

## Toelichting lokale en regionale woningbehoefte Waterland

### ***Woningbehoefte in de gemeente Waterland***

In 2013 heeft de gemeente Waterland het 'Volkshuisvestingsplan Gemeente Waterland 2013-2022' op laten stellen<sup>1)</sup>. Uit dit onderzoek blijkt dat de woningbehoefte het best kan worden geraamd op basis van de te verwachten huishoudensontwikkeling. Ieder huishouden heeft immers een woning nodig, zodat de groei van huishoudens een goede indicatie is voor de toekomstige woningbehoefte. De autonome groei van huishoudens was over de afgelopen 10 jaar gemiddeld 40-50 huishoudens per jaar. Op een totaal van ruim 7000 woningen is dit iets meer dan 0,5% per jaar wat een reëel beeld is voor een gemeente die niet buitengewoon vergrijst is. Als er rekening wordt gehouden met vestiging en vertrek van inwoners was er een groei van gemiddeld 30 huishoudens per jaar. Dit lagere aantal komt door een geringe woningproductie in de jaren 2005 - 2008 waardoor starters gedwongen waren zich elders te vestigen. Als deze jaren niet worden meegenomen dan komt Waterland de afgelopen jaren tot een groei van 50 huishoudens per jaar.

Uit het rapport blijkt dat de autonome groei tot 2040 ongeveer 30-40 huishoudens per jaar zal bedragen. De groeipotentie wordt met 70-80 huishoudens per jaar (hetgeen meerdere keren bij voldoende woningproductie is gerealiseerd) overigens substantieel hoger ingeschat.

In het rapport wordt geconcludeerd dat het aantal plannen dat de gemeente voor de komende 10 jaar in de pijplijn heeft, redelijk overeen komen met de woningvraag in de gemeente Waterland. Tot 2020 heeft de gemeente 416 woningen in de pijplijn. Dat betekent een woningproductie van gemiddeld 70 woningen per jaar. Dat komt overeen met de ingeschatte groeipotentie in Waterland de komende jaren van 70-80 huishoudens per jaar.

De woningbehoefte van de natuurlijke aanwas vraagt om eengezinswoningen en woningen voor de lagere middeninkomens. De woningvraag ten behoeve van de marktpotentie vraagt om eengezinswoningen in het duurdere segment.

### ***Woningbehoefte in de regio***

De gemeente Waterland maakt onderdeel uit van de Stadsregio Amsterdam. De woningmarkt in deze regio laat zich het beste typeren als een 'roltrap'<sup>2)</sup>.

Er is sprake van één samenhangende woningmarkt in de Metropoolregio Amsterdam<sup>3)</sup>. Vanuit heel Nederland en daarbuiten stromen jonge huishoudens, meestal studenten, maar ook jong afgestudeerden, de regio in, voor het overgrote deel in Amsterdam, maar ook in Haarlem, Diemen en Amstelveen. Eenmaal in Amsterdam of Haarlem gevestigd maken zij een inkomensontwikkeling door, nadat ze zijn afgestudeerd en een baan hebben gevonden. Dat is ook het moment dat een deel van de huishoudens, vaak in de gezinsfase, weer vertrekt naar de regio of daarbuiten. Amsterdam en Haarlem vormen zo als centrumgemeenten de verbindende schakels tussen de gemeenten in de Metropoolregio.

---

<sup>1)</sup> Ten behoeve van dit rapport is alleen gebruik gemaakt van de in het plan opgenomen feitelijke en cijfermatige informatie.

<sup>2)</sup> Wonen in de regio, Stadsregio Amsterdam, gemeente Almere, regio Zuid-Kennemerland / IJmond, maart 2014.

<sup>3)</sup> De Metropoolregio Amsterdam bestaat uit de gemeenten Aalsmeer, Almere, Amstelveen, Amsterdam, Beemster, Beverwijk, Blaricum, Bloemendaal, Bussum, Diemen, Edam-Volendam, Haarlem, Haarlemmerliede-Spaarnwoude, Haarlemmermeer, Heemskerk, Heemstede, Hilversum, Huizen, Landsmeer, Laren, Lelystad, Muiden, Naarden, Oostzaan, Ouder-Amstel, Purmerend, Uitgeest, Hoorn, Velsen, **Waterland**, Wijdemeren, Wormerland, Zaanstad, Zandvoort en Zeevang.

Voor het goed functioneren van de woningmarkt is het belangrijk dat de roltrap in beweging blijft. De instroom van studenten en jong hoogopgeleiden in de regio is daarnaast belangrijk voor het vestigingsklimaat en de internationale concurrentiepositie van de Metropoolregio. Zij zorgen immers voor de aanwezigheid van voldoende hoogopgeleid arbeidspotentieel. In een later stadium moeten er voldoende aantrekkelijke woningen zijn om deze huishoudens ook vast te houden in de regio. Hierin vervullen de regiogemeenten, waaronder de gemeente Waterland, een belangrijke rol. De doorstroom van huishoudens uit Amsterdam, maar ook uit de andere centrumgemeenten, is verder belangrijk voor een evenwichtige demografische opbouw van veel regiogemeenten. Zonder die doorstroom neemt de vergroening af en komt de vergrijzing sneller in beeld, is er minder draagvlak voor voorzieningen en neemt daarmee de leefbaarheid af. Binnen de regio heeft elke gemeente een eigen functie en profiel. Dit bepaalt ook de plaats van de gemeenten binnen de roltrap en heeft gevolgen voor de mate waarin de impact van de veranderingen op de woningmarkt voelbaar zijn.

Het mechanisme van de roltrap is leidend geworden voor de samenwerking op het gebied van woningmarktopgaven in de regio. Deze opgaven manifesteren zich in de kwantitatieve en kwalitatieve balans tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt en in kansen en bedreigingen die er liggen. In 2012 ontstond daarom een samenwerkingsproces tussen gemeenten, de grootste regionale woningcorporaties en marktpartijen als ontwikkelaars en beleggers.

De gemeente Waterland is in het Regionale Actie Programma (RAP) Amsterdam opgenomen. Het RAP is vastgesteld op 23 januari 2012. Voor de verschillende regio's in Noord-Holland is een RAP opgesteld waarin afspraken zijn gemaakt over het woningbouwprogramma binnen de regio. Doel is een verbetering van de afstemming tussen vraag en aanbod. In het RAP is afgesproken dat de gemeenten van de Stadsregio Amsterdam zich inzetten om 32.517<sup>4)</sup> nieuwbouwwoningen in de periode 2010 - 2014 te realiseren. In het RAP is de vaste plancapaciteit<sup>5)</sup> opgenomen en in het kader daarvan met de regiogemeenten afgestemd.

In 2013 is door de Stadsregio Amsterdam een notitie<sup>6)</sup> opgesteld waarin de stand van zaken met betrekking tot de gemaakte afspraken in het RAP is benoemd. In de notitie is aangegeven dat het nog niet zeker is of het afgesproken aantal nieuwbouwwoningen ook daadwerkelijk gehaald wordt. Uit meerdere onderzoeken<sup>7)</sup> van de afgelopen jaren is gebleken dat de woningbehoefte in de regio Amsterdam veel hoger ligt dan destijds (2009) werd aangenomen. Om in deze behoefte te voorzien moeten er dus nog meer woningen worden gebouwd. Daarom is het van groot belang om de woningbouw in de Stadsregio Amsterdam te stimuleren. Uit onderzoek van de provincie Noord-Holland in 2013<sup>8)</sup> blijkt dat de woningbehoefte in de Stadsregio Amsterdam in de periode 2013-2040 128.000 woningen bedraagt terwijl de plancapaciteit (harde en zachte plannen) in diezelfde regio 114.000 bedraagt (zie figuur 1). In de notitie wordt gesproken van een paradoxale situatie waarin bij een groeiende woningbehoefte in de regio, de verhuisdynamiek en afzetbaarheid van woningen enorm is teruggelopen. Deze situatie vormt een reële bedreiging voor de woontoegekankelijkheid en aantrekkelijkheid van de hele regio en daarmee voor economische vitaliteit van een van de belangrijkste woon-/werkgebieden van Nederland.

---

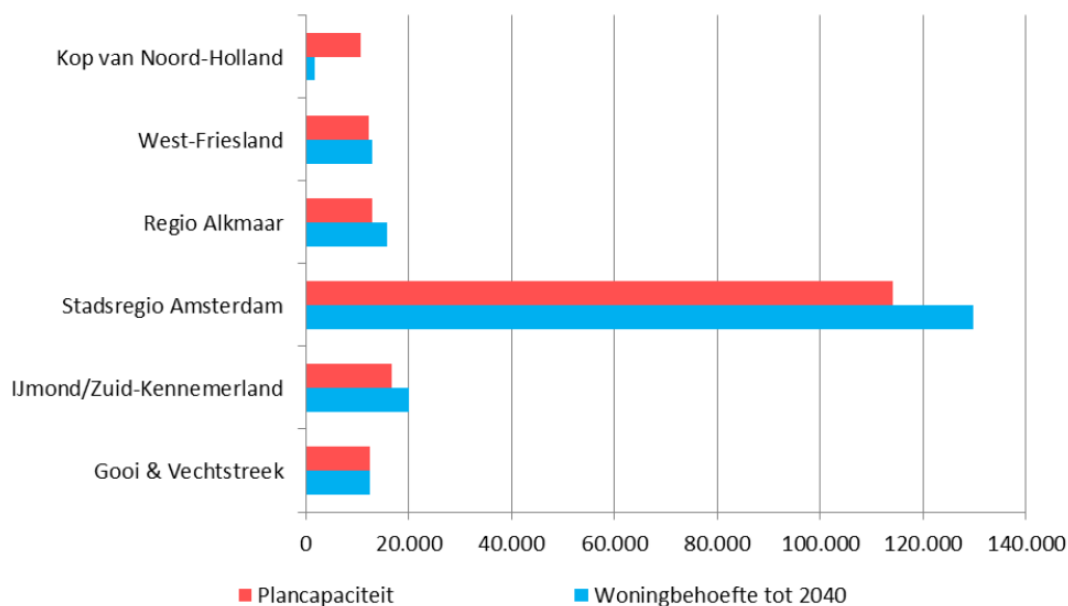
4) Voor de Stadsregio Amsterdam zijn voor wat betreft de systematiek van het RAP zijn afwijkende afspraken gemaakt vanwege de status van het samenwerkingsverband en het reeds ingezette traject. In de Stadsregio is vanwege de hoge woningbehoefte niet zozeer ingezet op kwantitatieve afspraken maar kent het proces vooral een kwalitatieve insteek. De kwantitatieve cijfers die in het RAP zijn genoemd moeten dan ook met omzichtigheid worden benaderd.

5) Plancapaciteit Noord-Holland 2014, Stadsregio Amsterdam, Provincie Noord-Holland, 2014.

6) Stand van zaken RAP Stadsregio Amsterdam, 2013.

7) <http://www.stadsregioamsterdam.nl/beleidsterreinen/ruimte-wonen-0/wonen/beleid-onderzoek/>

8) Woningbouwmonitor 2013 Stadsregio Amsterdam.

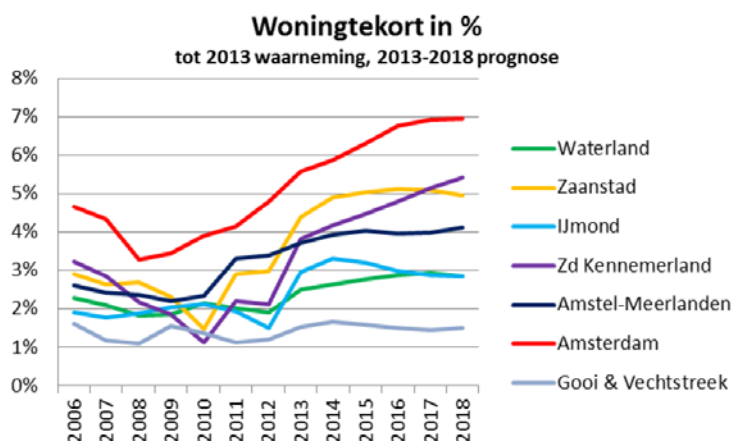


Figuur 1: Woningbehoefte tot 2040 en beschikbare plancapaciteit; bron: Woningbouwmonitor 2013

### Stadsregio Amsterdam

Uit de notitie blijkt dat het uitgangspunt moet zijn het in werking houden van de zogenaamde roltrap op de woningmarkt: de instroom en doorstroom van jonge professionals in met name een centrum-stedelijk woonmilieu en de doorstroom van jonge gezinnen naar milieus met meer ruimte in en om de woning. De doorstromende gezinnen maken dan weer plaats voor nieuwe instroom. Achterliggende gedachte daarbij is dat deze roltrapbeweging het meeste bijdraagt aan de economische en demografische groei en bloei van de hele regio. Tevens zijn de genoemde bevolkingsgroepen het meest actief op de woningmarkt.

De provincie Noord-Holland voert jaarlijks de monitor woningbouw uit. In de Woningbouwmonitor 2013 is aangegeven dat de demografische ontwikkeling van de Stadsregio Amsterdam gekenmerkt wordt door een groei van de bevolking. Het aantal huishoudens groeit sneller dan de woningvoorraad, de nieuwbouwproductie daalt en het aantal verleende bouwvergunningen bevindt zich op een historische dieptepunt. Gevolg van de dalende productie is een oplopend woningtekort in het zuiden van de provincie. Het oplopende woningtekort is in deze regio het voornaamste probleem. Voor de regio Waterland is het woningtekort de afgelopen 5 jaar redelijk stabiel gebleven op 2% jaar (verschil tussen de gewenste woningvoorraad en de daadwerkelijke woningvoorraad). De prognose is echter dat dit tekort tot 2018 oploopt tot 3%.



Figuur 2: Woningtekort in %; bron: Woningbouwmonitor 2013 Stadsregio Amsterdam.

Om beter zicht te krijgen op de veranderende woningmarkt en de opgaven die dit met zich meebrengt hebben de Stadsregio Amsterdam, regio Zuid-Kennemerland/IJmond en de gemeente Almere samen met de woningcorporaties een gezamenlijk verhuisbewegingen- en verhuishwensenonderzoek uitgevoerd<sup>9)</sup>.

Hieruit blijkt dat de woningmarkt in de Metropoolregio Amsterdam sterk in beweging is. De economische crisis heeft gezorgd voor een aantal veranderingen die mogelijk ook deels structureel zijn. Voor wat betreft de koopmarkt is de aanbodmarkt van voor de crises veranderd in een vragersmarkt. Woningen zijn in prijs gedaald, staan langer te koop en nieuwbouwprojecten komen moeilijker van de grond. De tijd van grootschalige gebiedsontwikkelingen lijkt voorbij. Het accent komt meer te liggen op vraaggericht bouwen, waarbij de consument meer invloed krijgt op de woning. Voor het goed functioneren van de woningmarkt is het belangrijk dat de eerder genoemde roltrap in beweging blijft.

In het rapport wordt geconcludeerd dat het aantal huishoudens in de regio aanzienlijk is toegenomen. De verhuisdynamiek en doorstroming binnen de regio is wel sterk afgenomen. Jongeren komen de steden nog wel in, maar de uitstroom van huishoudens uit de stad naar de regiogemeenten blijft achter. Gezinnen blijven langer in de stad wonen. Dit is een trend die al langer gaande is, maar versterkt wordt sinds het stilvallen van de koopwoningmarkt. Gezinnen die voorheen kozen voor een woning in de regio of daarbuiten, stellen hun verhuizing nu uit. De regiogemeenten hebben in verschillende mate te maken met een verminderde instroom van jonge gezinnen. De vergrijzing in de regio zal daarmee eerder in beeld komen.

In het onderzoek zijn de verhuisstromen tussen de verschillende sub regio's inzichtelijk gemaakt. De verhuizingen tussen gemeenten zijn afgenomen in de periode 2011 tot en met 2012 ten opzichte van de periode 2007 tot en met 2008. In de periode 2007/2008 was circa 23% van de huishoudens in de regio verhuisd, in de periode 2011/2012 is dit afgenomen tot 20%. Een deel van de huishoudens zou wel willen verhuizen, maar ervaart belemmeringen die verband houden met de crisis. De aard van deze belemmeringen verschilt naar gelang het inkomen: voor ongeveer 30% van de huishoudens met een laag inkomen is de eigen financiële situatie een reden om niet te verhuizen, dit geldt bij hogere inkomens veel minder (15%). Voor hen is de situatie op de woningmarkt vaak een reden om niet te verhuizen (25%), iets wat bij lagere inkomens minder speelt (14%).

In de periode 2007/2008 zijn 210 huishoudens vertrokken vanuit Amsterdam naar de Stadsregio Noord-Oost (Zeevang, Waterland en Edam-Volendam). In de periode 2011/2012 is dit aantal gestegen naar 230 huishoudens. Geconcludeerd kan worden dat de Stadsregio Noord-Oost in de periode 2011/2012 nog steeds veel huishoudens aantrekt vanuit de regio. Terwijl het aantal verhuizingen in de regio gemiddeld met 20% is afgenomen, is het aantal verhuizingen vanuit Amsterdam naar de Stadsregio Noord-Oost met 9,5% gestegen.

### **Conclusie**

Op basis van het voorgaande kan het volgende worden geconcludeerd:

1. Op basis van migratiesaldo nul wordt in de gemeente Waterland tot 2040 een autonome woningbehoefte aan 30-40 woningen per jaar voorspeld.
2. De groeipotentie (i.c. de lokale en de regionale vraag) wordt met 70-80 woningen per jaar substantieel hoger ingeschat.
3. Er is een oplopend woningtekort in de Stadsregio Amsterdam. De regio, waar gemeente Waterland onderdeel van uitmaakt, wordt getypeerd als roltrapregio. Het in werking houden van de zogenaamde roltrap draagt bij aan de economische en demografische groei en bloei van de

---

<sup>9)</sup> Wonen in de regio, Stadsregio Amsterdam, gemeente Almere, regio Zuid-Kennemerland/IJmond, maart 2014.

hele regio. De Stadsregio Amsterdam Noord, waar de gemeente Waterland deel van uitmaakt, vervult in deze roltrap een rol voor opvang van doorstromende jonge gezinnen vanuit de stad.

4. Het onderzoek 'Wonen in de regio' laat zien dat het aantal huishoudens in de regio aanzienlijk is toegenomen maar de verhuisdynamiek en doorstroming in de regio sterk is afgenomen. De verhuisstromen vanuit Amsterdam naar de Stadsregio Noord-Oost is echter licht gestegen. Instromers vanuit de regio betreffen voor het grootste deel gezinnen met kinderen.

### **Bronvermelding**

Voor het opstellen van deze notitie zijn de volgende bronnen gehanteerd:

1. Volkshuisvestingsplan Gemeente Waterland 2013-2022, 2013.  
*Het rapport bevat een inventarisatie van de vraag en het aanbod van woningen, de match hiertussen en een vertaalslag van de geconstateerde (mis)match naar een prioriteringsmodel. Uit het rapport blijkt aan welk type woningen (senioren, jongeren/starters) de komende jaren (tot 2022) behoefte is.*
2. Plancapaciteit Metropoolregio Amsterdam 2014.  
*Uit het rapport kan per regio en gemeente worden opgemaakt waar en hoeveel woningbouwplannen in de pijplijn zit.*
3. Wonen in de regio, Stadsregio Amsterdam, gemeente Almere, regio Zuid-Kennemerland / IJmond, maart 2014.  
*Een onderzoek naar woonsituatie, woonwensen en verhuisbewegingen van huishoudens. Dit rapport kan worden gebruikt bij het aantonen van de feitelijke (door verhuisbewegingen aangetoonde) behoefte aan woningen*
4. Stand-van-zaken RAP Stadsregio Amsterdam, 2013.  
*Deze notitie gaat in op de in het kader van de 'regionale actieprogramma's' gemaakte afspraken en op welke wijze deze de afgelopen jaren zijn nageleefd en welke acties er nog op stapel staan. Daarnaast geeft het een update voor wat betreft de woningbouwtaakstelling.*
5. Monitor Woningbouw 2013, provincie Noord-Holland, 2013.  
*Het doel van de monitor is het inzichtelijk maken van de voortgang bij het bereiken van woningbouwdoelstellingen, nu en in de toekomst. Uit het rapport kan worden opgemaakt hoe groot de regionale woningbehoefte is en of deze met de huidige plannen kan worden geledigd.*
6. Actieprogramma Regionale Woningmarkt 2011 - 2014, Stadsregio, 2012 (incl. oplegnotitie).  
*Hierin staan de afspraken die in het kader van de Regionale Actie Programma's zijn gemaakt. Uit het stuk kan worden opgemaakt hoeveel woningen in de Stadsregio moeten worden gerealiseerd.*