

Woningbehoefteonderzoek Wieringerwerf Oosterterpweg

Rijksvastgoedbedrijf

April 2025

SWECO

Woningbehoefteonderzoek Wieringerwerf Oosterterpweg

Rijksvastgoedbedrijf
Juni 2025

Sweco Nederland B.V. ('Sweco') heeft zich bij het opstellen van dit document ingespannen als een goed opdrachtnemer en de nodige zorgvuldigheid in acht genomen. Dit document is uitsluitend bestemd voor Sweco's opdrachtgever en mag enkel worden gebruikt binnen diens interne organisatie. Niets uit dit document mag worden verveelvoudigd of openbaar gemaakt of worden gebruikt voor een ander doel dan waarvoor het document is vervaardigd. De interpretatie en het gebruik van dit document en de daaruit voortkomende besluiten zijn voor eigen rekening en risico. Sweco aanvaardt daaromtrent geen verantwoordelijkheid en wijst iedere aansprakelijkheid terzake af.

SWECO

INHOUD

1	Inleiding	4
2	Locatie	5
3	Beleid	7
4	Onderzoeksgebied	9
5	Vraag	12
6	Aanbod	23
7	Conclusie en advies	28
8	Bijlage I: Doelgroepen	35

SWECO

1 Inleiding

Aan de zuidoostkant van Wieringerwerf, op de Oosterterpweg, willen het Rijksvastgoedbedrijf en de gemeente Hollands Kroon drie percelen van in totaal ongeveer 39 hectare ontwikkelen voor woningbouw. Het doel is ongeveer 1.000 woningen te realiseren in een groene leefomgeving die uitnodigt tot ontmoeten en bewegen. In de komende tijd stellen de partijen de Nota van Uitgangspunten op, die de basis vormt voor verdere planvorming.

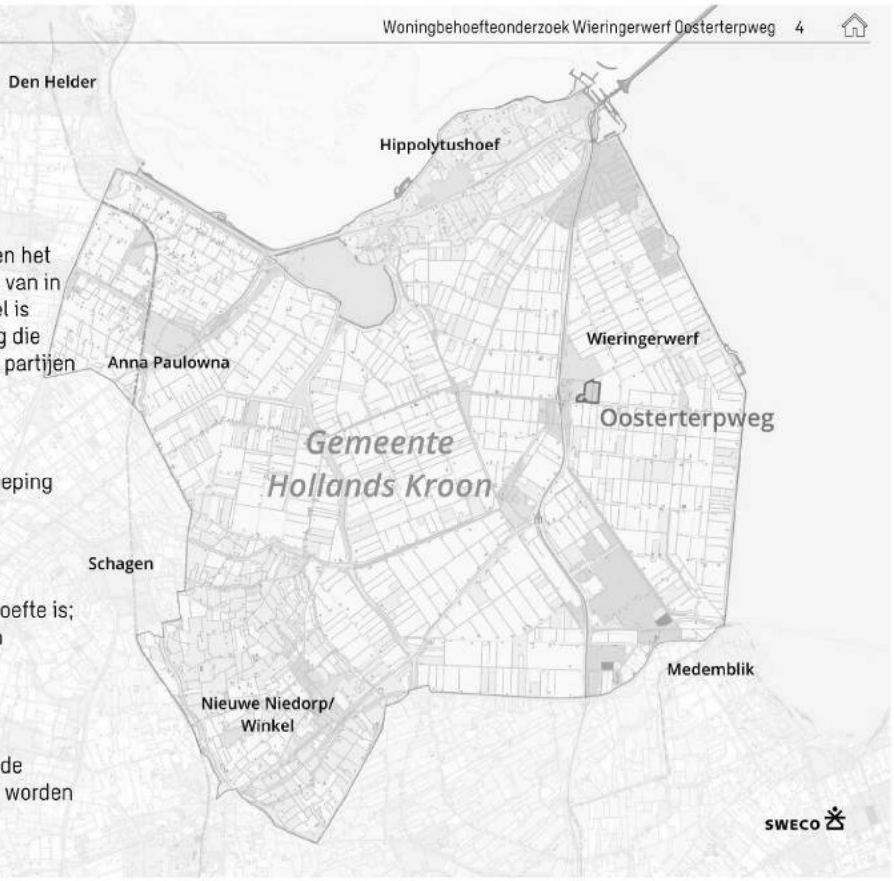
Het Rijksvastgoedbedrijf heeft Sweco gevraagd een woningbehoefteonderzoek uit te voeren ter onderbouwing en verdieping van het onderdeel woonbehoefte in de Nota van Uitgangspunten.

Het onderzoek:

- geeft inzicht in de woningbehoefte op de beoogde locatie;
- maakt op hoofdlijnen duidelijk naar welke woningtypen behoefte is;
- zet de woningbehoefte in de tijd uit en biedt advies over een logische fasering van de ontwikkeling van de locatie.

Centrale vraag:

- Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte op de locatie Oosterterpweg, en hoe kan deze het beste gefaseerd worden in de tijd?



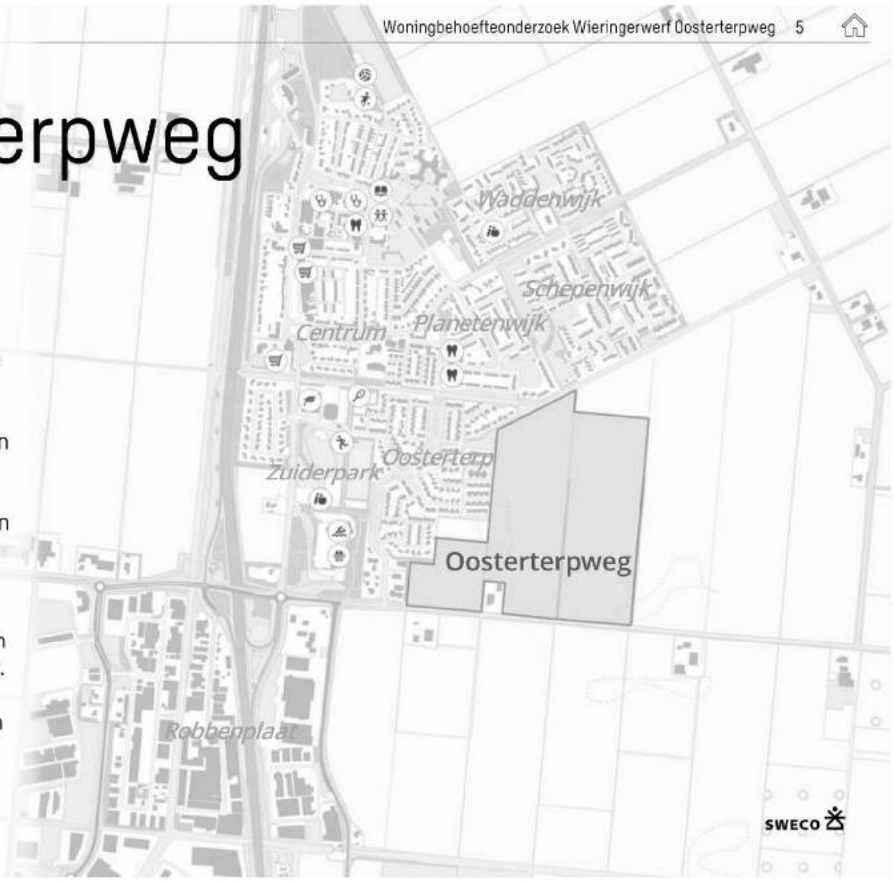
2 Locatie Oosterterpweg

De planlocatie ligt ten zuidoosten van Wieringerwerf tussen de Oosterterpweg en de Oosterterptocht.

Wieringerwerf

In 1931 begon de bouw van het dorp Wieringerwerf, een jaar na de drooglegging van de Wieringermeer. Het dorp kent een ruime, groene opzet door de uibreidingen uit de tweede helft van de 20e eeuw. Ten westen van de planlocatie zijn in de jaren '90 en de jaren '00 de uitbreidingswijken Oosterterp I en Oosterterp II ontwikkeld. Na de jaren '00 zijn er geen nieuwe uitbreidingswijken meer toegevoegd. Wel vindt er sinds 2016 herstructurering plaats binnen de kern om de leefbaarheid en het voorzieningenniveau in de kern op peil te houden.

Inmiddels telt Wieringerwerf 2.727 woningen en 6.080 inwoners. Daarmee is het in omvang de tweede woonkern van Hollands Kroon (na Anna Paulowna) en de grootste woonkern in de Wieringermeer. Wieringerwerf heeft daardoor een ruim aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen waar ook naburige kernen op leunen (supermarkten, onderwijsvoorzieningen, detailhandel, horeca, sport, zorg).



Locatie Oosterterpweg

Sterkten

- Wieringerwerf is een centraal gelegen voorzieningenkern in de Wieringermeer. Wieringerwerf heeft daardoor een ruim aanbod aan dagelijkse en niet-dagelijkse voorzieningen waar ook naburige kernen op leunen (supermarkten, onderwijsvoorzieningen, detailhandel, horeca, sport, zorg).
- Wieringerwerf heeft een ruim opgezette, groene structuur.
- Wieringerwerf bevindt zich nabij werkgelegenheid in onder meer Agriport, Hoorn, Alkmaar, Den Helder (maritieme cluster).
- Wieringerwerf is goed met de autc bereikbaar. Wieringerwerf bevindt zich aan de A7 die het naar het zuiden verbindt met Hoorn en de Metropoolregio Amsterdam en naar het noorden via de Afsluitdijk met Friesland. Via het netwerk van provinciale wegen zijn ook andere kernen in de regio zoals Den Helder, Schagen en Alkmaar goed te bereiken.

Kansen

- Afgelopen 10 jaar is er weinig gebouwd in Wieringerwerf. De nieuwbouw-ontwikkeling biedt kansen om Wieringerwerf levendiger te maken, waarbij het draagvlak voor behoud van het voorzieningenniveau en de leefbaarheid toeneemt.
- De grootte van de planlocatie biedt de mogelijkheid om Wieringerwerf te verrijken met een diverser woningaanbod.
- De grootte van de planlocatie biedt kansen voor het inlopen van het woningtekort.
- De ruimte en relatief lage woningmarktprijzen in Wieringerwerf maken in het gebied een betaalbare woningontwikkeling mogelijk met een relatief lage prijs per m².
- De regio Kop van Noord-Holland lobbyt voor betere verbindingen in de regio, zoals de N77 tussen Middenmeer en Den Helder en een OV-verbinding tussen Hoorn en Den Helder. De ontwikkeling in Wieringerwerf kan baat hebben bij een deze verbinding. Op hoger politiek niveau is het draagvlak echter beperkt door de hoge kosten en de geringe tijdswinst.

Zwakten

- Per OV is Wieringerwerf matig bereikbaar. Het meest dichtstbijzijnde station is Anna Paulowna op circa 17,5 km. In Wieringerwerf stoppen streekbussen richting Hoorn (2x per uur), Den Helder (1x per uur), Alkmaar (2x per uur), Leeuwarden (2x per uur) en een buurtbus richting Anna Paulowna/Schagen (1x per uur). In de avonden, weekenden en vakanties is de dienstregeling beperkter. In Wieringerwerf is een Mobipunt waar Greenwheels één deelauto aanbiedt.
- De afstanden tot grotere kernen / werkgelegenheidscentra zijn relatief groot. Het aantrekken van bovenregionale woningvragers betekent dat er extra druk komt op de bestaande infrastructuur. Zonder extra investeringen in HOV betekent dit dat met name autobezitters worden aangetrokken en dat met een hogere parkeernorm moet worden gerekend.

Bedreigingen

- Te veel inspelen op de regionale vraag kan zorgen voor verdrukking van de huidige inwoners van Wieringerwerf.
- Het dorp telt op dit moment relatief veel ruime, grondgebonden woningen. Het toevoegen van meer grondgebonden woningen houdt een wat eenzijdige woningvoorraad in stand. Differentiatie in woningtypen is gewenst.
- Te veel nadruk op grotere woningmetrages en parkeren kan ervoor zorgen dat een koopkrachtige doelgroep wordt aangesproken. De concurrentie in dit segment is groot. Er is een risico dat deze groep kiest voor andere uitleglocaties in Noord-Holland. Het is belangrijk dat de ontwikkeling dermate onderscheidend is, dat deze doelgroep zich wil binden aan Wieringerwerf.
- Er is in Hollands Kroon en Noord-Holland Noord sprake van overprogrammering; het aantal woningen in de zachte plancapaciteit is groter dan de behoefte. Dit is strategisch, omdat een deel van de plannen niet tot realisatie komt. Ook biedt het kansen om een deel van de overdruk op de MRA op te vangen. Risico blijft echter dat er onvoldoende vraag naar deze woningen is.

3 Beleid

Woondeal Noord-Holland Noord (2023)

Woningbouwopgave en versnelling

Noord-Holland Noord wil snelle ontwikkelkansen en locaties bieden voor een palet aan onderscheidende urbane, groenstedelijke en landelijke woonmilieus, met appartementen en gezinswoningen. Een unieke kans om woningbouw te versnellen en de provincie als geheel te versterken en te verbinden.

De bouw van woningen hangt samen met tal van andere ruimtelijke en volkshuisvestelijke opgaven, waaronder het borgen van de betaalbaarheid van opgeleverde nieuwbouw en de bestaande voorraad. Daarnaast is ook aandacht voor mobiliteit, klimaat, klimaatadaptatie, circulariteit, werkgelegenheid, bereikbaarheid, energie, natuurinclusiviteit, voorzieningen, etc.

In de Woondeal is opgenomen dat de regio Noord-Holland Noord 40.000 woningen bouwt tot en met 2030. Hiermee wordt de behoefte uit de eigen regio ingevuld (ca. 26.000 woningen). Daarnaast wordt met 14.000 extra woningen een bijdrage geleverd aan de behoefte vanuit de MRA. Zo voorkomt de regio NHN dat er verdringing op de markt ontstaat met een nog krappere woningmarkt voor de eigen bevolking als gevolg.

Van de 40.000 woningen worden er 7.400 in de Kop van Noord-Holland ontwikkeld. Gemeenten en provincies geven prioriteit aan grote woningbouwontwikkelingen van 200 woningen of meer nabij OV en mobiliteitsknooppunten/mobipunten om de bereikbaarheid te waarborgen. Ook wordt rekening gehouden met toekomstbestendigheid.

Opgave Hollands Kroon

In Hollands Kroon zijn netto 1.350 woningen nodig, uitgaande van het hoogste scenario in het woonbehoefteonderzoek. In de Woondeal zijn voor Hollands Kroon zes versnellingslocaties aangewezen, goed voor bijna 1.600 woningen tot 2030.

In Wieringerwerf zijn voor de bovenregionale behoefte 700 woningen nodig. De locatie Oosterterp in Wieringerwerf is opgenomen met 200 woningen in de 1e ronde van de woondeal. De locatie aan de Oosterterpweg is daarnaast ook onderdeel van de A7-corridor in de 2e ronde van de woondeal. Dit gebied is voor 800 extra woningen opgenomen. In de woondealafspraken zijn in de A7-corridor daarmee in totaal 1.000 woningen vastgelegd.

Mobiliteit

Realisatie van de woningbouwopgave is alleen mogelijk indien de woningen goed bereikbaar zijn, de economie en werkgelegenheid een grote impuls krijgen, aanvullende voorzieningen gerealiseerd worden en alle aspecten van brede welvaart worden meegenomen. Door woningbouw rond de OV-corridors te concentreren en de bestaande infrastructuur te optimaliseren kunnen snel slagen gemaakt worden.

Er wordt daarom geïnvesteerd in het optimaliseren en verduurzamen van de infrastructuur, om de regio bereikbaar te houden. Er is ook ruimte voor nieuwe vormen van duurzame mobiliteit op plekken waar de trein niet komt, denk aan snelfietsroutes, de verbetering van lokale infrastructuur op provinciale en rijkswegen (rotondes, afritten, tunnels), etc.

Extra woningbouw in NHN vraagt om uitbreiding van infrastructuur en verduurzaming van mobiliteit (schoner gebruik van de auto en verandering naar schone en actieve vervoerwijzen).

Betaalbaarheid

De regio zet zich tot en met 2030 in om vanaf 2025 richting 2030 toe te groeien naar het realiseren van ongeveer 26.000 betaalbare huur- en koopwoningen. Hiermee wordt ongeveer 66% van de opgave in de regio gerealiseerd in het betaalbare segment. Minimaal 30% sociale huur.

Beleid

Woonvisie Hollands Kroon (2024)

Opgave en vergezicht
De gemeente Hollands Kroon streeft in de woonvisie naar behoud en versterking van de leefbaarheid en het voorzieningenniveau van alle kernen. Dit houdt in dat het ook in de toekomst in alle dorpen prettig en betaalbaar wonen is voor zowel de huidige inwoners als voor nieuwe instromers.
De gemeente stuurt op een woningbouwprogramma dat voorziet in voldoende en vooral betaalbare woningen.

Beschikbaarheid van woningen
De gemeente heeft met de regio, provincie en het Rijk afspraken gemaakt over het bouwen voor de regionale behoefte om de groeiende instroom van elders op te kunnen vangen. De overdruk kan bijdragen aan het behoud en versterken van de leefbaarheid en het voorzieningenniveau van kernen.
Voor alle kernen geldt daarom een nieuwbouwopgave zodat starters en senioren in eigen dorp een geschikte woning kunnen vinden. Daarnaast wordt op enkele grotere locaties gebouwd voor de bovenregionale behoefte zoals afgesproken in de Woondeal. Zoals in Wieringerwerf.

Tot en met 2030 zijn er 3.200 woningen geprogrammeerd in Hollands Kroon. 300 woningen zijn voorzien in Wieringerwerf.
In de A7-corridor zijn afgelopen jaren veel industriële ontwikkelingen geweest, waardoor er werkgelegenheid is gekomen. De woningbouw in het gebied blijft hierbij achter. In de A7-corridor liggen kansen om woningen te realiseren.

Betaalbaarheid voorop
De gemeente wil toegroeien naar een aandeel van 30% sociale huur in de totale woningvoorraad, met een evenwichtige verdeling over de kernen en wijken.
Bij nieuwbouw geldt minimaal 30% sociale huur, minimaal 15% goedkoop betaalbaar (tot € 250.000), 15% middelduur betaalbaar (tot € 350.000) en maximaal 40% in de vrije sector. Bovendien moet minimaal 5% van de nieuwbouwwoningen midden- of vrijesectorhuur zijn.
De gemeente wil dat mensen met een lokale of economische binding voorrang krijgen op 50% van de nieuwbouw tot de betaalbaarheidsgrens van het rijk (€ 390.000, prijspeil 2024).

Duurzame kwaliteit
De gemeente zet in op duurzame nieuwbouw (BENG) en bouwen vanuit de omgeving (met oog voor klimaatadaptatie, bereikbaarheid, parkeerdruk en natuur). Ook houdt de gemeente oog op de toekomstwaarde (niet te veel bezuinigd op woonoppervlak en andere kwaliteiten van woning en woonomgeving).
De gemeente faciliteert het oud worden in eigen dorp door zorg aan huis, levensloopbestendig wonen en passende woonvormen. Zwaardere zorgvormen krijgen plaats in de grote kernen, nabij voorzieningen.

4 Onderzoeksgebied

Primair onderzoeksgebied

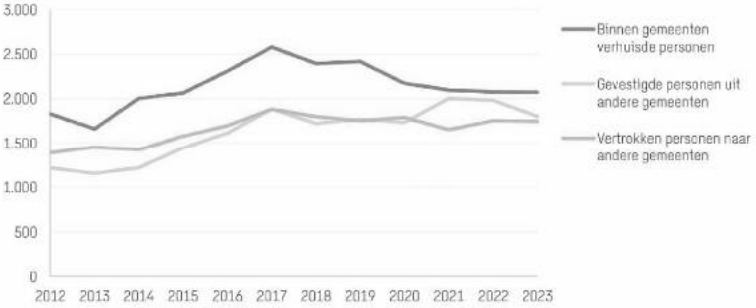
De locatie Oosterterpweg in Wieringerwerf heeft de potentie om kopers en huurders van binnen en buiten de gemeente Hollands Kroon aan te spreken. Voor het bepalen van de marktbehoefte is de eerste stap het afbakenen van een **onderzoeksgebied** of afzetgebied. Dit vormt het meest aannemelijke herkomstgebied voor toekomstige bewoners van een ontwikkeling aan de Oosterterpweg. We kijken daarvoor naar historische verhuispatronen.

57% van de verhuizingen in Hollands Kroon (2012-2023) komt van personen binnen de gemeente zelf. Hollands Kroon vormt daarmee het **primaire onderzoeksgebied**. Het aandeel vestigingen uit andere gemeenten neemt wel toe. Vanaf 2020 is zelfs sprake van een vestigingsoverschot. Tussen 2012 en 2023 verhuisden 19.556 personen vanuit andere gemeenten naar Hollands Kroon (circa 1.630 nieuwe inwoners per jaar).

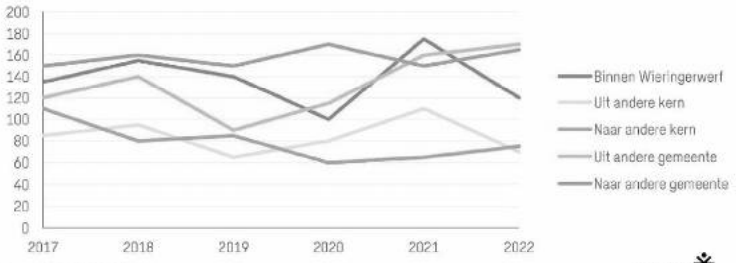
38% van de verhuizingen in Wieringerwerf (2017-2022) komt uit de kern zelf, 22% komt uit een andere kern binnen Hollands Kroon en 40% komt uit een andere gemeente.

Over de periode 2017-2022 vertrekken meer mensen uit Wieringerwerf naar een andere gemeente dan dat zich er vestigen uit een andere gemeente. Wel neemt het aantal vestigingen uit een andere gemeente toe. In 2021 en 2022 is sprake van een licht positief verhuissaldo vanuit andere gemeenten.

Aantal gevestigde personen in Hollands Kroon



Aantal gevestigde volwassenen in Wieringerwerf



Bron: CBS (2024)

SWECO

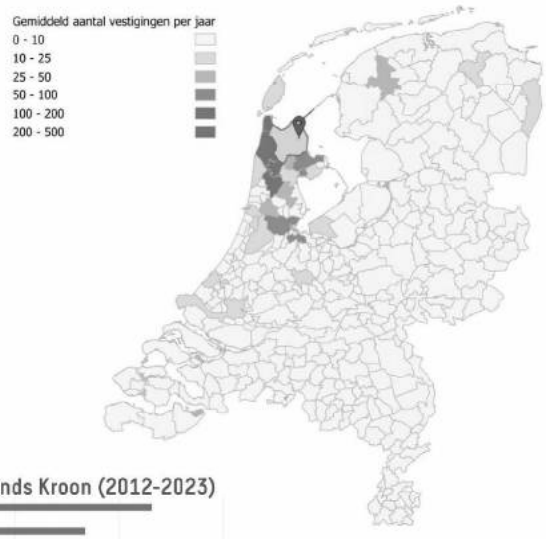
Onderzoeksgebied

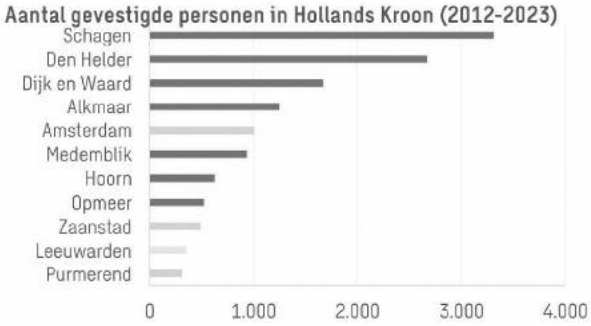
Secundair onderzoeksgebied

Als secundair onderzoeksgebied hanteren we de omliggende gemeenten waarvandaan verhuisd wordt naar Wieringerwerf en Hollands Kroon. Dit zijn gemeenten waarvan de inwoners in hun verhuisgedrag deels georiënteerd zijn op het plangebied.

56% van de verhuisde personen naar Hollands Kroon komt uit een van de omliggende gemeenten (Schagen, Den Helder, Dijk en Waard, Alkmaar, Medemblik, Hoorn en Opmeer).

Ook vanuit met name de noordelijke MRA vinden er veel verhuizingen naar Hollands Kroon plaats. Verder zien we een relatief hoog aantal vestigingen uit gemeenten als Leeuwarden, Groningen, Den Haag, Rotterdam en Utrecht. Waarschijnlijk gaat het hier om studenten die weer terugkeren of arbeidsmigranten die al langer in Nederland zijn gevestigd. Ook de gemeente Westerwolde laat een relatief hoog aantal vestigingen per jaar zien. In Westerwolde is het aanmeldcentrum voor asielzoekers gevestigd.





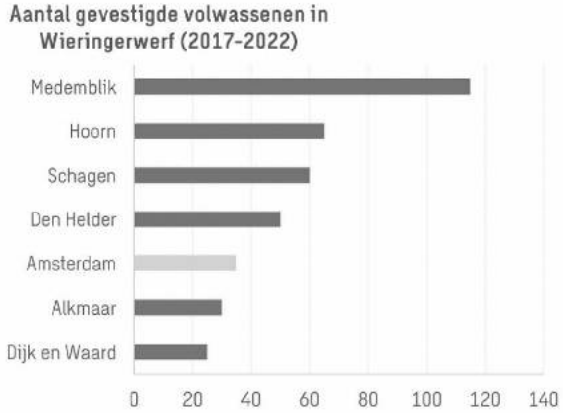
Bron: CBS (2024)

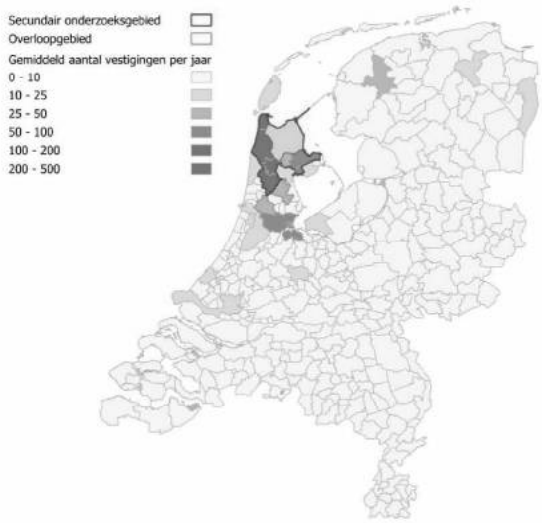
SWECO

Onderzoeksgebied

Secundair onderzoeksgebied

Van het aantal personen dat zich vanuit de rest van Nederland in Wieringerwerf vestigt over de periode 2017-2022 komt het grootste deel uit de gemeente Medemblik (14%) gevolgd door Hoorn, Schagen, Den Helder, Amsterdam, Alkmaar en Dijk en Waard. Deze gemeenten zijn samen goed voor 48% van de totale verhuizingen.





De naburige gemeenten Medemblik, Hoorn, Schagen, Den Helder, Alkmaar, Dijk en Waard en Opmeer vormen het **secundair onderzoeksgebied** (hierna: onderzoeksgebied).
De grote gemeenten in de noordelijke MRA die aan de A7 liggen (Amsterdam, Zaanstad en Purmerend) vormen het **overloopgebied**.

SWECO

5 Vraag
Demografie

Gemeente Hollands Kroon 2024

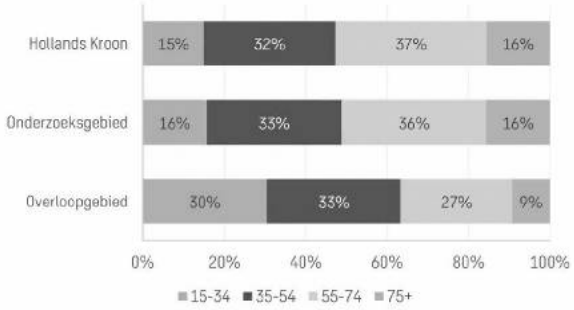
49.522	21.963
inwoners	huishoudens

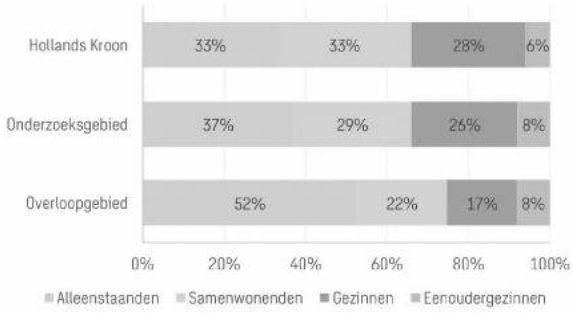
Wieringerwerf 2024

6.080	2.800
inwoners	huishoudens

Huishoudens naar leeftijd
Hollands Kroon telt **meer oudere huishoudens (55+)** dan jongere huishoudens. De leeftijdsverdeling onder huishoudens in Hollands Kroon komt nagenoeg overeen met de verdeling in het onderzoeksgebied. In de gemeenten die deel uitmaken van het overloopgebied is het aandeel jongere huishoudens (tot 55 jaar) groter.
Wel moet hierbij opgemerkt worden dat arbeidsmigranten (veelal jongere huishoudens) in Hollands Kroon relatief oververtegenwoordigd zijn.

Huishoudens naar huishoudenstype
Hollands Kroon telt relatief veel alleenstaanden en samenwonenden (zonder kinderen) die qua aandeel beide even groot zijn. Dit kan een gevolg zijn van vergrijzing (veel oudere huishoudens), maar ook van het grote aandeel arbeidsmigranten dat in de gemeente woont.
In het onderzoeksgebied is het aandeel alleenstaanden groter. In het overloopgebied is meer dan de helft van de huishoudens alleenstaand en is het aandeel gezinnen aanzienlijk kleiner.





Bron: CBS (2024), Provincie Noord-Holland (2025)

SWECO

Vraag

Kwantitatieve prognose

Naast de huidige demografie is voor het bepalen van een kansrijk woningbouwprogramma voor de Oosterterpweg kennis van de toekomstige huishoudensontwikkeling cruciaal.

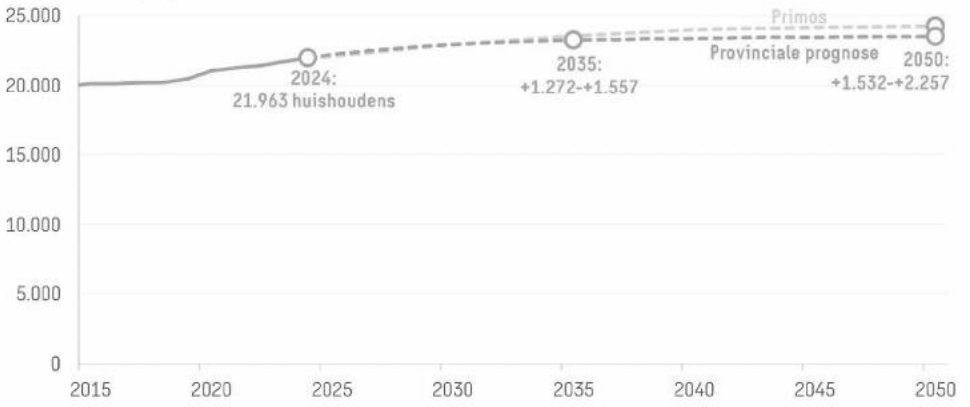
Voor Hollands Kroon zijn twee huishoudensprognoses beschikbaar, de Primosprognose en de Provinciale prognose. Deze laten met name in de periode na 2030 een andere ontwikkeling zien.

De prognoses laten tot en met 2050 een groei zien van 7%-10% in Hollands Kroon. Dat komt neer op een groei van 1.532-2.257 huishoudens waarvoor huisvesting nodig is. De verwachte huishoudensontwikkeling in Hollands Kroon blijft wel iets achter bij het gemiddelde in het onderzoeksgebied (11%-12%). In het overloopgebied groeit het aantal huishoudens met 20%-22%.

Wel is overal een afvlakkende huishoudenstoename zichtbaar. Op korte termijn (tot 2035) groeit het aantal huishoudens sterker dan na 2035.

	2024-2035		2035-2050	
Hollands Kroon	+1.272-+1.557	+6%-+7%	+260-+700	+1%-+3%
Onderzoeksgebied	+18.218-+19.453	+8%-+9%	+7.530-+8.190	+3%-+3%
Overloopgebied	+66.765-+83.625	+11%-+13%	+61.805-+64.540	+9%-+9%

Huishoudensprognose Hollands Kroon



Bron: CBS (2024), ABF Research (2024), Provincie Noord-Holland (2025)

SWECO

Vraag

Kwalitatieve prognose

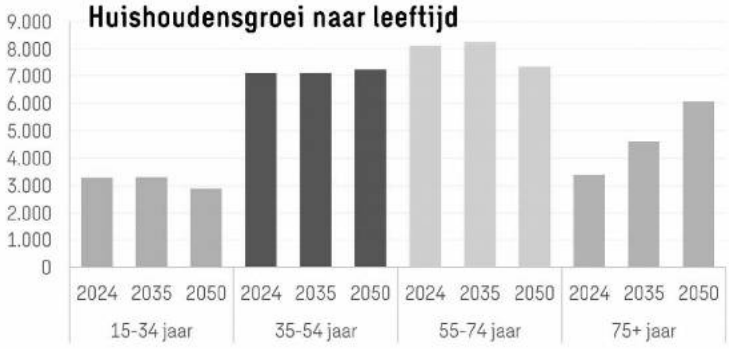
Huishoudensgroei naar leeftijd

De groei van het aantal huishoudens in Hollands Kroon wordt met name gestuwd door de vergrijzing. De vergrijzing is vooral goed zichtbaar in de toename van het aantal 75+-huishoudens **(+2.650 75+-huishoudens** / + 78%) tot 2050. Dit is een ontwikkeling die zich komende decennia in heel Nederland voltrekt. De vergrijzing is binnen landelijke gebieden het sterkst.

De leeftijdsgroep 35-54 jaar blijft stabiel. De andere leeftijdsgroepen vertonen na 2035 een lichte afname.

Huishoudensgroei naar huishoudenstype

De groei van het aantal huishoudens in komt met name tot uiting in de toename van het aantal alleenstaanden binnen Hollands Kroon **(+1.730 alleenstaande huishoudens** / +24%). Dit hangt deels samen met de vergrijzing. Denk aan leden van oudere huishoudens waarvan de partner intramurale zorg nodig heeft of overlijdt en daardoor alleen komt te staan. Het aantal samenwonenden en gezinnen blijft min of meer stabiel.





Bron: CBS (2024), Provincie Noord-Holland (2025)

SWECO

Vraag
Woningtekort

Het woningtekort wordt berekend door de woningvragers te verminderen met het beschikbare woningaanbod.

Woningvragers

Huishoudens zonder eigen woning wonen in bijzondere woonvormen: zij delen bijvoorbeeld een woning, wonen in een recreatiewoning of in leegstaand vastgoed zoals voormalig kantoorgebouwen en winkelruimten. Deze groep heet ook wel BAR-huishouden (BAR = bewoonde andere ruimte). Van deze groep wordt aangenomen dat de huishoudens van 25 jaar en ouder op zoek zijn naar een zelfstandige woning. In de ABF-regio Alkmaar (waar Hollands Kroon onder valt) gaat het om ongeveer **12.470 urgente BAR-huishoudens** en in de ABF-regio Amsterdam gaat het om ongeveer 70.200 urgente BAR-huishoudens.

Daarnaast zijn er ook starters op de woningmarkt, zoals jongeren die zelfstandig willen wonen of immigranten. Tot slot zijn er ook huishoudens die de woningmarkt verlaten, zoals emigranten of huishoudens die naar een verpleeghuis verhuizen. Door het verschil tussen starters en woningmarktverlaters komen er per saldo woningvragers bij. De woningzoekenden en de bijkomende starters samen vormen de woningvragers. In de ABF-regio Alkmaar is het **saldo van starters en woningverlaters 3.070** en in de ABF-regio Amsterdam is het saldo 16.990.

Beschikbare woningaanbod

Van alle woningen wordt een groot deel bewoond. De resterende woningen zijn niet beschikbaar of worden niet (permanent) bewoond. Een deel staat tijdelijk leeg omdat de nieuwe bewoner nog moet verhuizen of omdat de woning verbouwd wordt. Een deel van de woningen is niet beschikbaar omdat ze in gebruik zijn als tweede woning of worden bewoond door een institutioneel huishouden, zoals een begeleid wonen-traject. De overige woningen staan langer dan een jaar leeg en zijn beschikbaar voor bewoning. In de ABF-regio Alkmaar wordt de langdurige leegstand ingeschat op **2.290 woningen** en in de ABF-regio Amsterdam op 9.870 woningen.

Woningtekort

Het woningtekort in de ABF-regio Alkmaar bedraagt circa **13.240 woningen** en in de ABF-regio Amsterdam circa 77.320 woningen.

Bron: ABF Research (2024)

Vraag

Woonvoorkeuren onderzoeksgebied

De **woonvoorkeuren in het onderzoeksgebied** zijn in beeld gebracht aan de hand van het meest recente landelijke woonwensenonderzoek van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (WoON2021) en het CBS. De respondenten die hebben meegedaan aan het WoON2021 is gevraagd naar hun verhuisgeneigdheid en hun woonvoorkeuren.

In het onderzoeksgebied geeft:

- **35%** van de respondenten aan te **willen verhuizen** binnen nu en 2 jaar
- **82%** geeft aan binnen **dezelfde gemeente** te willen blijven wonen

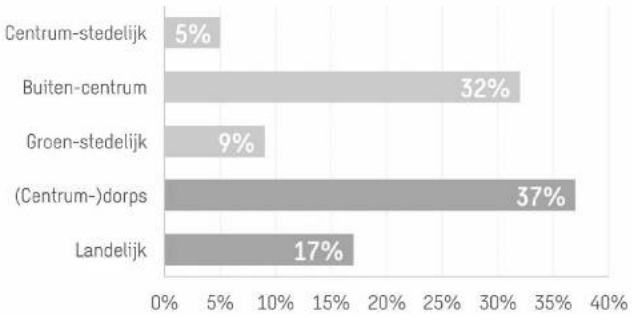
Woonmilieu

Het plangebied kan voorzien in een (centrum-)dorps of landelijk woonmilieu. Van de respondenten heeft **37% de voorkeur voor een (centrum-)dorps woonmilieu en 17% de voorkeur voor een landelijk woonmilieu**. De voorkeur voor deze milieus is in het onderzoeksgebied bovengemiddeld hoog ten opzichte van de voorkeur van alle respondenten uit heel Nederland.

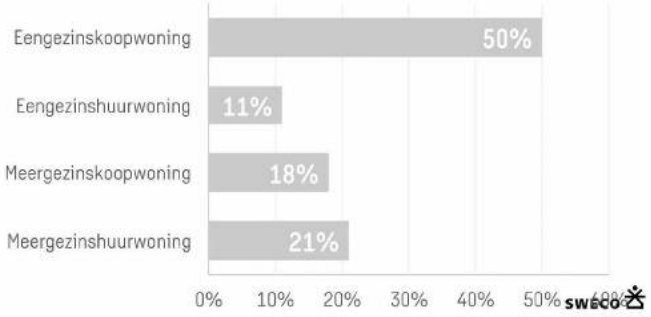
Woningtype

De respondenten hebben met name interesse in grondgebonden koopwoningen. Daarnaast geeft ook een substantieel deel van de respondenten aan de voorkeur te hebben voor een huurappartement.

Voorkeur naar woonmilieu



Voorkeur naar woningtype



Vraag

Woonvoorkeuren overloopgebied

De **woonvoorkeuren in het overloopgebied** zijn eveneens in beeld gebracht aan de hand van het WoON2021.

In het overloopgebied geeft:

- **42%** van de respondenten aan te **willen verhuizen** binnen nu en 2 jaar
- **82%** geeft aan binnen **dezelfde gemeente** te willen blijven wonen

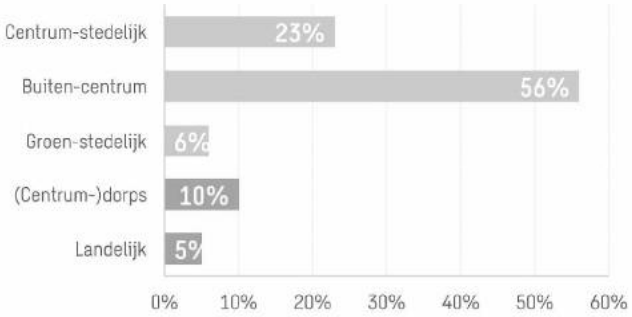
Woonmilieu

Van de respondenten heeft **10% de voorkeur voor een (centrum-)dorps woonmilieu en 5% de voorkeur voor een landelijk woonmilieu.**

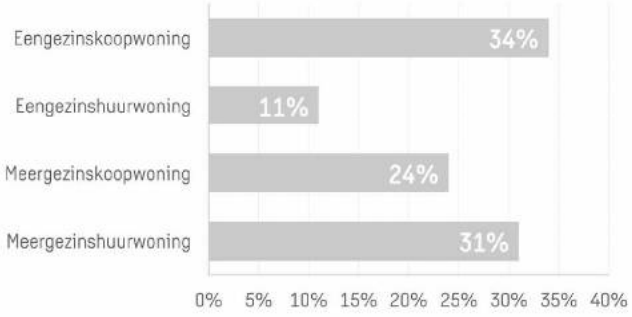
Woningtype

De respondenten hebben met name interesse in grondgebonden koopwoningen en huurappartementen.

Voorkeur naar woonmilieu



Voorkeur naar woningtype



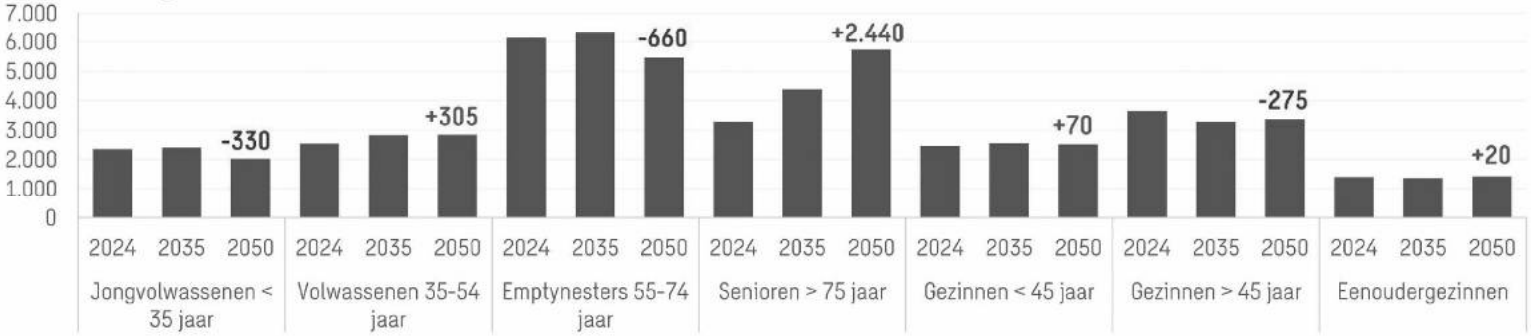
Vraag

Doelgroepen Hollands Kroon

Op basis van de verwachte huishoudensgroei in Hollands Kroon zijn vier groeiende doelgroepen te identificeren:

- Senioren (alleenstaand / samenwonend > 75 jaar)
- Volwassenen (alleenstaand / samenwonend 35-54 jaar)
- Gezinnen < 45 jaar
- Eenoudergezinnen

Het aantal emptynesters, gezinnen > 45 jaar en jongvolwassenen neemt de komende 25 jaar af. Wel blijft de doelgroep een zeer omvangrijke doelgroep binnen Hollands Kroon.



Klik op de doelgroepen voor meer achtergrondinformatie per doelgroep.

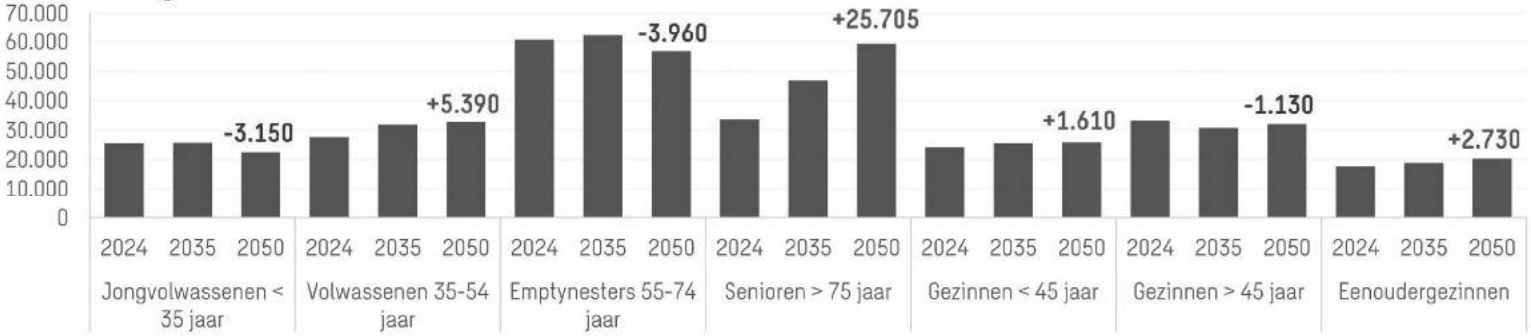
SWECO

Vraag

Doelgroepen onderzoeksgebied

De doelgroepenontwikkeling in het onderzoeksgebied laat eenzelfde patroon zien. Ook hier zijn vier groeiende doelgroepen te identificeren:

- Senioren (alleenstaand / samenwonend > 75 jaar)
- Volwassenen (alleenstaand / samenwonend 35-54 jaar)
- Gezinnen < 45 jaar
- Eenoudergezinnen



Klik op de doelgroepen voor meer achtergrondinformatie per doelgroep.

SWECO

Vraag

Kansrijke doelgroepen Hollands Kroon en onderzoeksgebied

Het aantal oudere huishoudens (75+) neemt sterk toe. Wel is hun verhuisgeneigdheid relatief laag. Op locatie Oosterterpweg kan het vooral interessant zijn woningen voor **lokale senioren** woningen te realiseren. Onder **emptynesters** is de bereidheid om te verhuizen hoger. Deze doelgroep neemt vooral tot 2035 toe.

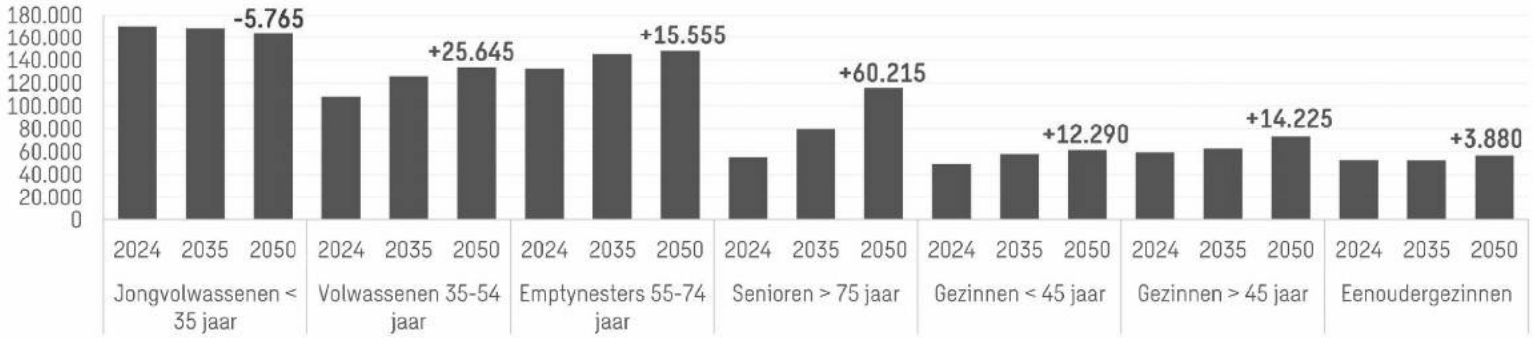
Volwassenen 35-54 en **jonge gezinnen < 45 jaar** zijn interessante doelgroepen voor de locatie Oosterterpweg, omdat die een aanzienlijke vraag genereren, verhuisgeneigd zijn en georiënteerd zijn op dorps/landelijke woonmilieus.

		Aantal huishoudens						Wil binnen twee jaar verhuizen	Woonvoorkeuren				
		Hollands Kroon			Onderzoeksgebied								
		2024	2035	2050	2024	2035	2050		Dorps / landelijk woonmilieu	Grondgebonden	Appartement	Koopwoning	Huurwoning
Alleen of samen	Jongvolwassenen < 35 jaar	2.355	+55	-330	25.575	+90	-3.150	60%	52%	70%	30%	75%	25%
	Volwassenen 35-54 jaar	2.540	+295	+305	27.465	+4.320	+5.390	43%	45%	75%	25%	66%	34%
	Emptynesters 55-74 jaar	6.130	+195	-660	60.740	+1.420	-3.960	26%	49%	41%	59%	56%	44%
	Senioren > 75 jaar	3.290	+1.100	+2.440	33.625	+13.240	+25.705	16%	55%	16%	84%	25%	75%
Gezinnen	Gezinnen < 45 jaar	2.455	+100	+70	24.225	+1.355	+1.610	52%	59%	74%	26%	75%	25%
	Gezinnen > 45 jaar	3.645	-365	-275	33.185	-2.435	-1.130	17%	73%	90%	10%	91%	9%
	Eenoudergezinnen	1.395	-40	+20	17.585	+1.210	+2.730	49%	47%	52%	48%	47%	53%

Vraag
Doelgroepen overloopgebied

In het overloopgebied groeien alle doelgroepen op jongvolwassenen < 35 jaar na. Ook in het overloopgebied groeien met name de doelgroepen senioren > 75 jaar en de volwassenen 35-54 jaar.

Ondanks de afname (-3%) blijft de doelgroep jongvolwassenen < 35 jaar veruit de grootste doelgroep.



Klik op de doelgroepen voor meer achtergrondinformatie per doelgroep.

SWECO

Vraag

Kansrijke doelgroepen overloopgebied

In het overloopgebied ligt de voorkeur voor dorps/landelijke woonmilieus een stuk lager en zijn daardoor minder georiënteerd op locaties als Oosterterpweg. Onder **emptynesters en senioren** ligt de voorkeur voor dorps/landelijke woonmilieus nog relatief hoog, al is hun verhuisgeneigdheid relatief laag. Deze doelgroepen hebben vooral de voorkeur voor huurappartementen.

Gezinnen en volwassenen zijn kijkend naar de prognose eveneens interessante doelgroepen. Zij zijn meer georiënteerd op koopwoningen.

		Aantal huishoudens Overloopgebied			Wil binnen twee jaar verhuizen	Woonvoorkeuren				
		2024	2035	2050		Dorps / landelijk woonmilieu	Grond-gebonden	Appartement	Koopwoning	Huurwoning
Alleen of samen	Jongvolwassenen < 35 jaar	170.155	-1.755	-5.765	63%	10%	47%	53%	69%	31%
	Volwassenen 35-54 jaar	108.050	+17.430	+25.645	42%	10%	48%	52%	71%	29%
	Emptynesters 55-74 jaar	132.305	+12.965	+15.555	31%	22%	29%	71%	42%	58%
	Senioren > 75 jaar	55.130	+24.695	+60.215	14%	29%	9%	91%	32%	68%
Gezinnen	Gezinnen < 45 jaar	49.280	+8.605	+12.290	50%	19%	56%	44%	60%	40%
	Gezinnen > 45 jaar	59.170	+3.680	+14.225	28%	19%	56%	44%	71%	29%
	Eenoudergezinnen	52.560	-125	+3.880	49%	13%	48%	52%	33%	67%

Aanbod

Woningvoorraad

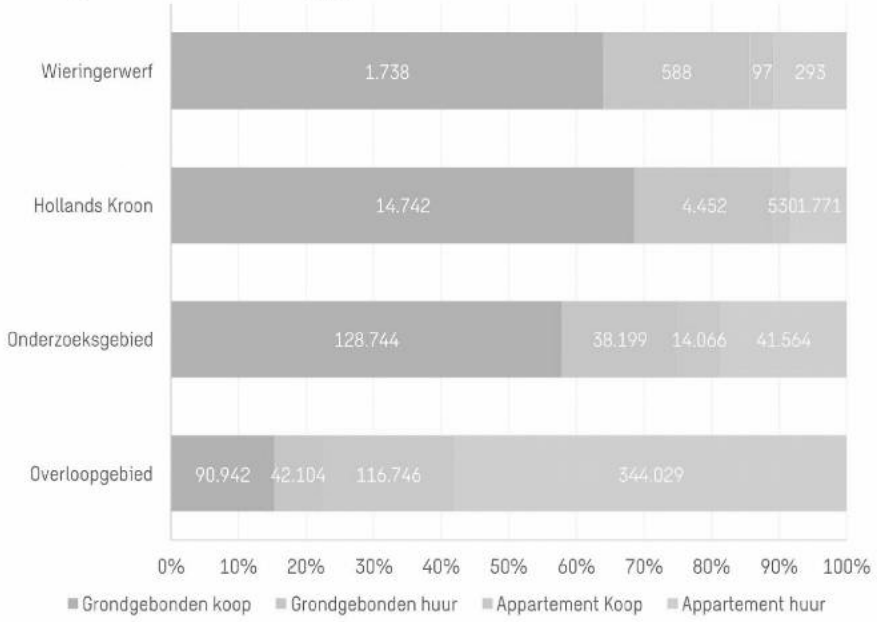
De woningvoorraad in Wieringerwerf bestaat met name uit grondgebonden koopwoningen (64%). 22% is een grondgebonden huurwoning. Wieringerwerf telt 11% huurappartementen. Het aantal koopappartementen is beperkt met 4%.

Verhoudingsgewijs staan er in Wieringerwerf meer huurwoningen en meer appartementen dan in Hollands Kroon als geheel. In Hollands Kroon is 69% van de woningvoorraad een grondgebonden koopwoning.

Het onderzoeksgebied telt wel relatief meer huurwoningen en appartementen. Al bestaat ook daar de woningvoorraad vooral uit grondgebonden koopwoningen (58%).

In het overloopgebied bestaat de woningvoorraad vooral uit huurappartementen (58%).

Woningvoorraad naar woningtype



SWECO

Aanbod

Plancapaciteit

In Wieringerwerf zijn naast de locatie Oosterterpweg plannen voor 398 woningen. 137 woningen maken deel uit van de harde plancapaciteit.

Met name in en rond het centrum van Wieringerwerf lopen op inbreidingslocaties veel ontwikkelingen in het kader van de herstructurering van Wieringerwerf. Enkele deelprojecten zijn:

- Lelypark (hard plan voor sloop/nieuwbouw van 83 grondgebonden woningen, met name sociale huur, voor starters, gezinnen en senioren)
- Verbindingsweg 2-4 (zacht plan op een inbreidingslocatie voor 60 appartementen / zorgwoningen)
- Knarrenhof 'De Sternhof' (hard plan op een inbreidingslocatie voor 33 grondgebonden woningen voor oudere doelgroepen)

Ook zijn er enkele uitleglocaties in beeld naast de locatie Oosterterpweg:

- Terpweg (zacht plan voor uitbreiding met 120 woningen bij de entree van Wieringerwerf)
- Oosterterp-West (zacht plan voor 70 woningen, gaat om een flexlocatie op een gemeentelijk perceel)



SWECO

Aanbod

Plancapaciteit

In **Hollands Kroon** zijn plannen voor in totaal 4.349 woningen. 22% daarvan (**977 woningen**) zijn opgenomen in harde plannen. Woningen in harde plannen zijn vastgelegd in een bestemmingsplan, omgevingsplan of omgevingsvergunning. Daarnaast zijn nog 3.372 woningen opgenomen in zachte plannen. Het plan voor de Oosterterpweg maakt met 1.000 woningen deel uit van de zachte plancapaciteit. Van zachte plannen is niet zeker of en wanneer deze woningen daadwerkelijk gerealiseerd zullen worden. Daarom is in de behoefteraming alleen gerekend met de harde plancapaciteit.

In het **onderzoeksgebied** bedraagt de totale plancapaciteit 46.828 woningen, waarvan **9.034 woningen hard** en 37.794 woningen zacht.

In het **overloopgebied** zijn plannen voor 222.515 woningen, waarvan **73.274 woningen** zijn opgenomen in harde plannen.

Van de bekende plancapaciteit in Hollands Kroon valt op dat het vooral om grondgebonden woningen gaat. In het onderzoeksgebied ligt de nadruk meer op appartementen.

Voor een deel gaat het om vervangende nieuwbouw. In Hollands Kroon staan 156 woningen op de nominatie om gesloopt te worden (waarvan 43 zijn opgenomen in harde plannen), in het onderzoeksgebied gaat het om 723 te slopen woningen (waarvan 133 zijn opgenomen in harde plannen).

	Hollands Kroon	Onderzoeksgebied	Overloopgebied
Totale plancapaciteit	4.349	46.828	222.515
waarvan harde plancapaciteit	977	9.034	73.274
waarvan zachte plancapaciteit	3.372	37.794	149.241
Grondgebonden woningen	1.800	8.613	2.754
Appartementen	459	12.880	13.557

Aanbod

Concurrentiekracht

In het onderzoeksgebied zijn veel woningbouwplannen om te voorzien in de grote woningvraag.

Met name in de grotere steden Hoorn, Alkmaar, Heerhugowaard en Den Helder liggen forse gebiedsontwikkelingen op stapel. Deze voorzien voor een groot deel in de behoefte aan appartementen.

Daarnaast zijn er in het onderzoeksgebied ook forse woningbouwplannen van 500+ woningen in meer dorpse/landelijke woonmilieus. Deze concurreren het meest met de locatie Oosterterpweg.

De locatie Oosterterpweg heeft vergeleken met andere grote plannen wel het meest ruimtelijke en landelijke karakter. De planlocatie en Wognum-Noord onderscheiden zich door de ligging nabij de snelweg. Het ontbreken van een snelweg op de lijn Alkmaar – Schagen – Den Helder maakt dit een groot voordeel voor auto-georiënteerde woningzoekenden. De andere grote plannen hebben echter een betere bereikbaarheid met het openbare vervoer door de nabijheid van een treinstation. Er is daarmee te verwachten dat de locaties verschillende leefstijlgroepen aantrekken.



Externe factoren die behoefte beïnvloeden

In deze rapportage is de behoefte naar woningen op de locatie Oosterterpweg inzichtelijk gemaakt op basis van demografische ontwikkelingen en huidig planaanbod in Hollands Kroon en Noord-Holland Noord. Er zijn externe factoren die impact kunnen hebben op deze behoefteraming.

Groei defensie

Met de groeiende onrust in de wereld zien we dat Europa en Nederland zelf meer en meer aandacht hebben voor defensie. Op 21 maart jl. kwam naar buiten dat de ambitie is om de krijgsmacht te vergroten van 75.000 medewerkers nu, naar 200.000 medewerkers. Naast werklocaties (zoals oefenterreinen), vraagt deze groei ook om passende huisvesting nabij defensielocaties. Op dit moment is nog onbekend waar deze groei landt. Met de huidige Marinebasis in Den Helder, kan het zijn dat een deel van de groei ook in de Kop van Noord-Holland landt. Dit kan een positieve impact hebben op de vraag naar woningen, ook op goed bereikbare locaties zoals Wieringerwerf.

Economische ontwikkelingen

Onderzoek van Stec Groep laat zien dat er behoefte is aan bedrijventerreinen in Hollands Kroon. Als deze behoefte wordt ingevuld, kan dit leiden tot extra vraag naar woningen in de omgeving.

De huidige dynamiek op de woningmarkt in Hollands Kroon wordt relatief sterk beïnvloed door arbeidsmigranten. Afhankelijk van het type bedrijvigheid, kan de vraag vanuit deze groep verder toenemen. Andersom is het ook zo dat minder werkgelegenheid leidt tot minder vraag vanuit deze doelgroep. Daarmee daalt de totale behoefte aan woningen in Hollands Kroon.

Realisatie woningbouw elders in Noord-Holland en MRA

De ontwikkeling van de Oosterterpweg leunt deels op de behoefte van buiten Wieringerwerf en Hollands Kroon. Oplevering van ontwikkelingen op andere plekken in Noord-Holland hebben impact op de vraag op deze locatie. Ook de mate van overdruk in de MRA heeft invloed. Hoe meer woningbouw hier daadwerkelijk tot realisatie komt, hoe minder aanleiding er is om buiten deze regio een huis te zoeken.

Ontwikkeling woningmarkt

De afgelopen jaren zien we een groot tekort aan woningen en sterk stijgende woningprijzen. Met name voor starters op de koopmarkt is het steeds lastiger een woning te vinden die aansluit bij de woonwensen. Woningzoekenden met behoefte aan een ruime woning, met tuin en ruime parkeermogelijkheden hebben zeker in de Randstad en in de nieuwbouw weinig te kiezen. Locaties als Oosterterpweg kunnen een alternatief bieden. Op het moment dat huizenprijzen dalen kan dit een risico vormen.

Conclusie: Marktruimte Hollands Kroon

In de gemeente Hollands Kroon is de komende 10 jaar **vraag naar circa 1.272-1.557 woningen**. Daar staan **977 woningen in harde plannen** tegenover. Dit is onvoldoende om de groei van de komende 10 jaar op te vangen. Zeker als ook de 43 te slopen woningen in harde plannen worden meegenomen. De komende 10 jaar is nog behoefte aan 338-623 extra woningen bovenop het harde planaanbod in Hollands Kroon. Tot 2050 is behoefte aan **598-1.323 extra woningen**.

De bandbreedte is groot. Dat houdt in dat er op lange termijn meer onzekerheid is over de ontwikkeling van het aantal huishoudens in Hollands Kroon. Dit hangt samen met demografische, economische en geopolitieke ontwikkelingen.

Het plan Oosterterpweg kan voorzien in een deel van de vraag vanuit de gemeente Hollands Kroon, maar overstijgt kwantitatief wel de vraag op de korte termijn. Het is niet realistisch te veronderstellen dat alleen het plan Oosterterpweg in de kwalitatieve behoefte van alle kernen in Hollands Kroon kan voldoen. Dit betekent dat deze locatie ook leunt op de behoefte van buiten Hollands Kroon.

Hollands Kroon	Vraag t.o.v. 2024	Vervanging te slopen aanbod	Hard planaanbod	Behoefte	
2030	+942-+967	43	970	+15-+40	
2035	+1.272-+1.557	43	977	+338-+623	+323-+583
2040	+1.372-+2.007	43	977	+438-+1.073	+100-+450
2045	+1.462-+2.177	43	977	+528-+1.243	+90-+170
2050	+1.532-+2.257	43	977	+598-+1.323	+70-+80

Conclusie: Marktruimte onderzoeksgebied

In het onderzoeksgebied is het harde planaanbod eveneens onvoldoende om de woonbehoefte op te vangen. Tot 2035 is behoefte aan **9.317-10.552 extra woningen** bovenop het harde planaanbod en tot 2050 is behoefte aan **16.847-18.742 extra woningen**.

De 1.000 geplande woningen op de Oosterterpweg kunnen past ruimschoots in de geplande behoefte.

Wel moet daarbij opgemerkt worden dat in het onderzoeksgebied sprake is van overprogrammering: een groot aantal woningen in zachte plannen (37.204 woningen), inclusief 1.000 woningen op de Oosterterpweg. Dit komt neer op bijna 200% programmering, ruimschoots boven de gewenste 130% overprogrammering.

Het kan een risico vormen als andere grote concurrerende plannen eerder hard worden, omdat dan de kwantitatieve behoefte (marktruimte) beperkter wordt. In de praktijk komen echter lang niet alle zachte plannen tot uitvoering.

Ook al is er beperkt tot geen kwantitatieve marktruimte kan het toch wenselijk zijn woningen toe te voegen aan de woningvoorraad om een kwaliteitsimpuls te bewerkstelligen of in de kwalitatieve behoefte te voorzien door voor doelgroepen te bouwen die nu buiten de boot vallen.

Onderzoeksgebied	Vraag t.o.v. 2024	Vervanging te slopen aanbod	Hard planaanbod	Behoefte	
2030	+12.078-+12.838	133	8.836	+3.375-+4.135	
2035	+18.218-+19.453	133	9.034	+9.317-+10.552	+5.942-+6.417
2040	+22.348-+23.753	133	9.034	+13.447-+14.852	+4.130-+4.300
2045	+24.578-+26.228	133	9.034	+15.677-+17.327	+2.230-+2.475
2050	+25.748-+27.643	133	9.034	+16.847-+18.742	+1.170-+1.415

Conclusie: Marktruimte overloopgebied

Voor het overloopgebied lopen de prognoses zeer sterk uiteen. In het overloopgebied zijn op korte termijn al veel woningen opgenomen in het harde planaanbod. Daardoor is op korte termijn maar beperkt extra behoefte. Na 2035 schiet de behoefte echter tekort. Tot 2050 is behoefte aan 55.463-75.058 extra woningen boven het harde planaanbod.

De prognoses geven vooral de toekomstige woningbehoefte weer. In de ABF-regio Amsterdam is momenteel al sprake van fors woningtekort. Het gaat dan vooral om woningzoekenden met een kleine beurs die in de huidige woningmarkt niet aan een woning kunnen komen en noodgedwongen in een leegstaand pand, recreatiewoning of bij een ander huishouden in wonen.

Woningzoekenden in het overloopgebied zijn maar beperkt georiënteerd op dorps/landelijke woonmilieus waardoor het niet realistisch is de woningbehoefte volledig te projecteren op de locatie Oosterterpweg.

Overloopgebied	Vraag t.o.v. 2024	Vervanging te slopen aanbod	Hard planaanbod	Behoefte	
2030	+38.280-+54.405	167	53.496	0-+1.076	
2035	+66.765-+83.625	167	69.014	0-+14.778	0-+13.702
2040	+91.570-+109.345	167	72.537	+19.200-+36.975	+19.033-+22.197
2045	+111.655-+129.815	167	73.080	+38.742-+56.902	+19.542-+19.927
2050	+128.570-+148.165	167	73.274	+55.463-+75.058	+16.721-+18.156

SWECO

Advies: kansrijke doelgroepen

Emptynesters en senioren

De grootste groei van huishoudens in de regio wordt veroorzaakt door vergrijzing. De locatie Oosterterpweg kan bijdragen aan de huisvesting hiervan door ruimte te bieden voor met name de vitale ouderen. Ook kan ingezet worden op bijzondere woonvormen voor deze doelgroep, met of zonder zorgvraag. Met name de percelen het dichtst bij de voorzieningen in Wieringerwerf zijn hiervoor passend. Gezien de relatief lage verhuisbereidheid van deze doelgroep, is het belangrijk om potentiële bewoners vroeg in het proces te betrekken om tot een passend aanbod te komen. Ook ervaringen van de ontwikkeling van Knarrenhof 'De Sternhof' kan belangrijke input geven. De groep 75+'ers is meer dan andere groepen georiënteerd op huurwoningen.

Volwassenen 35-55 jaar

Daarnaast zien we behoefte vanuit stellen en alleenstaanden in de leeftijd van 35 tot 55. De woningbehoefte van deze groep richt zich vooral op grondgebonden koopwoningen. Er zijn in Noord-Holland veel ontwikkelingen die al voorzien in deze woonbehoefte. De locatie Oosterterpweg kan zich vooral van de andere locaties onderscheiden door de autobereikbaarheid. Dit betekent dat vooral woningzoekenden aangesproken worden die sterk op de auto georiënteerd zijn. Om te zorgen dat het aanbod goed aansluit bij de behoefte en onderscheidend is van andere ontwikkelingen, kan het nuttig zijn om gebruik te maken van een leefstijlanalyse.

Gezinnen < 45 jaar

Ook zien we groei in het aantal jonge gezinnen tot 45 jaar. Deze groep wil grotendeels een grondgebonden koopwoning. Een kwart geeft aan voorkeur te hebben voor een huurwoning. De mogelijkheden voor kwalitatief goede, ruime én betaalbare woningen op deze locatie, maakt deze groep kansrijk voor deze locatie. Deze groep kan grote meerwaarde hebben voor het in stand houden van voorzieningen in Wieringerwerf. Tegelijkertijd is de concurrentie om deze doelgroep aan te trekken groot.

Jongvolwassenen < 35 jaar

Uit de prognoses blijkt dat de groep onder de 35 jaar krimpt de komende jaren. De druk op de woningmarkt is juist voor deze groep op dit moment dermate hoog, dat het alsnog goed is om ruimte te bieden voor deze doelgroep. Dit draagt bij aan de behoefte vanuit de eigen kern en Hollands Kroon als geheel. Deze groep wil vooral betaalbare koopwoningen, liefst grondgebonden. Een kleiner deel vraagt om een huurwoning.

Omdat de behoefte op te langere termijn beperkt is, kan het een overweging zijn om flexibele, aanpasbare bouw voor deze groep in te zetten. In het scenario dat deze woningen op termijn niet meer aansluiten bij de vraag, kunnen deze woningen aangepast worden. Bijvoorbeeld door twee kleinere woningen samen te voegen.

Voorbeeld: indicatief programma

Segment	Aandeel	Woningtype accent	Metrage	Doelgroep
Huur totaal	**30 – 35%**			
Sociale huur	10%	Levensloopbestendige grondgebonden woningen	70 - 90 m²	Ouderen, Volwassenen 35-55 jaar
	10%	Levensloopbestendige appartementen	70 - 90 m²	Ouderen, Volwassenen 35-55 jaar
	10%	Starterswoningen, eventueel deels flexibele bouw (grondgebonden of gestapeld)	60 - 90 m²	Jongvolwassenen, gezinnen
Middenhuur	0 - 5%	Levensloopbestendige appartementen. Eventueel flexibele bouw.	80 - 100 m²	Jongvolwassenen, senioren, arbeidsmigranten.
Vrij sectorhuur	0%			
Koop totaal	**65-70%**			
< € 250.000	5 - 10%	Grondgebonden woningen	Minimaal 70 - 90 m²	Jongvolwassenen
	5 - 10%	Appartementen	Minimaal 60 - 80 m²	Jongvolwassenen
€ 250.000 tot € 350.000	15 - 20%	Grondgebonden woningen	Minimaal 90 - 120 m²	Jongvolwassenen, volwassenen 35-55 jaar, senioren
	0 - 5%	Appartementen	Minimaal 80 - 110 m²	Jongvolwassenen, volwassenen 35-55 jaar, senioren
> € 350.000	35 - 40%	Grondgebonden woningen (ook levensloopbestendig) Voorkeur voor vrijstaand of twee-onder-één-kap. Ruimte voor zelfbouw/particulier opdrachtgeverschap.	Minimaal 100 m²	Senioren, volwassenen 35-55 jaar, gezinnen
	0 - 5%	Appartementen	Minimaal 100 m²	Senioren, volwassenen 35-55 jaar, gezinnen

Advies: fasering en afzettempo

Het aantal woningen is relatief groot ten opzichte van de totale behoefte aan woningen in Hollands Kroon. Met deze ontwikkeling wordt mede ingezet op het aantrekken van woningzoekenden vanuit andere gemeenten in het onderzoeksgebied (een groot deel van de Kop van Noord-Holland) en vanuit het overloopgebied in de noordelijke MRA. De concurrentie voor deze groep woningzoekenden is groot. Daarom is het belangrijk om de ontwikkeling van Oosterterpweg gefaseerd uit te voeren met veel aandacht voor prijs/kwaliteit.

In de komende jaren worden in het onderzoeksgebied minimaal 9.000 woningen aan de woningvoorraad toegevoegd (harde plancapaciteit). Dit zal in zekere mate invloed hebben op de verwachte afzetsnelheid van woningen op de Oosterterpweg. De grote concurrerende projecten in de regio zijn over een langere periode verspreid:

- In de periode 2025-2035 staan circa 2.000 woningen in Muggenburg-Zuid (Schagen), Oostrand (Dijk en Waard) en Julianadorp-Oost (Den Helder) op de planning.
- In de daarop volgende periode 2035-2040 staan nog eens 2.000 woningen in Schagen-Oost (Schagen) en Langedijk-West (Dijk en Waard) op de planning.
- Voor de 600 geplande woningen in Wognum-Noord (Medemblik) is nog geen planning bekend. Naar verwachting zullen deze na 2030/2035 worden gerealiseerd.

Het is aan te raden om als regiogemeenten goed af te stemmen over de ontwikkeling en oplevering van de verschillende projecten. Zeker omdat het gaat om grotere projecten waar ook overloop van buiten de regio wordt verwacht. De woondealafspraken kunnen hierin richting geven in de prioritering van projecten.

De piek in de woonbehoefte vanuit Hollands Kroon en het onderzoeksgebied (Noord-Holland Noord) ligt in de periode 2030 – 2035 en loopt door tot 2040. In het overloopgebied is de grootste behoefte voorzien in de periode 2040-2045.

Tot 2030 is kwantitatief in Hollands Kroon al voldoende hard planaanbod om de verwachte huishoudensgroei in de gemeente op te vangen. Dat betekent niet dat bouw van woningen op de Oosterterpweg voor 2030 niet kan bijdragen aan het verlichten van de (boven)regionale woningdruk. Dat sluit ook aan bij het opnemen van de locatie als versnellingslocatie in de regionale Woondeal.

Heb een beeld van de totale ontwikkeling, maar begin met een kern van circa 400 woningen in de periode tot 2035 (circa 60-80 woningen per jaar). Dit is de periode waar de druk op de woningmarkt het hoogst is op basis van de prognoses. Het aantal biedt voldoende basis voor een goede mix van sociale huur en koopwoningen. Ook binnen deze fase moet gekeken worden naar een afzettempo dat past bij de marktomstandigheden van die tijd. Bij een zeer goede afzet in de eerste fase, kan gekozen worden om latere fasen eerder tot ontwikkeling te brengen.

	Fase 1 (tot 2035)	**Fase 2 (2035-2040)**	**Fase 3 (2040-2045)**
Aantal woningen	400 woningen	300 woningen	300 woningen
Per jaar	60-80 woningen	60 woningen	60 woningen

Advies: kies voor passende kwaliteit

Bepaal een eindbeeld voor de totale ontwikkeling qua doelgroepen, woningtypen en segmenten. Bepaal vervolgens logische gebieden die als aparte fase ontwikkeld kunnen worden en waar businesscases haalbaar zijn. Het is belangrijk dat er voor latere fases voldoende flexibiliteit is om in te spelen op veranderende marktvraag.

De eerste fase is bepalend voor de beeldvorming en het imago van de locatie. Het is daarom belangrijk dat deze fase zo goed mogelijk aansluit bij de vraag naar woningen van de beoogde doelgroepen. Om deze vraag verder in te kleuren kan het nuttig zijn om gebruik te maken van kennis over leefstijlen.

Qua doelgroepen zien we op korte termijn grote druk bij jongeren en starters. In de bevolkingsprognoses is dit echter een doelgroep die krimpt. Het kan daarom interessant zijn om ruimte te bieden aan deze groep in een aanpasbaar woonconcept. Op korte termijn draagt de ontwikkeling daarmee direct bij aan de vraag vanuit de directe omgeving. Wanneer deze vraag daadwerkelijk afneemt, kunnen de woningen aangepast worden. Aandachtspunt hierbij is de kwaliteit van de huisvesting. Qua uitstraling is belangrijk dat zeker de eerste fases aantrekkelijk zijn zodat deze dienen als reclame voor volgende fases.

De huidige woningvoorraad van Wieringerwerf en omliggende plaatsen bestaat voor een groot deel uit betaalbare eengezins-rijwoningen. Meerwaarde voor grondgebonden woningen in dit project kan gevonden worden in: levensloopbestendigheid, duurzaamheid, beeldkwaliteit van de woningen aansluitend op landelijke omgeving, aantrekkelijke woonomgeving en aandacht voor ontmoeting.

Autobereikbaarheid is een belangrijk voordeel van deze locatie, vooral ten opzichte van andere ontwikkellocaties in de Kop van Noord-Holland. Dit maakt wel dat ruimte voor parkeren belangrijk onderdeel van de gebiedsontwikkeling is. Tegelijk is een deel van de huishoudens niet autogeoriënteerd. Om op langere termijn een bredere doelgroep aan te kunnen spreken en te binden aan Wieringerwerf en de Kop van Noord-Holland is een betere OV-bereikbaarheid nodig.

Er is een aantal aandachtspunten in het programma:

- Een gevarieerd aanbod in het koopsegment kan de kwaliteit en sfeer van het gebied bepalen. Het kan draagkrachtige bewoners trekken die de buurt een stevige basis geven.
- Tegelijkertijd is de concurrentie in dit type woningen groot. De grootste behoefte ligt bij senioren. Heb daarom voldoende aandacht voor levensloopgeschiktheid van woningen en leefomgeving.
- De druk is het hoogst in het sociale huursegment. Dit segment geeft daarmee de meeste zekerheid op voldoende afzet.
- Een combinatie van deze segmenten biedt kansen voor een gevarieerd woonmilieu.

Bijlage I: Doelgroepen

SWECO

Jongvolwassenen < 35 jaar (alleen of samen)

Wie is de jongvolwassene?

- 25 tot 35 jaar
- Alleen of samen
- Net begonnen met werken

Houding ten opzichte van de woonomgeving

- Levendige locatie, dichtbij of in het centrum
- Nabijheid winkels en horeca.
- Nabijheid van OV is van belang
- Lokale jongeren willen vaak ruimte voor de auto



Wensen woning

- Iets grotere voorkeur voor een kleinere grondgebonden woning (bv. rijwoning)
- Appartementen, beneden-/bovenwoningen. Alleenstaanden nemen eerder genoegen met kleinere appartementen dan samenwonenden
- Betaalbare huurwoning of koopwoning

Volwassenen 35-55 jaar (alleen of samen)

Wie is de volwassene?

- Leeftijd: 35 tot 55 jaar
- Huishoudinkomen: Beneden modaal, modaal tot twee keer modaal
- Huishoudenstype: Alleenstaand of samenwonend
- Werk: Parttime of full time werkend
- Opleidingsniveau: Laag, gemiddeld en hoog opgeleid

Houding ten opzichte van de woonomgeving

- Ligging van de woning erg belangrijk
- Nabij voorzieningen
- Alleenstaanden zoeken eerder stedelijke milieus met meer voorzieningen op. Samenwonenden eerder dorpse woonmilieus met ruimere woningen

Wensen woning

- Betaalbaarheid van woning is belangrijk voor alleenstaanden. Kiezen voor een (kleine) rijtjeswoning of appartement
- Willen zowel kopen als huren
- Kopen weinig nieuwbouw. Alleen interesse in nieuwbouwhuur



Emptynesters 55-75 jaar (alleen of samen)

Wie is de emptynester?

- 55 tot 75 jaar
- Alleen of samen zonder (thuiswonende) kinderen
- Vaak nog aan het werk. Full-of-parttime

Houding ten opzichte van de woonomgeving

- Kiezen vooral voor kleinschalige inbreidingslocaties
- Nabijheid van dagelijkse voorzieningen (supermarkt en zorg) is van meerwaarde
- Willen graag weer in een dorp wonen, dichtbij de oude woning of dichtbij de kinderen

Wensen woning

- Voorkeur voor grondgebonden woning of gelijkvloers appartement
- Levensloopbestendig van meerwaarde
- Zoeken een iets ruimere woning met een extra (hobby/logeer)kamer, doorgaans willen ze wel kleiner dan hun vorige woning
- Koop of middeldure huur



Senioren > 75 jaar (alleen of samen)

Wie is de senior?

- Vanaf 75 jaar
- Alleen of samen

Houding ten opzichte van de woonomgeving

- Ligging van de woning is belangrijk, verhuizen het liefst binnen de oude buurt (o.a. vanwege sociaal netwerk), ook nabijheid van de kinderen is belangrijk
- Dichtbij voorzieningen, maar wel in een rustige, veilige omgeving
- Goede bereikbaarheid per OV / belbus

Wensen woning

- Overwegend voorkeur voor een gelijkvloers appartement (mits goede lift)
- Grondgebonden woning met slaap- en badkamer op de begane grond voldoet ook
- Woning moet levensloopbestendig zijn
- Veelal voorkeur voor huur
- Wonen met gelijkgestemden tegen eenzaamheid



Gezinnen < 45 jaar / Eenoudergezinnen

Wie vormt het jonge gezin/eenoudergezin?

- Tot ongeveer 45 jaar
- Alleen of samen
- Thuiswonende kinderen jonger dan 18 jaar
- Werken vaak full- of parttime

Houding ten opzichte van de woonomgeving

- Voorkeur voor (betere) wijken rondom het centrum
- Liefst goed bereikbaar vanuit de stad. Nabij stedelijke voorzieningen/werkgelegenheid.
- Rustige dorpse omgeving met genoeg kindervoorzieningen (opvang, scholen, speeltuin) van grote meerwaarde

Wensen woning

- Overwegend voorkeur voor grondgebonden woning (bv. rijwoningen)
- Eenoudergezinnen hebben een iets hogere voorkeur voor appartementen
- Veelal voorkeur voor koop
- Eenoudergezinnen huren liever



Gezinnen > 45 jaar

Wie vormt het oudere gezin?

- Leeftijd: 45 tot 65 jaar
- Huishoudinkomen: modaal tot twee keer modaal
- Huishoudenstype: getrouwd of samenwonend met oudere thuiswonende kinderen
- Werk: fulltime
- Opleidingsniveau: middel tot hoog opgeleid

Houding ten opzichte van de woonomgeving

- Liefst goed bereikbaar vanuit de stad. Nabij stedelijke voorzieningen/werkgelegenheid.
- Dorps karakter is hierbij belangrijk

Wensen woning

- Hoekwoning, twee-onder-één-kapwoning in een goede buurt of een vrijstaande woning met 5 of meer kamers met een gemiddelde koopprijs van € 300.000
- De woning moet goed bereikbaar zijn met de auto en parkeervoorzieningen hebben



Akte van ondertekening

Dit bewijsdocument bevat de gegevens van het ondertekenverzoek alsmede een audit log van het ondertekentraject welke de ondertekenaars van het document hebben doorlopen.

Algemene informatie

Document naam	000-Wrngrwrf Oostrtrp 1e ontwfase_Bijlagen_Bijlage 22 Woningbehoefteonderzoek	**Ondertekentermijn**	30 dagen
Document ID	12180f5e-7e98-4a49-be57-8e3994e7b6c0	**Aanbieder**	Gemeente Hollands Kroon
Aanmaakdatum	woensdag 28 oktober 2026 13:56 CET		

Ondertekenaar 1

Naam			
Verzoek verzonden	woensdag 28 oktober 2026 13:56 CET	**E-mail adres**	@hollandskroon.nl
Document geopend	woensdag 28 oktober 2026 13:57 CET		
TAN verstuurd	woensdag 28 oktober 2026 13:57 CET	**Mobiel nummer vingerafdruk SHA-256**	d9d63e2f3a8f9e3843f0cb20a6b01fd4557012379da0b52b6a25b7dbf3d7eb78
TAN verificatie	woensdag 28 oktober 2026 13:57 CET		
Document ondertekend	woensdag 28 oktober 2026 13:57 CET		

Digitaal verzegeld door Zynyo B.V.
Datum: 28-10-2026 13:57 CET
Document ID:
12180f5e-7e98-4a49-be57-8e3994e7b6c0