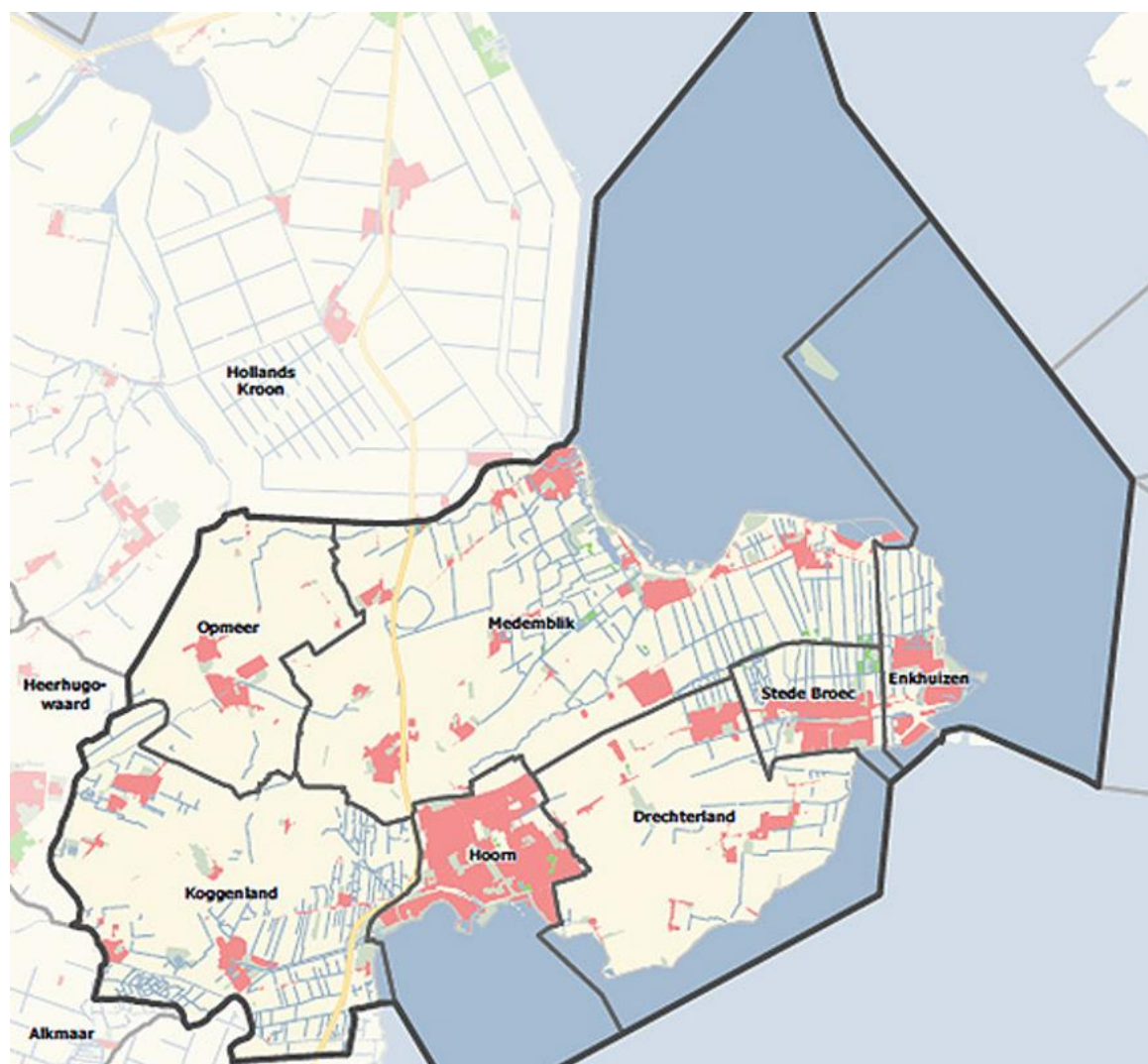


# WOONBEHOEFTEONDERZOEK WESTFRIESLAND

EINDRAPPORT  
17 JANUARI 2023





# **WOONBEHOEFTEONDERZOEK WESTFRIESLAND**

17 JANUARI 2023

**Status:**

Eindrapport

**Datum:**

17 januari 2023

**Een product van:**

Bureau Stedelijke Planning bv

De Holle Bilt 22

3732 HM De Bilt

088 811 66 00

[www.sweco.nl](http://www.sweco.nl)

[stedelijkeplanning@sweco](mailto:stedelijkeplanning@sweco)

Team Wonen

Anouk Nelemans MSc

Dr. Christine Oude Veldhuis MRE

Ilse de Vries MSc

Drs. Corinne Vermeulen

Voor meer informatie: Dr. Christine Oude Veldhuis MRE, [christine.oudeveldhuis@sweco.nl](mailto:christine.oudeveldhuis@sweco.nl)

**Review:**

Jan Nico Wigboldus MSc

**In opdracht van:**

Gemeente Hoorn, mede namens Regio Westfriesland, Platform Woningcorporaties Westfriesland en Woningmakers Westfriesland

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: 52100424

Referentie: Hoorn Woonbehoefteonderzoek Westfriesland

INLEIDING	7
<b>1 MANAGEMENTSAMENVATTING</b> .....	<b>9</b>
<b>2 BELEIDSKADERS WONEN EN ECONOMIE</b> .....	<b>16</b>
2.1 BELEIDSAMBITIES WONEN	
2.2 BELEIDSAMBITIES ECONOMIE	
2.3 ECONOMISCHE STRUCTUUR	
2.4 ONTWIKKELING EN SAMENSTELLING VAN DE BEROEPSBEVOLKING	
2.5 WOONWERKSTROMEN	
2.6 BUITENLANDSE ARBEIDSKRACHTEN	
2.7 SAMENGEVAT	
<b>3 REGIONAAL WOONBEHOEFTEONDERZOEK 2022</b> .....	<b>25</b>
3.1 REGIONALE HUISHOUDENSONTWIKKELING	
3.2 TRENDS IN VERHUISBEWEGINGEN	
3.3 WESTFRIESE WONINGVOORRAAD	
3.4 DE REGIONALE WOONWENSEN	
3.5 WOONVOORKEUREN AFGEZET TEGEN PLANAANBOD	
3.6 SAMENGEVAT	
<b>4 POTENTIELE INSTROOM UIT MRA GEMEENTEN</b> .....	<b>37</b>
4.1 ABF SCENARIO'S INSTROOM MRA	
4.2 VERHUISDYNAMIEK MRA - WESTFRIESLAND	
4.3 REALISATIEGRAAD BOUWOPGAVE MRA	
4.4 PLANVOORRAAD MRA	
4.5 VRAAG/AANBOD VERHOUDING	
4.6 VERTRAGING VAN DE BOUWPRODUCTIE	
4.7 SAMENGEVAT	
<b>5 KWANTITATIEVE WONINGBOUWOPGAVE VOOR WESTFRIESLAND</b> .....	<b>52</b>
<b>6 VERTALING NAAR REGIONALE AFSPRAKEN</b> .....	<b>54</b>
6.1 INLEIDING	
6.2 WOONAKKOORD EN REGIONALE AFSPRAKEN	
6.3 HET NIEUWE RIJKSBELEID	

- 6.4 WEERGAVE UIT DE EXPERTMEETING
- 6.5 NAAR EEN REGIONAAL WONINGBOUWPROGRAMMA
- 6.6 KWALITATIEVE INKLEURING VAN DE WOONBEHOEFTE
- 6.7 PROGRAMMA-KENMERKEN
- 6.8 VERTALING NAAR REGIONALE AFSPRAKEN
- 6.9 SAMENGEVAT

# INLEIDING

## Aanleiding en vraagstelling

Eind 2020 hebben de gemeenten in Westfriesland en de provincie Noord-Holland een Woonakkoord gesloten voor de periode 2020-2025. De regio wil jaarlijks minimaal 900 woningen bouwen, waarbij de ambitie is om in totaal 16.000 woningen te realiseren. Deze nieuwbouwproductie is nodig om de eigen woningbehoefte te accommoderen en om een bijdrage te leveren aan de woningvraag vanuit gemeenten die deel uitmaken van de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Uit onderzoek van ABF Research (maart 2022) in opdracht van Woningmakers Westfriesland blijkt dat de regio Westfriesland te maken kan krijgen met een (forse) verhuisstroom vanuit de MRA-gemeenten. Dit kan het geval zijn als de geprogrammeerde woningbouwproductie in de MRA onvoldoende op gang komt en woningzoekenden vervolgens hun heil in andere regio's gaan zoeken. De regio Westfriesland wil op deze eventuele instroom goed voorbereid zijn. Hiervoor is een woningbouwprogrammering nodig die is afgestemd op de regionale woonwensen, maar ook ruimte biedt voor de overloop vanuit MRA-gemeenten. Er is daarom behoefte aan een geactualiseerde raming van de regionale woonbehoefte uit 2018 en een onderbouwde analyse van de woonbehoefte vanuit MRA-gemeenten.

Het onderzoek heeft twee hoofdvragen:

1. Actualisatie van het regionale woonbehoefteonderzoek uit 2018.
2. Verdiepend onderzoek op de resultaten van ABF Research naar de mogelijke overloop vanuit de MRA naar Westfriesland.

De twee hoofdvragen zijn uitgesplitst naar een aantal deelvragen die vooral een verdieping beogen van het inzicht in de woonbehoefte en in de wijze waarop de nieuwbouwprogrammering kan bijdragen aan een goed functionerende regionale woningmarkt.

Het onderzoek is uitgevoerd in een combinatie van deskresearch, data-analyses en gesprekken met lokale en regionale woningmarktexperts. In deze rapportage komt aan de orde:

- **Hoofdstuk 1: De beleidscontext**  
We hebben de beleidscontext verkend, niet alleen voor de woningmarkt maar ook voor de economische ontwikkeling. Er is immers een sterke samenhang tussen economische dynamiek en ontwikkelingen op de woningmarkt. Ook hebben we de structuur van de Westfriese economie naar sectoren en werkgelegenheid in beeld gebracht en de actualiteit van de Westfriese woningmarkt weergegeven.
- **Hoofdstuk 2: De regionale woonbehoefte**  
We hebben het voorgaande regionaal woonbehoefteonderzoek (2018)

geactualiseerd. Anders dan in 2018 is niet gewerkt met enquêtes maar met de combinatie van demografische prognoses en informatie uit het in 2022 verschenen WoON21.

- **Hoofdstuk 3: Potentiële overloop uit de MRA**

Als derde bouwsteen is een verdiepend onderzoek uitgevoerd naar de potentiële overloop vanuit de MRA naar Westfriesland. Dit onderzoek had de scenario's van ABF Research (januari 2022) als fundament.

**Intermezzo: expertmeeting**

De bevindingen uit de stappen 1 tot en met 3 zijn op donderdag 1 september 2022 besproken met lokale en regionale woningmarktexperts. Zij hebben de bevindingen getoetst, ingekleurd en aangevuld. De uitkomsten van deze expertmeeting zijn verwerkt in hoofdstuk 5.

- **Hoofdstuk 4: Kwantitatieve woonbehoefte in beeld**

De regionale woonbehoefte uit bouwsteen 2 is aangevuld met het in te lopen woningtekort en met een globale raming van de woonbehoefte van bijzondere groepen, zoals de instromers uit beschermd wonen, arbeidsmigranten en statushouders. De potentiële MRA-overloop uit bouwsteen 3 is daarbij opgeteld om zicht te krijgen op de kwantitatieve opgave.

- **Hoofdstuk 5: Regionale afspraken**

Binnen de kaders van het regionale Woonakkoord en de nationale Woon en Bouwagenda is een kwalitatieve uitwerking gemaakt van het Westfriesse woningbouwprogramma, met een verdeling naar stedelijke resp. landelijke gemeenten. Ook zijn aanbevelingen geformuleerd voor de vertaling van het programma in regionale afspraken.

Na elke bouwsteen zijn de resultaten toegelicht aan en besproken met de leden van de klankbordgroep. Wij danken hen voor hun waardevolle bijdragen. Aansluitend is de conceptrapportage van het woonbehoefteonderzoek geformuleerd en met de klankbordgroep besproken. Deze rapportage volgt de hoofdlijnen van de onderzoeks aanpak en is voorzien van een managementsamenvatting en een inleiding.

**Het woonbehoefteonderzoek Westfriesland is uitgevoerd in de tweede helft van 2022. In diezelfde periode laten zowel de economie als de koopwoningmarkt een aantal wezenlijke veranderingen zien. De vraag komt op of deze veranderingen gevolgen zullen hebben voor de Westfriesse woonbehoefte en (koop)woningmarkt. Na de managementsamenvatting is een beknopte weergave ingevoegd van de verwachtingen voor economie en woningmarkt.**



## 1 MANAGEMENTSAMENVATTING

Het woonbehoefteonderzoek voor Westfriesland kent een dubbele vraagstelling:

1. Actualisatie van het regionale woonbehoefteonderzoek uit 2018.
2. Verdiepend onderzoek op de resultaten van ABF Research naar de mogelijke overloop vanuit de MRA naar Westfriesland.

Het onderzoek is uitgevoerd in een combinatie van deskresearch, data-analyse en gesprekken met lokale en regionale woningmarktexperts.

### **Beleidscontext**

Omdat het functioneren van de woningmarkt relaties heeft met de regionale economie – en andersom – is in de beleidscontext zowel gekeken naar wonen als naar economisch functioneren en economische ambities. De beleidscontext bevat als belangrijke elementen:

- Het Woonakkoord 2020-2025 dat de afspraken met betrekking tot de woningmarkt bevat die de provincie Noord-Holland en de Westfrieze gemeenten met elkaar hebben gemaakt. De regio wil tenminste 900 woningen per jaar bouwen, voor de eigen inwoners en om ruimte te bieden aan overloop vanuit de MRA. Het streven is een planvoorraad op te bouwen die een productie van ca. 16.000 woningen mogelijk maakt. Voor de middellange termijn is een planvoorraad gewenst die 130% bevat van de nieuwbouwambitie voor 5 jaar.
- Het Woonakkoord is aangevuld met een afwegingskader voor bouwlocaties en bouwplannen. Daarin worden kwalitatieve eisen en wensen geformuleerd met betrekking tot de woningproductie.
- De economische ambities zijn onder meer gericht op de verdere versterking van de Agri & Foodsector en van de kenniseconomie (Hoorn). Westfriesland heeft een krappe arbeidsmarkt, een per saldo uitgaande pendel en een mismatch tussen onderwijs en arbeidsmarkt. Ook zal de beroepsbevolking gaan afnemen, waardoor het aantal arbeidsmigranten verder zal toenemen.
- Voldoende aantrekkelijke woningen bouwen is niet alleen van belang om te voorzien in de regionale woonbehoefte, maar ook om de economische ambities te kunnen realiseren.

### **Demografie en woningvoorraad**

Westfriesland heeft 215.000 inwoners ca. 94.400 huishoudens. Van deze huishoudens is bijna tweederde een één- of tweepersonshuishouden. Bij de gezinshuishoudens valt op dat het vooral de wat oudere gezinnen zijn. De

Westfriesse voorraad bestaat uit bijna 92.000 woningen. Zichtbaar zijn de dominantie van grondgebonden koopwoningen (62%) en het relatief grote gemiddelde woonoppervlak (43% is groter dan 120 m<sup>2</sup>). De WOZ-waarden liggen in Westfriesland onder het Nederlands gemiddelde (2021: €279.000 versus €290.000), maar ze zijn wel sterk gestegen in de afgelopen jaren (tussen 2019 en 2021 +17%).

De koop- en huurmarkt in Westfriesland wordt – evenals dat in heel Nederland het geval is - gekenmerkt door schaarste. Voor starters is het in de regio erg lastig om een woning te vinden. Daarbij is het van belang om op te merken dat sinds medio 2022 sprake is van een veranderende woningmarkt. De stijgende rente en toenemende economische onzekerheid, vooral door geopolitieke ontwikkelingen en energieschaarste, lijken tot een afkoeling op de woningmarkt te leiden. De prijsontwikkeling van koopwoningen vlakt wat af of stagneert, de woningverkopen gaan wat minder snel en het aanbod neemt toe.

### **Regionale woonbehoefte**

Het aantal huishoudens in Westfriesland groeit de komende tien jaar (2022-2032) per saldo met ca. 7.400. Dat betekent een netto woonbehoefte ca. 740 woningen/jaar. De demografische groei zet dus nog wel even door, met als dominante trend een sterke vergrijzing. Per saldo betreft ca. 90% van de netto toename de huishoudens ouder dan 75 jaar (6.500 van de 7.400 huishoudens). In 2032 is 1 op de 5 huishoudens in Westfriesland ouder dan 75 jaar.

De woonwensen van de Westfriezen zijn vooral gericht op betaalbare woningen (76%), koopwoningen (70%) en op het centrum-dorps woonmilieu (56%). Huishoudens van 75 jaar en ouder hebben – voor zover ze verhuisgeneigd zijn – wat vaker voorkeur voor een woning in een centrum-dorps woonmilieu (50%) en voor een appartement in de huur- of koopsector.

### **Potentiële overloop vanuit de MRA**

Westfriesland wil ook bijdragen aan opvang van de woonbehoefte in de MRA. ABF Research heeft begin 2022 een aantal scenario's ontwikkeld voor de potentiële overloop vanuit de MRA naar Westfriesland. De scenario's verschillen in de mate waarin in de MRA de nieuwbouw van koopwoningen achterblijft bij de behoefte. Afhankelijk daarvan kan Westfriesland rekenen op een extra behoefte aan 140 tot 360 koopwoningen per jaar. Behoudens het achterblijven van de woningproductie in de MRA zijn ook de relatieve aantrekkelijkheid van Westfriesland en het op peil blijven van de woningvraag belangrijke voorwaarden in de scenario's.

Vooralsnog zijn er geen signalen dat de MRA de voorgenomen woningproductie niet kan realiseren. In de periode 2018 tot en met 2021 is dat getalsmatig goed gelukt en ook de planvoorraad is op orde. Kwalitatief zou wel sprake kunnen zijn van een achterblijvende productie van koopwoningen.

Westfriesland blijkt vooral aantrekkelijk te zijn voor huishoudens in gemeenten langs de noordrand van de MRA. Veelal gaat het om mensen die al een band

hebben met Westfriesland. Van de – toenemende - uitstroom uit de MRA gaat ca 5% naar Westfriesland en dat aandeel is redelijk stabiel. De aantrekkelijkheid van Westfriesland lijkt vooral te zitten in meer ruimte en een betere product-prijsverhouding op de woningmarkt.

Omdat de MRA er getalsmatig goed in slaagt om de nieuwbouwambities waar te maken, lijkt een potentiële overloop tussen het lage en middenscenario realistisch. Wij gaan uit van ca. 175 extra koopwoningen per jaar in Westfriesland voor huishoudens uit de MRA.

### **Totale nieuwbouwoopgave Westfriesland 2022-2032**

De regionale woonbehoefte die voortvloeit uit de demografische ontwikkeling is aangevuld met het in te lopen woningtekort en met een (indicatieve) behoefteeraming voor bijzondere doelgroepen. Die komt op een totaal van 11.300 woningen uit in de periode 2022-2032. Als daar de potentiële overloop vanuit de MRA bij wordt opgeteld, bedraagt de geraamde behoefte 13.050 woningen. Dat is een jaarproductie van ruim 1.300 woningen.

	WONINGVRAAG TOT 2032 TOTAAL	WONINGVRAAG TOT 2032 PER JAAR
<b>NETTO groei woningvraag (toename huishoudens volgens prognose provincie Noord-Holland) Plus inlopen woontekort</b>	8.400	840
<b>Aanvullende huisvestingsopgaven</b>	2.900	290
<b>Uitstroom beschermd wonen</b>	Ca. 1.000	100
<b>Statushouders (excl. Oekraïners)</b>	Ca. 900	Ca. 90
<b>Arbeidsmigranten</b>	1.000	100
<b>TOTAAL REGIONALE WOONBEHOEFTE</b>	11.300	1.130
<b>Ten behoeve van potentiële overloop MRA</b>	1.750	175
<b>TOTALE WOONBEHOEFTE INCL. MRA</b>	<b>13.050</b>	<b>1.305</b>

TABEL 1 REGIONALE WOONBEHOEFTE WESTFRIESLAND TOT 2032  
Bron: eigen berekening Bureau Stedelijke Planning

Deze productie is toebedeeld aan de stedelijke resp. de landelijke woonmilieus en uitgewerkt naar segmenten en prijscategorieën. Die toedeling is afgestemd op de regionale en nationale beleidskaders en op de behoefteontwikkeling.

INDICATIEF NIEUWBOUWPROGRAMMA NAAR STEDELIJKE EN LANDELIJKE WOONMILIEUS			
	Stedelijke woonmilieus	Landelijke woonmilieus	Totaal
Sociale huur	275	125	400
Middeldure huur	95	-	95
Betaalbare koop	190	190	380
Dure koop	215	215	430
	775	530	1.305

TABEL 2 INDICATIEF NIEUWBOUWPROGRAMMA NAAR STEDELIJKE EN LANDELIJKE GEMEENTEN IN WESTFRIESLAND  
Bron: eigen berekening Bureau Stedelijke Planning

Het resulterende programma heeft als kenmerken:

- Het wordt voor ca. 60% gerealiseerd in de stedelijke woonmilieus en voor ca. 40% in de landelijke woonmilieus.
- Het bestaat voor 30% uit sociale huur en het aandeel betaalbare woningen (huur en koop) bedraagt 67%.

Dit programma kan bijdragen aan:

- Een oplossing voor de problematiek van starters op de woningmarkt door de hogere nieuwbouwproductie, het relatief grote aandeel betaalbare woningen en de toename van vrije sector huurwoningen.
- De woonbehoefte van MRA-woningzoekenden vanwege het relatief grote aandeel (grondgebonden) koopwoningen.
- Doorstroming indien het ten dele wordt ingevuld met voor oudere huishoudens (vitale 60-ers) aantrekkelijke woningconcepten op voor hen aantrekkelijke locaties.

Per project kan worden bekeken of het instrumentarium van de herziene Huisvestingswet en/of de doelgroepenverordening wordt ingezet om woningen in eerste instantie te kunnen aanbieden aan specifieke doelgroepen.

### Vertaling naar het regionale afsprakenkader

Voor de regionale afspraken is van belang dat sprake is van:

- Een meer gespecificeerde (en hogere) jaarlijkse woningbehoefte: van 'tenminste 900 woningen' naar 'ruim 1.300 woningen'.
- In samenhang daarmee de wens om de planvoorraad tot 2030 te vergroten. Inclusief reservecapaciteit (130%) gaat het om een planvoorraad voor 12.000 woningen.
- De wens om specifiek voor jonge starters en voor oudere huishoudens aantrekkelijke concepten op goede locaties te realiseren.

De eerstvolgende Ambitietafel kan gericht zijn op het versneld toevoegen van harde plancapaciteit en op de afstemming van beschikbare bouwlocaties en gewenst bouwprogramma.

## RESULTATEN WOONBEHOEFTEONDERZOEK WESTFRIESLAND EN DE VERANDERENDE WONINGMARKT

### *Nederlandse economie*

Terwijl de Nederlandse economie zich sterk ontwikkelde in 2021 en 2022 zijn de vooruitzichten nu minder rooskleurig. Geopolitieke ontwikkelingen, gestegen energiekosten en een oplopende inflatie zijn de belangrijkste oorzaken. Voor 2022 wordt nog een economische groei verwacht van 4,6%, maar die is volledig gerealiseerd in de eerste helft van het jaar. De inflatie komt dit jaar uit rond 10%. Er zijn meerdere prognoses<sup>1</sup> beschikbaar die:

- uitgaan van een sterk verminderde groei in 2023 en 2024;
- een milde recessie (van twee kwartalen economische krimp) niet uitsluiten;
- vanwege de grote onzekerheden het basisscenario aanvullen met een lagere en hogere variant;
- in de ontwikkeling van de gasprijs de grootste onzekerheid zien.

Onder meer het Centraal Planbureau geeft langs deze lijnen een prognose voor 2023 in de Macro Economische Verkenning (september 2022). Als gevolg van de kabinetsmaatregelen worden de gevolgen van de energiecrisis in 2022 gedempt. Dit zijn echter tijdelijke maatregelen die niet lang volgehouden kunnen worden. Het CPB wijst op grote onzekerheden over de gasprijs en voorziet de basisraming van een ongunstiger en een gunstigere variant. Behoudens deze onzekerheid wijst het CPB ook nog op andere onzekerheden, zoals de mogelijkheid van een nieuwe coronagolf, het niet kunnen beteugelen van de inflatie en de verdere daling van producenten- en consumentenvertrouwen.

<b>Basisraming CPB MEV sept 2022</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>
Inflatie	9,9%	2,6%
% bbp	4,6%	1,5%
Koopkracht	- 8,2%	3,9%
Werkloosheid	3,4%	3,9%

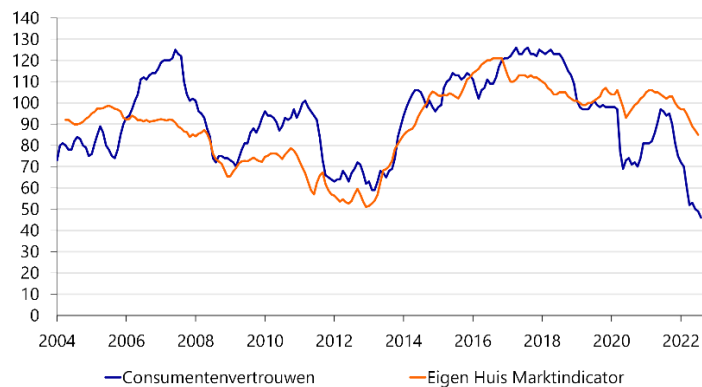
Het Economisch Bureau van ING verwacht in de economische raming voor 2023 en 2024 een bescheiden economische groei en een fors lager investeringsniveau bij een nog steeds hoge inflatie (1 november 2022). De Rabobank gaat in het Economisch Kwartaalbericht van 5 december uit van twee jaar door 'doormodderen'. Rabobank verwacht een lichte krimp in het laatste kwartaal van 2022 en een bescheiden economische groei in de jaren daarna. De Nederlandse Bank<sup>2</sup> verwacht in 2023 een stabilisatie van de economie (0,8%) en terugkeer naar een trendmatig groeipad in 2024 (1,6%). Dat wordt onder meer bereikt door overheidsbeleid dat huishoudens compenseert voor de hoge energieprijzen. In geen van de prognoses wordt een sterke toename van de werkloosheid verwacht. De arbeidsmarkt blijft erg krap, met name als gevolg van de vergrijzing.

<sup>1</sup> Centraal Planbureau MEV september 2022, ING research november 2022, Rabobank Research december 2022

<sup>2</sup> DNB Economische Ontwikkelingen en Vooruitzichten december 2022

### ***Koopwoningmarkt***

De trend van sterke prijsstijgingen (+ 90% sinds 2015) en toenemende krapte is doorbroken. Sinds medio 2022 vlakken de prijsontwikkelingen af en nu lijkt zelfs sprake van een kwartaal-op-kwartaal prijsdaling. Voor Nederland resulteert op jaarbasis naar verwachting nog een gemiddelde prijsstijging van 2%, maar het derde kwartaal liet ten opzichte van het tweede kwartaal een daling zien van bijna 6%<sup>3</sup>. De belangrijkste drivers van de koopwoningmarkt zijn betaalbaarheid en vertrouwen. Beide staan fors onder druk. In januari 2022 was de rente voor een annuïtaire hypotheek met een looptijd van 10 jaar 1,85%, eind 2022 lag die rond 4,3%. Het vertrouwen in de koopmarkt is bovendien historisch laag (VEH marktindicator).



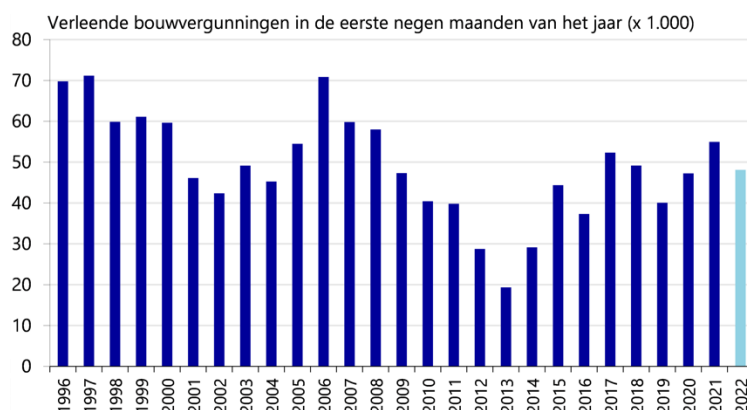
De onderliggende oorzaken van deze kentering in de koopwoningmarkt zijn bekend. Marktverstoringen als gevolg van de COVID 19 pandemie zorgen voor schaarste aan (onder meer) grondstoffen en bouwmaterialen en stijging van de bouwkosten. De oorlog in de Oekraïne en het energiebeleid van Rusland leiden tot sterk gestegen energieprijzen. De inflatie neemt toe en om die te beteugelen verhoogt de ECB de rente. De vraag of we richting een woningmarktcrisis gaan, wordt in het algemeen ontkend. Een aantal factoren stut de koopwoningmarkt en die ziet er gunstiger uit dan in 2009 (aan de vooravond van de laatste woningmarktcrisis):

- De hypotheekverstrekking is in de afgelopen jaren veel voorzichtiger geweest dan destijds; de hypotheekschuld is ook fors minder gestegen dan de woningprijzen.
- Er is nog steeds sprake van een historisch gezien lage hypotheekrente.
- Veel woningeigenaren hebben als gevolg van de prijsstijgingen een forse overwaarde die een buffer geeft en minder kwetsbaar maakt.
- Er wordt geen sterk toenemende werkloosheid verwacht.
- Er is nog steeds een krappe woningmarkt.

Algemeen is de verwachting dat de kooprijzen in 2023 verder zullen dalen. De mate waarin varieert tussen 2,5% en 3,5%. Ernstiger is waarschijnlijk dat ook de bouwproductie niet goed op gang komt. Lagere verkoopprijzen bij nog steeds

<sup>3</sup> NVM

stijgende bouwkosten zullen tot lagere residuele grondwaarden leiden. Dat maakt grondeigenaren weinig enthousiast om tot ontwikkeling over te gaan en het kan bouwplannen onhaalbaar maken. Verder zal de stikstofproblematiek invloed hebben op de bouwproductie. Capital Value verwacht een bouwproductie van 40.000 a 50.000 nieuwe woningen (in plaats van de gewenste 100.000)<sup>4</sup>. Het beeld van de verleende bouwvergunningen in de eerste negen maanden van 2022<sup>5</sup> onderschrijft die verwachting:



#### ***Verwachtingen voor regio Westfriesland:***

De woonbehoefte voor Westfriesland is berekend op basis van demografische verkenningen en aanvullende berekeningen voor een langere termijn. Vooralsnog zien we geen redenen om deze behoefteraming bij te stellen en evenmin om het programma-advies aan te passen. Een woningmarktcrisis zoals in de periode 2008-2013 wordt niet verwacht. Wel is het verstandig om rekening te houden met een gematigder prijsontwikkeling van koopwoningen en een afnemende krapte in de markt. Vooralsnog is een stabilisatie/lichte prijsdaling de verwachting. Ook zou de overloop vanuit de MRA - tijdelijk – wat kunnen stagneren. De koopkrachtontwikkeling blijft in 2023 dankzij maatregelen van het kabinet Rutte IV redelijk op peil; wat er na 2023 gebeurt is erg onzeker.

<sup>4</sup> [www.capitalvalue.nl](http://www.capitalvalue.nl) 25 oktober 2022

<sup>5</sup> CBS

## 2 BELEIDSKADERS WONEN EN ECONOMIE

Omdat er belangrijke samenhang bestaat tussen de regionale economie en de regionale woningmarkt, gaan we in dit hoofdstuk in op de economische ambities en economische structuur van Westfriesland. ABF Research stelt terecht dat de ontwikkeling van de economie en werkgelegenheid bepalende factoren zijn voor de ontwikkeling van de woningvraag en de potentiële instroom in Westfriesland. In de door vergrijzing krappere wordende arbeidsmarkt is het immers steeds meer van belang om een goede woonomgeving te kunnen bieden. Fijne woningen in een mooie omgeving helpen om de juiste medewerkers aan te kunnen trekken. In dit hoofdstuk komen - op hoofdlijnen - de beleidsambities op het gebied van wonen en economie aan de orde. Dit geeft de context voor de analyse van woonbehoeften die in hoofdstukken 3 en 4 centraal staat.

### 2.1 BELEIDSAMBITIES WONEN

In het Woonakkoord 2020-2025 is opgenomen dat Westfriesland wil voorzien in de woonbehoefte van de huidige bewoners en ruimte wil bieden aan de woningvraag vanuit de MRA. Het behouden van de huidige (jonge) inwoners is belangrijk voor de regio. Westfriesland wil jaarlijks minimaal 900 woningen bouwen. Daarbij zijn de volgende ambities geformuleerd<sup>6</sup>:

- Prioriteit geven aan de versnelling van de nieuwbouwproductie en kwaliteit van de woningvoorraad;
- Een betaalbaar, aantrekkelijk en duurzaam woonaanbod, voor iedere doelgroep;
- Het op peil houden en uitbouwen van de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de bestaande voorraad;
- Werken aan een leefbaar en bereikbaar Westfriesland, tot in de kern;
- Komen tot onderscheidende en complementaire nieuwbouwproducten;
- Het bevorderen van langer zelfstandig wonen;
- Aandacht voor huisvesting voor arbeidsmigranten, die voldoet aan de kwalitatieve en kwantitatieve vraag, in balans met de leefomgeving;
- Werken met een flexibel kader dat de regio houvast biedt en ruimte laat voor marktinitiatieven.

In hoofdstuk 6 wordt verder ingegaan op het nieuwe rijksbeleid ten aanzien van wonen.

<sup>6</sup> Westfriesland Woonakkoord 2020-2025; Pact van Westfriesland 7.1: Ambitie en uitvoeringsprogramma (november 2020); en Pact van Westfriesland 7.1: Maatschappelijke opgaven en ambities 2019-2024



## 2.2 BELEIDSAMBITIES ECONOMIE

De regio Westfriesland maakt deel uit van Holland boven Amsterdam<sup>7</sup>. In dit gebied staan vier economische speerpuntsectoren centraal. Dit zijn Agri & Food, (Duurzame) Energie, Water en Leisure. Agri & Food is het meest relevant voor Westfriesland. Holland boven Amsterdam zet in op groeiende, hoogwaardige werkgelegenheid binnen deze sector, als bijdrage aan een versterkte economische structuur.

Daarbij heeft Westfriesland te kampen met een aantal uitdagingen zoals het personeelstekort, een relatief sterk krimpende beroepsbevolking en een mismatch tussen het onderwijs en de arbeidsmarkt. Om het tij te keren zijn in het Pact van Westfriesland de volgende ambities geformuleerd<sup>8</sup>:

- Aansluiting werklocatieaanbod op marktvrage (kwantitatief en kwalitatief);
- Arbeidspotentieel optimaal benutten, zowel gericht op werkenden als niet werkenden en jongeren die instromen;
- Inzetten op voldoende geschoold personeel en arbeidskrachten door een structurele en effectieve samenwerking met ondernemers en onderwijs;
- Regiopromotie en goede bereikbaarheid;
- Toekomstbestendige agribusiness, maakindustrie en midden- en kleinbedrijf;
- Inzetten op een groeiende hoogwaardige werkgelegenheid binnen de Agri&Food sector en daarmee bijdragen aan een versterkte economische structuur;
- Toekomstbestendige woon-, werk- en retaillocaties.

### ECONOMISCHE AMBITIES HOORN EN MEDEMBLIK >>

Hoorn en Medemblik zijn de gemeenten waar een groot aandeel van de beroepsbevolking woont en werkgelegenheid zich concentreert in Westfriesland.

#### **Ambities gemeente Hoorn<sup>9</sup>**

In de gemeente Hoorn ligt het accent op de kenniseconomie. De kenniseconomie is goed te mengen met andere functies en heeft baat bij een (binnen)stedelijke omgeving. Hoorn ziet economische kansen in de schil rondom de binnenstad. Daar wordt naast de traditionele winkelfunctie ruimte gecreëerd voor kenniswerkers en de creatieve klasse (Binnenstad XL principe). Ook zet Hoorn in op het uitbreiden van werkgelegenheid en het aanbod hoger onderwijs om een aantrekkelijke evenwichtige stad voor alle doelgroepen te zijn.

<sup>7</sup> Holland boven Amsterdam bestaat uit drie deelregio's: regio Alkmaar, Kop van Noord-Holland en Westfriesland

<sup>8</sup> Ambitie Holland boven Amsterdam 2040; Pact van Westfriesland 7.1: Ambitie en uitvoeringsprogramma (november 2020); en Pact van Westfriesland 7.1: Maatschappelijke opgaven en ambities 2019-2024

<sup>9</sup> Omgevingsvisie Hoorn (2022)

### Ambities gemeente Medemblik<sup>10</sup>

Voor de economie van Medemblik zijn de vrijetijdseconomie en agrarische sector de belangrijkste sectoren. Medemblik zet in op een toekomstbestendige economie. Hiervoor heeft Medemblik de volgende economische doelen opgesteld:

- Toekomstbestendige werklocaties en bedrijvigheid;
- Toename investeringen voor behoud en verbetering bedrijvigheid en werkgelegenheid.

## 2.3 ECONOMISCHE STRUCTUUR

De land- en tuinbouw is van oudsher al een belangrijke economische sector in Westfriesland<sup>11</sup>. Zo is het innovatieve cluster voor de ontwikkeling van planten en zaadtechnologie 'Seed Valley' grotendeels in Westfriesland gevestigd. Seed Valley is het R&D centrum voor plantenveredeling waaronder ca. 35 innovatieve bedrijven vallen met momenteel 3.500 werknemers. Het aantal banen neemt jaarlijks toe met 5%.



Bron: Seed Valley

### Bruto regionaal product en werkgelegenheid

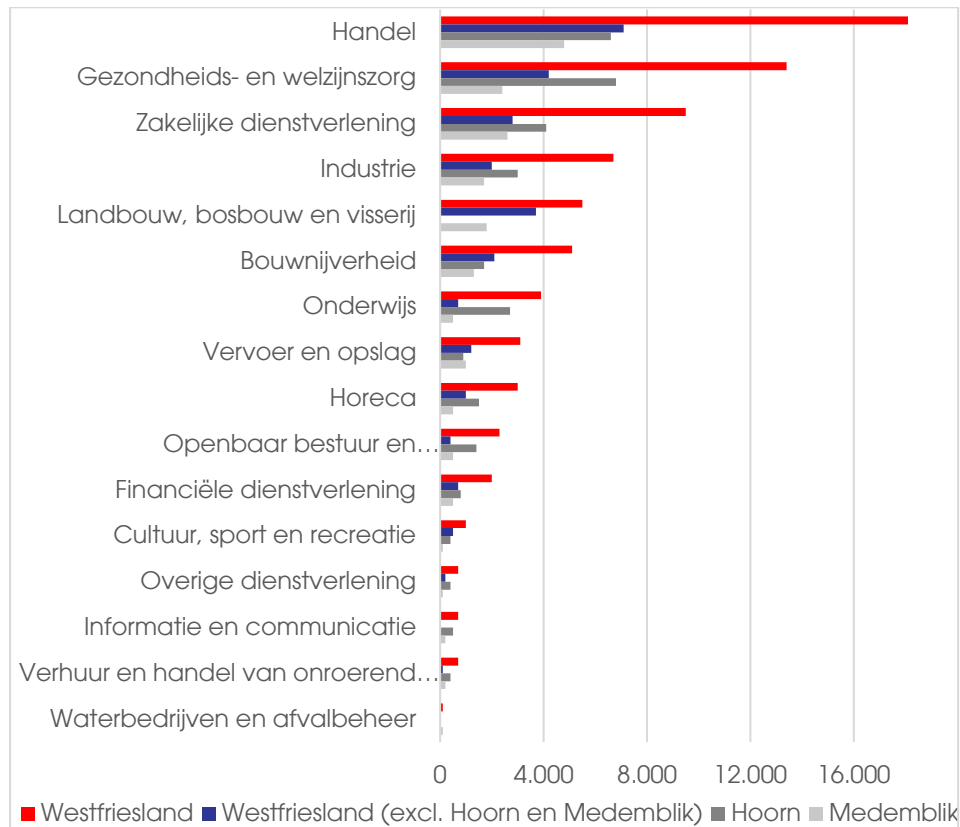
Het bruto regionaal product van Westfriesland wordt voor driekwart voortgebracht door de sectoren industrie, handel, onroerend goed, overige zakelijke diensten<sup>12</sup>, bouw en landbouw<sup>13</sup>. Westfriesland telt veel werkgelegenheid in de sectoren handel (24%) en zorg (18%) (Figuur 1).

<sup>10</sup> Economisch Uitvoeringsprogramma Medemblik (EUM, 2020)

<sup>11</sup> HbA Economische Verkenningen 2019 (uitgave in oktober 2020)

<sup>12</sup> Tot Overige zakelijke dienstverlening behoren activiteiten van uitzend- en arbeidsbemiddelingsbureaus. Die spelen een belangrijke rol in het voorzien van voldoende (seizoens)arbeidskrachten

<sup>13</sup> HbA Economische Verkenningen 2019 (uitgave in oktober 2020)



FIGUUR 1 AANTAL BANEN NAAR ECONOMISCHE ACTIVITEIT (SBI2008) IN DECEMBER 2020<sup>14</sup>  
Bron: CBS (2022)

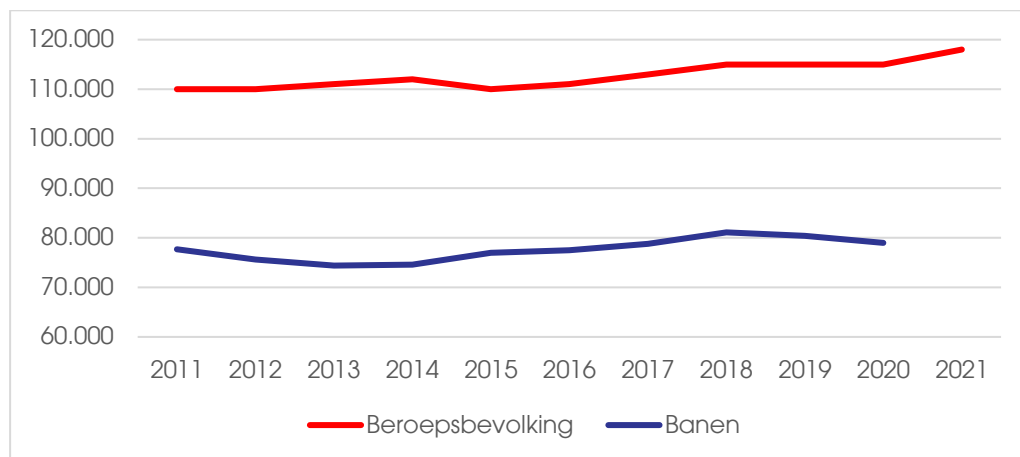
Ook de sectoren zakelijke dienstverlening (12%), industrie (9%), landbouw (7%) en bouw (7%) zijn sterk vertegenwoordigd. Met name in Hoorn is veel werkgelegenheid in de zorgsector en zakelijke dienstverlening.

## 2.4 ONTWIKKELING EN SAMENSTELLING VAN DE BEROEPSBEVOLKING

In de regio Westfriesland is zowel de beroepsbevolking als het aantal banen in de afgelopen tien jaar gegroeid. De beroepsbevolking groeide sinds 2012 met ca. 8.000 personen naar 118.000 in 2021 (Figuur 2). De werkgelegenheid groeide sinds 2011 met 1.300 banen naar 79.000 in 2020. Hoorn en Medemblik zijn de belangrijkste gemeenten wat het aantal banen(groei) betreft.

De netto arbeidsparticipatie in de regio bedraagt 71,7% (2021). Dit is hoger dan de gemiddelde netto arbeidsparticipatie in de provincie Noord-Holland (70,3%) en Nederland (70,4%).

<sup>14</sup> De sectoren delfstoffenwinning en energievoorziening zijn niet opgenomen in het figuur. In beide sectoren zijn minder dan 100 banen



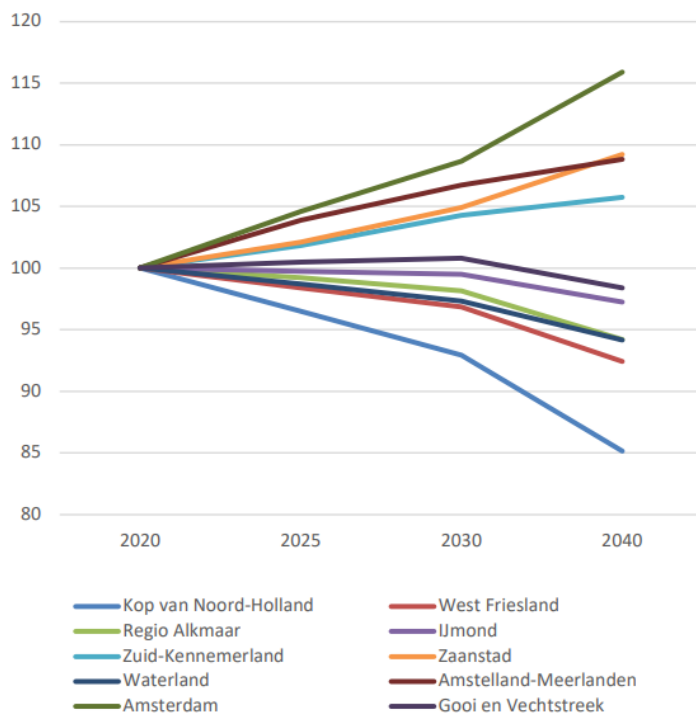
FIGUUR 2 ONTWIKKELING VAN DE BEROEPSBEVOLKING EN HET AANTAL BANEN IN WESTFRIESLAND (2011-2021)  
Bron: CBS (2022)

	BEROEPSBEVOLKING AANTAL (X 1.000)	BANEN AANTAL (X 1.000)	NETTO ARBEIDS- PARTICIPATIE (%)
Drechterland	11	4,8	72,7
Enkhuizen	10	7,2	69,4
Hoorn	40	31,3	69,0
Koggenland	13	6,9	74,0
Medemblik	25	18,3	71,0
Opmeer	7	5,2	73,9
Stede Broec	12	5,3	71,7
<b>Westfriesland</b>	<b>118</b>	<b>79,0</b>	<b>71,7</b>

TABEL 3 BEROEPSBEVOLKING (2021), BANEN (2020) EN NETTO ARBEIDSPARTICIPATIE (2021) PER GEMEENTE  
Bron: CBS (2022)

Ondanks de toename van het aantal inwoners tot 2035<sup>15</sup>, zal de potentiële beroepsbevolking gaan afnemen (Figuur 3). Met name na 2030 vindt een sterke daling plaats. Dit hangt mogelijk samen met de vergrijzing in Westfriesland. De spanning op de arbeidsmarkt (personeelstekorten) gaat hierdoor verder toenemen.

<sup>15</sup> Monitor Arbeidsmarkt Noord Holland 2020-2021



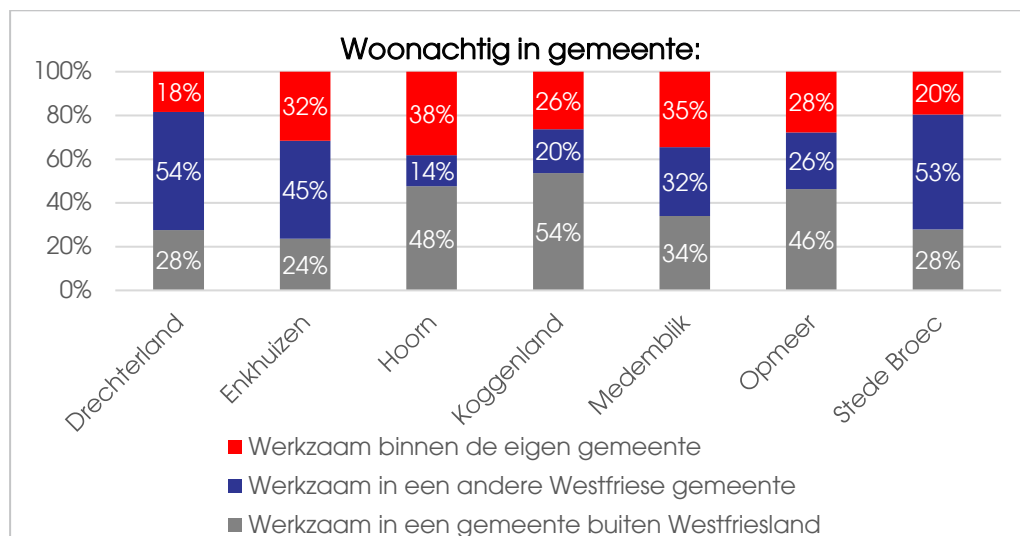
FIGUUR 3 PROGNOSE POTENTIËLE BEROEPSBEVOLKING NAAR REGIO (INDEX 2020 = 100)  
Bron: Monitor Arbeidsmarkt Noord Holland 2020-2021

## 2.5 WOONWERKSTROMEN

Westfriesland is vooral een regio waar mensen wonen. In 2018 was er een netto uitgaande pendelstroom van circa 15.000 personen<sup>16</sup>. Westfriesland heeft vooral een woonfunctie voor mensen die werken in de MRA en de regio Alkmaar.

Van de Westfriezen werkt 60% in de eigen regio en 40% daarbuiten, vooral in Amsterdam (10%), Alkmaar (7%), Heerhugowaard (3%), Purmerend (3%), Zaanstad (3%), Haarlemmermeer (2%) of Hollands Kroon (2%). (Figuur 4).

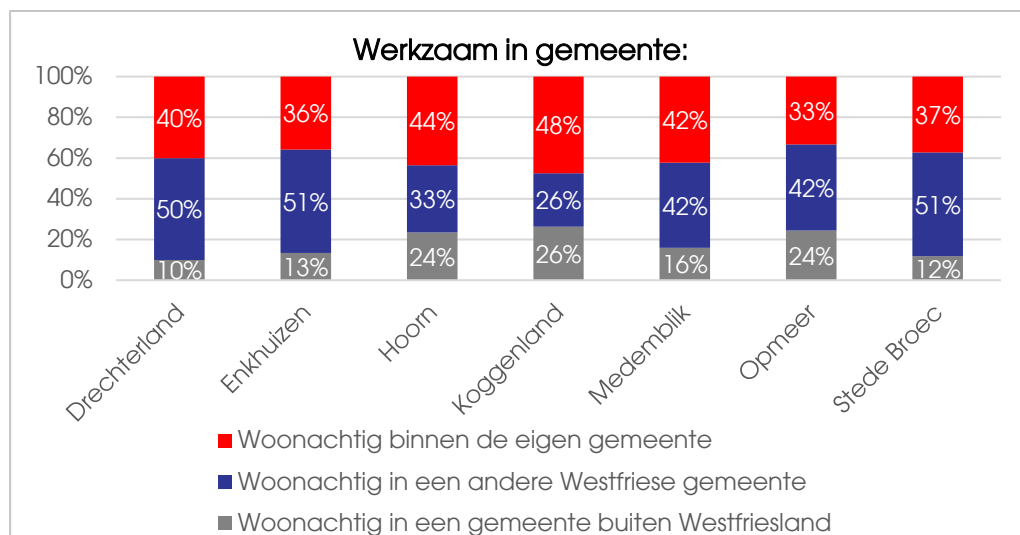
<sup>16</sup> HbA Economische Verkenningen 2019 (uitgave in oktober 2020)



FIGUUR 4 AANTAL WERKZAAM OP BASIS VAN HET AANTAL INWONERS (2020)

Bron: CBS (2022)

Ca. 80% van de banen in Westfriesland wordt ingevuld door Westfriezen. De 20% werkenden die buiten de regio wonen, komen vooral uit Hollands Kroon, Purmerend, Heerhugowaard, Alkmaar en Amsterdam. Ca. 8% van de banen in Westfriesland wordt ingevuld door inwoners uit de MRA (grotendeels vanuit Purmerend, Amsterdam, Edam-Volendam en Zaanstad).



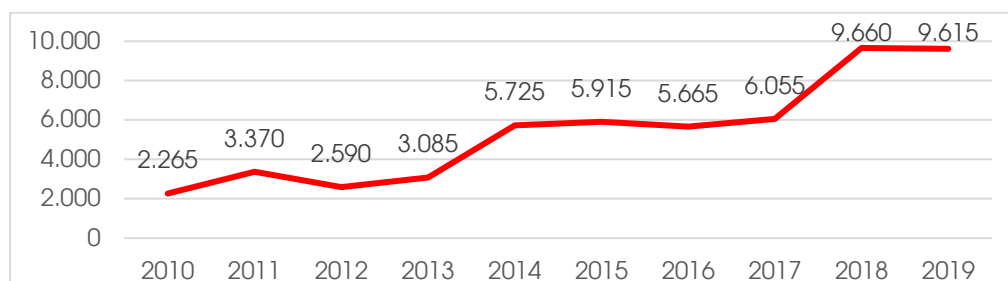
FIGUUR 5 AANTAL WOONACHTIG OP BASIS VAN HET AANTAL BANEN (2020)

Bron: CBS (2022)

## 2.6 BUITENLANDSE ARBEIDSKRACHTEN

Het aantal geregistreerde arbeidsmigranten werkzaam in Westfriesland is de afgelopen negen jaar toegenomen met 7.350 personen naar 9.615 in 2019 (Figuur 6). Gemiddeld steeg het aantal werkzame arbeidsmigranten met 17% per jaar. De

rol van arbeidsmigranten in de regionale economie is steeds belangrijker geworden. Van arbeidsmigranten is bekend dat zij vooral werkzaam zijn in de landbouw (39%), detailhandel (23%) en groothandel (16%).



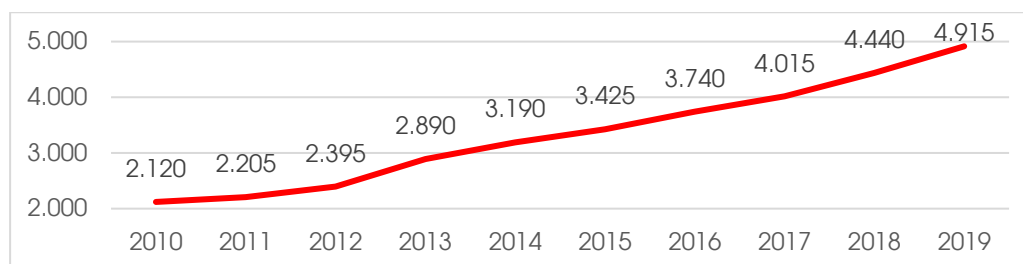
FIGUUR 6 AANTAL GEREgistREERDE ARBEIDSMIGRANTEN WERKZAAM IN WESTFRIESLAND (2010-2019)  
Bron: Decisio (2021)

Het grootste deel van de arbeidsmigranten in Westfriesland werkt in Medemblik (3.535 personen, 37%) en Koggenland (2.330 personen, 24%). Enkhuizen (325 personen, 3%), Opmeer (380 personen, 4%) en Stede Broec (810 personen, 8%) hebben een kleiner aandeel. In Koggenland (29%) en Drechterland (25%) groeide het aantal werkzame arbeidsmigranten relatief het meest.

	2010	2019	Absolute groei	Jaarlijkse groei
Drechterland	150	1.080	930	25%
Enkhuizen	165	325	160	8%
Hoorn	900	1.155	255	3%
Koggenland	230	2.330	2.100	29%
Medemblik	620	3.535	2.915	21%
Opmeer	70	380	310	21%
Stede Broec	130	810	680	22%
<b>Westfriesland</b>	<b>2.265</b>	<b>9.615</b>	<b>7.350</b>	<b>17%</b>

TABEL 4 AANTAL GEREgistREERDE ARBEIDSMIGRANTEN NAAR WERKLOCATIE  
Bron: Decisio (2021)

Het aantal geregistreerde arbeidsmigranten dat woont in Westfriesland is de afgelopen negen jaar toegenomen met 2.795 personen naar 4.915 personen in 2019 (Figuur 7). De toename bedroeg daarmee gemiddeld 10% per jaar. Het merendeel van de geregistreerde arbeidsmigranten woont in Hoorn (35%) en Medemblik (24%).



FIGUUR 7 AANTAL GEREgistREERDE ARBEIDSMIGRANTEN WOONACHTIG IN WESTFRIESLAND (2010-2019)  
Bron: Decisio (2021)

	2010	2019	Absolute groei	Jaarlijkse groei
Drechterland	155	415	260	12%
Enkhuizen	235	490	255	9%
Hoorn	855	1.725	870	8%
Koggenland	145	250	105	6%
Medemblik	420	1.200	780	12%
Opmeer	75	300	225	17%
Stede Broec	235	535	300	10%
<b>Westfriesland</b>	<b>2.120</b>	<b>4.915</b>	<b>2.795</b>	<b>10%</b>

TABEL 5 AANTAL GEREgistREERDE ARBEIDSMIGRANTEN NAAR WOONLOCATIE  
Bron: Decisio (2021)

Het aantal in Westfriesland werkende arbeidsmigranten blijft de komende jaren toenemen, met naar verwachting 5.500 à 9.900 personen tot 2030 (Tabel 6). Dit betekent een toename van 550 tot 990 arbeidsmigranten per jaar.

Scenario	2019	Jaarlijkse groei	2030	Absolute groei
WLO - Laag	9.620	4%	15.130	5.510
WLO - Hoog	96.20	7%	19.500	9.880

TABEL 6 PROGNOSE AANTAL ARBEIDSMIGRANTEN WERKZAAM IN WESTFRIESLAND TOT 2030  
Bron: Decisio (2021)

## 2.7 SAMENGEVAT

Westfriesland zet de komende jaren in op een woningbouwproductie van minimaal 900 per jaar. Met dit woningbouwprogramma wil de regio de woningbehoefte van haar eigen inwoners faciliteren, maar de regio staat daarnaast ook open voor de instroom van nieuwe inwoners van buiten. Evenals de meeste andere Nederlandse regio's krijgt ook Westfriesland de komende jaren te maken met een afname van de beroepsbevolking door vergrijzing. Om voldoende arbeidspotentieel voor de economische sectoren in de regio te kunnen waarborgen en de groeiambities te laten uitkomen, is een aanvullende instroom van goed opgeleide gezinnen en jongere huishoudens essentieel. Niet alleen om het arbeidspotentieel aan te vullen, maar ook om te zorgen voor een stabielere demografische structuur in de regio en het op peil houden van het voorzieningenniveau. Ook het belang van internationale kenniswerkers en arbeidsmigranten binnen de regionale economie zal sterker worden. Een aantrekkelijk woonprogramma is daarom onmisbaar, niet alleen voor het realiseren van de woonopgaven maar ook voor het slagen van de economische ambities die de regio heeft.



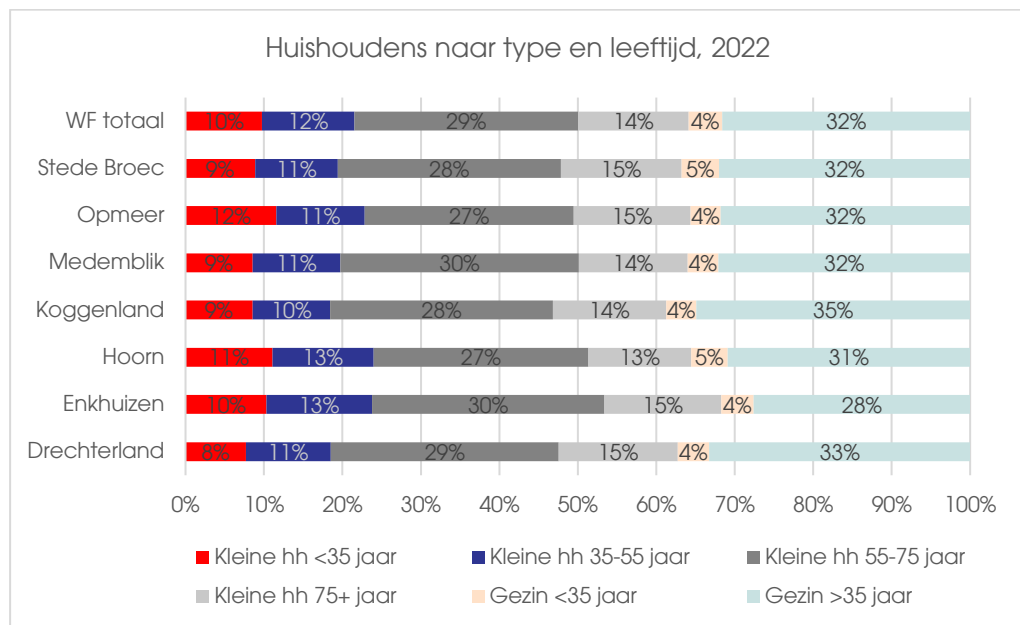
### 3 REGIONAAL WOONBEHOEFTEONDERZOEK 2022

Hoofdstuk 3 geeft een actualisatie van het regionale woonbehoefte onderzoek uit 2018. Dit doen we aan de hand van de demografische ontwikkelings- en prognoses, de actuele situatie op de regionale woningmarkt en de ontwikkeling van woonbehoefte en woonvoorkeuren. Daaruit volgt het beeld van de kwantitatieve en kwalitatieve opgaven, waar de regio Westfriesland de komende jaren voor staat.

#### 3.1 REGIONALE HUISHOUDENSONTWIKKELING

West-Friesland heeft in 2022 ca. 215.000 inwoners en ca. 94.400 huishoudens.

- Voor een groot deel zijn dit kleine huishoudens (64%), dit zijn alleenstaanden (33%) en stellen (31%). Binnen deze groep zijn 55 tot 75 jarigen oververtegenwoordigd.
- In de periode 2018-2022 zien we een lichte groei van het aandeel kleine huishoudens van 75 jaar en ouder.
- Ongeveer 36% van de huishoudens is een gezin; de leeftijdscategorie van 35 jaar en ouder is hier dominant.
- 



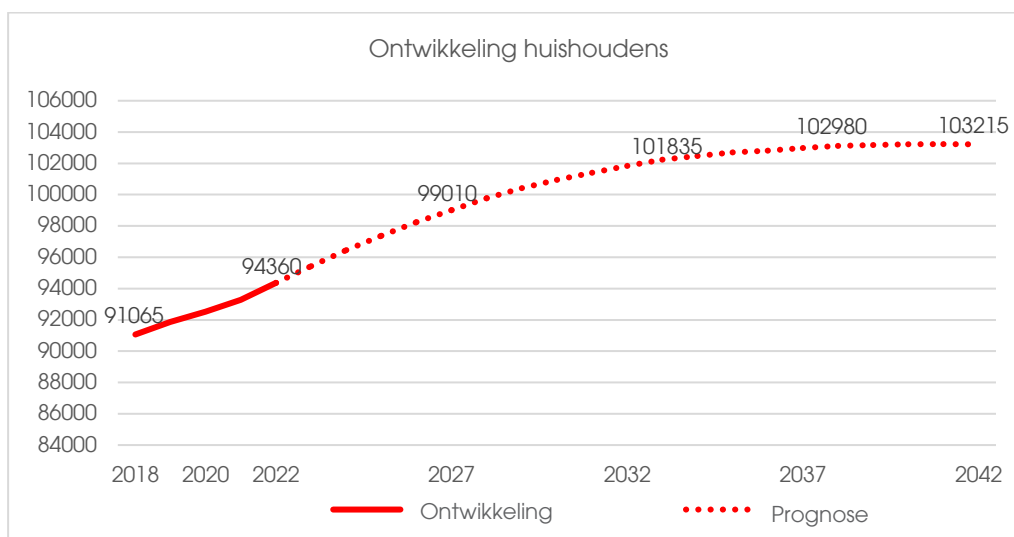
FIGUUR 8 HUISHOUDENS NAAR TYPE EN LEEFTIJD IN 2022  
Bron: Huishoudensprognose provincie Noord-Holland (2021)

Naar verwachting blijft de Westfriese bevolking de komende jaren toenemen. De prognoses van de provincie Noord-Holland geven daarvan het volgende beeld<sup>17</sup>:

- De *bevolking* groeit van ca. 215.000 in 2022 naar ca. 222.500 in 2032 en ca. 222.640 in 2042.
- Het aantal *huishoudens* groeit van ca. 94.400 naar ca. 101.800 in 2032 en ca. 103.200 in 2042 (Figuur 10). Dit is een groei van ca. 7.400 huishoudens tot 2032 en ca. 8.800 huishoudens tot 2042.

De Primos prognose<sup>18</sup> geeft eveneens een beeld van voortgaande demografische groei, maar deze valt iets hoger uit dan die van de provincie Noord-Holland en geeft een wat andere verdeling in de tijd. Het gaat om 9.860 huishoudens tot 2042, waarvan 6.660 tot 2032.

Wij hanteren in dit onderzoek de prognose van de provincie Noord-Holland.



FIGUUR 9 HUISHOUDENSONTWIKKELING EN PROGNOSE 2018-2042  
Bron: Huishoudensprognose Provincie Noord-Holland 2021-2040 (2021)

### Sterke toename van oudere kleine huishoudens

- Binnen de prognose van de huishoudensontwikkeling naar leeftijdscategorie is de dominante trend van sterke vergrijzing zichtbaar.
- Met name het aantal kleine huishoudens van 75 jaar en ouder neemt toe, evenals het aantal kleine huishoudens tussen de 35-55 jaar.
- Het aantal kleine huishoudens tot 35 jaar neemt de komende jaren af.
- Het aantal gezinnen groeit nog licht, vooral de wat oudere gezinnen (Tabel 7).

<sup>17</sup> Bevolkingsprognose Provincie Noord-Holland 2021-2040 (2021)

<sup>18</sup> Primos huishoudensprognose (2022)

	2022	2032	2042	ONTWIKKELING 2022-2032	ONTWIKKELING 2022-2042
<b>Kleine hh &lt;35 jaar</b>	9.170	8.380	7.030	-790	-2.140
<b>Kleine hh 35-55 jaar</b>	11.070	12.000	12.290	+930	+1.220
<b>Kleine hh 55-75 jaar</b>	26.815	27.005	25.195	+190	-1.620
<b>Kleine hh 75+ jaar</b>	13.230	19.740	23.625	+6.510	+10.395
<b>Gezinnen &lt;35 jaar</b>	4.025	4.790	4.640	+765	+615
<b>Gezinnen &gt;35 jaar</b>	29.715	29.510	30.000	-205	+285
<b>Totaal</b>	<b>94.025</b>	<b>101.395</b>	<b>102.780</b>	<b>7.400</b>	<b>8.755</b>

TABEL 7 ONTWIKKELING HUISHOUDENS WESTFRIESLAND NAAR TYPE EN LEEFTIJD 2022-2042

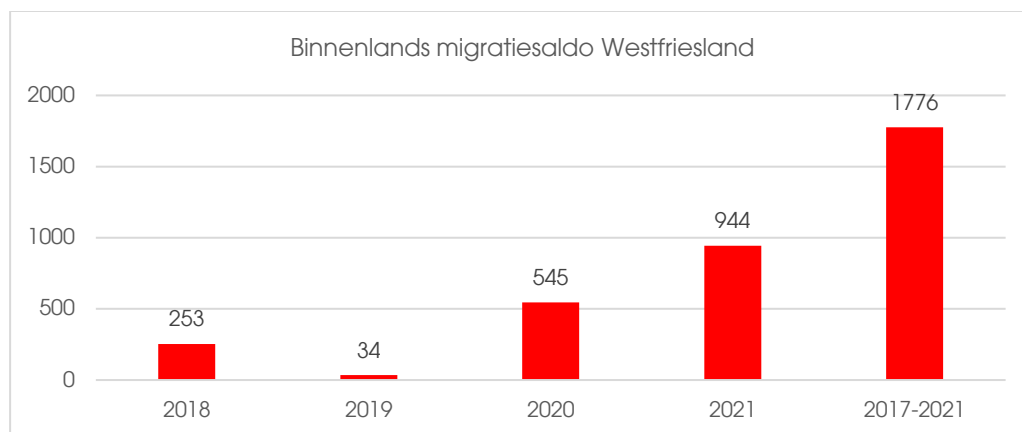
Bron: Huishoudensprognose Provincie Noord-Holland (2021)

NB: 'Overige huishoudens' zijn niet meegenomen, dit verklaart het verschil met de cijfers in figuur 10

## 3.2 TRENDS IN VERHUISBEWEGINGEN

### BINNENLANDSE MIGRATIE >>

Het binnenlands migratiesaldo was tussen 2018 en 2021 ieder jaar positief: er verhuisden dus meer personen naar Westfriesland dan vanuit Westfriesland naar elders. Na 2019 is een sterke stijgende lijn van het binnenland migratiesaldo zichtbaar.



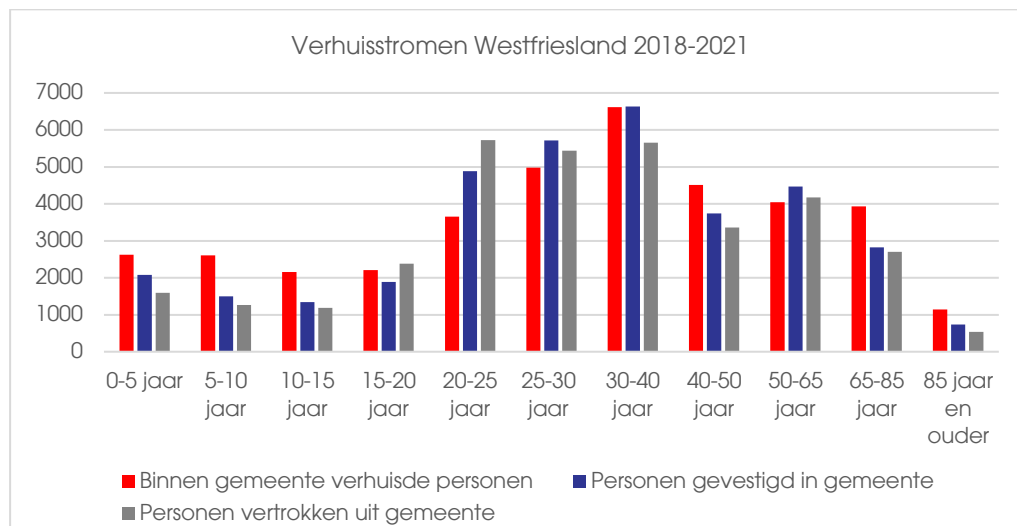
FIGUUR 10 BINNENLANDS MIGRATIESALDO WESTFRIESLAND

Bron: CBS (2021): Verhuisde personen; binnen gemeenten, tussen gemeenten, regio<sup>19</sup>

Personen die zich in Westfriese gemeenten vestigen, zijn overwegend 20 tot 40 jarigen, vaak starters of jonge gezinnen uit een andere (meer stedelijke) gemeente (Figuur 11). Jongeren van 20 tot 25 jaar trekken juist uit Westfriese gemeenten

<sup>19</sup> De gegevens van de gemeenten zijn bij elkaar opgeteld. Binnen de regio's verhuizen ook personen naar andere gemeenten in de regio. Dit zit ook bij de data in.

weg, om elders te werken of een opleiding te volgen. Binnengemeentelijke verhuizers zijn ook vooral de 25 tot 40 jarigen, starters en (jonge) gezinnen.



FIGUUR 11 VERHUISSTROMEN EN VERHUISSALDI PER LEEFTIJDGROEP IN WESTFFRIESLAND 2018-2021

Bron: CBS (2022): Verhuisde personen; binnen gemeenten, tussen gemeenten, regio

## BUITENLANDSE MIGRATIE >>

Westfriesland heeft een vrij grote instroom van personen vanuit het buitenland.

- De buitenlandse immigratie bedroeg in de periode 2018-2020 in totaal 5.376 personen. Dat zijn ca. 1.800 personen per jaar. In 2020 is de instroom lager dan de jaren ervoor (vermoedelijk door corona)<sup>20</sup>.
- De meeste immigranten hebben een Poolse achtergrond (40%). Er komen ook veel immigranten uit andere MOE-landen<sup>21</sup>. Dit zijn waarschijnlijk vooral arbeidsmigranten werkzaam in de agrarische of distributiesector.
- Onderzoek van Decisio uit 2021 op basis van WLO-scenario's leidt tot prognoses van 5.500 arbeidsmigranten (bij WLO laag) tot 9.900 arbeidsmigranten (bij WLO hoog) extra tussen 2019 en 2030.

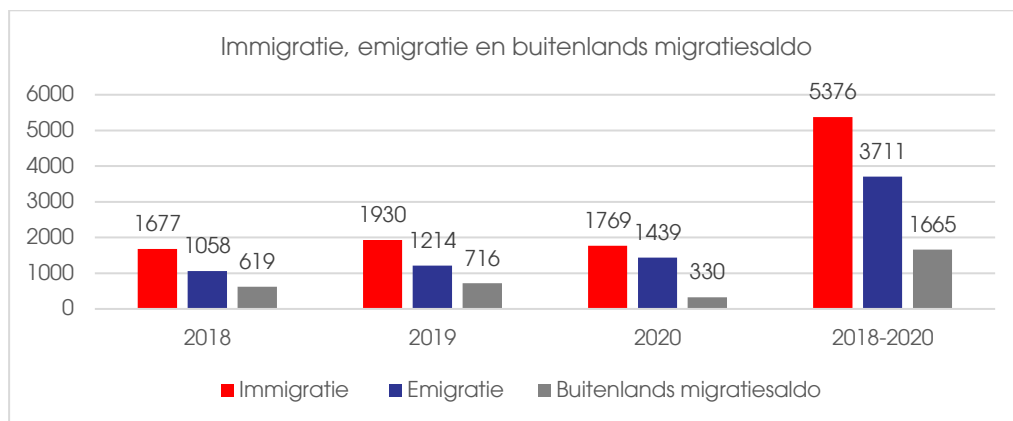
## TAAKSTELLING STATUSHOUDERS >>

Het Rijk bepaalt elk half jaar hoeveel statushouders elke gemeente moet huisvesten.

- Voor 2022 is de taakstelling voor heel Westfriesland 292 statushouders (1<sup>e</sup> helft 124, 2<sup>e</sup> helft 168). De opvang van statushouders gebeurt vooral in Hoorn (36%) en Medemblik (25%).
- De taakstellingen zullen de komende jaren naar verwachting hoger worden. Ook moet rekening gehouden worden met de (voortgaande) instroom van Oekraïners.

<sup>20</sup> CBS (2022): Immigratie en emigratie; geslacht, leeftijd, geboorteland, regio

<sup>21</sup> Estland, Hongarije, Letland, Litouwen, Polen, Slovenië, Slowakije, Tsjechië, Roemenië en Bulgarije

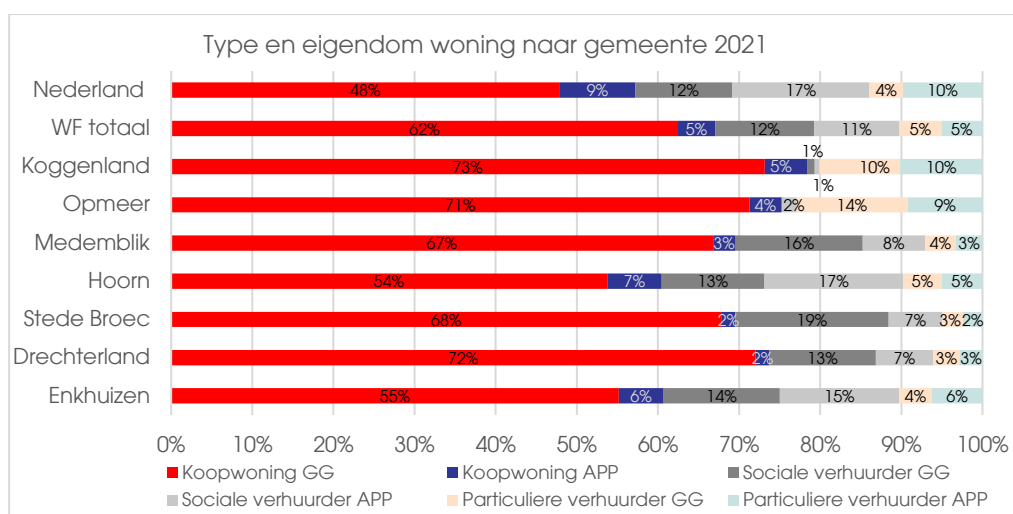


FIGUUR 12 BUITENLANDSE IMMIGRATIE, EMIGRATIE, BINNENLANDS MIGRATIESALDO 2018-2020  
Bron: CBS (2022): Immigratie en emigratie; geslacht, leeftijd, geboorteland, regio

### 3.3 WESTFRIESE WONINGVOORRAAD

#### KENMERKEN WONINGVOORRAAD >>

- De Westfrieze woningvoorraad is toegenomen van 91.634 woningen in 2018 naar 93.992 woningen in 2021. Dit is een groei van 2,6%.
- Circa 62% van de woningvoorraad bestaat uit grondgebonden koopwoningen, fors meer dan het Nederlands gemiddelde van 48%.
- De verdeling van het woningtype en eigendom verschilt per type gemeente. Zo is het aantal grondgebonden koopwoningen hoger in de meer landelijke gemeenten Koggenland, Drechterland en Opmeer dan in Hoorn.
- Naast het relatief hoge percentage grondgebonden koopwoningen zijn er in de regio ook relatief veel grotere woningen; 43% van de woningen is groter dan 120 m<sup>2</sup> ten opzichte van 37% in Nederland.

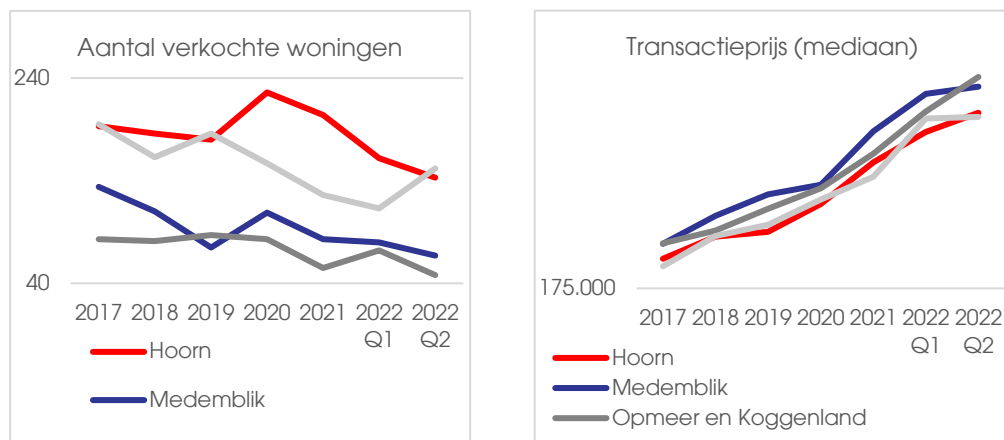


FIGUUR 13 TYPE EN EIGENDOM WONING NAAR GEMEENTE 2021  
Bron: ABF Research - Systeem Woningvoorraad (Syswov) (2022): Woningen - 2021 - Gemeenten

## HET ACTUELE MARKTBEELD &gt;&gt;

Evenals in heel Nederland het geval is, kent ook Westfriesland anno 2022 een hele krappe woningmarkt, in zowel de koop- als huursector. Maar inmiddels zijn echter ook de eerste signalen van afkoeling zichtbaar.

- De gemiddelde WOZ-waarde van de Westfriesse woningvoorraad was in 2021 €279.000. Dit is een stijging van 17% t.o.v. de WOZ-waarde in 2019. De WOZ-waarde ligt wel lager dan de gemiddelde WOZ-waarde in Nederland in 2021 van €290.000<sup>22</sup>.
- Het aantal verkochte woningen in Westfriesland is gedaald (-16% in Q2 t.o.v. Q1). De ontwikkeling verschilt per gemeente. In de SED-gemeenten is het aantal verkochte woningen juist gestegen.
- De mediane transactieprijs in de regio is in Q2 2022 €412.000 (+10% Q2 t.o.v. Q1). De transactiepreisen zijn het hoogst in de gemeenten Opmeer en Koggenland.
- De gemiddelde looptijd voordat woningen worden verkocht is in Q2 2022 ca. 21 dagen. Deze is weinig veranderd t.o.v. Q1 2022. In 2017 was de gemiddelde verkooptijd nog ca. 64 dagen.
- Ondanks bovenstaande ontwikkelingen is de krapte indicator bij alle woningen in Q2 2022 t.o.v. Q1 afgenomen. Dit lijkt op de eerste tekenen van verlichting op de woningmarkt.



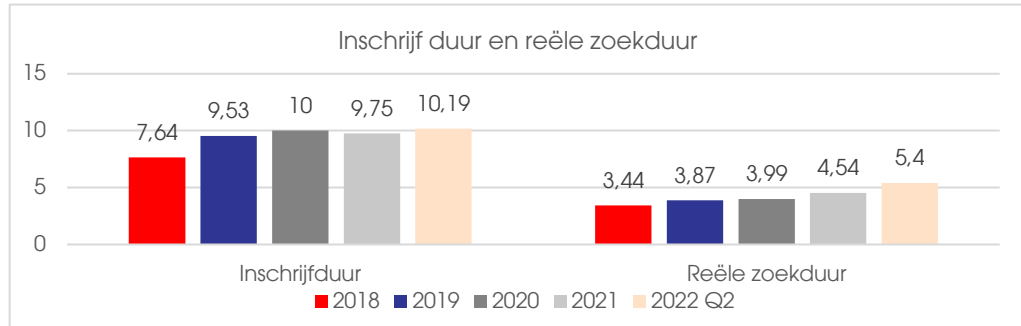
FIGUUR 14 ONTWIKKELINGEN AANTAL VERKOCHTE WONINGEN EN MEDIANE TRANSACTIEPRIJS  
Bron: Woningmakers Westfriesland (2022): Woningmarktanalyse West-Friesland Q2 2022

### Ontwikkelingen sociale huur

- De druk op de sociale huursector in Westfriesland is groot. Het aantal actief woningzoekenden stijgt en de inschrijf- en zoekduur nemen toe.
- Het aantal toewijzingen, exclusief de directe bemiddelingen in 2021 was ca. 1.180. Hiervan was ongeveer de helft in Hoorn en 20% in Medemblik.

<sup>22</sup> Woningmakers Westfriesland (2022): Woningmarktanalyse Westfriesland Q2 2022

- Het aantal directe bemiddelingen in 2021 was ca. 535, waarvan de helft in Hoorn. Dit is ca. 31% van alle verhueringen in de regio.



FIGUUR 15 INSCHRIJFDUUR EN REËLE ZOEKDUUR REGIO WESTFRIESLAND 2018-2021

Bron: Kengetallen reacties per leeftijdsgroep per plaats toegewezen woning (1-1-2021 t/m 31-12-2021)

### Ontwikkelingen vrije sector huurmarkt

- Vrijesectorhuur maakt West-Friesland een bescheiden deel uit van de woningvoorraad (10%).
- Een klein deel van dit segment is in eigendom bij woningcorporaties. Vanuit het rijk worden de woningcorporaties opgedragen om de komende jaren midden dure huurwoningen te programmeren.
- Hoewel de vrije sector huurwoning zelden als 1<sup>e</sup> voorkeur uit woonbehoefte onderzoeken naar voren komt, heeft dit huurprijssegment wel een rol in het functioneren van de regionale woningmarkt. Potentiële gegadigden voor midden dure huurwoningen zijn bijvoorbeeld starters die onvoldoende inschrijfduur hebben bij een woningcorporatie, huishoudens die (nog) niet kunnen of willen kopen of oudere huishoudens die vermogen vrijmaken door hun eigen woning te verkopen.

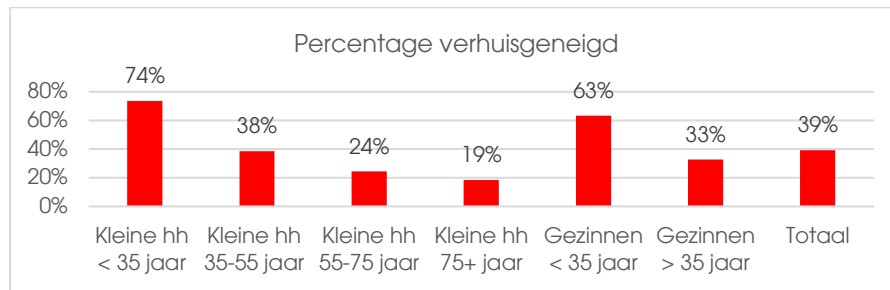
## 3.4 DE REGIONALE WOONWENSEN

We hebben al gezien dat tot 2032 het aantal huishoudens in Westfriesland met ca. 7.400 verder zal toenemen. De dominante trend daarin is de vergrijzing, met een sterke toename van de oudere kleinere huishoudens. Om helder zicht te krijgen in de totale woonvoorkeuren van regionale woningzoekenden hebben we data geanalyseerd uit het meest recente WoonOnderzoek Nederland (WoON2021).

### VERHUISGENEIGDHEID >>

Bijna 4 op de 10 huishoudens in Westfriesland heeft een verhuiswens. De verhuisgeneigdheid is -zoals gebruikelijk- het hoogst bij de jongere huishoudens: bijna driekwart van de kleine huishoudens tot 35 jaar en ruim 60% van de gezinnen tot 35 jaar geeft aan te willen verhuizen.<sup>23</sup>

<sup>23</sup> Aantal respondenten is bij sommige huishoudensgroepen vrij klein. Aantallen zijn als volgt: kleine hh <35j: 38, kleine hh 35-55 j: 39, kleine hh 55-75 j: 131, kleine hh 75+ j: 54, gezinnen <35 j: 101, gezinnen >35 j.: 101



FIGUUR 16 VERHUISGENEIGDHEID PER HUISHOUDENSGROEP WESTFRIESLAND  
Bron: WoonOnderzoek Nederland (2021)

## VOORKEUREN NAAR WOONMILIEU >>

Gevraagd naar de voorkeuren naar type woonmilieu, trekken we de volgende conclusies:

- In alle huishoudentypen en leeftijden is een grote voorkeur zichtbaar voor een centrum-dorps woonmilieu. Dit is ook het woonmilieu waarin veel huishoudens in Westfriesland al woonachtig zijn (en bekend mee zijn).
- De voorkeur voor centrum-stedelijk en groen-stedelijk wonen is veel kleiner. Voor centrum-stedelijk wonen is er met name belangstelling van kleine huishoudens tussen 35-54 jaar en voor groen-stedelijk wonen van kleine huishoudens tot 35 jaar en 75+.
- De grote groei van het aantal kleine huishoudens van 75 jaar en ouder zal - indien verhuigeneigd - gaan zorgen voor centrum-dorpse vraag naar woningen.
- De relatief grote groei van het aantal kleine huishoudens tussen de 35-54 jaar leidt tot vraag naar woningen in centrum-dorpse en centrum-stedelijke woonmilieus.

WOONMILIEU	HUIDIG	GEWENST	WELKE HUISHOUDENS
<b>Centrum stedelijk</b>	2%	6%	Kleine hh. 35-54 jaar
<b>Buiten centrum</b>	17%	16%	Kleine hh. 55-74 jaar
<b>Groen stedelijk</b>	4%	6%	Lichte nadruk kleine hh. < 35 jaar en > 75 jaar
<b>Centrum dorps</b>	59%	56%	Alle leeftijden
<b>Landelijk wonen</b>	17%	16%	Lichte nadruk gezinnen

TABEL 8 VOORKEUR VOOR WOONMILIEU  
Bron: WoonOnderzoek Nederland (2021)

## VOORKEUREN NAAR WONINGTYPE EN SEGMENT >>

In onderstaande tabellen zijn de woonvoorkeuren gekoppeld aan de huishoudensgroei tot 2032 (ca. 7.400). Op basis hiervan krijgen we een kwantitatief beeld van de omvang van de vraag naar woningtype, eigendom en segment. De belangrijkste uitkomsten zijn:



- De vraag gaat vooral uit naar koop (69%) en grondgebonden woningen (56%).
- Betaalbaarheid is van belang: 76% wenst een betaalde woning in de koop- (49%) of huursector (27%).
- De vraag naar duurder prijssegment concentreert zich bij koopwoningen (21%). De vraag naar dure huurwoningen is zeer beperkt (3%).

	VOORKEUR (%)	AANTAL HUISHOUDENS
<b>Koop</b>	69%	5.106
<b>Huur</b>	31%	2.294
<b>Grondgebonden</b>	56%	4.144
<b>Appartement</b>	44%	3.256
<b>Totaal</b>	100%	7.400

TABEL 9 VOORKEUREN VOOR TYPE EN EIGENDOM  
Bron: WoonOnderzoek Nederland (2021)

	VOORKEUR BETAALBAAR	AANTAL HH BETAALBAAR	VOORKEUR DUUR	AANTAL HH DUUR
<b>Koop</b>				
<€250.000	26%	1.924		
€250.000-350.000	23%	1.702		
>€350.000			21%	1.554
<b>Huur</b>				
<€764	23%	1.702		
€764-900	4%	296		
>€900			3%	222
<b>Totaal huur + koop</b>	76%	5.624	24%	1.776

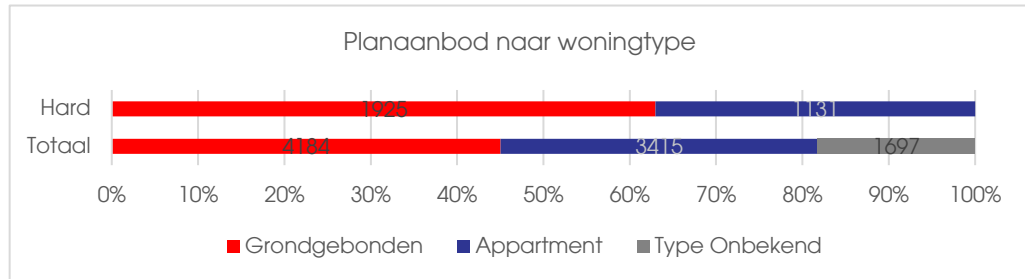
TABEL 10 VOORKEUR NAAR EIGENDOM EN SEGMENT WESTFRIEZEN  
Bron: WoonOnderzoek Nederland (2021)

### 3.5 WOONVOORKEUREN AFGEZET TEGEN PLANAANBOD

#### PLANAANBOD >>

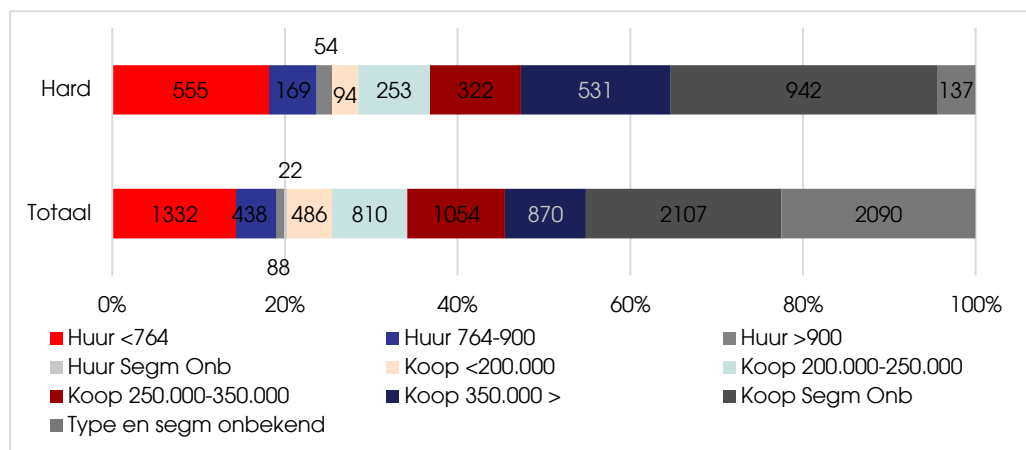
- Westfriesland beschikt tot 2030 over een plancapaciteit voor ca. 9.300 woningen. Een derde daarvan behoort tot de harde plancapaciteit (ca. 3.050 plannen).

- Tot 2040 is er een totale plancapaciteit in Westfriesland van ca. 9.885 woningen en hiervan zijn er 3.075 hard. Dit wijkt niet veel af van het harde planaanbod tot 2030.
- De grondgebonden woning komt het meest voor binnen het harde planaanbod.



FIGUUR 17 PLANAANBOD NAAR WONINGTYPE IN WESTFRIESLAND (2022)  
Bron: Provincie Noord-Holland (2022); Monitor Plancapaciteit (mei 2022)

Het planaanbod kent - voor zover al voorzien van een programma - een vrij diverse huurprijs samenstelling (Figuur 18). Een vrij groot deel betreft goedkope huur <€764 en duurdere koop >€350.000.



FIGUUR 18 PLANAANBOD IN WEST-FRIESLAND NAAR TYPE EN SEGMENT  
Bron: Provincie Noord-Holland (2022); Monitor Plancapaciteit (mei 2022)

## WOONVOORKEUREN VERSUS PLANAANBOD >>

De regio Westfriesland zet in op voldoende planvoorraad met aanbod dat past binnen het regionale en rijksbeleid en voldoende aansluit bij de marktvraag. Om eventuele vertraging in de productie op te kunnen vangen, streeft de regio naar een plancapaciteit van ca. 130%, ten opzichte van de woningbehoefte in de komende vijf jaar. De totale plancapaciteit van de regio is ca. 9.300<sup>24</sup>. Uitgaande van de behoefte om per saldo ca. 7.400 woningen toe te voegen, is deze plancapaciteit tot 2030 aan de krappe kant. Er zullen immers meer woningen gebouwd moeten worden vanwege de vervangingsbehoefte in de voorraad.

<sup>24</sup> Planmonitor Plancapaciteit (mei 2022)

Een vergelijking van de samenstelling van de planvoorraad met de woonbehoefte laat zien dat de planvoorraad wat minder huurwoningen bevat en wat minder goedkope en betaalbare woningen dan de netto woonbehoefte aangeeft. Het aandeel duurder woningen en koopwoningen is daarentegen wat groter. Dat kan prima passen in een op doorstroming gerichte nieuwbouwstrategie.

SEGMENT	NETTO BEHOEFTE TOT 2032	HARDE PLANCAP. TOT 2030	TOTALE PLANCAP. TOT 2030
<b>Huur</b>			
Huur <€764	23% = 1.702	555 (18%)	1.332 (14%)
Huur €764 - €900	4% = 296	169 (6%)	438 (5%)
Huur > €900	3% = 222	54 (2%)	88 (1%)
Huur segment onbekend	-	-	22 (0%)
<b>Totaal</b>	<b>2.220</b>	<b>778</b>	<b>1.880</b>
<b>Koop</b>			
Koop <€250.000	26% = 1.924	347 (11%)	1.296 (14%)
Koop €250.000- €350.000	23% = 1.702	322 (11%)	1.054 (11%)
Koop €>350.000	21% = 1.554	531 (17%)	870 (9%)
Koop segment onbekend	-	942 (31%)	2.107 (23%)
<b>Totaal</b>	<b>5.180</b>	<b>2.142</b>	<b>5.327</b>
Onbekend		137 (4%)	2.090 (22%)
<b>Totaal</b>	<b>7.400</b>	<b>3.057</b>	<b>9.297</b>

TABEL 11 NETTO WOON BEHOEFTE EN PLANCAPACITEIT

Bron: Huishoudensprognose provincie Noord-Holland 2021-2050 (2021) & Provincie Noord-Holland (2022): Monitor Plan capaciteit (mei 2022)

### 3.6 SAMENGEVAT

Het aantal huishoudens in Westfriesland groeit de komende tien jaar verder door en daarmee ook de woningvraag. Volgens de provinciale prognose gaat het om een *netto* woonbehoefte ca. 740 woningen per jaar voor de regio. Een dominante trend binnen de huishoudensontwikkeling is de sterke groei van oudere één- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder. Het is van belang om in de regionale woningprogrammering rekening te houden met de woonwensen van deze leeftijdsgroep. Zij hebben vaak een voorkeur voor een woning in een centrum-dorps woonmilieu of een appartement in de huur- of koopsector. Westfriezen in andere leeftijden wonen ook het liefst in een centrum-dorps

woonmilieu. Daarnaast zien we een meer dan gemiddelde voorkeur voor een grondgebonden koopwoning. Uit het WoOn2021 blijkt dat betaalbaarheid een factor van belang is bij de wens om te verhuizen: driekwart van de verhuisgeneigden in de regio zoekt een koopwoning tot €350.000/huurwoning tot €900. Het planaanbod zoals nu bekend, kent een gedifferentieerde opbouw. Doordat een deel van het planaanbod nog niet is onderverdeeld naar prijssegment en/of woningtype is er nog voldoende ruimte om de programmering aan te passen. Bijvoorbeeld aan het veranderende rijksbeleid.

## 4 POTENTIELE INSTROOM UIT MRA GEMEENTEN

De verkenning ‘Scenario’s Woningbouw Westfriesland 2021-2040’ van ABF Research<sup>25</sup> is ons startpunt voor de nadere verkenning van de potentiële overloop uit MRA-gemeenten naar Westfriesland. De uitgangspunten die ABF Research formuleert voor de scenario’s worden getoetst en ingekleurd aan de hand van recente data en lokale expertise.

### 4.1 ABF SCENARIO’S INSTROOM MRA

ABF heeft de trendmatige woonbehoefte berekend en de mogelijke extra behoefte die kan ontstaan als gevolg van het opvangen in Westfriesland van meer woningvragers uit de MRA. De mogelijk extra overloop uit MRA gemeenten is als volgt onderzocht:

- De trendmatige behoefteontwikkeling (huur én koop) is bepaald, de basis woonbehoefte. Hierin wordt wel trendmatig rekening gehouden met de verhuisstromen tussen de regio’s (waaronder de MRA) maar niet met een extra overloop vanuit die MRA.
- Aan de hand van drie scenario’s is de mogelijke overloop uit de MRA voor *koopsector* in kaart gebracht. In ieder van deze scenario’s wordt een deel van de gewenste productie van koopwoningen in de MRA beschouwd als niet realiseerbaar en ‘overgeheveld’ naar Westfriesland.

Bij het bepalen van de mogelijke overloop uit de MRA voor de koopsector en de uitwerking in de drie scenario’s worden de volgende aannames gedaan:

- **De benodigde productie in MRA komt niet voldoende op gang.** Vooral de productie van *goedkope en middeldure eengezinskoopwoningen* blijft achter.
- **Westfriesland wordt t.o.v. MRA aantrekkelijker** als regio om te wonen, met name door een betere prijs-kwaliteit verhouding en de aanwezige rust en ruimte.

ABF schetst voor de periode 2021-2029 drie mogelijke scenario’s:

- **LAAG:** de nieuwbouwproductie in de koopsector in de MRA blijft 30% achter. In dit scenario kan Westfriesland rekening houden met een extra vraag naar 1.500 koopwoningen vanuit huishoudens uit MRA-gemeenten.
- **MIDDEN:** de nieuwbouwproductie in de koopsector in de MRA blijft 50% achter. De extra vraag vanuit MRA die hieruit voortvloeit is circa 2.600 koopwoningen.

---

<sup>25</sup> We gaan uit van het ABF rapport uit maart 2022. Dit wijkt in sommige opzichten af van de PowerPoint uit januari 2022.

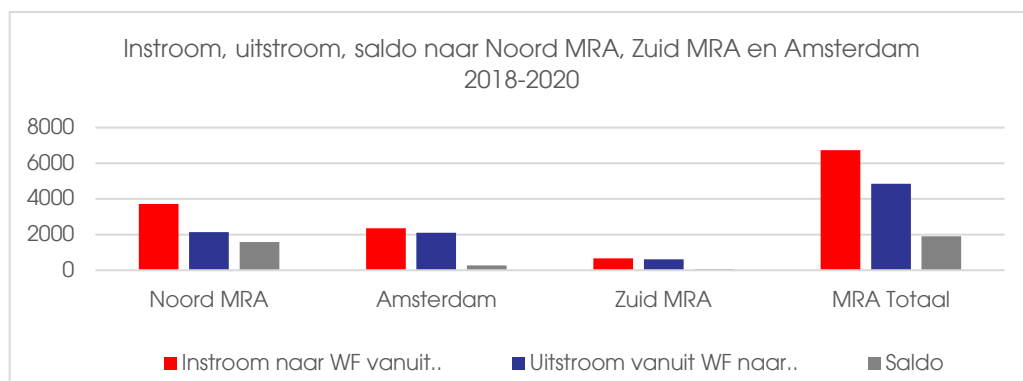
- **HOOG:** dit scenario houdt rekening met het achterblijven van 70% van de nieuwbouwproductie in de koopsector in de regio MRA. De extra vraag vanuit MRA naar koopwoningen neemt navenant toe tot 3.600.

De rapportage van ABF Research bevat geen uitspraken over de waarschijnlijkheid van de scenario's. In het kader van het woonbehoefteonderzoek is er behoefte aan meer duidelijkheid over de potentiële overloop vanuit de MRA naar Westfriesland. Wij analyseren de verhuisdynamiek tussen de MRA en Westfriesland en brengen de woonbehoefte binnen de MRA in beeld. Ook bekijken we in welke mate het de MRA tot nu toe lukt om de voorgenomen woningproductie te realiseren.

## 4.2 VERHUISDYNAMIEK MRA - WESTFRIESLAND

Kenmerkend voor de verhuisrelaties tussen de MRA en Westfriesland in de jaren 2018-2020 is:

- Meer dan gemiddelde verhuisrelaties met gemeenten in de noordrand MRA, maar ook Amsterdam.
- Er positieve verhuisbalans tussen MRA naar Westfriesland: meer mensen verhuizen naar Westfriesland dan andersom (Figuur 19).
- Een grote instroom bij de gemeenten Hoorn en Medemblik (Figuur 20)<sup>26</sup>.

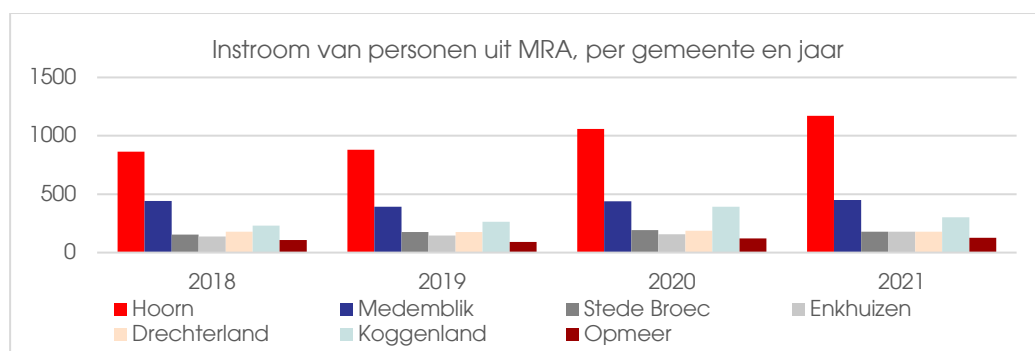


FIGUUR 19 VERHUISDYNAMIEK WESTFRIESLAND MET MRA 2018-2020

Bron: CBS (2022): Tussen gemeenten verhuisde personen 2018-2020

<sup>26</sup> CBS (2022): Tussen gemeenten verhuisde personen 2018-2020.

## INSTROOM VANUIT MRA NAAR WESTFRIESE GEMEENTEN >>



FIGUUR 20 INSTROOM VAN PERSONEN UIT DE MRA NAAR WF, PER GEMEENTE PER JAAR  
Bron: CBS (2022): Verhuisde personen; binnen gemeenten, tussen gemeenten, regio

De instroom vanuit MRA binnen de totale instroom van de regio nam de afgelopen jaren toe van 24% in 2018 tot 28% in 2021 (Tabel 11). Hoorn kent met name een grote instroom vanuit MRA-gemeenten, zowel absoluut als relatief.

INSTROOM MRA TOTAAL								
	Aantal personen				Percentage van totale instroom			
	2018	2019	2020	2021	2018	2019	2020	2021
<b>Hoorn</b>	863	881	1.058	1.170	32%	35%	36%	37%
<b>Medemblik</b>	442	394	440	451	23%	23%	23%	24%
<b>Stede Broec</b>	154	175	192	180	16%	19%	20%	19%
<b>Enkhuizen</b>	138	145	158	180	18%	18%	19%	22%
<b>Drechterland</b>	178	176	187	179	17%	18%	19%	19%
<b>Koggenland</b>	232	263	394	303	25%	29%	35%	31%
<b>Opmeer</b>	107	90	121	126	20%	20%	21%	23%
<b>Totaal WF</b>	<b>2.114</b>	<b>2.124</b>	<b>2.550</b>	<b>2.589</b>	<b>24%</b>	<b>26%</b>	<b>27%</b>	<b>28%</b>

TABEL 11 PERSONEN VANUIT MRA VERHUIJD NAAR WEST-FRIESE GEMEENTE, NAAR AANTAL EN PERCENTAGE  
Data: CBS (2022): Tussen gemeenten verhuisde personen

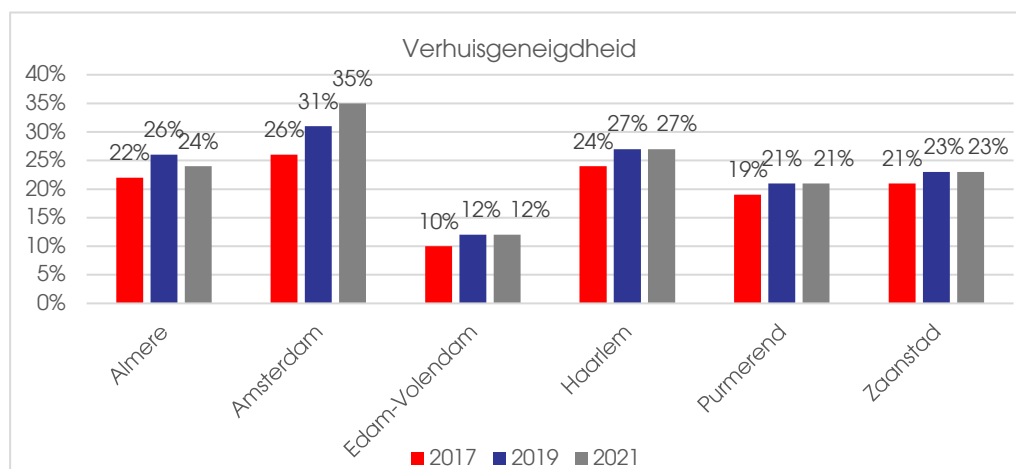
De instroom vanuit de MRA (2018-2021) naar aantallen personen is het grootst vanuit de gemeente Amsterdam. Daarna volgen op afstand de gemeenten Zaanstad en Purmerend. De gemeenten Edam-Volendam, Haarlem en Almere hebben eveneens een redelijk omvangrijke instroom. Deze gemeenten duiden we als de 'top 6' als het gaat om de instroom van de MRA regio naar Westfriesland (Tabel 12).

VERTREK-GEMEENTE	AANTAL PERSONEN	VERTREK-GEMEENTE	AANTAL PERSONEN
1. Amsterdam	3.229	Hilversum	82
2. Zaanstad	1.382	Gooise Meren	71
3. Purmerend	1.289	Uitgeest	63
4. Edam-Volendam	504	Landsmeer	56
5. Haarlem	478	Uithoorn	54
6. Almere	400	Oostzaan	52
Haarlemmermeer	306	Ouder-Amstel	39
Lelystad	214	Aalsmeer	34
Velsen	214	Zandvoort	34
Amstelveen	171	Bloemendaal	29
Beverwijk	157	Huizen	29
Waterland	132	Heemstede	28
Diemen	114	Laren (NH.)	13
Wormerland	93	Wijdereen	11
Heemskerk	92	Blaricum	7

TABEL 12 VERHUISDE PERSONEN VAN MRA NAAR WESTFRIESLAND TUSSEN 2018-2021, NAAR VERTREK-GEMEENTE  
Data: CBS (2022): Tussen gemeenten verhuisde personen

## MRA INSTROOM NADER BEKEKEN >>

De verhuiscgenigheid in de 'top 6-herkomstgemeenten' is toegenomen (Figuur 21). Amsterdammers zijn veruit het meest verhuiscgenig (35% in 2021) terwijl huishoudens in Edam-Volendam een verhuiscgening veel minder vaak overwegen.



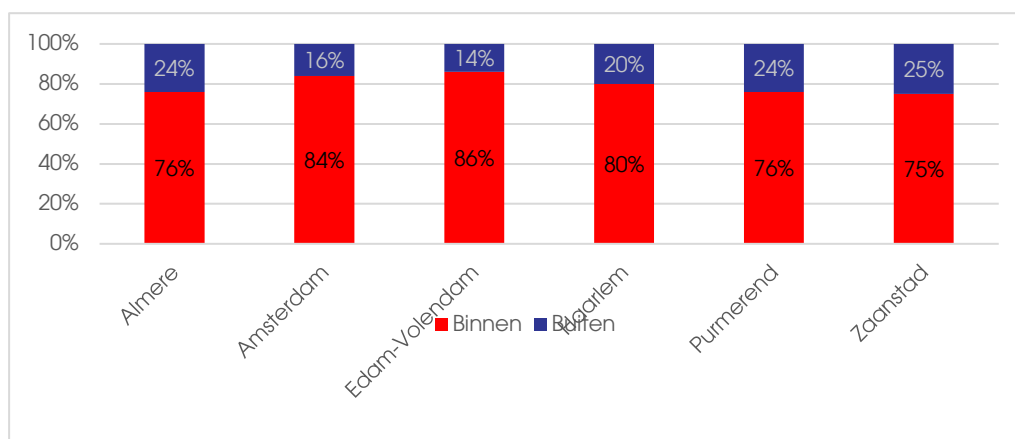
FIGUUR 21 VERHUISGENIGDHEID IN DE TOP 6 GEMEENTEN

Bron: WiMRA 2017, 2019, 2021

NB: Het WiMRA definieert verhuiscgenigde huishoudens als huishoudens die aangeven binnen 2 jaar zeker te willen verhuizen



- De instroom in Westfrieze gemeenten – vanuit MRA en de rest van Nederland - betreft vooral de leeftijdsgroep van 20 tot 40 jaar<sup>27</sup>.
- Veel instromers vanuit de MRA in Westfriesland lijken al een binding te hebben met de regio<sup>28</sup>. Ze zijn er geboren en/of opgegroeid. Het gaat dan voornamelijk om personen tussen de 30-40 jaar die eerder voor studie of werk naar de MRA zijn verhuisd en nu terugkeren naar Westfriesland. Een reden hiervoor is onder andere het dichterbij familie en vrienden wonen.
- Van de verhuisgeneigde huishoudens in de MRA geeft 18% aan te willen verhuizen naar een gemeente *buiten de MRA* (dit gaat om ca. 94.800 huishoudens)<sup>29</sup>. Voor de top 6-gemeenten geeft ca. 21% van de verhuisgeneigde personen aan buiten de huidige woongemeente te willen wonen (Figuur 22).



FIGUUR 22 VERHUISGENEIGDE PERSONEN DIE BINNEN OF BUITEN GEMEENTE WIL WONEN (IN %) IN 2021  
Bron: WiMRA 2021 – Factsheets per gemeente

- De belangrijkste verhuisredenen<sup>30</sup> van personen in de top 6-gemeenten zijn:
  - Beter en/of mooier wonen (33%).
  - Groter wonen (33%). Voor verhuisgeneigde Amsterdammers is dat zelfs 43%.
  - De wens van een (grotere) buitenruimte (18%).
- Instromers vanuit de MRA naar Westfriesland zoeken ruimte en rust, waarbij ook de aantrekkelijker prijs-kwaliteit verhouding op de Westfrieze woningmarkt meespeelt<sup>31</sup>.

In de top 6-gemeenten heeft het merendeel van de verhuisgeneigden eveneens een voorkeur voor een koopwoning, maar daarbij gaat het vooral om een grondgebonden woning (Figuur 23). Die voorkeur is de afgelopen jaren ook toegenomen.

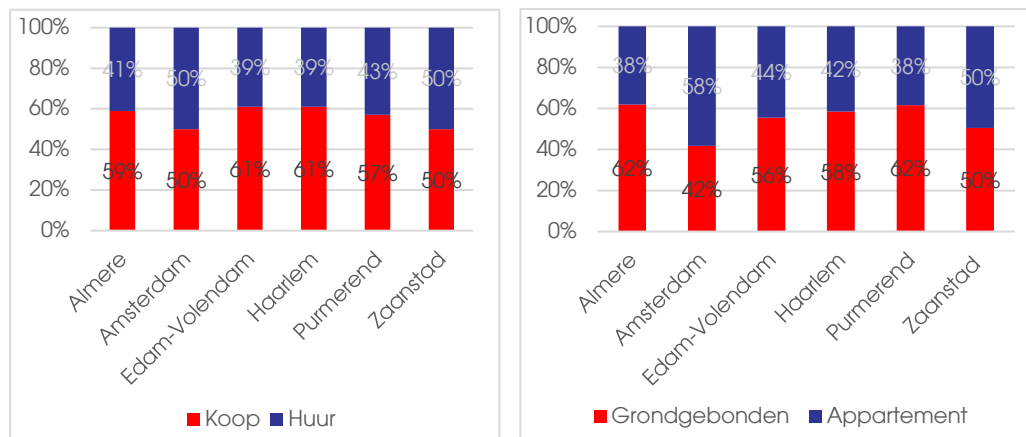
<sup>27</sup> CBS (2022): Verhuisde personen: geslacht, leeftijd en regio per maand

<sup>28</sup> Op basis van expertmeeting

<sup>29</sup> WiMRA 2021 MRA totaal

<sup>30</sup> WiMRA (2021)

<sup>31</sup> Op basis van expertmeeting



FIGUUR 23 VOORKEUREN TOP 6 GEMEENTEN NAAR EIGENDOM (LINKS) EN TYPE (RECHTS) 2021  
Bron: WiMRA 2021 & WoON 2021

De Covid19- pandemie heeft de woonwensen beïnvloed. Bij de verhuisgeneigden in de MRA blijkt dat onder meer uit de volgende voorkeuren<sup>32</sup>:

- De afstand tot werk wordt minder belangrijk en comfort van de woning juist belangrijker.
- Meer mensen zijn op zoek naar woning met een tuin (63% in 2021 t.o.v. 59% in 2019) en een werkruimte (24% in 2021 t.o.v. 17% in 2019).
- Over het algemeen is de populariteit van ruimere woonmilieus toegenomen.

### 4.3 REALISATIEGRAAD BOUWOPGAVE MRA

Een van de veronderstellingen van de door ABF geschetste scenario's is dat de benodigde productie van woningen in de MRA niet voldoende op gang komt. In deze paragraaf gaan we in op deze woningproductie. Dit doen we voor de hele MRA en apart voor de 'top 6' herkomstgemeenten.

In het Actieprogramma Woningbouwproductie (MRA) 2018-2025 is de ambitie vastgelegd om 15.000 woningen per jaar te bouwen, waarvan de helft (7.500) in Amsterdam. Deze bouwproductie is in de periode 2018 tot en met 2021 gehaald, zowel in de MRA als totaal als in de gemeente Amsterdam. De ambitie voor bouwproductie tot 2030 is inmiddels opgehoogd van +150.000 naar +175.000 woningen. Voor Amsterdam is de bouwambitie met 200 woningen per jaar opgehoogd en gaat het om 7.700 in plaats van 7.500 woningen.

In de periode 2018 tot en met 2021 is de voorgenomen woningproductie in de gehele MRA en in Amsterdam nagenoeg volledig gerealiseerd. Dat is een bijzondere conclusie, aangezien de nieuwbouwproductie steeds lastiger tot stand komt door toegenomen regelgeving en sterk stijgende bouwkosten (Tabel 13). Van belang is nu of deze realisatiegraad ook de komende jaren volgehouden kan worden. Daarvoor is onder meer de planvoorraad van belang.

<sup>32</sup> WiMRA (2019, 2021)

METROPOOLREGIO AMSTERDAM			WAARVAN IN AMSTERDAM	
Jaar	Toegevoegd	Saldo toename	Toegevoegd	Saldo toename
2018-2021	64.821	54.783	29.637	24.015
Gem. per jaar	16.205	13.696	7.409	6.004

TABEL 13 WONINGNIEUWBOUW MRA EN AMSTERDAM: TOTAAL PRODUCTIE EN SALDO TOENAME  
Bron: Metropoolregio Amsterdam, 2022

## AANTAL NIEUWBOUWWONINGEN IN DE TOP-6 HERKOMST GEMEENTEN >>

### Op basis van de totale woningbouwproductie (nieuwbouw + overige toevoegingen) concluderen we dat:

- De top-6 herkomst MRA-gemeenten van instroom in Westfriesland in de afgelopen jaren ongeveer tweederde tot driekwart van de totale woningbouwproductie in de MRA heeft gerealiseerd (15).
- Amsterdam hierin het grootste aandeel heeft (48% in 2021). Ook Almere heeft een relatief groot aandeel woningen gerealiseerd in de periode 2018-2021.
- De productie in Zaanstad 600 woningen/jaar bedroeg en in Purmerend 550 woningen/jaar.

TOP-6 HERKOMST MRA GEMEENTEN	AANTAL WONINGEN				AAANDEEL IN DE MRA			
	2018	2019	2020	2021	2018	2019	2020	2021
Amsterdam	10.340	7.832	3.855	7.610	55%	43%	32%	48%
Zaanstad	449	695	349	896	2%	4%	3%	6%
Purmerend	405	736	444	621	2%	4%	4%	4%
Edam- Volendam	139	105	337	154	1%	1%	3%	1%
Haarlem	1.028	1.036	954	720	5%	6%	8%	5%
Almere	1.876	1.824	1.435	1.482	10%	10%	12%	9%
<b>Top-6</b>	<b>14.237</b>	<b>12.228</b>	<b>7.374</b>	<b>11.483</b>	<b>76%</b>	<b>67%</b>	<b>61%</b>	<b>73%</b>
<b>MRA totaal</b>	<b>18.742</b>	<b>18.308</b>	<b>12.036</b>	<b>15.735</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

TABEL 145 WONINGNIEUWBOUW EN OVERIGE TOEVOEGINGEN IN DE TOP-6 HERKOMST MRA GEMEENTEN, 2018-2021  
Bron: Metropoolregio Amsterdam, 2022

### Aandeel grondgebonden binnen planproductie

Hoeveel grondgebonden koopwoningen er binnen deze top-6 gemeenten in 2018-2021 zijn opgeleverd is niet eenvoudig te achterhalen. Gemeenten geven in de oplevercijfers vaak alleen de aantallen weer en niet het woningtype en de woningprijs.

### **Amsterdam**

Amsterdam is de enige gemeente die deze cijfers wel heeft gepubliceerd, voor de jaren 2020 en 2021 (Amsterdambouw.nl). Daaruit blijkt dat slechts een fractie van de opleveringen in de hoofdstad een grondgebonden woning (koop of huur) was: 3% in 2020 en 2% in 2021. In aantallen gaat het dan om ongeveer 115 grondgebonden woningen in 2020 en ongeveer 150 grondgebonden woningen in 2021.

### **Overige top-6 gemeenten**

Voor de overige gemeenten is het onbekend welk aandeel grondgebonden (koop) uitmaakt van de opleveringen. We kunnen daar aan de hand van de publicatie van de provincie Noord-Holland (2018): *Plan capaciteit 2018-2025* wel een inschatting van maken.

- Voor Zaanstad en Purmerend gezamenlijk werd een aandeel grondgebonden van 44% aangemerkt. In aantallen gaat het in beide steden samen om gemiddeld 500 grondgebonden opleveringen per jaar.
- In de gemeente Edam-Volendam bedroeg de opleveringen van grondgebonden woningen gemiddeld 80 woningen per jaar. Uitgaande van het type woonmilieu (centrum dorps/landelijk) zal dit aantal mogelijk wat hoger zijn geweest.
- In Almere/Lelystad ging men uit van een aandeel grondgebonden van 52%. In aantallen zou het dan gaan om gemiddeld 850 grondgebonden woningen per jaar.
- In Zuid-Kennemerland, waar Haarlem onder valt, werd het aandeel grondgebonden in de planvoorraad ingeschat op 28%. Voor de afgelopen vier jaar zou dat betekenen dat gemiddeld ongeveer 250 grondgebonden woningen per jaar in Haarlem opgeleverd zouden zijn.

## PRIJSKLASSEN NIEUWBOUW >>

### **Nieuwbouw koopwoningen**

Aan de hand van een momentopname op Funda hebben we het nieuwbouwaanbod van grondgebonden koopwoningen in kaart gebracht.

- In september 2022<sup>33</sup> stonden er in totaal 429 grondgebonden woningen te koop op Funda. Het merendeel van deze woningen wordt gebouwd in de steden Zaanstad en Almere.
- Dit betrof vooral dure koopwoningen met een VON-prijs van meer dan € 450.000,-.
- Een zeer beperkt aantal grondgebonden was in verkoop met VON-prijzen tussen de € 350.000,- en € 450.000,-. Deze woningen stonden te koop in Almere.

---

<sup>33</sup> Peildatum 2 september 2022

## 4.4 PLANVOORRAAD MRA

De totale plancapaciteit tot 2030 in de MRA omvat momenteel ruim 200.000 woningen, waarvan er ongeveer 73.500 deel uitmaken van de harde plancapaciteit<sup>34</sup>. De top 6-gemeenten hebben tot 2030 een planaanbod van ongeveer 144.000 woningen. Ongeveer de helft hiervan zit in de harde planvoorraad (Tabel 15).

TOP-6 HERKOMST MRA GEMEENTEN	PLANAANBOD HARD + ZACHT <sup>35</sup> TOT 2030	HARD PLANAANBOD TOT 2030
Amsterdam	86.224	43.165
Zaanstad	16.619	4.500
Purmerend	5.953	1.841
Edam-Volendam	766	278
Haarlem	12.581	1.724
Almere	22.098	6.882
<b>Top-6</b>	<b>144.241</b>	<b>58.390</b>

TABEL 15 PLANAANBOD VAN DE TOP 6-GEMEENTEN TOT 2030

Bron: Provincie Noord-Holland (augustus 2022): Monitor Plancapaciteit

De jaarlijkse bouwambities in de top 6-gemeenten zien er als volgt uit:

- Amsterdam had de ambitie om jaarlijks 7.500 woningen te bouwen. Deze ambitie is opgehoogd naar 7.700 woningen per jaar.
- Zaanstad verdubbelt de bouwproductie van 500 naar 1.000 woningen per jaar.
- Purmerend heeft de intentie om 2.700 woningen op te leveren tot 2025, 700 per jaar.
- Edam-Volendam wil jaarlijks 115-150 woningen bouwen.
- Haarlem heeft de ambitie om 10.000 woningen te bouwen in de periode 2016-2025. Dit zijn jaarlijks gemiddeld 1.000 woningen.

Als het de gemeenten lukt om deze ambities waar te maken, brengt dit de jaarlijkse bouwproductie in de top 6 gemeenten op ruim 10.000 woningen.

### Grondgebonden woningen binnen het planaanbod

Het planaanbod tot 2030 van de top-6 herkomstgemeenten bestaat uit 11.837 grondgebonden woningen. Hiervan hebben 6.751 woningen een harde planstatus en 4.181 woningen een zachte planstatus. Van 905 grondgebonden woningen is de planstatus onbekend. **Het aandeel grondgebonden woningen binnen het totale planaanbod tot 2030 is slechts 8%.**

- Almere heeft het hoogste aantal grondgebonden woningen in het planaanbod.

<sup>34</sup> Planmonitor Provincie Noord-Holland (augustus 2022)

<sup>35</sup> Inclusief planstatus onbekend. Dit betreft 80 woningen in Purmerend en 1.962 woningen in Almere.

- In Edam-Volendam is het aandeel grondgebonden woningen binnen het totale planaanbod het hoogst: 7 op de 10 geplande woningen is grondgebonden.
- Het aandeel grondgebonden binnen het planaanbod in Amsterdam is verwaarloosbaar.

TOP-6 HERKOMST MRA GEMEENTEN	GG HARD TOT 2030	GG ZACHT <sup>36</sup> TOT 2030	GG HARD + ZACHT TOT 2030	AANDEEL GG HARD + ZACHT IN TOTAAL PLANAANBOD TOT 2030
Amsterdam	340	0	340	0%
Zaanstad	1.169	1.248	2.417	15%
Purmerend	722	56	778	13%
Edam-Volendam	224	320	544	71%
Haarlem	176	304	480	4%
Almere	4.120	3.158	7.278	33%
<b>Top-6</b>	<b>6.751</b>	<b>5.086</b>	<b>11.837</b>	<b>8%</b>

TABEL 16 AANTAL GRONDGEBONDEN WONINGEN IN HET PLANAANBOD TOT 2030

Bron: Provincie Noord-Holland (augustus 2022): Monitor Plancapaciteit

### Koopwoningen binnen het planaanbod

Het planaanbod tot 2030 van de top-6 herkomstgemeenten bestaat uit 28.480 koopwoningen. Hiervan hebben 13.374 woningen een harde planstatus en 15.110 woningen een zachte planstatus. Het aandeel koopwoningen in het totale planaanbod tot 2030 is 20%.

- Almere heeft het hoogste aantal koopwoningen in het planaanbod.
- In Amsterdam ligt de focus zeer sterk op huurwoningen. Binnen het planaanbod is 8% een koopwoning, waarvan een groot deel met een harde planstatus.
- In Edam-Volendam is het aandeel koopwoningen binnen het totale planaanbod het hoogst. Ook Almere en Purmerend hebben een relatief hoog aandeel koopwoningen binnen het totale planaanbod tot 2030.

TOP-6 HERKOMST MRA GEMEENTEN	KOOP HARD TOT 2030	KOOP ZACHT <sup>37</sup> TOT 2030	KOOP HARD + ZACHT TOT 2030	AANDEEL KOOP HARD + ZACHT IN TOTAAL PLANAANBOD TOT 2030
Amsterdam	5.473	1.467	6.940	8%
Zaanstad	1.577	2.226	3.803	23%
Purmerend	898	1.611 <sup>38</sup>	2.509	42%
Edam-Volendam	211	293	504	66%

<sup>36</sup> Inclusief planstatus onbekend. Dit betreft 905 woningen in Almere.

<sup>37</sup> Inclusief planstatus onbekend. Dit betreft 180 woningen in Purmerend en 1.398 woningen in Almere.

<sup>38</sup> Bij 6 woningbouwplannen met een zachte planstatus in Purmerend wordt een deel van de woningen voor 2030 opgeleverd en een deel van de woningen na 2030. Bij deze plannen is het aantal koopwoningen evenredig verdeelt met het aantal woningen dat voor 2030 is opgeleverd.

Haarlem	877	1.917	2.794	22%
Almere	4.338	7.592	11.930	54%
<b>Top-6</b>	<b>13.374</b>	<b>15.106</b>	<b>28.480</b>	<b>20%</b>

TABEL 16 AANTAL KOOPWONINGEN IN HET PLANAANBOD TOT 2030  
Bron: Provincie Noord-Holland (augustus 2022): Monitor Plan capaciteit

### Grondgebonden koopwoningen binnen planaanbod

Slechts van een deel van het planaanbod is af te leiden of het om een grondgebonden koopwoning gaat. Binnen het planaanbod tot 2030 van de top-6 herkomstgemeenten is met zekerheid vast te stellen dat er 3.050 grondgebonden koopwoningen gepland zijn. Hiervan hebben 1.496 woningen een harde planstatus en 1.553 woningen een zachte planstatus. **Het aandeel grondgebonden koop (voor zover nu bekend) in het totale planaanbod tot 2030 is 2%.**

- Almere heeft het hoogste aantal grondgebonden koopwoningen in het planaanbod tot 2030, gevolgd door Zaanstad.
- Het aandeel grondgebonden koop binnen het totale planaanbod tot 2030 is het hoogst in Edam-Volendam.

TOP-6 HERKOMST MRA GEMEENTEN	GG KOOP HARD TOT 2030	GG KOOP ZACHT TOT 2030	GG KOOP HARD + ZACHT TOT 2030	AANDEEL GG KOOP HARD + ZACHT IN TOTAAL PLANAANBOD TOT 2030
Amsterdam	340	0	340	0%
Zaanstad	518	346	864	5%
Purmerend	99	26	125	2%
Edam-Volendam	148	237	385	50%
Haarlem	83	36	119	1%
Almere	308	909 <sup>39</sup>	1.217	6%
<b>Top-6</b>	<b>1.496</b>	<b>1.554</b>	<b>3.050</b>	<b>2%</b>

TABEL 17 AANTAL GRONDGEBONDEN KOOPWONINGEN IN HET PLANAANBOD TOT 2030  
Bron: Provincie Noord-Holland (augustus 2022): Monitor Plan capaciteit

Het aantal geplande grondgebonden koopwoningen zal in de praktijk waarschijnlijk hoger uitvallen. Bij een groot deel van het planaanbod is het woningtype en/of eigendom nog onbekend.

### Woonmilieus

Er zijn acht woningbouwplannen met meer dan 50 grondgebonden koopwoningen in de top-6 herkomst MRA gemeenten. Deze woningen worden met name gebouwd in groen-stedelijke en centrum-dorpse woonmilieus. De projecten liggen aan de randen en in het buitengebied van de kernen.

- Pampushout in Almere (850 grondgebonden koopwoningen). Pampushout heeft een **groen-stedelijk** woonmilieu.
- Weespersluis in Amsterdam (340 grondgebonden koopwoningen). Weespersluis heeft een **groen-stedelijk** woonmilieu.
- Kreekrijk fase G+E+I in Zaanstad, Assendelft (322 grondgebonden koopwoningen). Kreekrijk wordt gebouwd in een **centrum-dorps** woonmilieu.
- Vogelhorst fase 2 in Almere (243 grondgebonden koopwoningen). Vogelhorst wordt gekenmerkt als een **centrum-dorps** woonmilieu.
- Eilanden van Hain in Zaanstad, Krommenie: 233 grondgebonden koopwoningen in een **centrum-dorps** woonmilieu.
- Waterrijk in Edam-Volendam: 148 grondgebonden koopwoningen in een **centrum-dorps** woonmilieu.
- Nieuwe Tuinderij Oost Zuidoostbeemster in Purmerend (72 grondgebonden koopwoningen). Nieuwe Tuinderij Oost Zuidoostbeemster wordt gebouwd in een **centrum-dorps/landelijk** woonmilieu.
- Overgooi in Almere: 63 grondgebonden koopwoningen in een **centrum-dorps/landelijk** woonmilieu.

## 4.5 VRAAG/AANBOD VERHOUDING

Een van de veronderstellingen bij de door ABF geschetste scenario's betreft het achterblijven van de productie van grondgebonden koopwoningen in de MRA-regio. Indien de woonvoorkeuren afgezet worden tegen de mate waarin de planvoorraad tegemoet komt aan de behoefte kunnen we een indicatie geven of de productie achterblijft. Het is nadrukkelijk een indicatie; wie een grondgebonden koopwoning wenst zoekt ook in de bestaande voorraad.

Wat betreft voorkeur voor koop en aandeel koop in planproductie concluderen we (Tabel 18):

- In Amsterdam en Zaanstad lijkt het percentage koopwoningen binnen de planvoorraad lager te liggen dan de voorkeur voor koop van verhuisgeneigden.
- In Almere en Haarlem is er meer evenwicht aanwezig tussen het aandeel koop binnen de woningvraag en binnen het planaanbod.



	VOORKEUR <sup>40</sup>		HARD PLANAANBOD		
	Koop	Huur	Koop	Huur	Vershil Koop
<b>Almere</b>	59%	41%	63%	37%	4%
<b>Amsterdam</b>	50%	50%	13%	87%	-37%
<b>Edam-Volendam</b>	61%	39%	76%	24%	15%
<b>Haarlem</b>	61%	39%	57%	43%	-4%
<b>Purmerend</b>	57%	43%	49%	51%	-8%
<b>Zaanstad</b>	50%	50%	37%	63%	-13%

TABEL 18 VOORKEUR EN HARD PLANAANBOD NAAR EIGENDOM VAN DE WONING  
Bron: WiMRA (2021) & Provincie Noord-Holland (augustus 2022): Monitor Plancapaciteit

Het percentage grondgebonden woningen binnen de planvoorraad matcht niet in alle gemeenten met het voorkeurspercentage grondgebonden onder verhuisgeneigden (Tabel 19).

- In Amsterdam<sup>41</sup>, Haarlem, Purmerend en Zaanstad lijkt het percentage huishoudens wil verhuizen naar een grondgebonden woning fors hoger te liggen dan het percentage grondgebonden woningen in het planaanbod.
- In Almere lijkt ook hier meer evenwicht te zijn in de vraag en het aanbod.

	VOORKEUR <sup>42</sup>		HARD PLANAANBOD		
	GG	App	GG	App	Vershil GG
<b>Almere</b>	62%	38%	61%	39%	-1%
<b>Amsterdam</b>	42%	58%	12%	88%	-30%
<b>Edam-Volendam</b>	56%	44%	80%	20%	24%
<b>Haarlem</b>	58%	42%	10%	90%	-48%
<b>Purmerend</b>	62%	38%	39%	61%	-23%
<b>Zaanstad</b>	50%	50%	28%	72%	-22%

TABEL 19 VOORKEUR EN HARD PLANAANBOD NAAR TYPE VAN DE WONING  
Bron: WoON (2021) & Provincie Noord-Holland (augustus 2022): Monitor Plancapaciteit

## 4.6 VERTRAGING VAN DE BOUWPRODUCTIE

De daadwerkelijke realisatie van het planaanbod staat echter onder druk. Dit komt onder andere door capaciteitstekorten, stijgende bouwkosten en toenemende complexiteit in plannen en aangescherpte stikstofregelgeving. In de provincie Noord-Holland heeft een aantal bouwprojecten te maken met restricties omdat deze dicht bij Natura 2000- gebieden gelegen zijn. Zaanstad heeft hier vooral mee te maken; in deze gemeente ligt een aantal woningbouwlocaties in de buurt van

<sup>40</sup> O.b.v. WiMRA (2021)

<sup>41</sup> Amsterdam is aanname: aandelen grondgebonden en appartementen zoals die de afgelopen jaren zichtbaar waren binnen opleveringen (ook grijs gekleurd in tabel)

<sup>42</sup> O.b.v. WoON (2021)

Natura 2000 gebieden. De provincie Noord-Holland onlangs gemeld dat de stikstofregulering gevolgen heeft voor 96 van de grotere bouwprojecten in Noord-Holland<sup>43</sup>. Dit komt neer op 132.000 woningen tot 2030. Een flink deel hiervan staat geprogrammeerd in de ‘top 6’ herkomstgemeenten.

De gemeente Haarlem heeft gerapporteerd dat in het afgelopen jaar meer plannen zijn vertraagd of een langere ontwikkeldoorlooptijd hebben gekregen dan voorgaande jaren. Momenteel rekent de gemeente met 30% van de plannen die langer duren dan gepland, maar komende tijd kan dit oplopen tot 40% of 50%<sup>44</sup>.

Ook de Amsterdamse wethouder Van Dantzig heeft in een raadsbijeenkomst genoemd dat de realiseerbaarheid van de jaarlijkse ambitie van 7.500 woningen moeilijk is vast te stellen door externe factoren. De ambitie wordt niet losgelaten, maar Van Dantzig verwacht dat het aantal van 7.500 woningen vaker niet dan wel zal worden gehaald<sup>45</sup>.

## 4.7 SAMENGEVAT

Tussen Westfriesland en de MRA is de afgelopen jaren het aantal verhuisbewegingen toegenomen. Het migratiesaldo van Westfriesland met de MRA-regio is positief: de afgelopen jaren verhuisden er meer mensen vanuit de MRA naar Westfriesland dan andersom. Vooral vanuit de Noordrand van de MRA is overloop naar Westfriesse gemeenten zichtbaar. Ook is er een stevige instroom (en ook uitstroom) van en naar Amsterdam.

In het onderzoek ‘Scenario’s Woningbouw Westfriesland 2021-2040’ (maart 2022) schetst ABF een potentiële extra vraag vanuit de MRA naar koopwoningen in Westfriesland van ca. 1.400 - 3.600 tussen 2021-2029. Dit zijn 140 tot 360 woningen per jaar. De drie scenario’s van ABF variëren in de mate waarin:

- De benodigde nieuwbouwproductie in de MRA wordt gerealiseerd.
- Het aantal eengezinskoopwoningen dat wordt gerealiseerd.
- Westfriesland als woon- en leefgebied aantrekkelijk is ten opzichte van de MRA.

Aanvullend ziet BSP de volgende trends en ontwikkelingen die de vraag in welke mate de instroom vanuit MRA tot stand zal komen, onderbouwen:

- In de periode 2018-2021 bleef de productie van woningen in de MRA niet echt achter bij de afgegeven bouwprognoses. In het Actieprogramma Woningbouwproductie (MRA) 2018-2025 is de ambitie vastgelegd om jaarlijks gemiddeld 15.000 woningen te bouwen waarvan de helft (7.500) in Amsterdam.

<sup>43</sup> Metropoolregio Amsterdam (2 november 2022). Voorlopige bouwstop dreigt voor tienduizenden woningen in MRA.

<sup>44</sup> Gemeente Haarlem: Rapportage Woningbouw 2022.

<sup>45</sup> Vergadering Tijdelijke Algemene Raadscommissie 29-06-2022.

- Tussen 2018-2021 zijn er jaarlijks gemiddeld ca. 13.700 woningen opgeleverd in de totale MRA en daarbinnen ca. 7.400 in Amsterdam. Hiermee zijn de kwantitatieve ambities om respectievelijk 15.000 en 7.500 woningen in de MRA en Amsterdam toe te voegen nagenoeg gehaald.
- Het aandeel opgeleverde grondgebonden koopwoningen in de MRA gemeenten (top 6) kwam niet in de buurt van het aandeel binnen de vraag naar dergelijke woningtypen. In Amsterdam is deze mismatch het grootst met 2 tot 3% opgeleverde grondgebonden woningen tegenover een voorkeur van 58%. Ook in Haarlem was de afgelopen jaren een mismatch in oplevering en vraag. In Purmerend, Zaanstad en Edam-Volendam was het aandeel grondgebonden meer in evenwicht met de voorkeur van eigen inwoners.
- In de planvoorraad tot 2030 zien we dat gemeenten als -met name- Amsterdam maar ook Zaanstad en Purmerend de komende jaren binnen de planvoorraad fors meer inzetten op appartementen. Voor een deel van de verhuisgeneigden zou dit een trigger kunnen vormen om buiten de gemeentegrenzen naar grondgebonden koopwoningen te zoeken.
- De bouw van 144.000 nieuwe woningen tot 2030 in de 'top 6' gemeenten is een stuk onzekerder geworden nu bouwprojecten steeds vaker vertraging oplopen door de stikstofproblematiek en restricties vanuit de locatie nabij Natura 2000 gebieden. Ditzelfde geldt overigens voor de regio Westfriesland, waar partijen er nu al rekening meer houden dat er in de komende jaren minder gebouwd gaat worden.
- In West-Friesland is een aantrekkelijk woningaanbod als we kijken naar leefomgeving, ruimte en prijs/kwaliteit. De belangstelling van kopers vanuit de MRA lijkt vooralsnog echter bescheiden in aantal.

***Welke van de drie scenario's is het meest realistisch?***

Op basis van bovenstaande conclusies lijkt een scenario 'laag' met wellicht een kleine ophoging van ca. 25% het meest realistisch. Dit zou leiden tot 1 tot 1,25 keer het 'laag' scenario van 1.400 extra vraag, resulterend in ca. 1.400-1.700 extra vraag vanuit de MRA in West-Friesland.

## 5 KWANTITATIEVE WONINGBOUWOPGAVE VOOR WESTFRIESLAND

In het Woonakkoord is de ambitie opgenomen om tenminste 900 woningen per jaar te bouwen voor de regionale woonbehoefte en voor de potentiële overloop vanuit de MRA naar West-Friesland. De actualisatie van de regionale woonbehoefte en de concretisering van de overloop uit de MRA laten zien dat een hogere nieuwbouwambitie gewenst is en ook verstandig.

Ten eerste is het bouwen van voldoende, passende woningen om demografische en sociaaleconomische redenen van belang voor Westfriesland. Demografische prognoses laten de zeer sterke vergrijzing zien, die ook het draagvlak voor voorzieningen in de kernen kan aantasten. Ten tweede vragen de economische ambities van de regio om voldoende arbeidspotentieel. Als Westfriesland jonge huishoudens (midden- en hoger opgeleiden) wil behouden voor de regio en wil aantrekken uit de MRA, kan een voldoende en aantrekkelijk woningaanbod daarbij helpen.

Op basis van de geactualiseerde gegevens ontstaat een verhoogde nieuwbouwopgave van ca. 1.300 woningen per jaar. Dit is in tabel 18 uitgewerkt.

	WONINGVRAAG TOT 2032 TOTAAL	WONINGVRAAG TOT 2032 PER JAAR
<b>NETTO groei woningvraag (toename huishoudens volgens prognose provincie Noord-Holland) Plus inlopen woningtekort</b>	8.400	840
<b>Aanvullende huisvestingsopgaven</b>	2.900	290
Uitstroom beschermd wonen	1.000	100
Statushouders (excl. Oekraïners)	900	90
Arbeidsmigranten	1.000	100
<b>TOTAAL REGIONALE WOONBEHOEFTE</b>	<b>11.300</b>	<b>1.130</b>
<b>Ten behoeve van potentiële overloop MRA</b>	<b>1.750</b>	<b>175</b>
<b>TOTALE WOONBEHOEFTE INCL. MRA</b>	<b>13.050</b>	<b>1.305</b>

Tabel 20 REGIONALE WOONBEHOEFTE WESTFRIESLAND TOT 2032

Bron: eigen berekening Bureau Stedelijke Planning

De regionale woonbehoefte bestaat uit de volgende componenten:

- De netto toevoeging van woningen aan de voorraad die noodzakelijke is op basis van de huishoudensgroei (prognose provincie Noord-Holland 2022);

- Het inlopen van het woningtekort, van 3,5 % van de woningvoorraad naar 2% van de woningvoorraad;
- De aanvullende woonbehoefte van specifieke doelgroepen. Het gaat om maatschappelijke doelgroepen (onder meer de uitstroom uit vormen van Beschermd Wonen), statushouders en arbeidsmigranten. Deze aanvullende woonbehoefte is lastig in beeld te brengen. Op basis van beschikbare documentatie en aannames is een raming opgesteld van in totaal ca. 300 woningen per jaar. Zie het tekstkader.

#### Raming aanvullende woonbehoefte specifieke doelgroepen Westfriesland

##### *Maatschappelijke doelgroepen:*

Document: 'Beschermd Wonen en beschermd thuis, Westfriesland, 2021'

Voor de berekening gaan we uit van ca. 100 woningen per jaar.

##### *Statushouders:*

Actuele taakstelling Westfriesland: 300 statushouders per jaar. Naar verwachting nemen deze taakstellingen toe. Aanname: 25% van de huisvestingsbehoefte wordt in de nieuwbouw gerealiseerd. We gaan uit van 90 à 100 woningen per jaar.

**NB** Bij het vaststellen van de taakstelling 2023-I is de situatie in Oekraïne buiten beschouwing gelaten, omdat de gevolgen nog niet te overzien zijn. Wanneer de asielinstroom uit Oekraïne van (grote) invloed blijkt te zijn op het aantal te huisvesten vergunninghouders in de taakstellingsperiode 2023-I, dan zal een apart proces worden ingericht om hier afspraken tussen de gemeente en het rijk over te maken. In bovenstaande berekening is (nog) geen rekening gehouden met het huisvesten van vluchtelingen uit Oekraïne. De verwachting is dat een deel van deze mensen in Nederland zal blijven en naar permanente huisvesting zal zoeken. Voor Westfriesland geldt dat het aantal van 90 tot 100 woningen per jaar daarom als een minimum moet worden beschouwd.

##### *Arbeidsmigranten*

Document: Decisio 2021

Verwachting: ca. 850 arbeidsmigranten per jaar.

Ervaringscijfers: 90% woont ook in de regio. Ca. 35% komt (uiteindelijk) terecht in midstay of longstay (reguliere huisvesting). Een deel van de huisvestingsbehoefte is verwerkt in demografische prognoses. Onbekend is om welke cijfers het gaat.

Aanname: ca. 40% van de toename van arbeidsmigranten leidt tot een huisvestingsbehoefte. We gaan uit van 100 woningen per jaar.

Wat de potentiële overloop vanuit de MRA betreft, is een prognose die ligt tussen het lage en middenscenario van ABF (januari 2022) realistisch. We gaan uit van 175 koopwoningen per jaar.

**De totale jaarlijkse bouwopgave voor de regio Westfriesland komt daarmee op 1.305 woningen.**

## 6 VERTALING NAAR REGIONALE AFSPRAKEN

### 6.1 INLEIDING

Voor de vertaling van de kwantitatieve opgaven naar regionale afspraken is het van belang om beleidskaders voor de woningproductie helder te hebben. Daartoe behoren in ieder geval de afspraken die de regiogemeenten en de provincie Noord-Holland met elkaar hebben gemaakt in het Woonakkoord. Ook de toegenomen regievoering over de woningmarkt door de rijksoverheid is relevant. Beide worden in beknopte samenvatting weergegeven.

Behalve het regionale Woonakkoord zijn ook de rijkseisen met betrekking tot zowel de woningniewbouw als de woningvoorraad van belang.

### 6.2 WOONAKKOORD EN REGIONALE AFSPRAKEN

De regio Westfriesland maakt regionale afspraken over woningontwikkeling. Het Woonakkoord 2020-2025, gesloten tussen Gedeputeerde Staten van de Provincie Noord-Holland en colleges van Burgemeester en Wethouders van de zeven Westriese gemeenten, geeft de kaders en de bestuurlijke intenties weer. De actualisatie van de Westfriese woningbehoefte en de nadere analyse van de instroom vanuit de MRA vraagt om een nadere vertaling volgens dit regionale afsprakenkader. Een aandachtspunt daarbij is zorgvuldigheid in het faciliteren van zowel de woningbouw voor de regionale behoefte als die voor instromers vanuit de MRA, opdat geen verdringingseffecten ontstaan.

In het Woonakkoord is als doelstelling opgenomen om .... *‘de inwoners van Westfriesland naar wens en tevredenheid te laten wonen en een breed scala aan woonwensen binnen de regio te realiseren. Zo kan Westfriesland tot de 10 beste woonregio’s van Nederland behoren en ook huishoudens uit andere regio’s aantrekken’.*

Vanuit het streven om jaarlijks minimaal 900 nieuwe woningen bouwen, is de ambitie om een planvoorraad te hebben die tenminste 130% omvat van de gewenste productie in de eerstvolgende vijf jaren. De provincie Noord-Holland heeft een dashboard met de actuele gegevens over woonbehoefte, plancapaciteit en bouwvergunningen. Gemeenten vullen dit regelmatig aan met onder meer gegevens over voorraad aan harde en zachte plannen. Tenminste een keer per jaar organiseren provincie en gemeenten samen met de waterschappen een Ambitietafel. Aan deze Ambitietafel worden de kansrijke nieuwe bouwlocaties inzichtelijk gemaakt.

De Ambitietafel die in juli 2021 werd georganiseerd, gaf onder meer aan:

- De plannen die versneld van zachte naar harde voorraad kunnen gaan, omvatten ca. 2.400 woningen. Dit is toereikend voor de ambitie tot 2025, zoals opgenomen in het Woonakkoord.
- In 2025 kan de gewenste 130% planvoorraad beschikbaar zijn.
- De kansrijke zoekrichtingen bieden goede mogelijkheden om de zachte planvoorraad uit te breiden.

Voor de afweging en onderbouwing van harde en zachte plannen wordt het Afwegingskader Wonen Westfriesland 2021 gehanteerd. Dat benoemt een aantal 'krachtige kernen' waar minimaal 70% van de woningen kan worden gebouwd. Het gaat om:

- Gemeente Koggenland: Avenhorn/De Goorn, Obdam, Ursem, Spierdijk, Berkhout, Hensbroek, Zuidermeer
- Gemeente Medemblik: Medemblik, Wervershoof, Wognum, Andijk
- Gemeente Stede Broec: Bovenkarspel, Lutjebroek, Grootebroek
- Gemeente Enkhuizen: Geen onderscheid, 1 kern
- Gemeente Drechterland: Hoogkarspel, Venhuizen
- Gemeente Opmeer: Opmeer, Spanbroek, Hoogwoud
- Gemeente Hoorn: Geen onderscheid, 1 kern

Vanuit het uitgangspunt dat primair binnenstedelijk wordt gebouwd, moet voor locaties in het landelijk gebied worden aangetoond dat er geen binnenstedelijk alternatief is. Aan alle locaties wordt de eis gesteld van een multimodale ontsluiting en is een aantal duurzaamheidswensen/eisen van kracht. Verder geldt voor woningbouwplannen dat ze moeten bijdragen aan minimaal vier van acht regionale ambities. Het gaat dan onder meer om betaalbaar wonen, vrije huursector voor middeninkomens en langer zelfstandig wonen.

## 6.3 HET NIEUWE RIJKSBELEID

### DE NATIONALE WOON- EN BOUWAGENDA >>

In maart 2022 is de Nationale Woon- en Bouwagenda en het programma Woningbouw gepresenteerd. De rijksvoornemens moeten zorgen voor meer regie en meer tempo en bijdragen aan een betere beschikbaarheid, betaalbaarheid en kwaliteit van het woningaanbod in Nederland. De Nationale Woon- en Bouwagenda bestaat uit zes programma's:

- Woningbouw
- Een thuis voor iedereen
- Betaalbaar wonen
- Leefbaarheid en veiligheid
- Verduurzaming gebouwde omgeving
- Wonen en zorg voor ouderen

De ambities voor woningnieuwbouw en woningvoorraad zijn als volgt geformuleerd:

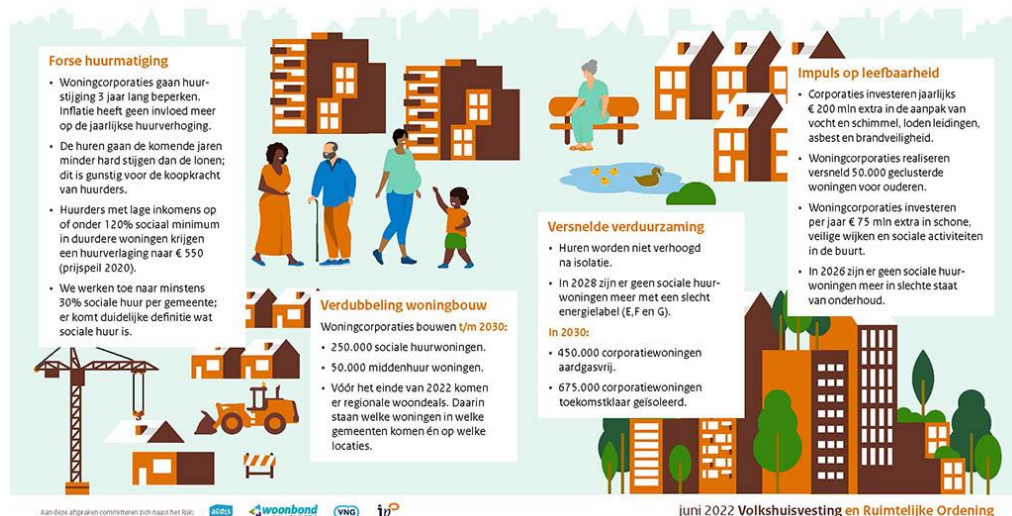
- De realisatie van 900.000 woningen tot en met 2030.
- Een toename van de bouwproductie naar 100.000 woningen per jaar in deze kabinetsperiode. Deze productie is inclusief 15.000 flexwoningen en 15.000 transformatiewoningen per jaar.
- Ten minste tweederde van de nieuwbouwwoningen als betaalbare huur- en koopwoningen<sup>46</sup> zijn.
- Betere landelijke spreiding van sociale huur. Het streven is dat elke gemeente tenminste 30% sociale huurwoningen in de woningvoorraad heeft.
- Meer betaalbare woningen voor starters en mensen met een middeninkomen door 40% van de nieuwbouw in betaalbare koop- en middenhuurwoningen te realiseren.
- Zorgen voor levensloopbestendige woningen en goede leefomgevingen. Stimuleren van beweging en ontmoeting.

De rijksoverheid heeft met de corporatiesector Nationale Prestatie afspraken gemaakt waarin onder meer de nieuwbouwproductie is vastgelegd: in de periode 2022 tot 2030 van 250.000 sociale huurwoningen en 50.000 middenhuurwoningen. Om deze productie te kunnen realiseren, moeten er voldoende bouwlocaties beschikbaar komen. Anno 2022 werken de rijksoverheid, provincies, regio's en gemeenten aan regionale Woondeals waarin de nationale woningbouwopgave wordt vertaald naar afspraken op regionaal niveau.



### Nationale prestatieafspraken voor de volkshuisvesting

Vanaf 2023 wordt de verhuurderheffing afgeschaft. Woningcorporaties, gemeenten, huurders en het Rijk maken met steun van de provincies wederkerige afspraken om de bijna 2 miljard die hierdoor jaarlijks vrijkomt te investeren in:



Bron: Aedes

<sup>46</sup> Betreft huurwoningen tot €1.000/maand en koopwoningen tot de grens van de Nationale Hypotheekgarantie.



## 50% TOEWIJZEN AAN EIGEN INWONERS >>

Medio september 2022 werd de voorgenomen wijziging van de Huisvestingswet bekend. Het wetsvoorstel regelt dat gemeenten bij de uitgifte van huisvestingsvergunningen meer ruimte mogen geven aan personen met een maatschappelijke of economische binding. Ook kunnen gemeenten voorrang geven aan bepaalde beroepsgroepen zoals leraren, verpleegkundigen en politieagenten.

Gemeenten kunnen al vastleggen dat 50% van de beschikbare huurwoningen wordt toegewezen op basis van een economische of maatschappelijke binding. Van die 50% mag maximaal 25% worden toegewezen aan mensen met een lokale binding. Op basis van het wetsvoorstel mogen gemeenten voor de hele 50% bepalen hoe zij de ruimte voor een economische, maatschappelijke of lokale binding inrichten. Daarnaast mogen gemeenten op basis van het wetsvoorstel ook voor koopwoningen tot de NHG-grens (€355.000 in 2022) een huisvestingsvergunning eisen.

Gemeenten moeten de nieuwe lokale voorschriften gaan vastleggen in een huisvestingsverordening. Ze kunnen hiermee aan de slag zodra de wet officieel in werking treedt. Naar verwachting wordt dit 1 januari of 1 juli 2023, afhankelijk van de behandeling in beide Kamers.

## DOELGROEPENVERORDENING >>

Ook met een Doelgroepenverordening kunnen gemeenten eisen stellen aan de beschikbaarstelling van nieuwe woningen voor specifieke doelgroepen. De doelgroepenverordening bevat regels voor het bouwen en instandhouden van betaalbare huur- en koopwoningen. Geregeld worden:

- De maximale huur- en koopprijzen;
- De doelgroepen waarvoor de woningen bestemd zijn;
- De instandhoudingstermijnen.

Op termijn zal de Doelgroepenverordening opgaan in het Omgevingsplan. Dat gebeurt na afloop van de overgangsfase van de Omgevingswet (naar verwachting eind 2029).

## 6.4 WEERGAVE UIT DE EXPERTMEETING

Op 12 september 2022 heeft een expertmeeting plaatsgevonden waar circa 20 regionale woningmarktexperts vanuit gemeenten, corporaties, provincie, makelaars en ontwikkelaars aan hebben deelgenomen. De expertmeeting startte met een presentatie van de conclusies vanuit deskresearch over de woonbehoefte en in de instroom uit MRA (bouwstenen 1-3). Vervolgens zijn de deelnemers in

groepen uiteengegaan en is in iedere groep een nadere inkleuring gegeven over drie thema's:

**1. Regionale woningvraag Westfriesland**

Onderwerpen bij dit thema waren onder meer: inspelen op demografische trends (meer kleine huishoudens en sterke vergrijzing), de behoefte aan kleine woonvormen en het inzetten op doorstroming van ouderen.

**2. Woningvraag vanuit MRA**

In dit thema kwam onder meer ter sprake: het beeld van de instroom van huishoudens uit MRA, welke locaties passen bij hun woonwensen, Westfriesland als bewuste woonkeuze of stepping-stone en de MRA-overloop faciliteren in nieuwbouwprogramma's.

**3. Regionale programmering**

Bij dit thema hebben we gesproken over onder meer: de gewenste nieuwbouw programmering voor Westfriesland, het borgen van betaalbaarheid van het wonen en het voorkomen verdringingseffecten.

De belangrijkste conclusies uit de expertmeeting per thema zijn:

**Woningvraag Westfriesland:**

- Het gaat bij de regionale woningprogrammering niet alleen om de kwantitatieve opgave, vooral ook de kwalitatieve opgave en woonwensen laten meewegen.
- De gepresenteerde cijfers over de regionale woonbehoefte en daarbinnen de sterke toename van kleine en oude huishoudens, worden onderkend door de deelnemers. Doorstroming van senioren verloopt niet altijd soepel, onder meer door gebrek aan geschikt aanbod.
- De startersproblematiek is herkenbaar bij de deelnemers: dit speelt zowel in de stedelijke als landelijke gemeenten. Er is vanuit starters een voorkeur voor betaalbare koop, huur geldt vaak als (tijdelijk) substituut. Grondgebonden woningen zijn het meest in trek bij starters in de landelijke gemeenten, in meer stedelijk gebied is er ook voorkeur voor appartementen.
- De vraag naar kleine woonvormen wordt niet hoog ingeschat. Ouderen die vanuit een relatief grote eengezinswoningen willen verhuizen, hebben vaak een voorkeur voor een grondgebonden woning met minimaal 2 slaapkamers. Voor studenten en alleenstaande starters kunnen kleine of gedeelde woonvormen ('Friends-concept') interessant zijn.
- De vraag naar vrije sector woningen tot €850 is volgens de deelnemers fors in de regio, zowel voor grondgebonden woningen als appartementen. Als potentiële locaties voor dit segment worden onder meer nieuwbouw ontwikkelingen rondom stations genoemd.

**Woningvraag vanuit MRA:**

- De cijfers over de instroom gaven herkenning: de instroom vanuit MRA-gemeenten is er wel, maar niet in de grote getalen zoals we in de jaren 70 en 80 zagen. MRA-huishoudens die zich richten op Westfriesland hebben

vaak een link met de regio; ze komen er vandaan of een van beide komt er vandaan.

- Experts geven aan dat in de markt van bestaande bouw en nieuwbouw gemiddeld circa 10 tot 15 procent van de instroom uit de MRA regio komt.
- MRA-verhuisgeneigden zoeken in eerste instantie naar woninglocaties in een beperkte straal rond de huidige woonplaats. Voor Amsterdammers bijvoorbeeld kan Zaanstad een aantrekkelijker alternatief zijn dan een Westfriesse gemeente, gezien de afstand tot werk en sociale contacten. Als men daar niet slaagt - omdat de woningen bijvoorbeeld te duur zijn - vergroot men de zoek-actieradius.
- Men ziet daarnaast ook zogenoemde 'doorschuifprocessen'. Dit houdt in dat vanuit Amsterdam personen voornamelijk naar Zaanstad verhuizen en personen vanuit Zaanstad dan juist weer naar Purmerend en Westfriesland. Op deze manier verhuizen er dus voornamelijk personen vanuit het Noordelijke deel van de MRA naar Westfriesland: dit ligt namelijk relatief dichtbij de huidige woonplaats (familie, etc.).
- Voor MRA instromers is ruimte en rust heel belangrijk bij de verhuiskeuze. De gunstige(re) prijs-kwaliteit verhouding in Westfriesland blijft voor veel instromers dan ook een belangrijke 'trigger'. De woningvoorkeur van MRA-instromers verschilt niet wezenlijk van die van Westfriesen. Maar sommige instromers laten vaak een (zeer) kleine wooneenheid achter bij verhuizing (bijvoorbeeld Amsterdammers) en lijken daardoor eerder tevreden met een woning die qua oppervlak - voor Westfriesse begrippen - aan de kleine kant is. De aanwezigheid van een buitenruimte is dan wel belangrijk, maar dit kan ook in de vorm van een balkon of terras zijn (gestapeld woonvormen).

#### **Regionale programmering:**

- Deelnemers constateren een mismatch tussen woningvoorraad en huishoudens-ontwikkeling, maar doorstromen van oudere huishoudens kent een aantal barrières:
  - verhuizen leidt tot een hogere huur;
  - vooral de oudere huishoudens zien verhuizen als een hoop gedoe;
  - er zijn wel ouderen die zouden willen verhuizen maar die zien geen passend aanbod.
- Men is het erover eens dat je vooral de vitale zestigers zou moeten proberen te verleiden tot verhuizen. Die maken nog een positieve keuze en hebben nog een redelijke verhuisbereidheid.
- Wat de nieuwbouwprogrammering betreft, ontstaan enkele hoofdlijnen:
  - Westfriesland kent vooral een lokale woningvraag; het is van belang om de dorpen en het stedelijke Hoorn van elkaar te onderscheiden;
  - vooral oudere huishoudens willen in hun dorp blijven wonen en de kans om hen tot verhuizen te verleiden, moet niet worden overschat;
  - meer bouwen in de dorpen is volgens de aanwezigen per definitie uitleglocaties ontwikkelen. Er is geen inbreidingscapaciteit. De vraag is ook of je de gewenste woonproducten kunt realiseren als je alleen in bestaand bebouwd gebied mag bouwen;

- het toevoegen van starterswoningen is belangrijk, vanwege de grote vraag en om jongeren te behouden voor de regio. De beste plek is nabij een station (in Hoorn, vanwege de snelle verbinding met MRA; eventueel Enkhuizen) en nabij centrumvoorzieningen. Kunnen ook BeBo's zijn.
- Verder moet Westfriesland als hoofdvraag stellen: welke ontwikkeling willen we en voor wie gaan we bouwen? Willen we gezinnen, dan moeten we gezinswoningen bouwen. Een aantal aanwezigen zien daarin de beste doorstroommogelijkheden: van huur naar koop, van rijenwoningen naar (half)vrijstaand. Ook de voorraad moet goed worden benut. Een aantal aanwezigen noemt het aanbod van Intermaris om grondgebonden woningen te verkopen als sociaal koopproduct en dan appartementen terug te bouwen interessant. Ook daarbij worden veel barrières benoemd; zo hebben bestuurders moeite met het verkopen van sociale huurwoningen en is de terugbouwgarantie lastig te geven.

## 6.5 NAAR EEN REGIONAAL WONINGBOUWPROGRAMMA

Op basis van de rekenexercitie in hoofdstuk 5 delen we de regionale woonbehoefte (inclusief het in te lopen tekort en de aanvullende vraag van bijzondere doelgroepen) en de potentiële overloop vanuit MRA-gemeenten toe naar stedelijke gemeenten en landelijke gemeenten in Westfriesland. De regionale woonbehoefte is in eerste instantie toegedeeld op basis van het aandeel in de regionale huishoudensprognoses. Voor de stedelijke woonmilieus is dat aandeel 55%, voor de meer landelijke woonmilieus gaat om het 45%.

Voor de verdeling van de *aanvullende woonbehoefte* gaan we ervan uit circa 70% terecht komt in stedelijke woonmilieus. De andere 30% komt terecht in landelijke woonmilieus. Op basis van deskresearch nemen we aan dat 60% van de taakstelling statushouders en 80% van de huisvestingsbehoefte van arbeidsmigranten in stedelijke gemeenten wordt gerealiseerd.

Voor de *extra instroom vanuit MRA-gemeenten* nemen we de huidige instroom van MRA huishoudens als basis. Dan zal tweederde deel van koopwoningen voor deze huishoudens geprogrammeerd moeten worden in stedelijke woonmilieus en eenderde in meer landelijke woonmilieus.

	REGIONALE WONINGVRAAG EN INLOPEN TEKORT	AANVULLENDE WONINGVRAAG	EXTRA VRAAG INSTROOM MRA	TOTAAL
<b>Totaal</b>	8.400	2.900	1.750	13.050
<b>Stedelijke woonmilieus</b>	4.620 55%	2.030 70%	1.150 65%	7.800

<b>Landelijke woonmilieus</b>	3.780 45%	870 30%	600 35%	5.250
-------------------------------	--------------	------------	------------	-------

TABEL 21 REGIONALE WOONBEHOEFTE NAAR STEDELIJKE EN LANDELIJKE WOONMILIEUS IN WESTFRIESLAND  
Bron: eigen berekening Bureau Stedelijke Planning

**Begrip woonmilieus:** met stedelijke woonmilieus worden alle kernen in Hoorn en de stedelijke kernen van Medemblik en Enkhuizen bedoeld. De overige gemeenten en kernen vallen onder landelijke woonmilieus.

Opgeteld ziet de totale jaarlijkse bouwopgave voor de Westfriesse gemeenten er als volgt uit:

	TOTALE BOUWOPGAVE PER JAAR	VERDELING
	<b>1.305</b>	100%
<b>Stedelijke woonmilieus</b>	<b>770</b>	59%
<b>Landelijke woonmilieus</b>	<b>535</b>	41%

TABEL 22 JAARLIJKSE BOUWOPGAVE NAAR STEDELIJKE EN LANDELIJKE WOONMILIEUS IN WESTFRIESLAND  
Bron: eigen berekening Bureau Stedelijke Planning

## 6.6 KWALITATIEVE INKLEURING VAN DE WOONBEHOEFTE

De jaarlijkse nieuwbouwproductie in Westfriesland moet passen binnen de door de rijksoverheid gestelde kaders, de kaders van het Woonakkoord en aansluiten bij de woonwensen. De onderstaande informatie is daarin van belang:

- Tweederde van de woningproductie behoort tot betaalbare huur en koop (ca. 875 woningen). In de huursector gaat het voor ca. 30% om sociale huurwoningen (ca. 400 woningen). De resterende betaalbare productie kan overwegend bestaan uit betaalbare koopwoningen (380) en een bescheiden programma middeldure huur (95). In Westfriesland ligt de grens voor betaalbare koop op 85% van de NHG-grens en betaalbare huur gaat tot een maandhuur van €1.000.
- Eenderde van de woningproductie kan in het duurdere segment worden gebouwd. Het ligt vanuit de woonvoorkeuren voor de hand om dit (vooral) als dure koopproductie te realiseren, dat wil zeggen vanaf 85% van de NHG grens.
- Ten behoeve van de extra overloop vanuit de MRA worden jaarlijks 175 extra koopwoningen gebouwd. Voorgesteld wordt om 50 woningen in de categorie betaalbare koop en 125 woningen in de categorie dure koop te realiseren.
- Ten behoeve van de regionale woonbehoefte worden jaarlijks 840 woningen gebouwd:
  - 365 sociale huurwoningen

- 85 middeldure huurwoningen
- 300 betaalbare koopwoningen
- 280 dure koopwoningen
- Het indicatieve nieuwbouwprogramma bevat 495 huurwoningen (38%) en 810 koopwoningen (62%).

INDICATIEF NIEUWBOUWPROGRAMMA WESTFRIESLAND		
Sociale huur	400	
Middeldure huur	95	Met name kansrijk in stedelijke woonmilieus nabij OV-knooppunten
Betaalbare koop	380	Waarvan 50 ten behoeve van overloop uit MRA
Dure koop	430	Waarvan 125 tbv overloop MRA
	1.305	

TABEL 23 INDICATIEF NIEUWBOUWPROGRAMMA WESTFRIESLAND  
Bron: eigen berekening Bureau Stedelijke Planning

Het indicatieve bouwprogramma voor de regio Westfriesland kan - eveneens indicatief en op hoofdlijnen - worden toebedeeld aan de stedelijke resp. de landelijke gemeenten. Uitgangspunt is de in tabel 22 weergegeven aandelen in de totale productie. Ook is meegenomen dat de stedelijke gemeenten een zwaardere taak hebben in de huisvesting van bijzondere groepen en betere kansen hebben voor geliberaliseerde huurwoningen. Dat resulteert in een zwaarder aandeel sociale huur en middenhuur.

INDICATIEF NIEUWBOUWPROGRAMMA NAAR STEDELIJKE EN LANDELIJKE WOONMILIEUS			
	Stedelijke woonmilieus	Landelijke woonmilieus	Totaal
Sociale huur	275	125	400
Middeldure huur	95		95
Betaalbare koop	190	190	380
Dure koop	215	215	430
	775	530	1.305

TABEL 24 INDICATIEF NIEUWBOUWPROGRAMMA NAAR STEDELIJKE EN LANDELIJKE WOONMILIEUS  
Bron: eigen berekening Bureau Stedelijke Planning

## 6.7 PROGRAMMA-KENMERKEN

- Het resulterende programma heeft als kenmerken:
- Het wordt voor ca. 60% gerealiseerd in de stedelijke woonmilieus en voor ca. 40% in de landelijke woonmilieus.

- Het bestaat voor 30% uit sociale huur en het aandeel betaalbare woningen (huur en koop) bedraagt 67%. Het aandeel duurdere woningen bedraagt 33% en wordt vooralsnog alleen aan de koopsector toebedeeld.
- Dit programma kan bijdragen aan de problematiek van starters op de woningmarkt door:
  - de hogere nieuwbouwproductie;
  - het relatief grote aandeel betaalbare woningen;
  - de toename van huurwoningen boven de liberalisatiegrens en tot €1.000 die met name in de stedelijke gemeenten zijn bedacht.
- Dit programma kan aantrekkelijk zijn voor MRA-woningzoekenden vanwege het relatief grote aandeel (grondgebonden) koopwoningen, dat overwegend in de duurdere koopsector wordt gerealiseerd. Met name voor de jonge huishoudens uit de MRA wordt een beperkt aantal betaalbare koopwoningen toegevoegd.
- Per project kan worden bekeken of het instrumentarium van de herziene Huisvestingswet en/of de doelgroepenverordening wordt ingezet om woningen in eerste instantie te kunnen aanbieden aan specifieke doelgroepen.
- Dit programma kan bijdragen aan doorstroming indien het ten dele wordt ingevuld met voor oudere huishoudens (vitale 60-ers) aantrekkelijke woningconcepten op voor hen aantrekkelijke locaties. Dit kan in de betaalbare en dure koopsector, eventueel ook in de sociale huursector.

## 6.8 VERTALING NAAR REGIONALE AFSPRAKEN

Het is verstandig om de geactualiseerde woonbehoefte te vertalen in het Woonakkoord en het afwegingskader. Het gaat met name om:

- Het preciseren van de jaarlijkse nieuwbouwambitie, van tenminste 900 woningen naar 1.300 woningen;
- Het ophogen van de ambities met betrekking tot de planvoorraad tot 2030. Indien in de periode 2023 tot en met 2029 jaarlijks ruim 1.300 woningen moeten worden gebouwd, is een planvoorraad nodig voor ruim 9.100 woningen. Inclusief reservecapaciteit (130%) gaat het om een planvoorraad voor 12.000 woningen.
- Voor de langere termijn is een ophoging van de planvoorraad van ca. 16.000 naar ca. 21.500 woningen verstandig.

De eerstvolgende Ambitietafel kan gericht zijn op:

- De gezamenlijke zoektocht naar nieuwe, aanvullende plancapaciteit de mogelijkheden om versneld tot harde plancapaciteit te komen voor de periode 2023-2029.
- De mate waarin het gewenste bouwprogramma past bij de kwaliteiten van de planvoorraad, naar gemeente en type locaties/woonmilieus. Dan wordt duidelijk welke locaties en woonmilieus bij voorkeur en voorrang moeten worden toegevoegd.

Om het gewenste nieuwbouwprogramma te realiseren, kan worden overwogen om in het afwegingskader extra stimulansen op te nemen ten behoeve van de realisatie van complementaire woonproducten:

- Met name voor jonge kleine huishoudens uit de regio: kleine woonconcepten tot 60 m<sup>2</sup> in (betaalbare) vrijesector huur op stedelijke woonlocaties nabij het openbaar vervoer;
- In alle gemeenten op aantrekkelijke locaties nabij voorzieningen: aantrekkelijke woonconcepten voor kleine huishoudens vanaf ca. 60 jaar. De oudere bestaat niet, maar veel Westfriese ouderen willen graag in dezelfde gemeente blijven en met name in de landelijke gemeenten is er voorkeur voor een grondgebonden woning,

## 6.9 SAMENGEVAT

De berekende kwalitatieve woningbouwopgave van ca. 1.300 woningen per jaar is – rekening houdend met de regionale kaders van het Woonakkoord en de nationale kaders van Woon- en bouwprogramma – uitgewerkt in een indicatief programma en toebedeeld aan de stedelijke en de landelijke gemeenten in Westfriesland. In deze toedeling is rekening gehouden met woonvoorkeuren, opvangtaken en marktkansen.

Het indicatieve woningbouwprogramma kan verder worden uitgewerkt en bijdragen aan zowel de slaagkansen van starters als doorstroming vanuit de woningvoorraad, waardoor bestaande woningen vrijkomen.

Overwogen kan worden om in het Woonakkoord en het regionale afwegingskader aan te passen op de onderstaande punten:

- Omvang van de jaarlijkse woningproductie, van tenminste 900 woningen naar ruim 1.300 woningen.
- Omvang van de planvoorraad, van locaties voor ca. 16.000 woningen naar locaties voor ca. 23.000 woningen.
- Versneld ophogen van de planvoorraad tot 2030 naar een locatiecapaciteit voor ca. 12.000 woningen.