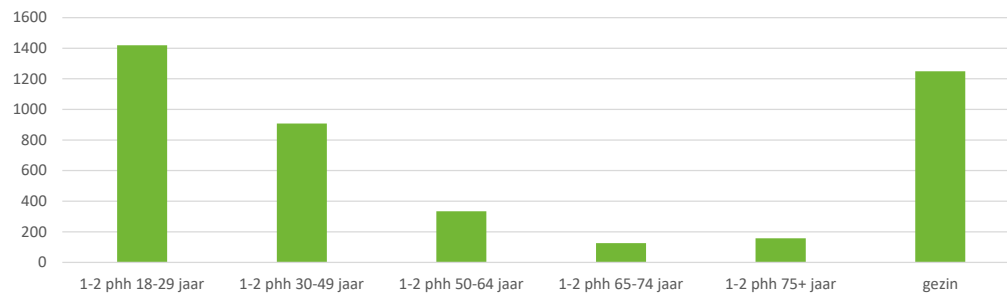


Factsheet gemeente Uitgeest

1. AFZETBAARHEID HUIDIGE MARKT

Verhuizingen

Feitelijke verhuizingen Uitgeest



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

Conclusie

Vraag op basis van doelgroepen:

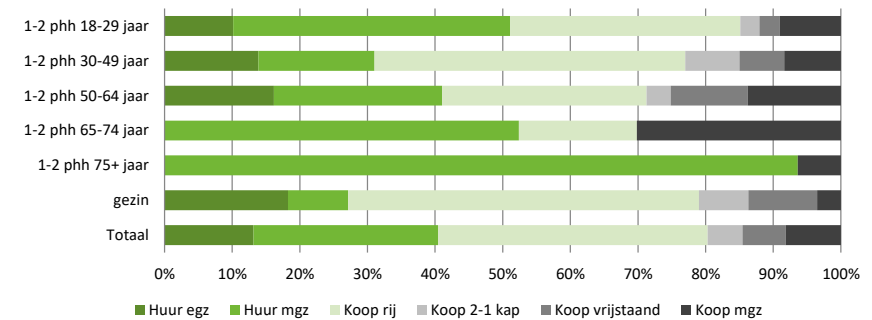
- Starters en jongeren verhuizen binnen of naar de gemeente Uitgeest het meest. Jaarlijks verhuizen er ruim 130 huishoudens in de leeftijd tot 30 jaar. De starters in de gemeente Uitgeest geven voor de helft de voorkeur aan een huurwoning. De vraag in de huursector concentreert zich op appartementen. In de koopsector zien we juist een aanzienlijke vraag naar rijwoningen.
- Ouderen in Uitgeest verhuizen net als in de andere gemeenten beperkt. Van de 65-plussers verhuizen er jaarlijks circa 35 huishoudens. De ouderen die verhuizen, verhuizen voornamelijk naar een huurappartement (circa 70%). Ook de vraag naar koopappartementen is bij deze groep relatief het grootst.
- Onder de verhuisgeneigde huishoudens vinden we ook veel gezinnen. Jaarlijks verhuizen er circa 120 naar of binnen Uitgeest. Zij richten zich voor ruim 70% op de koopsector en dan voornamelijk op een rijwoning.

Vraag/aanbod naar inkomen:

Vooraf aan de onderkant van de markt hebben woningzoekers weinig keuzemogelijkheden: de doelgroep voor de sociale huur kan kiezen uit respectievelijk 1 (huurtoeslaginkomen) of 1,7 (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 vragergroep heeft een relatief klein bereik in hun mogelijkheden op de woningmarkt, en veel concurrentie van aanpalende inkomensgroepen.

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

Woningbehoefte naar eigendom en type



Bron: CBS-microdata - bewerking Companen

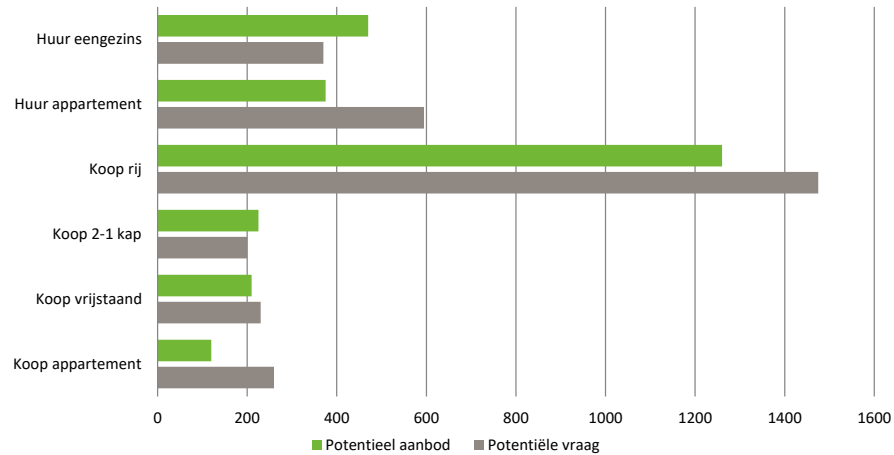
Vraag en aanbod naar inkomen

Uitgeest	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 →		40	70	40	50	50	50	50	50
Sociale huur tot aft-grens	40								
Sociale huur va aft-grens	40								
Part. Huur	30			Veel concurrentie					
Goedkope koop < € 185.000	20			Veel concurrentie					
Middenkoop < € 300.000	100								
Dure koop < € 400.000	20								
Zeer dure koop > € 400.000	30								
Totale potentiële keuze		40	120	90	70	150	160	140	150
Totale potentiële vraag		40	70	40	50	50	50	50	50
Keuze-index aanbod / vraag		1,0	1,7	2,3	1,4	3,0	3,2	2,8	3,0

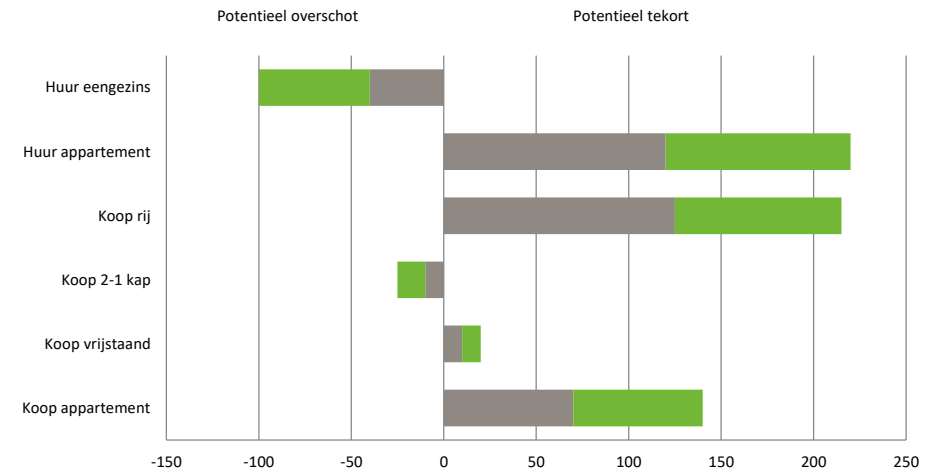
Bron: Woon2015, Funda, woningcorporaties regio Alkmaar, CBS - bewerking Companen

2. KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE KORTE EN LANGE TERMIJN

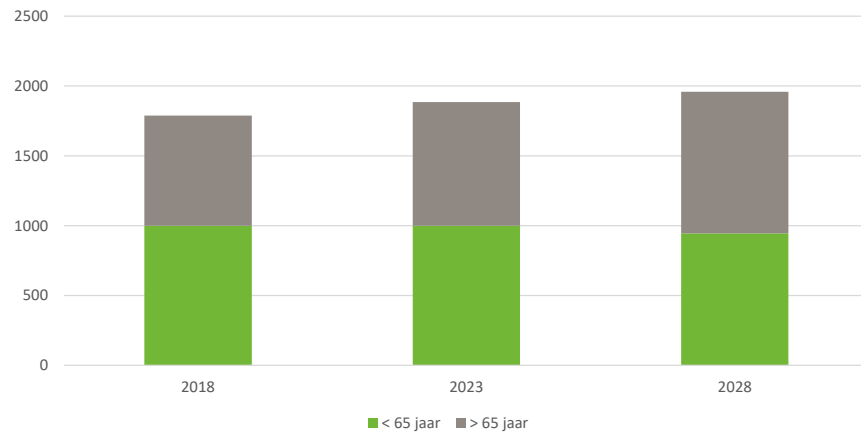
Vraag- en aanbodbalans Uitgeest



Saldo vraag en aanbod Uitgeest



Ontwikkeling sociale doelgroep < € 36.798



Bron: CBS-microdata, bevolkingsprognose Provincie NoordHolland - bewerking Companen

Conclusies

Vraag ontwikkeling korte termijn:

Het grootste aandeel vrijkomende woningen in de gemeente Uitgeest betreft rijwoningen in de koopsector. Daarnaast heeft de gemeente een aanzienlijk deel vrijkomende huurwoningen (zowel eengezins en appartement). Voor de korte termijn concentreren de tekorten zich op de rijwoningen en appartementen (huur en koop). De vraag naar deze segmenten is afkomstig van starters en ouderen. We zien dat vraag en aanbod voor met name duurdere koop in balans is.

Lange termijn:

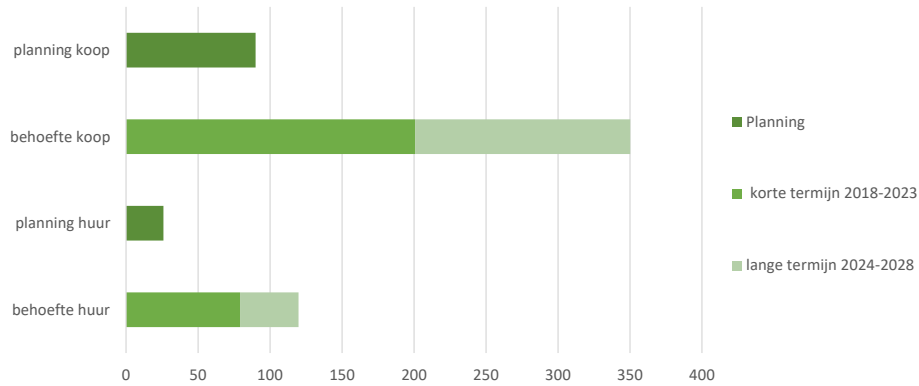
Op de lange termijn concentreert zich de vraag op dezelfde segmenten als op de korte termijn. De woningvraag is dan ook vrij stabiel naar de toekomst toe. Op de lange termijn voorzien we mogelijk een teruglopende behoefte aan huureengezinswoningen. Mogelijk is de steeds groter wordende groep ouderen in de sociale sector (wensen een gelijkvloerse woning) hiervoor een verklaring.

Ontwikkeling sociale doelgroep:

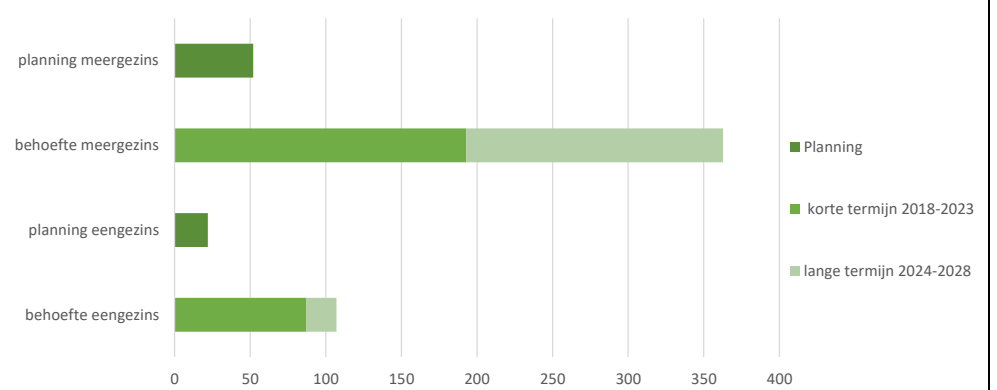
De verwachting is dat de sociale doelgroep de komende jaren verder gaat toenemen met circa 200 huishoudens. Circa de helft doet een beroep op een sociale huurwoning. Daarnaast zien we op dit moment een beperkt tekort aan huurwoningen. De komende 10 jaar zal de (sociale) huurvoorraad met circa 100 tot 120 woningen moeten groeien om in de vraag voor Uitgeest te kunnen voorzien.

3. PLANAANBOD EN BEHOEFTE (obv voorlopige planlijst)

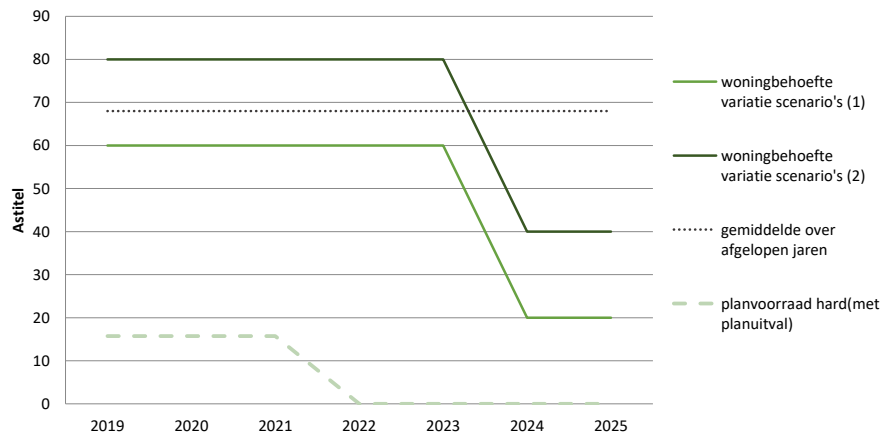
Planning en behoefte (huur/koop)



Planning en behoefte (soort woning)



bouwprogramma per jaar



Voorlopige conclusies

- In Uitgeest zijn er jaarlijks circa 60 tot 80 woningen nodig tot 2023. Na 2023 neemt de vraag jaarlijks geleidelijk af naar gemiddeld 20 tot 40 woningen per jaar.
- Het bouwprogramma (harde bouwplannen) van Uitgeest voorziet gemiddeld in 15 woningen per jaar tot 2023.
- Het bouwprogramma van Uitgeest lijkt voor de korte termijn te weinig voor de vraag, ook kijkend naar de realisatie van gemiddeld bijna 70 woningen per jaar in het verleden.
- De gemeente Uitgeest heeft haar planvoorraad onvoldoende uitgesplitst in differentiatie om de te korten en overschotten te bepalen in de huidige plannen.

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	59		
1B onhr + uitwerkingsplicht			
1C onhr + wijzigingsbevoegdheid			
2 Vastgesteld plan/besluit			
3 plan/besluit in voorbereiding	2	17	
4 potentiële woningbouwlocatie	60	127	268
Eindtotaal	121	144	268

	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	-	-	
Planfase 2	59		
Planfase 3	123	144	268
totaal	182	144	268

	2019-2021	2022-2025	2026 ev
Planfase 1	-	-	-
Planfase 2	47	-	-
Planfase 3	74	86	134
totaal	121	86	134

In bovenstaande tabellen zijn de programmeringsafspraken uitgewerkt:

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

Voorlopige conclusies voor Uitgeest:

- De harde capaciteit voor komende 3 jaar bedraagt ca. 47 woningen (rekening houdend met planuitval). De behoefte voor de bovenkant bandbreedte bedraagt ca. 240 woningen, dit betekent een versnellingsopgave van ca. 190 woningen op de korte termijn.
- Voor de middel lange termijn zullen naar verwachting nog plannen hard gemaakt moeten worden voor ca. 240 woningen om in de behoefte te kunnen voorzien op basis van de scenario's 1 en 2a/b).
- De planlijst van Uitgeest bevat 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	
Uitgeest	300	400	100	200	50	100
per jaar	60	80	20	40	10	20

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard (met planuitval)	planvoorraad zacht (met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
2019	60	80	40	16	25	40
2020	60	80	40	16	25	40
2021	60	80	40	16	25	40
2022	60	80	36	-	22	22
2023	60	80	36	-	22	22
2024	20	40	36	-	22	22
2025	20	40	36	-	22	22

	Onderkant bandbreedte	bovenkant bandbreedte	planvoorraad totaal	planvoorraad hard (met planuitval)	planvoorraad zacht (met planuitval)	planvoorraad totaal (met planuitval)
komende 3 jaar	180	240	121	47	74	121
4-7 jaar	160	240	144	-	86	86

Planvoorraad/woningbehoefte 2019-2025

