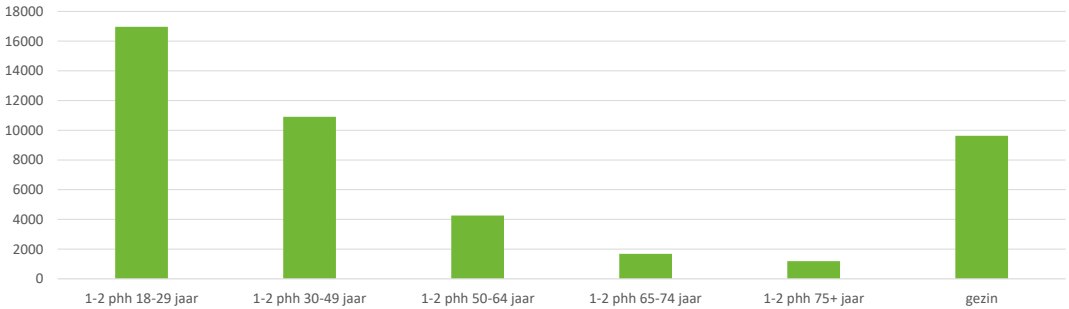
Factsheet gemeente Alkmaar

1. AFZETBAARHEID HUIDIGE MARKT

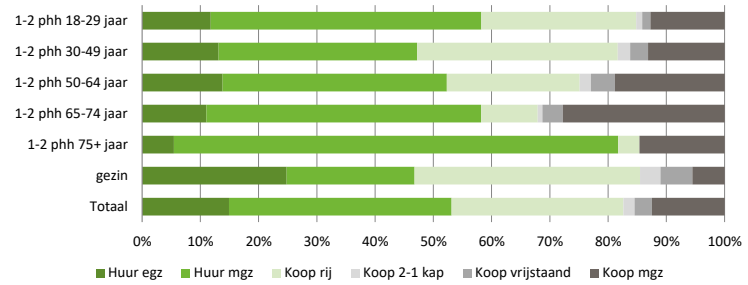
Verhuizingen

Feitelijke verhuizingen Alkmaar



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen (2006-2016)

Woningbehoefte naar eigendom en type



Bron: CBS-microdata - berwerking Companen

Conclusies

Vraag obv doelgroepen:

- Starters en jongeren verhuizen het meest. Jaarlijks verhuizen er circa 1.500 kleine huishoudens met een leeftijd tot 30 jaar. Van de starters geeft bijna 60% de voorkeur aan een huurwoning (met name appartementen) en in de koopsector ligt de focus vooral op rijwoningen.
- Ouderen verhuizen juist het minst. Van de 65-plussers verhuizen er in Alkmaar jaarlijks circa 250 huishoudens. De ouderen die verhuizen, verhuizen voornamelijk naar een huurwoning (60% a 80%). De focus bij ouderen ligt met name op een appartement.
- Gezinnen verhuizen in vergelijkbare aantallen als de 30 tot 50 jarige aleenstaanden en stellen. Jaarlijks verhuizen er circa 100 gezinnen naar Alkmaar of binnen Alkmaar. Zij richten zich veelal op de koopsector en op een rijwoning.

Vraag/aanbod naar Inkomen:

Vooral aan de onderkant van de markt hebben woningzoekers weinig keuzemogelijkheden: de doelgroep voor de sociale huur kan kiezen uit respectievelijk 0,7 (huurtoeslaginkomen) of 2,1 (grens doelgroep sociale huur) woningen. In de sociale huur wordt dit versterkt doordat de doelgroep weinig of geen uitwijkmogelijkheden heeft. Middeninkomens ervaren een tekort aan middenhuurwoningen (met een accent van € 600 -vrije sector- tot € 900; inkomen tot circa € 50.000) en goedkope koopwoningen (door prijsdruk). Deze vragersgroep hee ft een relatief klein bereik in hun mogelijkheden op de woningmarkt, en veel concurrentie van aanpalende inkomensgroepen.

Op het eerste gezicht heeft de gemeente Alkmaar een passender koopwoningaanbod voor hogere (midden) inkomens. Maar ook daar ligt de keuze-index nog rond de 4, wat staat voor spanning. Bovendien treedt het risico van verdringing voor middeninkomens op door huishoudens met een grotere portemonnee. Ook die inkomensgroepen (vanaf € 80.000) hebben in de gemeente Alkmaar namelijk beperkte keuze die aansluit bij de bestedingsmogelijkheden.

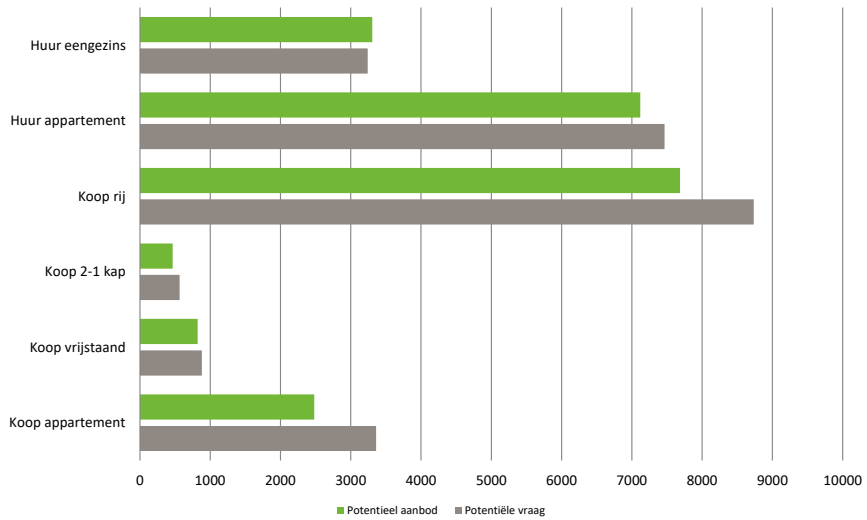
Vraag en aanbod naar inkomen

Alkmaar	***Aanbod*** ↓	tot HT-grens	Tot EU-grens	Tot €41.056	Tot €50.000	Tot €55.000	Tot €65.000	Tot €80.000	Vanaf €80.000
Vraag →		770	770	350	390	390	390	350	280
Sociale huur tot aft-grens	520								
Sociale huur va aft-grens	520								
Part. Huur	580			*Veel concurrentie*					
Goedkope koop < € 185.000	380				*Veel concurrentie*				
Middenkoop < € 300.000	750								
Dure koop < € 400.000	230								
Zeer dure koop > € 400.000	240								
Totale potentiële keuze		520	1630	1360	1170	1700	1710	1130	1220
Totale potentiële vraag		770	770	350	390	390	390	350	280
Keuze-index aanbod / vraag		0,7	2,1	3,9	3,0	4,4	4,4	3,2	4,4

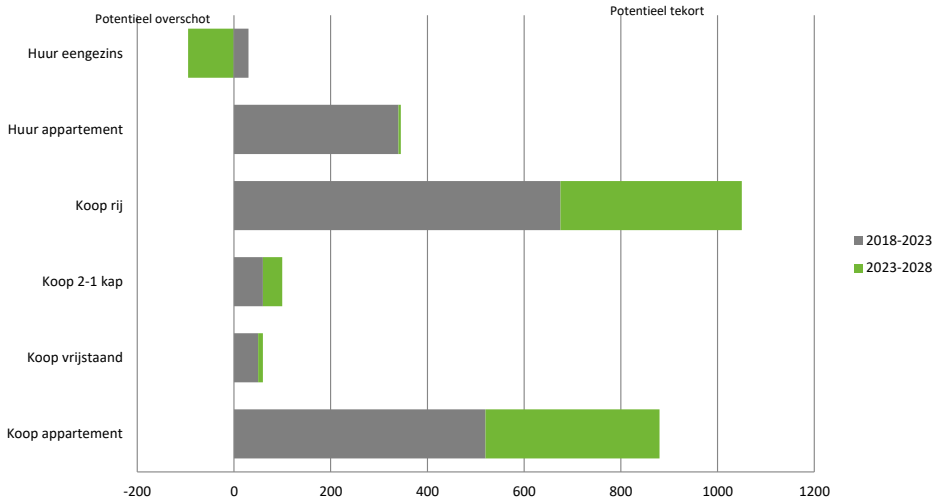
Bron: Woon2015, Funda, woningcorporaties regio Alkmaar, CBS - bewerking Companen

2. KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE KORTE EN LANGE TERMIJN

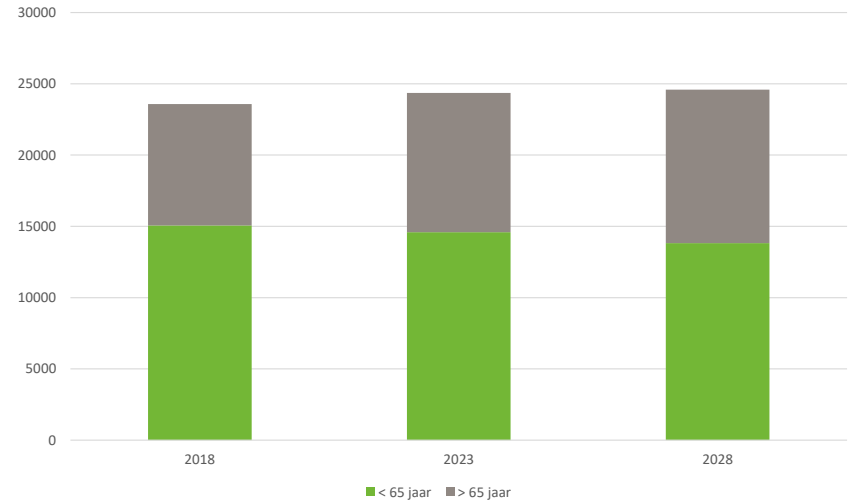
Vraag- en aanbodbalans Alkmaar 2018-2028



Saldo vraag en aanbod Alkmaar 2018-2028



Ontwikkeling sociale doelgroep < € 36.798



Conclusies

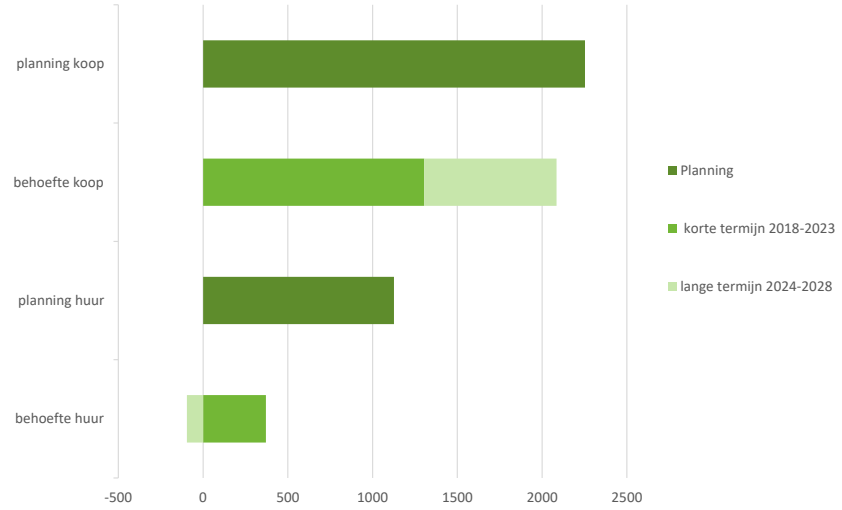
Vraag ontwikkeling korte termijn:
De huidige woningvoorraad van Alkmaar bestaat voornamelijk uit rijwoningen en appartementen in de koopsector. Voor de korte en lange termijn zien we met name vraag naar rijwoningen en appartementen in de koopsector. Ouderen geven de voorkeur aan koopappartementen, om zo een stap te maken naar levensloopgeschikt wonen en starters geven de voorkeur aan een betaalbare woning. Gezinnen geven de voorkeur aan een rijwoning in de koopsector.

Lange termijn:
Op de lange termijn concentreert zich de vraag bijna volledig op de rijwoningen en appartementen in de koopsector. Naar verwachting zullen er mogelijk overschotten ontstaan aan eengezinswoningen in de huursector, wegens meer vrijkomend aanbod door overlijden van ouderen in de huursector dan de vraag naar deze woningen is.

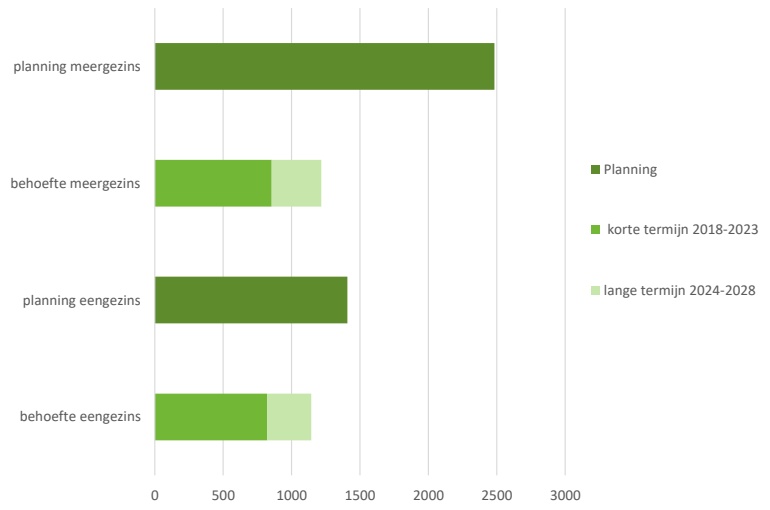
Ontwikkeling sociale doelgroep:
De verwachting is dat de sociale doelgroep de komende jaren verder gaat toenemen met circa 1.000 huishoudens. Circa de helft doet een beroep op een sociale huurwoningen. Daarnaast zien we een huidig tekort van circa 250 woningen. De komende 10 jaar zal de sociale huurvoorraad met minimaal 750 woningen moeten groeien om in de vraag in Alkmaar te kunnen voorzien.

3. PLANAANBOD EN BEHOEFTE (obv voorlopige planlijst)

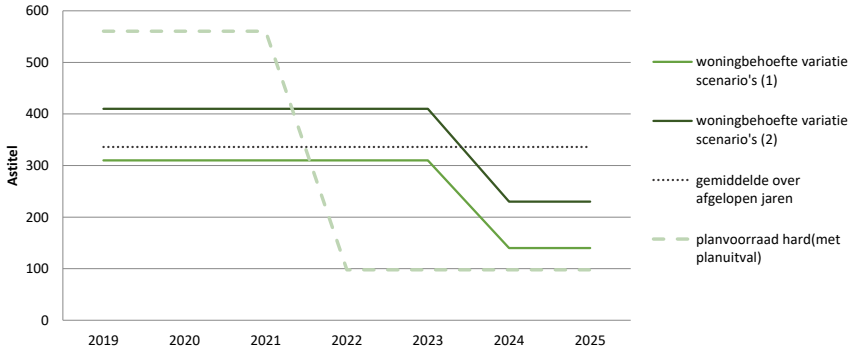
Planning en behoefte (huur/koop)



Planning en behoefte (soort woning)



bouwprogramma per jaar



Voorlopige Conclusies

- In Alkmaar zijn er jaarlijks circa 300 tot 400 woningen nodig tot 2021. Op de middellange termijn ligt de vraag lager, ca. 140 tot 2030 woningen per jaar.
- Het bouwprogramma (harde bouwplannen) van Alkmaar voorziet gemiddeld in 560 woningen per jaar tot 2021. Op de middellange termijn ligt het aantal harde bouwplannen onder de behoefteraming)
- Het bouwprogramma in Alkmaar is in de planning ambitieus, kijkend naar de realisatie van gemiddeld 350 woningen per jaar in het verleden. Vooral de planning van het bouwen van huurwoningen ligt hoger dan de voorziene behoefte aan huurwoningen. Daarbij dient gezegd te worden dat van veel plannen (op de langere termijn) de differentiatie nog onbekend is.
- De plannen voor meergezinswoningen liggen substantieel hoger dan de verwachte vraag naar meergezinswoningen

Bron: CBS-stattline, Bevolkingsprognose provincie NoordHolland, Gemeente Alkmaar, Planmonitor, Woningmakers - bewerking Companen

4. UITWERKING AFSPRAKEN (obv voorlopige planlijst)

Planstatus	oplevering komende 3 jaar 2019-2021	oplevering 4-7 jaar 2022-2025	ontwikkeling op lange termijn vanaf 2026
1A Onherroepelijk	1.689	415	19
1B onhr + uitwerkingsplicht			
2 Vastgesteld plan/besluit	34		
2B vastgesteld + wijzigingsbevoegdheid	77		
3 plan/besluit in voorbereiding	922	755	300
4 potentiele woningbouwlocatie	716	1.364	-
Eindtotaal	3.438	2.534	319

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	90%	80%	70%
Planfase 2	80%	70%	60%
Planfase 3	60%	60%	50%

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	1.189	133	
Planfase 2	764	407	319
Planfase 3	1.485	1.994	
totaal	3.438	2.534	319

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	1.070	106	-
Planfase 2	611	285	191
Planfase 3	891	1.196	-
totaal	2.572	1.588	191

In bovenstaande tabellen zijn de programmeringsafspraken uitgewerkt:
a) Bandbreedte scenario's 1, 2A, 2B
b) Doorrekening planuitval
c) Mogelijk reductiepotentieel

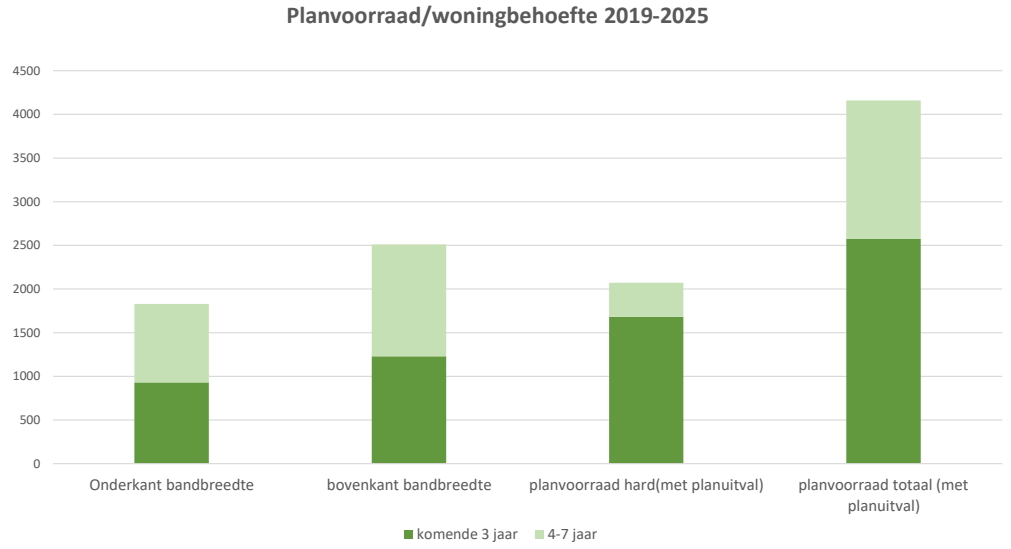
Voorlopige conclusies voor Alkmaar:

- *De harde capaciteit voor komende 3 jaar bedraagt ca. 1680 woningen (rekening houdend met planuitval). De behoefte voor de bovenkant bandbreedte ligt met ca. 1230 woningen lager.*
- *Voor de middel lange termijn zullen naar verwachting nog plannen hard gemaakt moeten worden voor ca. 440 woningen om in de behoefte te kunnen voorzien op basis van de scenario's 1 en 2a/b).*
- *De planlijst van Alkmaar bevat voor ruim 540 woningen aan plannen van 9 jaar of ouder, waardoor het reductiepotentieel voor de korte termijn, indien noodzakelijk een optie is. Dit is mede afhankelijk van de kwaliteit van de plannen en de behoefteontwikkeling op de lange termijn.*

	Bandbreedte 2018-2023		Bandbreedte 2023-2028		Bandbreedte 2028-2033	
Alkmaar	1.550	2.050	700	1.150	300	550
per jaar	310	410	140	230	60	110

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard(met planuitval)	planvoorraad zacht(met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
2019	310	410	1.146	560	297	857
2020	310	410	1.146	560	297	857
2021	310	410	1.146	560	297	857
2022	310	410	634	98	299	397
2023	310	410	634	98	299	397
2024	140	230	634	98	299	397
2025	140	230	634	98	299	397

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard(met planuitval)	planvoorraad zacht(met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
komende 3 jaar	930	1.230	3.438	1.681	891	2.572
4-7 jaar	900	1.280	2.534	391	1.196	1.588

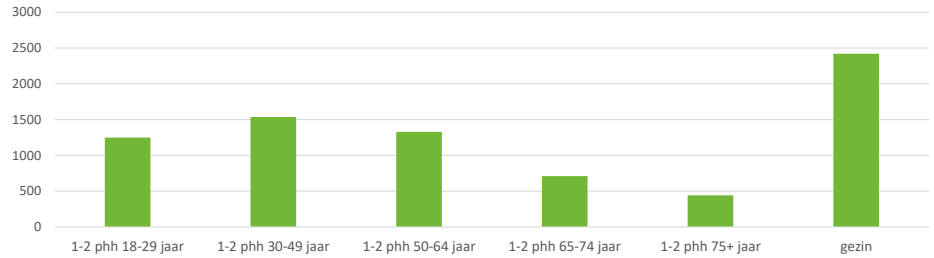


Factsheet gemeente Bergen

1. AFZETBAARHEID HUIDIGE MARKT

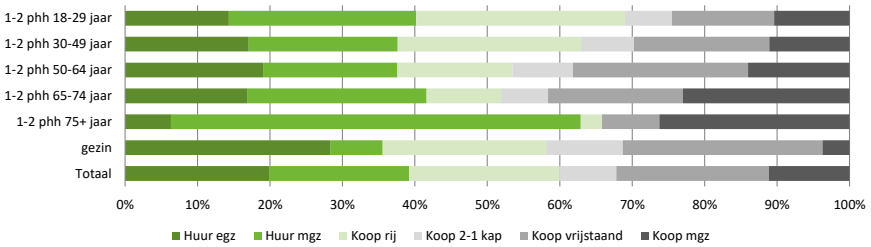
Verhuizingen

Feitelijke verhuizingen Bergen



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen (2006-2016)

Woningbehoefte naar eigendom en type



Bron: CBS-microdata - berwerking Companen

Vraag en aanbod naar inkomen

Alkmaar	***Aanbod*** ↓	tot HT-grens	Tot EU-grens	Tot €41.056	Tot €50.000	Tot €55.000	Tot €65.000	Tot €80.000	Vanaf €80.000
Vraag →		170	190	100	100	120	120	130	180
Sociale huur tot aft-grens	90								
Sociale huur va aft-grens	90								
Part. Huur	210			*Veel concurrentie*					
Goedkope koop < € 185.000	10				*Veel concurrentie*				
Middenkoop < € 300.000	110								
Dure koop < € 400.000	130								
Zeer dure koop > € 400.000	360								
Totale potentiële keuze		90	400	270	160	330	370	360	600
Totale potentiële vraag		170	190	100	100	120	120	130	180
Keuze-index aanbod / vraag		0,5	2,1	2,7	1,6	2,8	3,1	2,8	3,3

Bron: Woon2015, Funda, woningcorporaties regio Alkmaar, CBS - bewerking Companen

Conclusie

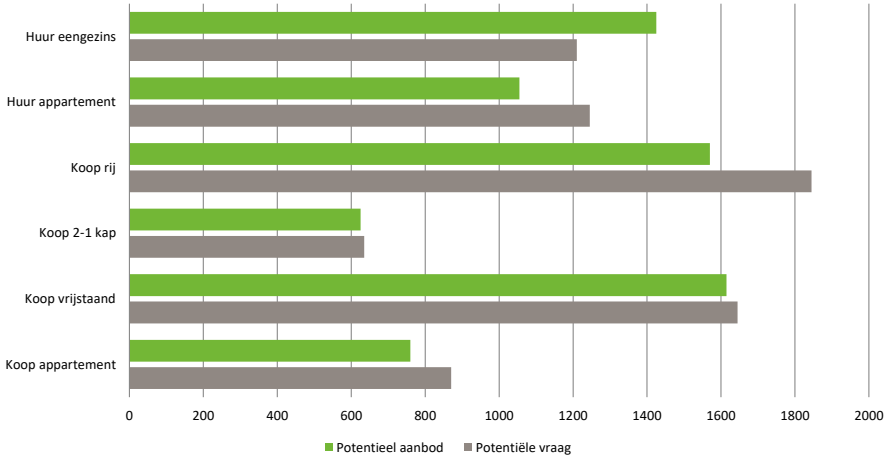
Vraag obv doelgroepen:

- Starters en jongeren verhuizen minder dan gezinnen in Bergen. Jaarlijks verhuizen er circa 120 tot 150 kleine huishoudens met een leeftijd tot 30 jaar. Van de starters geeft bijna 40% de voorkeur aan een huurwoning (zowel appartementen als eengezinswoningen) en in de koopsector ligt de focus vooral op rijwoningen.
- Ouderen verhuizen in Bergen relatief vaak. Van de 65-plussers verhuizen er in Bergen jaarlijks circa 120 huishoudens. De ouderen die verhuizen, verhuizen voornamelijk naar een huurwoning (ca. 50%). Ook de vraag naar koopappartementen is bij deze groep relatief het grootst.
- Gezinnen verhuizen het meest in de gemeente Bergen. Jaarlijks verhuizen er circa 200 tot 250 gezinnen naar Bergen of binnen Bergen. Zij richten zich veelal op de koopsector en op een rijwoning en vrijstaande woningen.

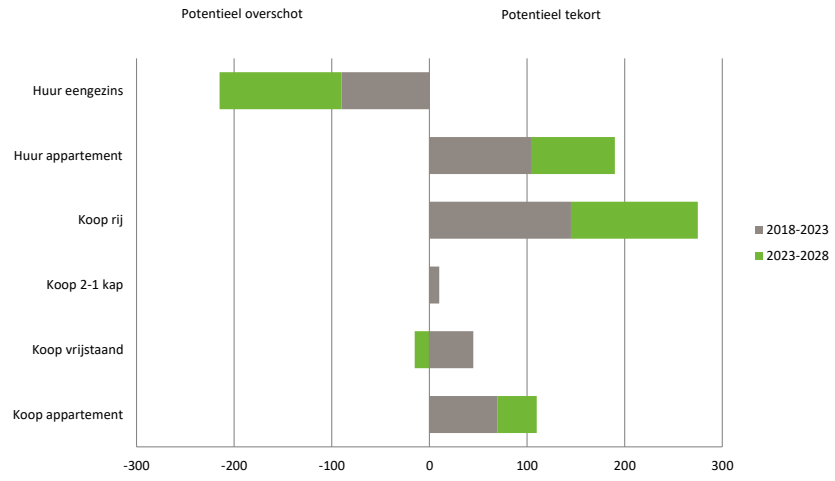
Vooral aan de onderkant van de markt hebben woningzoekers weinig keuzemogelijkheden: de doelgroep voor de sociale huur kan kiezen uit respectievelijk 0,5 (huurtoeslaginkomen) of 2,1 (grens doelgroep sociale huur) woningen. In de sociale huur wordt dit versterkt doordat de doelgroep weinig of geen uitwijkmogelijkheden heeft. Middeninkomens ervaren een tekort aan middenhuurwoningen (met een accentvan € 600 -vrije sector- tot € 900; inkomen tot circa € 50.000) en goedkope koopwoningen (door prijsdruk). Deze vragersgroep heeft een relatief klein bereik in hun mogelijkheden op de woningmarkt, en veel concurrentie van aanpalende inkomensgroepen.
Op het eerste gezicht heeft de gemeente Bergen een passender koopwoningaanbod voor hogere (midden) inkomens. Maar ook daar ligt de keuze-index nog rond de 3, wat staat voor spanning. Bovendien treedt het risico van verdringing voor middeninkomens op door huis houdens met een grotere portemonnee. Ook die inkomensgroepen (vanaf € 80.000) hebben in de gemeente Bergen namelijk beperkte keuze die aansluit bij de bestedingsmogelijkheden.

2. KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE KORTE EN LANGE TERMIJN

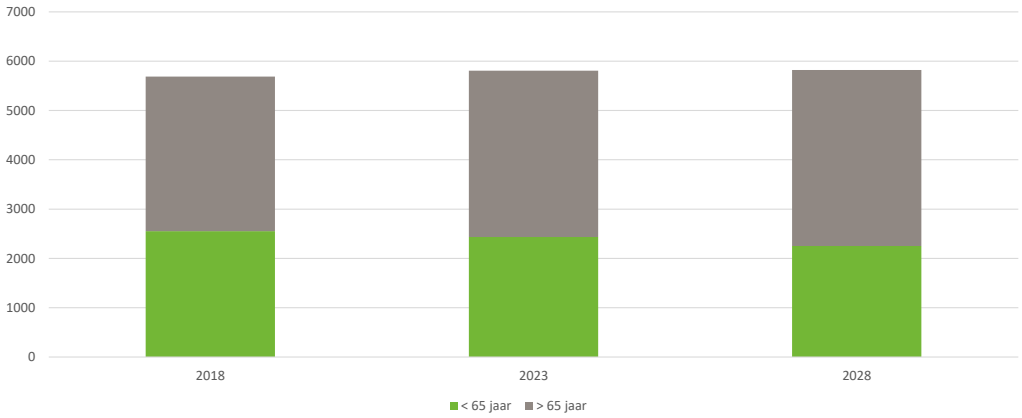
Vraag- en aanbodbalans Bergen



Saldo vraag en aanbod Bergen



Ontwikkeling sociale doelgroep < € 36.798



Conclusies

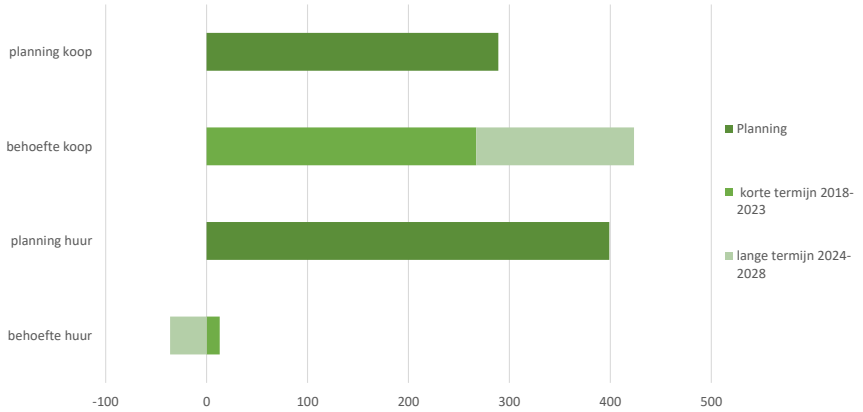
Vraag ontwikkeling korte termijn:
Het vrijkomend woningaanbod van Bergen bestaat voornamelijk uit grondgebonden woningen (70%) waarvan het merendeel in de koopsector. Voor de korte en lange termijn zien we met name vraag naar rijwoningen (koop) en appartementen (huur en koop). Ouderen geven de voorkeur aan koopappartementen, om zo een stap te maken naar levensloopgeschikt wonen en starters geven de voorkeur aan een betaalbare woning. Gezinnen geven de voorkeur aan een rijwoning in de koopsector.

Lange termijn:
Op de lange termijn concentreert zich de vraag bijna volledig op de rijwoningen (koop) en appartementen (huur en koop). Naar verwachting zullen er mogelijk (theoretische) overschotten ontstaan aan eengezinswoningen in de huursector, wegens meer vrijkomend aanbod door overlijden van ouderen in de huursector dan de vraag naar deze woningen is.

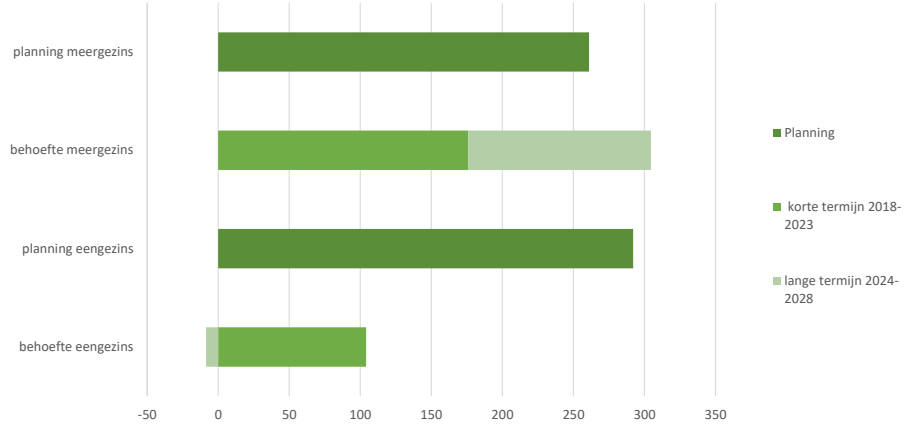
Ontwikkeling sociale doelgroep:
De verwachting is dat de sociale doelgroep de komende jaren verder gaat toenemen met circa 400 huishoudens. Circa de helft doet een beroep op een sociale huurwoningen. Daarnaast zien we een huidig tekort van circa 90 woningen. De komende 10 jaar zal de (sociale) huurvoorraad met circa 290 woningen moeten groeien om in de vraag in Bergen te kunnen voorzien. De vraag concentreert zich met name op appartementen.

3. PLANAANBOD EN BEHOEFTE (obv voorlopige planlijst)

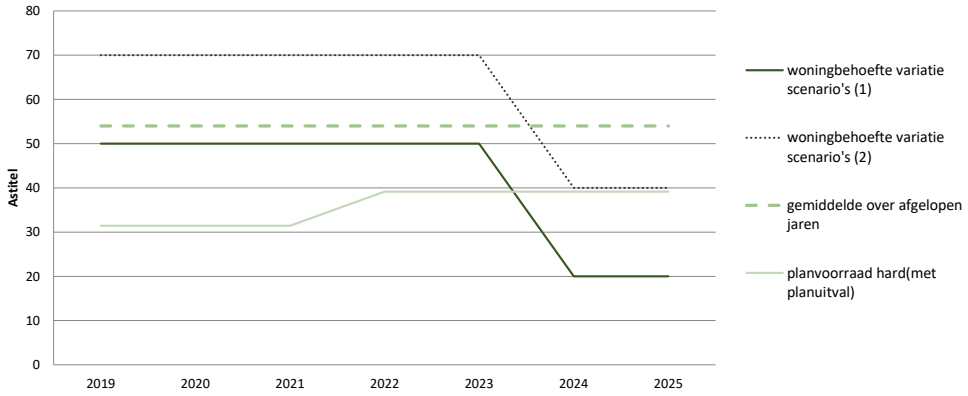
Planning en behoefte (huur/koop)



Planning en behoefte (soort woning)



bouwprogramma per jaar



Voorlopige conclusies

- In Bergen zijn er jaarlijks tussen de 50 en de 70 woningen nodig tot 2021. Op de middel lange termijn ligt de vraag lager op gemiddeld 20 tot 40 woningen per jaar.
- Het bouwprogramma (harde plannen) van Bergen voorziet op de korte termijn gemiddeld in 30 woningen per jaar tot 2021. Het bouwprogramma op de lange termijn ligt iets hoger met bijna 40 woningen.
- Het bouwprogramma in Bergen is in de planning voorzichtig voor de korte termijn, kijkend naar de realisatie van gemiddeld 55 woningen per jaar in het verleden.
- Kijken we naar de kwalitatieve opgave van harde en zacht plannen dan zien we vooral veel huurwoningen in relatie tot de te verwachten vraag. Daarbij dient gezegd te worden dat van veel plannen (op de langere termijn) de differentiatie nog onbekend is.
- Ook het aanbod aan eengezinswoningen in de planvoorraad ligt hoger dan de vraag.

Bron: CBS-stattline, Bevolkingsprognose provincie NoordHolland, Gemeente Alkmaar, Planmonitor, Woningmakers - bewerking Companen

4. UITWERKING AFSPRAKEN (obv voorlopige planlijst)

Planstatus	oplevering komende 3 jaar 2019-2021	oplevering 4-7 jaar 2022-2025	ontwikkeling op lange termijn vanaf 2026
1A Onherroepelijk	83		
1B onhr + uitwerkingsplicht			
1C onhr + wijzigingsbevoegdheid			
2 Vastgesteld plan/besluit	12	54	
3 plan/besluit in voorbereiding	66	241	
4 potentiele woningbouwlocatie	4	200	
Eindtotaal	165	495	

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	90%	80%	70%
Planfase 2	80%	70%	60%
Planfase 3	60%	60%	50%

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	95	54	
Planfase 2	11	162	
Planfase 3	59	279	
totaal	165	495	-

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	86	43	-
Planfase 2	9	113	-
Planfase 3	35	167	-
totaal	130	324	-

In bovenstaande tabellen zijn de programmeringsafspraken uitgewerkt:
a) Bandbreedte scenario's 1, 2A, 2B
b) Doorrekening planuitval
c) Mogelijk reductiepotentieel

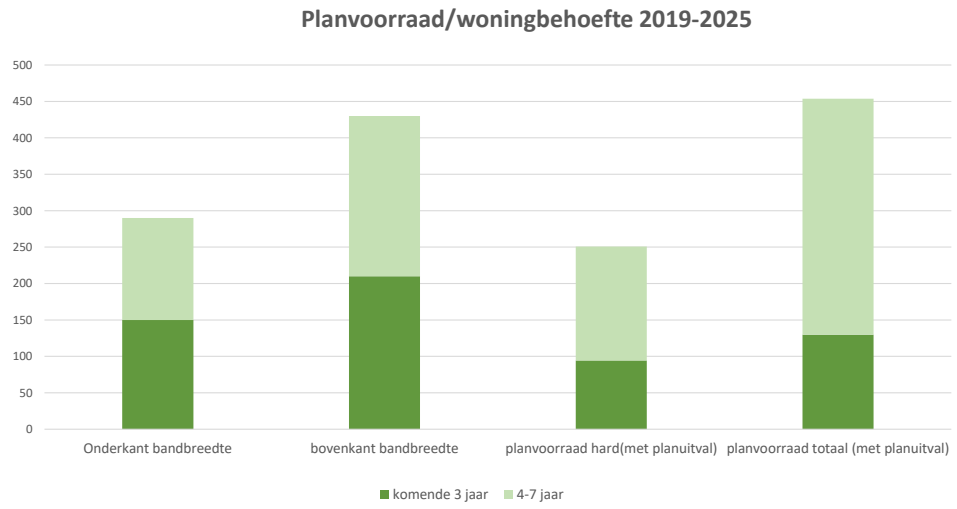
<u>Voorlopige conclusies voor Bergen:</u>

- *De harde capaciteit voor komende 3 jaar bedraagt ca. 94 woningen (rekening houdend met planuitval). De behoefte voor de bovenkant bandbreedte bedraagt ca. 210 woningen, dit betekent een versnellingsopgave van ca. 115 woningen op de korte termijn.*
- *Voor de middel lange termijn zullen naar verwachting nog plannen hard gemaakt moeten worden voor ca. 60 woningen om in de behoefte te kunnen voorzien op basis van de scenario's 1 en 2a/b).*
- *De planlijst van Bergen bevatten geen plannen van 9 jaar of ouder, waardoor het reductiepotentieel voor de korte termijn beperkt zal zijn.*

	Bandbreedte 2018-2023		Bandbreedte 2023-2028		Bandbreedte 2028-2033	
Bergen	250	350	100	200	50	100
per jaar	50	70	20	40	10	20

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard(met planuitval)	planvoorraad zacht(met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
2019	50	70	55	31	12	43
2020	50	70	55	31	12	43
2021	50	70	55	31	12	43
2022	50	70	124	39	42	81
2023	50	70	124	39	42	81
2024	20	40	124	39	42	81
2025	20	40	124	39	42	81

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard(met planuitval)	planvoorraad zacht(met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
komende 3 jaar	150	210	165	94	35	130
4-7 jaar	140	220	495	157	167	324

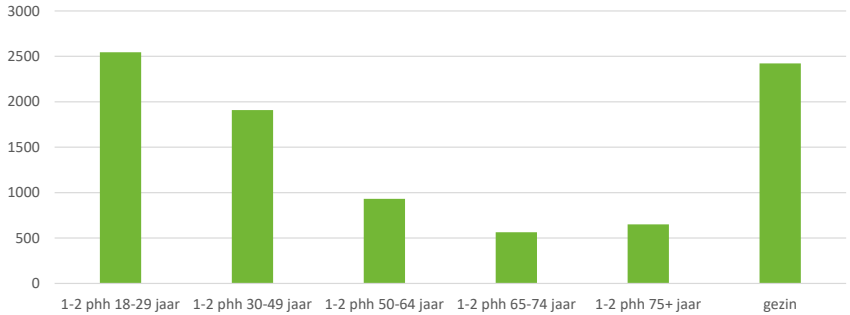


Factsheet gemeente Castricum

1. AFZETBAARHEID HUIDIGE MARKT

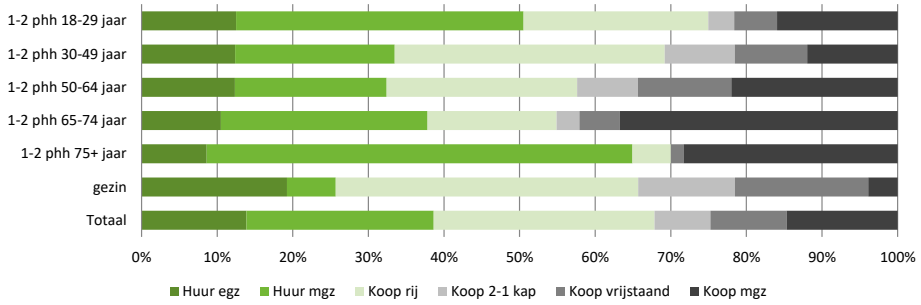
Verhuizingen

Feitelijke verhuizingen Castricum



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen (2006-2016)

Woningbehoefte naar eigendom en type



Bron: CBS-microdata - berwerking Companen

Conclusie

Vraag obv doelgroepen:

- Met name de starters, jongeren en gezinnen verhuizen aanzienlijk in de periode 2006-2016. Jaarlijks komt dit neer op circa 225 verhuizende starters naar Castricum of binnen Castricum. Van de starters in Castricum geeft de helft de voorkeur aan een huurwoning (voornamelijk huurappartementen) en de andere helft geeft de voorkeur aan een koopwoning in de vorm van een rijwoning of een appartement.
- Ouderen verhuizen in Castricum relatief minder. Van de 65-plussers verhuizen er in Castricum jaarlijks circa 110 huishoudens. De ouderen die verhuizen, verhuizen voornamelijk naar een huurwoning (ca. 50%). Ook de vraag naar koopappartementen is bij deze groep relatief het grootst.
- Gezinnen verhuizen net als starters en jongeren relatief vaak. Jaarlijks verhuizen er circa 200 gezinnen naar Castricum of binnen Castricum. Zij richten zich voor driekwart op de koopsector en dan vooral op een rijwoning of een vrijstaande woningen.

Vraag/aanbod naar Inkomen:
Vooral aan de onderkant van de markt hebben woningzoekers weinig keuzemogelijkheden: de doelgroep voor de sociale huur kan kiezen uit respectievelijk 0,7 (huurtoeslaginkomen) of 1,8 (grens doelgroep sociale huur) woningen. In de sociale huur wordt dit versterkt doordat de doelgroep weinig of geen uitwijkmogelijkheden heeft. Middeninkomens ervaren een tekort aan middenhuurwoningen (met een accent van € 600 -vrije sector- tot € 900; inkomen tot circa € 50.000) en goedkope koopwoningen (door prijsdruk). Deze vragersgroep heeft een relatief klein bereik in hun mogelijkheden op de woningmarkt, en veel concurrentie van aanpalende inkomensgroepen.
Op het eerste gezicht heeft de gemeente Castricum een passender koopwoningaanbod voor hogere (midden) inkomens. Maar ook daar ligt de keuze-index nog rond de 3,5, wat staat voor spanning. Bovendien treedt het risico van verdringing voor middeninkomens op door huishoudens met een grotere portemonnee. Ook die inkomensgroepen (vanaf € 80.000) hebben in de gemeente Castricum namelijk

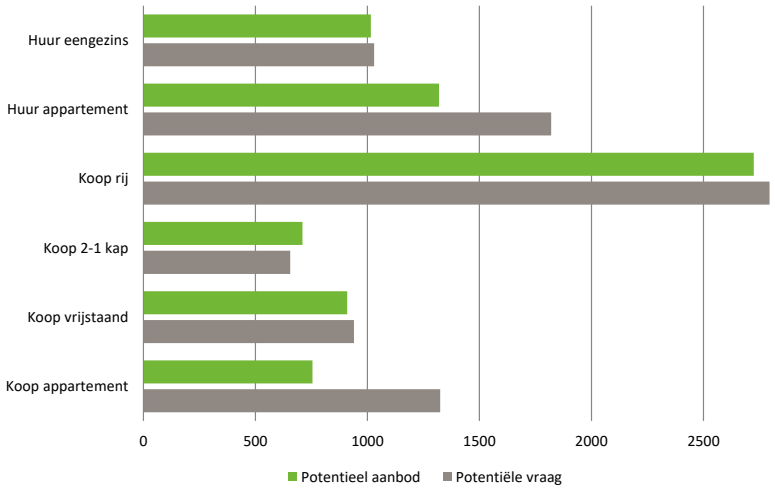
Vraag en aanbod naar inkomen

Castricum	*Aanbod* ↓	tot HT-grens	Tot EU-grens	Tot €41.056	Tot €50.000	Tot €55.000	Tot €65.000	Tot €80.000	Vanaf €80.000
Vraag →		130	180	100	120	130	140	160	160
Sociale huur tot aft-grens	90								
Sociale huur va aft-grens	90								
Part. Huur	150			*Veel concurrentie*					
Goedkope koop < € 185.000	30				*Veel concurrentie*				
Middenkoop < € 300.000	260								
Dure koop < € 400.000	110								
Zeer dure koop > € 400.000	170								
Totale potentiële keuze		90	330	240	230	450	490	460	530
Totale potentiële vraag		130	180	100	120	130	140	160	160
Keuze-index aanbod / vraag		0,7	1,8	2,4	1,9	3,5	3,5	2,9	3,3

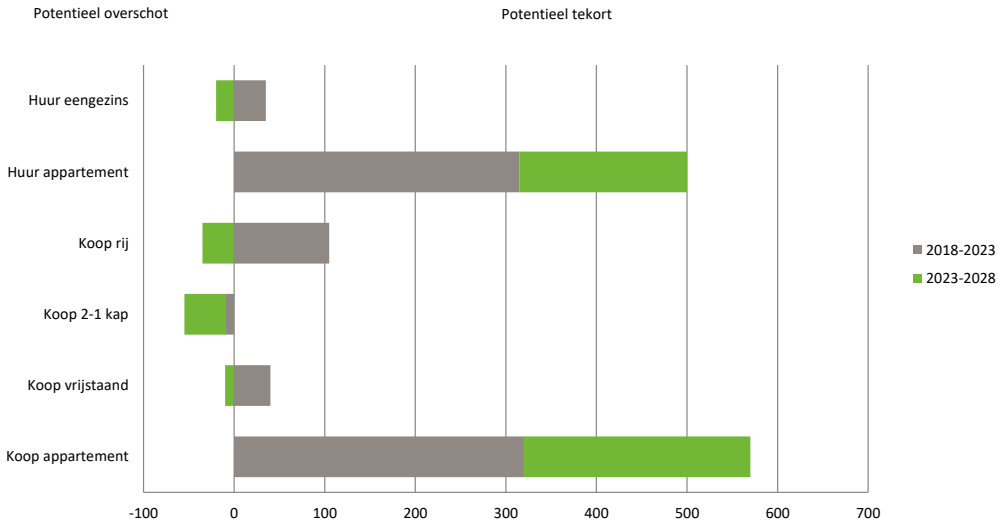
Bron: Woon2015, Funda, woningcorporaties regio Alkmaar, CBS - bewerking Companen

2. KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE KORTE EN LANGE TERMIJN

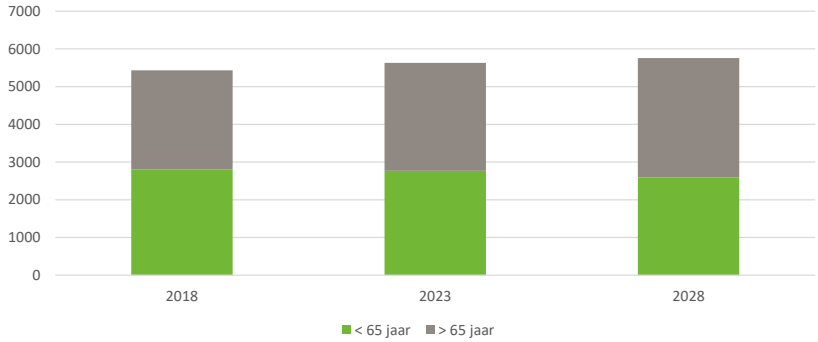
Vraag- en aanbodbalans Castricum



Saldo vraag en aanbod Castricum



Ontwikkeling sociale doelgroep < € 36.798



Bron: CBS-microdata, bevolkingsprognose Provincie NoordHolland - bewerking Companen

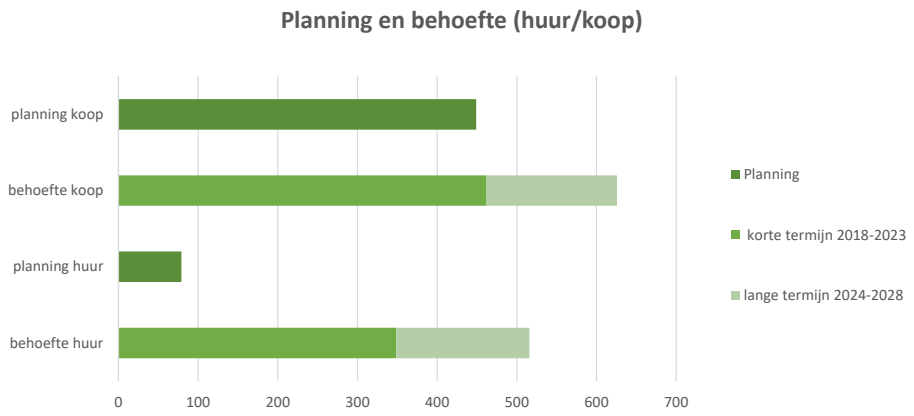
Conclusies

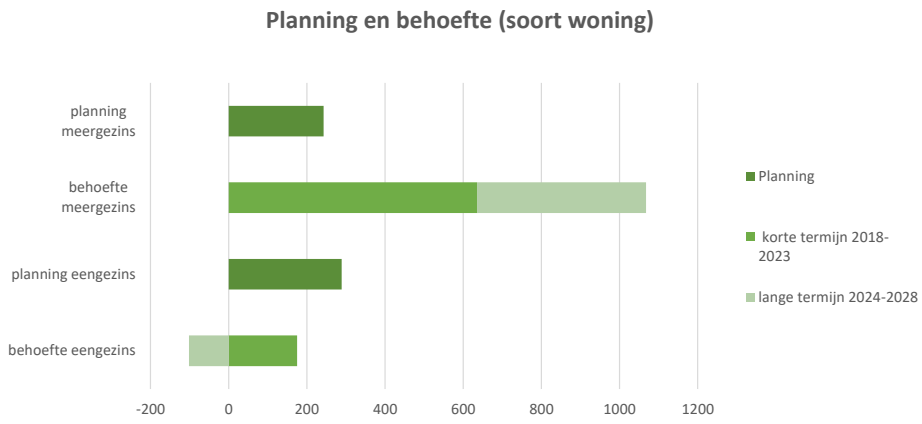
Vraag ontwikkeling korte termijn:
In Castricum bestaat het vrijkomend aanbod voornamelijk uit rijwoningen in de koopsector. Voor de korte en lange termijn zien we een tekort aan appartementen zowel in de huur als in de koopsector. Op de korte termijn zien we in de koopsector nog vraag naar rijwoningen en vrijstaande woningen. Op de lange termijn zien we hier echter overschotten ontstaan door het verlaten van woningen door ouderen. De vraag naar appartementen komt voort uit de vraag van starters die voor het eerst een relatief betaalbare woning willen. Daarnaast zien we dat jonge ouderen nog een stap maken naar een levensloop geschikte woning, veelal in de vorm van een appartement.
Op de korte termijn zien we de vraag naar rijwoningen en vrijstaande woningen in de koopsector, voornamelijk afkomstig van gezinnen.

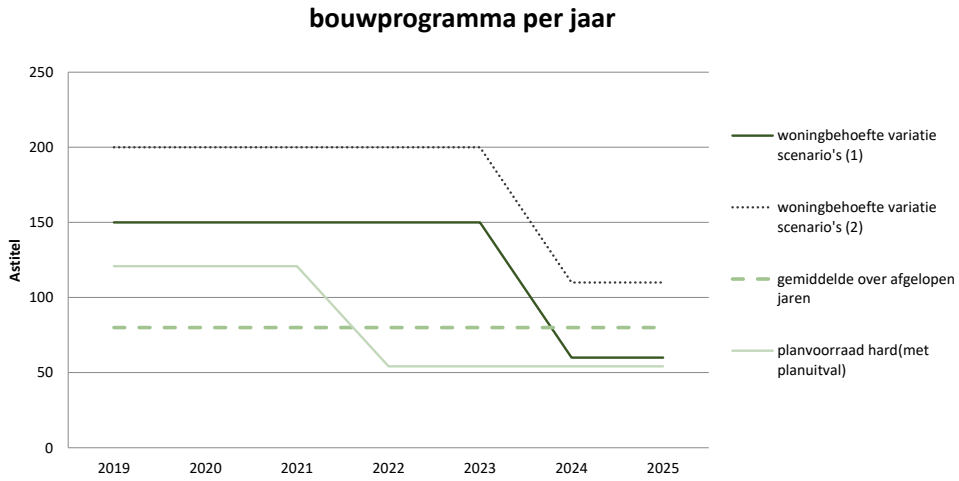
Lange termijn:
Op de lange termijn concentreert zich de vraag bijna volledig op appartementen (huur en koop). Naar verwachting zullen er mogelijk overschotten ontstaan aan eengezinswoningen in de huursector, wegens meer vrijkomend aanbod door overlijden van ouderen in de huursector dan de vraag naar deze woningen is. Ditzelfde zien we bij de rijwoningen en tweekappers in de koopsector.

Ontwikkeling sociale doelgroep:
De verwachting is dat de sociale doelgroep de komende jaren verder gaat toenemen met circa 300 huishoudens. Circa de helft doet een beroep op een sociale huurwoningen. Daarnaast zien we een huidig tekort van circa 65 woningen. De komende 10 jaar zal de (sociale) huurvoorraad met circa 215 woningen moeten groeien om in de vraag in Castricum te kunnen voorzien.

3. PLANAANBOD EN BEHOEFTE (obv voorlopige planlijst)







Voorlopige conclusies

- In Castricum zijn er jaarlijks tussen de 150 en 200 woningen nodig tot 2023. Na 2023 neemt de jaarlijkse vraag af, tussen de 60 en 110 woningen per jaar.
- Het bouwprogramma (harde plannen) van Castricum voorziet gemiddeld in 120 woningen per jaar tot 2021. en zakt op de middellange termijn terug naar ca. 55 woningen per jaar.
- Het bouwprogramma in Castricum is in de planning reëel voor de korte termijn, kijkend naar de realisatie van gemiddeld 80 woningen per jaar in het verleden. maar blijft achter op de behoefte voor de korte en lange termijn. Vooral de planning van het bouwen van huurwoningen ligt lager dan de voorziene behoefte. Daarbij dient gezegd te worden dat van veel plannen (op de langere termijn) de differentiatie nog onbekend is.
- De plannen voor meergezinswoningen liggen substantieel lager dan de behoefte aan meergezinswoning. De plannen aan eengezinswoningen zijn daarentegen juist ruimer dan de voorziene behoefte.

Bron: CBS-stattline, Bevolkingsprognose provincie NoordHolland, Gemeente Alkmaar, Planmonitor, Woningmakers - bewerking Companen

4. UITWERKING AFSPRAKEN (obv voorlopige planlijst)

Planstatus	oplevering komende 3 jaar 2019-2021	oplevering 4-7 jaar 2022-2025	ontwikkeling op lange termijn vanaf 2026
1A Onherroepelijk	81		
1B onhr + uitwerkingsplicht	100	271	
1C onhr + wijzigingsbevoegdheid			
2 Vastgesteld plan/besluit	141		
3 plan/besluit in voorbereiding	167	75	
4 potentiele woningbouwlocatie	155	299	
Eindtotaal	644	645	

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	90%	80%	70%
Planfase 2	80%	70%	60%
Planfase 3	60%	60%	50%

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	322	271	
Planfase 2	91		
Planfase 3	231	374	
totaal	644	645	-

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	290	217	-
Planfase 2	73	-	-
Planfase 3	139	224	-
totaal	501	441	-

In bovenstaande tabellen zijn de programmeringsafspraken uitgewerkt:
a) Bandbreedte scenario's 1, 2A, 2B
b) Doorrekening planuitval
c) Mogelijk reductiepotentieel

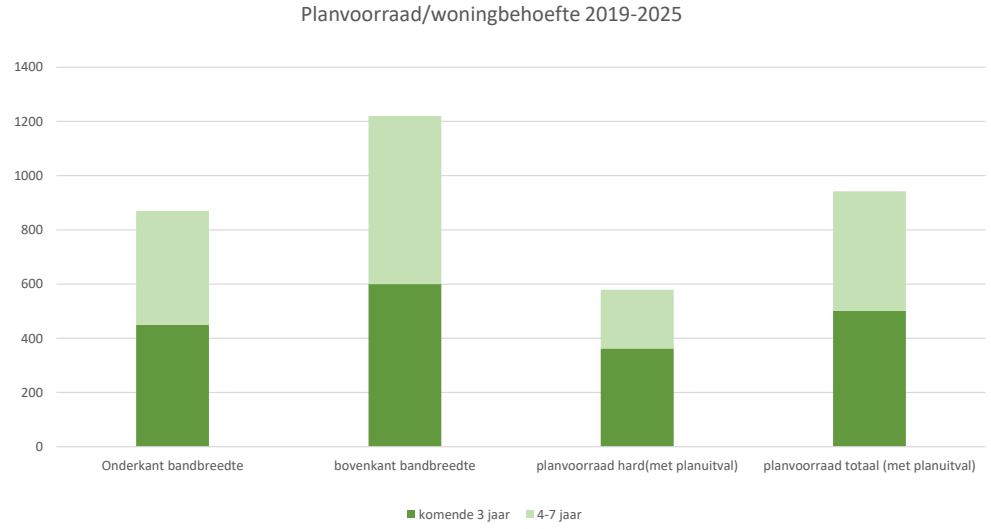
Voorlopige conclusies voor Castricum:

- *De harde capaciteit voor komende 3 jaar bedraagt ca. 363 woningen (rekening houdend met planuitval). De behoefte voor de bovenkant bandbreedte bedraagt ca. 600 woningen, dit betekent een versnellingsopgave van ca. 240 woningen op de korte termijn.*
- *Voor de middel lange termijn zullen naar verwachting nog plannen hard gemaakt moeten worden voor ca. 400 woningen om in de behoefte te kunnen voorzien op basis van de scenario's 1 en 2a/b).*
- *De planlijst van Castricum bevat voor slechts enkele woningen aan plannen van 9 jaar of ouder, waardoor het reductiepotentieel voor de korte termijn beperkt zal zijn.*

	Bandbreedte 2018-2023		Bandbreedte 2023-2028		Bandbreedte 2028-2033	
Castricum	750	1.000	300	550	150	250
per jaar	150	200	60	110	30	50

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard(met planuitval)	planvoorraad zacht(met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
2019	150	200	215	121	46	167
2020	150	200	215	121	46	167
2021	150	200	215	121	46	167
2022	150	200	161	54	56	110
2023	150	200	161	54	56	110
2024	60	110	161	54	56	110
2025	60	110	161	54	56	110

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard(met planuitval)	planvoorraad zacht(met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
komende 3 jaar	450	600	644	363	139	501
4-7 jaar	420	620	645	217	224	441

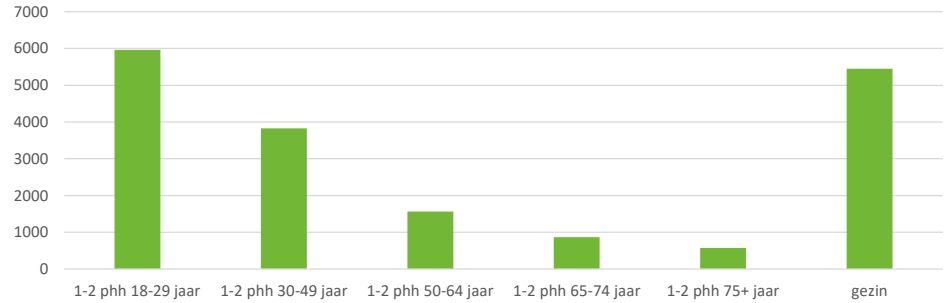


Factsheet gemeente Heerhugowaard

1. AFZETBAARHEID HUIDIGE MARKT

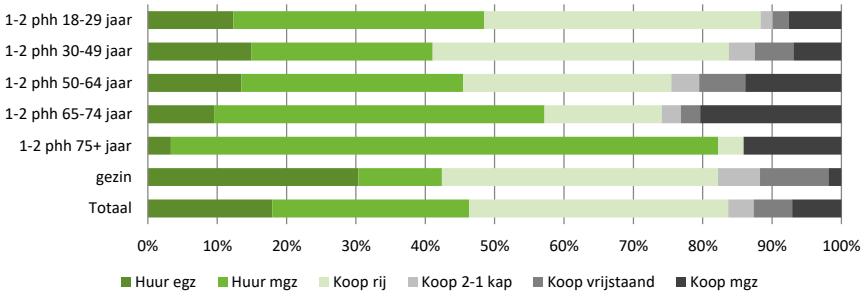
Verhuizingen

Feitelijke verhuizingen Heerhugowaard



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen (2006-2016)

Woningbehoefte naar eigendom en type



Bron: CBS-microdata - berwerking Companen

Conclusies

Vraag obv doelgroepen:

- Starters en jongeren verhuizen binnen of naar de gemeente Heerhugowaard het meest. Jaarlijks verhuizen er ruim 500 huishoudens in de leeftijd tot 30 jaar. De starters in de gemeente Heerhugowaard geven voor de helft de voorkeur aan een huurwoning. De vraag in de huursector concentreert zich op de appartementen. In de koopsector zien we juist een aanzienlijke vraag naar rijwoningen.
- Ouderen in Heerhugowaard verhuizen net als in de andere gemeenten beperkt. Van de 65-plussers verhuizen er jaarlijks circa 125 huishoudens. De ouderen die verhuizen, verhuizen voornamelijk naar een huurwoning (ca. 70%). Ook de vraag naar koopappartementen is bij deze groep relatief het grootst.
- Onder de verhuisgeneigde huishoudens vinden we ook veel gezinnen. Jaarlijks verhuizen er circa 500 naar of binnen Heerhugowaard. Zij richten zich voor 60% op de koopsector en dan voornamelijk op een rijwoning of een vrijstaande woning

Vraag/aanbod naar Inkomen:
Vooral aan de onderkant van de markt hebben woningzoekers weinig keuzemogelijkheden: de doelgroep voor de sociale huur kan kiezen uit respectievelijk 0,7 (huurtoeslaginkomen) of 1,6 (grens doelgroep sociale huur) woningen. In de sociale huur wordt dit versterkt doordat de doelgroep weinig of geen uitwijkmogelijkheden heeft. Middeninkomens ervaren een tekort aan middenhuurwoningen (met een accent van € 600 -vrije sector- tot € 900; inkomen tot circa € 50.000) en goedkope koopwoningen (door prijsdruk). Deze vragersgroep heeft een relatief klein bereik in hun mogelijkheden op de woningmarkt, en veel concurrentie van aanpalende inkomensgroepen.
De gemeente Heerhugowaard heeft een passender koopwoningaanbod voor hogere (midden) inkomens.Daar ligt de keuze-index tussen de 5 en 11, wat staat voor meer balans op de woningmarkt. er lijkt een kleiner riscio van verdringing voor middeninkomens door huishoudens met een grotere portemonnee. Deze groepen hebben in de gemeente Heerhugowaard een ruimere keuze die aansluit bij de bestedingsmogelijkheden dan in andere delen van de regio.

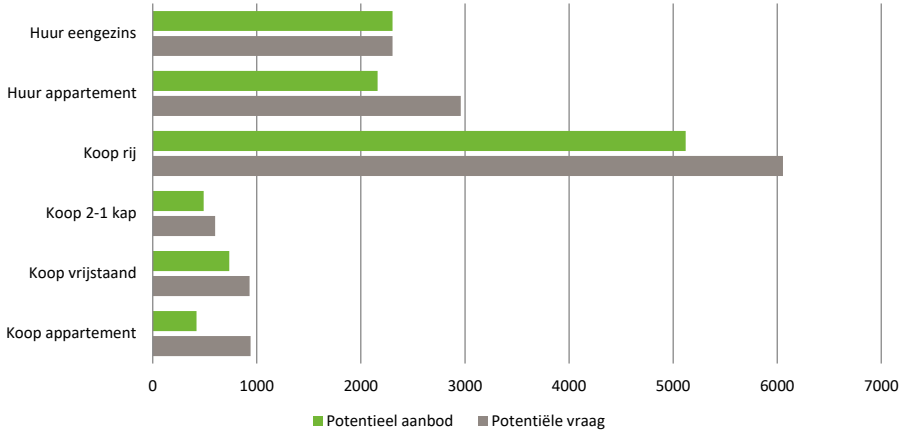
Vraag en aanbod naar inkomen

Heer-hugowaard	*Aanbod* ↓	tot HT-grens	Tot EU-grens	Tot €41.056	Tot €50.000	Tot €55.000	Tot €65.000	Tot €80.000	Vanaf €80.000
Vraag →		250	350	190	190	190	190	180	110
Sociale huur tot aft-grens	170								
Sociale huur va aft-grens	170								
Part. Huur	220			*Veel concurrentie*					
Goedkope koop < € 185.000	40				*Veel concurrentie*				
Middenkoop < € 300.000	770								
Dure koop < € 400.000	370								
Zeer dure koop > € 400.000	110								
Totale potentiële keuze		170	560	390	470	1030	1310	1240	1250
Totale potentiële vraag		250	350	190	190	190	190	180	110
Keuze-index aanbod / vraag		0,7	1,6	2,1	2,5	5,4	6,9	6,9	11,4

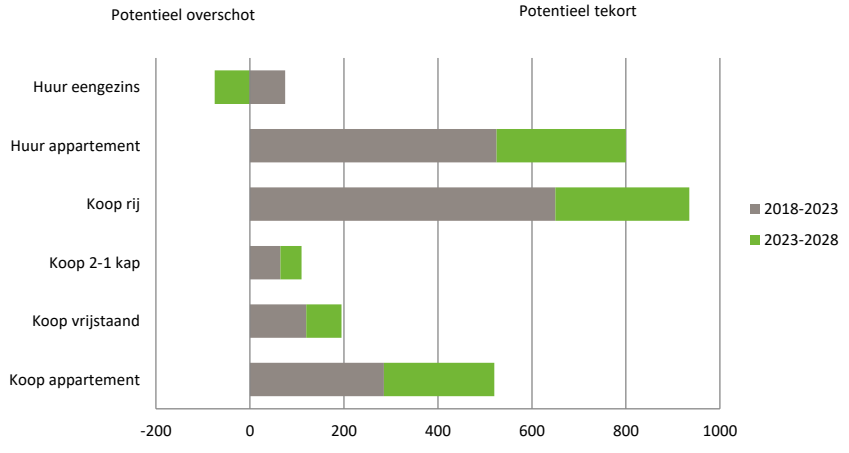
Bron: Woon2015, Funda, woningcorporaties regio Alkmaar, CBS - bewerking Companen

2. KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE KORTE EN LANGE TERMIJN

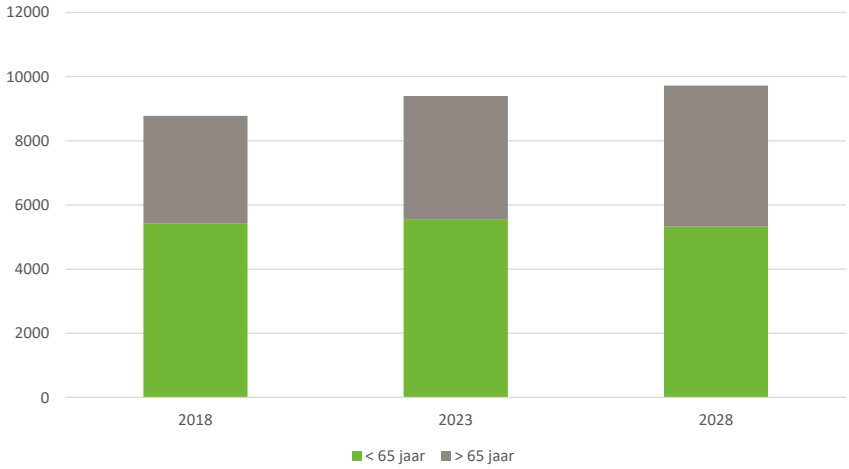
Vraag- en aanbodbalans Heerhugowaard



Saldo vraag en aanbod Heerhugowaard



Ontwikkeling sociale doelgroep < € 36.798



Bron: CBS-microdata, bevolkingsprognose Provincie NoordHolland - bewerking Companen

Conclusies

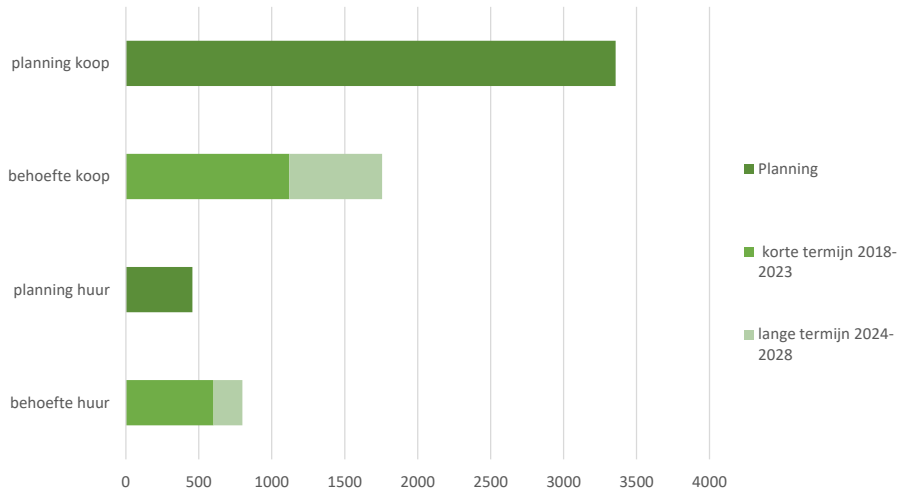
Vraag ontwikkeling korte termijn:
Het grootste aandeel woningen in de gemeente Heerhugowaard betreft rijwoningen in de koopsector. Daarnaast heeft de gemeente een aanzienlijk deel huureengezinswoningen en meergezinswoningen. Voor de korte termijn concentreren de terkorten zich op huurappartementen en rijwoningen in de koopsector. Daarnaast zien we een aanzienlijke vraag naar appartementen in de koopsector. De vraag naar deze segmenten is afkomstig van starters, ouderen en gezinnen.

Lange termijn:
Op de lange termijn concentreert zich de vraag op dezelfde segmenten als op de korte termijn. De woningvraag is dan ook vrij stabiel naar de toekomst toe aan te geven bij de gemeente. Op de lange termijn voorzien we een mogelijk overschot aan eengezins woningen in de huursector. Dit is afkomstig van het vrijkomend aanbod door overlijden van ouderen die van oudsher vaker in een huurwoning wonen.

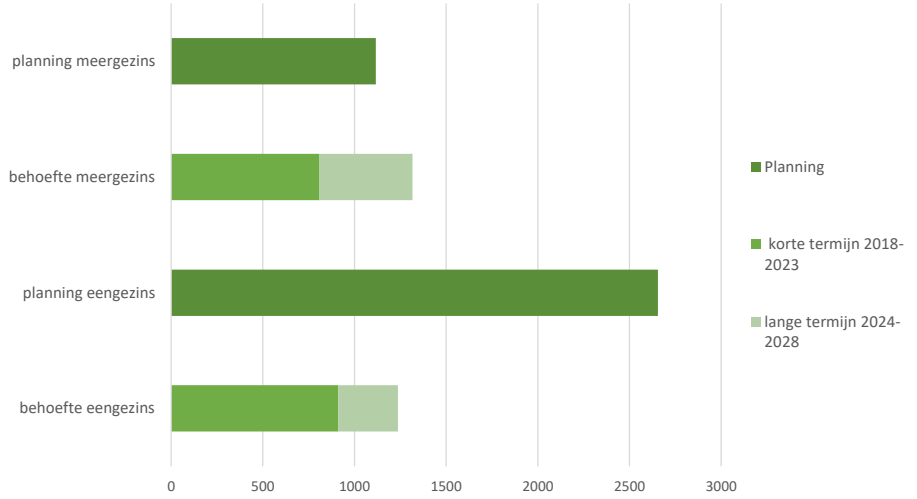
Ontwikkeling sociale doelgroep:
De verwachting is dat de sociale doelgroep de komende jaren verder gaat toenemen met circa 1000 huishoudens. Circa de helft doet een beroep op een sociale huurwoningen. Daarnaast zien we een huidig tekort van circa 120 woningen. De komende 10 jaar zal de (sociale) huurvoorraad met circa 670 woningen moeten groeien om in de vraag voor Heerhugowaard te kunnen voorzien.

3. PLANAANBOD EN BEHOEFTE (obv voorlopige planlijst)

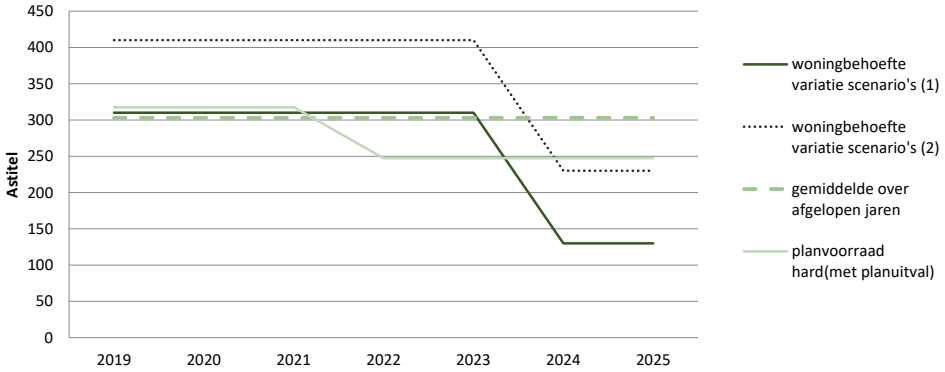
Planning en behoefte (huur/koop)



Planning en behoefte (soort woning)



bouwprogramma per jaar



Voorlopige conclusies

- In Heerhugowaard zijn er jaarlijks circa 320 tot 410 woningen nodig tot 2023. Na 2023 neemt de vraag jaarlijkst af naar gemiddeld 125 tot 230 woningen per jaar.
- Het bouwprogramma (Harde plannen) van Heerhugowaard voorziet gemiddeld in 320 woningen per jaar tot 2021. Daarna zakt de harde planvoorraad onder de behoefte.
- Het bouwprogramma in Heerhugowaard sluit qua realisatie aan bij de op de kort termijn. Vooral de planning van het bouwen van huurwoningen ligt lager dan de voorziene behoefte aan huurwoningen. In de koopsector zien we juist een groot aantal woningen in de planning, waar de behoefte substantieel lager ligt. Daarbij dient gezegd te worden dat van veel plannen (op de langere termijn) de differentiatie nog onbekend is.
- De plannen voor m.n. eengezinswoningen ligt substantieel hoger dan de behoefte aan deze woningen.

Bron: CBS-stattline, Bevolkingsprognose provincie NoordHolland, Gemeente Alkmaar, Planmonitor, Woningmakers - bewerking Companen

4. UITWERKING AFSPRAKEN (obv voorlopige planlijst)

Planstatus	oplevering komende 3 jaar 2019-2021	oplevering 4-7 jaar 2022-2025	ontwikkeling op lange termijn vanaf 2026
1A Onherroepelijk	467	239	-
1B onhr + uitwerkingsplicht	496	998	913
2 Vastgesteld plan/besluit	107	-	-
3 plan/besluit in voorbereiding	201	-	-
4 Potentiële woningbouwlocatie	693	1.722	2.646
Eindtotaal	1.964	2.959	3.559

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	90%	80%	70%
Planfase 2	80%	70%	60%
Planfase 3	60%	60%	50%

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	968	1.237	913
Planfase 2	102	-	-
Planfase 3	894	1.722	2.646
totaal	1.964	2.959	3.559

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	871	990	639
Planfase 2	82	-	-
Planfase 3	536	1.033	1.323
totaal	1.489	2.023	1.962

In bovenstaande tabellen zijn de programmeringsafspraken uitgewerkt:
a) Bandbreedte scenario's 1, 2A, 2B
b) Doorrekening planuitval
c) Mogelijk reductiepotentieel

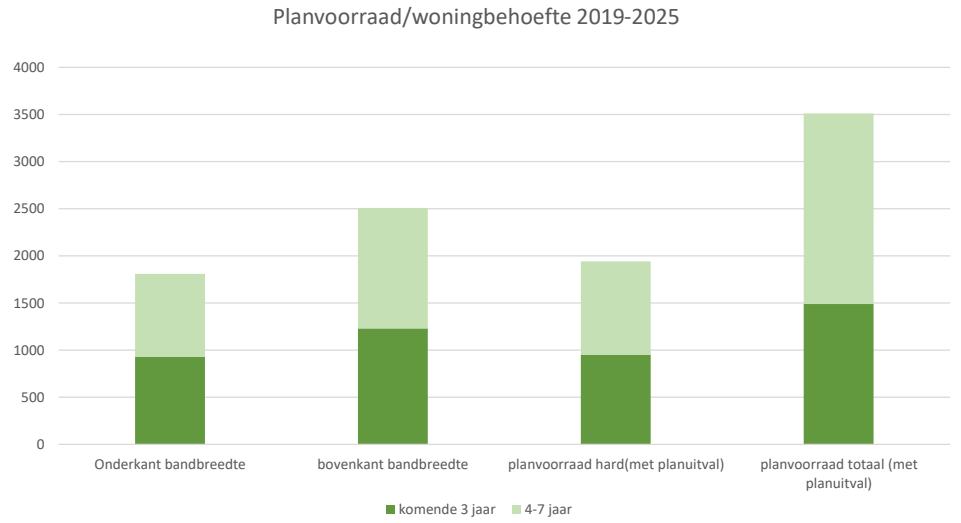
<u>Voorlopige conclusies voor Heerhugowaard:</u>

- *De harde capaciteit voor komende 3 jaar bedraagt ca. 950 woningen (rekening houdend met planuitval). De behoefte voor de bovenkant bandbreedte bedraagt ca. 1230 woningen, dit betekent een versnellingsopgave van minimaal 280 woningen op de korte termijn.*
- *Voor de middel lange termijn zullen naar verwachting nog plannen hard gemaakt moeten worden voor ca. 290 woningen om in de behoefte te kunnen voorzien op basis van de scenario's 1 en 2a/b).*
- *De planlijst van Heerhugowaard bevatten geen plannen van 9 jaar of ouder, waardoor het reductiepotentieel voor de korte termijn beperkt zal zijn.*

	Bandbreedte 2018-2023		Bandbreedte 2023-2028		Bandbreedte 2028-2033	
Heerhugowaard	1.550	2.050	650	1.150	300	550
per jaar	310	410	130	230	60	110

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard(met planuitval)	planvoorraad zacht(met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
2019	310	410	655	318	179	496
2020	310	410	655	318	179	496
2021	310	410	655	318	179	496
2022	310	410	740	247	258	506
2023	310	410	740	247	258	506
2024	130	230	740	247	258	506
2025	130	230	740	247	258	506

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard(met planuitval)	planvoorraad zacht(met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
komende 3 jaar	930	1.230	1.964	953	536	1.489
4-7 jaar	880	1.280	2.959	990	1.033	2.023

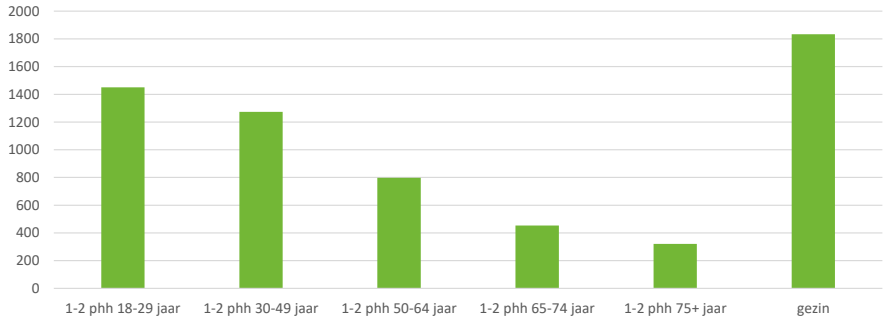


Factsheet gemeente Heiloo

1. AFZETBAARHEID HUIDIGE MARKT

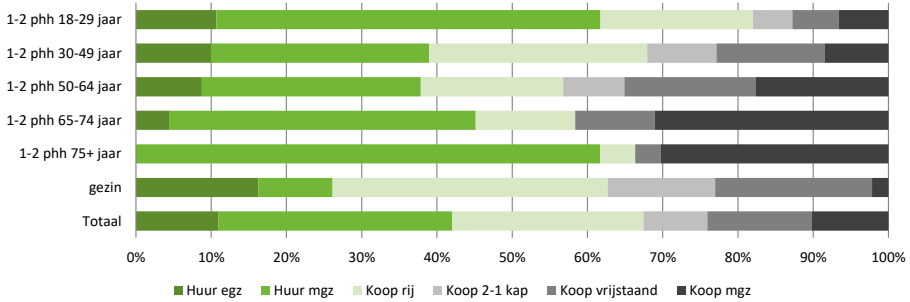
Verhuizingen

Feitelijke verhuizingen Heiloo



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen (2006-2016)

Woningbehoefte naar eigendom en type



Bron: CBS-microdata - berwerking Companen

Conclusie

Vraag obv doelgroepen:

- Ruim 140 Starters en jongeren verhuizen binnen de gemeente Heiloo Jaarlijks in de leeftijd tot 30 jaar. De starters in de gemeente Heiloo geven voor ruim 60% de voorkeur aan een huurwoning. De vraag in de huursector concentreert zich op de appartementen. In de koopsector zien we juist een aanzienlijke vraag naar rijwoningen.
- Ouderen in Heiloo verhuizen net als in de andere gemeenten beperkt. Van de 65-plussers verhuizen er jaarlijks circa 65huishoudens. De ouderen die verhuizen, verhuizen naar zowel een huurwoning als koopwoning. Deze groep geeft de voorkeur aan appartementen in zowel de huur als koop.
- De meest verhuisgeneigde huishoudens vinden we onder de gezinnen. Jaarlijks verhuizen er circa 180 naar of binnen Heiloo. Zij richten zich voor 60% op de koopsector en dan voornamelijk op een rijwoning of een vrijstaande woning.

Vraag/aanbod naar Inkomen:

Vooral aan de onderkant van de markt hebben woningzoekers weinig keuzemogelijkheden: de doelgroep voor de sociale huur kan kiezen uit respectievelijk 0,8 (huurtoeslaginkomen) of 2,0 (grens doelgroep sociale huur) woningen. In de sociale huur wordt dit versterkt doordat de doelgroep weinig of geen uitwijkmogelijkheden heeft. Middeninkomens ervaren een tekort aan middenhuurwoningen (met een accent van € 600 -vrije sector- tot € 900; inkomen tot circa € 50.000) en goedkope koopwoningen (door prijsdruk). Deze vragersgroep hee ft een relatief klein bereik in hun mogelijkheden op de woningmarkt, en veel concurrentie van aanpalende inkomensgroepen.

Op het eerste gezicht heeft de gemeente Heiloo een passender koopwoningaanbod voor hogere (midden) inkomens. Maar ook daar ligt de keuze-index nog rond de 4, wat staat voor spanning. Bovendien treedt het risico van verdringing voor middeninkomens op door huishoudens met een grotere portemonnee. Ook die inkomensgroepen (vanaf € 80.000) hebben in de gemeente Heiloo namelijk beperkte

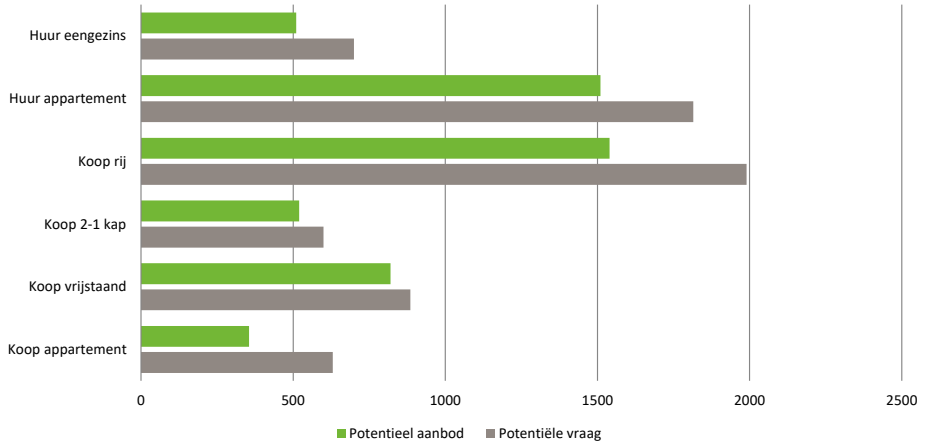
Vraag en aanbod naar inkomen

Heiloo	***Aanbod*** ↓	tot HT-grens	Tot EU-grens	Tot €41.056	Tot €50.000	Tot €55.000	Tot €65.000	Tot €80.000	Vanaf €80.000
Vraag →		90	120	60	70	90	90	100	120
Sociale huur tot aft-grens	70								
Sociale huur va aft-grens	70								
Part. Huur	110			*Veel concurrentie*					
Goedkope koop < € 185.000	10				*Veel concurrentie*				
Middenkoop < € 300.000	190								
Dure koop < € 400.000	160								
Zeer dure koop > € 400.000	160								
Totale potentiële keuze		70	240	160	110	300	420	450	510
Totale potentiële vraag		90	120	60	70	90	90	100	120
Keuze-index aanbod / vraag		0,8	2,0	2,7	1,6	3,3	4,7	4,5	4,3

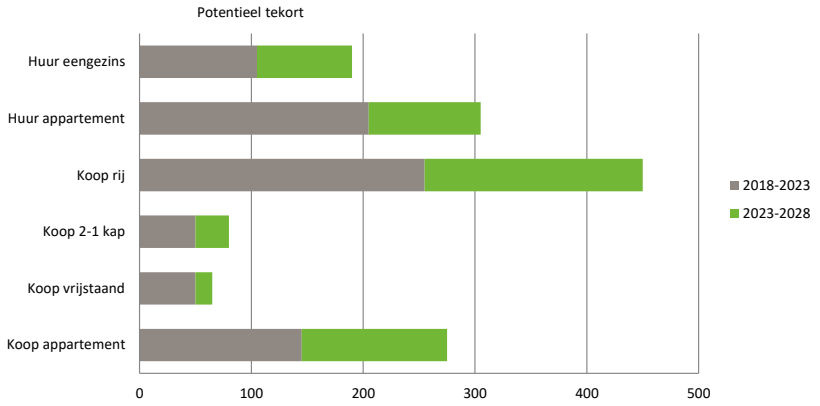
Bron: Woon2015, Funda, woningcorporaties regio Alkmaar, CBS - bewerking Companen

2. KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE KORTE EN LANGE TERMIJN

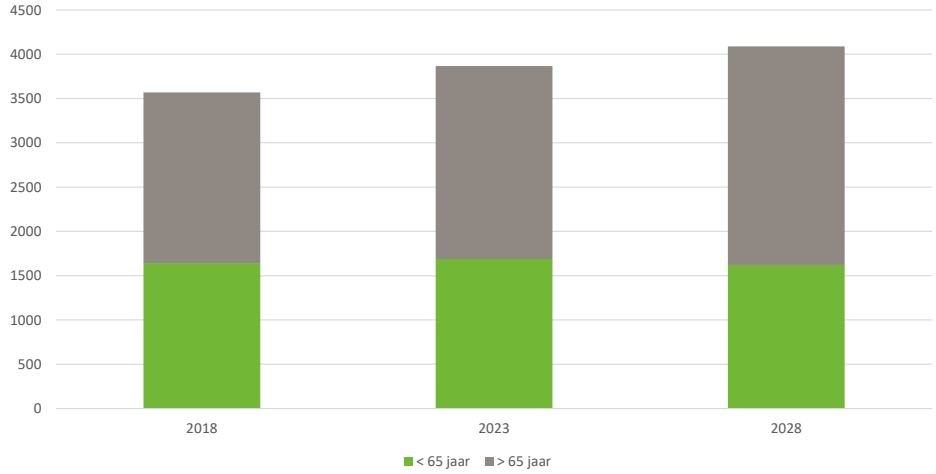
Vraag- en aanbodbalans Heiloo



Saldo vraag en aanbod Heiloo



Ontwikkeling sociale doelgroep < € 36.798



Bron: CBS-microdata, bevolkingsprognose Provincie NoordHolland - bewerking Companen

Conclusies

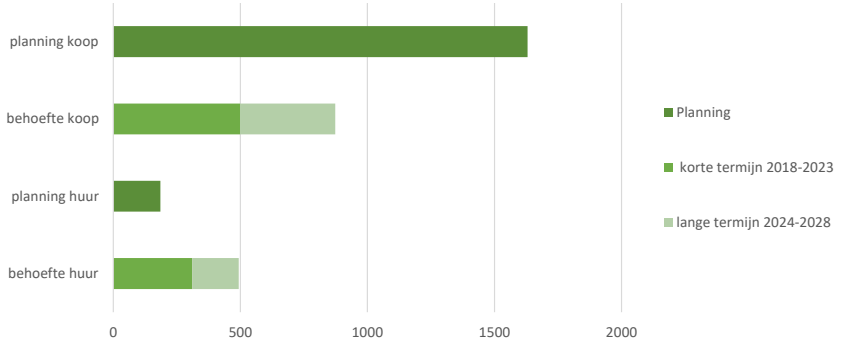
Vraag ontwikkeling korte termijn:
Het grootste aandeel vrijkomende woningen in de gemeente Heiloo betreffen rijwoningen in de koopsector en huurappartementen Voor de korte termijn concentreren de terkorten zich in alle segmenten, maar het meest in de betaalbare woningen, zowel huur en koop en eengezins en meergezinswoningen. De vraag naar deze segmenten is afkomstig van starters, ouderen en gezinnen.

Lange termijn:
Op de lange termijn concentreert zich de vraag op dezelfde segmenten als op de korte termijn. De woningvraag is dan ook vrij stabiel naar de toekomst toe. Op de lange termijn voorzien we een mogelijk een teruglopende behoefte aan duurdere koopwoningen (2^1 kap en vrijstaand). Mogelijke oorzaak is dat door het overlijden van ouderen die steeds vaker een in een koopwoning blijven wonen.

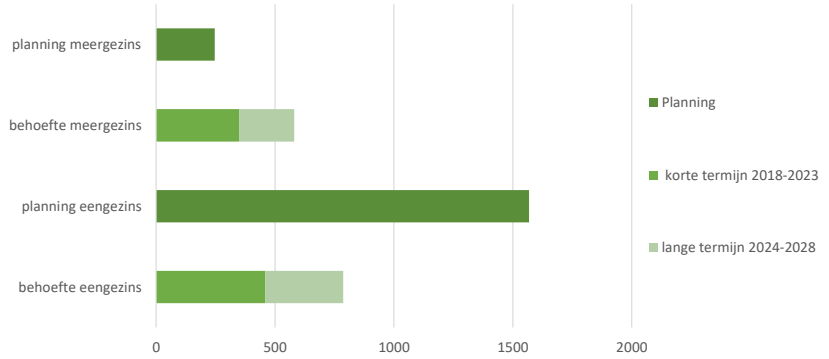
Ontwikkeling sociale doelgroep:
De verwachting is dat de sociale doelgroep de komende jaren verder gaat toenemen met circa 600 huishoudens. Circa de helft doet een beroep op een sociale huurwoningen. Daarnaast zien we een huidig tekort van circa 35 woningen. De komende 10 jaar zal de (sociale) huurvoorraad met circa 300 a 350 woningen moeten groeien om in de vraag voor Heiloo te kunnen voorzien.

3. PLANAANBOD EN BEHOEFTE (obv voorlopige planlijst)

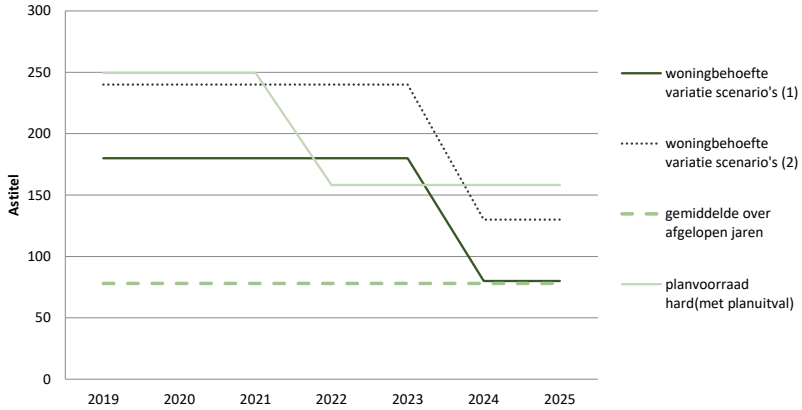
Planning en behoefte (huur/koop)



Planning en behoefte (soort woning)



bouwprogramma per jaar



Voorlopige conclusies

- In Heiloo zijn er jaarlijks 180 tot 240 woningen nodig tot 2023. Op de middellang termijn neemt de vraag geleidelijk af naar gemiddeld 70 tot 130 woningen per jaar.
- Het bouwprogramma (harde bouwplannen) van Heiloo voorziet de eerst jaren in ca 250 woningen per jaar. Op de middellange termijn daalt het aantal harde bouwplannen onder de jaarlijkse bouwopgave.
- Het bouwprogramma in Heiloo iss qua planning optimistich als we kijken naar de realisatie van gemiddeld 80 woningen over de afgelopen jaren. Van veel plannen is de differentiatie nog onbekend. Op dit moment lijkt de behoefte aan huurwoningen in de plannen nog onvoldoende aanwezig
- De plannen voor eengezinswoningen liggen hoger dan de behoefte aan deze woningen.

Bron: CBS-stattline, Bevolkingsprognose provincie NoordHolland, Gemeente Alkmaar, Planmonitor, Woningmakers - bewerking Companen

4. UITWERKING AFSPRAKEN (obv voorlopige planlijst)

Planstatus	oplevering komende 3 jaar 2019-2021	oplevering 4-7 jaar 2022-2025	ontwikkeling op lange termijn vanaf 2026
1A Onherroepelijk	16		
1B onhr + uitwerkingsplicht	754	888	81
1C onhr + wijzigingsbevoegdheid			
2 Vastgesteld plan/besluit	95		
3 plan/besluit in voorbereiding	15		
4 potentiele woningbouwlocatie	12		
Eindtotaal	892	888	81

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	90%	80%	70%
Planfase 2	80%	70%	60%
Planfase 3	60%	60%	50%

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	445	112	
Planfase 2	435	776	81
Planfase 3	12	-	
totaal	892	888	81

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	401	90	-
Planfase 2	348	543	49
Planfase 3	7	-	-
totaal	756	633	49

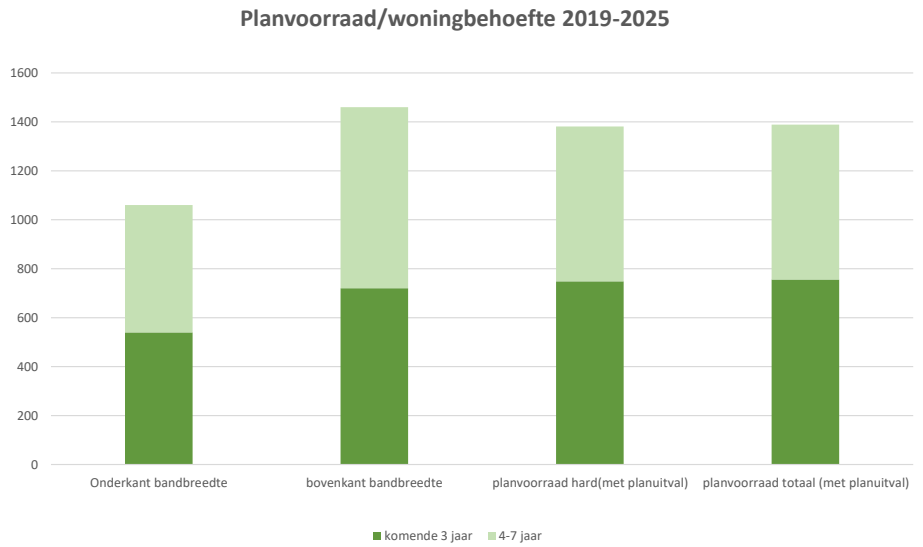
In bovenstaande tabellen zijn de programmeringsafspraken uitgewerkt:
a) Bandbreedte scenario's 1, 2A, 2B
b) Doorrekening planuitval
c) Mogelijk reductiepotentieel

<u>Voorlopige conclusies voor Heiloo:</u>
- *De harde capaciteit voor komende 3 jaar bedraagt ca. 749 woningen (rekening houdend met planuitval). De behoefte voor de bovenkant bandbreedte ligt met ca. 720 woningen op vergelijkbaar niveau.*
- *Voor de middel lange termijn zullen naar verwachting nog plannen hard gemaakt moeten worden voor ca. 100 woningen om in de behoefte te kunnen voorzien op basis van de scenario's 1 en 2a/b).*
- *De planlijst van Heiloo bevat voor ruim 500 woningen aan plannen van 9 jaar of ouder, waardoor het reductiepotentieel voor de korte termijn, indien noodzakelijk een optie is. Dit is mede afhankelijk van de kwaliteit van de plannen en de behoefteontwikkeling op de lange termijn.*

	Bandbreedte 2018-2023		Bandbreedte 2023-2028		Bandbreedte 2028-2033	
Heiloo	900	1.200	400	650	200	350
per jaar	180	240	80	130	40	70

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard(met planuitval)	planvoorraad zacht(met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
2019	180	240	297	250	2	252
2020	180	240	297	250	2	252
2021	180	240	297	250	2	252
2022	180	240	222	158	-	158
2023	180	240	222	158	-	158
2024	80	130	222	158	-	158
2025	80	130	222	158	-	158

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard(met planuitval)	planvoorraad zacht(met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
komende 3 jaar	540	720	892	749	7	756
4-7 jaar	520	740	888	633	-	633

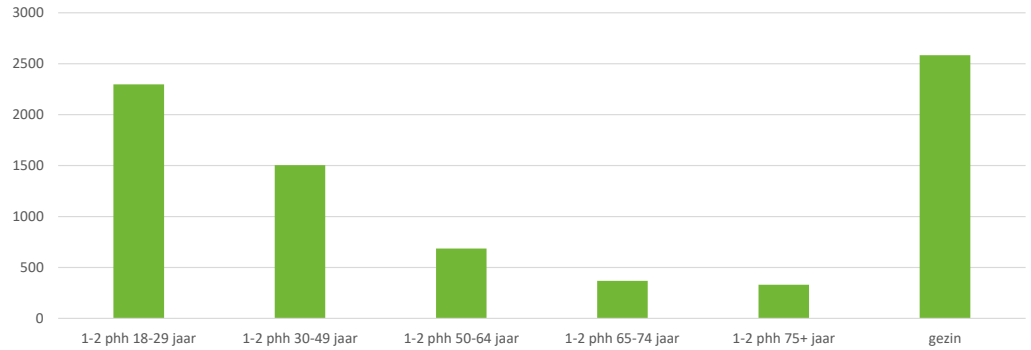


Factsheet gemeente Langedijk

1. AFZETBAARHEID HUIDIGE MARKT

Verhuizingen

Feitelijke verhuizingen Langendijk



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen (2006-2016)

Conclusies

Vraag obv doelgroepen:

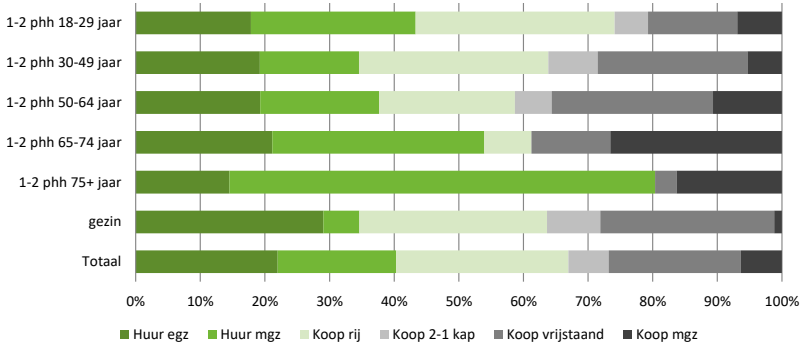
- Jaarlijks verhuizen er ruim 200 huishoudens in de leeftijd tot 30 jaar. De starters in de gemeente Langedijk geven voor de he lft de voorkeur aan een koopwoning (voornamelijk rij). De vraag in de huursector concentreert zich op de appartementen.
- Ouderen in Langedijk verhuizen net als in de andere gemeenten beperkt. Van de 65-plussers verhuizen er jaarlijks circa 75 uishoudens. De ouderen die verhuizen, verhuizen voornamelijk naar een huurwoning (ca. 70%), bij voorkeur een appartement. Ook de vraag na ar koopappartementen is bij deze groep relatief het grootst.
- De meest verhuisgeneigde huishoudens vinden we onder de gezinnen. Jaarlijks verhuizen er circa 250 huishoudens naar of binnen Langendijk. Zij richten zich voor 65% op de koopsector en dan voornamelijk op een rijwoning of een vrijstaande woning.

Vraag/aanbod naar Inkomen:

Vooral aan de onderkant van de markt hebben woningzoekers weinig keuzemogelijkheden: de doelgroep voor de sociale huur kan kiezen uit respectievelijk 0,7 (huurtoeslaginkomen) of 1,5 (grens doelgroep sociale huur) woningen. In de sociale huur wordt dit versterkt doordat de doelgroep weinig of geen uitwijkmogelijkheden heeft. Middeninkomens ervaren een tekort aan middenhuurwoningen (met een accent van € 600 -vrije sector- tot € 900; inkomen tot circa € 50.000) en goedkope koopwoningen (door prijsdruk). Deze vragersgroep heeft een relatief klein bereik in hun mogelijkheden op de woningmarkt, en veel concurrentie van aanpalende inkomensgroepen.

Op het eerste gezicht heeft de gemeente Langedijk een passender koopwoningaanbod voor hogere (midden) inkomens. Maar ook daar ligt de keuze-index nog rond de 3,5, wat staat voor spanning. Bovendien treedt het risico van verdringing voor middeninkomens op door huishoudens met een grotere portemonnee. Ook die inkomensgroepen (vanaf € 80.000) hebben in de gemeente Langedijk namelijk beperkte keuze die aansluit bij de bestedingsmogelijkheden.

Woningbehoefte naar eigendom en type



Bron: CBS-microdata - berwerking Companen

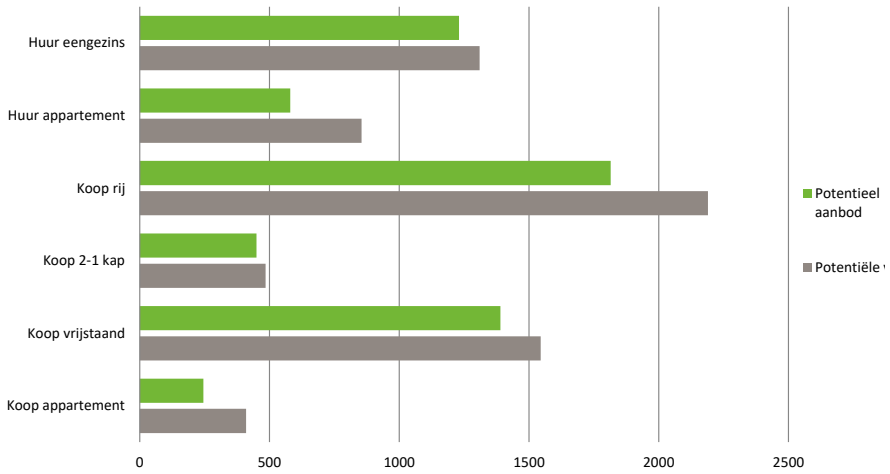
Vraag en aanbod naar inkomen

Langendijk	*Aanbod* ↓	tot HT-grens	Tot EU-grens	Tot €41.056	Tot €50.000	Tot €55.000	Tot €65.000	Tot €80.000	Vanaf €80.000
Vraag →		120	160	90	100	100	100	100	80
Sociale huur tot aft-grens	80								
Sociale huur va aft-grens	80								
Part. Huur	80			*Veel concurrentie*					
Goedkope koop < € 185.000	30				*Veel concurrentie*				
Middenkoop < € 300.000	170								
Dure koop < € 400.000	80								
Zeer dure koop > € 400.000	90								
Totale potentiële keuze		80	240	170	160	290	340	320	350
Totale potentiële vraag		120	160	90	100	100	100	100	80
Keuze-index aanbod / vraag		0,7	1,5	1,9	1,6	2,9	3,4	3,2	4,4

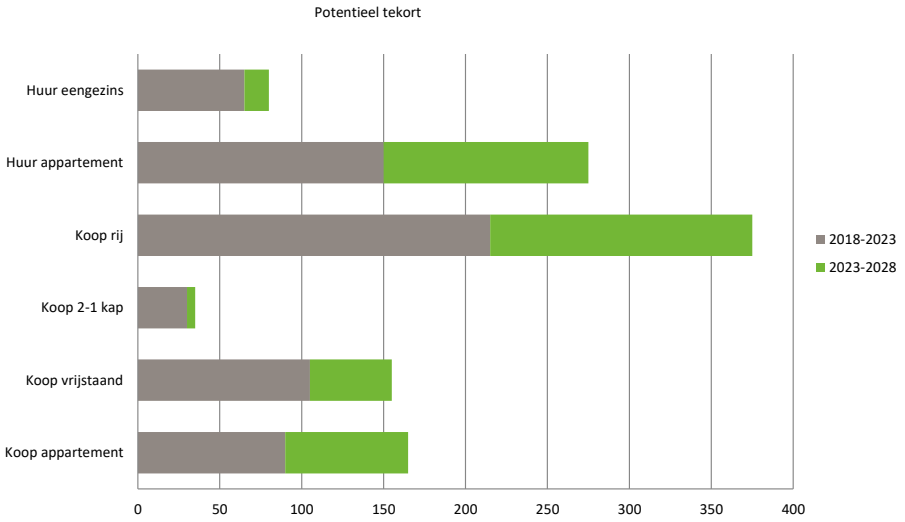
Bron: Woon2015, Funda, woningcorporaties regio Alkmaar, CBS - bewerking Companen

2. KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE KORTE EN LANGE TERMIJN

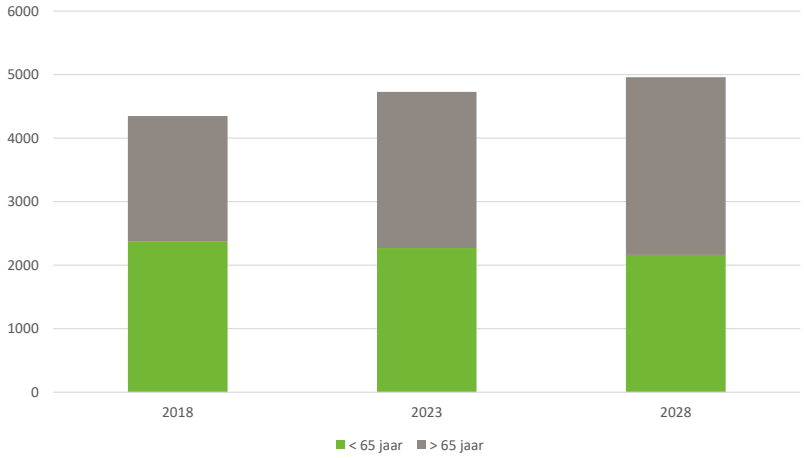
Vraag- en aanbodbalans Langedijk



Saldo vraag en aanbod Langedijk



Ontwikkeling sociale doelgroep < € 36.798



Conclusies

Vraag ontwikkeling korte termijn:
Het grootste aandeel vrijkomende woningen in de gemeente Langedijk betreft rijwoningen in de koopsector. Daarnaast heeft de gemeente een aanzienlijk deel huureengezinswoningen en vrijstaande koopwoningen die naar verwachting vrij zullen komen (door verhuizing of overlijden). Voor de korte termijn concentreren de terkorten zich in alle segmenten, maar het meest in de betaalbare woningen, zowel huur en koop en eengezins en meergezinswoningen. De vraag naar deze segmenten is afkomstig van starters, ouderen en gezinnen.

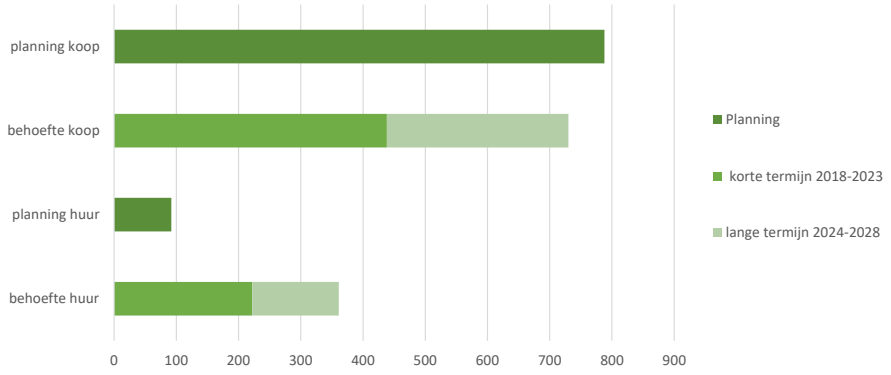
Lange termijn:
Op de lange termijn concentreert zich de vraag op dezelfde segmenten als op de korte termijn. De woningvraag is dan ook vrij stabiel naar de toekomst toe. Op de lange termijn voorzien we een mogelijk een teruglopende behoefte aan 2^1 kap woningen. Mogelijke oorzaak is dat door het overlijden van ouderen die steeds vaker een in een koopwoning blijven wonen.

Ontwikkeling sociale doelgroep:
De verwachting is dat de sociale doelgroep de komende jaren verder gaat toenemen met circa 500 huishoudens. Circa de helft doet een beroep op een sociale huurwoningen. Daarnaast zien we een huidig tekort van circa 60 woningen. De komende 10 jaar zal de (sociale) huurvoorraad met circa 300 a 350 woningen moeten groeien om in de vraag voor Langedijk te kunnen voorzien.

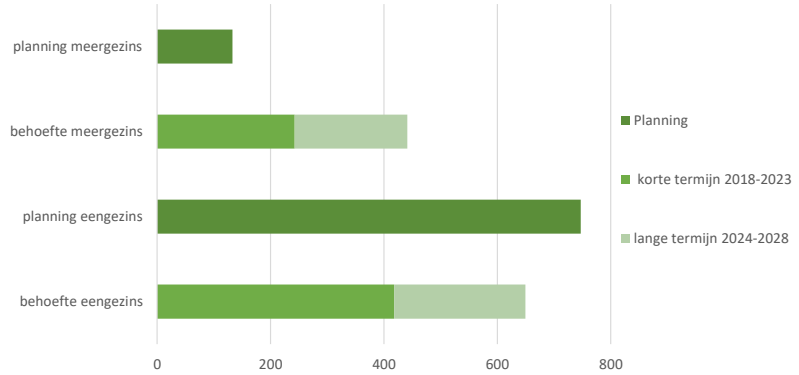
Bron: CBS-microdata, bevolkingsprognose Provincie Noord-Holland - bewerking Companen

3. PLANAANBOD EN BEHOEFTE (obv voorlopige planlijst)

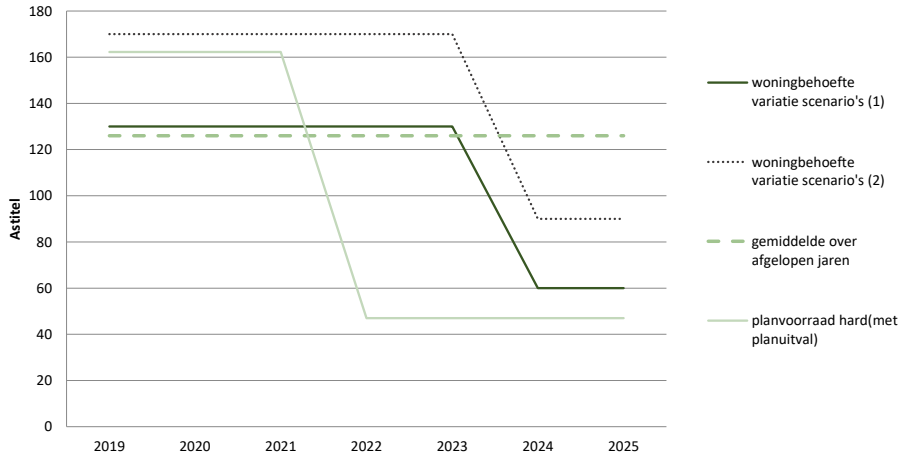
Planning en behoefte (huur/koop)



Planning en behoefte (soort woning)



bouwprogramma per jaar



Voorlopige conclusies

- In Langedijk zijn er jaarlijks circa 130 tot 170 woningen nodig tot 2023. Na 2023 neemt de vraag jaarlijks geleidelijk af naar gemiddeld 60 tot 90 woningen per jaar.
- Het bouwprogramma (harde bouwplanen) van Langedijk voorziet gemiddeld in 160 woningen per jaar tot 2023.
- Het bouwprogramma in Langedijk lijkt voor de korte termijn in balans met de vraag, kijkend ook naar de realisatie van gemiddeld 125 woningen per jaar in het verleden.
- Kijkend naar de differentiatie dan zien we vooral de planning van het bouwen van huurwoningen lager ligt dan de voorziene behoefte aan huurwoningen. Daarbij dient gezegd te worden dat van veel plannen (op de langere termijn) de differentiatie nog onbekend is.
- De plannen voor meergezinswoningen liggen substantieel lager dan de behoefte aan meergezinswoning. De plannen aan eengezinswoningen zijn daarentegen juist ruimer dan de voorziene behoefte.

Bron: CBS-stattline, Bevolkingsprognose provincie NoordHolland, Gemeente Alkmaar, Planmonitor, Woningmakers - bewerking Comanen

4. UITWERKING AFSPRAKEN (obv voorlopige planlijst)

Planstatus	oplevering komende 3 jaar 2019-2021	oplevering 4-7 jaar 2022-2025	ontwikkeling op lange termijn vanaf 2026
1A Onherroepelijk	54		
1B onhr + uitwerkingsplicht	250	150	
1C onhr + wijzigingsbevoegdheid	22		
2 Vastgesteld plan/besluit	162	85	
3 plan/besluit in voorbereiding	97		
4 potentiele woningbouwlocatie	75	224	45
Eindtotaal	660	459	45

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	90%	80%	70%
Planfase 2	80%	70%	60%
Planfase 3	60%	60%	50%

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	484	235	-
Planfase 2	64	-	-
Planfase 3	112	224	45
totaal	660	459	45

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	436	188	-
Planfase 2	51	-	-
Planfase 3	67	134	23
totaal	554	322	23

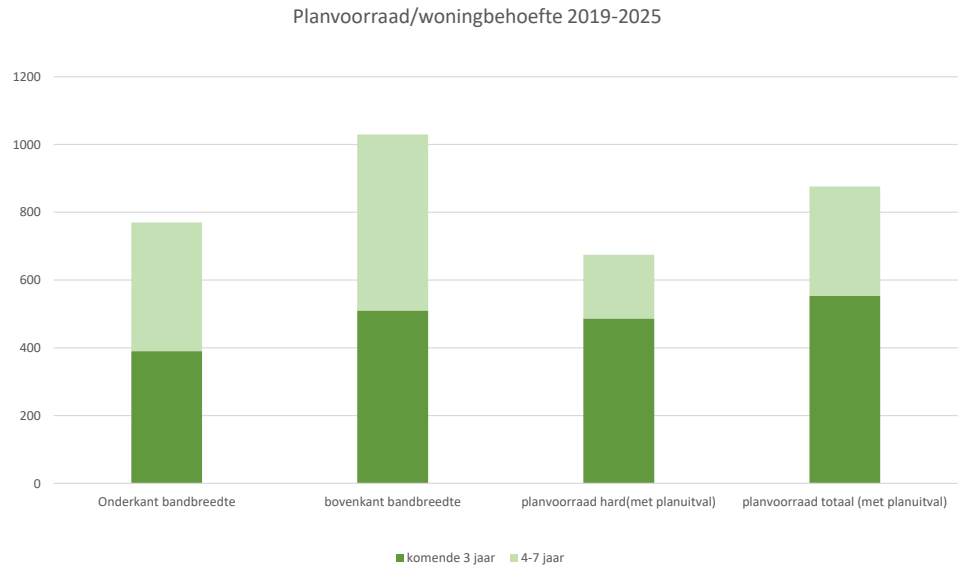
In bovenstaande tabellen zijn de programmeringsafspraken uitgewerkt:
a) Bandbreedte scenario's 1, 2A, 2B
b) Doorrekening planuitval
c) Mogelijk reductiepotentieel

<u>Voorlopige conclusies voor Langedijk:</u>
- *De harde capaciteit voor komende 3 jaar bedraagt ca. 487 woningen (rekening houdend met planuitval). De behoefte voor de bovenkant bandbreedte bedraagt ca. 510 woningen, dit betekent een versnellingsopgave van ca. 20 woningen op de korte termijn.*
- *Voor de middel lange termijn zullen naar verwachting nog plannen hard gemaakt moeten worden voor ca. 330 woningen om in de behoefte te kunnen voorzien op basis van de scenario's 1 en 2a/b).*
- *De planlijst van Langendijk bevatten geen plannen van 9 jaar of ouder, waardoor het reductiepotentieel voor de korte termijn beperkt zal zijn.*

	Bandbreedte 2018-2023		Bandbreedte 2023-2028		Bandbreedte 2028-2033	
Langendijk	650	850	300	450	100	250
per jaar	130	170	60	90	20	50

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard(met planuitval)	planvoorraad zacht(met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
2019	130	170	220	162	22	185
2020	130	170	220	162	22	185
2021	130	170	220	162	22	185
2022	130	170	115	47	34	81
2023	130	170	115	47	34	81
2024	60	90	115	47	34	81
2025	60	90	115	47	34	81

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard(met planuitval)	planvoorraad zacht(met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
komende 3 jaar	390	510	660	487	67	554
4-7 jaar	380	520	459	188	134	322



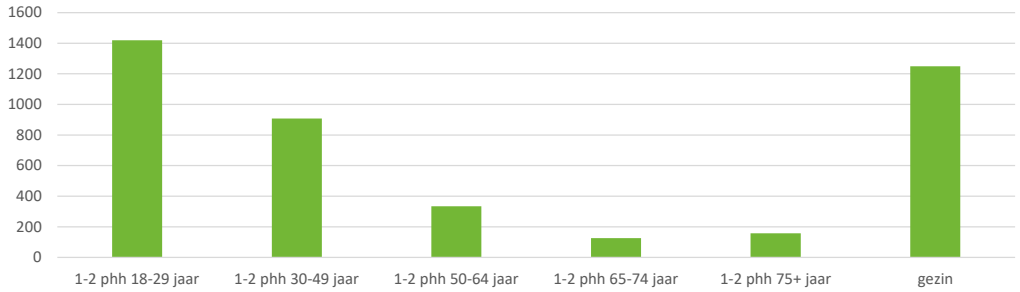
Factsheet gemeente Uitgeest

Gemeente Uitgeest

1. AFZETBAARHEID HUIDIGE MARKT

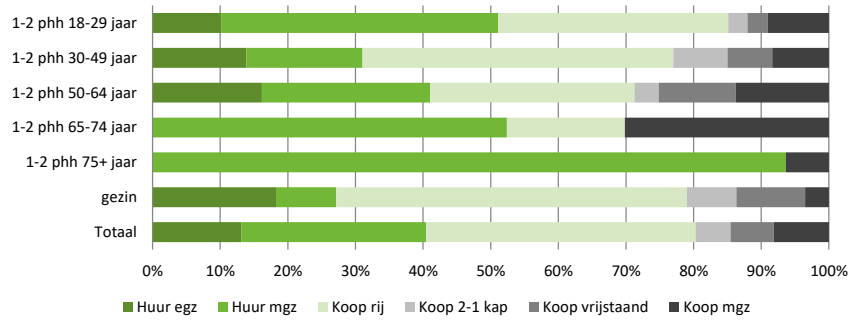
Verhuizingen

Feitelijke verhuizingen Uitgeest



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen (2006-2016)

Woningbehoefte naar eigendom en type



Bron: CBS-microdata - berwerking Companen

Conclusie

Vraag op basis van doelgroepen:

- Starters en jongeren verhuizen binnen of naar de gemeente Uitgeest het meest. Jaarlijks verhuizen er ruim 130 huishoudens in de leeftijd tot 30 jaar. De starters in de gemeente Uitgeest geven voor de helft de voorkeur aan een huurwoning. De vraag in de huursector concentreert zich op appartementen. In de koopsector zien we juist een aanzienlijke vraag naar rijwoningen.
- Ouderen in Uitgeest verhuizen net als in de andere gemeenten beperkt. Van de 65-plussers verhuizen er jaarlijks circa 35 huishoudens. De ouderen die verhuizen, verhuizen voornamelijk naar een huurappartement (circa 70%). Ook de vraag naar koopappartementen is bij deze groep relatief het grootst.
- Onder de verhuisgeneigde huishoudens vinden we ook veel gezinnen. Jaarlijks verhuizen er circa 120 naar of binnen Uitgeest. Zij richten zich voor ruim 70% op de koopsector en dan voornamelijk op een rijwoning.

Vraag/aanbod naar inkomen:

Vooral aan de onderkant van de markt hebben woningzoekers weinig keuzemogelijkheden: de doelgroep voor de sociale huur kan kiezen uit respectievelijk 1 (huurtoeslaginkomen) of 1,7 (grens doelgroep sociale huur) woningen. In de sociale huur wordt dit versterkt doordat de doelgroep weinig of geen uitwijkmogelijkheden heeft. Middeninkomens ervaren een tekort aan middenhuurwoningen (met een accent van € 600 -vrije sector- tot € 900; inkomen tot circa € 50.000) en goedkope koopwoningen (door prijsdruk). Deze vragersgroep heeft een relatief klein bereik in hun mogelijkheden op de woningmarkt, en veel concurrentie van aanpalende inkomensgroepen.

Op het eerste gezicht heeft de gemeente Uitgeest een passender koopwoningaanbod voor hogere (midden) inkomens. Maar ook daar ligt de keuze-index nog rond de 3, wat staat voor spanning. Bovendien treedt het risico van verdringing voor middeninkomens op door huishoudens met een grotere portemonnee. Ook die inkomensgroepen (vanaf € 80.000) hebben in de gemeente Uitgeest namelijk beperkte keuze die aansluit bij de bestedingsmogelijkheden.

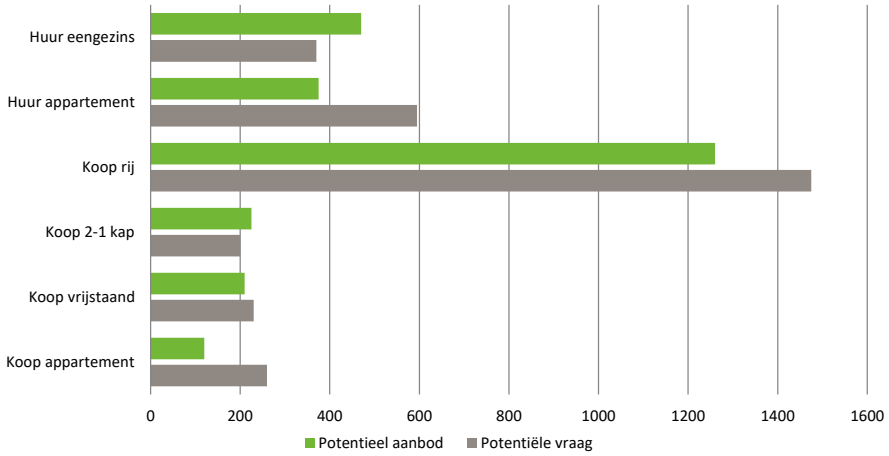
Vraag en aanbod naar inkomen

Uitgeest	***Aanbod*** ↓	tot HT-grens	Tot EU-grens	Tot €41.056	Tot €50.000	Tot €55.000	Tot €65.000	Tot €80.000	Vanaf €80.000
Vraag →		40	70	40	50	50	50	50	50
Sociale huur tot aft-grens	40								
Sociale huur va aft-grens	40								
Part. Huur	30			*Veel concurrentie*					
Goedkope koop < € 185.000	20				*Veel concurrentie*				
Middenkoop < € 300.000	100								
Dure koop < € 400.000	20								
Zeer dure koop > € 400.000	30								
Totale potentiële keuze		40	120	90	70	150	160	140	150
Totale potentiële vraag		40	70	40	50	50	50	50	50
Keuze-index aanbod / vraag		1,0	1,7	2,3	1,4	3,0	3,2	2,8	3,0

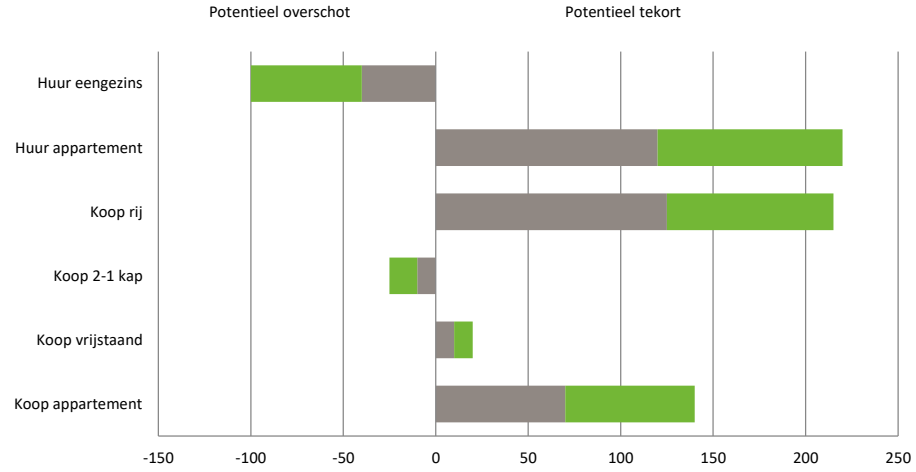
Bron: Woon2015, Funda, woningcorporaties regio Alkmaar, CBS - bewerking Companen

2. KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE KORTE EN LANGE TERMIJN

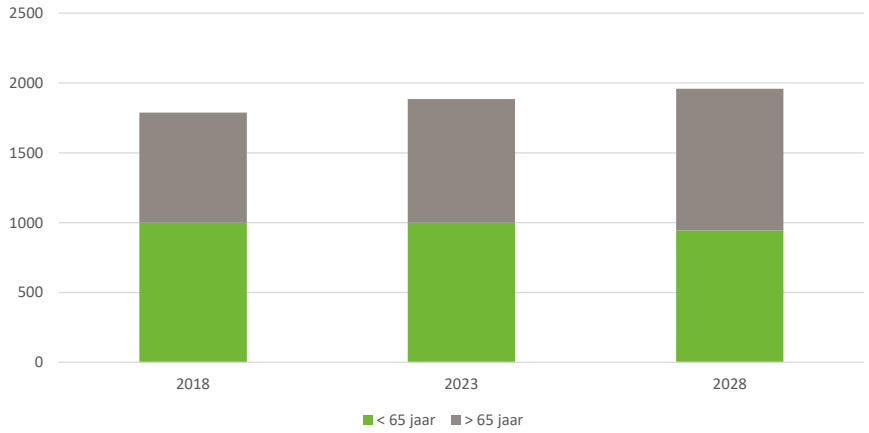
Vraag- en aanbodbalans Uitgeest



Saldo vraag en aanbod Uitgeest



Ontwikkeling sociale doelgroep < € 36.798



Bron: CBS-microdata, bevolkingsprognose Provincie NoordHolland - bewerking Companen

Conclusies

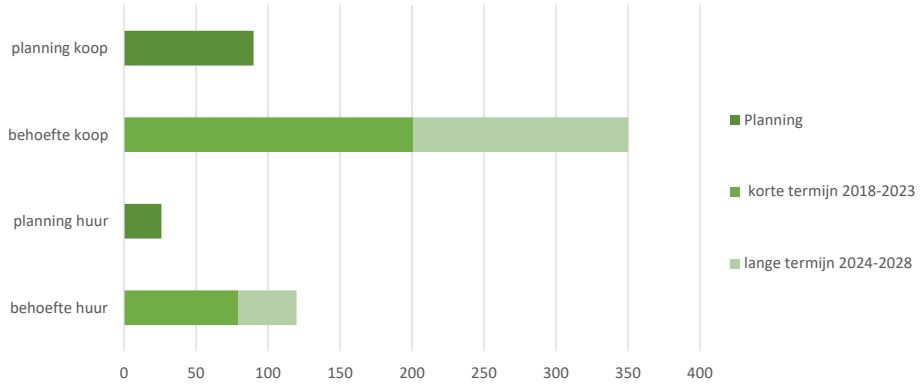
Vraag ontwikkeling korte termijn:
Het grootste aandeel vrijkomende woningen in de gemeente Uitgeest betreft rijwoningen in de koopsector. Daarnaast heeft de gemeente een aanzienlijk deel vrijkomende huurwoningen (zowel eengezins en appartement). Voor de korte termijn concentreren de tekorten zich op de rijwoningen en appartmenten (huur en koop). De vraag naar deze segmenten is afkomstig van starters en ouderen. We zien dat vraag en aanbod voor met name duurdere koop in balans is.

Lange termijn:
Op de lange termijn concentreert zich de vraag op dezelfde segmenten als op de korte termijn. De woningvraag is dan ook vrij stabiel naar de toekomst toe. Op de lange termijn voorzien we mogelijk een teruglopende behoefte aan huureengezinswoningen. Mogelijk is de steeds groter wordende groep ouderen in de sociale sector (wensen een gelijkvloerse woning) hiervoor een verklaring.

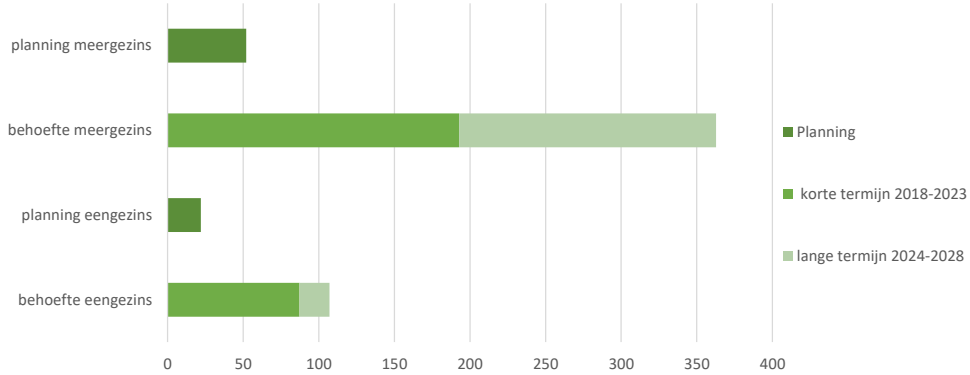
Ontwikkeling sociale doelgroep:
De verwachting is dat de sociale doelgroep de komende jaren verder gaat toenemen met circa 200 huishoudens. Circa de helft doet een beroep op een sociale huurwoning. Daarnaast zien we op dit moment een beperkt tekort aan huur woningen. De komende 10 jaar zal de (sociale) huurvoorraad met circa 100 tot 120 woningen moeten groeien om in de vraag voor Uitgeest te kunnen voorzien.

3. PLANAANBOD EN BEHOEFTE (obv voorlopige planlijst)

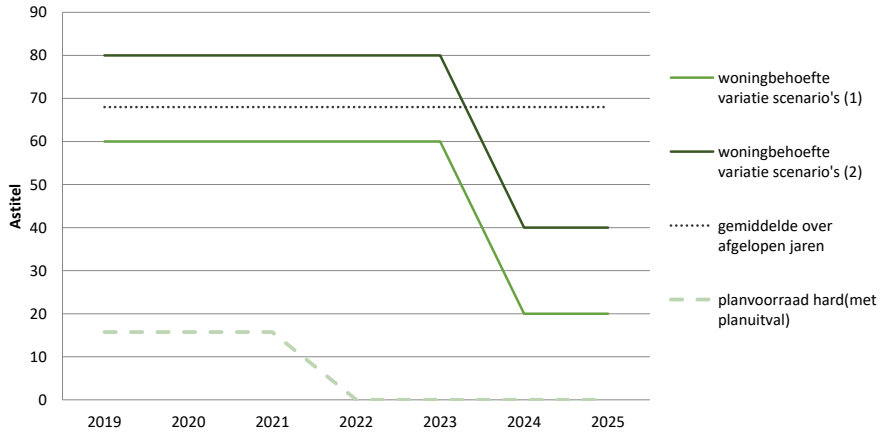
Planning en behoefte (huur/koop)



Planning en behoefte (soort woning)



bouwprogramma per jaar



Voorlopige conclusies

- In Uitgeest zijn er jaarlijks circa 60 tot 80 woningen nodig tot 2023. Na 2023 neemt de vraag jaarlijks geleidelijk af naar gemiddeld 20 tot 40 woningen per jaar.
- Het bouwprogramma (harde bouwplannen) van Uitgeest voorziet gemiddeld in 15 woningen per jaar tot 2023.
- Het bouwprogramma van Uitgeest lijkt voor de korte termijn te weinig voor de vraag, ook kijkend naar de realisatie van gemiddeld bijna 70 woningen per jaar in het verleden.
- De gemeente Uitgeest heeft haar planvoorraad onvoldoende uitgesplitst in differentiatie om de te korten en overschotten te bepalen in de huidige plannen.

Bron: CBS-stattline, Bevolkingsprognose provincie NoordHolland, Gemeente Alkmaar, Planmonitor, Woningmakers - bewerking Comanen

4. UITWERKING AFSPRAKEN (obv voorlopige planlijst)

Planstatus	oplevering komende 3 jaar 2019-2021	oplevering 4-7 jaar 2022-2025	ontwikkeling op lange termijn vanaf 2026
1A Onherroepelijk	59		
1B onhr + uitwerkingsplicht			
1C onhr + wijzigingsbevoegdheid			
2 Vastgesteld plan/besluit			
3 plan/besluit in voorbereiding	2	17	
4 potentiele woningbouwlocatie	60	127	268
Eindtotaal	121	144	268

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	90%	80%	70%
Planfase 2	80%	70%	60%
Planfase 3	60%	60%	50%

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	-	-	
Planfase 2	59		
Planfase 3	123	144	268
totaal	182	144	268

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	-	-	-
Planfase 2	47	-	-
Planfase 3	74	86	134
totaal	121	86	134

In bovenstaande tabellen zijn de programmeringsafspraken uitgewerkt:
a) Bandbreedte scenario's 1, 2A, 2B
b) Doorrekening planuitval
c) Mogelijk reductiepotentieel

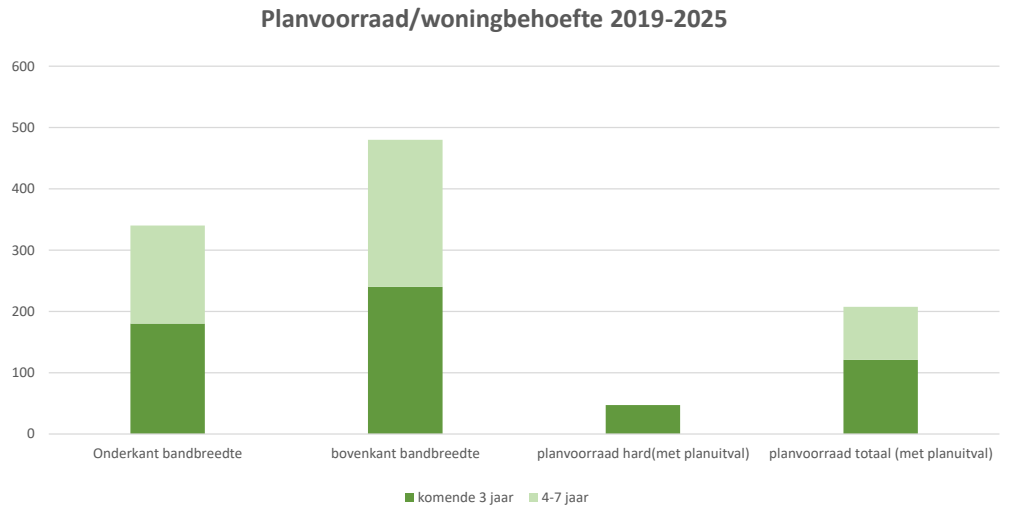
<u>Voorlopige conclusies voor Uitgeest:</u>

- *De harde capaciteit voor komende 3 jaar bedraagt ca. 47 woningen (rekening houdend met planuitval). De behoefte voor de bovenkant bandbreedte bedraagt ca. 240 woningen, dit betekent een versnellingsopgave van ca. 190 woningen op de korte termijn.*
- *Voor de middel lange termijn zullen naar verwachting nog plannen hard gemaakt moeten worden voor ca. 240 woningen om in de behoefte te kunnen voorzien op basis van de scenario's 1 en 2a/b).*
- *De planlijst van Uitgeest bevat geen plannen van 9 jaar of ouder, waardoor het reductiepotentieel voor de korte termijn beperkt zal zijn.*

	Bandbreedte 2018-2023		Bandbreedte 2023-2028		Bandbreedte 2028-2033	
Uitgeest	300	400	100	200	50	100
per jaar	60	80	20	40	10	20

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard(met planuitval)	planvoorraad zacht(met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
2019	60	80	40	16	25	40
2020	60	80	40	16	25	40
2021	60	80	40	16	25	40
2022	60	80	36	-	22	22
2023	60	80	36	-	22	22
2024	20	40	36	-	22	22
2025	20	40	36	-	22	22

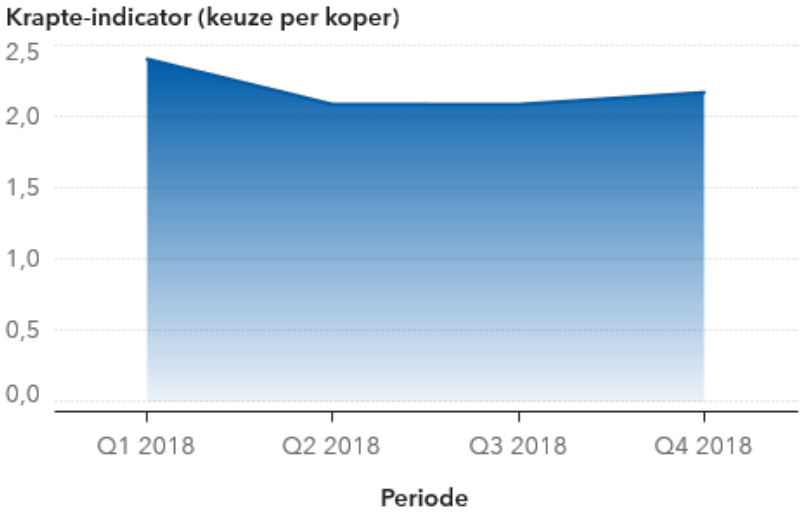
	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard(met planuitval)	planvoorraad zacht(met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
komende 3 jaar	180	240	121	47	74	121
4-7 jaar	160	240	144	-	86	86

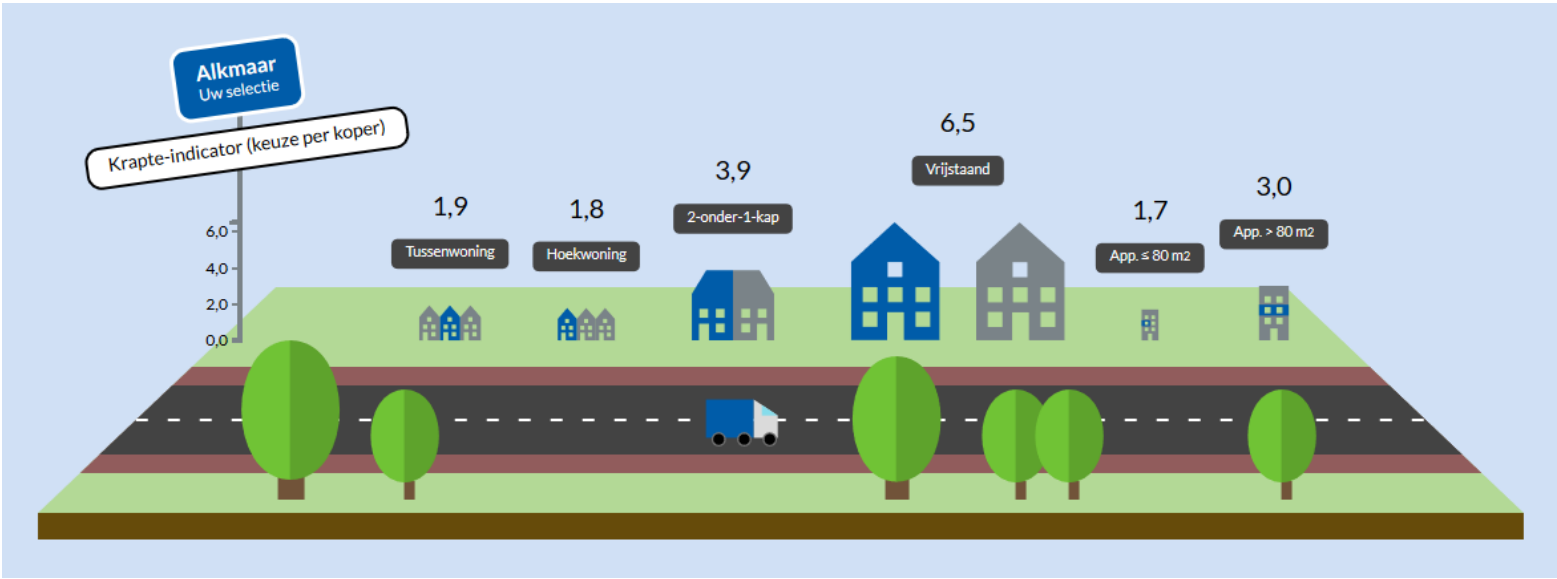


Alkmaar

Krapte indicator: 2,2

Woningtypen	Nu te koop	Verkocht	Krapte-indicator (keuze per koper)
Appartement vanaf 80 m2	33	33	3,0
Appartement t/m 80 m2	30	53	1,7
Vrijstaand	52	24	6,5
2-onder-1-kap	18	14	3,9
Hoekwoning	41	69	1,8
Tussenwoning	79	123	1,9

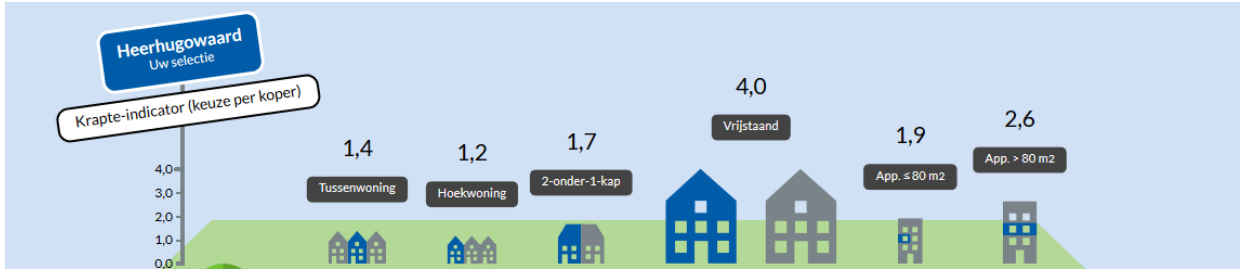




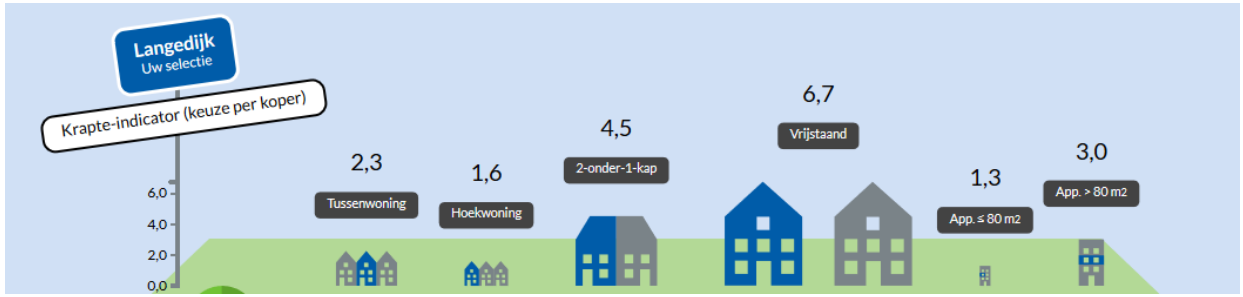
Bron: NVM & LEYGRAAF MAKELAARS

Heerhugowaard/Langedijk

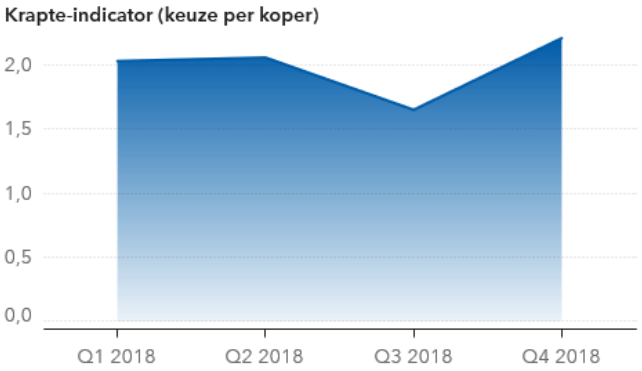
Woningtype	Nu te koop HHW	Nu te koop Langedijk	Verkocht HHW	Verkocht Langedijk	Krapte-indicator (keuze per koper)
Appartementen vanaf 80 m2	7	4	8	4	2,8
Appartementen t/m 80 m2	7	3	11	7	1,7
Vrijstaand	24	65	18	29	5,7
2-onder-1-kap	10	12	18	8	2,5
Hoekwoning	11	8	28	15	1,3
Tussenwoning	35	12	76	16	1,5

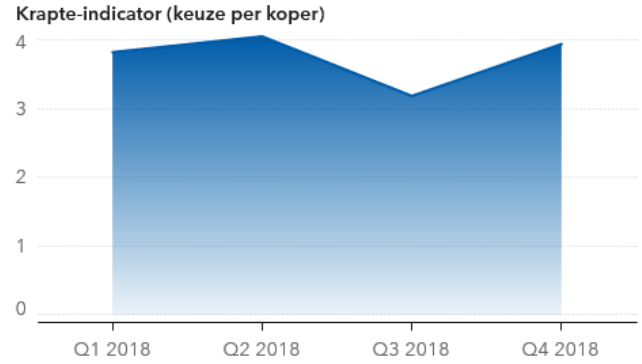


Krapte-indicator Heerhugowaard totaal: 2,2



Krapte-indicator Langedijk totaal: 3,9



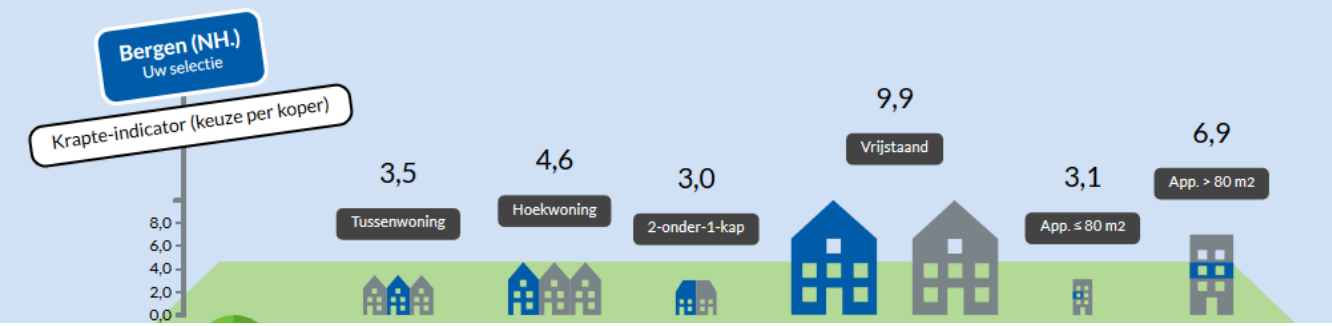


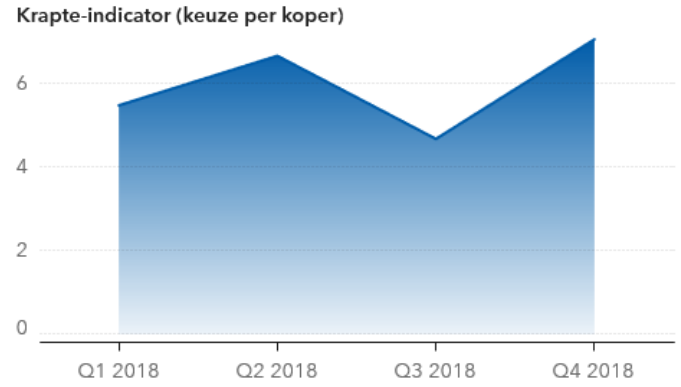
Bron: NVM & LEYGRAAF MAKELAARS

De Buch

Bergen, Uitgeest, Castricum, Heiloo

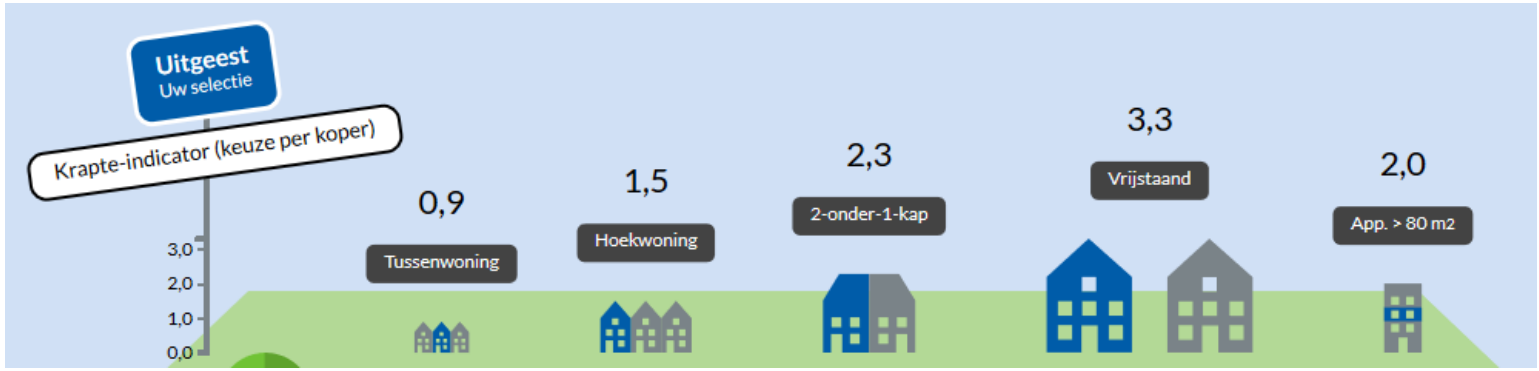
Woningtype	Nu te koop	Nu te koop	Nu te koop	Nu te koop	Verkocht	Verkocht	Verkocht	Verkocht	Krapte-indicator
	Bergen	Uitgeest	Castricum	Heiloo	Bergen	Uitgeest	Castricum	Heiloo	Totaal
Appartementen vanaf 80 m2	22	2	10	7	7	5	7	9	4,4
Appartementen t/m 80 m2	14	0	15	4	9	1	13	3	3,8
Vrijstaand	107	6	37	36	22	4	19	13	9,6
2-onder-1-kap	12	6	16	16	7	3	15	16	3,7
Hoekwoning	17	3	6	7	9	3	21	12	2,2
Tussenwoning	16	4	14	6	12	14	23	23	1,7

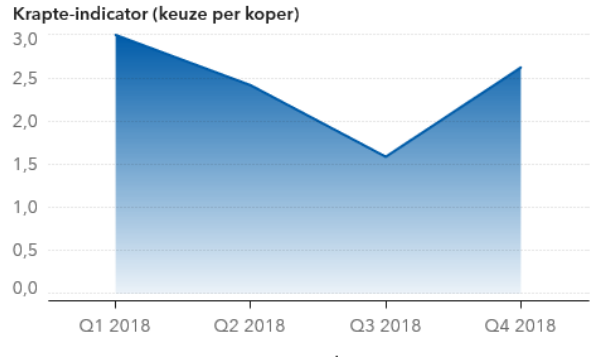




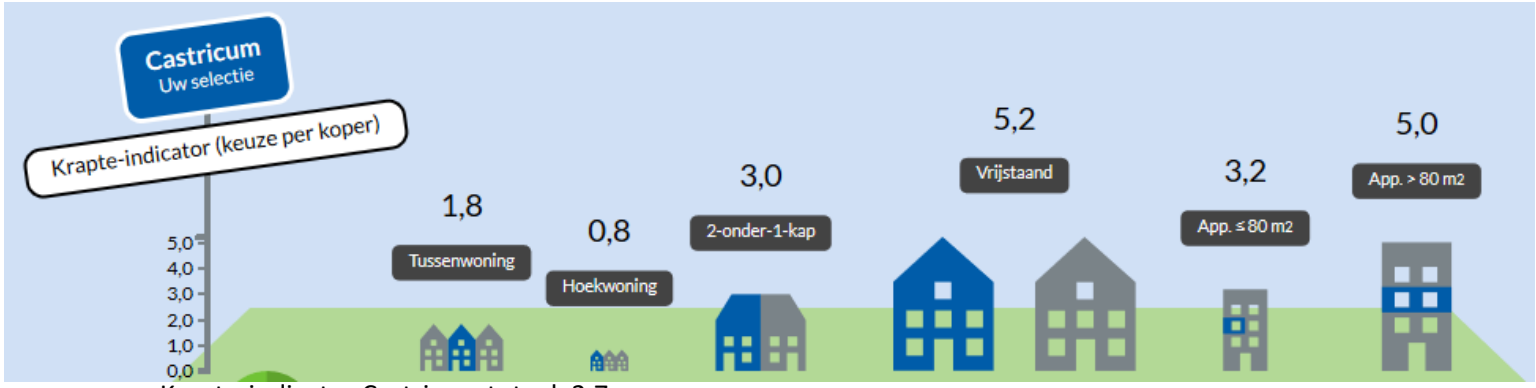
Krapte-indicator Bergen totaal: 7,0

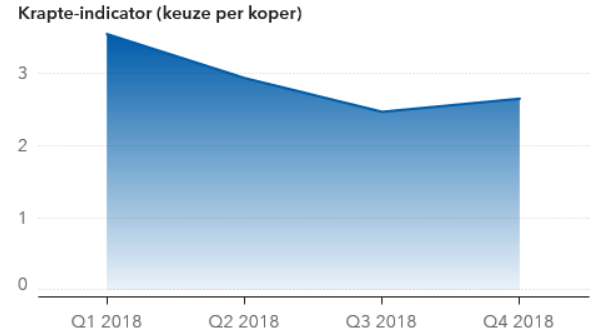
Bron: NVM & LEYGRAAF MAKELAARS



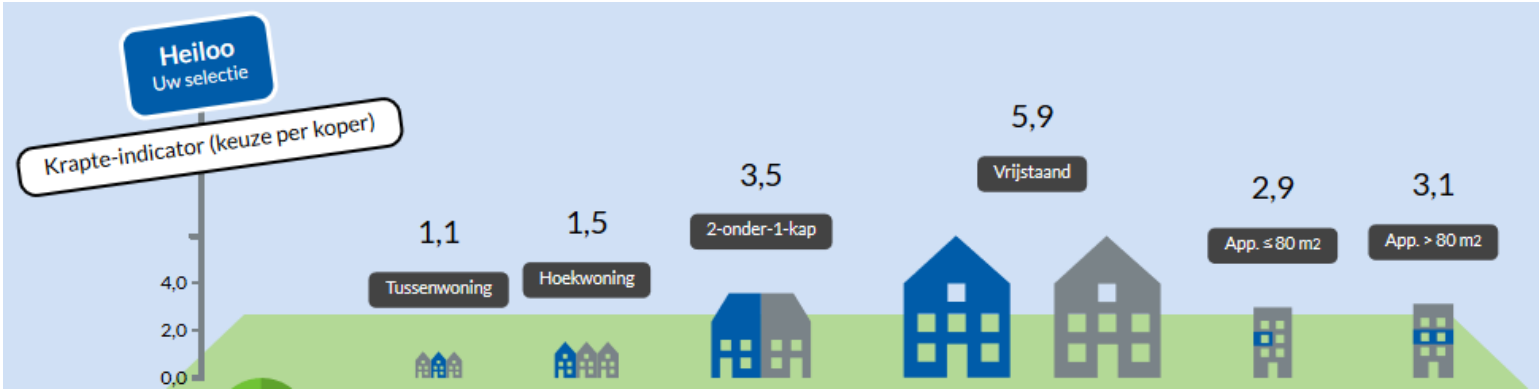


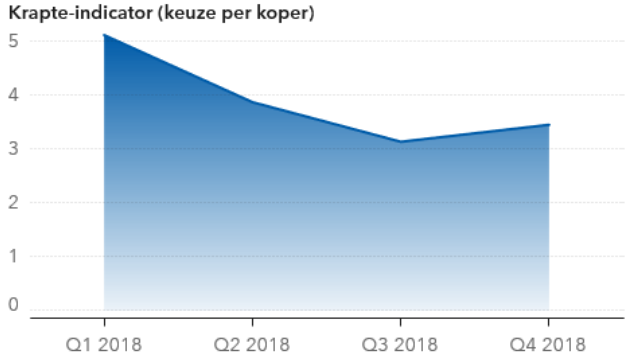
Krapte-indicator Bergen totaal: 2,6





Krapte-indicator Castricum totaal: 2,7





Krapte-indicator Heiloo totaal: 3,4

Bron: NVM & LEYGRAAF MAKELAARS