

LADDERONDERBOUWING BSV-TERREIN BERGEN

9 FEBRUARI 2017



LADDERONDERBOUWING BSV-TERREIN BERGEN

9 FEBRUARI 2017

Status:

Eindrapportage

Datum:

9 februari 2017

Een product van:

Bureau Stedelijke Planning bv
Silodam 1E
1013 AL Amsterdam
020 - 625 42 67
www.stedplan.nl
amsterdam@stedplan.nl

Team Ruimtelijke Ordening en Wonen
Drs. Frans Wittenberg
Tim Polman MSc.

Voor meer informatie: Drs. Frans Wittenberg, fw@stedplan.nl

In opdracht van:

Gemeente Bergen



De in dit document verstrekte informatie mag uitsluitend worden gebruikt in het kader van de opdracht waarvoor deze is opgesteld. Elk ander gebruik behoeft de voorafgaande schriftelijke toestemming van Bureau Stedelijke Planning BV©.

Projectnummer: 2016.G.321

Referentie: Eindrapportage 2016.G.321 Ladderonderbouwing BSV Bergen 090217

| | | |
|----------|---|-----------|
| 1 | INLEIDING | 7 |
| 1.1 | AANLEIDING EN DOEL | |
| 1.2 | VRAAGSTELLING | |
| 2 | AFBAKENING REGIONALE WONINGMARKT EN ONDERZOEKSPERIODE | 9 |
| 3 | LOCATIE EN PROJECTBESCHRIJVING | 11 |
| 3.1 | LOCATIEGEGEVENS | |
| 3.2 | PROJECTGEGEVENS | |
| 4 | VRAAG | 14 |
| 4.1 | HUISHOUDENSPROGNOSE | |
| 4.2 | DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN | |
| 4.3 | GEWENSTE WONINGTYPEN | |
| 4.4 | STATUSHOUDERS | |
| 4.5 | SCHEEFWONERS | |
| 5 | AANBOD | 19 |
| 5.1 | BESTAANDE WONINGVOORRAAD | |
| 5.2 | HUIDIG AANBOD | |
| 5.3 | TOEKOMSTIG AANBOD | |
| 6 | ACTUELE REGIONALE WONINGBEHOEFTE (TREDE 1 VAN DE LADDER) | 25 |
| 6.1 | KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE | |
| 6.2 | KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE | |
| 6.3 | CONCLUSIE LADDERRUIMTE BSV-VELDEN | |
| 6.4 | TREDE 2 EN 3 VAN DE LADDER | |

BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST

BIJLAGE 2 LITERATUURLIJST

1 INLEIDING

1.1 AANLEIDING EN DOEL

De gemeente Bergen is voornemens om 85 woningen te realiseren op de voormalige BSV-velden. Voetbalvereniging BSV is onlangs gefuseerd met vv Berdos, waardoor de velden ten noorden van Bergen beschikbaar zijn gekomen voor ontwikkeling. De locatie grenst gedeeltelijk aan de bebouwde omgeving en gedeeltelijk aan weilanden.

Om deze woningbouw mogelijk te maken moet er een nieuw bestemmingsplan voor het gebied worden opgesteld. Voor de ontwikkeling van de woningen op deze locatie is een onderbouwing aan de Ladder voor Duurzame Verstedelijking nodig. De gemeente Bergen heeft Bureau Stedelijke Planning gevraagd deze ontwikkeling te onderbouwen.

De Ladder voor Duurzame Verstedelijking bestaat uit drie Treden. In Trede 1 moet worden aangetoond dat er sprake is van een regionale behoefte. In het geval van een ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied zijn ook Trede 2 en 3 vereist. Bij Trede 2 gaat het om de onderbouwing dat de geplande ontwikkeling niet elders binnen bestaand stedelijk gebied mogelijk is. Ten slotte is in Trede 3 van belang dat de locatie multimodaal is of wordt ontsloten. Het BSV-terrein is momenteel bestemd als sportveld. Volgens de definitie van de provincie Noord-Holland geldt dit niet als bestaand stedelijk gebied. Hierom is de onderbouwing van Trede 2 en 3 van de Ladder noodzakelijk.

1.2 VRAAGSTELLING

Centrale onderzoeksvraag:

Is er sprake van een kwantitatieve en kwalitatieve regionale behoefte aan de woningen die worden voorzien in het nieuwe bestemmingsplan voor het BSV-terrein?

Deelvragen:

1. Wat is de begrenzing van de regionale woningmarkt?
2. Wat zijn de kenmerken en de kwaliteiten van de locatie en het project?
3. Wat zijn de regionale ontwikkelingen van vraag en aanbod?
4. Wat is de kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan woningen in de regio?
5. Passen de in het project opgenomen woningen binnen de regionale behoefte (Trede 1 van de Ladder)?

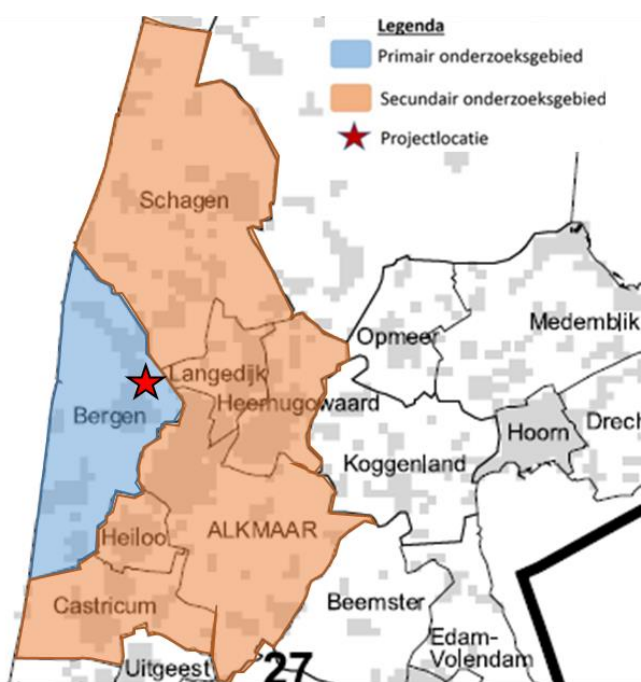
6. Zijn er alternatieve locaties binnen bestaand stedelijk gebied om te voorzien in het beoogde woningbouwprogramma (Trede 2 van de Ladder)?
7. Is of wordt de locatie multimodaal ontsloten (Trede 3 van de Ladder)?

2 AFBAKENING REGIONALE WONINGMARKT EN ONDERZOEKSPERIODE

Deze behoefte­raming heeft betrekking op de periode 2016-2026. Daarmee wordt aangesloten op de gebruikelijke planhorizon van een bestemmingsplan van tien jaar.

De begrenzing van het onderzoeksgebied is gebaseerd op het functioneren van de regionale woningmarkt en vastgesteld met behulp van de verhuisbewegingen tussen gemeenten (CBS, 2016). Het primaire onderzoeksgebied betreft de gemeente Bergen (Figuur 1).

FIGUUR 1 AFBAKENING PRIMAIR EN SECUNDAIR ONDERZOEKS­GEBIED



Bron: CBS Statline (2016), bewerking Bureau Stedelijke Planning

De helft van de verhuizingen in de gemeente Bergen vindt plaats binnen de eigen gemeente (Tabel 1). De gemeenten Alkmaar, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Schagen vormen het secundaire onderzoeksgebied. Binnen de regio heeft Bergen de sterkste verhuisrelatie met deze gemeenten. In de periode 2011-2014 (recentere cijfers zijn bij het CBS nog niet beschikbaar) was circa 50% van de instromers in de gemeente Bergen afkomstig uit één van deze gemeenten. Vooral tussen Bergen en buurgemeente Alkmaar is de relatie sterk. Van de vestigers in Bergen is circa een kwart afkomstig uit Alkmaar. Het aandeel van gemeenten Langedijk en Castricum is met 3,8% en 3,5% in het totaal aantal gevestigde

personen relatief beperkt. Vanwege de aangrenzende ligging aan Bergen is het een logisch onderdeel van de woningmarktregio.

TABEL 1 VERHUISDE PERSONEN BINNEN EN UIT BERGEN (2011-2014)

| | AANTAL VERHUISDE PERSONEN | AANDEEL IN TOTAAL AANTAL VERHUIZINGEN |
|---|---------------------------|---------------------------------------|
| Verhuisde personen naar Bergen vanuit andere gemeente | 4.345 | 51% |
| Verhuisde personen binnen Bergen | 4.240 | 49% |
| <i>Totaal verhuisde personen in Bergen</i> | <i>8.585</i> | <i>100%</i> |

Bron: CBS Statline, 2016

Op 1 januari 2015 fuseerde de gemeente Alkmaar met de gemeenten Schermer en Graft-De Rijk. In deze rapportage is uitgegaan van de gemeente Alkmaar van voor 2015, dus zonder de voormalige gemeenten Graft-De Rijk en Schermer. Deze keuze is gemaakt vanwege de geringe verhuisrelatie tussen Bergen en deze voormalige gemeenten. De gemeenten hadden in de afgelopen jaren beide een aandeel van minder dan 1% in de totale instroom in Bergen.

Bij elkaar vormen het primaire en het secundaire onderzoeksgebied de *totale woningmarktregio* waarbinnen de woningbehoefte is onderzocht op basis van een confrontatie van vraag en aanbod.

TABEL 2 VERHUISDE PERSONEN NAAR DE GEMEENTE BERGEN (2011-2014)

| VERTREKGEEMEENTE | AANTAL VERHUISDE PERSONEN | AANDEEL IN TOTALE INSTROOM |
|---|---------------------------|----------------------------|
| Alkmaar | 1.100 | 25,3% |
| Schagen | 306 | 7,0% |
| Heiloo | 234 | 5,4% |
| Heerhugowaard | 186 | 4,3% |
| Langedijk | 167 | 3,8% |
| Castricum | 152 | 3,5% |
| Overige gemeenten (o.a. Amsterdam en Haarlem) | 2.200 | 50,6% |
| Totaal verhuisde personen naar de gemeente Bergen vanuit andere gemeenten | 4.345 | 100% |

Bron: CBS Statline (2016)

3 LOCATIE EN PROJECTBESCHRIJVING

Dit hoofdstuk beschrijft de locatie en het plan voor het BSV-terrein. Paragraaf 3.1 gaat in op de locatie en de kwaliteiten van het BSV-terrein. Paragraaf 3.2 behandelt vervolgens het project en de geplande woningtypen en segmenten.

3.1 LOCATIEGEGEVENS

De gemeente Bergen bestaat uit vele kleine dorpen en gehuchten. De grootste zes zijn: Bergen, Bergen aan Zee, Egmond-Binnen, Egmond aan den Hoef, Egmond aan Zee en Schoorl. Van deze zes kernen is Bergen de grootste. In deze kern en hier is tevens de planlocatie gelegen. De voormalige voetbalvelden op het BSV-terrein liggen aan de rand van Bergen (Figuur 2).

Ten noorden grenst het terrein aan een begraafplaats, ten westen aan zwembad en sportcentrum De Beeck, ten zuiden aan woningen en ten oosten bevindt zich een groene weide. Vanaf het BSV-terrein is het 5 minuten fietsen naar het centrum van Bergen.

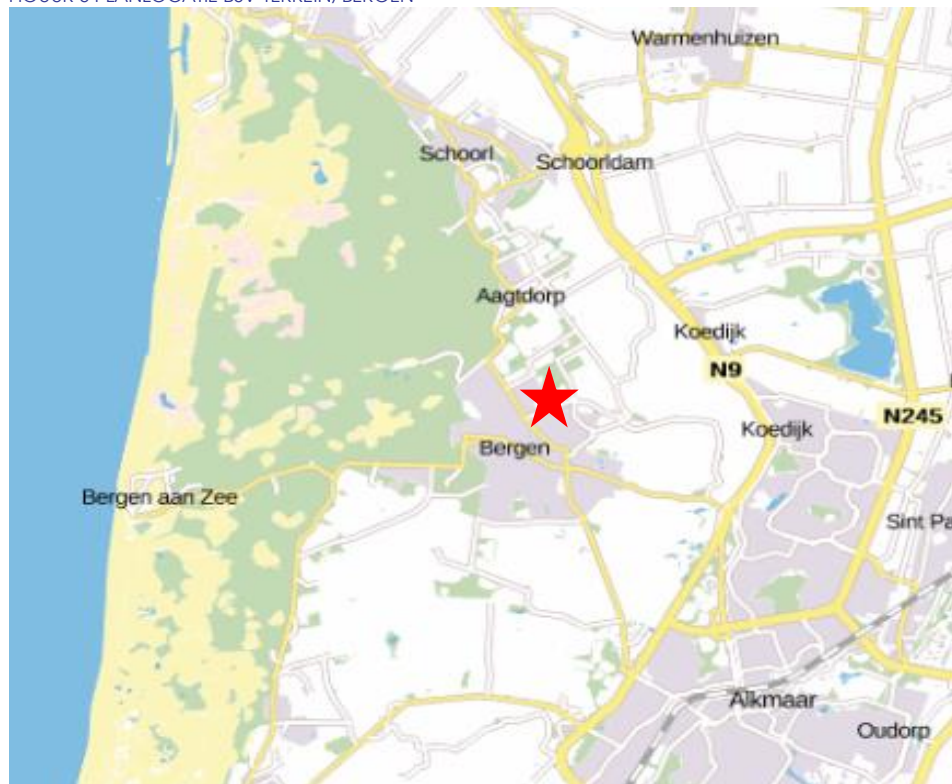
FIGUUR 2 LIGGING BSV-TERREIN IN BERGEN



Bron: Bing maps 2016, bewerking Bureau Stedelijke Planning

De locatie ligt niet ver van Alkmaar (Figuur 3). Vanaf de planlocatie is de stad binnen een klein kwartier bereikbaar per auto, en binnen 25 minuten per fiets. Daarnaast heeft het terrein een gunstige ligging ten opzichte van de duinen en het strand. Beide zijn binnen 15 tot 20 minuten per fiets te bereiken. Per auto zijn de N9 en de A9 respectievelijk binnen 10 minuten en een kwartier bereikbaar. De busverbinding naar het dichtstbijzijnde treinstation Alkmaar duurt ongeveer 20 minuten.

FIGUUR 3 PLANLOCATIE BSV-TERREIN, BERGEN



Bron: PDOK Viewer 2016, bewerking Bureau Stedelijke Planning

(CENTRUM)DORPS WOONMILIEU >>

De projectlocatie is te typeren als een (centrum)dorps woonmilieu. Een dergelijk woonmilieu kenmerkt zich door de ligging in woonkernen met minder dan 10.000 tot 13.000 huishoudens (Ministerie BZK, 2015). Er is relatief veel groen aanwezig, weinig werkgelegenheid en een beperkt aantal voorzieningen. Het is een woonmilieu met overwegend grondgebonden woningen. De totale gemeente Bergen telt in 2016 13.750 huishoudens. De kern Bergen, waarin de BSV velden zijn gelegen, telt 5.505 huishoudens.

De indeling in woonmilieus wordt gebruikt in het landelijke WoOn2015 onderzoek. Er wordt onderscheid gemaakt tussen 5 woonmilieus:

- Centrumstedelijk
- Buitencentrum

- Groenstedelijk
- (Centrum)dorps
- Landelijk

De woonwensen worden in het WoOn 2015 van het Ministerie van BZK vertaald naar deze woonmilieus. Daarom is de indeling bijzonder geschikt om de woonwensen in beeld te brengen voor deze Ladderonderbouw, en deze vervolgens te confronteren met het aanbod, zie hoofdstuk vier en vijf.

Bij de zoektocht naar een woning speelt woonmilieu bij woonconsumenten een belangrijke rol. De kwalitatieve analyse van de woningbehoefte richt zich in dit onderzoek dan ook specifiek op de vraag naar en het aanbod van woningen in (centrum)dorpse woonmilieus.

3.2 PROJECTGEGEVENS

In totaal zijn er op het BSV-terrein 85 woningen voorzien (Tabel 3). Met het oog op de maatschappelijke behoefte en de doorstroming vanuit de sociale huur te verbeteren zullen de woningen in het betaalbare segment gerealiseerd worden. Het programma bestaat uit 15 koopwoningen met een vraagprijs van maximaal €225.000, en 70 huurwoningen. De huurwoningen zullen voor de ene helft in de sociale huur en voor de andere helft in de vrije sector huur gerealiseerd worden. In dit rapport wordt de Ladderruimte voor de genoemde typen en aantallen geanalyseerd.

TABEL 3 WONINGPROGRAMMA BSV-TERREIN

| WONINGTYPE EN – SEGMENT | WONINGEN (AANTAL) |
|-----------------------------|-------------------|
| Koop tot €225.000 | 15 |
| Huur | 70 |
| <i>Waarvan sociaal</i> | 35 |
| <i>Waarvan vrije sector</i> | 35 |
| Totaal | 85 |

Bron: Gemeente Bergen (2016)

4 VRAAG

In dit hoofdstuk is de vraagzijde van de woningmarkt in beeld gebracht: de huishoudensprognose, de ontwikkeling van de samenstelling van de bevolking, migratie en inkomen. Daarnaast is de kwalitatieve woningvraag in beeld gebracht op basis van woonwensenonderzoek (Ministerie van BZK, 2015).

4.1 HUISHOUDENSPROGNOSE

Het aantal huishoudens neemt in Bergen de komende tien jaar toe met 2,7%. De groei in de gehele woningmarktregio nog sterker (6%) (Tabel 4).

- Binnen de woningmarktregio vindt de sterkste groei plaats in Heerhugowaard en in Langedijk, respectievelijk 10% en 9,1%
- In de woningmarktregio ontstaat er een extra woningbehoefte van 8.300 woningen in de periode 2016-2026. Dit betekent een jaarlijkse woningbehoefte van circa 830 woningen.

TABEL 4 HUISHOUDENSONTWIKKELING WONINGMARKTREGIO BERGEN, 2016-2026

| GEMEENTE | AANTAL HUISHOUDENS 2016 | AANTAL HUISHOUDENS 2026 | ONTWIKKELING VAN HET AANTAL HUISHOUDENS |
|-------------------------|-------------------------|-------------------------|---|
| Bergen | 13.750 | 14.120 | +370 |
| Alkmaar | 45.905 | 47.835 | +1.930 |
| Castricum | 15.230 | 16.090 | +860 |
| Heerhugowaard | 22.140 | 24.365 | +2.225 |
| Heiloo | 9.940 | 10.650 | +710 |
| Langedijk | 11.340 | 12.375 | +1.035 |
| Schagen | 20.075 | 21.245 | +1.170 |
| Woningmarktregio | 138.380 | 146.680 | +8.300 |

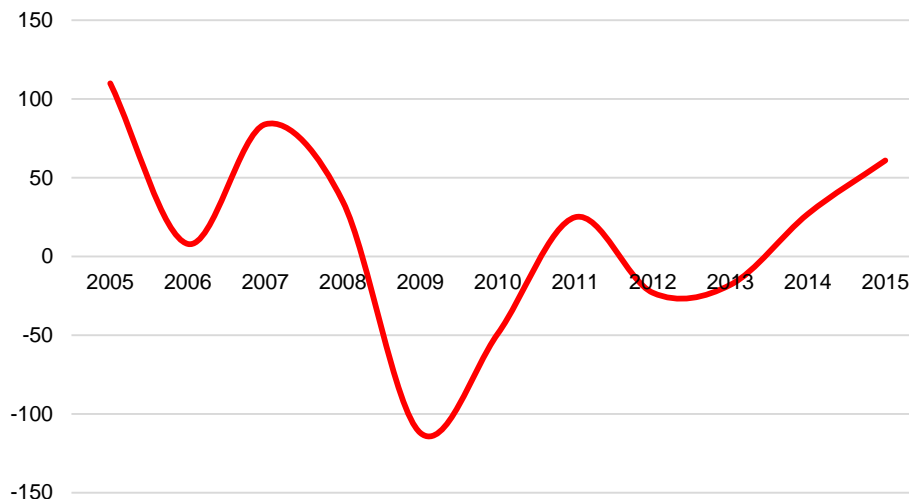
Bron: Huishoudensprognose Provincie Noord-Holland 2015, bewerking Bureau Stedelijke Planning

4.2 DEMOGRAFISCHE ONTWIKKELINGEN

- Het migratiesaldo van de gemeente Bergen vertoonde in de afgelopen tien jaar aanzienlijke schommelingen (Figuur 4).
- Sinds 2013 is het saldo weer positief.

- In 2015 kwamen er 61 meer mensen in de gemeente Bergen wonen dan dat er vertrokken.

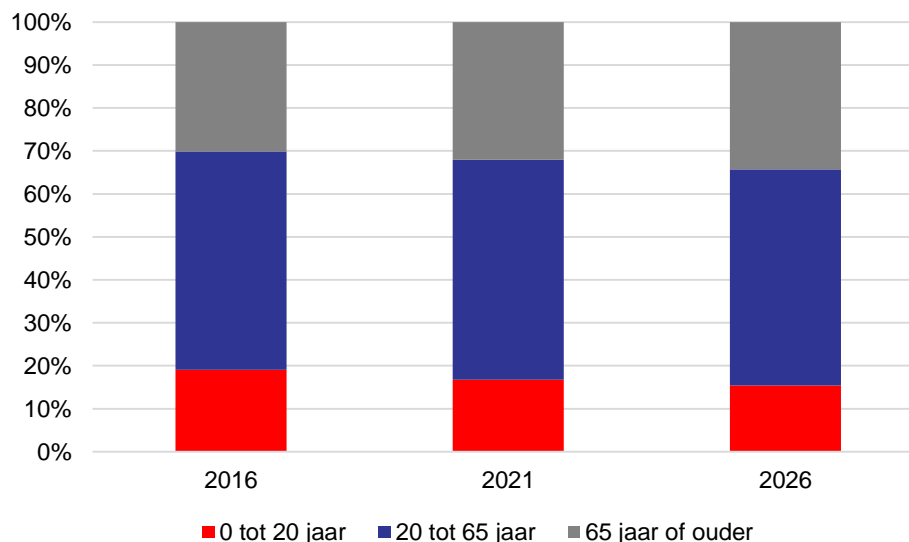
FIGUUR 4 MIGRATIESALDO GEMEENTE BERGEN, 2005-2015



Bron: CBS Statline, 2016

- In de komende tien jaar wordt er vergrijzing verwacht in Bergen. Het aandeel 65+'ers in de gemeente groeit van 30,1% naar 34,3% (Figuur 5).
- Het aandeel jongeren tot 20 jaar neemt in de komende tien jaar af van 19,1% naar 15,4%.

FIGUUR 5 PROGNOSE LEEFTIJDOPBOUW GEMEENTE BERGEN, 2016-2026

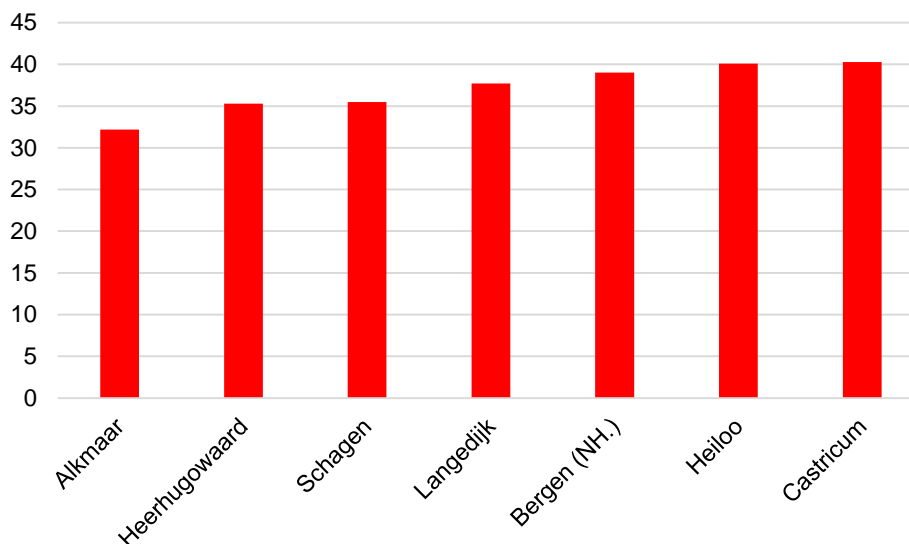


Bron: CBS Statline, 2016

- Het gemiddelde besteedbare inkomen per huishouden in de gemeente Bergen ligt met €39.000 per jaar aanzienlijk hoger dan het Nederlands gemiddelde (€33.800 per jaar).

- Binnen de woningmarktregio hebben alleen Heiloo en Castricum een hoger gemiddeld besteedbaar inkomen per huishouden (Figuur 6).

FIGUUR 6 GEMIDDELD BESTEEDBAAR INKOMEN PER HUISHOUDEN IN DE WONINGMARKTREGIO, 2013



Bron: CBS Statline, 2016

4.3 GEWENSTE WONINGTYPEN

De gewenste woningtypen zijn voor de woningmarktregio in beeld gebracht met het meest recente landelijke woonwensenonderzoek (Ministerie van BZK, 2015). Hierbij is eerst gekeken naar de omvang van de algemene vraag naar (centrum)dorpse woonmilieus zoals de locatie van de BSV-velden. Rekening houdend met een huishoudensgroei van 8.300 in de woningmarktregio, bedraagt de totale vraag naar woningen in (centrum)dorpse woonmilieus afgerond 2.940 woningen (Tabel 5).

TABEL 5 VRAAG NAAR (CENTRUM)DORPS WOONMILIEU IN DE WONINGMARKTREGIO, 2016-2026

| WOONMILIEU | VOORKEUR | OMVANG VRAAG |
|----------------|----------|--------------|
| (Centrum)dorps | 35,4% | 2.940 |

Bron: Huishoudensprognose provincie Noord-Holland 2015; WoOn 2015, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Op basis van de respons van bewoners uit de woningmarktregio is vervolgens de vraag naar woningtypen en -segmenten berekend, gebaseerd op de woonwensen in woonmilieus “buiten de stad” (Tabel 6). Dit zijn de gemiddelden van de woonwensen in de woonmilieus groenstedelijk, dorps en landelijk.

36,1% procent van de bewoners van gemeenten in de woningmarktregio hebben een voorkeur voor een huurwoning. Van deze groep kent 61% een bruto

huishoudensinkomen van € 35.739 of meer. Deze groep komt niet in aanmerking voor sociale huur en is voor hun huurwoning dus aangewezen op de vrije sector.

TABEL 6 VRAAG NAAR WONINGTYPEN EN SEGMENTEN IN GROENSTEDELIJK, CENTRUMDORPS OF LANDELIJK WOONMILIEU

| | VOORKEUR (AANDEEL) | OMVANG VRAAG |
|----------------------------------|-----------------------|--------------|
| Koopwoningen | 63,9% | 1.879 |
| <i>Waarvan koop tot €225.000</i> | 40,9% | 768 |
| Huurwoningen | 36,1% | 1.061 |
| <i>Waarvan sociale huur</i> | 39% | 414 |
| <i>Waarvan vrije sector huur</i> | 61% | 647 |
| Totaal | 100% | 2.940 |

Bron: Huishoudensprognose provincie Noord-Holland 2015; WoOn 2015 bewerking Bureau Stedelijke Planning

4.4 STATUSHOUDERS

- Om asielzoekers met een verblijfsvergunning deel uit te laten maken van de Nederlandse maatschappij, moeten alle gemeenten hen passende woonruimte bieden.
- Elke gemeente heeft een taakstelling aan aantal statushouders die gehuisvest moeten worden. Voor de gemeente Bergen geldt een taakstelling van 23 statushouders voor de eerste helft van 2017¹.
- Tot zover zijn er 9 statushouders gehuisvest in Bergen in dit jaar, en moeten er dus nog 14 woningen worden toegewezen.
- Statushouders worden gehuisvest in sociale huurwoningen. Vanwege het toegenomen beroep op sociale huurwoningen is het van belang dat er voldoende aanbod aan sociale huurwoningen is.

4.5 SCHEEFWONERS

- De gemeente Bergen kent een relatief hoog aandeel goedkoper scheefwoners. 20% van de bewoners van sociale huurwoningen woont scheef, tegenover 14,4% in Nederland gemiddeld².
- Goedkoop scheef wonen betekent dat iemand in een sociale huurwoning woont, terwijl diegene zijn inkomen toelaat een duurdere woning kan betalen.
- Scheef wonen ertoe dat er minder sociale huurwoningen beschikbaar zijn voor mensen met een laag inkomen.

¹ Asielbeleid, Rijksoverheid, 2017

² Waarstaatjegemeente.nl, 2014

- Vaak wordt het scheef wonen veroorzaakt doordat er te weinig mogelijkheden zijn om door te stromen op de woningmarkt. Oftewel een te klein aanbod aan betaalbare koop of vrije sector huurwoningen.

5 AANBOD

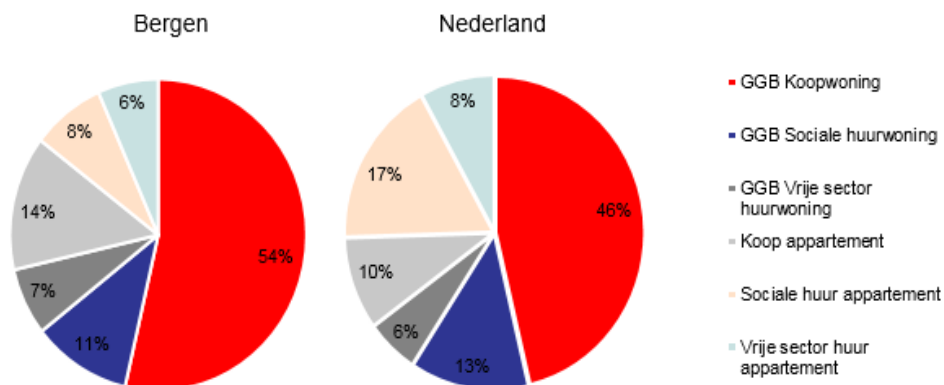
In dit hoofdstuk is de aanbodzijde van de woningmarktregio in beeld gebracht: de bestaande woningvoorraad, het huidige aanbod en het toekomstig aanbod (de plancapaciteit).

5.1 BESTAANDE WONINGVOORRAAD

De gemeente Bergen had in 2014 een woningvoorraad van 14.988 woningen.

- Ruim de helft hiervan bestaat uit grondgebonden koopwoningen (Figuur 7). Het aandeel koopwoningen in de gemeente Bergen is hiermee fors hoger dan het Nederlands gemiddelde.
- Ook het aandeel koopappartementen is in de gemeente Bergen hoger dan het Nederlands gemiddelde.
- Het aandeel sociale huurwoningen, zowel grondgebonden als appartementen, ligt in Bergen lager dan gemiddeld.

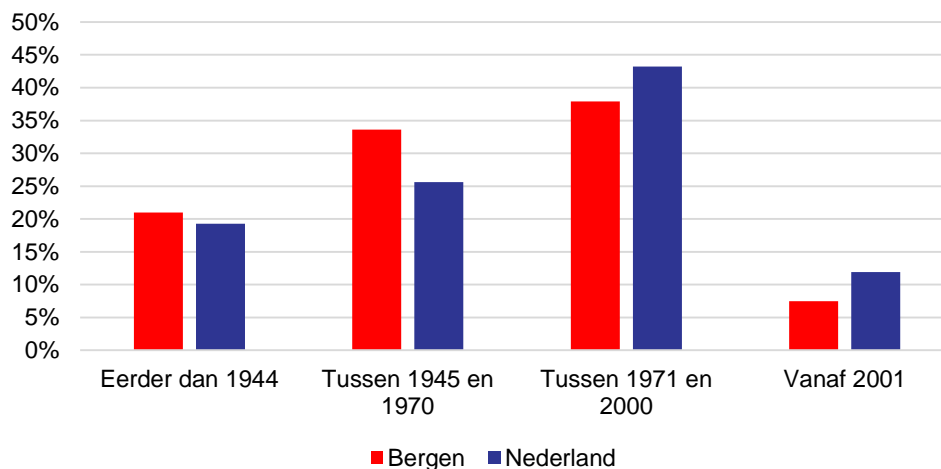
FIGUUR 7 WONINGVOORRAAD NAAR TYPE IN BERGEN EN NEDERLAND, 2014



Bron: Sysvov, 2016

De woningvoorraad in de gemeente Bergen is ouder dan gemiddeld (Figuur 8). Het percentage woningen gebouwd tussen 1945 en 1970 ligt hoger dan het landelijk gemiddelde, terwijl het percentage woningen gebouwd na 2001 achterblijft.

FIGUUR 8 BOUWJAAR VAN DE WONINGVOORRAAD IN BERGEN EN NEDERLAND, 2014



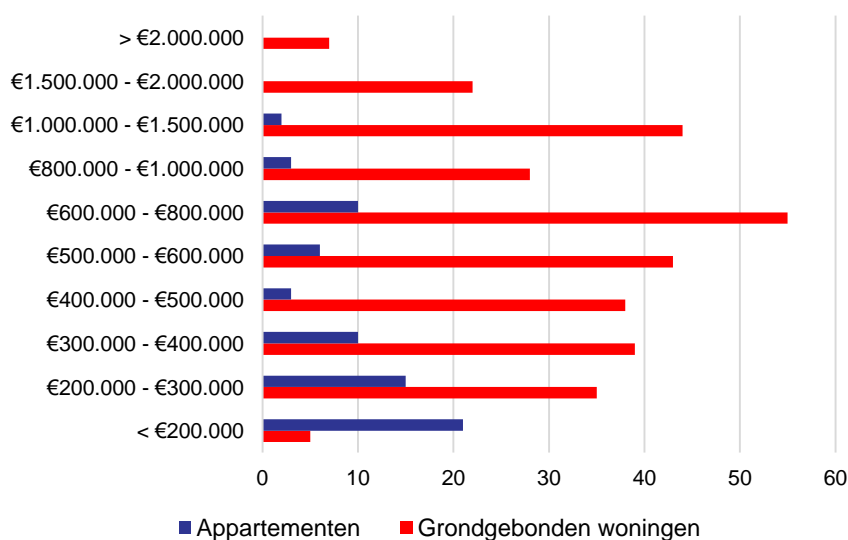
Bron: Syswov, 2016

5.2 HUIDIG AANBOD

Er staan momenteel 420 bestaande woningen in aanbod in de gemeente Bergen.

- Opvallend is het relatief grote aantal woningen in het hoge prijssegment. 45% van het huidige aanbod heeft een vraagprijs van €600.000 of hoger (Figuur 9).
- Maar liefst 20% van het huidige aanbod heeft een vraagprijs van €1.000.000 of hoger.
- In het lage prijssegment (minder dan €200.000) bestaat het aanbod voornamelijk uit appartementen.

FIGUUR 9 HUIDIG AANBOD PER VRAAGPRIJSKLASSE

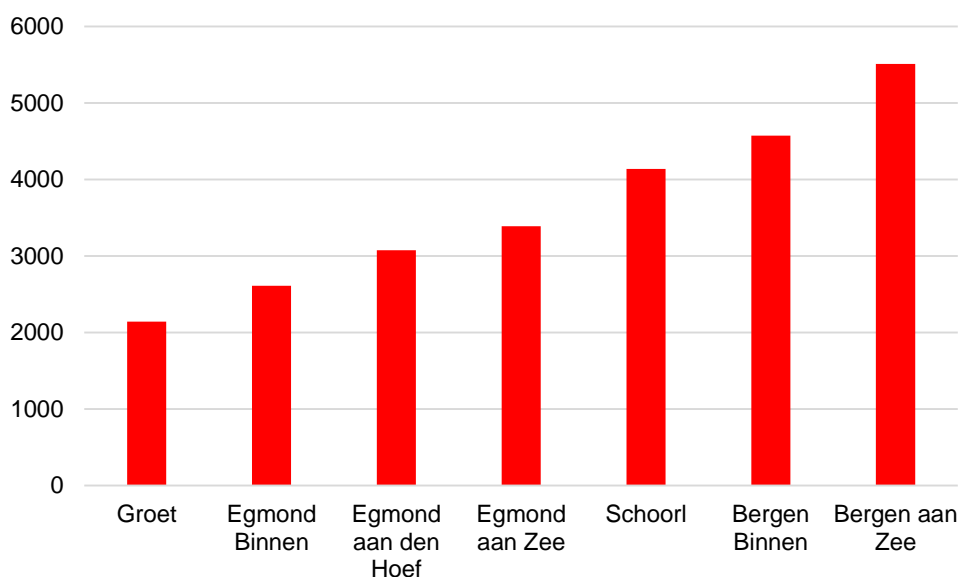


Bron: Funda 2016, bewerking Bureau Stedelijke Planning

De gemiddelde prijs per m² ligt in de gemeente Bergen aanzienlijk hoger dan het Nederlands gemiddelde. In Bergen is de gemiddelde vraagprijs per m² €4.103. De gemiddelde vraagprijs per m² in Nederland is met €2.279 bijna twee keer zo laag.

- Er bestaan grote verschillen tussen de verschillende kernen binnen de gemeente Bergen (Figuur 10).
- De gemiddelde vraagprijs per m² van de kernen Groet en Egmond-Binnen komen redelijk overeen met het landelijk gemiddelde.
- De kern Bergen aan Zee kent verreweg de hoogste vraagprijs per m², namelijk €5.513.
- Ook de kern Bergen, waar het BSV-terrein is gelegen, heeft met gemiddeld €4.573 een zeer hoge prijs per m².
- Er moet worden opgemerkt dat het gaat om de vraagprijs per vierkante meter in woonoppervlak. Het oppervlak van het totale perceel is niet meegeteld.

FIGUUR 10 GEMIDDELDE VRAAGPRIJS PER M² PER KERN IN DE GEMEENTE BERGEN



Bron: Funda 2016, bewerking Bureau Stedelijke Planning

- In de woningmarktregio worden momenteel 30 sociale huurwoningen aangeboden³. Hiervan zijn er slechts 3 gelegen in de gemeente Bergen. Het grootste aanbod aan sociale huurwoningen is beschikbaar in Alkmaar en Heerhugowaard.

5.3 TOEKOMSTIG AANBOD

In de totale woningmarktregio bestaat een hard planaanbod van 7.914 woningen om tegemoet te komen aan de verwachte huishoudensgroei (Tabel 7).

³ Stichting Sociale Verhuurders Noord-Kennemerland en Woonmatch Kop van Noord-Holland, 24-11-2016

- De harde plancapaciteit is gebaseerd op een inventarisatie van alle gemeenten in de woningmarktregio.

TABEL 7 HARDE PLANCAPACITEIT WONINGMARKTREGIO, 2016-2026

| GEMEENTE | TOTALE HARDE PLANCAPACITEIT (2016-2026) |
|---------------|---|
| Bergen | 95 |
| Alkmaar | 1.045 |
| Castricum | 565 |
| Heerhugowaard | 2.635 |
| Heiloo | 1.475 |
| Langedijk | 710 |
| Schagen | 1.390 |
| Totaal | 7.915 |

Bron: Plancapaciteit.nl, 2016

- Naast harde plannen bestaan er ook veel zachte plannen in de woningmarktregio. In totaal gaat het in de woningmarktregio Bergen om 1.460 zachte plannen in (centrum)dorpse woonmilieus. Of, en wanneer deze zachte plannen ontwikkeld zullen worden is echter onzeker.
- Hierom is alleen de harde plancapaciteit in de behoefteraming meegerekend. Woningen welke zijn opgenomen in vastgestelde (ontwerp)bestemmingsplannen vormen de harde plancapaciteit. Oftewel, het gaat om plannen met een directe bouwtitel. Verdere analyses en berekeningen in deze onderbouwing richten zich op de harde plancapaciteit in de woningmarktregio.

PLANCAPACITEIT IN (CENTRUM)DORPSE WOONMILIEUS >>

Gezien het belang van het woonmilieu voor de woonconsument bij de zoektocht naar een woning, is de analyse van de harde plancapaciteit specifiek gericht op woningen in een (centrum)dorps woonmilieu.

- Volgens de definitie welke in het landelijke woonwensenonderzoek (Ministerie van BZK, 2015) gebruikt worden, bevindt een (centrum)dorps woonmilieu zich in een kern met minder dan 10.000 huishoudens.
- In 2016 bestond Heiloo uit 9.954 huishoudens. Naar verwachting passeert de gemeente in 2017 de grens van 10.000 al. Dit betekent dat Heiloo dan niet meer tot (centrum)dorps woonmilieu behoort. Hierom wordt Heiloo in deze analyse meegenomen als stedelijk woonmilieu.
- Binnen de woningmarktregio worden de gemeenten Bergen, Castricum, Langedijk en Schagen als (centrum)dorps gekenmerkt.

- De gemeenten Bergen, Castricum, Langedijk en Schagen bestaan uit meer dan 10.000 huishoudens. Omdat deze gemeenten allen worden gevormd door kleinere dorpen of kernen met minder dan 10.000 huishoudens, worden zij als (centrum)dorps gekenmerkt.
- Heerhugowaard, Alkmaar en Heiloo worden dus als stedelijke woonmilieus gekenmerkt.
- Op basis van de bekende verhoudingen in de plancapaciteit is binnen (centrum)dorpse woonmilieus het aantal woningen naar (prijs)segmenten in beeld gebracht (Tabel 8).

TABEL 8 HARDE PLANCAPACITEIT IN (CENTRUM)DORPSE WOONMILIEUS IN DE WONINGMARKTREGIO

| | HARDE PLANCAPACITEIT IN DE WONINGMARKTREGIO, 2016-2026 |
|--|--|
| Koopwoningen | 2.350 |
| <i>Waarvan koop tot €225.000</i> | 550 |
| Huurwoningen | 410 |
| <i>Sociale huurwoningen</i> | 215 |
| <i>Vrije sector huurwoningen</i> | 195 |
| Totale plancapaciteit in (centrum)dorpse woonmilieus | 2.760 |

Bron: Plancapaciteit.nl, 2016

Enkele grote projecten welke momenteel in ontwikkeling zijn binnen (centrum)dorpse woonmilieus in de woningmarktregio:

- **De Haaf, Bergen:** Op landgoed de Haaf worden 36 luxe koopappartementen gerealiseerd in de prijscategorie €560.000 - €790.000. Deze bevinden zich in een groene omgeving op korte afstand van het centrum van Bergen. De appartementen van de Haaf worden momenteel gebouwd. De woningen die worden gerealiseerd in De Haaf zijn, ondanks het ruime aanbod in Bergen, gericht op het hogere segment en vormen geen concurrentie voor de ontwikkeling op het BSV-terrein.

FIGUUR 11 ARTIST IMPRESSION LUXE APPARTEMENTEN IN DE HAAF, BERGEN



Bron: De Haaf, 2016

- **Broekrijk, Langedijk:** In het centrumgebied van Broek op Langedijk wordt momenteel de laatste fase van het plan Broekrijk gerealiseerd. In totaal zullen er 85 koopwoningen ontwikkeld worden met een vraagprijs vanaf €202.500.

FIGUUR 13 BROEKRIJK, BROEK OP LANGEDIJK



Bron: Broekrijk, 2016

6 ACTUELE REGIONALE WONINGBEHOEFTE (TREDE 1 VAN DE LADDER)

In dit hoofdstuk komt de actuele regionale behoefte in de woningmarktregio aan bod: de kwantitatieve woningbehoefte, de kwalitatieve woningbehoefte en tot slot conclusies over de actuele regionale behoefte in de woningmarktregio.

6.1 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE

Op basis van de plancapaciteit en de verwachte huishoudensgroei is de regionale behoefte aan woningen berekend (Tabel 9). Er bestaat in Bergen een actuele regionale behoefte van 274 woningen en in de woningmarktregio is er behoefte aan in totaal 385 woningen. De 85 woningen die zijn voorzien op de BSV-velden passen binnen deze kwantitatieve behoefte.

TABEL 9 KWANTITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN DE WONINGMARKTREGIO, 2016-2026

| | HUISHOUDENSGROEI | HARDE PLANCAPACITEIT | KWANTITATIEVE BEHOEFTE |
|------------------|------------------|----------------------|------------------------|
| Bergen | +369 | 95 | +274 |
| Woningmarktregio | 8.300 | 7.915 | +385 |

Bron: Huishoudensprognose provincie Noord Holland 2015, ruimtelijkeplannen.nl 2016, bewerking Bureau Stedelijke Planning

6.2 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE

BEHOEFTE IN (CENTRUM)DORPSE WOONMILIEUS >>

Met behulp van het woonwensenonderzoek is de kwalitatieve woningbehoefte naar de geplande woningen op de BSV-velden berekend (Tabel 10). De kolom 'vraag' is ontleend aan de eerdere Tabel 6 en de kolom 'harde plancapaciteit' aan Tabel 8. De laatste tabel 'kwalitatieve behoefte' is ontstaan uit de behoefte minus de harde plancapaciteit.

TABEL 10 KWALITATIEVE WONINGBEHOEFTE IN (CENTRUM)DORPSE WOONMILIEUS IN DE WONINGMARKTREGIO, 2016-2026

| | VRAAG | HARDE PLAN-CAPACITEIT IN DE WONINGMARKTREGIO | KWALITATIEVE BEHOEFTE |
|----------------------------------|-------|--|-----------------------|
| Koopwoningen | 1.879 | 2.350 | -471 |
| <i>Waarvan koop tot €225.000</i> | 768 | 550 | +218 |
| Huurwoningen | 1.061 | 410 | +651 |
| <i>Sociale huur</i> | 414 | 215 | +199 |
| <i>Vrije huur sector</i> | 647 | 195 | +452 |
| Totaal aantal woningen | 2.940 | 2.760 | +180 |

Bron: Huishoudensprognose provincie Noord Holland 2015, ruimtelijkeplannen.nl 2016, bewerking Bureau Stedelijke Planning

Er bestaat een totale behoefte aan 180 woningen het (centrum)dorpse woonmilieu in de woningmarktregio.

- Voor de categorieën koopwoningen tot €225.000 en sociale huurwoningen bestaat er voldoende ruimte voor ontwikkeling van de geplande woningen op het BSV-terrein.
- Ook voor huurwoningen in de vrije sector is meer dan voldoende Ladderruimte beschikbaar.
- markttechnisch haalbaar geacht, vanwege de grote potentiële afzetmarkt.

Tabel 11 bevat een samenvattend overzicht van de actuele regionale behoefte in de woningmarktregio.

TABEL 11 SAMENVATTING ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE

| | ACTUELE REGIONALE BEHOEFTE |
|---|----------------------------|
| Koopwoningen | -471 |
| <i>Waarvan koop tot €225.000</i> | +218 |
| <i>Waarvan koop tussen €225.000 en €325.000</i> | +11 |
| <i>Waarvan koop vanaf €325.000</i> | -700 |
| Huurwoningen | +651 |
| <i>Sociale huur</i> | +199 |
| <i>Vrije huur sector</i> | +452 |
| Totaal aantal woningen | +180 |

Bron: Bureau Stedelijke Planning

6.3 CONCLUSIE LADDERRUIMTE BSV-VELDEN

KWANTITATIEVE EN KWALITATIEVE REGIONALE BEHOEFTE >>

- De 85 woningen welke zijn gepland op de BSV-velden passen binnen de geconstateerde kwantitatieve regionale woningbehoefte van 385 woningen.
- Kwalitatief is er Ladderruimte voor 180 woningen in een (centrum)dorps woonmilieu.
- Ondanks dat er nog geen exact programma is opgesteld, is de gemeente Bergen voornemens om de meerderheid van de woningen in de sociale- of vrije huursector te ontwikkelen. Voor woningen in de sociale huursector is er voldoende ruimte voor alle 35 woningen. Dit geldt tevens voor de vrije sector.
- Ook is er voldoende Ladderruimte voor de 15 koopwoningen die in het prijssegment tot € 225.000 worden gerealiseerd.

Voor de geplande woningontwikkeling op de BSV-velden is op basis van de vereisten van Trede 1 van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking in kwantitatief opzicht voldoende actuele regionale behoefte aangetoond. In kwalitatief opzicht is er in de huursector voldoende ruimte voor de ontwikkeling van het programma in de sociale en vrije huursector. In de koopsector kan het hele programma worden ontwikkeld tot €225.000.

6.4 TREDE 2 EN 3 VAN DE LADDER

BESTAAND STEDELIJKE GEBIED >>

In het Besluit ruimtelijke ordening (Bro wordt de volgende definitie van bestaand stedelijk gebied gegeven (artikel 1.1.1 lid 1 aanhef en onder h): een stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel en horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur. Sportvelden gelden als stedelijk groen en maken hiermee deel uit van het bestaand stedelijk gebied.

In de huidige Provinciale Ruimtelijke verordening (PRV) van de provincie Noord-Holland, staat een afwijkende definitie van bestaand stedelijk gebied. De provincie Noord-Holland definieert stedelijk groen zelf niet als bestaand stedelijk gebied, alleen de bebouwing behorend bij het stedelijk groen. In het geval van het BSV-terrein betekent dit dat alleen de kantine- en kleedkamers van de voormalige voetbalclub als bestaand stedelijk gebied zouden gelden.

Per 1 maart treedt een nieuwe PRV in werking. In deze versie van de PRV zijn eerdere regels over het aantonen nut en noodzaak

(Trede 1) en het benutten van binnenstedelijke mogelijkheden van de betreffende marktregio (Trede 2) uit de PRV gehaald, omdat het al bij wet is geregeld in het Bro. Dit houdt onder meer in dat hoofdstuk 3, artikel 9 vervalt. In dit artikel wordt de (afwijkende) provinciale definitie van bestaand stedelijk gebied genoemd. Vanaf 1 maart volgt de provincie wat betreft de Ladder het Rijksbeleid. Aan te nemen is dus dat het BSV-terrein vanaf 1 maart geldt als bestaand stedelijk gebied. Een onderbouwing van Trede 2 en 3 is hiermee niet langer noodzakelijk.

BIJLAGE 1 BEGRIPPENLIJST

- **Woningvoorraad:**

Alle gerealiseerde woningen.

- **Huidig aanbod:**

Woningen in de woningvoorraad die te koop of te huur staan.

- **Toekomstig aanbod / plancapaciteit:**

Alle woningen die in de onderzoeksperiode gerealiseerd worden in het onderzoeksgebied. Deze zijn verdeeld in harde plannen die juridisch-planologisch zijn vastgelegd in minimaal een vastgesteld ontwerpbestemmingsplan, en zachte plannen in de ideefase tot en met een voorontwerpbestemmingsplan.

- **Woningbehoefte / marktruimte:**

De uitbreidingsruimte in de markt voor nieuwe woningen. De marktruimte betreft de vraag minus de plancapaciteit en leegstaande woningen. Een positief cijfer betekent dat er een vraag is naar additionele woningen; een negatief cijfer impliceert overaanbod. De kwantitatieve marktruimte betreft het totaal aantal woningen en de kwalitatieve marktruimte de kenmerken van de woningen zoals: type en segment

- **Onderzoeksgebied:**

Afbakening van het gebied waarbinnen de regionale behoefte is vastgesteld. In het primaire onderzoeksgebied is het belangrijkste deel van de vraag gesitueerd. De gemeenten met een sterke verhuisrelatie met het primaire gebied vormen het secundair onderzoeksgebied. Tezamen is dit een weerspiegeling van de regionale woningmarkt. Met de regionale woningmarkt wordt in dit onderzoek de combinatie van het primaire en secundaire onderzoeksgebied bedoeld.

- **Woonmilieu:**

De omgeving van de woning waarbij onderscheid is gemaakt naar centrum-stedelijk, buiten-centrum, (centrum)dorps, (centrum)dorps en landelijk.

BIJLAGE 2 LITERATUURLIJST

- CBS 2016, “Statline.nl”.
- Funda 2016, “funda.nl”.
- Huishoudensprognose provincie Noord-Holland, 2015
- Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties (BZK) 2015, “WoON-onderzoek”.
- Provincie Noord-Holland 2016, “Monitor plancapaciteit op plancapaciteit.nl
- Rijksoverheid 2016, “Syswov.datawonen.nl”.