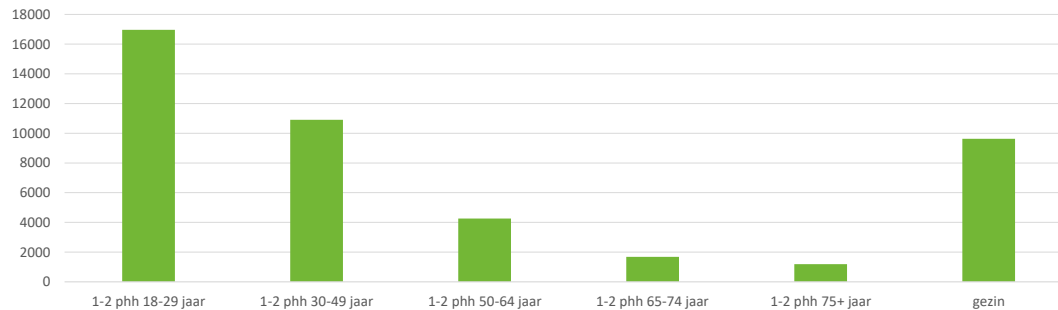


Factsheet gemeente Alkmaar

1. AFZETBAARHEID HUIDIGE MARKT

Verhuizingen

Feitelijke verhuizingen Alkmaar



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

Conclusies

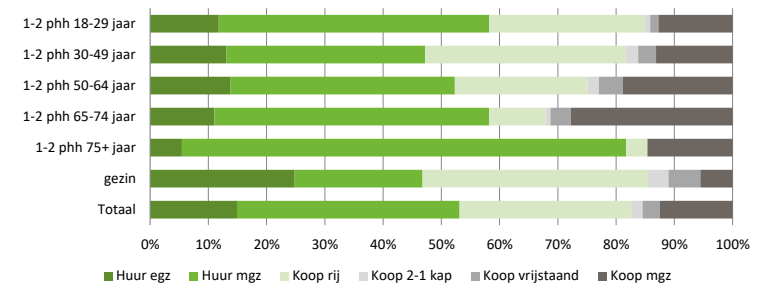
Vraag obv doelgroepen:

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

Vraag/aanbod naar Inkomen:

Vooral aan de onderkant van de markt hebben woningzoekers weinig keuzemogelijkheden: de doelgroep voor de sociale huur kan kiezen uit respectievelijk 0,7 (huurtoeslaginkomen) of 2,1 (grens doelgroep sociale huur) woningen. In de sociale huur wordt dit versterkt doordat de doelgroep weinig of geen uitwijkmogelijkheden heeft. Middeninkomens ervaren een tekort aan middenhuurwoningen (met een accent van € 600 -vrije sector- tot € 900; inkomen tot circa € 50.000) en goedkope koopwoningen (door prijsdruk). Deze vragersgroep heeft een relatief klein bereik in hun mogelijkheden op de woningmarkt, en veel concurrentie van aanpalende inkomensgroepen. Op het eerste gezicht heeft de gemeente Alkmaar een passender koopwoningaanbod voor hogere (midden) inkomens. Maar ook daar ligt de keuze-index nog rond de 4, wat staat voor spanning. Bovendien treedt het risico van verdringing voor middeninkomens op door huishoudens met een grotere portemonnee. Ook die inkomensgroepen (vanaf € 80.000) hebben in de gemeente Alkmaar namelijk beperkte keuze die aansluit bij de bestedingsmogelijkheden.

Woningbehoefte naar eigendom en type



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen

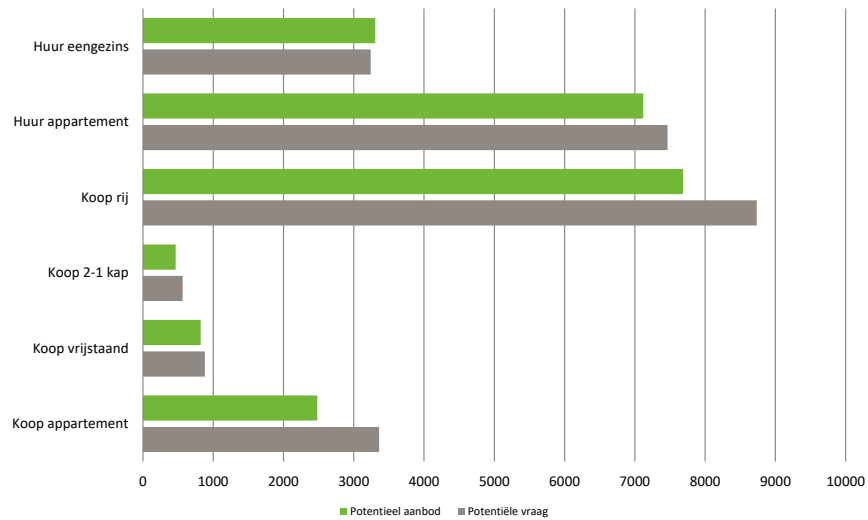
Vraag en aanbod naar inkomen

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

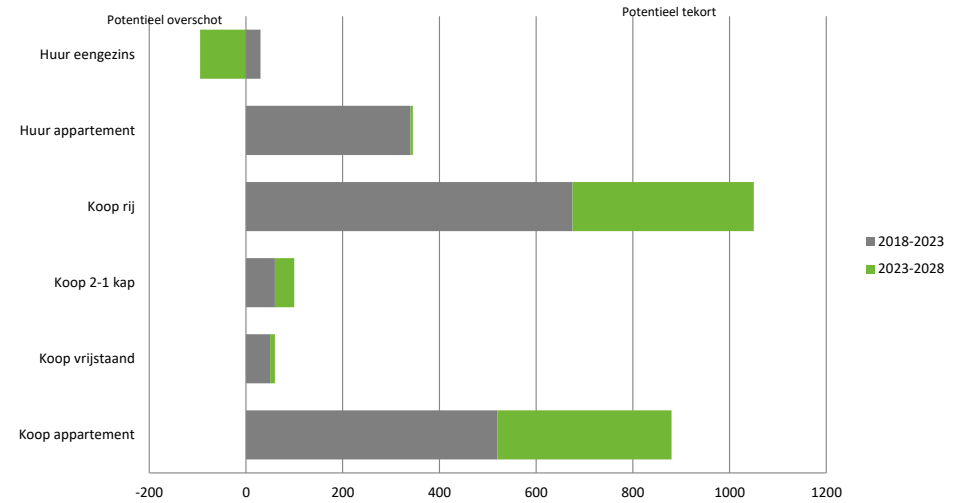
Bron: Woon2015, Funda, woningcorporaties regio Alkmaar, CBS - bewerking Companen

2. KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE KORTE EN LANGE TERMIJN

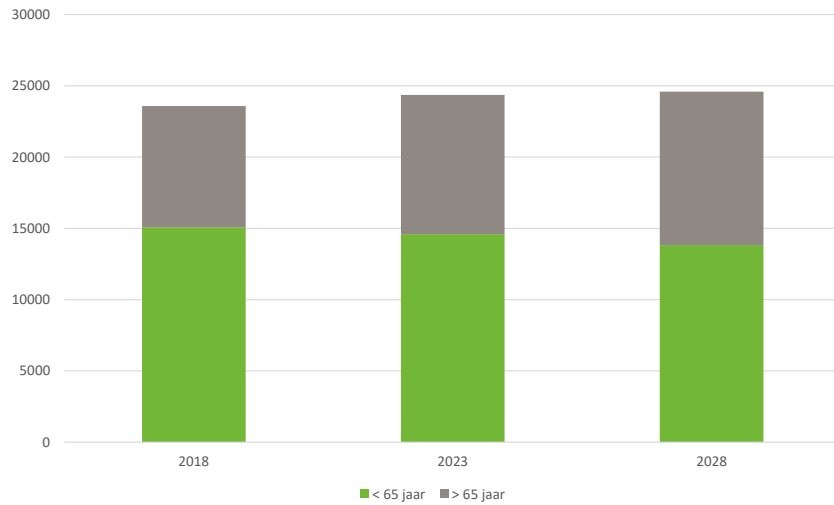
Vraag- en aanbodbalans Alkmaar 2018-2028



Saldo vraag en aanbod Alkmaar 2018-2028



Ontwikkeling sociale doelgroep < € 36.798



Conclusies

Vraag ontwikkeling korte termijn:

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

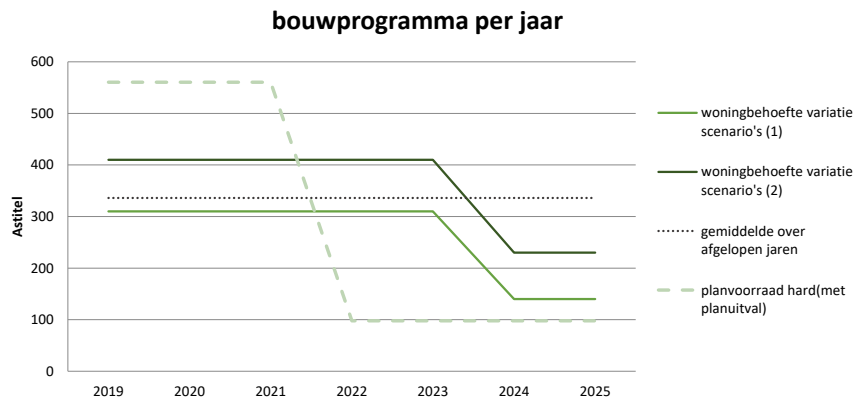
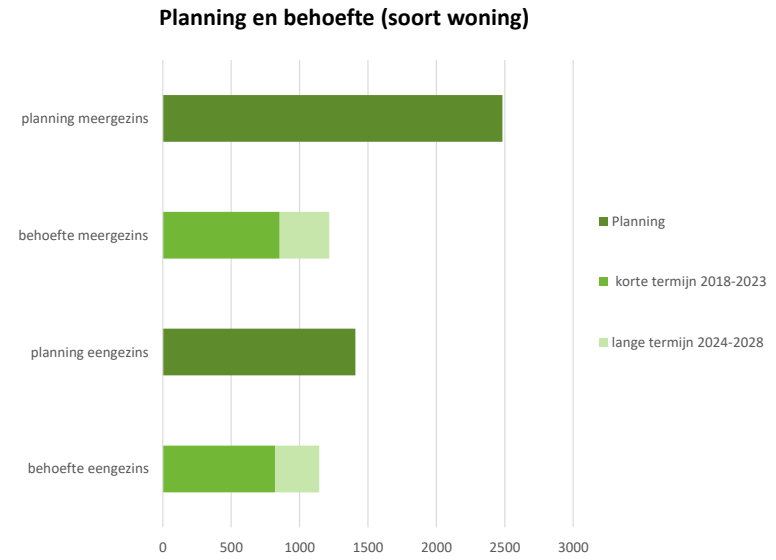
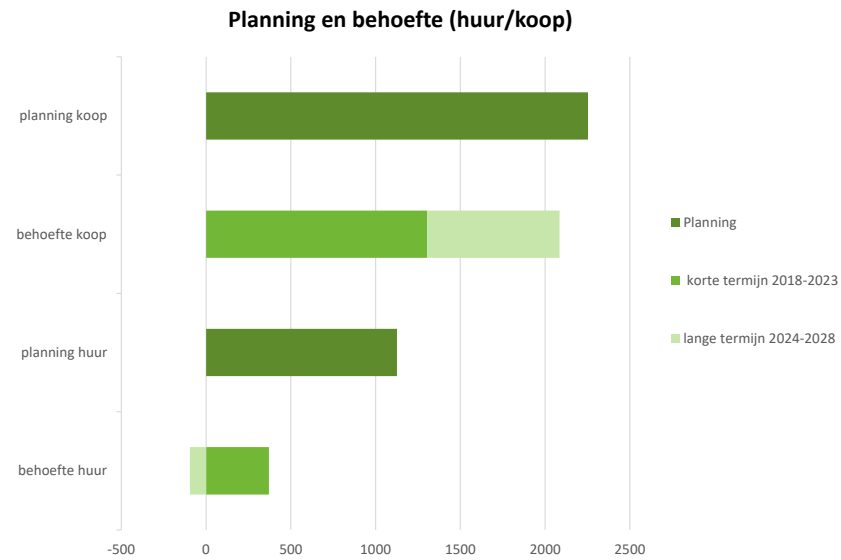
Lange termijn:

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

Ontwikkeling sociale doelgroep:

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

3. PLANAANBOD EN BEHOEFTE (obv voorlopige planlijst)



Voorlopige Conclusies

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

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

4. UITWERKING AFSPRAKEN (obv voorlopige planlijst)

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

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

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

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

In bovenstaande tabellen zijn de programmeringsafspraken uitgewerkt:

- Bandbreedte scenario's 1, 2A, 2B
- Doorrekening planuitval
- Mogelijk reductiepotentieel

Voorlopige conclusies voor Alkmaar:

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

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

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

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

Planvoorraad/woningbehoefte 2019-2025

