



Woningmarktonderzoek

Kennemer Wonen en de gemeente Bergen

30 augustus 2021



DATUM 30 augustus 2021

TITEL Woningmarktonderzoek

OPDRACHTGEVER Kennemer Wonen en de gemeente Bergen

AUTEUR(S) Jeroen Lijzenga
Laurens van Dongen
Mick van der Vossen

PROJECTNUMMER 2361.102/G

STATUS

Inhoud

Samenvattende conclusies	4
1 Inleiding	12
2 De bevolkingsontwikkeling in beeld	14
2.1 Bevolkingsontwikkeling afgelopen jaren	14
2.2 Recente verhuisbewegingen	15
3 De bestaande woningvoorraad in beeld	22
3.1 Kenmerken woningvoorraad	22
3.2 Huidige bewoning woningvoorraad	28
3.3 Ontwikkeling koop- en huurmarkt	31
4 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte	35
4.1 Kwantitatieve woningbehoefte	35
4.2 Behoefte aan sociale huur	37
4.3 Kwalitatieve woningbehoefte naar type	41
4.4 Confrontatie met planaanbod	45
4.5 Woningbehoefte in scenario's en toekomstverkenningen	47
5 Wonen met zorg	53
5.1 Ouderen	53
5.2 Doelgroepen Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugd	58
5.3 Vraag onder verstandelijk gehandicapten	59
5.4 Vraag onder lichamelijk gehandicapten	60
Bijlage 1: Uitleg zorgtredenmodel NZa	1
Bijlage 2: Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte in cijfers	2

Samenvattende conclusies

Leeswijzer

- Deze rapportage begint met deze uitgebreide samenvatting van de bevindingen, de conclusies en de beleidsaanbevelingen.
- Vervolgens worden in hoofdstuk 1, de inleiding, de achtergronden en het doel van het onderzoek beschreven en worden de gehanteerde onderzoeksmethoden uiteen gezet.
- Hoofdstuk 2 gaat over de inwoners van de gemeente. Er wordt teruggekeken naar ontwikkelingen in de afgelopen jaren en de verhuisbewegingen van, naar en binnen de gemeente worden in beeld gebracht. Welke huishoudens vestigen zich, welke huishoudens vertrekken en welke huishoudens vinden een andere woning binnen de gemeente?
- Hoofdstuk 3 gaat over de woningvoorraad. Hoe is de voorraad samengesteld en hoe wordt de voorraad bewoond? Tevens wordt in beeld gebracht hoe de druk op de huurmarkt en de koopmarkt zich ontwikkelt.
- Hoofdstuk 4 gaat over de ontwikkeling van de woningbehoefte, zowel in kwantitatieve als in kwalitatieve zin. Speciale aandacht gaat uit naar de behoefte aan sociale huurwoningen. In dit hoofdstuk worden tevens enkele scenario- en toekomstverkenningen uitgewerkt.
- Hoofdstuk 5 ten slotte, gaat over de ontwikkeling van de vraag naar wonen met zorg, voor ouderen en voor specifieke kwetsbare groepen (de doelgroepen Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugd en mensen met een verstandelijke of lichamelijke beperking).

Ontwikkeling van de bevolking

De bevolking van Bergen afgelopen jaren in omvang afgenomen

Per 1 januari 2020 telde de gemeente Bergen ruim 29.800 inwoners. Het inwonertal is sinds 2011 met ruim 3% afgenomen. De afname van de bevolking wordt in belangrijke mate verklaard door het sterk negatieve geboortesaldo. Door de jaren heen is in Bergen namelijk wel sprake van een licht positief binnenlands- en buitenlandsmigratiesaldo.

De gemeente Bergen trekt veel gezinnen

De gemeente Bergen heeft een grote aantrekkingskracht op gezinnen. Daarnaast trekt Bergen relatief veel kleine huishoudens in de leeftijd tot 35 jaar. Het valt op dat gezinnen zich sterk richten op de kernen Bergen Binnen, Egmond-Binnen en Schoorl. Uit de analyse van de verhuisbewegingen blijkt ook dat de verhuisrelaties met andere gemeenten sterk regionaal georiënteerd zijn. De gemeente heeft veruit de sterkste verhuisrelatie met Amsterdam, Alkmaar en Heiloo. Tussen Bergen en Amsterdam vinden de meeste verhuisbewegingen plaats en de afgelopen jaren is de instroom vanuit Amsterdam ook sterk toegenomen. Aan Alkmaar en Heiloo verliest Bergen per saldo inwoners (240 respectievelijk 300 inwoners in tien jaar).

Samenstelling en ontwikkeling woningvoorraad

Ruim 70% van de voorraad is een koopwoning

In de gemeente Bergen staan circa 14.750 woningen. Van de woningvoorraad bestaat 70% uit koopwoningen, 19% uit corporatiewoningen en 11% uit particuliere huurwoningen. De totale woningvoorraad van de gemeente bestaat voor een groot deel uit rij-/hoekwoningen (34%) en vrijstaande woningen (30%). Circa 23% van de woningvoorraad is een appartement. Dit zijn voornamelijk huurappartementen. De afgelopen jaren zijn de prijzen van koopwoningen sterk toegenomen waardoor het aanbod betaalbare koopwoningen aanzienlijk is afgenomen. Op dit moment heeft naar schatting ruim 93% van de koopwoningen een waarde van meer dan € 250.000. In de kern Egmond-Binnen staan naar verhouding de meeste betaalbare koopwoningen.

Woningprijzen zijn sterk toegenomen: gemiddelde transactieprijs is € 550.000

Sinds 2017 is de koopmarkt in de gemeente Bergen flink aangetrokken. Dit zien we terug in de toename van het aantal transacties en de gemiddelde koopsom. De gemiddelde transactieprijs van een woning lag in 2020 op € 550.000, eind 2017 was dit € 493.000. Het aantal transacties ligt sinds 2018 tussen de 400 en 411 woningen per jaar.

Druk op de sociale huurvoorraad is toegenomen

Ook de druk op de sociale huurmarkt is in de afgelopen jaren toegenomen. Dit blijkt vooral uit de toename van zowel het aantal reacties als de gemiddelde zoektijd van woningzoekenden. In 2020 waren woningzoekenden in Bergen gemiddeld 2,4 jaar actief op zoek naar een woning voordat zij een woning betrokken. Dit ligt iets boven het regionale gemiddelde van 2,3 jaar.

Toekomstige woningbehoefte

Provinciale prognose: afname van bevolking en huishoudens na 2030

Op basis van de meest recente prognose van de provincie Noord-Holland (2020) neemt het aantal inwoners in de periode 2021 tot 2030 met circa 80 personen toe. In dezelfde periode neemt het aantal huishoudens toe met 490. Het feit dat het aantal huishoudens veel sterker stijgt dan het aantal inwoners duidt op gezinsverdunding. Dit hangt samen met de toenemende vergrijzing van de gemeente. In de periode 2030 tot 2040 wordt door de provincie vervolgens een afname van 40 huishoudens voorspeld.

Bergense Behoefte: vertrek van jongeren tot 2030 halveren

De gemeente heeft zichzelf het beleidsdoel gesteld om tot 2030 het vertrek van jongeren naar andere gemeenten in de regio ten minste te halveren. Concreet betekent dit in de periode 2020 - 2030 een extra woningvraag van ruim 500 alleenstaanden en stellen van 18 tot 35 jaar. Dit heeft effect op de ontwikkeling van het aantal huishoudens en de samenstelling van de bevolking. Door de vergrijzing zal in de komende jaren het aantal ouderen gaan toenemen. Door de beleidsambitie van de Bergense Behoefte neemt het aantal jonge huishoudens in omvang en aandeel toe. Het aandeel gezinnen blijft ongeveer stabiel en het aandeel één- en tweepersoonshuishoudens tussen de 35 - 55 jaar neemt iets af. Het tegengaan van het vertrek van jongeren heeft een sterk effect op de kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente. Om jongeren voor de gemeente te behouden, worden woningen toegevoegd die bereikbaar zijn voor jonge huishoudens die aan het begin van hun wooncarrière staan, met name betaalbare huurwoningen en goedkope en betaalbare koopwoningen, zowel grondgebonden woningen als appartementen.

Ambitie: bouwen voor de overloop uit de Metropoolregio Amsterdam

De provinciale prognose gaat van de trendmatige ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens. De ambitie van Regio Alkmaar is om een deel van de woningbehoefte in de Metropoolregio Amsterdam op te vangen en jaarlijks veel extra woningen te bouwen voor deze 'overloop'. Inzetten op het bouwen voor de overloop vanuit de MRA vraagt een regionale afstemming van het toevoegen van de gevraagde woningen in woonmilieus die aanwezig zijn in de regiogemeenten of die juist complementair zijn aan de woonmilieus die aanwezig zijn in de gemeenten. In een aparte scenario-uitwerking is de woningbehoefte die samenhangt met het opvangen van een deel van de behoefte in de MRA nader verkend.

Ontwikkeling van de woningbehoefte

De uitwerking van woningbehoefte is gebaseerd op de woningbehoefteprognose van de provincie Noord-Holland 2021 tot 2040, inclusief de Bergense Behoefte. Daarnaast is ervan uitgegaan dat het huidige woningtekort in de komende jaren deels wordt ingelopen. Op basis hiervan ramen we de woningbehoefte in de periode 2021 tot 2030 als volgt:

- Extra woningbehoefte door toename aantal huishoudens: +360 woningen
- Bergense Behoefte: +480 woningen
- Inlopen woningtekort: +175 woningen
- Toename frictieleegstand: +10 woningen

De totale woningbehoefte komt voor de gemeente Bergen daarmee uit op +1.030 woningen in de periode 2021 tot 2030.

Netto toevoeging van 325 tot 370 sociale huurwoningen gewenst

In 2021 waren er 2.805 sociale huurwoningen. Rekening houdend met inloop van het tekort van 90 sociale huurwoningen en de veranderde oriëntatie op sociale huur per economisch scenario, ramen we de aanvullende behoefte aan sociale huurwoningen tot 2030 als volgt:

- Laag economisch scenario: +370 sociale huurwoningen in de periode tot 2030
- Midden economisch scenario: +325 sociale huurwoningen in de periode tot 2030

Het betreft hier een **netto uitbreiding** van de sociale huurvoorraad. Hierbij is **geen rekening gehouden met nieuwbouw als vervanging voor sloop en verkoop van sociale huurwoningen**. De woningbehoefte van vergunninghouders en de woningbehoefte die samenhangt met de extramuralisatie van kwetsbare groepen maakt onderdeel uit van de geraamde extra behoefte. Waarbij moet worden aangetekend dat deze raming betrekking heeft op een trendmatige ontwikkeling. Een sterke toename van bijvoorbeeld het aantal vergunninghouders zal leiden tot een grotere vraag naar corporatiewoningen dan hier wordt geraamd (zie ook de scenario-uitwerking verderop in deze rapportage). Het Pact Woonzorg Regio Alkmaar gaat uit van het toevoegen van meer sociale huurwoningen dan uit de trendmatige behoefteberekening blijkt om tekorten die in het verleden zijn ontstaan te compenseren.

Vraag naar middenhuur

Corporaties moeten 80% van hun vrijkomende woningen met een sociale huur toewijzen aan huishoudens die behoren tot de corporatiedoelgroep. Ze mogen nog eens 10% toewijzen aan huishoudens met een middeninkomen (tot € 44.655) en 10% mag vrij worden toegewezen. Huishoudens met een middeninkomen zijn dus in belangrijke mate aangewezen op de vrije huursector en op de koopsector. In de praktijk is de vraag naar een vrije sectorhuurwoning veelal een vraag naar een woning in het middenhuursegment (€ 752 - € 1.000 per maand).

Ongeveer 35% van de huishoudens in Bergen heeft een inkomen tussen de EU-grens en € 56.000. Dit is de groep die tot de middeninkomens gerekend kan worden. Er is een kleine extra vraag naar huurappartementen met een middenhuur. De woningvraag van huishoudens met een middeninkomen bestaat echter voor een belangrijk deel uit goedkopere koopwoningen.

Middeninkomens kunnen moeilijk kopen

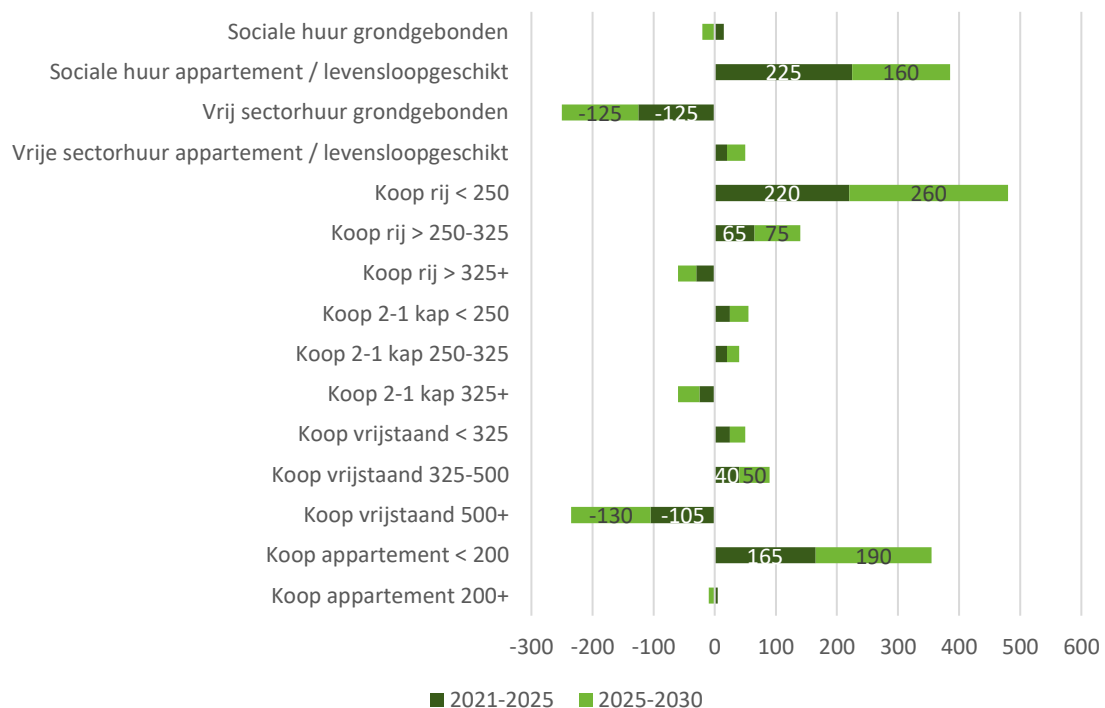
Het potentiële aanbod aan goedkope en betaalbare koopwoningen is ten opzichte van de omvang van de groep huishoudens met een middeninkomen klein. Dat komt ook tot uitdrukking in een flinke extra behoefte aan goedkope en betaalbare koopwoningen in de komende jaren. Met een bruto jaarinkomen van € 40.000 is een koopwoning in Bergen nagenoeg onbereikbaar. Om een tussenwoning van € 373.000 te kunnen kopen (de gemiddelde prijs van een tussenwoning in Bergen) is een bruto jaarinkomen van € 69.000 nodig. De groep huishoudens met een middeninkomen neemt de komende jaren in omvang toe. Door stijging van de woningprijzen zal het goedkope aanbod de komende tijd verder afnemen. De verwachting is dat de positie van middeninkomens op de woningmarkt hierdoor verder verslechtert.

Kwalitatieve woningvraag

In de huursector is toevoeging gewenst van kleine (doorgaans levensloopgeschikte) appartementen, gericht op de groeiende groep kleine huishoudens. Het gaat hierbij zowel om starters als om ouderen. In

de koopsector ligt de opgave met name in het toevoegen van betaalbare grondgebonden woningen in de prijsklasse tot € 250.000. Daarnaast is er een toenemende vraag naar koopappartementen in het goedkope segment (tot € 200.000). Het beleidsdoel om woningen toe te voegen voor het behouden van jonge huishoudens voor de gemeente (Bergense behoefte), heeft een duidelijk effect op het totaalbeeld van de balans tussen vraag en aanbod op de woningmarkt in Bergen. Er is veel extra aanbod nodig aan woningen die bereikbaar zijn voor jonge huishoudens. Het dure koopsegment staat potentieel onder druk, omdat de huishoudens in deze woningen ouder worden en vaker willen verhuizen naar een levensloopgeschikte woning, terwijl deze woningen te duur zijn voor jonge huishoudens. Overigens zijn dit woningen die wel bereikbaar zijn voor huishoudens uit de Metropoolregio Amsterdam die een grondgebonden woning in een rustige en groene woonomgeving zoeken (zie ook de uitwerking van het scenario 'Verhoogde instroom vanuit de MRA').

Figuur 1: Gemeente Bergen. Kwalitatieve woningbehoefte 2021 tot 2025 en 2025 tot 2030



Bron: Vraag- en aanbodmodel Companen 2020.

Huidige harde plancapaciteit nog onvoldoende om in behoefte te kunnen voorzien

Uit een confrontatie tussen het planaanbod en de behoefteontwikkeling blijkt dat er nog onvoldoende harde plannen aanwezig zijn om in de woningbehoefte tot 2030 te voorzien. De relatief grote voorraad zachte plannen biedt wel mogelijkheden om flexibel in te spelen op de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente.

Woningbehoefte: denken in scenario's

De ontwikkelingen op de woningmarkt en de daarmee samenhangende woningbehoefte zijn onzeker. Om gevoel te ontwikkelen bij de mogelijke veranderingen in de tijd is in regionaal verband de behoefteontwikkeling uitgewerkt in enkele scenario's.

Hogere woningvraag van vergunninghouders, arbeidsmigranten en spoedzoekers

Het eerste scenario dat nader is verkend, is een scenario dat uitgaat van een hogere instroom van vergunninghouders, arbeidsmigranten en het oplossen van de woningvraag van spoedzoekers. Voor de hoogte van de instroom van vergunninghouders is uitgegaan van het verschil tussen de instroom op basis van de huidige taakstelling en een instroom gebaseerd op de piek in de jaren 2015 en 2016. Voor de arbeidsmigranten is gerekend met een extra toestroom van 20% ten opzichte van de hoge variant van de prognose die bureau Decisio heeft opgesteld voor de regio. Voor de spoedzoekers is de aanname gedaan dat 5% van de actiefwoningzoekenden naar een corporatiewoning in de regio een spoedzoeker is. De extra woningvraag die voortkomt uit deze ontwikkelingen bedraagt voor de regio 1.380 woningen tot 2030, waarvan 910 in de periode tot 2025 en 470 in de periode 2025 tot 2030. Binnen deze extra woningvraag ligt een zwaar accent op de sociale huursector. Voor de gemeente Bergen betekent dit een extra woningbehoefte in de periode tot 2030 van zo'n 155 extra woningen, waaronder 140 sociale huurwoningen en/of flexwoningen.

Verhoogde instroom vanuit de MRA

Uitgaande van de ambities van het Woonakkoord worden tot 2030 minstens 2.000 woningen per jaar gerealiseerd in Regio Alkmaar, mede voor de 'overloop' uit de Metropoolregio Amsterdam. Dat komt neer op een plus in Alkmaar en de BUCH-gemeenten van 11.340 woningen, oftewel 1.260 woningen per jaar. Dat is een ambitieus uitgangspunt. Deze extra woningbehoefte voor instroom van buiten de regio is twee keer zo groot als de trendmatige woningbehoefte zoals die blijkt uit de provinciale prognose, inclusief de inloop van het huidige woningtekort en extra instroom in Bergen in het kader van de uitwerking van de Bergense behoefte. Omdat de woningzoekenden voor een sociale huurwoning maar beperkt tussen regio's verhuizen - zij staan immers veelal ingeschreven voor een sociale huurwoning in de regio waar zij al wonen en doorgaans niet in andere regio's - gaan we er in dit scenario van uit dat de vraag van woningzoekenden uit de MRA zich maar beperkt richt op de sociale huursector; 80% van de regionale vraag richt zich op een koopwoning en 20% op een huurwoning. De regionale vraag richt zich voor twee derde op grondgebonden woningen en voor een derde op appartementen.

Het scenario van de overloop uit de MRA betekent voor de gemeente Bergen in de periode tot 2030 een extra woningbehoefte van zo'n 700 woningen. Bergen profiteert momenteel al van de toestroom van huishoudens uit Amsterdam en omstreken.

Vraag wonen met zorg

Toename zorgbehoefte door de vergrijzing

Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen in de gemeente Bergen in de komende jaren toe: van 9.750 65-plushuishoudens in 2021, naar ruim 11.770 65-plushuishoudens in 2040. Binnen deze groep neemt vooral het aantal 75-plussers sterk toe. Bij deze groep is sprake van meer dan een verdubbeling. In de praktijk hebben lang niet alle ouderen een zorgvraag. Dat betekent dat zij ook lang niet allemaal behoefte hebben aan een specifieke woonvorm, maar voor een groeiende groep ouderen geldt dit wél.

De toename van 65-plushuishoudens zal voornamelijk leiden tot een toename van de vraag naar regulier wonen. Een groot deel van de ouderen wil langer thuis wonen en dat is terug te zien in de stijging van regulier wonen en geclusterd wonen zonder zorg. Ook is er een sterk stijgende behoefte aan geclusterd wonen met zorg nabij. Om het voor ouderen mogelijk te maken langer thuis te wonen ligt er een grote opgave voor het geschikt maken van woningen, het realiseren van nieuwe levensloopgeschikte woningen en nieuwe (geclusterde) woonvormen voor ouderen.

Door de vergrijzing zal de vraag naar geschikte woningen toenemen. De grootst groeiende groep ouderen is de groep ouderen die zelfstandig thuis woont. Met het programma Langer Thuis wordt het langer zelfstandig thuis wonen nagestreefd door ervoor te zorgen dat ouderen in hun eigen vertrouwde omgeving zelfstandig oud kunnen worden met een goede kwaliteit van leven. Om het zelfstandig wonen tot op latere leeftijd mogelijk te maken zullen er woningen moeten worden aangepast. Daarnaast zal er voldoende aanbod aan geschikte woningen en nieuwe (geclusterde) woonzorgvormen voor ouderen moeten worden gerealiseerd. De opgave van het creëren van het geschikte woningaanbod zal gezien de vergrijzing en de wens langer zelfstandig thuis te wonen groot zijn.

Jaarlijkse uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang: realisatie woningen op basis van Pact

In het uitvoeringsplan 'Pact Woonzorg Regio Alkmaar' zijn op regionaal niveau afspraken gemaakt om de beschikbaarheid van betaalbare zelfstandige woonruimten voor kwetsbare inwoners te verhogen. Als we deze afspraken vertalen naar de gemeente Bergen betekent dit een realisatie van 25 extra sociale huurwoningen in het goedkope en betaalbare segment. Deze woningen zijn echter beschikbaar voor meerdere doelgroepen waaronder huishoudens met lage inkomens, statushouders en spoedzoekers. De realisatie van 25 woningen (op basis van het Pact) voor onder andere de doelgroep BW en MO is dan ook belangrijk om deze groeiende doelgroep te kunnen blijven bedienen. De provinciale prognose houdt rekening met de extramuralisering van mensen in instellingen en tehuizen. De extra behoefte aan sociale huurwoningen in verband met de uitstroom uit BW en MO is daarmee onderdeel van de eerder beschreven toekomstige woningbehoefte. Het aantal woningen dat in het kader van het Pact wordt toegevoegd is hoger dan deze trendmatige behoefteontwikkeling. Dit betreft een inhaalslag om tekorten uit het verleden te compenseren. De verwachting is dat voor de periode 2023 tot en met 2025 een vergelijkbaar aantal extra woningen nodig is en dat daarna de extra behoefte daalt.

Beleidsaanbevelingen

De bevolking van Bergen vergrijst. Dit heeft de volle aandacht van de gemeente en met de Bergense behoefte wordt ingezet op het behouden van jonge huishoudens voor de gemeente. Daarbij wordt ook ingezet op een specifiek woningbouwprogramma voor deze jonge huishoudens. Omdat de bestaande woningvoorraad door de hoge huizenprijzen in de gemeente niet bereikbaar is voor (koop)startende huishoudens, wordt ingezet op het toevoegen van betaalbare huurwoningen en goedkope en betaalbare koopwoningen.

- In de sociale voorraad is er een aanvullende behoefte aan appartementen. Deze vraag is afkomstig van zowel jonge huishoudens die ze snel mogelijk een betaalbare woning zoeken, als van oudere huishoudens die zich oriënteren op een levensloopgeschikte woning. De vraag naar appartementen zien we ook terug in de koopsector. Meer ouderen kiezen ook op hogere leeftijd voor het kopen van een appartement, maar ook voor jonge en middelbare huishoudens is een koopappartement een aantrekkelijke woonvorm. Betaalbaarheid speelt daarbij een rol.
- In de sociale huursector komen eengezinswoningen op termijn wat onder druk te staan. Dat heeft er ook mee te maken dat de voor de Bergense behoefte in de sociale huursector vooral wordt ingezet op appartementen. Als grondgebonden woningen minder goed verhuurbaar worden zullen jonge huishoudens geen moeite hebben met deze woningen, mits ze betaalbaar zijn.
- Er zijn diverse groepen die afhankelijk zijn van een sociale huurwoning. Naast reguliere huishoudens met een laag inkomen, zijn dat kwetsbare groepen, vergunninghouders, arbeidsmigranten met een langer verblijfsperspectief en mensen die met spoed een goedkope woning nodig hebben. De uitgevoerde scenarioverkenning laat zien dat het potentieel om flinke aantallen sociale huurwoningen gaat, zeker als de vraag van de genoemde groepen in combinatie toeneemt (toename van

het aantal vergunninghouders in een periode dat veel mensen werkloos raken en met spoed een goedkope woning nodig hebben). Reken niet te krap met de benodigde voorraad sociale huurwoningen.

- In de vrije huursector concentreert de vraag zich op het middenhuursegment (tot € 1.000 per maand). Er is in Bergen een beperkte extra vraag naar appartementen in dit segment.
- In de koopsector is er een aanzienlijke extra behoefte aan goedkope en betaalbare woningen. Het dure segment, met name dure vrijstaande woningen, komt potentieel onder druk te staan. Meer oudere huishoudens die in deze woningen wonen oriënteren zich op een levensloopgeschikte woning. De prijzen van deze woningen zijn een mogelijke belemmering voor lokale kopers. Hierbij moet worden aangetekend, dat dit ontwikkelingen zijn die zijn gebaseerd op de trendmatige bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie. De ambities om een grote bijdrage te leveren aan de opvang van de 'overloop' uit de Metropoolregio Amsterdam plaatst deze ontwikkeling in een heel ander daglicht.
- Het is belangrijk om oog te houden voor onzekerheden met betrekking tot de woningmarkt en de huishoudensontwikkeling. De crisis van enkele jaren terug heeft zichtbaar gemaakt hoe snel de temperatuur kan omslaan. Daarom het advies om in de komende jaren te (blijven) werken met een bandbreedte voor de te verwachten woningvraag, zowel kwantitatief als kwalitatief. De uitwerking van de scenario's in dit onderzoek geeft hierbij meer houvast. Het is van groot belang om in de plancapaciteit voldoende ruimte voor (kwantitatieve en kwalitatieve) sturing te houden. Versnellen als het kan en temporiseren als het moet.
- Er zijn onvoldoende harde woningbouwplannen om in de ontwikkeling van de behoefte te voorzien. Het is zaak om snel voldoende plannen te concretiseren. Er is nog een grote voorraad zachte plannen. Houd daarbij de vinger aan de pols rond de ontwikkeling van de kwalitatieve vraag. Er is een discrepantie zichtbaar tussen de kwalitatieve woningbehoefte en de harde planvoorraad. Daar kan op worden ingespeeld met plannen die nog niet in beton zijn gegoten.
- De verkoop van corporatiewoningen waar minder behoefte aan ontstaat om daarmee te voorzien in de toenemende behoefte aan goedkope koopwoningen kan een belangrijke strategie zijn om de kwalitatieve mismatch in delen van de woningvoorraad aan te pakken. Met de middelen die dit genereert, kunnen corporaties woningen toevoegen die aansluiten bij de behoefte van de veranderende bevolking. De verkoop van corporatiewoningen in een krappe woningmarkt roept vaak weerstand op, maar kan een belangrijk instrument zijn om in de veranderende vraag te voorzien.
- De verduurzaming van de bestaande woningvoorraad is een punt van aandacht. De woningcorporaties werken hier gestaag aan en zijn op dit punt al redelijk ver, maar in de oudere delen van de particuliere voorraad ligt nog een aanzienlijke opgave. Dat vraagt om ook voor de particuliere voorraad actief te werken aan een strategie. Een instrument als de Maatwerklening van SVn kan hier voor sommige woningeigenaren mogelijk bij helpen.
- Het aantal senioren in de gemeente neemt toe. Hoewel senioren vaak terughoudend zijn om te verhuizen, neemt de behoefte aan voor senioren geschikte woningen in Bergen toe. Het gaat vooral om appartementen, zowel in de huursector als in de koopsector. De ligging ten opzichte van voorzieningen die voor ouderen belangrijk zijn is een aandachtspunt. Om het zelfstandig wonen tot op latere leeftijd mogelijk te maken moeten er ook woningen worden aangepast. Het gebruik van een deel van de overwaarde van de woning om woningaanpassing te financieren (een instrument als de Verzilverlening) kan hierbij helpen. Daarnaast zorgt de vergrijzing van de bevolking in de gemeente voor een grote opgave rond wonen met zorg. De vraag naar geclusterde woonvormen nabij zorg (aanleunwoningen, knarrenhof) en met intensieve zorg neemt de komende jaren toe. In dit onderzoek is gekeken naar de verwachte vraag naar wonen en zorg, er is geen aanbodanalyse uitgevoerd. Het strekt tot aanbeveling het aanbod van de diverse aanbieders in beeld te brengen en

dit aanbod te blijven monitoren. Op deze manier kunnen eventuele tekorten tijdig inzichtelijk gemaakt worden en kan gericht gewerkt worden aan het vergroten van het aanbod.

- Het werkveld van Beschermd Wonen (BW), Maatschappelijke Opvang (MO) en Jeugd is sterk in ontwikkeling en raakt meer met elkaar verbonden door een toenemende focus op doorstroming. Begeleide woonvormen met flexibel opschaalbare zorg functioneren daarbij als 'tussenstation' voor of na het zelfstandig wonen. Als uitstromers uit Jeugdzorg met verblijf kunnen wonen in begeleide woonconcepten, kan (dure) instroom in BW of MO worden beperkt. De nieuwe aanpak vereist een omschakeling in denkwijze over in- en uitstroom en een intensievere samenwerking tussen (verschillende) zorgpartijen, gemeente en corporaties.

1 Inleiding

De gemeenten en de corporaties in Regio Alkmaar hebben behoefte aan actuele marktinformatie over de ontwikkeling van de woningvraag van verschillende doelgroepen. Het laatste gezamenlijke onderzoek in de regio dateert van 2016. Daarom is actuele informatie gewenst. De in de regio werkzame woningcorporaties, de gemeente Alkmaar en de BUCH-gemeenten hebben Companen gevraagd om een nieuw woningmarktonderzoek uit te voeren. In de gemeenten Langedijk en Heerhugowaard zijn redelijk recent al woningmarktonderzoeken gedaan. Daarmee is er voor de gemeenten in de hele Regio Alkmaar een actueel inzicht in de woningmarktopgaven.

De voorliggende rapportage gaat over de gemeente Bergen. Dit onderzoek geeft inzicht in relevante ontwikkelingen in het verleden, de huidige situatie van de bevolking en woningvoorraad en een beeld van de toekomstige kwantitatieve en kwalitatieve behoefte. Daarmee wordt inzichtelijk welke woningen de komende jaren moeten worden toegevoegd, maar ook welke opgaven er liggen in de bestaande voorraad. Bij de ontwikkeling van de woningvoorraad wordt specifiek ook gekeken naar de sociale huurvoorraad en de lage middenhuur. Het gaat niet alleen om de woningvraag van 'reguliere' huishoudens, maar ook om de huisvestingsvraag van mensen met een zorgvraag. Denk aan uitstroom van mensen uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang.

Onderdeel van het onderzoek is een scenariostudie naar de effecten van de verhoogde instroom van inwoners op de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag. We kijken daarbij naar de vraag van statushouders, arbeidsmigranten en spoedzoekers als deze vraag in omvang toe zou nemen en naar de vraag die samenhangt met de mogelijke verhoogde instroom van woningzoekenden uit de MRA.

Doel van het onderzoek

Dit onderzoek geeft inzicht in de woningbehoefte binnen de gemeente voor de perioden 2021 - 2024 en 2025 - 2029, zowel in aantallen als in gevraagde kwaliteiten. Het onderzoek geeft een antwoord op de volgende onderzoeksvragen:

- Hoe ziet de huidige samenstelling van de bevolking eruit, hoe heeft de bevolking zich de afgelopen tijd ontwikkeld en hoe gaat de bevolking zich ontwikkelen in de toekomst?
- Hoe ziet de huidige samenstelling van de woningvoorraad eruit, hoe heeft de woningvoorraad zich ontwikkeld en wat is de in de toekomst benodigde woningvoorraad? Daarbij moet specifiek worden ingezoomd op de sociale huurvoorraad, de lage middenhuur en de vraag naar wonen met zorg voor senioren.
- Wat is de verwachte bevolkings-, huishoudens- en woningbehoefteontwikkeling in de komende jaren?
- Welke woningen (naar eigendom, type en prijs) moeten de komende jaren toegevoegd worden om in de woningbehoefte te voorzien?

Onderzoeksmethodiek

De basis voor het onderzoek ligt in een uitgebreide statistische analyse, waarbij gebruik is gemaakt van diverse databronnen. Zo zijn de demografische analyses uitgevoerd op basis van informatie van CBS-statline en verhuisbewegingen gebaseerd op CBS-Microdata. De samenstelling van de woningvoorraad is in beeld gebracht aan de hand van gemeentelijke WOZ-registratie en de VHE-bestanden van de betrokken woningcorporaties.

Voor de analyses van de kwalitatieve woningbehoefte is gebruik gemaakt van een gecombineerde analyse. Deze bestaat uit de feitelijke verhuisbewegingen in de afgelopen jaren (daarmee wordt duidelijk welke doelgroepen welke woningen betrokken) en de huidige woonwensen (gebaseerd op het WoON2018-onderzoek)¹.

Op basis van gegevens over het huidige zorggebruik van verschillende doelgroepen en demografische trends is een prognose opgesteld van de toekomstige vraag naar verschillende vormen van wonen met zorg en van de jaarlijkse vraag naar woonruimte voor mensen die uitstromen uit een zorginstelling.

¹ De respons van huishoudens uit alleen de gemeente Bergen op het WoON2018 is te klein om één-op-één betrouwbare uitspraken over te doen. Daarom hebben we de woonwensen gebaseerd op de inwoners van referentiegemeenten met een vergelijkbare woningmarktsituatie als Bergen. Door de woonwensen van inwoners in dezelfde levensfase en woonsituatie te combineren met de werkelijke bevolkingsomvang en samenstelling van Bergen kunnen we toch een goed beeld geven van de woonwensen.

2 De bevolkingsontwikkeling in beeld

Dit hoofdstuk gaat over het wonen in de gemeente Bergen, ontwikkelingen in het verleden en het huidige beeld van de gemeente en de kernen. We staan uitgebreid stil bij de achtergronden van de huishoudens en hun woonsituatie. Welke huishoudens verhuizen waar naartoe en welke achtergrondkenmerken hebben zij?

2.1 Bevolkingsontwikkeling afgelopen jaren

In de gemeente Bergen wonen zo'n 29.800 inwoners en 13.800 huishoudens. De grootste kernen zijn Bergen Binnen (12.000 inwoners, 5.740 huishoudens), Schoorl/Groet (6.100 inwoners, 2.800) en Egmond aan Zee (4.500 inwoners, 2.200 huishoudens).

Tabel 2.1: Gemeente Bergen. Inwoners en huishoudens per kern, 2020

Kernen	Inwoners 2020		Huishoudens 2020	
Bergen Binnen	12.000	40%	5.740	42%
Bergen aan Zee	335	1%	185	1%
Buitengebied Bergen	565	2%	235	2%
Egmond aan Zee	4.560	15%	2.215	16%
Egmond-Binnen	2.720	9%	1.155	8%
Egmond aan den Hoef	3.530	12%	1.495	11%
Schoorl/Groet	6.115	21%	2.800	20%
Gemeente Bergen	29.825	100%	13.825	100%

Bron: CBS, 2021.

Afgelopen jaren sprake van afname van de bevolking

In de gemeente is sinds 2011 (met uitzondering van 2017) sprake van een jaarlijkse negatieve bevolkingsontwikkeling. Sinds 2011 is het bevolkingsaantal in Bergen met ruim 3% afgenomen. In 2017 nam de bevolking in de gemeente wel toe, toen was een toename van 98 inwoners te zien. Dit hangt mogelijk ook samen met de hoge taakstelling van vergunninghouders in dat jaar. De groei of afname van de bevolking komt voort uit het geboortesaldo (het saldo van het aantal mensen dat wordt geboren en het aantal mensen dat overlijdt), het binnenlands migratiesaldo (het saldo van vestigers uit andere Nederlandse gemeenten en vertrekkers naar andere Nederlandse gemeenten) en het buitenlandse migratiesaldo (het saldo van vestigers uit het buitenland en vertrekkers naar het buitenland). Voor de gemeente Bergen valt daarin een aantal zaken op:

- De bevolkingsafname wordt in Bergen vooral veroorzaakt door het geboortesaldo. Bergen kampt met een sterk negatief en afnemend geboortesaldo. In de periode 2011 - 2020 heeft het aantal sterfgevallen elk jaar hoger gelegen dat het aantal nieuwe geboortes. Deze ontwikkeling hangt samen met de toenemende vergrijzing van de bevolking van de gemeente.
- Bergen heeft te maken met een (licht) positief buitenlands migratiesaldo. Al vanaf 2011 neemt het migratiesaldo jaarlijks iets toe.
- Het binnenlands migratiesaldo is over het algemeen licht positief. In 2017 is duidelijk een piek te zien. Dit is mogelijk het gevolg van verhuisbewegingen van vergunninghouders in dat jaar.
- De woningvoorraadontwikkeling in Bergen heeft lichte schommelingen gekend in de afgelopen jaren. In 2013 zijn relatief veel woningen opgeleverd, waarna in 2014 en 2016 (bijna) geen woningen zijn ontwikkeld. Tussen 2017 en 2020 nam de ontwikkeling weer toe en zijn gemiddeld zo'n 110 woningen per jaar opgeleverd.

Figuur 2.1: Gemeente Bergen. Bevolkingsontwikkeling en woningvoorraad, 2011 - 2020



Bron: CBS Statline, 2021.

2.2 Recente verhuisbewegingen

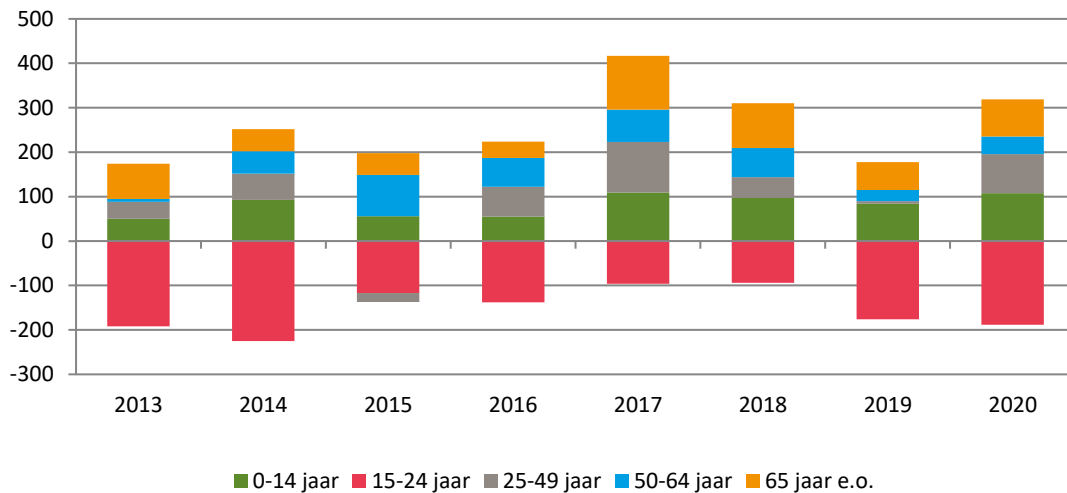
Om de woningmarktpositie van de gemeente en de verschillende kernen in de gemeente Bergen te bepalen zijn alle feitelijke verhuisbewegingen geanalyseerd. Door deze analyse ontstaat inzicht in de relaties tussen kernen, maar ook welke doelgroepen (huishoudenstypen, vestigers) zich op de gemeente en op de verschillende kernen richten.

Verhuisbewegingen naar leeftijdsklasse

In de onderstaande figuur is de in- en uitstroom van verschillende leeftijdsgroepen door de jaren in beeld gebracht. Als we kijken naar verschillende leeftijdsgroepen valt op dat jongeren van 15-24 jaar de gemeente structureel vaker verlaten dan dat zij zich vestigen. Onder deze groep valt een grote groep

studenten die uitwijken naar studentensteden en jonge werkenden die voor werk uitwijken naar elders. De gemeente Bergen heeft aan de andere kant een duidelijke aantrekkingskracht op gezinnen. Dit is te zien aan het positieve migratiesaldo van 25-49-jarigen en 0-14-jarigen. Daarnaast is door de jaren heen ook een sterk vestigingsoverschot van 50- tot 65-jarigen en personen van 65 jaar en ouder te zien.

Figuur 2.2: Gemeente Bergen. Migratiesaldi naar leeftijdsklasse, 2013 - 2020



Bron: CBS Statline, 2021.

Verhuisbewegingen tussen gemeenten

De gemeente Bergen heeft een sterke verhuisrelatie met de gemeente Alkmaar. We zien dat zowel het aantal vestigers uit Alkmaar als het aantal vertrekkers naar de gemeente Alkmaar hoog ligt. Dit valt enerzijds te verklaren door de uitstroom van jongeren richting Alkmaar en anderzijds door mensen uit Alkmaar die in de gemeente Bergen een aantrekkelijk groen en rustig woonmilieu vinden. Per saldo verliest de gemeente Bergen echter meer inwoners uit Alkmaar dan er zich vandaan vestigen. De sterke verhuisrelatie met Amsterdam valt voor de gemeente Bergen ook op. De overige verhuisbewegingen tussen Bergen en andere Nederlandse gemeenten zijn sterk regionaal georiënteerd. We zien sterke verhuisrelaties met Heiloo, Schagen en Heerhugowaard. Hierbij valt op dat de uitstroom richting Heiloo sterk is.

Tabel 2.2: Gemeente Bergen. Verhuisbewegingen tussen gemeenten in de regio, 2009 - 2019

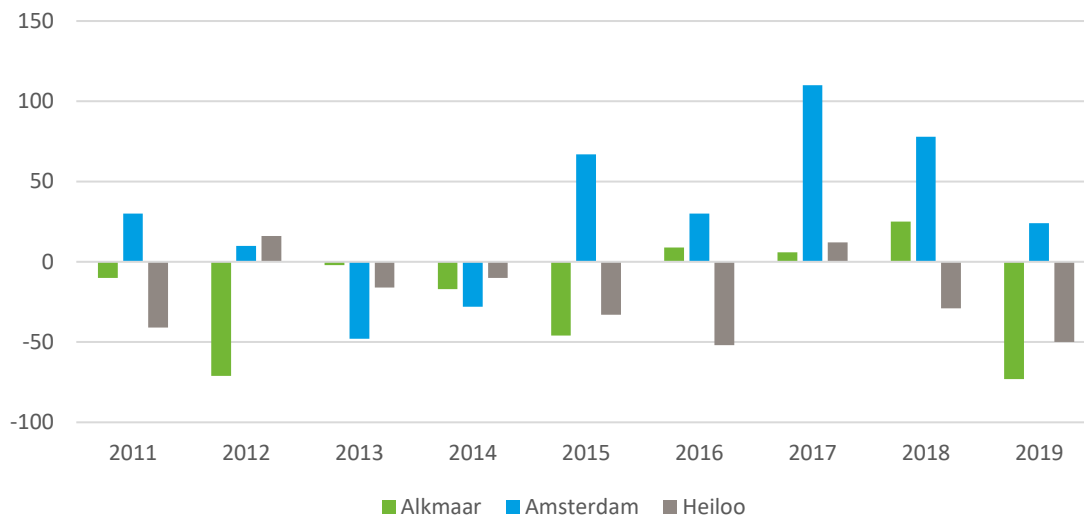
	Vestiging		Vertrek		Saldo
Gemeente Alkmaar	3.370	26%	3.610	29%	-240
Gemeente Amsterdam	1.875	15%	1.710	14%	+165
Gemeente Heiloo	720	6%	1.020	8%	-300
Gemeente Schagen	670	5%	730	6%	-60
Gemeente Heerhugowaard	570	4%	615	5%	-45
Gemeente Langedijk	475	4%	380	3%	+95
Gemeente Castricum	455	4%	420	3%	+35
Overig Noord-Holland	2.635	20%	1.980	16%	+655
Overig NL	2.145	17%	1.935	16%	+210
Totaal	12.915	100%	12.400	100%	+515

Bron: CBS Microdata, 2021.

In onderstaand figuur zoomen we nader in op de migratiebewegingen tussen Bergen en de gemeenten Alkmaar, Amsterdam en Heiloo. Hierbij valt op dat Bergen vanaf 2015 per saldo steeds de meeste mensen

vanuit Amsterdam aantrekt. Bij Alkmaar en Heiloo zien we een vrij constante uitstroom van inwoners van de gemeente Bergen richting deze twee gemeenten.

Figuur 2.3: Gemeente Bergen. Ontwikkeling migratiesaldo per jaar per gemeente, 2011 - 2019



Bron: CBS statline, 2021.

Verhuizingen tussen de kernen

In de onderstaande tabel is voor elke wijk in beeld gebracht hoe welk deel van de verhuizingen binnen de wijk plaatsvindt, welk deel een verhuizing is naar een andere wijk en welk deel een verhuizing is naar buiten de gemeente. De grijze diagonaal geeft de verhuizingen binnen de wijken weer. Een groene arcering duidt op een naar verhouding sterke verhuisrelatie.

Op totaalniveau zien we dat veel huishoudens uit Bergen ervoor kiezen om te verhuizen binnen de gemeente. In 48% van de verhuisbewegingen vanuit de gemeente Bergen verhuist men naar een nieuwe woning in de gemeente.

Tabel 2.3: Gemeente Bergen. Verhuisbewegingen tussen kernen en naar buiten de gemeente, 2009 - 2019

		Huidige wijk								Totaal
		Bergen Binnen	Bergen aan Zee	Buitengebied Bergen	Egmond aan Zee	Egmond-Binnen	Egmond aan den Hoef	Schoorl	Buiten de gemeente	
Vorige wijk	Bergen Binnen	44%	1%	1%	1%	0%	0%	5%	48%	100%
	Bergen aan Zee	14%	9%	0%	0%	0%	0%	3%	75%	100%
	Buitengebied Bergen	24%	0%	8%	0%	0%	0%	0%	68%	100%
	Egmond aan Zee	3%	0%	0%	39%	2%	8%	1%	46%	100%
	Egmond-Binnen	1%	0%	0%	7%	32%	5%	0%	54%	100%
	Egmond aan den Hoef	3%	0%	0%	13%	4%	24%	1%	56%	100%
	Schoorl	10%	0%	1%	1%	0%	0%	32%	57%	100%
	Totaal	22%	0%	1%	8%	4%	4%	9%	52%	100%

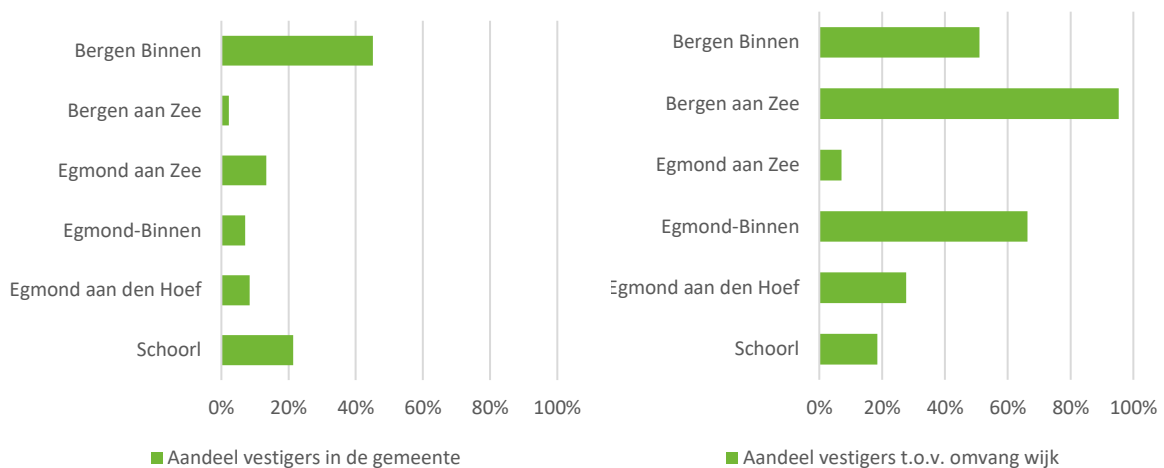
Bron: CBS Microdata, 2021.

In de kernen Bergen Binnen en Egmond aan Zee is de kernbinding het grootst. Men verhuist daar relatief vaak binnen de eigen kern. Daarbij moet uiteraard worden bedacht dat de grootste kernen veel voorzieningen en veel woningaanbod hebben, waardoor een volgende stap binnen de wooncarrière goed mogelijk is binnen de eigen kern. Het valt daarnaast op dat bewoners uit Bergen aan Zee en het Buitengebied bij een verhuizing relatief vaak kiezen voor een plaats buiten de gemeente.

Aandeel vestigers per wijk

Van de mensen die van elders in de gemeente Bergen zijn komen wonen, hebben de meesten zich gevestigd in de kern Bergen Binnen, gevolgd door Schoorl en Egmond aan Zee. Hierbij speelt uiteraard ook de omvang van de kernen een rol. Om inzichtelijk te maken welke kernen naar verhouding veel of weinig vestigers aantrekken, relateren we het aantal vestigers aan het aantal inwoners in de betreffende kern. Op basis hiervan concluderen we dat Bergen aan Zee en Egmond-Binnen naar verhouding veel vestigers aantrekken. Zoals eerder aangegeven zijn de kernen Bergen aan Zee en het Buitengebied erg klein. Het aandeel vestigers in de gemeente dat zich hier vestigt, zoals in het linker figuur te zien, is daarom ook klein. Voor Egmond-Binnen geldt dit probleem niet, maar zien we wel een vergelijkbaar patroon. Het aandeel vestigers in de kern ten opzichte van de totale gemeente is minder dan 10%, terwijl het aandeel vestigers ten opzichte het aantal inwoners in de wijk ruim 65% is.

Figuur 2.4: Gemeente Bergen. Aandeel vestigers en aandeel ten opzichte van omvang wijk, 2009 - 2019 (personen)

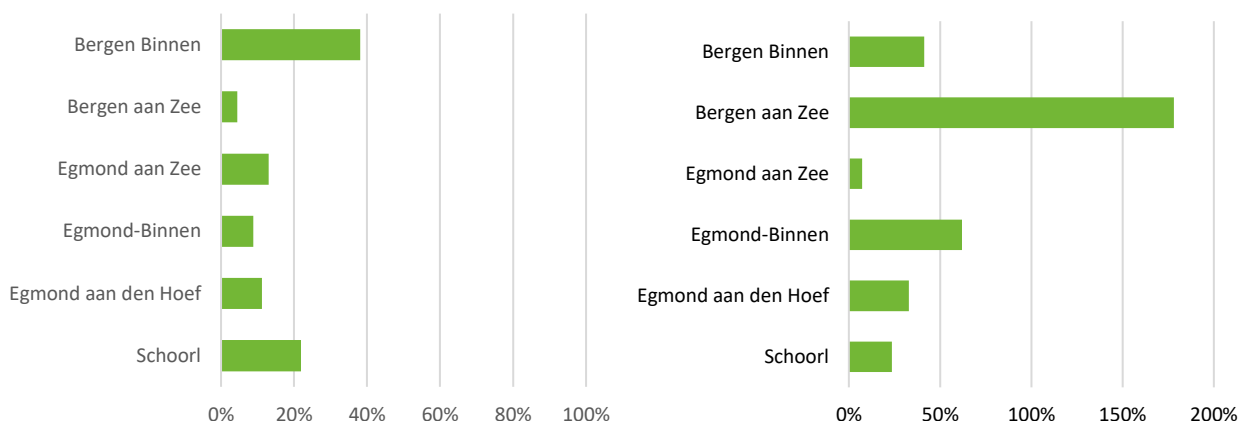


Bron: CBS Microdata, 2021.

Aandeel vertrekkers per wijk

Van de mensen die de gemeente Bergen hebben verlaten is het aandeel vertrekkers in de kernen Bergen Binnen en Schoorl het grootst. Om inzichtelijk te maken vanuit welke kernen naar verhouding veel of weinig mensen vertrekken, hebben we ook hier het aantal vertrekkers gerelateerd aan het aantal inwoners in de betreffende kern. Op basis hiervan kunnen we concluderen dat vanuit de kern Bergen aan Zee naar verhouding veel mensen de gemeente verlaten. Hierbij geldt wel dat de omvang van Bergen aan Zee het beeld voor de kern enigszins vertekent.

Figuur 2.5: Gemeente Bergen. Aandeel vertrekkers en aandeel ten opzichte van de wijk, 2009 - 2019 (personen)

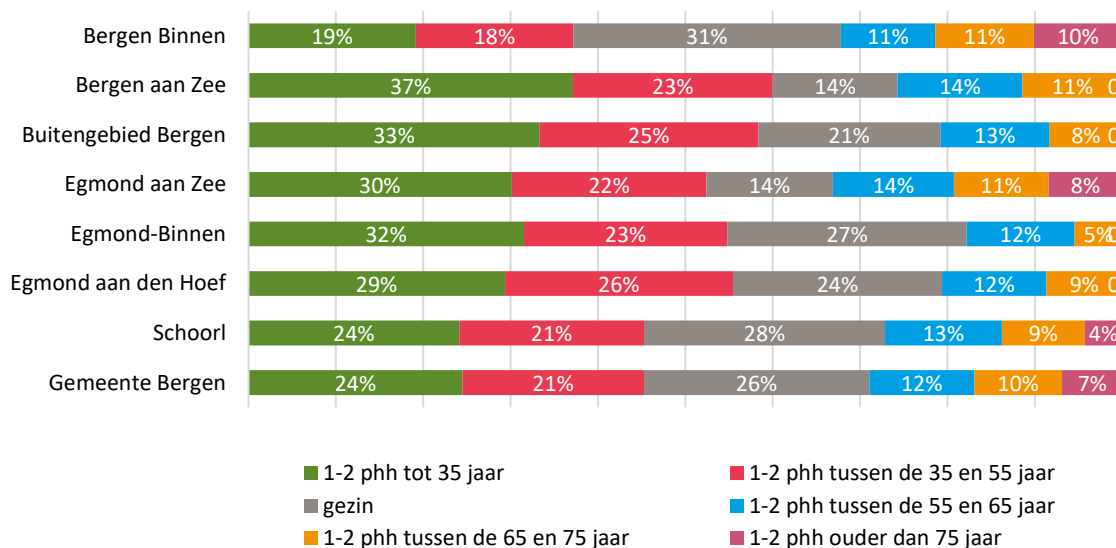


Bron: CBS Microdata, 2021.

Vestigers van buiten de gemeente naar huishoudenstype

De grootste groep vestigers in de gemeente Bergen bestaat uit gezinnen. Daarnaast trekt de gemeente relatief veel één- of tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar (24%) en één- of tweepersoonshuishoudens tussen de 35 en de 55 jaar (21%) aan. In Bergen aan Zee zijn naar verhouding veel kleine huishoudens in de leeftijd tot 35 jaar komen wonen. Gezinnen richten zich juist sterker op de kernen Bergen Binnen (31%), Egmond Binnen (27%) en Schoorl (28%). Eén- of tweepersoonshuishoudens van 55 jaar of ouder zijn het vaakst naar Egmond aan Zee verhuisd.

Figuur 2.6: Gemeente Bergen. Vestigers naar huishoudenstype per wijk, 2009 - 2019 (huishoudens)

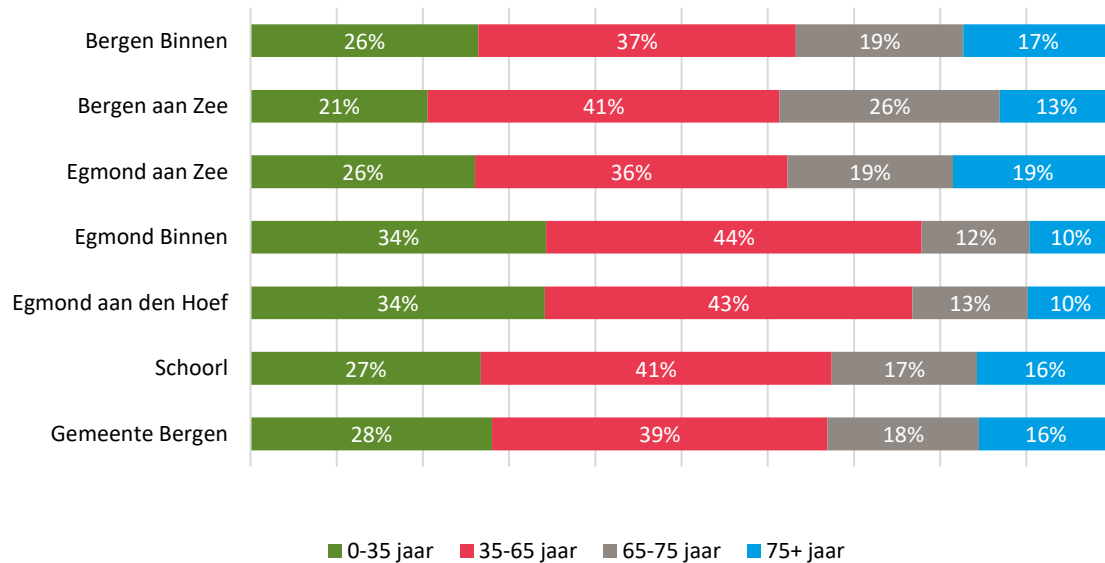


Bron: CBS Microdata, 2021.

Leeftijdsopbouw per wijk

Op dit moment is 28% van de inwoners in de gemeente Bergen tussen de 0-35 jaar, 39% tussen de 35-65 jaar, 18% tussen de 65-75 jaar en 16% is 75 jaar of ouder. Hiermee is de bevolking in de gemeente relatief oud. Ter vergelijking: in Nederland ligt het aandeel inwoners van 65-75 jaar op 11% en het aandeel 75-plussers op 8%. Het valt op dat in de kernen Egmond Binnen en Egmond aan den Hoef het aandeel 0-35-jarigen en het aandeel 35-65-jarigen duidelijk hoger ligt dan in de andere kernen van de gemeente. De overige kernen Bergen Binnen, Bergen aan Zee en Egmond aan Zee kennen naar verhouding relatief veel 65-plussers.

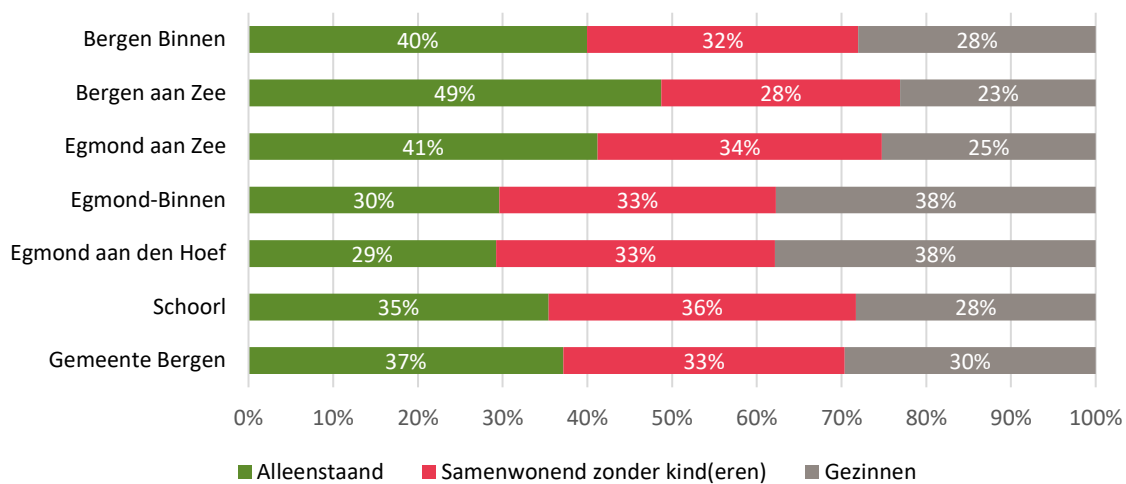
Figuur 2.7: Gemeente Bergen. Leeftijdsopbouw per wijk, 2021



Bron: BRP gemeente Bergen 1 januari 2021, bewerking Companen.

In onderstaand figuur is de huishoudenssamenstelling weergegeven, onderverdeeld in de groepen alleenstaand, samenwonend zonder kind(eren) en gezinnen. Voor de gemeente Bergen is de verdeling tussen deze groepen relatief in evenwicht en vormt elk van deze afzonderlijke groepen ongeveer een derde deel van de huishoudens. Tussen de verschillende kernen zijn wel grotere verschillen zichtbaar. In de kustplaatsen Bergen aan Zee en Egmond aan Zee wonen relatief weinig gezinnen en veel alleenstaanden, het gevolg van de relatief oude bevolking in beide kernen.

Figuur 2.8: Gemeente Bergen. Huishoudenssamenstelling per wijk



Bron: CBS 2021.

3 De bestaande woningvoorraad in beeld

In dit hoofdstuk zoomen we in op de bestaande woningvoorraad. Daarbij kijken we naar de samenstelling van eigendom, type, prijsklasse en bouwjaarklasse. Daarnaast gaan we in op ontwikkelingen op de koop- en huurmarkt en de bewoning van de woningvoorraad.

3.1 Kenmerken woningvoorraad

De gemeente Bergen heeft een voorraad van afgerond 14.750 woningen. 70% van de voorraad is een koopwoning, circa 20% een corporatiewoning en 10% een particuliere huurwoning. Ten opzichte van het landelijk gemiddelde heeft de gemeente Bergen een relatief grote koopvoorraad.

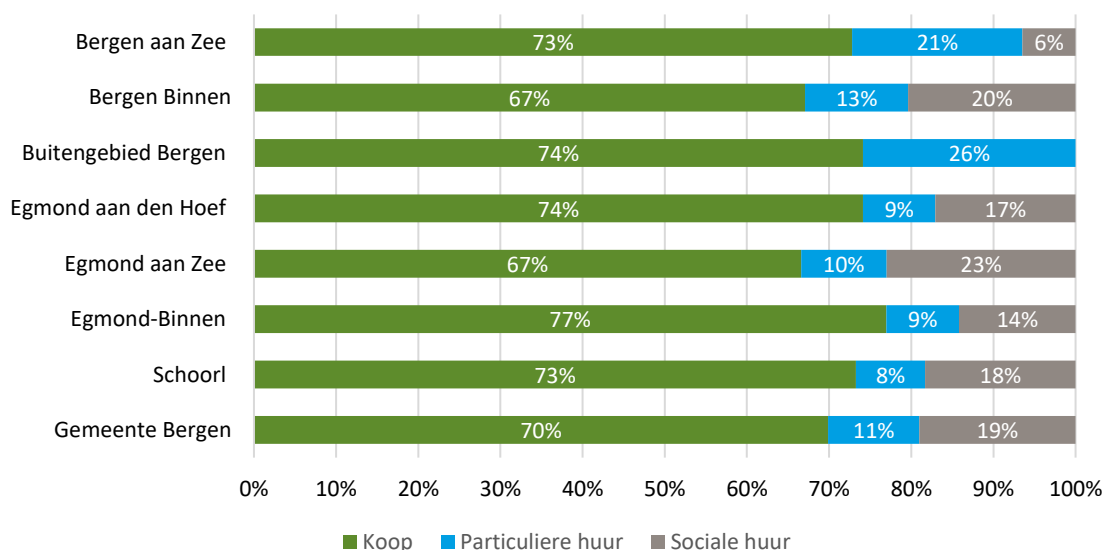
Tabel 3.1: Gemeente Bergen. Samenstelling woningvoorraad naar eigendom, 2021

	Aantal	%
Koopvoorraad	10.310	70%
Huur corporatie	2.805	19%
Huur particulier	1.635	11%
Gemeente Bergen	14.750	100%

Bron: WOZ-registratie gemeente Bergen, 2021.

In Egmond aan Zee (23%) en Bergen Binnen (20%) staan naar verhouding de meeste sociale huurwoningen. In Egmond-Binnen (77%) staan procentueel gezien de meeste koopwoningen binnen de gemeente Bergen, maar de verschillen met de overige kernen zijn klein. De percentages particuliere huur liggen in de afzonderlijke kernen tussen de 8% en 26% van de totale woningvoorraad met een gemiddelde van 11% over de totale woningvoorraad in de gemeente Bergen.

Figuur 3.1: Gemeente Bergen. Samenstelling woningvoorraad naar eigendom per wijk/dorp, 2021

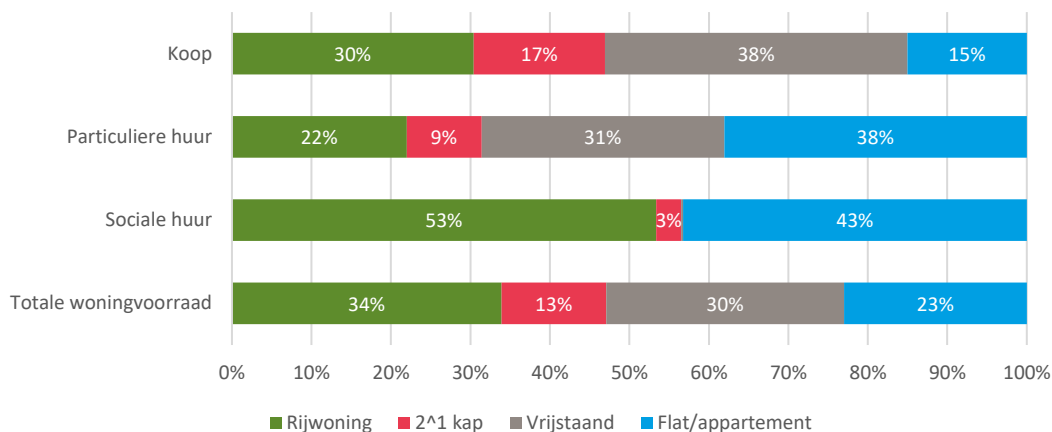


Bron: WOZ-registratie gemeente Bergen, 2021.

Bijna een derde van de voorraad is een vrijstaande woning

Als gekeken wordt naar de woningvoorraad naar type en eigendom blijkt dat de sociale huurvoorraad voor het grootste deel uit rijwoningen bestaat (53%). In de particuliere huurvoorraad bestaat het grootste deel van de woningen uit appartementen (38%) en vrijstaande woningen (31%). De koopvoorraad bestaat vooral uit vrijstaande woningen (38%) en rijwoningen (30%).

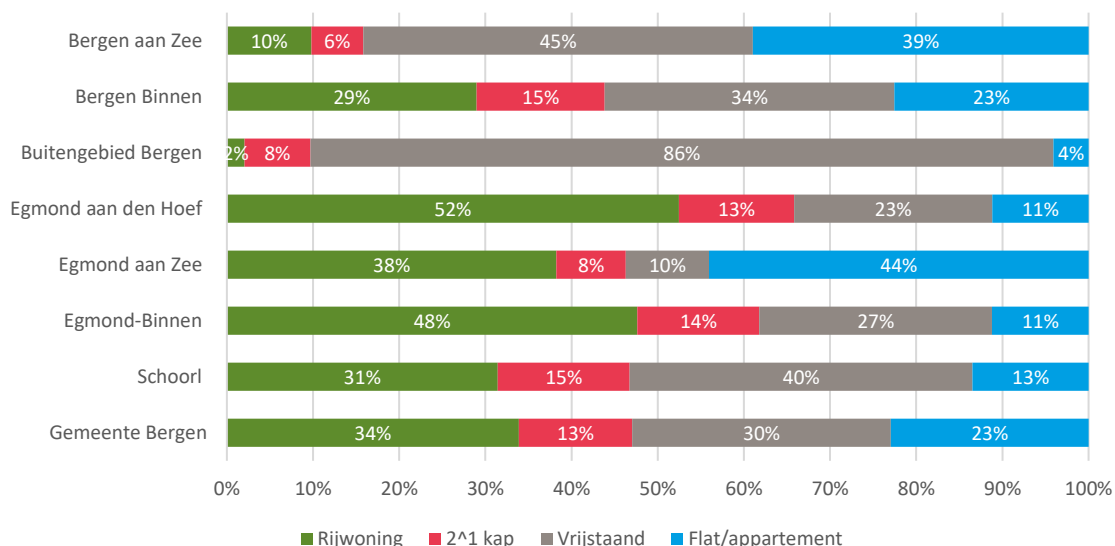
Figuur 3.2: Gemeente Bergen. Woningvoorraad naar type en eigendom



Bron: WOZ-registratie gemeente Bergen, 2021.

De samenstelling van de voorraad verschilt per kern. In Egmond aan den Hoef is meer dan de helft van de totale woningvoorraad een rijwoning (52%). In de kernen Bergen aan Zee (10%) en het Buitengebied (2%) ligt het percentage rijwoningen een stuk lager. In de kernen Bergen aan Zee (45%) en Schoorl (40%) staan relatief veel vrijstaande woningen. In de kustplaatsen Bergen aan Zee en Egmond aan Zee ligt het aandeel appartementen een stuk hoger dan in de overige kernen.

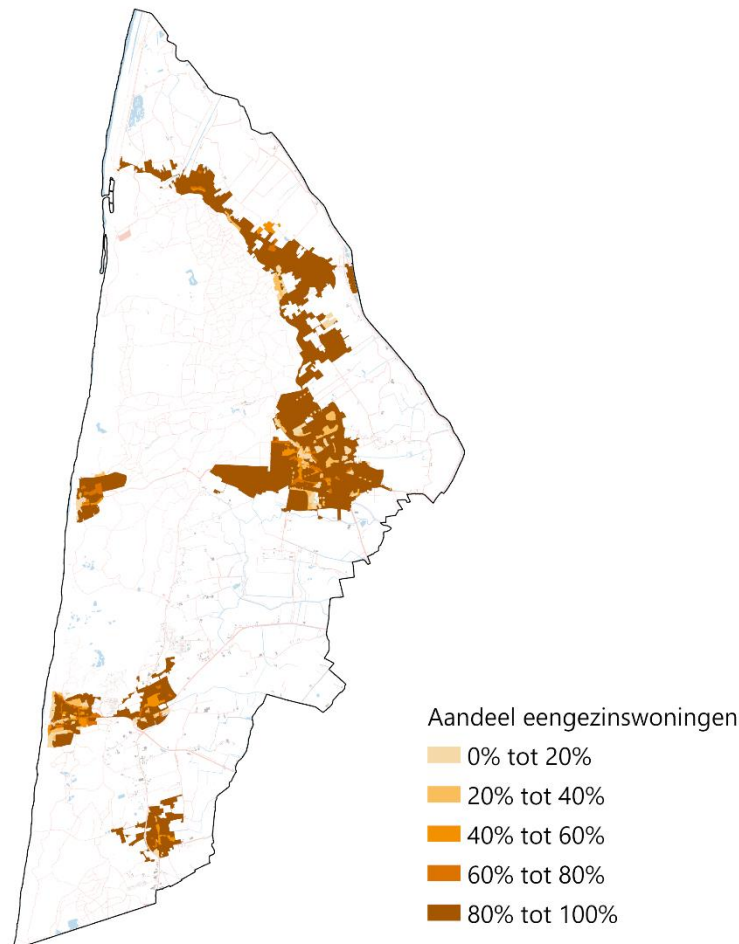
Figuur 3.3: Gemeente Bergen. Woningvoorraad naar type en CBS wijk



Bron: WOZ-registratie gemeente Bergen, 2021.

De onderstaande kaart toont op postcodeniveau het aandeel eengezinswoningen. Het is goed te zien dat zich in de kustplaatsen Bergen aan Zee en Egmond aan Zee enkele concentraties van appartementen bevinden. Ook in Bergen Binnen zijn enkele concentraties met meer appartementen te zien, maar het overgrote deel van de postcodes kent een hoge concentratie eengezinswoningen. In Egmond aan den Hoef, Egmond Binnen en Schoorl/Groet zijn daarentegen grote concentraties eengezinswoningen te zien.

Figuur 3.4: Gemeente Bergen. Aandeel eengezinswoningen op postcodeniveau, 2021

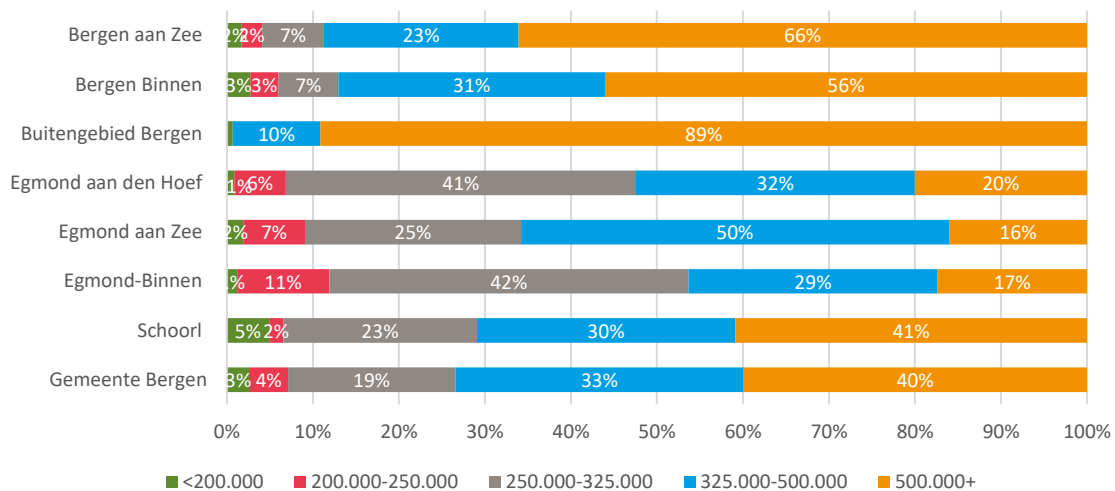


Bron: WOZ-registratie gemeente Bergen, 2021.

De koopvoorraad in de gemeente Bergen

Op basis van de gemeentelijke WOZ-registratie is het prijsniveau van de koopvoorraad in beeld gebracht. De gemeente Bergen kent een relatief dure koopvoorraad. Slechts 7% van de koopwoningen heeft een waarde tot € 250.000 en ruim een kwart een waarde tussen € 250.000 tot € 325.000. Ruim 40% van de koopwoningen heeft een waarde boven € 500.000. Dit zijn vooral de ruime vrijstaande woningen. Binnen de koopvoorraad zijn tussen de kernen een aantal verschillen zichtbaar. Eerder zagen we al dat in de kernen Egmond aan den Hoef, Egmond Binnen en Egmond aan Zee relatief veel rijwoningen staan. In deze kernen zien we in onderstaand figuur dan ook dat veel woningen een prijs hebben lager dan € 325.000. In de kernen waar relatief veel vrijstaande woningen staan (Bergen aan Zee, Bergen Binnen en Schoorl), ligt de gemiddelde WOZ-waarde hoger dan in de andere kernen. In Bergen aan Zee en Bergen Binnen hebben de meeste woningen een WOZ-waarde boven de € 500.000, respectievelijk 66% en 56%.

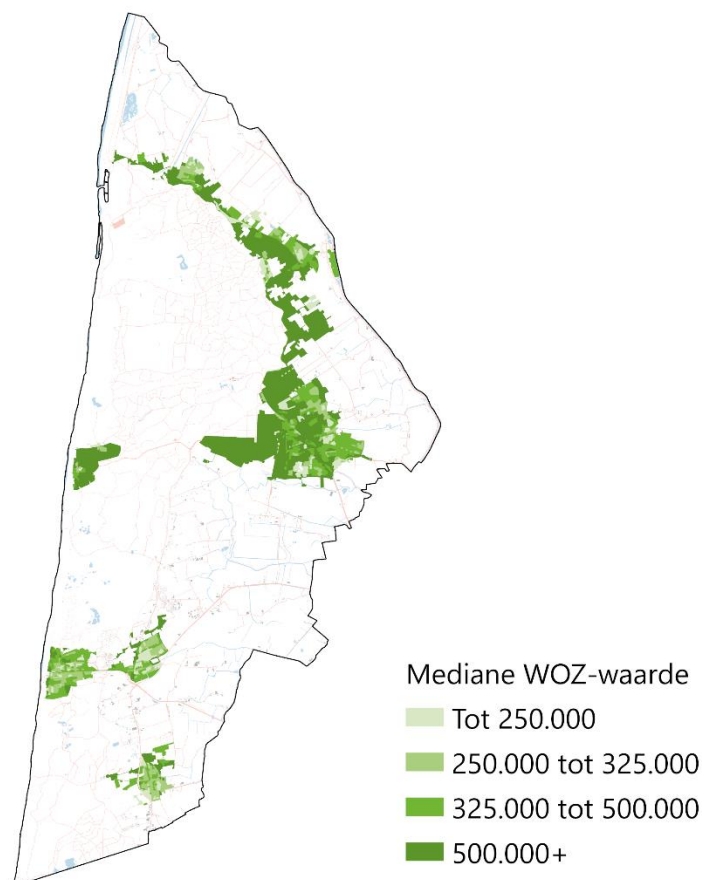
Figuur 3.5: Gemeente Bergen. Samenstelling koopvoorraad naar prijsklasse per wijk



Bron: WOZ-registratie gemeente Bergen, 2021.

Op de onderstaande kaart valt op dat in Bergen aan Zee, Bergen Binnen en Schoorl/Groet de hoogste mediane WOZ-waarde voorkomen. In de kernen Egmond aan den Hoef, Egmond Binnen en Egmond aan Zee zien we dat de mediane WOZ-waarde een stuk lager ligt.

Figuur 3.6: Gemeente Bergen. Mediane WOZ-waarde op postcodeniveau, 2021



Bron: WOZ-registratie gemeente Bergen 2021, bewerking Companen.

Sociale huurvoorraad

Van de corporaties in de gemeente Bergen heeft 16% van het bezit een huurprijs tot de kwaliteitskortingsgrens van € 442. Ruim de helft (60%) van het bezit heeft een huur tussen de kwaliteitskortingsgrens en de eerste aftoppingsgrens (€ 633). Een kwart van het corporatiebezit in de gemeente heeft een huurprijs boven de eerste aftoppingsgrens, waaronder 2% een huurprijs heeft in de vrije huursector (boven de liberalisatiegrens van € 752). Het streefhuurbeleid is er op gericht het aandeel woningen in de laagste twee prijsklassen wat te verminderen en meer woningen te verhuren in de segmenten boven de eerste aftoppingsgrens. Ook is het streven wat meer woningen te verhuren met een middenhuur.

Tabel 3.2: Gemeente Bergen. Corporatiebezit naar huurprijsklassen (huidige huur en streefhuur) 2021 en gemiddelde mutatiegraad per jaar 2018 - 2020

	Huidige huur		Streefhuur		Mutatiegraad
	Abs.	%	Abs.	%	
Tot en met kwaliteitskortingsgrens	460	16%	100	3%	6%
Tussen kwaliteitskortingsgrens en 1 ^e aftoppingsgrens	1.710	60%	1.625	57%	7%
Tussen 1 ^e aftoppingsgrens en 2 ^e aftoppingsgrens	320	11%	495	17%	5%
Tussen aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	335	12%	560	20%	3%
Boven liberalisatiegrens	45	2%	80	3%	0%
Totaal	2.865	100%	2.865	100%	5%

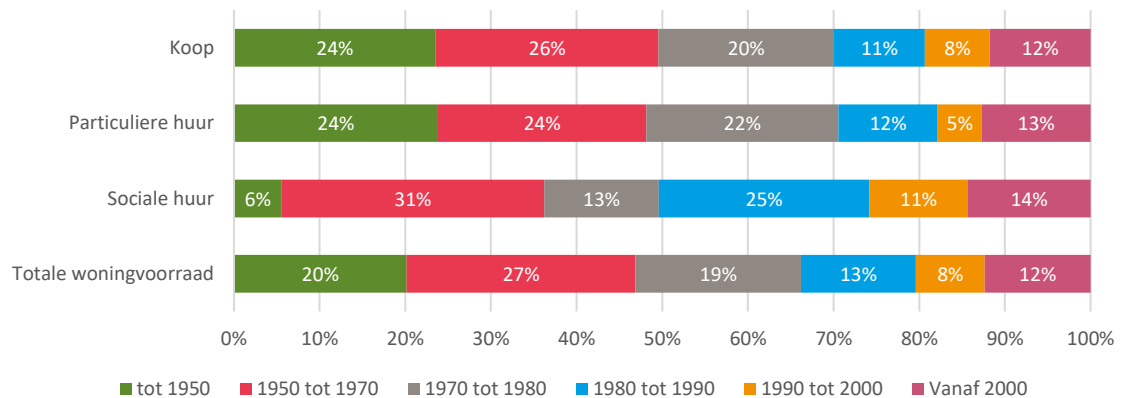
Bron: VHE bestanden corporaties, 2021.

De mutatiegraad, het aandeel woningen dat in een jaar van bewoner wisselt op het totale bezit, is hoger in de lagere huurprijsklassen dan bij de duurdere woningen.

12% van de voorraad is gebouwd na 2000

Van de totale woningvoorraad is 12% gebouwd in de periode na 2000. Gemiddeld gezien zijn woningen in de koopsector en de particuliere huursector in de gemeente iets ouder dan de woningen in de sociale huursector. Ruim de helft van de sociale huurvoorraad is gebouwd na 1980. In de koop- en particuliere huurvoorraad ligt dit een stuk lager, namelijk op 31% en 30%. Van de koopvoorraad (50%) en particuliere huurvoorraad (48%) is een groot deel gebouwd voor 1970. In de sociale huursector heeft slechts 37% van de woningen een bouwjaar voor 1970.

Figuur 3.7: Gemeente Bergen. Bouwjaarclassen woningvoorraad naar eigendom

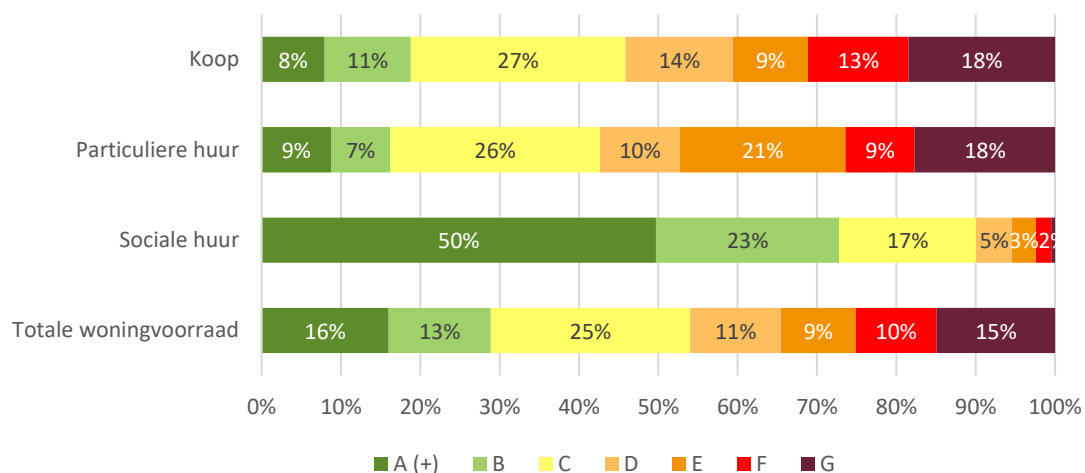


Bron: WOZ-registratie gemeente Bergen, 2021.

Ruim 70% van de voorraad heeft energielabel C of slechter

De woningvoorraad in de sociale huursector is in de gemeente Bergen energiezuiniger dan de voorraad in de koopsector en de particuliere huursector. Van de woningen in de sociale huursector heeft 50% een energielabel A (+). In de particulier huursector (9%) en de koopsector (8%) ligt dit percentage aanzienlijk lager. In totaal heeft 71% van de woningvoorraad in de gemeente Bergen een energielabel van C of slechter. In de koopsector (81%) en particuliere huursector (84%) ligt dit aandeel aanzienlijk hoger dan in de sociale huursector (27%).

Figuur 3.8: Gemeente Bergen. Woningvoorraad naar energielabel en eigendom



Bron: WOZ-registratie gemeente Bergen, 2021.

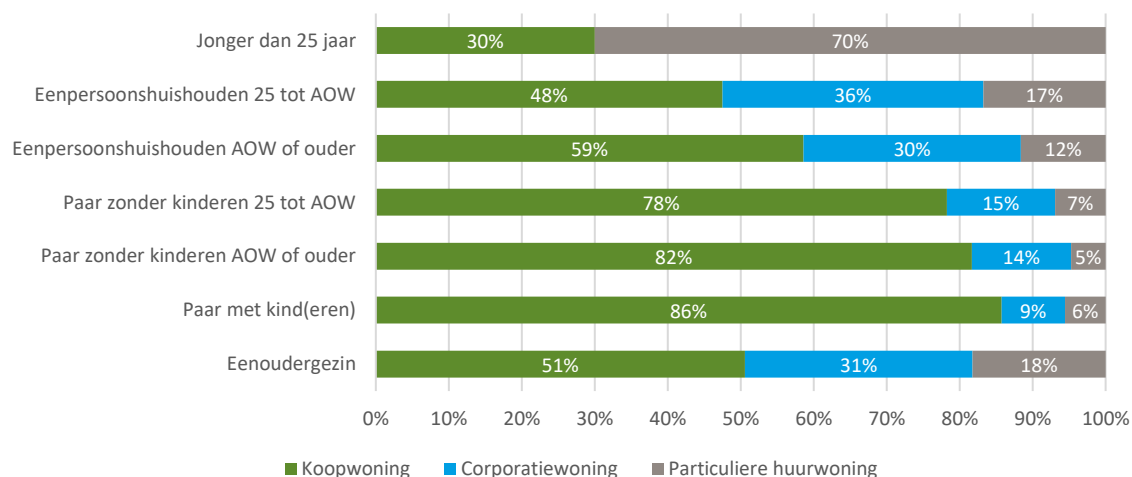
3.2 Huidige bewoning woningvoorraad

In de onderstaande figuren wordt de bewoning van de huidige voorraad nader in beeld gebracht. We kijken hierbij naar de woonsituatie van verschillende huishoudensgroepen naar eigendom en naar verschillende inkomensgroepen in de gemeente Bergen.

Woonsituatie naar eigendomsvorm

Het grootste deel van de jongeren tot 25 jaar uit de gemeente woont in een particuliere huurwoning of sociale huurwoning. Veel jongeren staan nog aan het begin van hun werkcarrière en kunnen een koopwoning nog niet betalen. Voor alle overige huishoudensgroepen geldt dat men veelal in een koopwoning woont.

Figuur 3.9: Gemeente Bergen. Huidige woonsituatie naar huishoudenstype, 2018

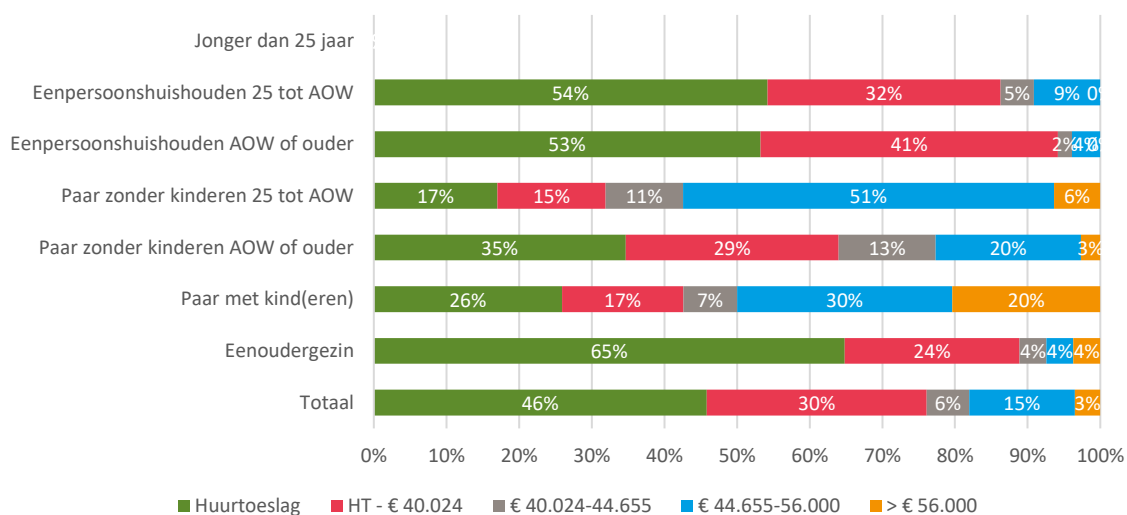


Bron: Lokale monitor wonen 2021.

Driekwart huurders corporatiewoning behoort tot de corporatiedoelgroep

Naar schatting heeft 76% van de huurders in de sociale voorraad een inkomen tot ongeveer € 40.000 per jaar. In totaal heeft 24% een inkomen van € 40.000 of hoger. Daarmee zou gesteld kunnen worden dat bijna een kwart van de sociale corporatievoorraad wordt bewoond door huishoudens met een te hoog inkomen. Dit behoeft nuancering. Het is onvermijdelijk dat een deel van de sociale huurvoorraad wordt bewoond door huishoudens die niet tot de corporatiedoelgroep behoren, simpelweg omdat een deel van de huishoudens een inkomensontwikkeling doormaakt waardoor ze op enig moment niet langer exact tot de corporatiedoelgroep behoren. Doorstromen wordt dan een optie, maar dan moet er wel woningaanbod zijn in de vrije huursector of de betaalbare koopsector om te kunnen doorstromen. Vaak is het voor huishoudens met een inkomen net boven € 40.000 erg moeilijk om een passende woning te vinden buiten de sociale huursector. Dat is een van de redenen dat corporaties een deel van hun vrijkomende woningen mogen toewijzen aan huishoudens met een wat hoger inkomen. Tegenover de goedkope scheefheid staat ook dat een deel van de corporatiedoelgroep geen corporatiewoning nodig heeft, maar bijvoorbeeld in een afbetaalde koopwoning woont. Ten slotte is het goed om te benoemen dat vaak wordt ervaren dat differentiatie in inkomensgroepen in het corporatiebezit een positief effect heeft op de leefbaarheid in wijken.

Figuur 3.10: Gemeente Bergen. Huidige inkomenssituatie in sociale huurvoorraad, 2018



Bron: Lokale monitor wonen 2021.

Jonge huishoudens en eenoudergezinnen hebben relatief vaak een laag inkomen, terwijl een groot deel van de tweepersoonshuishoudens tot de 65 jaar en tweepersoonshuishoudens relatief vaak een hoog inkomen hebben. Gezinnen hebben in de sociale huurvoorraad in Bergen het vaakst een hoog inkomen van boven de € 56.000 per jaar (20%).

Er wonen relatief weinig jongeren in een sociale huurwoning in de gemeente. Hierdoor kan deze groep niet worden uitgesplitst naar inkomenssituatie.

Keuzemogelijkheden op de woningmarkt

De behoefte voor de verschillende woningsegment luistert nauw. Als we enkel vooruitkijken op basis van woonvoorkeuren, prognoses en economische groeiscenario's houden we onvoldoende rekening met de vertreksituatie: de actuele fricties tussen vraag en aanbod. Een manier om de fricties tussen vraag en aanbod in beeld te brengen is door gebruik te maken van een zogenaamde keuze-index. Hiervoor kijken

we naar de inkomensopbouw in de gemeente en zetten we dat af tegen het potentieel beschikbaar komend aanbod in de bestaande voorraad. Dit toont in welke segmenten vraag en aanbod onvoldoende parallel lopen.

Tabel 3.3: Gemeente Bergen. Confrontatie tussen inkomensgroepen in de gemeente en de woningvoorraad (potentieel aanbod)

	Aanbod ↓	tot HT- grens**	HT-grens tot EU-grens***	EU-grens tot € 44.655	€ 44.655 tot € 56.600	> € 56.600
Vraag →		2.700	3.055	675	4.225	3.540
Sociale huur tot aftp. grens*	2.175					
Sociale huur va. aftp. grens*	630					
Vrije sectorhuur	1.635					
Koop tot € 250.000	450					
Koop € 250.000 tot € 325.000	2.250					
Koop vanaf € 325.000	7.610					
Potentiële keuze		2.175	2.805	2.265	2.700	7.610
Potentiële vraag		2.700	3.055	675	4.225	3.540
Keuze-index aanbod/vraag		0,81	0,92	3,36	0,64	2,15

* inclusief woningen van Woonzorg Nederland.

** Eenpersoonshuishoudens: € 23.725, Meerpersoonshuishoudens: € 32.200, Eenpersoonsouderenuishoudens: € 23.650, Meerpersoonsouderenuishoudens: € 32.075

*** € 40.025

Bron: Lokale Monitor Wonen (2021), Gemeente Bergen (2021), bewerking Companen.

Er wonen ongeveer 2.700 huishoudens in de gemeente Bergen met een inkomen tot de huurtoeslaggrens. Door passend toewijzen zijn zij aangewezen op de sociale huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrens. Hiervan staan er 2.175 in de gemeente. Huishoudens met een inkomen tot € 40.024 hebben een iets groter prijsbereik. Voor hen zijn ook woningen boven de aftoppingsgrens toegankelijk. De groep lage middeninkomens is in de gemeente het kleinst. Huishoudens met een inkomen van € 40.024 tot € 44.655 verdienen doorgaans te weinig voor koopwoningen en te veel voor een sociale huurwoning. Zij kiezen hierdoor in de praktijk vaak voor een vrije sectorhuurwoning. De meeste huishoudens uit de gemeente hebben een inkomen van meer dan € 44.655. Zij richten zich op de koopsector.

Onderin de tabel is per inkomensgroep een keuze-index weergegeven. Dit geeft een indicatie van de keuzemogelijkheden van de inkomensgroepen in de gemeente. Uit hoeveel woningen kunnen woningzoekenden in de gemeente potentieel kiezen? Twee groepen vallen hierin op:

- Er wonen relatief veel huishoudens met een hoog middeninkomen van € 44.655 tot € 56.000 in de gemeente Bergen. Het aanbod aan goedkope en betaalbare koopwoningen met een WOZ-waarde van < € 350.000 ligt echter een stuk lager. Een woningzoekende met een inkomen van € 44.655 tot € 56.000 heeft in potentie slechts keuze uit 0,64 woning(en) in het betaalbare koopsegment. Ten opzichte van het aantal huishoudens lijkt er op dit moment dus een tekort aan woningen in deze prijsklasse.
- Daarnaast hebben de huishoudensgroepen met een inkomen tot de EU-grens (de corporatiedoelgroep) in de gemeente Bergen ook minder keuze dan andere groepen. Een woningzoekende met een inkomen tot de huurtoeslag-grens heeft in potentie gemiddeld maar keuze uit 0,81 woningen, en een huishouden met een iets hoger inkomen tot de EU-grens slechts uit 0,92 woningen. Met andere woorden; ten opzichte van de corporatiedoelgroep kent de gemeente Bergen op dit moment dus een relatief kleine sociale huurvoorraad. Een flink deel van deze doelgroep richt zich in de gemeente echter niet op een corporatiewoning, maar woont in een koopwoning. Dit kan onder andere het gevolg zijn van ouderen die door het bereiken van de AOW-gerechtigde leeftijd een inkomensdaling doormaken maar vervolgens wel in hun koopwoning blijven wonen.

- De groep huishoudens met een laag middeninkomen heeft in principe veel keuze op de woningmarkt. De groep is naar verhouding klein en het aanbod is groot ten opzichte van de omvang van de groep. Een aanzienlijk deel van het aanbod bestaat uit corporatiewoningen met een huur tussen de aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens. Corporaties zijn gebonden aan een maximum aandeel van hun vrijkomende woningen met een gereguleerde huur die zij mogen toewijzen aan huishoudens met een midden- of een hoog inkomen. Los van die beperking is het beleid van veel corporaties dat zij zich richten op hun primaire doelgroep. Daarnaast ondervinden huishoudens met een middeninkomen veel concurrentie van andere inkomensgroepen. In dat licht is de situatie voor huishoudens met een laag middeninkomen wellicht wat minder rooskleurig dan uit de tabel zou blijken. Desalniettemin is het potentiële aanbod in het middenhuursegment relatief groot ten opzichte van de potentiële vraag.

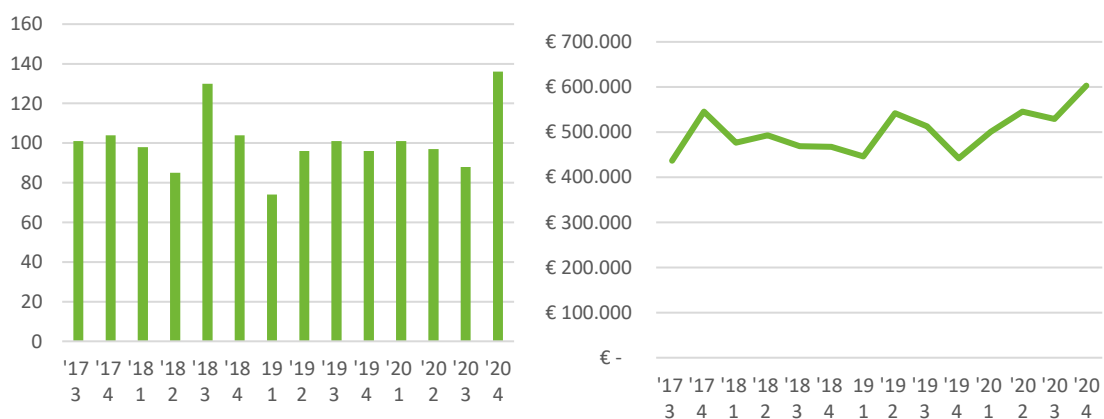
3.3 Ontwikkeling koop- en huurmarkt

In deze paragraaf zoomen we verder in op de bestaande woningvoorraad. We gaan in op diverse ontwikkelingen binnen de koop- en huurmarkt. Prijsontwikkelingen van verschillende woningtypen en de ontwikkeling van het aantal transacties geven hierbij een eerste inzicht in ontwikkelingen op de woningmarkt in de gemeente.

Sterke stijging gemiddelde koopsom

Conform de landelijke trend zijn de prijzen van koopwoningen in de gemeente Bergen de afgelopen jaren sterk gestegen, zoals in onderstaand figuur te zien is tussen 2017 en 2020. Het aantal transacties per kwartaal schommelt wat, en laat daardoor geen sterk toenemende trend zien. Wel lag het aantal transacties in het 4^e kwartaal van 2020 opvallend hoog. Dit kan het mogelijke gevolg zijn van de oplevering van een specifiek nieuwbouwproject.

Figuur 3.11: Gemeente Bergen. Ontwikkeling aantal transacties en gemiddelde koopsom 2017 tot en met 2020



Bron: Woningmarkt cijfers.nl, 2021.

In onderstaande tabel zijn de gemiddeld transactiepreizen van de verschillende type woningen onder elkaar gezet. Voor alle type woningen is in de periode van 2017 tot en met 2020 een prijsstijging van de gemiddelde koopsom te zien, met uitzondering van hoekwoningen. De gemiddelde transactieprijs van appartementen (+39%) en tussenwoningen (+39%) zijn in deze periode het hardst gestegen. De gemiddelde transactiepreizen van twee-onder-een-kapwoningen (+31%) en vrijstaande woningen (+11%) stegen iets minder hard. In 2020 bedroeg de gemiddelde transactieprijs van een tussenwoning circa

€ 373.000 en van een hoekwoning € 397.000. De prijs voor een twee-onder-een-kapwoning bedroeg circa € 513.000 en een vrijstaande woning had een gemiddelde transactieprijs van € 921.000. De gemiddelde prijs voor een appartement lag in 2020 op € 403.000.

Tabel 3.4: Gemeente Bergen. Ontwikkeling gemiddelde transactieprijs (€) naar woningtype, 2017 tot en met 2020

	2e helft 2017	2018	2019	2020	2017 - 2020
Appartement	€ 290.000	€ 346.000	€ 377.000	€ 403.000	39%
Tussenwoning	€ 269.000	€ 312.000	€ 337.000	€ 373.000	39%
Hoekwoning	€ 405.000	€ 360.000	€ 361.000	€ 397.000	-2%
2 [^] 1 kap	€ 392.000	€ 448.000	€ 448.000	€ 513.000	31%
Vrijstaand	€ 829.000	€ 724.000	€ 793.000	€ 921.000	11%
Totaal	€ 493.000	€ 475.000	€ 489.000	€ 550.000	11%

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2021.

Tussen eind 2017 tot en 2020 zijn in de gemeente Bergen het vaakst vrijstaande woningen verkocht (413) gevolgd door appartementen (352). Het aantal transacties per jaar nam in deze periode voor appartementen, tussenwoningen en hoekwoningen toe, terwijl bij twee-onder-een-kapwoningen en vrijstaande woningen een daling van het aantal transacties te constateren is.

Tabel 3.5: Gemeente Bergen. Ontwikkeling aantal transacties naar woningtype, 2017 tot en met 2020

	2e helft 2017	2018	2019	2020	Totaal
Appartement	57	93	100	102	352
Tussenwoning	34	77	89	93	293
Hoekwoning	18	48	37	52	155
2 [^] 1 kap	22	50	32	49	153
Vrijstaand	67	132	99	115	413
Totaal	198	400	357	411	1.366

Bron: Woningmarktcijfers.nl, 2021.

Positie van middeninkomens in Bergen

De sterke prijsontwikkeling is gunstig voor huishoudens die een koopwoning hebben, maar minder gunstig voor huishoudens die de koopmarkt willen betreden. Op dit moment kan een huishouden met een bruto jaarinkomen van circa € 40.000 een hypotheek krijgen van ca € 190.000 en een huishouden met een inkomen van € 46.000 een hypotheek van ca € 219.000. Om in de gemeente Bergen een tussenwoning te kopen met een gemiddelde prijs van € 373.000 is een bruto jaarinkomen van ca € 69.000 nodig. Bij een gemiddelde twee-onder-een-kapwoning (€ 397.000) of een vrijstaande woning (€ 513.000) is een beduidend hoger inkomen nodig. In tabel 3.6 staat een overzicht van het benodigde jaarinkomen dat nodig is om een gemiddelde woning te kopen in de gemeente.

Tabel 3.6: Gemeente Bergen. Benodigd jaarinkomen per woningtype

Woningtype	Transactieprijs	Benodigd jaarinkomen
Appartement	€ 403.000	€ 73.000
Tussenwoning	€ 373.000	€ 69.000
Hoekwoning	€ 397.000	€ 72.000
2 ¹ -kap	€ 513.000	€ 88.000
Vrijstaand	€ 921.000	€ 152.000

Bron: Rabobank Hypotheken, 2021.

Huishoudens met een inkomen tussen ca € 40.000 en ca € 45.000 hebben doorgaans een lastige positie op de woningmarkt. Deze groep middeninkomens verdient net teveel om in aanmerking te komen voor een sociale huurwoning en te weinig om een koopwoning te kunnen financieren. Op basis van de gemiddelde transactie-prijzen van appartementen en tussenwoningen zijn de mogelijkheden voor lage middeninkomens in de bestaande voorraad in de gemeente Bergen beperkt. Ook zijn er maar beperkte mogelijkheden voor de groep hoge middeninkomens met een inkomen tussen ca € 46.000 en ca € 56.000. Door stijging van de woningprijzen zal het goedkope aanbod de komende tijd verder afnemen. De verwachting is dat de positie van middeninkomens op de woningmarkt hierdoor verder verslechtert.

Ontwikkelingen sociale huurmarkt

Op basis van cijfers van Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland (SVNK) zijn ontwikkelingen in de sociale huurmarkt tussen 2015 en 2020 in beeld gebracht. Jaarlijks komen er in de gemeente Bergen gemiddeld 82 woningen vrij voor verhuring. Uit de ontwikkeling van het aantal reacties en de gemiddelde actieve zoektijd blijkt dat de druk op de sociale huurmarkt in Bergen is opgelopen. Het gemiddeld aantal reacties lag in 2020 ruim anderhalf keer zo hoog als in 2015. Daarnaast is de actieve zoektijd in de afgelopen jaren met 0,6 jaar toegenomen.

Tabel 3.7: Gemeente Bergen. Ontwikkeling reguliere verhuringen, aantal reacties en gemiddelde zoektijd in jaren, 2015 - 2020*

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	Gemiddeld
Aantal verhuringen	64	76	85	72	97	100	82
Gemiddeld aantal reacties	118	117	106	135	162	183	140
Gemiddelde zoektijd	1,8	2,0	2,1	2,4	2,4	2,4	2,2

*Exclusief bemiddeling en verhuringen met urgentie/indicatie.

Bron: SVNK, 2021.

Binnen de gemeente Bergen zijn wel verschillen tussen de woningtypen te zien. De gemiddelde zoektijd ligt bij appartementen met lift en appartementen op de begane grond het laagst. Huurders die een appartementen zonder lift betrokken waren gemiddeld het langst actief op zoek naar een woning. Als we

kijken naar het aantal reacties valt op dat er relatief veel wordt gereageerd op de appartementen zonder lift en de eengezinswoningen. Op appartementen met lift werd gemiddeld iets minder vaak gereageerd.

Tabel 3.8: Gemeente Bergen. Gemiddelde zoektijd in jaren en gemiddeld aantal reacties per woningtype in 2020*

	Aantal verhuringen	Gemiddelde zoektijd (in jaren)	Gemiddeld aantal reacties
Appartement begane grond	11	2,3	163
Appartement met lift	21	1,6	84
Appartement zonder lift	14	2,7	219
Eengezinswoning	54	2,7	216
Totaal	100	2,4	183

* Exclusief bemiddeling en verhuringen met urgentie/indicatie.

Bron: SVNK, 2021.

In de onderstaande tabel zijn verhuurgegevens over 2020 per prijsklasse weergegeven. Het valt op dat op woningen met een huurprijs tot de 1^e aftoppingsgrens relatief het meest gereageerd wordt. Het gemiddeld aantal reacties ligt bij woningen tussen de 2^e aftoppingsgrens en de liberalisatiegrens een stuk lager. Als we kijken naar de gemiddelde zoektijd ligt deze het hoogst in de prijsklasse tussen de 1e en 2e aftoppingsgrens.

Tabel 3.9: Gemeente Bergen. Gemiddelde zoektijd in jaren en gemiddeld aantal reacties per prijsklasse in 2020*.

	Aantal verhuringen	Gemiddelde zoektijd (in jaren)	Gemiddeld aantal reacties
Tot kwaliteitskortingsgrens	0	-	-
Kwaliteitskortingsgrens t/m 1e aftoppingsgrens	53	2,1	213
Tussen 1e en 2e aftoppingsgrens	28	3,4	204
Tussen 2e aftoppingsgrens en liberalisatiegrens	19	1,9	70
Boven liberalisatiegrens	0	-	-
Totaal	134	2,4	183

*Exclusief bemiddeling en verhuringen met urgentie/indicatie.

Bron: SVNK, 2021.

4 Kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte

Hoofdstuk 4 gaat over de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente in de komende jaren. Allereerst gaan we in op de bevolkingsontwikkeling en huishoudensontwikkeling in Bergen en kijken we naar de benodigde inloop van de woningtekorten. Vervolgens wordt aan de hand van de woonvoorkeuren en verhuisgedrag van verschillende groepen huishoudens een beeld gegeven van de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte.

4.1 Kwantitatieve woningbehoefte

Om de kwantitatieve woningbehoefte in de komende jaren in beeld te brengen baseren we ons op de bevolkings- en huishoudensprognose van de provincie Noord-Holland. Deze prognose gaat uit van de trendmatige ontwikkeling van het aantal inwoners en huishoudens. De ambitie van Regio Alkmaar is om een deel van de woningbehoefte in de Metropoolregio Amsterdam op te vangen en jaarlijks veel extra woningen te bouwen voor deze 'overloop'. Dat betekent een veel grotere opgave dan uit de provinciale prognose blijkt. In paragraaf 4.5 wordt de ontwikkeling volgens dit scenario nader verkend. Inzetten op het bouwen voor de overloop vanuit de MRA vraagt een regionale afstemming van het toevoegen van de gevraagde woningen in woonmilieus die aanwezig zijn in de regiogemeenten of die juist complementair zijn aan de woonmilieus die aanwezig zijn in de gemeenten. Bijvoorbeeld door in Alkmaar en Heerhugowaard meer in te zetten op het toevoegen van aansprekende stedelijke woonmilieus en in Langedijk en de BUCH-gemeenten meer grondgebonden woningen toe te voegen in minder compacte woonmilieus en in dorpse woonmilieus.

Verwachte ontwikkeling van het aantal personen en huishoudens

Op basis van de meest recente prognose van de provincie Noord-Holland (2020) neemt het aantal inwoners in Bergen in de periode 2021 - 2025 met circa 20 personen toe. In dezelfde periode neemt het aantal huishoudens toe met 220. In de periode tot 2030 neemt het aantal personen toe met circa 80 personen, terwijl het aantal huishoudens met 490 toeneemt ten opzichte van 2021. Na 2030 gaat de provinciale prognose uit van een afname van het aantal huishoudens in de gemeente. Tussen 2030 en 2040 neemt het aantal huishoudens volgens de provincie af met 170.

Tabel 4.1: Gemeente Bergen. Bevolkings- en huishoudensprognose 2021 - 2040

	2021	2025	2030	2035	2040	2021-2025	2021-2030	2021-2040
Bevolking	30.050	30.070	30.130	30.290	30.690	+20	+80	+640
Huishoudens	14.200	14.420	14.690	14.560	14.520	+220	+490	+320

Bron: Prognose Provincie Noord-Holland 2020.

De huishoudensprognose van het CBS komt voor de gemeente Bergen op andere aantallen uit. Volgens de CBS prognose blijft het aantal huishoudens in de periode 2021 tot 2030 gelijk, waarna in de periode 2030 - 2040 een afname van 100 huishoudens geraamd is. De prognose van het CBS is voor Bergen dus lager dan de prognose van de provincie. Dat hangt vooral samen met een lagere inschatting van de buitenlandse migratie door het CBS. De ervaring leert dat huishoudensprognoses doorgaans eerder te conservatief dan te optimistisch zijn. De raming van de woningbehoefte in deze rapportage baseren we op de prognose van de provincie Noord-Holland.

Tabel 4.2: Gemeente Bergen. Huishoudensprognose 2021 - 2040

	2021 - 2030	2030 - 2040	Totaal 2021 - 2040
Primos provincie Noord Holland	+490	-170	+320
CBS prognose	0	-100	-100

Bron: Prognose Provincie Noord-Holland 2020, CBS 2021.

De Bergense Behoeft

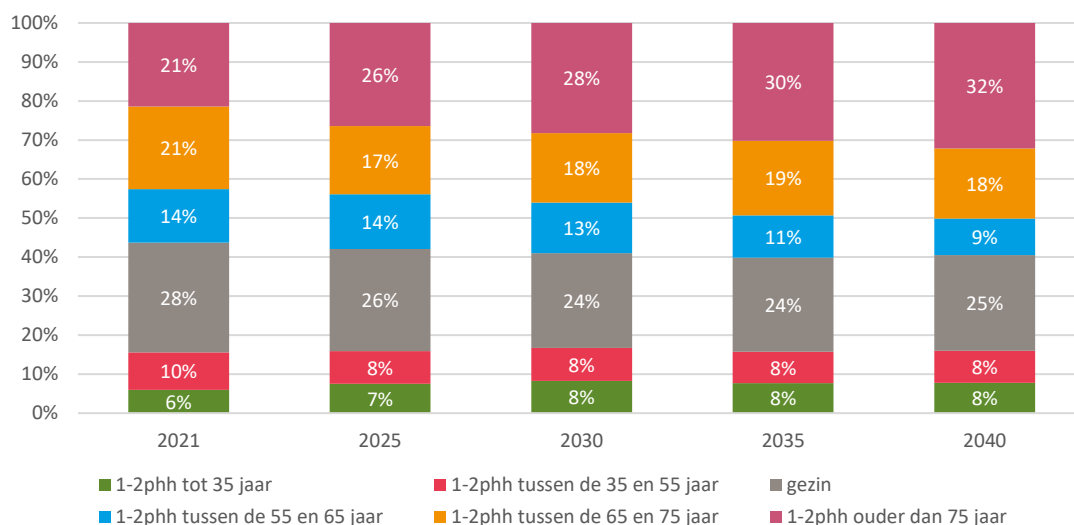
In 2020 heeft de gemeente Bergen de 'Bergense Behoeft' opgesteld. Dit is een onderbouwing van de woning-behoeft in de gemeente Bergen voor de periode 2020 - 2030. De leefbaarheid van de gemeente Bergen wordt, net als bij iedere andere gemeente, voor een groot deel bepaald door haar bevolkingsopbouw. De gemeente Bergen heeft de afgelopen jaren te maken met een bevolkingskrimp en een grote uitstroom van jongeren doordat jongeren niet aan een betaalbare woning kunnen komen. Dit heeft negatieve gevolgen voor de leefbaarheid van de gemeente. Onder andere neemt het draagvlak voor voorzieningen af, neemt de sociale controle af en ontstaan er eenzijdige buurten. Daarop ontstaat een vicieuze cirkel, want een gemeente met dalende leefbaarheid is onaantrekkelijk voor jongeren om te wonen, waardoor meer jongeren wegtrekken die de krimp versterken en vervolgens de leefbaarheid weer doet dalen.

De gemeente is daarom voornemens om 50% van de jonge huishoudens die zonder ingrijpen van de gemeente zou vertrekken, te stimuleren om te blijven in de gemeente. De gemeente wil daarmee een ommekeer bewerkstelligen in de door vergrijzing gedreven krimp en daarmee de afnemende leefbaarheid. Het beleidsdoel- en voornemen van de gemeente is dan ook om tot 2030 het vertrek van jongeren naar andere gemeenten in de regio ten minste te halveren door middel van sturing op de woningvoorraad en de aanwezige voorzieningen. Concreet betekent dit dat de gemeente Bergen zichzelf de ambitie stelt om in de periode 2020 - 2030 in totaal ruim 500 extra alleenstaanden en stellen van 18 tot 35 jaar te huisvesten/niet te laten vertrekken. Dit is een extra woningvraag ten opzichte van de provinciale prognose. In het vervolg van dit rapport baseren wij ons daarom op de provinciale huishoudens-prognoses, inclusief het effect van de Bergense Behoeft.

Huishoudensontwikkeling naar type

Duidelijk is dat de huishoudensontwikkeling in de komende jaren gaat veranderen. Het aantal ouderen zal door de vergrijzing verder gaan toenemen (vergrijzing). Tegelijkertijd zorgt de ambitie om meer Bergense jongeren vast te houden in de gemeente ook voor een toename van het aantal jonge huishoudens. Als we in onderstaand figuur naar de huishoudensprognose kijken, zien we de groep senioren (één- en tweepersoonshuishoudens 75+) toenemen van 21% tot 32%. Het aandeel gezinnen en één- en tweepersoonshuishoudens van 55 tot 75 jaar neemt iets af. Ook het aandeel één- en tweepersoonshuishoudens van 35 tot 55 jaar neemt af van 10% in 2021 naar 8% in 2030. Het aandeel jonge huishoudens tot 35 jaar neemt als gevolg van de Bergense Behoeft toe van 6% in 2021 naar 8% in 2030.

Figuur 4.1: Gemeente Bergen. Huishoudensontwikkeling naar type en leeftijd 2021 - 2040, inclusief 'Bergense Behoeftē'



Bron: Prognose Provincie Noord-Holland 2020, bewerking Companen.

Woningbehoefte

De woningbehoefte komt voort uit de ontwikkeling van het aantal huishoudens, uit het inlopen van het huidige woningtekort (van 3,2% nu naar 2% in 2030) en uit de ruimte in de woningvoorraad die nodig is om verbouwing en/of verhuizing mogelijk te maken. Deze zogenoemde frictieleegestand bedraagt doorgaans 1,5% tot 2% van de woningvoorraad. We rekenen in dit onderzoek met 1,5%. Dit aandeel komt overeen met het aandeel dat de provincie ook hanteert. Bij de inloop van het woningtekort gaan we ervan uit dat dit tekort niet volledig wordt ingelopen. De woningmarkt heeft een zekere druk nodig om goed te functioneren. Uitgaan van een 'gezond' tekort van rond de 2% is gebruikelijk. Dit tekort wordt landelijk al lange tijd als uitgangspunt gehanteerd.

De extra woningbehoefte in de gemeente Bergen bedraagt in de periode 2021 tot 2030 uit +1.030 woningen. Deze extra woningbehoefte bestaat uit:

- Toename van 490 huishoudens (trend prognose): hiervoor is een extra woningbehoefte van +360 woningen geraamd².
- Bergense Behoeftē: +480
- Inlopen van woningtekort: +175 (gelijk verdeeld over de periode tot 2030)
- Toename frictieleegestand: +10

4.2 Behoeftē aan sociale huur

De behoefte aan sociale huur wordt deels bepaald aan de hand van de woonwensen die huishoudens hebben. Maar minstens zo belangrijk zijn de toewijzingseisen. Wettelijk is hierbij vastgelegd dat huishoudens met een inkomen tot € 40.024 (prijsspeil 2021) tot de doelgroep van woningcorporaties behoren. Voor hen zijn sociale huurwoningen tot € 752 bedoeld. Een deel van deze doelgroep heeft potentieel recht

² De provincie gaat er in de provinciale prognoses van uit dat niet ieder huishouden een reguliere woning bewoond. Een deel van de huishoudens woont in een bewoonde andere ruimte (BAR). Voorbeelden hiervan zijn: studentenhuizen, woonwagens, woonboten, kantoor- en bedrijfspanden, antikraak en recreatiewoningen. De woonsituatie in een BAR verschilt per huishouden, voor sommigen is het een prima alternatief, terwijl anderen liever in een reguliere woning zouden wonen. Huishoudens die naar tevredenheid in een dergelijke woonruimte wonen telt de provincie niet mee in de berekening van de woningbehoefte. Hierdoor vertaalt het aantal huishoudens zich niet één-op-één door naar de extra woningbehoefte.

op huurtoeslag. Dan gaat het om eenpersoonshuishoudens met een inkomen tot circa € 23.200 en meerpersoonshuishoudens met een inkomen tot € 31.500. Zij zijn aangewezen op de meest betaalbare sociale huurwoningen met een huurprijs tot de aftoppingsgrenzen: € 633 voor één- en tweepersoonshuishoudens en € 678 voor drie- en meerpersoonshuishoudens. Daarnaast mogen corporaties tot 2021 10% van de vrijkomende woningen toewijzen aan huishoudens met een inkomen tussen € 40.024 en € 44.655 (prijsspeil 2021). Hiernaast is er nog 10% vrije ruimte voor toewijzing.

Benodigde omvang sociale huurvoorraad

Op grond van verschillende (on)zekere ontwikkelingen hebben we een inschatting gemaakt van de behoefteontwikkeling aan sociale huurwoningen vanuit de doelgroep van woningcorporaties (huishoudens met een inkomen tot € 40.024 belastbaar per jaar). We richten ons hierbij op meetbare economische, demografische en maatschappelijke trends:

- Effect van de huishoudensgroei
- Effect van veranderende bevolkingssamenstelling en veranderende huur-kooporiëntatie (generatie-effect)
- Effect van de koopkrachtontwikkeling

Onderstaande tabel laat zien dat er bij zowel een lage koopkrachtontwikkeling (0%) als een hoge koopkrachtontwikkeling (0,6%) sprake zal zijn van groei van de doelgroep in de komende jaren. In de periode tot 2030 neemt het aantal huishoudens dat behoort tot de corporatiedoelgroep toe met +440 tot +585 huishoudens.

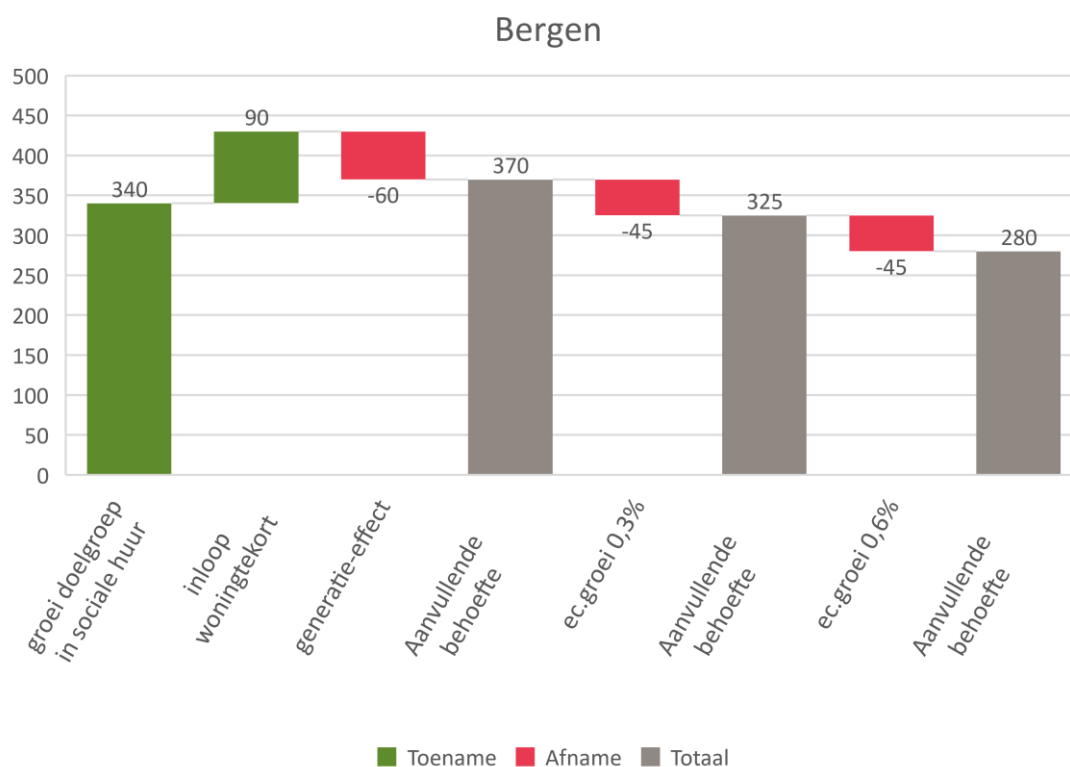
Tabel 4.3: Gemeente Bergen. Ontwikkeling doelgroepen bij verschillende koopkrachtontwikkeling, 2021 - 2025 - 2030

	2021	2025			2030		
		Laag (0%)	Midden (0,3%)	Hoog (0,6%)	Laag (0%)	Midden (0,3%)	Hoog (0,6%)
Huurtoeslaggroep	2.645	2.805	2.780	2.760	2.920	2.885	2.850
HT - € 40.024	3.005	3.160	3.135	3.115	3.270	3.225	3.185
€ 40.024 - € 44.655	695	720	720	725	740	745	750
Vanaf € 44.655	7.965	8.140	8.185	8.220	8.250	8.325	8.395
Totaal	14.315	14.825	14.820	14.820	15.180	15.180	15.180

Bron: Prognose provincie Noord-Holland, CBS 2021, Lokale monitor Wonen 2021, bewerking Companen.

Bepalende factoren voor de vraag naar sociale huurwoningen zijn onder andere het aantal huishoudens, de inkomensontwikkeling en de wijze waarop de scheefheid zich ontwikkelt in de kernvoorraad van de corporaties. Doordat we het effect van de koopkrachtontwikkeling op de omvang van de verschillende inkomensgroepen in beeld hebben gebracht, kunnen we een vertaling maken naar de benodigde omvang van de kernvoorraad van de corporaties. We houden rekening met de huidige voorraad (2.805 woningen, inclusief de woningen van landelijk werkzame corporaties), de groei van het aantal huishoudens met een inkomen tot € 40.024 op basis van de drie koopkrachtscenario's en de huidige goedkope scheefheid in de kernvoorraad van de corporaties. Hiermee bedoelen we het aandeel mensen met een inkomen boven de € 40.024 dat in een corporatiewoning met een huur tot en met € 752 woont. Daarnaast houden we er ook rekening mee dat een deel van de corporatiedoelgroep niet in een corporatiewoning woont, maar in een koop- of particuliere huurwoning.

Figuur 4.2: Gemeente Bergen. Ontwikkeling aanvullende vraag naar woningen in de kernvoorraad bij verschillende koopkracht-scenario's, 2021 - 2030



Bron: Prognose provincie Noord-Holland, CBS 2021, Lokale monitor Wonen 2021, bewerking Companen.

Wij ramen de groei van de doelgroep die in een sociale huurwoning woont tot 2030 op 340 huishoudens. Als we uitgaan van het inlopen van het woningtekort in Bergen met 90 sociale huurwoningen, gaat het in totaal om een extra behoefte van 430 sociale huurwoningen. Echter, met het ouder worden van de naoorlogse babyboomgeneratie neemt het eigen woningbezit onder ouderen toe. Deze ouderen hebben vaker dan de generatie ervoor een goed pensioen en vermogen in een eigen woning. Zij hebben daarmee de mogelijkheid om bij verhuizing opnieuw een woning te kopen of te kiezen voor een huurwoning in de vrije sector. Dit betekent dat de behoefte van ouderen aan sociale huurwoningen niet zondermeer trendmatig kan worden doorgetrokken. We noemen dit het generatie-effect. Het generatie-effect zorgt ervoor dat de behoefte aan sociale huurwoningen in de gemeente Bergen met 60 woningen minder toeneemt dan op basis van de demografische doorrekening van de omvang van de doelgroep.

Bij het uitblijven van economische groei en een koopkrachtontwikkeling van 0 procent per jaar, is de aanvullende behoefte aan sociale huurwoningen in Bergen 370 woningen in de periode tot 2030. Als de koopkrachtontwikkeling positiever is, zal de verwachte extra behoefte aan sociale huurwoningen lager zijn. De doelgroep is dan kleiner. Bij een koopkrachtontwikkeling van 0,3 procent (langjarige trend volgens berekeningen van het CPB) per jaar komt de extra behoefte uit op 325 woningen. Bij een optimistisch scenario van 0,6 procent koopkrachtgroei per jaar zijn 280 extra woningen nodig in de sociale huur. De genoemde aantallen zijn inclusief de woningvraag die voortkomt uit het faciliteren van de Bergense Behoeft. Zonder deze woningvraag bedraagt de extra behoefte aan corporatiewoningen 180 tot 220 woningen (scenario 0,3% koopkrachtontwikkeling respectievelijk 0,0% koopkrachtontwikkeling).

Het betreft hier een netto-uitbreiding van de sociale huurvoorraad. Hierbij is geen rekening gehouden met nieuwbouw als vervanging voor sloop en verkoop van sociale huurwoningen. De woningbehoefte van

vergunninghouders en de woningbehoefte die samenhangt met de extramuralisatie van kwetsbare groepen maakt onderdeel uit van de geraamde extra behoefte. Hierbij moet worden aangetekend dat deze raming betrekking heeft op een trendmatige ontwikkeling. Een sterke toename van bijvoorbeeld het aantal vergunninghouders zal leiden tot een grotere vraag naar corporatiewoningen dan hier wordt geraamd (zie ook de scenario-uitwerking verderop in deze rapportage). Het Pact Woonzorg Regio Alkmaar gaat uit van het toevoegen van meer sociale huurwoningen dan uit de trendmatige behoefteberekening blijkt om tekorten die in het verleden zijn ontstaan te compenseren.

De coronacrisis vraagt om waakzaamheid voor al teveel economisch optimisme. De vraag is hoe snel de economie zich zal herstellen en in welke mate huishoudens profiteren. Onze scenario's gaan uit van gemiddelde economische groei op middellange termijn. Ons advies is om de komende jaren het lage scenario en het midden-scenario als bandbreedte te hanteren. Op basis van deze bandbreedte ziet de behoefte per huurprijsklasse er in de periode tot 2030 als volgt uit:

Tabel 4.4: Gemeente Bergen. Behoeftte aan sociale huurwoningen naar prijsklasse, 2021 tot 2030*

	0,3% koopkrachtontwikkeling		0,0% koopkrachtontwikkeling	
	Grondgebonden	Appartement/levensloopgeschikt	Grondgebonden	Appartement/levensloopgeschikt
Tot kwaliteitskortingsgrens	0	85	0	85
Kwaliteitskortingsgrens tot 1 ^e aftoppingsgrens	0	175	0	200
1 ^e aftoppingsgrens tot 2 ^e aftoppingsgrens	0	55	0	70
2 ^e aftoppingsgrens tot liberalisatiegrens	0	10	0	15
Totale behoefte tot 2030	0	325	0	370

* Hierbij is rekening gehouden met afspraken met Stuurgroep Pact over de beschikbaarheid van woningen voor de uitstroom MO/BW.

Bron: Prognose provincie Noord-Holland, CBS 2021, Lokale monitor Wonen 2021, bewerking Companen.

Behoeftte aan sociale huur – Woningbouwafspraken en programmering Regio Alkmaar (2019)

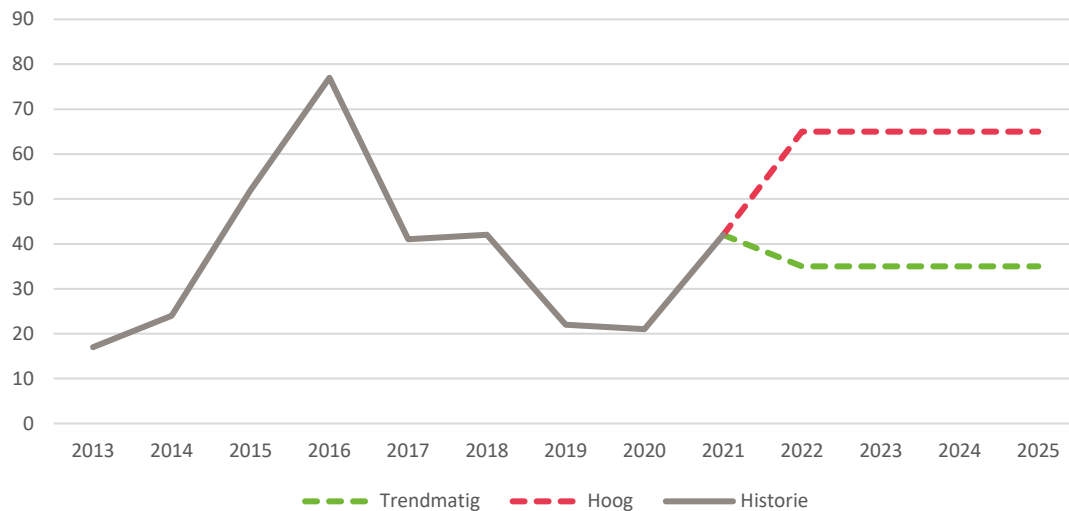
In 2019 is voor de gemeenten in Regio Alkmaar eveneens een behoefte-raming voor de sociale huursector opgesteld als onderdeel van de woningbouwafspraken en programmering. Voor de gemeente Bergen is toen voor de periode 2018 tot 2028 een gewenste toevoeging van 290 sociale huurwoningen opgenomen, zo'n 29 woningen per jaar. Uit informatie van het CBS blijkt dat in de periode 2018 - 2019 per saldo 73 corporatiewoningen in de gemeente zijn toegevoegd. Uit de WOZ-registratie van de gemeente blijkt dat in 2020 nog eens 12 woningen zijn toegevoegd. Van de behoefte aan 290 extra corporatiewoningen die voor de periode 2018 tot 2028 is vastgesteld, zijn er dus 85 toegevoegd in de afgelopen jaren. Verhoudingsgewijs ligt het inlopen van de behoefte daarmee op schema. De druk in de sociale huursector loopt op. Voor de periode 2021 tot en met 2029 ramen wij de extra behoefte nu op 370 woningen. Dat is per saldo een hogere behoefte dan waar in het onderzoek in 2019 mee is gerekend.

Vergunninghouders

De huisvesting van vergunninghouders is een specifiek aandachtspunt. Over het huisvesten van deze groep worden door de gemeente afspraken gemaakt met de woningcorporaties. Hoewel het niet goed mogelijk is te voorspellen hoe de omvang van deze doelgroep zich gaat ontwikkelen, kan wel een richting gegeven worden. Voor de kortere termijn is er zicht op de aantallen vergunninghouders die gemeenten moeten huisvesten. Het Rijk publiceert hiervoor halfjaarlijks de Taakstelling Huisvesting Vergunninghouders. Om voor de komende jaren een bandbreedte te geven, kijken we naar pieken en dalen in de taakstelling van de afgelopen jaren. Vervolgens vertalen we dit naar een mogelijke woningvraag door ons

te baseren op cijfers over de gemiddelde woningbezetting bij vergunninghouders in de regio en het aantal woningen dat in de afgelopen jaren werd toegewezen aan vergunninghouders.

Figuur 4.3: Gemeente Bergen. Ontwikkeling taakstelling vergunninghouders 2013 - 2021, en verwachte ontwikkeling 2021 - 2025 bij een trendmatige en hoge instroom



Bron: Taakstelling Vergunninghouders Rijksoverheid, bewerking Companen.

In bovenstaand figuur is een bandbreedte voor de ontwikkeling van de taakstelling in de komende jaren voor Bergen weergegeven. Een trendmatige ontwikkeling (waarbij is gecorrigeerd voor de hogere taakstelling door een inhaalvraag in 2021) vormt hierbij de onderkant van de bandbreedte. Dit komt voor de gemeente Bergen neer op een jaarlijkse taakstelling van 35 vergunninghouders. De bovengrens ligt hierbij op de gemiddelde taakstelling van de twee piekjaren 2015 en 2016. Dit komt neer op een jaarlijkse taakstelling van 65 vergunninghouders.

De corporaties geven aan dat er in 2020 en 2021 gemiddeld 2,8 vergunninghouders per woning werden gehuisvest. Als we de bandbreedte van de taakstelling vertalen naar een daadwerkelijke woningvraag gaat het voor de gemeente Bergen de komende jaren om een behoefte van ongeveer 12 tot 24 woningen³.

4.3 Kwalitatieve woningbehoefte naar type

In deze paragraaf vertalen we de kwantitatieve woningbehoefte naar de gewenste toekomstige kwaliteit van de woningvoorraad. Aan welke woningen zal er in de toekomst behoefte zijn? Zijn er woningen waar al voldoende aanbod aan is? Voor het bepalen van de kwalitatieve woningbehoefte maken we gebruik van verhuiscriteria en het feitelijk verhuisgedrag. Op basis van deze informatie is een schatting gemaakt van de kwalitatieve behoefteontwikkeling in de gemeente Bergen. We maken gebruik van een combinatie van woonwensen en feitelijk gedrag op de woningmarkt, omdat de woonwens alleen een (beperkte) voorspeller is van gedrag op de woningmarkt. De uitkomsten van de woonwensen zijn daarom vergeleken op basis van de feitelijke verhuisbewegingen op de woningmarkt. Waar het wensprofiel en het gedragsprofiel van elkaar verschillen is ingeschat of er sprake is van een onvervulde wens omdat in het verleden aanbod ontbrak, of juist van een voorzorgwens die in de praktijk maar beperkt wordt geëffectueerd. Zo

³ Dit is exclusief het eventueel huisvesten van (jonge) statushouders die vanuit de uitstroom van het Pact nu samen in één woning zijn geplaatst en volgens afspraak op termijn moeten doorstromen naar een andere woning in de reguliere verhuur.

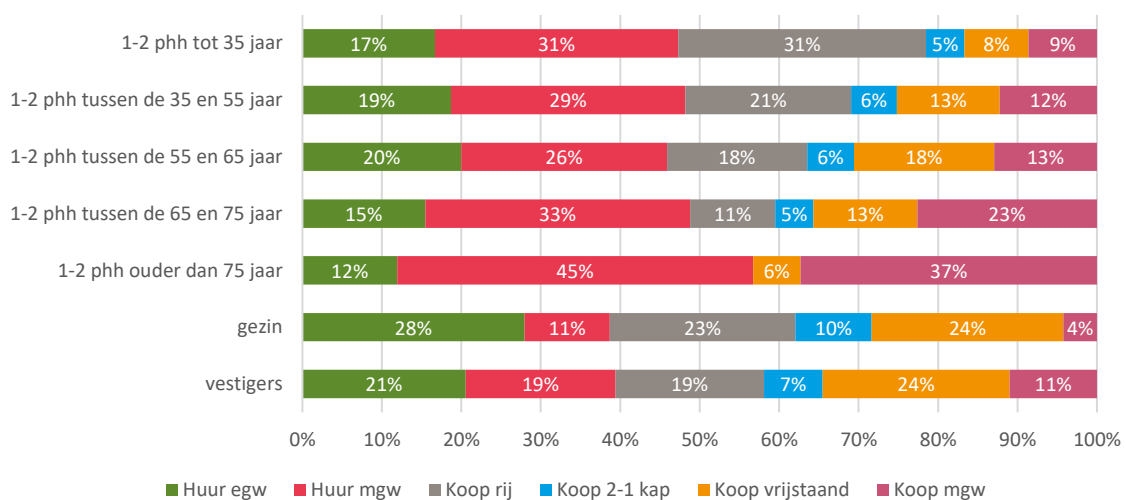
vormt de combinatie van woonwensen en gedrag een robuuste basis voor het bepalen van de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte.

We benadrukken dat het een richtinggevend toekomstbeeld is en niet een absoluut toekomstbeeld. Het is een raming op basis van informatie die op dit moment beschikbaar is. Bij de analyses van de woonwensen is rekening gehouden met de huishoudensontwikkeling, de conjunctuur, en relevante regelgeving zoals passend toewijzen. Daarnaast hebben we zoals beschreven meegewogen dat nieuwe generaties vaker in een koopwoning wonen dan eerdere generaties. In de analyses is rekening gehouden met de financiële mogelijkheden van huishoudens en de prijssegmenten waar zij zich op richten.

Woonvoorkeuren en verhuisgedrag

In onderstaand figuur is het feitelijke verhuisgedrag vanuit de microdata-analyse weergegeven. Dit geeft inzicht in de feitelijke verhuisbewegingen van huishoudens in de periode 2009 tot en met 2019. Het verhuisgedrag van vestigers is apart in beeld gebracht.

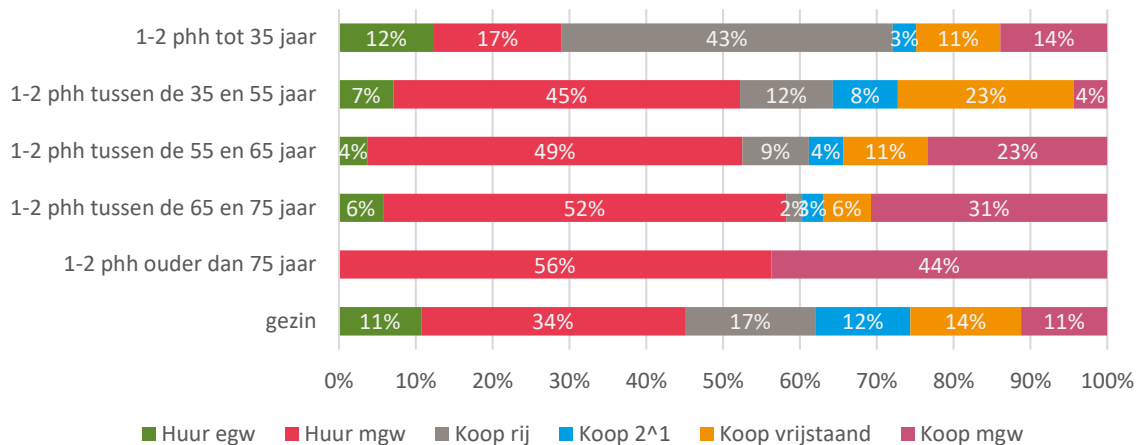
Figuur 4.4: Gemeente Bergen. Feitelijke verhuisbewegingen per huishoudenstype 2009 - 2019



Bron: CBS Microdata 2021.

Jonge huishoudens verhuizen in de gemeente Bergen vaker naar een koopwoning dan naar een huurwoning. Binnen de koopsector ligt het accent voor deze groep op rijwoningen. Binnen de huursector verhuizen jongeren vaker naar appartementen. Kleine huishoudens in de leeftijd van 35 tot 55 jaar en 55 tot 65 jaar kiezen nog vaker voor een koopwoning. Zij hebben ook doorgaans meer te besteden en daarmee meer mogelijkheden om te kopen. In de leeftijdsklassen daarboven neemt de oriëntatie op de huursector weer toe. Zowel in de huursector als in de koopsector verhuizen ouderen in Bergen vaker naar een appartement. Gezinnen zijn van de onderscheiden huishoudensgroepen het meest gericht op de koopsector. Vaak kiezen zij in Bergen voor een vrijstaande woning of een rijwoning. In de huursector kiezen gezinnen logischerwijs meer voor een gezinswoning. Vestigers verhuizen naar verhouding vaak naar een koopwoning, maar komen ook vaak terecht in de huursector. In de koop ligt het zwaartepunt voor deze groep in Bergen eveneens bij vrijstaande woningen, in de huur gaat het vaker om grondgebonden woningen dan om appartementen.

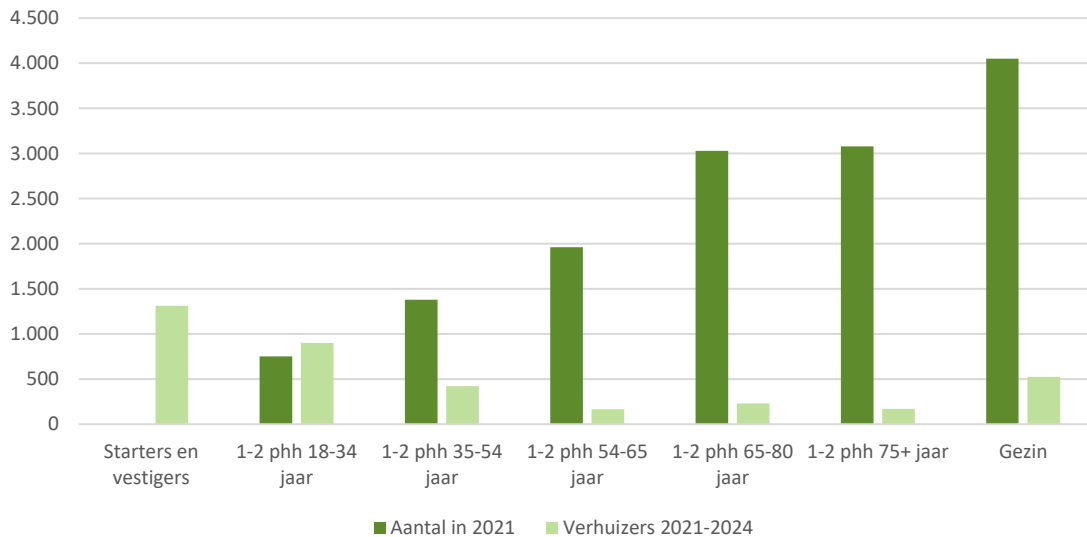
Figuur 4.5: Gemeente Bergen. Woonwensen per huishoudenstype op basis van enquête



Bron: WoON2018.

Als we het daadwerkelijke verhuisgedrag van huishoudens vergelijken met de woonwensen op basis van het WoON2018, is het patroon dat zichtbaar is vergelijkbaar, zij het dat de wens vaker een koopwoning is en men in de realiteit vaker naar een huurwoning is verhuisd. Ten opzichte van het daadwerkelijke verhuisgedrag laat het wensbeeld een grotere oriëntatie op koopappartementen zien, is er bij jongere huishoudens een grotere wens om een rijwoning te kopen en is er onder kleinere huishoudens vanaf 35 jaar een grotere wens om te verhuizen naar een vrijstaande koopwoning of een tweekapper. De financiële mogelijkheden om deze woonwensen te realiseren lijken voor veel huishoudens een knelpunt.

Figuur 4.6: Gemeente Bergen. Verhuisgeneigdheid en omvang huishoudenstypen, 2021 tot 2025



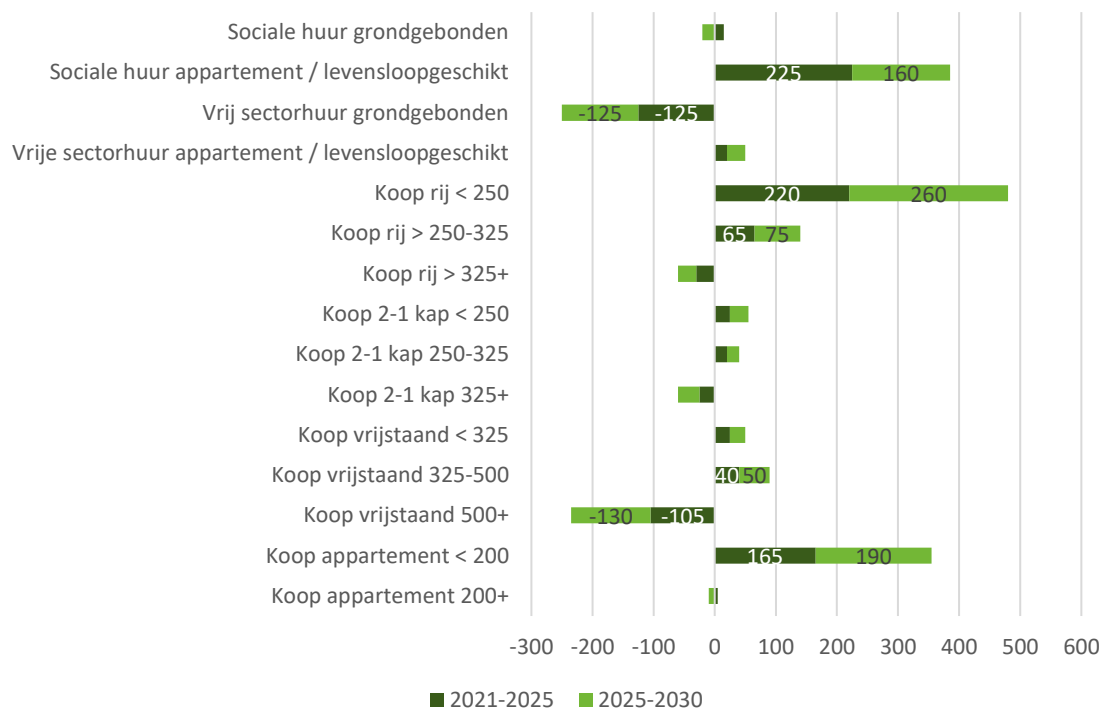
Bron: CBS-microdata, bewerking Companen.

De verhuisgeneigdheid van huishoudens neemt sterk af naarmate men ouder wordt. Jonge huishoudens tot 35 jaar verhuizen veel vaker dan oudere huishoudens. In belangrijke mate is dit ingegeven door het graag ouder willen worden in de eigen woning. Daarnaast speelt de beschikbaarheid van levensloopbestendige woningen een rol. Een beperkt deel van de ouderen maakt graag een preventieve verhuistap naar een levensloopgeschikte woning, vaak in de leeftijd tussen 60 en 70 jaar. 75-plussers verhuizen vaker wanneer zij daartoe genoodzaakt zijn, bijvoorbeeld wegens toenemende fysieke of mentale beperkingen.

Deze verhuisstap stellen zij vaak een lange tijd uit. Ook gezinnen verhuizen naar verhouding weinig nadat ze zijn gesetteld in de gemeente.

Bij het bepalen van de woningbehoefte voor de komende jaren is rekening gehouden met de verhuisgeneigdheid van huishoudens. De provinciale prognose is samen met de Bergense Behoeftede kwantitatieve basis (waarbij het woningtekort als beschreven deels wordt ingelopen en waarbij rekening wordt gehouden met frictieleegstand). Er wordt een koopkrachtontwikkeling volgens het lage scenario gehanteerd. Voor de sociale huurvoorraad is uitgegaan van een gelijkblijvende goedkope scheefheid. In de volgende figuur is weergegeven in welke woningmarktsegmenten zich potentieel tekorten voordoen en waar mogelijk overschotten ontstaan.

Figuur 4.7: Gemeente Bergen. Kwalitatieve woningbehoefte 2021 tot 2025 en 2025 tot 2030



Bron: WoON2018, CBS-Microdata, 2009 - 2019, Provincie Noord-Holland 2020, WOZ en VHE registratie 2021, bewerking Companen.

In de meeste woningmarktsegmenten zijn extra woningen nodig. In enkele segmenten ontstaat mogelijk juist ruimte. De volgende ontwikkelingen zijn belangrijk om te benoemen:

- **Effect Bergense Behoeftede:** Bij de onderbouwing van de Bergense Behoeftede is ook een vertaling gemaakt naar de kwalitatieve woningbehoefte die samenhangt met het aantrekken en voor de gemeente behouden van ruim 500 extra jongeren in de periode tot 2030. De vraag van de Bergense jongeren landt volgens deze berekeningen in de sociale huur (+150), vrije sectorhuur (+100) en goedkope koop (+250). We hebben deze aannames meegenomen in onze berekening van de kwalitatieve woningbehoefte.
- **Vraag naar sociale huurwoningen:** Er is de komende jaren een extra vraag naar sociale huurappartementen. Deze vraag is deels afkomstig van oudere huishoudens die een voor hen geschikte woning zoeken, en deels van Bergense jongeren die hopen om snel aan een huurappartement te kunnen komen. Een huurappartement is voor veel jonge huishoudens een eerste stap op de woningmarkt. Veel jonge huishoudens laten ook weer een huurappartement achter als zij de volgende stap zetten.

- **Ruimte bij grondgebonden vrije sectorhuurwoningen:** Er ontstaat potentieel ruimte bij grondgebonden vrije sectorhuurwoningen. Er is een beperkte extra vraag naar appartementen in de vrije sector (in het middenhuursegment tot € 1.000), maar er worden op termijn meer grondgebonden woningen aangeboden dan er worden gevraagd. Dat hangt samen met de voorkeur van huishoudens om een woning te kopen in plaats van te huren in de vrije sector.
- **Vraag naar koopappartementen.** In de koopsector is er een aanzienlijke aanvullende vraag naar appartementen. Een koopappartement is vooral voor jonge huishoudens in de gemeente een aantrekkelijke of een betaalbare woonvorm in de koopsector. In de periode na 2025 wordt de vraag van middelbare en oudere huishoudens naar koopappartementen naar verhouding wat groter ten opzichte van de jongere huishoudens. Deze vraag is met name afkomstig van huishoudens die ouder worden en nadenken over een stap naar een wat kleinere woning. Ouderen vinden in een koopappartement een comfortabele woning met, als ze een afbetaalde woning hebben kunnen verkopen, lage maandlasten.
- **Vraag naar betaalbare koopwoningen.** Er is een extra vraag naar goedkopere en betaalbare woningen in de koopsector. Deze vraag hangt mede samen met de ambities van de Bergense behoefte. In de gevraagde segmenten betreft het voornamelijk rijwoningen. Veel starters in de gemeente richten zich op een koopwoning. Aandachtspunt is het gevraagde prijsniveau. Het is lastig om een koopwoning onder € 200.000 in de markt te zetten met voldoende kwaliteit voor deze doelgroep. Naast de vraag naar kooprijwoningen is er een (beperkte) extra vraag naar luxere woningtypen, tweekappers en vrijstaande woningen. Deze extra vraag richt zich ook voor deze woningen op het betaalbare en middeldure segment.
- **Dure koop onder druk.** In het dure koopsegment ontstaat bij tweekappers maar vooral bij vrijstaande woningen op termijn potentieel ruimte. Deze woningen zijn naar verhouding veel aanwezig in de gemeente. Als de huidige bewoners ouder worden en gaan omzien naar een kleinere voor ouderen geschikte woning, komen meer van deze woningen op de markt. Hoewel deze woningen in theorie geschikt zouden zijn voor jongere huishoudens en (startende) gezinnen, liggen de gemiddelde prijzen in dit segment ver buiten het prijsbereik van starters en middeninkomens. Ook voor de Bergense behoefte wordt ervan uitgegaan dat de jongeren die voor de gemeente behouden moeten worden en die van elders worden getrokken, vooral toegang hebben tot de huursector en de goedkope en betaalbare koopsector. Bij deze constatering moet worden aangetekend dat deze berekeningen zijn gebaseerd op de provinciale trendprognose. De verkenning van het scenario van een verhoogde instroom in de regio van woningzoekenden uit de MRA laat zien dat er in dat geval sprake zal zijn van een aanzienlijke extra vraag naar koopwoningen in Bergen.

4.4 Confrontatie met planaanbod

De planvoorraad voor de periode tot 2030 bestaat in de gemeente Bergen uit 1.513 plannen, waarvan slechts 6% met een harde planstatus. De harde planvoorraad voor de genoemde periode bestaat uit 91 plannen.

Tabel 4.5: Gemeente Bergen. Harde- en zachte plancapaciteit 2021 tot 2030

	Plan capaciteit 2021 tot 2030
Harde plannen (onherroepelijk/vastgesteld/uitwerkingsplicht)	91
Zachte plannen (plan/besluit in voorbereiding)	1.422
Totaal	1.513

Bron: Gemeente Bergen 2021.

Om te voorzien in de inloop van het huidige woningtekort en de aanvullende woningbehoefte die de komende jaren ontstaat, moeten voldoende en de juiste woningen worden toegevoegd. We vergelijken in deze paragraaf daarom de bekende planvoorraad in de gemeente met de ontwikkeling van de woningbehoefte.

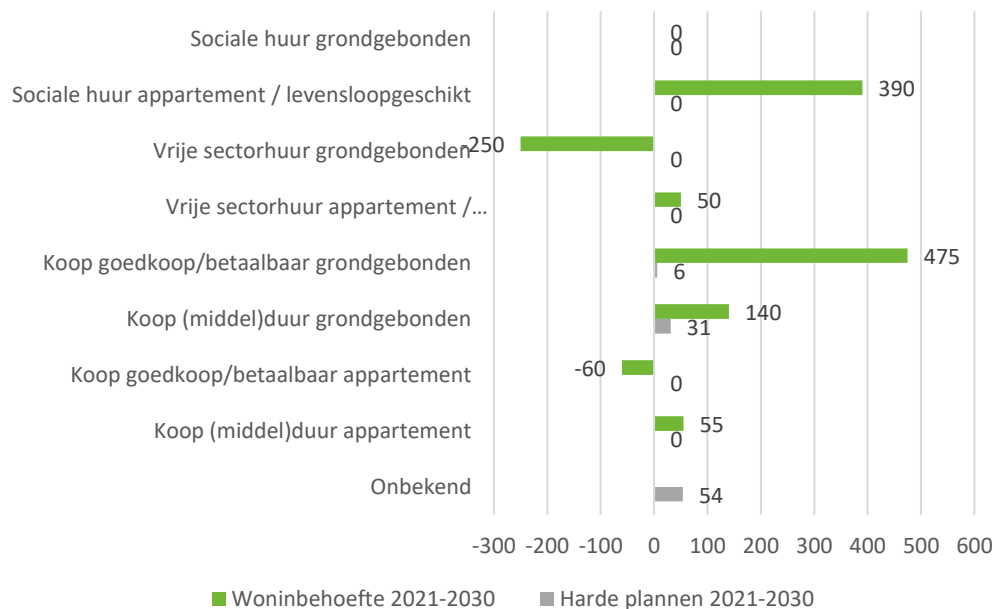
Tabel 4.6: Gemeente Bergen. Harde plancapaciteit 2021 tot 2030 naar woningtype en eigendom

	Eengezinswoning	Meergezins-/nultredenwoning	Nog onbekend	Totaal
Huur sociaal				
Huur (middel)duur				
Koop goedkoop	6		15	21
Koop (middel)duur	31		19	50
Nog onbekend			20	20
Totaal	37		54	91

Bron: Gemeente Bergen, 2021.

Nog niet van alle harde plannen is de exacte invulling helemaal bekend. Van de plannen waarbij de invulling van het woningtype wel bekend is, gaat het om eengezinswoningen in de koopsector.

Figuur 4.8: Gemeente Bergen. Confrontatie harde plancapaciteit met woningbehoefte 2021 - 2030



Bron: Gemeente Bergen 2021, bewerking Companen.

Uit de confrontatie tussen de harde plannen en de woningbehoefte voor de periode tot 2030 valt op dat:

- Er te weinig harde plannen zijn om te voorzien in de woningbehoefte voor de periode tot 2030.
- Er is een zekere kwalitatieve mismatch tussen de harde planvoorraad en de ontwikkeling van de woningbehoefte.

- Er zijn vooral plannen om te voorzien in de behoefte aan (middel)dure koopwoningen, terwijl juist een grote uitbreidingsbehoefte in het goedkope koopsegment ligt.
- De relatief grote voorraad zachte plannen biedt mogelijkheden om flexibel in te spelen op de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte in de gemeente.

4.5 Woningbehoefte in scenario's en toekomstverkenningen

Aan de hand van scenarioverkenningen kunnen mogelijke toekomstige ontwikkelingen voor de gemeente worden uitgewerkt. Scenario's brengen de effecten in beeld van ontwikkelingen onder verschillende omstandigheden en zijn *geen keuzes voor een wenselijk toekomstbeeld*. Ze kunnen daarmee behulpzaam zijn bij het in beeld brengen van het *effect* van bepaalde ontwikkelingen zodat beleidskeuzes kunnen worden gemaakt die niet alleen relevant zijn bij één verwacht toekomstbeeld, maar de flexibiliteit kunnen borgen om gericht op veranderingen in te kunnen spelen. Door te kijken binnen welke bandbreedte effecten kunnen optreden, kunnen beleidskeuzes beter worden afgewogen op verschillende omstandigheden. Elementen van de scenariobenadering kunnen wel gebruikt worden om wenselijke toekomstbeelden te verkennen en de onzekerheden die zich daarbij voordoen in perspectief te plaatsen. Omdat in een scenarioverkenning de extremen worden opgezocht is het verstandig terughoudend te zijn bij het optellen van alle maximalen van alle uitwerkingen. Anders ontstaat het risico dat gerekend wordt met een situatie waarin alle verkende mogelijke ontwikkelingen zich tegelijk in de meest extreme vorm voordoen. Die situatie is theoretisch mogelijk, maar niet waarschijnlijk.

In het voorgaande deel van dit hoofdstuk zijn de trendmatige uitkomsten op basis van de provinciale prognose weergegeven. In deze paragraaf werken we enkele scenario's uit volgens verschillende onzekerheden die zich voordoen en werken we enkele toekomstverkenningen uit om de ambities voor het opvangen van woningzoekenden uit de Metropoolregio Amsterdam nader in perspectief te plaatsen en de betekenis voor de stad te duiden.

Uitwerking scenario's en toekomstverkenningen

We werken enkele scenario's uit om de ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in beeld te brengen bij verschillende uitgangspunten ten aanzien van de vraag van specifieke groepen en de mate van instroom van buiten de regio.

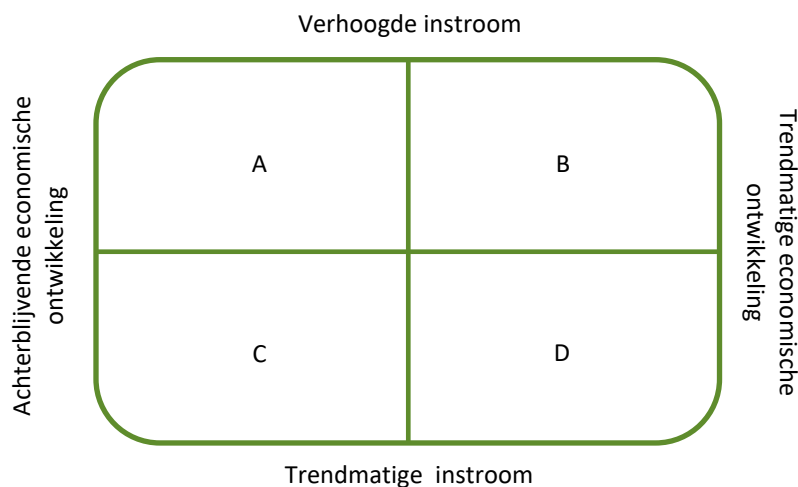
De volgende scenario's zijn uitgewerkt:

- Verhoogde instroom van vergunninghouders, arbeidsmigranten en spoedzoekers
- Verhoogde instroom vanuit de MRA

Werkwijze

De scenario's zijn uitgewerkt door steeds twee ontwikkelingen te combineren in een assenkruis. In alle uitwerkingen is op de horizontale as de conjunctuur geplaatst. Deze loopt dan van een achterblijvende economische ontwikkeling tot een trendmatige economische ontwikkeling. Op de verticale as plaatsen we de geschetste verkenningen, waarbij de ene kant van de as de trendmatige ontwikkeling is volgens de provinciale prognose en de andere as de geschetste ontwikkeling.

Dit ziet er als volgt uit:



We schetsen voor de kwadranten A en B de verschillen in de huishoudensontwikkeling en in ontwikkeling van de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte. De kwadranten C en D komen grotendeels overeen met de beschreven ontwikkelingen op basis van de provinciale prognose en de verschillende economische ontwikkelingen. We werken de scenario's uit voor de periode tot en met 2029.

Als een toedeling wordt gepresenteerd van de scenario-uitkomsten naar de verschillende gemeenten binnen de regio, is de verdeling gebaseerd op de verhouding in de woningbehoefte in de verschillende gemeenten. Daarbij is aangesloten bij de methodiek die is gebruikt voor het rapport Woningbouwafspraken en programmering regio Alkmaar dat Companen in 2019 voor de regio heeft opgesteld. Een andere verdeling van de extra vraag over de regio is uiteraard mogelijk.

Scenario-uitwerking 1: verhoogde instroom van vergunninghouders, arbeidsmigranten en spoedzoekers

- De verhoogde instroom van vergunninghouders is als volgt bepaald:
 - De instroom volgens de bovenkant van de bandbreedte bedraagt op regioniveau 160 woningen per jaar.
 - De trendmatige instroom is op regioniveau 90 woningen per jaar.
 - De extra instroom in deze scenario-uitwerking is dan 70 woningen per jaar *op regioniveau* (160 - 90). In 9 jaar zijn dat 630 extra woningen.
 - De verdeling over de gemeenten is naar rato van de taakstelling.
 - De vraag van vergunninghouders richt zich op de sociale huursector.
- De verhoogde instroom van arbeidsmigranten is als volgt bepaald:
 - De provincie rekent met immigratie van 3.630 personen in de periode 2021 tot 2030 in Alkmaar, Bergen, Castricum, Heiloo en Uitgeest.
 - Uit onderzoek van Decisio en Companen blijkt dat 18% van de arbeidsmigranten tot de long stay moet worden gerekend en een reguliere woning vraagt.
 - Het gaat om 650 woningen in de periode tot 2030.
 - Decisio heeft ook een prognose gemaakt van de ontwikkeling van het aantal arbeidsmigranten in de regio. De prognose van Decisio komt wat lager uit dan waar de provincie van uitgaat.

- Er moet een aanname worden gedaan voor een plusscenario voor verhoogde instroom. We gaan uit van +20%. Dat zijn 130 woningen in de periode tot 2030. Dit betekent dat voor de instroom van arbeidsmigranten volgens dit verhoogde scenario 780 woningen nodig zijn in plaats van 650.
- De vraag van arbeidsmigranten richt zich deels op de sociale huursector (een derde) en deels op de koopsector (twee derde), zo blijkt uit eerder onderzoek door Decisio en Companen.
- Binnen het onderzoeksgebied richt 70% van de vraag van arbeidsmigranten zich op Alkmaar en 30% op de BUCH-gemeenten.
- Woningvraag spoedzoekers:
 - De vraag van spoedzoekers is er al en komt vooral tot uitdrukking in het woningtekort. Het is geen extra vraag ten opzichte van de trendmatige prognose, maar is deels op te vangen door het woningtekort sneller in te lopen. Daarbij is het zaak dat de juiste woningen beschikbaar zijn op het moment dat de vraag zich voordoet.
 - De inschatting is dat de vraag van spoedzoekers die relevant is voor de gemeenten en de corporaties zich toespitst op de goedkope woningvoorraad, met name sociale huurwoningen. Spoedzoekers met meer financiële mogelijkheden worden beter in staat geacht zelf voor een oplossing te zorgen.
 - We kwantificeren de vraag van spoedzoeker door te kijken naar de actief woningzoekenden en een aanname te doen over het aandeel van deze groep dat met grote spoed een woning nodig heeft. We gaan ervan uit dat dit geldt voor 5% van de actief woningzoekenden. Er waren in de hele Regio Alkmaar in 2020 18.750 actief woningzoekenden die zich richten op een corporatiewoning (Enserve). Dat komt volgens deze benadering neer op 940 spoedzoekers in de hele regio. De herkomst van 75% tot 80% van de actief woningzoekenden in de regio is Alkmaar of een van de BUCH-gemeenten. Dat betekent dat er volgens deze benadering zo'n 720 spoedzoekers zijn in Alkmaar en de BUCH-gemeenten die zich richten op een corporatiewoning.
 - Uit informatie van Flexwonen NH blijkt dat er een substantiële wachtlijst is van mensen die met spoed woonruimte zoeken en zich richten op een kamer van Flexwonen NH. In Alkmaar en de BUCH-gemeenten zijn dit er rond de 1.000, waarvan 700 in Alkmaar. Deze groep overlapt zeer waarschijnlijk in belangrijke mate met de groep die is ingeschreven voor een corporatiewoning.
 - Binnen het onderzoeksgebied richt 75% van de vraag van spoedzoekers zich op Alkmaar en 25% op de BUCH-gemeenten.

We gaan daarmee in deze scenario-uitwerking uit van een verhoogde vraag van vergunninghouders, arbeidsmigranten en spoedzoekers van $630 + 130 + 720 = 1.480$ woningen in de gemeente Alkmaar en de BUCH-gemeenten. De vraag van spoedzoeker zou (deels) kunnen worden ingevuld met tijdelijke woonruimte, om de periode te overbruggen tot zij via de reguliere woningmarkt hun weg vinden.

Scenario A: Verhoogde instroom bij een achterblijvende economische ontwikkeling

- De instroom van statushouders is niet afhankelijk van de economische omstandigheden. De woningvraag die samenhangt met de verhoogde instroom is daarom in dit scenario, net als in het B-scenario, 630 extra woningen.
- Het aantal arbeidsmigranten daalt als het economisch slechter gaat, omdat de werkgelegenheid afneemt. Het onderzoek van Decisio laat zien dat bij een economisch minder gunstig scenario de toename van het aantal arbeidsmigranten 15% tot 20% lager is dan bij een gunstiger scenario. We gaan in het scenario uit van 10% minder toename van de woningbehoefte van arbeidsmigranten in de periode tot 2030 bij een economisch ongunstig scenario (ongeveer de helft van het verschil tussen het lage en het hoge scenario van Decisio). Dat betekent dat 700 woningen nodig zijn voor de huisvesting van arbeidsmigranten in plaats van 780, een plus van 50 ten opzichte van het trendscenario.

- De woningbehoefte van mensen die aangeven met spoed een woning te zoeken is hoger als het economisch minder voorspoedig gaat (blijkt uit WoON-analyses). De verhuiscapaciteit is lager als het economisch slechter gaat, maar het aandeel woningzoekenden dat naar eigen zeggen met spoed een woning zoekt is veel hoger. Ook het aandeel spoedzoekers dat zich richt op een huurwoning is hoger als het economisch minder goed gaat. We gaan er in dit scenario van uit dat als het economisch minder voorspoedig gaat, het aantal spoedzoekers een factor 1,5 hoger ligt. Dat betekent voor dit scenario een woningvraag van spoedzoekers van 1.080. Het ligt voor de hand die vraag in de eerste jaren te proberen te faciliteren.
- Totale extra woningvraag statushouders, arbeidsmigranten en spoedzoekers bedraagt dan: $630 + 50 + 1.080 = 1.760$ woningen, waarvan 1.380 in de periode tot 2025 en nog 380 in de periode daarna.

Scenario B: Verhoogde instroom bij een trendmatige economische ontwikkeling

- De instroom van statushouders is niet afhankelijk van de economische omstandigheden. De woningvraag die samenhangt met de verhoogde instroom is daarom in dit scenario, net als in het A-scenario, 630 extra woningen.
- De woningvraag van arbeidsmigranten is hoger als het economisch beter gaat. Die vraag ligt zoals beschreven 15% tot 20% hoger. We stellen voor om voor het scenario uit te gaan van 10% meer toename van de woningbehoefte van arbeidsmigranten in de periode tot 2030 bij een economisch gunstig scenario (de helft van het verschil tussen het lage en het hoge scenario van Decisio). Dat betekent dat 860 woningen nodig zijn voor de huisvesting van arbeidsmigranten in plaats van 780.
- De woningbehoefte van spoedzoekers is wat minder hoog als het economisch beter gaat. We gaan ervan uit dat als het economisch voorspoediger gaat, de woningbehoefte op 75% van de basissituatie ligt. Dat betekent in dit scenario een woningvraag van spoedzoeker van 540. Het ligt weer voor de hand die vraag in de eerste jaren te proberen te faciliteren.
- Totale extra woningvraag statushouders, arbeidsmigranten en spoedzoeker: $630 + 210 + 540 = 1.380$ woningen, waarvan 910 in de periode tot 2025 en 470 in de periode daarna.

Tabel 4.7: Gemeente Alkmaar + BUCH-gemeenten. Extra woningbehoefte volgens scenario's verhoogde instroom vergunninghouders, arbeidsmigranten en spoedzoeker, 2021 t/m 2029

Scenario A			Scenario B		
2021 - 2024	2025 - 2029	2021 - 2029	2021 - 2024	2025 - 2029	2021 - 2029
Vergunninghouders			Vergunninghouders		
+280	+350	+630	+280	+350	+630
Arbeidsmigranten			Arbeidsmigranten		
+20	+30	+50	+90	+120	+210
Spoedzoeker			Spoedzoeker		
+1.080	+0	+1.080	+540	+0	+540

Bron: Scenario-uitwerking Companen.

Voor de gemeente Bergen betekent dit op basis van de gekozen uitgangspunten de volgende extra woningbehoefte in de periode tot 2030:

Tabel 4.8: Gemeente Bergen. Extra woningbehoefte volgens scenario's verhoogde instroom vergunninghouders, arbeidsmigranten en spoedzoeker, naar eigendom en woonvorm, 2021 t/m 2029

Scenario A		Scenario B	
<i>Sociale huur</i>	+175	<i>Sociale huur</i>	+140
Grondgebonden	+55	Grondgebonden	+45
Appartementen	+120	Appartementen	+95
<i>Koop</i>	+5	<i>Koop</i>	+15
Grondgebonden	+5	Grondgebonden	+10
Appartementen	0	Appartementen	+5
<i>Totaal</i>	+180	<i>Totaal</i>	+155
Grondgebonden	+60	Grondgebonden	+55
Appartementen	+120	Appartementen	+100

Bron: Scenario-uitwerking Companen.

Scenario-uitwerking 2: Verhoogde instroom vanuit de MRA

- We volgen de uitgangspunten van het Woonakkoord. Dat betekent dat wordt uitgegaan van het toevoegen van minstens 2.000 woningen per jaar in Regio Alkmaar tot 2030. Dat betekent minstens 18.000 woningen in de komende 9 jaar. Uitgaande van de verdeling in de woningbouwafspraken van 63% in Alkmaar en de BUCH-gemeenten en 37% in Heerhugowaard en Langedijk, komt de plus in Alkmaar en de BUCH-gemeenten op 11.340 woningen, oftewel 1.260 woningen per jaar. Dat is een ambitieus uitgangspunt. Deze extra woningbehoefte voor instroom van buiten de regio is twee keer zo groot als de trendmatige woningbehoefte zoals die blijkt uit de provinciale prognose, inclusief de inloop van het huidige woningtekort en extra instroom in Bergen in het kader van de uitwerking van de 'Bergense Behoeftes'.
- Voor de kwalitatieve invulling van de plannen gaan we in de scenario-uitwerking uit van kwalitatieve woningvraag van verhuisgeneigde huishoudens in de MRA die zich richten op een gemeente buiten de MRA. We hebben die vraag bepaald op basis van het WoON2018.
- Omdat de woningzoekenden voor een sociale huurwoningen maar beperkt tussen regio's verhuizen, zij staan immers veelal ingeschreven voor een sociale huurwoning in de regio waar zij al wonen en doorgaans niet in andere regio's, gaan we er in dit scenario van uit dat de vraag van woningzoekenden uit de MRA maar zich maar beperkt richt op de sociale huursector. We gaan uit van ongeveer 10% vraag naar sociale huurwoningen onder woningzoekenden die de MRA verlaten. Mogelijk gaat dit aandeel naar de toekomst toenemen. Uit analyses van Enserve blijkt dat het aandeel inschrijvers voor een sociale huurwoning bij SVNK dat buiten de regio woont de laatste tijd toeneemt.
- Het zijn in deze uitwerking vaker dan gemiddeld huishoudens met een middeninkomen en een hoger inkomen die de MRA willen verlaten. Het betreft vaker dan gemiddeld huishoudens in de leeftijd van 25 - 34 jaar en 45 - 64 jaar. Jonge huishoudens en oudere huishoudens verlaten de MRA minder.
- De helft van de verhuisgeneigde huishoudens die de MRA willen verlaten, richt zich op een eengezinswoning, de helft op een appartement. Het aandeel gezinnen onder de groep potentiële vestigers is ongeveer een derde. Dit komt overeen met het huidige aandeel gezinnen binnen het onderzoeksgebied.
- Een meerderheid (80%) wil kopen, 20% richt zich op een huurwoning. In de koop ligt de focus op eengezinswoningen, in de huur op appartementen.
- Huishoudens die zich richten op appartementen geven de voorkeur aan wonen op de begane grond en, in mindere mate, woonlagen één tot en met drie. Er lijkt op basis van het WoON weinig animo om in hoogbouw te wonen.
- Huishoudens die zich richten op een grondgebonden woning, vragen rij en hoekwoningen, vrijstaande woningen en, in mindere mate, tweekappers. Ongeveer een derde ambieert een vrijstaande woning.

Scenario A: Verhoogde instroom bij een achterblijvende economische ontwikkeling

- Extra woningvraag tot 2030: 11.340 woningen.
- De vraag bestaat voor 80% uit koopwoningen en voor 20% uit huurwoningen. Binnen de huursector bestaat de vraag voor de helft uit sociale huurwoningen en voor de helft uit vrije sectorhuur.

Scenario B: Verhoogde instroom bij een trendmatige economische ontwikkeling

- Extra woningvraag tot 2030: 11.340 woningen.
- De vraag bestaat voor 87% uit koopwoningen en voor 13% uit huurwoningen. Binnen de huursector bestaat de vraag voor 40% uit sociale huurwoningen en voor 60% uit vrije sector huurwoningen.

Tabel 4.9: Regio Alkmaar + BUCH-gemeenten. Extra woningbehoefte volgens scenario's verhoogde instroom vanuit de MRA, naar eigendom en woonvorm, 2021 - 2029

Scenario A		Scenario B	
<i>Sociale huur</i>	+1.140	<i>Sociale huur</i>	+590
Grondgebonden	+290	Grondgebonden	+140
Appartementen	+850	Appartementen	+450
<i>Vrije sectorhuur</i>	+1.140	<i>Vrije sectorhuur</i>	+880
Grondgebonden	+290	Grondgebonden	+200
Appartementen	+850	Appartementen	+680
<i>Koop</i>	+9.060	<i>Koop</i>	+9.870
Grondgebonden	+6.790	Grondgebonden	+7.260
Appartementen	+2.270	Appartementen	+2.610
<i>Totaal</i>	+11.340	<i>Totaal</i>	+11.340
Grondgebonden	+7.370	Grondgebonden	+7.600
Appartementen	+3.970	Appartementen	+3.740

Bron: Scenario-uitwerking Companen

Het scenario van de overloop uit de MRA betekent voor de gemeente Bergen in de periode tot 2030 een extra woningbehoefte van ruim 700 woningen. Hierin kunnen overigens andere keuzen worden gemaakt, bijvoorbeeld op basis van beschikbare ontwikkellocaties in de verschillende regiogemeenten.

5 Wonen met zorg

In dit hoofdstuk gaan we in op de behoefte aan wonen en zorg. Hierbij gaan we eerst in op de woonzorgbehoefte van ouderen en vervolgens op die van andere doelgroepen. Voor het in beeld brengen van de huidige vraag en de toekomstige vraag naar wonenmetzorgplekken maken we gebruik van de Woonzorgweter. De Woonzorgweter is een onderzoeksmodel dat aan de hand van de bevolkingsprognose en aannames over de zorgbehoefte een doorrekening van de vraag naar wonenmetzorgplekken naar de toekomst toe maakt. Per doelgroep wordt de ontwikkeling van de vraag in beeld gebracht. Voor de doelgroepen BW, MO en Jeugd gaan we voornamelijk in op de uitstroom.

5.1 Ouderen

Ontwikkeling van de vraag naar wonen met zorg

Lang niet alle ouderen (65-plussers) hebben een zorgvraag en lang niet alle ouderen hebben behoefte aan een specifiek soort woning vanwege die zorgvraag. Verreweg de meeste ouderen (94%) wonen thuis, zo blijkt uit de Monitor Zorg voor ouderen 2018 van de Nederlandse zorgautoriteit (NZa). Veel ouderen zijn daarbij niet afhankelijk van langdurige zorg en ondersteuning. Ook van de 85-plussers woont 70% nog thuis. Daarnaast wonen steeds meer ouderen langer thuis. Dit geldt ook voor 85-plussers, die dat vaak met ondersteuning vanuit de wijkverpleging doen.

In deze paragraaf gaan wij in op de woonvraag van twee groepen ouderen:

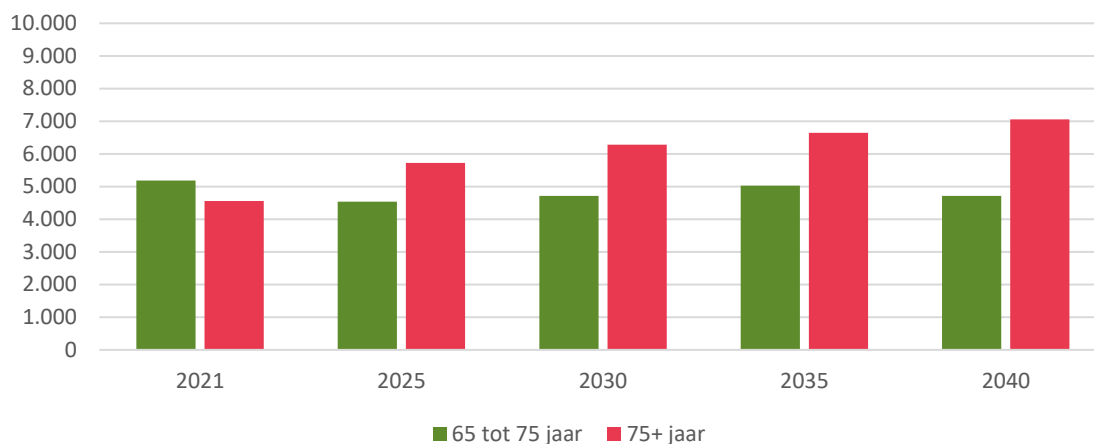
- De ouderen die vanwege hun gezondheidssituatie een beroep doen op Wlz-zorg. Dat betekent dat zij 'levenslang en levensbreed' ondersteuning nodig hebben, thuis of in een zorginstelling. Het gaat om mensen die permanent toezicht of 24 uur per dag zorg in de nabijheid nodig hebben. De meeste van deze mensen wonen in een woonzorgcentrum.
- Daarnaast gaan wij in op de woonvraag van ouderen met een lichtere zorgvraag: welk deel van hen zal een beroep doen op een geclusterde woonvorm en welk deel zal wonen in een (aangepaste) reguliere woning?

We maken een onderscheid tussen 'geclusterd' en 'regulier' wonen. Ouderen met een zware zorgvraag zijn over het algemeen aangewezen op een vorm van geclusterd wonen (verpleeghuis, verzorgingshuis). Van de ouderen zonder (zware) zorgvraag kiest een klein deel er ook voor om te gaan wonen in een geclusterde woonvorm vanwege het comfort of de mogelijkheden voor sociaal contact.

Ontwikkeling van de vraag naar wonen met zorg

Door de vergrijzing neemt het aantal ouderen in de gemeente Bergen in de komende jaren toe: van ruim 9.750 65-plushuishoudens in 2021, naar ruim 11.770 65-plushuishoudens in 2040. Binnen deze groep neemt vooral het aantal 75-plussers sterk toe. In de praktijk hebben lang niet alle ouderen een zorgvraag. Dat betekent dat zij ook lang niet allemaal behoefte hebben aan een specifieke woonvorm, maar voor een groeiende groep ouderen geldt dit wél.

Figuur 5.1: Gemeente Bergen. Ontwikkeling aantal ouderen, 2021 - 2040



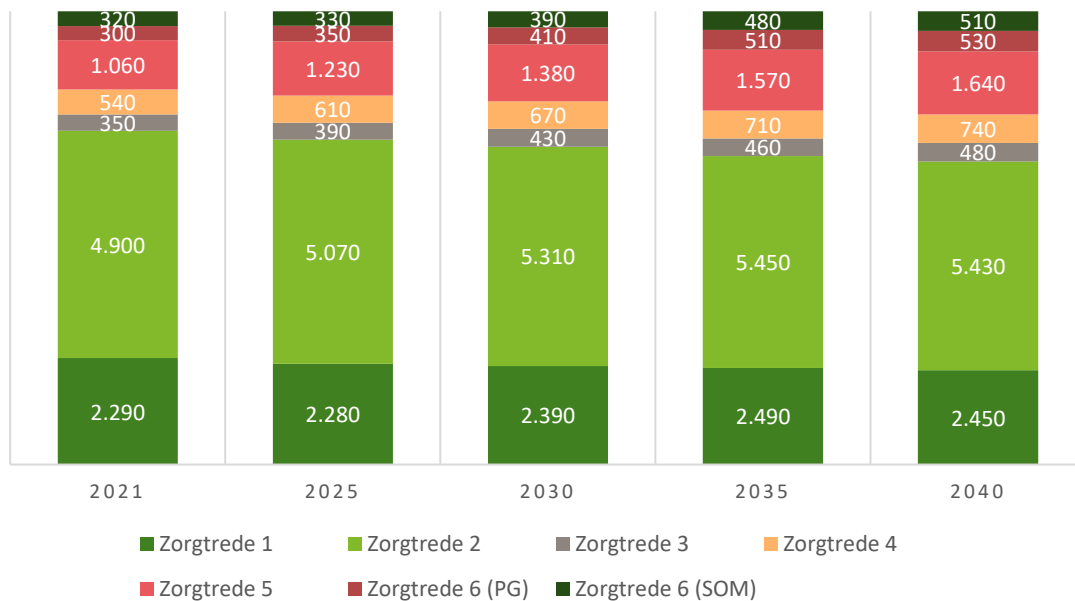
Bron: Prognose Provincie Noord-Holland 2020.

Zorgvraag in beeld

Om een inschatting te kunnen maken van de toekomstige zorgvraag én van de woonvraag die hiermee samenhangt, sluiten wij met onze prognoses aan bij het Zorgetredenmodel van de NZa (zie bijlage 1 voor de uitleg van het zorgetredenmodel). In dit model worden alle ouderen ingedeeld naar 'zorgetrede', welke weergeeft wat het zwaarste type zorg is waar zij gebruik van maken. Het aantal mensen in zorgtrede 6 is berekend aan de hand van gegevens van CIZ-data over het zorggebruik in de Wlz-zorg (vraag waarin wordt voorzien), aangevuld met informatie over wachtenden op een Wlz-woonvorm (vraag waarin niet wordt voorzien).

Met de bovenstaande bevolkingsprognose per leeftijdscategorie voor de gemeente Bergen en informatie over het zorggebruik, kunnen we de toekomstige omvang van de groepen ouderen in de verschillende zorgetreden in de gemeente berekenen. Die worden weergegeven in de onderstaande grafiek.

Figuur 5.2: Gemeente Bergen. Prognose zorgvraag ouderen in de gemeente, naar zorgtrede (in personen)

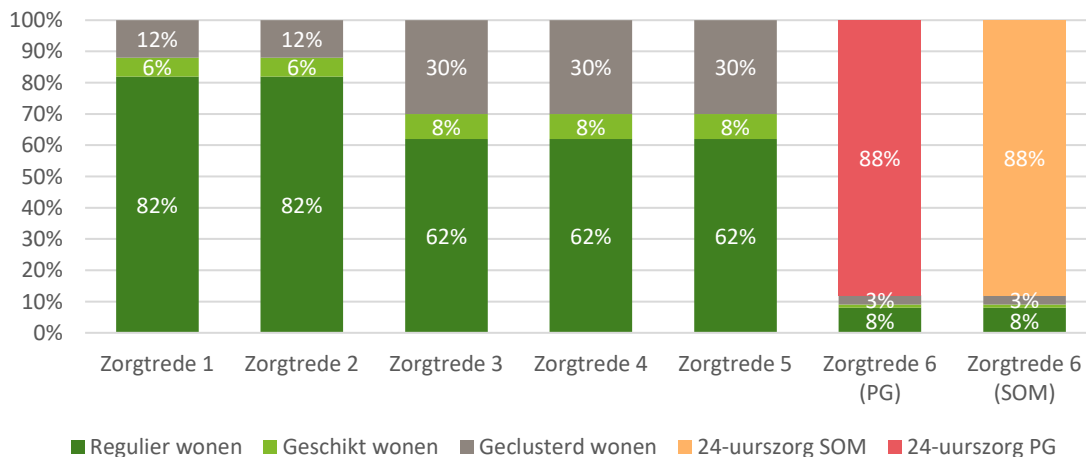


Bron: NZa, Monitor Zorg voor ouderen, bevolkingsprognose Bergen, bewerking Companen.

Van zorgvraag naar woonvraag

Ouderen in zorgtrede 6 wonen in een verzorgings- of verpleeghuis (of krijgen Wlz-zorg thuis via een Volledig Pakket Thuis). Landelijk gaat het om 6% van de 65-plussers. De overige ouderen wonen volgens de definitie van de NZa 'thuis'. Dit kan echter ook een geclusterde woonvorm zijn speciaal voor ouderen. Hoe hoger de zorgtrede, hoe groter de kans dat een oudere ervoor kiest in een geclusterde woonvorm te gaan wonen. De onderstaande grafiek laat zien hoe ouderen in de verschillende zorgtrede zijn toegerekend aan de verschillende woonvormen (deze percentages zijn tot stand gekomen door diverse landelijke werksessies met zorgaanbieders, corporaties en zorgkantoren).

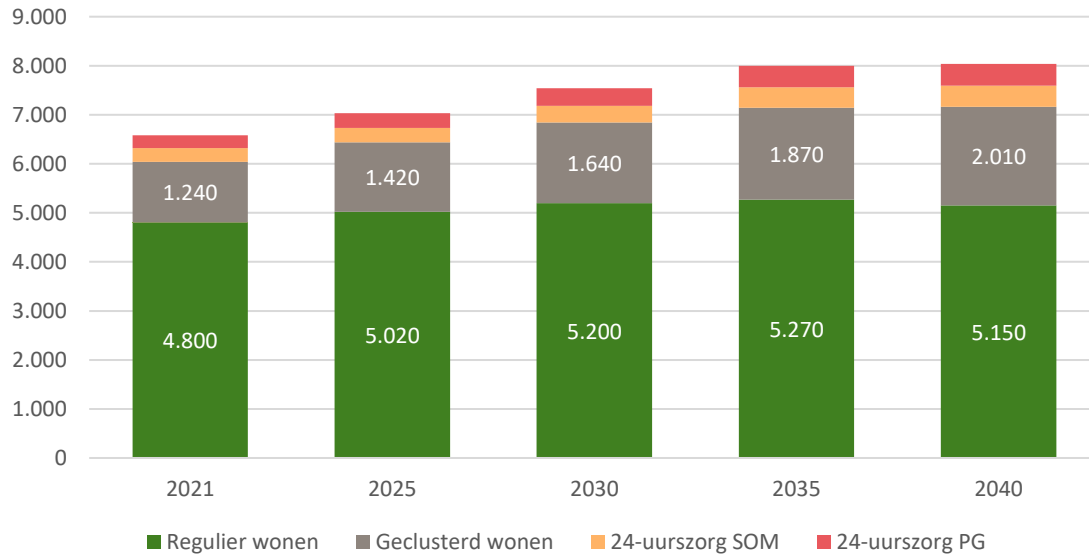
Figuur 5.3: Aannames woonvraag per zorgtrede



Bron: Aannamestelsel Companen.

We hebben de groei in beeld gebracht die in de komende jaren verwacht wordt voor de verschillende zorgtreden. Als we deze zorgprognose vertalen naar een prognose van de woonvraag dan leidt dit tot de volgende prognose voor woonvormen.

Figuur 5.4: Gemeente Bergen. Ontwikkeling verschillende woonvormen 2021 - 2040



	2021	2025	2030	2035	2040
Regulier wonen	4.800	5.020	5.200	5.270	5.150
Geclusterd wonen (zorg nabij)	1.240	1.420	1.640	1.870	2.010
Geclusterd wonen (24-uurszorg SOM)	280	290	340	420	430
Geclusterd wonen (24-uurszorg PG)	260	300	360	440	450
Totaal aantal huishoudens 65-plussers	6.580	7.030	7.540	8.000	8.040

Bron: Bevolkingsprognose Bergen, indicatiegegevens CIZ & NZa en bewerking Companen.

De toename van 65-plushuishoudens zal voornamelijk leiden tot een toename van de vraag naar regulier wonen voor ouderen. Doordat er straks meer 75- en 85-plussers wonen in de gemeente zal de behoefte aan geclusterd wonen (met of zonder zorg) echter naar verhouding sterker gaan toenemen. Het aantal oudere huishoudens in een reguliere woning neemt in de periode tot 2030 toe met 400. Het aantal oudere huishoudens in een geclusterde woonvorm neemt in deze periode toe met 560. Naarmate mensen ouder zijn gaat het vaker om alleenstaanden.

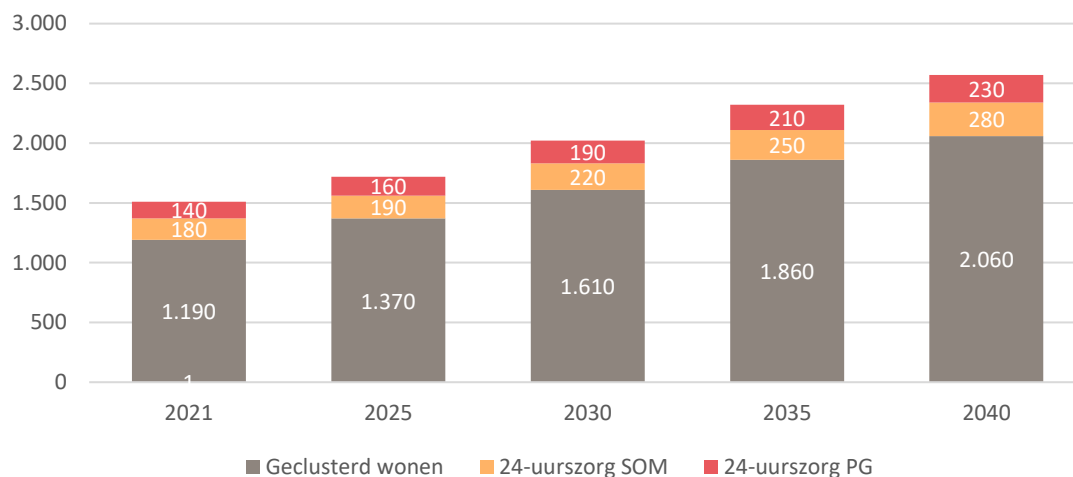
Geclusterd wonen met zorg nabij is een beschutte woonvorm waarbij de bewoner een eigen appartement of studio heeft met voorzieningen en dat zich in de nabijheid van een woonzorgcentrum bevindt. Bewoners kunnen een beroep doen op de medische en sociale voorzieningen van het centrum. De sociale interactie binnen en buiten het cluster staat voorop. De woningen zijn geschikt voor mensen met een lichte of middelzware zorgvraag.

De illustraties hiernaast geven een indruk van de variëteit aan woonvormen weer die vallen onder de noemer 'geclusterd wonen'.



In onderstaande grafiek laten we de ontwikkeling van geclusterde woonvormen apart zien.

Figuur 5.5: Gemeente Bergen. Ontwikkeling verschillende woonvormen 2021 - 2040



Bron: Bevolkingsprognose Bergen, indicatiegegevens CIZ & NZa en bewerking Companen.

De grootste groei is er getalsmatig bij de groep ouderen die zelfstandig thuis woont. Met het programma Langer Thuis wordt het langer zelfstandig thuis wonen nagestreefd door ervoor te zorgen dat ouderen in hun eigen vertrouwde omgeving zelfstandig oud kunnen worden met een goede kwaliteit van leven. Om het zelfstandig wonen tot op latere leeftijd mogelijk te maken moeten er woningen worden aangepast. Daarnaast moet er voldoende aanbod van geschikte woningen en nieuwe (geclusterde) woonzorgvormen voor ouderen zijn. Voorbeelden van nieuwe woonzorgvormen zijn bijvoorbeeld de 'Magic Mix' (verschillende groepen bij elkaar, bijvoorbeeld ouderen en jongeren), hofjes of getransformeerd bestaand vastgoed voor een groep ouderen.

5.2 Doelgroepen Beschermd Wonen, Maatschappelijke Opvang en Jeugd

Uitvoeringsplan Pact Woonzorg Regio Alkmaar

Op 22 februari 2020 is het Pact voor 'Wonen met ondersteuning - commitment op leefbaarheid' ondertekend door Regio Alkmaar, woningcorporaties en zorgaanbieders in Regio Alkmaar. Het Pact heeft als doel de regionale beschikbaarheid van betaalbare zelfstandige woningen voor kwetsbare inwoners te verhogen. Ook heeft het als doel de begeleiding/ondersteuning van de kwetsbare inwoners passender te laten zijn waardoor zij in staat zijn zelfstandig te wonen. Het Pact is vertaald naar een werkprogramma, ofwel uitvoeringsplan. In dit uitvoeringsplan komt naar voren dat in de periode 2020 tot en met 2022 355 extra woningen nodig zijn voor de kwetsbare doelgroepen. Van deze 355 extra woningen zijn er 200 woningen nodig voor mensen die vanuit Beschermd Wonen (BW) of Maatschappelijke Opvang (MO) uitstromen. Er zijn daarnaast 100 extra woningen nodig voor jongeren die uitstromen vanuit Jeugdzorg met verblijf. De overige 55 woningen zijn nodig voor de doelgroep Housing First/1% doelgroep (mensen met veiligheidsrisico). De 355 extra woningen is een regionale opgave. De verdeling van de extra woningen over de verschillende gemeentes in de regio ziet er als volgt uit:

Tabel 5.1 : Gemeente Bergen. Verdeling realisatie extra woningen voor kwetsbare doelgroepen

	Alkmaar	Heerhugowaard/Langedijk	BUCH-gemeenten
Verdeling realisatie extra woningen	50%	25%	25%

Bron: Afspraken conform Stuurgroep Pact, update 12 oktober 2020.

In het Pact is voor de BUCH-gemeenten geen verdere verdeling van de extra woningen over de gemeenten afgesproken. Op basis van de regionale bevolkingssamenstelling schatten wij in dat de verdeling van de extra woningen er per gemeente als volgt uit ziet:

Tabel 5.2: Gemeente Bergen. Vertaling realisatie extra woningen voor kwetsbare doelgroepen naar gemeenten

	Uitstroom BW / MO	Uitstroom Jeugd	Housing first en 1% doelgroep	Totaal
Alkmaar	100	50	30	180
Bergen	15	5	5	25
Castricum	20	10	5	35
Heiloo	10	5	5	20
Uitgeest	5	5	0	10

Bron: Afspraken conform Stuurgroep Pact, update 12 oktober 2020. Bewerking Companen.

Huisvesten van uitstromende personen uit de kwetsbare doelgroepen

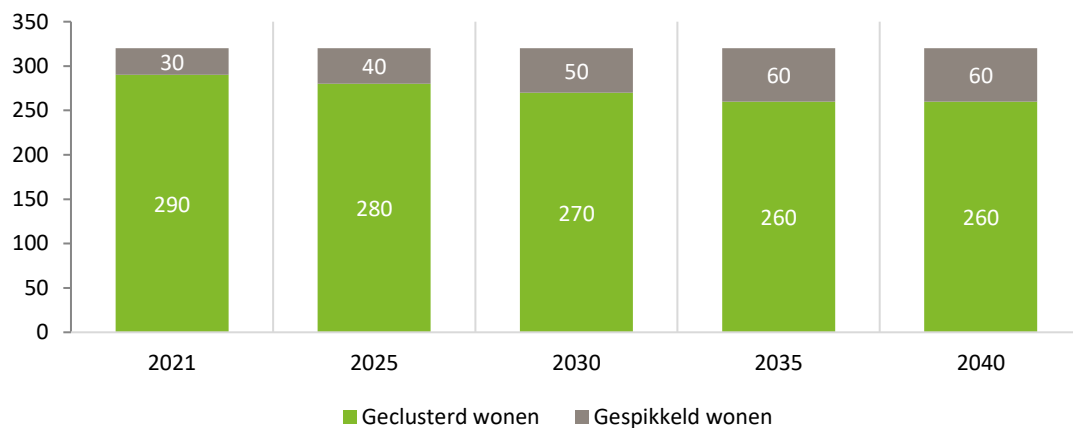
Uitstromende personen vanuit BW, MO of Jeugdzorg hebben behoefte aan betaalbare woningen. Ze zijn daarom doorgaans aangewezen op de goedkope en betaalbare woningen van woningcorporaties. Woningen moeten jaarlijks beschikbaar komen om uitstromende personen te kunnen huisvesten. Uitstromers vanuit verschillende woonzorgplekken zijn echter niet de enige personen die een beroep doen op goedkope corporatiewoningen. Zo heeft de groep concurrentie van andere doelgroepen binnen de sociale huur zoals huishoudens met lage inkomens, statushouders en spoedzoekers. Uit de analyse van de verhuurcijfers (zie paragraaf 3.3) blijkt ook dat er op dit moment enige druk op dit segment is; er wordt relatief veel op woningen tot de kwaliteitskortingsgrens gereageerd. De realisatie van de 25 woningen is voor Bergen dan ook essentieel om de groeiende doelgroep uitstromers uit BW, MO en Jeugd te kunnen blijven bedienen. De provinciale prognose houdt rekening met de extramuralisering van mensen in instellingen en tehuizen. De extra behoefte aan sociale huurwoningen in verband met de uitstroom uit BW en MO is daarmee onderdeel van de eerder beschreven toekomstige woningbehoefte. Het aantal woningen dat in het kader van het Pact wordt toegevoegd is hoger dan deze trendmatige

behoefteontwikkeling. Dit betreft een inhaalslag om tekorten uit het verleden te compenseren. De verwachting is dat voor de periode 2023 tot en met 2025 een vergelijkbaar aantal extra woningen nodig is en dat daarna de extra behoefte daalt. In de periode 2023 tot en met 2025 verschuift het accent van Beschermd Wonen naar Jeugdzorg.

5.3 Vraag onder verstandelijk gehandicapten

Aan de hand van Wlz-indicatiegegevens en de bevolkingsprognose van de gemeente Bergen hebben wij een inschatting opgesteld van de zorgvraag van verstandelijk beperkten voor de perioden tot en met 2040. In deze basisprognose is inzichtelijk gemaakt hoe de totale zorgvraag van verstandelijk beperkten zich zal ontwikkelen. Onderstaand figuur toont de verwachte vraag naar VG-plekken volgens de basisprognose: een beleidsvrije, demografische doorrekening op basis van de huidige vraag.

Figuur 5.6: Gemeente Bergen. Prognose woonvormen (2021 - 2040), basisvariant



	2021	2025	2030	2035	2040
Geclusterd wonen	290	280	270	260	260
Gespreid wonen	30	40	50	60	60
Totaal	320	320	320	320	320

Bron: CIZ indicaties, bevolkingsprognose Bergen en bewerking Companen. (dd) is demografische doorrekening.

In de verwachte vraag naar VG-plekken volgens de basisprognose maken we onderscheidt naar geclusterde en gespreide woonplekken. In onderstaand kader worden de verschillende vormen toegelicht.

Geclusterd wonen met of zonder begeleiding

Beschutte woonvorm waarbij de bewoner een eigen appartement of studio heeft met voorzieningen, maar ook met een ontmoetingsruimte in of bij het pand. De woningen zijn geschikt voor bewoners met een zwaardere zorgvraag.

De illustraties hiernaast geven een indruk van geclusterd wonen.



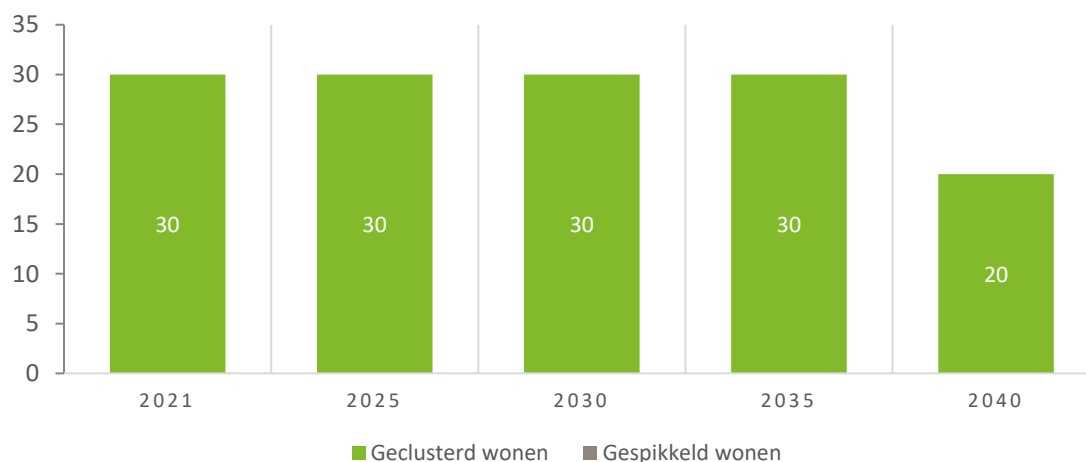
Gespikkeld wonen/individueel wonen met begeleiding

Wonen in een reguliere, niet-geclusterde woning die vaak in de nabijheid van een woonvorm staat waarvandaan lichtere zorg en begeleiding geboden kan worden.

5.4 Vraag onder lichamelijk gehandicapten

Voor de vraagprognose is gebruik gemaakt van de afgegeven LG-indicaties van het CIZ. In combinatie met de bevolkingsprognose van de gemeente Bergen leidt dit tot een inschatting van de zorgvraag voor de periode tot 2040. Zie hieronder de tabel die de vraag aan LG-plekken weergeeft.

Figuur 5.7: Gemeente Bergen. Vraagprognose LG (2021 - 2040)



	2021	2025	2030	2035	2040
Geclusterd wonen	30	30	30	30	20
Gespikkeld wonen*	< 5	< 5	< 5	< 5	< 5

- De behoefte aan gespikkeld wonen ten opzichte van geclusterd wonen is klein, maar er blijft ruimte voor maatwerk of kleine nieuwe initiatieven.

Bron: CIZ indicaties, bevolkingsprognose Bergen en bewerking Companen.

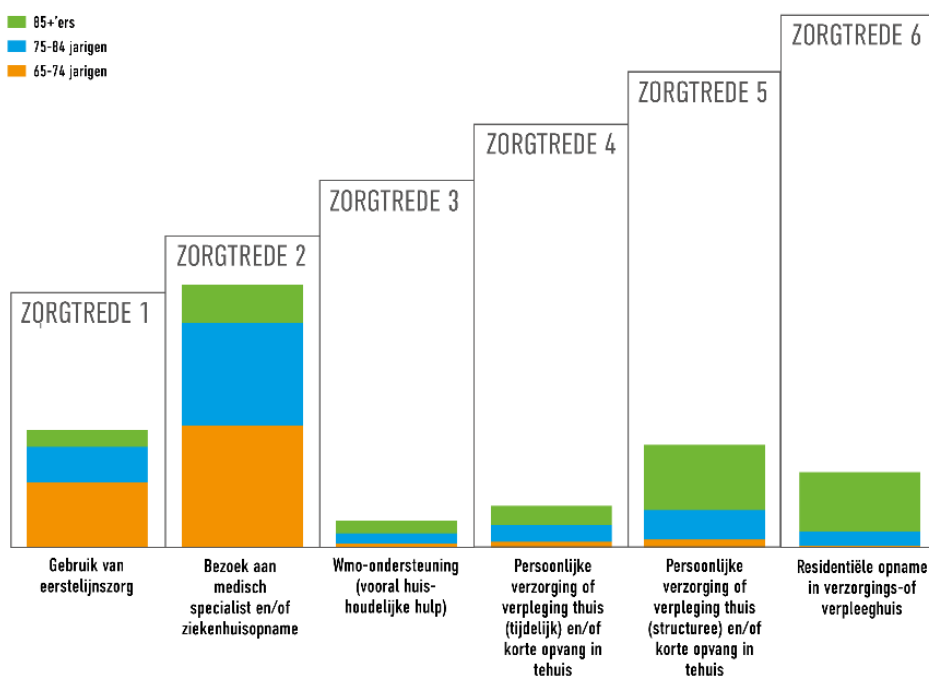
Bijlage 1: Uitleg zorgtredenmodel NZa

Zorgtredenmodel van de NZa

Het zorgtredenmodel van de Nederlandse Zorgautoriteit bevat 6 treden. Alle ouderen zijn ingedeeld in één van deze treden op basis van de aard en mate van hun zorggebruik. De indeling van ouderen naar zorgtreden gebeurt op basis van de zwaarste zorgvorm die ouderen in het afgelopen half jaar ontvingen:

- Vitale ouderen zitten in zorgtrede 1. Zij wonen zelfstandig thuis en gaan slechts af en toe naar de huisarts of de apotheek voor medicatie.
- Zorgtrede 2 omvat zelfstandig thuiswonende ouderen die gebruik maken van medisch-specialistische zorg vanwege een acute zorgvraag, chronische ziekte of specialistische geestelijke gezondheidszorg.
- In zorgtrede 3 vallen ouderen die gebruik maken van Wmo-zorg en daarmee een lichte mate van afhankelijkheid van zorg of ondersteuning hebben. Deze zorg betreft hulpmiddelen, voorzieningen, huishoudelijke hulp of andere zorg waarvoor een eigen bijdrage verschuldigd is.
- Bij zorgtrede 4 maakte de oudere tijdens de afgelopen 6 maanden tijdelijk (niet meer dan 3 maanden) gebruik van professionele zorg: persoonlijke verzorging en wijkverpleging uit de Zvw of mpt/pgb uit de Wlz, revalidatiezorg, eerstelijnsverblijf of Wmo-verblijf of andere Wmo-zorg die in 2015 uit de AWBZ is overgeheveld.
- In zorgtrede 5 maakt de oudere **structureel** (langer dan 3 maanden) gebruik van de zorg die net onder zorgtrede 4 is beschreven.
- In zorgtrede 6 zitten ouderen die zijn opgenomen in een intramurale instelling of die een 'Volledig Pakket Thuis (VPT)' ontvangen via de Wlz.

Verdeling zorgvraag in zorgtreden, naar leeftijd



Bron: NZa, Monitor Zorg voor ouderen (2018): percentages gebaseerd op situatie 2016, landelijke cijfers.

Bijlage 2: Ontwikkeling kwalitatieve woningbehoefte in cijfers

Tabel 1: Gemeente Bergen. Kwalitatieve woningbehoefte 2021 tot 2025 en 2025 tot 2030

	2021 tot 2025	2025 tot 2030	2021 tot 2030
Huur grondgebonden tot € 442	0	0	0
Huur appartement / levensloopgeschikt tot € 442	55	30	85
Huur grondgebonden € 442 tot € 633	15	-20	-5
Huur appartement / levensloopgeschikt € 442 tot € 633	115	95	210
Huur grondgebonden € 633 tot € 752	0	0	0
Huur appartement / levensloopgeschikt € 633 tot € 752	55	30	85
Huur grondgebonden € 752 tot € 1.000	-110	-115	-225
Huur appartement / levensloopgeschikt € 752 tot € 1.000	15	30	45
Huur grondgebonden vanaf € 1.000	-15	-10	-25
Huur appartement / levensloopgeschikt vanaf € 1.000	5	0	5
<i>Subtotaal huur</i>	135	40	175
Koop rij < € 250.000	220	260	480
Koop rij > € 250-325.000	65	75	140
Koop rij > € 325.000+	-30	-30	-60
Koop 2-1 kap < € 250.000	25	30	55
Koop 2-1 kap € 250-325.000	20	20	40
Koop 2-1 kap € 325.000+	-25	-35	-60
Koop vrijstaand < € 325.000	25	25	50
Koop vrijstaand € 325-500.000	40	50	90
Koop vrijstaand € 500.000+	-105	-130	-235
Koop appartement < € 200.000	165	190	355
Koop appartement € 200.000+	5	-10	-5
<i>Subtotaal koop</i>	405	445	850
Totaal	540	490	1.030

Bron: WoON2018, CBS-Microdata, 2008 - 2019, Provincie Noord-Holland 2020, WOZ en VHE registratie 2021, bewerking Companen.