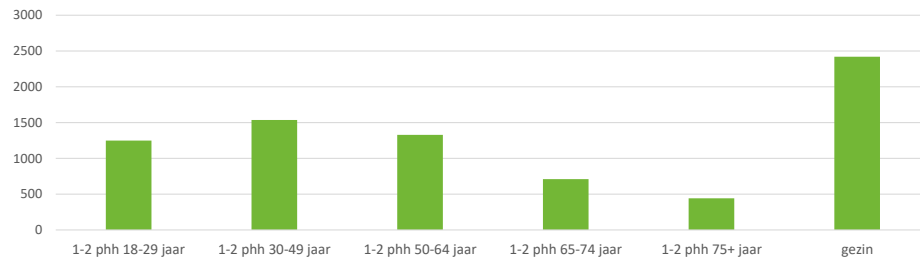


Factsheet gemeente Bergen

1. AFZETBAARHEID HUIDIGE MARKT

Verhuizingen

Feitelijke verhuizingen Bergen



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

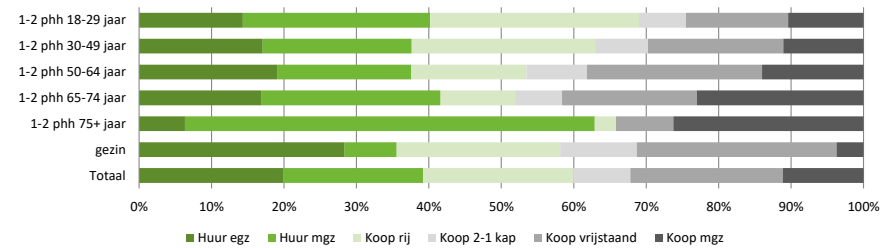
Conclusie

Vraag obv doelgroepen:

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

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

Woningbehoefte naar eigendom en type



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen

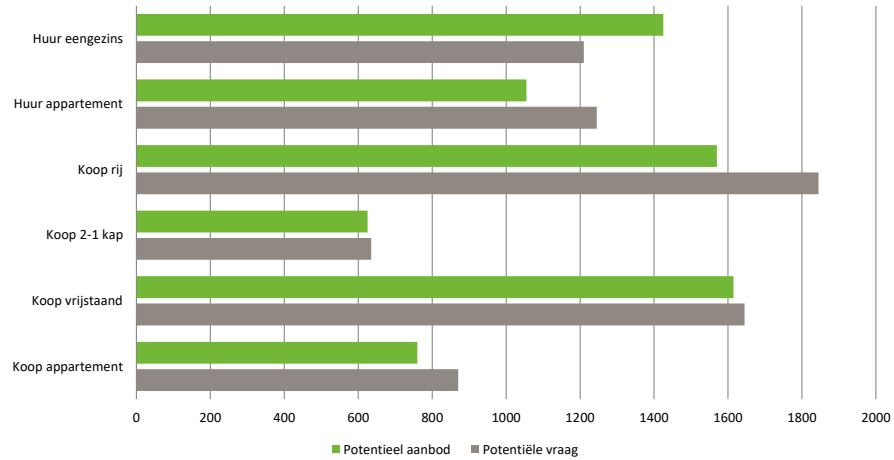
Vraag en aanbod naar inkomen

Alkmaar	Aanbod	tot HT-grens	Tot EU-grens	Tot €41.056	Tot €50.000	Tot €55.000	Tot €65.000	Tot €80.000	Vanaf €80.000
	↓								
Vraag →		170	190	100	100	120	120	130	180
Sociale huur tot aft-grens	90								
Sociale huur va aft-grens	90								
Part. Huur	210			Veel concurrentie					
Goedkope koop < € 180.000	10			Veel concurrentie					
Middenkoop < € 300.000	110								
Dure koop < € 400.000	130								
Zeer dure koop > € 400.000	360								
Totale potentiële keuze		90	400	270	160	330	370	360	600
Totale potentiële vraag		170	190	100	100	120	120	130	180
Keuze-index aanbod / vraag		0,5	2,1	2,7	1,6	2,8	3,1	2,8	3,3

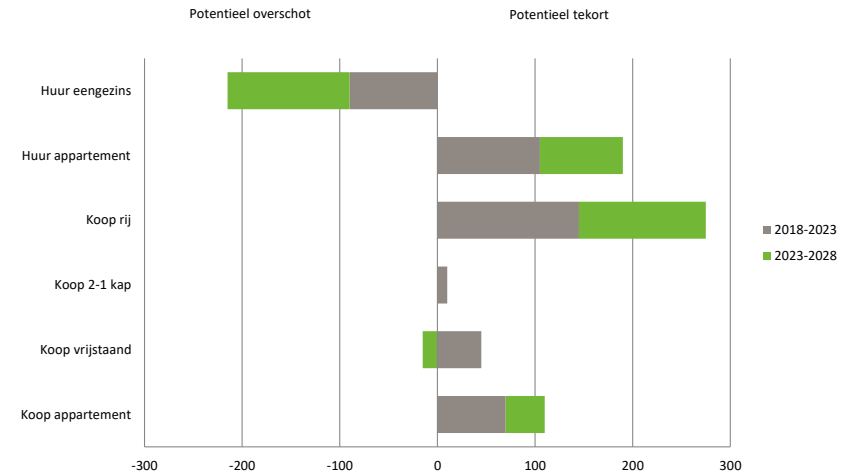
Bron: Woon2015, Funda, woningcorporaties regio Alkmaar, CBS - bewerking Companen

2. KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE KORTE EN LANGE TERMIJN

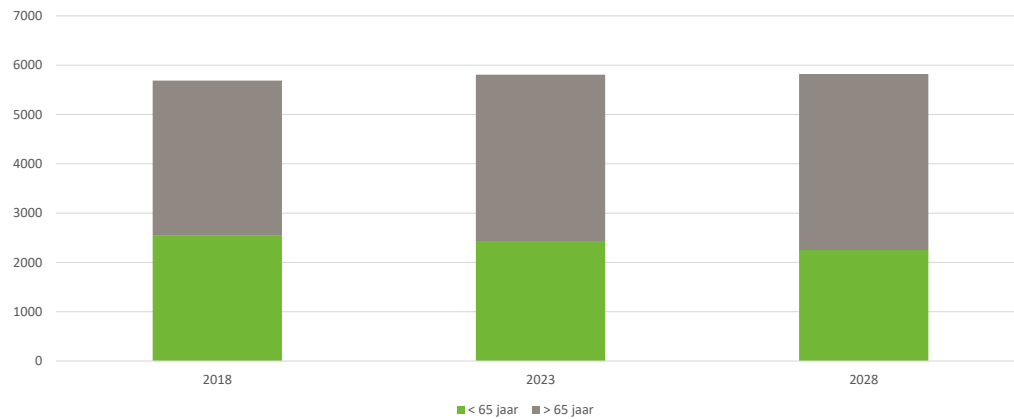
Vraag- en aanbodbalans Bergen



Saldo vraag en aanbod Bergen



Ontwikkeling sociale doelgroep < € 36.798



Conclusies

Vraag ontwikkeling korte termijn:

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

Lange termijn:

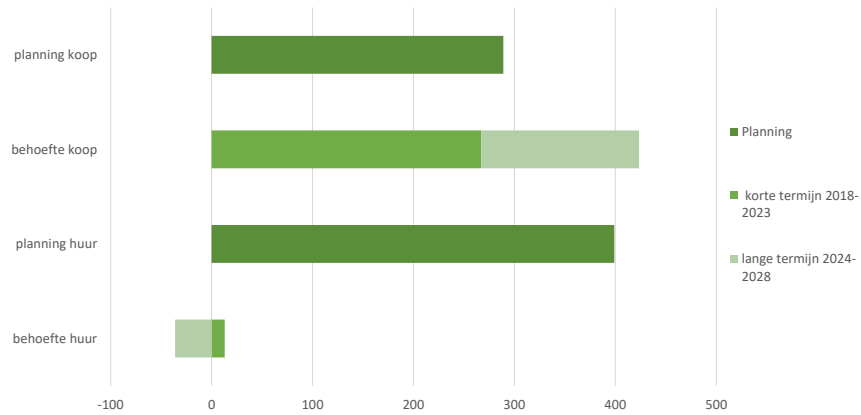
Op de lange termijn concentreert zich de vraag bijna volledig op de rijwoningen (koop) en appartementen (huur en koop). Naar verwachting zullen er mogelijk (theoretische) overschotten ontstaan aan eengezinswoningen in de huursector, wegens meer vrijkomend aanbod door overlijden van ouderen in de huursector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

Ontwikkeling sociale doelgroep:

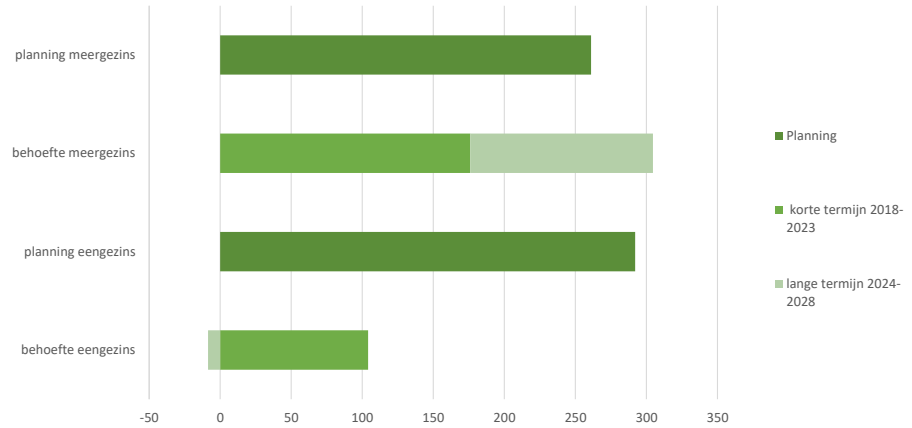
De verwachting is dat de sociale doelgroep de komende jaren verder gaat toenemen met circa 400 huishoudens. Circa de helft doet een beroep op een sociale huurwoningen. Daarnaast zien we een huidig tekort van circa 90 woningen. De komende 10 jaar zal de (sociale) huurvoorraad met circa 290 woningen moeten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

3. PLANAANBOD EN BEHOEFTE (obv voorlopige planlijst)

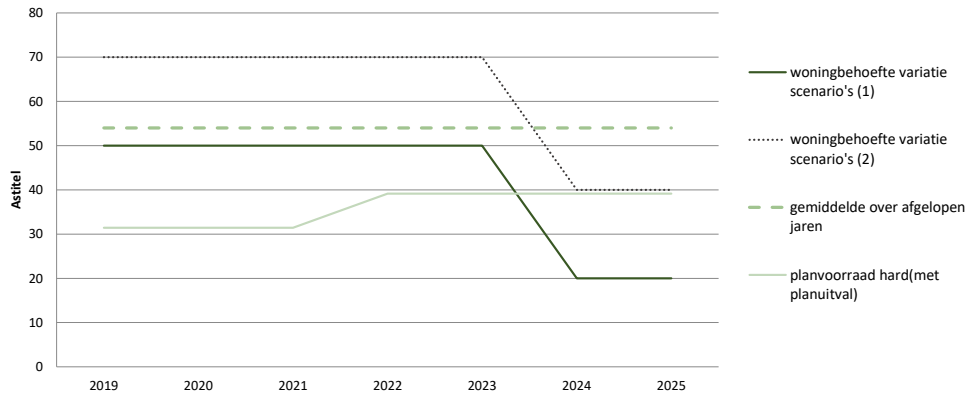
Planning en behoefte (huur/koop)



Planning en behoefte (soort woning)



bouwprogramma per jaar



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

Voorlopige conclusies

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

4. UITWERKING AFSPRAKEN (obv voorlopige planlijst)

Planstatus	oplevering komende 3 jaar 2019-2021	oplevering 4-7 jaar 2022-2025	ontwikkeling op lange termijn vanaf 2026
1A Onherroepelijk	83		
1B onhr + uitwerkingsplicht			
1C onhr + wijzigingsbevoegdheid			
2 Vastgesteld plan/besluit	12	54	
3 plan/besluit in voorbereiding	66	241	
4 potentiële woningbouwlocatie	4	200	
Eindtotaal	165	495	
	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	90%	80%	70%
Planfase 2	80%	70%	60%
Planfase 3	60%	60%	50%
	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	95	54	
Planfase 2	11	162	
Planfase 3	59	279	
totaal	165	495	-
	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	86	43	-
Planfase 2	9	113	-
Planfase 3	35	167	-
totaal	130	324	-

In bovenstaande tabellen zijn de programmeringsafspraken uitgewerkt:

a) Bandbreedte scenario's 1, 2A, 2B

b) Doorrekening planuitval

c) Mogelijk reductiepotentieel

Voorlopige conclusies voor Bergen:

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

Bergen per jaar	Bandbreedte 2018-2023		Bandbreedte 2023-2028		Bandbreedte 2028-2033	
	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard (met planuitval)	planvoorraad zacht (met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
Bergen	250	350	100	200	50	100
per jaar	50	70	20	40	10	20
	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard (met planuitval)	planvoorraad zacht (met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
2019	50	70	55	31	12	43
2020	50	70	55	31	12	43
2021	50	70	55	31	12	43
2022	50	70	124	39	42	81
2023	50	70	124	39	42	81
2024	20	40	124	39	42	81
2025	20	40	124	39	42	81
	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard (met planuitval)	planvoorraad zacht (met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
komende 3 jaar	150	210	165	94	35	130
4-7 jaar	140	220	495	157	167	324

Planvoorraad/woningbehoefte 2019-2025

