

# **Wonen in de gemeente Bergen NH 2015-2020**

## **Concept Lokale Woonvisie gemeente Bergen NH**

Opdrachtgever: Gert Brouwer  
Opdrachtnemer: Daphne van Gelderen  
Opsteller: Janna Arjaans  
Datum: 30 april 2015  
Versie: 3



## Inhoud

Inhoud .....	3
Samenvatting .....	5
Voorwoord .....	7
Hoofdstuk 1 Visie .....	8
1.1 Inleiding.....	8
1.2 Visie.....	8
1.3 Analyse woningmarkt .....	9
1.3.1 Bevolking.....	9
1.3.2 Woningvoorraad .....	10
1.3.3 Lokaal woonwensenonderzoek .....	10
1.4 Trends en ontwikkelingen.....	12
1.4.1 Demografische ontwikkelingen .....	12
1.4.2 Maatschappelijke ontwikkelingen .....	13
1.4.3 Marktontwikkelingen.....	14
1.5 Kaders .....	14
1.5.1 Huisvestingswet en Woningwet.....	14
1.5.2 RAP en regionale woonvisie.....	15
1.6 Speelveld gemeente.....	15
Hoofdstuk 2 Beleidsdoelen .....	17
2.1 Kwalitatief goed woningaanbod .....	17
2.1.1 Geschiktheid.....	17
2.1.2 Kwaliteit .....	17
2.1.3 Duurzaamheid.....	18
2.2 Gedifferentieerd woningaanbod .....	18
2.2.1 Bestaande woningvoorraad .....	18
2.2.2 Nieuwbouw .....	21
2.3 Huisvesten huidige en toekomstige bewoners.....	25
2.3.1 Senioren .....	25
2.3.2 Starters.....	27
2.3.3 Doelgroep van beleid .....	27
2.3.4 Inwoners met een zorgvraag .....	28

2.3.5 Verblijfsgerechtigden .....	28
2.4 Flexibiliteit en maatwerk .....	29
2.4.1 Flexibiliteit.....	29
2.4.2 Maatwerk.....	30
Hoofdstuk 3 Vervolg .....	31
Bijlagen.....	32
Bijlage 1 Uitvoeringsprogramma .....	33
Bijlage 2 Woningbouwprogrammering.....	35
Bijlage 3 Begrippenlijst.....	36
Bijlage 4 Beleidskaders.....	38
Bijlage 5 Werkconferentie Wonen in Bergen .....	39
Bijlage 6 Demografische ontwikkeling gemeente Bergen 2014-2040 – I&O Research .....	40
Bijlage 7 Lokaal woonwensenonderzoek – I&O Research .....	49
Bijlage 8 Notitie Vergoeding sociale woningbouw .....	90
Bijlage 9 Brochure De nieuwe Woningwet: wat betekent dit voor de gemeente? .....	111
Bijlage 10 Tabellen uit Onderzoek ontwikkelingen bevolking en woningmarkt in de regio Alkmaar – Laagland’Advies, 2011 .....	120

## Samenvatting

De gemeente Bergen heeft de volgende visie: De gemeente Bergen streeft naar een kwalitatief goed en gedifferentieerd woningaanbod dat aansluit op de vraag van haar huidige en toekomstige inwoners. Wij streven er naar dat verschillende doelgroepen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen en een wooncarrière kunnen maken binnen de gemeente. Hierbij zijn de demografische ontwikkelingen een gegeven.

De gemeente heeft voor de periode tot 2020 de onderstaande beleidsdoelen geformuleerd:

- Het zorgen voor een kwalitatief goed woningaanbod (geschiktheid, kwaliteit en duurzaamheid).
- Het realiseren van een gedifferentieerd woningaanbod.
- Het huisvesten van de huidige en toekomstige inwoners (doelgroepen).
- Flexibiliteit en maatwerk.

Aan de beleidsdoelen is een uitvoeringsprogramma gekoppeld. De gemeente Bergen richt zich bij het zorgen voor een kwalitatief goed woningaanbod op geschiktheid, kwaliteit en duurzaamheid.

Bij de geschiktheid van woningen gaat het om een bewustwordingscampagne, het aanpassen van bestaande woningen (opplussen) en het realiseren van levensloopgeschikte woningen (bij voorkeur met WoonKeur).

Bij het vergroten van de kwaliteit gaat het om de woonmilieus 'dorps', 'landelijk bereikbaar' en in mindere mate 'centrum-dorps' waaruit de gemeente Bergen bestaat. Dit zijn de woonmilieus waarnaar gevraagd wordt op korte (tot 2020) en lange termijn (2040). Daarnaast gaat het om het splitsingsbeleid; dit wordt geëvalueerd en zonodig bijgesteld.

Als het gaat om het verbeteren van de duurzaamheid zijn er verschillende instrumenten voor energiebesparing en duurzame energieopwekking. Daarnaast voert woningcorporatie Kennemer Wonen duurzame energiemaatregelen uit.

Voor het realiseren van een gedifferentieerd woningaanbod (in huur en koop, in verschillende prijsklassen, in woningen, woningtypen, woonvormen, in wonen en zorg, combinatie wonen en werken, woonconcepten) wordt naar de bestaande woningvoorraad en naar nieuwbouw gekeken. Echter, nieuwbouw vormt slechts een kleine toevoeging aan de al bestaande woningvoorraad. Dit maakt dat oplossingen vooral in de bestaande woningvoorraad gezocht moeten worden.

Bij de bestaande woningvoorraad wordt ingezet op het vergroten van het aandeel levensloopgeschikte woningen, opplussen, domotica, mantelzorgwonen, onderzoek recreatiewoningen en het vasthouden aan het verbod op het gebruik van woningen als tweede woning.

Bij nieuwbouw hanteren we de ladder voor duurzame verstedelijking, met andere woorden eerst herstructureren, dan inbreiden en tenslotte uitbreiden. Verder willen we zoveel mogelijk levensloopgeschikte woningen realiseren, bouwen voor de eigen inwoners en voor de regio, de verdeling in woningbouwcategorieën aanpassen, aan het Fonds sociale woningbouw

nadere voorwaarden verbinden, sociale koop sociaal houden en sociale grondprijzen voor sociale huurwoningen bij grond in eigendom van de gemeente. Bovendien wil de gemeente waar mogelijk particuliere initiatieven als CPO, woongroepen en herbestemming van leegkomende gebouwen faciliteren. Tot slot willen we het woningbouwprogramma met aanpassingen realiseren en prioriteren en het traject faseren & doseren uitvoeren.

De doelgroepen waarop de gemeente Bergen zich richt bij het huisvesten van huidige en toekomstige inwoners zijn senioren, starters, doelgroep van beleid, inwoners met een zorgvraag en verblijfsgerechtigden.

Wat kan en moet de gemeente doen voor senioren?

- Bij nieuwbouw zoveel mogelijk levensloopgeschikt bouwen;
- Senioren verleiden om door te stromen naar aangepaste of minder grote woningen, wellicht met een verhuiscoach;
- Bewustwordingscampagne langer zelfstandig thuis wonen;
- Stimuleren aanpassen bestaande woningvoorraad/opplussen;
- Voorwaarden scheppen voor domotica, fysiek en digitaal;
- Het concept woonservicegebieden ontwikkelen;
- Mantelzorgwonen bevorderen.

Voor de doelgroep starters richt de gemeente Bergen zich bij nieuwbouw op het zoveel mogelijk levensloopgeschikte woningen realiseren en op het verleiden van senioren om te verhuizen, zodat goedkopere eengezinswoningen beschikbaar komen voor starters. Daarnaast heeft de gemeente Bergen startersleningen, wordt bij toevoegingen aan de woningvoorraad 40% sociaal (koop dan wel huur) gerealiseerd en is het streven erop gericht sociale koopwoningen (categorie 1 en 2) sociaal te houden.

Voor de doelgroep van beleid (= dat deel van de bevolking dat niet of niet geheel zelfstandig in haar woonruimte kan voorzien) willen we het aanbod aan en de vraag naar sociale huurwoningen (categorie 1 en 2 sociale sector) beter op elkaar afstemmen en vasthouden aan 40% sociale woningbouw bij toevoeging aan de woningvoorraad. Hiertoe worden prestatieafspraken gemaakt met woningcorporatie Kennemer Wonen.

Bij inwoners met een zorgvraag richt de gemeente zich op het realiseren van zoveel mogelijk levensloopgeschikte woningen (in de bestaande woningvoorraad door opplussen en in de nieuwbouw), het bevorderen van mantelzorg en het ontwikkelen van het concept woonservicegebieden.

De bestaande werkwijze met betrekking tot de huisvesting van verblijfsgerechtigden (ook wel vergunninghouders of statushouders genoemd) wordt voortgezet. De gemeente Bergen ziet vooral kansen bij het huisvesten van hervestigers ofwel uitgenodigde vluchtelingen om de steeds groter wordende stroom verblijfsgerechtigden van huisvesting te voorzien.

Bij flexibiliteit onderzoeken we mogelijkheden om meer ruimte te bieden in bestemmingsplannen en wet- en regelgeving. De gemeente Bergen wil maatwerk bieden bij differentiatie in woningen, woningtypen, woonvormen, combinatie wonen en werken, inrichting woon- en leefomgeving en woonconcepten.

## Voorwoord

# Hoofdstuk 1 Visie

## 1.1 Inleiding

De gemeente Bergen schetst in deze nieuwe woonvisie een samenhangend beeld van de gewenste ontwikkeling van het wonen in onze gemeente tot 2020. De woonvisie behandelt de hoofdlijnen van het beleid. Het geeft weer waar de gemeente Bergen voor staat, wat de gemeente wil bereiken en wat de inzet zal zijn in het overleg met externe partners met wie de gemeente deze doelstellingen wil realiseren. De woonvisie is een beleidsplan waarmee de gemeente regie wil geven aan de ontwikkelingen op de woningmarkt.

Op 2 april 2013 is een startnotitie voor het maken van een lokale woonvisie vastgesteld in het college van de gemeente Bergen. Op 28 augustus 2013 is een werkconferentie "Wonen in Bergen" georganiseerd. Aan de hand van thema's is met bewoners, wijk- en dorpsraden, zorgpartijen, makelaars, projectontwikkelaars en woningcorporatie van gedachten gewisseld over de toekomst van het wonen in de gemeente Bergen. In november en december 2014 is een lokaal woonwensenonderzoek uitgevoerd om informatie te verzamelen.

In aanloop naar deze woonvisie is nog in 2015 overleg gevoerd met huurdersorganisaties, de woningcorporatie, projectontwikkelaars en makelaars. Deze woonvisie is na een lang en gedegen proces tot stand gekomen met de input van diverse relevante partijen en onderzoeken.

Waarom een nieuwe visie? Demografische, maatschappelijke en marktontwikkelingen zorgen ervoor dat er een nieuwe realiteit is ontstaan. Het zijn autonome ontwikkelingen waar we mee te maken hebben en waar we geen invloed op kunnen uitoefenen. Het gaat er om hoe we met deze ontwikkelingen omgaan. Daarnaast zijn er landelijke, provinciale en regionale kaders (wetgeving en beleid) waarmee we als gemeente te maken hebben. Daarin is het nodige veranderd de afgelopen tijd. Tot slot, op basis van de nieuwe Woningwet is actueel woonbeleid een voorwaarde om tot prestatieafspraken te komen met de woningcorporatie, in ons geval Kennemer Wonen. Het gaat er om hoe we binnen deze kaders en gegeven de demografische, maatschappelijke en marktontwikkelingen het wonen in de gemeente Bergen vorm geven. Wat is onze speelruimte en hoe gaan we die invullen?

## 1.2 Visie

De gemeente Bergen heeft de volgende visie:

De gemeente Bergen streeft naar een kwalitatief goed en gedifferentieerd woningaanbod dat aansluit op de vraag van haar huidige en toekomstige inwoners. Wij streven er naar dat verschillende doelgroepen zo lang mogelijk zelfstandig kunnen wonen en een wooncarrière kunnen maken binnen de gemeente. Hierbij zijn de demografische ontwikkelingen een gegeven.

De gemeente heeft voor de periode tot 2020 de onderstaande beleidsdoelen geformuleerd:

- *Het zorgen voor een kwalitatief goed woningaanbod (geschiktheid, kwaliteit en duurzaamheid).*

De kwaliteit van het wonen is en blijft een belangrijke kernwaarde van de gemeente. We zien kansen en mogelijkheden om de kwaliteit van de bestaande woningvoorraad en de



nieuwbouw in de gemeente te verbeteren, bijvoorbeeld in relatie tot welzijn & zorg en qua duurzaamheid en energiezuinigheid.

- *Het realiseren van een gedifferentieerd woningaanbod.*  
Het stimuleren van een gedifferentieerd woningaanbod in zowel de bestaande woningvoorraad als in de nieuwbouw, in huur en koop, in verschillende prijsklassen, in woningen, woningtypen, woonvormen, combinatie wonen en werken, inrichting woon- en leefomgeving en woonconcepten.
- *Het huisvesten van de huidige en toekomstige inwoners (doelgroepen).*  
Gezien de demografische ontwikkelingen zijn onze huidige en toekomstige inwoners overwegend senioren en één- en tweepersoonshuishoudens. Daarnaast zijn ook de doelgroepen starters, doelgroep van beleid, inwoners met een zorgvraag en verblijfsgerechtigden benoemd.
- *Flexibiliteit en maatwerk.*  
Flexibilisering van wet- en regelgeving en bestemmingsplannen waar mogelijk en maatwerk bieden.

### **1.3 Analyse woningmarkt**

In deze paragraaf wordt een korte kenschets van de bevolking en de woningvoorraad in de gemeente Bergen gegeven. Ook wordt de belangrijkste uitkomsten van het recent gehouden lokale woonwensenonderzoek weergegeven.

#### **1.3.1 Bevolking**

Op 1 januari 2014 had de gemeente Bergen 30.076 inwoners. Sinds 2004 neemt het aantal inwoners van de gemeente Bergen langzaam af. De afname van de bevolking komt uitsluitend door een toenemend sterfteoverschot: het aantal sterfgevallen is groter dan het aantal geboorten. Dit is sterk afwijkend ten opzichte van het landelijke beeld; in Nederland is wel sprake van toename van de bevolking door een geboorteoverschot.

De gemeente Bergen had per 1 januari 2014 13.649 huishoudens. Het aantal één- en tweepersoonshuishoudens groeit en het aantal huishoudens van drie of meer personen neemt af. De prognoses laten een stijgend aantal huishoudens zien tot 2040. De samenstelling in typen huishoudens is aan verandering onderhevig. Dit gaat gepaard met een voortgaande gezinsverdunding; van 2,2 in 2014 naar 2,0 in 2040.

Tabel 1. Samenstelling van de huishoudens in % en de gemiddelde huishoudengrootte 2014-2040

<b>SAMENSTELLING VAN HUISHOUDENS</b>				
	2014	2020	2030	2040
Alleenstaand	35,6	39,1	43,5	45,6
Paar zonder kinderen	33,5	34,4	34,5	32,9
Paar met kinderen	24,0	19,8	16,0	16,2
Eenoudergezin	6,6	6,4	5,7	4,9
Overig huishouden	0,4	0,3	0,3	0,3
Huishoudens (abs)	13.682	13.915	14.009	13.736
<b>GEMID. HUISH. GROOTTE</b>	<b>2,2</b>	<b>2,1</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>

Bron: Primos 2014, (Nederland CBS) bewerking I&O Research

### 1.3.2 Woningvoorraad

Op 1 januari 2014 had de gemeente Bergen ruim 14.000 woningen. Hiervan is ruim 75% een koopwoning en minder dan 25% een huurwoning. De gemeente Bergen kent veel laagbouw: ruim driekwart van de woningen is een eengezinswoning en minder dan een kwart van de woningen is een meergezinswoning (gestapelde bouw, appartementen).

De grootste en vrijwel enige woningcorporatie<sup>1</sup> in de gemeente Bergen, Kennemer Wonen, heeft per 1 januari 2015 2669 huurwoningen in de gemeente Bergen.

Tabel 2 Woningbezit Kennemer Wonen per 1 januari 2015

Type woning		Prijscategorieën	
Eengezinswoning	1599	Goedkoop < € 403,06	533
Appartement zonder lift (incl. bovenwoningen)	557	Betaalbaar € 403,06 - € 576,87	1591
Appartement met lift	398	Duur € 576,87 - € 710,68	519
Vrijstaande woning	7	Vrije sector > 710,68	26
Overig (benedenwoningen)	45		

### 1.3.3 Lokaal woonwensenonderzoek<sup>2</sup>

Eind 2014 is een lokaal woonwensenonderzoek (zie bijlage 7) uitgevoerd. Een woonwensenonderzoek kent altijd een paar haken en ogen: het is een momentopname, het is een steekproef en het blijven woonwensen (je weet nooit of die wensen daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden). En in het geval van een lokaal woonwensenonderzoek zijn de bewoners van de regio niet benaderd, alleen de eigen gemeentelijke bewoners. Toch zijn de uitkomsten hiervan van belang voor de woningbouwplannen in de gemeente. Uit het lokaal woonwensenonderzoek komt wel een bepaalde richting, een bepaalde orde van grootte ten aanzien van een aantal thema's. De belangrijkste uitkomsten zijn:

- Onze inwoners zijn honkvast: 67% woont al langer dan 10 jaar in de huidige woning;

<sup>1</sup> De sociale huurwoningen in De Sanderij in Schoorl zijn van Van Alckmaer voor Wonen.

<sup>2</sup> Lokaal woonwensenonderzoek, concept januari 2015, I&O Research

- 10% van de respondenten is van plan in de komende 5 jaar te verhuizen en nog eens 20% is van plan misschien te verhuizen;
- De hoogste verhuigeneidheid is in Schoorl, Egmond aan Zee en Egmond–Binnen. Het zijn met name jongere huishoudens, samenwonende stellen en in mindere mate ook gezinnen en alleenstaanden;
- Onze senioren zijn relatief honkvast: van de 55-plussers hebben slechts 8% verhuisplannen;
- De belangrijke verhuisredenen zijn bij ouderen leeftijds- en gezondheidsredenen en de wens van de nabijheid van voorzieningen. Bij jongeren zijn de belangrijkste verhuisredenen werk, studie en andere persoonlijke redenen, zoals trouwen, samenwonen en gezinsuitbreiding;
- Jongere huishoudens (tot 35 jaar) willen een grotere woning en oudere huishoudens een kleinere woning;
- Drie op de vier thuiswonende jongeren wil binnen drie jaar zelfstandig gaan wonen en een kwart doet dit liefst binnen een jaar. De meerderheid heeft hierop al actie ondernomen. Voor inwonende jongeren is de wens zelfstandig te willen wonen het belangrijkste motief. Daarbij spelen ook studie en werk een rol;
- Van de inwoners met verhuisplannen wil het grootste deel in de eigen gemeente blijven en ook nog vaak in de huidige woonkern; in Bergen (74%) en Egmond aan Zee (62%) bestaat de grootste oriëntatie op de huidige woonplaats;
- De trek is naar de grotere kernen (van Egmond-Binnen en Egmond aan den Hoef naar Egmond aan Zee, van Groet naar Schoorl en van Schoorl naar Bergen);
- Dit betekent dat vooral in Bergen, Egmond aan Zee en Schoorl een woningbehoefte bestaat;
- De oriëntatie van thuiswonende jongeren verschilt sterk van het algemene beeld. Wel blijft de helft van de jongeren het liefst in de gemeente Bergen wonen. Egmond aan Zee geniet de grootste populariteit, mede doordat een aanzienlijk deel van de thuiswonende jongeren daar nu al woont. Verder zijn jongeren vooral georiënteerd op de steden Amsterdam en Alkmaar;
- Bijna de helft van de huishoudens met verhuisplannen heeft een voorkeur voor een koopwoning en een iets kleiner deel heeft een voorkeur voor een (sociale) huurwoning. Bijna drie op de tien koophuisbezitters willen een huis gaan huren. Andersom zou een op de zes huurders mogelijk een huis willen kopen;
- Wat betreft voorkeur voor type woning springt er niet één woningtype uit; voorkeur is verdeeld over een vrijstaande koopwoning (15%), een koopappartement of een gelijkvloerse huurwoning (12%);
- Over de betaalbaarheid van de woningen in Bergen verschillen de meningen. Een meerderheid ziet dit als een probleem en 15% als een groot probleem. Voor met name inwoners jonger dan 35 jaar is dit het geval. Iets minder dan de helft ziet nauwelijks tot geen problemen. Dit zijn vaak de oudere bewoners;
- Inwoners van Bergen die bij voorkeur een huis willen kopen, zoeken deze in de prijsklassen van € 225.000 tot € 325.000 (categorie 3) en voor een belangrijk deel (31%) ook daarboven. De gewenste prijsklasse van huurwoningen varieert; voor alle huurniveaus is wel belangstelling, maar het zwaartepunt ligt toch tussen de € 390 en € 700 huur per maand (categorie 1 en 2). Van de startende jongeren zegt bijna de helft maximaal € 389 te willen betalen en de rest grotendeels tot maximaal € 450 (categorie 1);

- Een klein deel van de verhuiscandidate heeft een voorkeur voor een nieuwbouwwoning of een bestaande woning. Huishoudens die een voorkeur voor een huurwoning hebben zoeken voor een belangrijk deel een woning met twee of drie kamers. Bij koopwoningen verwacht men drie of vaak ook vier of meer kamers;
- Thuiswonende jongeren hebben een voorkeur voor een appartement met 1 à 2 slaapkamers (56%).
- De aanwezigheid van voorzieningen in de woonomgeving kunnen een belangrijke rol spelen bij de keuze van een woning. Verhuiscandidate inwoners van de gemeente Bergen vinden met name de aanwezigheid van winkels voor dagelijkse boodschappen belangrijk. Zorgvoorzieningen worden ook door driekwart van de woningzoekenden genoemd, het betreft hier voor een belangrijk deel oudere verhuiscandidate;
- Ongeveer acht op de tien inwoners zijn van mening dat zij in hun eigen woning kunnen blijven wonen indien zij zorgbehoevend worden. Voor ruim de helft geldt wel dat er aanpassingen in de woning nodig zijn en bijna de helft zegt dan wel gebruik te moeten maken van zorgdiensten. Zeventien procent van de inwoners zegt dat de eigen woning op dit moment helemaal geschikt is voor het geval men zorgbehoevend wordt zonder de woning aan te moeten passen of zorgdiensten te moeten gebruiken;
- Een kwart tot een derde van de inwoners van Bergen denkt in de toekomst gebruik te gaan maken van een traplift of rolstoelaanpassingen. Eveneens een substantiële groep denkt andere woningaanpassingen zoals beugels of een verlaagd aanrecht nodig te hebben in de toekomst.

## 1.4 Trends en ontwikkelingen

### 1.4.1 Demografische ontwikkelingen

De belangrijkste demografische ontwikkelingen voor de gemeente Bergen<sup>3</sup> zijn de ontgroening (het afnemen van het aandeel jongeren in de bevolking) en vergrijzing (het toenemen van het aandeel ouderen in de bevolking). De babyboom van na de Tweede Wereldoorlog leidt nu tot een vergrijzinggolf, die rond 2030/2040 zijn top zal bereiken. Er komen in de toekomst dus veel ouderen bij en deze ouderen worden ook steeds ouder. Dat wordt ook wel de dubbele vergrijzing genoemd.

Eind 2012 en eind 2014 is een update van de demografische ontwikkeling van de gemeente Bergen uitgevoerd. In de update van 2012 was de vergrijzing al duidelijk zichtbaar, maar twee jaar later is de vergrijzing nog zichtbaarder.

Tabel 3. Procentuele verdeling van de inwoners van Bergen en Nederland, in 2012 en 2014

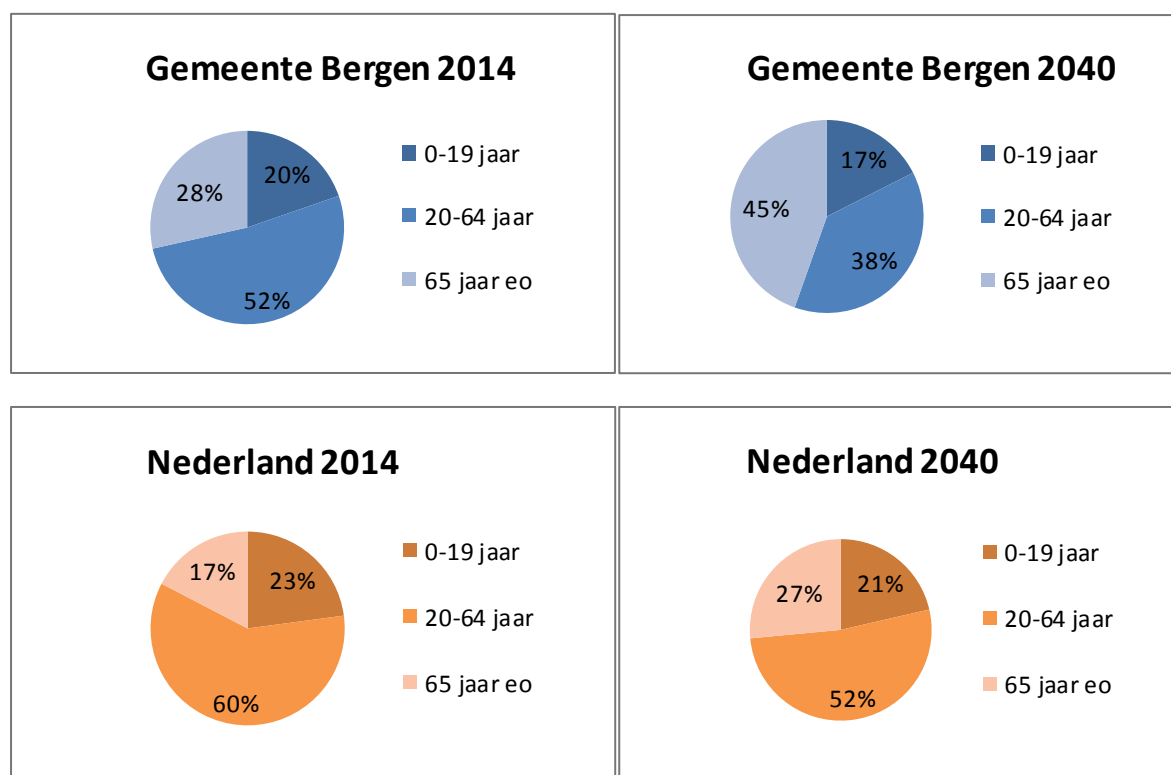
	0-19 jaar	20-64 jaar	65 jaar e.o.	Tot.abs.
Gemeente Bergen, 2012	21%	54%	26%	30.692
Nederland, 2012	24%	60%	16%	
Gemeente Bergen, 2014	20%	52%	28%	30.070
Nederland, 2014	23%	60%	17%	

De vergrijzing is in de gemeente Bergen verder gevorderd dan in Nederland als geheel. Het huidige percentage 65 jaar en ouder (28%) wordt op nationaal niveau pas in 2040 benaderd

<sup>3</sup> In 2014 is door I&O Research een update gemaakt van de analyse van de demografische ontwikkelingen met als tijdschikhorizon 2040. De cijfers zijn ontleend aan het prognosemodel Primos. Rapport Demografische ontwikkeling 2014-2040

(zie onderstaande figuur 1). In dat jaar is maar liefst 45% van alle inwoners van de gemeente Bergen 65 jaar en ouder is de verwachting. Vooral de groep van 75 jaar en ouder zal sterk toenemen.

Figuur 1 Veranderingen in de bevolkingssamenstelling in Bergen vergeleken met landelijk beeld



Bron: Primos 2014 (Nederland Pearl) bewerking I&O Research

### 1.4.2 Maatschappelijke ontwikkelingen

Bij de maatschappelijke ontwikkelingen gaat het vooral om de drie decentralisaties of transities die in het sociaal domein per 1 januari 2015 zijn doorgevoerd: de invoering van de Participatiewet, de overgang van begeleiding uit de Awbz<sup>4</sup> naar de Wmo<sup>5</sup> en jeugdwet. Hiermee en met de al bestaande taken uit de Wet werk en bijstand (Wwb) en Wmo wordt de gemeente verantwoordelijk voor vrijwel de gehele (niet-medische) ondersteuning aan de inwoner. Het doel van de drie transities is het sociaal domein betaalbaar en doelmatig te maken en te houden. Wie ondersteuning en zorg nodig heeft krijgt die zoveel mogelijk dichtbij – in de eigen leefomgeving - door gemeenten en zorgverzekeraars aangeboden. Deze ondersteuning en zorg zijn gericht op zelfredzaamheid van inwoners en versterken hun zelfstandigheid. Voor kwetsbare inwoners die vanwege hun beperkingen niet meer in een thuisomgeving kunnen wonen, en die een beschermende en veilige omgeving nodig hebben, blijft zorg beschikbaar via de Wet langdurige zorg.

Daarnaast is vanuit de rijksoverheid het scheiden van wonen en zorg al vanaf 2013 doorgevoerd. Dit betekent dat een aantal zorgzwaartepakketten (ZZP) die toegang geven tot onder andere een verzorgings- of verpleeghuis deels komen te vervallen. Het effect daarvan is dat mensen langer zelfstandig thuis (moeten) blijven wonen in de eigen woon- en

<sup>4</sup> Algemene Wet Bijzondere Ziektekosten

<sup>5</sup> Wet maatschappelijke ondersteuning

leefomgeving. De plaatsen in verzorgingshuizen worden langzamerhand afgebouwd en dat leidt tot leegstand. Voor de gemeente Bergen gaat het om zo'n halvering van het aantal verzorgingsplaatsen.

### **1.4.3 Marktontwikkelingen**

De woningmarktwereld is de afgelopen jaren op z'n kop gezet. Sinds het begin van de kredietcrisis eind 2008 is er heel wat veranderd in de woning(bouw)markt. Het aantal aan- en verkopen van woningen nam af, de prijzen van koopwoningen daalden gemiddeld met 20% en nieuwbouwprojecten werden tijdelijk stilgelegd, geschrapt of in een lager tempo gerealiseerd. Er zijn veranderingen doorgevoerd op de woningmarkt, zowel voor koop- als voor huurwoningen. Sinds 2011 heeft de rijksoverheid de regels voor hypotheekverstrekking aangescherpt. Dit maakt het vooral voor huishoudens met lagere inkomens moeilijker om te starten op de koopwoningmarkt.

De vraag naar sociale huurwoningen is toegenomen. Mede onder invloed van het rijksbeleid zijn de huurprijzen gestegen en is de betaalbaarheid verminderd. De rijksoverheid bepaalt de sociale huurprijzen en de mate van huurverhoging. Op financieel gebied worden de woningcorporaties door Europese en landelijke regelgeving beperkt in hun mogelijkheden. Woningcorporaties moeten sinds 1 januari 2011 minimaal 90% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen (met een rekenhuur tot € 710,68) toewijzen aan huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 34.911 (prijspeil 2015). Dit betekent dat minder mensen in aanmerking komen voor een sociale huurwoning. Tot slot heeft de rijksoverheid aan de woningcorporaties een verhuurderheffing opgelegd. Dit leidt ertoe dat woningcorporaties minder kunnen investeren in nieuwbouw, herstructurering en onderhoud van de sociale huurwoningen.

## **1.5 Kaders**

De landelijke wetgeving en de beleidskaders op Europees, rijks- en provinciaal niveau zijn voor de gemeente Bergen een gegeven. Daarnaast is de regionale samenwerking van invloed. Deze kaders zijn te vinden in bijlage 4.

### **1.5.1 Huisvestingswet en Woningwet**

Er zijn twee belangrijke wetswijzigingen in 2015 voor het volkshuisvestingsbeleid. Per 1 januari 2015 is er een nieuwe Huisvestingswet van kracht. De huidige huisvestingsverordeningen komen daardoor per 1 juli 2015 van rechtswege te vervallen. In de Huisvestingswet wordt de woonruimteverdeling voor sociale huurwoningen geregeld. Wanneer een gemeente invloed wil houden op de verdeling en toewijzing van sociale huurwoningen, dient er per 1 juli 2015 een nieuwe (regionale) huisvestingsverordening vastgesteld te zijn.

In de regio Alkmaar is een regionale huisvestingsverordening voorbereid die in de gemeente Bergen in juni 2015 aan de raad voorgelegd wordt ter vaststelling. In de huisvestingsverordening wordt nader ingegaan op het aantonen van schaarste, het verdelingssysteem, regionale binding en speciale doelgroepen (o.a. verblijfsgerechtigden, mantelzorg en urgenten) en woningen (o.a. zorgwoningen en groepswoningen).

Per 1 juli 2015 treedt de nieuwe Woningwet 2015 in werking<sup>6</sup>. De wet creëert duidelijkheid op de woningmarkt door heldere spelregels voor sociale huur. Woningcorporaties keren terug naar hun kerntaak: het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen aan mensen met een laag inkomen of aan mensen die om andere redenen moeilijk passende huisvesting kunnen vinden. De wet waarborgt de kwaliteit van de sociale huisvesting, beperkt de financiële risico's en regelt een passende toewijzing van sociale huurwoningen aan de doelgroep. Huurders, gemeenten, woningcorporaties en het Rijk dragen daar alle aan bij, ieder vanuit hun eigen rol.

De woningcorporatie wordt geacht naar redelijkheid bij te dragen aan de uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Wanneer een gemeente beschikt over actueel woonbeleid, dat is afgestemd met de regiogemeenten, is de woningcorporatie verplicht een 'bod' te doen en de gemeente uit te nodigen voor overleg om prestatieafspraken te maken. Huurdersorganisaties zijn een volwaardige partij bij het overleg daarover en moeten eveneens door de corporatie worden uitgenodigd. Als de gemeente niet beschikt over actueel woonbeleid, is de woningcorporatie niet verplicht om naar redelijkheid bij te dragen en kan de gemeente bij een conflict niet in beroep gaan bij – uiteindelijk - de minister.

Met de nieuwe Woningwet 2015 krijgen gemeenten meer sturing ten opzichte van woningcorporaties en krijgen gemeenten meer informatie over en van de woningcorporaties. De gemeente kan in haar woonvisie of volkshuisvestingsbeleid thema's benoemen waarop de woningcorporatie volgens haar dient te presteren. Ze kunnen gaan over nieuwbouw van sociale huurwoningen, de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad (onder andere de verkoop en liberalisatie van bezit), de betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad, de huisvesting van specifieke doelgroepen en de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving. Voor zover investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed tot het werkterrein van de woningcorporatie behoren, kan de gemeente ook op deze thema's voorstellen doen.

### **1.5.2 RAP en regionale woonvisie**

Beleidskaders op regionaal niveau (RAP<sup>7</sup> en regionale woonvisie) zijn in afstemming met de overige zeven regiogemeenten tot stand gekomen en zijn voor de gemeente Bergen leidend als het gaat om het vormgeven van het lokale woonbeleid. Het RAP 2011-2016 is met name kwantitatief van aard, terwijl de regionale woonvisie vooral kwalitatief is. Voor de gemeente Bergen is in het RAP ingezet op het bouwen voor de eigen inwoners en op het bouwen voor de regio. De Regionale Woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020 zet in op belangrijke thema's als wonen-welzijn-zorg, levensloopgeschikte voorraad, opplussen, mantelzorgwoningen, duurzaamheid en doelgroepen. De voorbereidingen voor het opstellen van een nieuwe RAP 2016-2020 zijn gestart.

### **1.6 Speelveld gemeente**

De gemeente opereert binnen de kaders van het landelijk, provinciaal en regionaal beleid en de autonome demografische, maatschappelijke en marktontwikkelingen.

---

<sup>6</sup> Brochure De nieuwe Woningwet: wat betekent dit voor de gemeente? (Aedes, april 2015) zie bijlage 9

<sup>7</sup> Regionaal Actieprogramma

De gemeente Bergen heeft er in het verleden voor gekozen om geen actief grondbeleid te voeren. Dat is gunstig onder de huidige omstandigheden waarin veel gemeenten met grondposities moeten afboeken op woningbouwlocaties.

De gemeente Bergen is partner in het ontwikkelen van woningbouwlocaties door projectontwikkelaars, woningcorporaties en particulieren. De gemeente Bergen neemt de regie om samen met woonpartners en maatschappelijke partners deze lokale woonvisie en het bijbehorende uitvoeringsprogramma verder uit te werken. De rol van de gemeente ligt op het vlak van

- Beleidsontwikkeling gebaseerd op onderzoek en analyse;
- Onderzoek en analyses uitvoeren/beoordelen (denk aan locatieonderzoek);
- Faciliteren door beleidsinstrumenten te ontwikkelen en in te zetten;
- Opstellen en toepassen regionale huisvestingsverordening (toewijzen sociale huurwoningen categorie 1 en 2).

Waar kan en waar wil de gemeente zelf nog invloed uitoefenen? Het gaat om thema's die regionaal opgepakt zijn, maar waar we zelf een lokale invulling en/of uitwerking aan kunnen geven. Daarnaast zijn er thema's waar we verder willen gaan of meer willen dan wat regionaal afgesproken is. Concreet wil de gemeente Bergen de volgende thema's binnen de gestelde beleidsdoelen oppakken:

- Voor welke doelgroepen bouwen en maatregelen treffen?;
- Voorwaarden en maatregelen in bestaande woningvoorraad en nieuwbouw;
- Woningbouwcategorieën en percentages.



## Hoofdstuk 2 Beleidsdoelen

In dit hoofdstuk worden de vier beleidsdoelen verder uitgewerkt.

- Het zorgen voor een kwalitatief goed woningaanbod (geschiktheid, kwaliteit en duurzaamheid);
- Het realiseren van een gedifferentieerd woningaanbod;
- Het huisvesten van de huidige en toekomstige inwoners (doelgroepen);
- Flexibiliteit en maatwerk.

### 2.1 Kwalitatief goed woningaanbod

Bij het zorgen voor een kwalitatief goed woningaanbod gaat het niet alleen om geschiktheid van de woningen, maar ook om het verbeteren van de kwaliteit en het vergroten van de duurzaamheid en energiezuinigheid. Dit geldt niet alleen voor de nieuwbouw, maar zeker ook voor de bestaande woningvoorraad.

#### 2.1.1 Geschiktheid

De woningen in de bestaande woningvoorraad moeten aangepast worden zodat de woningen geschikt zijn voor alle doelgroepen om te (blijven) wonen. Ook moeten inwoners meer bewust gemaakt worden van de effecten van het scheiden van wonen en zorg, omdat zij geacht worden langer zelfstandig thuis te blijven wonen. Hiermee kan dan bij verbouw rekening worden gehouden. Bij nieuwbouw gaat het om het zoveel mogelijk realiseren van levensloopgeschikte woningen<sup>8</sup> zodat alle doelgroepen in de woningen kunnen wonen. Bij nieuwbouw is het streven gericht op bouwen volgens het beproefde kwaliteitslabel WoonKeur<sup>9</sup>.

- **Bewustwordingscampagne;**
- **Aanpassen bestaande woningen/opplussen;**
- **Levensloopgeschikte woningen realiseren (met WoonKeur).**

#### 2.1.2 Kwaliteit

In de provinciale nota vraaggestuurd bouwen<sup>10</sup> is onderzocht in welke 'woonmilieus' de vraag aansluit op het aanbod. De uitkomst is dat in de regio Alkmaar op zowel korte (tot 2020) als lange (tot 2040) termijn een tekort is aan woningbouwplannen in de woonmilieus 'dorps' en 'landelijk bereikbaar' en een (kleiner) tekort aan 'centrum-dorpse' woningbouwplannen. Dat biedt kansen voor nieuwbouw voor alle kernen in de gemeente Bergen, omdat de gemeente Bergen bestaat uit centrum-dorpse, dorpse en landelijk bereikbare woonmilieus.

**Kansen woonmilieus benutten.**

<sup>8</sup> 'Levensloopgeschikte woningen' is het overkoepelende begrip voor woningen die geschikt zijn of eenvoudig geschikt zijn te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd en in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten. Levensloopgeschikte woningen (ook wel 'levensloopbestendige woningen' genoemd) zijn er in verschillende gradaties en voor verschillende doelgroepen, bij nieuwbouw en verbouw (Volgens Aedes-Actiz. Kenniscentrum Wonen-Zorg).

<sup>9</sup> WoonKeur is samengesteld uit de eisen van de vier meest bekende door woonconsumenten opgestelde eisenpakketten voor nieuwbouw: het Seniorenlabel, het Politiekeurmerk Veilig Wonen voor Nieuwbouw, de VAC-Kwaliteitswijzer en het Handboek voor Toegankelijkheid. Een woning met WoonKeur kent een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, inbraakwerendheid en sociale veiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit en aanpasbaarheid en is levensloopgeschikt.

<sup>10</sup> Onderzoek vraaggestuurd bouwen, Provincie Noord-Holland (19 september 2012)

## **Splitsingsbeleid**

De laatste jaren komen er steeds meer verzoeken om de woning te mogen splitsen in twee of meer woningen. Verzoekers willen graag met familieleden onder één dak wonen, zorg bieden aan familieleden of het huis is zo ruim dat er nog een of meer woning(en) in gerealiseerd kan/kunnen worden. Bij woningsplitsing is er sprake van een tweede woning die zelfstandig en permanent bewoond wordt. De gemeente Bergen heeft beleid over het splitsen van woningen opgesteld. Dit beleid wordt geëvalueerd en zonodig bijgesteld.

**Splitsingsbeleid evalueren en zonodig bijstellen.**

### **2.1.3 Duurzaamheid**

De gemeente Bergen heeft in haar duurzaamheidsbeleid energiebesparing en duurzame energie als speerpunten opgenomen. De gemeente heeft diverse projecten/instrumenten uitgezet om energiebesparing en duurzame energieopwekking te stimuleren: Duurzaamheidsleningen (via SVn<sup>11</sup>), subsidieregeling energiebesparing, gezamenlijke inkoop zonnepanelen, energiebesparingscampagne en een Duurzaambouwloket. De gemeente wil in 2030 energieneutraal zijn. Hiervoor is de aanpak van de bestaande bouw een belangrijke pijler. Woningcorporatie Kennemer Wonen voert duurzame energiemaatregelen uit om in 2022 te komen op een gemiddeld energielabel B voor het gehele woningbezit.

**- Instrumenten voor energiebesparing en duurzame energieopwekking;**  
**- Duurzame energiemaatregelen Kennemer Wonen.**

## **2.2 Gedifferentieerd woningaanbod**

Voor een gedifferentieerd woningaanbod (in huur en koop, in verschillende prijklassen, in woningen, woningtypen, woonvormen, combinatie wonen en werken, woonconcepten) wordt naar de bestaande woningvoorraad en naar nieuwbouw gekeken. Echter, nieuwbouw vormt slechts een kleine toevoeging aan de al bestaande woningvoorraad. Dit maakt dat oplossingen vooral in de bestaande woningvoorraad gezocht moeten worden.

### **2.2.1 Bestaande woningvoorraad**

Het streven van de gemeente Bergen is om zoveel mogelijk woningen levensloopgeschikt te maken. De gemeente Bergen doet dit door in te zetten op opplussen<sup>12</sup>, domotica en mantelzorgwonen. Het beleid ten aanzien van mantelzorgwonen wordt geëvalueerd, geactualiseerd en zonodig aangepast. Momenteel wordt de mate van levensloopgeschiktheid van de bestaande woningvoorraad onderzocht (onderzoek vanuit de regionale woonvisie).

### **Sociale huurwoningen**

Voor de sociale huurwoningen willen we prestatieafspraken maken met de woningcorporatie Kennemer Wonen. De gemeente Bergen wil prestatieafspraken maken over nieuwbouw van sociale huurwoningen (categorie 1 en 2), de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad (onder andere de verkoop en liberalisatie van bezit), de betaalbaarheid en bereikbaarheid

<sup>11</sup> Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten.

<sup>12</sup> Opplussen is het verbeteren van bestaande woningen en woongebouwen tot toegankelijke, veilige en bruikbare huizen voor senioren en mensen met een lichte functiebeperking.

van de woningvoorraad, de huisvesting van specifieke doelgroepen, de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving en investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

Na het vaststellen van de lokale woonvisie wordt het overleg over de prestatieafspraken opgestart tussen de gemeente Bergen, Kennemer Wonen en huurdersorganisaties.

**Prestatieafspraken maken met Kennemer Wonen.**

### *Recreatiewoningen*

Uit de werkconferentie<sup>13</sup> kwam de oproep om de recreatiewoningen zo ruim mogelijk in te zetten en te benutten, bijvoorbeeld voor starters en voor bijzondere omstandigheden. Dit is afwijkend ten opzichte van het huidige beleid. De gemeente Bergen kent veel recreatiewoningen. Het gaat om de recreatiewoningen die in de omgeving van woningen staan, niet om recreatiewoningen op recreatiecomplexen. Gezien de maatschappelijke problematiek onderzoekt de gemeente Bergen of recreatiewoningen ruimer ingezet kunnen worden voor tijdelijke situaties

- Ofwel door extra gedoogmogelijkheden te creëren;
- Ofwel door recreatiewoningen onder voorwaarden een bestemming wonen te geven.

Ook wordt onderzocht welke consequenties dit heeft en welke aanpassingen in het huidige ingezette (handhavings)beleid daarvoor nodig en mogelijk zijn.

**Onderzoeken of recreatiewoningen ruimer ingezet kunnen worden voor tijdelijke situaties ofwel door extra gedoogmogelijkheden te creëren ofwel door recreatiewoningen onder voorwaarden een bestemming wonen te geven.**

### *Tweede woningen*

Het gebruik van woningen als tweede woning<sup>14</sup> is niet toegestaan in de gemeente Bergen, behalve in Bergen aan Zee en specifiek aangegeven delen in Egmond aan Zee. De onderbouwing daarvan is dat tweede woningen een groot deel van het jaar leeg staan en daarmee de basis voor gemeenschappelijke voorzieningen verzwakken en niet bijdragen aan verbetering van het sociale klimaat, de leefbaarheid en de veiligheid. Ook staan tweede woningen niet ter beschikking voor inwoners of woningzoekenden binnen de gemeente. Dit kan leiden tot extra druk op de woningmarkt. Tot slot leidt het gebruik als tweede woning tot prijsopdrijving van de woningen.

In 2012 is discussie ontstaan over tweede woningen in Bergen aan Zee. Voor Bergen aan Zee is een gewijzigd bestemmingsplan vastgesteld waarbij het gebruik van woningen als tweede woning is toegestaan. Daarvoor gold het gebruik van een woning als tweede woning alleen voor specifiek aangegeven delen van Bergen aan Zee. Voor de andere kernen in de gemeente Bergen is er tot op heden niets veranderd en blijft het gebruik als tweede woning niet toegestaan.

**Continueren huidig beleid: het gebruik als tweede woning niet toestaan.**

<sup>13</sup> Werkconferentie 'Wonen in Bergen' van 28 augustus 2013

<sup>14</sup> De woning niet permanent bewoond door de eigenaar, maar staat een groot deel van het jaar leeg en wordt door de eigenaar en diens huishouden recreatief bewoond. Het hoofdverblijf van de eigenaar is elders.

### Onderzoeken ter verbetering van de bestaande woningvoorraad

In de regionale woonvisie is een aantal acties benoemd die namens de regio door een regiogemeente getrokken wordt. Voor de onderzoeken is subsidie aangevraagd en verkregen bij het provinciale woonfonds. Het gaat om de volgende onderzoeken:

#### Investeren in levensloopbestendig wonen (trekker gemeente Heerhugowaard)

In het RAP is aangegeven dat de gevolgen van vergrijzing en extramuralisering van de zorg voor het aanbod en de vraag naar geschikte woonvormen (met zorg) op de woningmarkt nog onvoldoende in beeld zijn. Per gemeente wordt vraag en aanbod in beeld gebracht.

Uit het inventarisatierapport 'Levensloopbestendig wonen in Regio Alkmaar' blijkt dat portieketagewoningen zonder lift én grondgebonden woningen met een smalle beukmaat (kleiner dan 5 meter) per definitie ongeschikt zijn om met beperkingen in te wonen. Deze woningen zijn niet geschikt te maken voor bewoners die met (mobiliteits)beperkingen worden geconfronteerd.

Tabel 4. Aantal woningen dat ongeschikt is om aan te passen

<b>Bergen NH</b>	<b>Particulier bezit</b>	<b>Corporatiebezit</b>
<b>Totaal aantal woningen</b>	12.140	2.690
<b>Ongeschikte woningen</b>	1.290	430
<b>Percentage</b>	11%	16%

Begin 2015 is de tweede fase van het project 'Levensloopbestendig Wonen' uitvoering gegeven. Er zijn (sectorale) verdiepingsbijeenkomsten geweest, waarin bepaald is wat onder levensloopbestendig wonen wordt verstaan en welke (beleids-)instrumenten bij het bevorderen daarvan tot de mogelijkheden behoren. Nu worden op basis van de bevindingen uit de verdiepingsbijeenkomsten en de uitkomsten uit de interviews met de bestuurders van de deelnemende gemeenten:

- hotspots en vraagstukken benoemd die regionaal dienen te worden opgepakt;
- rollen en verantwoordelijkheden c.q. randvoorwaarden voor samenwerking afgesproken.

#### Domotica (trekker gemeente Heiloo)

Er wordt in kaart gebracht welke mogelijkheden domotica kan bieden en bepaald welke voorzieningen wenselijk zijn en aan te brengen in nieuw- en bestaande bouw. Domotica is geen doel op zich, maar altijd ondersteunend aan de doelen voor zorg, wonen werk en welzijn. Hieruit volgt een regionale visie.

#### Digitaal levensloopbestendig/Thuis in de Toekomst (trekker gemeente Bergen)

Dit project richt zich op een regionale invoering van glasvezel in combinatie met (lokale) maatschappelijke diensten. Hier wordt met name gekeken naar allerlei domotica-toepassingen, zoals zorg op afstand, monitoring op afstand, studeren op afstand, digitale dienstverlening, communicatie met de lokale overheid, het afnemen van diensten van lokale bedrijven, ontwikkeling van lokale sociale netwerken en een lokaal tv-kanaal.

#### **Bij de bestaande woningvoorraad inzetten op**

- **het vergroten van het aandeel levensloopgeschikte woningen;**
- **opplussen;**
- **domotica;**
- **mantelzorgwonen;**
- **onderzoek recreatiewoningen;**
- **niet toestaan gebruik als tweede woning.**

### 2.2.2 Nieuwbouw

Bij nieuwbouw zet de gemeente Bergen in op zoveel mogelijk levensloopgeschikte woningen. Het gaat dan om het realiseren van nultredenwoningen<sup>15</sup>. Dit om senioren te verleiden te verhuizen (wellicht met een verhuiscoach), zodat een verhuisketen op gang komt en er goedkopere eengezinswoningen beschikbaar komen voor starters. Bovendien kunnen in een levensloopgeschikte woning allerlei doelgroepen wonen en bewoners kunnen hun wooncarrière laten plaatsvinden in één en dezelfde woning. Bij nieuwbouw moet gebruik worden gemaakt van de ladder voor duurzame verstedelijking. In deze ladder moet eerst de behoefte worden aangetoond (op regionaal niveau). Vervolgens moeten de binnenstedelijke mogelijkheden worden nagegaan. Indien bebouwing buitenstedelijk nodig is, moet deze zo mogelijk bij OV-knooppunten worden gerealiseerd.

Herstructurering en inbreiding zijn volgens de ladder voor duurzame verstedelijking de voor de hand liggende opties voor nieuwbouw. Dit zijn echter ook de meest kostbare opties. Kostbare locaties omdat het gaat om (moeilijke) binnenstedelijke of binnendorpse transformatielocaties waar de kosten voor sanering en bouwrijp maken hoog zijn en de ruimtelijke inpasbaarheid lastig is in verband met de omwonenden. Herstructurering en inbreiding zijn voor de gemeente Bergen vrijwel de enige opties. Met herstructurerings- en inbreidingslocaties moet zorgvuldig omgegaan worden. De aantrekkingskracht van verschillende kernen in de gemeente Bergen wordt onder andere gevormd door het aanwezige groen en zichtlijnen op het omringende landschap. Wanneer kleinschalige inbreidingslocaties volgebouwd worden betekent dat ook dat juist aan die aantrekkingskracht getornd wordt.

Het uitgangspunt van de provincie Noord-Holland (Provinciale Verordening Ruimte) is dat er geen verdere verstedelijking van het landelijk gebied ofwel gebied buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) mag plaatsvinden. Voor bouwen buiten BBG moet nut en noodzaak aangetoond worden. In de gemeente Bergen vallen delen van het woningbouwplan Egmond aan den Hoef-West buiten BBG. De woningbouwplannen Egmond aan den Hoef-Noord en Oost vallen geheel buiten BBG. Algemeen uitgangspunt voor de provincie is dat in de regio gekeken moet worden of andere gemeenten nog wel capaciteit binnen BBG hebben. In de regio Alkmaar is bij de vaststelling van het RAP onder meer bepaald dat de kwantitatieve overcapaciteit van de gemeente Bergen wordt geaccepteerd aangezien het uitgangspunt is dat de gemeente Bergen niet alleen bouwt voor de eigen inwoners, maar ook voor de regio. De andere gemeenten hebben die capaciteit dus niet binnen BBG. Vanuit de gemeente Bergen zijn de binnenstedelijke mogelijkheden beperkt door het ontbreken van grootschalige locaties voor grondgebonden woningen. De enige mogelijkheid hiertoe zijn de plannen in Egmond aan den Hoef-West voor de korte termijn en Egmond aan den Hoef-Noord en Oost voor de middellange termijn.

**Bouwen voor de eigen inwoners en bouwen voor de regio.**

<sup>15</sup> Een nultredenwoning is een woning die extern en intern toegankelijk is. Dit betekent dat de woonkamer zonder trappen van buiten af bereikbaar is en dat de keuken, het sanitair en minimaal één slaapkamer vanuit de woonkamer eveneens zonder traplopen te bereiken zijn. Drempels in de woning zijn laag of ontbreken.

### Woningbouwcategorieën

In de gemeente Bergen is het huidige beleid dat bij toevoeging aan de woningvoorraad (dus nieuwbouw minus sloop) minimaal 30% in categorie 1, minimaal 10% in categorie 2 en maximaal 60% in categorie 3 en 4 (=vrije sector) gerealiseerd wordt.

Categorie / prijspeil 1 maart 2015	Huur	Koop
1	< € 576,87	< € 177.975
2	€ 576,87 - € 710,68	€ 177.975 - € 225.000
3	> € 710,68	€ 225.000 - € 325.000
4	> € 710,68	> € 325.000

Wij stellen voor de verdeling in woningbouwcategorieën aan te passen naar minimaal 20% in categorie 1, minimaal 20% in categorie 2 en maximaal 60% in categorie 3 en 4 bij koopwoningen. Hierbij willen we een onderbouwing zien van de verdeling over de woningbouwcategorieën. Bij huurwoningen stellen wij een verdeling van 40% categorie 1 en 2 en 60% categorie 3 en 4 voor, waarbij per situatie bekeken wordt hoeveel woningen in categorie 1 en 2 gerealiseerd worden. Dit wijkt af van het coalitieakkoord 2014-2018 "De gemeente zijn we samen! van KIES Lokaal, D66, CDA en PvdA waarin de 30-10-60 afspraak bevestigd is.

Sinds het coalitieakkoord gesloten is, is vanuit projectontwikkelaars en de woningcorporatie Kennemer Wonen aangegeven dat 30% bouwen in categorie 1 niet realistisch is en ook niet nodig gezien de bestaande woningvoorraad. Wat betreft de sociale huurwoningen van Kennemer Wonen valt bijna 80% van de woningen onder categorie 1. Nieuwbouw vormt slechts een kleine toevoeging aan de al bestaande woningvoorraad. Wel is gezien het lokaal woonwensenonderzoek en de verdeling van de huidige woningvoorraad meer behoefte aan woningen in categorie 2 en 3 in zowel huur als koop.

De verdeling over woningbouwcategorieën wordt toegepast vanaf een toevoeging van meer dan vijf woningen aan de woningvoorraad op één locatie. Er zijn diverse locaties waar slechts een paar woningen gerealiseerd worden, zoals bijvoorbeeld vanuit de Ruimte voor Ruimte regeling, bij vrijkomende gebouwen, vrijkomende bedrijfslocaties of kleinschalige herstructureringslocaties. Ook projectontwikkelaars komen soms met het verzoek tot herontwikkeling en met het advies vanuit de gemeente om grondgebonden in plaats van appartementen te realiseren kan het project ineens uit veel minder woningen bestaan. Bij deze locaties spelen vaak andere maatschappelijke belangen die leiden tot een andere afweging dan het volkshuisvestingsbelang van sociale woningbouw.

**Verdeling in woningbouwcategorieën aanpassen naar minimaal 20% categorie 1, minimaal 20% categorie 2 en maximaal 60% categorie 3 en 4 bij toevoegingen aan de woningvoorraad. Dit wordt toegepast bij meer dan 5 woningen.**

### *Fonds sociale woningbouw*

De notitie vergoeding sociale woningbouw (zie bijlage 8) blijft van toepassing. Aan het fonds sociale woningbouw dat hieruit voortvloeit worden nadere voorwaarden verbonden, zowel aan de kant van het afdragen van een compensatie voor niet gerealiseerde sociale woningbouw als aan de kant van het gebruiken van het fonds voor het realiseren van sociale woningbouw.

**Aan het Fonds sociale woningbouw nadere voorwaarden verbinden.**

### *Sociale koop*

Sociale huurwoningen zijn sociaal te houden, zeker in afspraken met woningcorporatie Kennemer Wonen. Voor sociale koopwoningen geldt dat niet. Bij een eerste verkoop zijn de sociale koopwoningen vaak de grens al over naar de vrije sector. Het enige dat op dit moment gebruikt wordt is het anti-speculatiebeding, meestal voor een periode van 7 jaar. Wordt de sociale koopwoning verkocht binnen 7 jaar, dan dient een deel van de overwaarde betaald te worden aan de gemeente. De gemeente stort dit bedrag in het fonds sociale woningbouw. Echter, er zijn dan weer minder sociale koopwoningen. De gemeente Bergen gaat onderzoeken of er (andere) manieren zijn om sociale koopwoningen sociaal te houden, zoals bijvoorbeeld KoopGarant en erfpachtconstructie.

**Sociale koop sociaal houden.**

### *Sociale grondprijzen*

In de Nota gronduitgifte en grondprijzen (vastgesteld door de gemeenteraad op 26 januari 2010) wordt de grondprijs voor bouwgrond in eigendom van de gemeente bestemd voor woningbouw bepaald met de residuele waarde methode<sup>16</sup>. Een uitzondering wordt gemaakt voor grond die is bestemd voor sociale woningbouw. Hiervoor wordt een vaste grondprijs gehanteerd van € 13.000,- categorie 1 woning en € 22.000,- categorie 2 huurwoning<sup>17</sup>.

**Sociale grondprijzen voor sociale huurwoningen voor bouwgrond in eigendom van de gemeente**

### *Herbestemming, CPO en andere particuliere initiatieven*

De gemeente staat open voor particuliere initiatieven, die waar mogelijk gefaciliteerd worden. Ook co-creatie samen met maatschappelijke organisaties wordt daarbij als kans gezien. Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), woongroepen en herbestemming van leegkomende gebouwen behoren tot de mogelijkheden. Dit zijn in onze gemeente vooral school- en zorggebouwen en in mindere mate kantoorgebouwen, maar ook vrijkomende agrarische bebouwing.

Momenteel zijn er verschillende particuliere initiatieven op het gebied van wonen, welzijn en zorg. Zorgappartementen in een complex waar inwoners zelfstandig wonen, maar in een omgeving waar hulp, ondersteuning en verzorging geboden kunnen worden. Het gaat om particuliere initiatieven in het hogere prijssegment. Het is een particulier initiatief voor de

<sup>16</sup> Residuele waarde methode: deze methode is toepasbaar op nieuw te bouwen objecten. De grondprijs bestaat uit de (toekomstige) opbrengsten minus de stichtingskosten (bouw- en bijkomende kosten). De opbrengsten kunnen hierbij bestaan uit de verkoopprijs (vrij op naam prijs) of de contante waarde van de te verwachten huuropbrengsten.

<sup>17</sup> Toelichting: bij sociale woningbouw is de residuele waarde vaak negatief. Om toch een prijs voor de grond te ontvangen is het gebruikelijk om met een vaste prijs per woning te rekenen. De hierboven genoemde bedragen zijn afgeleid van wat omliggende gemeenten (Alkmaar, Heiloo, Langedijk, Castricum) als grondprijs voor sociale woningbouw hanteren.

reguliere verzorgings- en verpleeghuizen. De gemeente Bergen wil dat onze inwoners lokaal kunnen worden ondersteund om langer zelfstandig te kunnen blijven wonen. Deze initiatieven zullen waar mogelijk ondersteund en gefaciliteerd worden.

**Particuliere initiatieven, zoals CPO, woongroepen, herbestemming van leegkomende gebouwen en initiatieven op het gebied van wonen, welzijn en zorg waar mogelijk faciliteren.**

### *Woningbouwprogramma*

In het huidige Regionaal Actieprogramma (RAP) van de regio Alkmaar staan van de gemeente Bergen woningbouwplannen met in totaal 1068 woningen tot 2020 vermeld. In het RAP is gerekend met huishoudensontwikkeling, 30%<sup>18</sup> overplanning en met onttrekkingen. De overplanning van de gemeente Bergen bedraagt 871 woningen. In de regio Alkmaar is afgesproken dat de kwantitatieve overcapaciteit van de gemeente Bergen wordt geaccepteerd. Oftewel, de gemeente Bergen bouwt niet alleen voor de eigen gemeente, maar ook voor de regio. De voorbereidingen voor het opstellen van een nieuwe RAP 2016-2020 zijn gestart.

Volgens de analyse van de demografische gegevens<sup>19</sup> zijn er op basis van huishoudensontwikkeling tot 2020 jaarlijks circa 40 extra woningen nodig om het effect van huishoudensverdunding op te vangen. Tussen 2020 en 2030 zakt dit naar minder dan 10 per jaar. Daarna zegt de prognose dat de verdunding tot stand komt en is er in kwantitatieve zin geen behoefte meer aan uitbreiding van de woningvoorraad. Dit komt neer op zo'n 300 woningen tot 2030.

Er zit een verschil tussen de woningbouwaantallen die volgens de demografische analyse benodigd zijn en de woningbouwaantallen die aangegeven zijn bij het RAP. Door realisatie, uitval en herontwikkeling van woningbouwplannen is het verschil in aantallen overigens al kleiner geworden. De huidige woningbouwprogrammering wordt aangegeven in bijlage 2.

Andere maatregelen die getroffen kunnen worden om deze overplanning te verkleinen, zijn:

- Geen medewerking verlenen aan nieuwe woningbouwplannen indien planologische medewerking (bijvoorbeeld bestemmingsplanwijziging) nodig is met uitzondering van een specifieke behoefte (bijvoorbeeld wonen met zorg) of specifieke doelgroepen (bijvoorbeeld jongeren, senioren);
- Nieuwbouwplannen te faseren en te doseren. In de regio wordt opnieuw een traject faseren & doseren ingezet om tot een kwalitatieve woningbouwprogrammering te komen.

#### **Bij nieuwbouw**

- **Hanteren ladder voor duurzame verstedelijking: Herstructureren, inbreiden en uitbreiden;**
- **Zoveel mogelijk levensloopgeschikte woningen realiseren;**
- **Bouwen voor de eigen inwoners en voor de regio;**
- **Verdeling in woningbouwcategorieën aanpassen;**
- **Aan het Fonds sociale woningbouw nadere voorwaarden verbinden.**
- **Sociale koop sociaal houden;**
- **Sociale grondprijzen voor sociale huurwoningen voor bouwgrond in eigendom van de gemeente.**
- **Particuliere initiatieven, zoals CPO, woongroepen, herbestemming van leegkomende gebouwen en initiatieven op het gebied van wonen, welzijn en zorg waar mogelijk faciliteren.**
- **Het woningbouwprogramma met aanpassingen realiseren en prioriteren;**
- **Het traject faseren & doseren uitvoeren.**



## 2.3 Huisvesten huidige en toekomstige bewoners

Doelgroepen waar de gemeente zich volgens de werkconferentie op moet richten zijn starters en senioren. Dat komt grotendeels overeen met de doelgroepen die in de vorige woonbeleidsnota 2005-2009 “Van woonwens tot maatwerk” zijn geformuleerd: starters, senioren en inwoners met lage inkomens.

In de voorliggende lokale woonvisie richt de gemeente zich nadrukkelijk op het huisvesten van de huidige en toekomstige bewoners. Dit zijn overwegend senioren en één- en tweepersoonshuishoudens. Uit de demografische ontwikkelingen<sup>20</sup> blijkt de vergaande vergrijzing waar de gemeente Bergen mee te maken heeft en die nog te verwachten is. Daarnaast richt de gemeente Bergen zich op doelgroep van beleid<sup>21</sup> qua betaalbaarheid, op starters, op inwoners met een zorgvraag en op verblijfsgerechtigden.

### 2.3.1 Senioren

Het effect van rijksbeleid is dat mensen langer zelfstandig thuis (moeten) blijven wonen. Dit is overigens niet alleen rijksbeleid; mensen willen ook langer zelfstandig thuis blijven wonen. 80% Van de mensen kan tot op hoge leeftijd zelfstandig thuis blijven wonen, een kleiner deel krijgt beperkingen en moet verhuizen.

Wat kan en moet de gemeente doen?

- Bij nieuwbouw zoveel mogelijk levensloopgeschikt bouwen;
- Senioren verleiden om door te stromen naar aangepaste of minder grote woningen, wellicht met een verhuiscoach;
- Bewustwordingscampagne langer zelfstandig thuis wonen;
- Stimuleren aanpassen bestaande woningvoorraad/opplussen;
- Voorwaarden scheppen voor domotica<sup>22</sup>, fysiek en digitaal;
- Het concept woonservicegebieden ontwikkelen;
- Mantelzorgwonen bevorderen.

Bovenstaande lijkt tegenstrijdig: Enerzijds zoveel mogelijk levensloopgeschikte nieuwbouw realiseren en doorstroming proberen te bewerkstelligen en anderzijds langer in de huidige woning blijven wonen met aanpassingen. De gemeente voert een tweesporenbeleid. Het is onmogelijk, gezien de beperkte toevoegingen aan de bestaande woningvoorraad, om de bewoners die met beperkingen te maken krijgen te verleiden door te stromen naar een geschikte nieuwbouwwoning. In de bestaande woningvoorraad zijn in theorie voldoende woningen die geschikt of geschikt te maken zijn (zie tabel 4). Het gaat echter veelal om woningen die geschikt te maken zijn. Bovendien moeten die woningen dan wel beschikbaar

---

<sup>20</sup> In 2014 is door I&O Research een update gemaakt van de analyse van de demografische ontwikkelingen met als tijdshorizon 2040. De cijfers zijn ontleend aan het prognosemodel Primos.

<sup>21</sup> Doelgroep van beleid: dat deel van de bevolking dat niet of niet geheel zelfstandig in haar woonruimte kan voorzien. Doelgroep van beleid Sinds 1 januari 2011 verplicht de overheid woningcorporaties om minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (netto maandhuur is lager dan € 699,48) te verhuren aan huishoudens met een bepaald maximum inkomen. Maximaal 10% van de vrijkomende woningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen dan dat maximum. Vanaf 1 januari 2014 is die maximum inkomensgrens € 34.678,-. De doelgroep van beleid is de groep huishoudens met een inkomen tot die grens. Voor de goede orde: de doelgroep van beleid kan ook in een koopwoning zijn gehuisvest.

<sup>22</sup> Domotica is de integratie van technologie en diensten, ten behoeve van een betere kwaliteit van wonen werken en leven.

komen als inwoners daar behoefte aan hebben. Vandaar dat tegelijkertijd ingezet wordt op het aanpassen van de huidige woning.

Wat betreft huurwoningen zijn er ook nog de volgende afspraken te maken:

- In de huisvestingsverordening zorgen dat senioren met beperkingen de juiste woningen toegewezen krijgen;
- Afspraken maken met woningcorporaties om zoveel mogelijk woningen levensloopgeschikt te maken en levensloopgeschikt te bouwen.

### *Woonservicegebieden*

Het concept woonservicegebied vormt de basis voor het maken van keuzes over locaties, voorzieningen en woonvormen. De gemeente wil hierin samenwerken met maatschappelijke partners als zorgpartijen, woningcorporaties et cetera. Een woonservicegebied bevat fysieke (vastgoed) en sociale voorzieningen die alle bewoners van het gebied in staat stelt om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen in een sociale context. Het gaat over een laagdrempelig, integraal en samenhangend aanbod van welzijn-woon-zorg arrangementen. Dat betekent concreet geschikte woningen, beschermd wonen, domotica, mogelijkheden tot ontmoeting en ontspanning en voorzieningen in de eerste levensbehoeften waar mogelijk in combinatie met 'gewone' woonvormen, zodat er ruimte is voor mensen met en zonder zorgvraag. De gemeente sluit waar mogelijk aan bij bestaande voorzieningen. De gemeente Bergen wil in Bergen rondom De Marke, in Schoorl rondom De Sanderij en in Egmond aan Zee rondom de Prins Hendrikstichting woonservicegebieden ontwikkelen. Veelal functioneren de gebieden in feite al min of meer als woonservicegebied, maar moeten de gebieden zich tot een volwaardig woonservicegebied ontwikkelen.

### *Mantelzorgwonen*

Dankzij mantelzorg zijn veel ouderen en mensen met beperkingen beter in staat zelfstandig te blijven wonen. Van belang is dat de afstand tussen mantelzorger en mantelzorgvrager zodanig is dat de mantelzorger niet overbelast raakt. Deze afstand kan helemaal verkleind worden als mantelzorger en mantelzorgvrager op dezelfde plek wonen, met andere woorden mantelzorger komt bij mantelzorgvrager wonen of andersom.

Op 15 mei 2012 is de beleidsnotitie mantelzorgwonen in de gemeente Bergen vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin staat beschreven wanneer en onder welke voorwaarden planologische medewerking wordt verleend om woonvoorzieningen voor mantelzorg te realiseren. Op 16 april 2013 zijn ook de uitvoeringsregels door het college vastgesteld. Dit beleid is ontwikkeld om mantelzorg door familie of bekenden dichterbij huis te faciliteren. Hiermee worden de mantelzorgers ondersteund om overbelasting en uitval te voorkomen, maar het dient ook een maatschappelijk (oplopende zorgkosten en personeelstekorten) en een economisch (afnemende vraag naar professionele zorg, Wmo-ondersteuning en woningaanpassingen) belang.

Op 1 november 2014 is het aangepaste Besluit omgevingsrecht in werking getreden. Er zijn ruimere mogelijkheden geschapen om vergunningvrij te bouwen om mantelzorg te verlenen of te ontvangen. Wel is er in ieder geval indicering noodzakelijk in de vorm van een verklaring van een huisarts, wijkverpleegkundige of andere door de gemeente aangewezen sociaal-medisch adviseur die aangeeft dat de mantelzorg noodzakelijk is. Zonder deze indicatie in de vorm van een verklaring kan men niet vergunningvrij een bouwwerk bouwen

voor mantelzorg of het gebruik van een bestaand bouwwerk wijzigen naar een gebruik ten behoeve van mantelzorg.

Het beleid voor mantelzorgwonen dient geëvalueerd en in het licht van de drie decentralisaties geactualiseerd te worden. De beleidsnotitie en de uitvoeringsregels worden zonodig aangepast.

- **Bij nieuwbouw zoveel mogelijk levensloopgeschikt realiseren;**
- **Verleiden tot verhuizen en doorstroming op gang brengen, wellicht met verhuiscoach;**
- **Mantelzorgwonen bevorderen;**
- **Bewustwordingscampagne;**
- **Stimuleren aanpassen bestaande woningvoorraad/opplussen;**
- **Woonservicegebieden ontwikkelen;**
- **Richten op domotica, fysiek en digitaal.**

### 2.3.2 Starters

De instroom van jonge gezinnen en starters in de gemeente Bergen is beperkt door de relatief dure woningen. Het effect van de dure woningen is dat vooral oudere inwoners het zich kunnen veroorloven om in de gemeente Bergen te wonen. Daarnaast neemt het aantal jonge gezinnen af in zowel de regio als in de rest van Nederland. Veel gemeenten in de regio en in de rest van Nederland willen ook jonge gezinnen verleiden zich in hun gemeente te vestigen. De realiteit is, dat de gemeente Bergen door de hoge huizenprijzen niet bij uitstek een gemeente is die jonge gezinnen aantrekt van buiten de regio. Waar de gemeente zich wel op kan richten is op het behouden van de jonge gezinnen en alleenstaanden die al in de gemeente Bergen wonen of gewoond hebben.

#### **Gemeente Bergen doet dit door**

- **Bij nieuwbouw zoveel mogelijk levensloopgeschikt realiseren en senioren te verleiden te verhuizen, zodat een verhuisketen op gang komt en er goedkopere eengezinswoningen beschikbaar komen voor starters;**
- **Startersleningen via het Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten (SVn);**
- **Bij toevoegingen aan de woningvoorraad 40% sociaal (koop dan wel huur);**
- **Sociale koopwoningen (categorie 1 en 2) realiseren en sociaal houden.**

### 2.3.3 Doelgroep van beleid

Aan de inwoners met lage inkomens, de doelgroep van beleid, wordt blijvend aandacht besteed. Het gaat om dat deel van de bevolking dat niet of niet geheel zelfstandig in haar woonruimte kan voorzien. Sinds 1 januari 2011 verplicht de overheid woningcorporaties om minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (netto maandhuur is lager dan € 699,48) te verhuren aan huishoudens met een belastbaar inkomen tot € 34.911,-. De doelgroep van beleid is de groep huishoudens met een inkomen tot deze grens. Maximaal 10% van de vrijkomende woningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen dan dat maximum. In de regio Alkmaar is afgesproken dat die 10% wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen de € 34.911 en € 38.500. Voor de goede orde: de doelgroep van beleid kan ook in een koopwoning zijn gehuisvest.

Betaalbaarheid is voor de gemeente Bergen van belang. Onze gemeente kent een relatief grote groep inwoners met een laag inkomen en behorend tot de doelgroep van beleid (zie tabel Inkomensverdeling huishoudens per gemeente 2011, bijlage 10). De gemeente Bergen wil dan ook in de prestatieafspraken met woningcorporatie Kennemer Wonen vastleggen dat de sociale huurwoningvoorraad (categorie 1 en 2 sociale huursector) op peil moet blijven voor het huisvesten van de inkomensgroep tot € 34.000 (doelgroep van beleid)/€ 38.500. Wat betreft nieuwbouw is in de regionale woonvisie vastgelegd om regionaal minimaal 30% sociale woningbouw te realiseren (dit was 40%). De gemeente Bergen gaat verder dan de afspraken in de regionale woonvisie en houdt vast aan 40% sociale woningbouw.

In de Woningwet 2015 is een aantal voorwaarden opgelegd aan woningcorporaties om de sociale huurwoningen ook sociaal in te zetten (zie bijlage 9). Vooral het passend huisvesten (huishoudens die voor huurtoeslag in aanmerking komen moeten zoveel mogelijk een woning krijgen toegewezen met een huurprijs dat past bij hun inkomen) betekent dat ook Kennemer Wonen vanaf 2016 moet zorgen dat 95% van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens een woning met een huurprijs onder de 'aftoppingsgrens' toegewezen wordt (in 2015: € 577 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 618 voor gezinnen). Dat betekent dat Kennemer Wonen voldoende woningen onder deze grenzen moet aanbieden om de slaagkansen van de doelgroep van beleid in de gemeente op peil te houden. Dit kan betekenen dat Kennemer Wonen de huurprijzen van vrijkomende woningen moet verlagen, wat gevolgen heeft voor de investeringsmogelijkheden.

- **Sociale huurwoningvoorraad (categorie 1 en 2 sociale huursector) op peil houden voor de doelgroep van beleid;**
- **Vasthouden aan 40% sociale woningbouw;**
- **Prestatieafspraken maken met Kennemer Wonen.**

#### 2.3.4 Inwoners met een zorgvraag

De huishoudens met een zorgvraag worden steeds belangrijker. Door het scheiden van wonen en zorg moeten inwoners langer zelfstandig thuis blijven wonen. De gemeente zet in op zelfredzaamheid, op de aanwezigheid van voorzieningen en een geschikte of geschikt te maken woning. Dit doet de gemeente met een tweesporenbeleid. Enerzijds wordt bij nieuwbouw zoveel mogelijk levensloopgeschikt gebouwd, anderzijds wordt in de bestaande woningvoorraad ingezet op mantelzorgwonen, opplussen en domotica. Verder verwacht de gemeente dat deze ontwikkelingen leiden tot een toenemende vraag naar andere woonvormen en woonconcepten.

- **Levensloopgeschikte woningen;**
- **Opplussen;**
- **Mantelzorgwonen bevorderen ;**
- **Het concept woonservicegebieden ontwikkelen.**

#### 2.3.5 Verblijfsgerechtigden

Tot slot is er blijvend aandacht voor de huisvesting van de doelgroep genoemd in de Huisvestingswet: de verblijfsgerechtigden. Vanuit de rijksoverheid heeft elke gemeente een wettelijke taakstelling voor het huisvesten van asielzoekers die een status tot verblijf hebben gekregen. Deze taakstelling is naar rato van het aantal inwoners van een gemeente. De

taakstelling is, ook in de gemeente Bergen, in 2014 enorm toegenomen en blijft, zoals het er nu naar uitziet, toenemen. In de regio Alkmaar is een plan van aanpak voor de korte en middellange termijn opgezet om de steeds groter wordende stroom verblijfsgerechtigden van huisvesting te voorzien. De gemeente Bergen ziet vooral kansen bij het huisvesten van hervestigers ofwel uitgenodigde vluchtelingen. Aan de taakstelling is in een tijd met een beperkt aanbod van sociale huurwoningen steeds moeilijker te voldoen.

De gemeente Bergen werkt samen met het Transferpunt van de woningcorporaties, woningcorporatie Kennemer Wonen en Vluchtelingenwerk Noordwest Holland om de huisvesting van de verblijfsgerechtigden te organiseren. Het Transferpunt zorgt voor een snelle match tussen de woningen en de statushouders. Vooralsnog zet de gemeente de bestaande werkwijze met deze organisaties voort.

**De bestaande werkwijze voortzetten met betrekking tot huisvesting verblijfsgerechtigden. De gemeente Bergen ziet vooral kansen bij het huisvesten van hervestigers ofwel uitgenodigde vluchtelingen om de steeds groter wordende stroom verblijfsgerechtigden van huisvesting te voorzien.**

## 2.4 Flexibiliteit en maatwerk

Flexibiliteit en maatwerk zijn de belangrijkste boodschappen uit de werkconferentie. Ook vanuit regionale bijeenkomsten over wonen met gemeenten, projectontwikkelaars, woningcorporaties en makelaars komt de roep om flexibiliteit. En dan gaat het om flexibiliteit in bestemmingsplannen en wet- en regelgeving. Flexibiliteit is noodzakelijk om snel op gewijzigde omstandigheden in te kunnen spelen en de bouwproductie/ontwikkelingen en aanpassingen in bestaande woningen op gang te kunnen houden. Het is een doorlopend streven van de gemeente om op alle beleidsterreinen die met wonen te maken hebben de gewenste flexibiliteit te realiseren. De gemeente richt zich op maatwerk in woningen, woningtypen, woonvormen, de combinatie van wonen en werken, het inrichten van de woon- en leefomgeving en andere woonconcepten.

### 2.4.1 Flexibiliteit

Bij flexibiliteit gaat het om flexibiliteit in bestemmingsplannen en in wet- en regelgeving. Het organiseren van flexibiliteit in wet- en regelgeving en in bestemmingsplannen is een uitdaging. Flexibiliteit in wet- en regelgeving is afhankelijk van het niveau van de wet- en regelgeving (landelijk, provinciaal of regionaal). Bij flexibiliteit in wet- en regelgeving blijft de gemeente gebonden aan landelijke wetgeving, maar op gemeentelijk niveau wordt ingezet op het beperken van de gedetailleerdheid en het verkorten van de doorlooptijden.

Flexibiliteit in bestemmingsplannen ligt op het beleidsterrein ruimtelijke ordening. En bij het flexibeler maken van bestemmingsplannen zal rekening moeten worden gehouden met rechtszekerheid en het gelijkheidsbeginsel. Het gaat daarbij om het spanningsveld tussen algemene en individuele belangen. De gemeente Bergen heeft in de afgelopen jaren alle bestemmingsplannen geactualiseerd en waar mogelijk ruimte gemaakt voor nieuw beleid. Over flexibiliteit in bestemmingsplannen wordt overleg opgestart met medewerkers van ruimtelijke ordening.

#### 2.4.2 Maatwerk

Bij maatwerk gaat het om differentiatie in woningen, in woningtypen, in woonvormen, in wonen en zorg, combinatie wonen en werken, inrichting woon- en leefomgeving. Op differentiatie in woningen wordt vooral ingezet door bij nieuwbouw te eisen dat zoveel mogelijk levensloopgeschikte woningen gerealiseerd worden. Bij differentiatie in woonvormen valt o.a. te denken aan woongroepen, collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO), maar ook het realiseren van zogenaamde zorgvilla's. De gemeente zet in op het zo mogelijk faciliteren van particuliere initiatieven waar deze bijdragen aan de in deze woonvisie gestelde beleidsdoelen.

Wat betreft CPO zijn er door de raad bij meerdere woningbouwlocaties moties ingediend om CPO op die betreffende locatie te onderzoeken. Het gaat om Torensduin en het Watertorenterrein in Egmond aan Zee, de Rabobanklocatie in Schoorl en de T&O locatie in Bergen. Afsproken is om CPO als pilot te onderzoeken op de T&O locatie. Voor het Watertorenterrein in Egmond aan Zee geldt "dat wat betreft woningbouw uit moet worden gegaan van betaalbare woningen en dat met relevante partijen een programma opgesteld moet worden, waarbij de resultaten van het lokaal woonwensenonderzoek worden betrokken" (raadsbesluit 15.B000819 voorstel betreft de ontvlechting van het project Dorp en Duin op 9 april 2015).

- **Onderzoeken mogelijkheden meer flexibiliteit in bestemmingsplannen en in wet- en regelgeving;**
- **Maatwerk bieden bij differentiatie in woningen, woningtypen, woonvormen, in wonen en zorg, combinatie wonen en werken, inrichting woon- en leefomgeving en woonconcepten.**

## Hoofdstuk 3 Vervolg

De planning is dat de woonvisie ter vaststelling aan de raadscommissie van 10 september 2015 en de gemeenteraad van 1 oktober wordt voorgelegd. Een aantal zaken genoemd in de woonvisie treedt meteen in werking of wordt voortgezet zoals aangegeven in het uitvoeringsprogramma. Een aantal andere zaken in het uitvoeringsprogramma worden dan opgestart om onderzocht of uitgewerkt te worden volgens de in het uitvoeringsprogramma genoemde planning.

Na het vaststellen van de lokale woonvisie wordt het overleg over de prestatieafspraken over sociale huurwoningen opgestart tussen de gemeente Bergen, woningcorporatie Kennemer Wonen en huurdersorganisaties. De gemeente Bergen wil prestatieafspraken maken over nieuwbouw van sociale huurwoningen (categorie 1 en 2), de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad (onder andere de verkoop en liberalisatie van bezit), de betaalbaarheid en bereikbaarheid van de woningvoorraad, de huisvesting van specifieke doelgroepen, de kwaliteit en duurzaamheid van de woningvoorraad en de woonomgeving en investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

Het uitvoeringsprogramma van de woonvisie zal jaarlijks gemonitord en eventueel bijgesteld worden. Jaarlijks organiseert de gemeente een bijeenkomst met projectontwikkelaars, makelaars en woningcorporatie. Dit blijft de gemeente doen en deze bijeenkomst zal ook gebruikt worden om het uitvoeringsprogramma van de woonvisie te toetsen. Ook gaat jaarlijks overleg gevoerd worden met huurdersorganisaties.

## Bijlagen

1. **Uitvoeringsprogramma**
2. **Woningbouwprogrammering**
3. **Begrippenlijst**
4. **Beleidskaders**
5. **Uitkomsten woonconferentie 28 augustus 2013**
6. **Lokaal woonwensenonderzoek – I&O Research**
7. **Notitie vergoeding sociale woningbouw**
8. **Brochure De nieuwe Woningwet: wat betekent dit voor de gemeente? (Aedes, april 2015)**
9. **Tabellen uit Onderzoek ontwikkelingen bevolking en woningmarkt in de regio Alkmaar (Laagland'Advies, 2011)**



## Bijlage 1 Uitvoeringsprogramma

- Het zorgen voor een kwalitatief goed woningaanbod (geschiktheid, kwaliteit en duurzaamheid);

Gemeente Bergen richt zich op

- de geschiktheid van de woningen
  - o bewustwordingscampagne;
  - o aanpassen bestaande woningen/opplussen;
  - o levensloopgeschikte woningen realiseren (met WoonKeur);
- het vergroten van de kwaliteit
  - o kansen woonmilieus benutten;
  - o splitsingsbeleid evalueren en zonodig bijstellen (2017);
- het verbeteren van de duurzaamheid
  - o instrumenten voor energiebesparing en duurzame energieopwekking;
  - o duurzame energiemaatregelen Kennemer Wonen.

- Het realiseren van een gedifferentieerd woningaanbod;

Bij de bestaande woningvoorraad inzetten op

- het vergroten van het aandeel levensloopgeschikte woningen;
- opplussen;
- domotica;
- het beleid ten aanzien van mantelzorgwonen evalueren, actualiseren en zonodig aanpassen (2015);
- onderzoek of recreatiewoningen ruimer ingezet kunnen worden (2015):
  - ofwel door extra gedoogmogelijkheden te onderzoeken;
  - ofwel door recreatiewoningen onder voorwaarden een bestemming wonen te geven.
- Gebruik woning als tweede woning niet toestaan buiten de mogelijkheden die nu bestaan in Bergen aan Zee en delen van Egmond aan Zee.

Bij nieuwbouw

- Hanteren ladder voor duurzame verstedelijking: Herstructureren, inbreiden en uitbreiden (doorlopend);
- Zoveel mogelijk levensloopgeschikte woningen realiseren (doorlopend);
- Bouwen voor de eigen inwoners en voor de regio;
- Verdeling in woningbouwcategorieën aanpassen naar 20% categorie 1, 20% categorie 2 en 60% categorie 3 en 4 (doorlopend);
- Aan het Fonds sociale woningbouw nadere voorwaarden verbinden (2016).
- Sociale koop sociaal houden (2016);
- Sociale grondprijzen voor sociale huurwoningen voor bouwgrond in eigendom van de gemeente.
- Particuliere initiatieven, zoals CPO (pilot 2015), woongroepen, herbestemming van leegkomende gebouwen en initiatieven op het gebied van wonen, welzijn en zorg waar mogelijk faciliteren (doorlopend).
- Het woningbouwprogramma met aanpassingen realiseren en prioriteren;
- Het traject faseren & doseren uitvoeren.

➤ Het huisvesten van de huidige en toekomstige inwoners (doelgroepen);

**Senioren:**

- Bij nieuwbouw zoveel mogelijk levensloopgeschikt realiseren;
- Verleiden tot verhuizen en doorstroming op gang brengen, wellicht met verhuiscoach;
- Mantelzorgwonen bevorderen;
- Bewustwordingscampagne (2015);
- Stimuleren aanpassen bestaande woningvoorraad/opplussen;
- Het concept woonservicegebieden ontwikkelen (2016);
- Richten op domotica, fysiek en digitaal.

**Starters:**

- Bij nieuwbouw zoveel mogelijk levensloopgeschikt realiseren en senioren te verleiden te verhuizen, zodat een verhuisketen op gang komt en er goedkopere eengezinswoningen beschikbaar komen voor starters;
- Startersleningen (doorlopend, tot einde budget);
- Bij toevoegingen aan de woningvoorraad 40% sociaal (koop dan wel huur).

**Doelgroep van beleid:**

- Sociale huurwoningvoorraad (categorie 1 en 2 sociale huursector) op peil houden voor de doelgroep van beleid;
- Vasthouden aan 40% sociale woningbouw;
- Prestatieafspraken maken met Kennemer Wonen (opstarten in 3<sup>e</sup> kwartaal 2015).

**Inwoners met een zorgvraag:**

- Levensloopgeschikte woningen;
- Opplussen;
- Mantelzorgwonen bevorderen;
- Het concept woonservicegebieden ontwikkelen (2016).

**Verblijfsgerechtigden:**

Bestaande werkwijze voortzetten met betrekking tot huisvesting verblijfsgerechtigden. De gemeente Bergen ziet vooral kansen bij het huisvesten van hervestigers ofwel uitgenodigde vluchtelingen om de steeds groter wordende stroom verblijfsgerechtigden van huisvesting te voorzien.

➤ Flexibiliteit en maatwerk.

- Onderzoeken mogelijkheden meer flexibiliteit in bestemmingsplannen en in wet- en regelgeving (2016);
- Maatwerk bieden bij differentiatie in woningen, woningtypen, woonvormen, in wonen en zorg, combinatie wonen en werken, inrichting woon- en leefomgeving en woonconcepten (doorlopend).

## Bijlage 2 Woningbouwprogrammering

Locatie	Plaats	Aantal	Aantal sloop	Toevoeging per salic	Categorie 1 (soc		Categorie 2 (mid		Vrij (categorie 3)		Eengezins	Appart/meergezins	Vrije kavels (met 19
					huur	koop	huur	koop	huur	koop			
Boendermakerhof	Bergen	32	26	6	13		13			6	2	30	
Breeblaan 3A Posthuys	Bergen	5		5						5		5	
Bregtdorp fase II	Schoorl	23		23						23	23		23
Landgoed Merici	Bergen	143		143			56		33	54	39	104	
Elkshove fase I	Bergen	17	12	5			6			11		17	
De Marke	Bergen	74	16	58								58	
De Laars-Prins Hendriklaan 33	Bergen	8	0	8						8	8		
Van Peltlaan 5 - Prins Hendriklaan 2-4	Bergen	5	0	5						5	2	3	
Palermo	Bergen	11	0	11		4				7		11	
Zuidlaan 59-59s	Bergen	5	1	4									
Landweg 20	Bergen	13	0	13				4		9	13		
Voorweg/Idenslaan	Schoorl	13		13									
De Haaf	Bergen	42	0	42						42		42	
De Bedriegertjes/Nieuwe Duinen	Bergen	25	0	25		8		2		15	15	10	
Centrum Plein, fase 5 Harmonielocatie	Bergen	21		21								21	
Agnesplein	Egmond aan Zee	10		10									
T&O terrein	Bergen	15		15									
Verspeyckweg	Bergen aan Zee	14	6	8	8		6				6	8	
Bedrijfsverplaatsing Mulder	Groet	5		5						5	5		
Altamira/Schoorlse Duinen	Schoorl	19	3	16	6		13					19	
Rustenburg	Egmond aan den Hoef	16	9	7			9	7			16		
Bedrijfsverplaatsing Tambach	Egmond-Binnen	5	0	5									
Bedrijfsverplaatsing Min	Bergen	17	0	17									
Rabobanklocatie	Schoorl	20		20									
Egmond aan den Hoef West	Egmond aan den Hoef	150	0	150		45		15		90	150		
Watertoren	Egmond aan Zee	30	0	30									
Centrum Plein fase 3 en 4	Bergen	29	7	22								22	
Dorpshart	Schoorl	20		20									
Fusie BSV-Berdos, Oudtburgherweg	Bergen	50		50									
Egmond aan den Hoef Noord+Oost	Egmond aan den Hoef	90		90									
		927	80	847	27	57	103	28	33	280	279	350	23

## Bijlage 3 Begrippenlijst

Awbz	Algemene wet bijzondere ziektekosten
BBG	Bestaand bebouwd gebied
CPO	Collectief particulier opdrachtgeverschap. Collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO) houdt in dat particulieren in groepsverband een bouwka­vel met woonbestemming verwerven. Hiervoor organiseren zij zich als rechtspersoon, die als opdrachtgever naar architect en aannemer van het project optreedt.
Doelgroep van beleid	Dat deel van de bevolking dat niet of niet geheel zelfstandig in haar woonruimte kan voorzien. Doelgroep van beleid Sinds 1 januari 2011 verplicht de overheid woningcorporaties om minimaal 90% van de vrijkomende sociale huurwoningen (netto maandhuur is lager dan € 699,48) te verhuren aan huishoudens met een bepaald maximum inkomen. Maximaal 10% van de vrijkomende woningen mag worden toegewezen aan huishoudens met een hoger inkomen dan dat maximum. Vanaf 1 januari 2014 is die maximum inkomensgrens € 34.678,—. De doelgroep van beleid is de groep huishoudens met een inkomen tot die grens. Voor de goede orde: de doelgroep van beleid kan ook in een koopwoning zijn gehuisvest.
Domotica	De integratie van technologie en diensten, ten behoeve van een betere kwaliteit van wonen werken en leven.
Levensloopgeschikte Woningen	Woningen die geschikt zijn of eenvoudig geschikt zijn te maken voor bewoning tot op hoge leeftijd en in geval van fysieke handicaps of chronische ziekten. Levensloopgeschikte woningen (ook wel 'levensloopbestendige woningen' genoemd) zijn er in verschillende gradaties en voor verschillende doelgroepen, bij nieuwbouw en verbouw.
Mantelzorg	Langdurige zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt geboden aan een hulpbehoevende door personen uit diens directe omgeving, waarbij zorgverlening rechtstreeks voortvloeit uit de sociale relatie en de gebruikelijke zorg van huisgenoten voor elkaar overstijgt. Met andere woorden, een mantelzorger is iemand die langdurig en niet vrijblijvend voor een ander zorgt.
Nultredenwoning	Een nultredenwoning is een woning die extern en intern toegankelijk is. Dit betekent dat de woonkamer zonder trappen van buiten af bereikbaar is en dat de keuken, het sanitair en

	minimaal één slaapkamer vanuit de woonkamer eveneens zonder traplopen te bereiken zijn. Drempels in de woning zijn laag of ontbreken.
Ontgroening	Het afnemen van het aandeel jongeren in de bevolking
Opplussen	Het verbeteren van bestaande woningen en woongebouwen tot toegankelijke, veilige en bruikbare huizen voor senioren en mensen met een lichte functiebeperking.
RAP	Regionaal Actieprogramma
SVn	Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten
Tweede woning	De woning wordt niet permanent bewoond door de eigenaar, maar staat een groot deel van het jaar leeg en wordt door de eigenaar en diens huishouden recreatief bewoond. Het hoofdverblijf van de eigenaar is elders.
Verblijfsgerechtigden	Ook wel vergunninghouders of statushouders genoemd. Het zijn asielzoekers die een status tot verblijf hebben gekregen.
Vergrijzing	Het toenemen van het aandeel ouderen in de bevolking
Wwb	Wet werk en bijstand
Wmo	Wet maatschappelijke ondersteuning
WoonKeur	Kwaliteitslabel dat is samengesteld uit de eisen van de vier meest bekende door woonconsumenten opgestelde eisenpakketten voor nieuwbouw: het Seniorenlabel, het Politiekeurmerk Veilig Wonen voor Nieuwbouw, de VAC-Kwaliteitswijzer en het Handboek voor Toegankelijkheid. Een woning met WoonKeur kent een hoog niveau aan gebruikskwaliteit, inbraakwerendheid en sociale veiligheid, toegankelijkheid en flexibiliteit en aanpasbaarheid en is levensloopgeschikt.
Woonservicegebied	Fysieke (vastgoed) en sociale voorzieningen die alle bewoners van het gebied in staat stelt om zo lang mogelijk zelfstandig te blijven wonen in een sociale context. Het gaat over een laagdrempelig, integraal en samenhangend aanbod van welzijn-woon-zorg arrangementen.
Zorgzwaartepakket	Een pakket aan zorg, met daaraan verbonden een budget waarmee men hulp kan inkopen.

## Bijlage 4 Beleidskaders

In onderstaand schema worden de beleidskaders op Europees, rijks-, provinciaal en regionaal niveau met de belangrijkste speerpunten uiteengezet.

	Beleid	Richtinggevende kaders/speerpunten
Europese Commissie	Staatssteunregeling voor woningcorporaties 15 december 2009	Woningcorporaties moeten vanaf 1 januari 2011 minimaal 90% van hun vrijgekomen sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tot € 33.614 (prijsspeel 1 januari 2011). Corporaties kunnen, zonder gevolgen voor de staatssteun, maximaal 10% van de vrijkomende sociale huurwoningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen boven de € 33.614. In de regio Alkmaar is afgesproken dat die 10% wordt toegewezen aan huishoudens met een inkomen tussen de € 33.614 en € 38.500.
Rijksoverheid	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	Zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.
	Scheiden wonen en zorg	-Betaalbaar houden langdurige zorg betaalbaar houden; -Verbeteren kwaliteit van ondersteuning en zorg; -Betrokkenheid van mensen stimuleren. Zorgzwaartepakketen 1 t/m 4 komen te vervallen. Mensen moeten langer zelfstandig thuis blijven wonen met zorg geleverd aan huis.
Provincie	Provinciale ruimtelijke verordening structuurvisie	Geen verdere verstedelijking van het landelijk gebied (gebied buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)). Uitzonderingen zijn de Ruimte voor Ruimte regeling en woningbouw in de vorm van bijzondere huisvesting binnen het kader van verbrede landbouw.
	Provinciale woonvisie 2010-2020 "Goed wonen in Noord-Holland"	1. Verbeteren van de afstemming tussen vraag en aanbod voor alle consumenten, en specifiek voor doelgroepen die minder kansen hebben op het vinden van een geschikte woning. 2. Verbeteren van de mate waarin voorzieningen in de woonomgeving aansluiten bij de vraag van bewoners. 3. Verbeteren van de duurzaamheid van het woningaanbod en de woonomgeving.
Regio <sup>23</sup>	Regionaal Actieprogramma (RAP) regio Alkmaar 2011-2016	Afspraken tussen provincie en regio over gewenste woningbouwproductie, passend bij de vraag in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Behoeft: 10.000 woningen + 30% overplanning <sup>24</sup> = regionale woningbouwproductie 13.000 – 14.000 woningen
	Regionale woonvisie Regio Alkmaar 2013-2020	1. Inzetten op een levensloopgeschikte woningvoorraad. 2. Bij nieuwbouw ten minste 30% sociale woningbouw realiseren. 3. Duurzaamheid; inzetten op een kwalitatief hoogwaardige, comfortabele, energieneutrale "woonlastenlage" woonregio.

<sup>23</sup> Gemeenten Alkmaar, Bergen, Castricum, Graft-De Rijk, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schermer.

<sup>24</sup> \* 30%-norm: uit de praktijk van afgelopen jaren blijkt dat een "overmaat" van 30% in de geplande productie noodzakelijk is, omdat er altijd planuitval ontstaat door procedures en afzetproblemen. Daardoor worden programma's en planning continu bijgesteld. Die 30% is een veel gebruikte en breed geaccepteerde norm in Nederland en is zeker voor de regio Alkmaar een juiste norm. Deze woningmarkt is niet extreem krappere of ruimer dan het gemiddelde van Nederland.

## Bijlage 5 Werkconferentie Wonen in Bergen

Op 28 augustus 2013 heeft de werkconferentie “Wonen in Bergen” plaatsgevonden. Aan de hand van de thema’s ‘de rol van de gemeente’, ‘voor wie gaan we woningen creëren’, ‘dilemma’s op de woningmarkt’, ‘hoe ziet een toekomsthuis eruit’, ‘het scheiden van wonen en zorg’ en ‘wonen en werken in 1 huis’ is met bewoners, woningcorporatie, makelaars, projectontwikkelaars, zorgpartijen en wijk- en dorpsraden van gedachten gewisseld over de toekomst van het wonen in de gemeente Bergen.

De belangrijkste uitkomsten van die werkconferentie zijn:

- Flexibiliteit in ruime zin.
- Maatwerk leveren.

Andere belangrijke uitkomsten van de werkconferentie zijn:

- Menging van bedrijvigheid en wonen, leeftijden in een buurt/wijk;
- Splitsen van woningen;
- Duurzaam bouwen;
- Recreatiewoningen ruimer bestemmen;
- Woningen voor starters creëren;
- Betaalbaarheid overeind houden;
- Levensloopgeschikte woningen realiseren, bestaande woningen opplussen;
- Mantelzorgwoningen mogelijk maken, mantelzorgondersteuning;
- Vooral richten op doelgroepen starters en senioren;
- Doorstroming bevorderen;
- Nieuwe woonvormen onderzoeken.

## Bijlage 6 Demografische ontwikkeling gemeente Bergen 2014-2040 – I&O Research



Rapport

# DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELING 2014-2040

Gemeente Bergen  
2014

[www.ioresearch.nl](http://www.ioresearch.nl)



## COLOFON

**Uitgave**

I&O Research  
Van Dedemstraat 6c  
1624 NN Hoorn  
0229-282555

**Rapportnummer**

2015/concept

**Datum**

Januari 2015

**Oprachtgever**

Gemeente Bergen

**Auteur(s)**

Ingrid Olijhoek  
Jaap Bouwmeester

**Bestellingen**

Exemplaren zijn verkrijgbaar bij de opdrachtgever.

*Het overnemen uit deze publicatie is toegestaan, mits de bron duidelijk wordt vermeld.*



Demografische ontwikkeling 2011-2040 • Colofon

# INHOUDSOPGAVE

<b>1. Inleiding .....</b>	<b>5</b>
<b>2. Ontwikkeling van het aantal inwoners.....</b>	<b>7</b>
2.1 Bevolkingsgroei in de afgelopen jaren .....	7
2.2 De huidige leeftijdsopbouw van Bergen .....	8
2.3 Componenten van de groei .....	9
2.4 Ontwikkeling van de bevolking in de komende dertig jaar.....	10
2.5 Groene en grijze druk .....	10
<b>3. Huishoudensontwikkeling .....</b>	<b>15</b>
3.1 Ontwikkeling aantal huishoudens.....	15
3.2 Prognose naar type huishouden .....	15
3.3 Verschillen per kern .....	16
<b>4. Toekomstige woningbouw .....</b>	<b>18</b>
4.1 Prognose benodigde woningvoorraad .....	18
4.2 Prognose woningbehoefte per kern .....	19
<b>Bijlage 1. Tabellen gemeente .....</b>	<b>21</b>



---

# 1

## HOOFDSTUK

### Inleiding



## 1. Inleiding

De toekomstige demografische ontwikkelingen zijn van groot belang voor het gemeentelijke beleid. Vergrijzing en ontgroening zijn van invloed op de wensen en behoeften van de inwoners. Hierbij kan het gaan om de behoefte aan onderwijs, huisvesting, vrijetijdsbesteding, zorg et cetera. De gemeente Bergen wil bij het formuleren en uitvoeren van beleid op de demografische ontwikkelingen inspelen. Hiervoor heeft de gemeente Bergen in 2012 een analyse laten uitvoeren van de demografische ontwikkelingen in de periode 2012-2030. Voor u ligt een actualisatie van dat rapport. Deze rapportage is gebaseerd op de nieuwste Primos-prognoses tot en met het jaar 2040.

Deze rapportage geeft inzicht in de bevolkingsontwikkeling op kernniveau tot het jaar 2040. Hierbij komen aspecten als groei en krimp, ontgroening en vergrijzing, de huishoudensontwikkeling en de woningbehoefte aan de orde. De gepresenteerde uitkomsten zijn ontleend aan de meest recente versie van de Primos bevolkingsprognose van 2014. De prognose loopt tot 2040 en geeft informatie op het niveau van de zeven dorpskernen/deelgebieden te weten:

- 1 Bergen-Binnen;
- 2 Bergen aan Zee;
- 3 Schoorl;
- 4 Groet (incl. Hargen);
- 5 Egmond aan Zee;
- 6 Egmond aan Den Hoef;
- 7 Egmond-Binnen.

---

# 2

## HOOFDSTUK

### Ontwikkeling van het aantal inwoners



## 2. Ontwikkeling van het aantal inwoners

### 2.1 Bevolkingsgroei in de afgelopen jaren

Op 1 januari 2014 had de gemeente Bergen 30.076 inwoners. In 2004 was dat nog 31.738; ruim 1.600 inwoners meer dan nu. We zien wisselende krimp cijfers per jaar, waarbij opvalt dat het krimp tempo eerder toe dan afneemt. In de jaren 2004-2008 lag de gemiddelde afname op ruim 100 en in de laatste vijf jaren ruim boven de 200.

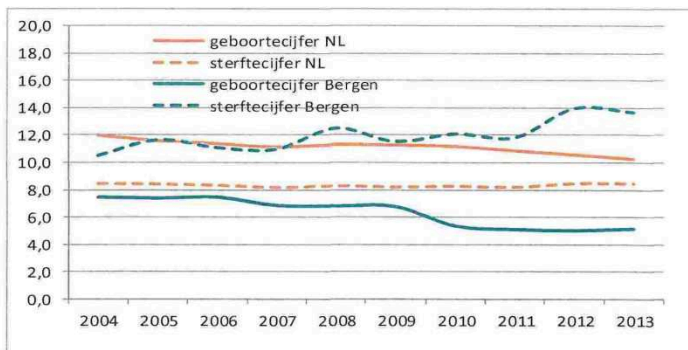
Tabel 2.1

	BEVOLKING OP 1-1	GROEI/ AFNAME	BEVOLKING OP 31-12		BEVOLKING OP 1-1	GROEI/ AFNAME	BEVOLKING OP 31-12
2004	31.738	-44	31.694	2009	31.154	-169	30.985
2005	31.694	-189	31.505	2010	30.985	-117	30.868
2006	31.505	-173	31.332	2011	30.868	-186	30.682
2007	31.332	-112	31.220	2012	30.682	-349	30.333
2008	31.220	-66	31.154	2013	30.333	-257	30.076

De terugloop van de bevolking komt geheel voor rekening van een toenemend sterfte overschot. Het aantal geboorten neemt af en het sterftecijfer neemt toe. Hiermee wijkt de demografische ontwikkeling sterk af van het landelijke beeld. Dezelfde trend zien we ook in de landelijke cijfers, met het verschil dat het nationale geboortecijfer wel twee keer zo hoog ligt als in Bergen en ook hoger is dan het sterftecijfer. In Nederland is wel sprake van natuurlijke aanwas van de bevolking.

Figuur 2.1

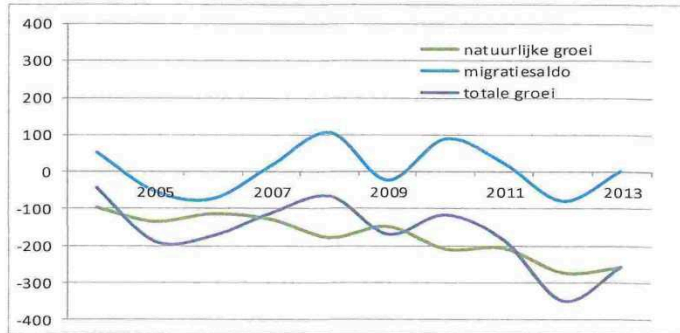
Geboorte en sterfte in Bergen in vergelijking met het landelijke beeld



Een andere component van de bevolkingsontwikkeling is het migratiesaldo. Het verschil tussen vestiging en vertrek vertoont in Bergen een zeer wisselend verloop maar schommelt rond de nullijn. De buitenlandse migratie is van oudsher relatief hoog; vergelijkbaar met het landelijk percentage komt 16% van de vestigers uit het buitenland. Een verklaring is het grotere aantal expats dat (tijdelijk) in de gemeente woont. Het gemiddelde migratiesaldo over de laatste tien jaar is positief, maar de aantallen zijn klein (de toevoeging is gemiddeld 60 inwoners per jaar).



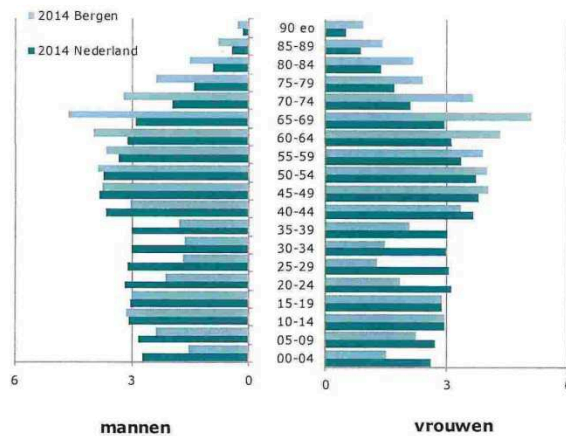
**Figuur 2.2**  
Bevolkingsgroei en -krimp



### 2.2 De huidige leeftijdsopbouw van Bergen

De verdeling in leeftijdsgroepen in de gemeente Bergen laat een topzwaar model zien. Momenteel is 20% jonger dan 20 jaar en 28% 65 jaar of ouder. Dit is in vergelijking met het huidige Nederlands gemiddelde opvallend verschillend. De jongste groep is wat groter (23%), maar vooral de groep ouderen is afwijkend. Landelijk maakt deze groep van 65 jaar en ouder 17% deel uit van het totaal. De middengroep, het aandeel van de bevolking dat grofweg tot de productieve groep behoort, is in Bergen 52%; landelijk is deze groep nog fors groter, namelijk 60%. Er zijn verschillen tussen de diverse kernen van de gemeente waar te nemen. Zo is de verdeling in Schoorl totaal tegengesteld aan Egmond aan Den Hoef: in Schoorl is 17% jonger dan 20 jaar en is 33% 65 of ouder; in Egmond aan Den Hoef is 25% jong en 18% senior. Voor meer gegevens per kern van de gemeente zie de bijlagen.

**Figuur 2.3**  
Bevolkingsopbouw Bergen vergeleken met Nederland 2014



Bron: CBS, Statline, bewerking I&O Research

De bevolkingspiramide van Bergen verdient feitelijk die naam niet meer, maar dat geldt – hoewel in mindere mate – ook voor het Nederlandse beeld. Duidelijk zichtbaar is de veel kleinere omvang van de groepen van 20 tot 49 jaar. Erg duidelijk zijn ook de relatief grotere groepen boven de 55 jaar in vergelijking met het landelijke beeld.

**Tabel 2.2**

Leeftijdverdeling kernen Bergen 2014

	0-19 JR	20-64 JR	65 JR EO	TOT.ABS.
Bergen-Binnen	19	49	32	12.255
Bergen aan Zee	14	55	31	380
Schoorl	17	50	33	4.640
Groet	24	56	21	1.570
Egmond aan Zee	15	53	32	4.713
Egmond aan Den Hoef	25	57	18	3.818
Egmond-Binnen	24	57	19	2.694
<b>GEMEENTE BERGEN</b>	<b>20</b>	<b>52</b>	<b>29</b>	<b>30.070</b>

Bron: Primos 2014, bewerking I&O Research

### 2.3 Componenten van de groei

Zoals in paragraaf 2.1 al is aangegeven zijn er diverse componenten verantwoordelijk voor de groei van de bevolking. In tabel 2.3 zijn deze naast elkaar gezet voor de afgelopen tien jaar.

Het saldo natuurlijke groei en het migratiesaldo beïnvloeden de groei van de bevolking. Het saldo geboorten minus sterfte is continu negatief, terwijl het migratiesaldo de afgelopen jaren sterk schommelt door een wisselend aantal 'vestigings en vertrekkers'.

De migratie is een overwegend positieve factor, in vier van de tien jaar is sprake van een negatief migratiesaldo. Het overschot in de laatste jaren vertoont wel een dalende trend. Gemiddeld over de laatste tien jaar neemt de bevolking met 165 inwoners per jaar af.

**Tabel 2.3**

Componenten van de groei Bergen 2000-2013

	GEBORTEN	STERFTE	NAT. GROEI	VESTIGING	VERTREK	MIGRATIE-SALDO	GROEI*
2004	236	333	-97	1.572	1.520	52	-44
2005	233	368	-135	1.563	1.616	-53	-189
2006	234	348	-114	1.413	1.486	-73	-173
2007	214	343	-129	1.372	1.355	17	-112
2008	212	390	-178	1.443	1.337	106	-66
2009	210	358	-148	1.257	1.280	-23	-169
2010	165	374	-209	1.375	1.286	89	-117
2011	157	364	-207	1.328	1.305	23	-186
2012	153	426	-273	1.222	1.301	-79	-349
2013	155	413	-258	1.309	1.307	2	-257
<b>GEM.10 JAAR</b>	<b>197</b>	<b>372</b>	<b>-175</b>	<b>1.385</b>	<b>1.379</b>	<b>6</b>	<b>-166</b>

Bron: CBS, Statline, \* incl. correcties, bewerking I&O Research





## 2.4 Ontwikkeling van de bevolking in de komende dertig jaar

Het prognosemodel Primos, waarop de cijfers in deze rapportage zijn gebaseerd, voorziet dat de bevolking van de gemeente Bergen in de komende jaren een gestage daling zal vertonen. Over 5 jaar wonen er naar verwachting ruim duizend mensen minder in de gemeente dan op dit ogenblik. Tien jaar later heeft de bevolking van Bergen nog eens 960 inwoners minder. Het uiteindelijke inwonertal in 2040 is naar verwachting 27.600 inwoners.

Deze daling doet zich in vrijwel alle kernen van de gemeente voor. De enige uitzondering is Bergen aan Zee, waar een groei zichtbaar is (een toename van honderd inwoners naar 630 in 2030). Het gaat echter in deze kern om een zeer klein inwonertal, waardoor een verschuiving extreme waarden kan aannemen. Hetzelfde geldt voor het dorp Groet, waar zich een daling in twintig jaar voordoet van bijna 400 inwoners, dat is een daling van bijna een kwart van de bevolking in twintig jaar. Als we de kernen met meer inwoners onder de loep nemen, zien we in Egmond aan Zee in de eerste periode van tien jaar tot 2020 nog enige groei en daarna weer een lichte afname. Hiermee is Egmond aan Zee de enige kern met een stabiele bevolkingsverloop. In de grootste kern, Bergen-Binnen, zet de daling die zich al jaren voordoet in de zelfde mate door. Hetzelfde geldt voor de dorpen Schoorl, Egmond aan Den Hoef en Egmond-Binnen.

**Tabel 2.4**

Prognose inwonertal per kern, 2020, 2030 en 2040

	2014	2020	2030	2040
Bergen-Binnen	12.255	11.922	11.698	11.861
Bergen aan Zee	380	365	348	346
Schoorl	4.640	4.463	4.273	4.297
Groet	1.570	1.473	1.373	1.319
Egmond aan Zee	4.713	4.308	4.026	3.824
Egmond aan Den Hoef	3.818	3.707	3.622	3.492
Egmond-Binnen	2.694	2.585	2.523	2.462
<b>GEMEENTE BERGEN</b>	<b>30.070</b>	<b>28.823</b>	<b>27.863</b>	<b>27.601</b>

Bron: Primos 2014, bewerking I&O Research

## 2.5 Groene en grijze druk

De groene en grijze druk geeft de verhouding van de jongste en oudste leeftijdscategorieën met de middengroep weer, de zogenoemde productieve groep. Per 100 20- tot en met 64-jarigen zijn er op dit moment 38 jongeren en 41 ouderen. Vergeleken met het landelijke beeld zijn er bijna evenveel jongeren, maar veel meer ouderen: het Nederlandse cijfer voor de grijze druk bedraagt slechts 25. De veranderingen in de groene druk in Bergen verloopt nagenoeg parallel aan de landelijke ontwikkeling. De groene druk schommelt in de komende twintig jaar rond de 38 à 39%.

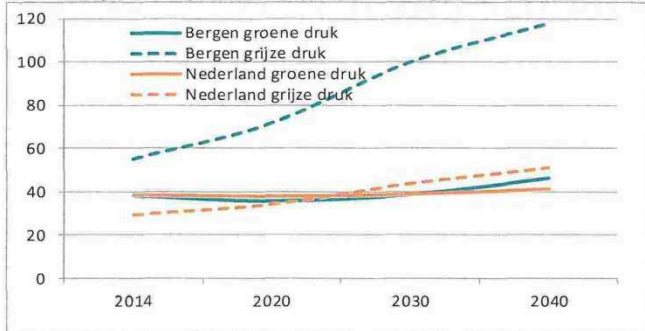
De grijze druk geeft echter een geheel ander beeld. In 2010 start Bergen al met een druk van 41%, terwijl het landelijke cijfer op 25 ligt. Zowel in Bergen als landelijk is de stijgende trend duidelijk in de komende twintig jaar.

In Bergen is de trend echter veel steiler: een toename met 30 procentpunten naar 71% grijze druk. Landelijk verloopt de druk met 18 procentpunten naar uiteindelijk een grijze druk van 43%. In 2025 is de groene plus de grijze druk zelfs groter (101%) dan het aandeel productieve bevolking, in de vijf jaar daarna neemt deze nog verder toe.



**Figuur 2.4**

Veranderingen in de groene en grijze druk in Bergen en Nederland 2014-2040

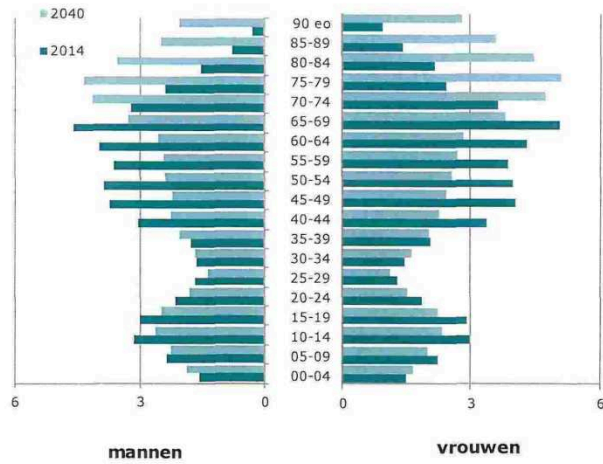


Bron: Primos 2014 (Nederland Pearl) bewerking I&O Research

De vergrijzing in Bergen is veel verder gevorderd dan in Nederland als totaal. Het huidige percentage 65-plussers (28%) wordt op nationaal niveau pas in 2040 benaderd. In dat jaar is maar liefst 45% van alle inwoners van Bergen ouder dan 65 jaar. Met name de groep van 75 jaar en ouder zal sterk groeien.

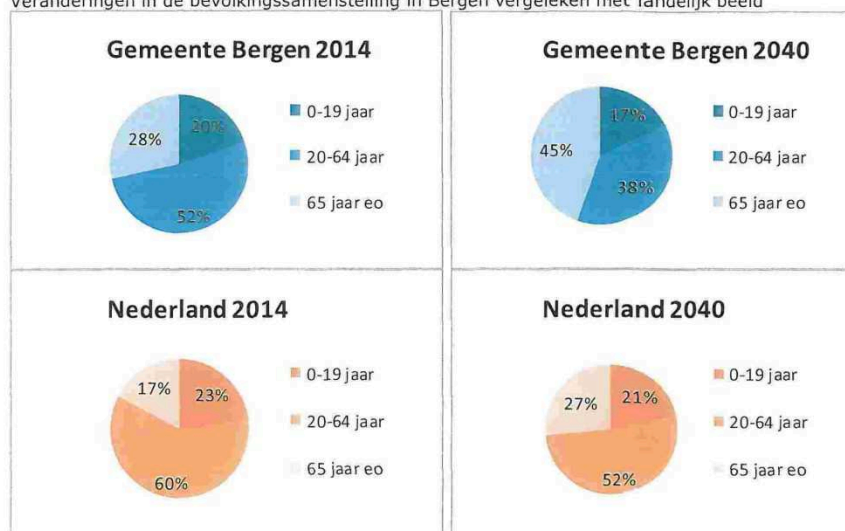
**Figuur 2.5**

Veranderingen bevolkingssamenstelling gemeente Bergen naar leeftijd 2014-2040



**Figuur 2.6**

Veranderingen in de bevolkingssamenstelling in Bergen vergeleken met landelijk beeld



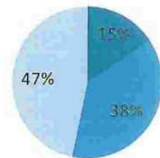
Bron: Primos 2014 (Nederland Pearl) bewerking I&O Research

Per kern is de samenstelling van de bevolking naar deze drie leeftijdsgroepen zeer verschillend. De verschillen tussen de kernen zijn aanzienlijk. Egmond aan Zee en Bergen aan Zee zijn in 2040 de sterkst vergrijsde kernen. In deze dorpen zal in 2040 meer dan de helft van de inwoners 65 jaar of ouder zijn. Groet, Egmond a/d hoef en Egmond Binnen zijn dan binnen de gemeente Bergen het minst vergrijsd, maar kennen alle drie in 2040 een aanzienlijk hoger percentage senioren dan het landelijke gemiddelde. Zie figuur 2.7.

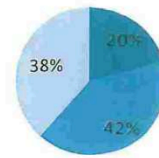
**Figuur 2.7**

Bevolkingssamenstelling per kern/dorp in 2040

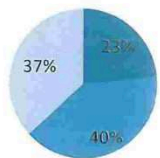
**Schoorl 2040**



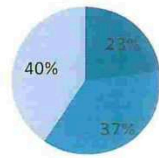
**Groet 2040**



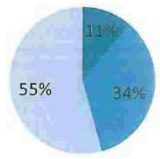
**Egmond a d Hoef 2040**



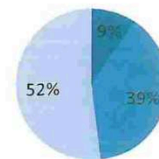
**Egmond-Binnen 2040**



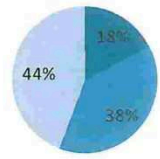
**Egmond aan Zee 2040**



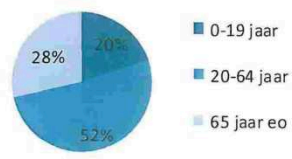
**Bergen aan Zee 2040**



**Bergen-Binnen 2040**



**Gemeente Bergen 2014**



■ 0-19 jaar  
■ 20-64 jaar  
■ 65 jaar eo

In

# 3

## HOOFDSTUK

### Ontwikkeling huishoudens

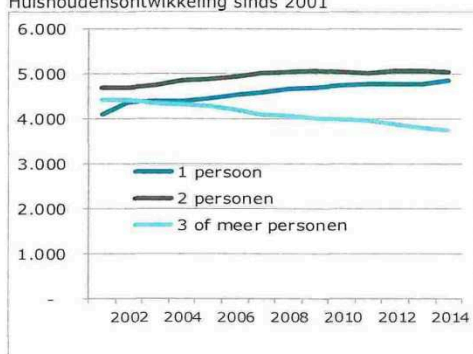
### 3. Huishoudensontwikkeling

#### 3.1 Ontwikkeling aantal huishoudens

In Bergen wonen per 1 januari 2014 13.649 huishoudens. Vergeleken met 2001 is het aantal licht gestegen met in totaal ruim 400 huishoudens. De laatste jaren heeft dit aantal een lichte schommeling vertoond met een piek in de jaren 2008-2010 en sindsdien weer een lichte afname. Wanneer we kijken naar de omvang van de huishoudens blijkt dat het aantal één- en tweepersoonshuishoudens groeit, terwijl het aantal huishoudens met drie of meer personen (vnl. gezinnen) afneemt. Het aantal eenpersoonshuishoudens groeide met 18% van 4.101 in 2001 tot 4.849 in 2014. In dezelfde periode daalde het aantal huishoudens met drie of meer personen met 15% tot 3.754 in 2014.

**Figuur 3.1**

Huishoudensontwikkeling sinds 2001



Bron: CBS statline, bewerking I&O Research

#### 3.2 Prognose naar type huishouden

De prognose laat een stijgend aantal huishoudens in Bergen zien in de komende vijftientig jaar, de samenstelling in typen huishoudens is eveneens aan verandering onderhevig. Zo neemt het aantal eenpersoonshuishoudens toe tot meer dan 6.200 in 2040. En de eenoudergezinnen nemen af met ruim 100 naar 670 huishoudens over vijftientig jaar.

Het is dan ook duidelijk dat er een voortgaande gezinsverdunding zal optreden: een gemiddelde huishoudengrootte van 2,2 nu, naar 2,0 in 2040. Vergelijken we de gezinssamenstelling van de gemeente Bergen met het landelijk gemiddelde dan zien we veel overeenkomsten, alleen het percentage paren met kinderen is fors afwijkend: landelijk maken zij 31% van de huishoudens uit, in Bergen bijna 24%. Oorzaak van dit verschil is ook bij de huishoudens te vinden in de oververtegenwoordiging van ouderen in de leeftijdsopbouw: in Bergen is ruim een derde (41%) van de huishoudens 65 jaar of ouder, landelijk is dit 24%.



**Tabel 3.1**

Samenstelling van de huishoudens in % en de gemiddelde huishoudengrootte 2014-2040

SAMENSTELLING VAN HUISHOUDENS				
	2014	2020	2030	2040
Alleenstaand	35,6	39,1	43,5	45,6
Paar zonder kinderen	33,5	34,4	34,5	32,9
Paar met kinderen	24,0	19,8	16,0	16,2
Eenoudergezin	6,6	6,4	5,7	4,9
Overig huishouden	0,4	0,3	0,3	0,3
Huishoudens (abs)	13.682	13.915	14.009	13.736
<b>GEMID. HUISH. GROOTTE</b>	<b>2,2</b>	<b>2,1</b>	<b>2,0</b>	<b>2,0</b>

Bron: Primos 2014, (Nederland CBS) bewerking I&O Research

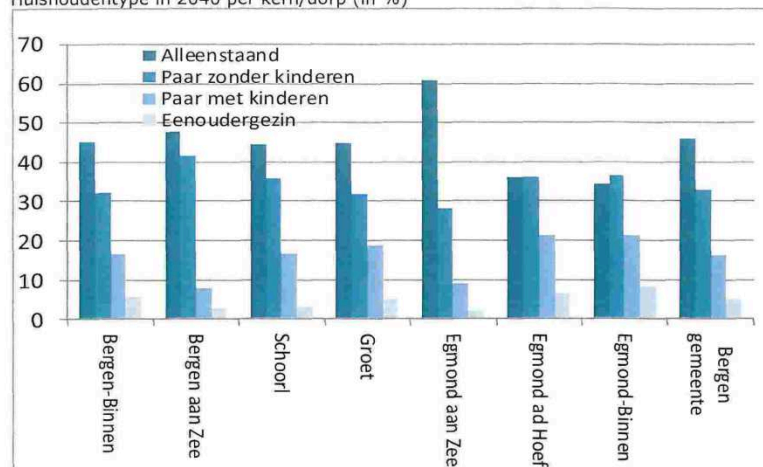
### 3.3 Verschillen per kern

Ook voor wat betreft de toekomstige samenstelling van de huishoudens zijn er verschillen per kern aan te duiden. Opvallend zijn de ontwikkelingen in de twee kleinste dorpen Bergen aan Zee en Groet. In 2040 voorziet de prognose 54% eenpersoonshuishoudens in deze plaatsen. Dit hangt mede samen met de vergrijzing in die dorpen.

Gezien de kleine aantallen huishoudens dienen we wel grote marges rond deze uitkomsten in acht te nemen. Afwijkingen in gezinssamenstelling ten opzichte van het totaal van de gemeente zien we in Bergen-Binnen, waar over twintig jaar 39% alleenstaanden wordt voorzien.

**Figuur 3.2**

Huishoudentype in 2040 per kern/dorp (in %)



Bron: Primos 2014, bewerking I&O Research

# 4

## HOOFDSTUK

### Toekomstige woningbouw





## 4. Toekomstige woningbouw

### 4.1 Prognose benodigde woningvoorraad

De woningvoorraad van de gemeente Bergen bestaat per 1 januari 2014 uit een kleine 15 duizend woningen.<sup>1</sup> Tweederde hiervan betreft koopwoningen en een derde van de voorraad bestaat uit huurwoningen. Wat hebben de veranderingen in de toekomstige leeftijdsopbouw en in de huishoudenssamenstelling voor gevolgen voor de kwantitatieve woningbehoefte in de diverse kernen/dorpen in de gemeente Bergen?

In tabel 4.1 is de ontwikkeling van het aantal huishoudens per periode van tien jaar in beeld gebracht. Zoals in het vorige hoofdstuk al bleek, is er groei te verwachten van het aantal 1-persoonshuishoudens terwijl het aantal meerpersoonshuishoudens zal gaan dalen. Per saldo verandert het aantal huishoudens niet sterk meer, maar daalt het aantal inwoners wel. De gemiddelde huishoudensgrootte neemt dus af.

**Tabel 4.1**

Ontwikkeling van het aantal huishoudens en de huishoudengrootte

	2014	2020	2030	2040
Totaal aantal huishoudens	13.682	13.915	14.009	13.736
Totaal aantal inwoners	30.070	28.823	27.863	27.601
Gemiddeld aantal personen per huishouden	2,20	2,07	1,99	2,01

Bron: Primos 2014, bewerking I&O Research

De toename van eenpersoonshuishoudens bedraagt in de komende jaren ruim 575 tot 2020 (circa 96 per jaar), en nog eens 650 tussen 2020 en 2030 (gemiddeld 65 per jaar). Na 2030 stagneert de huishoudensgroei.

Een belangrijk deel van de oudere huishoudens worden die kleiner omdat een van de partners overlijdt of niet langer zelfstandig woont. Een groot deel van deze eenpersoonshuishoudens blijft naar verwachting wonen in de huidige woning.

**Tabel 4.2**

Toe-/afname huishoudens en de huishoudengrootte

	2014-2020	2020-2030	2030-2040
toe-/afname eenpersoonshh.	+96	+65	+17
toe-/afname meerpersoonshh.	-57	-56	-44
totale toe-/afname huishoudens p.j.	+39	+9	-27

Bron: Primos 2014, bewerking I&O Research

Op basis van de huishoudensontwikkeling is de conclusie te trekken dat er tot 2020 jaarlijks circa 40 extra woningen nodig zijn om het effect van huishoudensverduunning op te vangen. Tussen 2020 en 2030 zakt dit naar minder dan 10 per jaar. Daarna zegt de prognose dat de verduunning tot stand komt en is er in kwantitatieve zin geen behoefte meer aan uitbreiding van de woningvoorraad. Op basis van de huishoudensontwikkeling komen er dan jaarlijks 27 woningen beschikbaar.

<sup>1</sup> Volgens CBS statline 14.988 woningen.



Uiteraard zegt bovenstaande rekenkundige analyse weinig over de kwalitatieve match tussen woningvraag en -aanbod.

Wel is te stellen dat gezien de verwachte afname van de meerpersoonshuishoudens toevoegingen aan de voorraad niet gezocht moeten worden in grotere woningen. Het woningbehoefteonderzoek dat begin 2015 wordt afgerond zal over de kwalitatieve woningbehoefte meer duidelijk geven.

#### 4.2 Prognose woningbehoefte per kern

De ontwikkeling van het aantal en de samenstelling van huishoudens in de komende vijftientig jaar verdeeld over de zeven dorpen/kernen van de gemeente Bergen is in tabel 4.3 opgenomen.

Afgezien van de groei in Bergen-Binnen, is er nog een toename in Bergen aan Zee en Schoorl. Concentratie van woningbouw in deze twee kernen lijkt dan ook voor de hand te liggen. De andere kernen laten een daling zien van het aantal huishoudens.

**Tabel 4.3**

Ontwikkeling van het aantal huishoudens per kern tot 2040

	EENPERSOONS HUISHOUDENS	MEERPERSOONS HUISHOUDENS	TOTAAL
Bergen-Binnen	+490	-330	+160
Bergen aan Zee	+ 10	- 5	+ 5
Schoorl	+220	-210	+ 10
Groet	+ 70	-110	- 40
Egmond aan Zee	+410	-460	- 50
Egmond ad Hoef	+130	-150	- 20
Egmond-Binnen	+ 60	- 70	- 10
<b>GEMEENTE BERGEN</b>	<b>+1.390</b>	<b>-1.335</b>	<b>+ 60</b>

Bron: Primos 2014, bewerking I&O Research<sup>2</sup>

<sup>2</sup> De bewerking bestaat onder meer uit een afronding op 5- en 10-tallen.

---

# 1

## BIJLAGE

**Onderwerp**

## Bijlage 1. Tabellen gemeente

Prognose Primos 2014-2040, bevolking in 5-jarengroepen

	2014	2015	2020	2025	2030	2035	2040
00-04	921	872	953	1.012	1.016	992	976
05-09	1.387	1.313	1.000	1.107	1.183	1.213	1.174
10-14	1.838	1.777	1.357	1.110	1.218	1.319	1.374
15-19	1.774	1.723	1.643	1.276	1.089	1.205	1.306
20-24	1.199	1.223	1.167	1.123	918	812	922
25-29	891	891	891	853	786	711	689
30-34	935	910	966	954	966	947	908
35-39	1.157	1.101	1.032	1.051	1.096	1.104	1.123
40-44	1.926	1.741	1.186	1.119	1.171	1.218	1.250
45-49	2.341	2.263	1.733	1.245	1.178	1.255	1.285
50-54	2.364	2.410	2.260	1.810	1.339	1.304	1.377
55-59	2.265	2.267	2.426	2.303	1.908	1.428	1.417
60-64	2.499	2.360	2.256	2.421	2.333	1.956	1.494
65-69	2.922	2.926	2.302	2.196	2.372	2.322	1.964
70-74	2.064	2.200	2.902	2.356	2.317	2.496	2.457
75-79	1.444	1.587	2.133	2.842	2.379	2.362	2.620
80-84	1.113	1.116	1.406	1.889	2.516	2.182	2.226
85-89	658	698	801	1.042	1.408	1.917	1.695
90 en ouder	372	365	409	500	670	939	1.344
<b>Totaal</b>	<b>30.070</b>	<b>29.743</b>	<b>28.823</b>	<b>28.209</b>	<b>27.863</b>	<b>27.682</b>	<b>27.601</b>

Historische ontwikkeling huishoudens, 2001-2014

	TOTAAL	1 PERSOON	2 PERSONEN	3 PERSONEN	4 PERSONEN	5 OF MEER PERSONEN
2001	13.238	4.101	4.708	1.665	1.863	901
2002	13.478	4.372	4.684	1.680	1.863	879
2003	13.497	4.393	4.758	1.654	1.858	834
2004	13.569	4.397	4.847	1.679	1.824	822
2005	13.619	4.451	4.871	1.661	1.817	819
2006	13.658	4.524	4.937	1.576	1.819	802
2007	13.719	4.599	5.009	1.545	1.803	763
2008	13.772	4.670	5.042	1.508	1.827	725
2009	13.795	4.691	5.086	1.492	1.813	713
2010	13.781	4.737	5.052	1.515	1.785	692
2011	13.745	4.776	5.009	1.500	1.770	690
2012	13.722	4.784	5.064	1.466	1.737	671
2013	13.650	4.777	5.062	1.484	1.693	634
2014	13.649	4.849	5.046	1.537	1.601	61

Prognose Primos 2014, ontwikkeling van de woningvoorraad

	2014	2015	2020	2025	2030	2035	2040
Woningvoorraad	14.718	14.769	14.769	14.982	14.806	15.033	14.829
Nieuwbouw_prod.anderszins	53	40	40	25	27	1	27
Onttrekkingen	2	3	3	12	4	14	4
Groei_woningvoorraad	51	37	37	13	23	-13	23
Voorraad_eengez_huur	2.925	2.915	2.915	2.765	2.901	2.612	2.888
Voorraad_meergez_huur	2.106	2.099	2.099	2.041	2.092	1.994	2.084
Voorraad_eengez_koop	7.845	7.900	7.900	8.253	7.945	8.460	7.981
Voorraad_meergez_koop	1.842	1.855	1.855	1.923	1.868	1.967	1.876
Nieuwb_eengez_huur	3	0	0	1	2	0	1
Nieuwb_meergez_huur	2	1	1	0	0	0	0
Nieuwb_eengez_koop	44	34	34	24	25	1	25
Nieuwb_meergez_koop	4	5	5	0	0	0	1

Bron: primos 2014, bewerking I&O Research

## Bijlage 7 Lokaal woonwensenonderzoek – I&O Research



Rapport

# WOONWENSEN ONDERZOEK

**Gemeente Bergen**  
aangepast concept

www.ioresearch.nl

## COLOFON

**Uitgave**

I&O Research  
Van Dedemstraat 6c  
1624 NN Hoorn  
0229-282555

**Rapportnummer**

2015-concept

**Datum**

Januari 2015

**Oprachtgever**

Gemeente Bergen

**Auteur(s)**

Drs. Jaap Bouwmeester  
Roy van der Hoeve, MSc.

**Bestellingen**

Exemplaren zijn verkrijgbaar bij de opdrachtgever.

*Het overnemen uit deze publicatie is toegestaan, mits de bron duidelijk wordt vermeld.*



WOONWENSEN ONDERZOEK + Colofon



# INHOUDSOPGAVE

<b>1. Inleiding</b> .....	<b>5</b>
1.1 Aanleiding .....	5
1.2 Doelstelling onderzoek .....	5
1.3 Uitvoering onderzoek .....	5
<b>2. Profiel huishoudens en woningen</b> .....	<b>8</b>
2.1 Kenmerken huishoudens .....	8
2.2 Woningen .....	9
2.3 Thuiswonende jongeren .....	12
<b>3. Verhuisplannen en woonvoorkeuren</b> .....	<b>14</b>
3.1 Verhuisplannen .....	14
3.2 Verhuismotieven .....	16
3.3 Woonwensen .....	19
3.4 Woningvoorkeur .....	20
3.5 Voorkeur woningkenmerken .....	24
3.6 Verhuisbelemmeringen .....	26
<b>4. Woonwensen naar kern</b> .....	<b>29</b>
4.1 Bergen-Binnen .....	29
4.2 Bergen aan Zee .....	31
4.3 Egmond-Binnen .....	32
4.4 Egmond aan den Hoef .....	32
4.5 Egmond aan Zee .....	34
4.6 Groet .....	36
4.7 Schoorl .....	37
<b>5. Wonen &amp; zorg</b> .....	<b>40</b>
5.1 Gebruikmaking voorzieningen .....	40
5.2 Zelfredzaamheid .....	41
<b>6. Belangrijkste uitkomsten en conclusie</b> .....	<b>44</b>



---

# 1

## HOOFDSTUK

### Inleiding



## 1. Inleiding

### 1.1 Aanleiding

De gemeente Bergen wil in 2015 een nieuwe woonvisie en een huisvestigingsverordening vaststellen. Als voorbereiding hierop wil de gemeente meer inzicht in de woonwensen van de inwoners. Hierbij wordt er gekeken naar de specifieke woonwensen per kern. Ook wordt er gekeken naar de relatie met de demografische ontwikkeling binnen de gemeente Bergen.

### 1.2 Doelstelling onderzoek

Het onderzoek dient inzicht te geven in de woonwensen van inwoners van Bergen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt naar de eventuele verschillen per kern, verschillen in gezinssamenstelling en type woningzoekende. Binnen het onderzoek is ingegaan op onderstaande deelvragen:

- Wat is de huidige woonsituatie van huishoudens met een verhuiscens en wat zijn hun demografische en socio-economische kenmerken?
- Hoe groot is de verhuisgeneigdheid van de inwoners van Bergen, hoe urgent is deze en welke motieven spelen een rol?
- Naar welk type woning willen de verhuisgeneigde inwoners (mogelijk) verhuizen en welke omgevingskenmerken spelen hierbij een rol?
- In hoeverre is er - met het oog op het toenemend aantal senioren - behoefte aan koppeling van de woning met zorg?
- Wat zijn de woonwensen van thuiswonende jongeren?

### 1.3 Uitvoering onderzoek

#### Methode

Het onderzoek is uitgevoerd door middel van een enquête onder hoofdbewoners en thuiswonende jongeren van 17 jaar en ouder. De vragenlijst kon schriftelijk of online worden ingevuld. Om uitspraken te doen over de individuele kernen is door de gemeente een aselechte steekproef getrokken waarin in totaal 4.550 huishoudens zijn opgenomen (tabel 1.1). Deze zijn aangeschreven door middel van vragenlijst met brief voor de hoofdbewoner en twee vragenlijsten voor thuiswonende jongeren. In de brief stonden tevens inlogcodes vermeld, waarmee de vragenlijst eventueel via het internet ingevuld kon worden. Na twee weken is er een rappel verstuurd

Uiteindelijk hebben 1.603 inwoners de vragenlijst ingevuld, een totale respons van 35%. Daarnaast hebben 144 thuiswonende jongeren de vragenlijst ingevuld.

**Tabel 1.1**

Respons naar kern

KERN	STEEKPROEF	RESPONS	RESPONS-PERCENTAGE
Bergen	725	292	40%
Bergen aan Zee	220	66	30%
Egmond aan den Hoef	725	243	34%
Egmond aan Zee	725	254	35%
Egmond-Binnen	725	219	30%
Groet	710	253	35%
Schoorl	725	276	38%
<b>TOTAAL</b>	<b>4.550</b>	<b>1.603</b>	<b>35%</b>



**Tabel 1.2**

Respons thuiswonende jongeren, naar kern

KERN	RESPONS
Bergen	14
Bergen aan Zee	-
Egmond aan den Hoef	33
Egmond aan Zee	26
Egmond-Binnen	31
Groet	24
Schoorl	14
<b>TOTAAL</b>	<b>144</b>

### **Analyse**

Op de data is een weging toegepast naar leeftijd en woonkern. Dit betekent dat de verhoudingen naar leeftijd en kern zijn teruggebracht naar de werkelijk bestaande verhouding. Onder- en bovengemiddelde groepen worden dus opgehoogd en verlaagd. Op deze manier zijn de resultaten representatief voor de gehele gemeente Bergen.

De antwoordcategorieën 'weet niet/geen antwoord' zijn (mits aangegeven) buiten de analyse gehouden. Indien de percentages niet optellen tot 100%, is dit (tenzij anders aangegeven) het gevolg van afrondingsverschillen.

### **Leeswijzer**

In hoofdstuk twee wordt allereerst een profiel geschetst van huishoudens en woningen in de gemeente Bergen. Daarnaast gaat hoofdstuk drie in op verhuisplannen en woonwensen. In hoofdstuk vier komen de specifieke woonwensen naar woonkern aan bod en in hoofdstuk vijf de woonwensen in relatie tot zorgbehoefte. Vervolgens worden in hoofdstuk zes de belangrijkste conclusies gepresenteerd.

---

# 2

## HOOFDSTUK

### Profiel huishoudens en woningen



## 2. Profiel huishoudens en woningen

### 2.1 Kenmerken huishoudens

Tabel 2.1

Kenmerken huishoudens<sup>1</sup>

HUISHOUDENSAMENSTELLING	PERCENTAGE
Alleenstaand	36%
Samen met mijn partner	34%
Alleenstaand met kind(eren)	7%
Paar met kind(eren)	24%
Anders	0%



Een derde (34%) van de huishoudens in Bergen bestaat uit samenwonende stellen zonder kinderen. Ruim vier op de tien (43%) zijn alleenstaand. In zeven op de tien gevallen gaat het om huishoudens zonder thuiswonende kinderen.

NETTO MAANDINKOMEN	PERCENTAGE
Tot € 1.050	4%
€ 1.050 tot € 1.350	6%
€ 1.350 tot € 1.675	8%
€ 1.675 tot € 1.900	6%
€ 1.900 tot € 2.050	5%
€ 2.050 tot € 2.300	9%
€ 2.300 tot € 3.100	17%
€ 3.100 of hoger	25%
onbekend	19%



Het gemiddelde inkomen in Bergen ligt relatief hoog in vergelijking met regionale en landelijke cijfers. Een kwart heeft een inkomen van meer dan 3100 euro per maand. Tien procent van de huishoudens heeft een inkomen van minder dan 1350 euro per maand.

LEEFTIJD	PERCENTAGE
jonger dan 35 jaar	30%
35 tot 54 jaar	26%
55 tot 69 jaar	26%
70 en ouder	19%



Bergen is een sterk vergrijsde gemeente. Bijna de helft is 55 jaar of ouder. Twee op de tien inwoners zijn ouder dan 70 jaar. Drie op de tien de inwoners zijn jonger dan 35 jaar.

HUISHOUDENSGROOTTE	PERCENTAGE
een persoon	36%
twee personen	37%
drie personen	11%
vier personen	12%
vijf of meer personen	5%



De gemiddelde huishoudensomvang is klein. Bijna driekwart van de huishoudens bestaat uit één of twee personen. Dit betekent dat er relatief weinig gezinnen met kinderen in Bergen wonen.

<sup>1</sup> De uitkomsten van huishoudenssamenstelling, leeftijd en huishoudensgrootte zijn afkomstig uit het rapport 'Demografische analyse Bergen van I&O Research. De bronnen van dit document zijn CBS en Primos. De overige uitkomsten komen uit de enquête.



aantal auto's	percentage
geen auto tot beschikking	8%
1 auto	60%
2 auto's	28%
3 of meer	3%



De meeste inwoners hebben een auto tot hun beschikking. Bij drie op de tien huishoudens gaat het om meerdere auto's. Slechts 8% bezit geen auto.

### Doelgroepen in gemeente Bergen

Op basis van de diverse kenmerken van de inwoners van Bergen is een indeling gemaakt naar doelgroepen. Met deze indeling ontstaat verderop in het rapport meer inzicht in de vraagkant van de woningen. Toekomstig aanbod kan worden afgestemd op specifieke voorkeuren. De volgende doelgroepen worden onderscheiden:

- alleenstaand of samenwonend, jonger dan 55 jaar en zonder kinderen (13% van de huishoudens)
- alleenstaand of samenwonend, ouder dan 55 jaar en zonder kinderen (58% van de huishoudens)
- alleenstaand of samenwonend met kinderen (26% van de huishoudens)

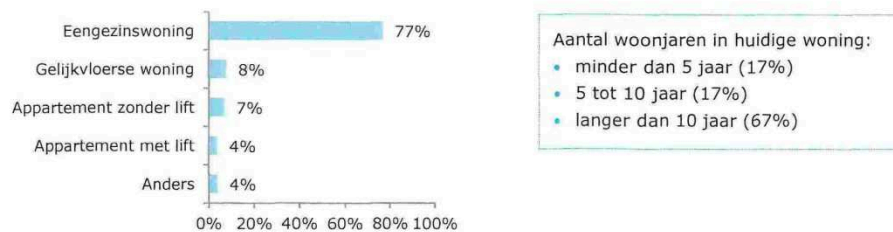
## 2.2 Woningen

### Woningtype en -eigenschappen

Een ruime meerderheid (77%) van de inwoners in Bergen woont in een eengezinswoning. Een kleine groep woont in een appartement (11%) of een gelijkvloerse woning (8%). Ander type woningen zijn bijvoorbeeld boerderijen, aanleunwoningen en recreatiewoningen. Twee derde van de Bergengaren woont al langer dan 10 jaar in hun huidige woning.

**Figuur 2.1**

Woningtype

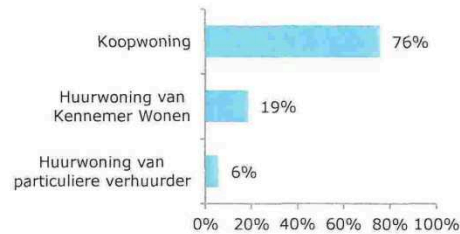


Het grootste deel (76%) van de inwoners is eigenaar van een koopwoning. Van de inwoners met een huurwoning huurt de meerderheid bij Kennemer Wonen.



**Figuur 2.2**

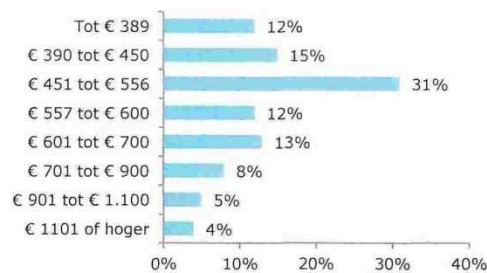
Huur- of koopwoning



Figuur 2.3 geeft een beeld wat de inwoners van Bergen aan huur betalen voor hun woning. Hieruit is te zien dat de huurprijs zeer verdeeld is. De meerderheid betaalt maximaal € 556 aan huur, maar ook zit een deel van de inwoners in een hoger segment. Zo is 9% minstens € 900 per maand aan huur kwijt. Van de huurders ontvangt 28% huurtoeslag.

**Figuur 2.3**

Kale huurprijs (n=381)



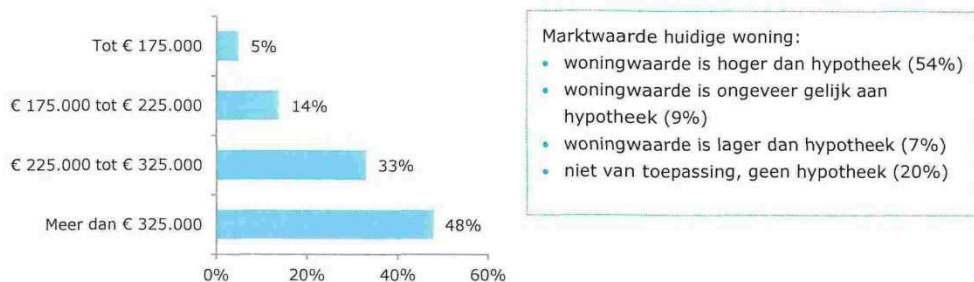
Ongeveer de helft van alle huiseigenaren in de gemeente Bergen bezit een woning met een waarde boven de € 325.000. Een op de drie huizen heeft een waarde tussen de € 225.000 en € 325.000 en een op de vijf huizen is maximaal € 225.000 waard. De huiseigenaren is ook gevraagd naar de woningwaarde in vergelijking tot de hypotheek. In 54% van de gevallen is de woningwaarde hoger dan de hypotheek. Bij 7% is deze lager. Twee op de tien woningbezitters hebben geen hypotheek.





**Figuur 2.4**

WOZ-waarde of huidige verkoopwaarde woning (n=1167)



- Marktwaarde huidige woning:
- woningwaarde is hoger dan hypotheek (54%)
  - woningwaarde is ongeveer gelijk aan hypotheek (9%)
  - woningwaarde is lager dan hypotheek (7%)
  - niet van toepassing, geen hypotheek (20%)

Aan zowel eigenaren van huurwoningen en koopwoningen is gevraagd naar het aantal kamers, exclusief badkamer, toilet en keuken in hun woning. Vier op de tien inwoners hebben meer dan vijf kamers tot hun beschikking. Dit zijn met name koopwoningbezitters. Bergenaren in een huurwoning hebben veelal 4 kamers. Gemiddeld zijn er 4 kamers in de woning aanwezig.

**Tabel 2.2**

Aantal kamers naar type woning

	huurwoning	koopwoning	totaal
een kamer	4%	0%	1%
twee kamers	13%	3%	6%
drie kamers	26%	13%	16%
vier kamers	41%	32%	34%
vijf of meer kamers	16%	50%	42%

Een ruime meerderheid (88%) kan de woonkamer betreden zonder treden te beklimmen. In 55% van de gevallen is de voordeur zonder treden of opstap te bereiken. Een kwart van de woningen is geheel gelijkvloers. Dit zijn iets vaker huurwoningen dan koopwoningen.

**Tabel 2.3**

Woningeigenschappen naar type woning (% aanwezig)

	huurwoning	koopwoning	totaal
voordeur zonder treden en opstap	56%	55%	55%
woonkamer zonder treden en opstap	86%	88%	88%
alles gelijkvloers	32%	25%	27%

### 2.3 Thuiswonende jongeren

In de vragenlijst voor thuiswonende jongeren zijn verschillende algemene vragen gesteld. Hiermee kan een beknopt profiel worden opgesteld van (mogelijk) toekomstige woningzoekenden (tabel 2.4). Deze groep zal als aparte doelgroep worden opgenomen in het vervolg van de rapportage.

**Tabel 2.4**

Kenmerken thuiswonende jongeren (n=144)

LEEFTIJD	PERCENTAGE
17 tot 20 jaar	48%
20 tot 25 jaar	38%
25 t/m 30 jaar	15%

Voor dit onderzoek hebben 144 thuiswonende jongeren de vragenlijst ingevuld. Van deze groep is 48% tussen de 17 en de 20 jaar.

DAGELIJKE BEZIGHEID	PERCENTAGE
ik studeer/volg een opleiding	51%
ik heb een betaalde baan	30%
ik doe de combinatie werken/leren	11%
ik ben op zoek naar een baan	4%
anders	4%

De helft van de geënquêteerde jongeren volgt een opleiding, 30% heeft een betaalde baan en 11% doet een combinatie werken/leren. Vier procent zoekt een baan.

NETTO MAANDINKOMEN	PERCENTAGE
tot € 800	39%
€ 800 tot € 1.050	11%
€ 1.050 tot € 1.350	7%
€ 1.350 tot € 1.675	9%
€ 1.675 tot € 1.900	7%
€ 1.900 tot € 2.050	1%
geen	23%
onbekend	4%

De helft van de geënquêteerde jongeren heeft een inkomen van iets meer dan 1000 euro per maand. Een kwart beschikt over een hoger inkomen en hetzelfde aandeel heeft geen inkomen.

---

# 3

## HOOFDSTUK

### Verhuisplannen en woonvoorkeuren

### 3. Verhuisplannen en woonvoorkeuren






#### 3.1 Verhuisplannen

##### Verhuiscapaciteit

Van de inwoners van Bergen wil een op de tien binnen vijf jaar verhuizen. Daarbij komt nog een groep die zegt dat 'misschien' te willen. De meerderheid (61%) heeft dus geen verhuisplannen voor de komende vijf jaar (zie tabel 3.1). Verschillen tussen de verhuiscapaciteit zitten vooral in de leeftijdsgroepen. Met name inwoners jonger dan 35 jaar denken (eventueel) aan verhuizen. Binnen deze groep wil 28% binnen vijf jaar verhuizen. Relatief weinig senioren hebben verhuisplannen. De verhuiscapaciteit is het hoogste in Schoorl, Egmond aan Zee en Egmond-Binnen.






**Tabel 3.1**

Verhuiscapaciteit (binnen 5 jaar) naar kern, woning, leeftijd, inkomen en doelgroep

	ja	misschien	nee
Bergen-binnen	9%	30%	61%
Bergen aan zee	9%	24%	67%
 Egmond-binnen	12%	31%	57%
Egmond aan den Hoef	8%	27%	65%
Egmond aan Zee	13%	23%	64%
Groet	10%	30%	61%
Schoorl	14%	27%	59%
 huurwoning	10%	32%	58%
koopwoning	10%	28%	62%
 jonger dan 35 jaar	28%	30%	42%
35 tot 54 jaar	12%	31%	58%
55 tot 69 jaar	9%	25%	65%
70 jaar en ouder	6%	30%	63%
 tot €1675	12%	32%	56%
€1675 tot €2300	9%	34%	57%
€2300 en hoger	10%	25%	65%
onbekend	10%	27%	63%
 alleenstaand/stel zonder kinderen < 55 jaar	17%	36%	47%
alleenstaand/stel zonder kinderen > 55 jaar	8%	28%	64%
alleenstaand/ stel met kinderen	11%	26%	63%
<b>TOTAAL</b>	<b>10%</b>	<b>28%</b>	<b>61%</b>

Aan inwoners die (misschien) willen verhuizen binnen 5 jaar is gevraagd naar de termijn waarin ze dit mogelijk willen. De meerderheid (66%) van deze verhuigeneigden heeft geen specifieke termijn in gedachten. Twaalf procent heeft zo snel mogelijk een woning nodig, de 'urgente woningzoekenden'. Dit zijn met name inwoners van Bergen in de leeftijd onder de 35 jaar. Ook zijn dit iets vaker mensen die op dit moment in een huurwoning wonen en in een lagere inkomensgroep zitten. Dit zijn ook iets meer de jongere huishoudens zonder kinderen.

**Tabel 3.2**  
Verhuistermijn naar woning, leeftijd en inkomen (n=589)

	zo snel mogelijk	binnen 2 jaar	tussen 2 en 5 jaar	weet (nog) niet
Bergen-binnen	11%	12%	8%	70%
Bergen aan zee	4%	0%	22%	74%
 Egmond-binnen	16%	13%	10%	62%
Egmond aan den Hoef	8%	14%	18%	59%
Egmond aan Zee	15%	10%	8%	66%
Groet	17%	8%	10%	65%
Schoorl	15%	13%	12%	60%
 huurwoning	15%	11%	7%	67%
koopwoning	11%	12%	11%	66%
 jonger dan 35 jaar	26%	18%	9%	46%
35 tot 54 jaar	15%	12%	8%	65%
55 tot 69 jaar	8%	9%	12%	71%
70 jaar en ouder	9%	12%	12%	66%
 tot €1675	18%	10%	3%	69%
€1675 tot €2300	9%	11%	12%	68%
€2300 en hoger	13%	12%	13%	62%
onbekend	10%	11%	10%	69%
 alleenstaand/stel zonder kinderen < 55 jaar	18%	15%	6%	61%
alleenstaand/stel zonder kinderen > 55 jaar	9%	10%	12%	69%
alleenstaand/ stel met kinderen	13%	14%	9%	64%
<b>TOTAAL</b>	<b>12%</b>	<b>12%</b>	<b>10%</b>	<b>66%</b>



### Verhuisplannen thuiswonende jongeren

Aan de nog thuiswonende jongeren is gevraagd of zij binnen nu en drie jaar van plan zijn zelfstandig te gaan wonen (figuur 4.1). Ruim driekwart heeft verhuisplannen, waarvan 28% binnen nu en één jaar het ouderlijk huis wil verlaten. Hierop heeft de meerderheid (74%) al actie ondernomen. In de meeste gevallen heeft men zich ingeschreven bij Kennemer Wonen/SVKN. Een kwart zocht zelf naar woningen op het internet en/of in kranten.

Figuur 3.1

Verhuisplannen thuiswonende jongeren



Figuur 3.2

Ondernomen acties thuiswonende jongeren



## 3.2 Verhuismotieven

### Verhuismotieven verhuiscgenigde inwoners

Er zijn verschillende motieven die een rol spelen bij een (eventuele) verhuizing bij de inwoners van Bergen. Deze zijn onverdeeld in persoonlijke-, woning- en woonomgeving motieven. Bijna de helft wil vanwege de leeftijd en/of gezondheid verhuizen. In mindere mate noemt men andere persoonlijke redenen. Er zijn verschillende motieven die te maken hebben met de woning en met elkaar samenhangen. Ruim vier op de tien inwoners noemt een ander type woning als verhuismotief. Een kwart zoekt een seniorenwoning of een kleinere woning. Motieven die te maken hebben de woonomgeving en voorzieningen in de buurt noemen inwoners minder vaak. Zo wil 12% verhuizen naar een woonplaats met meer voorzieningen en zoekt 10% een aantrekkelijkere woonomgeving.



**Tabel 3.3**  
Verhuismotief naar leeftijd (meerdere antwoorden mogelijk).

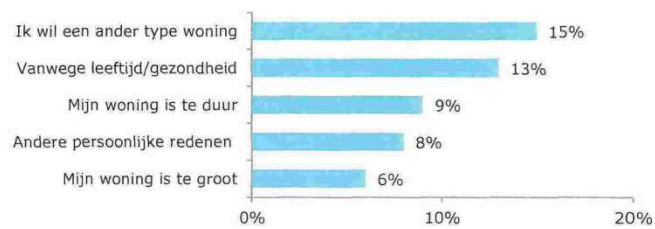
type motief	motief	< 35 jaar	35 tot 54 jaar	55 tot 69 jaar	70+	totaal
Persoonlijke redenen	Vanwege leeftijd/gezondheid	8%	17%	63%	82%	47%
	Andere persoonlijke redenen	58%	31%	9%	3%	20%
	Zodat anderen dan beter voor mij kunnen zorgen	0%	7%	8%	14%	9%
	In verband met werk/studie	17%	16%	3%	1%	8%
	Ik wil in de buurt van familie/vrienden gaan wonen	7%	5%	9%	8%	7%
	Zodat ik dan beter mantelzorg kan	2%	8%	2%	1%	4%
Woningredenen	Ik wil een ander type woning	40%	41%	45%	41%	42%
	Ik wil een seniorenwoning	0%	4%	36%	51%	25%
	Mijn woning is te groot	2%	18%	33%	35%	25%
	Mijn woning is niet gelijkvloers	0%	11%	35%	33%	23%
	Ik wil een huurwoning	17%	11%	27%	23%	20%
	Mijn woning is te duur	8%	30%	18%	10%	19%
	Ik wil een koopwoning	21%	14%	10%	11%	13%
	Ik wil een woning met een (grotere) tuin	33%	17%	12%	0%	13%
	Ik wil een energiezuinige/duurzame woning	11%	15%	11%	13%	13%
	Ik wil een woning met meer kwaliteit	25%	17%	4%	11%	12%
	Mijn woning is te klein	42%	14%	6%	2%	11%
	Ik wil een woning zonder tuin	3%	4%	11%	20%	10%
Mijn woning is slecht toegankelijk (bijv. trappen)	6%	3%	10%	13%	8%	
Woonomgeving/voorzieningen	Ik wil naar grotere plaats met meer voorzieningen	4%	10%	10%	22%	12%
	Ik zoek een aantrekkelijker woonomgeving	4%	16%	10%	3%	9%
	De buurtbewoners liggen mij niet zo/burenoverlast	12%	6%	7%	3%	6%
	Veranderende buurtsamenstelling	5%	6%	3%	4%	4%
	De buurt wordt slecht onderhouden	9%	4%	1%	0%	3%
	anders					11%



De belangrijkste verhuisreden heeft te maken met type woning (genoemd door 15%) gevolgd door leeftijds- en gezondheidsredenen (13%). Deze motieven worden vooral genoemd door alleenstaanden/stellen zonder kinderen, ouder dan 55 jaar.

**Figuur 3.3**

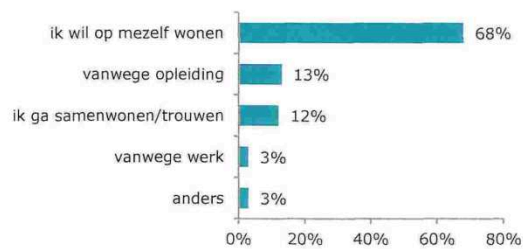
Top 5 motieven (1 keuze mogelijkheid)



De belangrijkste reden voor thuiswonenden om te verhuizen is dat ze graag op zichzelf willen. Dit is door twee derde van de jongeren met verhuishwensen genoemd. Dertien procent wil vanwege een opleiding verhuizen en 12% is van plan om samen te wonen of te trouwen.

**Figuur 3.4**

Verhuismotief thuiswonende jongeren (n=105)





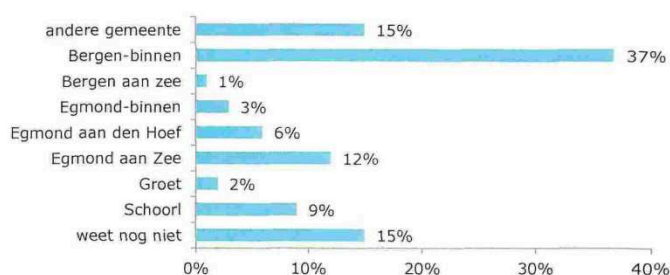
### 3.3 Woonwensen

#### Woonplaatsvoorkeur

Aan de verhuisgeneigde inwoners is gevraagd waar men het liefst zou willen wonen (zie figuur 3.5). Zeven op de tien inwoners blijven bij voorkeur in gemeente Bergen wonen. Vijftien procent vertrekt graag naar een andere gemeente waarbij Alkmaar (6%) en Heiloo (5%) het vaakst worden genoemd. Een zelfde aandeel zegt nog niet te weten waar zij bij een eventuele verhuizing gaan wonen.

**Figuur 3.5**

Voorkeursgemeente bij eventuele verhuizing



Woningzoekenden die zich richten op de gemeente Bergen zijn voornamelijk op hun huidige woonkern gericht; het merendeel blijft daar bij voorkeur wonen. In Bergen-binnen en Egmond aan Zee is de oriëntatie op de huidige woonplaats het grootst. Daar blijft respectievelijk 74% en 62% van de huishoudens met verhuisplannen bij voorkeur in de huidige woonplaats wonen. Egmond aan Zee trekt vooral inwoners van Egmond-binnen en Egmond aan den Hoef. Inwoners van Groet geven relatief vaak de voorkeur aan verhuizen naar Schoorl. Inwoners van Schoorl zijn op hun beurt op Bergen-binnen georiënteerd.

**Tabel 3.4**

Voorkeurskern bij eventuele verhuizing binnen Bergen, naar huidige kern

		Voorkeurswoonplaats/gemeente									
		andere gemeente	Bergen-Binnen	Bergen aan zee	Egmond-Binnen	Egmond aan den Hoef	Egmond aan Zee	Groet	Schoorl	onbekend /weet niet	totaal
Huidige woonplaats	Bergen-Binnen	8%	74%	-	-	1%	-	-	-	16%	100%
	Bergen aan Zee	5%	46%	18%	-	-	-	-	-	32%	100%
	Egmond-Binnen	39%	4%	-	38%	1%	7%	-	1%	9%	100%
	Egmond aan den Hoef	20%	8%	-	1%	44%	15%	-	-	13%	100%
	Egmond aan Zee	19%	3%	1%	-	-	62%	2%	2%	12%	100%
	Groet	11%	10%	-	-	-	1%	37%	27%	15%	100%
	Schoorl	15%	20%	3%	-	-	2%	3%	41%	16%	100%
<b>TOTAAL</b>		<b>15%</b>	<b>37%</b>	<b>1%</b>	<b>3%</b>	<b>6%</b>	<b>12%</b>	<b>2%</b>	<b>9%</b>	<b>15%</b>	<b>100%</b>

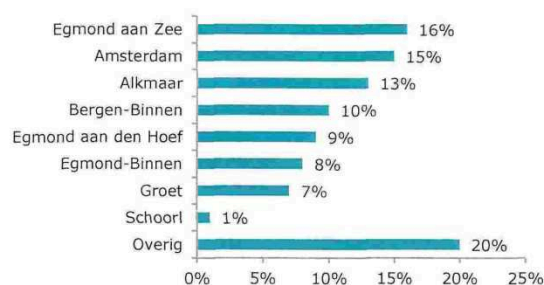


### Woonplaats voorkeur verhuiscandidate thuiswonende jongeren

De oriëntatie van thuiswonende jongeren verschilt sterk van het algemene beeld. Wel blijft de helft van de jongeren het liefst in de gemeente Bergen wonen. Egmond aan Zee geniet de grootste populariteit. In de responsgroep komen de meeste thuiswonende jongeren ook het vaakst uit Egmond. Verder zijn jongeren georiënteerd op de steden Amsterdam en Alkmaar. In de categorie 'overig' worden vooral Utrecht en Castricum veel genoemd.

**Figuur 3.6**

Woonplaatsvoorkeur thuiswonende jongeren



## 3.4 Woningvoorkeur

### Voorkeur of huur- of koopwoning

Naast de locatie is de verhuiscandidate ook gevraagd naar het type woning dat de voorkeur geniet en naar verschillende woningeigenschappen. Hieruit blijkt dat 45% het liefst verhuist naar een koopwoning. Een iets kleiner deel heeft de voorkeur voor een huurwoning en dan met name een sociale huurwoning. Een op de zes heeft geen voorkeur. Mensen in een huurwoning neigen eerder naar een huurwoning, terwijl koopwoningseigenaren liever opnieuw een huis kopen. Desondanks willen bijna drie op de tien koophuisbezitters in de toekomst een huis gaan huren. Andersom zou 17% van de huurders mogelijk een huis willen kopen. De meerderheid van de jongeren met een verhuiscandidate (62%) heeft bij voorkeur een huurwoning. Een op de vijf heeft geen bepaalde voorkeur en 17% zegt liever te willen kopen.

**Tabel 3.5**

Voorkeurswoning

Huidige woning	Voorkeurswoning			
	Sociale huurwoning	Vrije sector huurwoning	Koopwoning	Geen voorkeur
Huurwoning	61%	7%	17%	15%
Koopwoning	23%	6%	54%	17%
<b>TOTAAL</b>	<b>33%</b>	<b>6%</b>	<b>45%</b>	<b>16%</b>

Voorkeurswoning thuiswonende jongeren:

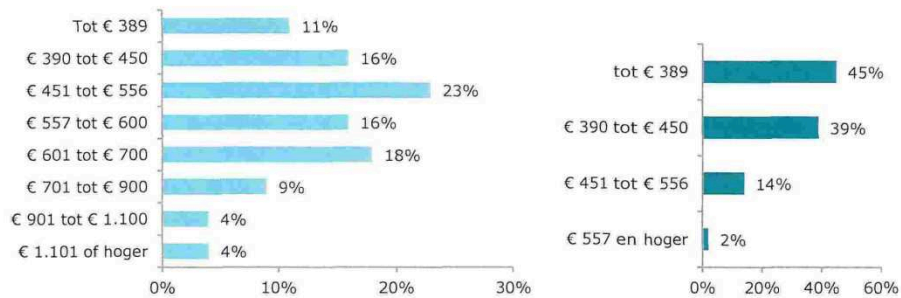
- huurwoning (62%)
- koopwoning (17%)
- geen voorkeur (20%)



Aan mogelijke verhuizers die willen huren (of zeggen geen voorkeur te hebben) is gevraagd welke huurprijs men maximaal wil betalen (zie figuur 3.7). Deze figuur laat een verdeelde betaalbaarheid zien. De helft wil maximaal € 566 aan huur per maand betalen, terwijl een derde tussen de € 557 en de € 700 wil uitgeven aan huur. Ook hogere bedragen worden genoemd; zo zegt 17% zelfs voor meer dan € 701 te willen huren. Van de verhuisgeneigde jongeren zegt de grootste groep (45%) tot € 389 aan huur te willen betalen. Bijna vier op de tien zou maandelijks € 390 tot € 450 willen uitgeven.

**Figuur 3.7**

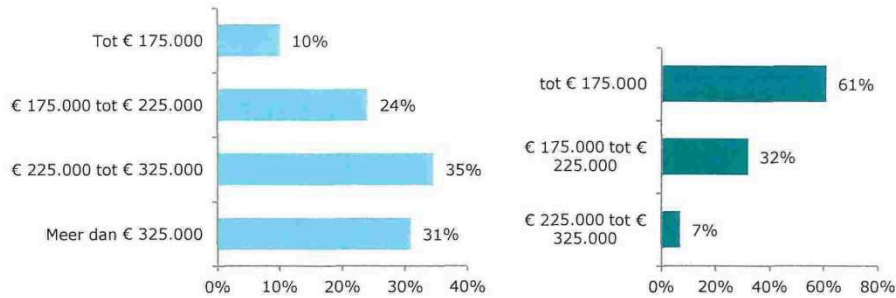
Maximaal bereid te betalen huurprijs verhuisgeneigde inwoners (n=315) en jongeren (n=85)



Aan inwoners van Bergen die bij voorkeur een huis willen kopen is de maximaal gezochte prijsklasse gevraagd. Twee derde zoekt een woning met een marktwaarde vanaf € 225.000, waarvan 31% meer dan € 325.000 wil uitgeven. Onder thuiswonende jongeren die (eventueel) willen verhuizen is de prijsklasse tot € 175.000 het populairst.

**Figuur 3.8**

Maximale prijsklasse gezochte koopwoning verhuisgeneigde inwoners (n=335) en jongeren (n=41)



De meerderheid van verhuisgeneigden heeft geen voorkeur wanneer het gaat om een nieuwbouw- of een bestaande woning. Voor zover men wel een voorkeur heeft, houden de voorkeuren voor bestaand en nieuw elkaar in balans. Van de thuiswonende jongeren met een verhuiswens heeft 69% geen bepaalde voorkeur.

**Figuur 3.9**  
Voorkeur voor nieuwbouw of bestaande woning



Aan de verhuisgeneigde inwoners met een voorkeur voor nieuwbouw is vervolgens gevraagd naar de precieze invulling hiervan. De helft geeft de voorkeur aan een aangeboden nieuwbouwwoning door een projectontwikkelaar, woningcorporatie of makelaar. Een kwart laat de woning liever zelf bouwen en een zelfde aandeel heeft hierbij (nog) geen voorkeur.

**Tabel 3.6**  
Nieuwbouwwoorkeur

Nieuwbouwwoorkeur	hoofdbewoners (n=98)	thuiswonende jongeren (n=76)
Aangeboden nieuwbouwwoning	52%	32%
Zelf woning laten bouwen	23%	3%
Met groep mensen woning bouwen	1%	1%
Geen voorkeur	24%	64%

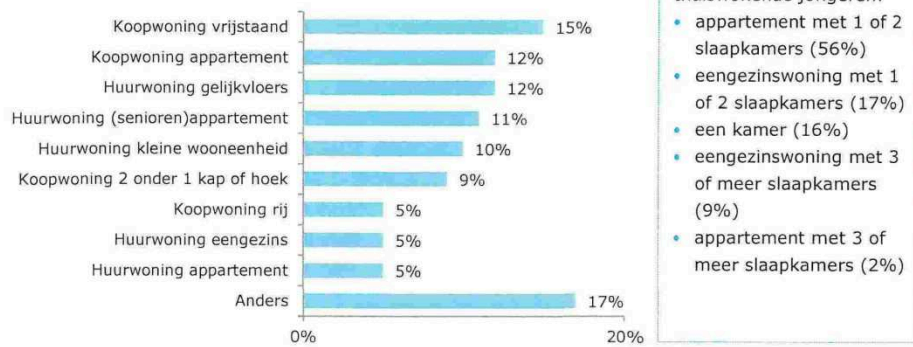
Vervolgens is de hoofdbewoners gevraagd welk type woning men het liefst zou willen, rekening houdend met persoonlijke mogelijkheden. Hierbij is er animo voor alle verschillende soorten woningen, variërend van 11% tot 26%. Inwoners geven het vaakst de voorkeur aan een seniorenappartement of een gelijkvloerse huurwoning. Minder animo is er voor een koopwoning rijtjeshuis, ook al noemt een op de tien dit type woning als voorkeur. Daarnaast noemt 18% andere woningtypen dan de voorgestelde woningen. Dit zijn met name appartementen in het hogere segment, zowel koop- als huurwoningen. Onder de urgent woningzoekenden heeft men het liefst een eengezinshuurwoning (28%).

**Tabel 3.7**  
Woningtype interesse (meerdere antwoorden mogelijk)

WONINGTYPE	PRIJSKLASSE	FOTOVOORBEELD	FOTOVOORBEELD	VERHUISGENEIGDEN (N=587)	URGENT WONINGZOEKENDEN (N=57)
Huurwoning (senioren)appartement	€500-€650/maand			26%	9%
Huurwoning gelijkvloers	€550-€650/maand			25%	25%
Huurwoning kleine wooneenheid	€350-€450/maand			20%	14%
Koopwoning appartement	€150.000-€200.000			19%	12%
Huurwoning appartement	€300-€400/maand			18%	13%
Koopwoning vrijstaand	>€350.000			17%	25%
Koopwoning 2 onder 1 kap of hoek	€250.000-€400.000			15%	24%
Huurwoning eengezins	€450-€600/maand			13%	28%
Koopwoning rij	€200.000-€300.000			11%	17%
anders				18%	22%

In figuur 3.10 staat aan welke soort woning inwoners met een verhuishens de meeste voorkeur geven. Hieruit blijkt dat inwoners de grootste voorkeur geven aan een vrijstaande koopwoning (15%). Ook is hieruit op te maken dat er niet één woningtype uitspringt, maar dat de voorkeur verdeeld is. Zo noemt een iets kleiner deel (12%) een koopappartement of een gelijkvloerse huurwoning. Onder thuiswonende jongeren is er een duidelijke voorkeur voor een appartement met 1 à 2 slaapkamers (56%).

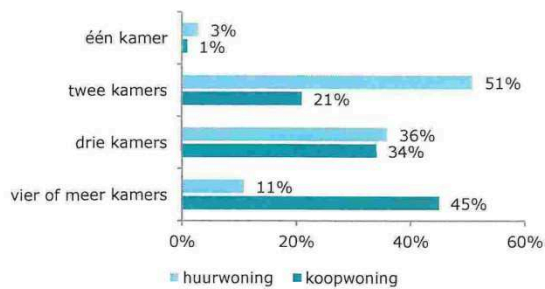
**Figuur 3.10**  
Woningtype voorkeur (n=576)



### 3.5 Voorkeur woningkenmerken

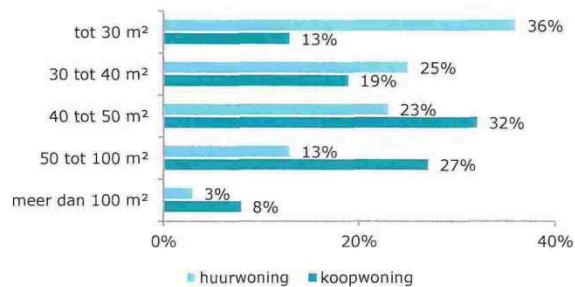
Onder inwoners van Bergen met een verhuishens is gevraagd naar de eigenschappen waar een woning aan moet voldoen. Inwoners met een voorkeur voor een huurwoning hebben in de helft van de gevallen aan twee kamers voldoende. Bergenaren die willen kopen kijken in bijna de helft van de gevallen naar een woning met minimaal vier kamers.

**Figuur 3.11**  
Aantal kamer voorkeur naar type gewenste woning



Ook naar de gewenste oppervlakte van de woonkamer is gevraagd. Hierbij is te zien dat inwoners met een voorkeur voor een huurwoning vaker een woonkamer oppervlakte tot 30 of 40 m<sup>2</sup> zoeken. Inwoners van Bergen die liever kopen hebben het liefst een grotere woonkamer. Zes op de tien wil een oppervlakte tot 100 vierkante meter, 8% zelfs nog groter.

**Figuur 3.12**  
Voorkeur woonkamergruotte naar type gewenste woning



De meerderheid van de inwoners met een (mogelijke) verhuiscens ziet graag de aanwezigheid van een of meerdere aspecten uit onderstaande tabel in hun nieuwe woning. Inwoners willen het liefst een parkeerplaats in de buurt bij het zoeken naar een nieuwe woning. Bijna negen op de tien vinden dit belangrijk. Ook stallingsmogelijkheden voor (brom)fietsen en een tuin noemt men gemiddeld vaak. Minder vaak noemt men de aanwezigheid van domotica of een oplaadmogelijkheid voor een elektrische auto.

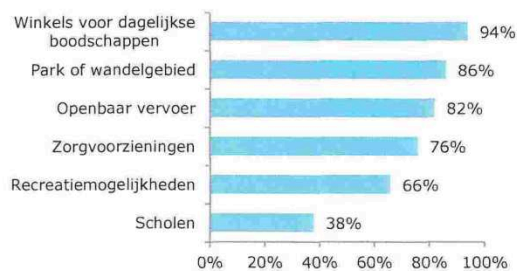
**Tabel 3.8**  
Aanwezigheidsbehoefte van woningkenmerken naar type gewenste woning

woningkenmerk:	Voorkeurswoning			Totaal
	Huurwoning	Koopwoning	Geen voorkeur	
parkeerplaats	80%	95%	90%	88%
stallingsmogelijkheid (brom)fiets	70%	68%	74%	70%
tuin	59%	75%	65%	67%
voordeur zonder treden	70%	59%	67%	64%
gelijkvloersheid	75%	53%	63%	63%
balkon	69%	42%	63%	55%
oplaadmogelijkheid E-bike	56%	46%	40%	49%
domotica	25%	30%	25%	28%
oplaadmogelijkheid elektrische auto	12%	38%	22%	26%



De aanwezigheid van voorzieningen in de woonomgeving kunnen een belangrijke rol spelen bij de keuze van een woning. Verhuiscandidate inwoners van Bergen vinden met name de aanwezigheid van winkels voor dagelijkse boodschappen belangrijk. In iets mindere mate noemt men een park (86%) of openbaar vervoer (82%). Het minste belang hecht men aan de aanwezigheid van scholen (38%). Andere genoemde voorzieningen die men belangrijk vindt zijn: een pinautomaat, zwembad en een bibliotheek.

**Figuur 3.13**  
Aanwezigheid voorzieningen in woonomgeving (% belangrijk)



### 3.6 Verhuisbelemmeringen

Naast motieven om te verhuizen zijn er ook belemmeringen die een verhuizing in de weg (kunnen) staan. De meerderheid (78%) van de verhuiscandidate inwoners van Bergen ervaart enig gevoel van weerstand om een verhuisbeslissing te nemen. De meest genoemde hierbij is de gehechtheid aan de eigen woning. Een op de drie noemt het niet beschikbaar zijn van geschikte woningen en is 28% tevreden met de eigen woning. Het opnieuw inrichten van de woning of het wegdoen van spullen zijn in mindere mate belemmeringen die een verhuisbeslissing in de weg staan.

**Figuur 3.14**  
Beslissingsbelemmeringen verhuizing (meerdere antwoorden mogelijk)

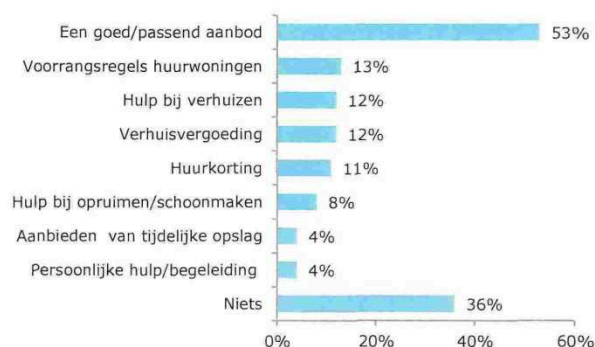




Naast belemmeringen zijn er ook maatregelen die een verhuisbeslissing juist faciliteren. Dit zou voor 64% van de inwoners met een verhuiscens het geval zijn in Bergen. De belangrijkste maatregel die dit bewerkstelligt is een passend aanbod. Minder vaak noemt men persoonlijke begeleiding of het aanbieden van tijdelijke opslag.

**Figuur 3.15**

Maatregelen die beslissing tot verhuizing faciliteren (meerdere antwoorden mogelijk)



Over de betaalbaarheid van de woningen in Bergen verschillen de meningen onder de inwoners. Een kleine meerderheid ziet dit als een probleem, 15% zelfs als een groot probleem. Voor met name inwoners jonger dan 35 jaar is dit het geval. Iets minder dan de helft ziet nauwelijks tot geen problemen. Dit zijn vaak de oudere bewoners.

**Tabel 3.9**

Inwoners die betaalbaarheid woningen in Bergen als een probleem zien, naar leeftijd

	< 35 jaar	35 tot 54 jaar	55 tot 69 jaar	70+	totaal
Ja een groot probleem	36%	17%	15%	6%	15%
Enigszins een probleem	28%	40%	35%	36%	36%
Nauwelijks een probleem	18%	24%	28%	29%	26%
Helemaal geen probleem	18%	19%	22%	29%	22%

Als inwoners die willen verhuizen geen geschikte woning kunnen vinden stelt de meerderheid de verhuizing (tijdelijk) uit. Een op de tien gaat de woning verbouwen en een iets kleiner deel zoekt naar een ander woningtype, in een andere gemeente of zoekt een tijdelijk alternatief.

Als er nog geen woning beschikbaar is die aan eisen voldoet dan ga ik:

- (voorlopig) niet verhuizen (55%)
- mijn huidige woning aanpassen of verbouwen (10%)
- zoeken naar ander woningtype in dezelfde prijsklasse (6%)
- zoeken in een andere gemeente (6%)
- zoeken naar een tijdelijk alternatief (5%)



# 4

## HOOFDSTUK

### Woonwensen naar kern



## 4. Woonwensen naar kern

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de specifieke woonwensen van inwoners die (misschien) van plan zijn binnen vijf jaar binnen de gemeente Bergen te gaan verhuizen. De grootste voorkeur geniet Bergen-Binnen waar iets meer dan de helft van de inwoners met een eventuele verhuiscens (binnen de gemeente Bergen) zich op richten. Over de grotere kernen kunnen betrouwbare uitspraken worden gedaan wat betreft woonwensen, maar bij de kleinere kernen (Bergen aan Zee, Egmond-Binnen en Groet) zullen deze meer kwalitatief beschreven worden. De percentages van Egmond aan de Hoef en Schoorl moeten met enige voorzichtigheid geïnterpreteerd worden en dienen vooral als indicatie.

Oriëntatie van huishoudens die in de komende 5 jaar (misschien) willen verhuizen en zich richten op een woning binnen de gemeente Bergen.

- Bergen-Binnen: 52%
- Bergen aan Zee: 1%
- Egmond-Binnen: 4%
- Egmond aan den Hoef: 9%
- Egmond aan Zee: 17%
- Groet: 3%
- Schoorl: 12%

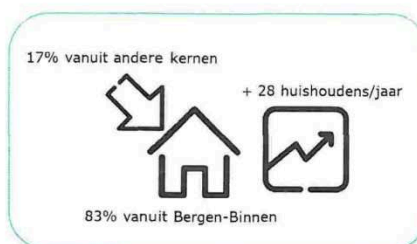
### 4.1 Bergen-Binnen

#### Demografie

Bergen-Binnen is met 12.255 inwoners de grootste kern. In het dorp ligt de vergrijzing iets hoger dan gemiddeld in de gemeente. De verwachting is dat de bevolking in de komende 20 jaar zal afnemen. In de periode zal de kern verder vergrijzen, van 32% naar 44% (65-plussers) in 2040. Het aantal huishoudens is 5.745. De komende 5 jaar neemt het aantal huishoudens in Bergen-Binnen toe met gemiddeld 28 per jaar, dit zijn voornamelijk de 1- en 2-persoonshuishoudens. Daarna zal de huishoudensgroei afzwakken.

#### Woningbehoefte

De geschetste demografische ontwikkeling betekent dat er in de komende jaren nog een lichte groei van de woningvoorraad mogelijk c.q. nodig is. Vanuit alle kernen is er belangstelling om in Bergen-Binnen te komen wonen. Hiervan woont 83% momenteel in Bergen-Binnen en woont 17% van de geïnteresseerden elders in de gemeente. De meeste van hen wonen nu in Schoorl.



#### Woonwensen

De meerderheid van deze verhuiscensgeneigde groep heeft nog geen verhuistermijn in gedachten. Eén op de tien wil dit zo snel mogelijk laten plaatsvinden.

De voorkeur voor een huurwoning (43%) ligt iets hoger dan inwoners die liever willen kopen (36%). Eén op de vijf heeft geen voorkeur. Van de verhuiscensgeneigde inwoners die willen huren in Bergen-Binnen betaalt 44% bij voorkeur tussen de €451 en €600 aan huur. Een kwart wenst meer dan €601 te betalen, terwijl een ongeveer even groot deel tot €450 wil betalen. De meerderheid van de inwoners die willen kopen in Bergen-Binnen zoeken een koopwoning in het hogere segment. In vergelijking tot de rest van de gemeente zoeken inwoners van Bergen-Binnen vaker een koopwoning in de hoogste prijsklasse.

#### Verhuistermijn:

- Zo snel mogelijk (11%)
- Binnen 2 jaar (10%)
- 2 tot 5 jaar (8%)
- Weet niet (72)



**Tabel 4.1**

## Huur/koopwoning &amp; prijsklasse

VOORKEUR KOOP-/HUURWONING	huurwoning	43%
	koopwoning	36%
	geen voorkeur	21%
HUURPRIJS (PER MAAND) GEWENSTE HUURWONING	tot €450	29%
	€451-€600	44%
	€601 en hoger	27%
PRIJSKLASSE GEWENSTE KOOPWONING	Tot € 175.000	8%
	€ 175.000 tot € 225.000	7%
	€ 225.000 tot € 325.000	31%
	Meer dan € 325.000	55%

Een ruime meerderheid heeft geen voorkeur voor een bestaande of een nieuwe woning. Vier op de tien verhuiscandidate zoekt een woning met drie kamers, een iets kleiner deel tot twee kamers. Eén op de vijf heeft behoefte aan vier of meer kamers in hun toekomstige woning. Men heeft in Bergen-Binnen iets vaker een voorkeur voor drie kamers in vergelijking tot de hele gemeente. Verhuiscandidate naar Bergen-Binnen hebben een wisselende voorkeur qua woonkameroppervlakte. Wel zou de meerderheid een woonkamer groter dan 40 vierkante meter willen. Bijna een kwart heeft voldoende aan 30 vierkante meter.

**Tabel 4.2**

## Woning-eigenschappen

VOORKEUR VOOR BESTAANDE OF NIEUWE WONING	Bestaande huur- of koopwoning	15%
	Nieuwbouwwoning	15%
	Geen voorkeur	70%
VOORKEUR AANTAL KAMERS	één of twee kamers	37%
	drie kamers	41%
	vier of meer kamers	22%
GEWENSTE WOONKAMER OPPERVLAKTE	tot 30 m <sup>2</sup>	23%
	30 tot 40 m <sup>2</sup>	15%
	40 tot 50 m <sup>2</sup>	34%
	meer dan 50 m <sup>2</sup>	29%

Voor de meeste woningen bestaat er (enige) interesse vanuit verhuisgeneigde inwoners met Bergen-Binnen als voorkeurslocatie. De meeste interesse gaat hierbij uit naar de verschillende type koopwoningen. De grootste voorkeur gaat uit naar een vrijstaande koopwoning, gevolgd door een kleine huurwoning.

**Tabel 4.3**  
Woningtype

	PRIJSKLASSE	VOORKEUR	INTERESSE
Koopwoning vrijstaand	>€350.000	18%	27%
Huurwoning kleine wooneenheid	€350-€450/maand	12%	13%
Huurwoning gelijkvloers/levensloopbestendig	€550-€650/maand	10%	13%
Huurwoning (senioren)appartement	€500-€650/maand	10%	13%
Koopwoning 2 onder 1 kap of hoek	€250.000-€400.000	9%	24%
Koopwoning appartement	€150.000-€200.000	7%	19%
Huurwoning appartement	€300-€400/maand	6%	10%
Koopwoning rij	€200.000-€300.000	5%	20%
Huurwoning eengezins	€450-€600/maand	5%	19%
anders		17%	18%

## 4.2 Bergen aan Zee

### Demografie

Bergen aan Zee is met 380 inwoners de kleinste kern. In het dorp komt de mate van vergrijzing overeen met het gemiddelde in de gemeente. De verwachting is dat de bevolking in de komende 20 jaar zal afnemen. In de periode zal de vergrijzing in de kern flink toenemen, van 31% naar 52% (65-plussers) in 2040. Het aantal huishoudens ligt op 199 in Bergen aan Zee. De komende 5 jaar blijft het aantal huishoudens ongeveer gelijk.

### Woningbehoefte

Er zijn in de gemeente Bergen maar weinig mensen die overwegen in Bergen aan Zee te gaan wonen. Ook de eigen woningbehoefte vanuit de kern zelf is klein.

### Woonwensen

Verhuisgeneigden die zich oriënteren op Bergen aan Zee zijn vooral op zoek naar een koopwoning in het hogere segment. Het gaat veelal om een wat grotere woning met bijvoorbeeld 4 of meer kamers en met een grote woonkameroppervlakte. Er is een duidelijke voorkeur voor een vrijstaande koopwoning, maar er is ook interesse voor een kleine huurwoning of seniorenwoning.



### 4.3 Egmond-Binnen

#### Demografie

In Egmond-Binnen wonen bijna 2700 inwoners. In het dorp is er minder vergrijzing vergeleken met de rest van de gemeente. De verwachting is dat de bevolking de komende 20 jaar zal afnemen. In de periode zal het percentage 65-plussers in Egmond-Binnen aanzienlijk toenemen, van 19% naar 40% in 2040. Het aantal huishoudens ligt momenteel rond 1100 in Egmond-Binnen en laat de komende 5 jaar een lichte stijging zien.

#### Woningbehoefte

De vraag naar woningen in Egmond-Binnen komt vooral uit de kern zelf. Hierdoor zal er in de komende periode weinig behoefte zijn aan (extra) woningen in Egmond-Binnen.

#### Woonwensen

De meeste van deze verhuisgeneigde huishoudens hebben geen bepaalde verhuistermijn, een enkeling wil dit zo snel mogelijk. Er is een iets grotere voorkeur voor een koopwoning dan voor een huurwoning. Verhuisgeneigden die willen huren zoeken vooral in een hogere prijsklasse. Koopwoningzoekers zoeken binnen alle prijsklassen. Hierbij speelt de keuze tussen nieuwbouw of een bestaande woning geen grote rol. Desondanks zijn een aantal verhuisgeneigden die zich richten op Egmond-Binnen op zoek naar een nieuwbouwwoning. Een één- of twee kamerwoning of een drie kamerwoning zijn even populair. Evenals het gewenste woonkameroppervlakte tot 30 vierkant meter en 30 tot 40 vierkante meter. Een gelijkvloerse huurwoning en een vrijstaande koopwoning genieten de grootste voorkeur bij de woningtypen. Toch toont men ook interesse voor de meeste andere woningtypen.

### 4.4 Egmond aan den Hoef

#### Demografie

Egmond aan den Hoef telt bijna 4000 inwoners, dit aantal zal de komende periode afnemen. Ook hier ligt de vergrijzing gemiddeld lager dan in de hele gemeente. Wel neemt het percentage 65-plussers de komende tijd toe, van 18% naar 37% in 2040. Het aantal huishoudens is 1540. De komende 5 jaar daalt het aantal huishoudens.

#### Woningbehoefte

De demografische ontwikkeling en de lage toestroom vanuit andere kernen voorziet geen woningbehoefte voor Egmond aan den Hoef.

#### Woonwensen

De meerderheid van de verhuisgeneigde groep heeft nog geen verhuistermijn in gedachten. Eén op de tien wil dit zo snel mogelijk laten plaatsvinden.

Tweederde van de verhuisgeneigden heeft geen precieze verhuistermijn voor ogen. Een kwart wil binnen 2 jaar een andere woning. Er is een iets grotere voorkeur voor een koopwoning (46%) tegenover 38% die liever een huurwoning willen. De behoefte aan een koopwoning is groter in verhouding tot de hele gemeente Bergen. Ruim vier op de tien betalen bij voorkeur maandelijks tussen de €451 en €600 aan huur. Een kwart wil meer dan €601 betalen aan kale huur.



#### Verhuistermijn:

- Zo snel mogelijk (13%)
- Binnen 2 jaar (12%)
- 2 tot 5 jaar (10%)
- Weet niet (65%)



Een kwart van de verhuiscandidate die een woning willen kopen, zoekt in een prijsklasse tot €175.000. In Egmond aan den Hoef zoekt men gemiddeld vaker in deze prijsklasse een woning vergeleken met de hele gemeente. Drie op de tien zoekt vanaf € 325.000 een koopwoning.

**Tabel 4.4**  
Huur/koopwoning & prijsklasse

Huur/koopwoning & prijsklasse		
VOORKEUR KOOP-/HUURWONING	huurwoning	38%
	koopwoning	46%
	geen voorkeur	15%
HUURPRIJS (PER MAAND) GEWENSTE HUURWONING	tot €450	31%
	€451-€600	45%
	€601 en hoger	24%
PRIJSKLASSE GEWENSTE KOOPWONING	Tot € 175.000	25%
	€ 175.000 tot € 225.000	6%
	€ 225.000 tot € 325.000	38%
	Meer dan € 325.000	31%

De meerderheid heeft geen voorkeur voor nieuwbouw of een bestaande woning. Een kwart is op zoek naar een nieuwbouwwoning, dit is meer dan gemiddeld in Bergen. Een kwart zoekt een woning met maximaal twee kamers. Vier op de tien wil minimaal drie kamers, terwijl één op de drie vier of meer kamers nodig heeft. De voorkeur voor woonkameroppervlakte is verdeeld onder toekomstige verhuizers naar Egmond aan den Hoef. Wel wil men in deze kern gemiddeld vaker een woonkameroppervlakte boven de 50 vierkante meter.

**Tabel 4.5**  
Woning-eigenschappen

VOORKEUR VOOR BESTAANDE OF NIEUWE WONING	Bestaande huur- of koopwoning	11%
	Nieuwbouwwoning	24%
	Geen voorkeur	64%
VOORKEUR AANTAL KAMERS	één of twee kamers	25%
	drie kamers	41%
	vier of meer kamers	33%
GEWENSTE WOONKAMER OPPERVLAKTE	tot 30 m <sup>2</sup>	29%
	30 tot 40 m <sup>2</sup>	22%
	40 tot 50 m <sup>2</sup>	18%
	meer dan 50 m <sup>2</sup>	32%



Eén op de vijf verhuisgeneigden die het liefst in Egmond aan den Hoef (blijven) wonen, zoeken bij voorkeur een gelijkvloerse huurwoning. Er is interesse voor alle verschillende soorten appartementen en de wat kleinere huurwoningen.

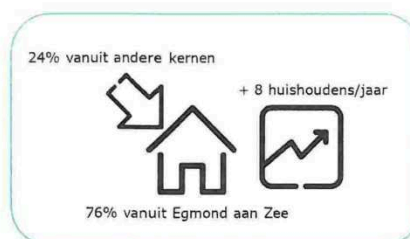
**Tabel 4.6**  
Woningtype

	PRIJDSKLASSE	VOORKEUR	INTERESSE
Huurwoning gelijkvloers/levensloopbestendig	€550-€650/maand	20%	30%
Koopwoning 2 onder 1 kap of hoek	€250.000-€400.000	15%	24%
Koopwoning appartement	€150.000-€200.000	14%	23%
Huurwoning kleine wooneenheid	€350-€450/maand	12%	27%
Huurwoning (senioren)appartement	€500-€650/maand	10%	24%
Koopwoning vrijstaand	>€350.000	9%	11%
Huurwoning appartement	€300-€400/maand	7%	20%
Huurwoning eengezins	€450-€600/maand	3%	7%
Koopwoning rij	€200.000-€300.000	0%	6%
Anders		12%	12%

#### 4.5 Egmond aan Zee

##### Demografie

Egmond aan Zee is na Bergen-Binnen de grootste kern met ruim 4.700 inwoners. In het dorp ligt de vergrijzing ongeveer gelijk aan het gemeentelijk gemiddelde. De verwachting is dat de bevolking in de komende 20 jaar zal afnemen. In de periode zal de kern verder vergrijzen, van 32% naar 55% in 2040. Het aantal huishoudens ligt op bijna 2300. De komende 5 jaar neemt het aantal huishoudens in Egmond aan Zee toe met gemiddeld 8 per jaar. Dit zijn voornamelijk alleenstaanden.



##### Woningbehoefte

Egmond aan Zee is na Bergen-Binnen de populairste kern binnen de gemeente Bergen. Hier wil 17% van de verhuisgeneigde inwoners zich (blijven) vestigen de komende vijf jaar. Een kwart hiervan komt vanuit een andere kern. Door de huishoudentoe name in combinatie met de toestroom vanuit andere kernen ontstaat er een mogelijke woningbehoefte.

##### Woonwensen

De meerderheid van deze verhuisgeneigde groep heeft nog geen verhuist ermijn in gedachten. Eén op de tien wil dit zo snel mogelijk laten plaatsvinden.

- Verhuist ermijn:
- Zo snel mogelijk (5%)
  - Binnen 2 jaar (12%)
  - 2 tot 5 jaar (16%)
  - Weet niet (68%)





De meerderheid heeft geen duidelijke termijn waarom men graag wil verhuizen. Wel betreft de meerderheid bij voorkeur een huurwoning. Dit is meer dan in de andere kernen van de gemeente Bergen. Hiervan betaalt vier op de tien het liefst tussen de €451 en €600 aan huur. Een kwart zegt meer dan €601 te willen uitgeven en 35% maximaal €450. In Egmond aan Zee zijn relatief meer mensen bereid deze maximale huurprijs te betalen vergeleken met de rest van de gemeente. De meeste (55%) verhuisgeneigden die willen kopen zoeken een koopwoning in de prijsklasse tussen de €225.000 en de €325.000.

**Tabel 4.7**  
Huur/koopwoning & prijsklasse

VOORKEUR KOOP-/HUURWONING	huurwoning	58%
	koopwoning	35%
	geen voorkeur	8%
HUURPRIJS (PER MAAND) GEWENSTE HUURWONING	tot €450	35%
	€451-€600	42%
	€601 en hoger	23%
PRIJSKLASSE GEWENSTE KOOPWONING	Tot € 175.000	13%
	€ 175.000 tot € 225.000	23%
	€ 225.000 tot € 325.000	55%
	Meer dan € 325.000	9%

Inwoners die zeggen te willen verhuizen naar Egmond aan Zee hebben geen voorkeur voor een bestaande of een nieuwbouwwoning. Vier op de tien zoekt een woning met een à twee kamers. Een even grote groep heeft liever drie kamers. De voorkeurswensen over de woonkameroppervlakte lopen uiteen. Vergeleken met de andere kernen van de gemeente zoekt men in Egmond aan Zee vaker een kleinere woonkamer.

**Tabel 4.8**  
Woning-eigenschappen

VOORKEUR VOOR BESTAANDE OF NIEUWE WONING	Bestaande huur- of koopwoning	21%
	Nieuwbouwwoning	10%
	Geen voorkeur	69%
VOORKEUR AANTAL KAMERS	één of twee kamers	39%
	drie kamers	40%
	vier of meer kamers	21%
GEWENSTE WOONKAMER OPPERVLAKTE	tot 30 m <sup>2</sup>	34%
	30 tot 40 m <sup>2</sup>	21%
	40 tot 50 m <sup>2</sup>	25%
	meer dan 50 m <sup>2</sup>	20%



Voor de verschillende huurwoningen bestaat een zekere interesse bij inwoners met een verhuiscens. De grotere koopwoningen worden beduidend minder genoemd. De grootste voorkeur geniet een seniorenappartement (huur), gevolgd door een koopappartement en een gelijkvloerse huurwoning.

**Tabel 4.9**  
Woningtype

	PRIJSKLASSE	VOORKEUR	INTERESSE
Huurwoning (senioren)appartement	€500-€650/maand	18%	39%
Koopwoning appartement	€150.000-€200.000	16%	28%
Huurwoning gelijkvloers/levensloopbestendig	€550-€650/maand	15%	37%
Huurwoning appartement	€300-€400/maand	11%	32%
Koopwoning rij	€200.000-€300.000	10%	15%
Huurwoning kleine wooneenheid	€350-€450/maand	8%	26%
Huurwoning eengezins	€450-€600/maand	7%	16%
Koopwoning vrijstaand	>€350.000	6%	8%
Koopwoning 2 onder 1 kap of hoek	€250.000-€400.000	4%	9%
Anders		4%	6%

#### 4.6 Groet

##### *Demografie*

In Groet wonen ruim 1500 inwoners. In het dorp is er gemiddeld minder vergrijzing vergeleken met de andere kernen in de gemeente. Ook hier is de verwachting dat de bevolking de komende 20 jaar zal afnemen. In de periode neemt de vergrijzing in toe, van 21% naar 38% in 2040. Het aantal huishoudens ligt rond de 670 in Groet en neemt iets toe de komende tijd.

##### *Woningbehoefte*

Naar Groet wil 3% van de verhuiscensgeneigde Bergenaren verhuizen. Deze zijn voor het grootste gedeelte momenteel al woonachtig in deze kern. Een enkeling wil vanuit Schoorl richting deze kern verhuizen. In Groet zal er de komende tijd weinig woningbehoefte zijn.

##### *Woonwensen*

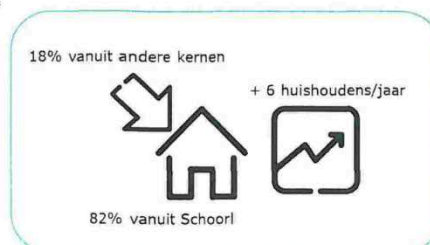
De meerderheid heeft geen bepaalde verhuiscensmijn, toch zijn er een aantal die op korte termijn willen verhuizen. Een kleine meerderheid kiest dan voor een huurwoning in het lagere segment. Een enkeling heeft liever een koopwoning in de prijsklasse tot €325.000. Er is bestaat onder verhuiscensgeneigden geen voorkeur voor een bestaande woning of nieuwbouw. Wel zoekt men met name een woning met vier of meer kamers. De geïnteresseerdheid voor wat betreft de woonkameroppervlakte ligt vooral tussen de 30 en 40 vierkante meter. De interesse ligt vooral bij de verschillende huurwoningen, maar ook noemt een enkeling een koopwoning. De grootste voorkeur gaat uit naar een eengezinshuurwoning.



## 4.7 Schoorl

### Demografie

In Schoorl wonen ruim 4.600 inwoners en is hiermee iets kleiner dan Egmond aan Zee. In het dorp ligt de vergrijzing iets hoger dan gemiddeld in Bergen. De verwachting is dat het bevolkingsaantal in de komende 20 jaar licht zal dalen. In de periode zal de kern verder vergrijzen, van 33% naar 47% in 2040. Het aantal huishoudens ligt op ruim 2100. De komende 5 jaar neemt het aantal huishoudens in Schoorl toe met gemiddeld 6 per jaar. Dit zijn voornamelijk 1- en 2-persoonshuishoudens.



### Woningbehoefte

Van de verhuisgeneigde inwoners van Bergen heeft 12% Schoorl als voorkeurskern. Acht op de tien woont momenteel in Schoorl, terwijl 18% vanuit andere kernen graag hierheen wil verhuizen. Met het toenemende aantal huishoudens en toenadering vanuit andere kernen is hier mogelijk een kleine woningbehoefte nodig.

### Woonwensen

De meerderheid is onwetend op welke termijn ze graag willen verhuizen. Bijna de helft van de inwoners met een verhuiscens naar Schoorl heeft bij voorkeur een koopwoning. Dit is een relatief grotere groep vergeleken met de gemeente Bergen. Eén derde heeft liever een huurwoning en 15% heeft geen bepaalde voorkeur. De meerderheid wil tussen de €451 en €600 aan huur uitgeven. Inwoners die een woning willen kopen zoeken deze voor het grootste gedeelte in de prijsklassen vanaf €225.000.

### Verhuistermijn:

- Zo snel mogelijk (11%)
- Binnen 2 jaar (8%)
- 2 tot 5 jaar (10%)
- Weet niet (71%)

**Tabel 4.10**

Huur/koopwoning & prijsklasse

VOORKEUR KOOP-/HUURWONING	huurwoning	37%
	koopwoning	48%
	geen voorkeur	15%
HUURPRIJS (PER MAAND) GEWENSTE HUURWONING	tot €450	13%
	€451-€600	71%
	€601 en hoger	16%
PRIJSKLASSE GEWENSTE KOOPWONING	Tot € 175.000	10%
	€ 175.000 tot € 225.000	25%
	€ 225.000 tot € 325.000	31%
	Meer dan € 325.000	35%



Ook de meerderheid van de inwoners die in Schoorl willen wonen hebben geen uitgesproken voorkeur voor een bestaande of een nieuwe woning. Toch zegt een kwart het liefst een bestaande woning te betrekken en 16% heeft liever nieuwbouw. Ruim vier op de tien heeft voldoende aan één of twee kamers, 31% heeft liever drie kamers en een kwart heeft behoefte aan vier of meer kamers. De gewenste woonkameroppervlakte is verdeeld.

**Tabel 4.11**  
Woning-eigenschappen

VOORKEUR VOOR BESTAANDE OF NIEUWE WONING		
Bestaande huur- of koopwoning		25%
Nieuwbouwwoning		16%
Geen voorkeur		59%
VOORKEUR AANTAL KAMERS		
één of twee kamers		44%
drie kamers		31%
vier of meer kamers		24%
GEWENSTE WOONKAMER OPPERVLAKTE		
tot 30 m <sup>2</sup>		29%
30 tot 40 m <sup>2</sup>		26%
40 tot 50 m <sup>2</sup>		28%
meer dan 50 m <sup>2</sup>		16%

Voor een seniorenappartement (huur), gelijkvloerse woning (huur) en een koopappartement bestaat de grootste interesse bij verhuigeneigden met een voorkeur voor Schoorl. Het liefst wil men verhuizen naar een koopappartement, gevolgd door een gelijkvloerse huurwoning en een seniorenappartement.

**Tabel 4.12**  
Woningtype

	PRIJSKLASSE	VOORKEUR	INTERESSE
Koopwoning appartement	€150.000-€200.000	14%	22%
Huurwoning gelijkvloers/levensloopbestendig	€550-€650/maand	13%	27%
Huurwoning (senioren)appartement	€500-€650/maand	13%	33%
Koopwoning 2 onder 1 kap of hoek	€250.000-€400.000	11%	15%
Huurwoning kleine wooneenheid	€350-€450/maand	8%	18%
Koopwoning vrijstaand	>€350.000	6%	6%
Huurwoning appartement	€300-€400/maand	5%	18%
Koopwoning rij	€200.000-€300.000	0%	6%
Huurwoning eengezins	€450-€600/maand	0%	6%
Anders		30%	30%

# 5

## HOOFDSTUK

**Wonen & Zorg**

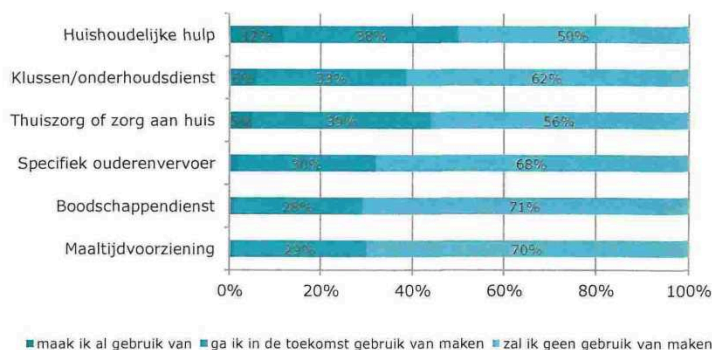
## 5. Wonen & zorg

### 5.1 Gebruikmaking voorzieningen

Aan de inwoners is gevraagd of zij gebruik (willen) maken van bepaalde voorzieningen, zorgdiensten of aanpassingen. Inwoners maken vooral gebruik van huishoudelijke hulp (12%), klussen of onderhoudsdiensten (6%) en thuiszorg of zorg aan huis (5%). Deze drie voorzieningen worden ook het vaakst genoemd bij de diensten waar inwoners in de toekomst gebruik van willen maken. Ondanks dat ouderenvervoer, boodschappendiensten en maaltijdvoorzieningen op dit moment in zeer beperkte mate worden gebruikt, hebben drie op de tien wel de intentie om deze diensten in de toekomst te gaan gebruiken.

**Figuur 5.1**

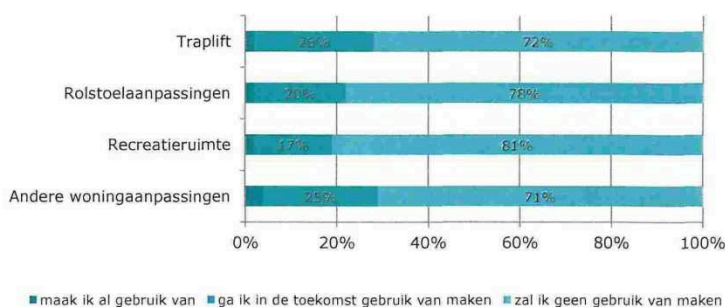
Gebruikmaking voorzieningen en zorgdiensten.



Een kwart tot een derde van de inwoners van Bergen denkt in de toekomst gebruik te gaan maken van een traplift of rolstoelaanpassingen. Eveneens een substantiële groep denkt andere woningaanpassingen zoals beugels of een verlaagd aanrecht nodig te hebben in de toekomst.

**Figuur 5.2**

Gebruikmaking woningaanpassingen.



Aan de inwoners is ook gevraagd of zij een bewakingssysteem hebben, dit kan positief van invloed zijn op een veilige omgeving. Elf procent van de inwoners maakt hier gebruik van en 21% zou dit in de toekomst willen gebruiken.

## 5.2 Zelfredzaamheid

De zelfredzaamheid (in de toekomst) hangt samen met levensbestendigheid van de eigen woning. Is de eigen woning er op ingericht of kan deze ingericht worden op de oude dag wanneer men zorgbehoevend zou worden. Ongeveer acht op de tien inwoners zijn van mening dat zij in hun eigen woning kunnen blijven wonen indien zij zorgbehoevend worden. Voor 56% geldt wel dat er aanpassingen in de woning nodig zijn en 47% zegt dan wel gebruik te moeten maken van zorgdiensten. Zeventien procent van de inwoners zegt dat de eigen woning op dit moment helemaal geschikt is voor het geval men zorgbehoevend wordt zonder de woning aan te moeten passen of zorgdiensten te moeten gebruiken.

**Tabel 5.1**

Bij zorgbehoevend in eigen woning te kunnen blijven wonen, naar leeftijd

	jonger dan 35 jaar	35 tot 54 jaar	55 tot 69 jaar	70+	totaal
Ja	18%	13%	15%	23%	17%
Ja, met aanpassingen in de woning	20%	21%	16%	14%	18%
Ja, met gebruik van zorgdiensten	0%	8%	8%	16%	9%
Ja, met aanpassingen in de woning én met gebruik van zorgdiensten	40%	36%	41%	37%	38%
Nee, ik kan niet in mijn huidige woning blijven wonen	22%	22%	20%	9%	18%

Ongeveer drie op de tien inwoners hebben naar eigen zeggen familieleden of andere mensen in de buurt die hen mantelzorg zouden kunnen verlenen als dat nodig zou zijn. Vier op de tien inwoners missen dit netwerk en een derde van de inwoners weet niet of zij een beroep kunnen doen op mensen uit de buurt als zij hulpbehoevend worden. Hoe jonger inwoners zijn, hoe vaker ze een voldoende sociaal netwerk in de buurt hebben.

**Tabel 5.2**

Mensen in de buurt waarop beroep gedaan kan worden, naar leeftijd

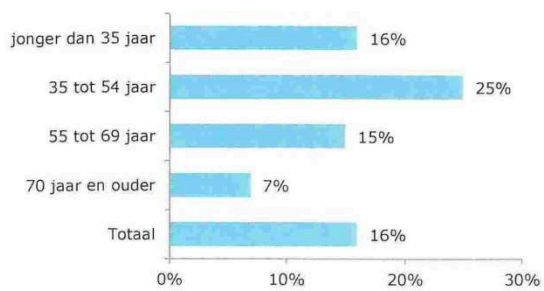
	jonger dan 35 jaar	35 tot 54 jaar	55 tot 69 jaar	70+	totaal
Ja, ik heb familie in de buurt die mantelzorg kan geven	35%	18%	16%	20%	19%
Ja, er wonen mensen in de buurt die mij mantelzorg kunnen geven	19%	13%	7%	7%	9%
Nee	12%	36%	46%	47%	41%
Weet niet	41%	37%	35%	31%	35%



Zestien procent van de inwoners heeft zelf wel eens overwogen om een familielid in huis of op het perceel op te nemen of bij familie te gaan wonen zodat zij elkaar dan beter kunnen helpen. De 35-54 jarigen overwegen dit het meest vaak.

**Figuur 5.3**

Overwogen om familielid in huis/op perceel te nemen voor betere mantelzorg





---

# 6

## HOOFDSTUK

**Belangrijkste uitkomsten en conclusie**



## 6. Belangrijkste uitkomsten en conclusie

- Een op de tien (10%) inwoners van Bergen is van plan in de komende 5 jaar te verhuizen. Nog eens 20% zegt dit 'misschien' van plan te zijn. De verhuiscapaciteit is het hoogste in Schoorl, Egmond aan Zee en Egmond-binnen.
- Met name jongere huishoudens denken (eventueel) aan verhuizen en bij hen is de urgentie ook het grootst. Hierbij gaat het met name om samenwonende stellen, maar in mindere mate ook om gezinnen en alleenstaanden. Senioren zijn relatief honkvast: van de 55-plussers heeft slechts 8% verhuisplannen.
- Belangrijke verhuisredenen hebben te maken met het type woning en leeftijds- en gezondheidsredenen. Met name voor ouderen is de leeftijd en/of gezondheid een motief om te willen verhuizen. Voor ouderen zijn ook de voorzieningen in de buurt een motief dat meespeelt. Jongeren noemen als verhuisredenen vaak werk, studie en andere persoonlijke redenen zoals trouwen, samenwonen en gezinsuitbreiding. Jongere huishoudens (tot 35 jaar) zoeken een grotere woning en voor ouderen is het precies andersom: zij willen kleiner wonen.
- Drie op de vier thuiswonende jongeren wil binnen drie jaar zelfstandig gaan wonen en een kwart doet dit liefst binnen een jaar. De meerderheid heeft hierop al actie ondernomen. Voor inwonende jongeren is de wens zelfstandig te willen wonen het belangrijkste motief. Daarbij spelen ook studie en werk een rol.
- Inwoners van de gemeente Bergen met verhuisplannen richten zich in meerderheid op de eigen gemeente en vaak ook nog op de huidige woonkern. Minder dan een op de zes wil naar een andere gemeente verhuizen. Dit percentage is in Egmond-binnen opvallend hoog en juist laag in Bergen-binnen en Groet. In Bergen-binnen en Egmond aan Zee is de oriëntatie op de huidige woonplaats het grootst. Daar blijft respectievelijk 74% en 62% van de huishoudens met verhuisplannen bij voorkeur in de huidige woonplaats wonen. Egmond aan Zee trekt vooral inwoners van Egmond-binnen en Egmond aan de Hoef. Inwoners van Groet geven relatief vaak de voorkeur aan verhuizen naar Schoorl. Inwoners van Schoorl zijn op hun beurt meer op Bergen-binnen georiënteerd. We zien per saldo dus een trek in de richting van de grotere kernen.
- De oriëntatie van thuiswonende jongeren verschilt sterk van het algemene beeld. Wel blijft de helft van de jongeren het liefst in de gemeente Bergen wonen. Egmond aan Zee geniet de grootste populariteit, mede doordat een aanzienlijk deel van de thuiswonende jongeren daar nu al woont. Verder zijn jongeren vooral georiënteerd op de steden Amsterdam en Alkmaar.
- Bijna de helft van de huishoudens met verhuisplannen heeft een voorkeur voor een koopwoning en een iets kleiner deel heeft een voorkeur voor een (sociale) huurwoning. Bijna drie op de tien koophuisbezitters willen een huis gaan huren. Andersom zou een op de zes huurders mogelijk een huis willen kopen.
- Over de betaalbaarheid van de woningen in Bergen verschillen de meningen. Een meerderheid ziet dit als een probleem en 15% als een groot probleem. Voor met name inwoners jonger dan 35 jaar is dit het geval. Iets minder dan de helft ziet nauwelijks tot geen problemen. Dit zijn vaak de oudere bewoners.



- Inwoners van Bergen die bij voorkeur een huis willen kopen, zoeken deze in de prijsklassen van € 225.000 tot € 325.000 en voor een belangrijk deel (31%) ook daarboven. De gewenste prijsklasse van huurwoningen varieert; voor alle huurniveaus is wel belangstelling, maar het zwaartepunt ligt toch tussen de € 390 en € 700 huur per maand. Van de startende jongeren zegt bijna de helft maximaal € 389 te willen betalen en de rest grotendeels tot maximaal € 450.
- Gevraagd naar de eigenschappen waar de nieuwe woning aan moet voldoen, blijkt dat slechts een klein deel een uitgesproken voorkeur heeft voor nieuwbouw- of juist een bestaande woning. Huishoudens die een voorkeur voor een huurwoning hebben zoeken voor een belangrijk deel een woning met twee of drie kamers. Bij koopwoningen verwacht men drie of vaak ook vier of meer kamers.
- De aanwezigheid van voorzieningen in de woonomgeving kunnen een belangrijke rol spelen bij de keuze van een woning. Verhuisgeneigde inwoners van Bergen vinden met name de aanwezigheid van winkels voor dagelijkse boodschappen belangrijk. In iets mindere mate noemt men een park of openbaar vervoer. Zorgvoorzieningen worden ook door driekwart van de woningzoekenden genoemd, het betreft hier voor een belangrijk deel oudere verhuisgeneigden.
- De mate waarin ouderen in de toekomst in de huidige woning kunnen blijven wonen hangt samen met levensbestendigheid van de woning. Ongeveer acht op de tien inwoners zijn van mening dat zij in hun eigen woning kunnen blijven wonen indien zij zorgbehoevend worden. Voor ruim de helft geldt wel dat er aanpassingen in de woning nodig zijn en bijna de helft zegt dan wel gebruik te moeten maken van zorgdiensten. Zeventien procent van de inwoners zegt dat de eigen woning op dit moment helemaal geschikt is voor het geval men zorgbehoevend wordt zonder de woning aan te moeten passen of zorgdiensten te moeten gebruiken.
- Een kwart tot een derde van de inwoners van Bergen denkt in de toekomst gebruik te gaan maken van een traplift of rolstoelaanpassingen. Eveneens een substantiële groep denkt andere woningaanpassingen zoals beugels of een verlaagd aanrecht nodig te hebben in de toekomst.



## Bijlage 8 Notitie Vergoeding sociale woningbouw

### Aanleiding

In de raad van 15 december 2009 is door GB een drietal amendementen ingediend bij het agendapunt over het vaststellen van de Nota Gronduitgifte en Grondprijzen en het stellen van kaders voor het Grondbeleid. De inhoud van amendement C was: Toevoeging aan beslispunten: 7. bij grondverkoop voor woningbouw boven op de verkoopprijs een vergoeding voor sociale woningbouw en/of parkeervoorziening op te nemen, indien het plan hierin niet in voldoende mate voorziet. Amendement C is ingetrokken nadat wethouder Plomp heeft toegezegd dat de raad een planning ontvangt van wanneer het college met een voorstel komt met beleid bij verkoop van grond voor woningbouw en eventuele stortingen in een fonds voor sociale woningbouw en/of een parkeerfonds. Deze notitie geeft niet alleen antwoord op het amendement, maar geeft tevens aan wat in algemene zin de werkwijze is bij de realisatie van sociale woningbouw bij woningbouwprojecten.

### Beleid ten aanzien van sociale woningbouw

Gemeente Bergen heeft als beleid vastgesteld (regionale woonvisie Noord-Kennemerland) dat bij het toevoegen van nieuwbouw 30% in categorie I, 10% in categorie II en 60% in categorie III en IV gerealiseerd dient te worden. Categorieën I en II vallen onder sociale woningbouw.

Tabel 1. Inkomen in relatie tot woningprijs 1 juli 2009 – 1 januari 2011

Categorieën	Inkomen	Mogelijkheden in de koop	Mogelijkheden in de huur
Categorie I	Tot € 38.500	Tot € 163.625	Tot € 511 kernvoorraad
Categorie II	Van € 38.500 tot € 48.000	Van € 163.625 tot € 214.500	Van € 511 tot € 647 huurtoeslaggrens
Categorie III	Van € 48.000 tot € 62.200	Van € 214.500 tot € 322.900	Vanaf € 647 vrije sector
Categorie V	Vanaf € 62.200	Vanaf € 322.900	Vanaf € 647 vrije sector

### Dilemma's

Een probleem ontstaat wanneer de percentages sociale woningbouw niet kunnen worden gerealiseerd op een locatie. Het team vastgoed geeft aan dat dit incidentele gevallen betreft omdat het in principe mogelijk moet zijn een project van de grond te kunnen krijgen wanneer 60% in de vrije sector gerealiseerd mag worden. Een optie zou dan kunnen zijn om een vergoeding vast te stellen om op een andere locatie sociale woningbouw te realiseren. Moeilijkheid hierbij is dat het aantal woningbouwlocaties in de gemeente Bergen beperkt is. Een vergoeding voor het niet realiseren van sociale woningbouw op de ene locatie zorgt er niet automatisch voor dat er sociale woningbouw op een andere locatie gerealiseerd kan worden. Dilemma bij het opnemen van een vergoeding en het daaraan koppelen van (vaste) bedragen is dat dit wellicht aangegrepen wordt om te bekijken wat de beste optie is: sociale woningbouw realiseren of een vergoeding betalen.

### Voorgestelde werkwijze ten aanzien van sociale woningbouw

Inhoudelijk is het doel het realiseren van voldoende betaalbare woningbouw. Gemeente Bergen is niet gebaat bij een vergoeding, maar heeft belang bij de realisatie van sociale woningbouw. Er is immers een beperkt aantal locaties voor woningbouw om die sociale woningbouw te realiseren. In het geval van afkoop heb je geld in een fonds, maar geen ruimte of concreet bouwplan. Het voorstel is om de volgende drie opties in de genoemde volgorde langs te lopen:

- 1) in het bouwplan de genoemde percentages realiseren;

2) in meerdere bouwplannen van dezelfde ontwikkelaar de genoemde percentages realiseren. In eerste instantie in dezelfde kern (A), anders in de gemeente als geheel (B).

3) een vergoeding eisen voor het realiseren van sociale woningbouw op een andere locatie met een directe compensatie in een ander plan, zoals bijvoorbeeld voor De Haaf en Centrum/Plein in Bergen. De argumentatie hierachter is dat op deze manier het doel (realiseren sociale woningbouw) bereikt wordt en er geen onnodige fondsen gevuld worden (de vergoeding wordt meteen ingezet).

Ad 1) In eerste instantie gaan we uit van deze optie. Vastgesteld beleid is dat bij toevoegingen aan de woningvoorraad 30% in categorie I, 10% in categorie II en 60% in categorie III en IV gerealiseerd dient te worden.

Ad 2) Op het moment dat optie 1 niet haalbaar is om welke reden dan ook, wordt gekeken naar optie 2. Het komt niet vaak voor dat twee of meer locaties in dezelfde kern in handen zijn van dezelfde ontwikkelaar. Het komt echter wel voor, zoals bijvoorbeeld bij 't Haasje en de Appelhof in Egmond-Binnen waar de doelstelling van de sociale woningbouw op beide locaties samen gehaald wordt.

Ad 3) Pas op het moment dat optie 1 en optie 2 niet haalbaar zijn, komt optie 3 in beeld. Dit is aan de orde wanneer de gevraagde percentages sociale woningbouw niet gerealiseerd kunnen worden. De ontstane situatie wordt dan voorgelegd aan het college van B&W. Het college overlegt of er aanleiding is om af te wijken van het vastgestelde beleid van 30% categorie I, 10% categorie II en 60% categorie III en IV. Wordt daartoe door het college besloten, dan wordt maatwerk verricht om een vergoeding te bepalen. Het voorstel is om de raad jaarlijks via de jaarrekening te informeren over of de gestelde doelstelling ten aanzien van sociale woningbouw is gerealiseerd.

Er zijn verschillende manieren om een vergoeding vast te stellen, maar het is moeilijk om hier juiste bedragen aan te hangen. Aan de ene kant dient de te betalen vergoeding zodanig te zijn dat er een stimulans vanuit gaat om de benodigde woningen in categorie I en II te realiseren, maar aan de andere kant mag de hoogte van de vergoeding ook niet zodanig hoog zijn dat deze als een belemmering gaat werken voor het tot ontwikkeling brengen van locaties.

Het is mogelijk om vaste bedragen te hanteren of bedragen te relateren aan oppervlakten van woningen. Het voorstel is om per situatie maatwerk te leveren en geen bedragen te koppelen aan het niet realiseren van een categorie I of II woning. Het moet niet een rekensom worden wat voor het project de voordeligste oplossing is: sociale woningbouw realiseren of een vergoeding storten in de reserve sociale woningbouw/grondexploitatie. Voor de gemeente Bergen is het juist belangrijk dat er sociale woningbouw gerealiseerd wordt. We gaan er vanuit dat bovengenoemde optie 3 weinig tot niet voorkomt. In deze notitie worden dan ook geen (vaste) bedragen gekoppeld aan het niet realiseren van een categorie I of II woning. Op het moment dat er (vaste) bedragen aan gekoppeld worden, gaat een berekening plaatsvinden wat de voordeligste optie is.

In het geval dat optie 3 in beeld komt en een vergoeding geëist wordt voor het realiseren van sociale woningbouw op een andere locatie met een directe compensatie in een ander plan, wordt de volgende berekeningswijze gehanteerd. Voor de locatie waar het om gaat wordt de residuele grondwaarde berekend wanneer de woningen in de vrije sector worden gerealiseerd. Ook de residuele grondwaarde wanneer de percentages 30% categorie I, 10% categorie II en 60% categorie III en IV gerealiseerd worden wordt berekend. Het verschil tussen deze beide berekende residuele grondwaardes is de vergoeding die geëist gaat worden. Echter, dit betekent dat er voor de projectontwikkelaar in principe geen verschil is tussen realiseren van de sociale woningbouw of het betalen van een vergoeding om die sociale woningbouw op een andere locatie mogelijk te maken.

### Nieuwe Wet op de ruimtelijke ordening en grondexploitatiewet

De nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) en daarbinnen de grondexploitatiewet (grexwet) regelt dat voor elk individueel woningbouwplan percentages te bouwen sociale huurwoningen, sociale koopwoningen en woningen in particulier opdrachtgeverschap vastgesteld kunnen worden. Om dit mogelijk te maken is er een structuurvisie voor een plangebied nodig. Aangezien er op dit moment geen structuurvisies zijn, is er op dit moment geen juridische grondslag om een vergoeding te eisen voor sociale woningbouw indien het bouwplan hierin niet voldoende voorziet. Een structuurvisie landelijk gebied is in de maak, evenals structuurvisies voor (delen van) kernen, zoals Bergen aan Zee, Schoorl Klopt en Mooi Bergen. Het is van belang dat in de, nu en in de toekomst te maken, structuurvisies het beleid omtrent de 30%-10%-60% regeling opgenomen wordt. In het daarna te maken bestemmingsplan dient dan eveneens de 30%-10%-60% regeling vastgelegd te worden. Bij het bestemmingsplan hoort sinds de grexwet een exploitatieplan. In dit exploitatieplan kunnen eventuele vergoedingen geregeld worden.

### Overeenkomsten met projectontwikkelaar

De meeste woningbouwprojecten starten doordat een projectontwikkelaar bij de gemeente aanklopt met een plan om op een bepaalde locatie een woningbouwproject te willen realiseren. Gemeente en projectontwikkelaar sluiten dan een overeenkomst. In het geval er een bestemmingsplan met exploitatieplan aanwezig is, is sprake van een posterieure overeenkomst. Zijn die plannen niet aanwezig, dan is het een anterieure overeenkomst. In dit laatste geval worden alle afspraken, waaronder 30%-10%-60% regeling, met de projectontwikkelaar in de te sluiten overeenkomst vastgelegd. Het sluiten van anterieure overeenkomsten is meestal de praktijk in de gemeente Bergen.

Wanneer de percentages sociale woningbouw niet gerealiseerd kunnen worden, kunnen bij anterieure overeenkomsten bovenstaande drie opties langs gelopen worden. Bij posterieure overeenkomsten is alleen optie 1 mogelijk, dat wil zeggen de percentages sociale woningbouw realiseren. Het bestemmingsplan is al vastgesteld waarin de 30%-10%-60% regeling is opgenomen. Wanneer toch optie 2 of zelfs optie 3 in beeld komen, dan moet het bestemmingsplan voor die locatie aangepast worden.

### Tot slot

Het is lastig om kaders te stellen. Dit geldt met name voor de vraag vanaf welk aantal woningen de 30%-10%-60% regeling toegepast dient te worden. Toevoeging van woningen wordt vanuit verschillende motieven ingegeven. Dit kan bijvoorbeeld ook ingegeven worden door de financiering van een bedrijfsverplaatsing. Daarom wordt voorgesteld bij elke toevoeging van woningen de bovengenoemde werkwijze met drie opties langs te lopen. Van geval tot geval wordt bekeken in hoeverre de doelstelling ten aanzien van sociale woningbouw gehaald kan worden. Bij de beoordeling van toekomstige woningbouwprojecten zullen we de bovengenoemde opties in genoemde volgorde als uitgangspunt hanteren en in de advisering tot uiting laten komen.

## Bijlage 9 Brochure De nieuwe Woningwet: wat betekent dit voor de gemeente?



[WWW.AEDES.NL](http://WWW.AEDES.NL) | MAART 2015

## DE NIEUWE ONINGWET

Vanaf 1 juli 2015 gelden nieuwe regels voor woningcorporaties. De invoering van de nieuwe Woningwet betekent dat ook voor de gemeente een en ander verandert. Wat zijn de belangrijkste punten?

- 1. Het werkkterrein voor woningcorporaties wordt kleiner**  
Wat kan de gemeente nog wel van een corporatie verwachten?
- 2. Er wordt een actievere rol gevraagd van de gemeente**  
Wat moet de gemeente voortaan ondernemen om sommige taken van woningcorporaties mogelijk te maken?
- 3. Gemeente en huurders en corporaties doen het (nog meer) samen**  
Hoe kom je met de woningcorporatie tot bindende prestatieafspraken?



# 1 HET NIEUWE WERKTERREIN VAN WONINGCORPORATIES

Na invoering van de nieuwe Woningwet ligt de focus van woningcorporaties primair op het bouwen, verhuren en beheren van sociale huurwoningen voor mensen met lagere inkomens of uit bijzondere doelgroepen. Daarnaast houden ze zich in beperkte mate bezig met maatschappelijk vastgoed en leefbaarheidstaken.

## WAT VERANDERT ER STRAKS?

- Corporaties moeten hun primaire taken (de zogenoemde 'diensten van algemeen belang' 'DAEB'), scheiden van de 'niet-DAEB'-activiteiten.
- Deze 'niet-DAEB'-activiteiten moeten ze onderbrengen in een apart bedrijf (dat of volledig is afgescheiden, of een volledig zelfstandige boekhouding heeft). Daaronder valt bijvoorbeeld de meeste nieuwbouw van maatschappelijk vastgoed en (huur)woningen voor middeninkomens.
- Deze aanvullende activiteiten moeten op een marktconforme manier uitgevoerd worden. Een marktpartij die deze activiteiten wil uitvoeren, heeft voorrang boven de corporatie.
- Op het moment van deze scheiding moeten gemeenten adviseren hoeveel sociale huurwoningen van een hogere kwaliteit (meer dan 142 WWS-punten) er mee over zouden moeten gaan naar dit aparte bedrijf. Overigens verwacht de minister van corporaties dat zij op dit moment uit zichzelf al een deel van deze woningen 'overbrengen', om deze tak in de toekomst levensvatbaar te maken.

## SOCIALE HUUR

- Sociale huurwoningen zijn beschikbaar voor huishoudens met een inkomen tot 34.911 euro (prijsspeil per 1 juli 2015). Minstens 80 procent van de woningen dient de corporatie te verhuren aan deze doelgroep.
- Daarnaast mag een corporatie gedurende vijf jaar 10 procent van haar sociale huurwoningen verhuren aan huishoudens met een inkomen tussen 34.911 en 38.950 euro.
- De corporatie mag maximaal 10 procent van haar sociale huurwoningen 'vrij' verhuren, maar moet daarbij voorrang geven aan personen die door persoonlijke, sociale of andere omstandigheden, zoals fysieke of psychische beperkingen moeilijkheden ondervinden bij het vinden van hun passende huisvesting. Gemeenten kunnen hierop invloed uitoefenen via de huisvestingsverordening.
- Huishoudens met huurtoeslag moeten zoveel mogelijk wonen in een huis dat past bij hun inkomen. Per 31 december 2016 moet elke corporatie 95 procent van de huurtoeslaggerechtigde huishoudens een woning met een huurprijs onder de 'aftoppingsgrens' toewijzen (in 2015: 577 euro voor een- en tweepersoonshuishoudens en 618 euro voor gezinnen).
- Voor de overige gereguleerde huurwoningen mag een corporatie een huur vragen van maximaal 710 euro, voor zittende huurders kan de prijs door huurverhogingen wel boven de 710 euro uitgroeien.
- Duurdere woningen in het geliberaliseerde segment moet de corporatie onderbrengen in een apart bedrijf.

## LEEFBAARHEIDSTAKEN

- Gemeente en corporatie overleggen straks samen welke activiteiten de corporatie onderneemt om de leefbaarheid in een buurt te bevorderen. Denk aan: woonmaatschappelijk werk, achter-de-voordeuraanpak, huismeesters, (mede)bestrijden van overlast en het schoon, heel en veilig houden van de woonomgeving.
- In de wet is vastgelegd welke activiteiten onder leefbaarheid vallen en wat corporaties onder welke voorwaarden nog mogen doen. Dit is minder dan voorheen.
- De wetgever schrijft bijvoorbeeld vooralsnog voor dat corporaties 125 euro per jaar per woning hier aan mogen uitgeven. Corporaties mogen dus niet meer aan leefbaarheid uitgeven dan dat bedrag, ook niet wanneer gemeenten dat vragen.
- Corporaties mogen straks nog maar zeer beperkt investeren in nieuw maatschappelijk vastgoed. Onder voorwaarden mogen ze jongerencentra, opvangcentra, buurthuizen en kleine bibliotheken bouwen.
- Het ontwikkelen van vastgoed voor middelbare scholen en sport- en culturele voorzieningen, beschouwt de wetgever snel als activiteiten voor marktpartijen. Mocht de corporatie deze wel oppakken, dan moeten ze deze onderbrengen in het 'niet-DAEB'-bedrijf. Ook is het niet de bedoeling dat corporaties religieuze stromingen faciliteren.



## 2 DE ROL VAN DE GEMEENTE

De gemeente moet expliciet toestemming verlenen én eerst een markttoets organiseren als corporaties activiteiten willen ondernemen die niet onder het DAEB-regime vallen. De gemeente moet daarbij drie zaken toetsen:

- Ten eerste moet zeker zijn dat de corporatie de niet-DAEB-activiteit marktconform financiert en er voldoende (marktconform) rendement over behaalt.
- Ten tweede toetst de gemeente of deze activiteit ondersteunend is aan de DAEB-werkzaamheden van de corporatie én alleen in gebieden plaatsvindt waar de corporatie sociale huur en ander bezit heeft dat onder het DAEB-regime valt.
- Tot slot toetst de gemeente of een marktpartij een plan onder dezelfde voorwaarden had willen oppakken. In dat geval gaat de marktpartij voor.

## 3 GEMEENTE EN HUURDERS PRATEN MEE

- De corporatie wordt geacht naar redelijkheid bij te dragen aan de uitvoering van het gemeentelijke volkshuisvestingsbeleid. Wanneer een gemeente een woonvisie heeft, zal een corporatie de gemeente uitnodigen voor het maken van afspraken waarbij ook de huurdersorganisatie uiteindelijk mee tekent. De gemeente is echter niet verplicht een volkshuisvestingsbeleid op te stellen. Als dat ontbreekt, dan is de corporatie niet verplicht om prestatieafspraken te maken en na te komen en kan de gemeente bij een conflict niet in beroep gaan bij – uiteindelijk – de minister.
- De minister informeert ieder jaar gemeenten en huurdersorganisaties over de financiële situatie (investeringscapaciteit, solvabiliteit en de investeringsruimte in relatie tot de geplande opgave) van de corporaties waar zij mee te maken hebben. Op basis van deze informatie kunnen ze met de corporatie in gesprek gaan bij de bespreking van hun voorgenomen activiteiten.
- De corporatie moet jaarlijks voor 1 juli aan de gemeente een meerjarig overzicht aanleveren van de voorgenomen werkzaamheden. Dit bevat in ieder geval:
  - voornemens tot liberalisatie en verkoop op wijkniveau
  - voornemens rond nieuwbouw en gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad (betaalbaarheid en bereikbaarheid)
  - huisvesting van specifieke groepen
  - kwaliteit en duurzaamheid van woningen en
  - voorgenomen investeringen in leefbaarheid en maatschappelijk vastgoed.

© maart 2015, Den Haag

**Tekst en vormgeving:** Aedes vereniging van  
woningcorporaties

**Fotografie:** mariette carstens/hh

vereniging van  
woningcorporaties



## Bijlage 10 Tabellen uit Onderzoek ontwikkelingen bevolking en woningmarkt in de regio Alkmaar - Laagland'Advies, 2011

### Inkomensverdeling huishoudens per gemeente 2011

Inkomensverdeling 2011	Inkomensverdeling						Inkomensverdeling					
	Tot 21.625 euro	21.625 - 33.614 euro	33.614 - 38.500 euro	38.500 - 43.000 euro	43.000 euro en meer	Totaal	Tot 21.625 euro	21.625 - 33.614 euro	33.614 - 38.500 euro	38.500 - 43.000 euro	43.000 euro en meer	Totaal
<b>Regio Alkmaar</b>	18.264	19.546	6.867	5.997	71.896	122.570	14,9%	15,9%	5,6%	4,9%	58,7%	
<b>Alkmaar</b>	8.527	8.473	2.679	2.271	22.524	44.473	19,2%	19,1%	6,0%	5,1%	50,6%	
<b>Bergen (NH.)</b>	2.416	2.274	830	709	8.967	15.196	15,9%	15,0%	5,5%	4,7%	59,0%	
<b>Castricum</b>	1.634	2.011	807	726	10.287	15.465	10,6%	13,0%	5,2%	4,7%	66,5%	
<b>Graft-De Rijp</b>	335	404	144	121	1.706	2.710	12,3%	14,9%	5,3%	4,5%	62,9%	
<b>Heerhugowaard</b>	2.793	3.103	1.200	1.119	13.426	21.641	12,9%	14,3%	5,5%	5,2%	62,0%	
<b>Heiloo</b>	1.048	1.434	529	446	6.544	10.001	10,5%	14,3%	5,3%	4,5%	65,4%	
<b>Langedijk</b>	1.286	1.602	572	504	6.948	10.911	11,8%	14,7%	5,2%	4,6%	63,7%	
<b>Schermer</b>	226	246	106	102	1.493	2.173	10,4%	11,3%	4,9%	4,7%	68,7%	

Bron: Cendris, CBS-statline, bewerking Laagland'advies



**Woningvoorraad naar WOZ-waarde in absolute aantallen, percentages en relatieve kansverhoudingen**

WOZ-waarde 2011	WOZ-waarde 2011				Totaal	WOZ-waarde 2011				Totaal	WOZ-waarde 2011				Totaal
	Tot 163.625 euro	163.625-214.500 euro	214.500 euro en hoger	Onbekend		Tot 163.625 euro	163.625-214.500 euro	214.500 euro en hoger	Onbekend		Tot 163.625 euro	163.625-214.500 euro	214.500 euro en hoger	Onbekend	
<b>Regio Alkmaar</b>	23.312	33.834	61.917	63	119.126	19,6%	28,4%	52,0%	0,1%	1,00	1,00	1,00	-		
Alkmaar	15.613	14.744	13.361	0	43.718	35,7%	33,7%	30,6%	0,0%	2,28	1,28	0,41	-		
Bergen (NH.)	754	1.806	11.456	0	14.016	5,4%	12,9%	81,7%	0,0%	0,23	0,37	4,13	-		
Castricum	1.476	2.170	11.125	63	14.834	10,0%	14,6%	75,0%	0,4%	0,45	0,43	2,77	-		
Graft-De Rijp	359	504	1.981	0	2.844	12,6%	17,7%	69,7%	0,0%	0,59	0,54	2,12	-		
Heerhugowaard	2.359	10.180	8.582	0	21.121	11,2%	48,2%	40,6%	0,0%	0,52	2,35	0,63	-		
Heiloo	807	876	7.991	0	9.674	8,3%	9,1%	82,6%	0,0%	0,37	0,25	4,39	-		
Langedijk	1.593	3.127	6.218	0	10.938	14,6%	28,6%	56,8%	0,0%	0,70	1,01	1,22	-		
Schermer	351	427	1.203	0	1.981	17,7%	21,6%	60,7%	0,0%	0,89	0,69	1,43	-		
WOZ-waarde 2020-2040															
WOZ-waarde 2020-2040	WOZ-waarde 2020-2040				Totaal	WOZ-waarde 2020-2040				Totaal	WOZ-waarde 2020-2040				Totaal
	Tot 163.625 euro	163.625-214.500 euro	214.500 euro en hoger	Onbekend		Tot 163.625 euro	163.625-214.500 euro	214.500 euro en hoger	Onbekend		Tot 163.625 euro	163.625-214.500 euro	214.500 euro en hoger	Onbekend	
<b>Regio Alkmaar</b>	25.508	36.481	68.105	4.103	134.197	19,0%	27,2%	50,8%	3,1%	1,00	1,00	1,00	1,00		
Alkmaar	15.981	16.004	15.600	2.003	49.588	32,2%	32,3%	31,5%	4,0%	2,03	1,28	0,45	1,33		
Bergen (NH.)	903	1.855	11.539	793	15.090	6,0%	12,3%	76,5%	5,3%	0,27	0,38	3,15	1,76		
Castricum	1.959	2.339	11.821	823	16.942	11,6%	13,8%	69,8%	4,9%	0,56	0,43	2,24	1,62		
Graft-De Rijp	359	613	2.104	50	3.126	11,5%	19,6%	67,3%	1,6%	0,55	0,65	2,00	0,52		
Heerhugowaard	3.150	10.707	10.681	259	24.797	12,7%	43,2%	43,1%	1,0%	0,62	2,04	0,73	0,33		
Heiloo	807	980	8.231	41	10.059	8,0%	9,7%	81,8%	0,4%	0,37	0,29	4,37	0,13		
Langedijk	1.998	3.529	6.860	66	12.453	16,0%	28,3%	55,1%	0,5%	0,81	1,06	1,19	0,17		
Schermer	351	454	1.269	68	2.142	16,4%	21,2%	59,2%	3,2%	0,84	0,72	1,41	1,04		

Bron: WOZ en RAP, Gemeenten regio Alkmaar

## Woningvoorraad koop naar WOZ-waarde in absolute aantallen, percentages en relatieve kansverhoudingen

Koopprijs 2011	Tot 163.625 euro				163.625-214.500 euro			214.500 euro en hoger			Totaal		
	Tot 163.625 euro	163.625-214.500 euro	214.500 euro en hoger	Totaal	Tot 163.625 euro	163.625-214.500 euro	214.500 euro en hoger	Totaal	Tot 163.625 euro	163.625-214.500 euro	214.500 euro en hoger	Totaal	
<b>Regio Alkmaar</b>	13.487	21.788	51.238	86.513	15,6%	25,2%	59,2%		1,00	1,00	1,00		
Alkmaar	9.681	8.878	7.973	26.532	36,5%	33,5%	30,1%		3,11	1,49	0,30		
Bergen (NH.)	251	774	9.592	10.617	2,4%	7,3%	90,3%		0,13	0,23	6,44		
Castricum	856	1.310	10.024	12.190	7,0%	10,7%	82,2%		0,41	0,36	3,19		
Graft-De Rijk	206	349	1.809	2.364	8,7%	14,8%	76,5%		0,52	0,51	2,24		
Heerhugowaard	1.467	7.749	7.335	16.551	8,9%	46,8%	44,3%		0,53	2,62	0,55		
Heiloo	164	372	7.249	7.785	2,1%	4,8%	93,1%		0,12	0,15	9,31		
Langedijk	748	2.041	6.065	8.854	8,4%	23,1%	68,5%		0,50	0,89	1,50		
Schermer	114	315	1.191	1.620	7,0%	19,4%	73,5%		0,41	0,72	1,91		
Koopprijs 2020-2040	Tot 163.625 euro				163.625-214.500 euro			214.500 euro en hoger			Totaal		
	Tot 163.625 euro	163.625-214.500 euro	214.500 euro en hoger	Totaal	Tot 163.625 euro	163.625-214.500 euro	214.500 euro en hoger	Totaal	Tot 163.625 euro	163.625-214.500 euro	214.500 euro en hoger	Totaal	
<b>Regio Alkmaar</b>	14.966	23.438	55.593	93.997	15,9%	24,9%	59,1%		1,00	1,00	1,00		
Alkmaar	9.834	9.550	9.268	28.652	34,3%	33,3%	32,3%		2,76	1,51	0,33		
Bergen (NH.)	380	815	9.752	10.947	3,5%	7,4%	89,1%		0,19	0,24	5,64		
Castricum	1.281	1.422	10.224	12.927	9,9%	11,0%	79,1%		0,58	0,37	2,61		
Graft-De Rijk	206	374	1.932	2.512	8,2%	14,9%	76,9%		0,47	0,53	2,30		
Heerhugowaard	1.834	8.147	9.449	19.430	9,4%	41,9%	48,6%		0,55	2,17	0,65		
Heiloo	164	372	7.467	8.003	2,0%	4,6%	93,3%		0,11	0,15	9,62		
Langedijk	1.153	2.443	6.255	9.851	11,7%	24,8%	63,5%		0,70	0,99	1,20		
Schermer	114	315	1.246	1.675	6,8%	18,8%	74,4%		0,39	0,70	2,01		

Bron: WOZ en RAP, Gemeenten regio Alkmaar