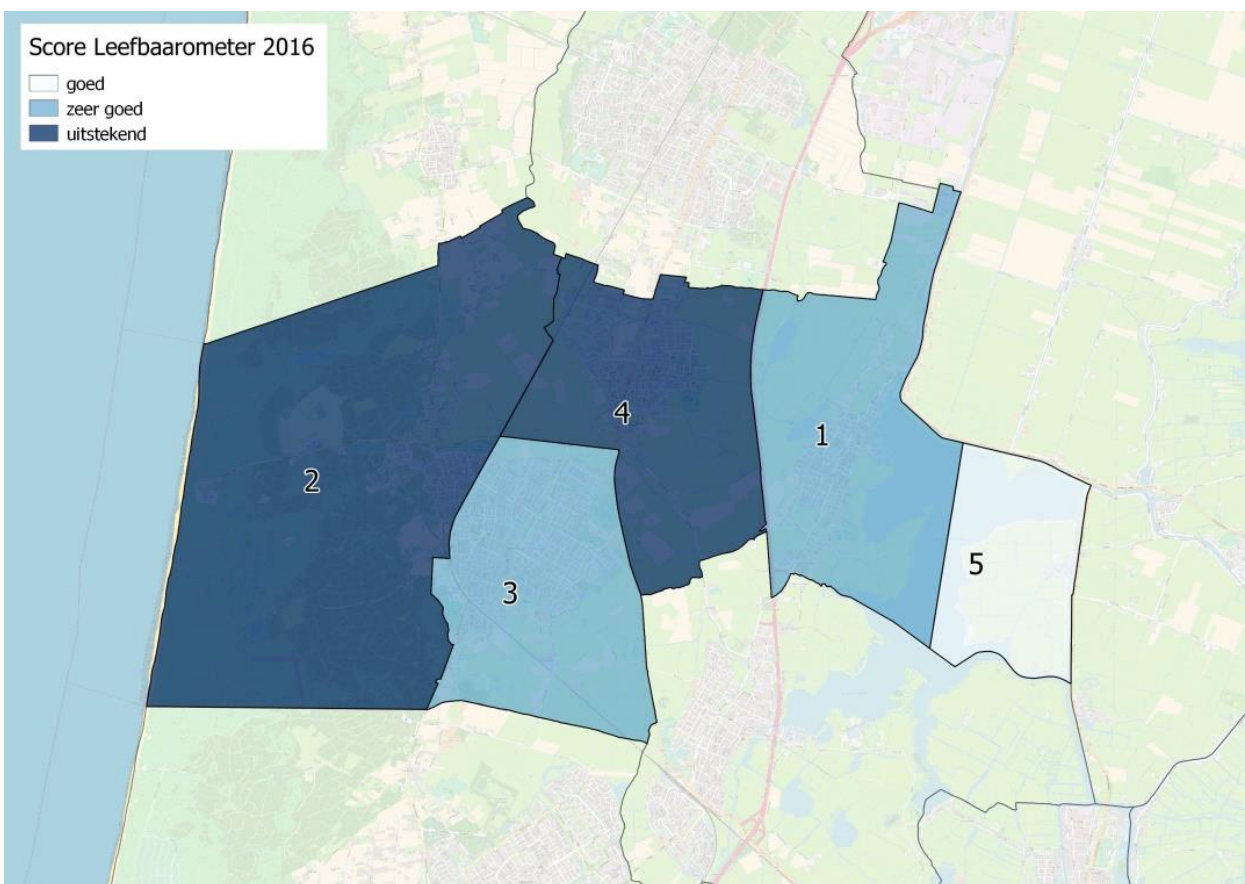
Nr.	Buurt	Aantal woningen*	tot € 250.000	€ 250.000 tot € 300.000	€ 300.000 tot € 350.000	€ 350.000 en hoger
1	Akersloot	2.069	58%	12%	9%	21%
2	Bakkum	1.345	35%	10%	14%	42%
3	Castricum	9.256	57%	20%	9%	15%
4	Limmen	3.080	35%	21%	13%	30%
5	De Woude	60	17%	14%	10%	59%

*Naar rato op basis van het aantal woningen op 1 januari 2018 (CBS).

Besteed primair aandacht aan de wijk De Woude.

De leefbaarheidsscore geeft een sterke indicatie van de kwaliteit van de specifieke buurt. Onderstaande figuur geeft een overzicht van de score per buurt in de meest recente Leefbaarometer uit 2016. Buurten krijgen een score op basis van vijf dimensies met daaronder een groot aantal indicatoren. Het gaat de dimensies: woningen, bewoners, voorzieningen, veiligheid en fysieke omgeving. Buurten krijgen een score op een schaal van zeer onvoldoende tot uitstekend. Een gemiddeld gebied in Nederland scoort op de grens tussen "Ruim voldoende" en "Goed" op deze schaal. De meeste wijken in de gemeente Castricum scoren zeer goed tot uitstekend. Alleen de buurt De Woude scoort "Goed", een score die overeenkomt met het landelijk gemiddelde. Opvallende is dat in alle wijken de veiligheid goed gewaardeerd wordt, en voorzieningen en/of woningen minder goed scoren in de gemeente Castricum.

Figuur 48: score leefbaarometer per wijk



Bron: Leefbaarometer (2016), bewerking Stec Groep (2018).

Bijlage B - Begrippen zorg

In onderstaande lijst geven we per definitie een korte omschrijving.

Intramurale zorg

Intramurale zorg is zorg gecombineerd met een onafgebroken verblijf in een instelling. Het gaat om zorg in een verpleeghuis of verzorgingshuis, instelling voor gehandicapten of instelling voor cliënten met langdurige psychische problemen. De woonruimte en de zorg worden dus bij dezelfde partij afgenomen.

Extramurale zorg

Extramurale zorg betreft de mogelijkheid om zorg af te nemen in een zelfstandige woning. De woning wordt dus gekocht of gehuurd door de zorgbehoevende zelf. Zorg wordt op maat apart afgenomen bij een zorgpartij. De woning kan, maar hoeft niet aangepast te zijn.

Extramurale zorgwoning

Een extramurale zorgwoning is een aangepaste, maar zelfstandige woning, waarin zorg door de bewoners apart wordt afgenomen (zie extramurale zorg).

ZZP-pakket (zwaarte zorgpakket)

Oude indeling van type en zwaarte zorgbehoefte op basis van de Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten (AWBZ). Deze wet is sinds 2015 opgeheven en overgegaan in de Wet Langdurige zorg (Wlz). De ZZP-aanduiding is aangepast naar het zorgprofiel, zie onderstaand.

Zorgprofiel

Met de transitie van de AWBZ naar de Wlz is de classificering van zwaarte en type zorg dat iemand nodig heeft veranderd. Het ZZP-pakket (zie voorgaande) is vervangen door het zorgprofiel. In de praktijk wordt de term ZZP echter nog steeds gebruikt, bijvoorbeeld om aan te duiden welke categorieën zorg zijn geëxtramuraliseerd. In onderstaande tabel is een totaaloverzicht weergegeven van de nieuwe zorgprofielen met daarachter de oude ZPP-aanduiding op basis van de oude AWBZ.

Sector Verpleging en verzorging (VV)	ZZP AWBZ
VV Beschut wonen met intensieve begeleiding en uitgebreide verzorging	4 VV
VV Beschermd wonen met intensieve dementiezorg	5 VV
VV Beschermd wonen met intensieve verzorging en verpleging	6 VV
VV Beschermd wonen met zeer intensieve zorg, vanwege specifieke aandoeningen, met de nadruk op begeleiding	7 VV
VV Beschermd wonen met zeer intensieve zorg, vanwege specifieke aandoeningen, met de nadruk op verzorging/verpleging	8 VV
VV Herstelgerichte behandeling met verpleging en verzorging	9b VV
Sector Verstandelijk Gehandicapt (VG)	
VG Wonen met begeleiding en verzorging	3 VG
VG Wonen met begeleiding en intensieve verzorging	4 VG
VG Wonen met intensieve begeleiding en intensieve verzorging	5 VG*
VG Wonen met intensieve begeleiding, verzorging en gedragsregulering	6 VG
VG (Besloten) wonen met zeer intensieve begeleiding, verzorging en gedragsregulering	7 VG*
VG Wonen met begeleiding en volledige verzorging en verpleging	8 VG*
Sector Licht Verstandelijk Gehandicapt (LVG)	
LVG Wonen met enige behandeling en begeleiding (18 tot 23 jaar)	1 LVG
LVG Wonen met behandeling en begeleiding (18 tot 23 jaar)	2 LVG

LVG Wonen met intensieve behandeling en begeleiding, kleine groep (18 tot 23 jaar)	3 LVG
LVG Wonen met zeer intensieve behandeling en begeleiding (18 tot 23 jaar)	4 LVG*
LVG Besloten wonen met zeer intensieve behandeling en begeleiding (18 tot 23 jaar).	5 LVG*
LVG Behandeling in een SGLVG behandelcentrum	1 SGLVG*
Sector Lichamelijk Gehandicapt (LG)	
LG Wonen met begeleiding en enige verzorging	2 LG
LG Wonen met begeleiding en verzorging	4 LG
LG Wonen met begeleiding en intensieve verzorging	5 LG*
LG Wonen met intensieve begeleiding en intensieve verzorging	6 LG
LG Wonen met zeer intensieve begeleiding en zeer intensieve verzorging	7 LG*
Sector Zintuiglijk Gehandicapt, auditief en communicatief (ZGaud)	
ZGaud Wonen met intensieve begeleiding en verzorging	2 ZGaud
ZGaud Wonen met intensieve begeleiding en intensieve verzorging	3 ZGaud*
ZGaud Wonen met intensieve begeleiding en enige verzorging	4 ZGaud
Sector Zintuiglijk Gehandicapt, visueel (ZGvis)	
ZGvis Wonen met begeleiding en enige verzorging	2 ZGvis
ZGvis Wonen met intensieve begeleiding en verzorging	3 ZGvis
ZGvis Wonen met intensieve begeleiding en intensieve verzorging	4 ZGvis
ZGvis Wonen met zeer intensieve begeleiding en zeer intensieve verzorging	5 ZG vis*
Sector GGZ, B-groep (GGZ-B)	
GGZ-B Voortgezet verblijf met intensieve begeleiding	3b GGZ
GGZ-B Voortgezet verblijf met intensieve begeleiding en verzorging	4b GGZ
GGZ-B Voortgezet verblijf met intensieve begeleiding en gedragsregulering	5b GGZ
GGZ-B Voortgezet verblijf met intensieve begeleiding en intensieve verpleging en verzorging	6b GGZ
GGZ-B Beveiligd voortgezet verblijf vanwege extreme gedragsproblematiek met zeer intensieve begeleiding	7b GGZ