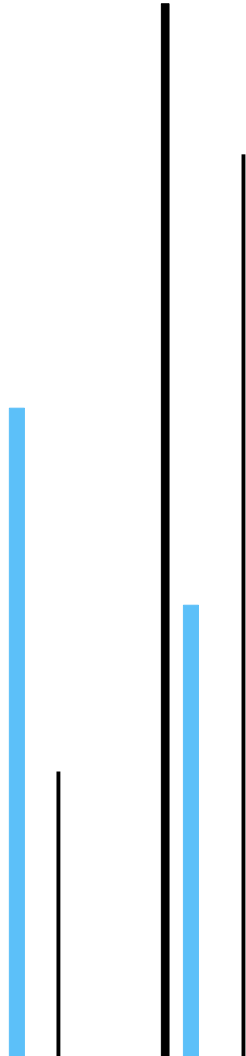


Woningbehoefte Naarden, 2021-2030



Woningbehoefte Naarden, 2021- 2030

Uitgevoerd in opdracht van Buro SRO

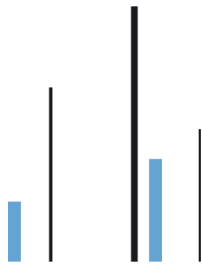
Michael Stuart-Fox

9 maart 2021 | r2021-0021MS | 21101-DIV

ABF Research | Verwersdijk 8 | 2611 NH | Delft | 015 - 27 99 300

Copyright ABF Research 2021

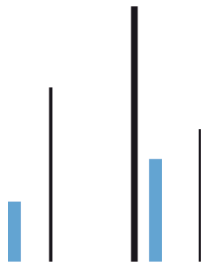
De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.



Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	7
1.1	Omschrijving plan.....	7
1.2	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	7
1.3	Leeswijzer	8
2	Prognose kwantitatieve woningvraag	9
2.1	Ruimtelijk verzorgingsgebied.....	9
2.2	Uitkomsten prognose.....	9
3	Plancapaciteit	11
3.1	Plancapaciteit in onderzoeksgebied	11
4	Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte	13
4.1	Kwantitatieve behoefte	13
4.2	Kwalitatieve behoefte	13
	Bijlage: afbakening woningmarktregio	15

1



Inleiding

1.1 Omschrijving plan

Tussen het Componistenkwartier en Rijksweg A1 in Naarden, op het terrein van de BORgronden, vindt een voorgenomen woningbouwontwikkeling plaats. De BORgronden zijn gelegen aan de rand van de bebouwde kom aan de oostzijde van de kern Naarden. Het gebied is circa 14 hectare groot.

Het programma bestaat uit 440 woningen. Daarvan zijn 80 sociale huurwoningen, 100 middeldure huur- en koopwoningen en 260 dure koopwoningen. Binnen het plangebied wordt alleen woningbouw gerealiseerd. De gemiddelde bebouwingsdichtheid bedraagt circa 25 tot 30 woningen per hectare waarbij op de delen van het plangebied waar het goedkope segment wordt geprojecteerd de dichtheid maximaal 35 woningen per hectare mag bedragen. De dichtheid loopt geleidelijk op van een lage dichtheid tegenover het Componistenkwartier (aansluitend bij de dichtheid van het Componistenkwartier), naar een hogere dichtheid aan de zijde van de snelweg A1 en incidenteel in het middengebied. Als beoogde doelgroepen zijn in elk geval starters en senioren voorzien.

De gemeenteraad van de gemeente Gooise Meren heeft op 10 juni 2020 ingestemd met het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor BORgronden. Nu worden het Stedenbouwkundig Ontwerp en ontwerp-Bestemmingsplan voor het gebied opgesteld. In 2021 moet het bestemmingsplanproces worden afgerond.

1.2 Ladder voor duurzame verstedelijking

Het huidige geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan 'Stedelijk Gebied' dat is vastgesteld op 11 oktober 2017. In dit bestemmingsplan hebben de gronden de bestemmingen 'Agrarisch', 'Detailhandel', 'Wonen', 'Groen' en 'Water'. De voorgenomen ontwikkeling binnen het plangebied is op basis van dit bestemmingsplan niet mogelijk. Een bestemmingsplanwijziging is noodzakelijk. Door deze wijziging wordt een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk gemaakt. Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro, artikel 3.1.6) bepaalt dat de behoefte daaraan moet worden aangetoond. In dit rapport wordt de behoefte onderbouwd.

Het plangebied ligt buiten bestaand stedelijk gebied volgens de Omgevingsverordening NH 2020 (geldig vanaf 17 november 2020 en de opvolger van de Provinciale Ruimtelijke Verordening). Dat betekent dus dat ook moet worden aangetoond dat de ontwikkeling niet elders binnen bestaand stedelijk gebied kan worden gerealiseerd. Dit aspect ('trede') van de Ladder valt buiten de scope van dit onderzoek en rapport. We beperken ons in dit rapport dus tot het onderbouwen van de woningbehoefte (trede 1 van de 'oude Ladder').

In het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) wordt al verwezen naar de Woonvisie Gooise Meren 2017-2025 als (eerste) onderbouwing van de woningbehoefte. De BORgronden zijn in die Woonvisie al opgenomen als gebied met zachte planstatus.

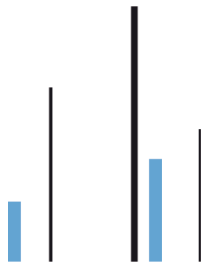
In dit onderzoek gebruiken we de meest recente cijfers over woningbehoefte en plancapaciteit om de behoefte aan te tonen. De Omgevingsverordening NH 2020 stelt geen nadere eisen aan de Ladderonderbouwing. De onderbouwing in dit rapport volgt dus enkel het Bro en de bijbehorende toelichting (handreiking).

Voor de onderbouwing is een tijdshorizon van tien jaar het meest geschikt, omdat dit de looptijd is van een bestemmingsplan. Voor deze periode valt ook goed een reële inschatting te maken van de ontwikkeling van vraag en aanbod. Het ligt voor de hand om de periode 2021 tot en met 2030 te hanteren. De gegevens over plancapaciteit zijn echter alleen beschikbaar voor de periode tot en met 2029. Daarom hanteren we voor de prognose van de woningvraag ook die periode: van 2020 t/m 2029. Voor de uiteindelijke bepaling van de behoefte en de conclusie, maakt dit niet zoveel uit (zie hoofdstuk 4).

1.3 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) gaan we in op de verwachte woningvraag in de komende tien jaar. In hoofdstuk 3 beschrijven we de plancapaciteit. In het laatste hoofdstuk (4) worden vraag en aanbod met elkaar geconfronteerd om zo de uiteindelijke kwantitatieve en kwalitatieve behoefte aan te geven.

2



Prognose kwantitatieve woningvraag

2.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied

De afbakening van het onderzoeksgebied is afhankelijk van het beoogde programma in het bestemmingsplan. Het programma van 440 woningen is van dusdanige omvang dat het hanteren van een regio als onderzoeksgebied het meest voor de hand ligt. Die regio bakenen we af op basis van verhuisstromen van personen tussen gemeenten. Op basis van de verhuisstromen tussen gemeenten in de periode 2012 t/m 2017 heeft ABF een eigen indeling van Nederland in 31 woningmarktregio's opgesteld. Deze indeling wordt gebruikt in de prognosemodellen van ABF voor de woningmarkt: het Primos-model voor regionale bevolkings- en huishoudensontwikkeling en het Socrates-model voor de kwalitatieve woningbehoefte. De gemeente Gooise Meren ligt in de woningmarktregio Amsterdam, waartoe in totaal 31 gemeenten behoren. De regio telt ruim 1,1 miljoen huishoudens en woningen. In de bijlage staat een overzicht met alle gemeenten die in het onderzoeksgebied liggen.

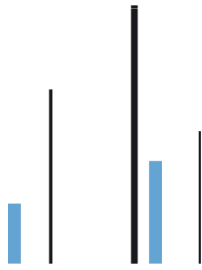
2.2 Uitkomsten prognose

Zoals gezegd hanteren we een onderzoeksperiode van 10 jaar. Om de vraag naar extra woningen in die periode in beeld te brengen, gebruiken we het Primos-prognosemodel van ABF. Dit model wordt door veel partijen, waaronder het Rijk, provincies, gemeenten, corporaties en ontwikkelaars, gebruikt om de kwantitatieve woningbehoefte te bepalen. We maken gebruik van Primos-editie 2020¹. Dat is op dit moment de meest recente editie van de prognose en is gebaseerd op de meest recente gegevens.

Voor de periode 2020 t/m 2024 komt de toename van de woningbehoefte uit op **85.700 woningen** in de woningmarktregio Amsterdam. In de 5 jaar daarna (2025 t/m 2029) ligt de groei lager maar nog steeds op een aanzienlijk niveau: **72.500 woningen**. In totaal gaat het in de onderzoeksperiode om een groei van de woningbehoefte van **158.200 woningen**. Deze aantallen betreffen dus de toename van de behoefte aan woningen als gevolg van de verwachte groei van het aantal huishoudens. Daarnaast is ook sprake van een huidig woningtekort: in de regio Amsterdam wordt die geraamd op ruim 75.000 woningen.

¹ Meer informatie over de werking en uitkomsten van het Primos-model 2020 is te vinden in de rapportage die te downloaden is vanaf www.abfresearch.nl/publicaties/primos-2020-rapportage

3



Plancapaciteit

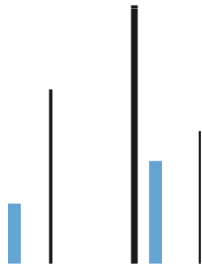
3.1 Plancapaciteit in onderzoeksgebied

Voor het planaanbod moet enkel het harde aanbod in de vorm van vastgestelde ontwerpbestemmingsplannen worden opgenomen. De zachte plancapaciteit dient doorgaans immers nog zelf onderbouwd te worden in het kader van de Ladder. ABF voert in opdracht van het ministerie van BZK tweejaarlijks een inventarisatie uit onder provincies van de plancapaciteit die bij gemeenten beschikbaar is. Bij deze inventarisatie wordt onderscheid gemaakt tussen harde en zachte plannen. De provincie Noord-Holland hanteert als definitie voor harde plannen: plannen die zijn opgenomen in een onherroepelijk of vastgesteld (ontwerp)bestemmingsplan¹. De meest recente inventarisatie van de plancapaciteit is die van december 2020. De peildatum voor het overzicht van de plancapaciteit dat door Noord-Holland is aangeleverd ten behoeve van die inventarisatie, is juli 2020.

De totale harde plancapaciteit in de regio Amsterdam komt in de periode 2020 t/m 2024 uit op **63.400 woningen**. In de vijf jaar daarna (2025 t/m 2029) zijn dat **23.200 woningen**. In totaliteit gaat het dus om **86.500 woningen**.

¹ In de provinciale online monitor van de plancapaciteit (plancapaciteit.nl) hebben harde plannen de status 1A, 1B, 2A of 2B. Alle plannen met een andere status worden in die monitor en in de ABF-inventarisatie beschouwd als zachte plannen.

4



Kwantitatieve en kwalitatieve behoefte

4.1 Kwantitatieve behoefte

De behoefte is gelijk aan de prognose van de vraag minus het (geplande) aanbod binnen het onderzoeksgebied in de betreffende onderzoeksperiode.

Voor de woningmarktregio Amsterdam komt de resterende behoefte uit op ruim **22 duizend woningen** in de periode tot en met 2024. In de vijf jaar daarna bedraagt de behoefte ruim **49 duizend woningen**. In de totale onderzoeksperiode gaat het om bijna **72 duizend woningen**. Dit betekent dat er sprake is van een actuele regionale behoefte aan de voorgenomen woningbouwontwikkeling in Naarden. In die zin voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan het bepaalde in Bro, artikel 3.1.6.

Tabel 4-1: Groei woningbehoefte en harde plancapaciteit in woningmarktregio Amsterdam, 2020 t/m 2029; bron: Primos 2020 (ABF) en inventarisatie plancapaciteit (peildatum juli 2020)

	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029
Groei woningbehoefte	85.700	72.500	158.200
Harde plancapaciteit	63.400	23.200	86.500
Resterende behoefte	22.300	49.300	71.700

Bij bovenstaande kwantitatieve behoefte is geen rekening gehouden met aanbod in de vorm van huidige leegstaande woningen of (aanvullende) woningbehoefte in de vorm van het huidige woningtekort. Het huidige woningtekort (naar schatting ruim 75 duizend woningen) ligt echter ruimschoots boven de huidige leegstand in het onderzoeksgebied zoals CBS dat meet in de meest recente editie van de Leegstandsmonitor. Het meenemen van deze factoren verandert dus niets aan de uitkomst ten aanzien van de kwantitatieve behoefte.

4.2 Kwalitatieve behoefte

Naast de kwantitatieve behoefte is ook de kwalitatieve woningbehoefte van belang. Het plan bestaat uit 80 sociale huurwoningen, 100 middeldure huur- en koopwoningen en 260 dure koopwoningen. Inzicht in de woningbehoefte per segment is dus ook gewenst. Het kwalitatieve woningmarktsimulatiemodel Socrates¹

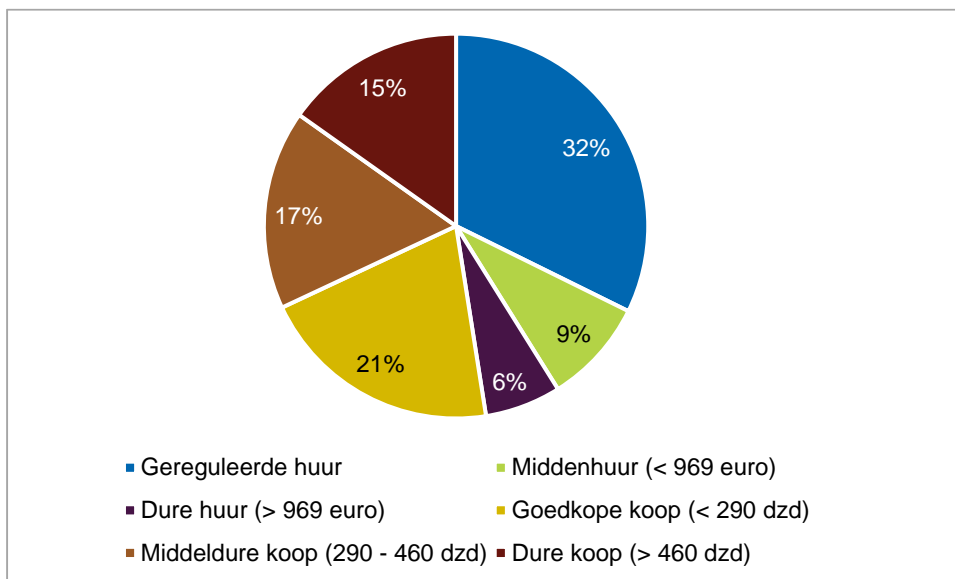
¹ Meer informatie over de werking en uitkomsten van het Socrates-model 2020 is te vinden in de rapportage die te downloaden is vanaf <https://www.abfresearch.nl/publicaties/rapportage-socrates-2020/>

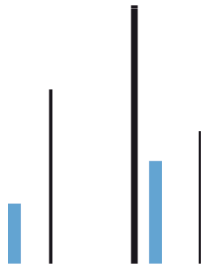
(2020) van ABF levert dat inzicht. Met het Socrates-model berekenen we de meeste consumentgerichte samenstelling van het nieuwbouwprogramma, rekening houdend met de kwantitatieve behoefte die uit de Primos-raming. Bij het berekenen van de meest optimale invulling van de nieuwbouw wordt in Socrates rekening gehouden met factoren die de vraag naar en het aanbod van woningen in de verschillende segmenten beïnvloeden. Aan de vraagzijde gaat het om de ontwikkeling van huishoudens, de woonvoorkeuren en de inkomensontwikkeling. Aan de aanbodzijde gaat het om (aanbod uit) de bestaande voorraad en om sloop, verkopen van corporatiewoningen en huurprijsaanpassingen. Het Socrates-model wordt al vele jaren ingezet voor een veelheid van partijen: Rijksoverheid (ministerie van BZK), projectontwikkelaars, woningcorporaties, gemeenten, provincies en brancheverenigingen.

32% van de gewenste nieuwbouw in de woningmarktregio Amsterdam in de periode 2020 t/m 2029 betreft gereguleerde huurwoningen. 9% betreft middenhuur en 6% dure huur. Binnen de koopsector is de verdeling als volgt: 21% goedkope koop (tot 290 duizend euro), 17% middeldure koop (tot 460 duizend euro) en 15% dure koop (Figuur 4.1). Aan alle woningen die in het woningbouwplan in Naarden zijn opgenomen, is dus behoefte.

Bij gebrek aan volledige informatie over de segmenten en prijsklassen van de harde plancapaciteit kan de confrontatie tussen vraag en aanbod (zoals hierboven voor de kwantitatieve behoefte is gedaan) niet per segment worden uitgesplitst.

Figuur 4.1: Verdeling van gewenste nieuwbouw naar segment in woningmarktregio Amsterdam, 2020 t/m 2029; bron: ABF Socrates 2020





Bijlage: afbakening woningmarktregio

ABF-woningmarktregio Amsterdam

Aalsmeer
 Almere
 Amstelveen
 Amsterdam
 Beemster
 Blaricum
 Bloemendaal
 De Ronde Venen
 Diemen
 Edam-Volendam
 Eemnes
 Gooise Meren
 Haarlem
 Haarlemmerliede c.a.
 Haarlemmermeer
 Heemstede
 Hillegom
 Hilversum
 Huizen
 Landsmeer
 Laren
 Oostzaan
 Ouder-Amstel
 Purmerend
 Uithoorn
 Velsen
 Waterland
 Weesp
 Wijdmeren
 Wormerland
 Zaanstad
 Zandvoort