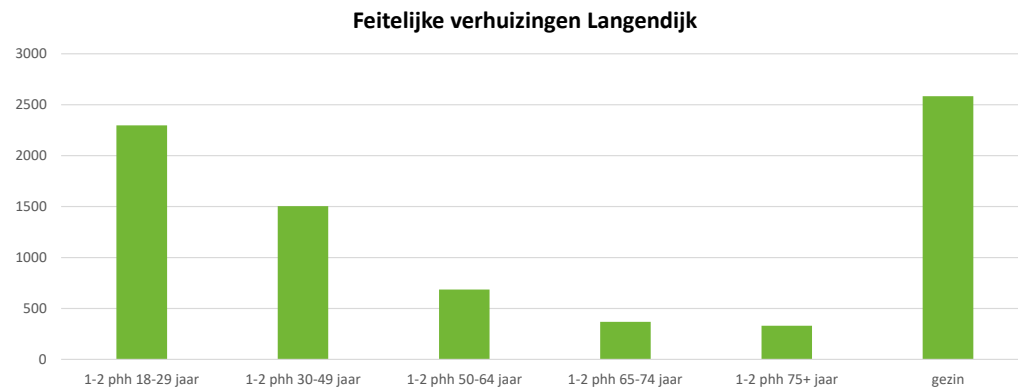


Factsheet gemeente Langedijk

1. AFZETBAARHEID HUIDIGE MARKT

Verhuizingen



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

Conclusies

Vraag obv doelgroepen:

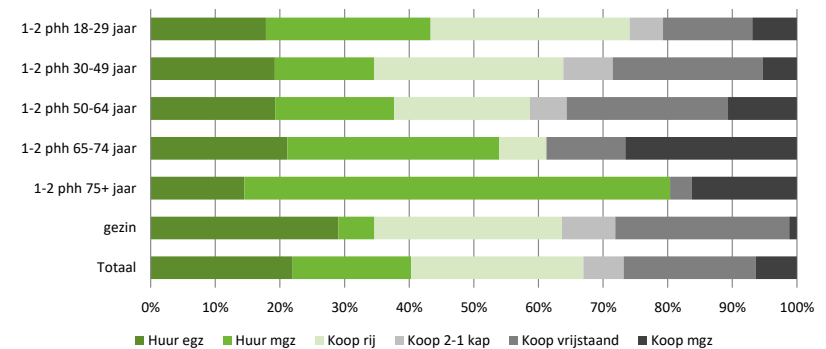
- Jaarlijks verhuizen er ruim 200 huishoudens in de leeftijd tot 30 jaar. De starters in de gemeente Langedijk geven voor de he lft de voorkeur aan een koopwoning (voornamelijk rij). De vraag in de huursector concentreert zich op de appartementen.
- Ouderen in Langedijk verhuizen net als in de andere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

Vraag/aanbod naar Inkomens:

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

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

Woningbehoefte naar eigendom en type



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen

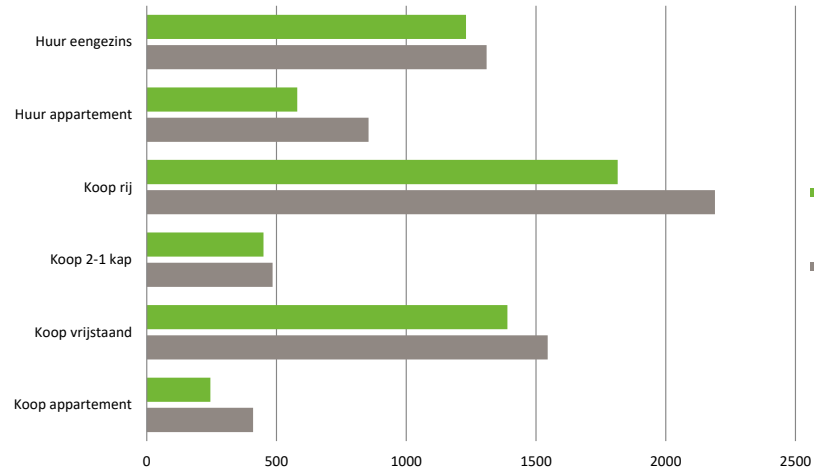
Vraag en aanbod naar inkomen

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

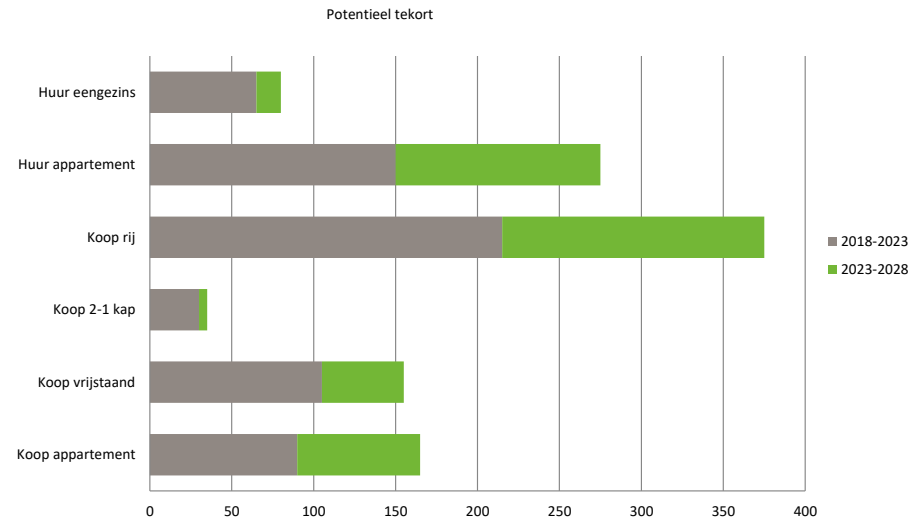
Bron: Woon2015, Funda, woningcorporaties regio Alkmaar, CBS - bewerking Companen

2. KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE KORTE EN LANGE TERMIJN

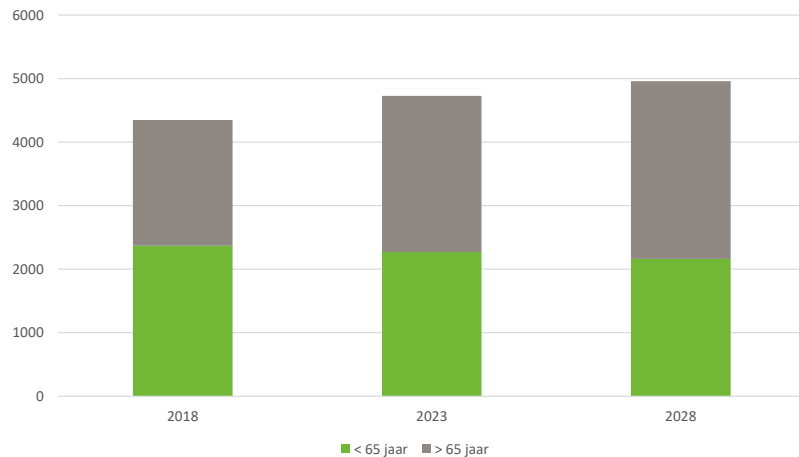
Vraag- en aanbodbalans Langedijk



Saldo vraag en aanbod Langedijk



Ontwikkeling sociale doelgroep < € 36.798



Conclusies

Vraag ontwikkeling korte termijn:

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

Lange termijn:

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

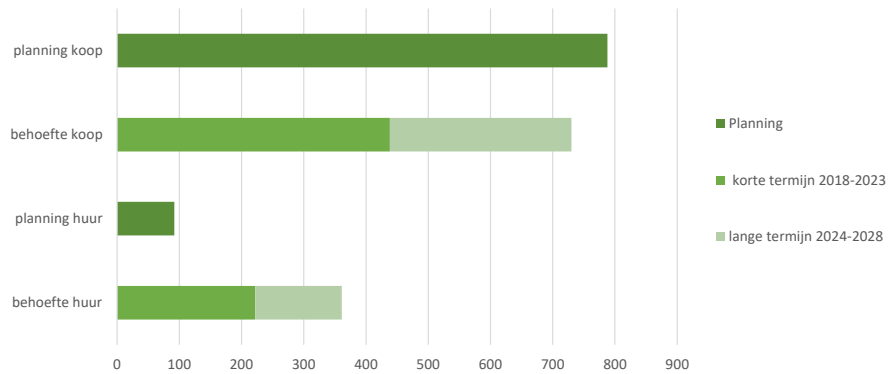
Ontwikkeling sociale doelgroep:

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

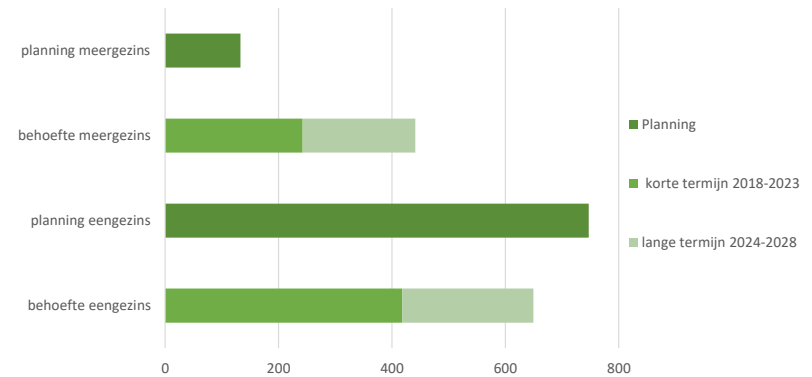
Bron: CBS-microdata, bevolkingsprognose Provincie Noord-Holland - bewerking Companen

3. PLANAANBOD EN BEHOEFTE (obv voorlopige planlijst)

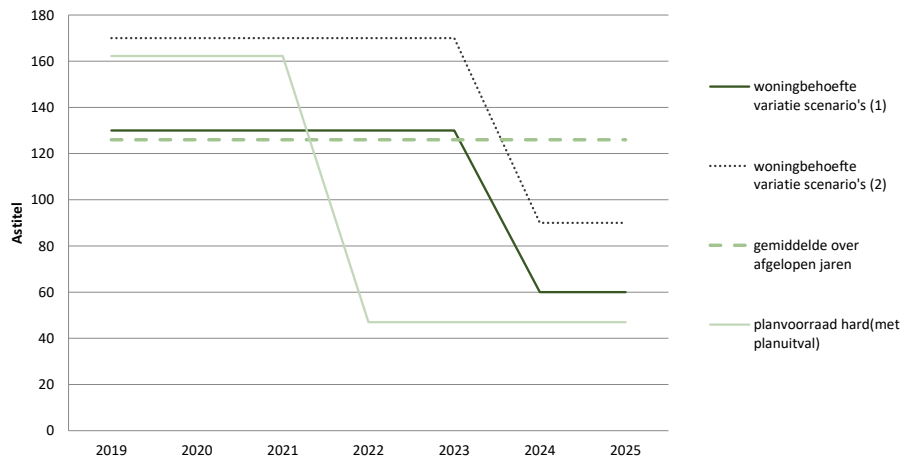
Planning en behoefte (huur/koop)



Planning en behoefte (soort woning)



bouwprogramma per jaar



Voorlopige conclusies

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

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

4. UITWERKING AFSPRAKEN (obv voorlopige planlijst)

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

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

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

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

In bovenstaande tabellen zijn de programmeringsafspraken uitgewerkt:

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

Voorlopige conclusies voor Langedijk:

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

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

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

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

Planvoorraad/woningbehoefte 2019-2025

