MEMO

Aan: De gemeenteraad
Van: College van Burgemeester en Wethouders
Datum: 7 december 2021
Onderwerp: Uitvoering Programma Wonen

D20.009774

Aanleiding
Op 8 maart 2021 heeft uw raad de Kadervisie vastgesteld, met hierin opgenomen de Woonvisie en het daarbij horende programma Wonen. In de periode daarna hebben de West-Friese gemeenten en provincie een Woonakkoord met afspraken over het woningbouwprogramma gesloten en is het provinciaal Masterplan Wonen verschenen.

Via deze memo willen wij u informeren over de voortgang van het programma Wonen en de regionale ontwikkelingen.

Visie op Wonen in de Kadervisie
Het beleid zoals opgenomen in de Kadervisie is gericht op versnellen van de woningbouw, maar ook weer niet teveel: uitgangspunt is om te bouwen voor de eigen woningbehoefte en de leefomgeving aantrekkelijk te houden.

Een belangrijke bouwsteen voor de visie is de Verkenning Wonen, waarin drie scenario's zijn uitgewerkt voor het aantal te bouwen woningen:

1. maximaal bouwen
2. minimaal bouwen, namelijk alleen voor de geraamde eigen bevolkingsgroei (die groei is beperkt en dalend)
3. of bouwen om in de lokale woningbehoefte te kunnen voorzien: rekening houdend met de eigen groei én de vraag vanuit buiten de gemeente.

Het participatietraject heeft duidelijk richting gegeven voor de keuze om te bouwen voor de lokale woningbehoefte. Dit is in de Kadervisie overgenomen en leidt tot een woningbouwprogramma van circa 100 woningen per jaar voor de komende 10 jaar. Volgens de huidige prognoses daalt de woningbehoefte in de periode na 2030.

In de Kadervisie is als belangrijke kanttekening opgenomen dat nieuwe prognoses kunnen leiden tot aanpassing van het benodigde aantal woningen: als er veel mensen van buiten de gemeente naar Koggenland toekomen, zijn immers meer woningen nodig om ook aan de lokale vraag tegemoet te komen.
Wij zien in de verhitte woningmarkt, de vraag voor bijzondere doelgroepen en de vraag van buiten onze gemeente nu inderdaad de noodzaak om meer woningen te bouwen dan eerder ingeschat, om voldoende woningen beschikbaar te hebben voor onze eigen behoefte. Dit betekent nog steeds een gematigd bouwprogramma, maar wel met hogere aantallen dan eerder aangenomen. Het gaat dan om de bouw van gemiddeld ruim 200 woningen in plaats van ruim 100 woningen in de komende jaren.
Actuele provinciale bevolkingsprognose versus actuele woningmarkt

Binnenkort komt de provincie met een nieuwe prognose van de bevolkingsgroei en woningbehoefte. In het Masterplan Wonen van de provincie is hierop vooruitgelopen en zien we voor de regio Westfriesland een iets hogere groeibehoefte tot 2030 (circa 8000 in plaats van 6000 woningen). Als we die 2000 extra woningen naar inwonertal verdelen, zou dat ongeveer neerkomen op 200 woningen extra voor de komende 10 jaar in Koggenland.

Deze berekende woningbehoefte is belangrijk omdat de provincie én de bestuursrechter hier scherp naar kijken bij het beoordelen van de nut en noodzaak van woningbouwplannen.

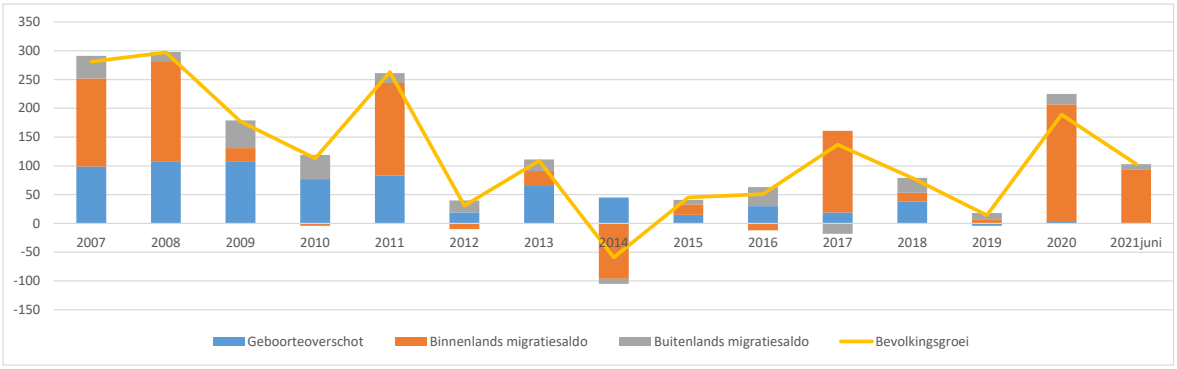
De provincie brengt sinds 2015 elke twee jaar een prognose uit (op basis van landelijk erkende meetmethoden). In onderstaande tabel is aangegeven hoe de eerdere prognoses aansluiten bij de praktijk. Hieruit blijkt dat het aantal inwoners is onderschat, terwijl het aantal gerealiseerde woningen erg dicht bij de verwachting is uitgekomen. De onderschatting van het aantal inwoners kan er mee te maken hebben dat het aantal gezinnen in Koggenland op een hoger niveau blijft en de verschuiving naar kleinere huishoudens door vergrijzing minder snel gaat dan verwacht.

Voor de volledigheid is ook een eerdere prognose uit de gemeentelijke Structuurvisie van 2009 weergegeven; destijds werd door het centraal bureau statistiek (CBS) zowel het aantal inwoners als het aantal woningen lager ingeschat.

Bron	Verwacht aantal inwoners			Verwacht aantal woningen		
Periode	2020	2030	2040	2020	2030	2040
Structuurvisie Koggenland, op basis van CBS prognose 2008	21.530	-	-	9.300	-	-
Provinciale prognose 2015	22.700	23.200	23.100	9.500	10.200	-
Provinciale prognose 2017	22.800	23.600	24.000	9.500	10.400	10.600
Provinciale prognose 2019	-	23.300	23.500	-	10.200	10.500
Provinciale prognose 2021	-	nnb	nnb	-	nnb	nnb
Werkelijk aantal	**22.940**			**9.473**		

Bij de prognoses willen wij de kanttekening maken dat het om globale inschattingen gaat, met een zekere onzekerheidsfactor. Wij stellen de technische prognose dan ook niet ter discussie, maar zijn wel van mening dat bij de beoordeling van bouwplannen ook gekeken moet worden naar de werkelijke lokale demografische ontwikkeling en het werkelijke actuele vraag en aanbod op de woningmarkt. Dan zien we de volgende ontwikkelingen:

Demografie: ontwikkeling van de bevolking
In onderstaande grafiek is te zien dat – zoals verwacht - de ‘eigen groei’ (het geboorteoverschot) op nihil uitkomt. De werkelijke groei wordt dan ook steeds meer door vraag van buiten de gemeente veroorzaakt. Dit aandeel ‘binnenlandse migratie’ schommelt sterk, maar is met name in 2020 en het lopende jaar 2021, fors.

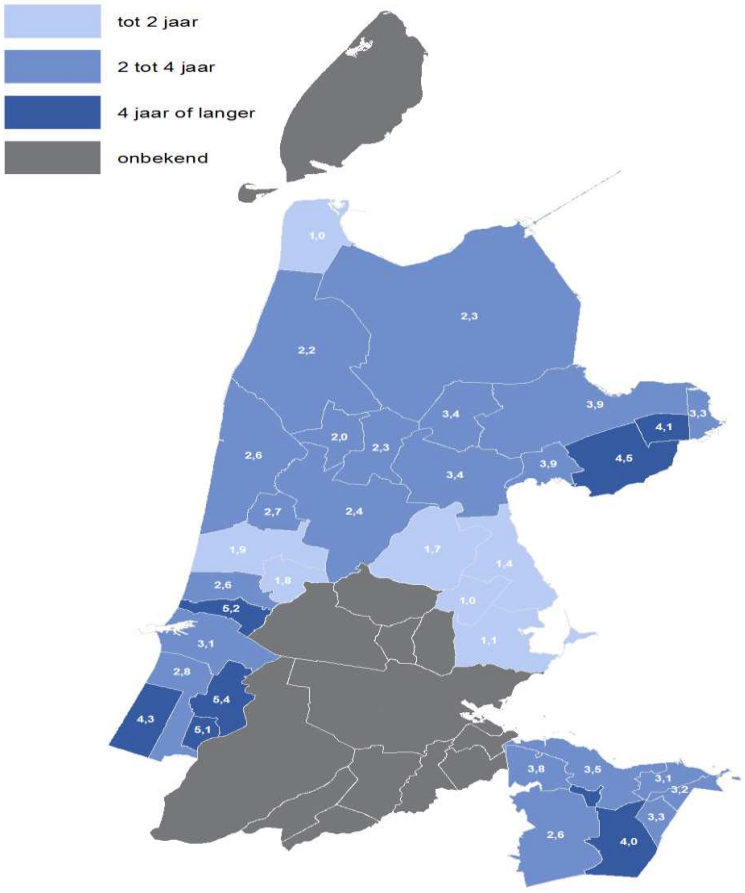


Aanbod: te koop en te huur
Tekenend voor de huidige krapte op de woningmarkt, is dat het totaal aantal woningen dat te koop wordt aangeboden op het laagste punt sinds jaren staat.

Aanbod: sociale huur
Voor de huurwoningmarkt zijn de ontwikkelingen minder eenvoudig in data uit te drukken.
De provincie heeft door RIGO Research een onderzoek laten doen naar inschrijftijden en wachttijden in de sociale huursector. Lastig te vergelijken door het toepassen van verschillende inschrijfsystemen en geen enkel criterium geeft 1 op 1 antwoord op de vraag hoe groot het tekort aan sociale huurwoningen is. Het meest in de buurt komt de gemiddelde tijd dat kandidaten hebben gezocht, voordat ze een voor hun geschikte woning konden vinden: de zoekduur.

In onderstaande figuur zien we dat de zoekduur in Koggenland op 3,4 jaar ligt. Corporaties zoals De Woonschakel vinden een zoekduur van maximaal 2 jaar aanvaardbaar.
Hier is moeilijk een harde grens te trekken: voor acuut woningzoekenden is 2 jaar wachten erg lang, voor iemand die de mooiste huurwoning op het mooiste plekje wil bemachtigen, ligt dat heel anders. In de praktijk merken we bij het Woningbedrijf dat aangeboden woningen nog vaak worden geweigerd, waardoor de berekende zoekduur oploopt.

Duidelijk is dat op dit moment een flink beroep op de sociale huur wordt gedaan voor specifieke doelgroepen, dat een groep die liever zou kopen in de huidige woningmarkt ‘noodgedwongen’ nu voor een huurwoning kiest en dat er in Hoorn veel huurwoningen zijn gesloopt (hiervoor komt nieuwbouw in de plaats, maar dat duurt even). Dit moet geen aanleiding zijn om onevenwichtige woonwijken te creëren (teveel concentratie van sociale huur, te hoge woningdichtheid), maar wel om het bouwprogramma te versnellen zoals al in gang is gezet.



Aanbod: vrije sector huur
Uit het woningbehoefte onderzoek van 2018 blijkt beperkte vraag naar vrije sector huur, terwijl er toch al wat aanbod in Koggenland aanwezig is. Dit aanbod bestaat bijvoorbeeld uit (deels voormalige) zorgcomplexen, appartementengebouwen zoals aan Het Veer, maar ook particuliere woningen en enkele woningen van woningbedrijf en corporatie.

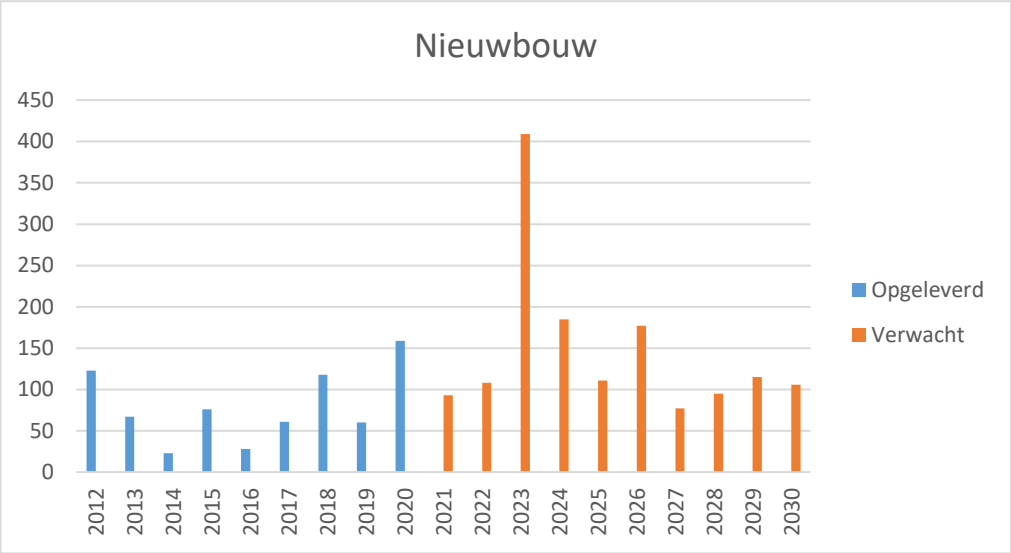
Verhuur van deze woningen vindt niet via WoonMatch plaats (die is uitsluitend gericht op sociale huurwoningen). Op dit moment staan een aantal huurwoningen aangeboden op Funda en Huizenzoeker.nl, maar zeker bij de verhuur door particulieren gaat dit ook vaak onderhands.

Een voorbeeld van een project van het woningbedrijf is het appartementengebouw in het plan Buitenplaats waar een aantal vrije sector huurwoningen wordt gerealiseerd. Via dergelijke projecten ontstaat inzicht in de werkelijke vraag in de praktijk.
In het geval van het woningbedrijf blijft daarbij van belang dat als het woningbedrijf zich teveel richt op vrije sector huur, dit leidt tot een vennootschapsbelastingplichtige bedrijfsvoering en daarmee voor de gemeente vergaande financiële consequenties.

Vraag: vanuit de Metropoolregio Amsterdam (MRA)
Zoals in de eerdere figuur aangegeven is de groei van het aantal huishoudens in Koggenland de afgelopen twee jaar vooral het gevolg van verhuisbewegingen van buiten de gemeente naar Koggenland toe. In de hele regio West-Friesland wordt een toenemende druk op de woningmarkt door vraag vanuit de MRA ervaren. Wij hebben

daarom als regiogemeenten besloten om een onderzoek te doen naar de kwantitatieve en kwalitatieve vraag vanuit de MRA. Dit kan bijdragen aan de onderbouwing van woningbouwplannen.

Woningbouwprogramma
Op basis van de actuele woningmarkt zou de indruk kunnen ontstaan dat er de afgelopen jaren (te) weinig nieuwbouw heeft plaatsgevonden. De werkelijkheid is genuanceerd: zelfs in de tijd van financiële – en woningmarktcrisis (dieptepunt 2014-2016) heeft nieuwbouw plaatsgevonden met in de jaren 2017-2019 de gebruikelijke bouwstroom en een record aan opgeleverde woningen in 2020. Zie onderstaande grafiek.



In bijlage 1 treft u een meer gedetailleerd overzicht aan van de lopende en in voorbereiding zijnde bouwplannen. En in bijlage 2 een overzicht van de opgeleverde en verwachte woningen per dorpskern en daarbij het aantal huurwoningen.

Hieruit is op te maken dat Koggenland tot 2030 bijna 1600 woningbouwplannen in voorbereiding heeft, gemiddeld 160 woningen per jaar. Dat is meer dan de in de Kadervisie genoemde 100 woningen per jaar en meer dan de behoefteprognose van 822 woningen. Bovendien is de verwachting dat er nog extra particuliere bouwinitiatieven bij komen. Anderzijds is – zoals eerder genoemd – ook de verwachting dat op basis van het provinciaal Masterplan Wonen de behoefteprognose tot 2030 met zo'n 200 woningen wordt verhoogd.

Om het benodigde aantal van 100 woningen per jaar te kunnen realiseren is enige mate van 'overprogrammering' verstandig: in de praktijk is er namelijk altijd wel sprake van uitval of vertraging.
De versnelling in het gemeentelijk bouwprogramma in combinatie met een veelheid aan particuliere initiatieven kan echter leiden tot een overmatig planaanbod. Het risico hiervan is dat de provincie aan nieuwe plannen geen goedkeuring verleend of dat een plan strandt bij de bestuursrechter.

Wat zijn de regionale afspraken en regels?
Met de regio en provincie is in het woonakkoord afgesproken dat de regio Westfriesland de komende 10 jaar minimaal 900 woningen bouwt, totaal 9000 woningen.

Eerder is door de regio Noord-Holland Noord aan rijk, provincie en MRA ook het 'aanbod' gedaan voor de bouw van 40.000 woningen, oftewel 16.000 voor de regio Westfriesland. Overigens is dit slechts een 'aanbod', zonder akkoord van de provincie.

De provincie heeft in het woonakkoord geen maximaal aantal woningen vastgesteld en lijkt daarmee ruimte te bieden om meer dan 9000 woningen te realiseren. De provincie heeft toegelicht dat het de gemeenten inderdaad vrij staat om 16.000 zachte woningbouwplannen in voorbereiding te nemen, maar zodra plannen 'hard gemaakt worden' – dus zodra er een bestemmingsplan voor wordt vastgesteld - gelden de bestaande strenge eisen aan de onderbouwing van nut en noodzaak, regionale afstemming en kwaliteit (stedenbouwkundig en duurzaamheid).

Als nut en noodzaak, oftewel de behoefte, onvoldoende blijkt, dan stemt de provincie niet met het bouwplan in. Dit is overigens geen puur provinciaal beleid: ook de bestuursrechter toetst nut en noodzaak (dit is wettelijk geregeld onder de term 'Ladder voor duurzame verstedelijking').
Dit risico geldt met name voor plannen in het landelijk gebied.
Via het Woonakkoord maken we over deze plannen afspraken met de provincie. Dat vraagt veel tijd en inzet, omdat de provincie niet alleen naar aantallen woningen kijkt, maar ook extra eisen stelt aan de stedenbouwkundige kwaliteit en duurzaamheid. De status van het overleg met de provincie over lopende plannen in het landelijk gebied is als volgt:

- plan Tuindersweijde en plan Dubbelspoor zijn regionaal afgestemd en volledig akkoord
- plan Julianaweg Hensbroek is regionaal afgestemd en de provincie heeft een positieve grondhouding maar vraagt nadere onderbouwing en aanpassing van het stedenbouwkundig plan
- plan Scharwoude 19: de provincie heeft een positieve grondhouding voor maximaal 11 woningen (in plaats van 25).

Hoe gaan we om met een eventueel overaanbod van woningbouwplannen?
De praktijk leert dat de woningmarkt uiterst beweeglijk kan zijn (nog niet lang geleden zaten we in een crisis met dalende woningprijzen en nauwelijks vraag). Het is onzeker of de coronaperiode effect heeft, maar vooral hoe de vraag (en aanbod) vanuit de Metropoolregio Amsterdam (MRA) en buurgemeenten zich ontwikkelt.
Op dit moment zien we dat kavels die eerder moeilijk werden verkocht (Hofland, Lijsbeth Tijs) nu toch in optie zijn, dat de laatste bouwfases (Buitenplaats, De Tuinen) goed liepen, dat huizenprijzen stijgen en dat meer mensen van buiten de gemeente een woning in Koggenland zoeken.
Tegelijkertijd zien we dat het Rijk afspraken met de MRA maakt voor serieus grote woningbouwaantallen en dat onze buurgemeenten oude plannen 'afstoffen' en nieuwe plannen in voorbereiding hebben.

De onzekerheden en lange ontwikkeltermijnen, vragen om flexibiliteit. De actuele woningmarkt vraagt om voldoende snelheid in woningbouw. Wij hanteren daarom de volgende strategie bij de uitvoering van de Visie op Wonen (Kadervisie):

1. ***bij de onderbouwing van plannen niet alleen uitgaan van bevolkingsprognoses, maar ook actuele woningmarktinformatie meenemen***. Bij de onderbouwing van bouwplannen worden kadaster en makelaarsgegevens gebruikt. Daarnaast kan er aanleiding zijn om voor een specifiek project een lokale behoefteraming te doen. Ten slotte wordt er in 2022 weer een regionaal woningbehoefte-onderzoek opgestart.

2. ***nieuwe particuliere woningbouwplannen met meerwaarde blijven faciliteren***. Hoewel er voldoende plannen in voorbereiding zijn om in de berekende woningbehoefte te voorzien, is het niet wenselijk om een stop te zetten op nieuwe plannen. De verhitte woningmarkt biedt nu ook kansen om plannen

met meerwaarde te ontwikkelen die anders niet van de grond komen. Bij plannen met meerwaarde denken we aan plannen waarbij:

- het bestaande bouwvolume niet toeneemt of zelfs vermindert (zoals bij ruimte-voor-ruimte projecten)
- de druk op de openbare ruimte (speelterrein, groen, parkeren) niet toeneemt of zelfs verbetert
- het plan voorziet in de huisvesting van specifieke doelgroepen (zorg, jongeren, senioren)
- het plan vanwege samenloop met andere plannen, niet leidt tot een overmatig aanbod in een bepaalde periode en/of kern of andersom dat een plan juist bijdraagt aan de leefbaarheid in een kern waar al langere tijd niet is gebouwd.

Hierbij is het zaak om initiatiefnemers goed te informeren dat – ook als een bouwplan ruimtelijk in principe aanvaardbaar is – het plan pas doorgang kan vinden als er regionale afstemming en provinciale goedkeuring, en – in geval van bezwaren – bekrachtiging bij de bestuursrechter.

Bijlage 1: overzicht woningbouwplannen

Globale prognose woningbouw (jaar van oplevering)																	
				2020-2025									**2026-2030**				
		2020	2021	2022	2023	2024	2025				2026	2027	2028	2029	2030		
Obdam		**14**	**5**	**11**	**108**	**44**	**42**				**44**	**34**	**44**	**34**	**37**		
+ Polderstaete		13	0	0	0	0	0				0	0	0	0	0		
+ Hofland		1	1	4	18	0	0				0	0	0	0	0		
+ Handelskade Obdam		0	0	0	36	0	0				0	0	0	0	0		
+Tuindersweijde		0	0	0	50	40	40				40	30	40	30	35	305	

+ Diversen		0	4	0	4	4	2				4	4	4	4	2		
Wassenaerstraat				3													
Dorpsstraat 132				4													
Hensbroek		**0**	**2**	**2**	**45**	**17**	**18**				**2**	**2**	**2**	**2**	**2**		
+ Kerklocatie		0	0	0	0	15	0				0	0	0	0	0		
+ Julianaweg 1		0	0	0	43	0	0				0	0	0	0	0		
+ Diversen		0	1	2	2	2	2				2	2	2	2	2		
Bovebo		0	0	0	0	0	16										
Dorpsweg 59			1														
Ursem		**43**	**9**	**6**	**48**	**5**	**4**				**42**	**4**	**4**	**42**	**2**		
+ Langereis		1	0	0	0	0	0				0	0	0	0	0		
+ Bavolocatie		16	0	0	0	0	0				0	0	0	0	0		
+ De Tuinen		25	6	3	45	2	2				40	2	2	40	0	167	
+ Diversen		1	2	3	3	3	2				2	2	2	2	2		
Walingsdijk 75a			1														
Zuidermeer		**1**	**1**	**0**	**17**	**0**	**1**				**1**	**1**	**0**	**1**	**0**		
+ CPO Zuidermeer, De Omloop		0	0	0	16	0	0				0	0	0	0	0		
+ Diversen		1	1	0	1	0	1				1	1	0	1	0		
A'horn/De Goorn		**52**	**50**	**67**	**46**	**97**	**32**				**42**	**32**	**42**	**32**	**62**		
+ Buitenplaats		43	48	49	0	0	0				0	0	0	0	0		
+ Zuurkoolfabriek		8	0	0	0	0	0				0	0	0	0	0		
+ A'horn-De Goorn-west		0	0	0	0	50	30				40	30	40	30	40	260	
+ Schoollocatie Het Veer		0	0	0	44	10	0				0	0	0	0	0		
+ Schoollocatie Dwingel		0	0	0	0	35	0				0	0	0	0	20		
+ Diversen		1	2	2	2	2	2				2	2	2	2	2		
De Goorn 74				0	12												
Zomerdijk 13, Oudendijk				1													
Potveer West 49				10													
Grosthuizen (sauna)				1													
De Goorn 59				4													
Spierdijk		**0**	**23**	**20**	**21**	**20**	**2**				**1**	**2**	**1**	**2**	**1**		
+ Spierland		0	21	19	19	19	0				0	0	0	0	0	78	
+ Diversen		0	1	1	2	1	2				1	2	1	2	1		
Korte Verlaatsweg 1			1														
Berkhout		**7**	**3**	**1**	**36**	**1**	**2**				**2**	**1**	**2**	**1**	**2**		

+ Lijsbeth Tijs		4	3	0	34	0	0				0	0	0	0	0		
+ Diversen		3	0	0	2	1	2				2	1	2	1	2		
Bobeldijk 110/111			3														
Oosteinde 132a				1													
Scharwoude		**1**	**0**	**1**	**88**	**1**	**10**				**43**	**1**	**0**	**1**	**0**		
+ Scharwoude 15		0	0	0	0		0				43	0	0	0	0		
+ Scharwoude 19		0	0	0	24	0	10				0	0	0	0	0		
Meerzicht		0	0	0	22	0	0										
Scharwoude 9		0	0	0	42	0	0										
+ Diversen		1	0	1	0	1	0				0	1	0	1	0		
		2020	2021	2022	2023	2024	2025				2026	2027	2028	2029	2030		
Obdam		**14**	**5**	**11**	**108**	**44**	**42**				**44**	**34**	**44**	**34**	**37**		
Hensbroek		**0**	**2**	**2**	**45**	**17**	**18**				**2**	**2**	**2**	**2**	**2**		
Ursem		**43**	**9**	**6**	**48**	**5**	**4**				**42**	**4**	**4**	**42**	**2**		
Zuidermeer		**1**	**1**	**0**	**17**	**0**	**1**				**1**	**1**	**0**	**1**	**0**		
A'horn/De Goorn		**52**	**50**	**67**	**46**	**97**	**32**				**42**	**32**	**42**	**32**	**62**		
Spierdijk		**0**	**23**	**20**	**21**	**20**	**2**				**1**	**2**	**1**	**2**	**1**		
Berkhout		**7**	**3**	**1**	**36**	**1**	**2**				**2**	**1**	**2**	**1**	**2**		
Scharwoude		**1**	**0**	**1**	**88**	**1**	**10**				**43**	**1**	**0**	**1**	**0**		
Totaal		**118***	**93**	**108**	**409**	**185**	**111**		**1024**		**177**	**77**	**95**	**115**	**106**		**570**
*werkelijk volgens CBS statistiek 159 vanwege gegevens verwerking oplevering net na 2019																	**1594**

Bijlage 2: opgeleverde en te verwachten woningen per dorpskern

Jaar	Scharwoude	Avenhorn/De Goorn	Spierdijk	Obdam	Hensbroek	Berkhout	Ursem	Zuidermeer
2012		26	2	18	3	36		5
2013		1		40 waarvan 37 sociale huur (De Woonschakel)	4	10	9	2
2014		1		5	1	1		2
2015		49		2	15	2	4	
2016	1	16 waarvan 7 sociale huur (woningbedrijf)		2	1	3	4	
2017		30	2	4	2	18 waarvan 6 sociale huur (woningbedrijf)	3	
2018		39 waarvan 6 sociale huur (woningbedrijf)	1	44	4	6	8	3
2019		22	3	23 waarvan 14 sociale huur (De Woonschakel)	4	2	18 waarvan 4 sociale huur (woningbedrijf)	3

2020	1	61		14 en 21 sloop-nieuwbouw sociale huur (De Woonschakel)	2	9	45 waarvan 12 sociale huur (woningbedrijf)	1
2021	1	50	23	5	2	3	9	1
2022	10	67 waarvan 7 sociale en 4 middenhuur (woningbedrijf)	20	11 waarvan 3 sociale huur en 6 sociale huur sloop-nieuwbouw (De Woonschakel)	2	1	6	
2023	88	52 waarvan 8 sociale huur (woningbedrijf)	21	108	45 waarvan 5 sociale huur (De Woonschakel)	36 waarvan 6 sociale huur (woningbedrijf)	48	17
2024	1	97 waarvan 10 sociale huur (woningbedrijf)	20	44	17	1	5	
2025	11 sociale huur (woningbedrijf)	32	2	42	18 waarvan 6 sociale huur (De Woonschakel)	2	5	1
2026	42	42	1	44	2	2	42	1
2027	1	32	2	34	2	1	4	1
2028		42	1	44	2	2	4	
2029	1	32	2	34	2	1	42	1
2030		62	1	37	2	2	2	