



RIGO Research en Advies
Woon- werk- en leefomgeving
www.rigo.nl

Woningmarktanalyse Beemster

Input voor een nieuwe woonvisie



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

Woningmarktanalyse Beemster

Input voor een nieuwe woonvisie

Opdrachtgever

Gemeente Beemster

Contactpersoon

Annemieke Molenaar

Projectnummer

P34900

Datum

2 februari 2017

Auteurs

André Buys; andre.buys@rigo.nl; 020 522 11 73

Roxanne Mulder; roxanne.mulder@rigo.nl; 020 522 11 02

Inhoud

0.	Samenvatting	1
1	Profiel van Beemster op de woningmarkt	3
1.1	Beemster in de regio	3
1.2	Profiel van Beemster binnen Zaanstreek/ Waterland	5
1.2.1	Woningvoorraad	5
1.2.2	Huishoudens	8
1.3	Woningbezetting	9
2	Functioneren van de woningmarkt	11
2.1	Selectieve migratie	11
2.2	Aanbod van woningen	12
2.3	Starters op de woningmarkt	14
3	Verwachtingen	15
3.1	Bouwcapaciteit	15
3.2	Huishoudensprognose	15
3.2.1	Kwantitatief	15
3.2.2	Kwalitatief	17
3.3	Woningbehoefte	18

Samenvatting

Profiel van Beemster

Als we proberen het karakter van Beemster kort samen te vatten, dan dringt zich het beeld op van een welvarende plattelandsgemeente. De helft van de woningvoorraad bestaat uit vrijstaande of half-vrijstaande woningen. Appartementen zijn er weinig. De rijke historie komt tot uitdrukking in een substantieel aandeel vooroorlogse woningen, terwijl ook woningen van recente datum niet ontbreken. Daarbij is Beemster een echte koopgemeente. Drie van de vier woningen zijn koopwoningen. De koopprijzen liggen hoger dan in de regio, absoluut gezien en per vierkante meter.

Ook qua bevolking wijkt Beemster sterk af. De gemeente telt veel gezinnen van middelbare leeftijd en veel oudere huishoudens, waaronder veel alleenstaanden. Jongeren, met name jonge alleenstaanden, zijn er weinig. Mede hierdoor zijn huishoudens met hogere inkomens sterker vertegenwoordigd en huishoudens met lage inkomens minder sterk dan in de regio.

Bijzondere relatie met Purmerend

Binnen de regio Zaanstreek/ Waterland is vooral de relatie met Purmerend relevant. De intensiteit van de wederzijdse migratiestromen tussen Beemster en Purmerend is veel hoger dan die met de verder weg gelegen gemeenten in de regio. En afgemeten aan de samenstelling van de migratiestromen vullen beide gemeenten elkaar op de woningmarkt deels aan. Daarbij trekt Purmerend relatief veel huishoudens aan het begin van hun wooncarrière (twintigers), terwijl Beemster in trek is bij dertigers en veertigers die een volgend stap maken, veelal in gezelschap van jonge kinderen. De verschillen zijn voor een belangrijk deel te verklaren door het aanbod op de woningmarkt. Waar Beemster veel ruime, dure koopwoningen heeft, telt Purmerend juist relatief veel rijtjeswoningen en appartementen en meer huurwoningen. Ook per vierkante meter is kopen in Purmerend goedkoper dan in Beemster.

Krapte op de woningmarkt

Voor wie een woning zoekt is de woningmarkt de afgelopen jaren krappere geworden. Het aantal verhuringen in de sociale huursector vertoont al sinds 2007 een dalende lijn in de regio. In Beemster is dit aantal met gemiddeld 38 per jaar redelijk constant, maar is de mutatiegraad relatief laag. De koopmarkt is sinds de crisis weer enorm aangetrokken. Woningen worden vlot verkocht en prijzen stijgen. Eind 2016 wordt voor een woning van honderd vierkante meter in Beemster € 263.000 gevraagd. Purmerend is nog altijd goedkoper, maar ook daar lopen de prijzen snel op.

Een en ander treft vooral jonge starters, voor wie toetreden tot de woningmarkt moeilijker is geworden. Dit uit zich onder meer in een groeiend aantal twintigers dat nog 'thuis' woont, als gezinslid. Hun aantal nam in Beemster tussen 2010 en 2016 met ruim tweehonderd toe. Ook in Purmerend is het aantal twintigers dat nog (of weer) thuis woont sterk toegenomen. Dit betekent dat ook voor jongeren uit Beemster de uitwijkmogelijkheden naar Purmerend kleiner zijn geworden. Langer wachten of harder sparen is het alternatief.

Toenemende druk, sterke potentiële groei

De druk op de woningmarkt zal de komende jaren nog verder oplopen. Voor Zaanstreek/Waterland als geheel komt de huishoudensprognose van de Provincie Noord-Holland in 2025 op 157.000 huishoudens, dat is 8% meer dan in 2016. Dezelfde prognose laat voor Beemster een nog forsere groei zien. In het jaar 2025 worden in Beemster 4.520 huishoudens verwacht. Dat zijn er 870 meer dan in 2016, ofwel een groei met 18%. Hiermee neemt Beemster dus in de prognose een meer dan evenredig deel van de totale behoefte van Zaanstreek/Waterland voor zijn rekening.

Kennelijk gaat de Provincie er met deze prognose vanuit dat al deze huishoudens ook in Beemster kunnen worden gehuisvest. Dit is een niet ondenkbaar scenario, want Beemster beschikt nog over aanzienlijke (potentiële) plancapaciteit, vooral in Zuidoostbeemster. Om de prognose te laten uitkomen zal die dan wel moeten worden benut. Er zijn ook andere scenario's denkbaar, waarin de groei van Beemster lager uitkomt. Als er niet gebouwd wordt, kan ook de prognose niet uitkomen.

Behoeftte aan niet-stedelijk wonen

Kwalitatief krijgt Beemster de komende twintig jaar te maken met een verdere vergijzing. Veel gezinnen van thans middelbare leeftijd komen in de lege-nest fase terecht. Tegelijkertijd blijft er sprake van aanwas van jonge gezinnen. Ook hun aantal zal in het groeiscenario van de Provincie nog toenemen. In tegenstelling tot de (toekomstige) senioren, die allemaal al een woning hebben, zijn het deze nieuw gevormde (aanstaande) gezinnen die actief op zoek zullen gaan naar een woning. In veel gevallen is dit een eengezinswoning.

Een en ander betekent dat er steeds meer eengezinswoningen bewoond zullen worden door oudere alleenstaanden en stellen zonder kinderen. Deze woningen blijven bezet, terwijl er tegelijkertijd jonge gezinnen worden gevormd die ook een eengezinswoning wensen. Dit zal leiden tot een vraag naar extra eengezinswoningen, ondanks het feit dat gemiddeld genomen de huishoudens kleiner worden.

Waar het gaat om woningbehoefte is de regio het geëigende referentiekader. In het kader van de 'ladder voor duurzame verstedelijking' wordt nadrukkelijk getoetst aan de behoefte op regionaal niveau ('eerste trede'). Op de schaal van Zaanstreek/Waterland neemt de behoefte aan eengezinswoningen nog toe. Op basis van de prognose van de Provincie en het Woononderzoek in de regio Amsterdam (Wira 2015) kan worden geschat dat de regionale uitbreidingsbehoefte voor minimaal de helft uit eengezinswoningen bestaat, waarvan weer het grootste deel in een niet-stedelijke setting. Juist op dit punt kan Beemster een wezenlijke bijdrage leveren, terwijl in de meer stedelijke gemeenten de trend is om te verdichten, veelal in de vorm van appartementen.

Het aandeel sociale huur zou op regionaal niveau iets mogen afnemen. Waar momenteel 35% van de voorraad in Zaanstreek/Waterland uit sociale huur bestaat, kan in de nieuwbouw tot 2025 met 27% worden volstaan. In Beemster is het aandeel sociale huur met 23% reeds kleiner dan regionaal. Dit kan reden zijn om juist in Beemster het aandeel niet nog verder te laten afnemen. Of dit wenselijk en mogelijk is, is een zaak van regionale afstemming.

1 Profiel van Beemster op de woningmarkt

Als we proberen het karakter van Beemster kort samen te vatten, dan dringt zich het beeld op van een welvarende plattelandsgemeente: veel ruime en vrijstaande woningen, deels met een historische uitstraling, veel koopwoningen, hoge prijzen en een sterke vertegenwoordiging van huishoudens in gevorderde levensfase met hogere inkomen. Dit alles wijkt sterk af van de regio, in het bijzonder van Purmerend, waarmee een sterke migratiebinding bestaat.

1.1 Beemster in de regio

Het profiel van Beemster op de woningmarkt komt goed tot uiting als Beemster wordt vergeleken met de omgeving. Met 3.650 huishoudens (in 2016) maakt Beemster een klein maar specifiek deel uit van de regio Zaanstreek/ Waterland (acht gemeenten, 145.000 huishoudens). Hoe specifiek zal duidelijk worden in de loop van deze rapportage. Daaraan voorafgaand is het zinvol om de relaties met die omgeving scherper in beeld te krijgen. Niet met alle delen van de regio is de binding even hecht. Hoe sterker de relatie, des te meer zal woningmarktbeleid in de ene gemeente invloed kunnen hebben in de andere.

Migratiestromen

Een goed beeld van de regionale samenhang op de woningmarkt kan worden verkregen uit migratiestromen. In tabel 1 zijn deze weergegeven voor de jaren 2012-2014 naar afnemend belang van Beemster. In het linker rijtje is te zien dat Beemster vooral aantrekkingskracht uitoefent op vertrekkers uit Purmerend, gevolgd door Zeevang (inmiddels onderdeel van Edam-Volendam). De kans dat een vertrekkers uit Purmerend zich in Beemster vestigt is bijvoorbeeld meer dan tien keer zo groot als de kans dat een vertrekkers uit Zaanstad in Beemster terecht komt (7,4% tegen 0,4%). Uit Zaanstad kwamen in drie jaar tijd 45 vestigers, wat voor een plaats van deze omvang niet veel is. Kennelijk hebben vertrekkers uit Zaanstad veelal andere bestemmingen.

Met bijna 500 vestigers was Purmerend goed voor 42% van alle vestigers in Beemster in de jaren 2012-2014. Omgekeerd (rechter rijtje) hadden vertrekkers uit Beemster relatief grote invloed in Purmerend. Van alle vestigers in Purmerend kwam 4,8% uit Beemster. Alleen in Graft-De Rijk (inmiddels onderdeel van gemeente Alkmaar) had Beemster een groter aandeel in de vestiging. Vanuit Purmerend gezien is de invloed op Beemster ook groter dan op welke andere gemeente in Nederland dan ook. Dit is te zien in tabel 2 (linker rijtje): bijna één op de drie (32,4%) van de vertrekkers uit Beemster ging naar Purmerend.

Migratie beperkt zich niet tot gemeenten uit Zaanstreek/ Waterland. Buiten deze regio waren Graft-De Rijk en Schermer in 2012-2014 gemeenten waarvan een relatief groot deel van de vertrekkers naar Beemster ging, hoewel het in het geval van Schermer slecht om een klein aantal ging.

tabel 1 Aandeel van Beemster in de binnenlandse migratie uit (links) respectievelijk naar (rechts) andere gemeenten, 2012-2014 (personen)

verhuisd uit	waarvan naar Beemster	verhuisd naar	waarvan uit Beemster
1 Purmerend	7,4% 497	1 Graft-De Rijk	8,1% 51
2 Zeevang	5,9% 42	2 Purmerend	4,8% 339
3 Graft-De Rijk	4,2% 28	3 Zeevang	4,2% 27
4 Waterland	2,4% 37	4 Schermer	2,5% 16
5 Edam-Volendam	1,7% 19	5 Koggenland	2,0% 42
6 Schermer	1,5% 11	6 Edam-Volendam	1,0% 13
7 Landsmeer	1,2% 13	7 Wormerland	0,8% 13
8 Oostzaan	0,9% 7	8 Opmeer	0,6% 6
9 Koggenland	0,6% 14	9 Waterland	0,4% 7
10 Wormerland	0,5% 8	10 Schagen	0,3% 12
11 Hoorn	0,4% 27	11 Hoorn	0,3% 18
12 Zaanstad	0,4% 45	12 Zaanstad	0,2% 32
13 Bergen (NH.)	0,3% 11	13 Heiloo	0,2% 6
14 Medemblik	0,2% 9	14 Medemblik	0,2% 9
15 Amsterdam	0,2% 155	15 Tynaarlo	0,2% 9
16 Heerhugowaard	0,2% 10	16 Castricum	0,2% 6
17 Alkmaar	0,2% 18	17 Heerhugowaard	0,2% 12
18 Haarlem	0,1% 15	18 Alkmaar	0,2% 20
19 Haarlemmermeer	0,1% 11	19 Diemen	0,2% 11
20 Amstelveen	0,1% 7	20 Amsterdam	0,1% 128
totaal top 20	984	totaal top 20	777
uit overig Nederland	198	naar overig Nederland	270
totaal Nederland	1.182	totaal Nederland	1.047

(bron: CBS, bewerking RIGO, gemeentelijke indeling 2014)

tabel 2 Aandeel van Purmerend in de binnenlandse migratie uit (links) respectievelijk naar (rechts) andere gemeenten, 2012-2014 (personen)

verhuisd uit	waarvan naar Purmerend	verhuisd naar	waarvan uit Purmerend
1 Beemster	32,4% 339	1 Beemster	42,0% 497
2 Zeevang	17,2% 122	2 Zeevang	22,9% 148
3 Edam-Volendam	17,1% 196	3 Edam-Volendam	15,8% 209
4 Waterland	15,4% 235	4 Waterland	11,3% 178
5 Landsmeer	10,9% 118	5 Graft-De Rijk	10,8% 68
totaal Nederland	7.004	totaal Nederland	6.723

(bron: CBS, bewerking RIGO, gemeentelijke indeling 2014)

Invloed van Amsterdam

De aantrekkingskracht van Beemster op vertrekkers uit Amsterdam is betrekkelijk gering. In de afgelopen jaren kwam 0,2% van de vertrekkers uit Amsterdam in Beemster terecht, goed voor een vijftiende plaats in het linker rijtje in tabel 1. Vanwege de omvang van de vertrekstroom uit Amsterdam gaat het bij 0,2% dan nog altijd om 155 personen, ofwel 13% van alle vestigers in Beemster. Dat is niet veel. Ter vergelijking (niet in deze tabel weergegeven): in Landsmeer kwam in dezelfde periode 60% van alle vestigers uit Amsterdam, in Waterland 47%.

1.2 Profiel van Beemster binnen Zaanstreek/ Waterland

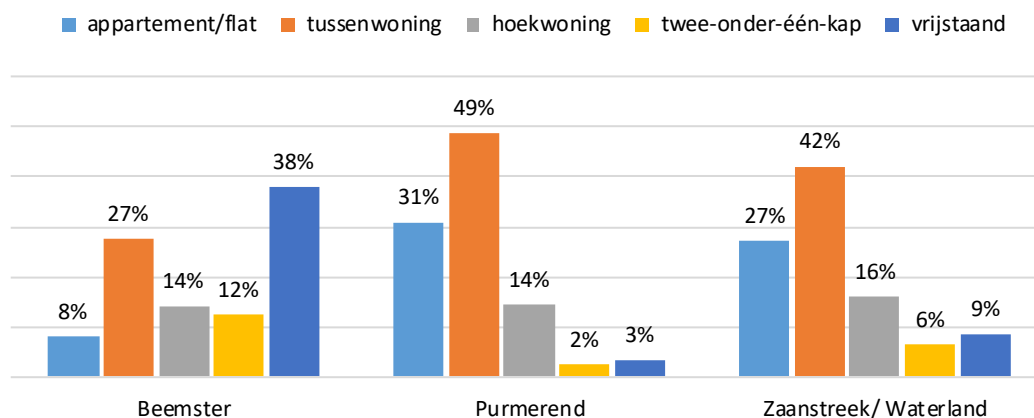
Beemster heeft een uitgesproken profiel waar het gaat om wonen en woningmarkt. Dit blijkt scherp als de woningvoorraad wordt afgezet tegen dat van de regio in het algemeen, en Purmerend in het bijzonder. De relatief sterke wederzijdse verhuisrelatie met Purmerend maakt het inhoudelijk zinvol om binnen Zaanstreek/ Waterland specifiek de positie van Beemster ten opzichte van Purmerend te belichten. Op de woningmarkt beïnvloeden beide elkaar relatief sterk. Niet alleen uit de omvang van de migratiestromen, maar ook uit de selectiviteit ervan blijkt dat beide gemeenten elkaars complement zijn. In hoofdstuk 2 komen we hier nog terug.

1.2.1 Woningvoorraad

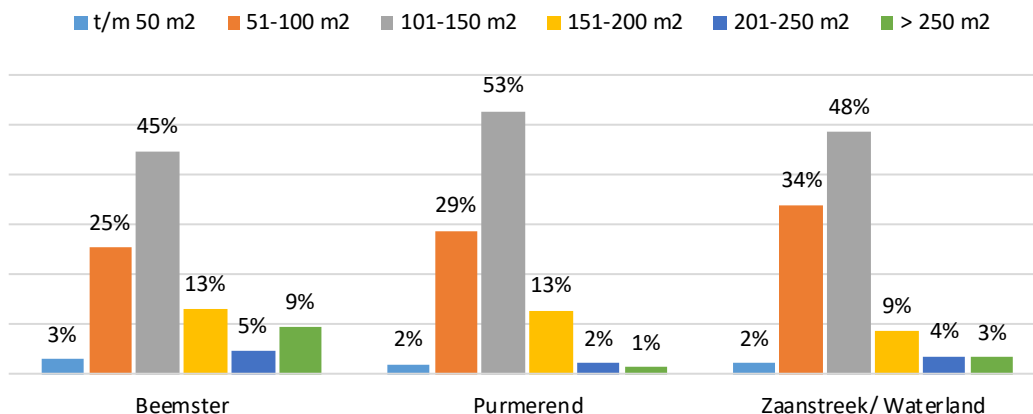
Op tal van kenmerken wijkt de woningvoorraad van Beemster af van die van de regio. Misschien wel het meest bijzondere is het hoge aandeel vrijstaande en half-vrijstaande woningen. De helft van de woningvoorraad bestaat uit vrijstaande woningen of uit woningen van het type twee-onder-één kap (zie figuur 1). In Zaanstreek/ Waterland als geheel is dat slechts 15% en in Purmerend 5%. Appartementen zijn er dan weer weinig in Beemster en ook rijtjeswoningen, in het bijzonder tussenwoningen, zijn in Beemster minder goed vertegenwoordigd dan in de regio.

De vele (half-)vrijstaande woningen zijn doorgaans relatief ruim. Dit brengt met zich mee dat Beemster in vergelijking met de regio veel ruime woningen heeft. Dit is te zien in figuur 2. De verschillen op dit punt zijn echter minder groot dat op het gebied van woningtype. Heel grote woningen, met meer dan 250 vierkante meter woonoppervlak, komen wel voor, maar vormen toch maar 9% van de voorraad.

figuur 1 Samenstelling van de woningvoorraad in Beemster in vergelijking met Purmerend en Zaanstreek/ Waterland; Woningtype (bron: BAG, bewerking RIGO)

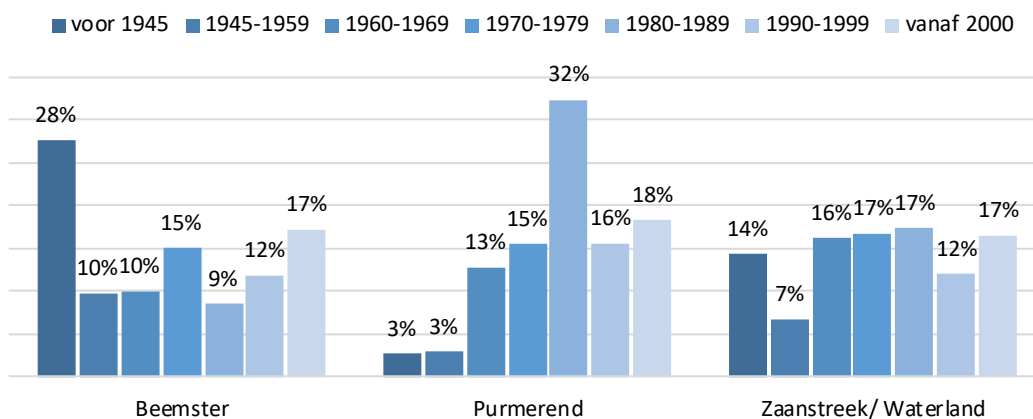


figuur 2 Samenstelling van de woningvoorraad in Beemster in vergelijking met Purmerend en Zaanstreek/ Waterland; Oppervlakte (bron: BAG, bewerking RIGO)



Beemster telt een substantieel aandeel oude woningen. Meer dan één op de vier (28%) woningen is vooroorlogs. Dat is een twee maal zo groot aandeel als in de regio. Toch is het aandeel woningen van na het jaar 2000 niet kleiner dan in de regio (figuur 3). Het zijn de tussenliggende jaren die in Beemster enigszins zijn ondervertegenwoordigd. Als het gaat om bouwperiode is het Purmerend dat sterk afwijkt, met slechts een heel klein deel vooroorlogse woningen een groot aandeel uit de jaren zeventig en tachtig; erfenis van de groeikernstatus.

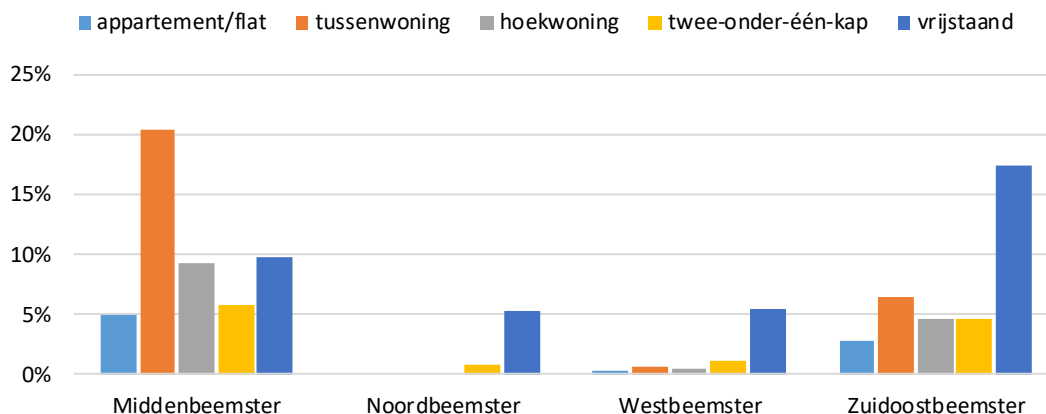
figuur 3 Samenstelling van de woningvoorraad in Beemster in vergelijking met Purmerend en Zaanstreek/ Waterland; Bouwperiode (bron: BAG, bewerking RIGO)



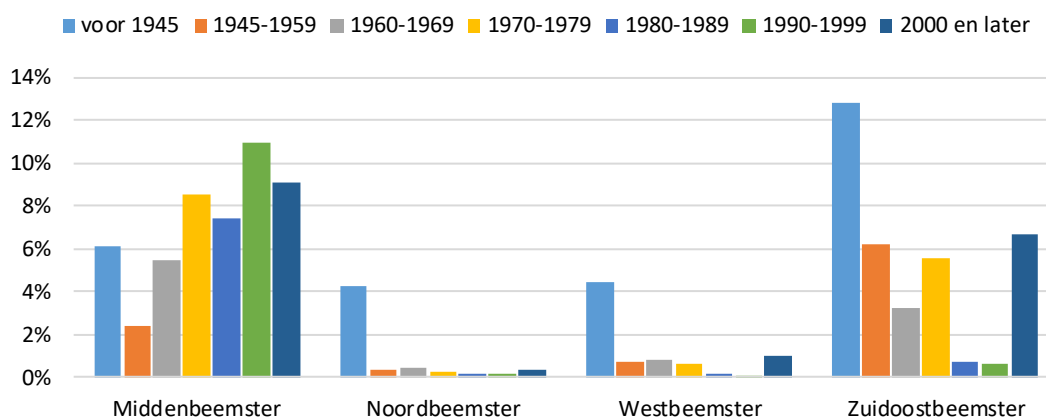
Vier kernen, twee kleine en twee grotere

De vier kernen binnen Beemster hebben ieder ook nog een eigen profiel (figuur 4 en figuur 5). De twee kleine kernen Noorderbeemster en Westerbeemster bestaan vrijwel uitsluitend uit vrijstaande woningen van vooroorlogse oorsprong. Ook Zuidoostbeemster telt veel vrijstaande en veel vooroorlogse woningen, maar daarnaast ook recente toevoegingen. De voorraad in Middenbeemster is het grootst en ook het meest gevarieerd in woningtypen en bouwperiodes.

figuur 4 Samenstelling van de woningvoorraad in de kernen van Beemster; Woningtype (bron: BAG, bewerking RIGO)



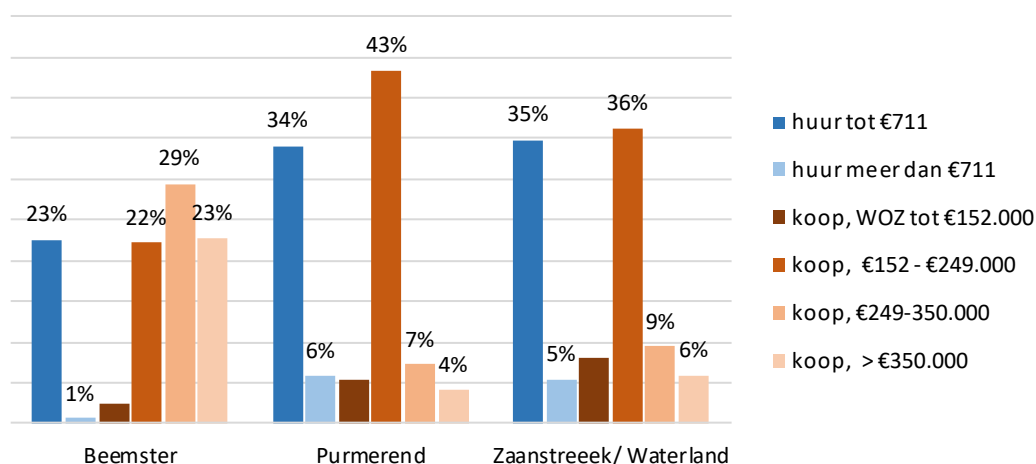
figuur 5 Samenstelling van de woningvoorraad in de kernen van Beemster; Bouwperiode (bron: BAG, bewerking RIGO)



Eigendom en prijsklassen

Bijna een kwart (24%) van de woningvoorraad in Beemster bestaat volgens Wira 2015 uit huurwoningen (figuur 6). Dat is minder dan gemiddeld in de regio (40%). Vrijwel alle huurwoningen in Beemster vallen in het sociale segment, dat wil zeggen dat ze een huurprijs hebben onder de € 711. Volgens een nauwkeuriger opgave van het ministerie zijn er in Beemster in 2016 756 corporatiewoningen, waarvan 624 van Wooncompagnie en de rest van Woonzorg Nederland.

figuur 6 Samenstelling van de woningvoorraad in Beemster; Prijsklasse (bron: Wira 2015)



Koopwoningen zijn relatief duur in Beemster. Dat hangt samen met het woningtype (veel vrijstaand), de grootte van de woningen (veel grote woningen) alsook met de waarde per vierkante meter. Op dat laatste aspect komen we nog terug.

Het grote aandeel (half-) vrijstaande woningen, het kleine aandeel appartementen, de vele vooroorlogse woningen en de hoge prijzen van koopwoningen verlenen Beemster het karakter van een (welvarende) plattelandsgemeente. Het plattelandskarakter wordt nog versterkt het uitgestrekte polderlandschap. De bebouwing in de vier dorpen plus verspreid liggende boerderijen maken maar een klein deel uit van het totale grondoppervlak. Binnen Zaanstreek/Waterland heeft de gemeente Waterland een enigszins vergelijkbaar landelijk karakter. Daar zijn de woningen echter nog aanzienlijk duurder.

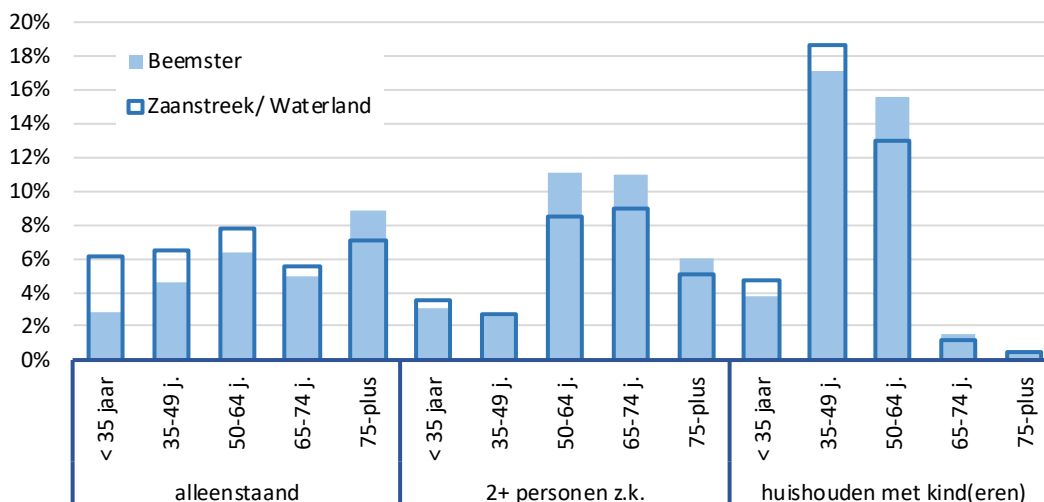
1.2.2 Huishoudens

Wat betreft huishoudensamenstelling onderscheidt Beemster zich ten opzichte van Zaanstreek/ Waterland door een groot aandeel oudere huishoudens en huishoudens van middelbare leeftijd en een klein aandeel jongeren. Dit is weergegeven in figuur 7.¹ Er zijn vooral weinig jonge alleenstaanden. Veel huishoudens met kinderen zijn in de leeftijd 50-64 jaar. Het is een kwestie van tijd voordat deze huishoudens opschuiven naar de 'lege nest' fase. Vijftig-plus huishoudens zonder kinderen zijn er nu al veel en hun aantal zal nog toenemen. In paragraaf 3.2.2 komen we hier op terug.

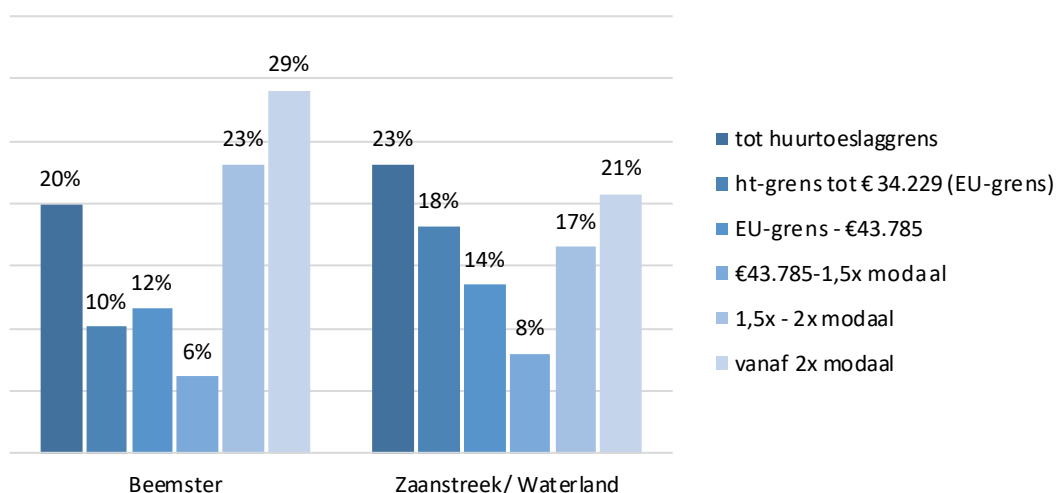
Beemster telt in vergelijking tot de regio veel huishoudens uit de hogere inkomensklassen. Dit hangt samen met het lage aandeel jonge alleenstaanden en het hoge aandeel gezinnen van middelbare leeftijd (figuur 8). De doelgroep voor de sociale huur (dat zijn de twee meest linker categorieën in de figuur) maakt 30% uit van alle huishoudens. In Zaanstreek/ Waterland als geheel is dat 41%.

¹ Afwijkend van de figuren over de woningvoorraad is Purmerend niet afzonderlijk weergegeven in de figuren over huishoudensamenstelling. Dit is gedaan omdat de huishoudens in Purmerend wat betreft levensfasen en inkomensklassen niet veel afwijken van het regionale beeld.

figuur 7 Huishoudens naar leeftijd en samenstelling in Beemster in vergelijking met Zaanstreek/ Waterland op 1 januari 2016 (bron: CBS)



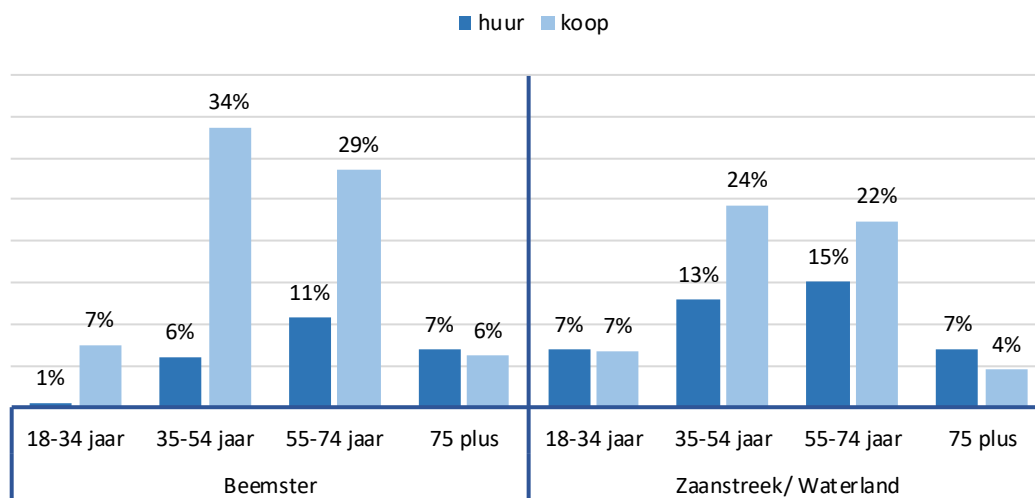
figuur 8 Huishoudens naar inkomensklasse in Beemster in vergelijking met Zaanstreek/ Waterland (bron: Wira 2015)



1.3 Woningbezetting

Van de woningvoorraad en de huishoudens afzonderlijk is het beeld redelijk scherp. Het onderzoek Wonen in de regio Amsterdam (Wira2015) biedt tevens inzicht in de verdeling van die huishoudens over segmenten van de markt (en andersom). Deze uitkomsten zijn voor Beemster slechts globaal mogelijk, vanwege de geringe omvang van de steekproef. In figuur 9 is te zien dat 75-plussers in meerderheid huren, net als in de regio, maar dat huishoudens van middelbare leeftijd vooral in koopwoningen zijn te vinden. Jonge huishoudens (tot 35 jaar) zijn er niet veel in Beemster en ontbreken grotendeel in huurwoningen. Elders in de regio treffen we huishoudens tot 35 jaar ongeveer even veel aan in huurwoningen als in koopwoningen.

figuur 9 Huishouden naar leeftijd in woningen naar eigendom (bron: Wira 2015)



2 Functioneren van de woningmarkt

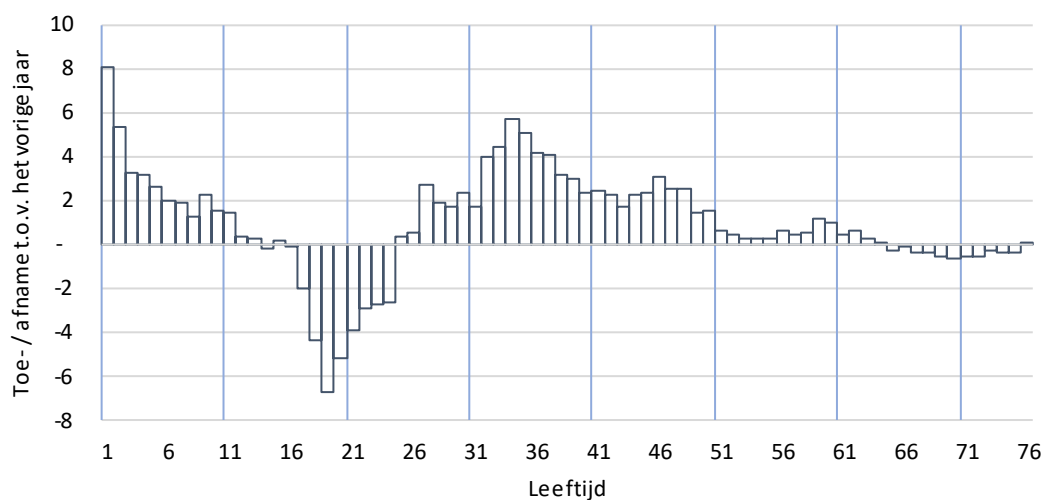
Voor wie een woning zoekt is de woningmarkt de afgelopen jaren krapper geworden. Het aantal verhuringen in de sociale huursector vertoont al sinds 2007 een dalende lijn in de regio. In de koopsector lopen de prijzen op en worden woningen steeds sneller verkocht. Een en ander treft vooral jonge starters, voor wie toetreden tot de woningmarkt moeilijker is geworden. Mede hierdoor blijven jongeren steeds langer 'thuis' wonen. Beemster en Purmerend vullen elkaar aan op de woningmarkt, maar ook de (uitwijk-)mogelijkheden naar Purmerend zijn verminderd.

Het profiel van Beemster in de regio uit het vorige hoofdstuk zegt al het een en ander over de woningmarkt, maar is nog statisch. Het is de neerslag van ontwikkelingen in het verleden. Veel huishoudens in Beemster, zeker degenen die al op gevorderde leeftijd zijn, zijn al lang niet meer actief op de woningmarkt. In dit hoofdstuk vullen we het beeld aan een analyse van bewegingen op de markt in de vorm van verhuizingen en daarbij betrokken woningen. Om te beginnen een beeld van de migratie.

2.1 Selectieve migratie

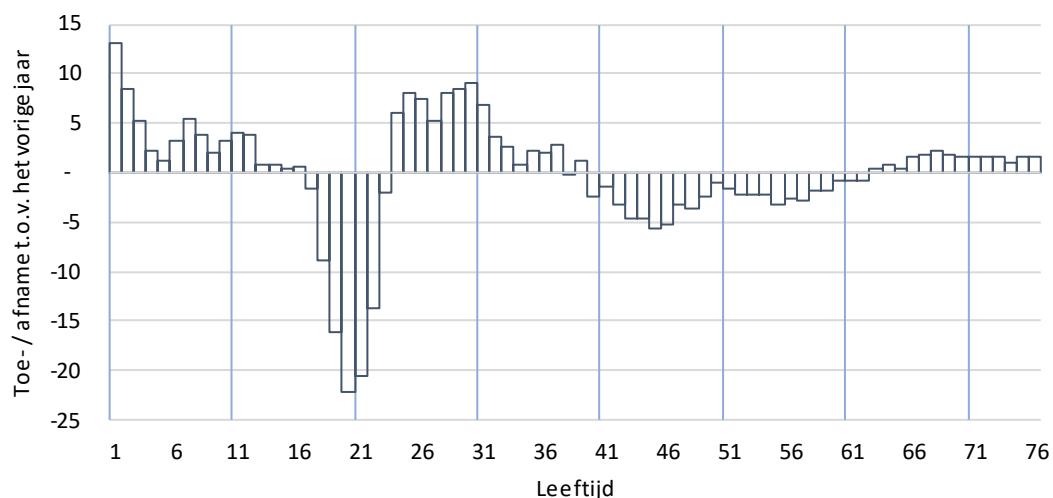
In paragraaf 1.1 kwam al ter sprake dat, afgaande op de omvang van de migratiestromen, de woningmarkt van Beemster sterk verweven is met die van Purmerend. Deze verwevenheid kan verder worden ingekleurd door te kijken naar de aard van deze migratie. In figuur 10 is de leeftijdsspecifieke ontwikkeling als gevolg van migratie weergegeven voor de gemeente Beemster, in figuur 11 die voor de gemeente Purmerend. Hoewel deze figuren niet uitsluitend gaan over verhuizingen tussen Beemster en Purmerend (en omgekeerd), is goed te zien hoe beide gemeenten elkaar (kunnen) aanvullen.

figuur 10 Bevolkingsontwikkeling van jaar op jaar, gemiddeld voor de jaren 2011-2016, Beemster (CBS, bewerking RIGO), Beemster²



² Weergegeven is de cohortgewijze ontwikkeling van jaar op jaar, bijvoorbeeld het aantal 30-jarigen in het jaar 2016 minus het aantal 29-jarigen uit het jaar 2015. De uitkomsten zijn gecorrigeerd voor

figuur 11 Bevolkingsontwikkeling van jaar op jaar, gemiddeld voor de jaren 2011-2016, Purmerend (CBS, bewerking RIGO)



Twintigers stromen in Purmerend per saldo binnen, maar in Beemster niet of nauwelijks. Dertigers en veertigers weten juist Beemster sterker te vinden dan Purmerend. Veertigers vertrekken zelfs per saldo uit Purmerend. Simpel gezegd dringt het volgende beeld zich op: wie in de regio een start op de woningmarkt wil maken trekt naar Purmerend, wie op wat latere leeftijd nog een stap wil en kan maken (en ook wat meer te besteden heeft) trekt naar Beemster. Hoewel dit niet rechtstreeks uit de cijfers is te halen, is het zelfs goed denkbaar dat er twintigers uit Beemster zijn die voor hun eerste huis naar Purmerend trekken en tien jaar later in gezelschap van jonge kinderen weer terugkeren naar Beemster. Voor beide gemeenten geldt dat het vooral huishoudens met nog jonge kinderen zijn die zich per saldo vestigen. En in de studentenleeftijd is in beide gemeenten sprake van een per saldo vertrek.

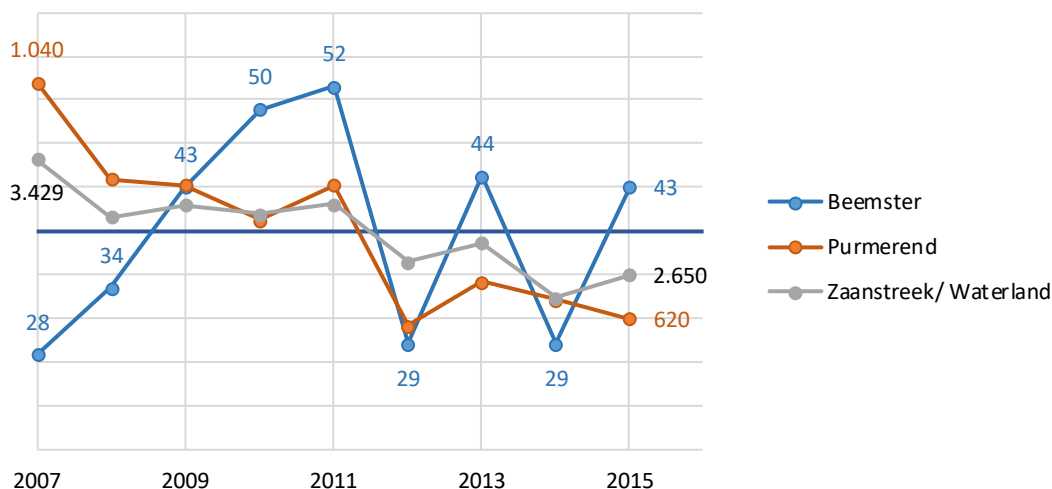
2.2 Aanbod van woningen

Huurwoningen

De bescheiden voorraad sociale huur in Beemster is, met schommelingen van jaar op jaar, goed voor gemiddeld 38 verhuringen per jaar sinds 2007. Ten opzichte van de voorraad gaat het in 2014 en 2015 om een mutatiegraad van gemiddeld 4,3%. In Zaanstreek/ Waterland als geheel was dit 5,5%. Er zit dus niet veel beweging in de voorraad sociale huur. Aan de andere kant is het aantal verhuringen in Beemster sinds 2007 redelijk op peil gebleven. In andere delen van de regio is sprake van een dalende lijn. In Purmerend bijvoorbeeld werden in 2015 620 woningen verhuurd in het sociale segment, in 2007 waren dit er nog 1.040 (figuur 12).

sterftetekansen, zodat de ontwikkeling uitsluitend is toe te schrijven aan migratie. Cijfers hebben betrekking op personen, niet op huishoudens.

figuur 12 Aantal reguliere verhuringen van corporatiewoningen in het sociale segment (bron: WoningNet, bewerking RIGO)



Koopwoningen

In de koopsector is de markt na enkele jaren crisis sterk aangetrokken, zodanig dat van enige oververhitting sprake lijkt. Dit uit zich in snellere verkooptijden, ofwel minder bedenktijd voor de kopers, en in stijgende prijzen. Op 1 november 2016 stonden in Beemster op Funda.nl 77 woningen te koop, ongeveer even veel als er in de zes maanden daarvoor werden verkocht. Aan het begin van 2016 waren het er nog 87. Ook elders in de regio is het te koop staande aanbod teruggelopen. De vraagprijs per vierkante meter vertoont daarbij een stijgende lijn (tabel 3).

tabel 3 Te koop staande woningen (aanbod) en gemiddelde vraagprijs per vierkante meter van te koop staande en recent (zes maanden) verkochte woningen (exclusief nieuwbouw)

	aanbod begin van de maand		verkocht mei-okt 2016	vraagprijs per m2	
	jan. 2016	nov. 2016		jan. 2016	nov. 2016
Beemster	87	77	76	€ 2.540	€ 2.630
Purmerend	544	417	382	€ 2.040	€ 2.230
Zaanstreek/ Waterland	2.199	1.756	1.585	€ 2.270	€ 2.450

bron: funda, bewerking RIGO. Cijfers exclusief nieuwbouw.

In Beemster is de koopmarkt krappere dan gemiddeld in de regio. De vraagprijs per vierkante meter ligt hoger dan gemiddeld en de verhouding verkocht / te koop staand is hoger (wat wil zeggen dat woningen sneller worden verkocht). De hoge vierkante-meterprijs in combinatie met overwegend grote woningen leidt tot dure woningen, iets dat ook tot uitdrukking komt in de WOZ-waarden. Dit kwam al aan de orde in paragraaf 1.2.1. Een woning van 125 vierkante meter, wat niet overdreven groot is, moet eind 2016 in Beemster € 329.000 kosten (vraagprijs), een woning van honderd vierkante meter € 263.000.

Overigens is Beemster per vierkante meter niet het duurste in de regio. Waterland (€ 3.310) en Landsmeer (€ 3.440) zijn nog een stuk duurder. Purmerend is dan weer voordeliger, maar ook daar stijgen de prijzen.

2.3 Starters op de woningmarkt

Het krappere worden van de regionale huurmarkt (dalende lijn in het aanbod) in combinatie met een verminderde toegankelijkheid van de koopsector (hogere prijzen, strengere hypotheekvoorwaarden) treffen vooral starters. Wie al een woning heeft, heeft er minder last van. Eigenaren die lang geleden hebben gekocht hebben de waarde van hun woning alleen maar zien toenemen, met een tijdelijke dip in de crisisjaren. Voor jongeren komt er nog eens bij dat velen een tijdelijk arbeidscontract hebben. Dat betekent in praktijk langer wachten (op een huurwoning) of langer sparen (voor een koopwoning).

De moeite die jonge starters hebben om aan een woning te komen komt tot uitdrukking in het aantal jongeren dat nog (of weer) 'thuis' woont, dat wil zeggen als gezinslid bij hun ouders. In 2016 woont van alle jongeren in de leeftijd tussen de 20 en de 24 jaar 85% nog 'thuis' (tabel 4). Dat wil zeggen: voor zover ze nog in Beemster wonen. In de leeftijd 25-29 jaar is dat nog 33%. Deze aandelen zijn aanzienlijk hoger dan in Nederland als geheel (52% respectievelijk 18%). Of dit door de betrokkenen zelf als probleem wordt ervaren is uit deze cijfers niet af te leiden. Het kan heel goed dat jongeren traditioneel thuis blijven wonen tot dat ze genoeg gespaard hebben om in Beemster een huis te kunnen kopen. De relatief grote huizen bieden daartoe ook de ruimte. Op het 'platteland', waartoe Beemster mag worden gerekend, is dit niet ongebruikelijk. Veel jongeren vertrekken, maar degenen die blijven wonen lang 'thuis'.

tabel 4 Inwoners van 20-29 jaar die (nog) geen eigen huishouden vormen

jaar	20-24 jaar				25-29 jaar			
	Beemster		Purmerend	Zaanstreek/ Waterland	Beemster		Purmerend	Zaanstreek/ Waterland
	aantal	aandeel			aantal	aandeel		
2005	608	75%	61%	65%	214	36%	16%	20%
2010	638	77%	68%	66%	194	31%	20%	21%
2015	710	82%	74%	72%	228	30%	26%	24%
2016	802	85%	74%	73%	244	33%	28%	26%

bron: CBS, bewerking RIGO

Feit is dat zowel het aandeel als het aantal thuiswonende jongeren een stijgende lijn vertoont. In 2016 gaat het in Beemster om 802 thuiswonende jongeren in de leeftijd 20-24 jaar en 244 in de leeftijd 25-29 jaar (tabel 4). De verminderde toegankelijkheid van de koopmarkt voor starters is een regionaal verschijnsel. In Purmerend, waar jongeren tien jaar geleden nog relatief gemakkelijk konden kopen nam het aandeel 25-29 jarigen dat bij hun ouders woont toe van 16% in 2005 naar 28% in 2016. In 2016 gaat het in Purmerend om ruim 9.400 nog thuiswonende jongeren in de leeftijd 20-29 jaar, ruim 3.000 meer dan in 2005. Voor jongeren uit Beemster betekent dit dat ook de 'ontsnappingsroute' naar een starterswoning in Purmerend lastiger is geworden, als ze dat al zouden willen. Men zal nog wat langer moeten sparen.

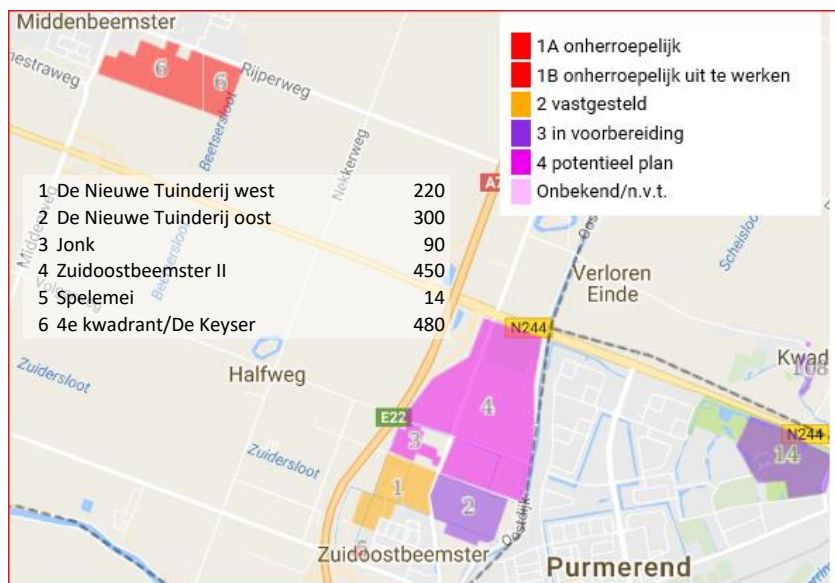
3 Verwachtingen

Regionaal zal de druk op de woningmarkt nog toenemen als gevolg van een te verwachten groei in het aantal huishoudens. De Provincie gaat er in de huishoudensprognose vanuit dat Beemster een aanzienlijk groter dan evenredig deel van de regionale behoefte zal opvangen. In beginsel heeft Beemster daar ook de plancapaciteit voor. Dit zou leiden tot instroom van met name jonge gezinnen, op zoek naar niet-stedelijk wonen, een aanbod dat schaars is in de regio. Hoe dan ook zal de huidige bevolking verder vergrijzen.

3.1 Bouwcapaciteit

Voor de toekomst is het om te beginnen van belang te constateren dat Beemster nog over aanzienlijke plancapaciteit voor woningbouw beschikt. Tot 2025 gaat het om maximaal circa 1.545 woningen, verdeeld over zes plannen. Deze capaciteit kan uiteraard ook over een langere periode worden uitgesmeerd. De capaciteit bevindt zich voor een belangrijk deel in de kern Zuidoostbeemster. Niet al deze plannen zijn al hard. Het plan Zuidoostbeemster II, met een capaciteit van circa 450 woningen, zal in 2017 concreet worden. Ook op het nabijgelegen grondgebied van Purmerend kan nog worden gebouwd. Indien al deze mogelijkheden worden benut, zullen de woningmarkten van Beemster en Purmerend nog meer met elkaar verweven raken.

figuur 13 Plancapaciteit in de gemeente Beemster tot 2025 (bron: monitor plancapaciteit Noord-Holland)



3.2 Huishoudensprognose

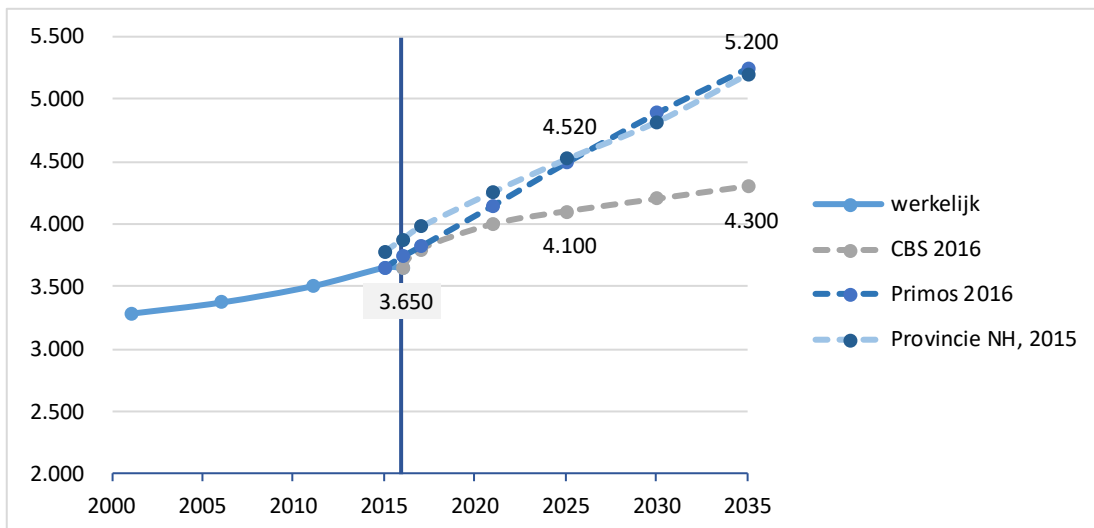
3.2.1 Kwantitatief

Een voor de woningmarkt belangrijke ontwikkeling is de aanhoudende groei van het aantal huishoudens. De Provincie Noord-Holland verwacht in Zaanstad/ Waterland in het jaar 2025 uit te komen op (afgerond) 157.000 huishoudens, 12.800 meer dan in 2015. Andere prognose

ses (Primos 2016 en CBS 2016) komen in het jaar 2025 voor de regio als geheel op vergelijkbare aantallen uit. Gemakshalve mag worden aangenomen dat er voor al die huishoudens ook even veel extra woningen nodig zijn, alleen al om de groei op te vangen. Om de krapte op de markt te doen afnemen moet er eigenlijk nog meer worden toegevoegd. Dat is ook het geval als in andere delen van de Metropoolregio Amsterdam de productie achterblijft bij de behoefte.

Op het schaalniveau van gemeenten binnen Zaanstreek/ Waterland lopen de diverse prognoses uiteen. De uitkomsten van de gangbare prognosemodellen voor Beemster zijn weer gegeven in figuur 14. Volgens de prognose van de Provincie en volgens de Primos-prognose neemt het aantal huishoudens in Beemster sterk toe, naar verhouding sterker dan in de regio als geheel. Deze prognoses verwachten dat Beemster een meer dan evenredig deel van de regionale groei opvangt. De prognose van de Provincie verwacht een groei met 18% in Beemster tegen 8% in Zaanstreek/ Waterland als geheel in de periode 2016-2025. Het CBS komt voor de regio als geheel op 9%, maar laat de regionale huishoudensontwikkeling meer in andere delen van de regio neerslaan. In het scenario van het CBS groeit het aantal huishoudens in Beemster nog wel, maar niet sterker dan in de afgelopen tien jaar. Hoe verder weg in de tijd, des te meer gaan de prognoses uiteenlopen.

figuur 14 Verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens in de gemeente Beemster volgens verschillende prognoses



Het feit dat prognoses op lokaal niveau sterk verschillen is niet ongebruikelijk. Regionaal zijn de verschillen meestal niet zo groot, ook hier. Hoe lager het schaalniveau, hoe meer de uitkomst wordt beïnvloed door aannamen over de ontwikkeling van de woningvoorraad. Kennelijk gaat de Provincie er vanuit dat al die extra huishoudens ook in Beemster kunnen en zullen worden gehuisvest. Om in 2025 op 4.520 huishoudens uit te komen, zullen er in Beemster 870 huishoudens extra moeten worden gehuisvest dan in 2016. Gezien de beschikbare plancapaciteit en de totale regionale behoefte is dit geen onrealistisch scenario. Dan moet die capaciteit uiteraard wel worden benut. Komen die woningen er niet, dan zal de prognose voor Beemster niet uitkomen en zal de groei elders in de regio terecht komen, mits daar voldoende wordt gebouwd. Wordt er in de hele regio niet voldoende gebouwd, dan zal ook de prognose voor de gehele regio niet uitkomen.

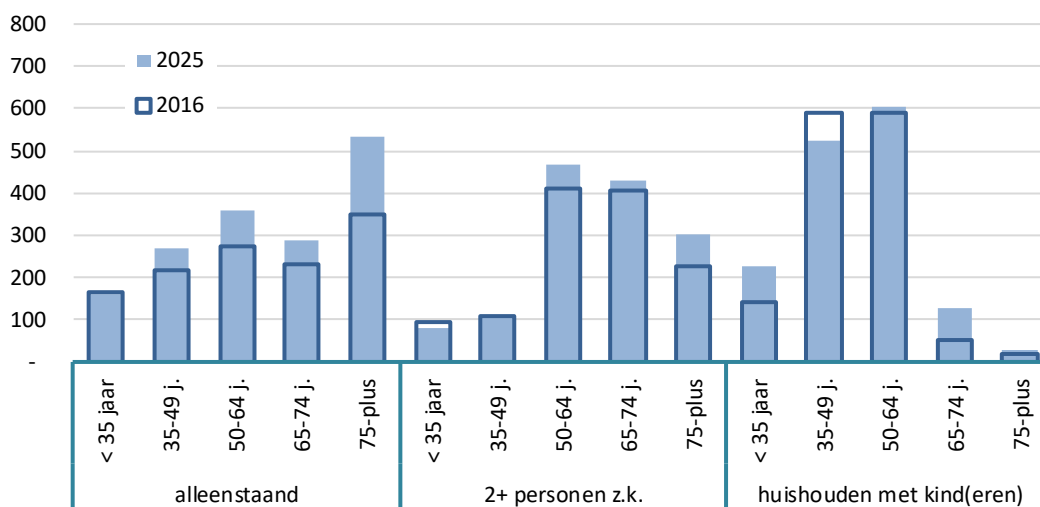
3.2.2 Kwalitatief

Niet alleen zal het aantal huishoudens in Beemster toenemen, de samenstelling van de bevolking verandert ook. In figuur 15 is de door de Provincie verwachte samenstelling in het jaar 2025 weergegeven, in figuur 16 die in het jaar 2035.

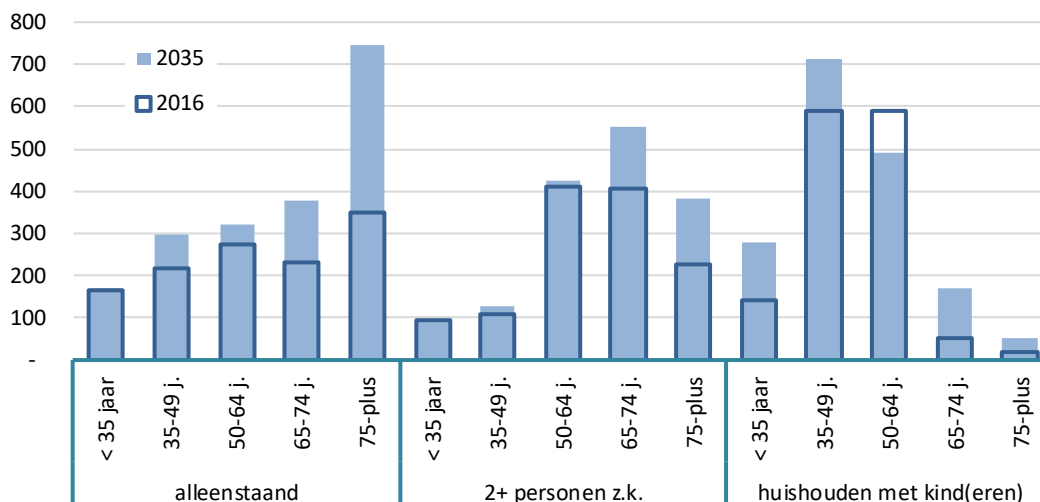
Wat onmiddellijk opvalt is de vergrijzing. Het aantal 75-plussers zal sterk toenemen. Logischerwijze zijn dit vrijwel uitsluitend huishoudens zonder kinderen, onder wie veel alleenstaanden. De vergrijzing is grotendeels een autonoom proces. Of er nu veel of weinig wordt gebouwd, de meeste toekomstige ouderen wonen nu ook al in de gemeente, zullen niet meer vertrekken en worden elk jaar ouder. Als er iets redelijk zeker is te voorspellen, dan is het de vergrijzing. Als de werkelijkheid gaat afwijken van de prognose, wat niet ondenkbaar is, dan zal dit vooral zichtbaar worden in het aantal jonge huishoudens.

Relevant voor de woningmarkt is dat volgens de prognose van de Provincie ook het aantal jonge huishoudens nog zal toenemen, en dan met name het aantal jonge gezinnen. Aanvankelijk (tot 2025) zijn het vooral gezinnen tot 35 jaar, daarna neemt ook het aantal gezinnen in de leeftijdsklasse 35-49 jaar weer toe. In tegenstelling tot senioren, die allemaal al een huis hebben, zijn deze jongeren de toetreders op de woningmarkt en dus de komende jaren allemaal op zoek naar een woning. Dat geldt ook voor jonge alleenstaanden en stellen. Hun aantal neemt per saldo niet toe, maar de jonge huishoudens van 2025 moeten grotendeels nog gevormd worden en zijn dus ook te beschouwen als toetreders.

figuur 15 Verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd en samenstelling in de gemeente Beemster, 2016-2025 (bron: Provincie Noord-Holland)



figuur 16 Verwachte ontwikkeling van het aantal huishoudens naar leeftijd en samenstelling in de gemeente Beemster, 2016-2035 (bron: Provincie Noord-Holland)



3.3 Woningbehoefte

Zoals gezegd is in de prognoses al impliciet verondersteld dat alle extra huishoudens die worden verwacht ook gehuisvest kunnen worden. Zo beschouwd geeft de huishoudensprognose aan hoe veel woningen per saldo zouden moeten worden toegevoegd om de prognose te laten uitkomen. In geval van Beemster is dat een toename met 870 woningen tussen 2016 en 2025 (netto, dat wil zeggen toevoegingen minus onttrekkingen en behoudens veranderingen in leegstand en dubbele bewoning). Daarmee neemt Beemster een meer dan evenredig deel van de totale groei in Zaanstreek/ Waterland voor zijn rekening.

Kwalitatief is het lastiger te voorspellen waar de behoefte naar uit zal gaan. Er komen steeds meer kleine huishoudens in Beemster, zo veel is zeker, maar dat wil niet automatische zeggen dat er behoefte gaat ontstaan aan kleine woningen of aan appartementen. Die toekomstige kleine huishoudens zijn in meerderheid senioren die allemaal al een woning hebben. In de meeste gevallen is dit een ruime woning, waar ze ook in hun eentje nog lang in kunnen en willen wonen, desnoods met aanpassingen.

In het groeiscenario van de Provincie zal een aanzienlijk deel van de nieuwbouw in Beemster worden betrokken door vestigers van buiten de gemeente. Zo veel nieuwe woningen kunnen in zo korte tijd namelijk nooit door woningzoekenden uit alleen Beemster worden gevuld. Bij de kwalitatieve invulling zal dan ook rekening moeten worden gehouden met de woonwensen van deze vestigers. Afgaande op migratiepatronen uit het recente verleden zijn het vooral huishoudens met jonge kinderen die op Beemster afkomen. In de prognose komt dit tot uitdrukking in de toename van aantal jonge gezinnen. Huishoudens met kinderen vormen dan ook de belangrijkste doelgroep voor nieuwbouw. Jonge (aanstaande) gezinnen zijn vrijwel zonder uitzondering op zoek naar eengezinswoningen. En zo lang bestaande eengezinswoningen bezet worden gehouden door lege-nest gezinnen, betekent dit dat er vooral additionele behoefte gaat ontstaan aan meer eengezinswoningen. Dit lijkt in tegenspraak met de gezinsverdunding (meer kleine huishoudens), maar is te begrijpen als we bedenken dat de meeste toekomstige kleine huishoudens ook gewoon in een eengezinshuis blijven wonen.

Regionale uitbreidingsbehoefte

In opdracht van de voormalige Stadsregio Amsterdam (SRA) heeft RIGO in 2016 een schatting gemaakt van de woningbehoefte in de gehele stadsregio in de periode 2015-2025, onder meer naar type woning en type woongebied. Voor deze verkenning zijn de bevindingen van Wira 2015 gecombineerd met de provinciale huishoudensprognose. De uitkomsten voor Zaanstreek/ Waterland zijn overgenomen in tabel 5. In totaal komen er in de beschouwde periode 12.760 huishoudens bij in deze regio. De trendmatige behoefte (linker kolom) geeft weer wat dit kwalitatief betekent indien huishoudens in 2025 op dezelfde manier wonen als soortgelijke huishoudens in 2015. De gecorrigeerde behoefte (tweede kolom van links) houdt ook rekening met woonwensen van doorstromers en starters anno 2015.

Minstens de helft van de regionale behoefte blijkt te bestaan uit eengezinswoningen, waarvan het grootste deel in 'suburbane' setting. Trendmatig is dit nog sterker het geval dan wanneer wordt gecorrigeerd voor woonwensen. 'Suburbaan' is hier een verzamelnaam voor alle niet-stedelijk vormen van bebouwing, in relatief lage dichtheid. Dit is het marktsegment waarin Beemster iets zou kunnen betekenen en dat juist in meer stedelijke gebieden, waar de neiging bestaat om te 'verdichten', lastig is te realiseren. De behoefteberekening geeft aan dat er regionaal voorlopig nog voldoende aanleiding is om eengezinswoningen in niet-stedelijke bebouwing toe te voegen. Als het ergens kan, dan in Beemster.

tabel 5 Schatting van de uitbreidingsbehoefte in Zaanstreek/Waterland (basisscenario) ³

	woningbehoefte 2015-2025			voorraad 2015	
	trendmatig (basisscenario)	gecorrigeerd voor woonwensen *)			
eengezins					
stedelijk	1.140	2.520	20%	15.840	11%
suburbaan	6.810	4.180	33%	89.700	62%
meergezins					
stedelijk	3.630	4.430	35%	25.260	18%
suburbaan	1.170	1.620	13%	12.800	9%
	12.760	12.760	100%	143.600	100%

*) op basis van beslist verhuisgeneigden

bron: WIRA 2015, Provinciale prognose, bewerking RIGO, afgeronde cijfers

	woningbehoefte 2015-2025			voorraad 2015	
	trendmatig (basisscenario)	gecorrigeerd voor woonwensen *)			
koopwoning					
< €210.000	4.560	3.460	27%	46.920	33%
> €210.000	4.060	4.860	38%	38.590	27%
huurwoning					
< €711	4.060	3.480	27%	50.040	35%
> €711	80	940	7%	8.070	6%
	12.760	12.760	100%	143.600	100%

*) op basis van beslist verhuisgeneigden

bron: WIRA 2015, Provinciale prognose, bewerking RIGO, afgeronde cijfers

³ Zie de regionale Wira-rapportage voor de definities in buurttype; alle niet-stedelijke typen zijn beschouwd als suburbaan.

Behoeftte aan sociale huur

In tabel 5 is te zien dat op regionaal niveau in de periode 2015-2025 nog een additionele behoefte wordt verwacht aan sociale huurwoningen (met een huurprijs tot € 711). Ten opzichte van het aandeel sociale huur in de voorraad is deze behoefte echter minder dan evenredig (27% van de additionele behoefte, tegen 35% aandeel in de voorraad). Anders gezegd: het *aandeel* sociale huur op regionaal niveau mag iets afnemen.

De behoefte aan sociale huur in Beemster is niet zo nauwkeurig te schatten. In Beemster is het aandeel sociale huur reeds kleiner dan in de regio, namelijk 23%. Om dit aandeel nog verder te laten afnemen, in dezelfde mate als regionaal, zou van de toevoegingen de komende tien jaar slechts 18% uit sociale huur hoeven te bestaan. Aan de andere kant is er wel iets voor te zeggen om het aandeel in Beemster constant te houden of zelfs te laten toenemen, zodat in andere delen van de regio ruimte ontstaat om het *aandeel* sociale huur verder te laten dalen (of eigenlijk: het *aantal* minder dan evenredig te laten toenemen). In dat geval zou minimaal 23% van de toevoegingen in de sociale huur moeten plaatsvinden.

Een aandeel sociale huur in de woningtoevoegingen (nieuwbouw minus onttrekkingen) van tussen de 18% en de 23% zou in lijn zijn met de regionale behoefte. Uiteraard kan hier in overleg met gemeenten en sociale verhuurders in de regio van worden afgeweken.