



Australiëlaan 5 3526 AB Utrecht

tel: 030 693 60 00 KvK nr. 31042832

E: info@atrive.nl I: www.atrive.nl

Discussienotitie Atrivé: woonvisie gemeente Enkhuizen

Ter voorbereiding op de strategische kamer op 3 september 2013

Datum 22 augustus 2013
Referentie ww/abl/mlo/n/13.404
Behandeld door mw. drs. J. Boers, mw. J.M. Blokland MSc, D. Meulenbroeks MSc
Projectnummer 1300239

Beste woonpartner,

De gemeente Enkhuizen is bezig met het opstellen van een nieuwe woonvisie. De gemeente wil in het najaar de woonvisie in concept gereed hebben, zodat zij dit jaar de keuzes in de woonvisie definitief kan vaststellen. Atrivé begeleidt de gemeente Enkhuizen in dit proces.

Inzicht in de feiten

Als input voor de woonvisie heeft Atrivé een woningmarktonderzoek uitgevoerd op basis van bestaande bronnen. Verder heeft er een marktconsultatie plaatsgevonden met woonpartners (corporaties, zorgorganisaties, ontwikkelaars, makelaars en woonconsumenten). De belangrijkste resultaten worden behandeld in deze discussienotitie. Een belangrijke vervolgstap voor de gemeente is het 'strategische gesprek' met de belangrijkste woonpartners. Dat gesprek vindt plaats in de vorm van een 'strategische kamer' op 3 september 2013.

Discussienotitie: basis voor strategische kamer

Voor u ligt een discussienotitie die is opgesteld door Atrivé. Deze notitie bevat niet de uitgangspunten voor beleid, maar heeft als doel aan de hand van relevante thema's te voeden, te richten en de discussie op gang te brengen. Tijdens de 'strategische kamer' gebruikt Atrivé de notitie als **inhoudelijke basis**. Het doel van de bijeenkomst is om te komen tot gezamenlijke **beeldvorming** en tot **dieper inzicht** in de ontwikkelingen. Van daaruit willen we samen met u komen tot een **eerste oordeelsvorming**: wat is de stand van zaken, waar liggen de urgenties en opgaven en wat zijn mogelijke oplossingsrichtingen. Ook **welke rol en verantwoordelijkheid u voor uw eigen organisatie ziet en wat u van de gemeente verwacht** komt aan de orde. De uitkomsten van de strategische kamer gebruikt Atrivé bij het opstellen van de woonvisie.

Ter voorbereiding

Om met elkaar een goed en gefundeerd gesprek aan te gaan tijdens de strategische kamer op 3 september, willen wij u vragen deze discussienotitie en de meegestuurde artikelen goed door te lezen. Met deze informatie/kennis als basis gaan wij voor een waardevolle bijeenkomst.

Bijlagen:

- Achtergrondartikelen

1 De thema's

Enkhuizen: een korte schets

De gemeente Enkhuizen is een kleinschalige havenstad met een rijke historie. Circa 18.200 inwoners vinden in deze gemeente hun thuis. De prachtige oude binnenstad van Enkhuizen is een gewilde plek om te wonen. Buiten de historische vestiging is Enkhuizen in de loop der jaren steeds verder uitgebreid, zo zijn in het noordelijke deel recent nog woningen toegevoegd (Gommerwijk West). In het zuidelijke deel zijn verschillende industriegebieden gelegen. Het IJsselmeer vormt ten oosten van Enkhuizen een dichtbij gelegen uitvalbasis voor het watertoerisme. Qua leeftijd van inwoners in de verschillende wijken valt op dat Kadijken veel gezinnen met kinderen kent, terwijl het centrum van Enkhuizen veel senioren huisvest. Inwoners typeren Enkhuizen als rustig, pittoresk en overzichtelijk.

In de Stadsvisie Enkhuizen 2030 (2009) heeft de gemeente Enkhuizen haar ambitie op het gebied van het wonen verwoord:

In 2030 is Enkhuizen een gewilde woonplaats door de combinatie van kleinschaligheid en levendigheid. Vooral de historische binnenstad is populair bij kapitaalkrachtige senioren.

Nieuwbouw in historische stijl en waterhuizen zijn niet meer weg te denken uit het stadsaanzicht. Er wordt rekening gehouden met zowel bevolkingsgroei als bevolkingskrimp.

In de Stadsvisie zijn een aantal richtinggevende uitspraken verwoord ten aanzien van wonen en bouwen:

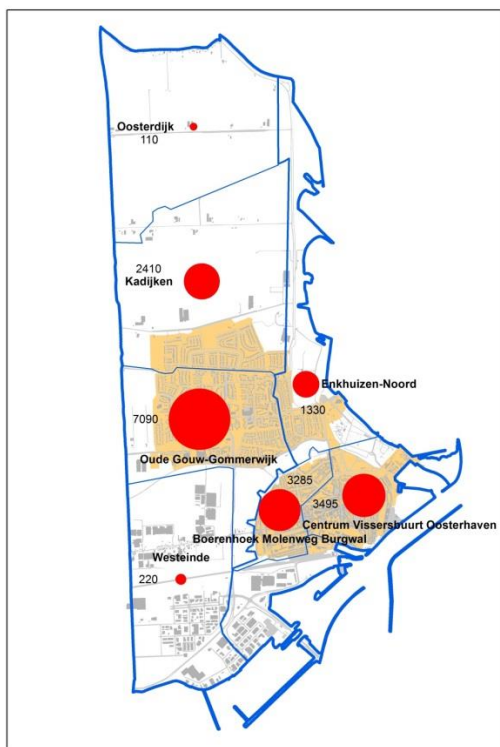
1. *Enkhuizen streeft naar een balans in sociale woningbouw en koopaanbod.*
2. *Enkhuizen verkent mogelijkheden voor verdere benutting van de ruimte bij groei, zoals de mogelijkheden op het IJsselmeer.*
3. *Enkhuizen verkent in hoeverre bij bevolkingskrimp soepele woningonttrekking mogelijk is. Ook maatregelen tegen leegstand worden onderzocht.*

Ook voor de verschillende wijken/gebieden van Enkhuizen geeft de Stadsvisie richting.

Een weergave:

- *Binnenstad: hier ligt, als gevolg van het geringe aandeel huurwoningen en de ontwikkelingen in de bevolkingssamenstelling (zowel qua leeftijd als qua welvaartsniveau), de nadruk op koopwoningen. Beleid is behoud van de woonfunctie in de binnenstad (bestemmingsplan) en respect voor het historisch erfgoed (beschermde stadsgezichten, bouwen met respect voor historie). Een kernpunt van het ruimtelijk beleid voor de binnenstad is en blijft dat de binnenstad voor iedereen is.*
- *Buitenstad: In de buitenstad is de woonfunctie primair. In deze woongebieden is het aandeel huurwoningen groter. Het beleid is hier gericht op bouwen voor doelgroepen (senioren, starters; architectonische vernieuwing). (...)Het bestemmen van Plan Noord tot duurdere koopwoningen kan eerst als blijkt dat er voldoende sociale huurwoningen in Enkhuizen aanwezig zijn en blijven.*

In het vervolg van deze notitie gaan we in op de belangrijkste thema's op het gebied van het wonen in Enkhuizen.

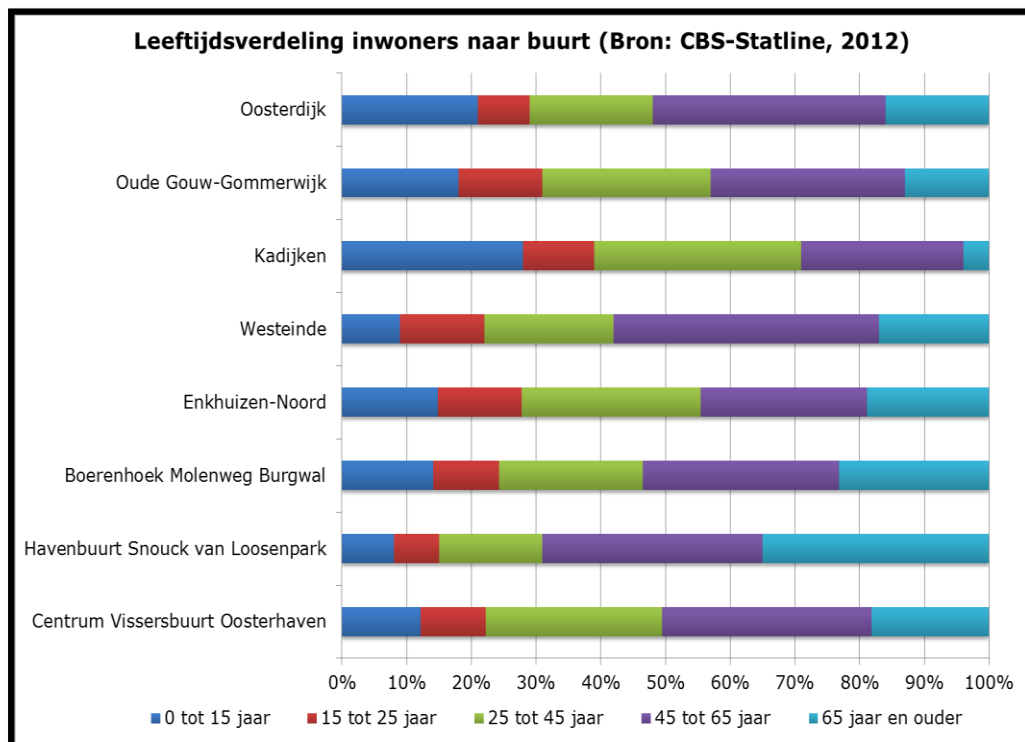


De inwoners en de wijken:

| | |
|----------------------------------|-------|
| Oude Gouw-Gommerwijk: | 7.090 |
| Centrum Vissersbuurt Oosterhaven | 3.495 |
| Boerenhoek Molenweg Burgwal: | 3.285 |
| Kadijken: | 2.410 |
| Enkhuizen Noord: | 1.330 |
| Havenbuurt Snouck van Loosenpark | 230 |
| Westeinde: | 220 |
| Oosterdijk: | 110 |

Totaal inwoners: 18.170
Totaal huishoudens: 8.155

Figuur 1. Inwoners en wijken van Enkhuizen, bron: CBS Statline, 2013



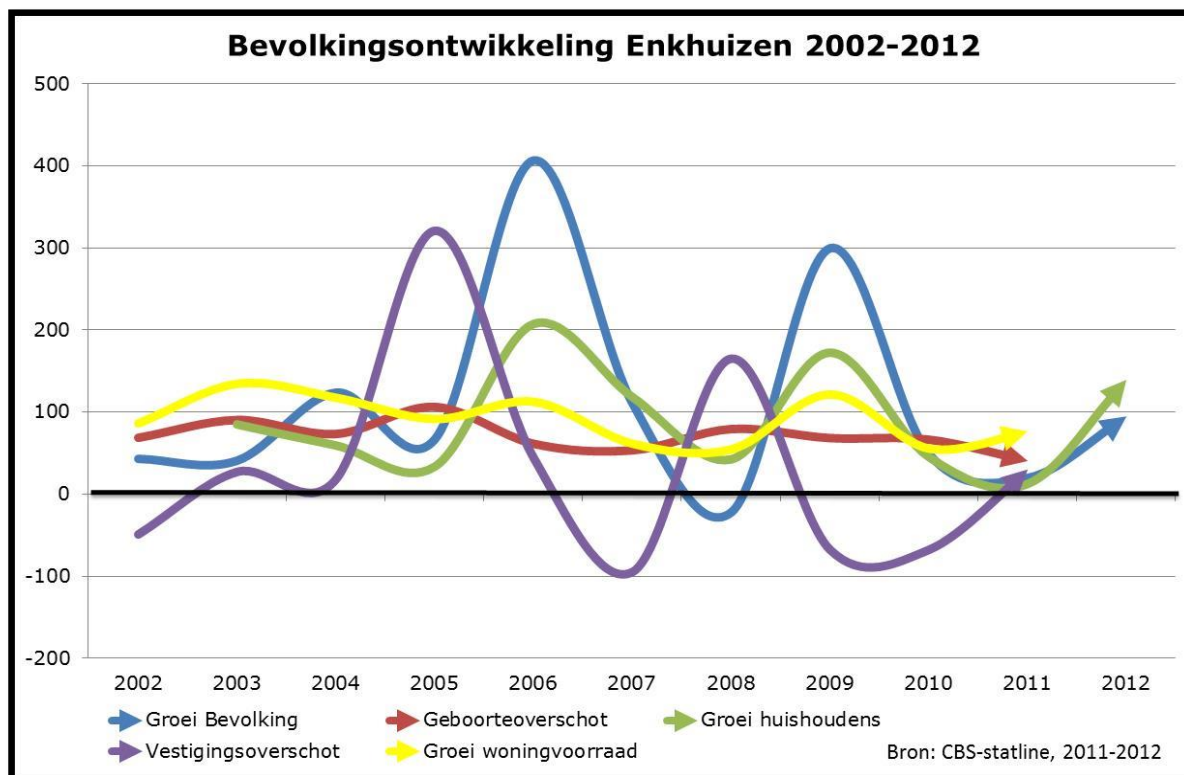
Figuur 2. Leeftijdverdeling per wijk/buurt. Bron: CBS Statline, 2012

1.1 Transitie en anticiperen

Enkele landelijke trends

Door natuurlijke groei en binnenlandse verhuisbewegingen groeit de bevolking in sommige regio's, vooral in grootstedelijke agglomeraties, en daalt deze in andere regio's, vooral in de **periferie**. Het saldo van geboorte en sterfte bepaalt de **natuurlijke groei**, en het verschil tussen vertrek en vestiging bepaalt het **migratiesaldo**. In Nederland komen we uit een traag proces waarin een situatie van hoge vruchtbaarheid en lage sterfte geleidelijk is overgegaan in een situatie van lage vruchtbaarheid en hoge sterfte, resulterend in **vergrijzing** en **ontgroening**. De (selectieve) migratiestromen versterken vooral in de meer perifere delen van Nederland deze ontwikkelingen. Er is al lange tijd sprake van een **uitstroom van jongeren** van landelijk gebied naar de steden. Deze uitstroom heeft vooral te maken met het feit dat jongeren (in de leeftijd van 18 tot 25 jaar) in de stad hun kenniskapitaal vergaren. Daarnaast is de stad ook voor (afgestudeerde) jongvolwassenen een interessante woonomgeving vanwege een gevarieerder aanbod aan banen, woningen en cultuur. Het zijn dus voornamelijk kleine, jonge huishoudens met lage inkomens die de landelijke gebieden verlaten. In de steden zien we een omgekeerde trend van vergroening en ontgrijzing. Tot slot zien we nog een andere essentiële ontwikkeling, namelijk de huishoudensverdunning als gevolg van sociaal-culturele factoren zoals individualisering en emancipatie.

Wat zien we de afgelopen jaren in Enkhuizen gebeuren?





| Enkhuizen | 2002 | 2003 | 2004 | 2005 | 2006 | 2007 | 2008 | 2009 | 2010 | 2011 | 2012 | Totaal |
|----------------------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|------|--------|
| Groei Bevolking | 43 | 41 | 124 | 67 | 407 | 111 | -22 | 300 | 49 | 20 | 95 | 1235 |
| Geboorteoverschot | 69 | 91 | 74 | 107 | 62 | 54 | 80 | 69 | 67 | 41 | 34 | 714 |
| Groei huishoudens | | 85 | 60 | 34 | 208 | 119 | 43 | 173 | 46 | 13 | 140 | 921 |
| Vestigingsoverschot | -49 | 28 | 19 | 322 | 45 | -94 | 166 | -67 | -67 | 31 | 31 | 334 |
| Groei woningvoorraad | 86 | 135 | 118 | 92 | 113 | 62 | 55 | 122 | 56 | 77 | 77 | 916 |

Figuur 3. Ontwikkeling bevolking gemeente Enkhuizen. Bron: CBS Statline, Syswov, 2013

De bevolkingsontwikkeling in Enkhuizen laat het volgende beeld zien:

- Het aantal inwoners is de afgelopen jaren gegroeid en laat een sterk fluctuerende trend zien. Ditzelfde geldt voor de ontwikkeling van de huishoudens.
- Het geboorteoverschot, als één van de motoren van de bevolkingsgroei, laat een redelijk stabiele trend zien. Vanaf 2008 is sprake van een daling, dit wordt deels veroorzaakt door het effect van de crisis (minder geboortes). Anderzijds zien we hier het effect van de ontgroening en vergrijzing terug. Deze ontwikkeling is vergelijkbaar met de regio West-Friesland.
- De andere motor van de bevolkingsgroei zijn de migratiestromen die eveneens een sterk wisselende trend laten zien. Over de afgelopen tien jaar was er sprake van een vestigingsoverschot. In de periode 2009-2011 waren er echter per saldo meer vertrekkers dan vestigers. In de regio West-Friesland was sprake van een licht vestigingsoverschot in de periode 2001-2010 (ook vanaf 2009).
- In Enkhuizen is sprake van ontgroening als gevolg van de selectieve uitstroom van jongeren naar opleiding/werk in stedelijke gebied: het aantal jonge huishoudens tot 35 jaar nam af met circa 7% in de periode 2002-2012. De afname van het aantal jongeren in Enkhuizen is sterker dan in Nederland (Enkhuizen: -4,9% jongeren tot 15 jaar, Noord-Holland Noord¹: -6,3%, Nederland: -3,4% in periode 2002-2012).
- De vergrijzing is zichtbaar: het aantal huishoudens vanaf 55 jaar is sterk gegroeid in de jaren 2002-2012 (een- en tweepersoonshuishoudens 55-75 jaar: +43%, 75+: 25%). De vergrijzing is vergelijkbaar met Noord-Holland Noord en sterker dan gemiddeld in Nederland.
- Het aantal kleine huishoudens (huishoudensverdunding) neemt sterk toe: in de periode 2004-2012 is het aantal eenpersoonshuishoudens in Enkhuizen toegenomen met 19,5%. Dit is meer dan in Noord-Holland Noord (circa 18%) en in Nederland (13%). Ongeveer een derde van de huishoudens in Enkhuizen (35%) bestond in 2012 uit eenpersoonshuishoudens (redelijk vergelijkbaar met Nederland (37%) en Noord-Holland Noord (32%)). Het aantal huishoudens met kinderen nam ook nog licht toe in Enkhuizen in 2004-2012 (3,6%). Dit is afwijkend met Nederland (+1,3%) en Noord-Holland-Noord (-0,8%). Zichtbaar is wel dat er sprake is van een daling van de groei in het aantal huishoudens met kinderen.

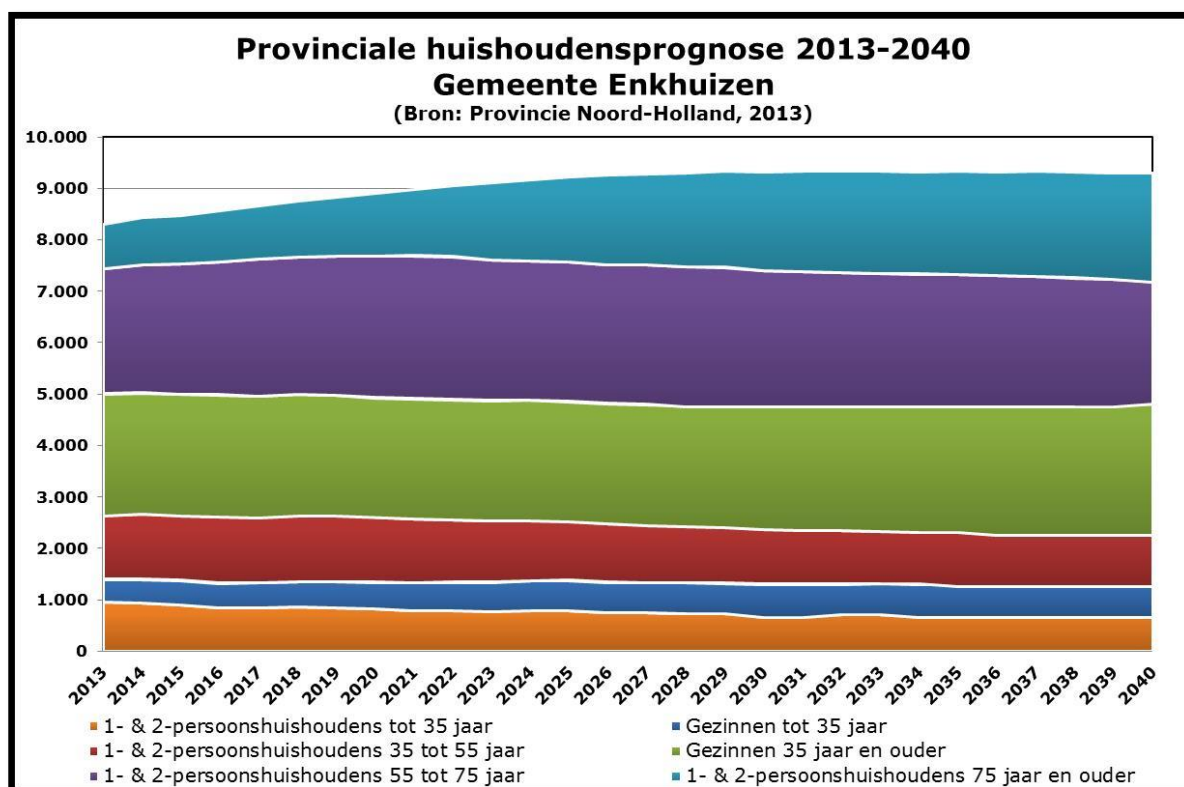
| | 2002 | 2012 | | groei | 2002 | 2012 |
|---|-------|-------|---|-------|--------|--------|
| 1- en 2-persoonshuishoudens tot 35 jaar | 1.171 | 1.087 |  | -7% | 15,9% | 13,1% |
| Gezinnen tot 35 jaar | 444 | 411 |  | -7% | 6,0% | 5,0% |
| 1- en 2-persoonshuishoudens 35 tot 55 jaar | 1.188 | 1.215 |  | 2% | 16,1% | 14,7% |
| Gezinnen 35 jaar en ouder | 2.236 | 2.366 |  | 6% | 30,4% | 28,6% |
| 1- en 2-persoonshuishoudens 55 tot 75 jaar | 1.645 | 2.360 |  | 43% | 22,4% | 28,5% |
| 1- en 2-persoonshuishoudens 75 jaar en ouder | 673 | 839 |  | 25% | 9,1% | 10,1% |
| Totaal | 7.357 | 8.278 |  | 13% | 100,0% | 100,0% |

Tabel 1. Ontwikkeling huishoudens naar leeftijd, 2002 – 2012, CBS Statline, 2013

Enkhuizen kende de afgelopen jaren een groeiende bevolking. De bevolkingssamenstelling (ontgroening, vergrijzing, kleine huishoudens) veranderde: dit zorgt voor een belangrijke opgave als het gaat om de kwaliteit van de bestaande voorraad en het wonen in combinatie met zorg. Ook is dit van belang voor de nieuwbouwprogrammering.

¹ Noord-Holland Noord: Den Helder, Drechterland, Enkhuizen, Hollands Kroon, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer, Schagen, Stede Broec, Texel.

Hoe ziet de toekomst eruit?



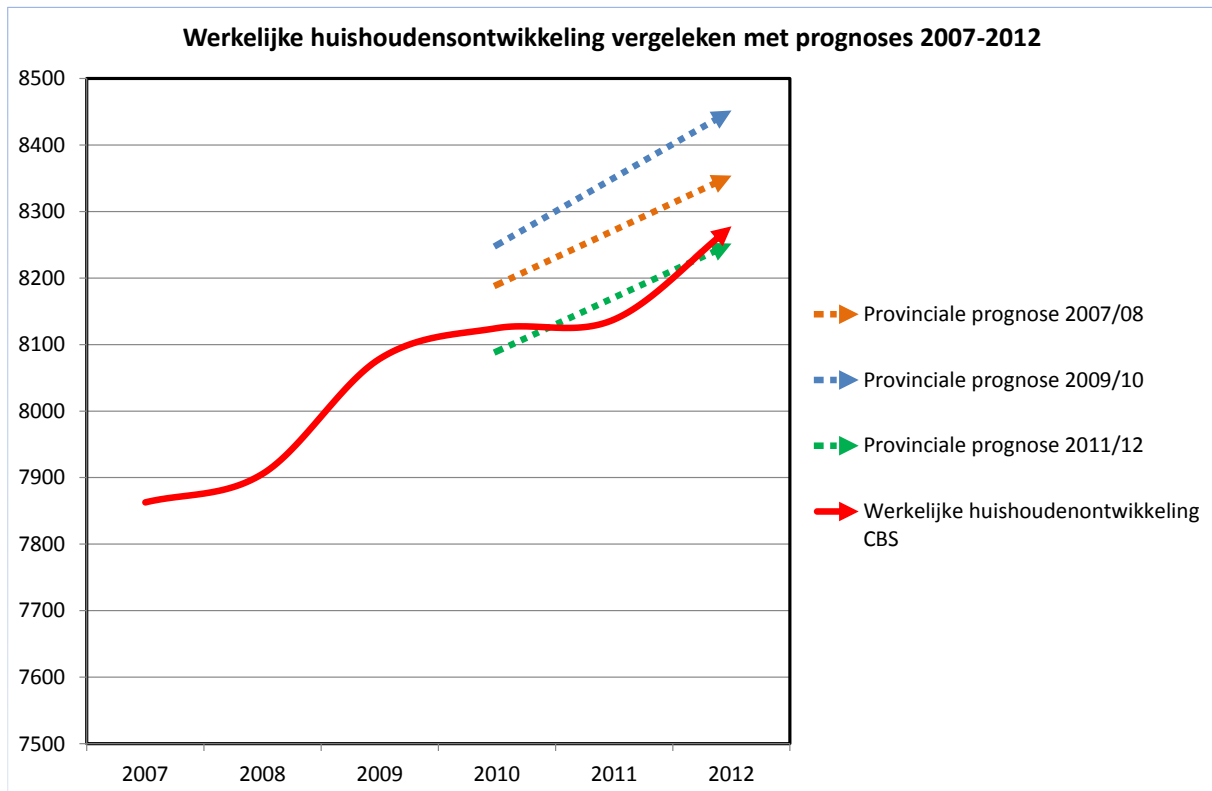
| | 2013 | 2015 | 2020 | 2025 | 2030 | 2035 | 2040 | Groei |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| 1- & 2-persoonshuishoudens tot 35 jaar | 971 | 904 | 829 | 793 | 710 | 705 | 672 | -31% |
| Gezinnen tot 35 jaar | 436 | 474 | 520 | 585 | 599 | 591 | 591 | 36% |
| 1- & 2-persoonshuishoudens 35 tot 55 jaar | 1.230 | 1.264 | 1.256 | 1.147 | 1.068 | 1.020 | 1.011 | -18% |
| Gezinnen 35 jaar en ouder | 2.369 | 2.353 | 2.330 | 2.334 | 2.379 | 2.462 | 2.533 | 7% |
| 1- & 2-persoonshuishoudens 55 tot 75 jaar | 2.424 | 2.528 | 2.739 | 2.698 | 2.639 | 2.542 | 2.377 | -2% |
| 1- & 2-persoonshuishoudens 75 jaar en ouder | 873 | 950 | 1.227 | 1.662 | 1.915 | 2.004 | 2.098 | 140% |
| Totaal | 8.303 | 8.473 | 8.901 | 9.219 | 9.310 | 9.324 | 9.282 | 12% |

Figuur 4: Provinciale prognose naar huishoudenstype. Bron: Provinciale prognose, 2013

Uit de provinciale prognose blijkt dat het aantal huishoudens blijft groeien in de gemeente Enkhuizen. Opvallend is de afnemende groeitrend en de stabilisatie/lichte afname van de groei na 2030. De prognose gaat uit van een toename van circa +600 huishoudens in 2013 tot 2020 (+7%). Dit zijn ongeveer 85 huishoudens per jaar. De prognose is gebaseerd op de uitkomsten van het provinciale vraaggestuurd bouwenonderzoek (2012). Van belang is het effect van het scheiden van wonen en zorg; hierdoor blijven onder meer oudere huishoudens langer thuis wonen. De extramuralisatie in de sectoren V&V, VG en GGZ zorgt voor een toename van circa 225 personen met extramurale indicaties in de periode 2013-2030 (zie figuur 15).

De werkelijke huishoudensgroei (zeker tot 2020) zal waarschijnlijk lager uitvallen dan hierboven is gesteld. Immers, de prognose houdt geen rekening met de invloed van de huidige (woningmarkt)crisis. In de prognose zijn de woningbouwplannen van de gemeente meegenomen, een factor die zeker in crisistijd discutabel is. Plannen worden in deze tijd mogelijk niet meer of pas op een (veel) later moment gerealiseerd. Uit de vergelijking van de provinciale prognoses en de werkelijke huishoudensontwikkeling in de afgelopen jaren blijkt ook dat de oudere prognoses hoger lagen. Vanaf 2011 ligt de prognose dichterbij de werkelijke ontwikkeling van de huishoudens.

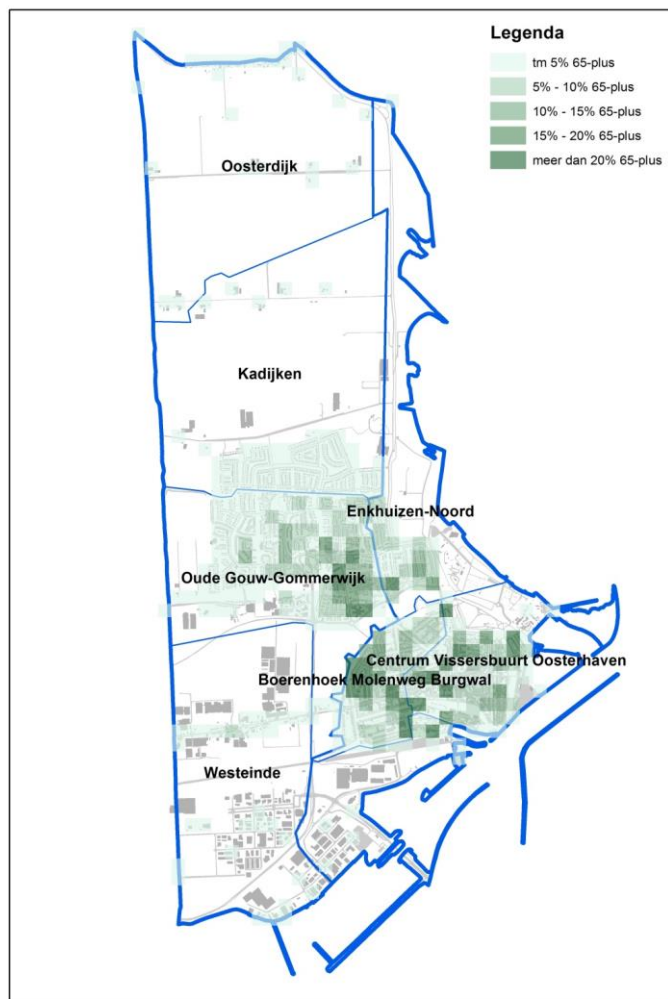
Het aantal huishoudens tot 2020 blijft groeien. Na 2030 vindt stabilisatie van de groei plaats. Van belang is dat de werkelijke groei zeer waarschijnlijk lager zal liggen dan de provinciale prognose. Ook de woningbehoefte ligt naar verwachting lager dan de prognoses. Anticiperen op deze demografische opgave is noodzakelijk.



Figuur 5. Werkelijke huishoudensontwikkeling en prognoses 2007-2012. Bron: Provincie en CBS Statline, 2012

Groeiers en krimpers

Enkhuizen heeft te maken met een sterke vergrijzing. In de toekomst neemt de groep sterk toe: in 2020 is deze groep bijna met de helft toegenomen vergeleken met 2013 (+40%), in 2040 is deze groep zelfs bijna 1,4 keer zo groot dan in 2013. Senioren wonen vooral in de binnenstad van Enkhuizen en in de Buitenstad, namelijk in de wijken Ouwe Gouw-Gommerwijk / Plan Noord (zie kaart op de volgende pagina).



Figuur 6. Verdeling 65-plussers in de gemeente Enkhuizen, Bron: CBS Statline, 2012

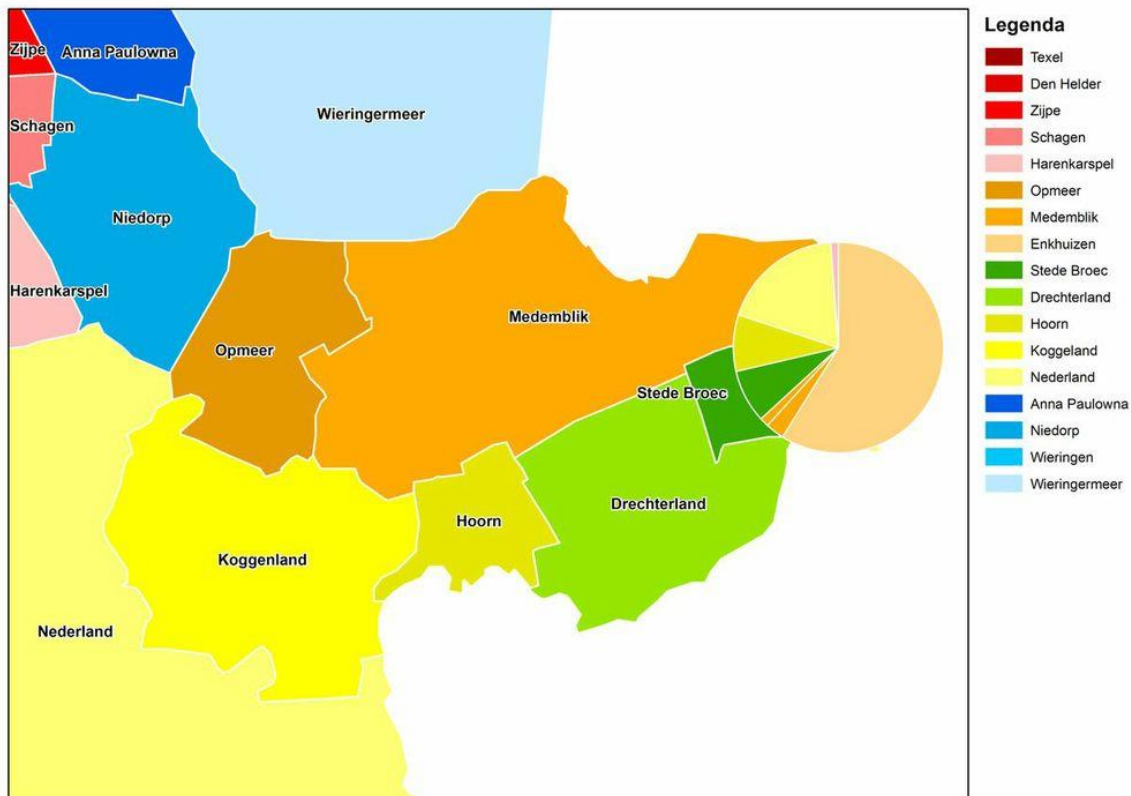
De ingezette trend van ontgroening zet zich door in de toekomst: tot 2020 is de groep een- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar met bijna 20% afgenomen. In 2040 is deze groep waarschijnlijk met circa een derde verminderd vergeleken met 2013.

Het voorgaande samen met de groei van het aantal kleine huishoudens (meer eenpersoonshuishoudens, afname groei huishoudens met kinderen) leidt tot een structureel andere bevolkingssamenstelling op termijn. Het gaat bij ontgroening, vergrijzing en huishoudensverduunning om autonome ontwikkelingen die lastig te sturen zijn.

De verandering van de bevolkingssamenstelling vraagt -in combinatie met de afnemende groeitrend- van Enkhuizen tijdig anticiperen en om het maken van keuzes.

1.2 Werking van de woningmarkt

Om in de woonvisie een goed antwoord te kunnen geven op de toekomstige woonbehoefte (kwantiteit en kwaliteit) is het essentieel eerst dieper inzicht te krijgen in het functioneren van de woningmarkt.



Figuur 7. Verhuisstromen 2009-2011 naar Enkhuizen Bron: CBS Statline, 2009-2011

Relatie met de regio

Tussen 2009-2011 was in Enkhuizen sprake van een vertrekoverschot van circa 100 inwoners.

Enkhuizen heeft vooral een sterke verhuisstromen met de omliggende gemeenten: Medemblik, Stede Broec en Hoorn. Er verhuizen relatief veel inwoners uit Enkhuizen naar de gemeenten Stede Broec en Hoorn (vertrekoverschot). Uit Medemblik verhuizen meer mensen naar Enkhuizen dan andersom (vestigingsoverschot). De verwevenheid met de voorgenoemde gemeenten is van belang voor de woningbouwprogrammering: deze gemeenten vissen immers in elkaars vijver.

Door de oogharen bekeken zien we de volgende grote bewegingen:

- Een groot deel van de bevolking verhuist **binnen de gemeente Enkhuizen** (circa 40% van alle verhuizingen vond plaats binnen de gemeente in 2009-2011).
- Van de vestigers in Enkhuizen bestaat 40% uit mensen van buiten, dit is vergelijkbaar met het Nederlands gemiddelde. Hiermee ligt de mate van instroom op gemiddeld niveau.
- Er is al lange tijd sprake van een **uitstroom van jongeren** naar grootstedelijke gebieden (Alkmaar en Amsterdam en omgeving). Deze uitstroom heeft vooral te maken met het feit dat jongeren (in de leeftijd van 18 tot 25 jaar) in de stad hun kenniskapitaal vergaren. Daarnaast is de stad ook voor (afgestudeerde) jongvolwassenen een interessante woonomgeving vanwege een gevarieerder aanbod aan banen, woningen en cultuur. Het zijn dus voornamelijk kleine, jonge huishoudens die aan het begin van hun werkloopbaan staan, die Enkhuizen verlaten (**selectieve migratie**). Meer dan de helft van alle vertrekkers (circa 55%) zijn jonge huishoudens tot 35 jaar (2009-2012). Het betreft een autonome ontwikkeling die al decennia lang plaatsvindt.
- Alleen bij de **gezinnen**, met name vanaf 35 jaar, is sprake van een vestigingsoverschot in Enkhuizen (2009-2012). Voor alle andere huishoudens geldt dat er meer huishoudens vertrekken dan terugkeren in deze periode.

- In mindere mate is er sprake van **retourmigratie** (deze verhuisbeweging is echter niet te kwantificeren). Bij retourmigratie kan het gaan om inwoners/gezinnen die terugkeren naar de stad Enkhuizen. Bijvoorbeeld inwoners die zijn opgegroeid in Enkhuizen.
- Tot slot zijn er ook **nieuwkomers**. Uit de marktconsultatie blijkt dat het hier grotendeels om praktische/emotionele redenen gaat. Denk aan: gezinsvorming, werk (SeedValley), wonen in nabijheid van familie, de aantrekkelijkheid van het centrum van Enkhuizen voor senioren uit omliggende gemeenten (dit laatste betreft een geringe groep).
- **Wonen volgt deels werk:** SeedValley is een grote, groeiende werkgever in Enkhuizen. Werknemers van SeedValley zijn starters én ervaren internationale specialisten oftewel starters en doorstromers op de woningmarkt. Jaarlijks is sprake van een instroom van circa 50 tot 200 mensen (uitgaande van lichte groei in toekomst in combinatie met stijging van het natuurlijk verloop door pensionering). Bij hoogopgeleiden is de gemiddelde bereidheid van een relatief lange reisafstand hoog: niet iedereen verhuist naar Enkhuizen en omgeving. Dit geldt ook voor gezinnen, helemaal wanneer het gaat om tweeverdieners met elk een baan in een andere woonplaats. Uit de marktconsultatie blijkt een woningvraag als gevolg van de vestiging van SeedValley in Enkhuizen; het gaat dan vooral om tijdelijke huur (vrije sector) en koop in het dure segment (beperkt).

Dynamiek en kracht binnen de gemeente in de periode 2009- 2012

- Starters verhuizen absoluut en relatief het meeste van alle huishoudens in Enkhuizen (bij deze groep bevindt zich de meeste beweging op woningmarkt, circa 40% van alle verhuizingen). Voor senioren geldt het omgekeerde: zij waren verantwoordelijk voor slechts 6% van alle verhuizingen. Senioren verhuizen overigens vooral binnen de gemeente.
- Vooral doorstromers (gezinnen vanaf 35 jaar) vestigen zich in nieuwbouwwoningen.
- Relatief veel huishoudens vestigen zich in een rij- en hoekwoning. Dit is verklaarbaar aangezien dit een groot deel van de woningen betreft in Enkhuizen. Wanneer we het aantal verhuizingen naar woningtypes relateren aan het aanbod, dan wordt er bovengemiddeld verhuisd naar huur- en koopappartementen (door kleine huishoudens tot 75 jaar). Gezinnen vestigen zich vaker in rij- en hoekwoningen.
- Gezinnen vanaf 35 jaar en kleine huishoudens vanaf 55-65 jaar zijn de grootste doelgroep voor de vrijstaande woningen.
- 75-plussers die verhuizen, gaan relatief vaak naar een seniorenwoning (veelal huur).
- De meeste verhuizingen vinden plaats in de huursector (tot liberalisatiegrens). Het gaat hier vooral om starters. Verhuizen naar vrije sector huur gebeurde nauwelijks (met name een- en tweepersoonshuishoudens tussen 55 en 75 jaar).
- In de koopsector werd het meest verhuisd naar het prijssegment tot € 187.500,-. De starters zijn oververtegenwoordigd bij deze verhuizingen. Vanaf € 187.500,- verhuizen relatief gezien veel gezinnen vanaf 35 jaar. In de dure koop zien we ook een- en tweepersoonshuishoudens van 55 tot 75 jaar.

Verdere woonwensen en verhuismotieven

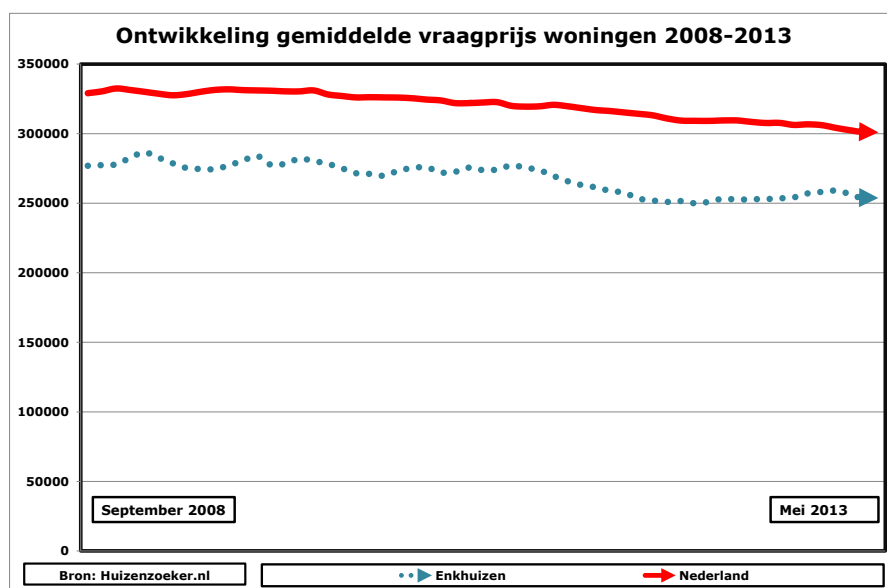
Om inzicht te krijgen in de woonwensen van verschillende doelgroepen, worden deze hieronder kort uiteengezet. Het gaat hier niet om de woonwensen specifiek voor de gemeente, maar in het algemeen:

1. **Starters** (een- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar) zijn prijsgedreven. Zij hebben een beperkt inkomen en willen graag goedkope woonruimte.
2. **Doorstromers** (een- en tweepersoonshuishoudens 35 tot 55 jaar) zijn comfortgedreven. Zij hebben meer te besteden en willen meer luxe.
3. **Gezinnen** (alle huishoudens met kinderen) zijn ruimtegedreven. Zij geven de voorkeur aan een ruime eengezinswoning met tuin in een kindvriendelijke buurt.
4. **Empty nesters** (een- en tweepersoonshuishoudens 55 tot 75 jaar) zitten op de top van hun wooncarrière. Zij willen het liefst blijven wonen waar ze wonen (ruime eengezinswoning).

5. **Zorgvragers** (een- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder) willen het liefst bij zorg en voorzieningen wonen.

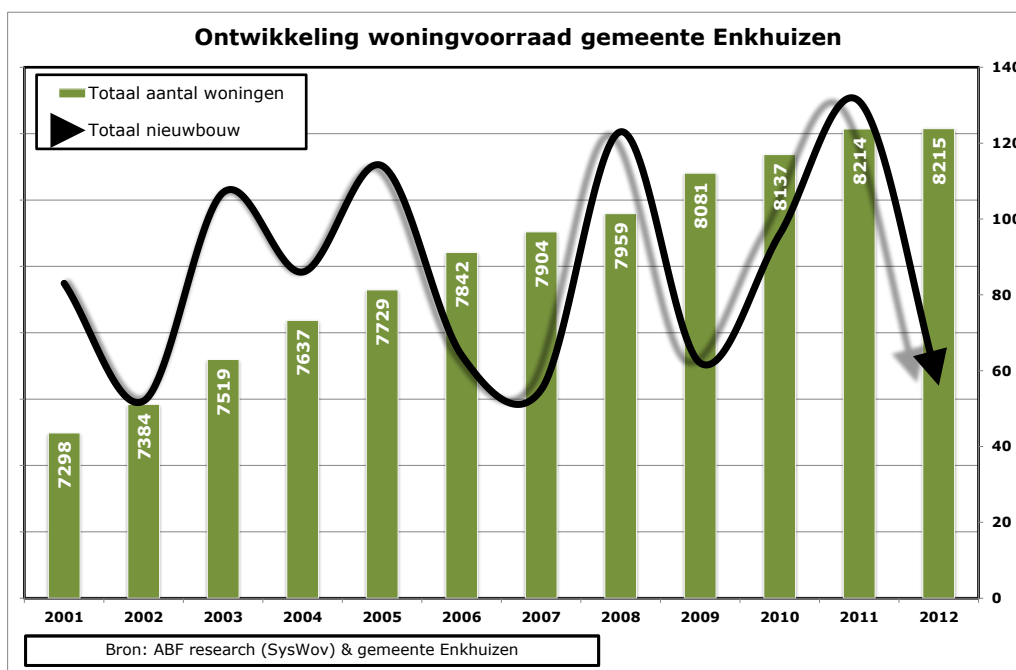
Crisis woningmarkt zichtbaar

De woningmarktcrisis is goed voelbaar aldus de marktpartijen. Dit blijkt ook uit de cijfers. Het aantal te koop staande woningen is in Enkhuizen sterk toegenomen sinds 2008 (van 150 woningen in september 2008 naar bijna 275 woningen in maart 2013). Het gaat relatief voor een groot deel om vrijstaande woningen (2^e helft 2011 – 2013, bron: NVM, 2013). De ontwikkeling van de gemiddelde vraagprijs kent een schommelende beweging in deze periode en is per saldo afgenomen naar circa € 250.000,- in mei 2013. De gemiddelde vraagprijs ligt in Nederland op een hoger niveau (circa € 300.000,- in mei 2013) (Bron: Huizenzoeker, 2013). De gemiddelde vraagprijs ligt boven de gemiddelde WOZ-waarde in Enkhuizen (€ 199.000,- in 2012). De verwachting van marktpartijen is dat de vraagprijzen nog verder gaan dalen in Enkhuizen (Marktconsultatie).



Figuur 8: Ontwikkeling gemiddelde vraagprijs 2008-2013. Bron: Huizenzoeker, 2013

In de periode 2001 tot en met 2012 werden er 1.029 woningen toegevoegd aan de woningvoorraad in Enkhuizen. In de periode vanaf 2008 waren dit gemiddeld 95 woningen per jaar. In 2012 is het aantal toegevoegde woningen (56 woningen) gedaald ten opzichte van 2011. De verwachting van de marktpartijen is dat de nieuwbouwproductie in de komende jaren laag zal blijven door de crisis en de gevolgen voor de woningmarkt (onzekerheid, strengere regels voor financiering et cetera). De crisis zie je ook terug in de groei van het aantal te koop staande woningen en de daling van de gemiddelde vraagprijs.

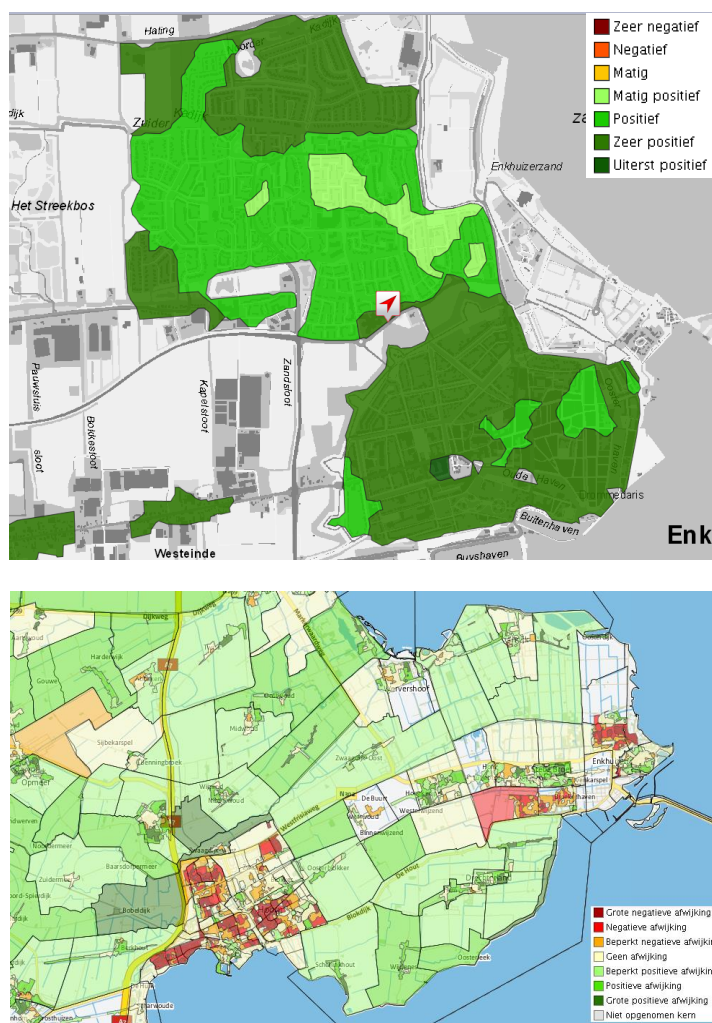


Figuur 9. Ontwikkeling woningvoorraad en aantal woningtoevoegingen 2001-2012. Bron: SysWov en gemeente Enkhuizen, 2013

Een groot deel van de verhuizingen vindt binnen de gemeente plaats. De meeste dynamiek op de woningmarkt is zichtbaar bij de starters. Bij deze groep valt op dat een groot deel vertrekt naar elders als gevolg van selectieve migratie (studie/werk). Bij gezinnen is juist een vestigingsoverschot zichtbaar. De meeste verhuizingen vinden plaats in de huursector (tot liberalisatiegrens), gevolgd door verhuizingen naar de goedkope koop.

De crisis op de woningmarkt blijft naar verwachting de komende jaren zichtbaar in Enkhuizen. Dit vraagt om een realistisch woningbouwprogramma (kwantitatief).

1.3 Waardering van het bestaan(de)



Figuur 10. Kaart boven. 'Waardering van bestaan(de) in Enkhuizen, 2012 en Kaart Onder. Vergelijking met regionale scores, 2010. Bron: Leefbaarometer

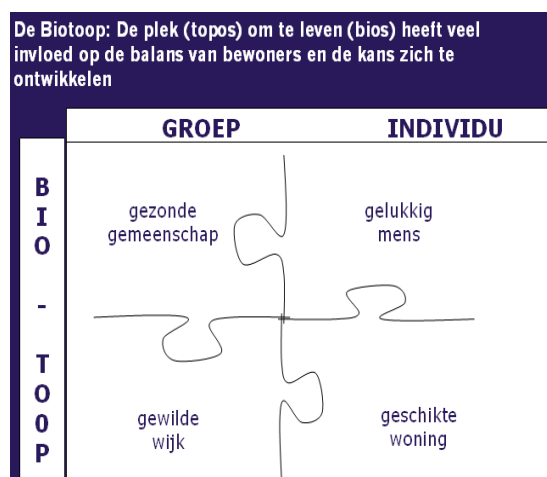
De waardering van het wonen en de leefomgeving in Enkhuizen verschilt per wijk/gebied in Enkhuizen. In de leefbaarometer is de beleving van de fysieke en sociale leefomgeving onderzocht. Inwoners beleven dit als positief tot zeer positief. Vergeleken met het regionale gemiddelde scoort vooral de Buitenstad (Oude Gouw-Gommerwijk en Plan Noord) minder positief. In deze wijken staan relatief veel rij- en hoekwoningen die gebouwd zijn de periode 1945-1979 (vroegnaoorlogs en bloemkoolperiode). De Buitenstad en Kadijken bestaan voor 40% uit huurwoningen (dit ligt boven het gemiddelde in Enkhuizen – 34%) De uitkomsten van de marktconsultatie ondersteunen het bovenstaande. De fysieke kwaliteit van de woningen in de Buitenstad (Oude Gouw-Gommerwijk en Plan Noord) vraagt om aandacht. Voor een deel is de woningcorporatie al bezig geweest met het opknappen van huurwoningen. Plan Noord heeft de komende jaren als eerste prioriteit voor de woningcorporatie, hoewel investeringen lastig te financieren zijn. Volgens een inwoner die aanwezig was tijdens de marktconsultatie, heeft het fysiek opknappen van een deel van Gommerwijk merkbaar invloed op het sociale welbevinden; de aanwezige sociale strubbelingen in deze wijk zijn wat minder hevig geworden. Uit de marktconsultatie bleek dat in sociaal opzicht met name Gommerwijk aandacht vraagt. Het onderhoud van de groenvoorziening wordt als onvoldoende gewaardeerd; hierdoor wordt, aldus inwoners en marktpartijen tijdens de marktconsultatie, de aantrekkelijkheid van de toch al kwetsbare wijken negatief beïnvloed.

Tot slot noemen aanwezigen tijdens de marktconsultatie het aandachtspunt dat leegstand van winkelpanden in sommige delen van het centrum van Enkhuizen ontstaat.

De biotoop

Een goede wijk is te vergelijken met een aquarium, waar de eigenaar niet zo veel kunstgrepen hoeft toe te passen om zijn vissen in goede conditie te houden. De juiste fysieke omstandigheden (watertemperatuur, licht, planten, stenen) en een juiste verhouding tussen de verschillende soorten vissen maakt een leefwereld mogelijk die zichzelf vernieuwd, zonder hoge onderhoudskosten voor de eigenaar. Denk aan de Engelse vertalingen van duurzaam: *sustainable* (= vol te houden) en *renewable* (= vernieuwbaar).

Vanuit dit perspectief is een wijk waar grote extra investeringen nodig zijn in sociale en fysieke programma's, veiligheid en gesubsidieerde arbeid niet 'duurzaam'. Dit is bovendien lastig vol te houden uit het oogpunt van de afnemende investeringscapaciteit van verschillende partijen. De kunst is om korte termijn investeringen zo in te zetten dat ze inwoners en ondernemers vanaf het begin uitdagen om ook zelf de schouders onder hun leefomgeving te zetten.



Figuur 11. Een wijk is een plek (topos) om te leven (bios)

Draagkracht en draaglast

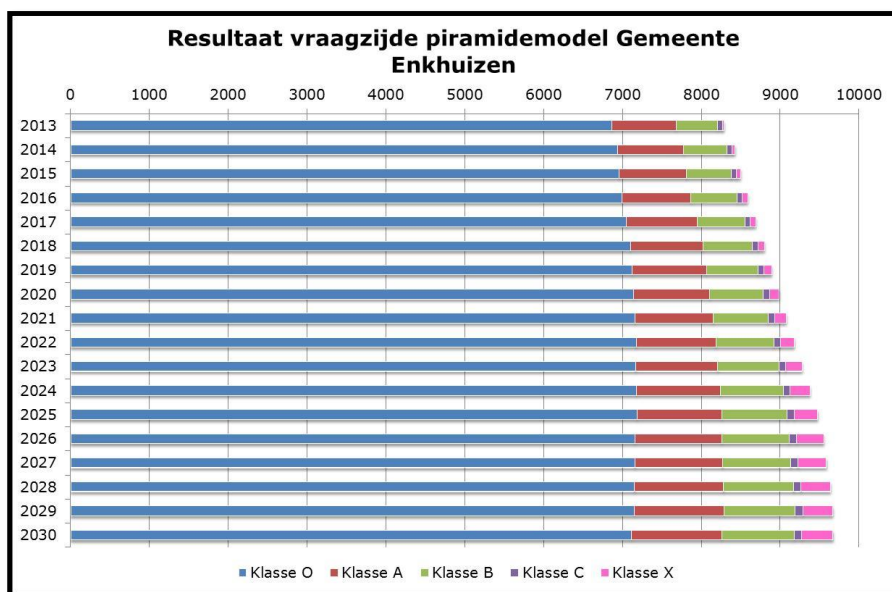
Kwetsbare buurten bieden onderdak aan mensen die veel moeite moeten doen om 'in balans' te blijven. Soms is de draaglast groter dan de draagkracht; vaak lukt het maar net om het evenwicht te bewaren. De buurt is een goed schaalniveau voor het organiseren van buurtkracht: de bereidheid van inwoners en professionals om elkaar op de been te houden en verder te helpen. Buurtkracht is niet primair afhankelijk van de inzet van sociale professionals. Het draait vooral om goede verhoudingen tussen de 'overlevers' (ervaren veel draaglast) en de 'overhebbers' (hebben veel draagkracht) in een buurt. De uitdaging is het zelforganiserend vermogen van inwoners de ruimte te geven zonder ze te overschatten (de overhebbers) of te overbelasten (de overlevers). Daarvoor moet de fysieke omgeving goed zijn afgestemd op de sociale behoeften: geschikte huizen, een aantrekkelijke openbare ruimte en voorzieningen op de juiste schaal. De fysieke omgeving beïnvloedt immers de sociale omgeving en andersom (zie de Biotoop).

De fysieke en sociale kwaliteit van een wijk beïnvloeden elkaar. De kwetsbare wijken (met name in de Buitenstad) vragen een concrete aanpak waarbij samenwerking tussen professionals, inwoners en ondernemers plaatsvindt (op fysiek en sociaal gebied). Aandacht voor de draagkracht en draaglast van inwoners is nodig.

1.4 Meer senioren met toenemende zorgbehoefte

Steeds meer inwoners met een toenemende zorgbehoefte wonen zelfstandig in de eigen woning. Zichtbaar is de ontwikkeling dat de zorgwaarde van thuiswonende senioren stijgt en dat alleen senioren met een zeer intensieve zorgvraag verhuizen naar een intramurale voorziening. Wet- en regelgeving (zoals 'Scheiden van wonen en zorg') is gericht op het stimuleren van het langer thuis wonen van senioren met een zorgvraag. Veel senioren hebben bovendien zelf de wens zo lang mogelijk in hun woning te blijven wonen. Als gevolg van bezuinigingen en de beleidskanteling in de Wmo komt er steeds meer nadruk te liggen op de inzet van de eigen en onderlinge burgerkracht en het verbinden van formele en informele netwerken. Senioren zijn overigens niet de enige groep waar sprake is van extramuralisatie. Het scheiden van wonen en zorg heeft tot gevolg dat een grotere groep mensen met lichamelijke of verstandelijke beperkingen en mensen met psychische problemen (GGZ) zelfstandig wonen (zie ook figuur 15).

Binnen de groep senioren maken we onderscheid tussen kiezers, blijvers en moeters. *Kiezers* zijn senioren die bewust de keuze maken om -nu het nog kan- naar een geschikte woning van hun keuze te verhuizen. *Blijvers* zijn senioren die zo lang mogelijk thuis blijven wonen. *Moeters* worden op een gegeven moment gedwongen te verhuizen doordat de lichamelijke of geestelijke situatie het niet langer toelaat om thuis te blijven wonen. We weten dat de groep *blijvers* het grootst is. Senioren willen zo lang mogelijk zelfstandig blijven wonen en bij voorkeur in hun eigen woonomgeving blijven.



| | 2013 | 2015 | 2020 | 2025 | 2030 | Groei |
|----------|-------|-------|-------|-------|-------|-------|
| Klasse O | 6.861 | 6.954 | 7.137 | 7.179 | 7.112 | 4% |
| Klasse A | 814 | 853 | 968 | 1.081 | 1.146 | 41% |
| Klasse B | 530 | 566 | 680 | 828 | 917 | 73% |
| Klasse C | 62 | 65 | 76 | 88 | 95 | 55% |
| Klasse X | 14 | 57 | 123 | 296 | 396 | 2805% |
| Totaal | 8.267 | 8.438 | 8.861 | 9.176 | 9.270 | 12% |

Figuur 12. Toename huishoudens met een beperking 2013-2030, Bron: Provinciale prognose, CBS, SCP, NKV, CIZ, bewerking Atrivé

Klasse 0 = geen beperking

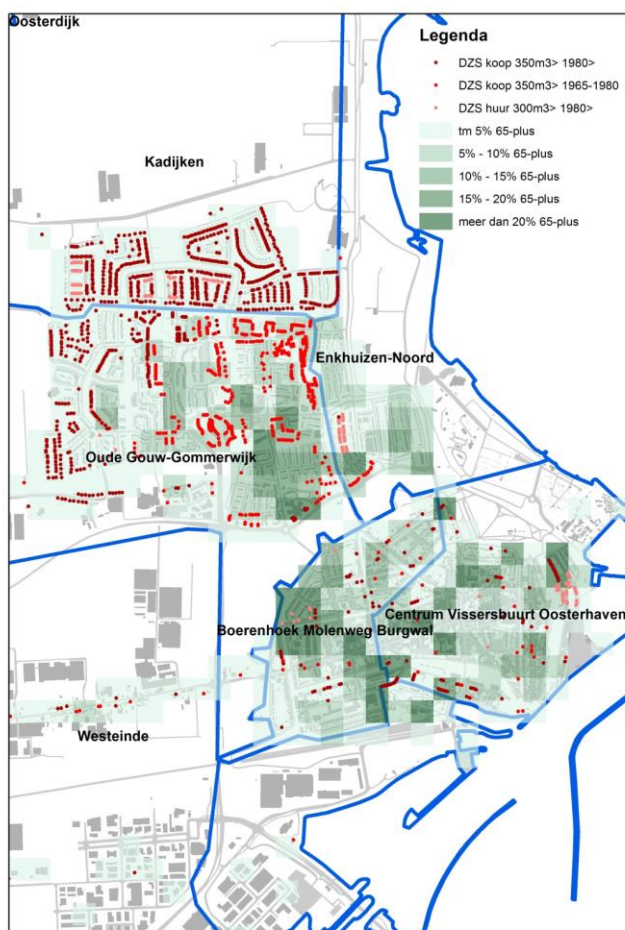
Klasse A = gebruik wandelstok

Klasse B = gebruik rollator

Klasse C = gebruik rolstoel

Klasse X = toename extramuraal huishoudens met zorgvraag als gevolg van scheiden wonen en zorg (ZZP 1 t/m3 en ZZP 4 50%).

Het zijn landelijke trends die juist de inwoners, professionals en bestuurders voor grote uitdagingen stelt. In de periode 2013-2040 neemt als gevolg van de vergrijzing het aantal huishoudens met een beperking toe. De groei van deze huishoudens is sterker dan de huishoudens zonder een beperking. Vooral de groepen met lichte tot matige beperkingen zijn relatief groot (zie figuur hierboven). Het voorgaande is terug te zien in de behoefte aan woningen die geschikt zijn voor senioren in Enkhuizen (WoON 20012).



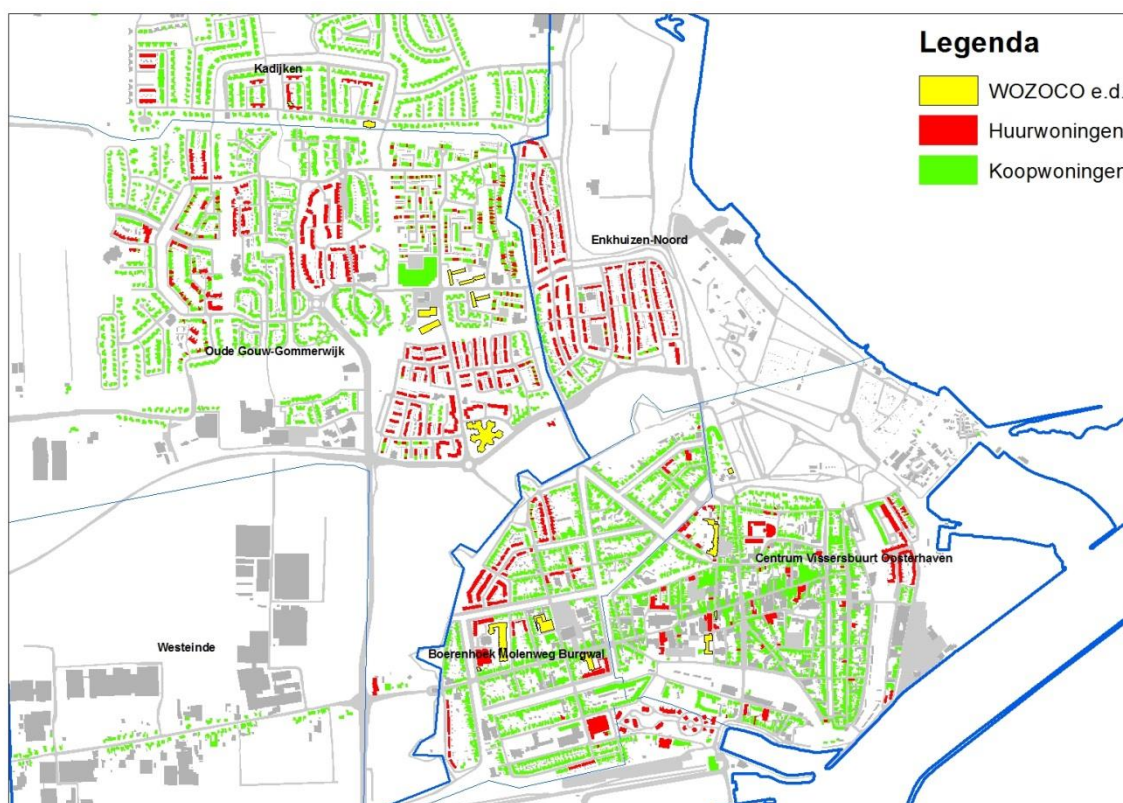
Figuur 13. Kaart met potentieel geschikte woningen voor senioren en mensen met een beperking. Rode stippen: potentieel geschikte woningen (op basis van oppervlakte woning en mogelijkheid van bad- en slaapkamer op één verdieping). Groene vlakken: concentratie van 65-plussers. Bron: WOZ, Doorzonscan Atrivé, 2013

Vergrijzing: de uitdagingen voor Enkhuizen

- Het belang van een goede kwaliteit van de **bestaande woningen** neemt toe met de groeiende groep thuiswonende senioren (huishoudens met een fysieke beperking). Veel senioren wonen in de binnenstad van Enkhuizen en in Oude Gouw-Gommerwijk en Plan Noord. Tegelijkertijd staan de woningen die de meeste potentie hebben om aangepast te worden voor mensen met een functiebeperking in het noorden van Enkhuizen. Echter, uit de cijfers blijkt dat de grootste groep huishoudens lichte tot matige fysieke beperkingen heeft. Slechts een kleine groep heeft ernstige mobiliteitsbeperkingen. Het hoeft dus niet altijd om ingrijpende woningaanpassingen (verbouw/renovatie) te gaan. Belangrijke vragen zijn: Wie is hiervoor verantwoordelijk? Gaat de woningcorporatie haar woningvoorraad aanpassen? Welke rol hebben eigenaar-bewoners zelf (impact bewustwordingscampagne Lekker blijven wonen)? De grootste woningcorporatie in Enkhuizen gaf tijdens de marktconsultatie aan dat hun investeringscapaciteit beperkt is, onder meer als gevolg van de verhuurdersheffing. Wel vinden zij de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad van groot belang, ook omdat de mogelijkheden voor nieuwbouw beperkt zijn. Het advies vanuit de marktconsultatie is om bij de herstructurering van delen van de Buitenstad

(met name in Gommerwijk of Plan Noord) gelijk meer geschikte woningen voor senioren te creëren.

- De vraag is ook hoeveel **nieuwe woningen** moeten worden toegevoegd, welk ambitieniveau voor de geschiktheid van nieuwe seniorenwoningen realistisch en haalbaar is en vooral ook waar. Levensloopbestendige woningen vragen om een hoge investering; wie gaat dit doen en wat is de toekomstwaarde van bijvoorbeeld huurappartementen in het dure segment? En bovendien, zetten senioren uiteindelijk echt de stap?
- De extramuralisatie heeft tot gevolg dat er een overschot van intramurale plaatsen ontstaat. Dit vraagt om een **transitie van het aanwezige woon- en zorgaanbod** in de gemeente. De zorgorganisaties zijn bezig hun strategie op dit gebied uit te werken, denk bijvoorbeeld aan het zelf verhuren van woonruimte aan senioren in de huidige zorgcomplexen. Er is behoefte aan onderlinge afstemming en samenwerking tussen zorgorganisaties, woningcorporaties en gemeente (Marktconsultatie).
- De aanwezige verzorgings- en verpleeghuizen hebben ook een functie voor de wijk (**zorgzones**). Zo is verzorgd wonen in de nabijheid van deze zorgcentra mogelijk en kunnen inwoners in de nabijheid van zorgcentra gebruik maken van de diensten van de zorgcentra (Bron: Notitie Seniorenbeleid 2011 – 2015).



Figuur 14. Kaart met aanwezige woon-zorgcomplexen (geel) in de gemeente Enkhuizen. Bron: CBS en gemeente Enkhuizen, 2013

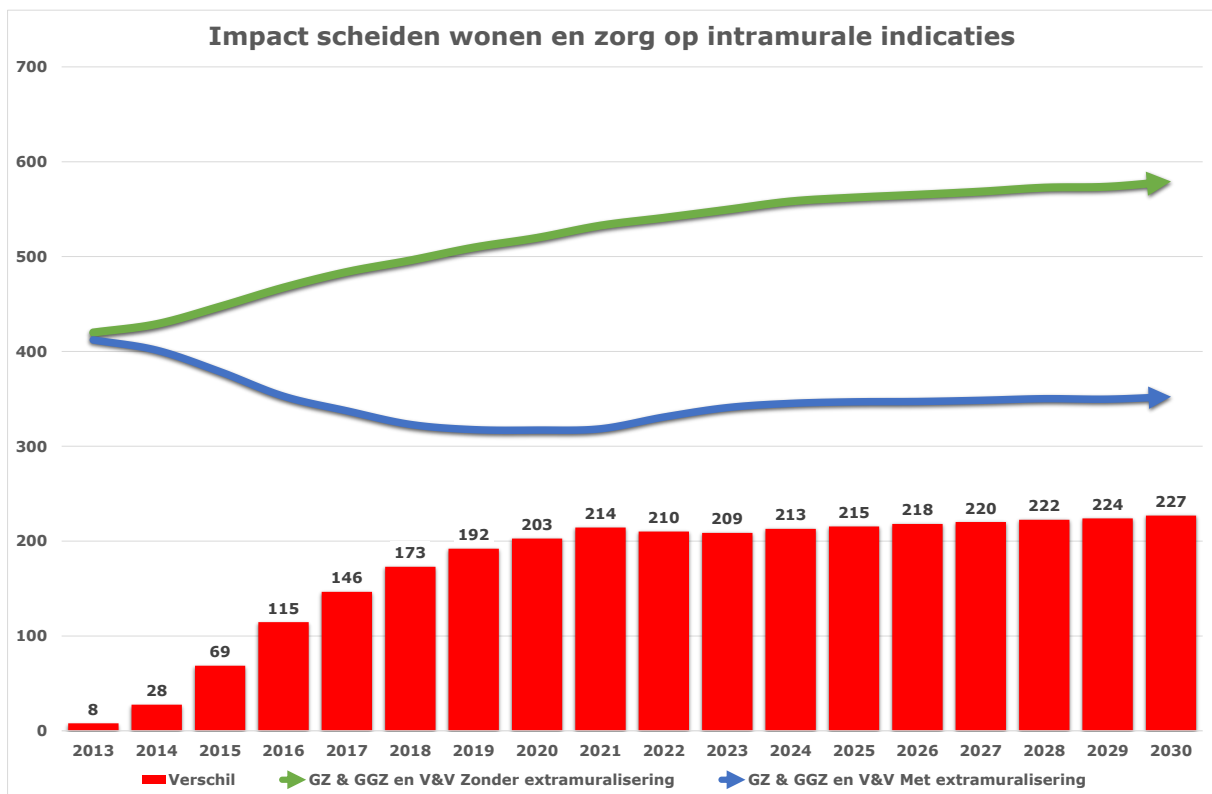
- De **kwetsbare groep senioren** met een intensieve zorgvraag (88+) verdient bijzondere aandacht; hoe is deze groep te ondersteunen in hun zorg- en woonbehoefte? De zorgorganisaties geven aan dat zij nu te maken krijgen met een dip in het aantal intramurale plaatsen; echter, de behoefte aan veilig en beschut wonen blijft. Van belang is dat de nieuwe generatie senioren andere kwaliteitseisen stelt aan de huisvesting; de afstemming tussen prijs en kwaliteit (oppervlakte, plattegrond, locatie) van woonruimte luistert nauw. De vraag is of de huidige huisvesting past bij de wensen van (nieuwe) senioren. Tijdens de marktconsultatie was er veel enthousiasme voor een kleinschalig **hofjeswoonconcept** (vergelijkbaar met de woningen aan

de Patrimoniumstraat in de Binnenstad) waar vitale senioren en kwetsbare senioren samen wonen en elkaar kunnen ondersteunen.

- Langer thuis wonen vraagt -naast fysieke woningaanpassingen- ook om ondersteuning van **mantelzorgers** (denk aan: faciliteren van tijdelijke mantelzorgunits) en een goed **sociaal ondersteuningsnetwerk** in wijken. Bovendien is het wonen in de nabijheid van (zorg)voorzieningen belangrijk voor senioren die minder mobiel zijn. Veel senioren in Enkhui-zen wonen reeds centraal, in de nabijheid van (zorg)voorzieningen. De aanwezige zorglocaties zouden bovendien meer een wijkfunctie kunnen vervullen in de ondersteuning van en het contact tussen senioren. Daarnaast zien we landelijk ook steeds meer dienstenconcepten ontstaan met een combinatie van vrijwillige uitruil van diensten tussen inwoners met professioneel serviceaanbod (tegen betaling). De uitdaging ligt hier in het verknopen van formele en informele netwerken. En, niet te vergeten, de **vergrijzing biedt ook kansen**: de groep inwoners met meer vrije tijd groeit en hiermee het potentieel aan vrijwilligers.

Een toenemende groep senioren woont thuis met beperkingen. Wie investeert in geschikte woningen (bestaande en nieuwe woningen) voor senioren? Een groot deel van de senioren heeft matige fysieke beperkingen; eenvoudige woningaanpassingen bieden hier een oplossing.

Het sociale netwerk in combinatie met bereikbare diensten/zorg spelen een belangrijke rol in het thuis kunnen blijven wonen van senioren. Vooral de groep 88+-ers is kwetsbaar en heeft intensieve ondersteuning nodig. Ook zijn voor deze groep vaak meer ingrijpende woningaanpassingen noodzakelijk. Daarnaast heeft het scheiden van wonen en zorg ook tot gevolg dat een grotere groep kwetsbare burgers (denk aan GGZ-doelgroep) zelfstandig woont. Passend zorg- en dienstenaanbod in de wijken is noodzakelijk. Dit vraagt om inzet en samenwerking van inwoners én professionals.



Figuur 15. Impactscan scheidende wonen en zorg: ontwikkeling aantal intramurale indicaties zonder scheidende wonen en zorg (groene lijn), ontwikkeling aantal intramurale indicaties met scheidende wonen en zorg (blauwe lijn), Bron: NKV, CIZ, Provinciale prognose, bewerking Atrivé

Nieuwe dienstverleningsconcepten:

Praktijkvoorbeeld 'Dienstenuitruil via LETSA'

Via www.letsa.nl vindt onderlinge uitruil van diensten plaats tussen inwoners in Alkmaar en omgeving. Het is een marktplaats voor vraag en aanbod van praktische hulprelaties (klussen, hulp, ondersteuning, gezelschap).

Praktijkvoorbeeld 'Innovatie wonen en zorg': Het virtuele verzorgingshuis

In verschillende gemeenten zijn organisaties samen met inwoners (vrijwilligers) bezig met het organiseren van een virtueel verzorgingshuis. Ongeacht hun woonplek kunnen senioren via het 'virtuele verzorgingshuis' gebruikmaken van de ondersteuning, diensten en zorg die zij nodig hebben om een prettige manier oud te worden in hun vertrouwde omgeving. Veiligheid en onderling contact zijn hierbij belangrijke sleutelwoorden.

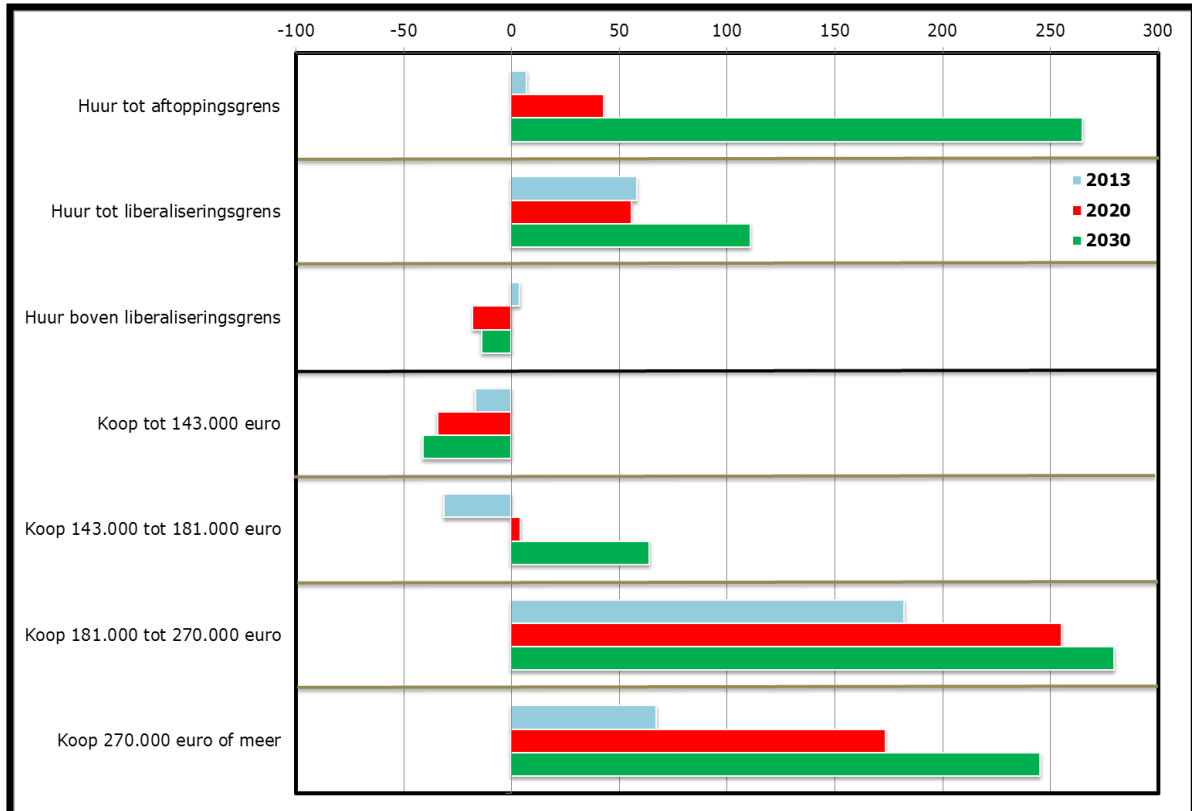
Praktijkvoorbeeld 'Compleet wonen'

'Compleet Wonen' is een dienstenconcept waarbij woningcorporaties, zorgorganisaties, de gemeente en eventueel andere partijen in een team werken aan de leefbaarheid voor oudere bewoners. Uitgangspunt daarbij is niet het aanbod van de betrokken partijen of een gewenste toekomstige ontwikkeling, maar de behoeften van de nu zittende ouderen en de hiaten in het al aanwezige voorzieningenaanbod. 'Compleet Wonen'-teams zijn actief in diverse gemeenten en is ontwikkeld door USUS (inmiddels opgegaan in Atrivé).

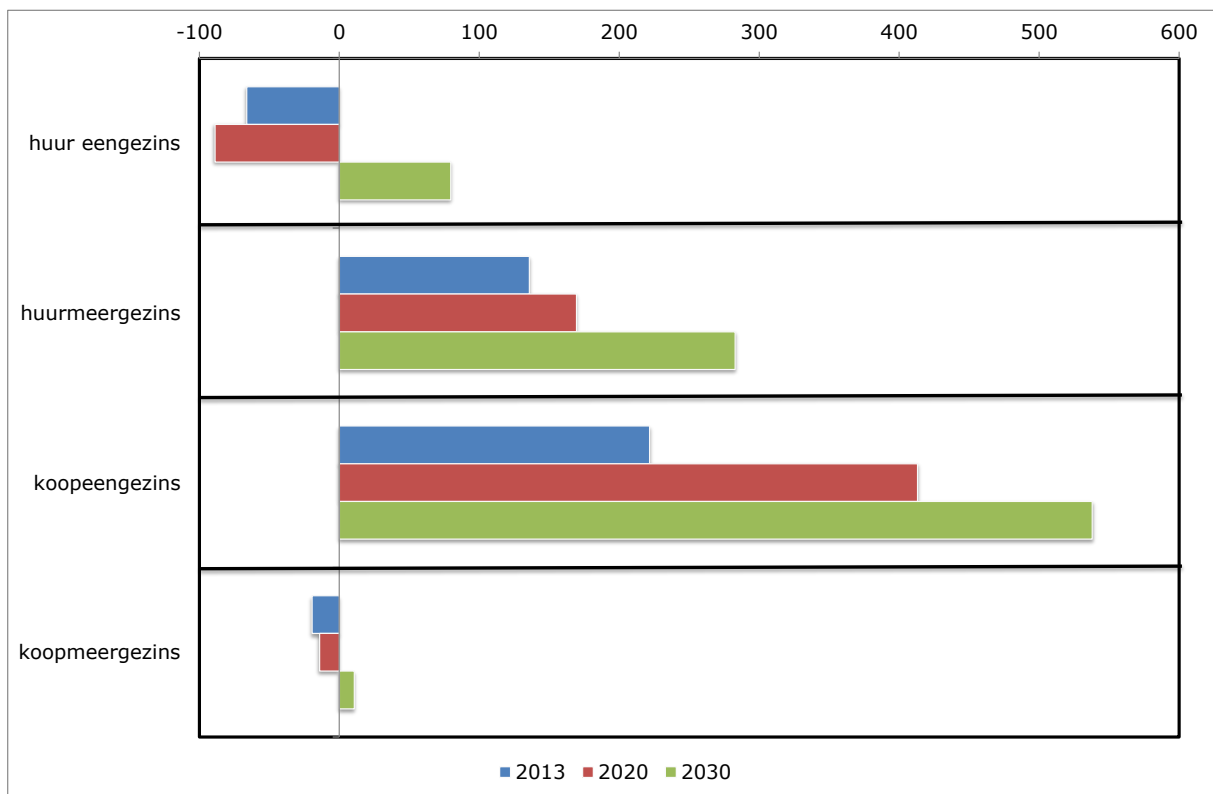
1.5 De vraag als leidraad

Groei en krimp in de woningbehoefte

Op basis van woonwensenonderzoek (WoON 2012) is in onderstaande figuur doorgerekend hoe de match tussen woningbehoefte en aanbod eruit ziet (in 2013, 2020, 2030). Deze tekorten/overschotten zouden ontstaan wanneer vanaf 2013 niets meer wordt gebouwd. Deze fictieve match levert op die manier input voor de invulling van het woningbouwprogramma.



Figuur 16. De behoefte aan nieuwe woningen → Potentiële tekorten (balken rechts van 0-lijn) en overschotten (balken links van 0-lijn) aan huur/koop, gemeente Enkhuizen. Het huidige woningbouwprogramma is niet doorgerekend. Bron: WoON 2012



Figuur 17. De behoefte aan nieuwe woningen → Potentiële tekorten (balken rechts van 0-lijn) en overschotten (balken links van 0-lijn) aan type woningen in de huur-/koopsector, gemeente Enkhuizen. Het huidige woningbouwprogramma is niet doorgerekend. Bron: WoON 2012

In 2020 en 2030 neemt op basis van de woonwensen het tekort aan huurwoningen tot de liberalisatiegrens toe. Op basis van de woonwensen is er op dit moment een tekort aan huurwoningen in de vrije sector, maar ontstaat op lange termijn een overschot aan dit type woningen (zie figuur 16). Bij de behoefte aan huurwoningen gaat het vooral om huurappartementen. Pas in 2030 geldt dit ook voor de huureengezinswoningen. Voor die tijd is er sprake van een overschot aan huureengezinswoningen wanneer we alleen kijken naar de woonwensen.

Er is sprake van een overschot aan goedkope koopwoningen. De behoefte aan middeldure en dure koop neemt in de toekomst toe (vooral vanaf circa €181.000, zie figuur 16). Het gaat vooral om koop eengezinswoningen. Aan koopappartementen bestaat een licht overschot (in 2030: licht tekort).

Het is gezien de huidige woningmarktcrisis de vraag in hoeverre mensen momenteel hun woonwens ook daadwerkelijk omzetten in verhuisgedrag. Zetten inwoners hun woonwensen om in verhuisgedrag? De doorstroming is beperkt, doordat mensen hun woning lastig kunnen verkopen. Dit geldt nog sterker voor senioren (dikwijls wens 'appartementen') waarvan een groot deel in de praktijk zo lang mogelijk thuis blijft wonen. Dit is belangrijk voor het duiden van de uitkomsten; is de vraag naar appartementen bijvoorbeeld ook echt zichtbaar in de praktijk?

Appartementen voor senioren

Senioren geven vaak aan de wens te hebben om naar een appartement te verhuizen. De praktijk laat echter zien dat zij deze stap uiteindelijk vaak niet maken. Reden hiervoor is dat senioren steeds kritischer worden en vaak nog prima wonen waardoor zij geen haast hebben om te verhuizen. Men verleiden om toch te verhuizen vraagt om een aanbod van appartementen dat zeer nauw luistert. Belangrijk is dat een combinatie van factoren, zoals de locatie, prijs, kwaliteit, veiligheid en uitstraling, aansluit bij de wensen van senioren. Samenwerken met een partij die bewezen succes heeft met het bouwen van appartementen voor senioren, kan helpen dit doel te realiseren.

Vraaggestuurd bouwen: behoefte aan centrum dorps woonmilieu

Volgens het provinciale onderzoek vraaggestuurd bouwen (2012) kent Enkhuizen vooral het kleinstedelijke woonmilieu². In het onderzoek is de match tussen vraag en de geplande nieuwbouwwoningen onderzocht.

Uit dit onderzoek blijkt regionaal op korte termijn (tot 2020) een behoefte aan meer woningen in het centrum dorps woonmilieu (ondercapaciteit). Op lange termijn (tot 2040) zit er weinig verschil tussen het aanbod/de nieuwbouwplannen en de behoefte aan woningen in dit woonmilieu. Bovendien is er sprake van substitutie: inwoners die niet terecht kunnen in een centrum dorps woonmilieu kiezen voor een dorps woonmilieu in grote kernen (onder andere deel van Stede Broec, Hoorn en Medemblik). Reden om de woningbouwprogrammering af te stemmen met omliggende gemeenten in de regio.

De marktvraag als leidraad

De groepsinterviews met marktpartijen en vertegenwoordigers van woonconsumenten geven zicht op de marktvraag in Enkhuizen. Het is essentieel om aan te sluiten bij de beweging op de woningmarkt die er nog wel is. Een aantal conclusies op een rij:

- Vraag naar **sociale huur**: er is sprake van een krap aanbod op de sociale huurmarkt gezien de aanwezige vraag. Bovendien neemt (tijdelijk) de vraag naar huur als gevolg van de crisis toe. Het aantal actief woningzoekenden was circa 1.084 in 2012 (Bron: Jaarverslag Welwonen, 2012). De woningcorporatie geeft aan dat doorstroming van scheefwoningers gewenst is om meer beschikbaar aanbod te creëren. De betaalbaarheid in relatie tot kwaliteit is een thema: mensen zijn in de praktijk bereid om een relatief lage kwaliteit te accepteren in combinatie met een lage prijs. Er is Daarnaast is meer zicht op de dure scheefheid in Enkhuizen gewenst: hoe groot is de groep mensen met relatief hoge woonlasten in relatie tot hun inkomen.
- Vraag naar **vrije sector huur (middel duur)**: het gaat hier om een nichemarkt waarvan weinig aanbod bestaat in Enkhuizen. Er is een vraag naar tijdelijke huur zichtbaar bij werknemers van de zaadbedrijven en als gevolg van scheidingen (relatief veel in Enkhuizen). Het aanbod van particuliere eigenaren die hun woningen niet kunnen verkopen, voorziet hier deels in. Structureel aanbod in de vrije sector is zeer beperkt aanwezig. Onder senioren bestaat een beperkte vraag naar dit aanbod (€ 700,- à € 800,- huurprijs per maand).
- Beweging is vooral zichtbaar bij **starters** (met name **koopwoningen in het goedkope segment**). Momenteel dalen de woningprijzen en komen koopwoningen steeds meer in het bereik van starters te liggen. Er zou voldoende betaalbaar aanbod voor starters aanwezig zijn in de huidige woningvoorraad. Zichtbaar is de trend dat starters gelijk naar een eengezinswoning verhuizen in plaats van een appartement.
- De verkoop van **koopwoningen in het dure segment** stokt, dit is onder meer zichtbaar in Kadijken. Dit komt doordat er weinig doorstroming is op de markt.

² Er heeft een aanpassing plaatsgevonden in de typering van het woonmilieu in Enkhuizen, namelijk de typering 'centrum dorps' is omgezet naar kleinstedelijk.

- **Senioren** verhuizen weinig in de praktijk. Enkhuizen kent een grondgebonden koopcultuur, dit blijkt ook uit de vraag onder senioren. Bij senioren die wel verhuizen, is vooral sprake van vraag naar **koopengezinswoningen** in het centrum, nabij de voorzieningen. In de huursector zijn de afgelopen jaren relatief veel nieuwe woningen gerealiseerd voor senioren. Er is hier een beperkte vraag naar seniorenwoningen zichtbaar. In 2012 was circa 10% van de actief woningzoekenden in de huursector 55 jaar of ouder. Bij bestaande seniorencomplexen (huur) is veelal sprake van een lage reactiegraad (Bron: Jaarverslag Welwonen, 2012). Huurwoningen voor senioren vinden vooral aftrek in de binnenstad.
- **Nieuwbouw voor senioren** dient zeer goed aan te sluiten bij de vraag van senioren: **kwaliteit en locatie** dienen naadloos aan te sluiten. Bouw woningen voor senioren op centrale locaties nabij voorzieningen. De vraag naar een hofjesconcept voor senioren is het onderzoeken waard. In de Buitenstad (bijvoorbeeld Ouwe Gouw) zouden wellicht mogelijkheden zijn qua locatie.
- De relatief grote behoefte aan huurappartementen op basis van de woonwensen is niet herkenbaar in de praktijk. Maatwerk is noodzakelijk. De ontwikkeling van **huurappartementen** voor senioren dient op **kleinschalige wijze** te gebeuren. Voldoende buitenruimte is van belang evenals de locatie (nabijheid voorzieningen). Een alternatief voor het appartement is een grondgebonden woning (patio) die geschikt is voor senioren, met een kleine tuin.
- Woningen met de **meeste potentie op de huidige markt**: ruime woning/kavel ('de meegroeiwoning'), met name koop, flexibel, in het centrum of in Kadijken.
- **Kansen** zien de marktpartijen met name als het gaat om: ontwikkeling werkgelegenheid (zaadbedrijven), benutten van het water, een goede fysieke verbinding met Lelystad.

Huidig woningbouwprogramma

In de regio zijn afspraken gemaakt over de woningbouwprogrammering van Enkhuizen (een toevoeging van circa 80 woningen per jaar). Van belang is: tijdig anticiperen op ongewenste ontwikkelingen en zorgen voor een optimale afstemming tussen vraag en aanbod in Enkhuizen. Ook de locatie is van belang: op welke plek zouden nog woningen toegevoegd moeten worden. En ook: voor wie en welk type woningen.

Het huidige woningbouwprogramma van de gemeente Enkhuizen bestaat uit 7 plannen, waarvan twee harde plannen (toevoeging van 136 woningen). Het zachte plan Gommerwijk-West-West is relatief groot qua aantal woningen: het is nog onduidelijk of en op welke wijze dit plan gerealiseerd gaat worden.

Voor een passende match tussen vraag en aanbod op de woningmarkt is het van belang om in het woningbouwprogramma rekening te houden met:

- De verwachte huishoudensgroei en te werken met een bandbreedte voor de geprognosticeerde groei.
- De groei of afname van bepaalde type huishoudens, in het bijzonder met de toename van het aantal senioren.
- De woonwensen zoals die blijken uit bestaand onderzoek én de marktvrage (gedrag).
- De huidige kansen op de markt: welke plannen zijn op korte termijn gewenst en realiseerbaar zijn en welke plannen kunnen doorschuiven of kunnen worden geschrapt. De vraag in de markt is leidend.
- Het bestaande aanbod en de gevolgen van nieuwbouw voor de bestaande woningvoorraad (nieuwbouw als concurrentie voor bestaand aanbod van woningen en vice versa).
- Aanbod/plannen in omliggende gemeenten.
- De invloed van externe factoren op de marktvrage naar het wonen zoals het verloop van de woningmarktcrisis en economische ontwikkelingen in de regio.

De beperkte mogelijkheid om nu nog woningen toe te voegen dient juist nu passend benut te worden (wat en waar). Dit vraagt ook afstemming met omliggende gemeenten gezien de verhuisstromen tussen de gemeenten.

Mogelijke criteria woningbouwprogramma

- Toevoegen van **kwalitatieve** woningen op een **aantrekkelijke locatie** in combinatie met vergroten **kwali- teit van bestaande voorraad**.
- **Woningen toevoegen die missen** in de huidige woningvoorraad op basis van de woningbehoefte (**varia- tie**). Nagaan wat de gevolgen van het toevoegen van woningen zijn voor de bestaande woningvoorraad (al- gemeen en op kernniveau) en op basis daarvan keuzes maken.
- Prioriteit aan **levensloopgeschiktheid** (noot: regionaal is het ambitieniveau van levensloopgeschiktheid vastgesteld) en **flexibiliteit** in woningbouwplannen (oog voor lange termijn). Bij woningen voor senioren: kiezen centrale locaties, in nabijheid van voorzieningen.
- Nagaan welke mogelijkheden er zijn voor **inbreiding** in plaats van uitbreiding.
- Ruimte voor **invloed van inwoners** in het ontwikkel- en ontwerpproces van woningen.
- **Prioriteren, faseren en doseren**. Nagaan welke plannen op korte termijn gewenst en realiseerbaar zijn en welke plannen kunnen doorschuiven of kunnen worden geschrapt. De vraag in de markt is leidend. Leidend: ruimte geven aan de kansrijke plannen in die kernen waar marktvraag aanwezig is.

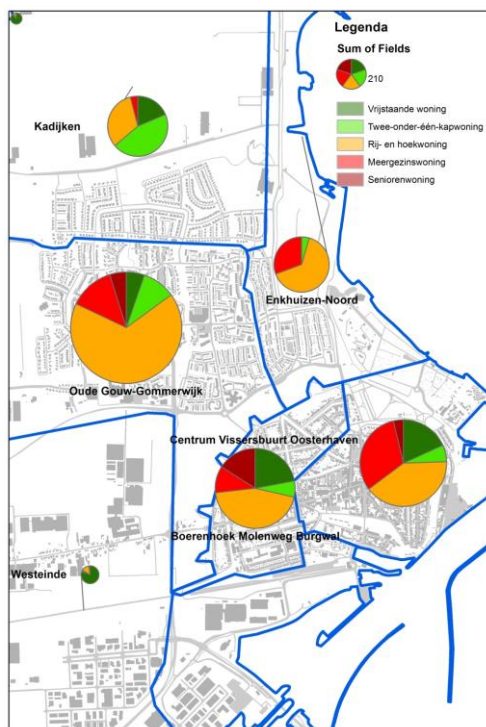
De huidige woningmarkt vraagt om continue **monitoring**: past het (geplande) aanbod kwantitatief en kwalita- tief nog steeds bij de vraag? Op die manier is het mogelijk om zo nodig bij te sturen.

1.6 Kwaliteit en betaalbaarheid woningen

Het grootste deel van de woningvoorraad van de toekomst staat er al. Het belang van de geschikt- heid van deze woningen voor senioren en de waardering van de leefsituatie is al aan de orde ge- komen in deze notitie.

De kwaliteitsopgave vraagt om aandacht, temeer gezien de afgenomen investeringscapaciteit van gemeente en woningcorporaties en burgers. Uit het oogpunt van leegstand zijn woningen kwets- baar:

- die gebouwd zijn in de vooroorlogse en vroegnaoorlogse periode en een relatief klein woonop- pervlakte hebben in vergelijking met concurrerend woonaanbod
- die bewoond worden door oudere inwoners (75+)
- die gelegen zijn in wijken met een lage vitaliteit.



Figuur 18. Verdeling type woningen per wijk van Enkhuizen, Bron: gemeente Enkhuizen, 2013

De betaalbaarheid van woningen is een ander aandachtspunt gezien het relatief lage bestedingsniveau van huishoudens in Enkhuizen in vergelijking met het Nederlands gemiddelde. Hoe is de balans tussen woonlasten en inkomen; is er veel sprake van dure scheefheid in Enkhuizen? Anderzijds bestaat 67% van de totale woningvoorraad uit goedkope koop (tot € 187.500,-) en sociale huur. Ook ligt de gemiddelde WOZ-waarde lager dan in Noord-Holland Noord en landelijk. Bovendien zorgt de prijsdaling van koopwoningen dat woningen nog beter betaalbaar worden. Voor eigenaar-bewoners zorgt de prijsdaling echter ook voor risico's. Senioren blijven vaak zo lang mogelijk in hun woning wonen (zie paragraaf 1.4). Er is echter ook een ontwikkeling zichtbaar dat senioren gedwongen hun huis moeten verkopen om de eigen bijdrage voor de zorg te betalen (Marktconsultatie).

In de huursector bestaat een lage betalingsbereidheid van inwoners: mensen geven -wanneer beschikbaar- opvallend vaak de voorkeur aan een kleine huurwoning met een lage huurprijs.

De woonlasten nemen de komende jaren toe als gevolg van de stijgende energielasten; duurzaamheid is daarom ook uit het oogpunt van betaalbaarheid een thema. In de Stadsvisie (2009) heeft Enkhuizen de ambitie uitgesproken om in 2030 in de top 25 van de Noord-Hollandse Energieneutraal Index te staan. Dit betekent een vermindering van de energievraag verminderd en zoveel mogelijk gebruik maken van duurzame energie. In den lande wordt op verschillende plaatsen ervaring opgedaan met de inzet van particulieren bij het verduurzamen van de woningvoorraad. Denk hierbij aan doelgroepgerichte communicatie en kennisdeling en kostenvoordelen door gezamenlijke inkoop. Ook de rol van lokale ondernemers/marktpartijen is van belang (zoals het ontwikkelen van aantrekkelijk aanbod/arrangementen voor particulieren). De betaalbaarheid van het aanbod te organiseren via bijvoorbeeld leningen of ESCO-constructies met banken en energiebedrijven. Inwoners kunnen ingrepen in hun woning dan financieren via de besparing op de energierekening of via laagrentende leningen.

Aandacht is noodzakelijk voor kwaliteit en betaalbaarheid van woningen.

2 Urgenties en opgaven

Op basis van het voorgaande zijn hier de urgenties en opgaven voor het wonen en het woonbeleid op een rij gezet:

- **Omdenken en anticiperen**

De huishoudensgroei neemt op termijn af. Echter, tot 2020 groeit het aantal huishoudens in elk geval. De mate van groei ligt waarschijnlijk lager dan de geprognoseerde huishoudensontwikkeling. Bovendien verwachten marktpartijen dat de woningbouw in de komende jaren verder zal afnemen als gevolg van de woningmarktcrisis. Het regelmatig monitoren van de daadwerkelijke ontwikkelingen op de woningmarkt én de ontwikkeling van de huishoudensgroei maakt tijdig en gericht bijsturen mogelijk. Als het gaat om de woningbouwprogrammering dan zijn keuzes nodig (wat en waar) evenals afstemming met omliggende gemeenten.

| Periode | 2013-2020 | 2020-2030 |
|--------------------------|--|------------------------------------|
| Huishoudensprognose | gem. circa 85 huishoudens per jaar | gem. circa 40 huishoudens per jaar |
| Periode | 2008-2012 | |
| Gerealiseerde woningbouw | gem. circa 95 woningen per jaar, maar: 56 woningen in 2012 | |

Figuur 19. Vergelijking huishoudensprognose en gerealiseerde woningbouw afgelopen jaren

- **Vergrijzing: meer senioren wonen thuis**

De kwaliteit en geschiktheid van bestaande én nieuwe woningen voor kleinere en oudere huishoudens is van belang. Daarnaast neemt het beroep op/het belang van het sociale netwerk van senioren, ondersteuning en zorg toe. Dit vraagt een gedifferentieerde uitwerking op wijkniveau: welke rol hebben inwoners en organisaties, welke (zorg)voorzieningen zijn aanwezig en hoe kunnen deze een brede functie voor de wijk krijgen.

- **Van aanbodgericht naar vraaggestuurd**

De woningmarktcrisis laat zien hoe belangrijk het is dat woningen aansluiten bij de wensen van de consument. De consument is kritisch en vindt een goede verhouding tussen de kwaliteit en de prijs van een woning van belang. Het is door de crisis des te sterker duidelijk geworden hoe belangrijk de locatie van de woning is voor de verkoop van een woning. De consument heeft immers alle ruimte om te kiezen gezien de grote hoeveelheid woningen die te koop staan. Een vraaggestuurde benadering heeft consequenties voor de invulling van het woningbouwprogramma.

- **De kwaliteit van de wijken**

De verwachting is dat het verschil tussen gewilde en minder aantrekkelijke wijken de komende jaren verder toeneemt. De fysieke (bebouwde omgeving en openbare ruimte) en sociale (samenhang/cohesie) kwaliteit van delen van de Buitenstad (met name in de wijken Gommerwijk en Plan Noord) vragen daarom om aandacht. Op welke manier kan de kwaliteit van deze wijken worden verbeterd en door wie? Welke rol hebben inwoners en lokale ondernemers?

- **Verduurzamen woningvoorraad**

De woonlasten stijgen de komende jaren. Het belang van het verduurzamen van de woningvoorraad neemt toe. Het grootste deel van de woningvoorraad zijn immers de bestaande woningen. De meerderheid van deze woningen zijn bovendien in bezit van particulieren. Het belang om samen met particulieren én ondernemers de kwaliteit van de woningvoorraad te verbeteren is groot.