

Notitie

Referentienummer
GM-0135363

Datum
11 juni 2014

Kenmerk
PN 328071

Betreft
Woningbehoefte De Nieuwe Tuinderij

1 Aanleiding

In artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening is beschreven dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling moet voorzien in een actuele regionale behoefte. De woningbouwontwikkeling De Nieuwe Tuinderij te Zuidoostbeemster is in 2003 opgenomen in het Streekplan Noord-Holland Zuid. Vervolgens is de ontwikkeling in diverse provinciale en gemeentelijke beleidsstukken vastgelegd. In deze notitie wordt op basis van beschikbare woningbehoefteonderzoeken nagegaan of De Nieuwe Tuinderij voorziet in een actuele regionale behoefte. Achtereenvolgens wordt ingegaan op de woningbehoefte in de Beemster en de woningbehoefte in de regio waarna wordt afgesloten met een conclusie.

2 Woningbehoefte in de Beemster

2.1.1 Een actuele blik op de Beemster woningmarkt (RIGO, 2012)

In 2012 heeft RIGO een actualisatie van de woonvisie van de gemeente Beemster, zoals vastgesteld in juni 2008, uitgevoerd. In de rapportage 'Een actuele blik op de Beemster woningmarkt' is aangegeven dat het aantal inwoners en huishoudens in de Beemster volgens verschillende prognoses verder toeneemt. In principe heeft ieder huishouden een woning nodig en dus is de groei van het aantal huishoudens een goede indicatie voor de toekomstige woningbehoefte.

De verwachting is dat het aantal huishoudens vanaf 2011 tot 2020 toe zal nemen met 180 tot 260, een gemiddelde groei van 20 tot 30 huishoudens per jaar. Dit is vergelijkbaar met de groei in de tien jaar daarvoor (24 huishoudens per jaar gemiddeld). Voor de periode na 2020 lopen de prognoses sterk uiteen. De verschillende prognoses geven echter allemaal aan dat de groei zich doorzet in de periode 2020-2030.

Met betrekking tot vestiging en vertrek van inwoners wordt geconcludeerd dat het migratiesaldo schommelingen laat zien tussen de jaren. Het zijn met name jongeren van 15 tot 30 jaar die vertrekken. De cijfers laten zien dat de Beemster een aantrekkelijke vestigingsgemeente is voor gezinnen.

In de rapportage wordt geconcludeerd dat om de geplande nieuwbouw tot 2020 te kunnen ontwikkelen (De Nieuwe Tuinderij: 550 woningen, De Keijser: 240 woningen, Overig: 50 woningen), het aantrekken van huishoudens buiten de eigen gemeente noodzakelijk is. Conform de afspraken in de regio (Regionaal Actieprogramma) is onder andere De Nieuwe Tuinderij aangewezen om ook te voorzien in de regionale woningbehoefte.

3 Woningbehoefte in de regio

3.1.1 Roltrapregio

De gemeente Beemster maakt onderdeel uit van de Stadsregio Amsterdam. In de verschillende onderzoeken die zijn uitgevoerd naar woningbehoefte in de Stadsregio Amsterdam, is aangegeven dat de huidige woningmarkt in deze regio zich het beste laat typeren als een 'roltrap'.

Vanuit heel Nederland en daarbuiten stromen jonge huishoudens, meestal studenten, maar ook jonge 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. Op een kleiner schaalniveau vervullen ook gemeenten als Zaanstad en Purmerend deze functie.

Voor het goed functioneren van de woningmarkt is het belangrijk dat de roltrap in beweging blijft. De doorstroom van de 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 deze gemeenten binnen de roltrap en heeft gevolgen voor de mate waarin de impact van de veranderingen op de woningmarkt voelbaar zijn.

Het zogenaamde roltrapmechanisme is een leidend principe geworden voor de samenwerking op het gebied van woningmarktopgaven in de regio. Deze opgaven manifesteren zich in de kwalitatieve en kwantitatieve balans tussen vraag en aanbod op de regionale woningmarkt en in de kansen en bedreigingen die er liggen.

3.1.2 Regionaal Actie Programma

De gemeente Beemster 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 zich inzetten om 32.517 nieuwbouwwoningen in de periode 2010 – 2014 te realiseren. De ontwikkeling De Nieuwe Tuinderij is met de regiogemeenten afgestemd en als vaste plancapaciteit in het RAP opgenomen.

3.1.3 Prioriteitsprojecten Stadsregio Amsterdam

In november 2012 hebben de bestuurders van de Stadsregio Amsterdam samen met de woningbouwcorporaties en de marktpartijen een lijst van projecten gemaakt die met voorrang moeten worden gerealiseerd. De lijst moet bijdragen aan het voorkomen dat het bouwvolume nog verder terugloopt en woningbehoefte en -productie steeds verder uit de pas gaan lopen. Afgesproken is gezamenlijk een keuze te maken voor projecten binnen de regio die van regionaal belang zijn voor de woonaantrekkelijkheid van de Amsterdamse regio, maar die momenteel stagneren. Deze zouden met een gezamenlijke inspanning van markt en overheid wellicht wel kunnen worden gerealiseerd. De Nieuwe Tuinderij maakt onderdeel uit van de prioriteitsprojecten.

Link: <http://www.stadsregioamsterdam.nl/systeem/zoeken/@5077/woningmarktpartijen/>

3.1.4 Stand van zaken RAP Stadsregio Amsterdam

In 2013 is door de Stadsregio Amsterdam de notitie 'Stand van zaken RAP Stadsregio Amsterdam' opgesteld waarin de stand van zaken met betrekking tot gemaakte afspraken in het RAP is benoemd. In de notitie is aangegeven dat het nog niet zeker is of het afgesproken aantal nieuwbouwwoningen gehaald wordt. Uit onderzoeken van de afgelopen jaren is gebleken dat de woningbehoefte in de regio Amsterdam veel hoger ligt dan toentertijd (2009) werd aangenomen. Om hier aan te voldoen, zouden er eigenlijk nog meer woningen gebouwd moeten worden. Daarom is het van groot belang om de woningbouw in de Stadsregio Amsterdam te stimuleren. 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.

Uitgangspunt is 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.

3.1.5 Woningbouwmonitor 2013

De Provincie Noord-Holland voert jaarlijks de monitor woningbouw uit. In de Woningbouwmonitor 2013 is aangegeven dat de demografische ontwikkeling van de Stadsregio Amsterdam (SRA) 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 historisch 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. Zie onderstaande figuren.



Figuur 1: Woningbouwmonitor 2013 Stadsregio Amsterdam

3.1.6 Wonen in de regio

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. Uniek aan dit onderzoek is dat nu voor het eerst een schat aan vergelijkbare woningmarktgegevens voor bijna alle gemeenten in de Metropoolregio beschikbaar is.

De woningmarkt in de Metropoolregio Amsterdam is sterk in beweging. 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 crisis 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 roltrap in beweging blijft.

In de rapportage 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 gaat daar niet in mee. 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 subregio'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 vaker een reden om niet te verhuizen (25%), iets wat bij lagere inkomens minder speelt (14%).

In de periode 2007/2008 zijn 320 huishoudens vertrokken vanuit Amsterdam naar de Stadsregio Noord-West (gemeente Beemster, Wormerland, Oostzaan en Landsmeer). In de periode 2011/2012 is dit aantal licht gestegen naar 330 huishoudens.

Verhuizingen vanuit Amsterdam naar gemeenten in stadsregio Noord-West

| | 2007/2008 | 2011/2012 |
|------------------------------------|------------------|------------------|
| Jongeren tot 27 jaar | 30 | 30 |
| Jongeren tussen 27-34 jaar | 30 | 40 |
| Gezinnen met kinderen | 140 | 140 |
| Tussen 35-54 jaar, zonder kinderen | 60 | 60 |
| Medioren | 50 | 60 |
| 75+ers | 10 | - |
| TOTAAL | 320 | 330 |

Bovenstaande tabel geeft aan dat de stadsregio Noord-West 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-West licht gestegen. Naast Amsterdam, kwamen de verhuisstromen met name uit Purmerend en Zaanstad. Circa 40% van de instromers vanuit Amsterdam waren gezinnen met kinderen. Het aantal gezinnen dat vanuit Amsterdam naar de stadsregio Noord-West verhuisde is in beide periodes gelijk.

4 Conclusie

Op basis van de voorgaande hoofdstukken worden de volgende conclusies getrokken:

- Op basis van migratiesaldo nul wordt in de gemeente Beemster tot 2020 een behoefte aan 20 tot 30 woningen per jaar voorspeld. Deze groei zet zich naar verwachting ook na 2020 door.
- Er is een oplopend woningtekort in de Stadsregio Amsterdam. De regio, waar gemeente Beemster 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 hele regio. De Stadsregio Amsterdam Noord, waar de gemeente Beemster onderdeel van uitmaakt, vervult in deze roltrap een rol voor de opvang van doorstromende jonge gezinnen vanuit de stad. De Nieuwe Tuinderij is in dit kader binnen de regio aangewezen als prioriteitsproject.
- Het uitgebreide en actuele 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-West is echter licht gestegen. Instromers vanuit de regio betreffen voor het grootste deel gezinnen met kinderen.

Vertaling naar De Nieuwe Tuinderij

Voor De Nieuwe Tuinderij zijn op 10 december 2013 twee bestemmingsplannen vastgesteld die in totaal maximaal 65 woningen mogelijk maken. Als gevolg van de opgelopen vertraging in de bouw kan de behoefte aan dit aantal woningen eenvoudig worden aangetoond naar aanleiding van de vraag die bestaat binnen de gemeente.

Dezelfde conclusie kan ook worden getrokken voor alle woningen die zijn opgenomen in het woningbouwproject De Nieuwe Tuinderij. Naast dat de woningbouw in De Nieuwe Tuinderij voorziet in de woningbehoefte van de inwoners van de gemeente Beemster, heeft het plan ook een regionale functie. Het woningtekort loopt in de Stadsregio Amsterdam op. De woningen die in de Nieuwe Tuinderij worden gebouwd, zijn noodzakelijk om de 'roltrap' in beweging te houden. Regionaal hecht men veel waarde aan de realisatie van de bouwproject, reden waarom het in 2012 als prioritair project is aangewezen.

Ook feitelijk blijkt dat de vraag naar woningen in de Stadsregio Noord-West aanwezig blijft. Ondanks dat het aantal verhuizingen in de stadsregio in de periode van 2007/2008 tot 2011/2012 is gedaald, zijn de verhuisstromen vanuit Amsterdam naar de Stadsregio Noord-West licht gestegen. Dit geeft aan dat de behoefte voor nieuwbouwwoningen in deze regio nog steeds aanwezig is. Instromers vanuit de regio betreffen voor het grootste deel gezinnen met kinderen. De geplande woningen in De Nieuwe Tuinderij richten zicht grotendeels op deze groep en voorzien in de behoefte van doorstromers in de regio naar milieus met meer ruimte in en om de woning. Op grond van het bovenstaande is er geen aanleiding om aan te nemen dat de behoefte aan woningen in De Nieuwe Tuinderij de afgelopen jaren is afgenomen.