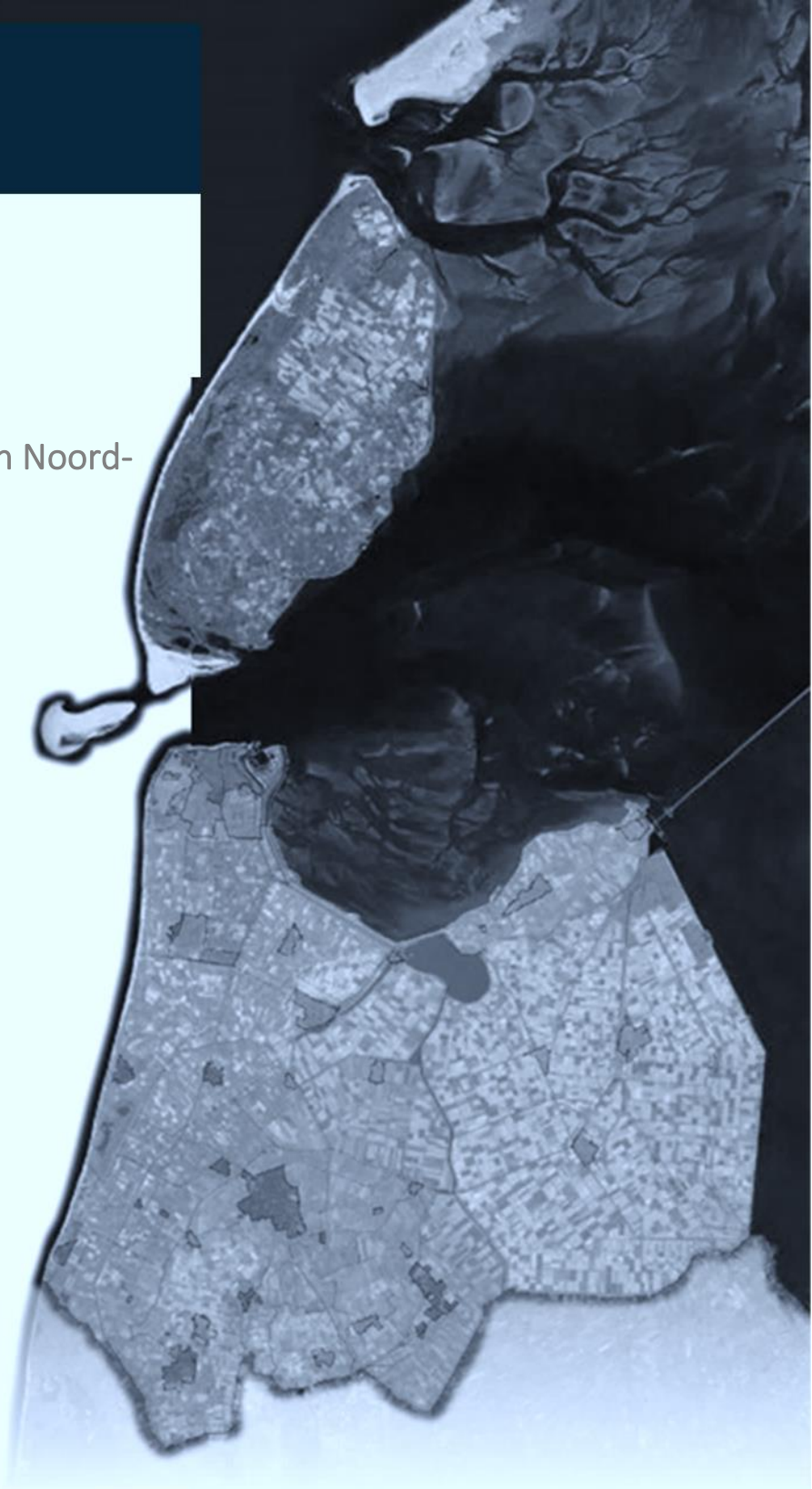


Bijlage 2

Woonakkoord:

Regionaal woonakkoord Kop van Noord-
Holland 2022-2026

- Opzet basis afwegingskader aanbod -



24 februari 2022



**Let op is een conceptuele basisbenadering
alleen bedoeld als bouwsteen voor de
bijbehorend actie in de uitvoeringsagenda**

Bijlage B: Basis afwegingskader aanbod

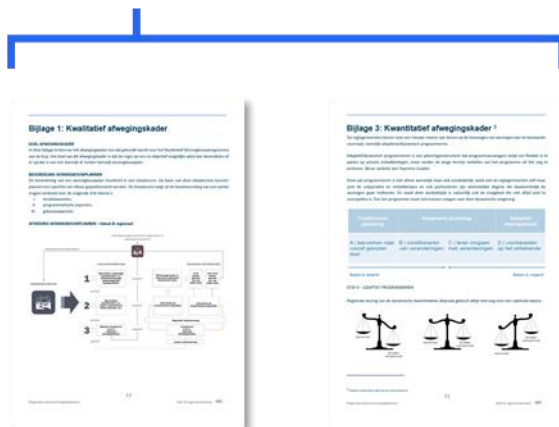
DOEL AFWEGINGSKADER

In deze bijlage lichten we het afwegingskader toe dat gebruikt kan worden om vraag en aanbod zo goed mogelijk op elkaar af te stemmen.

Convenant
(KwK/KwT)



Woonakkoord
(RwK/RwT)



Kwalitatief
Afwegingskader
(locatie | plan)



Kwantitatief
Afwegingskader
(planvoorraad)



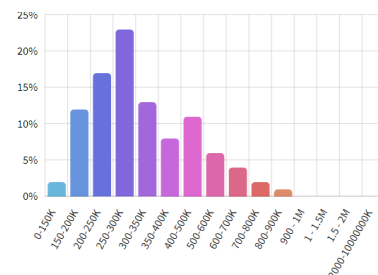
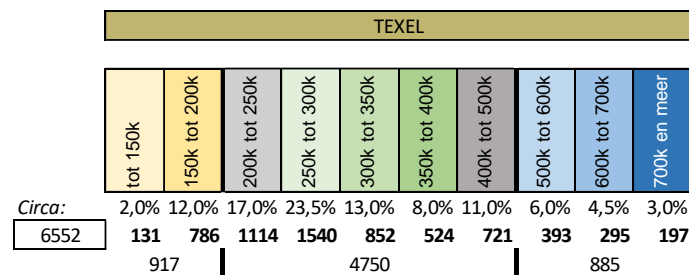
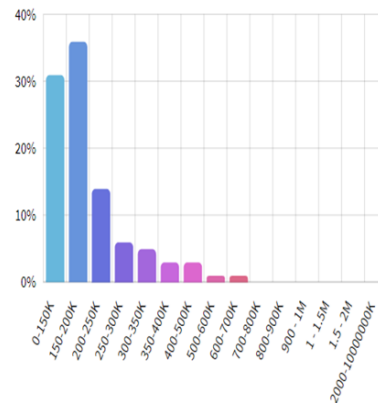
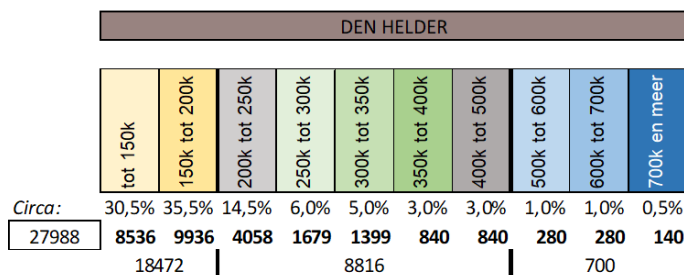
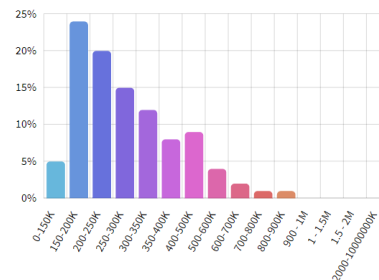
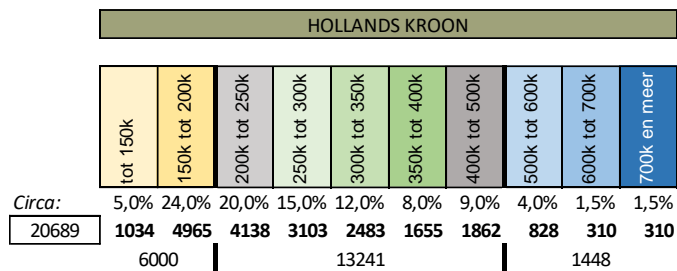
Afwegingskader
Aanbod
(woning)

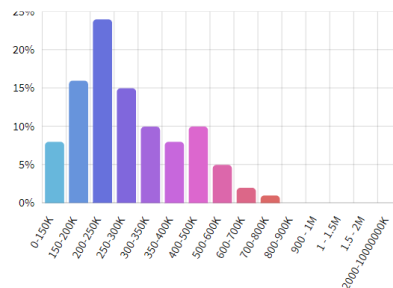
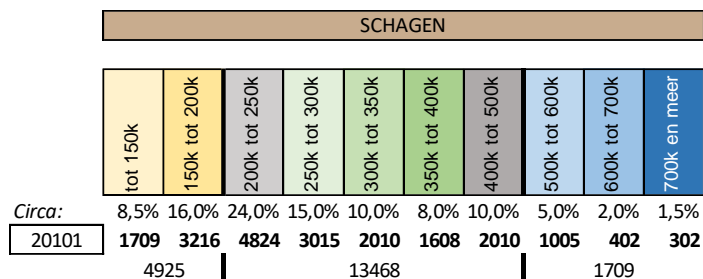
In het convenant 'Regionale samenwerkingsafspraken woningbouw van de Kop van Noord-Holland 2020-2030' zijn het kwalitatief- en kwantitatief afwegingskader vastgelegd. Hier past een derde afwegingskader bij dat het aanbod en de vraag op elkaar afstemt. De eerste twee kaders beschouwen voor de regio aantallen op hoofdlijnen en goed scorende regionale locaties. Dit kader maakt het mogelijk om meer maatwerk te leveren op planniveau.

BENADERING 'AANBOD AFSTEMMEN OP DE BEHOEFTE'

Op gemeenteniveau beschikken we over alle WOZ-waarden van de woningen. Deze data is niet eenvoudig openbaar toegankelijk. Er is daarom gezocht naar een alternatief. Dat alternatief is voor u gevonden in de website van huispedia. De methodiek is hetzelfde dus kan altijd ook toegepast worden op de data die de regiogemeenten zelf in huis hebben. Voor de gemeente Schagen is dit al op kernniveau beschikbaar en verrekt met woningtypen en de bijbehorende WOZ-waarden. Zie [hier](#) voor meer informatie.

Voor de regio resulteert dit in de volgende overzichten:





Van de huishoudens weten we welke percentages in welke inkomensgroep (laag-midden-hoog | Bron: CBS: Nationaliteiten - Huishoudens - Kerncijfers Wijken en Buurten) vallen.

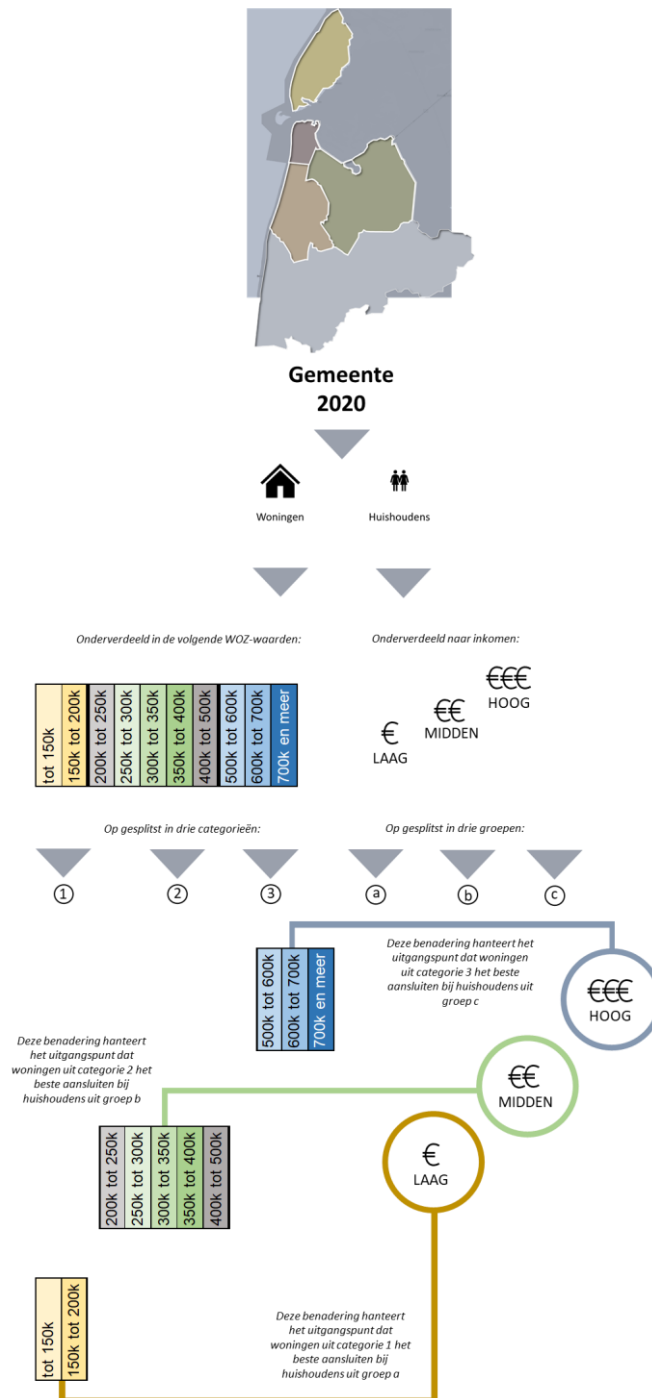
Ook hier geldt dat het per gemeente verschilt welke informatie openbaar beschikbaar is. Daarom is uitgegaan van het gemiddelde van de elf gemeenten in de Kop. Ook hiervoor geldt dat voor de gemeente Schagen er meer informatie beschikbaar is op kernniveau. Dit verfijnt de benadering en maakt de uitkomst exacter. Zie [hier](#) voor meer informatie. De cijfers die beschikbaar zijn komen uit 2018.

HUISHOUDENS	Hoog		
	Laag	Midden	Hoog
TEXEL	6.310		
DEN HELDER	26.660		
HOLLANDS KROON	20.215		
SCHAGEN	20.250		
<i>gemiddeld</i>			
Kop van Noord Holland "elf gemeenten"	15.236	6094	6399
		2742	

We hanteren de volgende benadering:

- woningen met een WOZ waarde tot en met €200.000,- passen het beste bij huishoudens met een **laag** inkomen;
- woningen met een WOZ waarde vanaf €200.000,- tot €500.000,- passen het beste bij huishoudens met een **midden**inkomen;
- woningen met een WOZ waarde vanaf €500.000,- passen het beste bij huishoudens met een **hoog** inkomen.

Deze grenzen kunnen aangepast worden naarmate er meer data beschikbaar is.



De combinatie van deze benadering leidt tot een verdeling van woningcategorieën. Ongeveer 40% zou moeten zijn bestaan uit woningen tot €200.000,-. Om en nabij 60% bestaat dan uit woningen van meer dan €200.000,-. Deze laatste groep is ook weer onder te verdelen in 42% midden - en 18% dure woningen. Afgerond zou de woningvoorraad bij voorkeur bestaan uit ongeveer 40% goedkope woningen (tot € 200.000,-), 40% middeldure woningen (€ 200.000,- tot € 500.000,-) en 20% dure woningen (>€500.000,-).

HUISHOUDENS		Midden		
		Laag	Midden	Hoog
TEXEL	6.310	40%	42%	18%
DEN HELDER	26.660	40%	42%	18%
HOLLANDS KROON	20.215	40%	42%	18%
SCHAGEN	20.250	40%	42%	18%
<i>gemiddeld</i>				
Kop van Noord Holland "elf gemeenten"	15.236	40%	42%	18%

Op basis van deze verdeling in woningcategorieën en huishoudeninkomensgroepen kan voor de regio, per regiogemeente of per kern (*wijk*) inzichtelijk worden gemaakt welke woningbehoefte er bestaat. Per kern kan op deze manier maatwerk worden geleverd. Wat voor de hele regio gemiddeld genomen geldt, kan op gemeente- en/of kernniveau anders zijn. Door juist naar dit niveau te kijken kan beter beoordeeld worden of er bijvoorbeeld meer dan 40% van de aanwezige woningen bereikbaar moeten zijn voor de huishoudeninkomensgroep met een laag inkomen, of juist minder.

Nadat er rekening is gehouden met het percentage leegstand laten deze benadering en de cijfers uit 2018 voor dat jaar het algemene volgende beeld zien:

2018	Laag	Goedkoop	Midden	Middel	Hoog	Duur	
TEXEL	2524	853	2650	4418	1136	823	-217
DEN HELDER	10664	17548	11197	8375	4799	665	-71
HOLLANDS KROON	8086	5760	8490	12711	3639	1390	-354
SCHAGEN	8100	4777	8505	13064	3645	1657	-752
Totalen:	72041						-1394

<i>Laag</i> = Huishoudens met een laag inkomen	<i>Goedkoop</i> = woningen met een WOZ waarde tot en met €200.000,-
<i>Midden</i> = Huishoudens met een midden inkomen	<i>Middel</i> = woningen met een WOZ waarde vanaf €200.000,- tot €500.000,-
<i>Hoog</i> = Huishoudens met een hoog inkomen	<i>Duur</i> = woningen met een WOZ waarde vanaf €500.000,-

Een groen getal betekent een overschot aan woningen in die categorie. Een rood getal houdt een tekort in. Als alle cijfers rood zijn dan is er een totaal tekort aan woningen. Als het saldo van een groen en een rood cijfer negatief is ook, maar dan kan er juist ruimte zijn om woningen te splitsen of samen te voegen. Als de uitkomst positief is, waren er genoeg woningen in de desbetreffende gemeente, voor de toenmalige vraag.

Als we deze benadering vertalen naar 2020 dan resulteert dat in het volgende beeld:

2020	Kop						
	Laag	Goedkoop	Midden	Middel	Hoog	Duur	
TEXEL	2566	866	2694	4484	1155	835	-229
DEN HELDER	10828	17690	11369	8443	4872	670	-267
HOLLANDS KROON	8417	5814	8838	12830	3788	1403	-995
SCHAGEN	8219	4832	8630	13214	3699	1676	-826
Totalen:	72757						-2316

Laag	= Huishoudens met een laag inkomen	Goedkoop	= woningen met een WOZ waarde tot en met €200.000,-
Midden	= Huishoudens met een midden inkomen	Middel	= woningen met een WOZ waarde vanaf €200.000,- tot €500.000,-
Hoog	= Huishoudens met een hoog inkomen	Duur	= woningen met een WOZ waarde vanaf €500.000,-

Bovenstaande tabel geeft een totaal kwantitatief tekort aan van 2.316 woningen in de Kop in 2020. Dit sluit aan bij de berekening van zowel Primos als de provincie Noord-Holland. Zij geven aan dat er respectievelijk in 2020 voor de Kop een woningtekort bestond van 2.423 en 2.499.

Deze benadering geeft dus enerzijds inzicht in de benodigde kwantiteit, maar anderzijds ook wat de optimale verdeling van de woningvoorraad qua goedkoop-midden-duur zou moeten zijn.

Uiteraard is dit slechts een richtlijn, er zijn bijvoorbeeld huishoudens die een hoog inkomen hebben maar die er bewust voor kiezen om niet veel geld uit te geven aan een woning. Zulke afwijkingen hebben enige invloed op de verdeling, waardoor het nuttig kan zijn om per type woning de diverse indicatoren te meten om tijdig bij te kunnen sturen.

Deze benadering kan op verschillende niveaus worden toegepast om ook per wijk het gewenste maatwerk te leveren. Hieronder een voorbeeld:

Voorbeeld	laag	Woningen in WOZ-categorie tot 210K			midden	Woningen in WOZ-categorie 210K tot 450K			hoog	Woningen in WOZ-categorie > 450K		
		100	-35	12%		178	39	-13%		23	-59	20%
Burgerbrug	135	100	-35	12%	139	178	39	-13%	82	23	-59	20%

We willen in Burgerbrug de verschillende prijscategorieën in balans brengen. We zien een tekort van 35 woningen in de WOZ-waardecategorie tot €210.000,-, een overschot van 39 woningen in de middeldure categorie van € 210.000,- tot € 450.000,- en tot slot een tekort van 59 woningen in het dure segment van meer dan € 450.000,-. Het totale tekort is 55 woningen. In plaats van te sturen op 40% bij nieuwbouwplannen zouden we hier beter kunnen sturen op minimaal 60% zodat we het tekort inlopen. Maar de bestaande voorraad in de WOZ-waardecategorie vanaf €210.000,- tot €450.000,- splitsen zou ook een reële optie zijn. Niet alleen neemt dan het overschot in de middeldure categorie af, er worden relatief meer woningen in de lage categorie toegevoegd.

Door deze richtlijn toe te passen op het jaar 2025 (nabije toekomst), kunnen we beter sturen bij nieuwbouwplannen. Het is wel van belang om te realiseren dat we relatief eenvoudig data kunnen

verzamenen van de huidige inwoners van de Kop, voor de toekomstige inwoners geldt dit minder. Deze groep zou op een alternatieve manier in beeld moeten worden gebracht.

	Koopwoning				Corporatiewoning				Particuliere huurwoning				Onbekend			
	Schagen	Den Helder	Hollands Kroon	Texel	Schagen	Den Helder	Hollands Kroon	Texel	Schagen	Den Helder	Hollands Kroon	Texel	Schagen	Den Helder	Hollands Kroon	Texel
Jonger dan 25 jaar	40	145	85	25	65	370	120	45	60	135	40	25	140	195	105	65
Eenpersoonshuishouden 25 tot AOW	1440	2470	1455	505	1130	2410	1200	395	340	950	255	165	585	470	380	260
Eenpersoonshuishouden AOW of ouder	1295	1150	1105	480	1225	1875	950	285	225	670	200	65	155	70	80	35
Paar zonder kinderen 25 tot AOW	2210	2930	2765	765	315	570	430	125	215	345	145	80	180	150	125	80
Paar zonder kinderen AOW of ouder	2640	2170	2420	845	650	980	735	155	180	560	120	45	135	45	70	40
Paar met kind(eren)	4800	4535	5180	1190	420	595	540	120	220	420	230	70	245	180	190	85
Eenoudergezin	590	655	505	170	425	950	545	110	155	550	120	50	105	60	75	30
Niet-gezinshuishouden	25	20	25	0	15	20	10	0	0	0	0	0	25	15	10	0

Totalen: 13040 14075 13540 3980 4245 7770 4530 1235 1395 3630 1110 500 1570 1185 1035 595

HUISHOUDENS	KOOPWONING				CORPERATIEWONING				PARTICULIERE HUURWONING				ONBEKEND				WONINGVOORRAAD
	TEXEL	DEN HELDER	HOLLANDS KROON	SCHAGEN	TEXEL	DEN HELDER	HOLLANDS KROON	SCHAGEN	TEXEL	DEN HELDER	HOLLANDS KROON	SCHAGEN	TEXEL	DEN HELDER	HOLLANDS KROON	SCHAGEN	
	6.310	14.075	13.540	13.040	3.980	1.235	500	595	6.651	28.213	20.882	20.332					
	73.435	44.635	17.780	6.635	4.385	76.078											
		59%	23%	9%	6%												
		61%	24%	9%	6%												

Afrondend kan deze benadering ook vertaald worden naar de toekomst zodat er adaptief geprogrammeerd kan worden.