

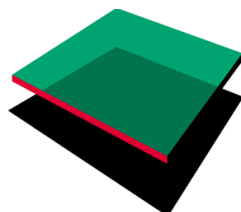
Companen

Provincie Noord-Holland

Onderzoek vraaggestuurd bouwen

19 september 2012

Projectnr. 4100.105



Companen
waar wonen beweegt

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem

Telefoon (026) 3512532
Telefax (026) 4458702

E-mail info@companen.nl
Internet www.companen.nl

Provincie Noord-Holland

Onderzoek vraaggestuurd bouwen

19 september 2012

Inhoud

Samenvatting	1
1. Inleiding	13
1.1. Achtergrond en vraagstelling	13
1.2. Aandachtspunten bij de analyses	15
1.3. Leeswijzer	19
2. Hoe bepalen we de toekomstige woningvraag?	21
2.1. De stappen in het model	21
2.2. Verschillende parameters	22
2.3. Substitutiegedrag en de waarde van second-best-oplossingen	23
3. Toekomstige behoefte aan woningen en woonmilieus	25
3.1. Inleiding	25
3.2. Verschillende prognoses: vraaggestuurd versus aanbodgestuurd	25
3.3. Vraaggestuurd bouwen in het licht van het huidige beleid	27
3.4. Alternatieve economische scenario's	30
3.5. Ontwikkeling leefstijlen	32
3.6. Een eerste beeld van de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte	33
4. Woon aantrekkelijkheid	37
4.1. Inleiding	37
4.2. Vergelijking woon aantrekkelijkheid belangrijkste gemeenten	38
4.3. Sterke en zwakke punten per gemeente	40
5. De woningbouwplannen en de behoefteontwikkeling per regio	43
5.1. Inleiding	43
5.2. De discrepanties op provinciaal niveau	44
5.3. Regio Kop van Noord-Holland	49
5.4. Regio West-Friesland	53
5.5. Regio Alkmaar	57
5.6. Regio Zuid-Kennemerland / IJmond	61
5.7. Stadsregio Amsterdam Noord; Zaanstad uitgelicht	66
5.8. Zaanstad uitgelicht	71
5.9. Stadsregio Amsterdam Zuid; Amsterdam uitgelicht	74
5.10. Amsterdam uitgelicht	79
5.11. Regio Gooi en Vechtstreek	84
5.12. Haalbaarheid en bereikbaarheid op kortere termijn	88
5.13. Verkleuring woonmilieus, transformatie en nieuwe uitleg	89
5.14. Samenvattende conclusies	89
Bijlage 1: Leefstijlen	1
Bijlage 2: Woonmilieus	6

Bijlage 3: Additionele behoefte versus plannen	14
Bijlage 4: Woningkenmerken	21
Bijlage 5: Harde plancapaciteit	24
Bijlage 6: Scores woonaantrekkelijkheid belangrijkste gemeenten	34

Samenvatting

Het college van de provincie Noord-Holland wil dat inwoners zoveel mogelijk kunnen wonen op de plek van hun voorkeur. Een ambitie waarachter een gecompliceerde beleids- en realisatieopgave ligt, zeker in de huidige tijdsspanne. Dit onderzoek doet richtinggevende uitspraken over gewenste woonmilieus¹ in de provincie, over de mate waarop deze wensen aansluiten op de huidige bouwplannen, en over kansen die er liggen in de verschillende regio's. Voor het in beeld brengen van de plancapaciteit baseren we ons op de provinciale monitor plancapaciteit 2012.

De voorliggende rapportage gaat in op de kwalitatieve invulling van de woningbehoefte in Noord-Holland in de komende decennia. Die woningbehoefte concentreert zich voor een belangrijk deel in het Zuiden van de provincie en is daarmee direct relevant voor een aantal lopende ruimtelijke ontwikkelingsprocessen, zoals het programma Structuurvisie Mainport Amsterdam Schiphol Haarlemmermeer (SMASH), het Rijks-Regioprogramma Almere-Amsterdam-Markermeer (RRAAM), het project OV SAAL (openbaarvervoersverbinding Schiphol, Amsterdam, Almere, Lelystad) en het Masterplan Noordzeekanaalgebied. Binnen deze grootschalige projecten concurreren verschillende disciplines om de beschikbare ruimte. Wonen is er daar één van. Waar zich mogelijke fricties voordoen, signaleren wij deze in de rapportage. We kunnen echter vanuit de invalshoek van slechts één van de beleidsvelden, het wonen, geen integrale oplossingen bieden voor alle potentiële fricties. Deze rapportage moet daarom worden gezien als een van de bouwstenen voor de besluitvorming over de integrale gebiedsontwikkeling in Noord-Holland (en aangrenzende regio's).

De Noord-Hollandse additionele woningbehoefte² tot 2040 ligt op bijna 240.000 woningen. Dat zijn er ca. 10.000 meer dan blijkt uit de prognose Primos 2011. Een van opgave op provinciaal niveau is dus om binnen de provincie extra capaciteit te vinden voor die 10.000 woningen. Wij gaan er in dit onderzoek van uit dat die extra capaciteit kan worden gevonden. Binnen dit uitgangspunt, of randvoorwaarde, is ons onderzoek erop gericht de *kwalitatieve* discrepanties tussen vraag en aanbod te traceren en daarvoor potentieel oplossingen aan te dragen.

Aanbodgestuurde prognose versus prognose vraaggestuurd bouwen

In dit onderzoek maken wij gebruik van een door de provincie Noord-Holland opgestelde bevolkings- en woningbehoefteprognose die is gestoeld op de uitgangspunten van het vraaggestuurd bouwen. De prognose gaat er van uit dat de toename van de bevolking en dus van de woningbehoefte zich concentreert in de gebieden binnen de provincie waar de vraag het grootst is. Dit is een wezenlijk andere benadering dan een aanbodgestuurde prognose. Bij een aanbodgestuurde prognose vormen de bestaande woningbouwplannen een belangrijke component in de berekening van de toekomstige behoefte aan woningen.

¹ Woongebieden met samenhangende kenmerken en uitstraling, naar bebouwingsdichtheid, voorzieningenniveau, overwegende bouwperiode, overwegend bouwtype, bereikbaarheid etc. Voor een beschrijving van de gehanteerde woonmilieus, zie bijlage 2

² De additionele woningbehoefte is de aanvullende woningvraag van huishoudens die er onder invloed van demografische processen (huishoudensvorming, migratie) in de provincie bijkomen.

Vraag ontstaat in die benadering op de plekken waar het aanbod wordt gerealiseerd. De Primos-prognose is een aanbodgestuurde prognose. Het bezwaar van de provincie Noord-Holland tegen een aanbodgestuurde benadering is dat op plekken waar de potentiële vraag het beoogde aanbod overstijgt, er volgens de prognose minder huishoudens toestromen dan op basis van de behoefte mogelijk is. Er wordt als het ware van uitgegaan dat potentiële tekorten absoluut zijn, omdat de benodigde plannen (nog) ontbreken. De provincie staat een vraaggestuurd woningaanbod voor.

Volgens de uitgangspunten van vraaggestuurd bouwen ligt de woningbehoefte in Noord-Holland in de periode tot 2040 zoals aangegeven 10.000 huishoudens hoger dan uit de Primos-prognose blijkt. Dit betekent dat het volgens de prognose die is gebaseerd op het vraaggestuurd bouwen, uitgaande van realistische aannames ten aanzien van de mogelijke woningbouwproductie, 10.000 huishoudens die anders naar gemeenten buiten de provincie zouden uitwijken, een plek in Noord-Holland kunnen vinden.

Je zou kunnen zeggen dat het verschil van 10.000 huishoudens op de enorme groei die Primos al voorziet, een relatief beperkt verschil is (4%). Vraaggestuurd bouwen betekent echter niet alleen dat huishoudens naar de provincie kunnen stromen die anders op een woning elders zouden zijn aangewezen, het betekent ook dat *binnen de provincie* gebouwd wordt op de plekken waar de vraag wordt voorzien. Dit leidt ten opzicht van de Primos-prognose tot een aanzienlijke verschuiving in de toename van het aantal huishoudens per woningmarktregio.

Tabel 1: Provincie Noord-Holland. Verschillen tussen de prognose Vraaggestuurd bouwen en Primos 2011, naar woningmarktregio, 2010 - 2040

	Vraaggestuurd bouwen			Primos 2011			Verschil
	2010	2040	2010 - 2040	2010	2040	2010 - 2040	
Kop van Noord-Holland	71.850	74.700	2.850	71.850	79.490	7.640	-4.790
West-Friesland	85.740	101.630	15.890	85.740	102.880	17.140	-1.250
Regio Alkmaar	118.180	136.920	18.740	118.180	136.740	18.560	180
Zuid-Kennemerland / IJmond	173.430	199.550	26.120	173.430	199.630	26.200	-80
Stadsregio Amsterdam Noord	137.450	161.360	23.910	137.450	161.380	23.930	-20
Stadsregio Amsterdam Zuid	561.360	698.650	137.290	561.360	677.570	116.210	21.080
Gooi en Vechtstreek	109.990	124.930	14.940	109.990	130.020	20.030	-5.090
Provincie Noord-Holland	1.258.000	1.497.740	239.740	1.258.000	1.487.710	229.710	10.030

Bron: Provincie Noord-Holland, ABF.

- Ten opzichte van de Primos-prognose, betekent vraaggestuurd bouwen dat de vraag zich in hoge mate concentreert in de Stadsregio Amsterdam, en dan met name in het Zuidelijke deel (Amsterdam, Haarlemmermeer). In de Stadsregio Amsterdam Zuid komt de toename van het aantal huishoudens uit op ruim 137.000, zo'n 21.000 meer dan volgens de Primos-prognose.
- Voor het noorden van de provincie betekent vraaggestuurd bouwen een aanzienlijk kleinere toename van het aantal huishoudens. Let wel: er is ook uitgaande van

vraaggestuurd bouwen sprake van een toename. In de Kop van Noord-Holland scheelt het zo'n 4.800 huishoudens ten opzichte van de Primos-prognose. Deze lagere prognose sluit aan bij de ontwikkelingen in de afgelopen jaren. In West-Friesland komt de toename van het aantal huishoudens ruim 1.200 lager uit dan volgens Primos.

- In de Gooi en Vechtstreek laten zowel de prognose vraaggestuurd bouwen als de prognose Primos 2011 een aanzienlijk groei zien van de woningbehoefte. De prognose vraaggestuurd bouwen gaat hierbij uit van een realistischer bouwprogramma dan Primos 2011. Dit is een duidelijk voorbeeld van de begrenzing van de vraaggestuurde prognose op basis van de mogelijkheid om te kunnen bouwen.
- Voor de woningmarktregio's in het midden van de provincie (regio Alkmaar, Zuid-Kennemerland / IJmond en Stadsregio Amsterdam Noord) is de uitkomst redelijk neutraal. In deze gebieden is de groei volgens het vraaggestuurd bouwen vergelijkbaar met de uitkomsten van de Primos-prognose.

Vraaggestuurd bouwen in het licht van het huidige beleid

De onderstaande tabel laat zien hoe de woningbehoefteontwikkeling volgens de uitgangspunten van het huidige beleid (korte termijn RAP's woonvisies, langere termijn structuurvisie Noord-Holland) zich verhouden tot de benodigde toevoegingen aan de woningvoorraad volgens de prognose vraaggestuurd bouwen.

Tabel 2: Provincie Noord-Holland. Groei van de woningbehoefte volgens de uitgangspunten van het huidige beleid en de prognose vraaggestuurd bouwen op de korte en de langere termijn en plancapaciteit, naar woningmarktregio.

	Korte termijn (2010 – 2020)			Lange termijn (2010 – 2040)			Plan capaciteit 2012
	RAP / Woonvisie	Prognose vraaggestuurd bouwen	Verschil	Structuurvisie Noord-Holland	Prognose vraaggestuurd bouwen	Verschil	
Kop van Noord-Holland	5.900	3.200	-2.700	4.700	2.900	-1.800	11.000
West-Friesland	8.900	8.800	-100	13.800	15.900	2.100	13.700
Regio Alkmaar	10.000	9.300	-700	18.100	18.700	600	14.000
Zuid-Kennemerland / IJmond	7.800	13.600	5.800	17.900	26.100	8.200	21.100
Stadsregio Amsterdam Noord	10.700	12.600	1.900	20.800	23.900	3.100	28.100
Stadsregio Amsterdam Zuid	47.300	61.900	14.600	116.900	137.300	20.400	132.100
Gooi en Vechtstreek	4.900	6.600	1.700	10.400	14.900	4.500	12.900
Provincie Noord-Holland	95.500	116.000	20.500	202.600	239.700	37.100	232.900

Bron: Provincie Noord-Holland.

De belangrijkste verschillen:

Korte termijn

- Het huidige beleid is gericht op een beduidend grotere toename van de woningbehoefte in de Kop van Noord-Holland als uit de prognose vraaggestuurd bouwen

blijkt. Het verschil is zo'n 2.700 woningen. De plancapaciteit is in deze regio ook aanzienlijk groter dan nodig.

- In de Stadsregio Amsterdam Zuid zijn volgens de uitgangspunten van het vraaggestuurd bouwen veel meer woningen nodig dan waar het huidige beleid van uitgaat. Het verschil met de uitgangspunten van het huidige beleid bedraagt zo'n 14.600 woningen.
- Hetzelfde geldt in mindere mate voor de regio Zuid-Kennemerland / IJmond. Hier zijn volgens de prognose vraaggestuurd bouwen 5.800 woningen meer nodig dan waar in het huidige beleid van wordt uitgegaan.
- In de regio Gooi en Vechtstreek is de druk zoals die blijkt uit de prognose vraaggestuurd bouwen beduidend groter dan waar in het huidige beleid van wordt uitgegaan. Dit is, zoals aangegeven, een vraag waarin om redenen van beschikbaarheid van mogelijkheden om te bouwen al is gesneden.

Langere termijn

- Alleen in de Kop van Noord-Holland is de toename van de woningbehoefte volgens de uitgangspunten van het vraaggestuurd bouwen lager dan waar in het huidige beleid van wordt uitgegaan. In de periode tot 2040 zijn 1.800 woningen minder nodig dan volgens de structuurvisie Noord-Holland.
- In absolute zin is sprake van de grootste discrepantie in de Stadsregio Amsterdam Zuid. De prognose vraaggestuurd bouwen laat hier een woningbehoefte zien die zo'n 20.000 woningen hoger ligt dan waar de structuurvisie van uitgaat.
- Verhoudingsgewijs is het verschil in de regio Gooi en Vechtstreek het grootst. Hier is volgens de uitgangspunten van het vraaggestuurd bouwen behoefte aan 4.500 woningen meer dan waar de structuurvisie van uitgaat.
- Met name in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond en de Stadsregio Amsterdam Zuid is er onvoldoende plancapaciteit om in de vraag volgens de prognose vraaggestuurd bouwen te voorzien.

Consequenties voor de groei van Almere

In het Rijk-Regioprogramma Amsterdam-Almere-Markermeer (RRAAM) wordt een mogelijke drievoudige schaa sprong van Almere uitgewerkt. Er wordt uitgegaan van het toevoegen van 60.000 woningen in Almere. Vraaggestuurd bouwen in de provincie Noord-Holland heeft echter maar beperkte consequenties voor de toekomstige woningbehoefte in Almere. De prognose vraaggestuurd bouwen laat zien dat het effect op de schaa sprong van Almere relatief klein is. De woningbehoefte in Almere groeit ook bij vraaggestuurd bouwen in Noord-Holland in de periode tot 2040 met 52.000 woningen. Het grootste gedeelte van de benodigde uitbreiding van de woningvoorraad in Almere, (circa 30.000 woningen) is benodigd voor het opvangen van de eigen lokale bevolkingsaanwas. Immigratiestromen geven aan dat Almere daarnaast vooral voorziet in de woningbehoefte van bewoners elders uit Nederland. Voor de opvang van woningzoekenden uit Noord-Holland heeft Almere slechts een beperkte rol.

Keuze voor een economisch scenario

Het economische scenario dat we in deze rapportage hanteren, gaat uit van een periode van enkele jaren beperkte economische krimp (-1,2%), gevolgd door enkele jaren

nulgroei, waarna na 2020 de economie zich voorzichtig positief ontwikkelt en groei terugkeert (+1,2%). Dit is een zeer voorzichtig scenario, zeker in het licht van de langjarige economische trends. Maar het is wel een scenario dat, voor zover in deze onzekere tijden kan worden overzien, aansluit bij de realiteit.

De discrepanties op provinciaal niveau

Een aantal regio's met een grote aantrekkingskracht, waar de vraag zich concentreert, zal sterk groeien. Het duidelijkste voorbeeld is natuurlijk de Stadsregio Amsterdam Zuid met daarin de gemeenten Amsterdam en Haarlemmermeer. Andere regio's krijgen vooral te maken met de autonome ontwikkeling van de eigen bevolking, maar oefenen minder aantrekkingskracht uit op vestigers van elders. Dit speelt met name in de noordelijke regio's, de Kop van Noord-Holland en West-Friesland.

Stadsregio Amsterdam Zuid meest gewild

De onderzoeksresultaten (en de gehanteerde prognose) laten duidelijk minder spreiding zien binnen de provincie als geheel, dan tot nu toe werd aangenomen. Uitgaande van vraaggestuurd bouwen, zou een belangrijk deel van de woningbehoefte zich concentreren in het zuidelijk deel van de provincie, in de stadsregio Amsterdam Zuid.

De economische kracht van die regio en de aanwezigheid van veel werkgelegenheid zijn daarbij, naast de grote aantrekkingskracht van Amsterdam als woonplaats, belangrijke factoren.

De Stadsregio Amsterdam en de stad Amsterdam in het bijzonder staan voor de belangrijkste kernopgave in de gehele provincie. Deze regio is van essentieel belang voor het verwezenlijken van het bestuurlijke uitgangspunt 'bouwen voor de eigen behoefte'. Dat dit niet gemakkelijk is, blijkt uit de discrepanties tussen vraag en aanbod.

Effect economische kracht Amsterdam op woonaantrekkelijkheid loopt ongeveer tot Purmerend

Het economische zwaartepunt van Noord-Holland is gelegen in het zuiden van de provincie. Een analyse van de woonaantrekkelijkheid van de belangrijkste gemeenten in de provincie laat zien dat het effect van de economische kracht van Amsterdam op de woonaantrekkelijkheid zich op dit moment ongeveer uitstrekt tot Purmerend. Noordelijker gelegen gemeenten als Alkmaar en Hoorn profiteren hiervan minder nadrukkelijk. We zien dit ook terug in de migratiebewegingen binnen de provincie. Purmerend heeft een vestigingsoverschot vanuit Amsterdam. Dat geldt niet voor gemeenten als Hoorn en Alkmaar. Deze gemeenten hebben juist een vertrekoverschot naar Amsterdam. Daarbij moet worden aangetekend dat Hoorn en Alkmaar een naar verhouding sterkere groei doormaken dan Purmerend, maar dit is vooral een autonome groei van de eigen bevolking. Zo heeft Hoorn een vestigingsoverschot met het noordelijk deel van de stadsregio Amsterdam (Zaanstad, Waterland), maar niet met Amsterdam.

Rigoureuze keuzes noodzakelijk?

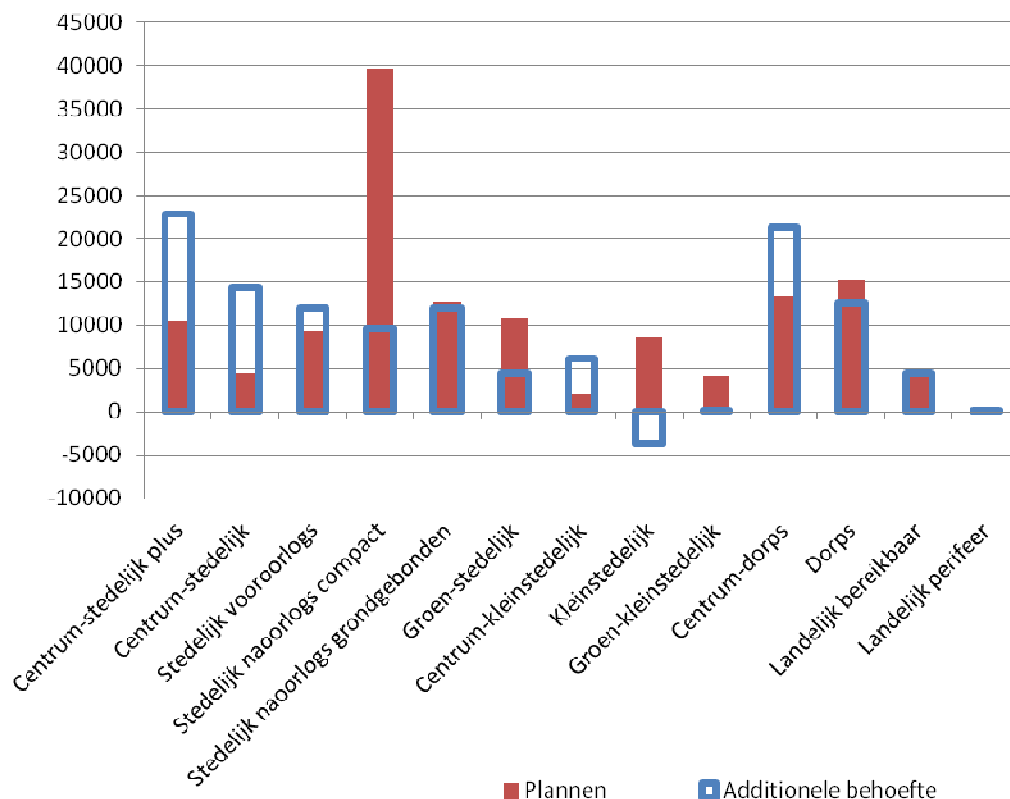
De oplossing van de vraagstukken in de overige regio's zal ook niet altijd gemakkelijk zijn, maar kan met de nodige creativiteit en inspanningen vermoedelijk wel tot een bevredigend einde worden gebracht. In Amsterdam ligt dat echter fundamenteel anders. Het is daar met name een kwantitatieve en kwalitatieve ruimtelijke capaciteitsvraag. In feite is er sprake van een grote overmaat aan vraag naar alsmaar meer 'centraal stedelijk Amsterdam'. Deze situatie doet ons denken aan eenzelfde vraagstuk dat wij in de regio Utrecht zijn tegengekomen (zij het op wat bescheidener schaal): "Je kunt in Utrecht nooit genoeg bouwen. Het woningtekort wordt nooit opgelost. Hoe meer je bouwt, des te groter de instroom." Van daaruit is het zeer denkbaar voor Amsterdam de vraag te stellen of het echt nodig is, of zelfs wenselijk, om al die centrum-stedelijke-(plus)vraag te accommoderen.

Is het niet nodig om daar zeer selectief in te zijn, met name om te voorkomen dat het stedelijke Amsterdamse woonklimaat, dat velen zich zo vurig wensen, juist door toegeven aan te zeer vraaggericht bouwen aan kwaliteit zou inboeten? Je kunt een gebied met een aantrekkingskracht die voortkomt uit historisch en organisch gegroeide kwaliteiten, niet eindeloos uitbreiden of dupliceren zonder dat die intrinsieke kwaliteiten verwateren.

Provinciale discrepanties: groot tekort aan plannen in centrale woonmilieus

Conclusie korte termijn

Figuur 1: Provincie Noord-Holland. Additionele behoefte aan woonmilieus versus de bekende plancapaciteit, 2010 -2020



Bron: Provincie Noord-Holland, Companen.

In de verhouding tussen de korte termijn plannen en de korte termijn woningbehoefte constateren we:

- ook dan al een (zeer) groot tekort aan plannen in de belangrijkste centrale woonmilieus: centrum-stedelijk plus, centrum-stedelijk, centrum-kleinstedelijk en centrum-dorps, als ook in de stedelijk vooroorlogse woonmilieus;
- overschotten op de korte termijn in met name stedelijk naoorlogs compact (zeer groot), groen-stedelijk, kleinstedelijk en groen-kleinstedelijk;
- een deel van deze overschotten zal door de groei van de woningbehoefte op de langere duur verminderen. Dit geldt met name voor: groen-stedelijk woonmilieu, kleinstedelijk woonmilieu en dorps woonmilieu.

Het meest in het oog springend zijn de planoverschotten in de woonmilieus stedelijk naoorlogs compact en groen-kleinstedelijk, en de plantekorten in de woonmilieus centrum-stedelijk plus, centrum-stedelijk, centrum-stedelijk vooroorlogs, centrum-kleinstedelijk en centrum-dorps. Hier zien we de noodzaak al van transitie van niet-centraal naar centraal gelegen woonmilieus. Het is onnodig te zeggen dat deze beweging op de korte termijn slechts in beperkte mate realiseerbaar zal zijn. De grote planoverschotten in de stedelijk naoorlogs compacte woonmilieus behoeven een zorgvuldige fasering.

De vraag naar woningen in het stedelijk naoorlogs compacte woonmilieu

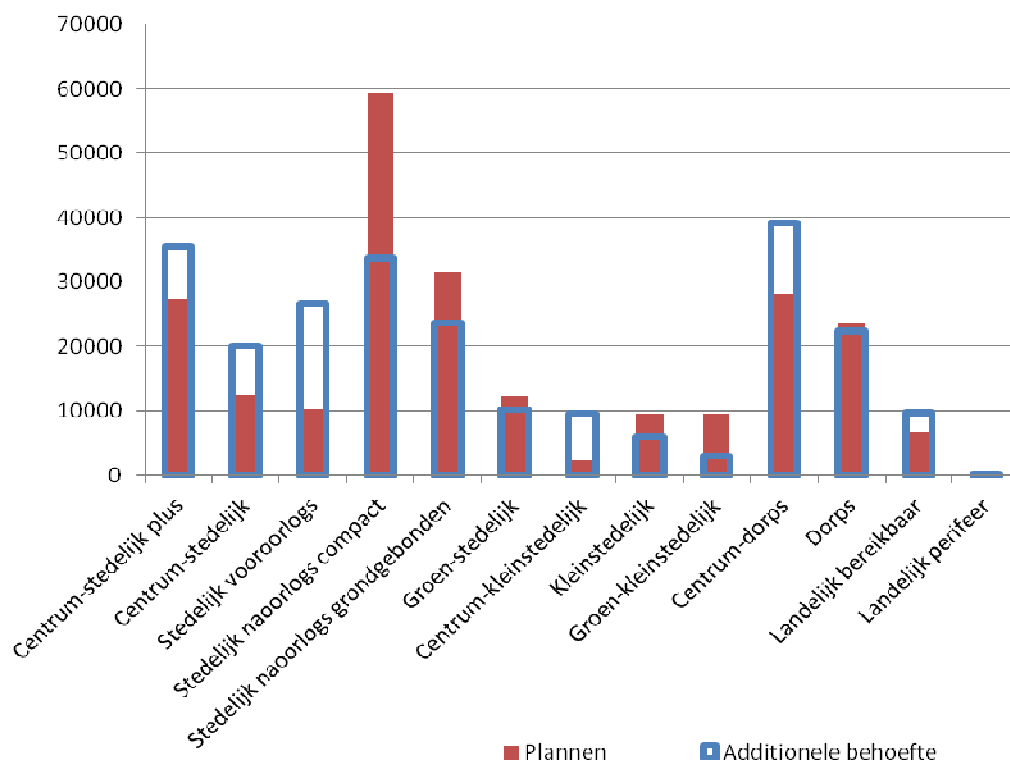
Het is belangrijk om aan te tekenen dat een overschot aan plannen, zoals in het stedelijk naoorlogs compacte woonmilieu, niet betekent dat dit woonmilieu onder druk zou staan. Het stedelijk naoorlogs compacte woonmilieu is het grootste woonmilieu in de provincie en er is een grote vraag naar woningen in dit woonmilieu. De plannen overstijgen echter de vraag.

Woonmilieus aan centrum verbinden

Toch biedt creativiteit wellicht ook kansen. Die zouden kunnen liggen in een slimme stedenbouwkundige verbinding van bijvoorbeeld de milieus naoorlogs compact en groen-kleinstedelijk met centrumgebieden, waarbij je deze milieus gevoelsmatig bij het centrum trekt. Het verschil tussen wonen net binnen of net buiten het centrum, zit 'm vaak in woonbuurtkarakter en voorzieningenkarakter. Maar zeker dat laatste is door meer functiemenging in oude wijken ook naar gebieden buiten het centrum te brengen, waardoor plannen tegen centrumgebieden aan toch als 'centrumplannen' kunnen worden ingezet en beleefd.

Conclusie lange termijn

Figuur 2: Provincie Noord-Holland. Additionele behoefte aan woonmilieus versus de bekende plancapaciteit, 2010 -2040



Bron: Provincie Noord-Holland, Companen.

Als we op het niveau van de provincie naar de lange termijn kijken, en de plannen met de behoefte in de periode 2010-2040 vergelijken, dan valt een aantal zaken op:

- een groot tekort aan plannen in centrale woonmilieus: centrum-stedelijk plus, centrum-stedelijk, centrum-kleinstedelijk en centrum-dorps;
- eveneens een groot tekort aan tegen het centrum aan liggende stedelijke vooroorlogse woonmilieus;
- een tekort aan landelijk bereikbaar wonen;
- grote overschotten in woonmilieus buiten de centra: stedelijk naoorlogs compact (zeer groot!), stedelijk naoorlogs grondgebonden, kleinstedelijk en groen-kleinstedelijk;
- ongeveer een evenwicht in de categorieën dorps- en groen-stedelijk wonen.

We zien in grote lijnen geen verschil tussen de programmering op korte en langere termijn. De tendenties zijn dezelfde. De lange termijnopgave op provinciaal niveau bestaat uit een aanmerkelijke transformatie van plannen met een decentraal karakter naar plannen met een centrale ligging. Deze transitie lijkt, wanneer men deze letterlijk neemt, op 'de kwadratuur van de cirkel', een onoplosbaar probleem. Centrale woonmilieus bevinden zich immers doorgaans in bestaande steden en dorpen, ontleneren hun charme veelal aan het huidige karakter en laten zich nauwelijks of niet op enige schaal uitbreiden.

Bestaande bebouwing en inbreiding beste opties, maar kostbaar

Als oplossingsrichting hierbij hoort de SER-ladder: eerst zorgvuldig benutten van bestaande bebouwde ruimtes (bijvoorbeeld door herstructurering), vervolgens inbreiden en ten slotte pas uitbreiden. Dat betekent het geven van prioriteit aan (moeilijke) binnenstedelijke transformatielocaties. Dit is echter geen 'laaghangend fruit': kosten voor sanering en voor bouwrijp maken zijn hoog, de ruimtelijke inpasbaarheid is lastig, etc. BLS-gelden zijn meer dan ooit nodig, maar zijn afgebouwd. Hier ligt een potentieel belangrijke opgave voor de provincie om deze transformatie op allerlei manieren vlot te trekken: in Amsterdam lukt dat mogelijk nog wel door hoge verdien Capaciteiten op binnenstedelijke locaties. In Haarlem, Zaanstad en Alkmaar wordt dit al moeilijker (vanwege minder verdien Capaciteit). Maar hier liggen wel potentieel onderscheidende woonmilieus. In meer perifere steden als Hoorn, Enkhuizen, Den Helder en Schagen zal dit nog moeilijker zijn.

Het bovenstaande maakt onontkoombaar, dat er in een behoorlijk aantal gevallen alternatieve 'tweede keus oplossingen' bedacht moeten worden.

Haalbaarheid en betaalbaarheid

De geformuleerde kernstrategieën zijn vrijwel zonder uitzondering opgaven van lange(re) adem. Met name woonmilieus kunnen niet op de kortere termijn van kleur verschieten. Toch is het van groot belang om op de kortere termijn beleid in de op langere termijn gewenste richting in gang te zetten. En dat is lastig gelet op de huidige en de komende jaren te verwachten woningmarktsituatie en de beschikbare middelen, zowel bij de burgers als bij de investeerders (corporaties en andere ontwikkelaars). Voor de korte termijn ontwikkeling zal een selectie moeten worden gemaakt van die elementen uit de gewenste strategieën, die tot afzetbaarheid leiden in de huidige markt.

Transformatie en nieuwe uitleg

De aangegeven fricties tussen de behoefte aan additionele woonmilieus en de plan Capaciteit mogen niet de indruk wekken dat het op elkaar afstemmen van beide per definitie een zaak is van nieuwbouw in uitleggebieden. De transformatie van bestaande stedelijke gebieden (woongebieden, maar zeker ook gebieden met andere – voormalige – functies) zal een steeds belangrijkere bijdrage moeten gaan leveren aan het tegemoet komen aan de woningbehoefte.

Samenvattende conclusies

De concrete mogelijkheden om de geconstateerde discrepanties te verminderen, liggen uiteraard op het niveau van de woningmarkten. Daarom gaan we in hoofdstuk 5 per woningmarkt na tot welke regionale opgaven deze constatering op provinciaal niveau leiden. In gecomprimeerde vorm treft u de hoofdlijnen van deze bevindingen aan in deze samenvatting.

Zeven strategieën

Kort samengevat komen de potentiële oplossingsrichtingen voor discrepanties tussen vraag en aanbod per regio neer op een mogelijke inzet van 7 strategieën:

- Toevoegen van plannen: verhoging plancapaciteit.
- Tempo versnellen van plannen: versnelling ontwikkeling reeds bestaande plannen.
- Faseren in tijd van plannen: over een langere periode uitsmeren van beoogde planrealisatie.
- Schrappen/verminderen van plannen: verminderen plancapaciteit.
- Veranderen woonmilieu in plannen: aanzienlijk herzien planinhoud.
- Transformatie bestaand woonmilieu: aanzienlijke karakterwijziging van bestaand woonmilieu, met name door sloop en vervangende nieuwbouw en/of door inbreiding.
- Bovenregionale opvang: woonbehoefte in andere regio's accommoderen.

Provinciebreed

1. De prognose vraaggestuurd bouwen laat een woningbehoefte zien van 10.000 huishoudens méér dan uit de aanbodgestuurde Primos-prognose 2011 blijkt. Een van opgave op provinciaal niveau is dus om binnen de provincie extra capaciteit te vinden voor die 10.000 woningen.
2. De keuze voor vraaggestuurd bouwen in Noord-Holland kan goed samengaan met een schaa sprong van Almere. Uiteraard is wel afstemming nodig.
3. Vraaggestuurd bouwen in Noord-Holland vereist opvoering van de plancapaciteiten in centraal gelegen woonmilieus (in steden en dorpen) en reductie van plannen in stedelijk naorlogs compacte woonmilieus.
4. Vraaggestuurd bouwen vereist een aanzienlijke verschuiving het planaanbod binnen de provincie: een aanzienlijke groter planaanbod in de Stadsregio Amsterdam en een aanzienlijke planreductie in het noordelijk deel van de provincie en in de Gooi- en Vechtstreek.

Per woningmarktregio

Per woningmarktregio geven we aan wat de belangrijkste kernstrategieën zijn om de discrepanties tussen vraag en aanbod bij een vraaggerichte aanpak te verkleinen:

Kop van Noord-Holland

- Transformatie bestaand woonmilieu in Den Helder naar meer stedelijk woonmilieu (ontwikkeling reeds ingezet).
- Op lange termijn schrappen van plannen in dorpse en landelijke woonmilieus.

West-Friesland

- In klein-stedelijk woonmilieu van Hoorn bestaande woonmilieus nabij centrum meer centrumkarakter geven (gevoelsmatig bij centrum trekken, proberen slimme verbindingen te maken).
- Tempo versnellen bij plannen in centrum-dorpse woonmilieus.
- Op termijn toevoegen van plannen in landelijk bereikbare woonmilieus.

Alkmaar

- In stad Alkmaar meer centrumfunctie creëren in woonmilieus rond het centrum (in beleving beter laten aansluiten bij het centrum, slimme verbindingen zoeken).

- Toevoegen van plannen in centrum-stedelijke woonmilieus en dorpse/landelijke woonmilieus.
- Schrappen/verminderen van plannen in kleinstedelijke woonmilieus (Heerhugowaard).

Zuid-Kennemerland / IJmond

- Op korte termijn transformeren bestaande woonmilieus naar meer centrum-woonmilieus.
- Toevoegen plannen in centrum-stedelijke woonmilieus (Haarlem) en in centrum-kleinstedelijke woonmilieus (Heemstede, Beverwijk, Heemskerk, Velsen).
- Op termijn toevoegen van plannen in centrum-dorpse woonmilieus

Amsterdam-Noord inclusief Zaanstad

- Toevoegen van centrum-stedelijk plus woonmilieu (kan eigenlijk alleen in Amsterdam, maar mogelijk dat Zaanstad -onder de rook van Amsterdam, waar stappen zijn gemaakt met Inverdan- hierin ook voor een klein deel kan voorzien).
- Stedelijke woonmilieus in de regio (Zaanstad, Purmerend) omvormen naar meer groen-stedelijke woonmilieus, door herstructurering. Hierbij tempo versnellen om verlies van verdunning te compenseren.
- Plannen in dorpse woonmilieus hebben een functie in het opvangen van de 'overloop' van Amsterdam. Deze plannen zijn er onvoldoende in het stedelijk gebied rondom Amsterdam; toevoegen van plannen met dorpse woonmilieus.

Amsterdam en stadregio Amsterdam-Zuid

- Toevoegen en tempo versnellen centrum-stedelijk plus woonmilieus.
- Stedelijk naoorlogse compacte woonmilieus transformeren naar deels meer grondgebonden woonmilieus en deels meer centrum-stedelijke woonmilieus. Bij die laatste ook plannen toevoegen.
- In de stadsregio moeten de plannen met stedelijk naoorlogs grondgebonden woonmilieus en groen-kleinstedelijke woonmilieus transformeren naar plannen met een meer stedelijk vooroorlogs karakter.
- Plannen Haarlemmermeer meer dorps ontwikkelen.

Gooi- en Vechtstreek

- Plannen in stedelijk naoorlogse compacte woonmilieus transformeren naar stedelijke vooroorlogse woonmilieus.
- Vergroenen van de stedelijk naoorlogse grondgebonden woonmilieus.
- Plannen in klein-stedelijke woonmilieus faseren in de tijd (Bussum, Naarden).
- Plannen in centrum-kleinstedelijke woonmilieus toevoegen.
- In centrum-dorpse woonmilieus tempo versnellen. Ook in verband met opvang van de 'overloop' van Amsterdam. Aandachtspunt hierbij: behoud van het dorpse karakter (juist daarom vinden mensen het aantrekkelijk om daar te wonen).

1. Inleiding

Het college van de provincie Noord-Holland wil dat inwoners zoveel mogelijk kunnen wonen op de plek van hun voorkeur. Een ambitie waarachter een gecompliceerde beleids- en realisatieopgave ligt, zeker in de huidige tijdsspanne.

Dit onderzoek doet richtinggevende uitspraken over gewenste woonmilieus in de provincie, over de mate waarop deze wensen aansluiten op de huidige bouwplannen, en over kansen die er liggen in de verschillende regio's.

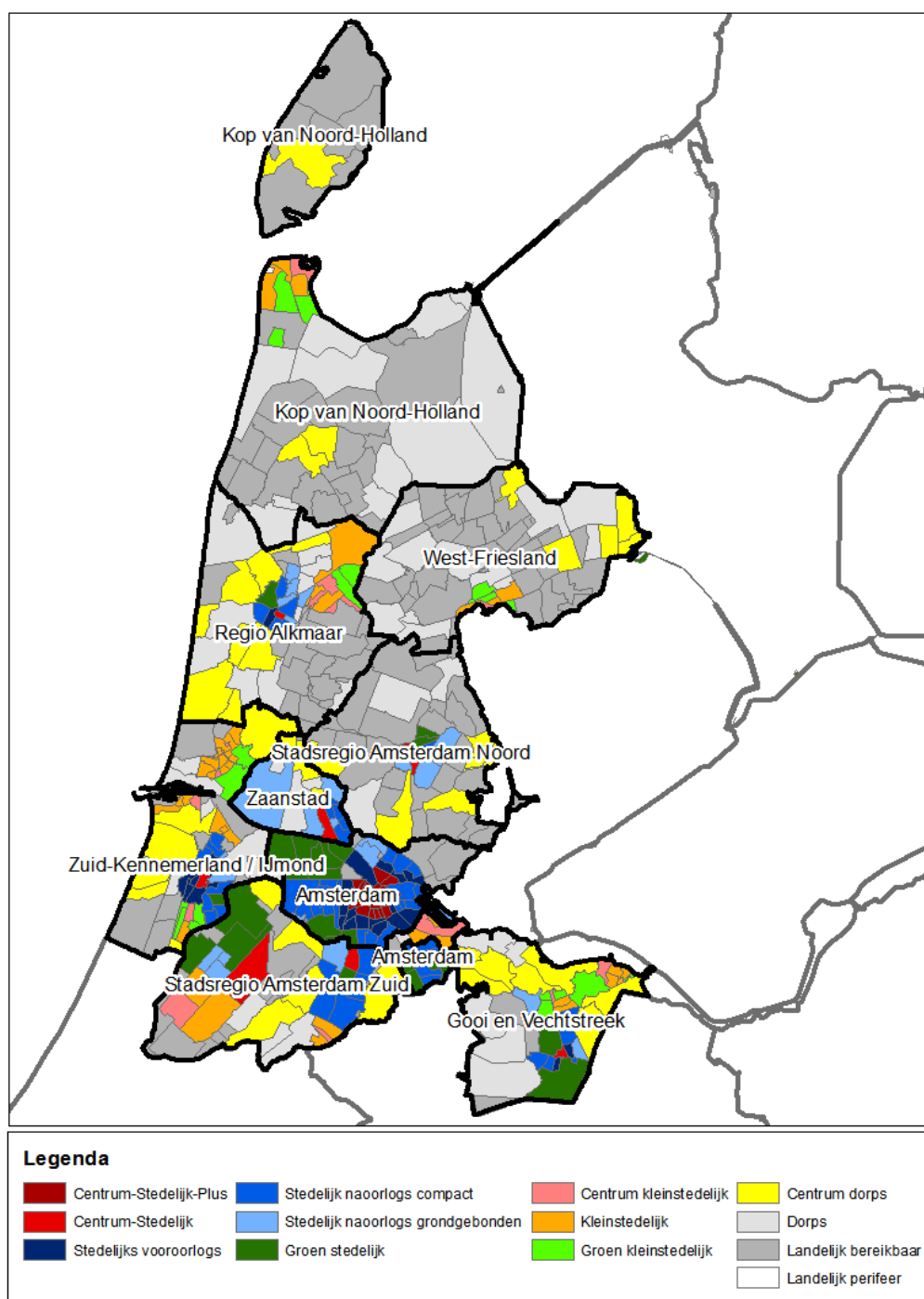
1.1. Achtergrond en vraagstelling

In het coalitieakkoord 2011-2015 is de uitvoering van een onderzoek opgenomen naar 'vraaggericht bouwen'. Dit onderzoek moet de vraag beantwoorden '...of de huidige woningbouwopgave in voldoende mate tegemoet komt aan de toekomstige woningbouwbehoefte in de verschillende regio's, zowel kwalitatief als kwantitatief'. Dit onderzoek moet de basis leggen voor een vraaggerichte woningbouwprogrammering in de Noord-Hollandse regio's voor de periode 2012 – 2020.

Als onderzoeksvragen zijn geformuleerd:

1. *Wat is de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte van Noord-Holland op de kortere en langere termijn?*
2. *Komt de huidige woningbouwopgave in voldoende mate tegemoet aan de toekomstige woningbehoefte in de regio's?*
3. *Welke oplossingsrichtingen kunnen worden aangegeven om vraag en aanbod met elkaar in evenwicht te brengen?*

Figuur 1.1: Provincie Noord-Holland. Woningmarktregio's en aanwezige woonmilieus, 2012.



Bron: ABF.

Mismatches vraag en aanbod op woningmarkt Noord-Holland

In de afgelopen maanden heeft Companen een analyse gemaakt van de mate waarin de woningbouwprogrammering zoals die nu bij de provincie bekend is, aansluit bij de kwantitatieve en kwalitatieve woningvraag in de verschillende regio's. Het onderzoek legt verschillende *mismatches* bloot tussen vraag en aanbod op de woningmarkt in Noord-Holland; hiermee biedt het een kwalitatieve verdieping op de resultaten van de Regionale Actie Programma's (RAP's), die de provincie in 2011 door elke regio liet opstellen. Gemeenten, provincie en ontwikkelende partijen kunnen de resultaten gebruiken om

programma's beter aan te sluiten op de vraag. Wij doen hiervoor in dit onderzoek aanbevelingen.

Dualisme in woningmarkt NH: deel gespannen, deel ontspannen

Ons onderzoek geeft een duaal beeld van de provinciale woningmarkt: een deel daarvan is gespannen en dient (mede) als overloop van de Amsterdamse woningmarkt, en een ander deel is ontspannen en in hoge mate gericht op het opvangen van de lokale bevolkingsaanwas. In het 'ontspannen deel' van de Noord-Hollandse woningmarkt zijn bestuurders in het verleden soms te optimistisch geweest over de rol van hun gemeente in het huisvesten van 'Amsterdamse' woningzoekenden. De crisis op de woningmarkt maakt dit nog scherper duidelijk. De overschotten in de ene regio kunnen niet zondermeer worden beschouwd als 'overloopcapaciteit' voor andere regio's binnen de provincie. Substitutie van woningvraag in schaarstegebieden trekt zich immers niets aan van provinciegrenzen. In onze aanbevelingen hebben we daarom ook gekeken naar migratiestromen tussen regio's en gemeenten. Als er de afgelopen jaren weinig of geen migratie plaatsvond tussen twee regio's, achten wij het niet waarschijnlijk dat dit in de toekomst wel zal gebeuren.

Bouwsteen besluitvorming rond samenspel verschillende ruimtelijke processen

De voorliggende rapportage gaat in op de kwalitatieve invulling van de woningbehoefte in Noord-Holland in de komende decennia. Die woningbehoefte concentreert zich voor een belangrijk deel in het Zuiden van de provincie en is daarmee direct relevant voor een aantal lopende ruimtelijke ontwikkelingsprocessen, zoals het programma Structuurvisie Mainport Amsterdam Schiphol Haarlemmermeer (SMASH), het Rijks-Regioprogramma Almere-Amsterdam-Markermeer (RRAAM), het project OV SAAL (openbaarvervoersverbinding Schiphol, Amsterdam, Almere, Lelystad) en het Masterplan Noordzeekanaalgebied. Binnen deze grootschalige projecten concurreren verschillende disciplines om de beschikbare ruimte. Wonen is er daar één van. Waar zich mogelijke fricties voordoen, signaleren wij deze in de rapportage. We kunnen echter vanuit de invalshoek van slechts één van de beleidsvelden, het wonen, geen integrale oplossingen bieden voor alle potentiële fricties. Deze rapportage moet daarom worden gezien als een van de bouwstenen voor de besluitvorming over de integrale gebiedsontwikkeling in Noord-Holland (en aangrenzende regio's).

1.2. Aandachtspunten bij de analyses

Bij het interpreteren van de uitkomsten van dit onderzoek, moeten de consequenties van de hiervoor geschetste dualiteit niet uit het oog worden verloren. Daarom noemen we bij wijze van 'preambule' bij het onderzoeksrapport enkele aandachtspunten.

Prognose en werkelijkheid lopen uit elkaar door crisis op woningmarkt

Prognoses laten nog altijd een groeiende bevolking zien in Noord-Holland, maar het is voor woonconsumenten veel moeilijker geworden om hun woonwensen te *effectueren*. Kredietverlening is aan strengere eisen gebonden. Doorstromers op de koopwoningmarkt hebben moeite hun oude woning te verkopen. Bovendien zijn kopers kopschuw door de daling van de huizenprijzen. Een deel van de potentiële woningkopers stelt de aankoop van een woning uit. Kopers die wel in staat en bereid zijn een woning te kopen, hebben

meer keus en zijn daarom kritischer over de kwaliteit van het gebodene. Gevolg: woonwensen worden niet geëffectueerd, en ook bij gebleken vraag naar een bepaald type woningen op een locatie, blijken deze woningen toch niet altijd afzetbaar te zijn. Door de onzekerheid in de koopsector neemt de druk op met name de vrije huursector³ toe. Dit wordt versterkt door de beperkingen die sociale verhuurders zijn opgelegd om woningen met een sociale huur te verhuren aan huishoudens met middeninkomens en hogere inkomens. Omdat de middengroepen minder toegang hebben tot de sociale huursector en de koopsector voor hen vaak onbereikbaar is, zijn zij momenteel grotendeels aangewezen op de commerciële huursector. In de sociale huursector wordt steeds minder verhuisd. Veel sociale verhuurders zoeken onder druk van de lastenverzwaringen die hen worden opgelegd naar mogelijkheden hun huren te verhogen. Bij verhuizing kunnen zij de huur van woningen verhogen (binnen de grenzen van het Woningwaarderingssysteem). Maatregelen om de goedkope scheefheid (huishoudens met een naar verhouding hoog inkomen in een woning met een lage huur) in de sociale huursector te bestrijden zullen onder de huidige marktomstandigheden naar verwachting niet onmiddellijk grote effecten sorteren.

Hoe langer de crisis aanhoudt, hoe meer de feitelijke afzet van woningen uit de pas gaat lopen met de prognoses. Dit roept de vraag op, waarop we ons moeten richten: de *objectieve* woningvraag of de *effectueerbare* woningvraag. In ons onderzoek kijken we naar de objectieve woningvraag en ook al loopt het effectueren daarvan momenteel moeizaam, op langere termijn zal deze vraag weer een goede indicator zijn voor de afzetbaarheid van woningen. Op korte termijn is de objectieve woningvraag echter een matige graadmeter voor de afzetbaarheid van woningen in concrete projecten.

Concreet vertalen resultaten in te realiseren woonmilieus en woningen

Wat kunnen we dan op korte termijn met de uitkomsten? Heel belangrijk is in dit stadium de slag naar concreetheid: kijk per woningmarktregio naar de woonwensen, kijk naar de bestaande (harde) bouwplannen, en laat betrokken gemeenten en ontwikkelaars in onderling overleg die bouwplannen bijstellen. Spits ze toe op de (lokale en regionale) vraag, en faseer daarbij heel gericht. Wat willen mensen nu, wat is straks nodig, hoe verhouden die twee zich onderling, en welke daarin passende woonmilieus zijn nu waar marktconform / afzetbaar te maken? Dus: doorschuiven wat (nu) minder kansrijk is, naar voren halen wat kansen biedt. Dat kan alleen door de resultaten van een onderzoek als dit te combineren met scherpe lokale marktkennis. Die is aanwezig bij goede makelaars en bij ontwikkelaars. De rol van gemeenten is vooral faciliterend (bestemmingsplannen, vergunningstrajecten).

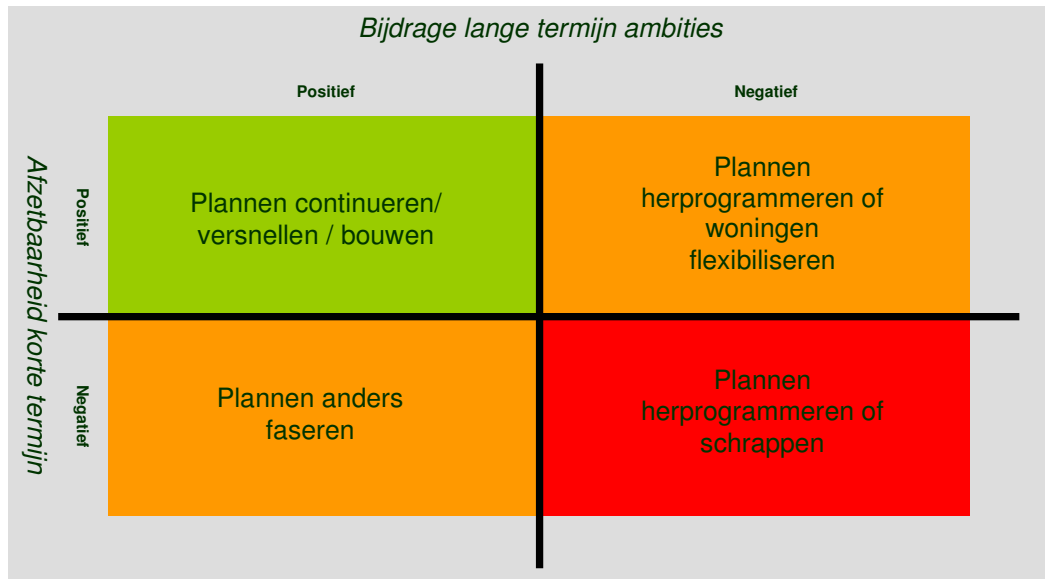
Onder de noemer van 'Faseren & Dosereren' is een dergelijke exercitie in Noord-Holland zeer succesvol toegepast in Alkmaar en Zaanstad. Begin 2010 was de eerste uitvoering van F&D in Alkmaar. Op dit moment zien we dat vrijwel alle in dat traject als kansrijk benoemde projecten daarna daadwerkelijk doorgang vonden; omgekeerd gold hetzelfde voor de projecten die als minder kansrijk werden benoemd.

Opvallend is, dat ontwikkelaars zelf vragen om dit soort gezamenlijke exercities. Zij hebben in de huidige moeilijke markt ernstige behoefte aan regie en focus. Natuurlijk speelt dat vooral in gebieden waarin de woningmarkt ernstig stagneert (in de regio Kop van Noord-Holland stuurde een collectief van ontwikkelaars en corporaties begin 2012

³ Huurwoningen met een huur boven de liberalisatiegrens (op dit moment €665).

een brandbrief naar de gemeentelijke bestuurders, met het dringende verzoek concreet aan de slag te gaan met Faseren & Doseren).

In schema: faseren, doseren en bijstellen woningbouwplannen



Alternatieve prognose met 'plafond'

Bij het vaststellen van de kwantitatieve woningbehoefte op basis van de Primos-prognosemethodiek wordt de berekende vraag naar woningen sterk beïnvloed door de voorgenomen nieuwbouwproductie. De veronderstelling in Primos is: waar woningbouw gepland is, zullen zich (dus) ook huishoudens vestigen. Deze veronderstelling gaat steeds minder op. De provincie heeft daarom ons bureau gevraagd een alternatief scenario op te stellen. Deze vraag werd in de startnotitie als volgt geformuleerd:

‘Voor een goed beeld van de woningvraag zou de regionale voorkeur niet beïnvloed mogen worden door een aanbodtekort op de woningmarkt. Dat is in een prognosemodel goed te simuleren. Het resultaat is dan een behoefteontwikkeling die rekening houdt met structurele elementen (trek van jongeren naar grotere steden), maar niet met de invloed van woningtekorten. Het opvallende van deze benadering is dat de totale opgave voor de MRA praktisch gelijk blijft, maar dat de regionale verdeling anders is. Vooral gericht op Amsterdam en veel minder op Almere. In deze benadering is de gewenste woonplaats als eerste element van vraaggestuurd bouwen genomen. In een tweede stap kan dan worden aangegeven welke woonmilieuvoorkeur hieraan gekoppeld is.’

Op basis van deze uitgangspunten heeft de provincie een alternatieve prognose opgesteld. Deze geeft een veel realistischer beeld van de woningvraag dan de Primos-prognose. Er treedt een flinke verschuiving op: minder spreiding binnen de provincie en meer concentratie rondom Amsterdam.

De provincie heeft er uiteindelijk voor gekozen in de alternatieve prognose uit te gaan van een plafond in de bouwcapaciteit (een geprognosticeerd woningtekort). Immers, werken met een prognose waar een woningvraag uit komt die te groot is om te faciliteren is weinig zinvol. Het is reëel om aan te nemen dat het opvangen van de volledige woningvraag in Noord-Holland zal stuiten op grenzen aan de mogelijke bouwproductie.

Bij de keuze voor een 'prognose met plafond' moet echter wel worden bedacht dat deze mogelijk het beeld van de woonbehoefte wat vertekent, met name rondom Amsterdam. De vraag in Amsterdam is hoger dan de realistisch geachte haalbare productie. In werkelijkheid is de vraag dus groter dan wat de prognose nu laat zien. Het (*niet-selectief*) 'aftoppen' van de prognose kan betekenen dat vraag binnen woonmilieus waarin nog wel groei mogelijk is, onbedoeld buiten beschouwing blijft. Deze constatering nuanceert het beeld van overcapaciteit in specifieke woonmilieus in en rondom Amsterdam enigszins.

De beperkingen van vraaggericht bouwen in een krappe woningmarkt

Een derde aandachtspunt is de fundamentele vraag of je vraaggericht kunt bouwen in een krappe woningmarkt. Het onderzoek laat dit ook zien: er is veel vraag naar woonmilieus waarin weinig nieuw aanbod is te creëren (centrum-stedelijk en centrum-stedelijk plus, kleinstedelijk, centrum-dorps en landelijk bereikbaar). Grootchalige nieuwbouw in de binnenstad van Amsterdam is niet goed denkbaar. Door op grote schaal te bouwen in dorpskernen of in het buitengebied (landelijk bereikbaar), zou de aantrekkelijkheid van deze woonmilieus uiteindelijk teniet worden gedaan.

Met andere woorden: de vraag naar woningen in sommige segmenten kan zeer waarschijnlijk niet volledig worden bediend. Op grond van de huidige plancapaciteit betreft deze 'niet te bedienen vraag' bijna een kwart van de te bouwen woningen tot 2040 (53.000 van de 240.000). Deze huishoudens zullen zich bij ongewijzigd beleid vestigen in een 'tweede keus' woonmilieu. Als gemeenten erin slagen meer woningen in de 'eerste keus' woonmilieus te realiseren, neemt dit substitutie-effect af. Lukt dit niet, dan zouden aanbodoverschotten in sommige woonmilieus wel eens kleiner kunnen blijken te zijn dan nu aangenomen. Overigens verschilt de flexibiliteit van de vraag van verschillende groepen consumenten en heeft de druk op de woningmarkt een grote invloed op de bereidheid van consumenten om genoegen te nemen met second-best-oplossingen. In paragraaf 2.3 gaan wij hier uitgebreider op in.

Substitutie-effecten niet meegenomen

De cijfers waarop woonvoorkeuren in deze rapportage zijn gebaseerd, houden geen rekening met substitutie-effecten. Bij gebrek aan gegevens over tweede en derde keus woonmilieus, hebben we daarom gekeken naar substitutie-effecten die zich in het verleden hebben voorgedaan. Migratiestromen tussen regio's zijn hiervoor een sterke indicator. Ook uit het woonaantrekkelijkheidsonderzoek van Bureau Louter kunnen we informatie destilleren over substitutie-effecten tussen regio's. In de analyse van de cijfers en in onze aanbevelingen zijn we tenslotte uitgegaan van een logische hiërarchie in aangrenzende woonmilieus. Uitgangspunt is dat er vooral substitutie zal plaatsvinden tussen vergelijkbare woonmilieus. Dus wel van 'centrum-stedelijk' naar 'stedelijk vooroorlogs', maar niet van 'centrum-stedelijk plus' naar 'landelijk bereikbaar'. De gewenste woonplaats is doorgaans een belangrijke factor bij de keuze voor een nieuwe plek om te wonen. Woonconsumenten zullen als de gewenste woning in het gewenste woonmilieu niet bereikbaar is, eerder binnen dezelfde woonplaats zoeken in aangrenzende woonmilieus, dan naar het woonmilieu van de eerste keuze in een andere woonplaats.

Samengevat

Het onderzoek geeft een goed beeld van de woonwensen op middellange (2020) en lange termijn (2040). De genoemde aandachtspunten moeten bij het beoordelen van de cijfers in dit rapport echter wel voor ogen worden gehouden. In het kort:

- De crisis maakt de prognosecijfers met name op korte termijn minder betrouwbaar omdat er een discrepantie is ontstaan tussen de *objectieve* woonbehoefte en de *effectueerbare* woonbehoefte. We hebben enkele handreikingen gedaan hoe hiermee om te gaan.
- De huishoudensprognose die is gebruikt is begrensd op basis van een realistische bouwproductie. Dit betekent dat een deel van de woningvraag in het onderzoek buiten beeld blijft. Het betekent ook dat gemeten *overschotten* in specifieke woonmilieus rondom Amsterdam, op basis daarvan enigszins moeten worden genuanceerd.
- In de woningmarkt met name rondom Amsterdam *kunnen* woningzoekenden hun eerste voorkeur aan woonwensen niet altijd realiseren bij gebrek aan aanbod. Als de bouwcapaciteit in de gewilde woonmilieus niet wordt uitgebreid, zou de tweede of derde keuze bij het bepalen van de vraag naar diverse woonmilieus eigenlijk niet buiten beschouwing mogen worden gelaten. Dit substitutie-effect kan in de cijfermatige uitwerking niet geheel worden meegenomen. In de aanbevelingen doen we dat wel, waarbij we ons baseren op substitutie-effecten die zich in het verleden hebben voorgedaan.

Tenslotte: de uitkomsten van het voorliggende onderzoek zijn geheel vergelijkbaar met die van de eerder uitgevoerde Quickscan. Er is gebruik gemaakt van hetzelfde analysemodel.

1.3. Leeswijzer

- In hoofdstuk 2 wordt allereerst een uitleg gegeven van de stappen die in het rekenmodel dat aan deze rapportage ten grondslag ligt worden genomen.
- Hoofdstuk 3 gaat in op toekomstige behoefte aan woningen en woonmilieus op provinciaal niveau. Eerst worden de verschillen tussen de prognose Primos 2011 en de prognose die uitgaat van vraaggestuurd bouwen en wordt de prognose vraaggestuurd bouwen bekeken in het licht van het huidige beleid. Vervolgens worden enkele alternatieve economische scenario's verkend. Ten slotte wordt een eerste beeld geschetst van de ontwikkeling van de behoefte aan woonmilieus in Noord-Holland.
- Hoofdstuk 4 gaat in op de woonaantrekkelijkheid van de belangrijkste gemeenten in Noord-Holland. Aan de hand van objectieve criteria wordt de woonaantrekkelijkheid op verschillende thema's belicht en worden de sterke en zwakke elementen in de woonaantrekkelijkheid per gemeente in beeld gebracht.
- Hoofdstuk 5 handelt over de discrepanties tussen de toekomstige behoefte aan woonmilieus in Noord-Holland en de bekende plancapaciteit. Op provinciaal niveau en per woningmarktregio wordt ingezoomd op de behoefteontwikkeling op de korte en lange termijn en hoe deze zich verhoudt tot de plannen die er zijn. Op basis van deze *objectieve uitkomsten* doen wij vervolgens een voorzet voor *strategieën* die gevolg kunnen worden om met de discrepanties om te gaan. Deze voorzet kan

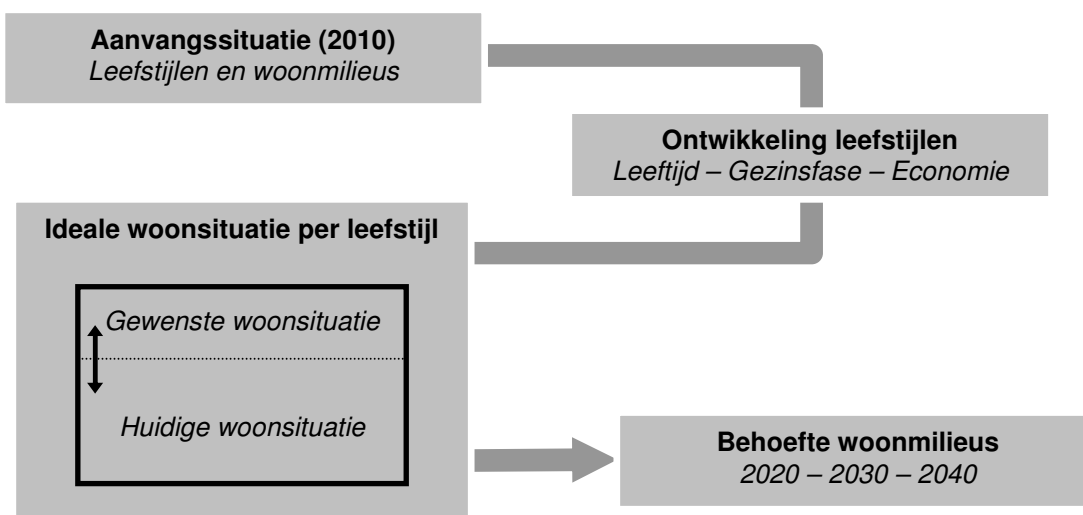
dienen als input voor de verdere besluitvorming door de provincie. De voorzetten voor mogelijke strategieën zijn steeds verwoord onder het kopje 'kernopgaven'.

- De rapportage is voorzien van uitgebreide bijlagen. In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van de gehanteerde leefstijlen. In bijlage worden de gehanteerde woonmilieus in detail beschreven. Bijlage 3 geeft cijfermatig inzicht in de ontwikkeling van de behoefte aan de verschillende woonmilieus versus de bekende plancapaciteit. Bijlage 4 geeft inzicht in de gewenste ontwikkeling van de woningvoorraad naar huurkoopverhouding, prijsklasse en bouwvorm. Bijlage 5 bevat per regio een overzichtskaat van de plannen met een harde planstatus. Bijlage 6 ten slotte geeft een gedetailleerd overzicht van de woonaantrekkelijkheidsindicatoren van de belangrijkste gemeenten in Noord-Holland en van Almere.
- Voorin de rapportage is een samenvatting opgenomen.

2. Hoe bepalen we de toekomstige woningvraag?

2.1. De stappen in het model

Uitgangspunt van het vraaggestuurd bouwen is dat huishoudens moeten kunnen wonen op de plek en in een woning die hun voorkeur heeft. De prognose volgens de uitgangspunten van het vraaggestuurd bouwen maakt inzichtelijk in welke gebieden binnen de provincie de vraag zich in de toekomst zal concentreren en van welke huishoudens (naar leeftijd en samenstelling) de vraag afkomstig is. Wij berekenen in dit onderzoek per woningmarktregio de kwalitatieve invulling van de woningvraag. We berekenen per woningmarktregio aan welke woonmilieus en aan welke woningen de toekomstige bevolking van Noord-Holland behoefte heeft. We maken daarbij een onderscheid tussen de kortere termijn (2012 – 2020) en de langere termijn (2020 – 2040). Het model dat wij hanteren om de berekeningen uit te voeren werkt globaal op de volgende wijze:



- Om vast te stellen welke woonmilieus passen bij de toekomstige woonwensen van de bevolking van Noord-Holland, is eerst de huishoudensprognose (het aantal huishoudens dat in de toekomst in de verschillende gebieden in de provincie woont) vertaald naar een leefstijlprognose (het aantal huishoudens met verschillende leefstijlen dat in de toekomst in de provincie woont). Deze leefstijlprognose geeft inzicht in de ontwikkeling van huishoudens naar:
 - leeftijd
 - huishoudenssamenstelling (gezinsfase)
 - inkomenspositie (economie)
- Na deze stap weten we hoeveel huishoudens met een bepaalde leefstijl (bijvoorbeeld senioren met een laag inkomen of gezinnen met een hoog inkomen) er in de toekomst in elke regio wonen.
- De woonvoorkeuren van huishoudens worden in hoge mate bepaald door hun leefstijl. De woonvoorkeuren van de verschillende leefstijlgroepen zijn bepaald op basis van een analyse van het WoON 2009. Dit is voor elke regio apart gedaan.

- We weten nu dus hoe de verschillende leefstijlgroepen zich naar de toekomst toe in omvang ontwikkelen volgens demografische en economische prognoses en we weten wat de woonvoorkeuren zijn van de verschillende leefstijlgroepen. Door deze informatie te combineren, ontstaat een beeld van de toekomstige behoefte aan woningen in de verschillende woonmilieus.
- Het verschil tussen het aantal woningen per woonmilieu dat nu aanwezig is en de behoefte van de toekomstige bevolking aan elk woonmilieu, geeft een beeld van de additionele vraag naar woningen in de verschillende woonmilieus.
- De focus ligt zoals aangegeven op de gewenste woonmilieus. Omdat over een langere periode (bijna 30 jaar) vooruit wordt gekeken, is het minder zinvol te fixeren op gewenste kwaliteiten van woningen, maar geven woonmilieus een veel bestendiger beeld. Dat neemt niet weg dat de huidige economische omstandigheden er toe nopen wel degelijk zeer kritisch te kijken naar de woningbouwprogrammering op de korte termijn. De afzetbaarheid in de huidige woningmarkt moet daarbij leidend zijn, idealiter zonder het lange termijn beeld uit het oog te verliezen. Wij gaan hier bij het benoemen van mogelijke oplossingsrichtingen nader op in.

2.2. Verschillende parameters

Het model kent verschillende parameters die de nuances in de wijze waarop woonconsumenten zich gedragen op de woningmarkt tot uitdrukking laten komen.

Generatie-effect

Toekomstige generaties senioren zijn meer op de koopsector gericht dan huidige generaties. Dit is een trend die in cijfers nog onvoldoende tot uitdrukking komt. Wij hebben deze trend geanalyseerd op basis van historische trends van vroegere WoON-onderzoeken. Deze trends worden in het model betrouwbaar doorgetrokken naar de toekomst.

Migratie-effect

Migratie is per definitie selectief. Jonge huishoudens trekken naar stedelijke woonmilieus, gezinnen met kinderen zoeken ruimere woonmilieus. De inkomenspositie van huishoudens is zeer bepalend voor de mogelijkheden die huishoudens hebben hun woonwensen te realiseren. De migratiebewegingen van huishoudens naar leeftijd en samenstelling komen tot uitdrukking in de onderliggende bevolkingsprognose. Deze houdt nog geen rekening met selectieve inkomensmigratie. Door de leefstijlbenadering waarin wij de inkomenscomponent bijmengen, komt de selectieve inkomensmigratie wel realistisch tot uitdrukking in de uitkomsten.

Agglomeratie-effect

Het functioneren van de regionale woningmarkt laat een steeds verdergaande bundeling van de woonfunctie in stedelijke gebieden zien. Deze trend komt in woonwensen beperkt tot uitdrukking. Het model biedt de mogelijkheid op basis van historische verschuivingen per leefstijl de bundeling in stedelijk gebied in te mengen.

2.3. Substitutiegedrag en de waarde van second-best-oplossingen

De woonvoorkeuren op basis van het WoON2009 geven in het algemeen de ideale woonwensen van de woonconsumenten weer, zowel wat betreft de woning als wat betreft het woonmilieu. De werkelijkheid leert evenwel dat woonvoorkeuren vaak niet absoluut zijn. Sommige woningzoekenden weten precies wat zij willen en zijn ook in staat dat waar te maken. Anderen weten het niet zo precies en laten zich door het aanbod inspireren. Weer anderen hebben wel een duidelijke voorkeur, maar zijn niet in de omstandigheid om die 1-op-1 waar te maken. Met andere woorden: de uitgesproken voorkeuren hebben een zekere mate van elasticiteit en die verschilt per situatie. De elasticiteit van de vraag naar bepaalde woningtypen zal bij starters doorgaans groter zijn dan die van senioren met een fysieke beperking. En de elasticiteit van de vraag in woonmilieus met een grote spanning op de woningmarkt zal weer groter zijn dan in krimpgebieden.

De vraagelasticiteit en daarmee het belang van de substitutievraag hangt dus sterk af van het type woningzoekende en de aard van de woningmarkt. Schematisch:

Flexibiliteit vraag woningzoekende	Druk op de woningmarkt	
	Groot	Gering
Groot	Vraag zeer elastisch	Vraag beperkt elastisch
Klein	Vraag matig elastisch	Vraag nauwelijks elastisch

Deze samenhang betekent bijvoorbeeld voor de Kop van Noord-Holland, waar de woningmarkt relatief ontspannen is en zich steeds verder zal ontspannen, dat de afstemming van het aanbod op de vraag er zeer veel toe doet. Er moet een vrij precieze aansluiting van het aanbod aan woningen en woonmilieus op de vraag plaatsvinden, hoewel dat uiteraard wel per type woningzoekende genuanceerd ligt.

In Amsterdam met juist grote spanning op de woningmarkt, is de woningzoekende 'gedwongen' tot een grote vraagelasticiteit. Daar is de afstemming tussen vraag en aanbod dus minder kritisch. Uiteraard zijn er nuances in de stad tussen de verschillende wijken / woonmilieus. Deze situatie zal zich naar verwachting ook op de langere termijn niet wijzigen.

Anders ligt het in de gebieden in de Amsterdamse regio die aanpalend zijn aan de hoofdstad. De nabijheid van de stad (en z'n werkgelegenheid en voorzieningenniveau) geeft deze gebieden potentieel een grote aantrekkelijkheid, maar de vraag is een stuk minder elastisch dan in het centraal-stedelijk gebied. Om het ongenueanceerd te zeggen: er is maar één Amsterdam, maar er zijn meerdere (suburbane) gebieden op bereikbare afstand. Anders dan in de Kop van Noord-Holland is het niet zozeer de ontspanning op de woningmarkt die hier de trigger vormt, maar juist de concurrentie met soortgelijke locaties.

Tenslotte voegen we hier nog aan toe dat de verschillen tussen woonmilieus nooit als te absoluut moeten worden gezien. Verwante woonmilieus, zoals bijvoorbeeld centrum-stedelijk en stedelijk vooroorlogs, kennen overgangszones die kenmerken van beide aangrenzende woonmilieus hebben. Het ene milieu kan dan een goede substitutie van het andere zijn.

3. Toekomstige behoefte aan woningen en woonmilieus

3.1. Inleiding

In dit hoofdstuk schetsen we de toekomstige behoefte aan woningen en de woonmilieus waarbij vraaggestuurd bouwen als uitgangspunt wordt gehanteerd. Dat betekent dat niet een vooraf bepaalde keuzes voor locaties en woonmilieus sturend zijn in de verwachte bevolkingsontwikkeling, maar dat de voorkeuren voor woonomgevingen van huidige en toekomstige bewoners leidend zijn bij het bepalen van de woningvraag. De onderzoeken in het kader van het RRAAM en de Quicksan Metropoolregio Amsterdam heeft de Primos 2011 prognose centraal gestaan. Deze prognose baseert zich mede op de beschikbaarheid van locaties en de trendmatig bepaald differentiatie van woningen en woonmilieus op die locaties en is daarom sterk aanbodgestuurd. In dit deel geven we aan in hoeverre de prognose op basis van vraaggestuurd bouwen afwijkt van die Primos-prognose en in welke mate de nieuwe prognose afwijkt van het huidige beleid zoals vastgelegd in structuurvisie Noord-Holland en RAP's. Vervolgens beschrijven wij hoe verschillende aannames ten aanzien van de economische ontwikkeling in de komende decennia van invloed zijn op de kwalitatieve woningbehoefte. Ten slotte brengen wij in beeld hoe op provinciaal niveau volgens de gehanteerde prognose zich verschillende leefstijlgroepen (naar omvang) ontwikkelen en wat dat betekent voor de kwalitatieve invulling van de woningbehoefte.

3.2. Verschillende prognoses: vraaggestuurd versus aanbodgestuurd

Verschillen in uitgangspunten

In dit onderzoek maken wij gebruik van een door de provincie Noord-Holland opgestelde bevolkings- en woningbehoefteprognose die is gestoeld op de uitgangspunten van het vraaggestuurd bouwen. De prognose gaat er van uit dat de toename van de bevolking en dus van de woningbehoefte zich concentreert in de gebieden binnen de provincie waar de vraag het grootst is. Dit is een wezenlijk andere benadering dan een aanbodgestuurde prognose. Bij een aanbodgestuurde prognose vormen de bestaande woningbouwplannen een belangrijke component in de berekening van de toekomstige behoefte aan woningen. Vraag ontstaat in die benadering op de plekken waar het aanbod wordt gerealiseerd. De Primos-prognose is een aanbodgestuurde prognose. Het bezwaar van de provincie Noord-Holland tegen een aanbodgestuurde benadering is dat op plekken waar de potentiële vraag het beoogde aanbod overstijgt, er volgens de prognose minder huishoudens toestromen dan op basis van de behoefte mogelijk is. Een gebrek aan aanbod (omdat de benodigde plannen (nog) ontbreken) wordt bepalend voor de omvang woningvraag. De provincie staat een vraaggestuurd woningaanbod voor.

De vraaggestuurde prognose van de provincie is tot stand gekomen in twee stappen:

- Allereerst is een volledig vraaggestuurde prognose opgesteld, die er van uitgaat dat tekorten zich niet voordoen, omdat de vraag volledig kan worden gefaciliteerd op de

plaatsen waar deze zich in de toekomst concentreert. Deze 'ruime markt' variant is een theoretische prognose die tot stand is gekomen aan de hand van een analyse van veranderingen in migratietrends (afname betekenis groeikernen, opkomst grootstedelijke woonvoorkeur) en verwachte demografische ontwikkelingen in de verschillende regio's binnen de provincie.

- Deze theoretische variant is vervolgens praktisch begrensd op basis van wat als een maximaal realistisch bouwprogramma wordt gezien. Let wel: er is hierbij niet uitgegaan van gebrek aan plancapaciteit, maar van een inschatting van wat maximaal haalbare bouwvolumes zijn. De op deze wijze 'afgetopte' prognosevariant vormt de kwantitatieve basis voor de kwalitatieve invulling van de woningbehoefte naar woonmilieus zoals die in deze rapportage wordt uitgewerkt. In de inleiding is een bespiegeling opgenomen van enkele aandachtspunten bij deze benaderingswijze.

Verschillen tussen prognose vraaggestuurd bouwen en Primos 2011

De Primos-prognose 2011 laat zien dat het aantal huishoudens in Noord-Holland in de periode 2010 – 2040 toeneemt van 1.258.000 huishoudens in 2010 tot 1.487.710 huishoudens in 2040, een toename met zo'n 230.000 huishoudens. De prognose vraaggestuurd bouwen komt uit op 1.497.740 huishoudens in 2040. Dit zijn er 10.000 meer dan volgens Primos 2011. Dit betekent dat meer huishoudens uit de rest van Nederland die zich in Noord-Holland zouden willen vestigen hier ook een plek zouden kunnen krijgen, of dat huishoudens uit Noord-Holland die anders naar gemeenten buiten de provincie zouden uitwijken, een plek in Noord-Holland kunnen vinden.

Je zou kunnen zeggen dat het verschil van 10.000 huishoudens op de enorme groei die Primos 2011 al voorziet, een relatief beperkt verschil is (4%). Vraaggestuurd bouwen betekent echter niet alleen dat huishoudens naar de provincie kunnen stromen die anders op een woning elders zouden zijn aangewezen, het betekent ook dat *binnen de provincie* gebouwd wordt op de plekken waar de vraag wordt voorzien. Dit leidt ten opzicht van de Primos-prognose tot een aanzienlijke verschuiving in de toename van het aantal huishoudens per woningmarktregio.

De volgende tabel laat zien hoe de prognose van het vraaggestuurd bouwen verschilt van de prognose Primos 2011.

Tabel 3.1: Provincie Noord-Holland. Verschillen tussen de prognose Vraaggestuurd bouwen en Primos 2011, naar woningmarktregio, 2010 - 2040

	Vraaggestuurd bouwen			Primos 2011			Verschil
	2010	2040	2010 - 2040	2010	2040	2010 - 2040	
Kop van Noord-Holland	71.850	74.700	2.850	71.850	79.490	7.640	-4.790
West-Friesland	85.740	101.630	15.890	85.740	102.880	17.140	-1.250
Regio Alkmaar	118.180	136.920	18.740	118.180	136.740	18.560	180
Zuid-Kennemerland / IJmond	173.430	199.550	26.120	173.430	199.630	26.200	-80
Stadsregio Amsterdam Noord	137.450	161.360	23.910	137.450	161.380	23.930	-20
Stadsregio Amsterdam Zuid	561.360	698.650	137.290	561.360	677.570	116.210	21.080
Gooi en Vechtstreek	109.990	124.930	14.940	109.990	130.020	20.030	-5.090
Provincie Noord-Holland	1.258.000	1.497.740	239.740	1.258.000	1.487.710	229.710	10.030

Bron: Provincie Noord-Holland, ABF.

- Ten opzichte van de prognose Primos 2011, betekent vraaggestuurd bouwen dat de vraag zich in hogere mate concentreert in de Stadsregio Amsterdam, en dan met name in het Zuidelijke deel (Amsterdam, Haarlemmermeer). In de Stadsregio Amsterdam Zuid komt de toename van het aantal huishoudens uit op ruim 137.000, zo'n 21.000 meer dan volgens de Primos-prognose.
- Voor het noorden van de provincie betekent vraaggestuurd bouwen een aanzienlijk kleinere toename van het aantal huishoudens. Let wel: er is ook uitgaande van vraaggestuurd bouwen sprake van een toename in deze regio. In de Kop van Noord-Holland scheelt het zo'n 4.800 huishoudens ten opzichte van de prognose Primos 2011. Deze lagere prognose sluit aan bij de ontwikkelingen in de afgelopen jaren. In West-Friesland komt de toename van het aantal huishoudens ruim 1.200 lager uit dan volgens Primos 2011.
- Ook in de Gooi en Vechtstreek betekent vraaggestuurd bouwen een aanzienlijk lagere groei (5.000 huishoudens minder dan waar Primos van uitgaat. Dit verschil wordt volledig veroorzaakt door een gebrek aan potentiële bouwlocaties bij het huidige RO-beleid. Dit is een duidelijk voorbeeld van de begrenzing van de vraaggestuurde prognose op basis van de mogelijkheid om te kunnen bouwen. Overigens is de verwachting is dat in deze regio de woningbehoefte nog altijd met zo'n 15.000 toeneemt.
- Voor de woningmarktregio's in het midden van de provincie (regio Alkmaar, Zuid-Kennemerland / IJmond en Stadsregio Amsterdam Noord) is de uitkomst redelijk neutraal. In deze gebieden is de groei volgens het vraaggestuurd bouwen vergelijkbaar met de uitkomsten van Primos 2011.

3.3. Vraaggestuurd bouwen in het licht van het huidige beleid

De onderstaande tabel laat zien hoe de woningbehoefteontwikkeling volgens de uitgangspunten van het huidige beleid (korte termijn RAP's woonvisies, langere termijn structuurvisie Noord-Holland) zich verhouden tot de benodigde toevoegingen aan de woningvoorraad volgens de prognose vraaggestuurd bouwen.

Tabel 3.2: Provincie Noord-Holland. Groei van de woningbehoefte volgens de uitgangspunten van het huidige beleid en de prognose vraaggestuurd bouwen op de korte en de langere termijn en plancapaciteit, naar woningmarktregio

	Korte termijn (2010 – 2020)			Lange termijn (2010 – 2040)			Plancapaciteit 2012
	RAP / Woonvisie	Prognose vraaggestuurd bouwen	Vershil	Structuurvisie Noord-Holland	Prognose vraaggestuurd bouwen	Vershil	
Kop van Noord-Holland	5.900	3.200	-2.700	4.700	2.900	-1.800	11.000
West-Friesland	8.900	8.800	-100	13.800	15.900	2.100	13.700
Regio Alkmaar	10.000	9.300	-700	18.100	18.700	600	14.000
Zuid-Kennemerland / IJmond	7.800	13.600	5.800	17.900	26.100	8.200	21.100
Stadsregio Amsterdam Noord	10.700	12.600	1.900	20.800	23.900	3.100	28.100
Stadsregio Amsterdam Zuid	47.300	61.900	14.600	116.900	137.300	20.400	132.100
Gooi en Vechtstreek	4.900	6.600	1.700	10.400	14.900	4.500	12.900
Provincie Noord-Holland	95.500	116.000	20.500	202.600	239.700	37.100	232.900

Bron: Provincie Noord-Holland.

De belangrijkste verschillen:

Korte termijn

- Het huidige beleid is gericht op een beduidend grotere toename van de woningbehoefte in de Kop van Noord-Holland als uit de prognose vraaggestuurd bouwen blijkt. Het verschil is zo'n 2.700 woningen. Dit is een gevolg van het feit dat de verwachte bevolkingsdaling in de voorgaande prognoses nu al is ingetreden.
- In de Stadsregio Amsterdam Zuid zijn volgens de uitgangspunten van het vraaggestuurd bouwen veel meer woningen nodig dan waar het huidige beleid van uitgaat. Het verschil met de uitgangspunten van het huidige beleid bedraagt zo'n 14.600 woningen.
- Hetzelfde geldt in mindere mate voor de regio Zuid-Kennemerland / IJmond. Hier zijn volgens de prognose vraaggestuurd bouwen 5.800 woningen meer nodig dan waar in het huidige beleid van wordt uitgegaan.
- In de regio Gooi en Vechtstreek is de druk zoals die blijkt uit de prognose vraaggestuurd bouwen beduidend groter dan waar in het huidige beleid van wordt uitgegaan, maar minder groot dan volgens de Primos 2011 prognose zou blijken. Gooi en Vechtstreek is in beide prognoses een regio waarin mensen zich van buiten kunnen vestigen, enerzijds vanwege de nu beschikbare woningbouwcapaciteit, anderzijds omdat er vanwege vergrijzing ook binnen de bestaande woningvoorraad ruimte voor vestiging van buiten gaat ontstaan. In voorgaande prognoses was de beperkte capaciteit nog een bovengrens voor de behoefte. De vraaggerichte prognose geeft meer de werkelijke druk op de regio weer, en inmiddels is ook de woningbouwcapaciteit aanzienlijk toegenomen.

Langere termijn

- Alleen in de Kop van Noord-Holland is de toename van de woningbehoefte volgens de uitgangspunten van het vraaggestuurd bouwen lager dan waar in het huidige

beleid van wordt uitgegaan. In de periode tot 2040 zijn 1.800 woningen minder nodig dan volgens de structuurvisie.

- In absolute zin is sprake van de grootste discrepantie in de Stadsregio Amsterdam Zuid. De prognose vraaggestuurd bouwen laat hier een woningbehoefte zien die zo'n 20.000 woningen hoger ligt dan waar de structuurvisie van uitgaat.
- Verhoudingsgewijs is het verschil in de regio Gooi en Vechtstreek het grootst. Hier is volgens de uitgangspunten van het vraaggestuurd bouwen behoefte aan 4.500 woningen meer dan waar de structuurvisie van uitgaat.
- Met name in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond en de Stadsregio Amsterdam Zuid is er onvoldoende plancapaciteit om in de vraag volgens de prognose vraaggestuurd bouwen te voorzien.

'Eigen Woningbehoefte' en Ruimtelijke Ordening

De concentratie van de woningbehoefte die het vraaggestuurd bouwen in de Stadsregio Amsterdam laat zien is direct relevant voor een aantal lopende ruimtelijke ontwikkelingsprocessen. We noemen hier de belangrijkste:

- **SMASH:** Aan de zuidwestkant van de regio, rondom Schiphol komt een groot aantal nationale belangen en opgaven samen, te weten de luchthaven, de Zuidas, de greenports, het vervoers- en energienetwerk en de grote woningbouwopgave. Het Rijk is daarom gestart met het programma Structuurvisie Mainport Amsterdam Schiphol Haarlemmermeer (SMASH), om Mainport en Metropoolfunctie te versterken en helderheid te bieden over de ruimtelijke en infrastructurele ontwikkeling op de lange termijn. Daarbij wordt ook gestudeerd op een actualisatie van de geluidscontour rondom Schiphol. In opdracht van het Ministerie van I&M (luchtvaart, milieu, ruimte) en het Ministerie van BZK (wonen) en in samenwerking met de regionale overheden zijn de mogelijke gevolgen voor de woningmarkt van de verstedelijkingsvoorstellen onderzocht. Hierin is echter nog geen rekening gehouden met de uitkomsten van het voorliggende onderzoek vraaggestuurd bouwen. Dit is met name van belang voor Haarlemmermeer e.o.
- **Bloemendalerpolder:** Deze polder is een belangrijke woningbouwlocatie binnen de Provincie Noord-Holland, die in beginsel nodig is voor vraaggestuurd bouwen. Deze bestemming van de polder kan echter op gespannen voet staan met de geluidscontouren van Schiphol.
- **RRAAM:** Rijk-Regioprogramma Almere-Amsterdam-Markermeer. Dit richt zich op de ontwikkeling van de drievoudige opgave (wonen, bereikbaarheid, ecologie) in de noordelijke Randstad, die de komende 20 tot 30 jaar moet uitgroeien tot een internationaal concurrerende Europese topregio. Dit vraagt om nieuwe, moderne woon- en werklocaties, goede bereikbaarheid en mogelijkheden voor recreatie en natuur. Samen met maatschappelijke organisaties, marktpartijen en betrokken bewoners onderzoeken rijk en regio hoe deze veelomvattende ruimtelijke ordeningsopgave gerealiseerd kan worden, in samenhang met andere ruimtelijke ontwikkelingen in de noordelijke Randstad. In dit verband is ook het project **OV SAAL** van belang. Dit richt zich op de verbetering van het treinvervoer tussen Schiphol, Amsterdam, Almere en Lelystad. Hiervoor is € 1,4 miljard gereserveerd. In het MIRT Metropoolregio Amsterdam wordt OV SAAL als één van de projecten genoemd.
- **Masterplan Noordzeekanaalgebied:** Dit masterplan is een visie op de economische ontwikkeling van het gebied langs het Noordzeekanaal. Het gebied bevat de 26 bedrijventerreinen langs het kanaal en de haven en industriële bedrijven aan de

Zaan. In deze zone liggen ook potentiële woningbouwlocaties. In het kader van vraaggericht bouwen is een afstemming op dit masterplan dan ook van belang, zeker gelet op het thema van het masterplan: "Samenwerken aan duurzame economische ontwikkeling met een open oog voor leefbaarheid".

Consequenties voor de groei van Almere

In het Rijk-Regioprogramma Amsterdam-Almere-Markermeer (RRAAM) wordt zoals beschreven een mogelijke drievoudige schaa sprong van Almere uitgewerkt. Er wordt uitgegaan van het toevoegen van 60.000 woningen in Almere. Vraaggestuurd bouwen in de provincie Noord-Holland heeft echter maar beperkte consequenties voor de toekomstige woningbehoefte in Almere. In de afgelopen jaren is het belang van Almere voor de Noord-Hollandse woningbehoefte sterk afgenomen. Tegelijkertijd is gebleken dat er in Almere ook een autonome groei van de behoefte is ontstaan. Almere blijft voor een aantal categorieën woningzoekenden een aantrekkelijk alternatief, zowel voor mensen uit Noord-Holland als voor mensen die zich vanuit de rest van Nederland vanwege werk op de metropoolregio Amsterdam oriënteren.

De prognose vraaggestuurd bouwen laat zien dat het effect op de schaa sprong van Almere relatief klein is. De woningbehoefte in Almere groeit ook bij vraaggestuurd bouwen in Noord-Holland in de periode tot 2040 met 52.000 woningen. Het grootste gedeelte van de benodigde uitbreiding van de woningvoorraad in Almere, (circa 35.000 woningen) is benodigd voor het opvangen van de eigen lokale bevolkingsaanwas. Immigratiestromen geven aan dat Almere daarnaast vooral voorziet in de woningbehoefte van bewoners elders uit Nederland. Voor de opvang van woningzoekenden uit Noord-Holland heeft Almere slechts een beperkte rol.

3.4. Alternatieve economische scenario's

Het economische scenario dat we in deze rapportage als basisscenario hanteren, gaat uit van een periode van enkele jaren beperkte economische krimp (-1,2%), gevolgd door enkele jaren nulgroei, waarna na 2020 de economie zich voorzichtig positief ontwikkelt en groei terugkeert (+1,2%). Dit is een zeer voorzichtig scenario, zeker in het licht van de langjarige economische trends. Maar het is wel een scenario dat, voor zover in deze onzekere tijden kan worden overzien, aansluit bij de realiteit. Om de effecten van verschillende economische uitgangspunten op de behoefte aan woningen in de verschillende woonmilieus te duiden, zijn twee alternatieve scenario's doorgerekend:

- Een pessimistischer scenario dat uitgaat van -1,2% economische groei in de periode tot 2016 en daarna langdurig de nullijn volgt.
- Een optimistischer scenario dat uitgaat van een economische groei van 1,2% voor de hele onderzoeksperiode.

Samen geven de scenario's een beeld van de effecten van de invloed van de economische ontwikkeling op de voorkeuren van huishoudens voor de verschillende woonmilieus. Ze geven daarmee een bandbreedte aan van de te verwachten vraag naar woonmilieus in Noord-Holland.

De scenario's zijn gebaseerd op de doorvertaling van de economische ontwikkeling op de inkomenspositie van huishoudens en de effecten daarvan op de woonwensen en de

mogelijkheden op de woningmarkt. Het zijn dus geen integrale macro-economische scenario's.

Tabel 3.3: Provincie Noord-Holland. Een vergelijking tussen de alternatieve scenario's.

Woonmilieus	Pessimistischer scenario			Basis	Optimistischer scenario		
	Additionele behoefte tot 2040	Vershil (abs.)	Vershil (%)	Additionele behoefte tot 2040	Vershil (abs.)	Vershil (%)	Additionele behoefte tot 2040
Centrum-stedelijk plus	36.020	570	2%	35.450	-260	-1%	35.190
Centrum-stedelijk	19.300	-850	-4%	20.150	310	2%	20.460
Stedelijk vooroorlogs	27.660	1.010	4%	26.650	-440	-2%	26.210
Stedelijk naoorlogs compact	37.930	4.200	12%	33.730	-1.790	-5%	31.940
Stedelijk naoorlogs grondgebonden	22.510	-1.190	-5%	23.700	490	2%	24.190
Groen-stedelijk	10.170	-20	0%	10.190	-60	-1%	10.130
Centrum-kleinstedelijk	9.720	200	2%	9.520	-50	-1%	9.470
Kleinstedelijk	5.140	-730	-12%	5.870	280	5%	6.150
Groen-kleinstedelijk	2.550	-450	-15%	3.000	150	5%	3.150
Centrum-dorps	38.020	-1.270	-3%	39.290	570	1%	39.860
Dorps	21.430	-1.060	-5%	22.490	440	2%	22.930
Landelijk bereikbaar	9.110	-620	-6%	9.730	250	3%	9.980
Landelijk perifeer	30	-	0%	30	-	0%	30

Bron: Companen.

- Een pessimistischer economisch scenario betekent dat er een kleine verschuiving optreedt in de additionele woningbehoefte van het centrum-stedelijke naar het stedelijk vooroorlogse woonmilieu.
- De nadruk ligt bij een pessimistischer economisch scenario in de stedelijke gebieden buiten de stadscentra meer op het stedelijk naoorlogs compacte woonmilieu, en wat minder op het stedelijk naoorlogs grondgebonden woonmilieu.
- Bij een optimistischer economisch scenario beweegt de voorkeur voor woonmilieus zich 'naar buiten'. Binnen de stad wordt de behoefte aan stedelijk naoorlogs grondgebonden woonmilieus groter, en in de dorpen is er meer vraag naar alle woonmilieus.
- Het landelijk bereikbare woonmilieu wordt populairder naarmate woonconsumenten meer bestedingsruimte hebben.
- Meer bestedingsruimte voor woonconsumenten betekent ook dat de vraag naar het stedelijk naoorlogs compacte woonmilieu beduidend afneemt.

De invloed van de economische situatie heeft een grotere invloed op de kwalitatieve woningvraag (huur / koopverhouding, prijsniveau) op de korte termijn, dan op de vraag naar woonmilieus op de langere termijn. Meer nog dan de inkomensontwikkeling is de stagnatie op de woningmarkt door dalende huizenprijzen en onzekerheid over zaken als de hypotheekrenteaftrek en verplichte hypotheekvormen bepalend voor de woningvraag. In paragraaf 5.12 gaan wij hierop nader in.

3.5. Ontwikkeling leefstijlen

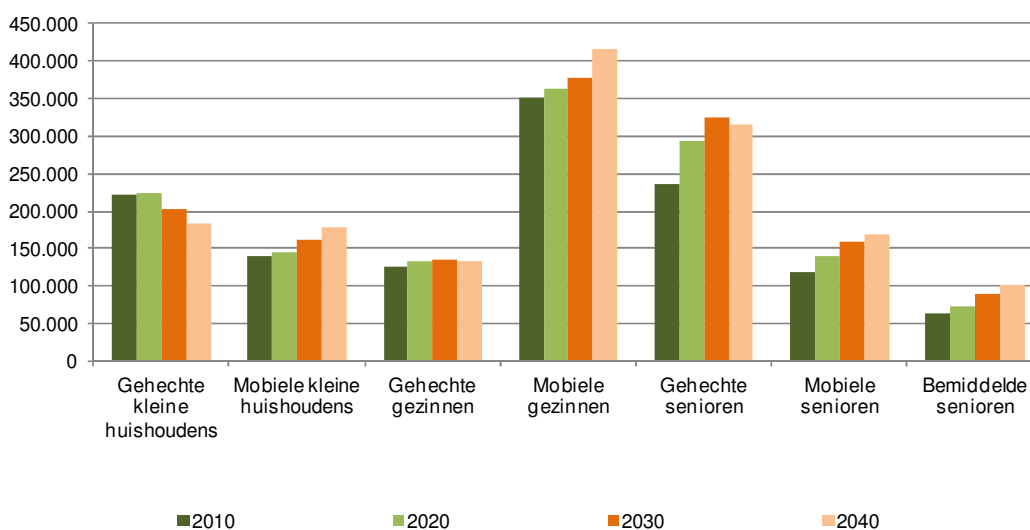
Zoals in het vorige hoofdstuk beschreven, vormen leefstijlen een belangrijke component in de berekening van de toekomstige kwalitatieve woningbehoefte. Er zijn sterke verbanden tussen leefstijlen en woonvoorkeuren. Daarom brengen wij eerst de huishoudensontwikkeling naar leefstijl in beeld. In bijlage 1 is een uitgebreide beschrijving opgenomen van de gehanteerde leefstijlen. Op deze plek volstaan wij met een korte duiding van de verschillen tussen de diverse leefstijlen:

- Kleine huishoudens zijn één- en tweepersoonshuishoudens zonder kinderen, in de leeftijd tot 55 jaar.
- Gezinnen zijn huishoudens met thuiswonende kinderen.
- Senioren zijn huishoudens in de leeftijd vanaf 55 jaar.
- Gehechte huishoudens hebben een wat lager inkomen en een kleinere actieradius op de woningmarkt.
- Mobiele huishoudens hebben een wat hoger inkomen en verhuizen geregeld over grotere afstanden dan gehechte huishoudens.
- Bemiddelde senioren vormen een aparte groep. Dit zijn huishoudens in de leeftijd vanaf 75 jaar met een hoog inkomen die zelfstandig in hun woon- en zorgbehoefte voorzien. Ze verhuizen zelden nog. Het betreft een naar verhouding kleine groep, met een heel eigen gedrag op de woningmarkt.

Bij de prognose van de ontwikkeling van de verschillende leefstijlgroepen vormt het inkomen en de economische ontwikkeling een belangrijk ingrediënt. Wij hanteren ten aanzien van de economische ontwikkeling in deze rapportage de volgende uitgangspunten:

- 2012 – 2015: -1,2% economische groei;
- 2016 – 2020: 0% economische groei;
- 2040 – 2040: 1,2% economische groei

Figuur 3.1: Provincie Noord-Holland. Ontwikkeling leefstijlen 2010 - 2040 volgens prognose vraaggestuurd bouwen.



Bron: Prognose provincie Noord-Holland, bewerking Companen.

- De meest voorkomende leefstijl in de provincie Noord-Holland, zijn de mobiele gezinnen. Op dit moment zijn er zo'n 350.000 huishoudens die tot deze leefstijl

behoren, en hun aantal neemt toe tot ruim 415.000 in 2040. De sterkste groei van deze groep zien we in de periode na 2030.

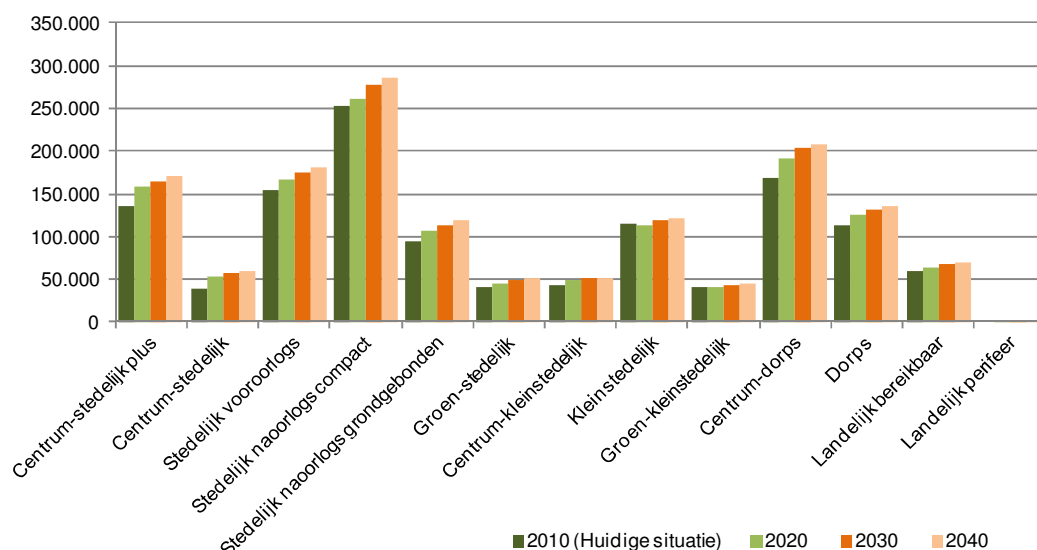
- De tweede groep wordt gevormd door de gehechte senioren. Op dit moment zijn er zo'n 235.000 huishoudens dat tot deze leefstijl behoort. Onder invloed van de vergrijzing en de sombere economische vooruitzichten in de eerste prognoseperiode, groeit deze groep tot 2020 aanzienlijk in omvang. Ook in de jaren daarna neemt de groep gehechte senioren nog in omvang toe. Na 2030 neemt het aantal af.
- Mobiele senioren vormen een groep die naar verhouding fors in omvang toeneemt. Zij zijn minder gevoelig voor de economische omstandigheden in de komende jaren dan andere leefstijlen. Ook de groep bemiddelde senioren neemt, vooral na 2020, in omvang toe.
- Gehechte kleine huishoudens, jonge 1- en 2-persoonshuishoudens zonder kinderen, blijven naar omvang in de periode tot 2020 stabiel. Daarna neemt hun aantal af. Mobiele kleine huishoudens daarentegen nemen in omvang toe in de periode na 2020.
- Gehechte gezinnen vormen de meest stabiele groep onder het gehanteerde economische scenario. Zij nemen in omvang nauwelijks toe of af.

3.6. Een eerste beeld van de ontwikkeling van de kwalitatieve woningbehoefte

Gewenste omvang woonmilieus

Als we de demografische en economische ontwikkeling van de verschillende leefstijlgroepen combineren met hun voorkeur voor woonmilieus, ontstaat inzicht in de toekomstige gewenste omvang van de verschillende onderscheiden woonmilieus. In bijlage 2 is een uitgebreide beschrijving opgenomen van de woonmilieu-indeling die in deze rapportage wordt gebruikt.

Figuur 3.2: Provincie Noord-Holland. Ontwikkeling gewenste omvang woonmilieus 2010 – 2040, volgens prognose vraaggestuurd bouwen



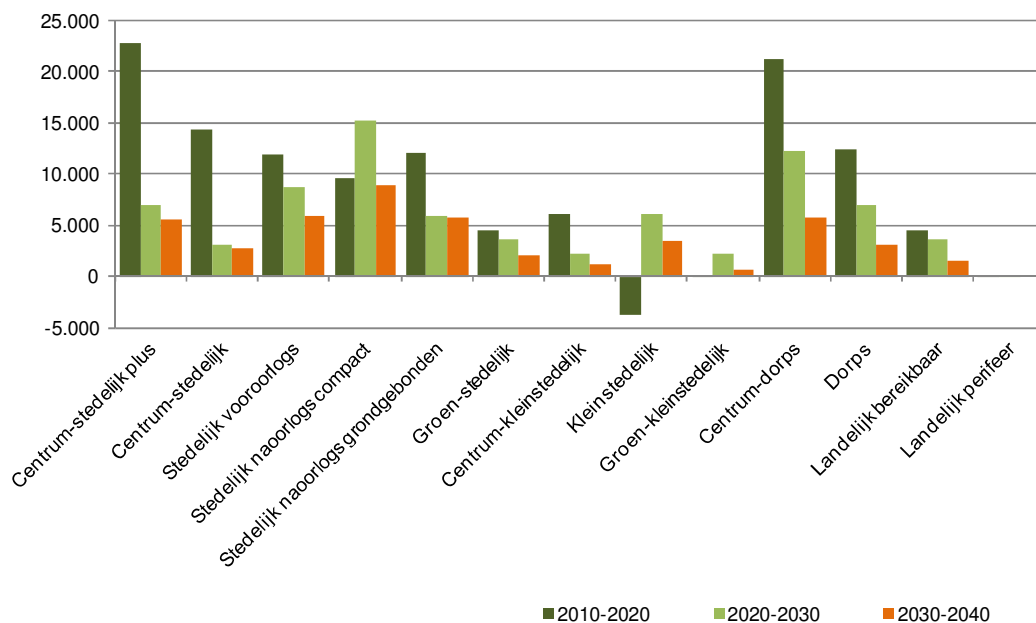
Bron: Companen.

- Het woonmilieu waar in de provincie Noord-Holland de meeste woningen staan, is het stedelijk naoorlogs compacte woonmilieu. Zo'n 250.000 huishoudens wonen in dit woonmilieu.
- Het stedelijk vooroorlogse woonmilieu en het centrum-stedelijk plus woonmilieu zijn eveneens groot. Dit laatste woonmilieu komt overigens alleen voor in het centrum van Amsterdam, en wordt gekenmerkt door een hoogwaardig voorzieningenniveau met een regio-overstijgende kwaliteit.
- Veel huishoudens in Noord-Holland wonen in dorpse woonmilieus, waarbij het centrum-dorpse woonmilieu het grootst is.
- In de stedelijke en dorpse woonmilieus is forse groei zichtbaar, terwijl in de klein-stedelijke woonmilieus sprake is van stagnatie.

Additionele woningvraag

De demografische ontwikkeling van de verschillende leefstijlgroepen betekent dat de toekomstige gewenste samenstelling van de woningvoorraad er anders uitziet dan de huidige woningvoorraad. Het verschil tussen de huidige situatie en de in de toekomst gewenste situatie noemen we de additionele of aanvullende woningbehoefte.

Figuur 3.3: Provincie Noord-Holland. Additionele woningbehoefte naar woonmilieus en periode, volgens prognose vraaggestuurd bouwen



Bron: Companen.

Als we kijken naar de ontwikkelingen in de verschillende periodes, wordt zichtbaar in welke woonmilieus woningen moeten worden toegevoegd om te voorzien in de toekomstige vraag.

Stedelijke woonmilieus

- De meeste additionele behoefte is er volgens de prognose die uitgaat van vraaggericht bouwen aan woningen in de stedelijke woonmilieus. En dan met name in de woonmilieus centrum-stedelijk plus (Amsterdam), stedelijk naoorlogs compact (Alkmaar, Amsterdam), stedelijk vooroorlogs (Amsterdam, Haarlem en in mindere

mate Hilversum) en stedelijk naoorlogs grondgebonden (Amsterdam, Zaanstad, Purmerend).

- Het stedelijk vooroorlogse woonmilieu is een woonmilieu waar de vraag groter is dan het aanbod. De vraag richt zich op populaire gebieden in Amsterdam en Haarlem. Het is echter een woonmilieu waarin maar tot op zekere hoogte woningen kunnen worden toegevoegd op inbreidingslocaties. Compacte woonmilieus in de nabijheid van centrum-stedelijke woonmilieus zijn mogelijke alternatieven, waarbij een aantrekkelijke uitstraling van de woonomgeving van belang is.
- Het woonmilieu centrum-stedelijk plus in Amsterdam is zeer populair. Een groot deel van de additionele woningbehoefte bestaat al en is afkomstig van huishoudens die op dit moment al in het centrum van Amsterdam zouden willen wonen. In de periode na 2020, als demografische ontwikkelingen de boventoon gaan voeren, neemt de additionele behoefte aan woningen in dit woonmilieu weer af. Maar ook dan is er nog steeds sprake van een flinke gewenste groei.

Dorpse woonmilieus

- Dorpse en landelijke woonmilieus zijn gewild in Noord-Holland. Ruim een kwart van de huishoudens in de provincie woont in zo'n woonmilieu. De meeste aanvullende behoefte is er in het centrum-dorpse woonmilieu. Dit hangt samen met het daar aanwezige voorzieningenniveau.
- Ook bij de dorpse woonmilieus ligt een flink accent op de periode tot 2020. Hieruit blijkt de populariteit van deze woonmilieus bij huishoudens die elders wonen.

Kleinstedelijke woonmilieus

- In de kleinstedelijke woonmilieus (Den Helder, Hoorn, Heerhugowaard, Heemskerk, Beverwijk, Velsen, Heemstede, Uithoorn, Diemen, Huizen, Bussum) is de additionele woningvraag beduidend lager dan in de andere woonmilieus. Het centrum-kleinstedelijke woonmilieu is populairder dan het Kleinstedelijke. Dit hangt samen met het aanwezige voorzieningenniveau en de uitstraling van historische stadscentra.
- Het kleinstedelijke woonmilieu kent in de periode tot 2020 een negatieve additionele woningbehoefte. Met andere woorden: er wonen meer huishoudens dan er zouden willen wonen. Dit beeld slaat na 2020 wel om, als onder invloed van demografische ontwikkelingen groepen huishouden die dit woonmilieu aantrekkelijk vinden in omvang toenemen.

4. Woonaanrekkelijkheid

4.1. Inleiding

Vraaggestuurd bouwen betekent bouwen op de plekken waar mensen willen wonen. De kwaliteiten en de prijs van de woning zijn heel bepalend bij het invullen van de woonwensen. Maar de oriëntatie op een andere woning begint bij het gebied waar men wil wonen en de aantrekkelijkheid van dat gebied. Als woonconsumenten keuzemogelijkheden hebben in het woningaanbod, spelen andere factoren een rol bij het bepalen van de woonplaats. De woonaanrekkelijkheid van de belangrijkste gemeenten in Noord-Holland is aan de hand van een groot aantal indicatoren (101) in beeld gebracht. Vervolgens is voor deze plaatsen gekeken naar hun 'overall' woonaanrekkelijkheid (gemeten aan het Nederlandse gemiddelde) en hun positie ten opzichte van belangrijke omliggende gemeenten (bepaald op basis van de grootte van migratiestromen).

Het volgende overzicht laat de hoofdcategorieën zien die bepalend zijn in de woonaanrekkelijkheid, en de kenmerken binnen die hoofdcategorieën.

Hoofdcategorieën woonaanrekkelijkheid	Kenmerken binnen de categorieën
Woonomgeving	<ul style="list-style-type: none">• Historische binnenstad• Aantrekkelijke buurten• Natuur, rust en ruimte
Basisvoorzieningen	<ul style="list-style-type: none">• Voorzieningen voor kinderen• Voorzieningen voor jongeren• Zorgvoorzieningen• Winkelaanbod voor dagelijkse boodschappen
Plusvoorzieningen	<ul style="list-style-type: none">• Cultuuraanbod• Horeca en winkels voor luxe goederen• Recreatiemogelijkheden• Sport- en fitnessvoorzieningen
Overlast en veiligheid	<ul style="list-style-type: none">• Overlast• Misdaad• Verkeersveiligheid
Sociaal klimaat	<ul style="list-style-type: none">• Bevolkingssamenstelling• Saamhorigheid bewoners
Economie	<ul style="list-style-type: none">• Kracht van de lokale economie op basis van de kans op werk en de mate waarin sprake is van een economisch sterke regio
Bereikbaarheid	<ul style="list-style-type: none">• Bereikbaarheid per openbaar vervoer• Bereikbaarheid per auto
Gemeente	<ul style="list-style-type: none">• Gemeentelijke dienstverlening• Gemeentelijke heffingen• OZB-tarief

4.2. Vergelijking woonaantrekkelijkheid belangrijkste gemeenten

Van alle Nederlandse gemeenten is de woonaantrekkelijkheid op objectieve wijze gescoord. Dit is zowel gedaan op indicatorniveau als voor de totale woonaantrekkelijkheid. Op basis van deze analyse is een rangorde aangebracht in de Nederlandse gemeenten. Een voorbeeld verduidelijkt dit. Van de 418 gemeenten in Nederland staat Haarlem naar woonaantrekkelijkheid op de 27^e plaats. Haarlem hoort dus bij de gemeenten met de hoogste woonaantrekkelijkheid. Haarlem scoort het beste op het voorzieningenniveau (zowel voor basisvoorzieningen als plusvoorzieningen top 5 in Nederland). Ook op de categorie 'Gemeente' scoort Haarlem hoog (positie 29 in Nederland). Op de categorieën 'Overlast en veiligheid' en 'Sociaal klimaat' scoort Haarlem beduidend minder goed dan andere gemeenten in Nederland (positie 396 respectievelijk 391).

In het onderstaande overzicht zijn de belangrijkste gemeenten in Noord-Holland op hun woonaantrekkelijkheid gescoord op basis van hun positie in de ranglijst van Nederlandse gemeenten. Dit is zowel gedaan voor de overall woonaantrekkelijkheid als voor de verschillende onderscheiden categorieën.

Tabel 4.1: Benchmark woonaantrekkelijkheid belangrijkste gemeenten ten opzichte van alle Nederlandse gemeenten, 2012

	Woonaantrekkelijkheid overall	Woonomgeving	Basisvoorzieningen	Plusvoorzieningen	Overlast en veiligheid	Sociaal klimaat	Economie	Bereikbaarheid	Gemeente
Alkmaar	+	--	+++	+++	--	--	--	+++	+++
Amsterdam	++	---	+++	+++	--	--	+++	++	+++
Den Helder	---	---	0	++	--	--	--	0	--
Haarlem	+++	-	+++	+++	--	--	++	+	+++
Haarlemmermeer	+	---	++	+++	-	-	+++	0	+++
Hilversum	++	0	+++	+++	--	--	+++	-	+
Hollands Kroon	---	-	--	-	+	+	--	--	-
Hoorn	---	---	+	++	--	--	--	+++	+++
Purmerend	-	---	++	++	-	--	+	+++	0
Zaanstad	0	---	++	+++	---	---	++	++	-

Bron: Bureau Louter, bewerking Companen.

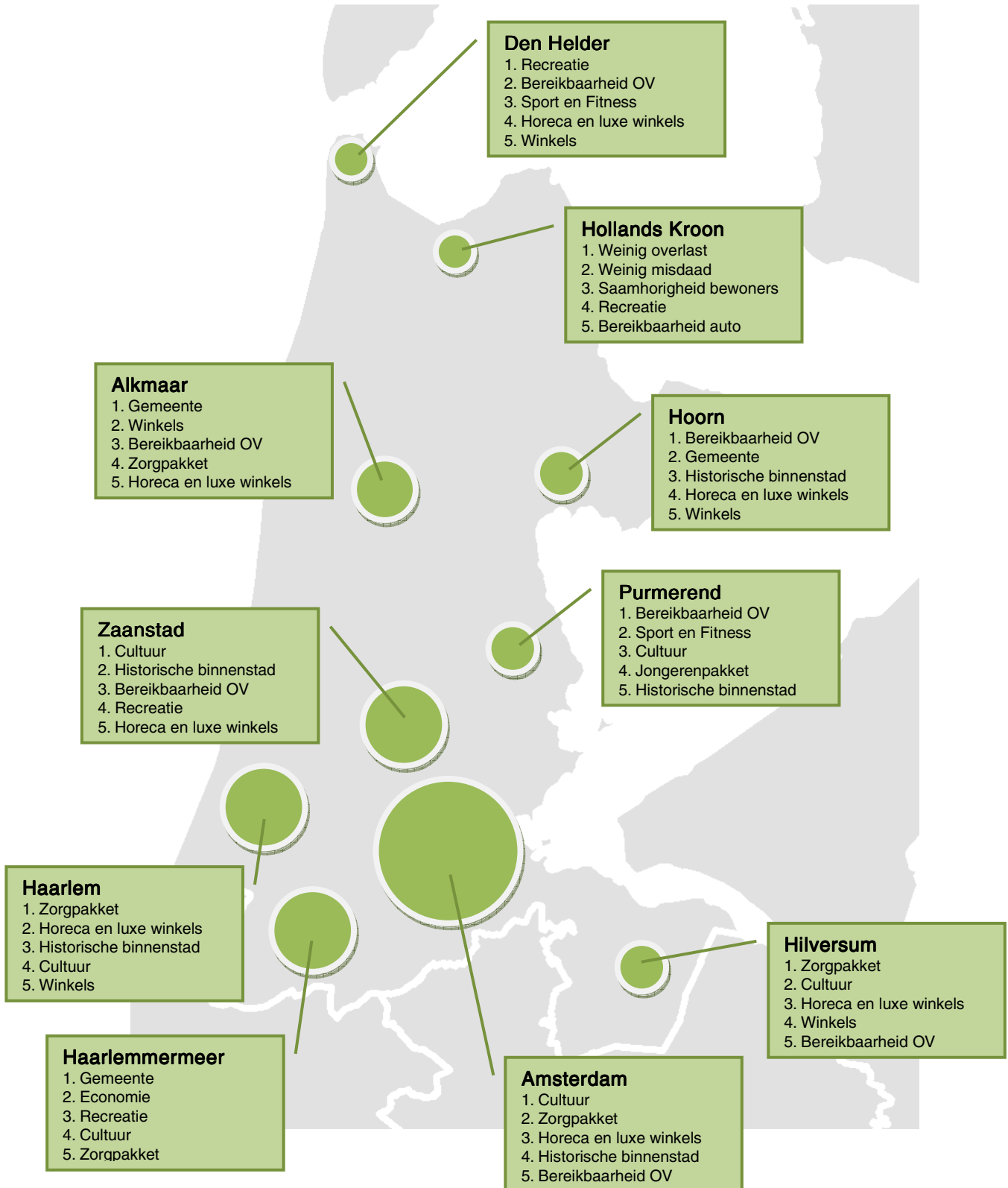
- De gemeenten waarvoor de woonaantrekkelijkheid in Noord-Holland is berekend, zijn veelal steden. Dat komt tot uitdrukking in de hoge scores op het voorzieningenniveau. Een minder stedelijke gemeente als Hollands Kroon blijft op voorzieningen niveau beduidend achter bij de andere onderscheiden gemeenten. Op de categorieën 'Overlast en veiligheid' en 'Sociaal klimaat' scoort Hollands Kroon juist weer het beste van de onderzochte gemeenten.
- Op de categorie 'Economie' scoren de gemeenten in de Noordvleugel van de Randstad hoog. Amsterdam en Haarlemmermeer springen er uit, maar ook Hilversum scoort hoog op dit onderdeel. Richting het noorden ligt de grens ongeveer

bij Purmerend. Purmerend scoort op het onderdeel 'Economie' bovengemiddeld, Alkmaar en Hoorn scoren al beduidend minder goed. De woonaantrekkelijkheid van Purmerend lift mee op de nabijheid van werkgelegenheid in Amsterdam en de economische kracht van het zuidelijke deel van de provincie. Als de afstand ten opzichte van Amsterdam groter wordt, is dit effect er niet meer. We zien dit ook terug in de migratiebewegingen binnen de provincie. Purmerend heeft een vestigingsoverschot vanuit Amsterdam. Dat geldt niet voor gemeenten als Hoorn en Alkmaar. Deze gemeenten hebben juist een vertrekoverschot naar Amsterdam. Daarbij moet worden aangetekend dat Hoorn en Alkmaar een naar verhouding sterkere groei doormaken dan Purmerend, maar dit is een autonome groei van de eigen bevolking. Zo heeft Hoorn een vestigingsoverschot met het noordelijk deel van de stadsregio Amsterdam (Zaanstad, Waterland), maar niet met Amsterdam.

- De gemeenten Alkmaar, Hoorn en Purmerend scoren het beste in de categorie 'Bereikbaarheid'. De aanwezigheid van treinstations en de ligging ten opzichte van snelwegen spelen hierin een belangrijke rol. De reden dat een gemeente als Amsterdam op dit onderdeel wat lager scoort, is dat bij de berekening van de bereikbaarheid ook de filedruk is meegenomen. Dit is ook voor de gemeente Haarlemmermeer een verklarende factor.

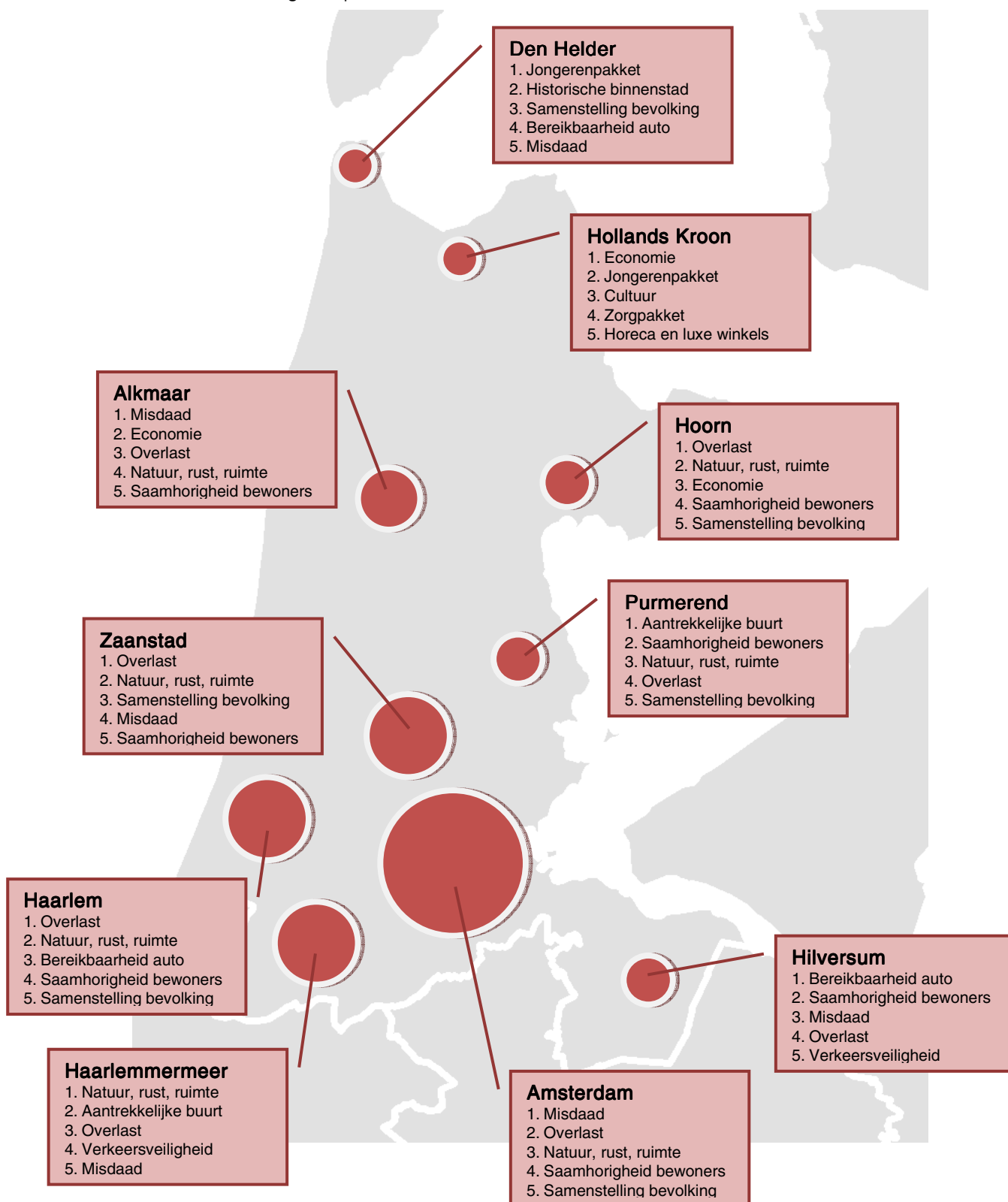
4.3. Sterke en zwakke punten per gemeente

Figuur 4.1: Top vijf van woonaantrekkelijkheidsindicatoren waar de belangrijkste gemeenten in Noord-Holland en Almere positief op scoren



Bron: Bureau Louter.

Figuur 4.2: Top vijf van woonaantrekkelijkheidsindicatoren waar de belangrijkste gemeenten in Noord-Holland en Almere **negatief** op scoren



Bron: Bureau Louter.

5. De woningbouwplannen en de behoefteontwikkeling per regio

5.1. Inleiding

In het hoofdstuk 3 hebben we op provinciaal niveau de ontwikkeling van de kwalitatieve behoefte geschetst en globaal geduid waar de potentiële discrepanties optreden tussen de verschillende woonmilieus. In dit hoofdstuk zoomen we hier verder op in en dalen we af naar de diverse woningmarktregio's in de provincie. In dit hoofdstuk ligt de focus op de additionele behoefte aan de verschillende woonmilieus en de mate waarin de bekende planvoorraad aansluit op die behoefteontwikkeling. We maken daarbij steeds een onderscheid tussen de korte termijn (tot 2020) en de langere termijn (2020 – 2040). Dit onderscheid is zeer relevant omdat voor de korte termijn de meeste plannen al ingevuld zijn (een onherroepelijke planstatus hebben). Vervolgens geven we aan in welke richting mogelijke oplossingen voor discrepanties gezocht kunnen worden. Voor het in beeld brengen van de plancapaciteit baseren we ons op de provinciale monitor plancapaciteit 2012.

Uitgangspunt

De in het voorgaande beschreven woningbehoefte in kwantitatieve zin is voor ons onderzoek een gegeven. De gehanteerde prognose is gebaseerd op de uitgangspunten van het vraaggestuurd bouwen en wijkt dus af van Primos 2011. De in dit hoofdstuk gepresenteerde bevindingen en potentiële oplossingsrichtingen zijn in lijn met het uitgangspunt dat er gebouwd wordt waar de vraag is. Dit kan tot andere uitkomsten leiden dan de Primos-prognose, die rekening houdt met de bestaande bouwplannen, ook als de vraag zich niet concentreert op de plekken waar die plannen zijn geprojecteerd. De Noord-Hollandse additionele woningbehoefte tot 2040 ligt op bijna 240.000 woningen. Dat zijn er ca. 10.000 meer dan de plancapaciteit, zoals die is opgenomen in Primos 2011. De opgave op provinciaal niveau is dus om binnen de provincie een extra capaciteit te vinden voor die 10.000 woningen. Wij gaan er in dit onderzoek van uit dat die extra capaciteit kan worden gevonden. Binnen dit uitgangspunt of randvoorwaarde is ons onderzoek erop gericht de kwalitatieve discrepanties tussen vraag en aanbod te traceren en daarvoor potentieel oplossingen aan te dragen. Dat doen wij in dit hoofdstuk.

Volgorde van de oplossingsrichtingen

De kwalitatieve discrepanties tussen vraag en aanbod bespreken we eerst op provinciaal niveau. Vervolgens gaan we na in hoeverre de discrepanties zich voordoen in de diverse woningmarktregio's en in hoeverre daar of in aanpalende regio's (potentieel) oplossingen voor te vinden zijn. We formuleren met andere woorden dus de kwalitatieve opgave per woningmarktregio, opdat provinciebreed zoveel mogelijk het gewenste resultaat kan worden bereikt.

Zeven strategieën

Kort samengevat komen de potentiële oplossingsrichtingen voor discrepanties tussen vraag en aanbod neer op een mogelijke inzet van 7 strategieën:

- Toevoegen van plannen: verhoging plancapaciteit

- Tempo versnellen van plannen: versnelling ontwikkeling reeds bestaande plannen.
- Faseren in tijd van plannen: over een langere periode uitsmeren van beoogde planrealisatie.
- Schrappen/verminderen van plannen: verminderen plancapaciteit.
- Veranderen woonmilieu in plannen: aanzienlijk herzien planinhoud.
- Transformatie bestaand woonmilieu: aanzienlijke karakterwijziging van bestaande woonmilieus, met name door sloop en vervangende nieuwbouw en/of door inbreiding.
- Bovenregionale opvang: woonbehoefte in andere regio's accommoderen.

Per woningmarktregio geven we in dit hoofdstuk aan wat de belangrijkste kernstrategieën zijn om de discrepanties tussen vraag en aanbod bij een vraaggerichte aanpak te verkleinen.

Kaarten

In dit hoofdstuk wordt per regio een kaart gepresenteerd met de aanwezige woonmilieus en de bekende plancapaciteit. Op de kaarten zijn de woonmilieus met kleuren weergegeven. Het betreft de woonmilieus die op dit moment aanwezig zijn. De plannen hebben ook een woonmilieutypering gekregen. Doorgaans is dit dezelfde typering als die van het gebied waarin de plannen zijn geprojecteerd. Soms heeft een plan een dusdanige omvang dat de realisatie ervan leidt tot een transformatie van het aanwezige woonmilieu. In die gevallen wijkt de woonmilieutypering van de plannen op de kaart af van die van het gebied waarin ze zijn gelegen.

5.2. De discrepanties op provinciaal niveau

Een aantal regio's met een grote aantrekkingskracht, waar de vraag zich concentreert, zal sterk groeien. Het duidelijkste voorbeeld is natuurlijk de Stadsregio Amsterdam Zuid met daarin de gemeenten Amsterdam en Haarlemmermeer. Andere regio's krijgen vooral te maken met de autonome ontwikkeling van de eigen bevolking, maar oefenen minder aantrekkingskracht uit op vestigers van elders. Dit speelt met name in de noordelijke regio's, de Kop van Noord-Holland en West-Friesland.

Stadsregio Amsterdam Zuid meest gewild

De onderzoeksresultaten (en de gehanteerde prognose) laten duidelijk minder spreiding zien binnen de provincie als geheel, dan tot nu toe werd aangenomen. Uitgaande van vraaggestuurd bouwen, zou een belangrijk deel van de woningbehoefte zich concentreren in het zuidelijk deel van de provincie, in de stadsregio Amsterdam Zuid.

De economische kracht van die regio en de aanwezigheid van veel werkgelegenheid zijn daarbij, naast de grote aantrekkingskracht van Amsterdam als woonplaats, belangrijke factoren.

De Stadsregio Amsterdam en de stad Amsterdam in het bijzonder staan voor de belangrijkste kernopgave in de gehele provincie. Deze regio is van essentieel belang voor het verwezenlijken van het bestuurlijke uitgangspunt 'bouwen voor de eigen (provinciale) behoefte'. Dat dit niet gemakkelijk is, blijkt uit de discrepanties tussen vraag en aanbod.

Effect economische kracht Amsterdam op woonaantrekkelijkheid loopt ongeveer tot Purmerend

Het economische zwaartepunt van Noord-Holland is gelegen in het zuiden van de provincie. Een analyse van de woonaantrekkelijkheid van de belangrijkste gemeenten in de provincie laat zien dat het effect van de economische kracht van Amsterdam op de woonaantrekkelijkheid zich op dit moment ongeveer uitstrekt tot Purmerend. Noordelijker gelegen gemeenten als Alkmaar en Hoorn profiteren hiervan minder nadrukkelijk. We zien dit ook terug in de migratiebewegingen binnen de provincie. Purmerend heeft een vestigingsoverschot vanuit Amsterdam. Dat geldt niet voor gemeenten als Hoorn en Alkmaar. Deze gemeenten hebben juist een vertrekoverschot naar Amsterdam. Daarbij moet worden aangetekend dat Hoorn en Alkmaar een naar verhouding sterkere groei doormaken dan Purmerend, maar dit is vooral een autonome groei van de eigen bevolking. Zo heeft Hoorn een vestigingsoverschot met het noordelijk deel van de stadsregio Amsterdam (Zaanstad, Waterland), maar niet met Amsterdam.

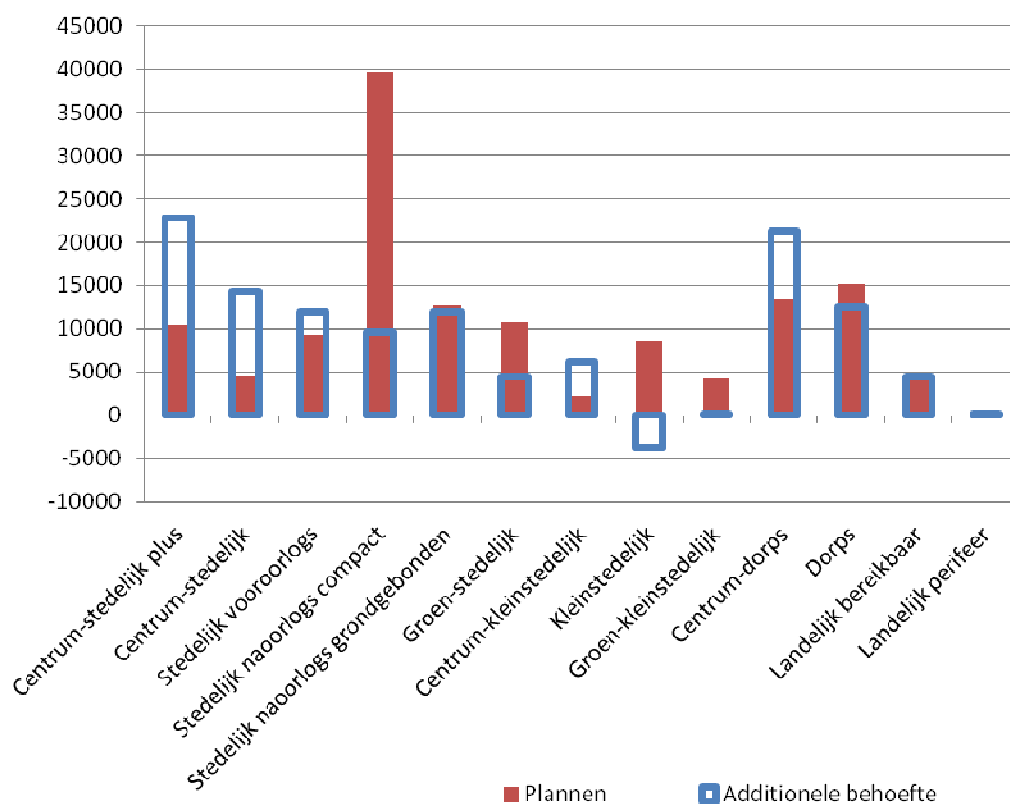
Rigoureuze keuzes noodzakelijk?

De oplossing van de vraagstukken in de overige regio's zal ook niet altijd gemakkelijk zijn, maar kan met de nodige creativiteit en inspanningen vermoedelijk wel tot een bevredigend einde worden gebracht. In Amsterdam ligt dat echter fundamenteel anders. Het is daar met name een kwantitatieve en kwalitatieve ruimtelijke capaciteitsvraag. In feite is er sprake van een grote overmaat aan vraag naar alsmaar meer 'centraal stedelijk Amsterdam'. Deze situatie doet ons denken aan eenzelfde vraagstuk dat wij in de regio Utrecht zijn tegengekomen (zij het op wat bescheidener schaal): "Je kunt in Utrecht nooit genoeg bouwen. Het woningtekort wordt nooit opgelost. Hoe meer je bouwt, des te groter de instroom." Van daaruit is het zeer denkbaar voor Amsterdam de vraag te stellen of het echt nodig is, of zelfs wenselijk, om al die centrum-stedelijke (plus)vraag te accommoderen.

Is het niet nodig om daar zeer selectief in te zijn, met name om te voorkomen dat het stedelijke Amsterdamse woonklimaat, dat velen zich zo vurig wensen, juist door toegeven aan te zeer vraaggericht bouwen aan kwaliteit zou inboeten? Je kunt een gebied met een aantrekkingskracht die voortkomt uit historisch en organisch gegroeide kwaliteiten, niet eindeloos uitbreiden of dupliceren zonder dat die intrinsieke kwaliteiten verwateren.

Provinciale discrepanties op de kortere termijn (tot 2020)

Figuur 5.1: Provincie Noord-Holland. Additionele behoefte aan woonmilieus versus de bekende plancapaciteit, 2010 -2020



Bron: Provincie Noord-Holland, Companen.

In de verhouding tussen de korte termijn plannen en de korte termijn woningbehoefte constateren we:

- ook dan al een (zeer) groot tekort aan plannen in de belangrijkste centrale woonmilieus: centrum-stedelijk plus, centrum-stedelijk, centrum-kleinstedelijk en centrum-dorps, als ook in de stedelijk vooroorlogse woonmilieus;
- overschotten op de korte termijn in met name stedelijk naoorlogs compact (zeer groot), groen-stedelijk, kleinstedelijk en groen-kleinstedelijk;
- een deel van deze overschotten zal door de groei van de woningbehoefte op de langere duur verminderen. Dit geldt met name voor: groen-stedelijk woonmilieu, kleinstedelijk woonmilieu en dorps woonmilieu.

Conclusie korte termijn

Het meest in het oog springend zijn de planoverschotten in de woonmilieus stedelijk naoorlogs compact en groen-kleinstedelijk, en de plantekorten in de woonmilieus centrum-stedelijk plus, centrum-stedelijk, centrum-stedelijk vooroorlogs, centrum-kleinstedelijk en centrum-dorps. Hier zien we de noodzaak al van transitie van niet-centraal naar centraal gelegen woonmilieus. Het is onnodig te zeggen dat deze beweging op de korte termijn slechts in beperkte mate realiseerbaar zal zijn.

De vraag naar woningen in het stedelijk naoorlogs compacte woonmilieu

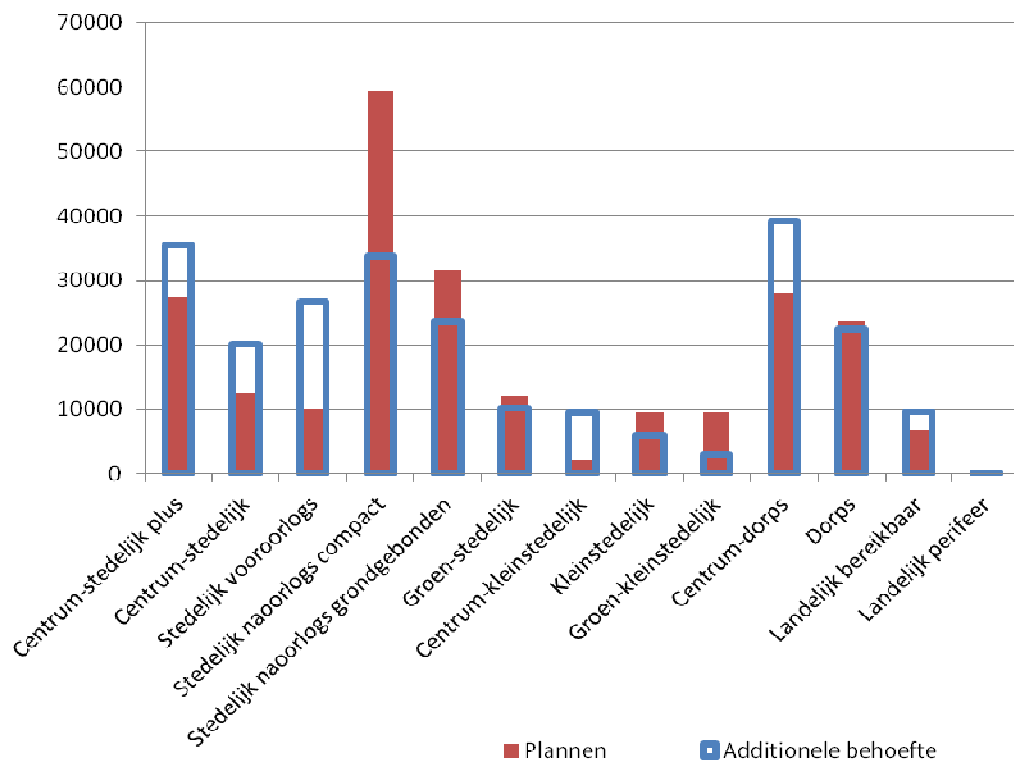
Het is belangrijk om aan te tekenen dat een overschot aan plannen, zoals in het stedelijk naoorlogs compacte woonmilieu, niet betekent dat dit woonmilieu onder druk zou staan. Het stedelijk naoorlogs compacte woonmilieu is het grootste woonmilieu in de provincie en er is een grote vraag naar woningen in dit woonmilieu. De plannen overstijgen echter de vraag.

Woonmilieus aan centrum verbinden

Toch biedt creativiteit wellicht ook kansen. Die zouden kunnen liggen in een slimme stedenbouwkundige verbinding van bijvoorbeeld de milieus naoorlogs compact en groen-kleinstedelijk met centrumgebieden, waarbij je deze milieus gevoelsmatig bij het centrum trekt. Het verschil tussen wonen net binnen of net buiten het centrum, zit 'm vaak in woonbuurtkarakter en voorzieningenkarakter. Maar zeker dat laatste is door meer functiemenging in oude wijken ook naar gebieden buiten het centrum te brengen, waardoor plannen tegen centrumgebieden aan toch als 'centrumplannen' kunnen worden ingezet en beleefd.

Provinciale discrepanties op de lange termijn (tot 2040)

Figuur 5.2: Provincie Noord-Holland. Additionele behoefte aan woonmilieus versus de bekende plancapaciteit, 2010 -2040



Bron: Provincie Noord-Holland, Companen.

Als we op het niveau van de provincie naar de lange termijn kijken, en de plannen met de behoefte in de periode 2010-2040 vergelijken, dan valt een aantal zaken op:

- een groot tekort aan plannen in centrale woonmilieus: centrum-stedelijk plus, centrum-stedelijk, centrum-kleinstedelijk en centrum-dorps;

- eveneens een groot tekort aan tegen het centrum aan liggende stedelijke vooroorlogse woonmilieus;
- een tekort aan landelijk bereikbaar wonen;
- grote overschotten in woonmilieus buiten de centra: stedelijk naoorlogs compact (zeer groot!), stedelijk naoorlogs grondgebonden, kleinstedelijk en groen-kleinstedelijk;
- ongeveer een evenwicht in de categorieën dorps- en groen-stedelijk wonen.

Conclusie lange termijn

We zien in grote lijnen geen verschil tussen de programmering op korte en langere termijn. De tendenties zijn dezelfde. De lange termijnopgave op provinciaal niveau bestaat uit een aanmerkelijke transformatie van plannen met een decentraal karakter naar plannen met een centrale ligging. Deze transitie lijkt, wanneer men deze letterlijk neemt, op 'de kwadratuur van de cirkel', een onoplosbaar probleem. Centrale woonmilieus bevinden zich immers doorgaans in bestaande steden en dorpen, ontlenen hun charme veelal aan het huidige karakter en laten zich nauwelijks of niet op enige schaal uitbreiden.

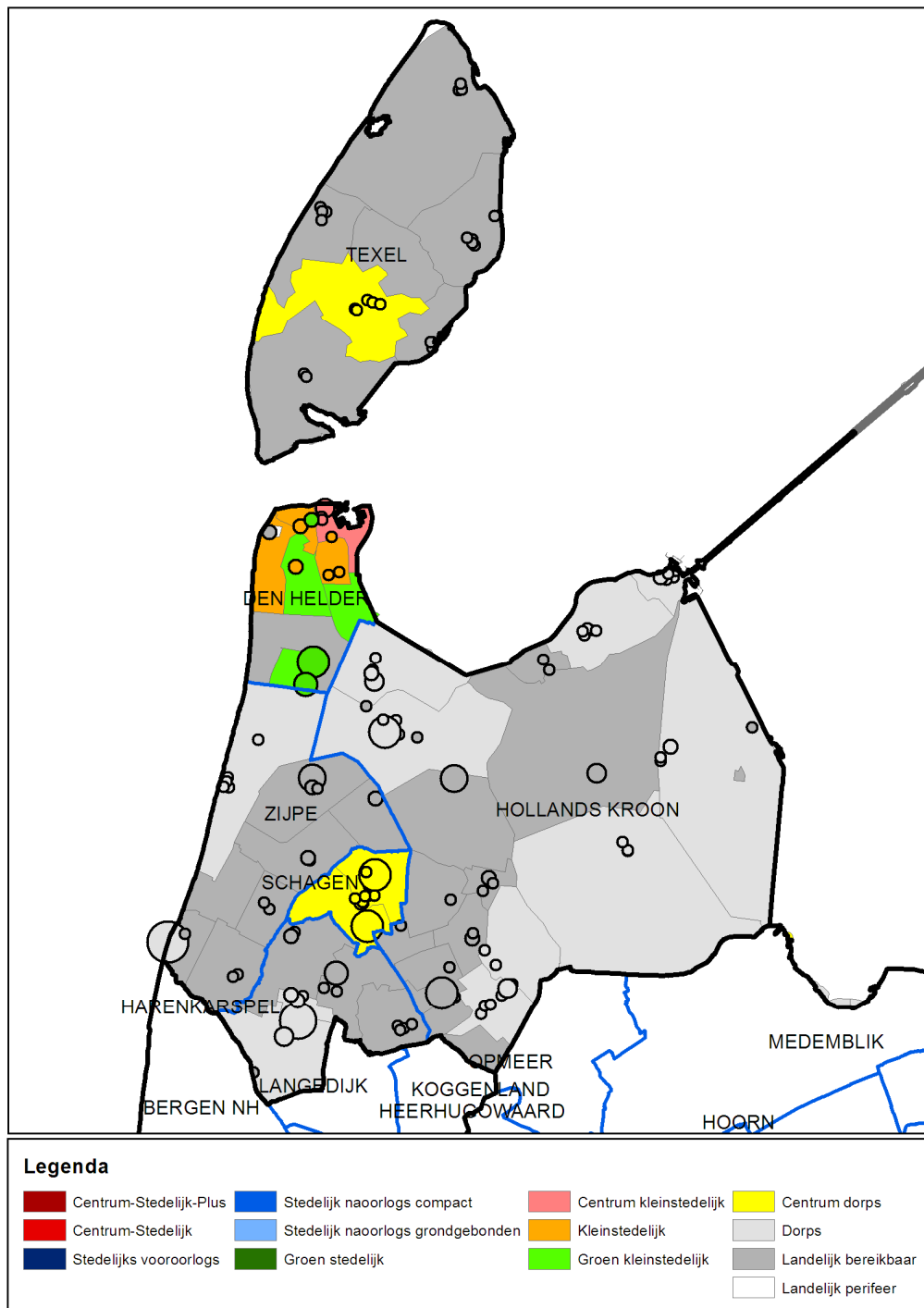
Bestaande bebouwing en inbreiding beste opties, maar kostbaar

Als oplossingsrichting hierbij hoort de SER-ladder: eerst zorgvuldig benutten van bestaande bebouwde ruimtes (bijvoorbeeld door herstructurering), vervolgens inbreiden en ten slotte pas uitbreiden. Dat betekent het geven van prioriteit aan (moeilijke) binnenstedelijke transformatielocaties. Dit is echter geen 'laaghangend fruit': kosten voor sanering en voor bouwrijp maken zijn hoog, de ruimtelijke inpasbaarheid is lastig, etc. BLS-gelden zijn meer dan ooit nodig, maar zijn afgebouwd. Hier ligt een potentieel belangrijke opgave voor de provincie om deze transformatie op allerlei manieren vlot te trekken: in Amsterdam lukt dat mogelijk nog wel door hoge verdien capaciteiten op binnenstedelijke locaties. In Haarlem, Zaanstad en Alkmaar wordt dit al moeilijker (vanwege minder verdien capaciteit). Maar hier liggen wel potentieel onderscheidende woonmilieus. In meer perifere steden als Hoorn, Enkhuizen, Den Helder en Schagen zal dit nog moeilijker zijn...

Het bovenstaande maakt onontkoombaar, dat er in een behoorlijk aantal gevallen alternatieve 'tweede keus oplossingen' bedacht moeten worden.

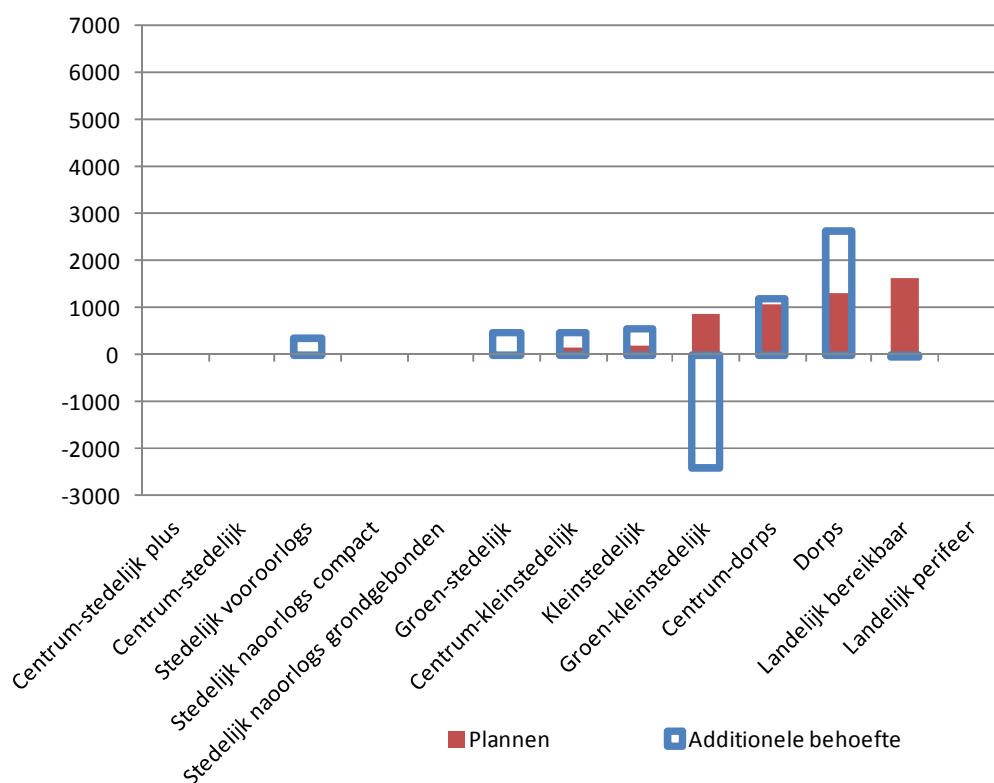
5.3. Regio Kop van Noord-Holland

Figuur 5.3: Regio Kop van Noord-Holland. Bekende plancapaciteit naar woonmilieu, 2012



Potentiële fricties op de korte termijn (tot 2020)

Figuur 5.4: Regio Kop van Noord-Holland. Additionele behoefte aan woonmilieus versus de bekende plancapaciteit, 2010 - 2020

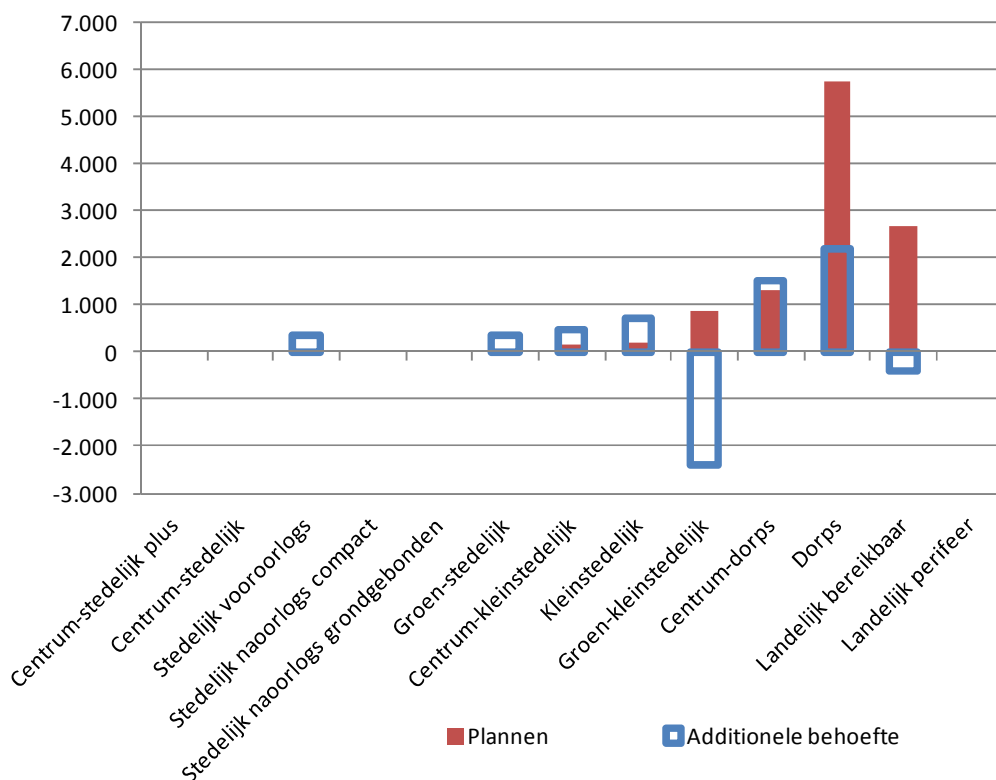


Bron: Provincie Noord-Holland, Companen.

Vrijwel de helft van de plannen staat op de rol voor realisering tot 2020, een vrij fors overaanbod. De afname van de behoefte aan de groen-kleinstedelijk woonmilieus speelt al in de volle omvang op de korte termijn. Toch staan er in dit segment nog nieuwe woningen geprojecteerd. Verder is er op de korte termijn ook al een grote overmaat aan plannen in de Landelijk bereikbare woonmilieus. In afwijking van het lange termijnbeeld zijn er op de korte termijn te weinig plannen in het Dorpse woonmilieu. Hier is dus de noodzaak van het naar voren trekken van plannen.

Potentiële fricties op de lange termijn (tot 2040)

Figuur 5.5: Regio Kop van Noord-Holland. Additionele behoefte aan woonmilieus versus de bekende plancapaciteit, 2010 - 2040



Bron: Provincie Noord-Holland, Companen.

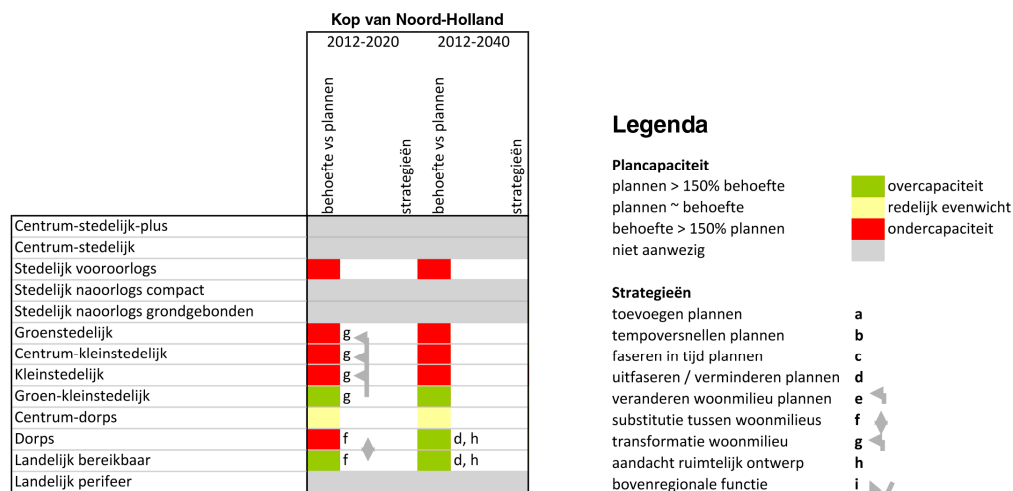
Op de lange termijn zijn in de Kop niet meer woningen nodig dan er nu al zijn. Er is echter nog wel een aanzienlijke hoeveelheid nieuwbouwplannen. In de Kop is een belangrijke transitie aan de orde: de vraag naar groen-kleinstedelijke woonmilieus zal sterk afnemen. Daarvoor in de plaats komt een groeiende vraag naar centrum-dorpse en dorpse woonmilieus. Aan de vraag naar centrum-dorpse woonmilieus wordt door de plannen redelijk voldaan. Er is echter een groot overaanbod aan plannen in dorpse woonmilieus. Dat overaanbod geldt ook voor Landelijk bereikbare woonmilieus.

Voor de langere termijn is de belangrijkste opgave voor de Kop dus:

- Het transformeren van bestaande groen-kleinstedelijke woonmilieus naar dorpse woonmilieus. Het verminderen van (bestaande) groen-stedelijke woonmilieus heeft geheel betrekking op Den Helder. De meeste plannen voor groen-kleinstedelijke woonmilieus in Den Helder zijn er in Julianadorp en Noorderhaven.
- Het sterk verminderen van plannen in dorpse woonmilieus en het zoveel mogelijk heroverwegen van plannen in landelijk bereikbare woonmilieus. De plannen voor dorpse woonmilieus bevinden zich verspreid over de gemeenten Zijpe (o.a. Petten aan Zee), Hollands Kroon en Harenkarspel (o.a. Warmenhuize). Daarvan zal dus een selectieve realisering moeten plaatsvinden in relatie tot de herontwikkeling van de groen-kleinstedelijke woonmilieus in Den Helder.

Het heroverwegen van plannen voor Landelijk bereikbare woonmilieus betreft de gemeenten Texel, Den Helder, Zijpe (o.a. 't Zand), Harenkarspel (o.a. Dirkshorn en Sint Maarten) en Hollands Kroon (o.a. Wieringerwaard).

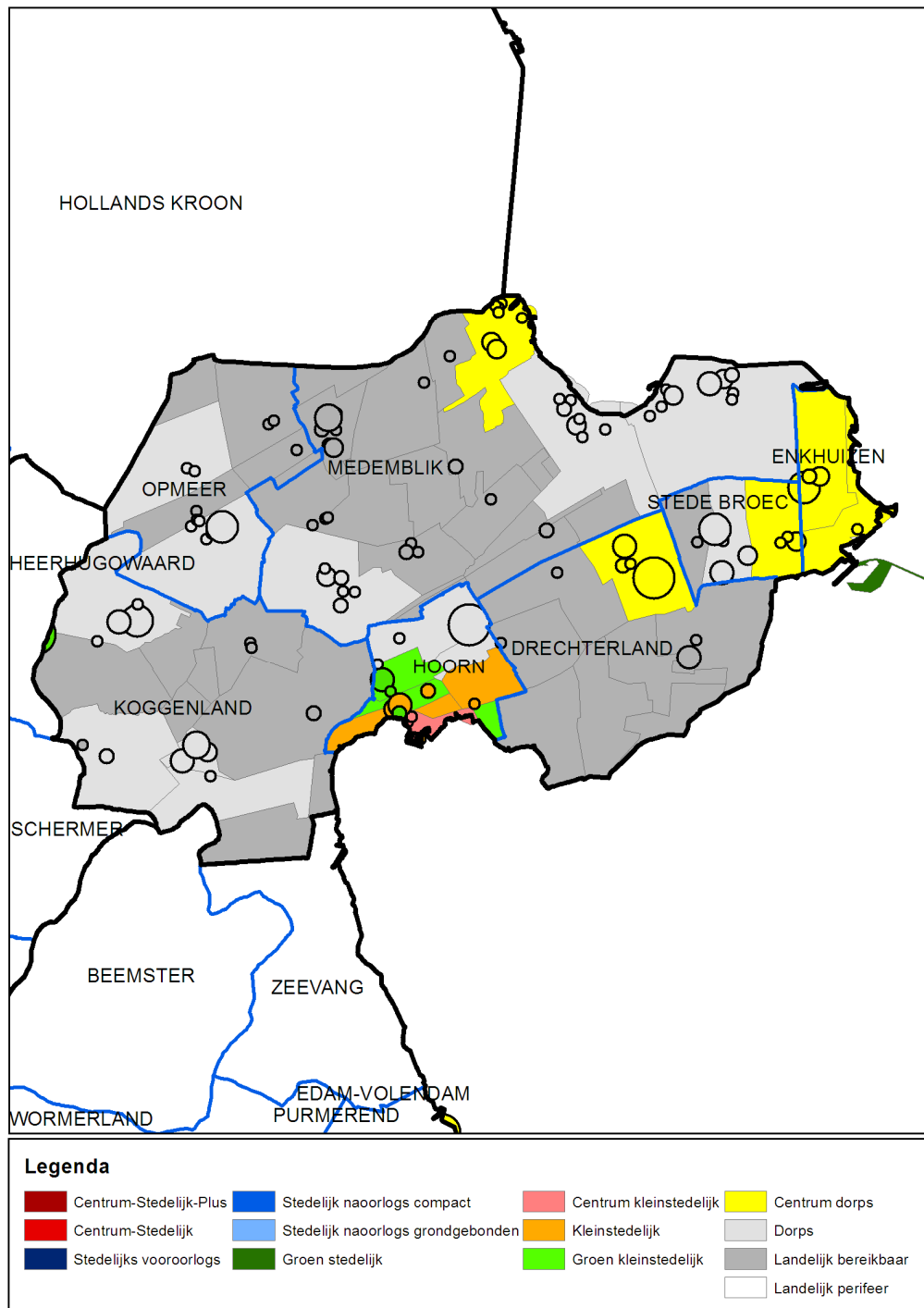
Kernopgaven



1. Op korte termijn is vooral sprake van een overaanbod van plannen, dat geldt met name voor kleinstedelijke en landelijk bereikbare woonmilieus. Tegelijkertijd is er een tekort aan plannen in dorpse woonmilieus (op termijn zijn die plannen er wel).
 - a. In het kleinstedelijk woonmilieu (Den Helder) is op korte termijn vanuit de optiek van vraaggestuurd bouwen geen toevoeging van woningen meer nodig. Hoogstens is transformatie (verdichting) van bestaande woonmilieus gewenst om meer aan te sluiten bij de behoefte. Beperkte nieuwbouw moet bijdragen aan het stedelijk karakter van woonmilieus.
 - b. In dorpse woonmilieus zouden extra plannen toegevoegd kunnen worden, op basis van de korte-termijnbehoefte. Echter, planaanbod in landelijk bereikbare milieus biedt een potentieel 'substitutieaanbod'. Gelet op de beperkte behoeftegroei in het dorpse woonmilieu na 2020, is het zoeken van extra planruimte voor 2020 niet gewenst (ook omdat na 2020 al meer dan voldoende plannen aanwezig zijn).
2. Voor de lange termijn is geen sprake van trendbreuken ten opzichte van de periode tot 2020. Wel kent de periode na 2020 op basis van vraaggestuurd bouwen nu al een ruim overaanbod van plannen.
 - a. Meer nog dan de periode tot 2020, zullen na 2020 plannen geschrapt moeten worden.
 - b. In landelijk bereikbare en dorpse woonmilieus is het, gelet op de overcapaciteit van plannen en de afvlakkende behoefte, essentieel om de ruimtelijke afronding van kernen bij planontwikkeling in de gaten te houden. De komende periode (ook op korte termijn) moet benut worden voor het opvullen van lege plekken en ruimtelijke knelpunten in dorpen, en niet meer het toevoegen van uitleggebieden.

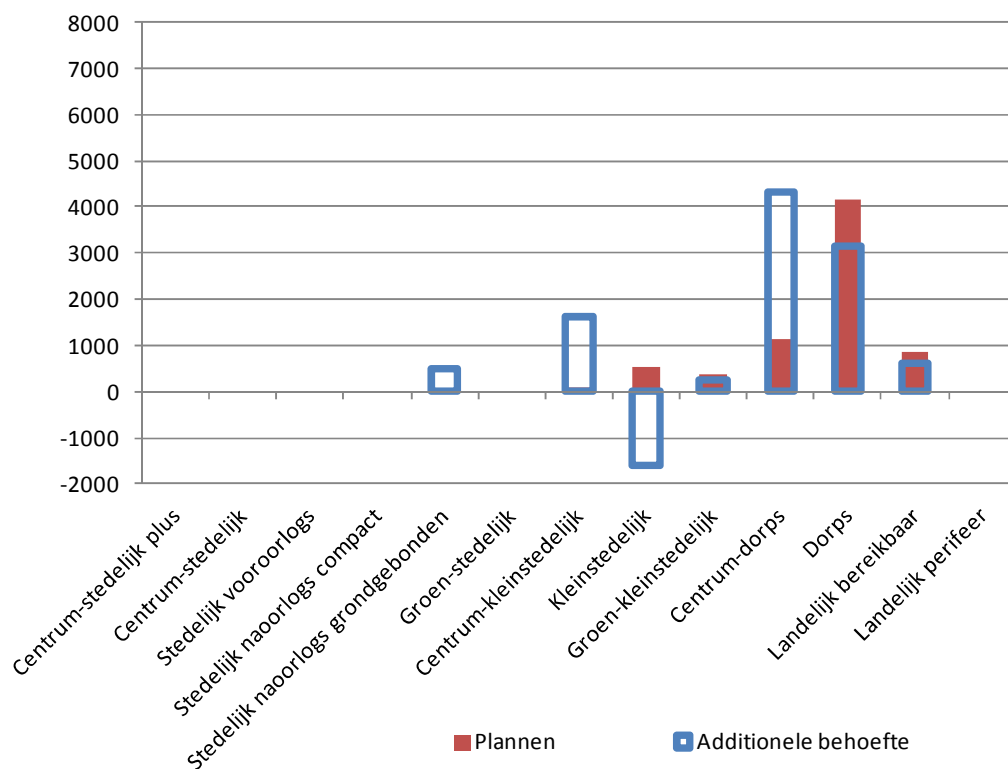
5.4. Regio West-Friesland

Figuur 5.6: Regio West-Friesland. Bekende plancapaciteit naar woonmilieu, 2012



Potentiële fricties op de korte termijn (tot 2020)

Figuur 5.7: Regio West-Friesland. Additionele behoefte aan woonmilieus versus de bekende plancapaciteit, 2010 - 2020

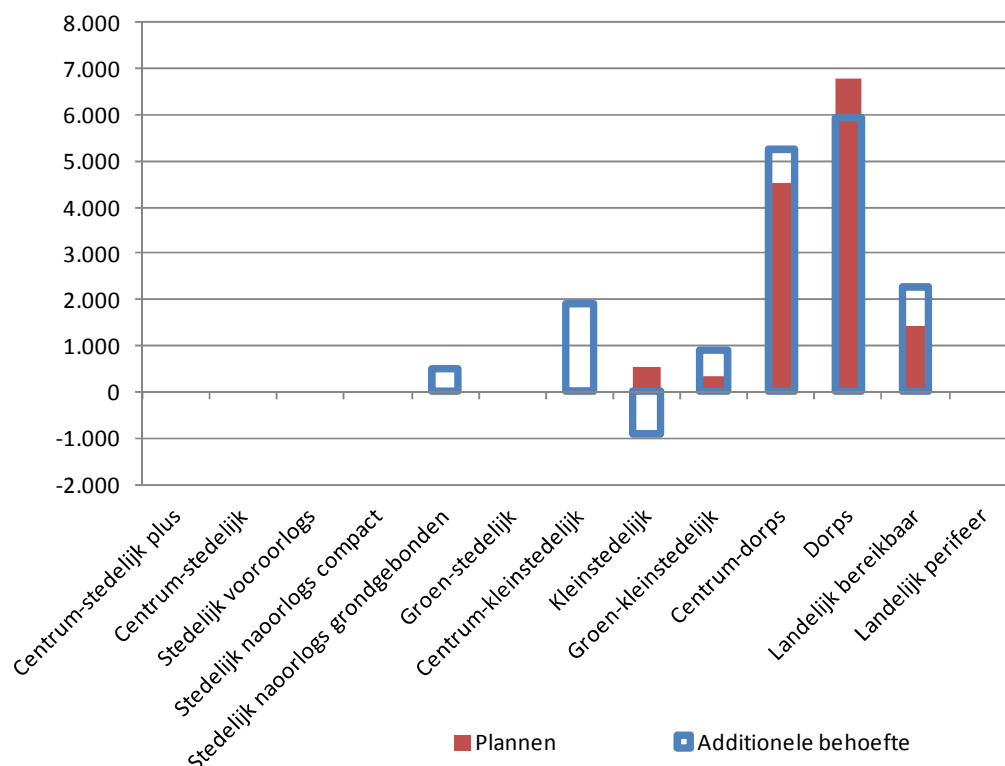


Bron: Provincie Noord-Holland, Companen.

Op de korte termijn is de plancapaciteit in West-Friesland lager dan de behoefte. Er zijn vooral onvoldoende plannen voor centrum-dorps wonen. Ook zijn er woningen gepland in het kleinstedelijk milieu, terwijl daar geen behoefte meer aan bestaat. Wel is er een flinke behoefte aan woningen in het centrum-kleinstedelijke woonmilieu.

Potentiële fricties op de lange termijn (tot 2040)

Figuur 5.8: Regio West-Friesland. Additionele behoefte aan woonmilieus versus de bekende plancapaciteit, 2010 - 2040

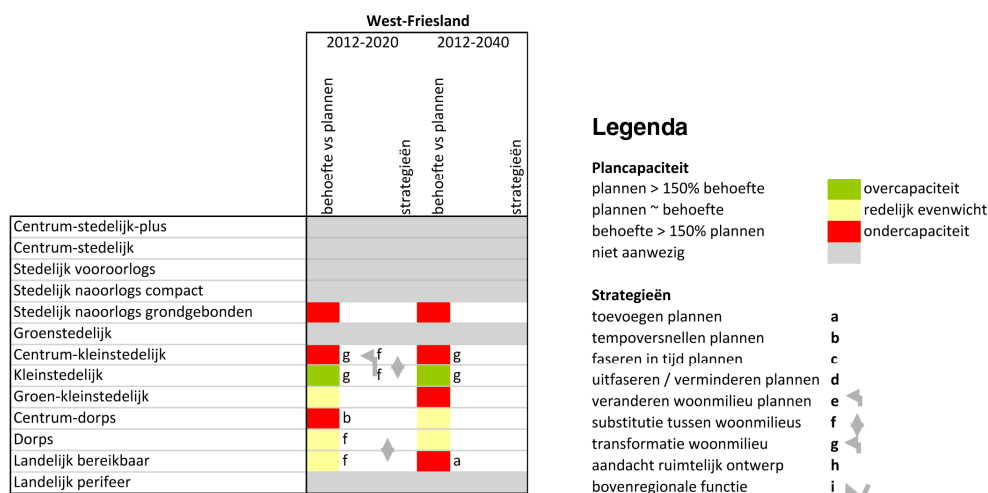


Bron: Provincie Noord-Holland, Companen.

Ook op de langere termijn heeft de regio West-Friesland nog onvoldoende plannen om in de behoefte te kunnen voorzien. Dat is uiteraard ook nog niet nodig. Er is waar nodig nog tijd voor planontwikkeling ten behoeve van de lange termijnvraag. Daarbij is het goed rekening te houden met wat nu reeds bekend is ten aanzien van vraag en aanbod:

- Een forse toename van de behoefte aan woningen in dorpse en centrum-dorpse woonmilieus, en in mindere mate in centrum-kleinstedelijke en landelijke bereikbare woonmilieus.
- Een aanzienlijke afname in de behoefte aan kleinstedelijk wonen.
- De plannen sluiten hier in grote lijnen op aan, met uitzondering van de centrum-kleinstedelijke woonmilieus. In dat segment zijn vrijwel geen plannen. Ook zijn er nog plannen in het woonmilieu kleinstedelijk wonen.
- Het is niet onbegrijpelijk dat alle woonmilieus bij elkaar genomen er over deze lange termijn nog minder woningen in plannen zijn gevat dan de behoefte. Echter, voor één categorie is er nu al een overaanbod aan plannen, n.l. in het dorpse woonmilieu.

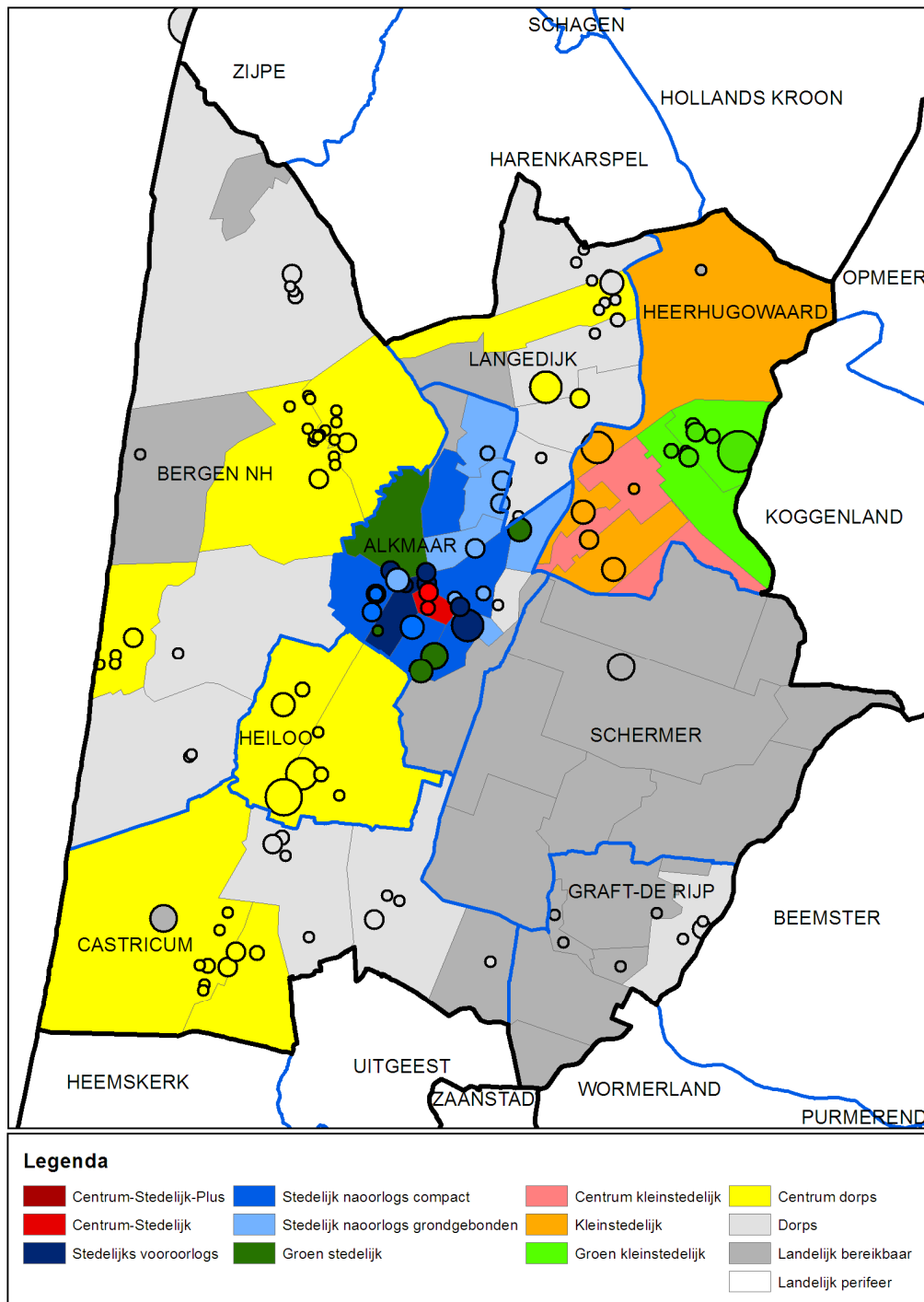
Kernopgaven



1. Er is op korte termijn (tot 2020) aanvullend behoefte aan centrum-kleinstedelijke, centrum-dorpse en dorpse woonmilieus. Bij dorpse woonmilieus is er voldoende planaanbod voor de korte termijn.
 - a. In de behoefte aan centrum-kleinstedelijke woonmilieus (Hoorn) kan worden voorzien door het aanbod in aangrenzende kleinstedelijke woonmilieus, die in meer dan voldoende mate aanwezig zijn. Een kwaliteitsimpuls kan gevonden worden door het stedelijk karakter van kleinstedelijke woonmilieus bij inbreidingen en herstructurering te versterken.
 - b. Binnen de centrum-dorpse en dorpse woonmilieus zal deels sprake zijn van substituerende markten. Mensen die eigenlijk de voorkeur uitspreken voor een centrum-dorps milieu, en dat niet vinden, zoeken een alternatief dat hier op lijkt in dorpse woonmilieus (grotere dorpen). Tegelijkertijd is voor de korte termijn een tempoversnelling van woningbouw in centrum-dorpse woonmilieus gewenst.
2. Voor de lange termijn zien we dezelfde gewenste toevoegingen, zij het in grotere aantallen dan voor de korte termijn. Extra is de gewenste toevoeging in het Landelijk bereikbare woonmilieu.
 - a. Ook op de lange termijn kan in de behoefte aan centrum-kleinstedelijke woonmilieus worden voorzien door het aanbod in aangrenzende kleinstedelijke woonmilieus. Echter voor vraaggestuurde ontwikkelingen lijkt herstructurering in het kleinstedelijk woonmilieu gewenst. Enerzijds door verdichting en meer relaties te leggen met het centrumgebied, anderzijds (in iets mindere mate) door verdunning en daardoor transformatie richting groen-kleinstedelijke milieus.
 - b. Op de lange termijn ontlopen behoefte en plannen in (centrum-)dorpse woonmilieus elkaar weinig. Aanvulling van planvoorraad in deze woonmilieus is dan ook niet nodig.
 - c. Wel is aanvulling van plannen in landelijk-bereikbare milieus gewenst.

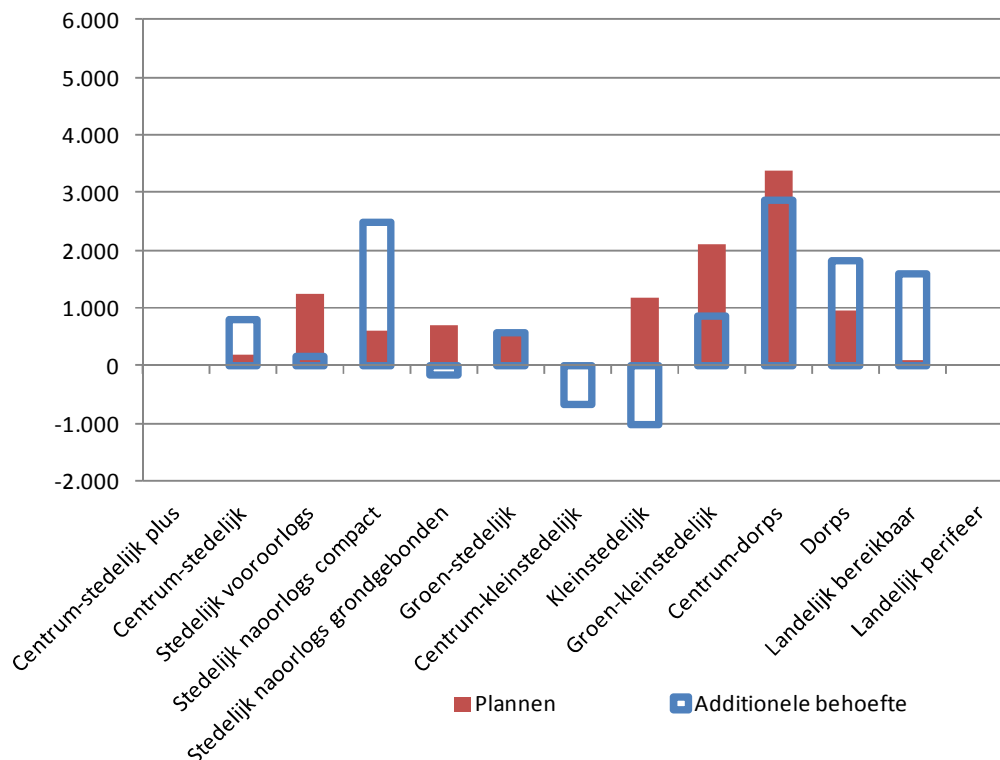
5.5. Regio Alkmaar

Figuur 5.9: Regio Alkmaar. Bekende plancapaciteit naar woonmilieu, 2012



Potentiële fricties op de korte termijn (tot 2020)

Figuur 5.10: Regio Alkmaar. Additionele behoefte aan woonmilieus versus de bekende plancapaciteit, 2010 - 2020



Bron: Provincie Noord-Holland, Companen.

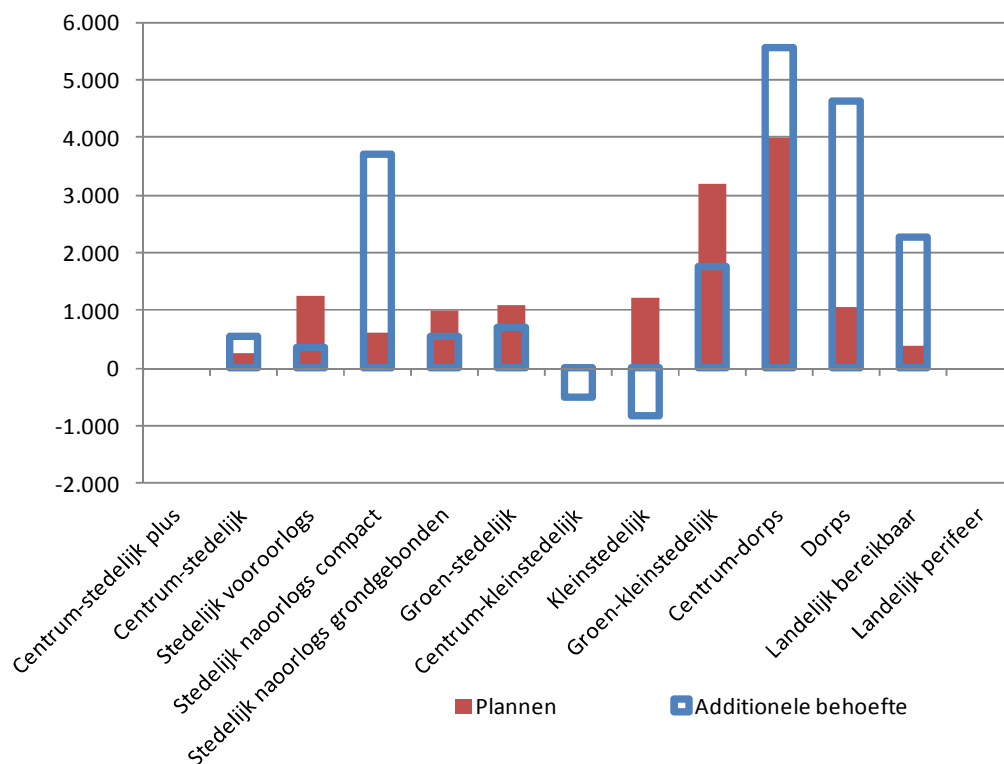
Voor de regio Alkmaar zien we op de korte termijn de volgende discrepanties:

- Er is een afname zichtbaar in de behoefte aan kleinstedelijk wonen, terwijl daar wel een groot aantal woningen voor in de planning staan.
- Verder zien we aanmerkelijke overschotten aan plancapaciteit in de stedelijk vooroorlogse en groen-kleinstedelijke woonmilieus.
- Er is al een aanzienlijk tekort aan plannen in de woonmilieus: stedelijk naoorlogs compact, dorps en landelijk bereikbaar.

In deze regio lijkt een tweedeling aan de orde tussen enerzijds een accent op stedelijk wonen en anderzijds op dorps en landelijk.

Potentiële fricties op de lange termijn (tot 2040)

Figuur 5.11: Regio Alkmaar. Additionele behoefte aan woonmilieus versus de bekende plancapaciteit, 2010 - 2040



Bron: Provincie Noord-Holland, Companen.

De discrepanties op de korte termijn vergroten zich op de langere termijn uit:

- Een groot tekort aan plannen in de woonmilieus: stedelijk-naoorlogs compact, dorps en landelijk bereikbaar. Eveneens een (kleiner) tekort aan plannen in de categorie centrum-dorps.
- Een afname in de behoefte aan (centrum) kleinstedelijk.
- Een aanzienlijk planoverschot in de woonmilieus: stedelijk vooroorlogs (Alkmaar, o.a. Jaagpad Oost), kleinstedelijk (Heerhugowaard, o.a. Broekhorn en Stad van de zon) en groen-kleinstedelijk (Heerhugowaard, o.a. De Draai).

Kernopgaven

	Regio Alkmaar			
	2012-2020		2012-2040	
	behoefte vs plannen	strategieën	behoefte vs plannen	strategieën
Centrum-stedelijk-plus				
Centrum-stedelijk	g	a	g	a
Stedelijk vooroorlogs	g		g	
Stedelijk naoorlogs compact	f		f	
Stedelijk naoorlogs grondgebonden	f		f	
Groenstedelijk				
Centrum-kleinstedelijk	d		d	
Kleinstedelijk	d		d	
Groen-kleinstedelijk	d		d	
Centrum-dorps	a		a	
Dorps	a		a	
Landelijk bereikbaar	a		a	
Landelijk perifeer				

Legenda

Plancapaciteit

plannen > 150% behoefte

plannen ~ behoefte

behoefte > 150% plannen

niet aanwezig

overcapaciteit

redelijk evenwicht

ondercapaciteit

Strategieën

toevoegen plannen

tempoversnellen plannen

faseren in tijd plannen

uitfaseren / verminderen plannen

veranderen woonmilieu plannen

substitutie tussen woonmilieus

transformatie woonmilieu

aandacht ruimtelijk ontwerp

bovenregionale functie

a

b

c

d

e

f

g

h

i

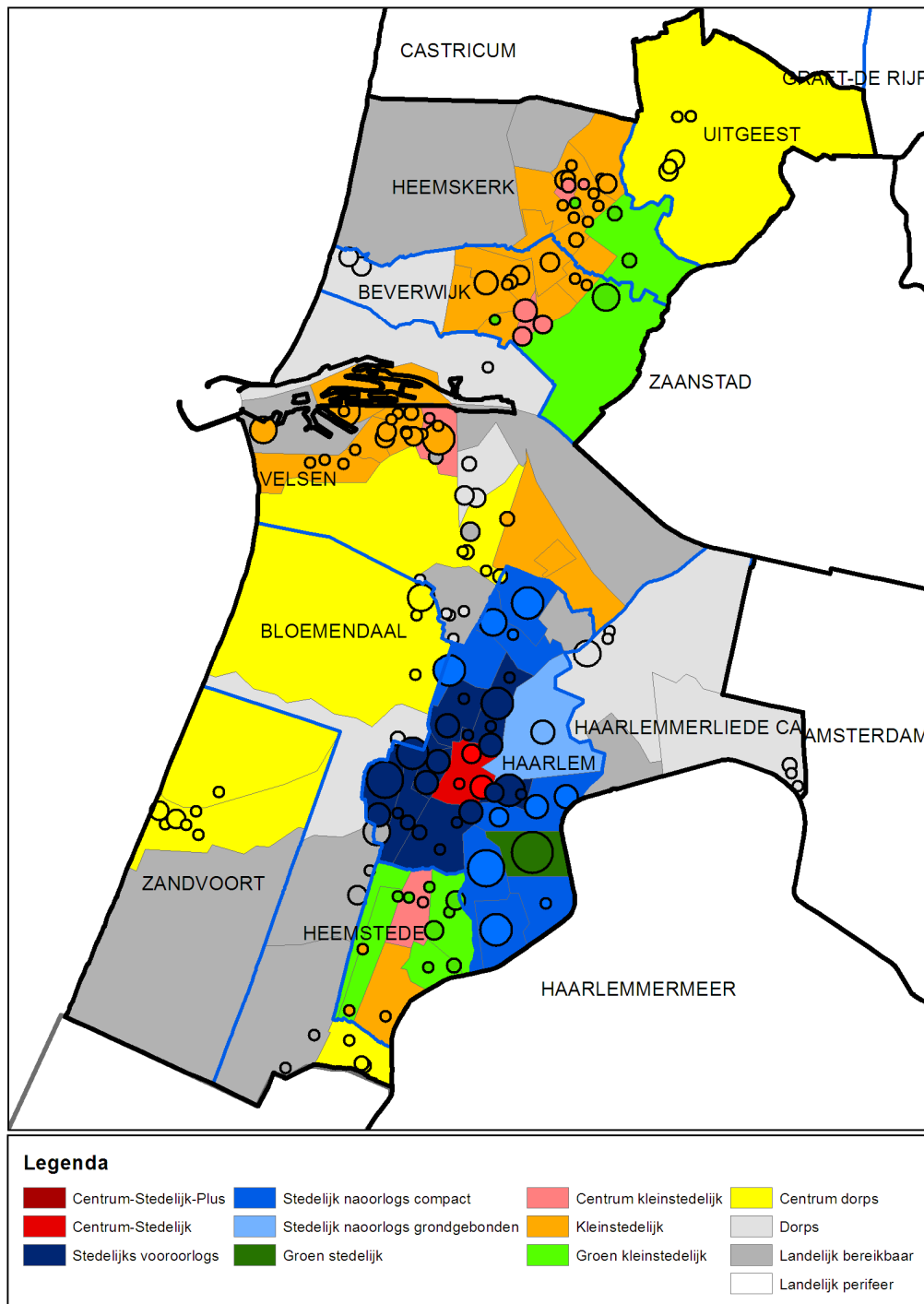
- Voor de periode tot 2020 is er vooral aanvullend behoefte aan centrum-stedelijk, stedelijk naoorlogs compact, groen-kleinstedelijk, centrum-dorps, dorps en land-bereikbare woonmilieus. Voor een deel wordt in ruim voldoende mate deze behoefte voorzien. Dat geldt echter niet voor centrum-stedelijke, stedelijk-naoorlogs-compacte, dorpse en landelijk-bereikbare woonmilieus.

 - In het stedelijk gebied (Alkmaar) is in totaliteit een tekort aan plancapaciteit. Aanvullende plancapaciteit is gewenst. In stedelijk vooroorlogse woonmilieus is wel een redelijk planaanbod. Enerzijds zijn waar mogelijk ruimtelijke verbindingen (beleving) met het centrumgebied waardevol. Anderzijds zal een deel van die plannen, en de plannen in stedelijk naoorlogs grondgebonden, voorzien in de behoefte aan stedelijk-naoorlogs-compact (substituerende markten).
 - In de kleinstedelijke woonmilieus (Heerhugowaard) is een fors overaanbod. De afgelopen jaren hebben bewezen dat hier sprake is van substituerende markten vanuit het stedelijk gebied. De vraaggestuurde benadering laat echter zien dat dit een 'second-best' oftewel 'tweede keuze' oplossing is. Temporiseren/schrappen van plannen in dit woonmilieu is gewenst, ook al voor 2020.
 - In dorpse en landelijk-bereikbare woonmilieus zijn op grond van de vraaggestuurde benadering in de regio Alkmaar aanvullende plannen gewenst.
- In de termijn na 2020 worden behoeftecijfers verder uitvergroet. De regio groeit verder. Ten opzichte van de periode tot 2020, zien we na 2020 een groeiend tekort aan plannen in centrum-dorpse woonmilieus.

 - Aanvullend op de conclusies van voor 2020 zullen voor de periode na 2020 ook extra plannen in centrum-dorpse woonmilieus gevonden moeten worden.

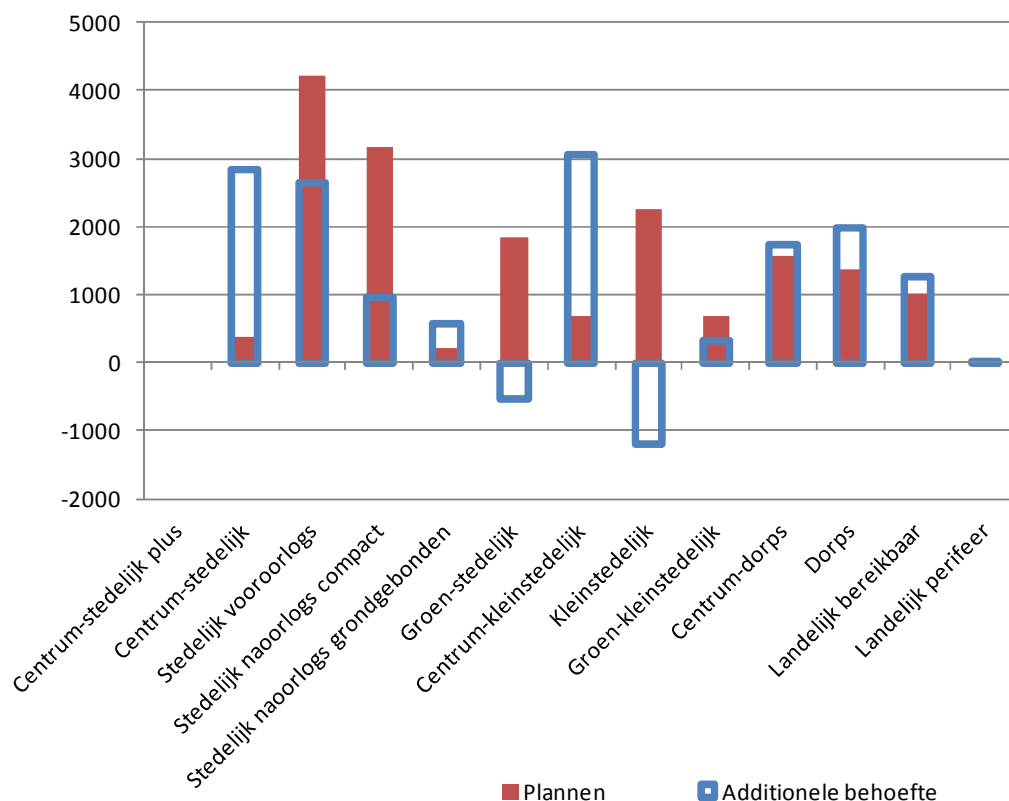
5.6. Regio Zuid-Kennemerland / IJmond

Figuur 5.12: Regio Zuid-Kennemerland / IJmond. Bekende plancapaciteit naar woonmilieu, 2012



Potentiële fricties op de korte termijn (2020)

Figuur 5.13: Regio Zuid-Kennemerland / IJmond. Additionele behoefte aan woonmilieus versus de bekende plancapaciteit, 2010 - 2020



Bron: Provincie Noord-Holland, Companen.

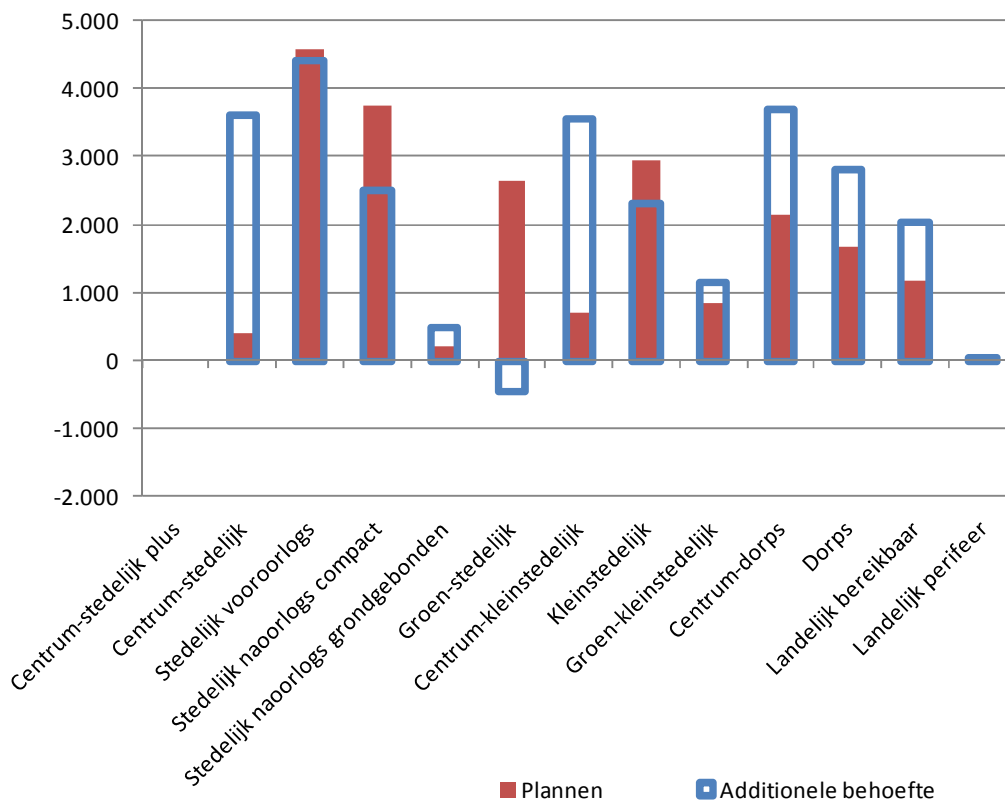
- Er is in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond op de korte termijn een overmaat aan plannen met stedelijk vooroorlogse woonmilieus. De sterke behoeftegroei aan deze milieus op de lange termijn is thans reeds met plannen belegd (zie beschrijving lange termijn).
- Het aantal woningen dat nu reeds in de plannen zit in het stedelijk naoorlogs compacte milieu is veel te hoog voor de korte termijn behoefte en zelfs al ruim voldoende voor de lange termijn.
- Ook in de korte termijn plannen zitten al veel woningen in het groen-stedelijk woonmilieu, terwijl dat op korte termijn al met een krimpende behoefte te maken heeft.
- Op de korte termijn zien we een afname van de behoefte aan kleinstedelijk wonen die op de langere termijn in een groei omslaat. Nu zitten er reeds veel woningen in dat milieu in de planning, die pas op de langere termijn nodig zullen zijn.

Op de korte termijn zien we alles bij elkaar een flinke overmaat aan plannen ten opzichte van de behoefte (een kleine 30%). Gelet op potentiële planuitval is dit geen verkeerde verhouding als het planoverschot over alle milieus gelijkelijk zou zijn verdeeld. Dat is echter niet het geval. Zij zijn met name geconcentreerd in de stedelijke milieus: vooroorlogs en naoorlogs compact, groen-stedelijk en kleinstedelijk. In het dorps woonmilieu blijven de plannen achter bij de behoefte. In de stedelijke woonmilieus

concentreert de behoefte zich in de centrale woonmilieus, terwijl de plannen daarbuiten liggen. Dit pleit voor veel aandacht voor een goede verbinding met de centra.

Potentiële fricties op de lange termijn (2040)

Figuur 5.14: Regio Zuid-Kennemerland / IJmond. Additionele behoefte aan woonmilieus versus de bekende plancapaciteit, 2010 - 2040



Bron: Provincie Noord-Holland, Companen.

Op de langere termijn zien we een sterke groei in de behoefte aan:

- Stedelijk wonen: centrum-, vooroorlogse en naoorlogse compacte woonmilieus.
- (Centrum)kleinstedelijk wonen.
- (Centrum)dorps wonen.
- Landelijk bereikbaar wonen.

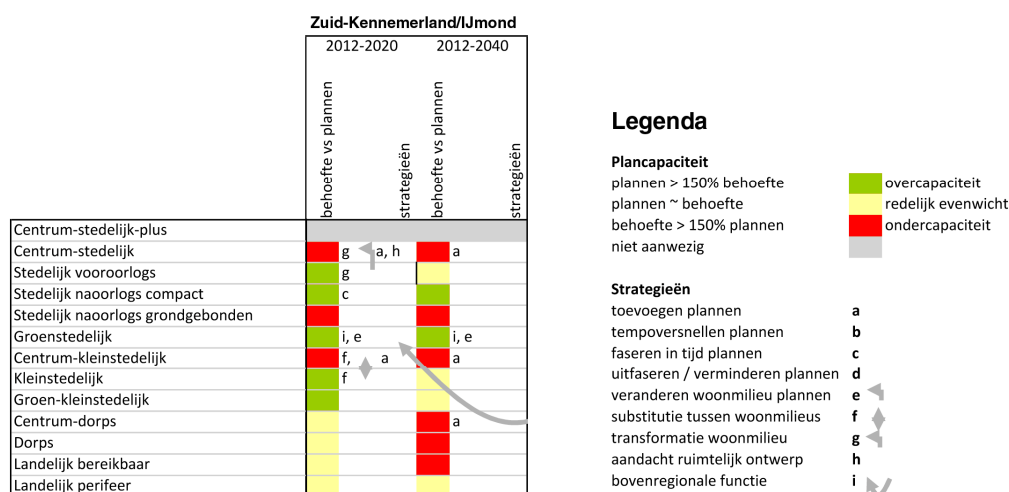
De plannen zijn hier maar ten dele op afgestemd. Dat is op zich ook wel logisch gezien de lange tijdshorizon. De planvorming blijft met name achter bij de behoefte waar het gaat om centrum-stedelijk wonen (Haarlem), centrum-kleinstedelijk wonen (Heemstede, Beverwijk, Heemskerk, Velsen), dorps wonen (Bloemendaal, Velsen, Beverwijk, Haarlemmerliede) en landelijk bereikbaar wonen Zandvoort, Heemstede, Haarlemmerliede, Velsen, Beverwijk, Heemskerk).

Aan de andere kant zien we ondanks de behoeftegroei toch nu reeds een overmaat aan plannen in de milieus: stedelijk naoorlogs compact (Haarlem, o.a. Europawijk, Delftwijk, Zijlweg) en kleinstedelijk (Heemskerk (o.a. Bachstraat en De Velst), Velsen (o.a. KG Terrein, Oud IJmuiden, Kustvisie), Beverwijk (o.a. Westelijk Beverwijk, Wijkerbaan), Heemstede).

Naast de behoeftegroei staat een afname in de behoefte aan groenstedelijke milieus. Toch zijn hierin nog aanzienlijke aantallen woningen gepland (Haarlem, Boerhaavewijk).

Het is opvallend dat zich in deze regio een behoeftegroei voordoet over vrijwel alle woonmilieus (stedelijk, kleinstedelijk, dorps en landelijk) behalve in de groen-stedelijke en stedelijke naoorlogse grondgebonden milieus. Dit betreft vrijwel alleen Haarlem.

Kernopgaven



1. Op de korte en lange termijn zien we in vrijwel alle woonmilieus een groeiende behoefte. Uitzondering is het kleinstedelijk woonmilieu (in Heemstede, Beverwijk, Heemskerk, Velsen) waar zelfs een dalende behoefte is. Met name in centrummilieus zijn de plannen onvoldoende voor de behoefte. In andere woonmilieus is juist sprake van een overmaat aan plannen. Alles bij elkaar is er in de regio een flinke overmaat aan plannen ten opzichte van de behoefte (een kleine 30%). Gelet op potentiële planuitval is dit geen verkeerde verhouding als het planoverschot over alle milieus gelijkelijk zou zijn verdeeld. Dat is echter niet het geval, met name in het stedelijk-vooroorlogse, groenstedelijke en kleinstedelijke woonmilieu is het planoverschot op korte termijn aanzienlijk (per woonmilieu meer dan 3x de behoefte).
 - a. Er zijn nauwelijks plannen in het centrum-stedelijk woonmilieu, terwijl de behoefte groot is. Op aan de stad grenzende locaties (in stedelijk vooroorlogse woonmilieus, verlaten bedrijfslocaties, opvallende plekken) zal met prioriteit ingezet moeten worden op planontwikkeling.
 - b. In het stedelijk-naoorlogs compact is op korte termijn een overaanbod aan plannen. Deze zullen om bij de vraag aan te sluiten, gefaseerd ontwikkeld moeten worden (grotendeels na 2020). Dit overaanbod in de plannen geldt ook voor groen-stedelijke woonmilieus.
 - c. In het centrum-kleinstedelijk woonmilieu is een fors tekort aan plannen (2.400 woningen), in de aangrenzende kleinstedelijk woonmilieus is er een fors overschot (3.400 woningen). Deze woonmilieus zijn gelet op de onderlinge geografische ligging niet altijd complementair aan elkaar. Toch kan enige substitutie gevonden worden door prioriteit te geven aan de ontwikkeling van locaties in kleinstedelijke woonmilieus die grenzen aan de stadscentra. Extra toevoegingen

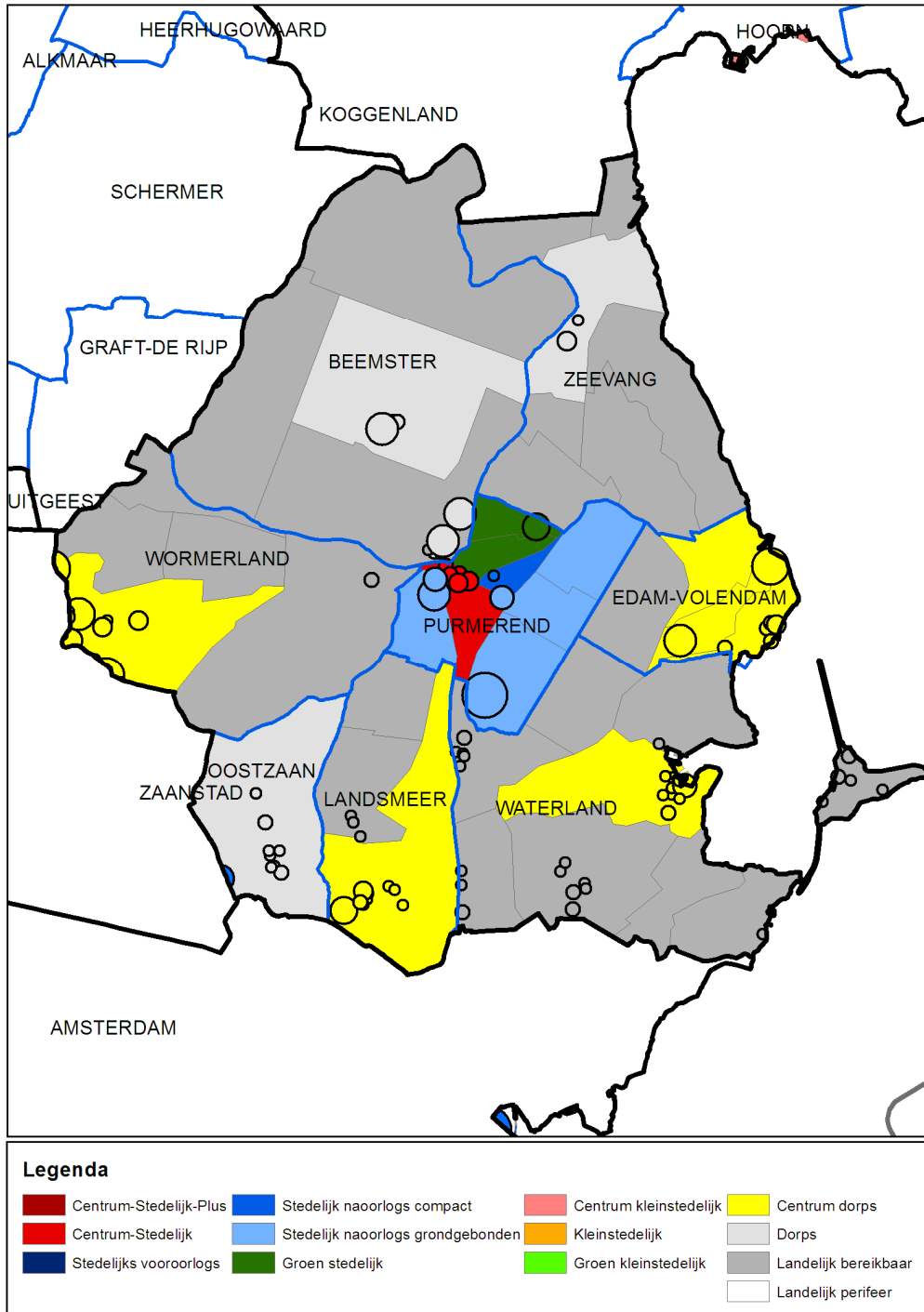
in het centrum-kleinstedelijke woonmilieu zelf lijkt, gelet op de omvang van dit woonmilieu, enkel theoretisch haalbaar.

2. Waar op korte termijn een overaanbod van plannen is, lijkt op langere termijn behoefte en plancapaciteit in aantallen en kwaliteiten meer in evenwicht. Ook is in die periode wel een aanvullende behoefte aan plannen in kleinstedelijke woonmilieus.
 - a. Er is vanuit de vraag gezien, ruimte voor fasering van plannen over de tijd: naar de periode na 2020. Dit geldt in het bijzonder voor plannen in het kleinstedelijk woonmilieu.
 - b. Extra plancapaciteit moet in de regio gevonden worden, met name in centrummilieus (in stad, kleinstedelijk en dorps).

Het groen-stedelijk aanbod van plannen is voor en na 2020 veel groter dan de behoefte. Mogelijk dat een deel van deze plannen kan voorzien in de behoefte vanuit met name Stadsregio-Amsterdam Noord (zie vervolg), zij het dat deze plannen wel in het zuiden van regio liggen. Mogelijk zou hier ook een nieuwe meer organische ontwikkelvariant gekozen kunnen worden, zodat in een stedelijke omgeving dorpse gemeenschappen kunnen groeien. Hiermee zou dan ingespeeld kunnen worden op de behoefte aan dorps en landelijk wonen. Om de animo voor dergelijke concepten te bepalen is aanvullend consumentenonderzoek nodig.

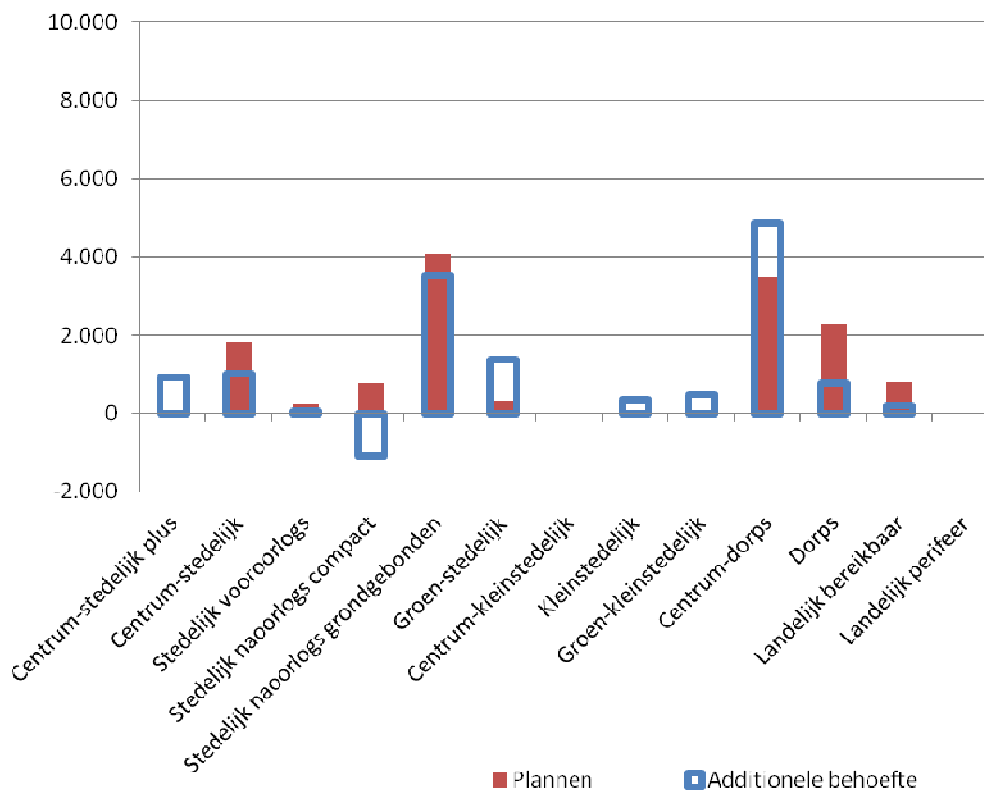
5.7. Stadsregio Amsterdam Noord; Zaanstad uitgelicht

Figuur 5.15: Stadsregio Amsterdam Noord. Bekende plancapaciteit naar woonmilieu, 2012



Potentiële fricties op de korte termijn (2020)

Figuur 5.16: Stadsregio Amsterdam Noord. Additionele behoefte aan woonmilieus versus de bekende plancapaciteit, 2010 - 2020



Bron: Provincie Noord-Holland, Companen.

In deze regio verwachten we twee opmerkelijke groeiers:

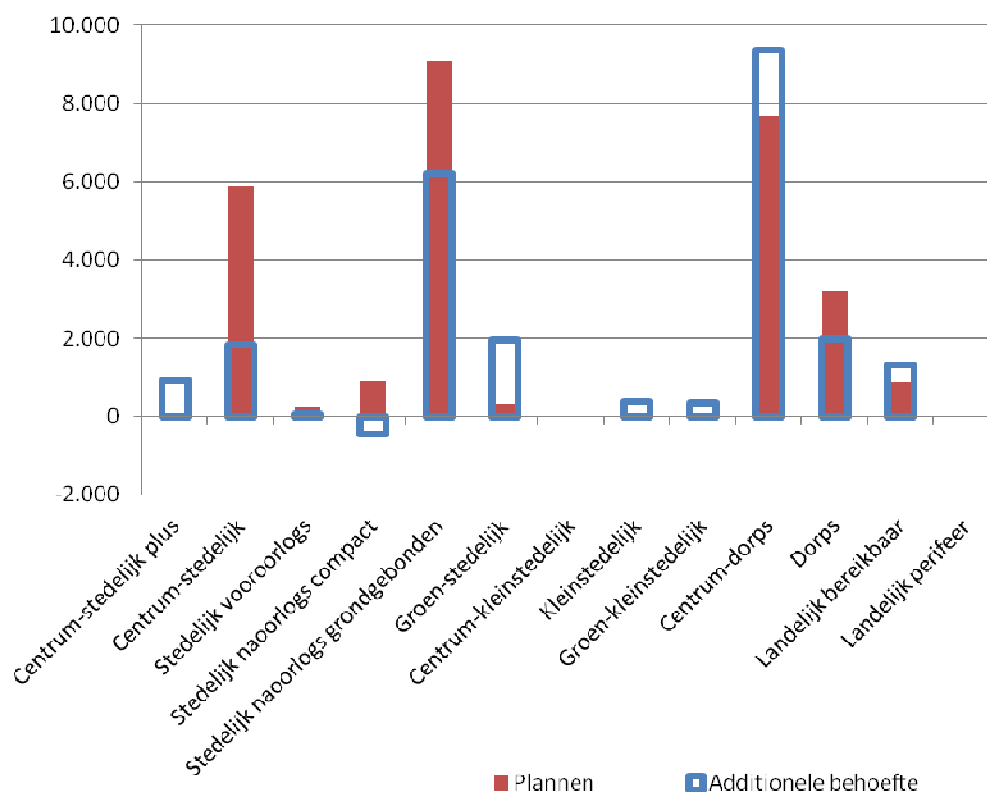
- de behoefte aan centrum-dorpse woonmilieus;
- de behoefte aan stedelijk naoorlogs wonen.

De groei in andere woonmilieus is significant minder en betreft stedelijk wonen (centrum en groen) en dorps wonen. In de overige woonmilieus is nauwelijks of geen behoefte-groei te verwachten. De behoefte aan stedelijk naoorlogs compact wonen neemt zelfs af.

Voor de situatie op de korte termijn zien we een overschatting van de vraag naar stedelijke woonmilieus met uitzondering van de groen-stedelijke. De behoefte aan dat laatste wordt onderschat evenals de behoefte aan het dorpse wonen.

Potentiële fricties op de lange termijn (2040)

Figuur 5.17: Stadsregio Amsterdam Noord. Additionele behoefte aan woonmilieus versus de bekende plancapaciteit, 2010 - 2040



Bron: Provincie Noord-Holland, Companen.

Bij een lange termijnperspectief bestaat een zekere overmaat aan plannen (+18%), maar dat verschilt per woonmilieu. Er zijn veel te veel woningen gepland in het centrum-stedelijke milieu (Zaanstad en Purmerend), het stedelijk naoorlogse grondgebonden wonen (Zaanstad (o.a. Zaan-IJoevers, Inverdan) en Purmerend) en het dorps wonen (Zaanstad (o.a. Westzannerwerf, Saendelft, Bannehof), Oostzaan (o.a. Lishof en Meijn), Beemster (o.a. 4^e Kwadrant) en Zeevang (Waterrijk)).

Nog te weinig plannen zien we in de groen-stedelijke milieus (Purmerend), de centrum dorpse woonmilieus (Zaanstad, Wormerland, Edam-Volendam, Waterland en Landsmeer), en het landelijk bereikbaar wonen (alle gemeenten exclusief Zaanstad).

Kernopgaven

	Zuid-Kennemerland/IJmond				Stadsregio Amsterdam Noord (inclusief Zaanstad)			
	2012-2020		2012-2040		2012-2020		2012-2040	
	behoefte vs plannen	strategieën	behoefte vs plannen	strategieën	behoefte vs plannen	strategieën	behoefte vs plannen	strategieën
Centrum-stedelijk-plus					b		b	
Centrum-stedelijk	g	a, h	a					
Stedelijk vooroorlogs	g							
Stedelijk naoorlogs compact	c							
Stedelijk naoorlogs grondgebonden						g, b		
Groenstedelijk	i, e		i, e		i, g		i	
Centrum-kleinstedelijk	f, a		a					
Kleinstedelijk	f							
Groen-kleinstedelijk								
Centrum-dorps			a					
Dorps					d, i		d, i	
Landelijk bereikbaar								
Landelijk perifeer								

Legenda

Plancapaciteit

plannen > 150% behoefte
 plannen ~ behoefte
 behoefte > 150% plannen
 niet aanwezig

overcapaciteit
 redelijk evenwicht
 ondercapaciteit

Strategieën

toevoegen plannen a
 tempoversnellen plannen b
 faseren in tijd plannen c
 uitfaseren / verminderen plannen d
 veranderen woonmilieu plannen e
 substitutie tussen woonmilieus f
 transformatie woonmilieu g
 aandacht ruimtelijk ontwerp h
 bovenregionale functie i

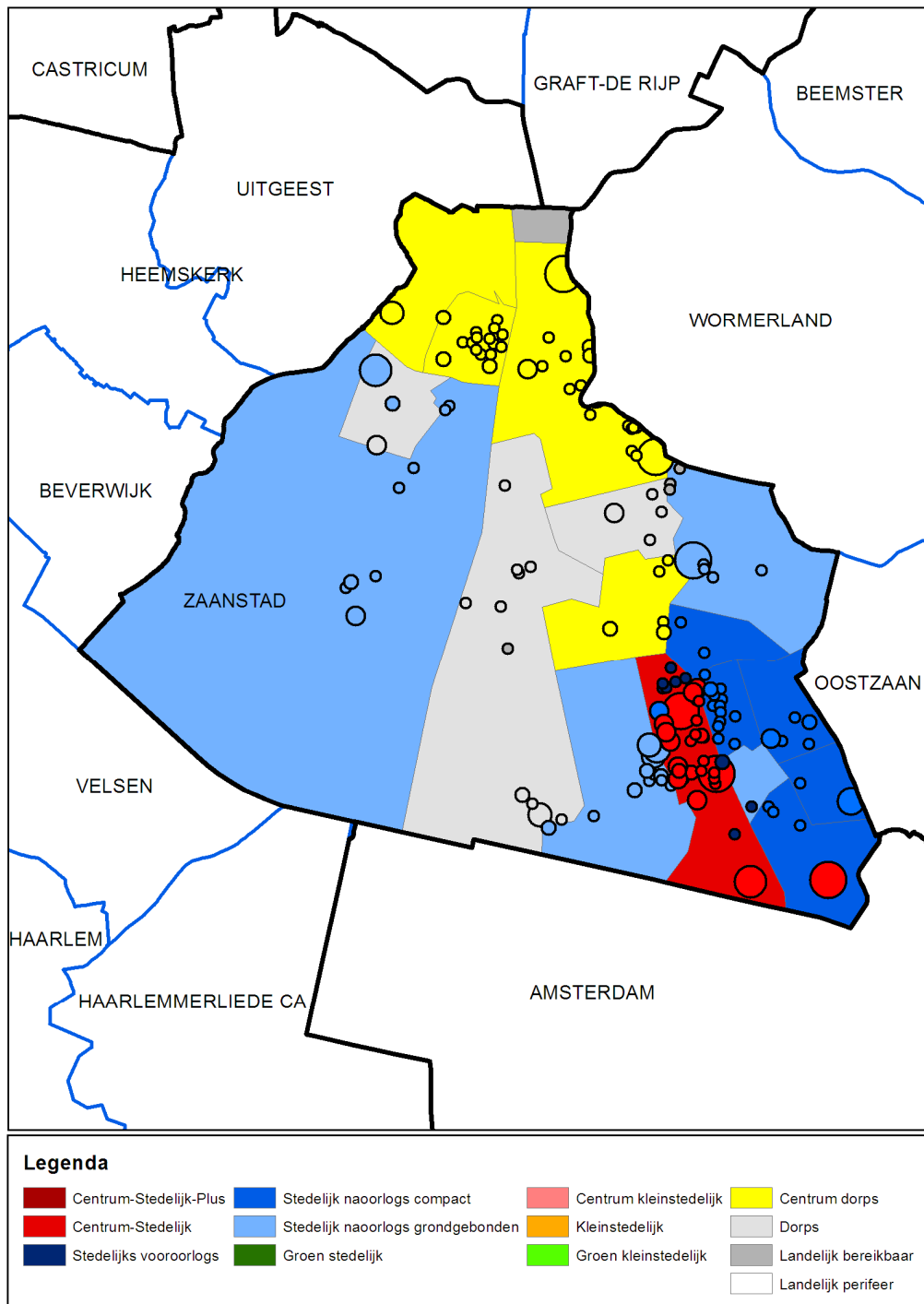
- Voor de korte termijn zijn behoefte en plancapaciteit redelijk in evenwicht met elkaar, zowel kwantitatief als kwalitatief. Uitzondering is dat voor de behoefte aan groenstedelijke woonmilieus weinig plannen beschikbaar zijn, terwijl voor dorpsse woonmilieus juist een overmaat aan plannen is.
 - In deze regio ligt een belangrijke opgave in het schrappen van plannen in dorpsse woonmilieus. Mogelijk zit hier wel opvangpotentieel voor de vraag vanuit Amsterdam naar (centrum)dorpsse woonmilieus.
 - In groen-stedelijke woonmilieus zou extra plancapaciteit gevonden moeten worden. Dit kan door plannen die nu na 2020 gepland staan in stedelijk naoorlogs grondgebonden woonmilieus te versnellen en te verdunnen. Het financiële verlies van 'verdunning' (minder woningen) wordt dan gecompenseerd door de financiële winst van tempoversnelling. Daarnaast kan ook gekeken worden naar de mogelijkheden in aangrenzende regio's (Amsterdam-Zuid, Kennemerland). Maar

die locaties liggen op afstand van Amsterdam-Noord, al laten migratiebewegingen maar weinig verband tussen die regio's zien.

2. Op langere termijn is er in de Stadsregio Amsterdam-Noord een forse overcapaciteit van plannen in stedelijk-naoorlogs-grondgebonden en centrum-stedelijke woonmilieus. Dat laatste speelt met name in Zaanstad. Ook is er een overaanbod van plannen in dorpse woonmilieus.
 - a. De hiervoor aangegeven verdunning van plannen in stedelijk-naoorlogs-compacte woonmilieus naar meer groen-stedelijke woonmilieus is een mogelijke oplossing.

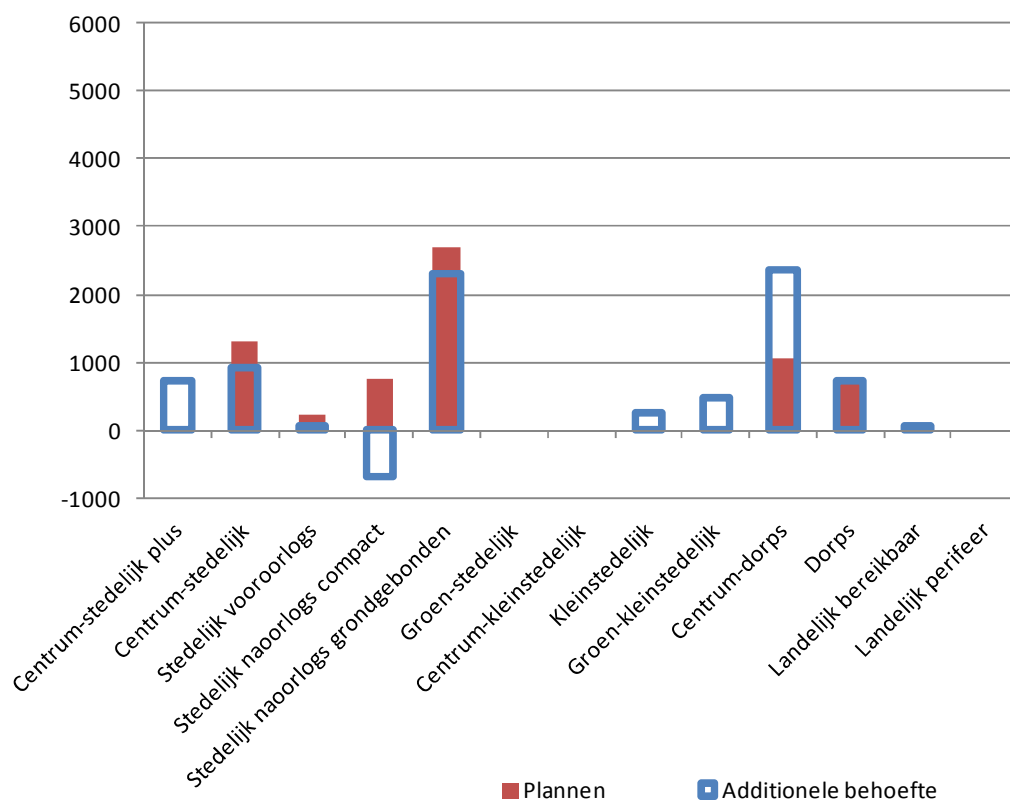
5.8. Zaanstad uitgelicht

Figuur 5.18: Zaanstad. Bekende plancapaciteit naar woonmilieu, 2012



Potentiële fricties op de korte termijn (2020)

Figuur 5.19: Zaanstad. Additionele behoefte aan woonmilieus versus de bekende plancapaciteit, 2010 - 2020

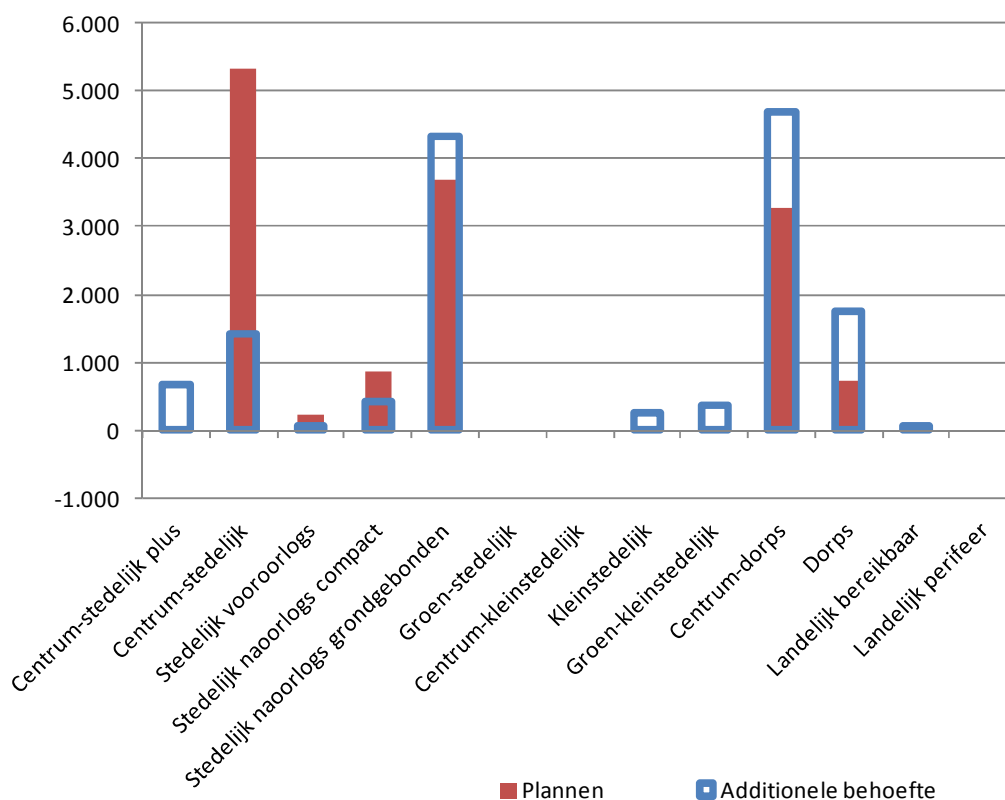


Bron: Provincie Noord-Holland, Companen.

Voor de korte termijn zien we in de gemeente Zaanstad vooral tekorten in de woonmilieus centrum-stedelijk plus en centrum-dorps. In het centrum-stedelijke, het stedelijk naoorlogs grondgebonden woonmilieu en het dorpse woonmilieu dekken de plannen de behoefte af. Op de korte termijn is de behoefte aan woningen in het stedelijke naoorlogs compacte woonmilieu in Zaanstad negatief, terwijl er in dit woonmilieu wel plannen zijn.

Potentiële fricties op de lange termijn (2040)

Figuur 5.20: Zaanstad. Additionele behoefte aan woonmilieus versus de bekende plancapaciteit, 2010 - 2040



Bron: Provincie Noord-Holland, Companen.

De groei in de behoefte in de gemeente Zaanstad op de lange termijn betreft vooral het stedelijk naoorlogs grondgebonden wonen en het centrum dorps wonen. Beide zijn nu reeds vrij goed door plannen gedekt. Zaanstad heeft verder één in het oog springende discrepantie: het verschil tussen de (beperkte) behoeftegroei in centrum-stedelijke woonmilieus en het zeer grote aantal in de plannen opgenomen woningen in dat milieu.

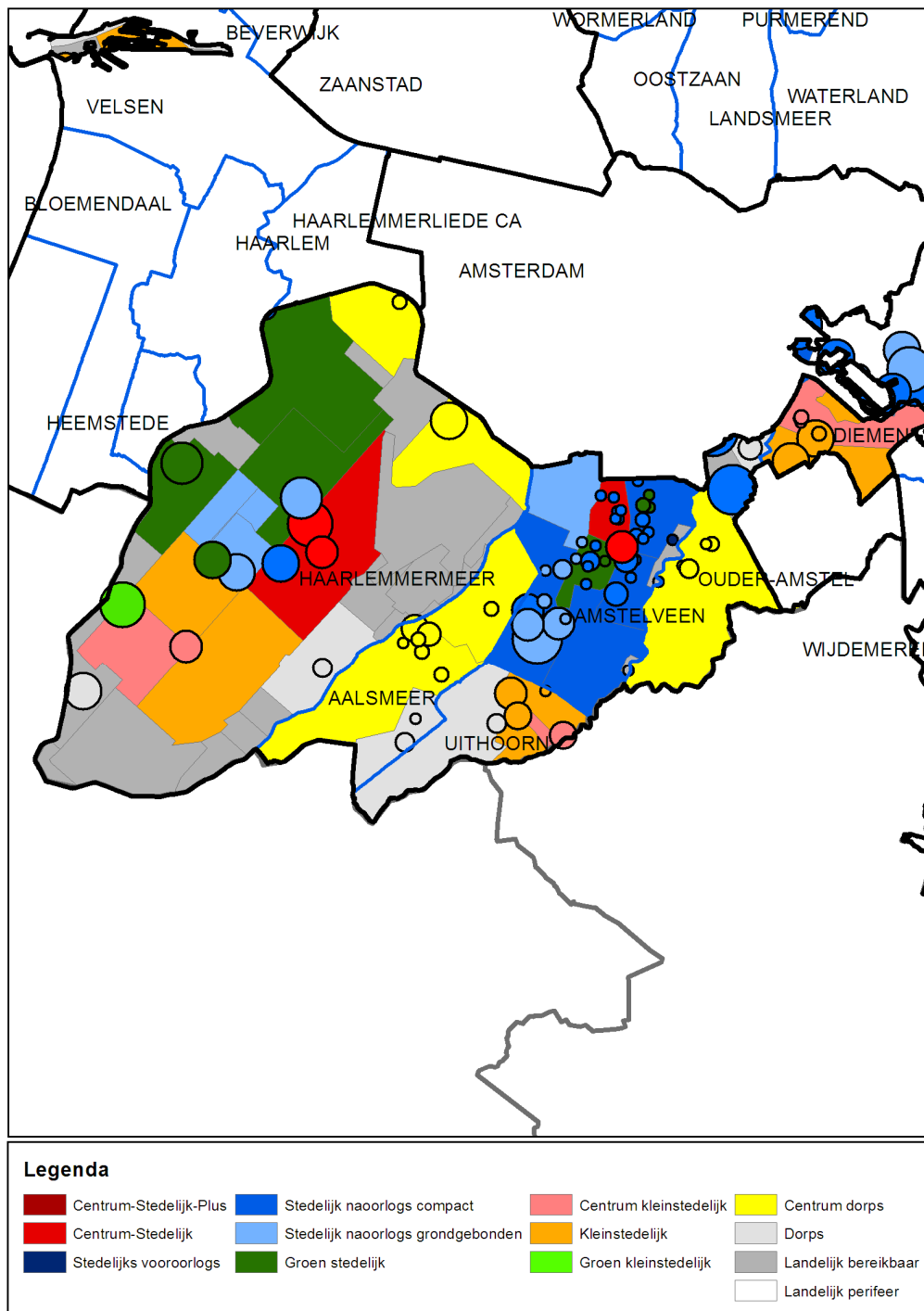
Kernopgaven

1. Voor de gemeente Zaanstad blijkt op korte termijn daarbij vooral een tekort aan plannen in centrum-stedelijk-plus en centrum-dorpse woonmilieus. Plannen in naorlogse woonmilieus zijn er voldoende.
 - a. Voor Zaanstad is het aanvullen van plannen in centrum-stedelijk-pluswoonmilieu gewenst. De haalbaarheid hiervan, is gelet op de schaal van Zaanstad, vanzelfsprekend vrijwel nihil (referentie is het centrum van Amsterdam). In beginsel is deze vraag op Amsterdam gericht, maar mogelijk is opvang in het centrummilieu van Zaanstad (partieel) een reëel alternatief. Om de totale behoefte naar centrum-stedelijk(plus) in Zaanstad op te vangen zullen plannen versneld uitgevoerd moeten worden. Zij kunnen echter nooit het overschot aan centrum-stedelijke plannen in Zaanstad substantieel verminderen.

2. In Zaanstad is na 2020 vooral een fors overaanbod van plannen (4-voudig) in het centrum-stedelijk woonmilieu.
 - a. In Zaanstad is schrappen van plannen in het centrum-stedelijk woonmilieu gewenst.

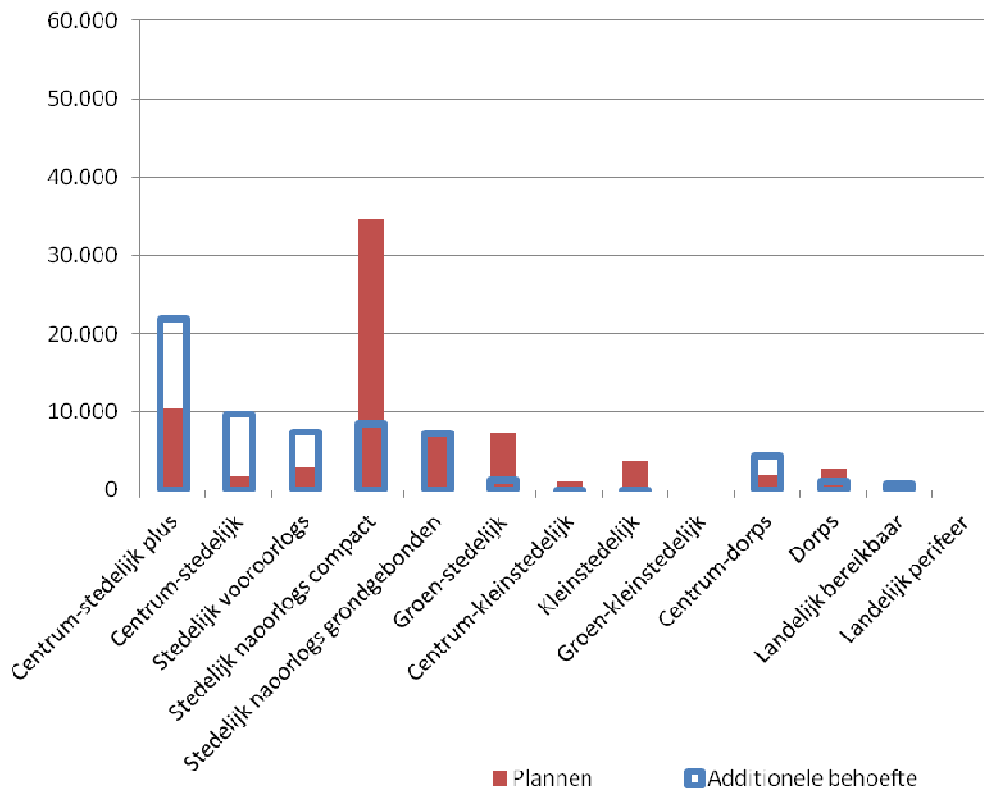
5.9. Stadsregio Amsterdam Zuid; Amsterdam uitgelicht

Figuur 5.21: Stadsregio Amsterdam Zuid. Bekende plancapaciteit naar woonmilieu, 2012



Potentiële fricties op de korte termijn (2020)

Figuur 5.22: Stadsregio Amsterdam Zuid. Additionele behoefte aan woonmilieus versus de bekende plancapaciteit, 2010 - 2020



Bron: Provincie Noord-Holland, Companen

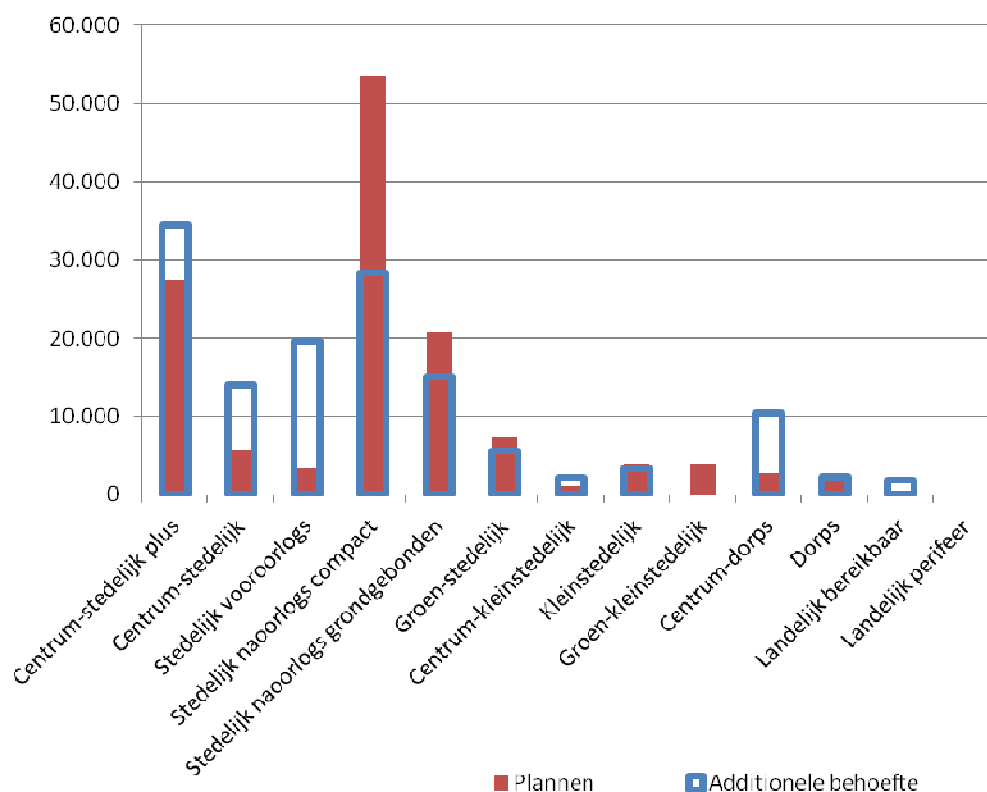
In deze stadsregio (incl. Amsterdam) verwachten we een aanzienlijke groei van de behoefte aan stedelijke woonmilieus. We zien op korte termijn een vrij nauwkeurige afspiegeling van de discrepanties tussen behoefte en plannen die op de lange termijn nog veel sterker naar voren komen:

- Te weinig plannen in de stedelijke milieus met uitzondering van het stedelijk naoorlogs compact wonen. Daar is een zeer groot overschot aan plannen. Ook het groenstedelijk wonen is te ruim met plannen bemeten.
- Te weinig plannen voor (centrum)dorps wonen.

Verder zien we dat er nu weliswaar een overschot is aan plannen voor (centrum) kleinstedelijk wonen, maar dat die plannen door de behoeftegroei op de langere termijn wel nodig zullen zijn.

Potentiële fricties op de lange termijn (2040)

Figuur 5.23: Stadsregio Amsterdam Zuid. Additionele behoefte aan woonmilieus versus de bekende plancapaciteit, 2010 - 2040



Bron: Provincie Noord-Holland, Companen.

Op de langere termijn verwachten we een verdere groei van de behoefte aan stedelijke woonmilieus. Ook het centrum-dorps wonen kent een vrij grote behoefte-toename.

Deze ontwikkeling in de woningbehoefte is voor de lange termijn kwantitatief al bijna geheel met plannen belegd (voor 96%). Kwalitatief zien we echter vrij grote discrepanties.

De planontwikkeling in de stedelijke woonmilieus geeft het volgende beeld :

- Er zullen in de loop der tijd vooral extra plannen ontwikkeld moeten worden in de woonmilieus: centrum-stedelijk-plus (Amsterdam), centrum-stedelijk (Amsterdam, Amstelveen, Haarlemmermeer) en stedelijk vooroorlogs (Amsterdam).
- Nu al zijn er (veel) teveel plannen voor de lange termijnbehoefte aan stedelijk naoorlogs woonmilieus, zowel compact (Amsterdam (o.a. Buiksloterham, CAN Gebied, Delflandplein, IJburg, Overamstel, Overtoomseveld, Zeeburgereiland), Amstelveen (o.a. Westwijk, Zonnehuis Langerhuize, Middenwaard)) als grondgebonden (Amsterdam (o.a. IJburg, Holendrecht), Amstelveen (o.a. Noorder Legmeer, Scheg), Haarlemmermeer (o.a. Hoofddorp Noord, Tolenburg)). Tevens is er reeds een teveel aan plannen in groenstedelijke woonmilieus (Amsterdam (NDSM-terrein), Haarlemmermeer (Sein / Cruquius) en beperkt Amstelveen).

Wat de kleinstedelijke milieus betreft zien we vooral een relatief grote overmaat aan plannen in het groen-kleinstedelijke milieu (Haarlemmermeer, Beinsdorp), terwijl daaraan geen additionele behoefte meer is.

Bij de dorps woonmilieus zal het aantal plannen voor centrum-dorps wonen (Haarlemmermeer, Aalsmeer, Amstelveen, Ouder-Amstel) aanzienlijk opgevoerd moeten

worden. Tenslotte zal ook nog aandacht besteed moeten worden aan meer plannen in het landelijk bereikbare milieu (Haarlemmermeer, Uithoorn, Aalsmeer en Amsterdam-Noordoost).

De ontwikkelingen in de stadsregio worden kort gezegd gedomineerd door de behoefte om het aanbod aan stedelijk naoorlogse woonmilieus “om te zetten” in aanbod in centraler gelegen milieus. En dan nóg is de behoefte aan de centralere milieus bij lange na niet met plannen ingevuld. Op een kwantitatief beperktere schaal zien we vooral de noodzaak meer dorpse woonmilieus te creëren “ten koste van” plannen met groenkleinstedelijk wonen.

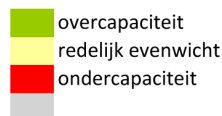
Kernopgaven

	Amsterdam		Stadsregio Amsterdam-Zuid	
	2012-2020	2012-2040	2012-2020	2012-2040
	behoefte vs plannen	strategieën	behoefte vs plannen	strategieën
Centrum-stedelijk-plus	a, b, i	a, b, i	i	i
Centrum-stedelijk	g	g, a	f	f
Stedelijk vooroorlogs	g	g	f	f
Stedelijk naoorlogs compact	g	g	f, e	f
Stedelijk naoorlogs grondgebonden	g	g	f, e	f
Groenstedelijk			e	e
Centrum-kleinstedelijk				
Kleinstedelijk				
Groen-kleinstedelijk				e
Centrum-dorps	i	i		e
Dorps	i	i	i	i
Landelijk bereikbaar	i	i	i	i
Landelijk perifeer				

Legenda

Plancapaciteit

plannen > 150% behoefte
 plannen ~ behoefte
 behoefte > 150% plannen
 niet aanwezig



Strategieën

toevoegen plannen **a**
 tempoversnellen plannen **b**
 faseren in tijd plannen **c**
 uitfaseren / verminderen plannen **d**
 veranderen woonmilieu plannen **e** ↔
 substitutie tussen woonmilieus **f** ↕
 transformatie woonmilieu **g** ↔
 aandacht ruimtelijk ontwerp **h**
 bovenregionale functie **i** ↻

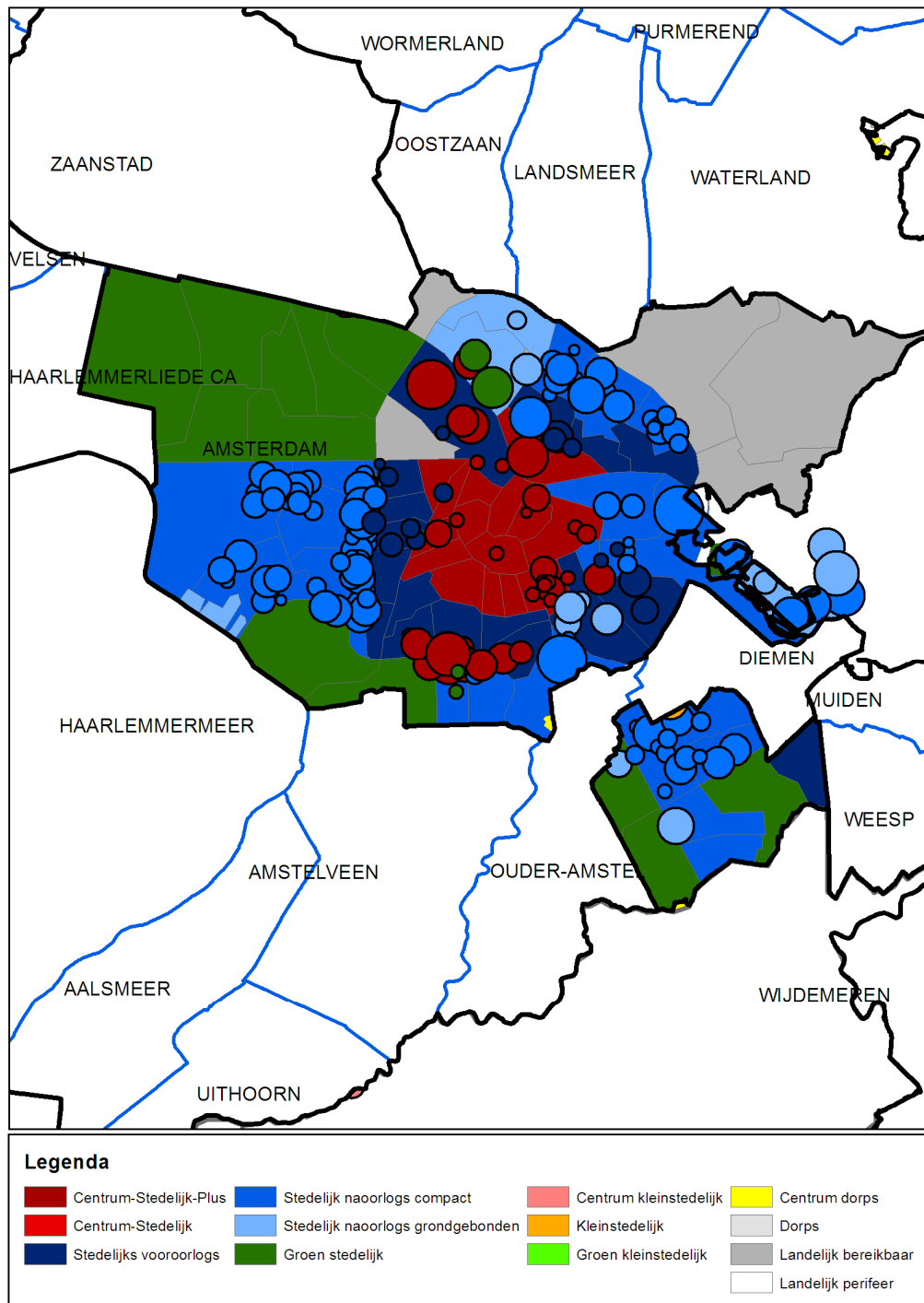
1. De behoefte aan extra plancapaciteit in het centrum-stedelijk plus-milieu is zeer groot, zowel vanuit Amsterdam zelf als vanuit de rest van de Stadsregio (Zuid en

Noord). In theorie zou deze behoefte geheel in Amsterdam opgevangen moeten worden, omdat daarbuiten in de stadsregio niet zulke woonmilieus te creëren zijn. Amsterdam heeft op korte termijn evenwel onvoldoende plannen in het plus-milieu beschikbaar. Op lange termijn staan er echter nogal wat plannen in dit woonmilieu op de rol. Het zoveel mogelijk naar voren trekken daarvan is derhalve het parool.

- a. Uiteraard zal dit vermoedelijk zeker op de korte termijn onvoldoende soelaas bieden. Er zal dus naar een substituut gezocht moeten worden. Dat zou primair gezocht moeten worden in de plannen in het centrum-stedelijke en het stedelijk vooroorlogse woonmilieu gezocht moeten worden. Daarin is echter zeer onvoldoende plancapaciteit aanwezig, zowel op de korte als op de langere termijn.
 - b. Dat aanbod is er alleen in het stedelijk naoorlogse compacte milieu, omdat daar de behoefte sterk achterblijft. De vraag die zich nu voordoet, is in hoeverre de vraag naar centraal-stedelijk wonenplus bij substitutie kan worden afgeleid naar naorlogs compact. Die kans lijkt ons gering. De enig mogelijke strategie lijkt ons, zowel voor de korte als voor de langere termijn het opvoeren van nieuwe plannen met een centrum-stedelijk en stedelijk vooroorlogs karakter. Primair in Amsterdam, maar ook in andere regiogemeenten, in het besef dat dit vermoedelijk voor veel woningzoekenden een “second best” oplossing is. In Haarlemmermeer en Amstelveen (en mogelijk in Zaanstad) zullen planlocaties benut moeten worden voor een woonmilieu met een stedelijke signatuur. Enige substitutie tussen het aanwezige aanbod in centrum-stedelijke locaties in Hoofddorp en Amstelveen en de ontbrekende stedelijk vooroorlogse woonmilieus kan hierbij worden verondersteld. Hetzelfde geldt voor het aanbod in het stedelijk naoorlogse grondgebonden woonmilieu wat ook ruim voldoende aanwezig is.
2. Voor de langere termijn zien we ook de behoefte aan het centrum-stedelijk plus en stedelijk vooroorlogse woonmilieu. In die periode is er in de Stadsregio Amsterdam-Zuid buiten Amsterdam echter een fors hoger planaanbod in vrijwel alle andere woonmilieus. Met name bij centrum-stedelijke, en stedelijk-naoorlogse woonmilieus is het planaanbod aanzienlijk groter dan de behoefte.
- a. Waar het gaat om stedelijk vooroorlogse (tekort) en stedelijk naoorlogse (overschot) woonmilieus is in Amstelveen sprake van redelijk substituerende markten (vanwege de onderlinge nabijheid en vergelijkbaarheid).
 - b. De ruime plancapaciteit in stedelijk naoorlogse woonmilieus kunnen in de Haarlemmermeer minder rekenen op deze substitutiemogelijkheden voor de behoefte aan vooroorlogse woonmilieus (past minder bij de aard van het gebied). Het kan een ontwerpogave zijn om in de Haarlemmermeer nieuwe plannen toch in een stedelijker (retro)milieu te ontwikkelen. Ervaringen leren dat dit doorgaans zeer succesvol is. Daarnaast blijft transformatie van plannen naar meer dorpse woonmilieus gewenst.

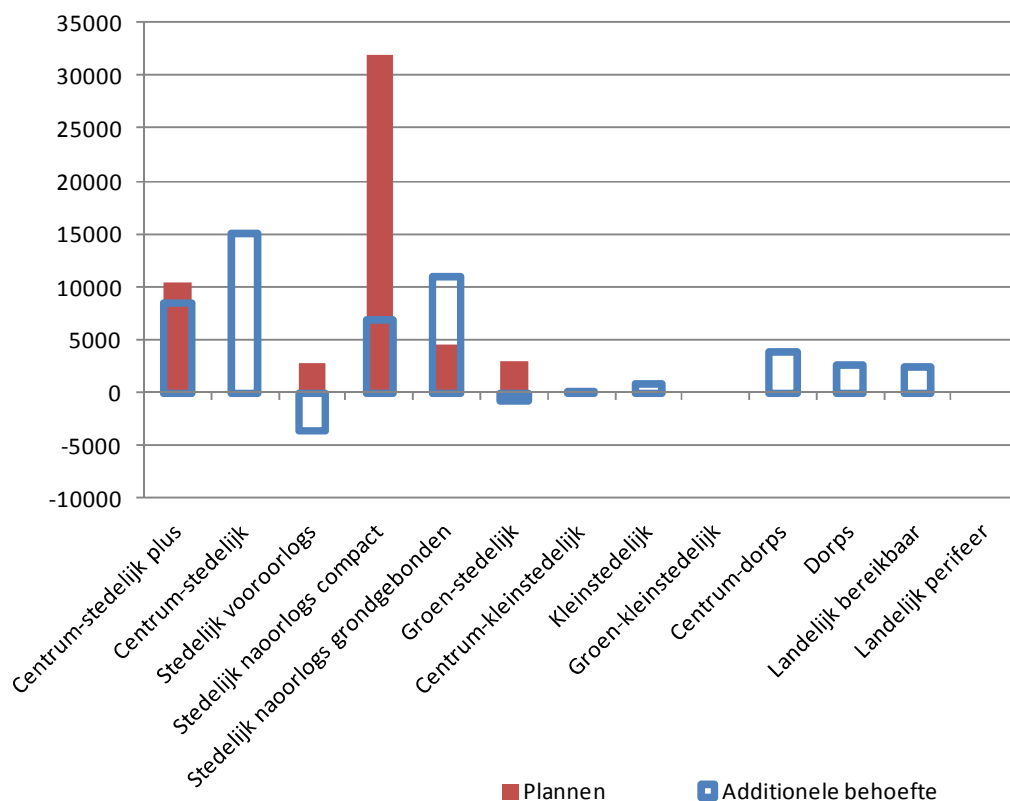
5.10. Amsterdam uitgelicht

Figuur 5.24: Amsterdam. Bekende plancapaciteit naar woonmilieu, 2012



Potentiële fricties op de korte termijn (2020)

Figuur 5.25: Amsterdam. Additionele behoefte aan woonmilieus versus de bekende plancapaciteit, 2010 - 2020



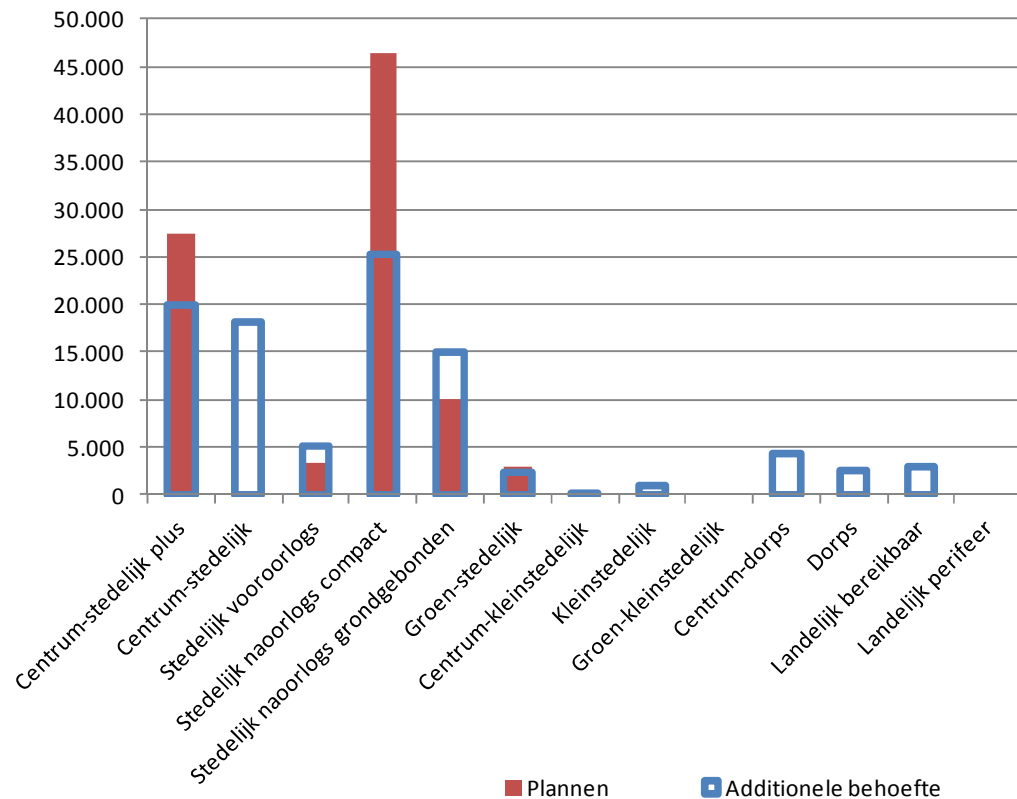
Bron: Provincie Noord-Holland, Companen.

Op de korte termijn kent de situatie in Amsterdam de volgende onevenwichtigheden:

- Stevige tekorten in de woonmilieus centrum-stedelijk en stedelijk naoorlogs grondgebonden.
- Een zeer fors overschot aan plannen in het stedelijk naoorlogs compacte segment.
- Korte termijn overschotten die op de langere termijn zullen verminderen. Dit betreft plannen in het stedelijk vooroorlogse woonmilieu en het groenstedelijk woonmilieu.

Potentiële fricties op de lange termijn (2040)

Figuur 5.26: Amsterdam. Additionele behoefte aan woonmilieus versus de bekende plancapaciteit, 2010 - 2040



Bron: Provincie Noord-Holland, Companen.

De groei van de lange termijn behoefte van Amsterdam betreft alle stedelijke woonmilieus. Wat de planvorming betreft heeft Amsterdam (voor z'n eigen woningbehoefte) nu reeds een overmaat aan plannen in het centrum-stedelijk plus woonmilieu en het stedelijk na-oorlogs compact wonen.

Het planoverschot in het centrum-stedelijk wonen plus is echter wat kunstmatig. Immers, vanuit de rest van de Stadsregio (Zuid en Noord) is de vraag daarnaar zo groot en zijn de mogelijkheden om een dergelijke woonmilieu buiten Amsterdam te creëren zo theoretisch, dat per saldo zelfs een tekort aan plannen voor dit woonmilieu bestaat.

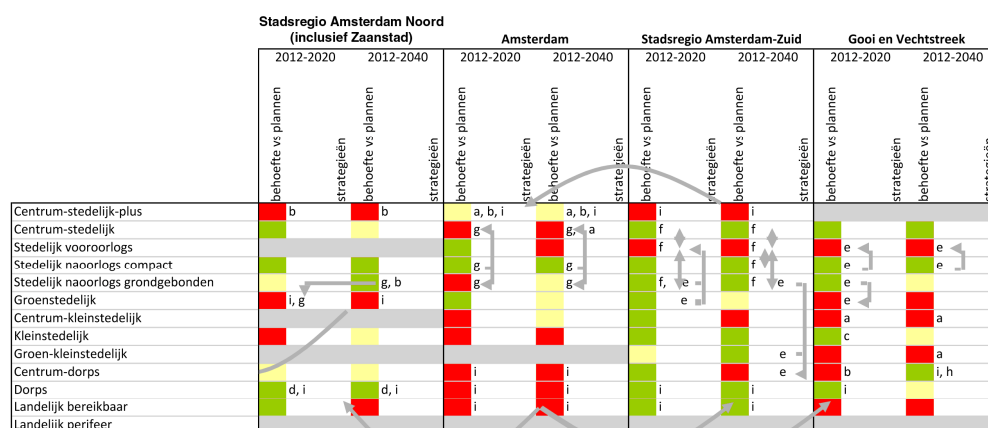
Dit geldt zeker niet voor het overschot aan plannen voor stedelijk naoorlogs compact wonen. Zowel in Amsterdam als op stadsregionale schaal staan daarvoor veel te veel plannen op de rol.

Aan de andere kant van de Amsterdamse medaille staat een aanzienlijk tekort aan plannen voor centrum-stedelijk wonen (er zijn in het geheel geen plannen). Dat tekort bestaat ook regionaal en daarin wordt ten dele, maar verre van voldoende voorzien in Haarlemmermeer en Amstelveen.

Amsterdam heeft tevens een tekort aan plannen in stedelijk naoorlogs grondgebonden milieu. En daarvan zijn er nu juist weer teveel in de stadsregio als geheel door de plannen van Amsterdam, Amstelveen en Haarlemmermeer tezamen.

Tenslotte valt op dat Amsterdam ook behoefte heeft aan dorps- en landelijk bereikbare woonmilieus. Daarvoor bestaan geen plannen.

Kernopgaven



Legenda

Plancapaciteit

plannen > 150% behoefte
 plannen ~ behoefte
 behoefte > 150% plannen
 niet aanwezig

overcapaciteit
 redelijk evenwicht
 ondercapaciteit

Strategieën

toevoegen plannen
 tempoversnellen plannen
 faseren in tijd plannen
 uitfaseren / verminderen plannen
 veranderen woonmilieu plannen
 substitutie tussen woonmilieus
 transformatie woonmilieu
 aandacht ruimtelijk ontwerp
 bovenregionale functie

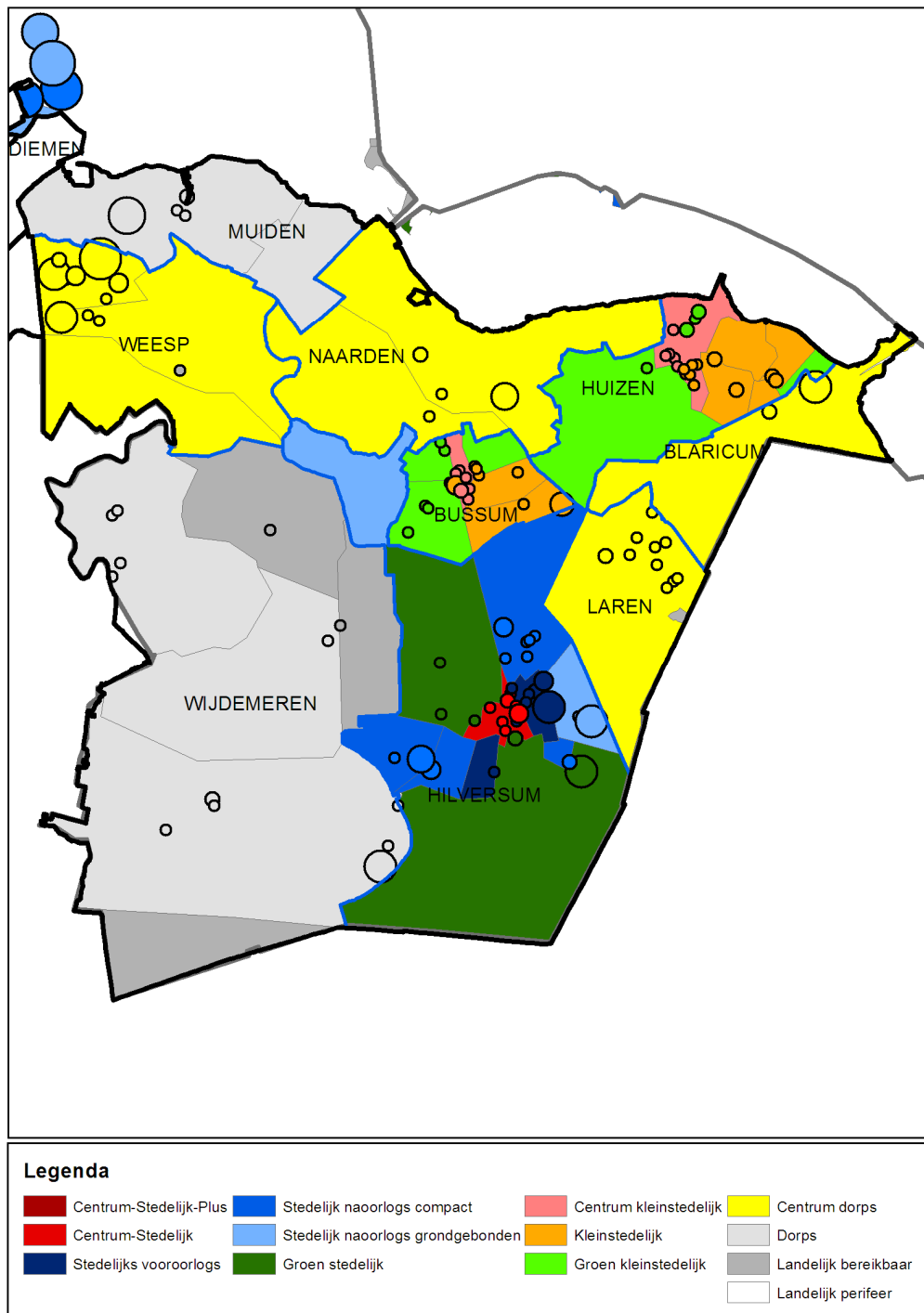
a
 b
 c
 d
 e
 f
 g
 h
 i

1. De kernopgaven hangen uiteraard mede samen met de situatie in de rest van de Stadsregio. Voor de kortere termijn beschrijven we de volgende kernopgaven:
 - a. Extra plancapaciteit in centrum-stedelijk pluswoonmilieu is gewenst, mede gelet op de behoefte aan dit woonmilieu vanuit het overige deel van de Stadsregio Amsterdam-Zuid. Rond het Amsterdamse centrumgebied is bouwruimte zeer beperkt. Intensieve stedelijke benutting van vrijkomende locaties in en rond het centrum is derhalve noodzakelijk. Daarbij gaat het ook om locaties die door allerlei redenen moeilijk van de grond komen (sanering, ruimtelijke inpassing, hinder, etc.). Het beperken of opheffen van belemmeringen in het stedelijk gebied zijn hierbij een eerste randvoorwaarde.
 - b. Het planaanbod in stedelijk-naoorlogs-compacte woonmilieu zal zeker in gebieden grenzend aan het centrumgebied in hoge dichtheden ontwikkeld moeten worden, om daarmee het aanbod centrumstedelijke milieus uit te breiden.
 - c. Daarnaast zal in de meer aan de buitenrand van dit stedelijk-naoorlogs-compacte woonmilieu gelegen gebieden juist verdund ontwikkeld moeten worden, met meer accent op grondgebonden woningen.
2. Op lange termijn doen dezelfde trends zich voor als voor de korte termijn. Wel is het planaanbod voor de lange termijn onvoldoende voor de behoefte.
 - a. De strategie ten aanzien van het stedelijk-naoorlogse-compacte woonmilieu geldt ook na 2020.
 - b. Aanvullende plannen moeten vooral gevonden worden in centrum-stedelijke woonmilieus.
 - c. Ook is er behoefte aan plancapaciteit in (centrum)dorpse woonmilieus. Dit type woonmilieu in Amsterdam is in deze mate (circa 10.000 woningen) niet te

realiseren. Deze behoefte zal dan ook in aangrenzende regio's opgevangen moeten worden. Echter, in de aangrenzende regio's is het planaanbod in dit woonmilieu ook te beperkt. Dit is derhalve een zoekopdracht voor plannen. Toevoegingen van (centrum)dorpse woonmilieus op deze schaal zal echter bij concentratie bij een enkele kern het dorpse karakter van die kern ondermijnen. Spreiding over de regio is derhalve gewenst. Waarbij ook afspraken voor toevoegingen in Holland-Rijnland (rondom Leiden) aansluiten bij de behoefte aan dit woonmilieu. Maar ook kan gekeken worden naar de ontwikkeling van 'nieuwe' dorpen. Dit vraagt vormen van organische planologie.

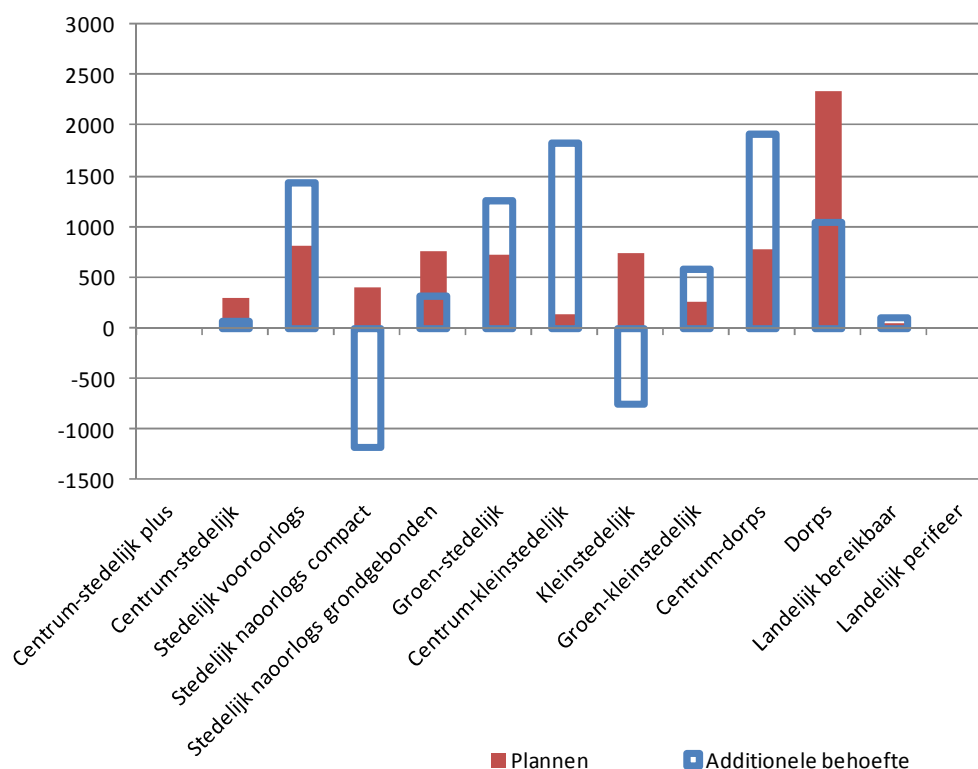
5.11. Regio Gooi en Vechtstreek

Figuur 5.27: Regio Gooi en Vechtstreek. Bekende plancapaciteit naar woonmilieu, 2012



Potentiële fricties op de korte termijn (2020)

Figuur 5.28: Regio Gooi en Vechtstreek. Additionele behoefte aan woonmilieus versus de bekende plancapaciteit, 2010 - 2020



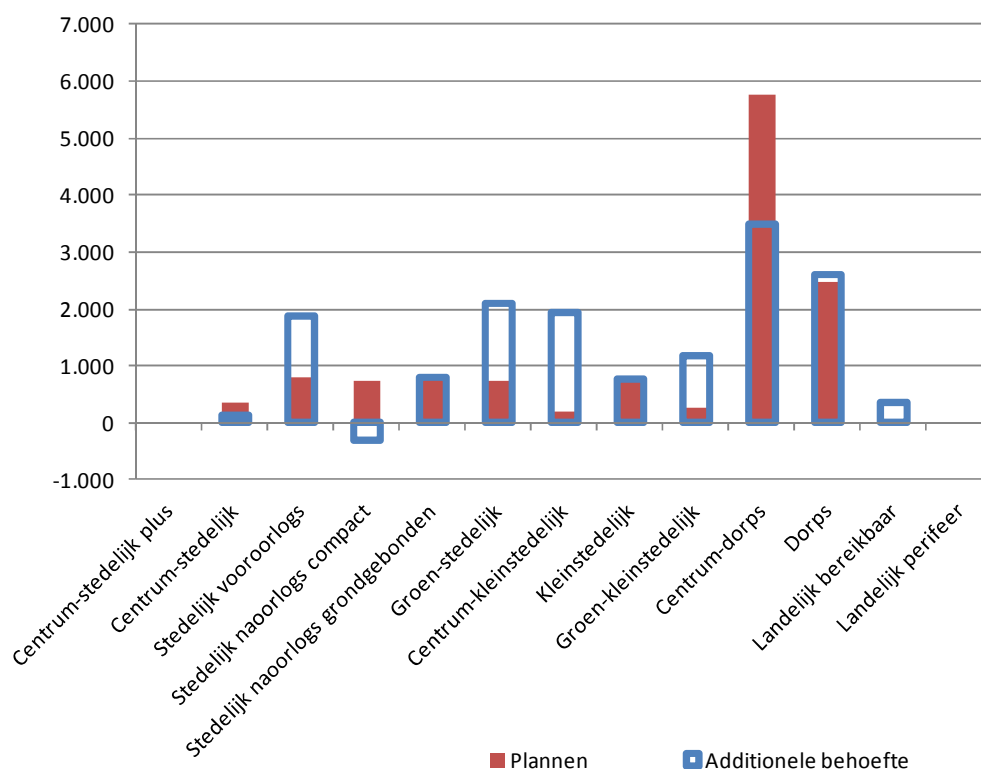
Bron: Provincie Noord-Holland, Companen.

De regio Gooi en Vechtstreek kenmerkt zich door een groei in de vraag naar de volgende milieus: stedelijk vooroorlogs (Hilversum), groen-stedelijk (Hilversum), centrum-kleinstedelijk (Huizen en Bussum), groen-kleinstedelijk (Huizen en Bussum), centrum-dorps (Laren, Blaricum, Naarden, Weesp) en dorps (Wijdmeren, Muiden). De regio als geheel heeft nauwelijks of geen stedelijk karakter en dat komt dus ook tot uitdrukking in de additionele woningbehoefte. In algemene zin vertoont de verhouding tussen behoefte en plannen op de kortere termijn eenzelfde tendens als op de langere termijn (zie volgende alinea). De discrepanties zijn dus ook al op de korte termijn acuut. Daarbij is wel een aantal bijzondere punten op te merken:

- Op korte termijn is er een zeer groot overschot aan stedelijk naoorlogs compacte woonmilieus (Hilversum). Dat overschot wordt op de langere duur echter veel minder omdat de behoefte op de langere termijn weer gaat groeien. Niettemin zijn er nog wel nieuwbouwplannen in dit segment.
- Iets soortgelijks doet zich voor bij het kleinstedelijk wonen (Huizen, Bussum). Op korte termijn neemt de behoefte aan dat woonmilieu aanzienlijk af, terwijl er wel plannen zijn. De behoefte groeit echter op de langere termijn weer, zodat de plannen dan wel nodig zijn.
- Een soortgelijke tendens doet zich ook voor bij de dorpse woonmilieus: een weliswaar toenemende vraag, ook op langere termijn, maar nu reeds een planvoorraad die daaraan pas op de lange duur tegemoet behoefte te komen.
- Op korte termijn zijn er teveel plannen in het naoorlogse grondgebonden segment (Hilversum). Deze plannen zijn op de lange termijn echter wel nodig.

Potentiële fricties op de lange termijn (2040)

Figuur 5.29: Regio Gooi en Vechtstreek. Additionele behoefte aan woonmilieus versus de bekende plancapaciteit, 2010 - 2040



Bron: Provincie Noord-Holland, Companen.

De lange termijnbehoefte is reeds voor ca. 86% belegd met plannen. Er is echter wel een aantal kwalitatieve discrepanties te bespeuren tussen behoefte en planvoorraad.

Zo zijn er enerzijds tekorten aan plannen in het

- stedelijk vooroorlogs segment (Hilversum)
- groenstedelijk milieu (Hilversum)
- centrum- en groen kleinstedelijk wonen (Huizen en Bussum)

Aan de andere kant zien we nu al planoverschotten in het centrum-dorpse segment (Blaricum (o.a. Blaricummeermeent), Naarden (o.a. Sportvelden), Weesp (o.a. Bloemendalerpolder)). Voorts zijn er nog plannen in het stedelijk naoorlogse compacte segment (Hilversum, o.a. Circusterrein, Zuiderheide, Ten Boomstraat), terwijl daar helemaal geen behoefte meer aan bestaat.

De planontwikkeling in de regio is onder meer vrij sterk gericht op invulling van de dorpscentra. Dat kan uiteraard te maken hebben met de seniorenhuisvesting, die gelet op de veroudering van de regio, een belangrijk aandachtspunt is voor de gemeenten.

Kernopgaven

	Gooi en Vechtstreek			
	2012-2020		2012-2040	
	behoefte vs plannen	strategieën	behoefte vs plannen	strategieën
Centrum-stedelijk-plus				
Centrum-stedelijk	overcapaciteit		overcapaciteit	
Stedelijk vooroorlogs	ondercapaciteit	e	ondercapaciteit	e
Stedelijk naoorlogs compact	ondercapaciteit	e	ondercapaciteit	e
Stedelijk naoorlogs grondgebonden	ondercapaciteit	e	redelijk evenwicht	
Groenstedelijk	ondercapaciteit	e	redelijk evenwicht	
Centrum-kleinstedelijk	ondercapaciteit	a	ondercapaciteit	a
Kleinstedelijk	overcapaciteit	c		
Groen-kleinstedelijk	ondercapaciteit	a	redelijk evenwicht	a
Centrum-dorps	ondercapaciteit	b	overcapaciteit	i, h
Dorps	overcapaciteit	i	redelijk evenwicht	
Landelijk bereikbaar	overcapaciteit		ondercapaciteit	
Landelijk perifeer				

Legenda

Plancapaciteit

plannen > 150% behoefte
 plannen ~ behoefte
 behoefte > 150% plannen
 niet aanwezig

overcapaciteit
 redelijk evenwicht
 ondercapaciteit

Strategieën

toevoegen plannen a
 tempoversnellen plannen b
 faseren in tijd plannen c
 uitfaseren / verminderen plannen d
 veranderen woonmilieu plannen e
 substitutie tussen woonmilieu f
 transformatie woonmilieu g
 aandacht ruimtelijk ontwerp h
 bovenregionale functie i

- Op de korte termijn is er in de Gooi en Vechtstreek vooral behoefte aan stedelijk vooroorlogse, groenstedelijke, centrum-kleinstedelijke, groen kleinstedelijke, centrum-dorpse en dorpse woonmilieus. Stedelijk naoorlogs compacte en kleinstedelijke woonmilieus zijn er voldoende. De plancapaciteit is in aantallen voor de periode tot 2020 redelijk afgestemd op de behoefte. De kwalitatieve afstemming is echter onvoldoende. Het planaanbod in naoorlogse woonmilieus, kleinstedelijke en dorpse woonmilieus is ruimschoots voldoende. In stedelijk vooroorlogse, groenstedelijke, centrum-kleinstedelijke en centrum-dorpse woonmilieus blijft de plancapaciteit voor de komende jaren achter bij de behoefte.
 - In de verschillende stedelijke woonmilieus in Hilversum ligt in totaliteit de behoefte onder de beschikbare plancapaciteit tot 2020. Essentieel is om de bestaande plannen te transformeren: enerzijds naar meer stedelijke woonmilieus, anderzijds naar meer groene woonmilieus. Dit vraagt een combinatie van verdichten in woonmilieus nabij het centrum, en verdunnen in milieus op afstand van het centrum.
 - De plannen in centrum-dorpse en kleinstedelijke woonmilieus sluiten op langere termijn (na 2020) wel aan op de behoefte. Hier is dus vooral bij centrum-dorpse woonmilieus versnelling en bij kleinstedelijke woonmilieus fasering van plannen gewenst. In het centrum-kleinstedelijke woonmilieu is er nauwelijks plancapaciteit, terwijl de behoefte er hoog is. Alvorens hier nieuwe plannen te zoeken, kan eerst gekeken worden of het overaanbod van plannen kleinstedelijk wonen in Gooi en Vechtstreek in de periode tot 2020 kan worden benut voor de behoefte aan centrum-kleinstedelijk wonen. Deze woningen blijven gewenst, ook na 2020. Dit geeft tijdsruimte om oplossingen te zoeken op (vaak lastige) centrum-kleinstedelijke locaties.
 - Bij centrumdorpse woonmilieu is op korte termijn een tekort aan plancapaciteit. Op langere termijn is de plancapaciteit ruimschoots voldoende. Dit vraagt de eerste jaren om versnelling van plannen.
- Op langere termijn blijven plannen achter bij de behoefte. In vrijwel alle woonmilieus is een zekere behoefte. De plancapaciteit is (meer dan) alleen voldoende in centrum-

dorpse woonmilieus (met name in de Bloemendalerpolder bij Weesp). Dit voorziet in de behoefte vanuit Amsterdam.

- a. Voor de periode na 2020 is voor Gooi en Vechtstreek een belangrijke ontwikkelstrategie het zoeken van aanvullende woningbouwlocaties, in het bijzonder in centrum-kleinstedelijke en groen kleinstedelijke woonmilieus.

De toevoeging van centrum-dorpse woonmilieus bij Weesp kent een behoorlijk schaalniveau. Essentieel is om deze ontwikkeling geleidelijk / organisch aan te laten sluiten op de bestaande kern. Op die manier blijft het dorpse woonmilieu van Weesp intact.

5.12. Haalbaarheid en bereikbaarheid op kortere termijn

De geformuleerde kernstrategieën zijn vrijwel zonder uitzondering opgaven van lange(re) adem. Met name woonmilieus kunnen niet op de kortere termijn van kleur verschieten. Toch is het van groot belang om op de kortere termijn beleid in de op langere termijn gewenste richting in gang te zetten. En dat is lastig gelet op de huidige en de komende jaren te verwachten woningmarktsituatie en de beschikbare middelen, zowel bij de burgers als bij de investeerders (corporaties en andere ontwikkelaars). Op dit moment kampt de woningmarkt met een aanzienlijke stagnatie. Doorstroming is voor de Nederlandse (koop)woningmarkt altijd van groot belang geweest. Door kwalitatief hoogwaardige woningen toe te voegen in het duurdere segment konden huishoudens 'opstromen'. Stijgende huizenprijzen maakten het mogelijk dat mensen in een relatief korte periode een volgende stap konden zetten in hun wooncarrière. Sinds de huidige economische crisis is hiervan nauwelijks nog sprake. Onzekerheid over de verkoopbaarheid van de eigen woning maakt dat huishoudens eerst hun huidige woning willen verkopen voor zij een nieuwe woning kopen. Dit leidt er toe dat de doorstroming in de koopsector stil valt. Men zit op elkaar te wachten. En de dalende huizenprijzen maken inmiddels dat veel huishoudens hun woning niet meer kunnen verkopen omdat de hypotheekschuld hoger is dan de marktwaarde van de woning. De banken zijn terughoudender geworden in het verstrekken van kredieten, waardoor met name starters moeilijker een koopwoning kunnen financieren. En koopstarters zijn nu juist voor de doorstroming een belangrijke groep op de woningmarkt, omdat zij niet eerst een eigen woning hoeven te verkopen. Door de problemen in de koopsector neemt de druk op de huurmarkt toe.

De economische crisis en de situatie op de Nederlandse woningmarkt hebben er niet toe geleid dat de woonwensen van mensen sterk zijn veranderd. Maar de mogelijkheden van woonconsumenten zijn wel beperkter dan voor de crisis. Huishoudens die het zich kunnen veroorloven stellen een verhuizing uit. Vraaggestuurd bouwen kan daar onder de huidige omstandigheden weinig aan veranderen.

Voor de korte termijn ontwikkeling zal dus een selectie moeten worden gemaakt van die elementen uit de gewenste strategieën, die tot afzetbaarheid leiden in de huidige markt. Daarbij gaat het met name om het sociale huursegment en het sociale en middeldure koopsegment. Hierbij maken we direct een aantal aantekeningen:

- Het te bereiken productieniveau zal – ook in de genoemde segmenten – beperkter zijn dan veelal in de plannen is voorzien. Grootschalige herstructurerings- en nieuwbouwprojecten staan de komende tijd op een laag pitje.
- De realisering van de strategieën behoeft lang niet altijd via nieuwbouw tot stand te komen. Zo kan een belangrijk deel van de "verkleuring van woonmilieus" ook tot

stand komen via onder andere de verkoop van huurwoningen. Zij het gelet op de huidige marktomstandigheden ook in beperkte mate.

- Inzetten op het minder dure en goedkope segment (in de koopsector) mag niet betekenen dat minder kwaliteit wordt geboden. De daling van de huizenprijzen maakt potentiële kopers alerter op de toekomstwaarde van hun woning.

Het argument dat het in de tijd 'vooruittrekken' van goedkopere woningbouw tot eenzijdigheid in de woningvoorraad leidt, is slechts beperkt geldig. Dat kan met name op enkele (grootschaliger) locaties gelden. Voor het overige moet men bedenken dat het meer dan overgrote deel van de woningvoorraad er al staat en dat de toevoegingen verhoudingsgewijs zeer beperkt zijn.

5.13. Verkleuring woonmilieus, transformatie en nieuwe uitleg

De in dit hoofdstuk aangegeven fricties tussen de behoefte aan additionele woonmilieus en de plancapaciteit mogen niet de indruk wekken dat het op elkaar afstemmen van beide per definitie een zaak is van nieuwbouw in uitleggebieden. De transformatie van bestaande stedelijke gebieden (woongebieden, maar zeker ook gebieden met andere – voormalige – functies) zal een steeds belangrijkere bijdrage moeten gaan leveren aan het tegemoet komen aan de woningbehoefte. Dat speelt in zeer belangrijke mate in regio's met een beperkte en afnemende druk op de woningmarkt, maar zeker ook in gebieden met hoge druk.

In beginsel zijn er twee typen transformatie:

- De transformatie van woongebieden door (gedeeltelijke) sloop en vervangende nieuwbouw in een ander woonmilieu-segment, door de verkoop van huurwoningen en / of door andere woningtoewijzing.
- De transformatie van gebieden met een niet-woonfunctie tot woongebieden (bijvoorbeeld Westelijk Havengebied Amsterdam).

Het is helder dat transformatie van bestaand stedelijk gebied (financieel en procedureel) veelal lastiger is dan 'bouwen in het weiland'. Niettemin geeft de woningbehoefte een tendens naar meer (binnen)stedelijk / dorps wonen. De gerichtheid op nieuwe uitleg neemt dus af. Het oplossen van fricties tussen vraag en aanbod in nieuwe uitleg is dus niet vanzelfsprekend (meer). In principe zou de volgorde omgekeerd moeten zijn: eerst bezien wat in bestaand stedelijk gebied mogelijk is en dan pas naar nieuwe uitleg kijken.

5.14. Samenvattende conclusies

In deze paragraaf vatten we de kernstrategieën samen die nodig zijn om vraaggericht bouwen in Noord-Holland te realiseren. Daarbij richten we ons op de woonbehoefte en de noodzakelijke ruimtelijke capaciteiten. De financiële en juridische mogelijkheden benoemen we niet omdat die niet tot het onderzoek behoren.

Provinciebreed

1. De prognose vraaggestuurd bouwen laat een woningbehoefte zien van 10.000 huishoudens méér dan uit de aanbodgestuurde Primos-prognose 2011 blijkt. Een van opgave op provinciaal niveau is dus om binnen de provincie extra capaciteit te vinden voor die 10.000 woningen.
2. De keuze voor vraaggestuurd bouwen in Noord-Holland kan goed samengaan met een schaalsprong van Almere. Uiteraard is wel afstemming nodig.
3. Vraaggestuurd bouwen in Noord-Holland vereist opvoering van de plancapaciteiten in centraal gelegen woonmilieus (in steden en dorpen) en reductie van plannen in stedelijk naorlogs compacte woonmilieus.
4. Vraaggestuurd bouwen vereist een aanzienlijke verschuiving het planaanbod binnen de provincie: een aanzienlijke groter planaanbod in de Stadsregio Amsterdam en een aanzienlijke planreductie in het noordelijk deel van de provincie en in de Gooi- en Vechtstreek.

Per woningmarktregio

Kop van Noord-Holland

- Transformatie bestaand woonmilieu in Den Helder naar meer stedelijk woonmilieu (ontwikkeling reeds ingezet).
- Op lange termijn schrappen van plannen in dorpse en landelijke woonmilieus.

West-Friesland

- In klein-stedelijk woonmilieu van Hoorn bestaande woonmilieus nabij centrum meer centrumkarakter geven (gevoelsmatig bij centrum trekken, proberen slimme verbindingen te maken).
- Tempo versnellen bij plannen in centrumdorpse woonmilieus.
- Op termijn toevoegen van plannen in landelijk bereikbare woonmilieus.

Alkmaar

- In stad Alkmaar meer centrumfunctie creëren in woonmilieus rond het centrum (in beleving beter laten aansluiten bij het centrum, slimme verbindingen zoeken).
- Toevoegen van plannen in centrumstedelijke woonmilieus en dorpse/landelijke woonmilieus.
- Schrappen/verminderen van plannen in kleinstedelijke woonmilieus (Heerhugowaard).

Zuid-Kennemerland / IJmond

- Op korte termijn transformeren bestaande woonmilieus naar meer centrum-woonmilieus.
- Toevoegen plannen in centrum-stedelijke woonmilieus (Haarlem) en in centrum-kleinstedelijke woonmilieus (Heemstede, Beverwijk, Heemskerk, Velsen).
- Op termijn toevoegen van plannen in centrum-dorpse woonmilieus

Amsterdam-Noord inclusief Zaanstad

- Toevoegen van centrum-stedelijk-plus woonmilieu (kan eigenlijk alleen in Amsterdam, maar mogelijk dat Zaanstad -onder de rook van Amsterdam, waar stappen zijn gemaakt met Inverdan- hierin ook voor een klein deel kan voorzien).

- Stedelijke woonmilieus in de regio (Zaanstad, Purmerend) omvormen naar meer groenstedelijke woonmilieus, door herstructurering. Hierbij tempo versnellen om verlies van verdunning te compenseren.
- Plannen in dorpse woonmilieus hebben een functie in het opvangen van de 'overloop' van Amsterdam. Deze plannen zijn er onvoldoende in het stedelijk gebied rondom Amsterdam; toevoegen van plannen met dorpse woonmilieus.

Amsterdam en stadregio Amsterdam-Zuid

- Toevoegen en tempo versnellen centrum-stedelijk-plus woonmilieus.
- Stedelijk naoorlogse compacte woonmilieus transformeren naar deels meer grondgebonden woonmilieus en deels meer centrumstedelijke woonmilieus. Bij die laatste ook plannen toevoegen.
- In de stadsregio moeten de plannen met stedelijk naoorlogs grondgebonden woonmilieus en groen klein-stedelijke woonmilieus transformeren naar plannen met een meer stedelijk vooroorlogs karakter.
- Plannen Haarlemmermeer meer dorps ontwikkelen.

Gooi- en Vechtstreek

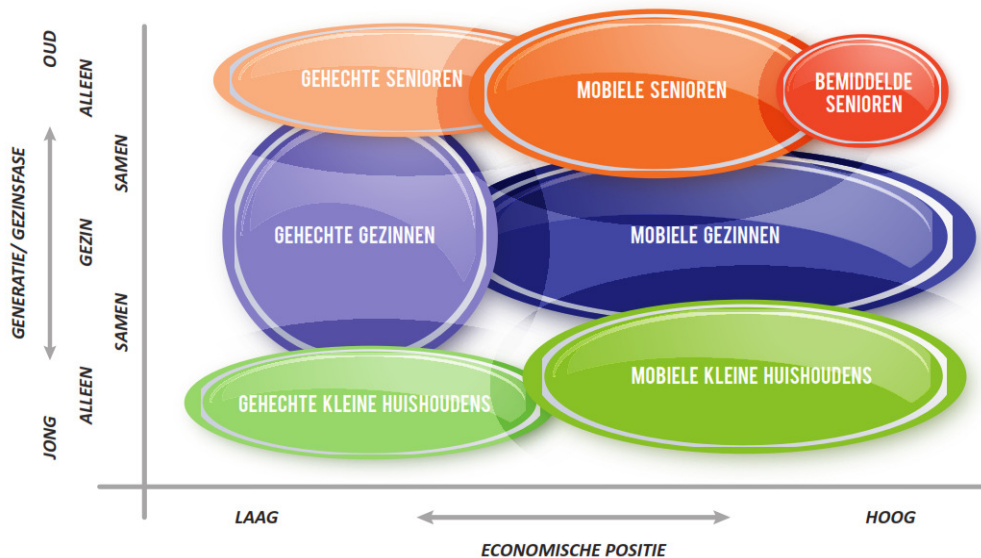
- Plannen in stedelijk naoorlogse compacte woonmilieus transformeren naar stedelijke vooroorlogse woonmilieus.
- Vergroenen van de stedelijk naoorlogse grondgebonden woonmilieus.
- Plannen in klein-stedelijke woonmilieus faseren in de tijd (Bussum, Naarden).
- Plannen in centrum-klein-stedelijke woonmilieus toevoegen.
- In centrum-dorpse woonmilieus tempo versnellen. Ook in verband met opvang van de 'overloop' van Amsterdam. Aandachtspunt hierbij: behoud van het dorpse karakter (juist daarom vinden mensen het aantrekkelijk om daar te wonen).

Bijlage 1: Leefstijlen

Het gedrag en de beleving van mensen verschillen onderling. Zeker in een individualiserende samenleving wordt deze differentiatie steeds groter. Dit laat onverlet dat er ook veel overeenkomsten zijn tussen mensen. We kunnen dan ook een afgebakend aantal groepen benoemen met in grote lijnen overeenkomstige woonwensen: de leefstijlen of ook wel woonstijlen genoemd. De belangrijkste factoren die de woonvraag bepalen, zijn traditionele kenmerken als levensfase en inkomenssituatie. De indeling in leefstijlen is dan ook op deze kenmerken gebaseerd. Deze leefstijlen kunnen we ook naar de toekomst doorvertalen op grond van demografische en economische prognoses.

We maken een onderscheid naar zeven leefstijlen. Per leefstijl zijn de verschillende kenmerken wat betreft huishoudenssituatie, leeftijd en inkomen benoemd. Elk huishouden in het onderzoek is ingedeeld naar één leefstijl; er zijn dus geen huishoudens die in meerdere leefstijlen vallen.

De toevoeging 'gehecht' of 'mobiel' wijst niet zozeer op de (auto-)mobiliteit van groepen, maar veel meer op de actieradius van hun activiteiten: familie, kennissen, werk, uitgaan. Spreiden deze activiteiten zich over een grote regio uit (de mobielen) of concentreren ze zich voornamelijk op de eigen woonplek (de gehechten)?



Gehechte kleine huishoudens																										
	<p>Eén- en tweepersoonshuishoudens tot 55 jaar, met een inkomen lager dan modaal (€ 1.650 netto per maand). Veel Starters op de woningmarkt behoren nadat zij een zelfstandig huishouden zijn gaan vormen tot de gehechte kleine huishoudens. Onder deze 'Starters' zijn wel de nodige huishoudens met een groeiend inkomensperspectief.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>< 1x modaal</th> <th>1x -1,5x modaal</th> <th>>1,5x modaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1- en 2 phh < 35 jr</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1- en 2 phh 35-55 jr</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gezinnen +kinderen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1- en 2 phh 55-75 jr</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1- en 2 phh >75 jr</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		< 1x modaal	1x -1,5x modaal	>1,5x modaal	1- en 2 phh < 35 jr				1- en 2 phh 35-55 jr				Gezinnen +kinderen				1- en 2 phh 55-75 jr				1- en 2 phh >75 jr			
	< 1x modaal	1x -1,5x modaal	>1,5x modaal																							
1- en 2 phh < 35 jr																										
1- en 2 phh 35-55 jr																										
Gezinnen +kinderen																										
1- en 2 phh 55-75 jr																										
1- en 2 phh >75 jr																										
Mobiele kleine huishoudens																										
	<p>Eén- en tweepersoonshuishoudens tussen 35 en 55 jaar met inkomen tussen modaal en anderhalf keer modaal (€ 2.500 netto per maand) en één- en tweepersoonshuishoudens tot 35 jaar met inkomen vanaf modaal. Dit zijn huishoudens zonder kinderen met een behoorlijk inkomen, in de leeftijd tot 55 jaar.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>< 1x modaal</th> <th>1x -1,5x modaal</th> <th>>1,5x modaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1- en 2 phh < 35 jr</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1- en 2 phh 35-55 jr</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gezinnen +kinderen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1- en 2 phh 55-75 jr</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1- en 2 phh > 75 jr</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		< 1x modaal	1x -1,5x modaal	>1,5x modaal	1- en 2 phh < 35 jr				1- en 2 phh 35-55 jr				Gezinnen +kinderen				1- en 2 phh 55-75 jr				1- en 2 phh > 75 jr			
	< 1x modaal	1x -1,5x modaal	>1,5x modaal																							
1- en 2 phh < 35 jr																										
1- en 2 phh 35-55 jr																										
Gezinnen +kinderen																										
1- en 2 phh 55-75 jr																										
1- en 2 phh > 75 jr																										
Gehechte Gezinnen																										
	<p>Gezinnen met kind(eren) met een inkomen lager dan anderhalf keer modaal en doorgaans een wat kleinere actieradius: gehechte gezinnen wonen dicht bij familie en vrienden en ook op de woningmarkt oriënteren zij zich vaak op de plaats of zelfs de buurt waar zij al wonen.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>< 1x modaal</th> <th>1x -1,5x modaal</th> <th>>1,5x modaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1- en 2 phh < 35 jr</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1- en 2 phh 35-55 jr</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gezinnen +kinderen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1- en 2 phh 55-75 jr</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1- en 2 phh > 75 jr</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		< 1x modaal	1x -1,5x modaal	>1,5x modaal	1- en 2 phh < 35 jr				1- en 2 phh 35-55 jr				Gezinnen +kinderen				1- en 2 phh 55-75 jr				1- en 2 phh > 75 jr			
	< 1x modaal	1x -1,5x modaal	>1,5x modaal																							
1- en 2 phh < 35 jr																										
1- en 2 phh 35-55 jr																										
Gezinnen +kinderen																										
1- en 2 phh 55-75 jr																										
1- en 2 phh > 75 jr																										
Mobiele Gezinnen																										
	<p>Gezinnen met kind(eren), en één- en tweepersoonshuishoudens tussen de 35 en 55 jaar. Het inkomen ligt hoger dan anderhalf keer modaal. Mobiele gezinnen hebben een grotere actieradius, zowel sociaal als in de keuzen die zij maken op de woningmarkt.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>< 1x modaal</th> <th>1x -1,5x modaal</th> <th>>1,5x modaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1- en 2 phh < 35 jr</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1- en 2 phh 35-55 jr</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gezinnen +kinderen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1- en 2 phh 55-75 jr</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1- en 2 phh > 75 jr</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		< 1x modaal	1x -1,5x modaal	>1,5x modaal	1- en 2 phh < 35 jr				1- en 2 phh 35-55 jr				Gezinnen +kinderen				1- en 2 phh 55-75 jr				1- en 2 phh > 75 jr			
	< 1x modaal	1x -1,5x modaal	>1,5x modaal																							
1- en 2 phh < 35 jr																										
1- en 2 phh 35-55 jr																										
Gezinnen +kinderen																										
1- en 2 phh 55-75 jr																										
1- en 2 phh > 75 jr																										
Gehechte Senioren																										
	<p>Eén- en tweepersoonshuishoudens (zonder thuiswonende kinderen) tussen 55 en 75 jaar met een inkomen beneden modaal en van 75 jaar of ouder met een inkomen tot anderhalf keer modaal. Deze groep heeft net als de gehechte gezinnen een kleinere actieradius.</p>	<table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>< 1x modaal</th> <th>1x -1,5x modaal</th> <th>>1,5x modaal</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1- en 2 phh < 35 jr</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1- en 2 phh 35-55 jr</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Gezinnen +kinderen</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1- en 2 phh 55-75 jr</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>1- en 2 phh > 75 jr</td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		< 1x modaal	1x -1,5x modaal	>1,5x modaal	1- en 2 phh < 35 jr				1- en 2 phh 35-55 jr				Gezinnen +kinderen				1- en 2 phh 55-75 jr				1- en 2 phh > 75 jr			
	< 1x modaal	1x -1,5x modaal	>1,5x modaal																							
1- en 2 phh < 35 jr																										
1- en 2 phh 35-55 jr																										
Gezinnen +kinderen																										
1- en 2 phh 55-75 jr																										
1- en 2 phh > 75 jr																										

Mobiele Senioren



Eén- en tweepersoonshuishoudens (zonder thuiswonende kinderen) tussen de 55 en 75 jaar, met een inkomen hoger dan modaal. Net als de Mobiele Gezinnen hebben zij op basis van hun inkomen en eventueel vermogen de nodige keuzemogelijkheden op de woningmarkt.

	< 1x modaal	1x -1,5x modaal	>1,5x modaal
1- en 2 phh < 35 jr			
1- en 2 phh 35-55 jr			
Gezinnen +kinderen			
1- en 2 phh 55-75 jr			
1- en 2 phh > 75 jr			

Bemiddelde Senioren

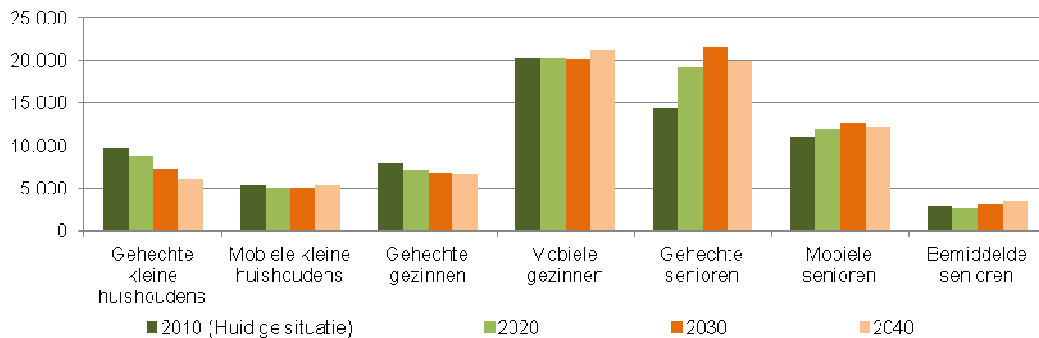


Eén- en tweepersoonshuishoudens van 75 jaar en ouder, met een inkomen hoger dan anderhalf keer modaal. De woonvraag van deze groep is doorgaans sterk op comfort gericht.

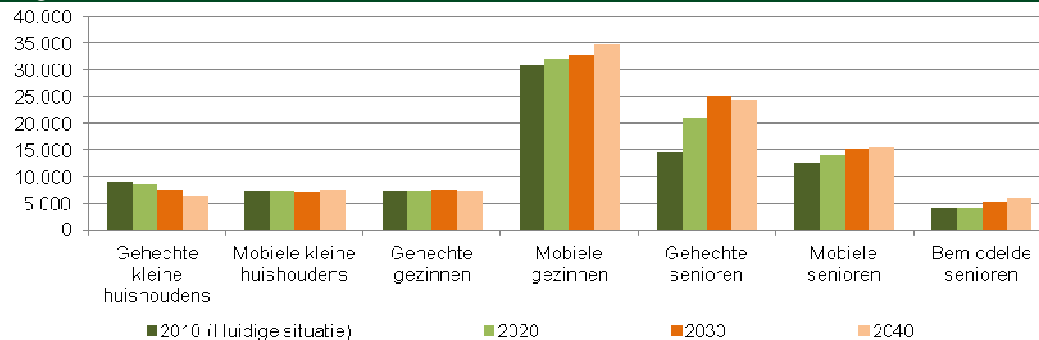
	< 1x modaal	1x -1,5x modaal	>1,5x modaal
1- en 2 phh < 35 jr			
1- en 2 phh 35-55 jr			
Gezinnen +kinderen			
1- en 2 phh 55-75 jr			
1- en 2 phh > 75 jr			

Ontwikkeling leefstijlen per regio

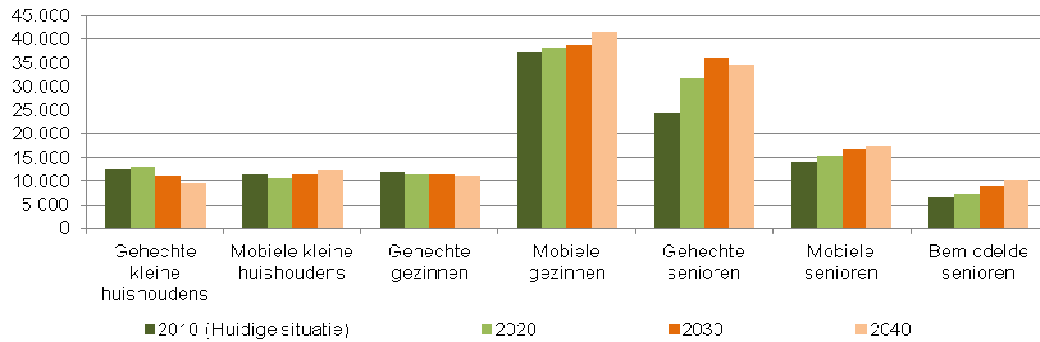
Regio Kop van Noord-Holland



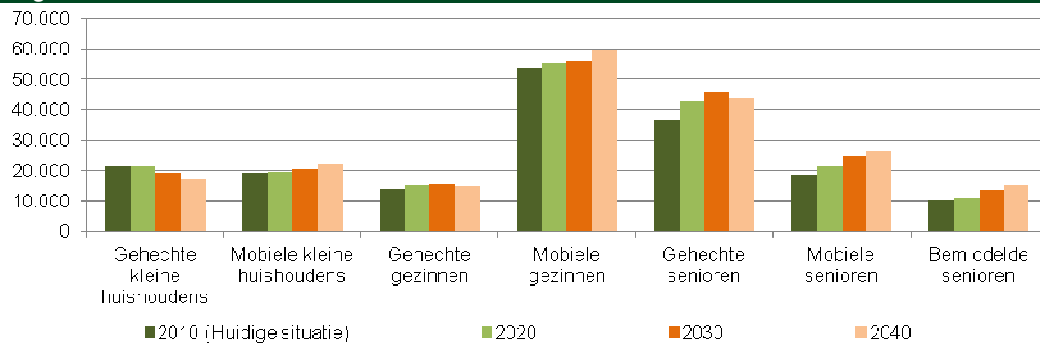
Regio West-Friesland



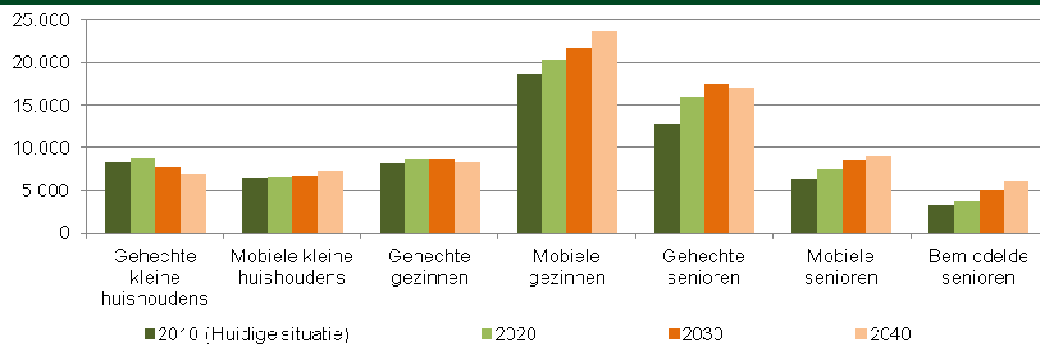
Regio Alkmaar



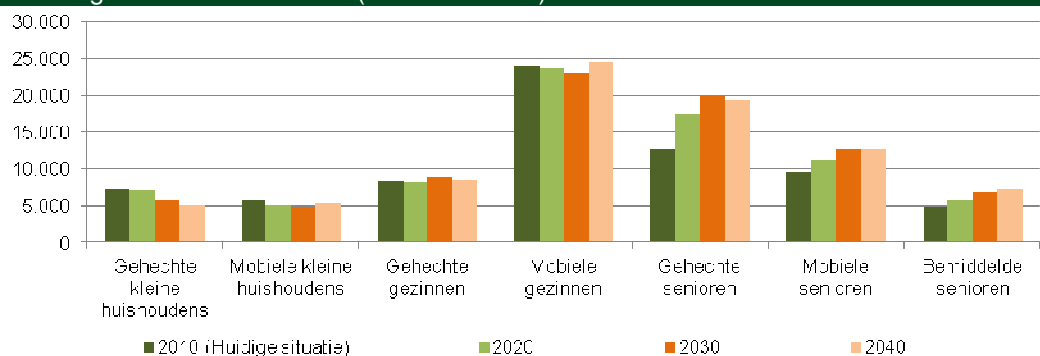
Regio Zuid-Kennemerland / IJmond



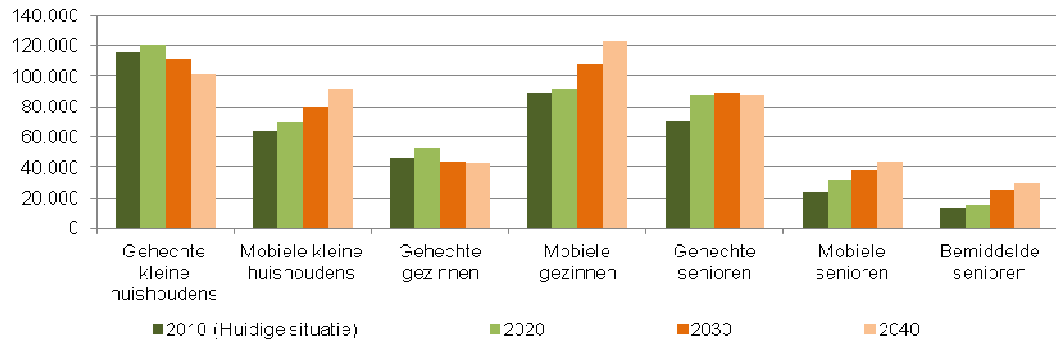
Zaanstad



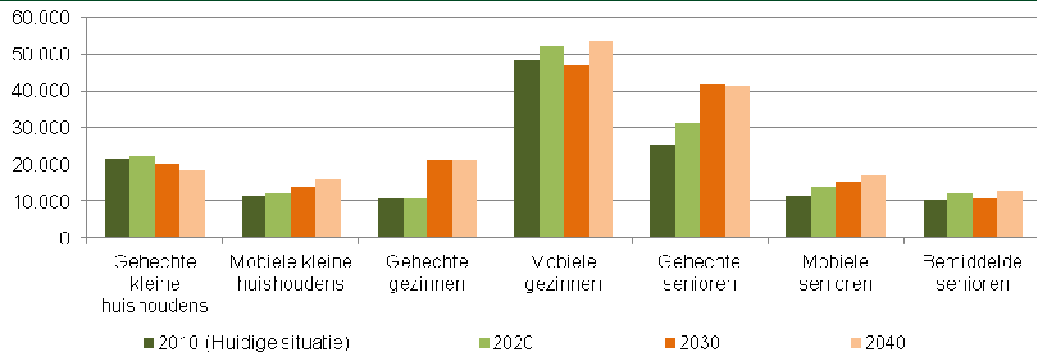
Stadsregio Amsterdam Noord (excl. Zaanstad)



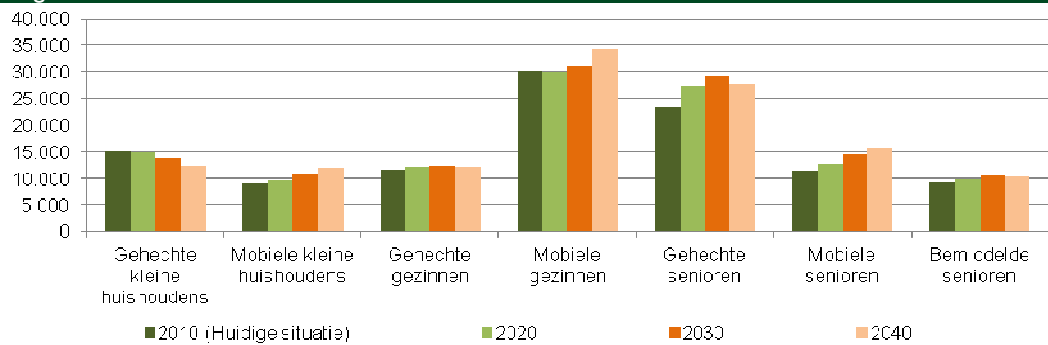
Amsterdam



Stadsregio Amsterdam Zuid (excl. Amsterdam)



Regio Gooi en Vechtstreek



Bijlage 2: Woonmilieus

Voor de indeling in woonmilieus wordt om praktische redenen aangesloten bij de bestaande indeling van ABF. Deze indeling kent een typering in vijf verschillende woonmilieus, met een verfijning naar 13 verschillende woonmilieus. De indeling in 13 woonmilieus, is de indeling die doorgaans wordt gebruikt om vraag en aanbod naar woonmilieus in kaart te brengen.

Tabel 1: Woonmilieu-indeling in 5 en 13 typen

Indeling in 5 woonmilieus	Indeling in 13 woonmilieus
1. Centrum- stedelijk	1. Centrum-stedelijk plus 2. Centrum-stedelijk 7. Centrum-kleinstedelijk
2. Buiten centrum	3. Stedelijk vooroorlogs 4. Stedelijk naoorlogs compact 5. Stedelijk naoorlogs grondgebonden 8. Kleinstedelijk
3. Groen-stedelijk	6. Groen-stedelijk 9. Groen-kleinstedelijk
4. Centrum-dorps	10. Centrum-dorps 11. Dorps
5. Landelijk wonen	12. Landelijk bereikbaar 13. Landelijk perifeer

Bron: ABF

De woonmilieutypering kent een onderscheid tussen stedelijke, kleinstedelijke, dorps- en landelijke woonmilieus. Daarbinnen wordt een nader onderscheid gemaakt naar de ligging ten opzichte van centrumfuncties, naar bouwperiode (voor- en naoorlogs), naar dichtheid van de bebouwing (compact en grondgebonden) en naar bereikbaarheid (bereikbaar en perifeer). Binnen de indeling in 13 typen bestaat nog een grote verscheidenheid aan woonsferen. De onderstaande foto's illustreren dit.

Stedelijke woonmilieus

De eerste zes woonmilieutyperingen hebben betrekking op de steden in het onderzoeksgebied. Tot de steden worden woonplaatsen gerekend met tenminste 27.500 huishoudens. De woonmilieus in de steden zijn op basis van het aanwezige voorzieningenniveau verdeeld in Centrum-stedelijke woonmilieus en Stedelijke woonmilieus. Het Centrum-stedelijke woonmilieu is opgesplitst in twee subtypen: Centrum-stedelijk plus en Centrum-stedelijk. De Stedelijke woonmilieus zijn op basis van de bebouwingdichtheid weer verdeeld in Stedelijke woonmilieus en het Groen-stedelijke woonmilieu. Binnen de stedelijke gebieden met een hoge bebouwingdichtheid worden drie subtypen onderscheiden: gebieden die overwegend voor de oorlog zijn gebouwd (Stedelijk vooroorlogs), gebieden die overwegend na de oorlog zijn gebouwd met een hoog aandeel meergezinswoningen (Stedelijk naoorlogs compact) en gebieden die overwegend na de oorlog zijn gebouwd met een hoog aandeel grondgebonden woningen (Stedelijke naoorlogs grondgebonden).

1. Centrum-stedelijk plus



Kern meer dan 10.000 huishoudens
Duidelijk herkenbaar centrum (dichtheid)
Wijken die direct aan het centrum grenzen
Onderscheidend voorzieningenniveau en veel werkgelegenheid

In de G4
86 woningen / ha
49 winkels / 1.000 huishoudens

2. Centrum-stedelijk



Duidelijk herkenbaar centrum (dichtheid)
Wijken die direct aan het centrum grenzen
Met veel voorzieningen en werkgelegenheid

Meer dan 27.500 huishoudens per kern
46 woningen / ha
97 winkels / 1.000 huishoudens

3. Stedelijk vooroorlogs



Bouwperiode overwegend vooroorlogs
Niet aan het centrum grenzend
Relatief weinig groen
Weinig voorzieningen en werkgelegenheid

>27.500 huishoudens per kern
61 woningen / ha
19 winkels / 1.000 huishoudens

4. Stedelijk naorlogs compact



Bouwperiode overwegend naorlogs

Hoog aandeel meergezinswoningen

Niet aan het centrum grenzend

Relatief weinig groen

Weinig voorzieningen en werkgelegenheid

> 27.500 huishoudens per kern

51 woningen / ha

11 winkels / 1.000 huishoudens

5. Stedelijk naorlogs grondgebonden



Bouwperiode overwegend naorlogs

Hoof aandeel grondgebonden woningen

Niet aan het centrum grenzend

Relatief weinig groen

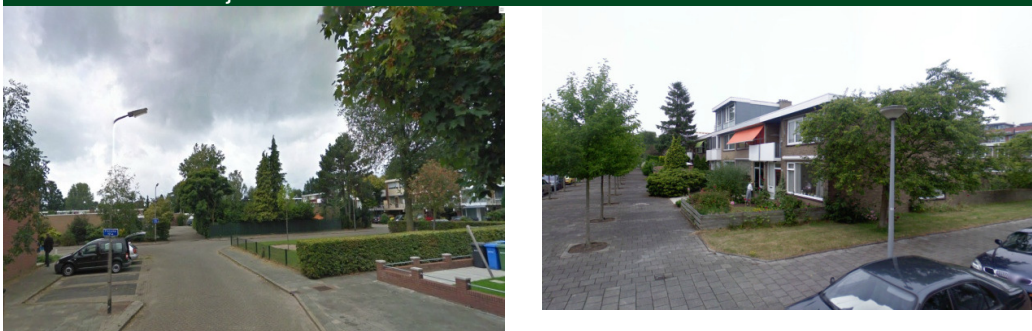
Weinig voorzieningen en werkgelegenheid

> 27.500 huishoudens per kern

34 woningen / ha

10 winkels / 1.000 huishoudens

6. Groen-stedelijk



Relatief veel groen

Weinig werkgelegenheid

> 27.500 huishoudens per kern

20 woningen / ha

9 winkels / 1.000 huishoudens

Kleinstedelijke woonmilieus

Tot de kleine steden woonmilieus rekent ABF woonplaatsen met tenminste 13.000 huishoudens en een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare, en woonplaatsen met tenminste 10.000 huishoudens en een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare waarbij het aandeel meergezinswoningen groter is dan 10% of het centrumgebied een dichtheid van meer dan 20 woningen per hectare kent.

7. Centrum-kleinstedelijk



Duidelijk herkenbaar centrum (dichtheid)
Wijken die direct aan het centrum grenzen
Met veel voorzieningen en werkgelegenheid

Meer dan 10.000 of 13.000 huishoudens per kern
30 woningen / ha
68 winkels / 1.000 huishoudens

8. Kleinstedelijk



Niet aan het centrum grenzend
Relatief weinig groen
Weinig voorzieningen en werkgelegenheid

Meer dan 10.000 of 13.000 huishoudens per kern
34 woningen / ha
8 winkels / 1.000 huishoudens

9. Groen-kleinstedelijk



Relatief veel groen
Weinig werkgelegenheid

Meer dan 10.000 of 13.000 huishoudens per kern
19 woningen / ha
9 winkels / 1.000 huishoudens

Dorpse woonmilieus

Dorpse woonmilieus zijn gesitueerd in de dorpen.

10. Centrum-dorps



< 10.000 huishoudens per kern
22 woningen / ha (14% vrijstaand)
21 winkels / 1.000 huishoudens

Binnen de dorpen hebben de gebieden met relatief veel voorzieningen het Centrum-dorpse woonmilieu.

11. Dorps



< 10.000 huishoudens per kern
19 woningen / ha (23% vrijstaand)
16 winkels / 1.000 huishoudens

Gebieden met naar verhouding weinig voorzieningen hebben het Dorpse woonmilieu.

Landelijke woonmilieus

De landelijke woonmilieus bevinden zich buiten de kernen. Het gaat veelal om verspreide huizen die op aanzienlijke afstand van elkaar liggen. Het onderscheid tussen het bereikbare en het perifere woonmilieu zit in de maximale reisafstand tot centrumstedelijke voorzieningen (20 minuten).

12. Landelijk bereikbaar



< 10.000 huishoudens per kern
21 woningen / ha (50% vrijstaand)
9 winkels / 1.000 huishoudens
op 20 minuten reisafstand van centrumstedelijk milieu

Landelijke perifere woonmilieus komen in Noord-Holland niet voor.

Tabel 2: Woonmilieus in Noord-Holland, 2010

Woonmilieus	Kop van Noord-Holland		West-Friesland		Regio Alkmaar		Zuid-Kenn. / IJmond		Zaanstad		SRA Noord	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Centrum-stedelijk plus	0	0%	0	0%	-	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Centrum-stedelijk	0	0%	0	0%	1.500	1%	8.050	5%	6.460	10%	6.130	8%
Stedelijk vooroorlogs	0	0%	0	0%	3.920	3%	31.670	18%	0	0%	0	0%
Stedelijk naoorlogs compact	0	0%	0	0%	20.570	17%	29.640	17%	16.600	26%	3.940	5%
Stedelijk naoorlogs grondgebonden	0	0%	0	0%	10.440	9%	870	1%	16.070	25%	18.090	25%
Groen-stedelijk	0	0%	0	0%	1.720	1%	3.040	2%	0	0%	6.830	9%
Centrum-kleinstedelijk	3.270	5%	3.140	4%	8.710	7%	7.650	4%	0	0%	0	0%
Kleinstedelijk	11.320	16%	16.070	19%	9.110	8%	44.200	25%	0	0%	0	0%
Groen-kleinstedelijk	11.820	16%	7.490	9%	6.240	5%	9.580	6%	0	0%	0	0%
Centrum-dorps	11.330	16%	18.080	21%	27.080	24%	20.500	12%	17.670	27%	24.630	34%
Dorps	18.560	26%	26.000	30%	22.950	20%	11.320	7%	7.390	11%	6.060	8%
Landelijk bereikbaar	15.570	22%	14.950	17%	5.940	5%	6.920	4%	120	0%	7.470	10%
Landelijk perifeer	0	0%	0	0%	-	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Totaal	71.870	100%	85.730	100%	118.180	100%	173.440	100%	64.310	100%	73.150	100%

Woonmilieus	Amsterdam		SRA Zuid		Gooi en Vechtstreek		Totaal	
	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%	Abs.	%
Centrum-stedelijk plus	135.010	32%	-280	0%	0	0%	134.730	11%
Centrum-stedelijk	0	0%	14.660	11%	2.690	2%	39.480	3%
Stedelijk vooroorlogs	111.660	26%	-60	0%	7.310	7%	154.510	12%
Stedelijk naoorlogs compact	138.050	33%	27.160	19%	16.040	15%	251.990	20%
Stedelijk naoorlogs grondgebonden	21.950	5%	20.560	15%	7.280	7%	95.250	8%
Groen-stedelijk	12.950	3%	9.140	7%	6.860	6%	40.550	3%
Centrum-kleinstedelijk	0	0%	16.050	12%	3.470	3%	42.300	3%
Kleinstedelijk	0	0%	15.790	11%	19.520	18%	116.010	9%
Groen-kleinstedelijk	0	0%	0	0%	6.290	6%	41.410	3%
Centrum-dorps	0	0%	24.990	18%	25.120	23%	169.390	13%
Dorps	0	0%	7.240	5%	13.470	12%	113.000	9%
Landelijk bereikbaar	2.430	1%	4.040	3%	1.920	2%	59.360	5%
Landelijk perifeer	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
Totaal	422.050	100%	139.290	100%	109.970	100%	1.257.980	100%

Bijlage 3: Additionele behoefte versus plannen

In deze bijlage is per regio een overzicht opgenomen van de additionele behoefte aan woningen in de verschillende woonmilieus, voor de perioden tot 2020, 2020 – 2040 en voor de totale onderzoeksperiode van 2010 – 2040. Aan het eind van de bijlage is een totaaloverzicht opgenomen van de behoefteontwikkeling, de plancapaciteit en mogelijke strategieën.

Regio Kop van Noord-Holland

Tabel 1: Regio Kop van Noord-Holland. Additionele behoefte versus plannen, tot 2020, 2020 - 2040 en totaal

	Tot 2020		2020 - 2040		Totaal	
	Additionele behoefte	Plannen	Additionele behoefte	Plannen	Additionele behoefte	Plannen
Centrum-stedelijk plus	0	0	0	0	0	0
Centrum-stedelijk	0	0	0	0	0	0
Stedelijk vooroorlogs	330	0	30	0	360	0
Stedelijk naoorlogs compact	0	0	0	0	0	0
Stedelijk naoorlogs grondgebonden	0	0	0	0	0	0
Groen-stedelijk	480	0	-140	0	340	0
Centrum-kleinstedelijk	460	148	30	13	490	161
Kleinstedelijk	550	197	170	5	720	202
Groen-kleinstedelijk	-2.420	881	30	0	-2.390	881
Centrum-dorps	1.170	1.056	350	250	1.520	1.306
Dorps	2.620	1.323	-420	4.433	2.200	5.756
Landelijk bereikbaar	-60	1.642	-330	1.026	-390	2.668
Landelijk perifeer	0		0		0	
Totaal	3.130	5.247	-280	5.727	2.850	10.974

Bron: Provincie Noord-Holland, Companen

Regio West-Friesland

Tabel 2: Regio West-Friesland. Additionele behoefte versus plannen, tot 2020, 2020 - 2040 en totaal

	Tot 2020		2020 - 2040		Totaal	
	Additionele behoefte	Plannen	Additionele behoefte	Plannen	Additionele behoefte	Plannen
Centrum-stedelijk plus	0	0	0	0	0	0
Centrum-stedelijk	0	0	0	0	0	0
Stedelijk vooroorlogs	0	0	0	0	0	0
Stedelijk naoorlogs compact	0	0	0	0	0	0
Stedelijk naoorlogs grondgebonden	490	0	20	0	510	0
Groen-stedelijk	0	0	0	0	0	0
Centrum-kleinstedelijk	1.620	83	290	0	1.910	83
Kleinstedelijk	-1.600	548	700	0	-900	548
Groen-kleinstedelijk	260	353	660	0	920	353
Centrum-dorps	4.310	1.149	950	3.359	5.260	4.508
Dorps	3.140	4.144	2.800	2.654	5.940	6.798
Landelijk bereikbaar	620	864	1.650	559	2.270	1.423
Landelijk perifeer	0		0		0	
Totaal	8.840	7.141	7.070	6.572	15.910	13.713

Bron: Provincie Noord-Holland, Companen

Regio Alkmaar

Tabel 3: Regio Alkmaar. Additionele behoefte versus plannen, tot 2020, 2020 - 2040 en totaal

	Tot 2020		2020 - 2040		Totaal	
	Additionele behoefte	Plannen	Additionele behoefte	Plannen	Additionele behoefte	Plannen
Centrum-stedelijk plus	0	0	0	0	0	0
Centrum-stedelijk	800	198	-270	61	530	259
Stedelijk vooroorlogs	160	1.237	200	0	360	1.237
Stedelijk naoorlogs compact	2.490	601	1.230	0	3.720	601
Stedelijk naoorlogs grondgebonden	-160	711	710	281	550	992
Groen-stedelijk	570	538	130	563	700	1.101
Centrum-kleinstedelijk	-670	0	150	0	-520	0
Kleinstedelijk	-1.010	1.193	170	25	-840	1.218
Groen-kleinstedelijk	870	2.092	890	1.113	1.760	3.205
Centrum-dorps	2.860	3.396	2.700	612	5.560	4.008
Dorps	1.820	968	2.820	77	4.640	1.045
Landelijk bereikbaar	1.600	104	670	279	2.270	383
Landelijk perifeer	0		0		0	
Totaal	9.330	11.038	9.400	3.011	18.730	14.049

Bron: Provincie Noord-Holland, Companen

Regio Zuid-Kennemerland / IJmond

Tabel 4: Regio Zuid-Kennemerland / IJmond. Additionele behoefte versus plannen, tot 2020, 2020 - 2040 en totaal

	Tot 2020		2020 - 2040		Totaal	
	Additionele behoefte	Plannen	Additionele behoefte	Plannen	Additionele behoefte	Plannen
Centrum-stedelijk plus	0	0	0	0	0	0
Centrum-stedelijk	2.830	390	790	0	3.620	390
Stedelijk vooroorlogs	2.630	4.216	1.790	370	4.420	4.586
Stedelijk naoorlogs compact	950	3.170	1.540	571	2.490	3.741
Stedelijk naoorlogs grondgebonden	580	210	-100	0	480	210
Groen-stedelijk	-540	1.839	90	808	-450	2.647
Centrum-kleinstedelijk	3.060	668	490	44	3.550	712
Kleinstedelijk	-1.190	2.269	3.500	669	2.310	2.938
Groen-kleinstedelijk	310	669	840	179	1.150	848
Centrum-dorps	1.730	1.568	1.960	587	3.690	2.155
Dorps	1.970	1.370	840	291	2.810	1.661
Landelijk bereikbaar	1.260	1.027	770	135	2.030	1.162
Landelijk perifeer	20		10		30	
Totaal	13.610	17.396	12.520	3.654	26.130	21.050

Bron: Provincie Noord-Holland, Companen

Zaanstad

Tabel 5: Zaanstad. Additionele behoefte versus plannen, tot 2020, 2020 - 2040 en totaal

	Tot 2020		2020 - 2040		Totaal	
	Additionele behoefte	Plannen	Additionele behoefte	Plannen	Additionele behoefte	Plannen
Centrum-stedelijk plus	720	0	-50	0	670	0
Centrum-stedelijk	920	1.303	510	4.023	1.430	5.326
Stedelijk vooroorlogs	60	230	0	0	60	230
Stedelijk naoorlogs compact	-690	745	1.120	134	430	879
Stedelijk naoorlogs grondgebonden	2.310	2.681	2.010	1.014	4.320	3.695
Groen-stedelijk	0	0	0	0	0	0
Centrum-kleinstedelijk	0	0	0	0	0	0
Kleinstedelijk	270	0	0	0	270	0
Groen-kleinstedelijk	490	0	-120	0	370	0
Centrum-dorps	2.350	1.059	2.340	2.231	4.690	3.290
Dorps	720	738	1.030	0	1.750	738
Landelijk bereikbaar	70	42	-10	0	60	42
Landelijk perifeer	0		0		0	
Totaal	7.220	6.798	6.830	7.402	14.050	14.200

Bron: Provincie Noord-Holland, Companen

Stadsregio Amsterdam Noord

Tabel 6: Stadsregio Amsterdam Noord. Additionele behoefte versus plannen, tot 2020, 2020 - 2040 en totaal

	Tot 2020		2020 - 2040		Totaal	
	Additionele behoefte	Plannen	Additionele behoefte	Plannen	Additionele behoefte	Plannen
Centrum-stedelijk plus	940	0	-10	0	930	0
Centrum-stedelijk	1.010	1.847	820	4.023	1.830	5.870
Stedelijk vooroorlogs	60	230	0	0	60	230
Stedelijk naoorlogs compact	-1.100	767	630	134	-470	901
Stedelijk naoorlogs grondgebonden	3.510	4.077	2.680	5.014	6.190	9.091
Groen-stedelijk	1.370	337	570	0	1.940	337
Centrum-kleinstedelijk	0	0	0	0	0	0
Kleinstedelijk	370	0	20	0	390	0
Groen-kleinstedelijk	490	0	-120	0	370	0
Centrum-dorps	4.870	3.502	4.490	4.166	9.360	7.668
Dorps	790	2.297	1.190	880	1.980	3.177
Landelijk bereikbaar	220	797	1.090	66	1.310	863
Landelijk perifeer	0	0	0	0	0	0
Totaal	12.530	13.854	11.360	14.283	23.890	28.137

Bron: Provincie Noord-Holland, Companen

Amsterdam

Tabel 7: Amsterdam. Additionele behoefte versus plannen, tot 2020, 2020 - 2040 en totaal

	Tot 2020		2020 - 2040		Totaal	
	Additionele behoefte	Plannen	Additionele behoefte	Plannen	Additionele behoefte	Plannen
Centrum-stedelijk plus	8.460	10.396	11.380	17.005	19.840	27.401
Centrum-stedelijk	15.050	0	3.030	0	18.080	0
Stedelijk vooroorlogs	-3.610	2.862	8.790	485	5.180	3.347
Stedelijk naoorlogs compact	6.890	31.954	18.310	14.355	25.200	46.309
Stedelijk naoorlogs grondgebonden	10.890	4.515	4.100	5.500	14.990	10.015
Groen-stedelijk	-820	2.928	3.280	0	2.460	2.928
Centrum-kleinstedelijk	160	0	-30	0	130	0
Kleinstedelijk	750	0	150	0	900	0
Groen-kleinstedelijk	0	0	0	0	0	0
Centrum-dorps	3.810	0	530	0	4.340	0
Dorps	2.550	0	70	0	2.620	0
Landelijk bereikbaar	2.350	0	570	0	2.920	0
Landelijk perifeer	0	0	0	0	0	0
Totaal	46.480	52.655	50.180	37.345	96.660	90.000

Bron: Provincie Noord-Holland, Companen

Stadsregio Amsterdam Zuid

Tabel 8: Stadsregio Amsterdam Zuid. Additionele behoefte versus plannen, tot 2020, 2020 - 2040 en totaal

	Tot 2020		2020 - 2040		Totaal	
	Additionele behoefte	Plannen	Additionele behoefte	Plannen	Additionele behoefte	Plannen
Centrum-stedelijk plus	21.870	10.396	12.650	17.005	34.520	27.401
Centrum-stedelijk	9.630	1.700	4.400	3.890	14.030	5.590
Stedelijk vooroorlogs	7.340	2.879	12.240	485	19.580	3.364
Stedelijk naoorlogs compact	8.420	34.678	19.870	18.757	28.290	53.435
Stedelijk naoorlogs grondgebonden	7.290	6.988	7.880	13.630	15.170	20.618
Groen-stedelijk	1.310	7.244	4.260	0	5.570	7.244
Centrum-kleinstedelijk	-200	1.071	2.350	43	2.150	1.114
Kleinstedelijk	-40	3.587	3.450	308	3.410	3.895
Groen-kleinstedelijk	0	0	0	4.000	0	4.000
Centrum-dorps	4.410	1.981	6.020	736	10.430	2.717
Dorps	1.130	2.691	1.180	0	2.310	2.691
Landelijk bereikbaar	730	41	1.140	0	1.870	41
Landelijk perifeer	0	0	0	0	0	0
Totaal	61.890	73.256	75.440	58.854	137.330	132.110

Bron: Provincie Noord-Holland, Companen

Regio Gooi en Vechtstreek

Tabel 9: Regio Gooi en Vechtstreek. Additionele behoefte versus plannen, tot 2020, 2020 - 2040 en totaal

	Tot 2020		2020 - 2040		Totaal	
	Additionele behoefte	Plannen	Additionele behoefte	Plannen	Additionele behoefte	Plannen
Centrum-stedelijk plus	0	0	0	0	0	0
Centrum-stedelijk	70	301	70	56	140	357
Stedelijk vooroorlogs	1.430	803	440	0	1.870	803
Stedelijk naoorlogs compact	-1.180	406	880	336	-300	742
Stedelijk naoorlogs grondgebonden	320	756	480	0	800	756
Groen-stedelijk	1.250	728	840	0	2.090	728
Centrum-kleinstedelijk	1.830	141	110	66	1.940	207
Kleinstedelijk	-750	744	1.530	16	780	760
Groen-kleinstedelijk	580	260	610	1	1.190	261
Centrum-dorps	1.910	775	1.560	4.997	3.470	5.772
Dorps	1.040	2.336	1.570	132	2.610	2.468
Landelijk bereikbaar	100	53	270	0	370	53
Landelijk perifeer	0		0		0	
Totaal	6.600	7.303	8.360	5.604	14.960	12.907

Bron: Provincie Noord-Holland, Companen

Totaaloverzicht behoefteontwikkeling, plancapaciteit en mogelijke strategieën

	Kop van NH		West-Friesland		Regio Alkmaar		Zuid-Kennemerland/IJmond		Stadsregio Amsterdam Noord (inclusief Zaanstad)				Amsterdam		Stadsregio Amsterdam-Zuid		Gooi en Vechtstreek	
	2012-2020	2012-2040	2012-2020	2012-2040	2012-2020	2012-2040	2012-2020	2012-2040	2012-2020	2012-2040	2012-2020	2012-2040	2012-2020	2012-2040	2012-2020	2012-2040	2012-2020	2012-2040
	behoefte vs plannen	strategieën behoefte vs plannen	behoefte vs plannen	strategieën behoefte vs plannen	behoefte vs plannen	strategieën behoefte vs plannen	behoefte vs plannen	strategieën behoefte vs plannen	behoefte vs plannen	strategieën behoefte vs plannen	behoefte vs plannen	strategieën behoefte vs plannen	behoefte vs plannen	strategieën behoefte vs plannen	behoefte vs plannen	strategieën behoefte vs plannen	behoefte vs plannen	strategieën behoefte vs plannen
Centrum-stedelijk-plus									b	b	a, b, i	a, b, i	i	i				
Centrum-stedelijk					g a	g a	g a, h	a					f	f	e	e		
Stedelijk vooroorlogs					f	f	c						f	f	e	e		
Stedelijk naoorlogs compact					f	f							f	f	e	e		
Stedelijk naoorlogs grondgebonden					f	f							f	f	e	e		
Groenstedelijk	g						i, e	i, e	i, g	i			f, e	f, e	e	e		
Centrum-kleinstedelijk	g		g	g	d	d	f, a	a					f	f	a	a		
Kleinstedelijk	g		g	g	d	d	f	a					f	f	a	a		
Groen-kleinstedelijk	g				d	d									c	c		
Centrum-dorps																	b	b
Dorps	f		f	d, h	a	a		a	d, i	d, i	i	i	i	i	i	i	i	i
Landelijk bereikbaar	f		f	d, h	a	a		a					i	i				
Landelijk perifeer																		

Plan capaciteit

plannen > 150% behoefte
 plannen ~ behoefte
 behoefte > 150% plannen
 niet aanwezig

overcapaciteit
 redelijk evenwicht
 ondercapaciteit

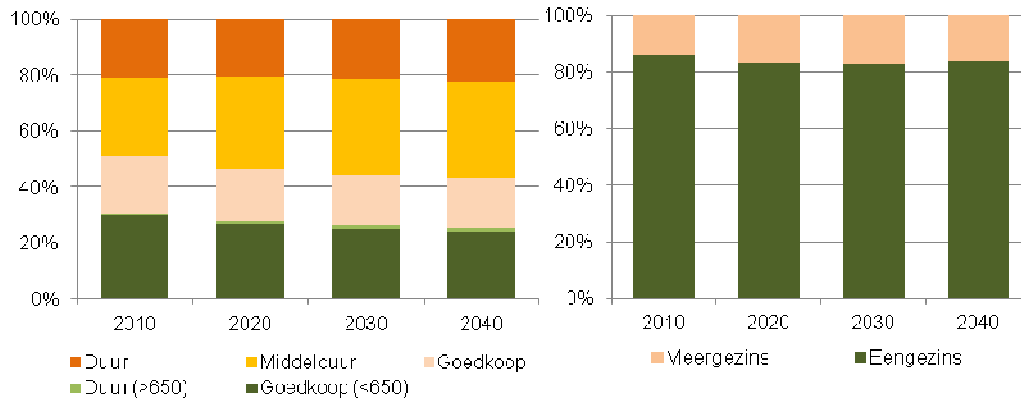
Strategieën

toevoegen plannen a
 tempoversnellen plannen b
 faseren in tijd plannen c
 uitfaseren / verminderen plannen d
 veranderen woonmilieu plannen e
 substitutie tussen woonmilieus f
 transformatie woonmilieu g
 aandacht ruimtelijk ontwerp h
 bovenregionale functie i

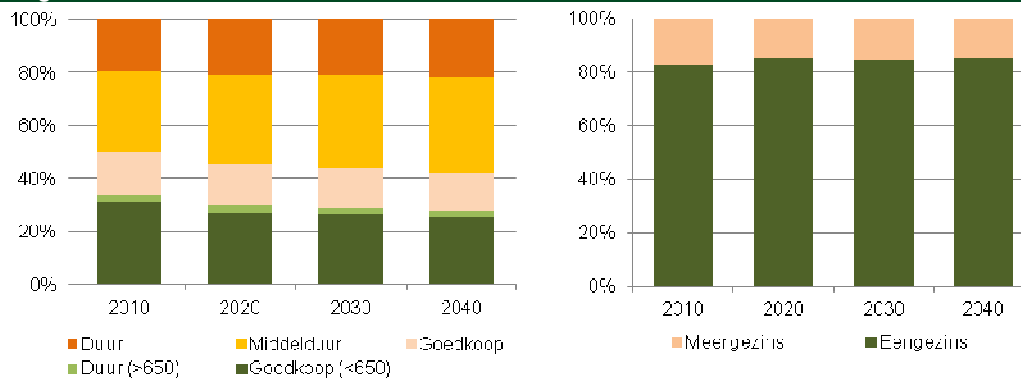
Bijlage 4: Woningkenmerken

Deze rapportage gaat hoofdzakelijk in op de toekomstige behoefte aan woonmilieus. In deze bijlage geven wij per regio een indicatie van de verschuiving in de behoefte naar woningkenmerken (huur-koopverhouding, prijsklassen en verhouding eengezins-meergezins).

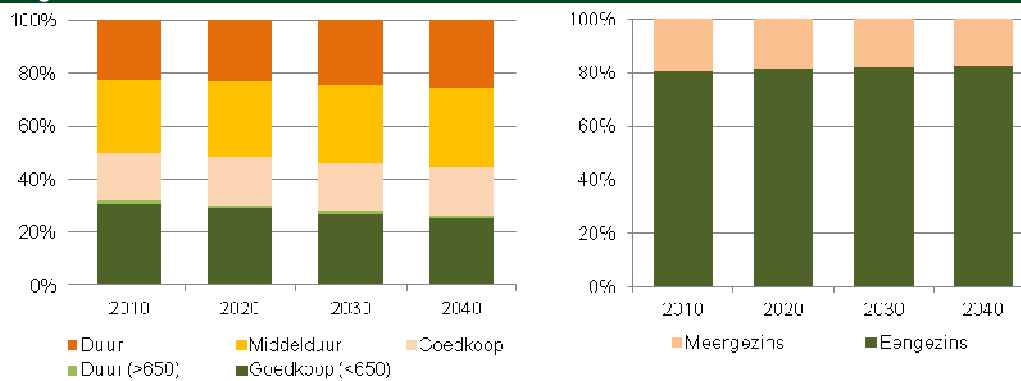
Regio Kop van Noord-Holland



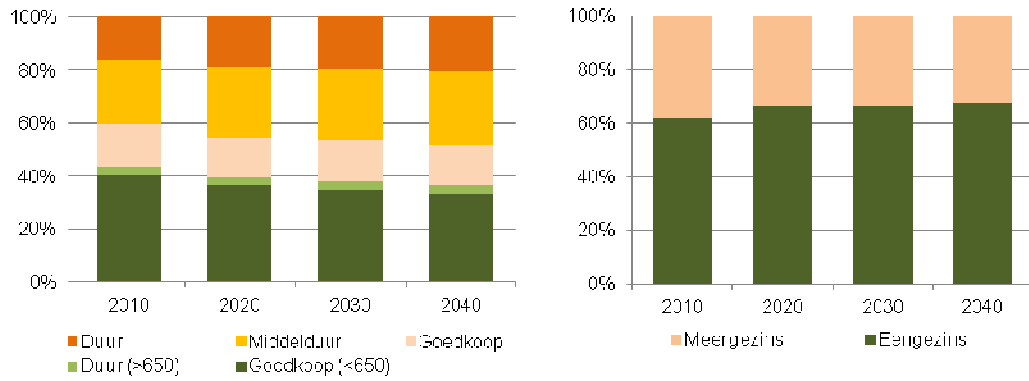
Regio West-Friesland



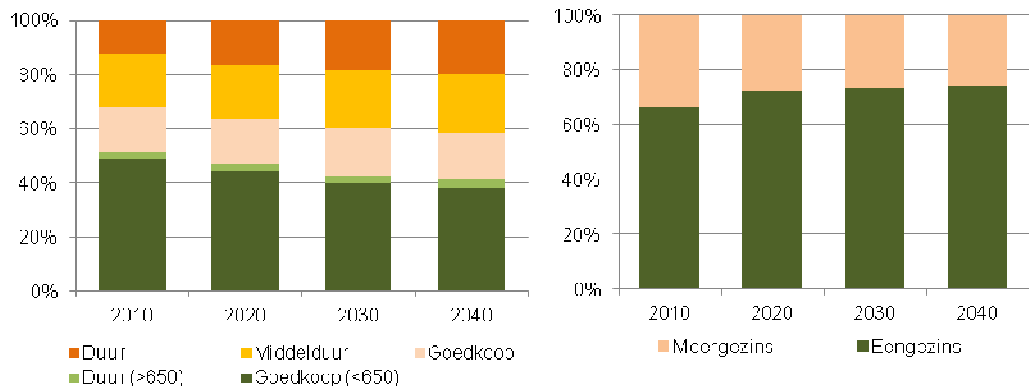
Regio Alkmaar



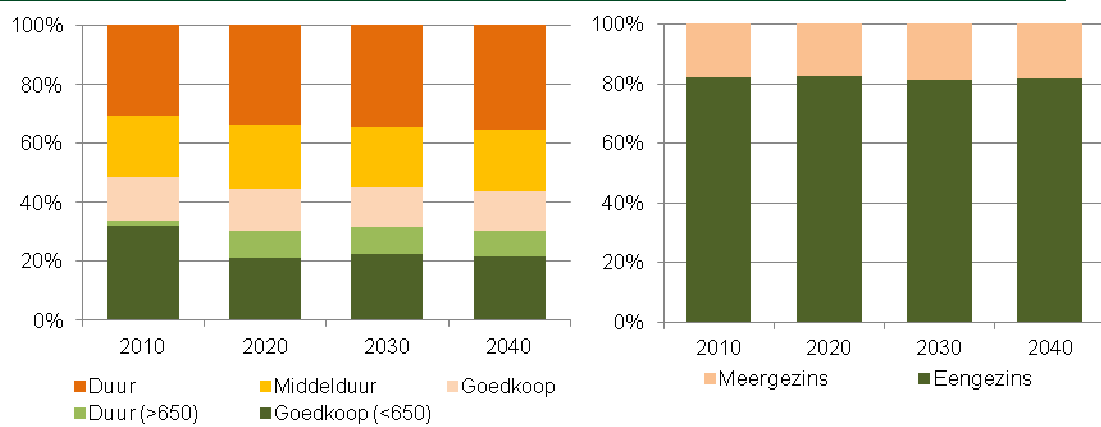
Regio Zuid-Kennemerland / IJmond



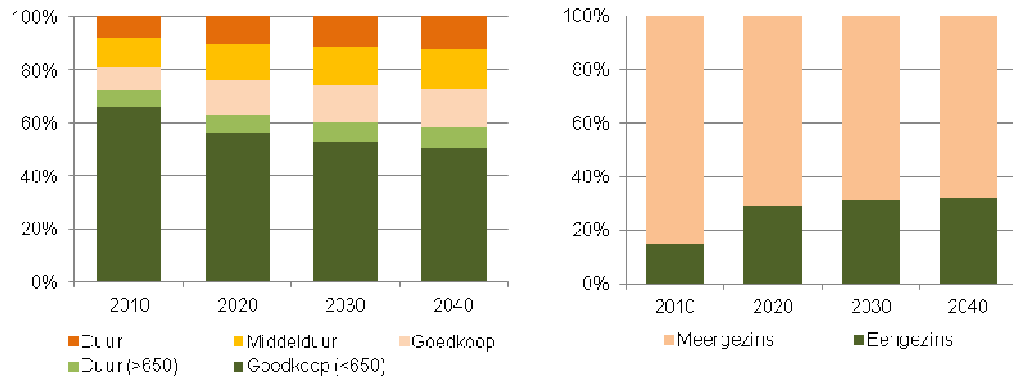
Zaanstad



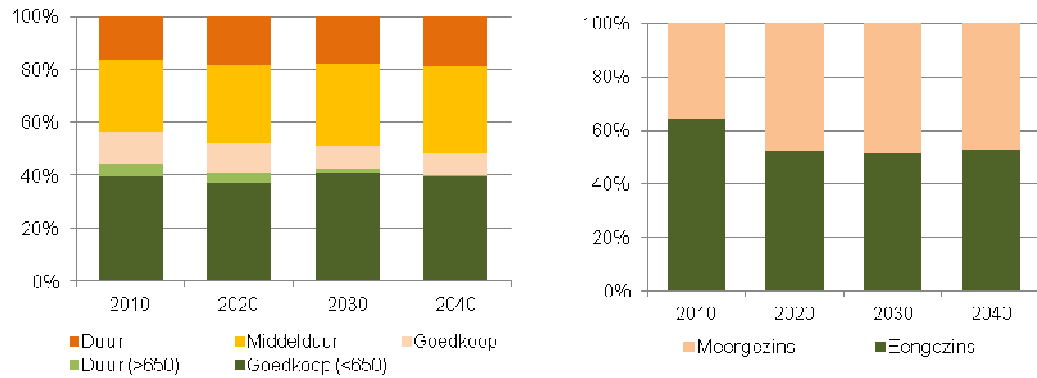
Stadsregio Amsterdam Noord



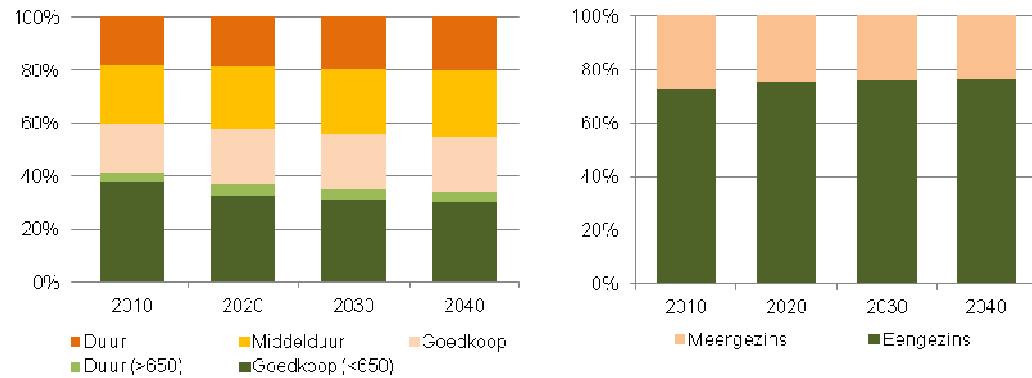
Amsterdam



Stadsregio Amsterdam Zuid



Regio Gooi en Vechtstreek

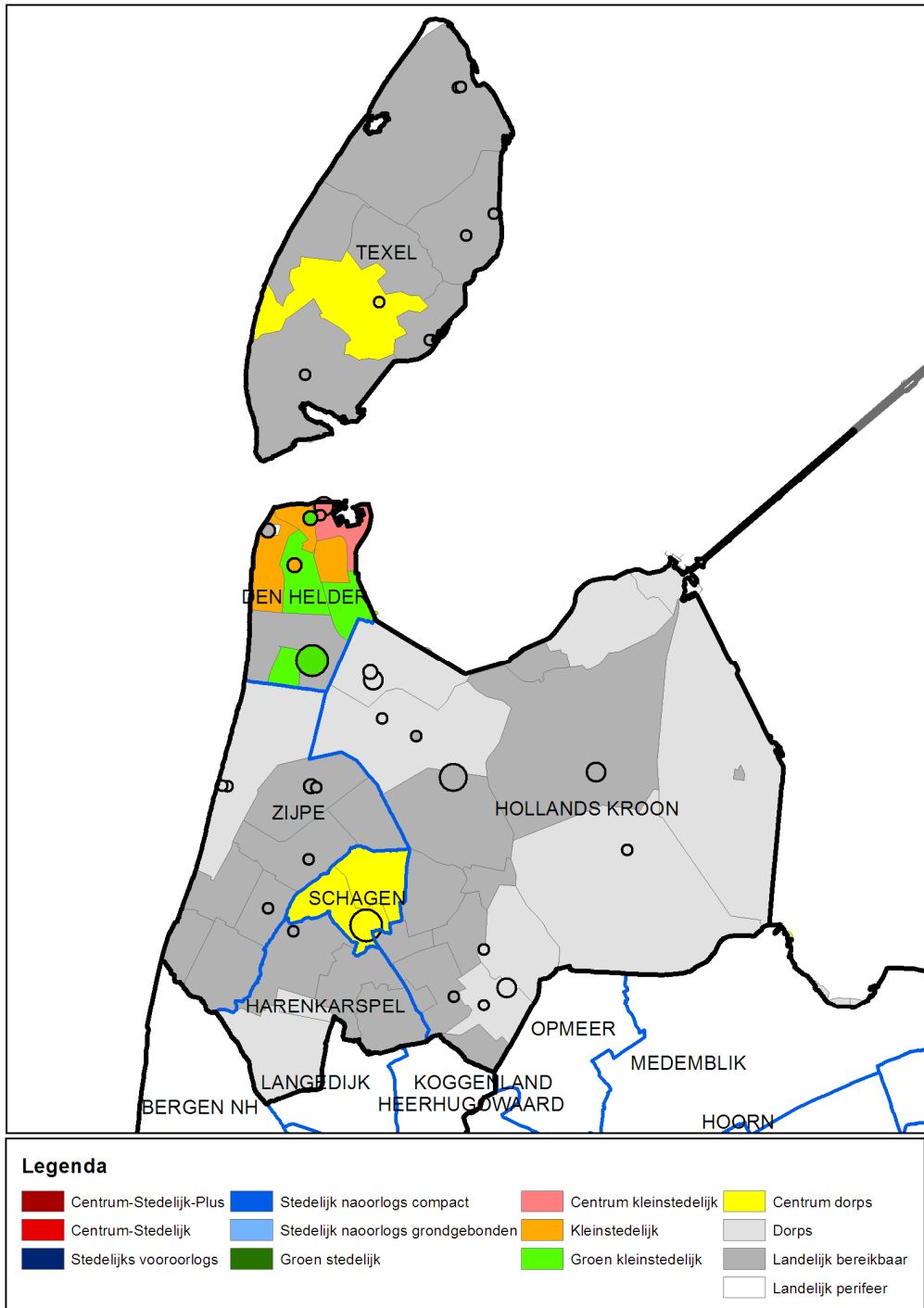


Bijlage 5: Harde plancapaciteit

In deze bijlage is per regio een kaart opgenomen met de aanwezige woonmilieus en de plannen met een harde planstatus volgens de monitor plancapaciteit 2012. De kleuren in de gebieden geven aan welk woonmilieu aanwezig is. De plannen zijn aangegeven met cirkels, waarbij de grootte van de cirkel een indicatie geeft van de omvang van het plan en de kleur de typering van het toekomstige woonmilieu. Als de kleur van het plan afwijkt van de kleur van het gebied waarin het plan is gelegen, betekent dit dat het plan een dusdanige omvang heeft dat het het aanwezige woonmilieu transformeert.

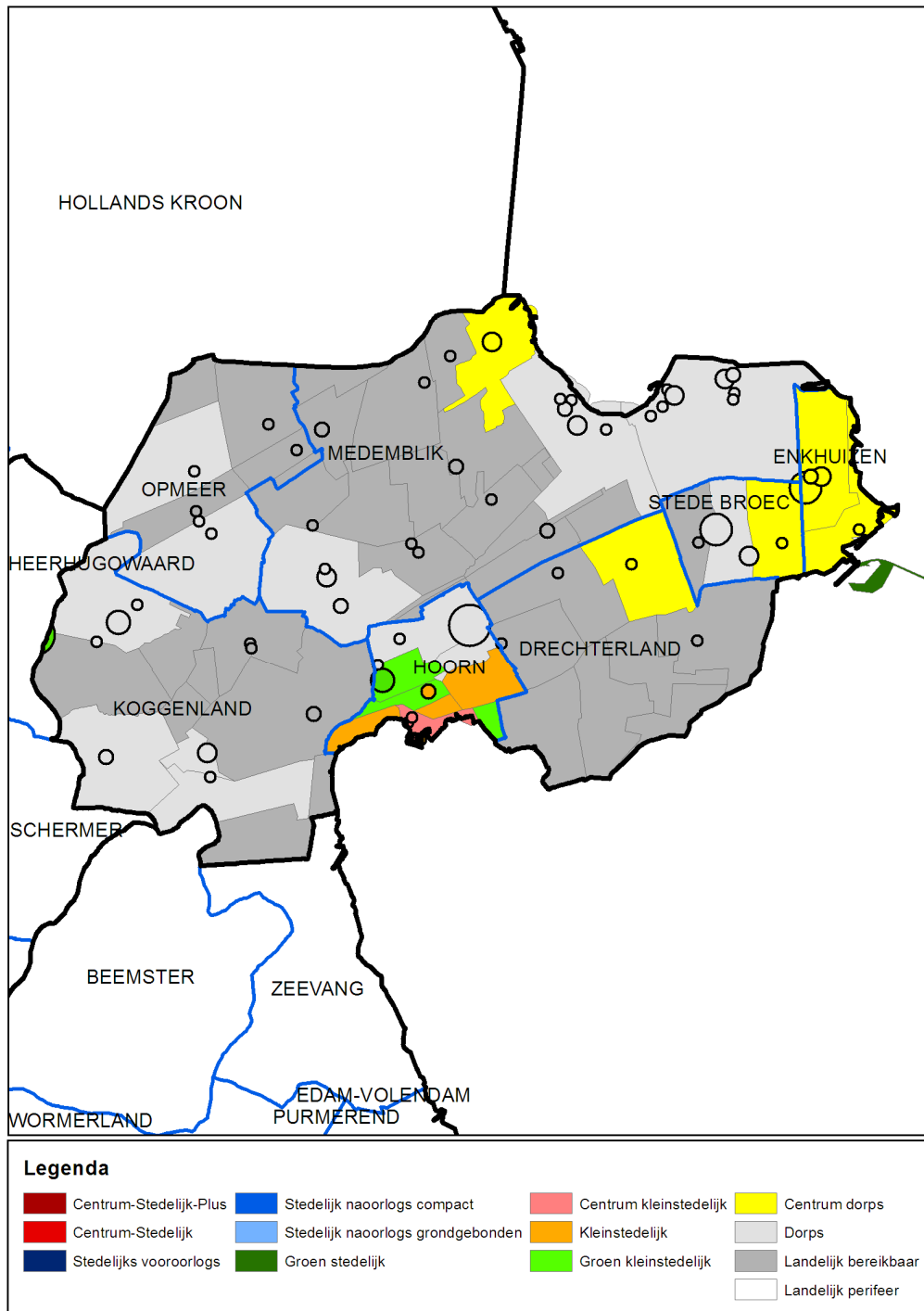
Regio Kop van Noord-Holland

Figuur 0.1: Regio Kop van Noord-Holland. Bekende harde plancapaciteit naar woonmilieu, 2012



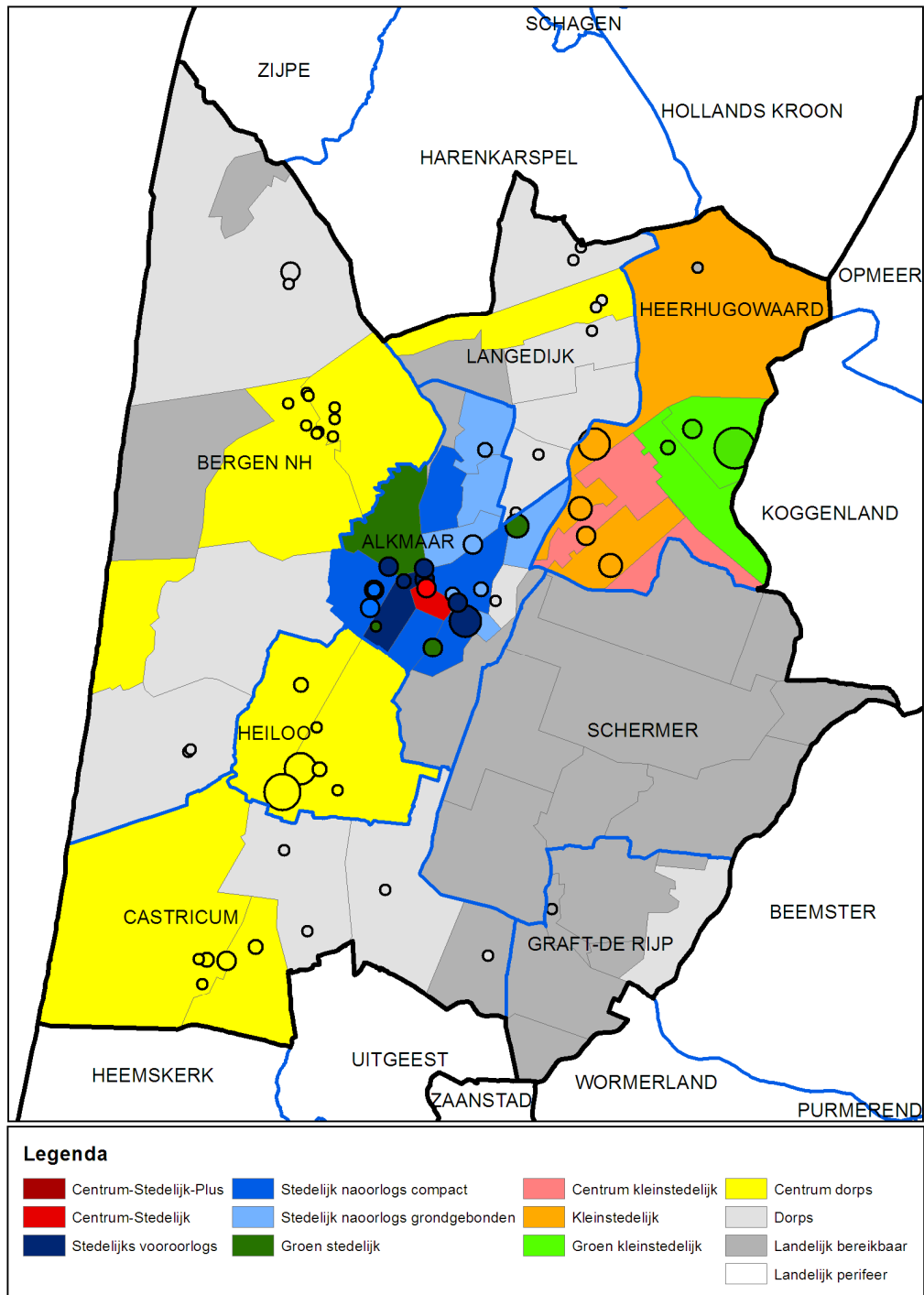
Regio West-Friesland

Figuur 0.2: Regio West-Friesland. Bekende harde plancapaciteit naar woonmilieu, 2012



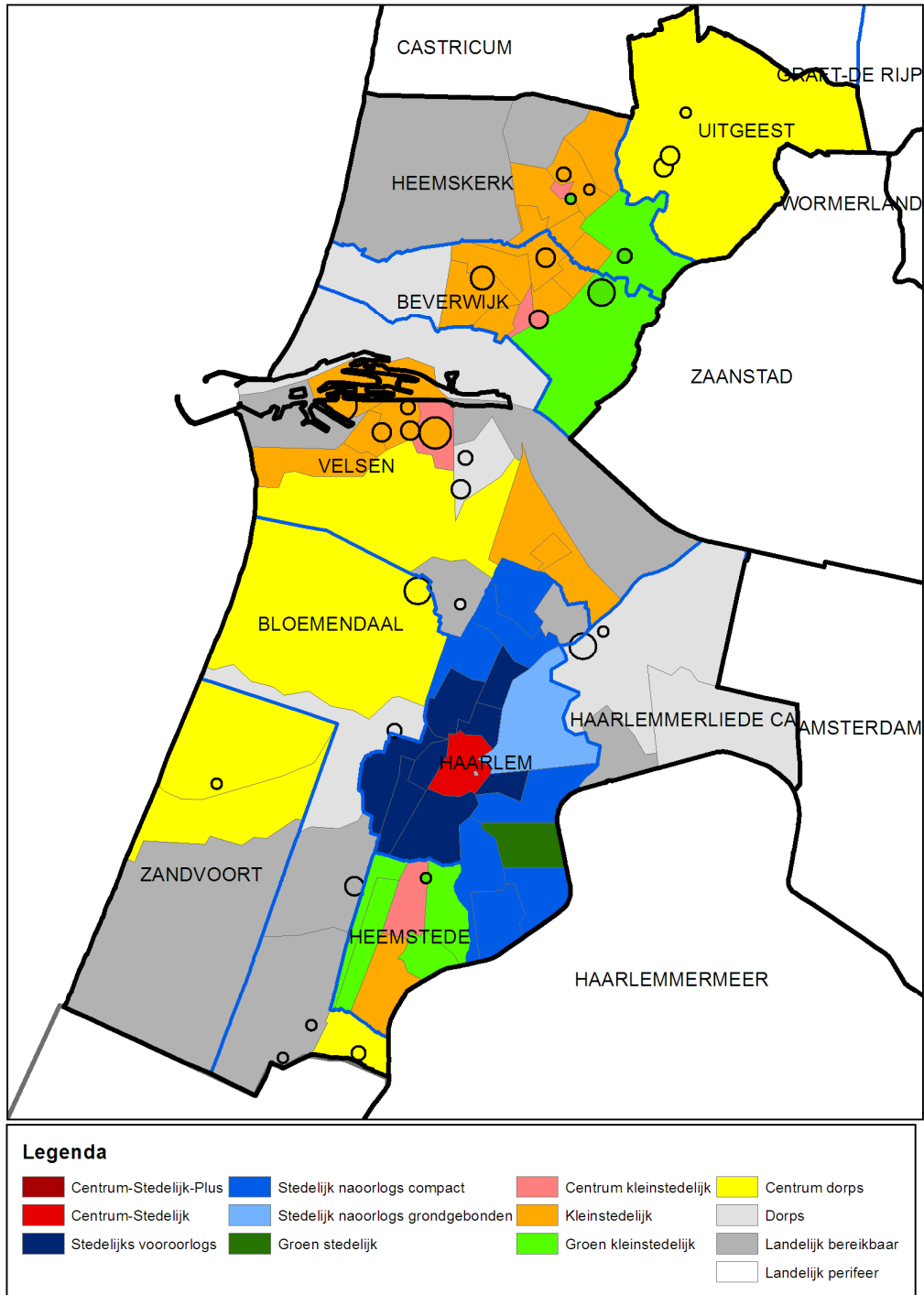
Regio Alkmaar

Figuur 0.3: Regio Alkmaar. Bekende harde plancapaciteit naar woonmilieu, 2012



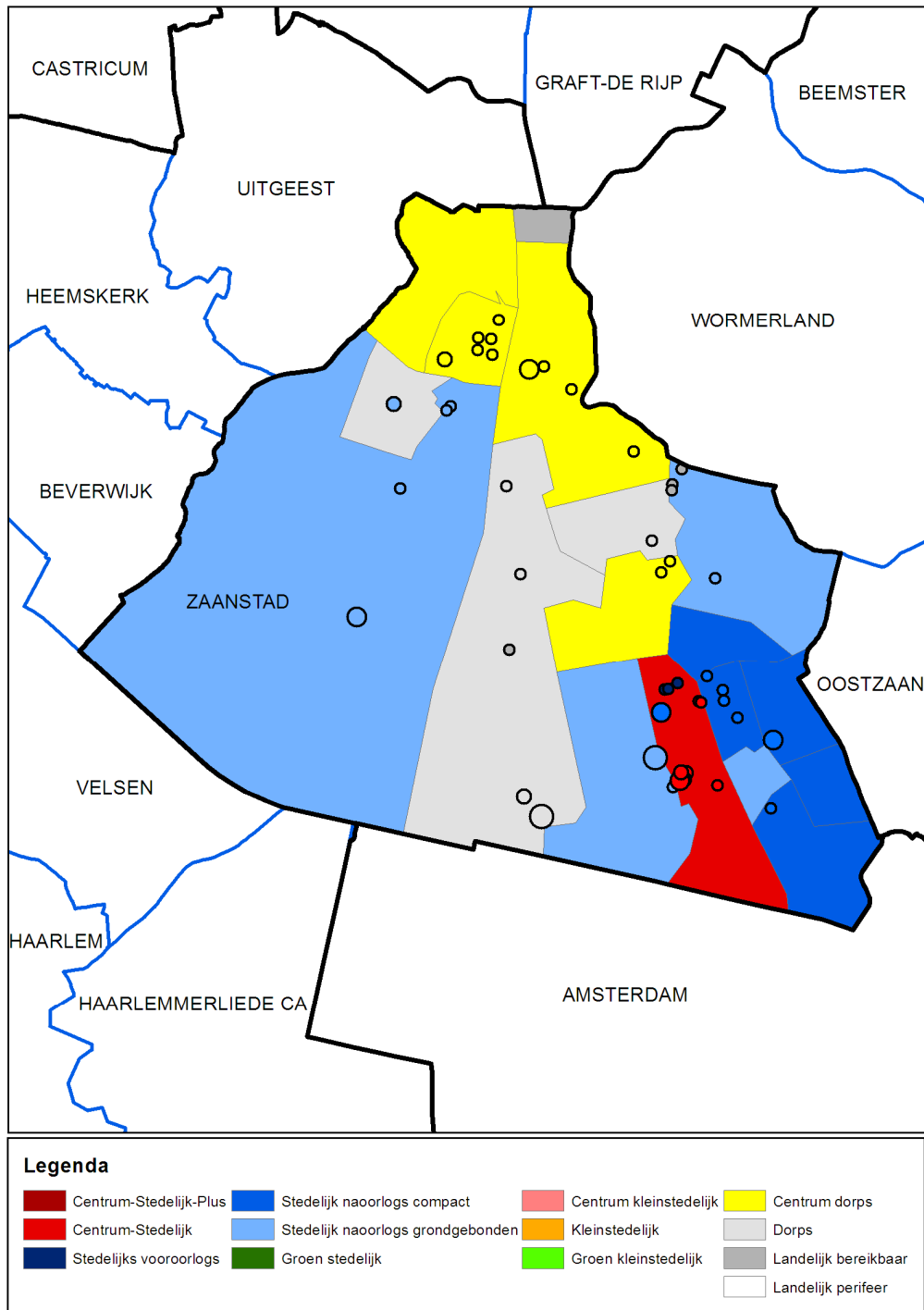
Regio Zuid-Kennemerland / IJmond

Figuur 0.4: Regio Zuid-Kennemerland. Bekende harde plancapaciteit naar woonmilieu, 2012



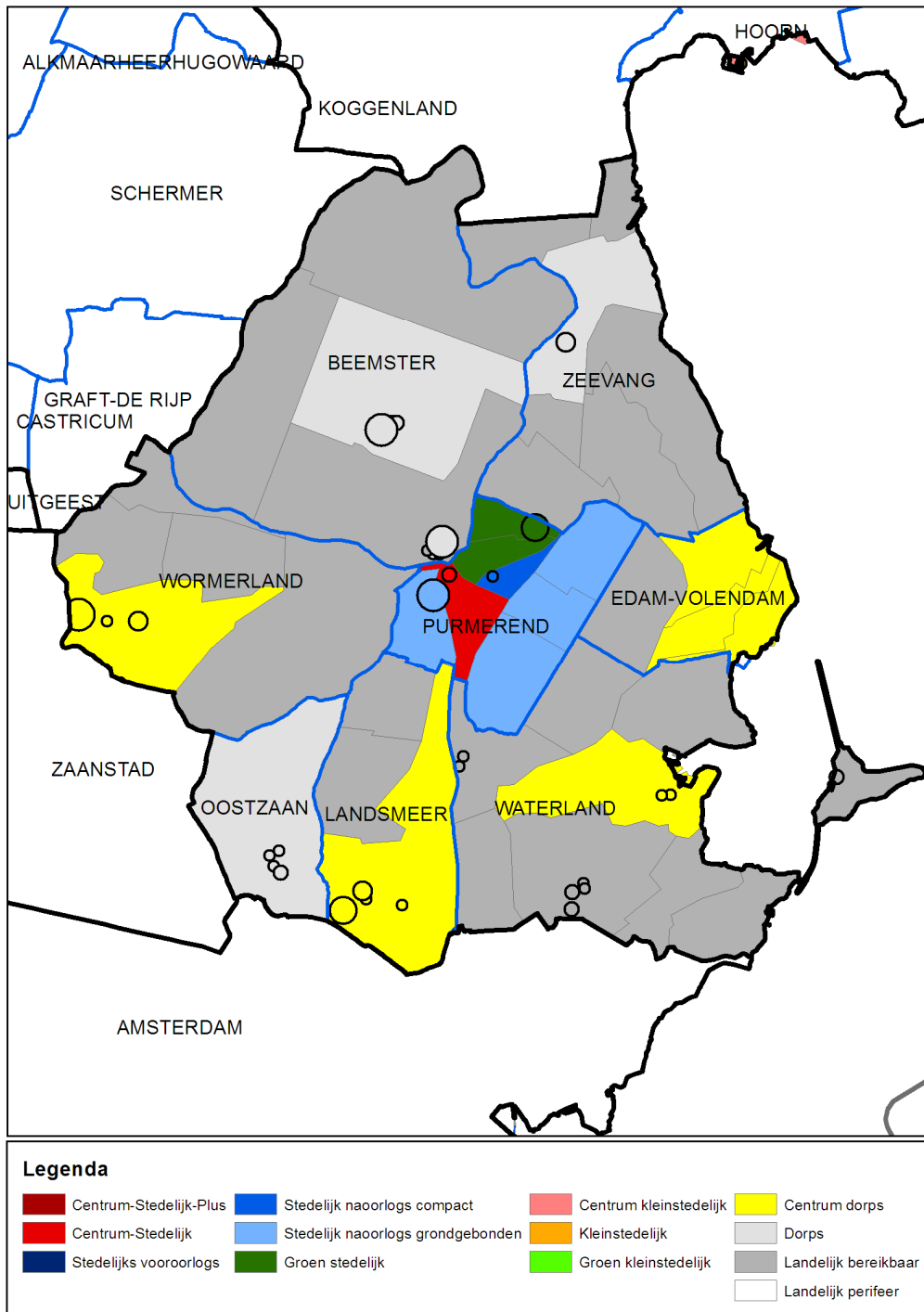
Zaanstad

Figuur 0.5: Zaanstad. Bekende harde plancapaciteit naar woonmilieu, 2012



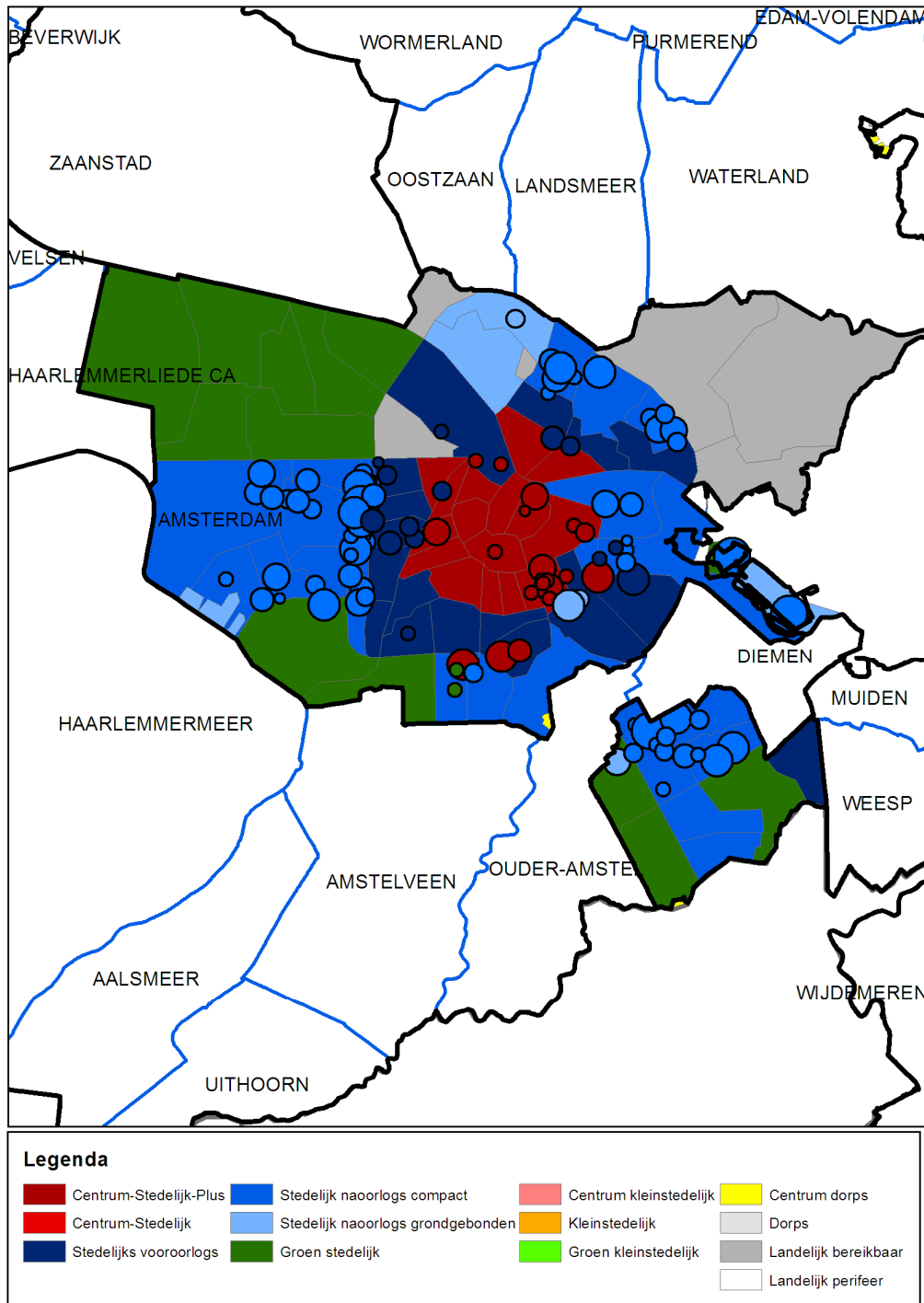
Stadsregio Amsterdam Noord

Figuur 0.6: Stadsregio Amsterdam Noord. Bekende harde plancapaciteit naar woonmilieu, 2012



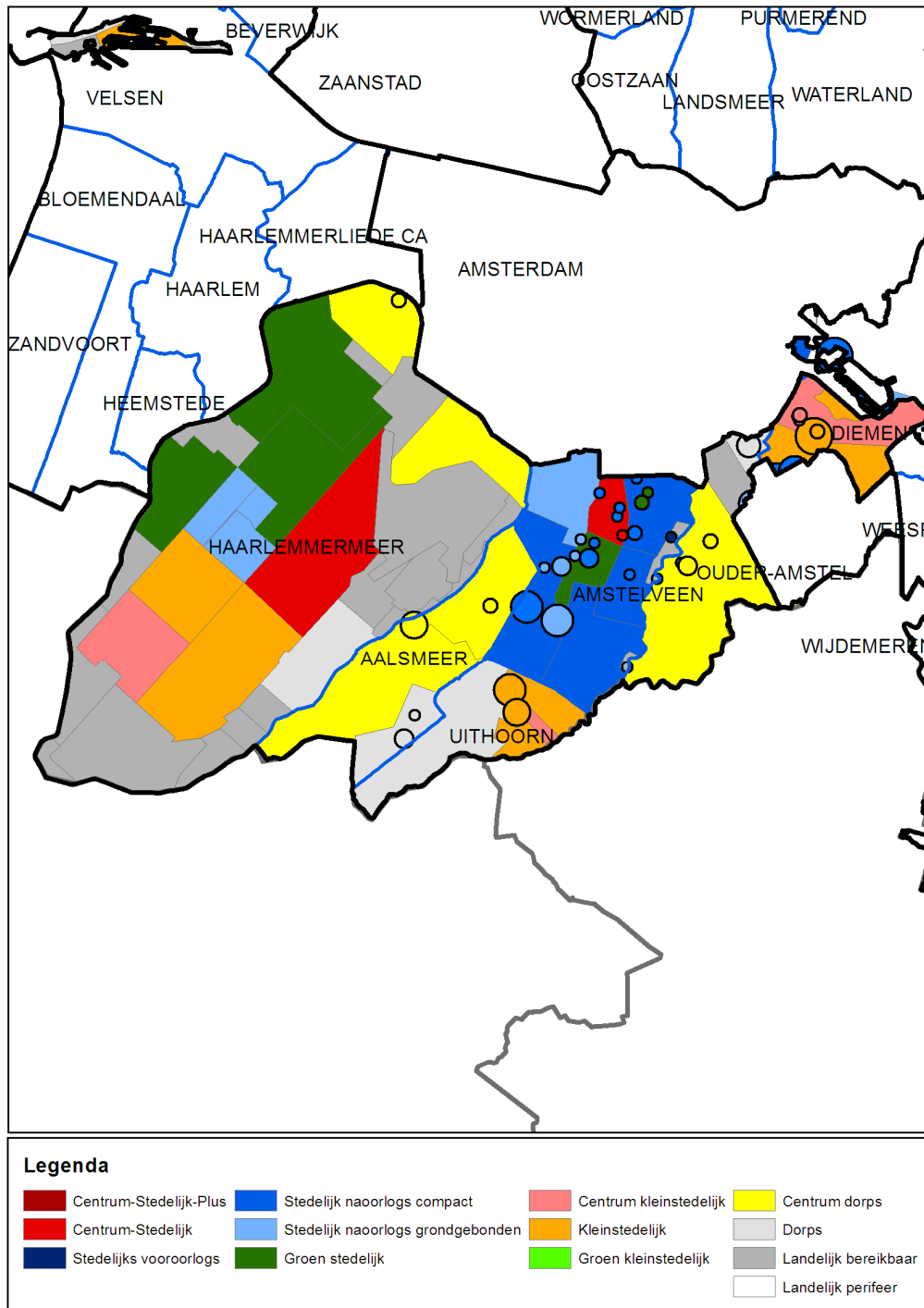
Amsterdam

Figuur 0.7: Amsterdam. Bekende harde plancapaciteit naar woonmilieu, 2012



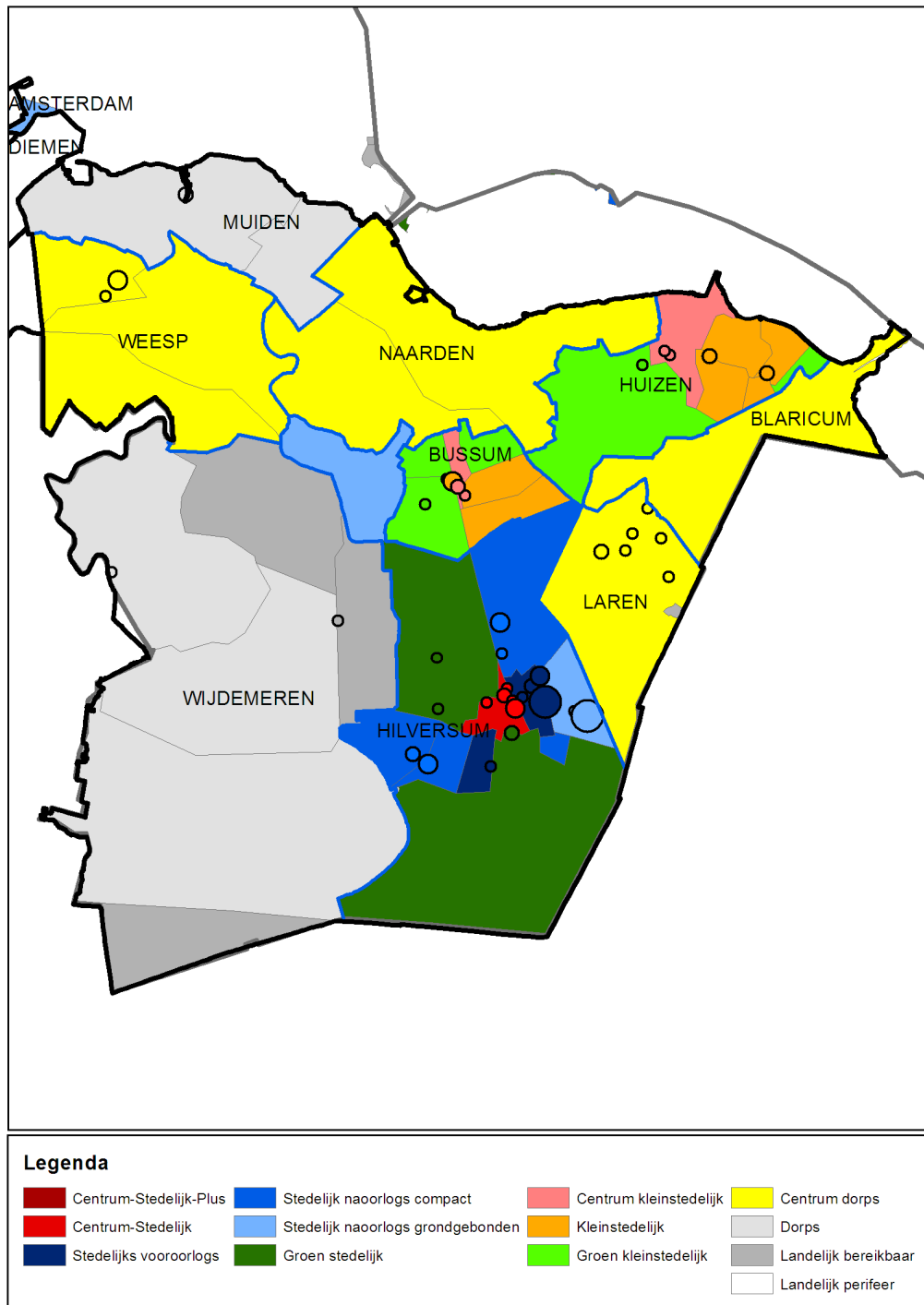
Stadsregio Amsterdam Zuid

Figuur 0.8: Stadsregio Amsterdam Zuid. Bekende harde plancapaciteit naar woonmilieu, 2012



Regio Gooi en Vechtstreek

Figuur 0.9: Regio Gooi en Vechtstreek. Bekende harde plancapaciteit naar woonmilieu, 2012

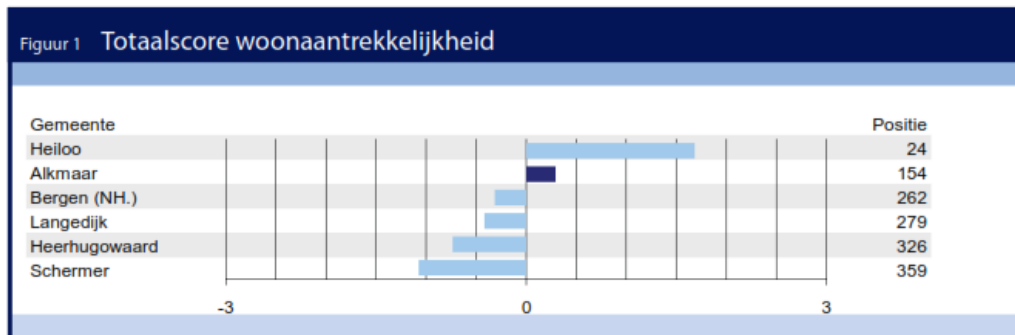


Bijlage 6: Scores woonaantrekkelijkheid belangrijkste gemeenten

Voor de belangrijkste gemeenten in Noord-Holland en de gemeente Almere is door Bureau Louter de woonaantrekkelijkheid in beeld gebracht. Deze is beschreven in hoofdstuk 4. In deze bijlage zijn de detailuitwerkingen opgenomen die inzicht geven in de scores per gemeente naar 44 indicatoren van woonaantrekkelijkheid.

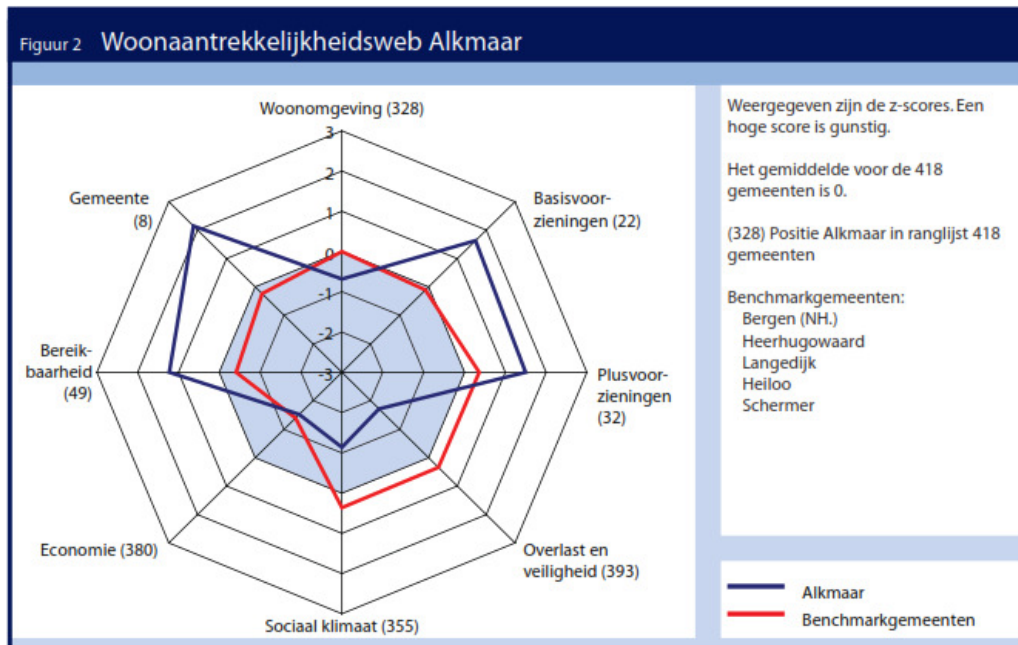
Alkmaar

Figuur 1: Gemeente Alkmaar. Woonaantrekkelijkheid ten opzichte van de belangrijkste omliggende gemeenten, 2012



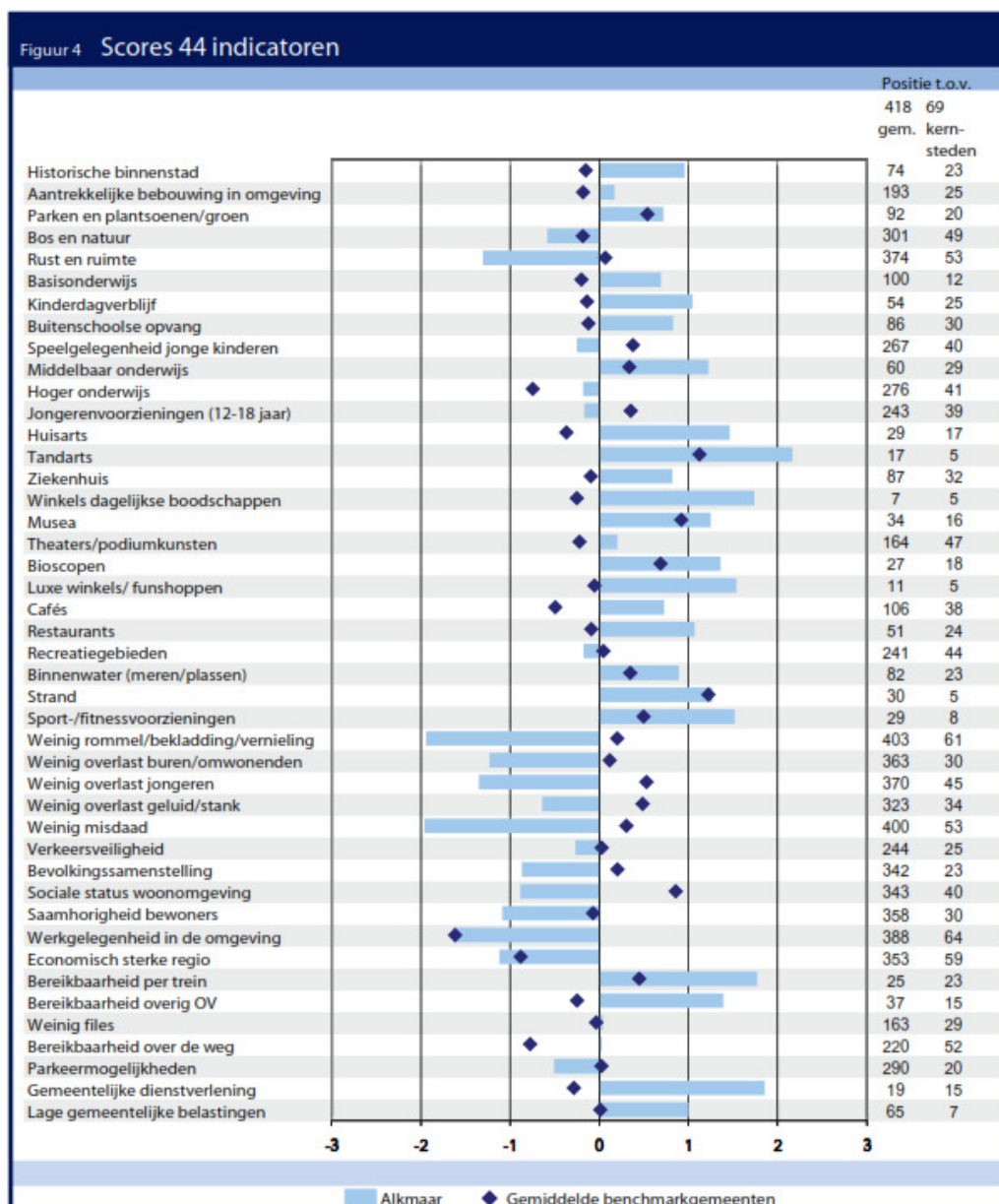
Bron: Bureau Louter

Figuur 0.2: Gemeente Alkmaar. Woonaantrekkelijkheid ten opzichte van de omliggende gemeenten op acht hoofdaspecten, 2012



Bron: Bureau Louter

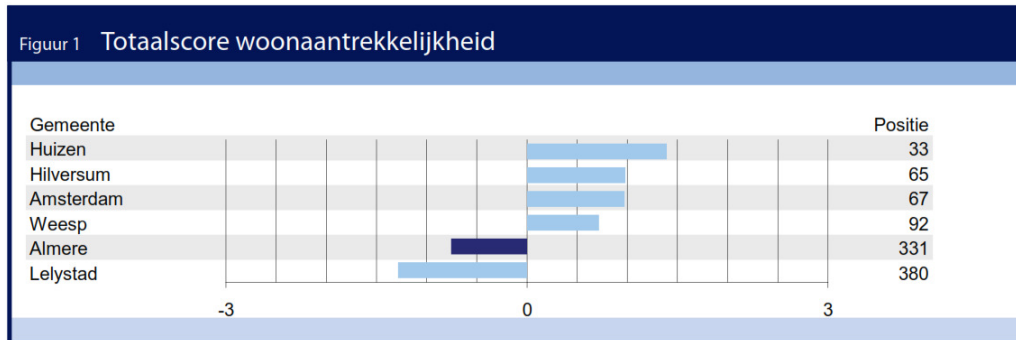
Figuur 0.3: Gemeente Alkmaar, woonaantrekkelijkheid ten opzichte van omliggende gemeenten naar 44 indicatoren, 2012



Bron: Bureau Louter, 2012

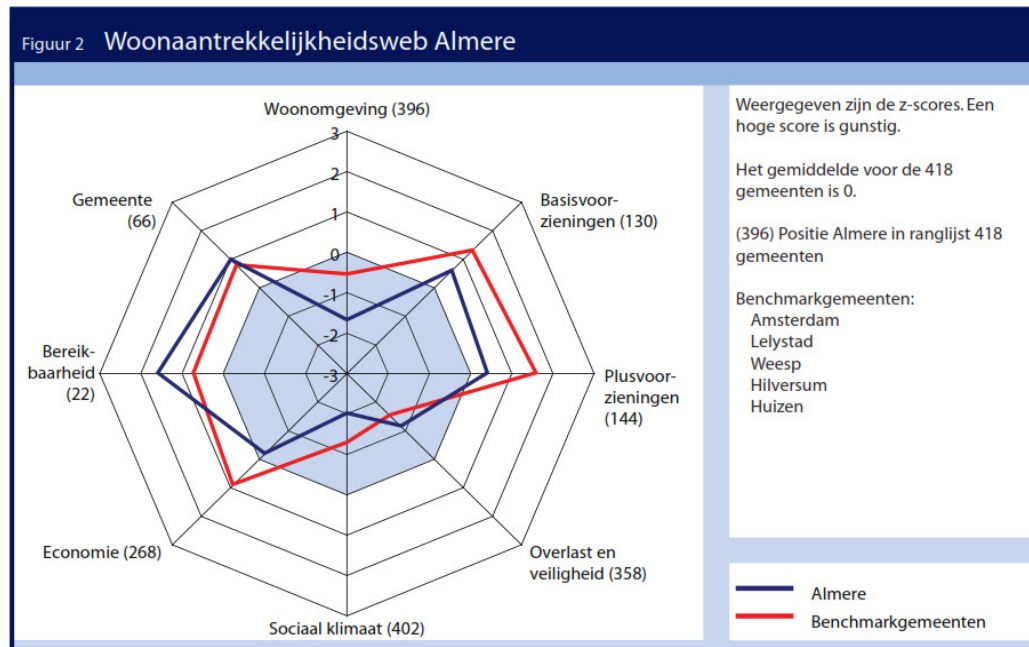
Almere

Figuur 0.4: Gemeente Almere. Woonaanrekkelijkheid ten opzichte van de belangrijkste omliggende gemeenten, 2012



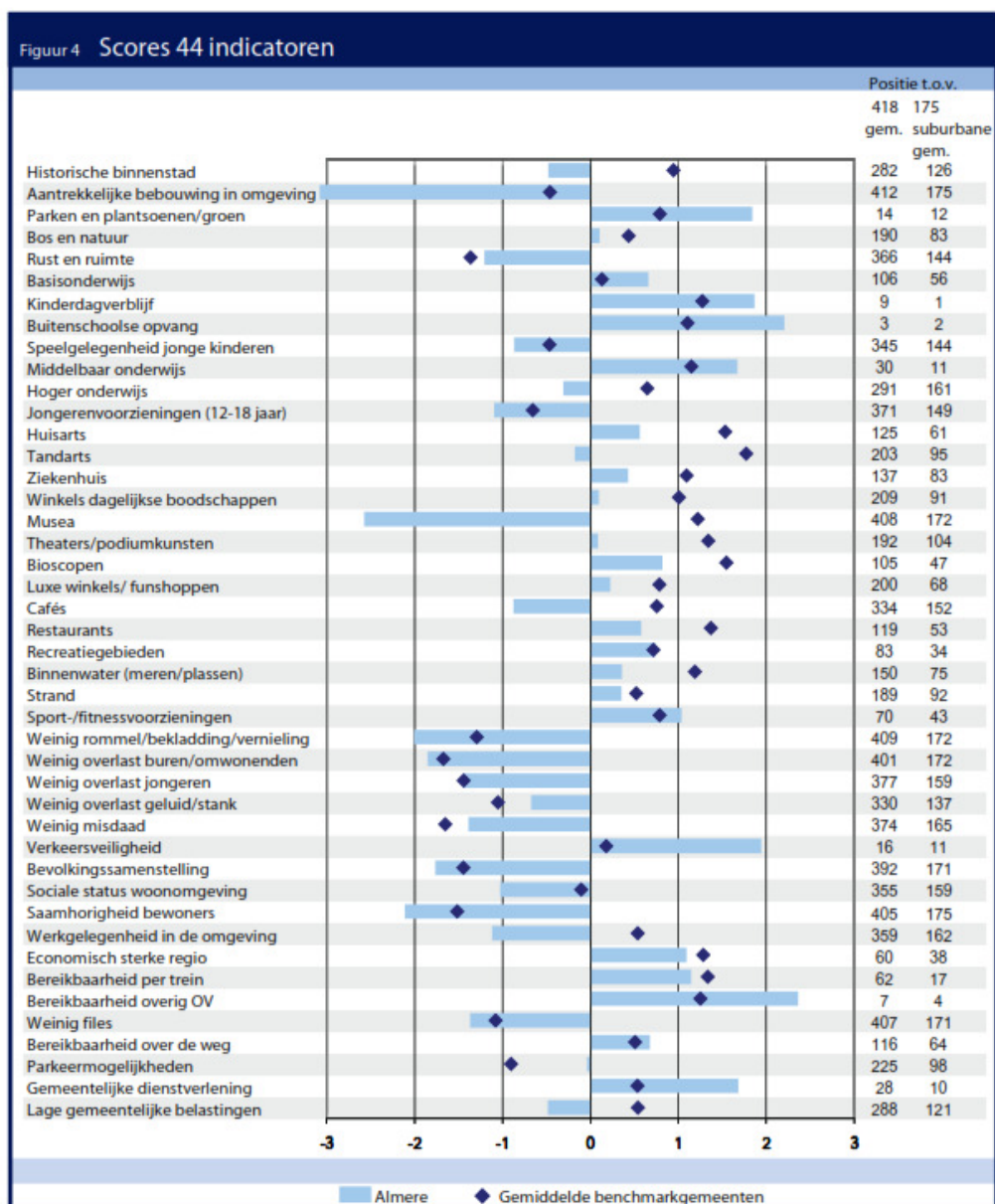
Bron: Bureau Louter

Figuur 0.5: Gemeente Almere. Woonaanrekkelijkheid ten opzichte van de omliggende gemeenten op acht hoofdaspecten, 2012



Bron: Bureau Louter

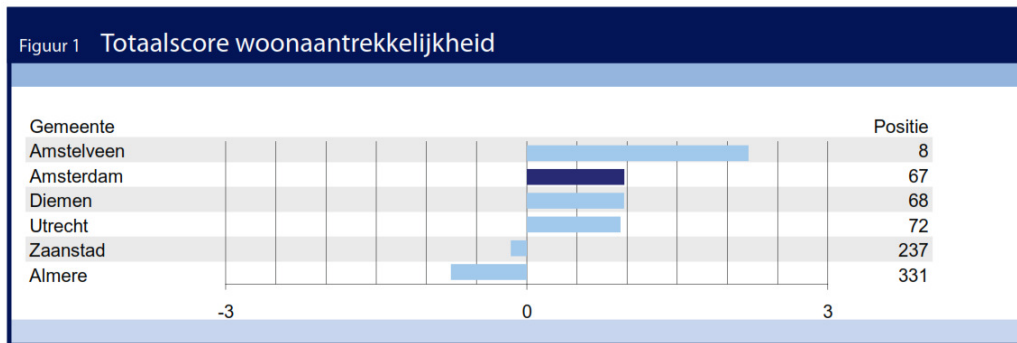
Figuur 0.6: Gemeente Almere, woonaantrekkelijkheid ten opzichte van omliggende gemeenten naar 44 indicatoren, 2012



Bron: Bureau Louter, 2012

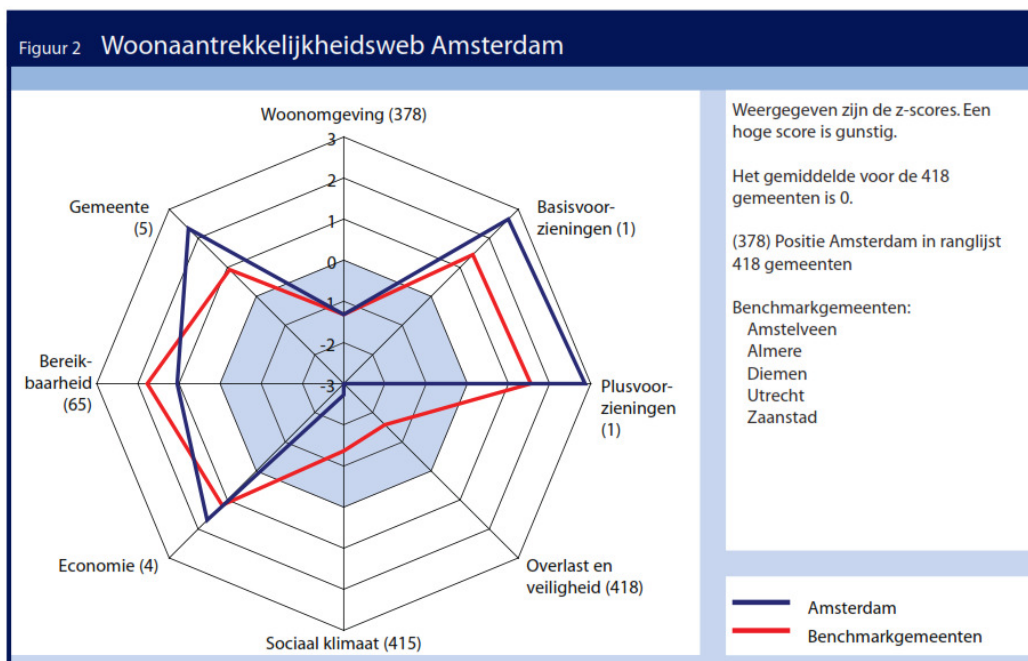
Amsterdam

Figuur 0.7: Gemeente Amsterdam. Woonaantrekkelijkheid ten opzichte van de belangrijkste omliggende gemeenten, 2012



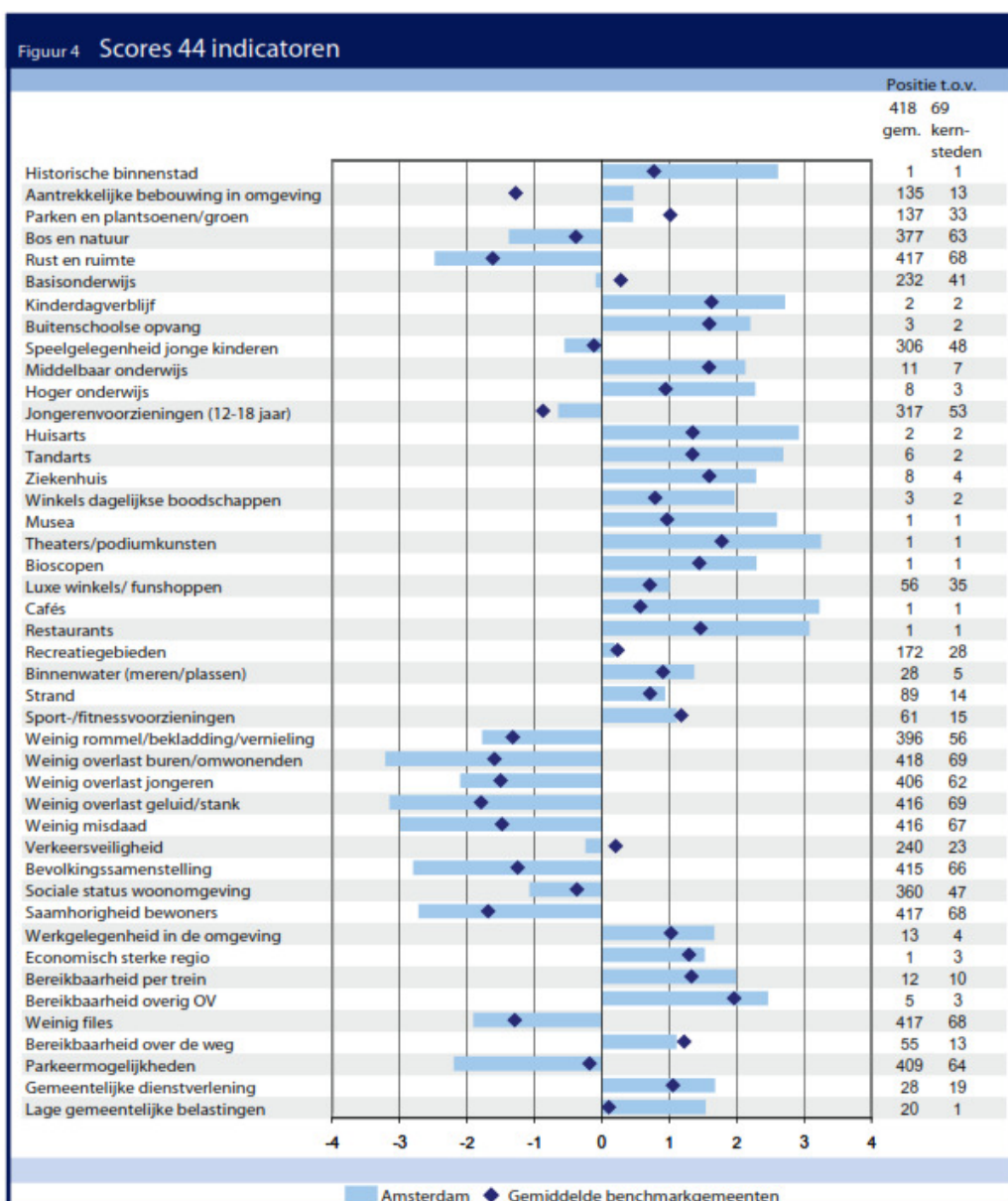
Bron: Bureau Louter

Figuur 0.8: Gemeente Amsterdam. Woonaantrekkelijkheid ten opzichte van de omliggende gemeenten op acht hoofdaspecten, 2012



Bron: Bureau Louter

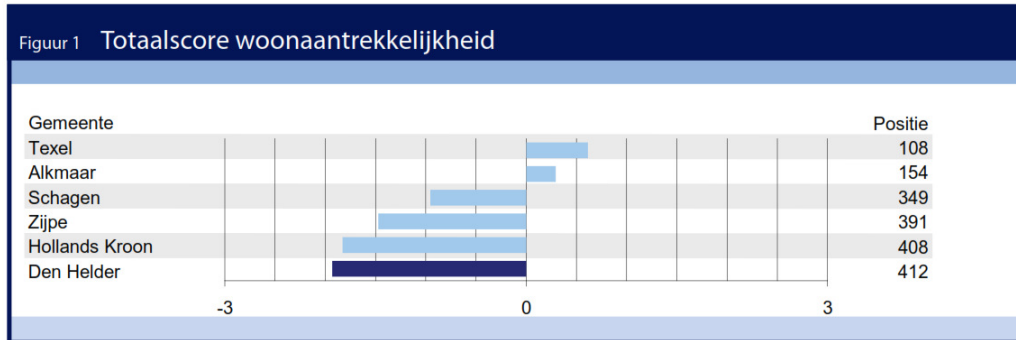
Figuur 0.9: Gemeente Amsterdam, woonaantrekkelijkheid ten opzichte van omliggende gemeenten naar 44 indicatoren, 2012



Bron: Bureau Louter, 2012

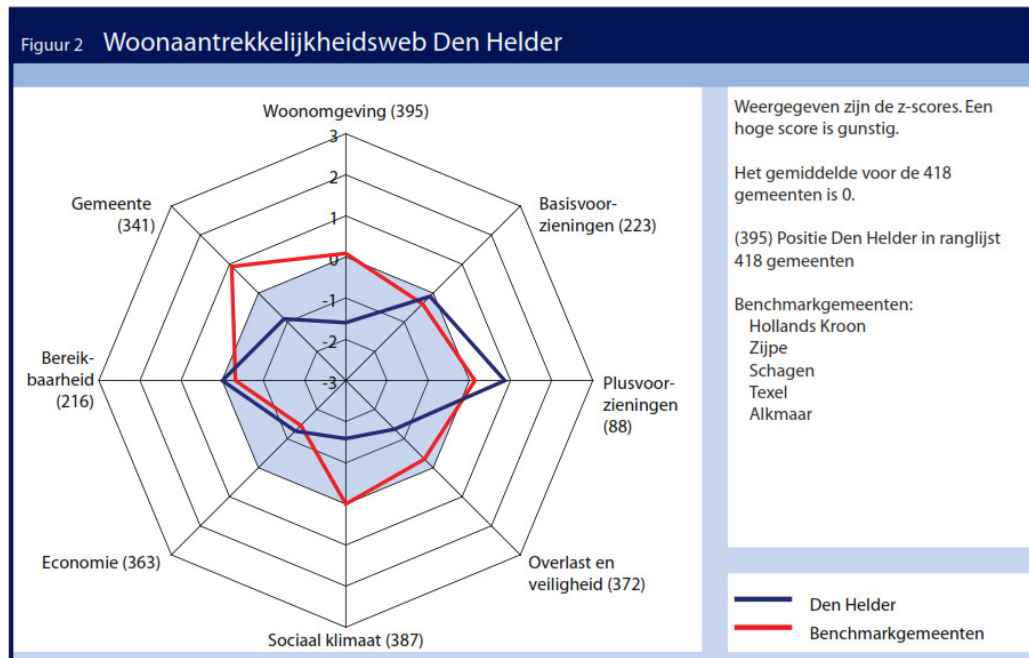
Den Helder

Figuur 0.10: Gemeente Den Helder. Woon aantrekkelijkheid ten opzichte van de belangrijkste omliggende gemeenten, 2012



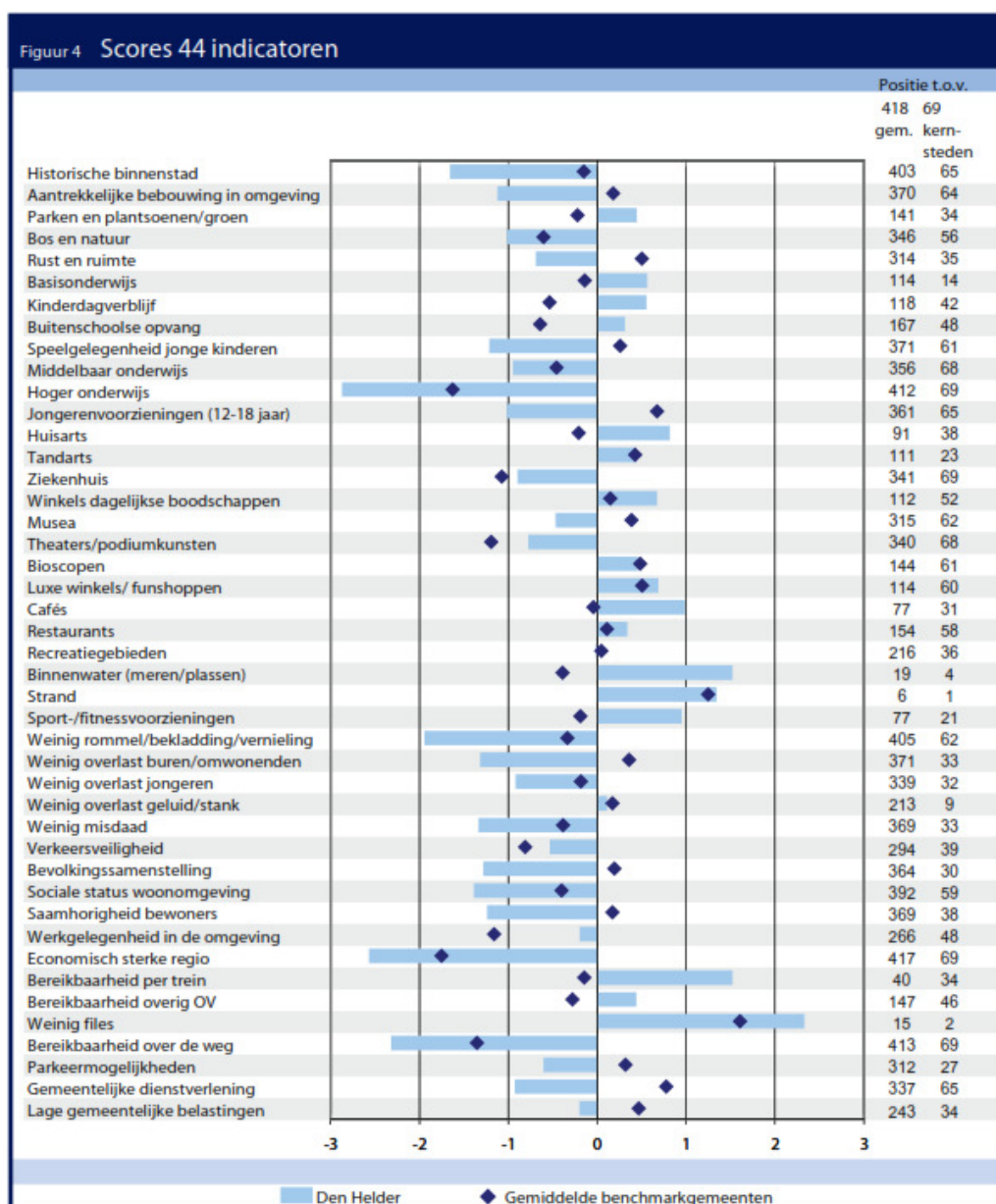
Bron: Bureau Louter

Figuur 0.11: Gemeente Den Helder. Woon aantrekkelijkheid ten opzichte van de omliggende gemeenten op acht hoofdaspecten, 2012



Bron: Bureau Louter

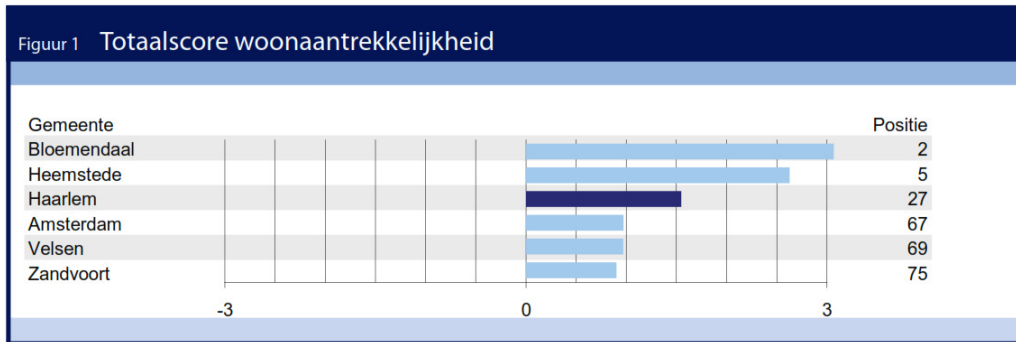
Figuur 0.12: Gemeente Den Helder, woonaantrekkelijkheid ten opzichte van omliggende gemeenten naar 44 indicatoren, 2012



Bron: Bureau Louter, 2012

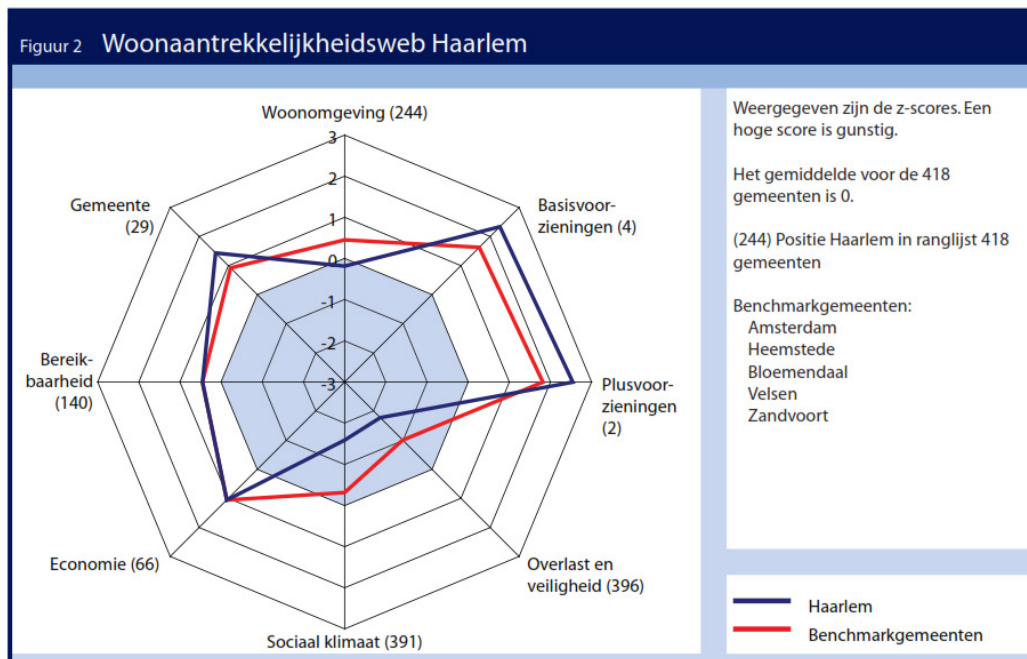
Haarlem

Figuur 0.13: Gemeente Haarlem. Woon aantrekkelijkheid ten opzichte van de belangrijkste omliggende gemeenten, 2012



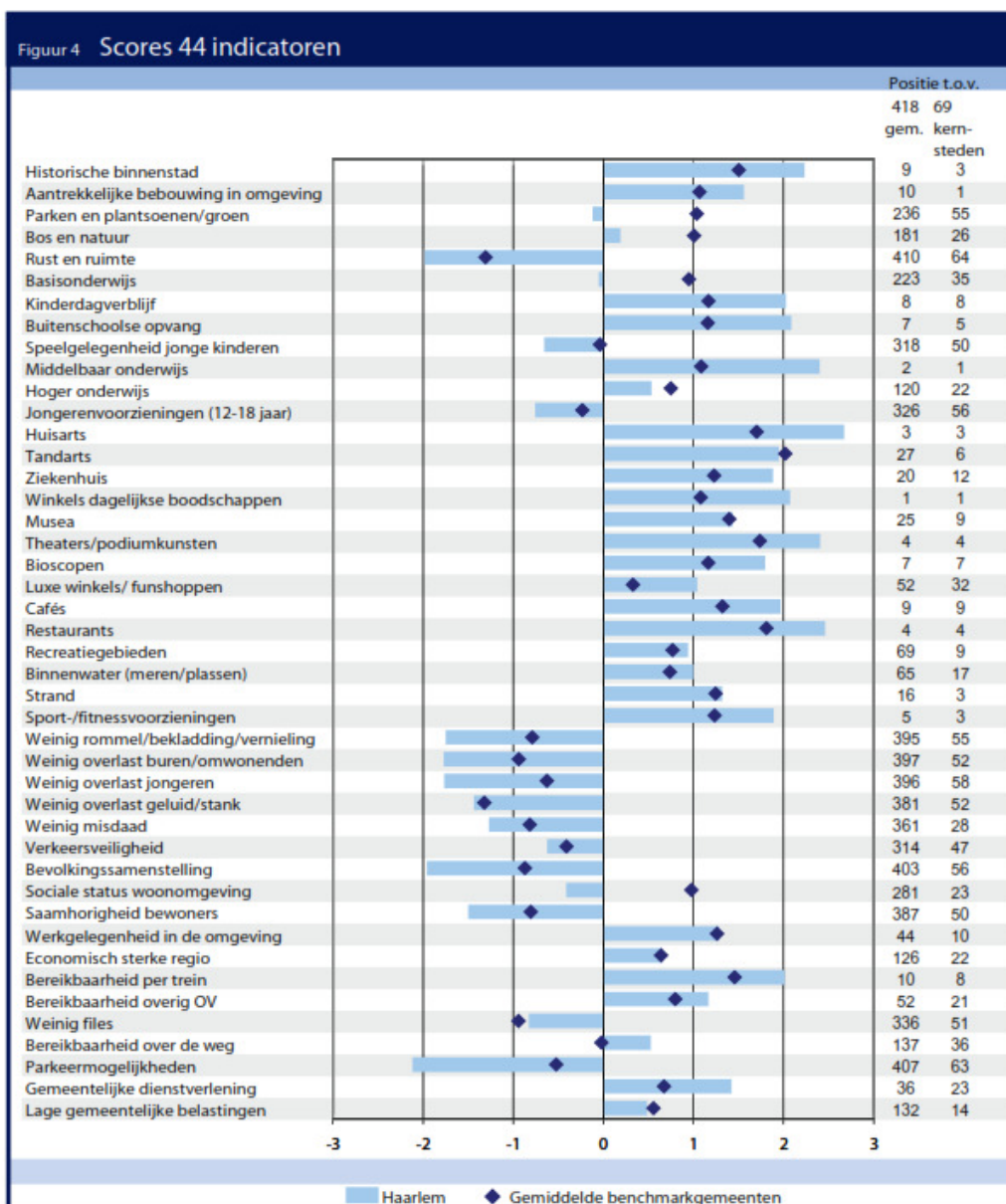
Bron: Bureau Louter

Figuur 0.14: Gemeente Haarlem. Woon aantrekkelijkheid ten opzichte van de omliggende gemeenten op acht hoofdaspecten, 2012



Bron: Bureau Louter

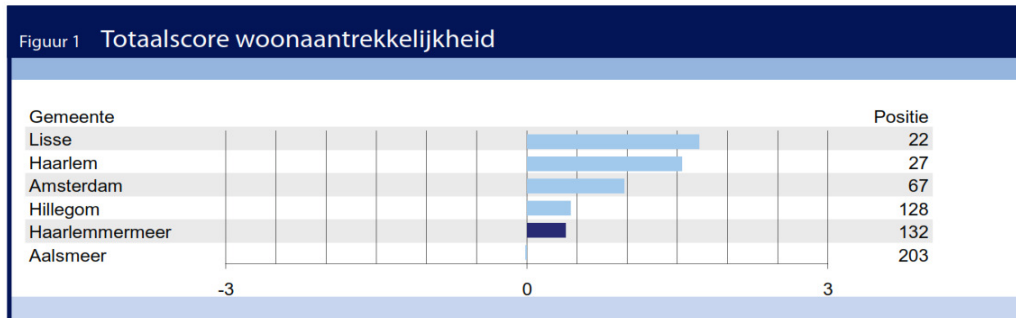
Figuur 0.15: Gemeente Haarlem, woonaantrekkelijkheid ten opzichte van omliggende gemeenten naar 44 indicatoren, 2012



Bron: Bureau Louter, 2012

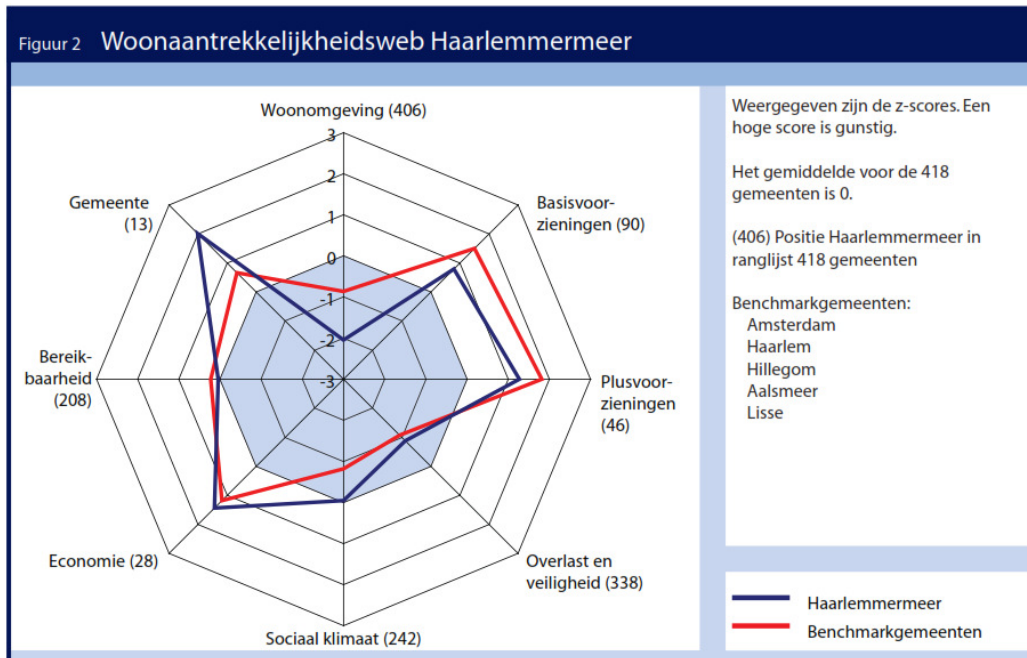
Haarlemmermeer

Figuur 0.16: Gemeente Haarlemmermeer. Woon aantrekkelijkheid ten opzichte van de belangrijkste omliggende gemeenten, 2012



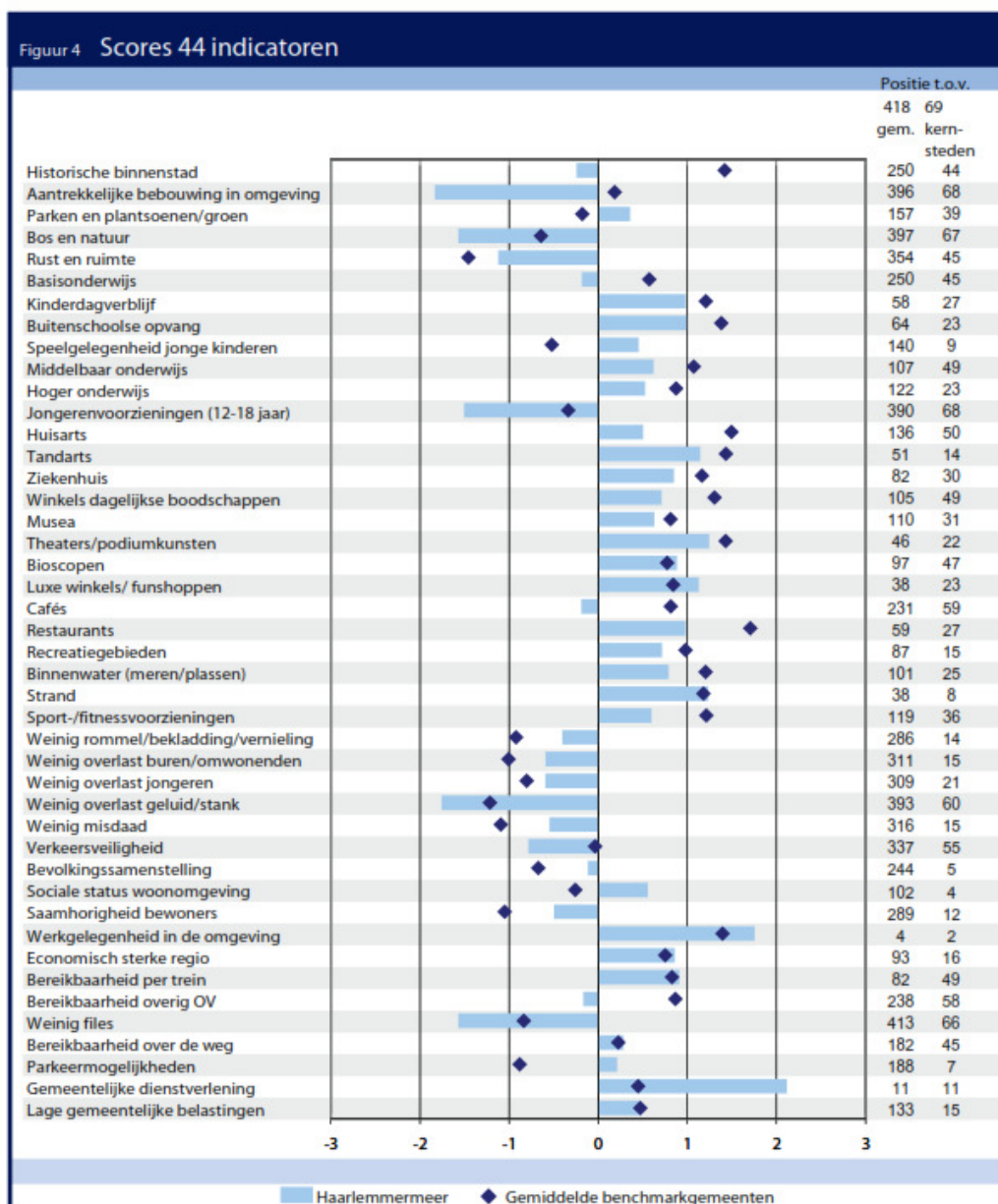
Bron: Bureau Louter

Figuur 0.17: Gemeente Haarlemmermeer. Woon aantrekkelijkheid ten opzichte van de omliggende gemeenten op acht hoofdaspecten, 2012



Bron: Bureau Louter

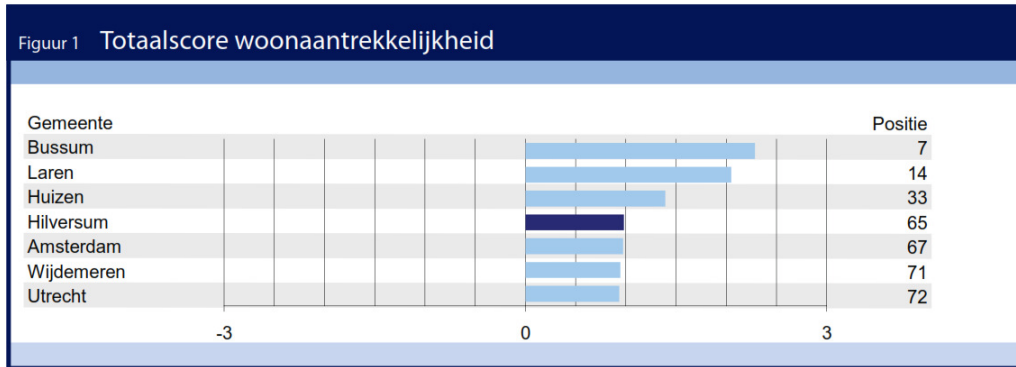
Figuur 0.18: Gemeente Haarlemmermeer, woonaantrekkelijkheid ten opzichte van omliggende gemeenten naar 44 indicatoren, 2012



Bron: Bureau Louter, 2012

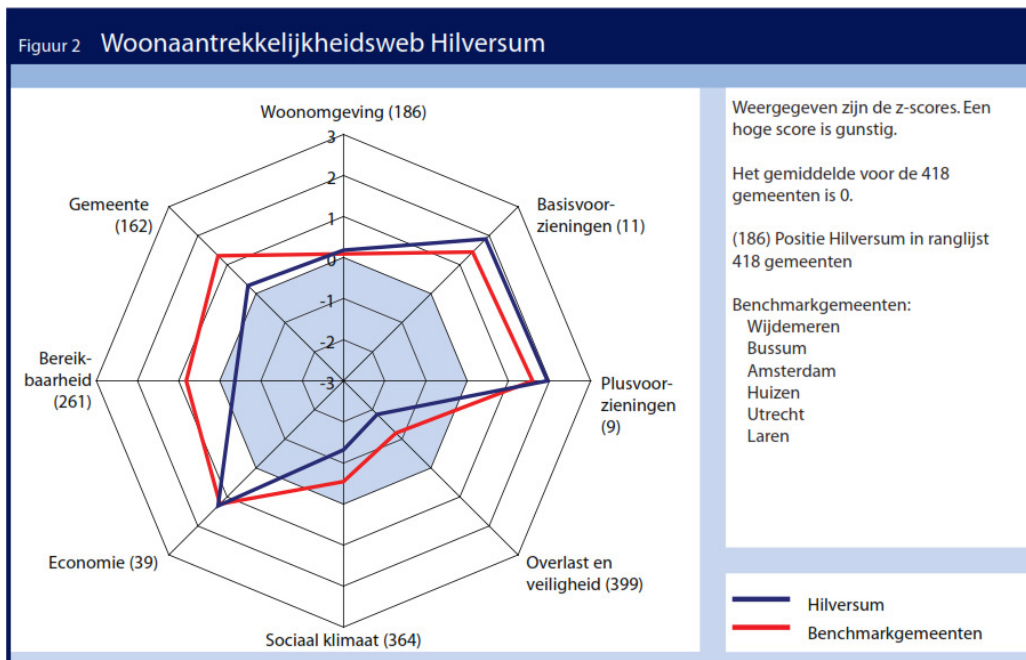
Hilversum

Figuur 0.19: Gemeente Hilversum. Woonaantrekkelijkheid ten opzichte van de belangrijkste omliggende gemeenten, 2012



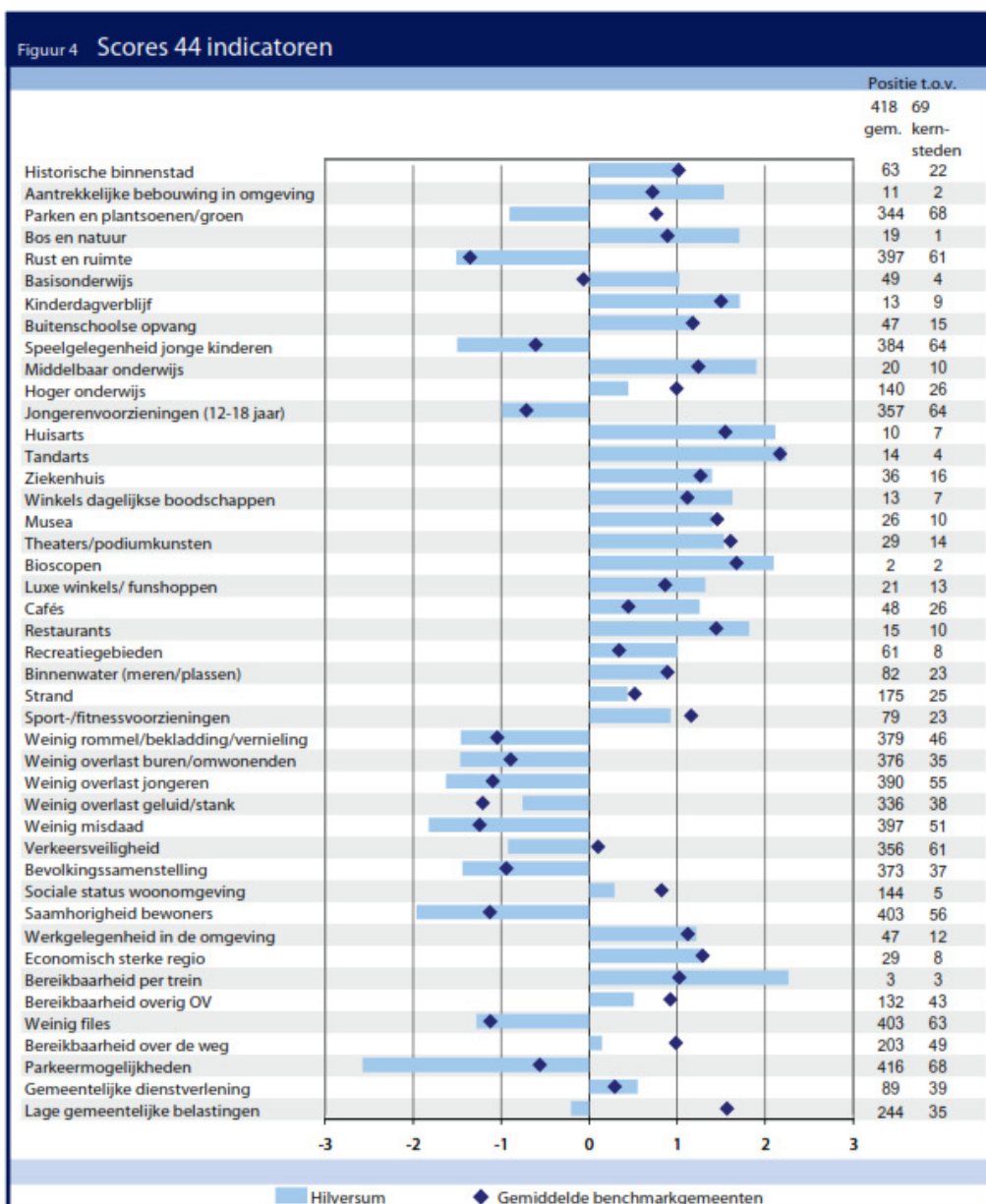
Bron: Bureau Louter

Figuur 0.20: Gemeente Hilversum. Woonaantrekkelijkheid ten opzichte van de omliggende gemeenten op acht hoofdaspecten, 2012



Bron: Bureau Louter

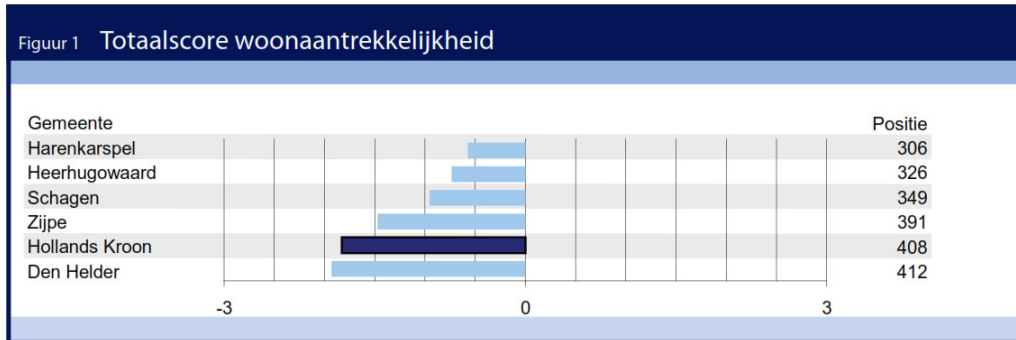
Figuur 0.21: Gemeente Hilversum, woonaantrekkelijkheid ten opzichte van omliggende gemeenten naar 44 indicatoren, 2012



Bron: Bureau Louter, 2012

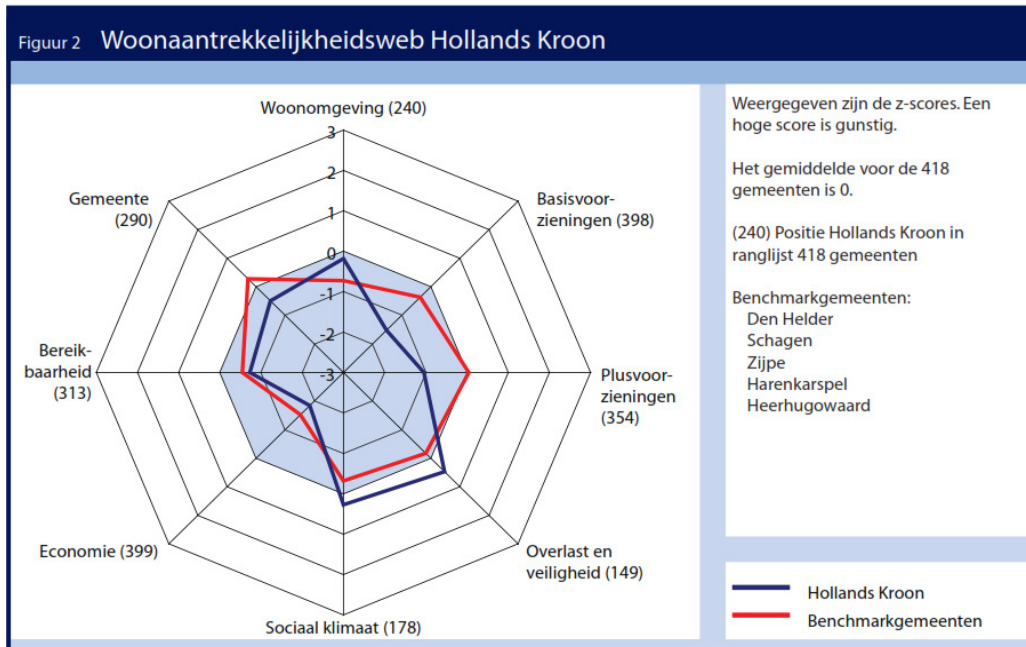
Hollands Kroon

Figuur 0.22: Gemeente Hollands Kroon. Woon aantrekkelijkheid ten opzichte van de belangrijkste omliggende gemeenten, 2012

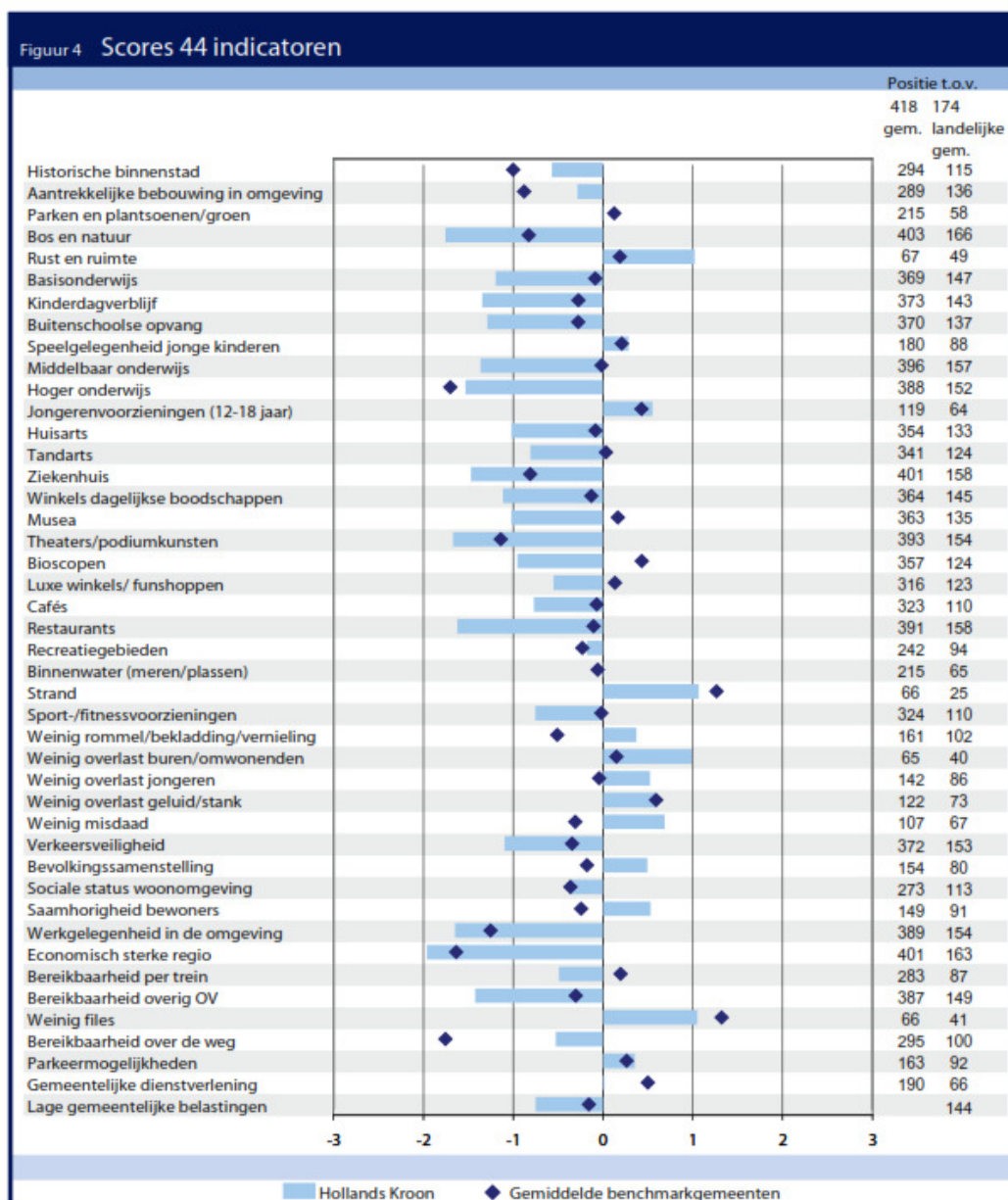


Bron: Bureau Louter

Figuur 0.23: Gemeente Hollands Kroon. Woon aantrekkelijkheid ten opzichte van de omliggende gemeenten op acht hoofdaspecten, 2012



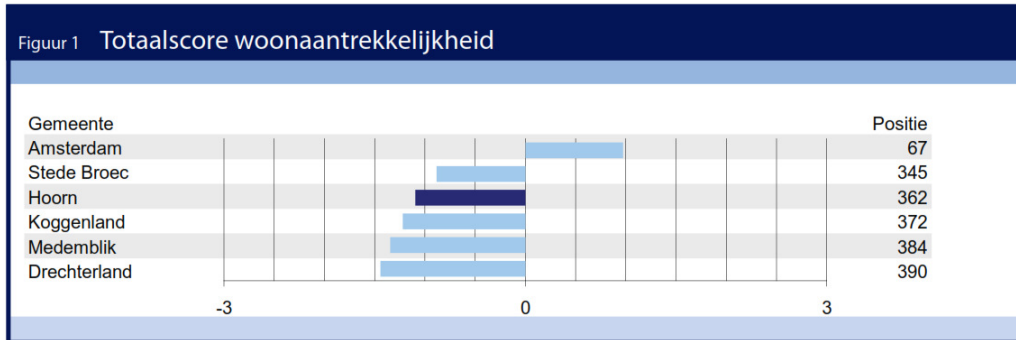
Figuur 0.24: Gemeente Hollands Kroon, woonaantrekkelijkheid ten opzichte van omliggende gemeenten naar 44 indicatoren, 2012



Bron: Bureau Louter, 2012

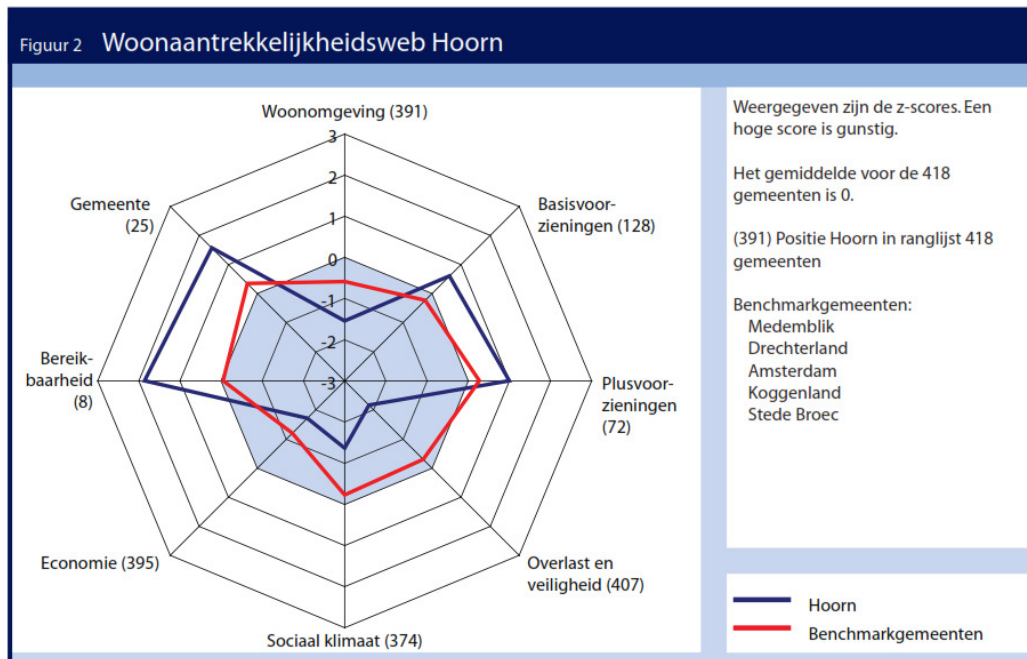
Hoorn

Figuur 0.25: Gemeente Hoorn. Woonaantrekkelijkheid ten opzichte van de belangrijkste omliggende gemeenten, 2012



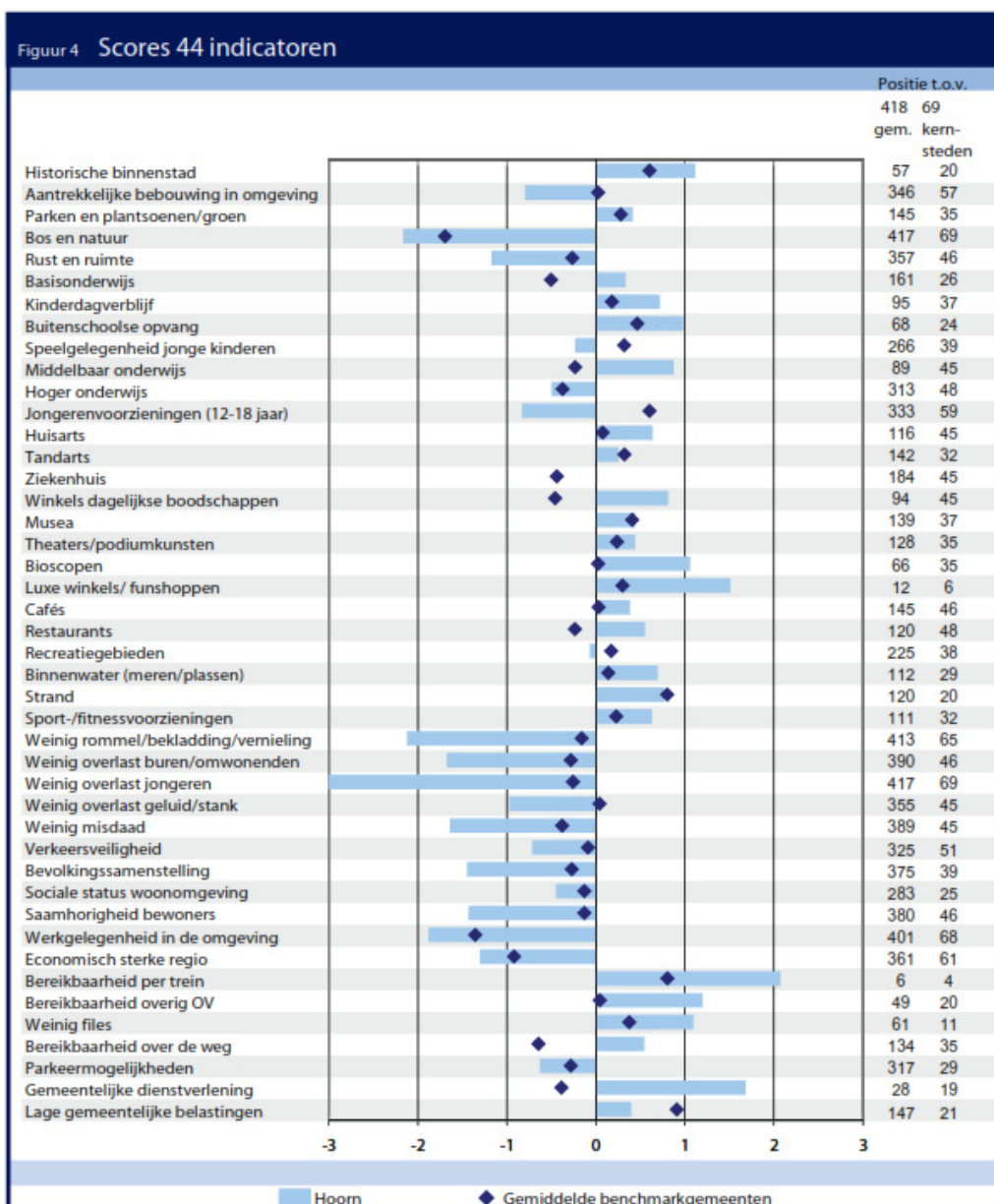
Bron: Bureau Louter

Figuur 0.26: Gemeente Hoorn. Woonaantrekkelijkheid ten opzichte van de omliggende gemeenten op acht hoofdaspecten, 2012



Bron: Bureau Louter

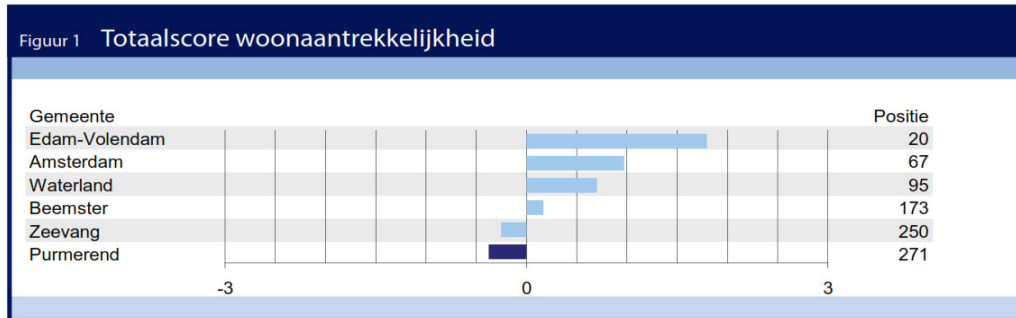
Figuur 0.27: Gemeente Hoorn, woonaantrekkelijkheid ten opzichte van omliggende gemeenten naar 44 indicatoren, 2012



Bron: Bureau Louter, 2012

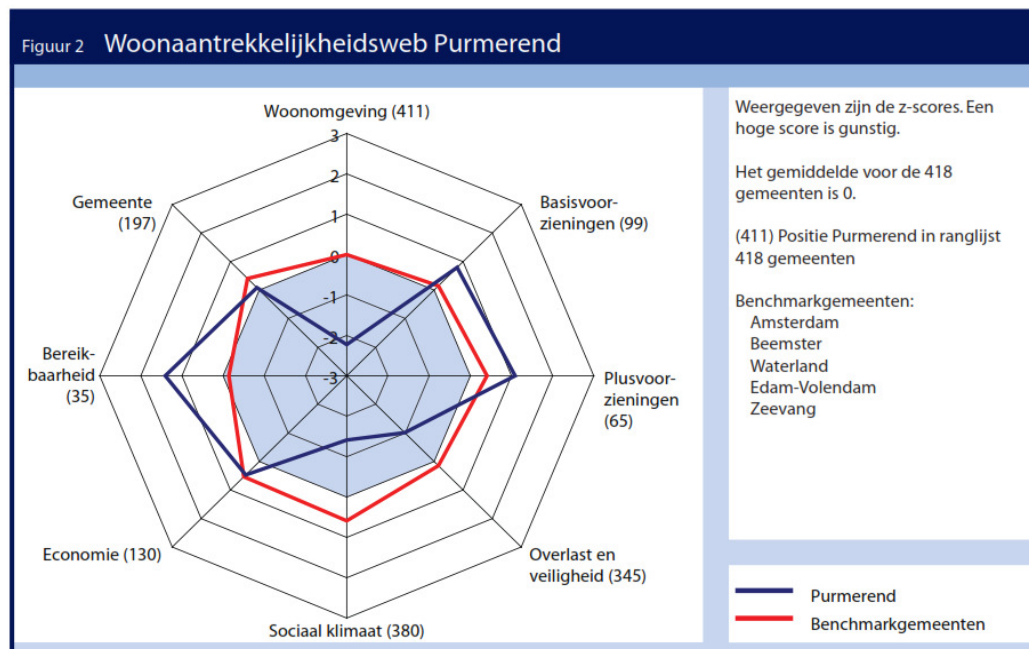
Purmerend

Figuur 0.28: Gemeente Purmerend. Woon aantrekkelijkheid ten opzichte van de belangrijkste omliggende gemeenten, 2012



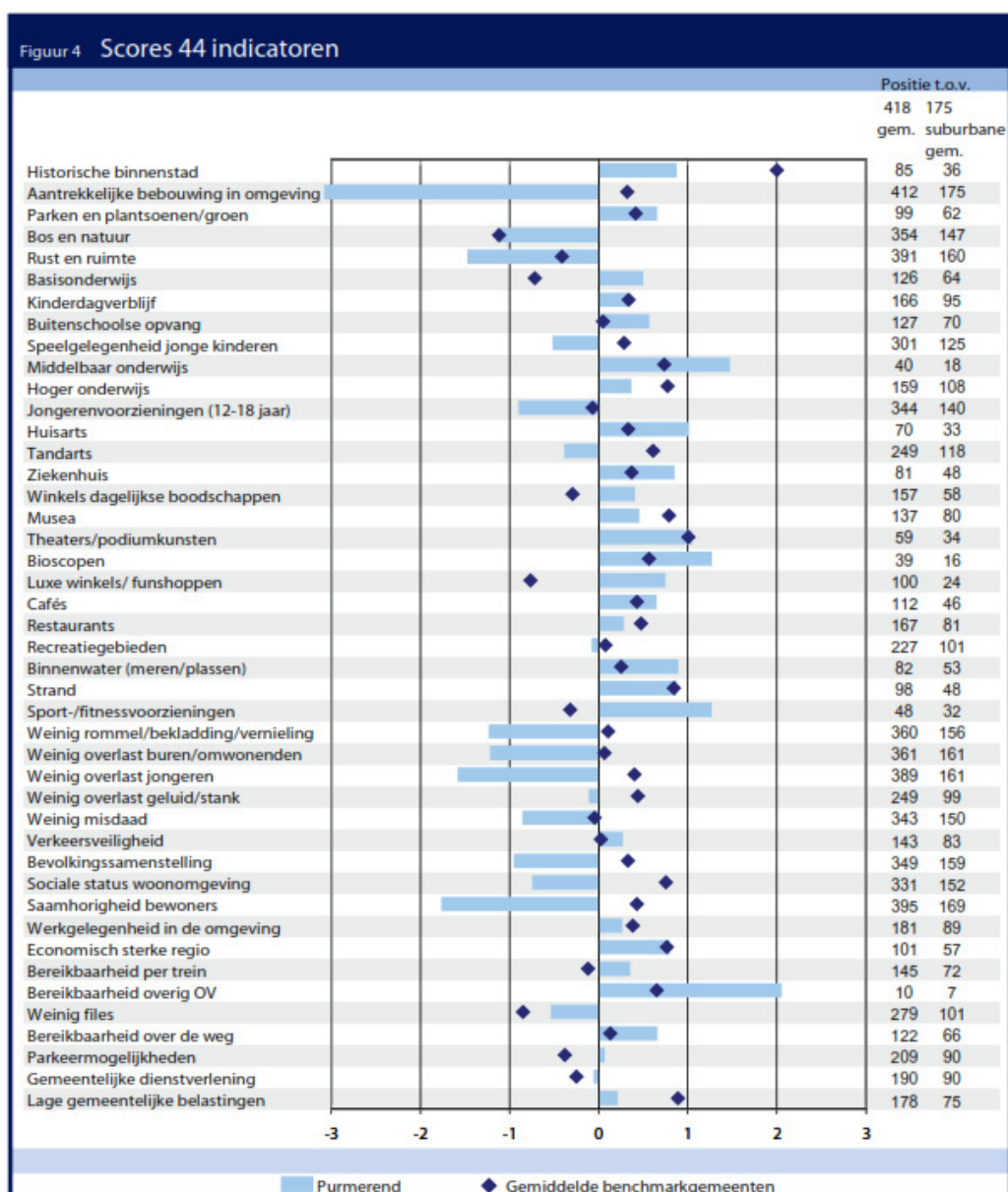
Bron: Bureau Louter

Figuur 0.29: Gemeente Purmerend. Woon aantrekkelijkheid ten opzichte van de omliggende gemeenten op acht hoofdaspecten, 2012



Bron: Bureau Louter

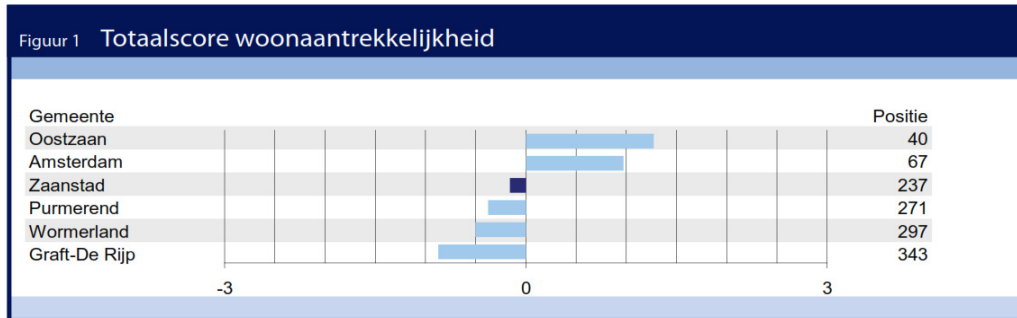
Figuur 0.30: Gemeente Purmerend, woonaantrekkelijkheid ten opzichte van omliggende gemeenten naar 44 indicatoren, 2012



Bron: Bureau Louter, 2012

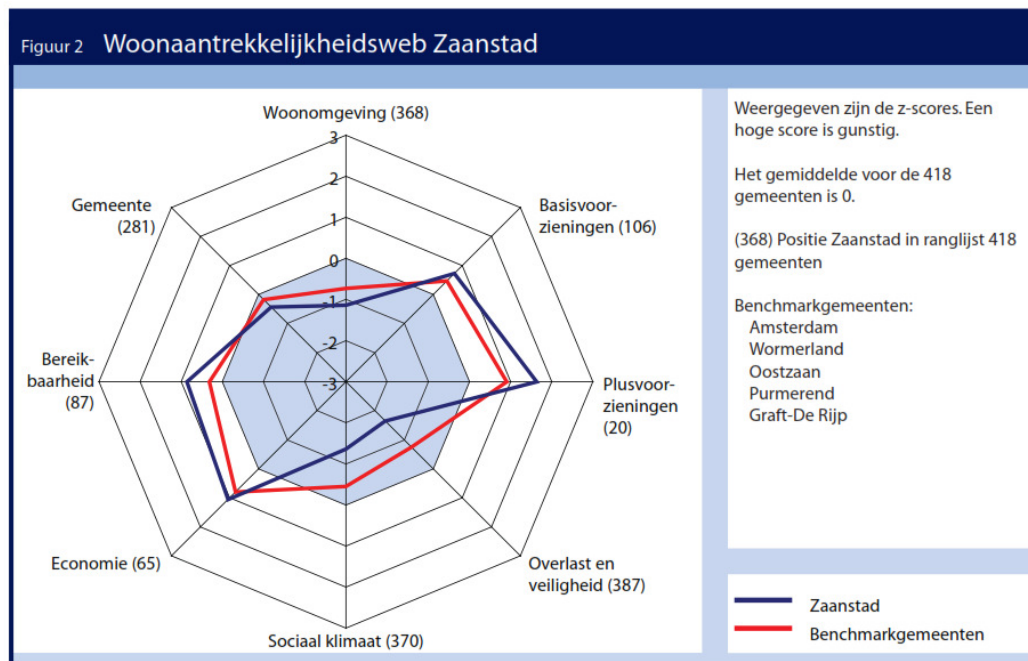
Zaanstad

Figuur 0.31: Gemeente Zaanstad. Woonaantrekkelijkheid ten opzichte van de belangrijkste omliggende gemeenten, 2012



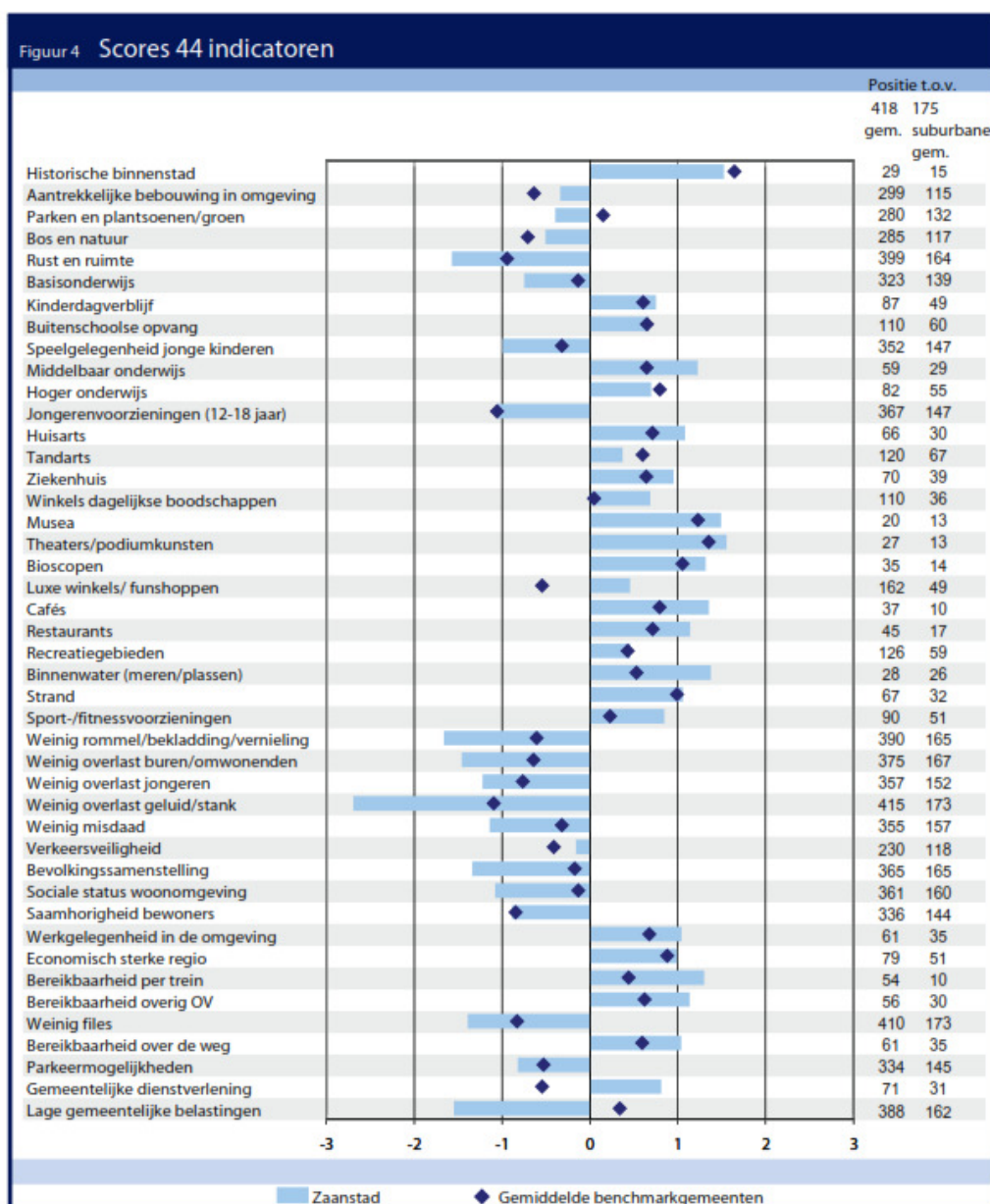
Bron: Bureau Louter

Figuur 0.32: Gemeente Zaanstad. Woonaantrekkelijkheid ten opzichte van de omliggende gemeenten op acht hoofdaspecten, 2012



Bron: Bureau Louter

Figuur 0.33: Gemeente Zaanstad, woonaantrekkelijkheid ten opzichte van omliggende gemeenten naar 44 indicatoren, 2012



Bron: Bureau Louter, 2012