

<b>Datum vergadering</b> 21 oktober 2014	<b>Nota GS</b>
<b>Registratienummer</b> 192872/398189	
<b>Portefeuille</b> wonen	
<b>Portefeuillehouder</b> J. Geldhof	
<b>Plaatsvervanger</b> J.H.M. Bond	
4 bijlage(n) - toelichting op de GS nota - regionaal onderzoek vraaggestuurde woningbouwprogrammering West-Friesland 2013 tot 2020 inclusief rectificatie - brief van GS aan PS - brief aan de regio	
<b>Onderwerp:</b> Regionaal onderzoek vraaggestuurde woningbouwprogrammering 2013-2020 West-Friesland	
<b>Paragraaf 1</b> <b>Voorgesteld besluit:</b>  <b>Het college van gedeputeerde staten besluit:</b> 1. Kennis te nemen van het regionaal onderzoek vraaggestuurde woningbouwprogrammering West-Friesland 2013 - 2020 inclusief de rectificatie. 2. PS te informeren middels bijgaande brief. 3. De regio te informeren middels bijgaande brief.	

**Uw contactpersoon**

D.P. Valk  
BEL/RI

Doorkiesnummer 023-514 3804  
valkd@noord-holland.nl

14 oktober 2014

1|3

<p><b>Paragraaf 2</b>  <b>Toelichting op het voorstel:</b>  In de kadernota Regionale Woonvisie 2011-2020 en het RAP van West-Friesland is als één van de centrale doelstellingen opgenomen het beter op elkaar aansluiten van vraag en aanbod. De provincie heeft in 2012 onderzoek gedaan naar Vraaggestuurd Bouwen. Uit dit onderzoek bleek dat vraag en aanbod niet goed op elkaar aansluiten en er aanleiding bestond om op regionaal niveau nader onderzoek te doen en afspraken te maken over een vraaggestuurd woningbouwprogramma. Om hiertoe te komen heeft het bestuurlijk portefeuillehouderoverleg (VVRE) op 21 maart 2013 een procesplan vastgesteld. Het college van GS heeft aansluitend dit plan op 11 juni 2013 vastgesteld. Na het nemen van een aantal tussenstappen is in juni 2014 het regionaal onderzoek vraaggestuurde woningbouwprogrammering 2013 - 2020 verschenen. Het portefeuillehouderoverleg heeft op 19 juni 2014 kennis genomen van het onderzoek en besloten de resultaten te betrekken bij de actualisatie van het RAP West-Friesland. De resultaten van het regionaal onderzoek vraaggestuurde woningbouwprogrammering 2013 - 2020 liggen nu voor. Zie verder de toelichting.</p>	
<p><b>Paragraaf 3</b>  <b>Gevolgen</b></p>	
a. Financiële gevolgen en risico's?	Nee
b. Formatieve gevolgen en risico's?	Nee
c. Juridische gevolgen en risico's?	Nee
d. Worden bindende afspraken gemaakt met andere partijen?	Nee
e. Gevolgen en risico's openbaar maken besluit?	Nee. Besluit komt op de openbare besluitenlijst, die een dag na de GS-vergadering om 11.00 uur gepubliceerd wordt.
f. Communicatieve gevolgen en risico's?	Nee
a. Europese gevolgen en risico's?	Nee
b. Gevolgen en risico's voor de rechtmatigheid?	Nee

c. Overige gevolgen en risico's?	Nee
<b>Paragraaf 4</b> <b>Ambtelijk afgestemd met:</b>	
Directie Beleid:	<b>Ja</b> Naam: Ditte Valk (RI), Hommo Hamster (RI) en Silvia vd Meij (RI)
Directie B&U:	Niet van toepassing
Directie Middelen:	Martine Hartog (COM) Lilianne Grapperhaus (JD)
Directie SVT:	<b>Ja</b> Naam: Jacqueline Verwindt (Vergunningen)
Kabinet/Staf AD/Concerncontrol:	Niet van toepassing
<b>Paragraaf 5</b> <b>Verdere procedure</b>	
a. PS actief informeren	Ja. Zie bijgevoegde brief
Eventueel overige aspecten verdere procedure: zie bijlage	

## **Toelichting bij GS nota met registratienummer: 192872 / 398189**

### **Betreft: regionale vraaggestuurde woningbouwprogrammering West-Friesland 2013-2020**

#### **Aanleiding en achtergrond**

In de kadernota Regionale Woonvisie 2011-2020 en het RAP van West-Friesland is als één van de centrale doelstellingen opgenomen het beter op elkaar aansluiten van vraag en aanbod. De provincie heeft in 2012 onderzoek gedaan naar Vraaggestuurd Bouwen. Uit dit onderzoek bleek dat vraag en aanbod niet goed op elkaar aansluiten en er aanleiding bestond om op regionaal niveau nader onderzoek te doen en afspraken te maken over een vraaggestuurd woningbouwprogramma. Om hiertoe te komen heeft het bestuurlijk portefeuillehouderoverleg (VVRE) op 21 maart 2013 een procesplan vastgesteld. Het college van GS heeft aansluitend dit plan op 11 juni 2013 vastgesteld. Na het nemen van een aantal tussenstappen is in juni 2014 het regionaal onderzoek vraaggestuurde woningbouwprogrammering 2013 - 2020 verschenen. Dit onderzoek levert een bijdrage aan het meer in evenwicht brengen van vraag en aanbod en het meer centraal stellen van de woonconsument.

#### **Belangrijkste conclusies en inzichten**

In het onderzoek Vraaggestuurd Bouwen van de provincie van 2012 staan richtinggevende uitspraken over gewenste woonmilieus en de mate waarin deze wensen aansluiten bij de huidige bouwplannen. In het voorliggend regionaal onderzoek is het Vraaggestuurd Bouwen onderzoek als uitgangspunt genomen en is nader regionaal ingezoomd.

De belangrijkste conclusies uit het voorliggende regionaal onderzoek vraaggestuurde woningbouwprogrammering 2013-2020 West-Friesland zijn:

- de spreiding van de woonmilieus over de regio is redelijk goed;
- de berekende kwantitatieve vraag is conform de regionale woonvisie;
- de aangegeven harde plancapaciteit moet tot 2020 worden ingezet, waaronder ook de plannen buiten bestaand bebouwd gebied (BBG);
- een ranking van plannen is hierdoor overbodig;
- er is slechts in beperkte mate sprake van concurrentie tussen plannen.

Er wordt door de onderzoekers voorgesteld om nader onderzoek uit te voeren naar de woonaantrekkelijkheid van de regio. Er is aanleiding om de samenwerking tussen gemeenten, provincie, corporaties en ontwikkelaars te verbeteren. Dit is nodig om de bouwproductie te optimaliseren.

#### **Besluitvorming regionaal portefeuillehouderoverleg VVRE**

Op 19 juni 2014 heeft het bestuurlijk VVRE West-Friesland kennis genomen van het onderzoek vraaggestuurde woningbouwprogrammering 2013-2020. Naar aanleiding van de constatering in het onderzoek dat de vraag naar woningbouw groter is dan het aanbod, heeft de VVRE de Kerngroep Regionale Woonvisie (ambtenaren wonen) opdracht gegeven om binnen 6 maanden met een concreet voorstel te komen waarbij aandacht wordt geschonken aan de volgende punten:

- bestaat er aanleiding om een gericht woonconsumentenonderzoek in te stellen, en/of een onderzoek naar de migratiebewegingen en de achtergronden daarvan en/of een onderzoek naar de woonaantrekkelijkheid van de regio?;
- op welke wijze kan invulling worden gegaan aan de conclusie dat het gewenst is om de samenwerking tussen gemeenten, provincie, corporaties en ontwikkelaars te verbeteren?

Tevens is in deze VVRE vergadering besloten de resultaten van het onderzoek, zo nodig in combinatie met de resultaten uit de hiervoor genoemde punten, te betrekken bij de actualisering van het RAP regio West-Friesland.

### **Afwijking van het vastgestelde procesplan**

Gaandeweg het proces is er door de bestuurders in de regio op ambtelijk advies besloten af te wijken van het door de VVRE en door GS vastgestelde procesplan en het document de status van onderzoek te geven in plaats van een woningbouwprogrammering. Dit bleek op dat moment nodig voor het bestuurlijk draagvlak. Een door de colleges vastgestelde programmering met een rangorde was op dat moment een stap te ver. Wij hebben hier mee ingestemd, gezien de intenties van de regio om de resultaten van het onderzoek mee te nemen in het op te stellen RAP 2.0. Bovendien doet de term onderzoek niet geheel recht aan de inhoud. Alle plannen zijn namelijk wel beoordeeld op vraaggerichtheid. De plannen zijn getoetst op hun bijdrage aan de lange-termijndoelen en de beantwoording aan de korte-termijnvraag. Dit geeft belangrijke informatie over de haalbaarheid en wenselijkheid van de verschillende plannen per gemeente. De term programmering is derhalve wel in de titel van het onderzoek opgenomen.

Tevens wijzen wij de regio er actief op dat zij inzicht moeten genereren in de actuele regionale behoefte om aan de Rijksladder voor duurzame verstedelijking uit het Bro te voldoen.

#### *Beoordeling van de plannen op vraaggerichtheid*

Voor de lange termijn beoordeling zijn de volgende doelen gehanteerd:

- behoefte aan het betreffende woonmilieu
- binnen en buiten Bestaand Bebouwd Gebied
- afronding van een plan
- en de nabijheid van een OV-knooppunt.

De korte termijn beoordeling betreft de afzetbaarheid van plannen. Het oordeel over de afzetbaarheid is gebaseerd op de verzamelde marktinformatie en het oordeel van marktdeskundigen. Voor subregio's is de afzetbaarheid beoordeeld.

Per plan is een marktadvies geformuleerd, waarbij uitsluitend gekeken is naar een meer vraaggestuurde programmering. Er is niet gekeken naar bijvoorbeeld de financiële haalbaarheid om een ander bouwprogramma te realiseren of de stedenbouwkundige wenselijkheid.

Het onderzoek is een goede aanvulling op het huidige RAP van de regio. In het RAP is niet gekeken op bouwplan niveau en kwalitatief ligt het accent op nultreden en betaalbare woningen. In dit onderzoek is gekeken of plannen aansluiten bij de wens van consumenten naar woonmilieus. Het levert daarmee een bijdrage aan de doelstelling om vraag en aanbod zo goed mogelijk op elkaar te laten aansluiten.

### **Plannen buiten BBG**

In het procesplan was afgesproken dat de provincie over de plannen buiten BBG prealabel advies geeft. Dat betekent naast een beoordeling vanuit nut en noodzaak woningbouw, een toets op hoofdlijnen aan de 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie' van de provincie. In het procesplan is gesteld: "Gezien het (waarschijnlijk) ontbreken van een stedenbouwkundig plan zal de

(ambtelijke) toetsing toezien op het meegeven van randvoorwaarden ten aanzien van het ontwerp, doorzetting van landschappelijke structuren en overgangen naar het omringende gebied. In het kader van het bestemmingsplan zal vervolgens worden getoetst of rekening is gehouden met het advies”.

Paragraaf 5.5 in het onderzoek gaat over de plannen buiten BBG. Deze paragraaf, met de opmaat voor de beantwoording van prealabele vragen die zijn ingediend, hebben wij als provincie geschreven. Het betreft:

Gemeente Drechterland

- Reigersborg Zuid V – 71 woningen
- Kerkbuurt Wijdenes – 62 woningen

Gemeente Koggenland

- De Tuinen Ursem – 170 in totaal, waarvan ca. 90 buiten BBG

Er zijn daarnaast nog andere plannen buiten BBG te verwachten, maar deze zijn nog niet beoordeeld op kwalitatieve behoefte omdat deze nog onvoldoende uitgewerkt zijn door de gemeenten. Wij gaan dit onderzoek als meest recente inzicht samen met de provinciale Woningbouw Monitor en provinciale woningbouwprognose betrekken bij prealabele vragen van nieuwe woningbouw in het landelijk gebied. Het voorliggend onderzoek is geen beoordelingsdocument als genoemd in artikel 13 van de PRV, maar gelet op het feit dat het inzicht biedt in de actuele regionale behoefte (vereiste Bro) wordt dit wel betrokken bij de beoordeling van nut en noodzaak. Tevens zetten we in op het actualiseren van het RAP, waarbij dit onderzoek als belangrijke bouwsteen dient.

### **Stand van zaken andere regio's en rol provincie**

Gemeenten in regioverband in Noord-Holland doorlopen hun eigen traject dat past bij hun beleid en praktijk. De provincie vervult hierbij de rol van woningmarktregisseur en agendeert de thema's van provinciaal belang waaronder vraaggestuurd en binnenstedelijk bouwen. Het trekkerschap ligt bij de gemeenten en zij zijn ook verantwoordelijk om aan de vereiste van de rijksladder voor duurzame verstedelijking te voldoen (procesvereiste in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro)). Een onderdeel van de ladder is het aantonen van een *actuele regionale behoefte* bij gemeentelijke bestemmingsplannen, die voorziet in nieuwe verstedelijking zoals woningbouw. Vanuit onze regisseursrol bieden we ondersteuning in de vorm van kennis, het leggen van verbindingen en zo nodig het aanjagen van woningbouwprojecten. Het aansluiten bij lopende processen en belangen van de regio's en uitgaan van de eigen verantwoordelijkheid sluit aan bij de behoefte van de regio's en bij de aanbevelingen van de onderzoekers in de concept evaluatie naar het RAP proces.

Provinciale Staten van Noord-Holland  
door tussenkomst van de Statengriffier, mr. J.J.M. Vrijburg  
Dreef 3, tweede etage  
2012 HR Haarlem

Gedeputeerde Staten

**Uw contactpersoon**

D.P. Valk

BEL/RI

Doorkiesnummer (023) 514 3804

valkd@noord-holland.nl

1 | 4

**Betreft: regionaal onderzoek vraaggestuurde  
woningbouwprogrammering 2013-2020 West-Friesland**

**Verzenddatum**

Geachte leden,

**Kenmerk**

192872 / 398189

Ter uitvoering van art. 167, tweede lid, van de Provinciewet (inzake de actieve informatieplicht) zenden u ter kennis toe het regionaal onderzoek vraaggestuurde woningbouwprogrammering West-Friesland 2013 - 2020 (inclusief rectificatie). Op 21 oktober 2014 hebben wij hiervan kennisgenomen.

**Uw kenmerk**

*Vraaggestuurd bouwen in Noord-Holland*

In 2012 heeft de provincie onderzoek gedaan naar Vraaggestuurd Bouwen. De onderzoeksvraag was: wat is de kwalitatieve en kwantitatieve woningbehoefte van Noord-Holland voor de korte en langere termijn? Tevens is de vraag gesteld of de huidige woningbouwplannen in voldoende mate tegemoet komen aan de toekomstige woningbehoefte in de verschillende regio's. Uit het onderzoek blijkt dat vraag en aanbod niet goed op elkaar aansluiten en dat er aanleiding bestaat om op regionaal niveau nader onderzoek te doen en afspraken te maken over een vraaggestuurd woningbouwprogramma.

*Aanleiding en achtergrond van het onderzoek West-Friesland*

Om te komen tot een regionale woningbouwprogrammering heeft het bestuurlijk portefeuillehouderoverleg (VVRE) West-Friesland op 21 maart 2013 een procesplan vastgesteld. Het college van GS heeft dit plan vervolgens op 11 juni 2013 vastgesteld. Na het nemen van een aantal tussenstappen is in juni 2014 het regionaal onderzoek vraaggestuurde woningbouwprogrammering West-Friesland 2013 - 2020 verschenen. Dit onderzoek levert een bijdrage aan het meer in evenwicht brengen van vraag en aanbod en het centraal stellen van de woonconsument.

Postbus 3007  
2001 DA Haarlem  
Telefoon (023) 514 3143  
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33  
Haarlem [2012 DE]  
www.noord-holland.nl

### *Conclusies en inzichten*

In het onderzoek Vraaggestuurd Bouwen van de provincie van 2012 staan richtinggevende uitspraken over gewenste woonmilieus en de mate waarin deze wensen aansluiten bij de huidige bouwplannen. In het voorliggend regionaal onderzoek is het Vraaggestuurd Bouwen onderzoek als uitgangspunt genomen en is nader regionaal ingezoomd.

De belangrijkste conclusies uit het voorliggende regionaal onderzoek vraaggestuurde woningbouwprogrammering 2013-2020 West-Friesland zijn:

- de spreiding van de woonmilieus over de regio is redelijk goed;
- de berekende kwantitatieve vraag is conform de regionale woonvisie;
- de aangegeven harde plancapaciteit moet tot 2020 worden ingezet, waaronder ook de plannen buiten bestaand bebouwd gebied (BBG);
- een ranking van plannen is overbodig;
- er is slechts in beperkte mate sprake van concurrentie tussen plannen.

Er wordt door de onderzoekers voorgesteld om nader onderzoek uit te voeren naar de woonaantrekkelijkheid van de regio. Er is aanleiding om de samenwerking tussen gemeenten, provincie, corporaties en ontwikkelaars te verbeteren. Dit is nodig om de bouwproductie te optimaliseren.

Paragraaf 5.5 van het onderzoek gaat over de locaties buiten bestaand bebouwd gebied. Het bevat een stand van zaken van de beoordeling van de plannen die zijn ingediend door de gemeenten uit de regio. Wij hebben over deze locaties buiten BBG prealabel ons advies gegeven, zodat voor de gemeenten vroegtijdig duidelijk is wat ons standpunt is.

### *Afwijking van het vastgestelde procesplan*

Gaandeweg het proces is er door de bestuurders in de regio op ambtelijk advies besloten af te wijken van het door de VVRE en door GS vastgestelde procesplan en het document de status van onderzoek te geven in plaats van een woningbouwprogrammering. Dit bleek op dat moment nodig voor het bestuurlijk draagvlak. Een door de colleges vastgestelde programmering met een rangorde was op dat moment een stap te ver. Wij hebben hier mee ingestemd, gezien de intenties van de regio om de resultaten van het onderzoek mee te nemen in het op te stellen RAP 2.0. Bovendien doet de term onderzoek niet geheel recht aan de inhoud. Alle plannen zijn namelijk wel beoordeeld op vraaggerichtheid. De plannen zijn getoetst op hun bijdrage aan de lange-termijndoelen en de beantwoording aan de korte-termijnvraag. Dit geeft belangrijke informatie over de haalbaarheid en wenselijkheid van de verschillende plannen per gemeente.



Tevens wijzen wij de regio er actief op dat zij inzicht moeten genereren in de actuele regionale behoefte om aan de Rijksladder voor duurzame verstedelijking uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen.

Het onderzoek is een goede aanvulling op het huidige RAP van de regio. In het RAP is niet gekeken op bouwplanniveau en kwalitatief ligt het accent op nultreden en betaalbare woningen. In dit onderzoek is gekeken of plannen aansluiten bij de wens van consumenten naar woonmilieus. Het levert daarmee een bijdrage aan de doelstelling om vraag en aanbod zo goed mogelijk op elkaar te laten aansluiten.

#### *Vervolg*

Er is besloten om de resultaten zo nodig in combinatie met de resultaten van de hiervoor genoemde punten te betrekken bij de actualisering van het Regionaal Actieprogramma Wonen West-Friesland 2015-2020.

De regio gaat in samenwerking met de provincie nader verkennen of er aanleiding bestaat om een gericht woonconsumentenonderzoek in te stellen, en/of onderzoek te doen naar de achtergronden van de migratiebewegingen en onderzoek naar de woonaantrekkelijkheid van de regio. Tevens zal worden verkend op welke wijze invulling kan worden gegeven aan de conclusie dat het gewenst is om de samenwerking tussen gemeenten, provincie, corporaties en ontwikkelaars te verbeteren.

#### *Stand van zaken andere regio's*

Gemeenten in regioverband in Noord-Holland doorlopen hun eigen traject dat past bij hun beleid en praktijk. De provincie vervult hierbij de rol van woningmarktregisseur en agendeert de thema's van provinciaal belang waaronder vraaggestuurd en binnenstedelijk bouwen. Het trekkerschap ligt bij de gemeenten en zij zijn ook verantwoordelijk om aan de vereiste van de rijksladder voor duurzame verstedelijking te voldoen. Een onderdeel van de ladder is het aantonen van een *actuele regionale behoefte* bij gemeentelijke bestemmingsplannen, die voorzien in nieuwe verstedelijking zoals woningbouw. Vanuit onze regisseursrol bieden we ondersteuning in de vorm van kennis, het leggen van verbindingen en zonodig het aanjagen van projecten.

Het aansluiten bij lopende processen en belangen van de regio's en uitgaan van de eigen verantwoordelijkheid sluit aan bij de behoefte van de regio's en bij de aanbevelingen van de onderzoekers in de concept evaluatie naar het RAP proces.

Hoogachtend,  
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

provinciesecretaris

voorzitter

**Bijlage**

Regionaal onderzoek vraaggestuurde woningbouwprogrammering  
2013-2020 West-Friesland inclusief rectificatie

Aan de colleges van Burgemeester en Wethouders van de zeven West-Friese gemeenten  
P/a gemeente Hoorn  
Postbus 603  
1620 AR HOORN

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

D.P. Valk

BEL/RI

Doorkiesnummer (023) 514 3804

valkd@noord-holland.nl

1 | 2

**Betreft:** regionaal onderzoek vraaggestuurd  
woningbouwprogrammering 2013-2020 West-Friesland

**Verzenddatum**

Geachte colleges van de West-Friese gemeenten,

**Kenmerk**

192872/398189

Graag willen wij u informeren over het besluit van ons college van 21 oktober 2014 om kennis te nemen van het onderzoek regionale vraaggestuurde woningbouwprogrammering 2013-2020 West-Friesland. Eerder heeft u in het regionale Portefeuillehouderoverleg Verkeer en Vervoer, Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Economie (VVRE) van 19 juni 2013 kennis genomen van dit onderzoek. Portefeuillehouder wonen Joke Geldhof heeft hierover met u gesproken in deze vergadering.

**Uw kenmerk**

Het onderzoek levert een bijdrage aan onze gezamenlijke doelstelling van het meer in evenwicht brengen van vraag en aanbod en het meer centraal stellen van de woonconsument. Wij hebben kennis genomen van de belangrijkste conclusies:

- de spreiding van de woonmilieus over de regio is redelijk goed;
- de berekende kwantitatieve vraag is conform de regionale woonvisie;
- de aangegeven harde plancapaciteit moet tot 2020 worden ingezet, waaronder ook de plannen buiten bestaand bebouwd gebied (BBG);
- een ranking van plannen is overbodig;
- er is slechts in beperkte mate sprake van concurrentie tussen plannen.

In het onderzoek wordt voorgesteld om nader onderzoek uit te voeren naar de woonaantrekkelijkheid van de regio. Een belangrijk inzicht dat het onderzoek heeft opgeleverd is dat er aanleiding bestaat om de samenwerking tussen gemeenten, provincie, corporaties en

Postbus 3007  
2001 DA Haarlem  
Telefoon (023) 514 3143  
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33  
Haarlem [2012 DE]  
www.noord-holland.nl

ontwikkelaars te verbeteren. Dit is nodig om de bouwproductie te optimaliseren.

Wij vinden het positief dat de regio de resultaten gaat betrekken bij de actualisering van het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP) West-Friesland en tevens in samenwerking met de provincie nader gaat verkennen of er aanleiding bestaat om een gericht woonconsumentenonderzoek in te stellen, en/of onderzoek te doen naar de achtergronden van de migratiebewegingen en onderzoek naar de woonaantrekkelijkheid van de regio. Ook is er afgesproken dat zal worden verkend op welke wijze invulling kan worden gegeven aan de conclusie dat het gewenst is om de samenwerking tussen gemeenten, provincie, corporaties en ontwikkelaars te verbeteren. Wij denken hier graag over mee.

Tevens wijzen wij u er op dat de regio inzicht moet genereren in de actuele regionale behoefte om aan de Rijksladder voor duurzame verstedelijking uit het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) te voldoen.

Met het regionaal onderzoek vraaggestuurde woningbouw-programmering 2013-2020 West-Friesland hebben we met elkaar een belangrijke stap gezet in het verder afstemmen van vraag en aanbod. Graag gaan wij de komende periode met u in gesprek over de actualisatie van het RAP met als uitgangspunt de laatste onderzoeken en inzichten.

Hoogachtend,  
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

provinciesecretaris

voorzitter



# West-Friesland



## Regionaal onderzoek vraaggestuurde woningbouwprogrammering 2013 tot 2020

27 mei 2014

# COMPANEN

ADVIES VOOR  
WONINGMARKT  
EN LEEFOMGEVING



DATUM 27 mei 2014

TITEL Regionaal onderzoek vraaggestuurde woningbouwprogrammering 2013 tot 2020

ONDERTITEL

OPDRACHTGEVER West-Friesland

AUTEUR(S) Bert van 't Land  
Theo van der Waals

PROJECTNUMMER 2405.105/pl

Boulevard Heuvelink 104  
6828 KT Arnhem  
Postbus 1174  
6801 BD Arnhem  
[info@companen.nl](mailto:info@companen.nl)  
[www.companen.nl](http://www.companen.nl)  
(026) 351 25 32  
@Companen  
BTW NL001826517B01  
IBAN NL96RABO0146973909  
KVK 09035291

# Inhoud

<b>1</b>	<b>Concluderend hoofdstuk</b>	<b>1</b>
<b>2</b>	<b>Inleiding</b>	<b>5</b>
2.1	Uitvoering	5
2.2	Opzet van het rapport	6
<b>3</b>	<b>Informatie over de woningmarkt</b>	<b>7</b>
3.1	Kwantitatieve woningbehoefte	7
3.2	Bevolkingsontwikkeling	7
3.3	Ontwikkeling van nieuwbouw en woningvoorraad	8
3.4	Ontwikkeling verkooptransacties	9
3.5	De sociale huursector	11
3.6	Zicht op de kwalitatieve woningvraag	13
<b>4</b>	<b>Vraagsturing naar woonmilieus en afwegingsmodel</b>	<b>16</b>
4.1	Westfriese indeling van woonmilieus	16
4.2	Confrontatie vraag en aanbod naar woonmilieus tot 2020	18
4.3	Gehanteerde wegingscriteria	19
4.4	Voorbeelden van succesvolle marktstrategieën	21
<b>5</b>	<b>Confrontatie vraag en aanbod per subregio</b>	<b>23</b>
5.1	Toetsing naar woonmilieu per subregio	23
5.2	Toetsing per plan	25
5.3	Mogelijke concurrentie tussen bouwplannen	26
5.4	Bouwen binnen en buiten bestaand bebouwd gebied (BBG)	27
5.5	Prealabele toets plannen buiten BBG provincie Noord-Holland	28
	<b>Bijlage 1: Informatie per gemeente</b>	<b>30</b>
	<b>Bijlage 2: Beschrijving van woonmilieus</b>	<b>37</b>
	<b>Bijlage 3: Aanvulling kansrijke locaties</b>	<b>40</b>
	<b>Bijlage 4: Markttoets per plan</b>	<b>42</b>
	<b>Bijlage 5: Verslag raadpleging consumenten-organisaties n.a.v. concept</b>	
	<b>Regionaal Onderzoek Vraaggestuurd Bouwen regio West-Friesland 2014-2020 d.d.</b>	
	<b>12 mei Opmeer</b>	<b>62</b>



# 1 Concluderend hoofdstuk

## Doel

1. De kernvraag van dit onderzoek is te komen tot een vraaggestuurde woningbouwprogrammering voor West-Friesland. Het is dan de kunst om een bouwprogramma in de planning te hebben dat zo goed mogelijk aansluit op de vraag van de consument en dus zo goed mogelijk afzetbaar is. Om dat tot stand te brengen is dit onderzoek in nauwe samenwerking tussen gemeenten, corporaties, ontwikkelaars / makelaars en de provincie uitgevoerd. Het biedt een richtinggevend kader voor de woningbouw in West-Friesland.

## Status van het onderzoek

2. Tijdens de uitvoering van het onderzoek is duidelijk geworden dat optimale vraagsturing betekent dat de woningdifferentiatie voor bouwplannen buitengewoon flexibel moet zijn. Op de veranderende woningvraag van de consument moet snel kunnen worden ingespeeld. Het is dan van belang om in regionaal verband afspraken te maken waarbij een woningbouwprogrammering niet tot in detail wordt vastgelegd. Flexibiliteit in de regionale woningbouwprogrammering van West-Friesland is gewenst. In een dergelijke situatie is een richtinggevend kader voor de woningbouwprogrammering toereikend.

Uit het vervolg van dit hoofdstuk zal blijken dat er in West-Friesland geen sprake is van een overmaat aan realistisch inzetbare plancapaciteit. De concurrentie tussen bouwplannen is beperkt. De plannen zijn getoetst en voor een aantal plannen is een marktadvies geformuleerd, maar het was niet nodig om een ranking tussen de plannen aan te brengen. Het is aan de gemeenten om samen met de andere betrokken partijen na te gaan hoe zij de beschreven marktadviezen willen uitwerken bij de verdere ontwikkeling van de betreffende plannen.

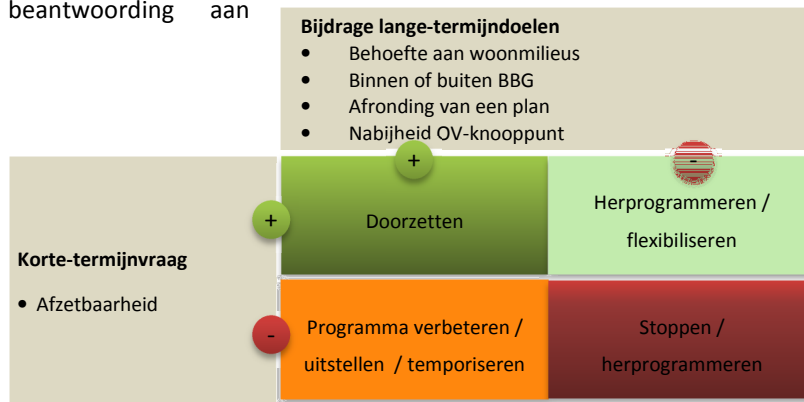
## Randvoorwaarden

3. De gemeenten hebben op basis van een eigen afweging bepaald welke plannen voor 2020 tot ontwikkeling kunnen worden gebracht. Dit blijkt om een plancapaciteit van ongeveer 5.200 woningen te gaan (peildatum 1 oktober 2013). Dit betreft plannen die in de bestemmingsplanprocedure op nut en noodzaak zijn beoordeeld, waarbij de woonwens van de consument, maar ook de ruimtelijke aanvaardbaarheid is betrokken. Daarnaast is er in de gemeenten nog een **zachte** plancapaciteit van 7.060 die vanaf 2020 tot realisatie kan komen. Gedurende het onderzoeksproces zijn door corporaties en ontwikkelaars diverse plannen naar voren gebracht die naar hun oordeel tot een afzetbare productie vóór 2020 zou kunnen leiden. De gemeenten hebben die plannen beoordeeld en achten dit zachte plancapaciteit.
4. In het door de VVRE en de provincie Noord-Holland vastgestelde procesplan voor dit onderzoek is opgenomen om de analyse van de woningvraag te baseren op beschikbare gegevensbronnen, waaronder het onderzoek Vraaggestuurd Bouwen van de provincie Noord-Holland, en het oordeel van marktdeskundigen. Tevens is gebruik gemaakt van de consumentenvoorkeuren uit het landelijk WoON2012. Mogelijk wordt op een later moment specifiek voor de regio West-Friesland een representatief onderzoek uitgevoerd om de actuele woonwensen van de consument te meten.



## Plantoetsing

5. Alle bouwplannen die volgens de gemeenten vóór 2020 tot ontwikkeling kunnen komen zijn getoetst. Deze plannen zijn getoetst op hun bijdrage aan de lange-termijndoelen en de beantwoording aan de korte-termijnvraag.



Voor de lange termijn beoordeling zijn de volgende doelen gehanteerd: behoefte aan het betreffende woonmilieu, binnen en buiten Bestaand Bebouwd Gebied, afronding van een plan en de nabijheid van een OV-knooppunt.

De korte termijn beoordeling betreft de afzetbaarheid van plannen. Het oordeel over de afzetbaarheid is gebaseerd op de verzamelde marktinformatie (zie hoofdstuk 3) en het oordeel van marktdeskundigen.

6. Per plan is een marktadvies geformuleerd, waarbij uitsluitend gekeken is naar een meer vraaggestuurde programmering. Niet gekeken is naar bijvoorbeeld de financiële haalbaarheid om een ander bouwprogramma te realiseren of de stedenbouwkundige wenselijkheid. Het is aan de gemeenten om nader af te wegen of en in welke mate dit marktadvies gevolgd kan worden.

## Conclusie 1: spreiding woonmilieus is redelijk goed

7. Voor het aspect woonmilieus is in West-Friesland sprake van een vraaggestuurd bouwprogramma. De spreiding van de bouwplannen over de verschillende woonmilieus sluit redelijk goed aan op de behoefte. Er zijn kleine fricties, waarmee bij de herprogrammering van bouwplannen rekening kan worden gehouden:

- Er is een tekort aan centrum-kleinstedelijke plannen, maar een klein overschot aan kleinstedelijke plannen.
- Er is een tekort aan plannen met een centrumdorps woonmilieu.

Dit beeld geldt voor de regio als geheel, maar kan overigens van gemeente tot gemeente verschillen.

## Conclusie 2: kwantitatieve vraag conform Regionale Woonvisie

8. In de Regionale Woonvisie is de omvang van de eigen woningbehoefte geraamd op ongeveer 800 woningen per jaar. Dat productieniveau is niet gehaald in 2012 en ook niet in 2013 waarvoor een productieniveau van ongeveer 350 woningen wordt verwacht. IN die jaren was het niet mogelijk om te voorzien in de eigen behoefte. Er zijn geen aanwijzingen dat de ambitie om te bouwen voor de eigen behoefte op de wat langere termijn niet kan worden gehaald.

### **Conclusie 3: harde plancapaciteit tot 2020 inzetten, ook plannen buiten Bestaand Bebouwd Gebied (BBG)**

9. Naar het oordeel van de gemeenten kan een harde plancapaciteit van ongeveer 5.200 woningen worden ingezet in de periode 2013-2019. Dit is ook absoluut nodig om te kunnen voorzien in de eigen woningbehoefte. Ongeveer 89% van deze capaciteit valt binnen BBG. De overige 11% valt buiten BBG en is nodig om in de behoefte te voorzien. De provincie, de regio West-Friesland en de gemeenten vinden het belangrijk dat vooral binnen bestaand bebouwd gebied wordt gebouwd. Bij de inzet van de plannen buiten BBG hebben de gemeenten dan ook nadrukkelijk afgewogen of er een binnenstedelijk alternatief is, maar dat bleek niet het geval. In het vervolgoverleg over de inzetten plancapaciteit buiten BBG zullen de provincie en gemeenten dit aspect nadrukkelijk in de beschouwing betrekken.

### **Conclusie 4: Ranking is overbodig en ook niet uitgevoerd**

10. De harde plancapaciteit is ontoereikend om te voorzien in de eigen woningbehoefte en onvoldoende om de ambitie uit de Regionale Woonvisie in te vullen. Daarom is afgezien van het aanbrengen van een ranking bouwplannen cq een volgorde waarin de harde plancapaciteit op de markt kan komen. Wel is voor een aantal plannen een marktadvies geformuleerd om tot een bouwprogramma te komen dat op de korte termijn mogelijk beter afzetbaar is.

### **Conclusie 5: Optimaliseren samenwerking tussen gemeenten, provincie, corporaties en ontwikkelaars**

11. In de Regionale Woonvisie is de ambitie vastgelegd om in elk geval te bouwen voor de eigen woningbehoefte, hetgeen echter vanaf 2012 niet is gelukt. Natuurlijk spelen de economische crisis en de crisis op de woningmarkt daarbij een belangrijk rol. Afgaande op het aantal bouwaanvragen en verleende bouwvergunningen, zijn ook de vooruitzichten voor een haalbare nieuwbouwproductie voor 2014 niet gunstig.  
Om de kansen op de woningmarkt ten volle te benutten, verdient het aanbeveling om de samenwerking tussen gemeenten, provincie, corporaties en ontwikkelaars te intensiveren en te verbeteren. Uit dat overleg zal ook blijken of en in welke mate het gewenst is om meer plancapaciteit voor 2020 in te zetten.

### **Conclusie 6: Nader onderzoek naar woonaantrekkelijkheid West-Friesland**

12. In de afgelopen tien jaar behaalde West-Friesland een beperkt positief migratiesaldo. Er werd, met enige ups en downs, voldoende gebouwd om het spontane vertrek van inwoners te compenseren door het aantrekken van mensen van buiten de regio. Sinds kort is dat niet meer het geval en verschillende oorzaken kunnen daarbij een rol spelen. Om een juiste verklaring te krijgen voor de migratiebewegingen, is nader onderzoek noodzakelijk. Het verdient aanbeveling om hiernaar onderzoek te doen om meer inzicht te krijgen in de verhuismotieven en daarmee meer inzicht te krijgen in de woonaantrekkelijkheid van West-Friesland. In dat kader kunnen dan ook de recente inzichten over de demografische transitie betrokken worden.

### **Conclusie 7: Concurrentie tussen plannen maar beperkt aanwezig**

13. De plannen zijn beoordeeld op het aspect concurrentie. Op regionaal niveau is daarvan geen sprake: het productieniveau ligt ruim onder het voorzien in de eigen woningbehoefte. Op subregionaal niveau kan er in bescheiden mate sprake zijn van concurrentie in twee gebieden, Hoorn-directe omgeving en Enkhuizen-Stede Broec-Hoogkarspel. Op lokaal niveau is sprake van beperkte concurrentie. In de afzonderlijke markadviezen per plan wordt richting gegeven aan een

programmering en fasering die mogelijk beter aansluit bij de marktvraag zodat de plannen elkaar minder beconcurreren.

### **Status van het onderzoek**

14. Uit het voorgaande blijkt dat er in West-Friesland niet sprake is van een overmaat aan realistisch inzetbare plancapaciteit. De concurrentie tussen bouwplannen is beperkt. De plannen zijn getoetst en voor een aantal plannen is een marktadvies geformuleerd, maar het was niet nodig om een ranking tussen plannen aan te brengen. Het is aan de gemeenten om samen met de andere betrokken partijen na te gaan hoe zij de beschreven marktadviezen willen uitwerken om zodoende te komen tot een bouwprogramma dat optimaal op de marktvraag is afgestemd. Dit kan dan worden verwerkt in het te actualiseren RAP voor West-Friesland.

## 2 Inleiding

De zeven Westfriese gemeenten hebben in 2011 hun regionale woonvisie opgesteld. Één van de centrale doelstellingen in deze visie was het beter op elkaar laten aansluiten van vraag en aanbod. Ook in de provinciale woonvisie is de kwalitatieve match tussen vraag en aanbod op de woningmarkt een speerpunt. Deze speerpunten sluiten aan bij de ontwikkelingen op de woningmarkt die van een aanbiedersmarkt verschuift naar een vragersmarkt. Hiermee groeit het belang om met woningbouw goed aan te sluiten bij de vraag.

De provincie, gemeenten en andere stakeholders in West-Friesland willen samen komen tot een regionale, integrale en vraaggestuurde woningbouwprogrammering 2013-2020. In het Portefeuillehoudersoverleg Verkeer en vervoer, Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening, Economie (VVRE) van 21 maart 2013 is het procesplan om daartoe te komen, aangenomen en door het College van Gedeputeerde Staten in juni 2013 vastgesteld.

Tijdens de uitvoering van dit onderzoek is duidelijk geworden dat optimale vraagsturing betekent dat de woningdifferentiatie voor bouwplannen buitengewoon flexibel moet zijn. Op de veranderende woningvraag van de consument moet snel kunnen worden ingespeeld. Het is dan van belang om in regionaal verband afspraken te maken waarbij een woningbouwprogrammering niet tot in detail wordt vastgelegd. Flexibiliteit in de regionale woningbouwprogrammering van West-Friesland is gewenst. In een dergelijke situatie is een richtinggevend kader voor de woningbouwprogrammering toereikend.

### 2.1 Uitvoering

Om in regionaal verband te komen tot een meer vraaggestuurde woningbouwprogrammering zijn de volgende stappen gezet.

#### 1. Analyse van de woningmarkt en inventarisatie van plannen.

In de eerste plaats is een analyse uitgevoerd naar het functioneren van de woningmarkt van West-Friesland. Dit is gebeurd op basis van bestaande gegevensbronnen en aangevuld met het oordeel van marktdeskundigen. Hiervoor is op 2 juli 2013 een marktpanel / klankbordgroep georganiseerd waaraan gemeenten, provincie, corporaties, makelaars en ontwikkelaars hebben deelgenomen.

Tevens hebben de gemeenten een actueel overzicht verstrekt van alle bouwplannen.

#### 2. Toetsing plannen aan criteria.

In overleg met de Kerngroep Regionale Woonvisie West-Friesland is een afwegingsmodel vastgesteld om de diverse bouwplannen te kunnen toetsen. Dat afwegingsmodel bestaat uit criteria waarmee de plannen getoetst zijn op hun bijdrage aan de lange-termijndoelen en de beantwoording van de korte-termijnvraag.

NB. De transformatieplannen, waarin sprake is van vervangende nieuwbouw, zijn niet meegenomen in de programmering. Over het geheel genomen leidt transformatie niet tot extra plancapaciteit.

#### 3. Marktadvies

Soms sluit het aanbod in een bepaald plan niet goed aan op de vraag. Voor die plannen is een marktadvies geformuleerd dat mogelijk kan worden gevolgd om tot een meer vraaggestuurd aanbod te komen. Dit marktadvies is alleen gebaseerd op marktoverwegingen, in de zin van een bouwprogramma dat vermoedelijk sneller afzetbaar is. Het is echter aan de gemeenten om in overleg met corporaties en ontwikkelaars te overwegen of dit marktadvies in het betreffende geval

kan worden gevolgd. Daarbij zullen de gemeenten een integrale afweging maken, niet alleen op marktoverwegingen beoordelen maar ook rekening houden met financiën, stedenbouwkundige randvoorwaarden, etc.

Het resultaat van deze stap is besproken in workshops met gemeenten, met corporaties en met ontwikkelaars / makelaars en tevens voorgelegd aan een marktpanel op 19 november 2013. Ook is het concept besproken met consumentenorganisaties op 12 mei 2014.

#### **4. Besluitvorming**

Het eindrapport zal in juni 2014 ter beoordeling worden voorgelegd aan de VVRE. Met dit eindrapport is een belangrijke basis verkregen voor de verdere uitwerking van de regionale woningbouwprogrammering in het te actualiseren RAP.

Het onderzoek is begeleid door de Kerngroep Regionale Woonvisie West-Friesland, die voor dit onderwerp is aangevuld met een vertegenwoordiger van de provincie, de corporaties, Aedes, en ontwikkelaars.

## **2.2 Opzet van het rapport**

De opzet van dit rapport is als volgt:

- In hoofdstuk 3 wordt het functioneren van de Westfriese woningmarkt beschreven. Het gaat hierbij om informatie over de demografische ontwikkeling, de migratiebewegingen, de kwalitatieve woningbehoefte, de ontwikkeling van verkooptransacties en verhuurtransacties en de samenstelling van de woningvraag.
- Hoofdstuk 4 bevat een confrontatie van woningvraag en woningaanbod op regionaal niveau. Centraal daarin staat de woningvraag naar woonmilieus. Deze is gebaseerd op het onderzoek "Vraaggestuurd bouwen" van de provincie Noord-Holland. Tevens wordt het afwegingsmodel beschreven, dat gehanteerd is bij het toetsen van de plannen.
- In hoofdstuk 5 worden woningvraag en woningaanbod per subregio met elkaar geconfronteerd. De verdere uitwerking per plan is in Bijlage 4 opgenomen. Daar wordt per plan een marktadvies geformuleerd en toegelicht. In een vervolgfase zullen de gemeenten beoordelen of dit marktadvies kan worden gevolgd en hoe dat dan kan worden geoperationaliseerd. Op basis daarvan kan het RAP worden geactualiseerd.

Een concluderend hoofdstuk is voorin opgenomen (hoofdstuk 1).

## 3 Informatie over de woningmarkt

### 3.1 Kwantitatieve woningbehoefte

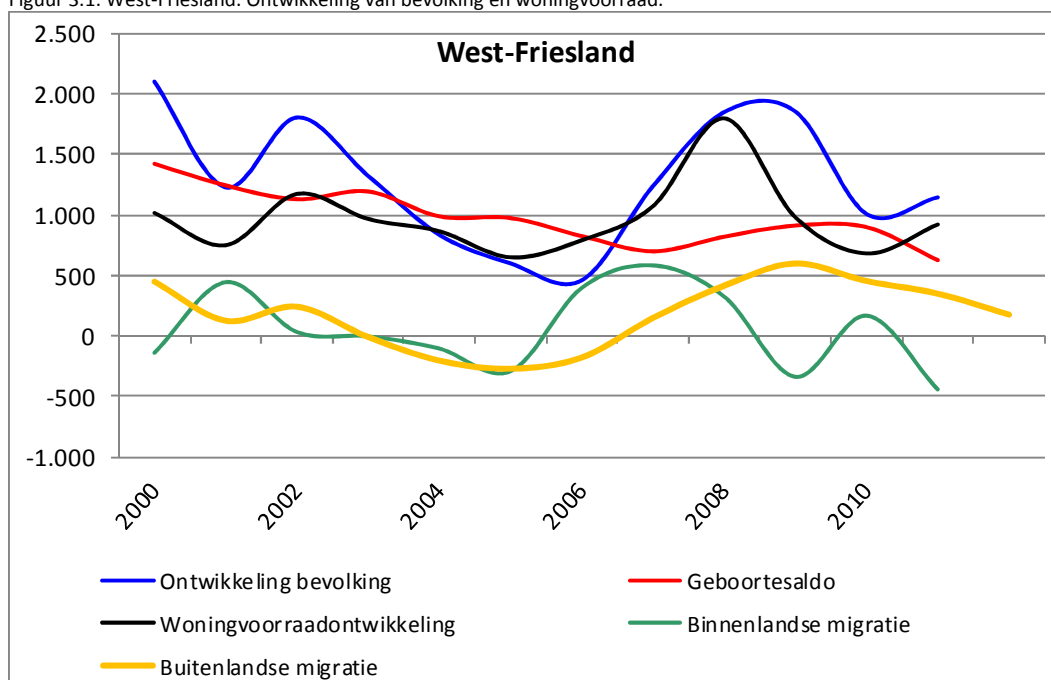
Door de regio is de Ontwerp Kadernota Regionale Woonvisie West-Friesland 2011-2020 vastgesteld. Op basis daarvan is het "Regionaal Actieprogramma Wonen Noord-Holland-Noord 2011-2015, regio West-Friesland" (RAP West-Friesland) eind 2011 vastgesteld.

De regio zet in op minimaal het bouwen voor de eigen woningbehoefte en maximaal het bouwen voor een positief migratiesaldo conform in het verleden gerealiseerde migratiecijfers (woningbehoefte ca 20% hoger). Hiermee komt de bandbreedte uit op een regionale taakstelling van 800- 960 woningen per jaar voor de periode tot 2020<sup>1</sup>. Deze aantallen hebben betrekking op de groei van de woningvoorraad en deze kunnen worden verhoogd met de vervangingsbehoefte en de behoefte aan zelfstandige woonruimte als gevolg van extramuralisering.

Vanwege de marktontwikkelingen en de problemen op de woningmarkt acht de regio het voorlopig realistischer om voor de woningproductie uit te gaan van de onderkant van de bandbreedte. Dit is een wezenlijk uitgangspunt dat ook voor het uitwerken van het vraaggestuurd bouwen wordt aangehouden. Dit betekent dat de regio West-Friesland inzet op het bouwen voor de eigen woningbehoefte, dat wil zeggen ca 800 woningen per jaar. Dit wordt als inzet gekozen, maar gemeenten zijn uiteraard ook afhankelijk van marktpartijen en zelfbouwers om een dergelijke inzet te kunnen realiseren.

### 3.2 Bevolkingsontwikkeling

Figuur 3.1: West-Friesland. Ontwikkeling van bevolking en woningvoorraad.



Bron: CBS.

<sup>1</sup> Deze aantallen zijn in het RAP opgenomen en hebben betrekking op de periode vanaf 2011. De aantallen zijn wat lager dan in de Kadernota omdat die betrekking heeft op de periode vanaf 2010.

Uit figuur 3.1. blijkt dat de ontwikkeling van de bevolking een patroon heeft dat aansluit op de ontwikkeling van de woningvoorraad. Een hoge nieuwbouwproductie in bijvoorbeeld het jaar 2008 heeft een flink positief migratiesaldo tot gevolg gehad. Sinds 2000 hebben de Westfriese gemeenten over de periode 2000-2012 een beperkt positief binnenlands migratiesaldo behaald van gemiddeld ongeveer 80 personen per jaar. Echter er is sprake van grote fluctuaties: het binnenlands migratiesaldo was in 2009 nog positief, in 2010 negatief, in 2011 weer positief en in 2012 weer negatief. Voorts is er sinds 2008 weer sprake van een positief buitenlands migratiesaldo van gemiddeld 400 personen per jaar. Dit betreft met name de vestiging van arbeidsmigranten.

Figuur 3.1. laat zien dat er een relatie is tussen woningbouw en de omvang van het binnenlands migratiesaldo. Het is verleidelijk om te concluderen dat door meer te bouwen, er meer vestigers worden aangetrokken (of minder vertrekkers de regio verlaten), maar zo simplistisch is deze relatie niet. Zo zijn migratiestromen onder meer afhankelijk van de werkgelegenheid in de regio. In 2012 is de werkloosheid<sup>2</sup> in West-Friesland wel sterk toegenomen, maar dat is een landelijk beeld. De werkloosheid is in de regio relatief nog steeds wat lager dan landelijk en dit biedt geen sluitende verklaring voor het feit dat in 2012 sprake is geweest van een negatief binnenlands migratiesaldo. Een andere mogelijk verklarende factor is de trek naar de stad. Sinds enige tijd lukt het de grote steden om haar inwoners beter vast te houden en hierdoor vermindert het aantal kandidaten dat buiten de stad een woning zoekt. Dit kan tot gevolg hebben dat het aantal potentiële vestigers voor West-Friesland lager uitpakt; een nadere analyse van migratiestromen moet dit uitwijzen.

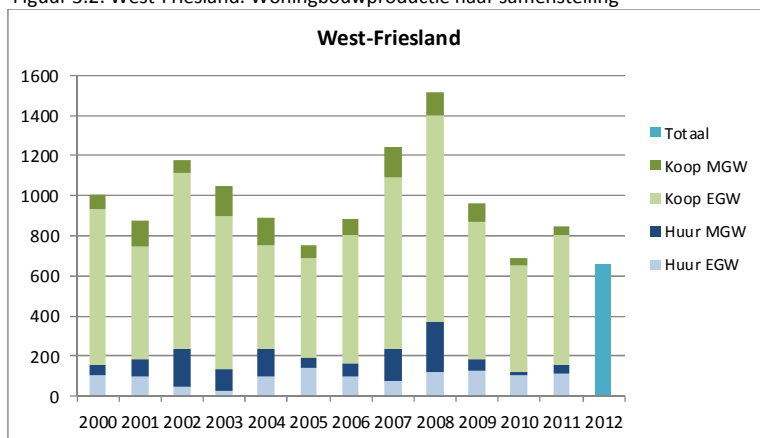
Een andere mogelijk verklarende factor is het woningaanbod. Vertrekstromen uit West-Friesland zijn deels structureel van aard (vertrek om studie- en werkredenen) en dat vertrek is nagenoeg niet beïnvloedbaar voor gemeenten. Een ander deel van het vertrek is woningbouwafhankelijk. Woningaanbod in West-Friesland in de bestaande voorraad en nieuwbouw met een concurrerende prijs-kwaliteitverhouding, beïnvloedt de mate waarin mensen in de regio blijven wonen. Anderzijds kan geschikt woningaanbod elders, in sommige situaties aantrekkelijk zijn en reden zijn voor vertrek.

Hoe de migratiebewegingen precies verklaard moeten worden, vergt nader onderzoek. Het verdient aanbeveling om nader onderzoek te doen naar de migratiebewegingen om meer inzicht te krijgen in de verhuismotieven en daarmee meer inzicht te krijgen in de woonaantrekkelijkheid van de regio.

### 3.3 Ontwikkeling van nieuwbouw en woningvoorraad

#### Nieuwbouw

Figuur 3.2: West-Friesland. Woningbouwproductie naar samenstelling



Bron: CBS.

<sup>2</sup> Bron: Arbeidsmarktanalyse UWV West-Friesland.

De bouwproductie fluctueerde sterk van jaar tot jaar. Dit is een beeld waarmee veel gemeenten in Nederland te maken hebben, maar dit belemmert een goed functioneren van de woningmarkt. Het is dan ook een goede zaak om in te zetten op een stabiel productieniveau en dat vergt een goede en sterke regionale afstemming.

In 2008 werd in West-Friesland een topproductie behaald en werden ruim 1.500 woningen gebouwd. Daarna is het effect van de economische crisis zichtbaar geworden en daalde de nieuwbouwproductie sterk tot gemiddeld bijna 750 woningen in de jaren 2009, 2010 en 2011. Uit voorlopige cijfers blijkt dat de productie in 2012 uitkwam op ca 660 woningen en in dat jaar is er ook weer sprake geweest van een negatief binnenlands migratiesaldo (vermoedelijk ongeveer 300 personen).

Voorts blijkt uit de “Monitor Woningbouw Regio West-Friesland” van de provincie Noord-Holland dat de afgifte van bouwvergunning sterk is afgenomen in 2012 en dit betekent dat in 2013 wellicht slechts ongeveer 350 woningen zullen worden gerealiseerd. Verder zijn ook de vooruitzichten voor de productie in 2014 en 2015 somber. Bij een dergelijk productieniveau zal sprake zijn van een flink negatief migratiesaldo voor West-Friesland. Dit productieniveau ligt ook aanzienlijk onder de ambitie van de gemeenten om in de regio minimaal 800 woningen per jaar te bouwen, om zodoende te voorzien in de eigen woningbehoefte.

Verklarende factoren zijn onder meer de economische crisis en de daarmee verbonden crisis op de woningmarkt en de verminderde financieringsmogelijkheden voor de consument. Maar ook de slechtere concurrentiepositie van de nieuwbouw in West-Friesland speelt een rol. Uit informatie van de marktdeskundigen kan worden afgeleid dat de prijzen van bestaande woningen in de afgelopen jaren meer zijn gedaald dan de prijzen voor de nieuwbouw.

### Ontwikkeling woningvoorraad

Op 1 januari 2000 stonden er in de zeven Westfriese gemeenten 75.300 woningen en per 1 januari 2012 waren dit er bijna 87.000. Dit betekent dat de woningvoorraad in die 12 jaar gemiddeld is toegenomen met 970 woningen per jaar. Hierbij is dus ook rekening gehouden met de sloop van gemiddeld ruim 100 woningen per jaar.

Vermeldenswaard is dat deze cijfers voor de periode 2007-2011 bij benadering gelijk zijn aan de cijfers voor de periode daarvoor.

## 3.4 Ontwikkeling verkooptransacties

Tabel 3.1: West-Friesland. Aantal transacties en de **gemiddelde** verkooptermijn voor koopwoningen, per gemeente

Transacties	Aantal transacties per jaar, 2009-2012	Aantal woningen te koop juni 2013, (bron: Funda)	Periode dat woning te koop staat, gemiddeld
Drechterland	126	321	31 maanden
Enkhuizen	152	368	29 maanden
Hoorn	573	888	19 maanden
Koggenland	117	277	28 maanden
Medemblik	269	823	37 maanden
Opmeer	70	160	27 maanden
Stede Broec	157	270	21 maanden
Nederland	122.000	265.000	26 maanden

Bron: Woningmarkt cijfers / Kadaster, 2013 en Funda. Bewerking Companen.



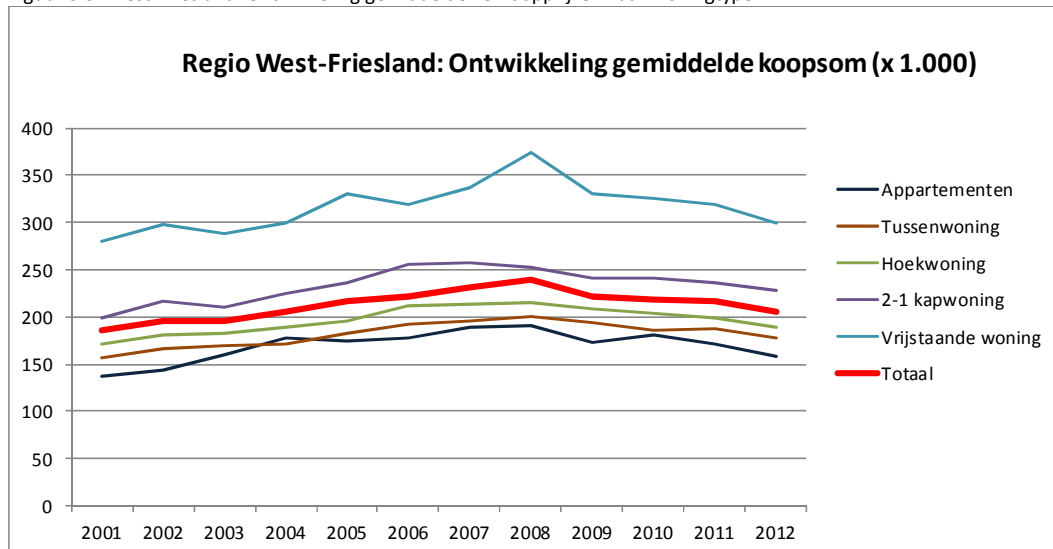
De in tabel 3.1. gepresenteerde gegevens zijn afkomstig van het Kadaster en geven een sluitend beeld van het aantal bij de notaris afgewikkelde transportaktes (daadwerkelijke eigendomsoverdracht). Deze cijfers wijken af van de NVM-cijfers omdat die op een eerder moment registreert. In de praktijk blijkt dat de periode tussen ondertekening van de overeenkomst bij de NVM-makelaar en het transporteren van de woning bij de notaris ongeveer 3 maanden is.

In tabel 3.1. is het gemiddelde aantal kooptransacties over de gehele periode 2009 tot en met 2012 als uitgangspunt genomen en dit is afgezet tegenover het aantal te koop staande woningen op Funda; daarbij zij opgemerkt dat ruim 80% van de te koop staande woningen op Funda staat, dus die registratie is niet volledig. Daaruit kan worden afgeleid hoeveel maanden een koopwoning gemiddeld te koop staat. Voor West-Friesland als geheel ligt dit rond de 24 maanden, met de volgende gemeentelijke verschillen.

- In Hoorn is de verkooptermijn het kortst; daar staan de woningen gemiddeld 19 maanden te koop. Ook Stede Broec scoort met 21 maanden relatief gunstig.
- De woningen staan het langst te koop in Medemblik en Drechterland.

Het aantal kooptransacties is sinds 2008 systematisch afgenomen en dit is een landelijk beeld.

Figuur 3.3: West-Friesland. Ontwikkeling gemiddelde verkoopprijzen naar woningtype



Bron: Woningmarkt cijfers / Kadaster, 2013. Bewerking Companen.

Tabel 3.2: West-Friesland. Ontwikkeling verkoopprijzen naar woningtype per gemeente

Prijsontwikkeling 2008-2012	Appartement 1)	Tussenwoning	Hoekwoning	2^1-kap	Vrijstaand	Totaal
Drechterland	-15%	-14%	-11%	-14%	-22%	-15%
Enkhuizen	-20%	-10%	-22%	0%	-6%	-15%
Hoorn	-10%	-9%	-14%	-14%	-24%	-14%
Koggenland	-25%	-10%	-18%	-18%	-15%	-16%
Medemblik	-17%	-10%	-7%	-8%	-17%	-15%
Opmeer	-4%	-6%	0%	-24%	0%	-8%
Stede Broec	-10%	-20%	-4%	-14%	-16%	-17%
West-Friesland	-17%	-11%	-12%	-10%	-21%	-14%
Nederland	-8%	-11%	-12%	-15%	-18%	-11%
West-Friesland, cijfers NVM, mediane waarde	-11%	-11%	-15%	-16%	-22%	-20%

Bron: Kadaster 2013 en NVM. Bewerking Companen.

1) De prijsontwikkeling heeft betrekking op een beperkt aantal verkooptransacties. De ontwikkeling is dus weinig stabiel.

De cijfers in tabel 3.2. zijn afkomstig van het Kadaster en geven een sluitend beeld van de verkoopprijs van de bij de notaris afgewikkelde transportaktes. Daaruit kan het volgende worden afgeleid.

- In de periode 2008-2012 zijn de huizenprijzen in West-Friesland gedaald met 14%. Voor Nederland was de prijsdaling ruim 11%, iets lager dan in West-Friesland.  
De verschillen tussen de gemeenten zijn niet groot.
- Volgens het Kadaster zijn de tussenwoningen, hoekwoningen en 2<sup>e</sup>-kappers relatief het minst in prijs gedaald.  
De prijsdaling is het grootst geweest bij vrijstaande woningen en appartementen. Hierbij moet worden opgemerkt dat de prijsdaling voor appartementen in de gemeente Hoorn beperkt is geweest.

Ter vergelijking zijn ook de verkoopprijzen op basis van de NVM-registratie weergegeven. Daaruit blijkt dat de prijsdaling in West-Friesland tussen 2008 en 2012 ongeveer 20% is geweest en dit is een wat grotere prijsdaling dan het Kadaster meet. Het verschil is een gevolg van een verschil in meetmethode. De NVM gaat niet uit van het gemiddelde prijsniveau maar van de mediane waarde (= de middelste waarde in een reeks getallen die gerangschikt zijn naar grootte). De NVM-cijfers voor Nederland komen uit op een prijsdaling van 14% en dit zou betekenen dat West-Friesland te maken heeft met een grotere prijsdaling dan landelijk. Dit blijkt ook uit de Kadaster-cijfers.

### 3.5 De sociale huursector

Uit Woonmatch is de volgende informatie over de wachttijd (de periode tussen de inschrijfdatum en het aanvaarden van de woning) afgeleid.

Tabel 3.3: West-Friesland. Gemiddelde wachttijd in maanden voor een sociale huurwoning, per gemeente.

	Gemiddelde wachttijd in maanden (doelgroep-label)			Gemiddelde wachttijd in maanden (woningtype)		Totaal in maanden
	Standaard	Senioren	Jongeren	Eengezins	Meergezins	
Hoorn	67	23	28	74	44	54
Medemblik (Wognum, Nibbixwoud)	51	5	-	57	35	51
Medemblik (Andijk, Wervershoof, Zwaagdijk)	50	51	-	50	51	51
Medemblik (Woonschakel)	47	20	23	53	24	42
Drechterland (Hoogkarspel, Oosterblokker, Westwoud)	52	51	40	52	51	51
Drechterland (Woonschakel)	53	69	24	60	42	52
Opmeer	44	121	27	48	42	45
Enkhuizen	57	119	20	65	50	59
Stede Broec (Woonschakel)	66	55	30	67	36	60
Koggenland	41 / 57	41 / 58	29 / -	60 / 99	32 / 50	37 / 58

Bron: Woonmatch

Uit de cijfers van Woonmatch blijkt dat de gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning ruim 4 jaar bedraagt. De wachttijd is het kortst voor jongeren.

De wachttijd van vier jaar is lang, omdat veel woningzoekenden zich preventief inschrijven voor een sociale huurwoning. Daarom is ook nagegaan hoelang woningzoekenden op een woning moeten wachten op het moment dat zij actief daarnaar op zoek gaan. Deze zoektijd, de periode tussen het de eerste reactie en het daadwerkelijk aanvaarden van een woning, wordt gepresenteerd in tabel 3.4.

Tabel 3.4: West-Friesland. Gemiddelde zoektijd in maanden (tijd tussen de eerste reactie en het aanvaarden van de woning) voor een sociale huurwoning, per gemeente 1)

	Gemiddelde zoektijd in maanden (doelgroeplabel)			Totaal in maanden
	Standaard	Senioren	Jongeren	
Hoorn	12	5	14	11
Medemblik (Wognum, Nibbixwoud)	14	4	-	13
Medemblik (Andijk, Wervershoof, Zwaagdijk)	17	6	-	15
Medemblik (Woonschakel 2)	18	7	15	15
Drechterland (Hoogkarspel, Oosterblokker, Westwoud)	16	8	3	14
Drechterland (Woonschakel)	15	17	7	14
Opmeer	17	7	19	14
Enkhuizen	15	5	8	13
Stede Broec (Woonschakel)	17	17	19	18
Koggenland	13 / 16	9 / 5	- / 16	13 / 12

Bron: Woonmatch.

- 1) Inclusief urgente woningzoekenden. Ongeveer 15% van de verhuringen heeft op die groep betrekking.
- 2) De zoektijden voor de Woonschakel liggen mogelijk wat hoger dan voor de overige corporaties, omdat de Woonschakel al langer gebruik maakt van Woonmatch.

De gemiddelde wachttijd voor een sociale huurwoning is ruim 4 jaar, maar de gemiddelde zoektijd bedraagt ruim een jaar. Dit betekent dat veel woningzoekenden zich preventief inschrijven. Een zoektijd van een jaar duidt erop dat de spanning op de sociale huurmarkt in West-Friesland beperkt is<sup>3</sup>. Dit duidt erop dat per saldo maar weinig sociale huurwoningen aan de voorraad hoeven te worden toegevoegd; nieuwbouw van sociale huurwoningen is echter nog wel nodig om de transformatie (sloop en verkoop) te compenseren.

De verschillen tussen gemeenten in de gemiddelde zoektijd zijn niet groot. De zoektijd is in Hoorn wat korter dan in de andere gemeenten. Ook blijkt dat de gemiddelde zoektijd het kortst is voor de doelgroep senioren: ca een half jaar.

<sup>3</sup> Hierbij past wel de kanttekening dat woningzoekenden die direct na de inschrijving actief op zoek gaan naar een huurwoning een langere zoektijd hebben dan de gemiddelde zoektijd.

## 3.6 Zicht op de kwalitatieve woningvraag

### Huishoudensontwikkeling

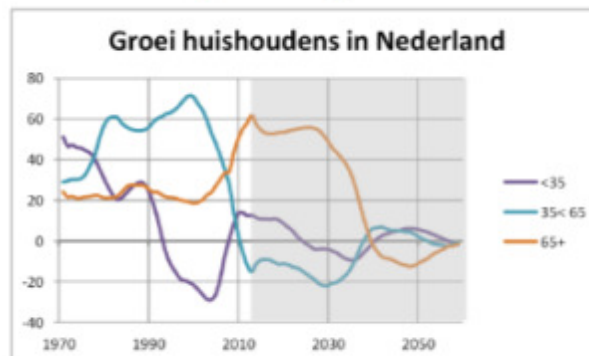
Uit de nevenstaande provinciale informatie blijkt dat de groei van het aantal huishoudens in zeer overwegende mate betrekking heeft op ouderen. De midden-leeftijdsklasse neemt de komende twintig jaar af om rond 2040 weer te gaan toenemen. Wel is er nog een lichte stijging van het aantal jongere huishoudens.

Deze ontwikkeling naar huishoudenstype bepaalt in hoge mate de samenstelling van de woningbehoefte voor de komende jaren.

### Woonwensen

Er is recent voor West-Friesland geen woningmarktonderzoek uitgevoerd. Wel zijn er indicaties over de woonwensen af te leiden uit het landelijke WoON2012. Die informatie wordt in tabel 3.5 gepresenteerd.

### Ontwikkeling "woningbehoefte"



Provincie Noord-Holland In de toekomst: ontwikkeling NHH gelijk aan NL

Bron: Monitor Woningbouw Regio West-Friesland, provincie Noord-Holland, 2013.

Tabel 3.5: West-Friesland: Woonwensen van verhuiscandidate naar huur / koop en prijsklasse, 2012

	Doorstromers		Senioren	Totaal
	Starters	< 55 jaar	55 jaar eo 1)	
<b>Huur</b>				
Eengezins, < €665	21%	15%	9%	16%
Eengezins, > €665	9%	0%	0%	3%
Appartement, < €665	30%	6%	47%	22%
Appartement, > €665	5%	0%	19%	5%
<b>Koop</b>				
Rij, < €180.000	9%	10%	0%	7%
Rij, < €250.000	2%	22%	5%	12%
2 <sup>^</sup> 1, < €180.000	1%	2%	0%	1%
2 <sup>^</sup> 1, < €250.000	0%	3%	0%	1%
2 <sup>^</sup> 1, > €250.000	8%	4%	2%	5%
Vrij, < €180.000	2%	1%	0%	1%
Vrij, < €250.000	3%	6%	0%	4%
Vrij, > €250.000	5%	16%	9%	12%
App, < €180.000	5%	5%	0%	4%
App, < €250./000	0%	5%	0%	3%
App, > €250.000	0%	5%	9%	4%
Totaal	100%	100%	100%	100%

Bron: WoON2012, bewerking Companen

1) NB. In de Regionale Woonvisie wordt de leeftijdsgrens van 65 jaar aangehouden.

De effecten van de economische crisis zijn duidelijk zichtbaar in de woonwensen van de Westfriezen. 46% van de verhuiscandidate geeft de voorkeur aan een huurwoning en dat is hoog als men in aanmerking neemt dat de Westfriese woningvoorraad voor 30% uit huurwoningen bestaat. Ongeveer tweederde van de starters zoekt een huurwoning. Van de senioren zoekt 75% een huurwoning, maar in de praktijk zal de vraag naar huurwoningen voor senioren niet zo groot zijn. Een deel van de senioren wenst een sociale huurwoning, maar heeft daar gelet op een te hoog inkomen geen recht op. Bovendien

ervaren senioren dat de verkoop van hun woning niet florissant verloopt en dit tempert de vraag naar huurwoningen voor senioren. Dit laat onverlet dat er een grote vraag is naar geschikte woningen voor senioren. Daarin kan voorzien worden door aanpassing van de bestaande woningvoorraad en door nieuwbouw van woningen die levensloopgeschikt zijn of in de toekomst eenvoudig levensloopgeschikt gemaakt kunnen worden.

Voorts blijkt uit het WoON2012 dat er in West-Friesland veel doorstromers zijn die willen verhuizen. De wens om te verhuizen is er wel, maar de mogelijkheden zijn in de praktijk veel kleiner. Een grote groep doorstromers staat "onder water" en zal moeilijk kunnen doorstromen (in Nederland staat per eind 2012 een derde van de huiseigenaren onder water). De verkoop van de eigen woning verloopt moeizaam en dat remt ook de doorstroming. De geconsulteerde woningmarktdeskundigen in West-Friesland gaan ervan uit dat de komende jaren (in elk geval de komende vijf jaar) gerekend moet worden met een structureel lagere doorstroming dan in 2008.

Voorts zijn de marktdeskundigen van mening dat de vraag naar dure vrije sectorwoningen en dure appartementen in de koopsector in het WoON2012 wordt overschat. Een deel van de verhuisgeneigde doorstromers zal uiteindelijk niet verhuizen naar die duurdere woning.

- In de regio West-Friesland zal op de lange termijn een overschot ontstaan aan eengezinswoningen in de sociale huursector; er is dus ruimte voor verkoop van een aantal sociale huurwoningen. Echter, op de korte termijn is de afzet van dit segment goed. Ook ter verversing van het woningbezit van corporaties is het van belang dat nieuwbouw blijft plaatsvinden, uiteraard mits afzetbaar.
- Met name in Hoorn is er behoefte aan appartementen in de huursector, voor tweederde in de sociale huursector en voor een derde in het geliberaliseerde segment.
- In West-Friesland staan relatief veel goedkope rijwoningen in de koopsector en dat aanbod zal door verkoop van sociale huurwoningen door corporaties nog toenemen. Er kan op de lange termijn een overschot aan goedkope rijwoningen in de koopsector ontstaan, maar die dreiging is niet zeker. Sinds enige jaren wordt duidelijk dat meer senioren zo lang mogelijk in hun huidige woning willen blijven wonen en dit vermindert het aanbod van rijwoningen. Bovendien zijn er bepaalde doelgroepen (bijvoorbeeld alleenstaanden) die in een ontspannen woningmarkt kiezen voor een eengezinsrijwoning. Kortom, wellicht zal er op lange termijn een overschot ontstaan aan goedkope rijkooptwoningen. Op de korte termijn is de vraag naar deze goedkope rijkooptwoningen wel degelijk aanwezig. Op de afweging wel of niet nog goedkope rijkooptwoningen bouwen, komen we in het volgende hoofdstuk terug. Het is zaak om de ontwikkelingen op dit punt in West-Friesland goed te monitoren.

In opdracht van corporaties in Noord-Holland Noord is door de Stec-groep onderzoek gedaan naar de vraag naar sociale huurwoningen. De uitkomsten zijn vastgelegd in het rapport "Tijd voor keuzes in Noord-Holland Noord". De conclusies in dat rapport zijn gebaseerd op een analyse voor het gehele gebied Noord-Holland Noord (bestaande uit de regio's Koop van Noord-Holland, West-Friesland, Alkmaar, Waterland / Zaanstreek en Zuid-Kennemerland / IJmond). Voor het gehele gebied Noord-Holland Noord worden in dit rapport de volgende aanbevelingen gedaan:

- Ontwikkel alleen nog (vervangende) nieuwbouw die complementair is aan uw bestaande woningvoorraad, dus niet in uitleg en in de "dragende kernen".
- Meer keuzevrijheid tussen huur en koop, met flexibeler prijsgrenzen (ook behoefte aan vrije sector).
- Goedkope nieuwbouw voor starters belemmert verkoopbeleid van bestaande woningen voor starters.
- Houd rekening met een grote vervangingsvraag voor sociale huurvoorraad.

- Ontwikkel zorgarrangementen met zorgleveranciers.
- Maak afspraken (corporaties en gemeenten) over verbetering van de particuliere huurvoorraad ter voorkoming van negatieve uitstraling op het corporatiebezit.

Het Platform Woningcorporaties Noord-Holland Noord, waarbij ook de corporaties uit West-Friesland zijn aangesloten, hebben de conclusies uit het Stec-rapport in hoofdlijnen onderschreven. Dit hebben zij vastgelegd in de brochure "Kiezen, Delen én Doen. De corporaties maken daarin de volgende keuzen:

- Geen uitbreiding van de voorraad sociale huurwoningen en voornamelijk binnendorps en binnenstedelijk bouwen.
- De vergrijzing opvangen in de bestaande voorraad en gericht investeren in kwaliteitsverbetering en verduurzaming van onze woningen.
- Bieden van een gedifferentieerd kwaliteits- en prijsaanbod binnen de bestaande voorraad.

De conclusies in het Stec-rapport zijn gebaseerd op de cijfers van het WoON2012 voor het gehele gebied Noord-Holland Noord. In dat rapport worden voor West-Friesland ook cijfers gepresenteerd, maar deze zijn samengesteld door het beeld voor de gehele regio Noord-Holland Noord min of meer naar evenredigheid over de deelregio's te verdelen. Hiervoor is al aangegeven dat door de Westfriesse marktkeners bij diverse uitkomsten van het WoON2012 kanttekeningen zijn geplaatst. Het gewenste verhuisgedrag volgens het WoON wijkt aanzienlijk af van de huidige praktijk. Zo ligt de doorstroming in werkelijkheid veel lager, waardoor mensen veel langer in hun huidige woning blijven wonen en de vraag naar dure huur, geschikte nultredenwoningen lager uitvalt waardoor ook minder goedkope rijwoningen op de markt komen.

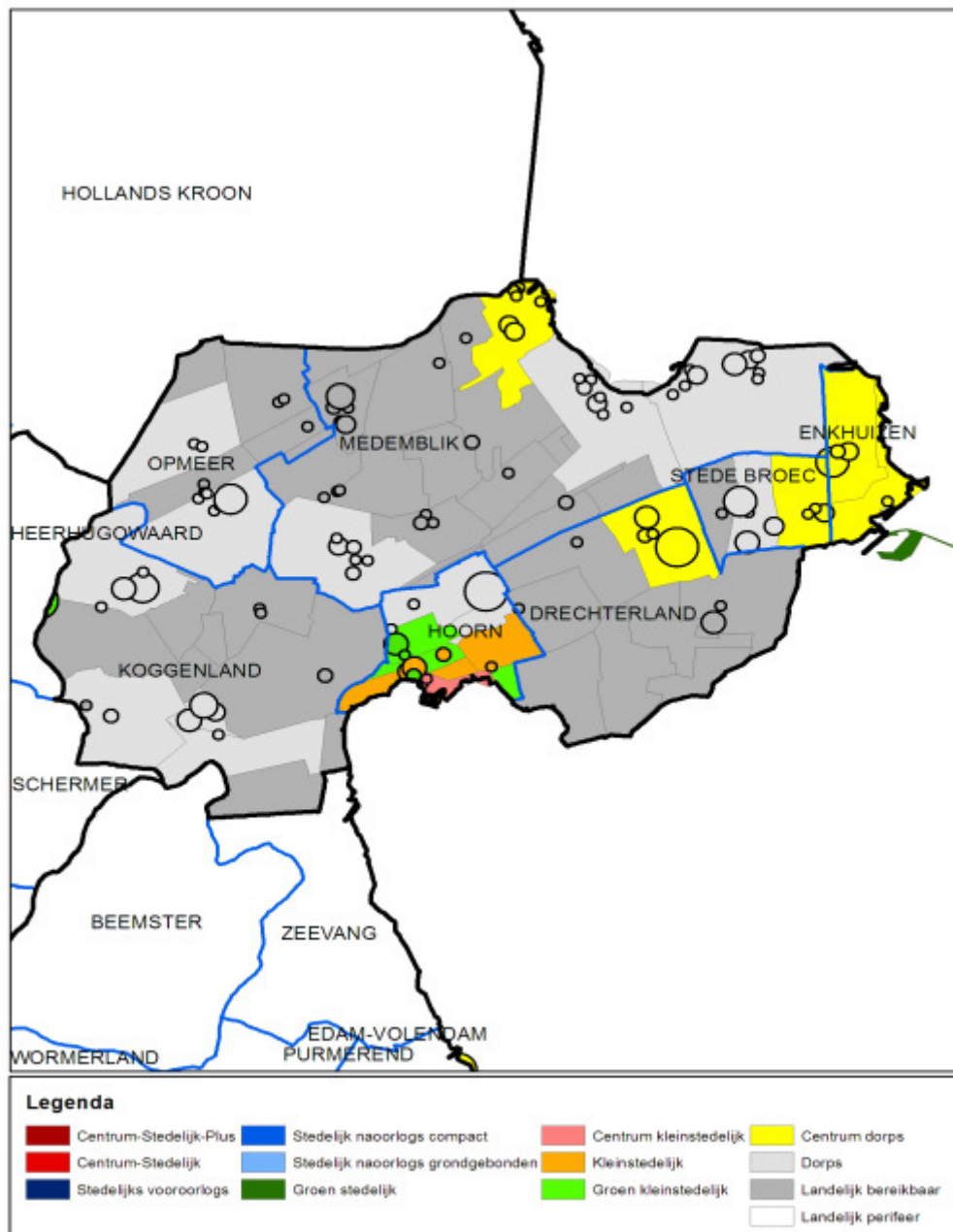
De omvang van deze effecten voor West-Friesland is met de huidige informatie moeilijk te kwantificeren. Daarmee kan ook niet goed worden beoordeeld of en in welke mate de aanbevelingen uit het Stec-rapport voor West-Friesland van toepassing zijn. De Westfriesse gemeenten hebben daarom nog geen standpunt bepaald over de gedane aanbevelingen. Een consumentenonderzoek waarbij ook expliciet gevraagd wordt naar de hardheid van de woonwensen kan een beter beeld opleveren over het werkelijk functioneren van de Westfriesse woningmarkt. Bij een dergelijk onderzoek kan ook de demografische transitie worden betrokken en een herijking van de omvang van de eigen woningbehoefte worden meegenomen.

## 4 Vraagsturing naar woonmilieus en afwegingsmodel

### 4.1 Westfriese indeling van woonmilieus

In het onderzoek Vraaggestuurd Bouwen 2012 van de provincie Noord-Holland is de bestaande woningvoorraad en de nieuwbouw getypeerd naar woonmilieu. Die indeling is uitgewerkt in het WoON2009 en wordt in figuur 4.1. weergegeven.

Figuur 4.1: West-Friesland. Indeling naar woonmilieu volgens WoON2009



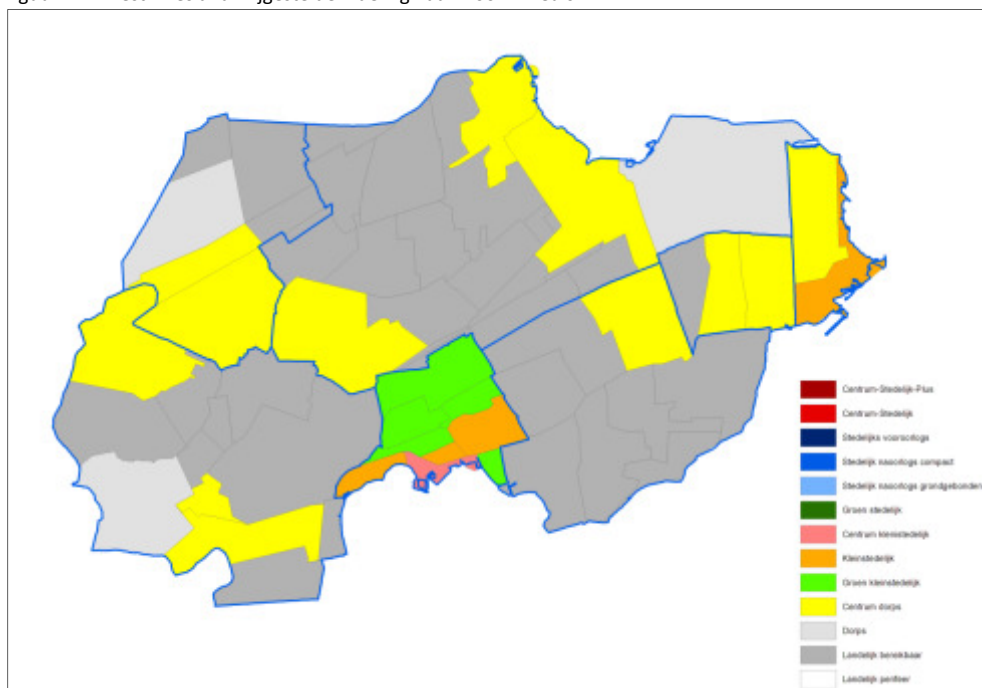
Bron: Onderzoek Vraaggestuurd bouwen 2012, provincie Noord-Holland.

De indeling naar woonmilieus uit het WoON2009 is gebaseerd op de ABF-indeling met objectieve criteria, zoals onder meer het aantal huishoudens in een gebied, de woningdichtheid, het aantal winkels, etc. (zie Bijlage 2). Toch leidt die mix van criteria soms tot een onlogische typering. Een voorbeeld: waarom wordt de kern Hoogkarspel wel als centrumdorps getypeerd en de kern Grootebroek niet? Bij deze indeling zijn dan ook door diverse organisaties in West-Friesland (gemeenten, corporaties, ontwikkelaars en makelaars) kanttekeningen geplaatst.

In een workshop met marktkenner is de indeling in woonmilieus voor West-Friesland onder de loep genomen en daaruit is naar voren gekomen dat het gewenst is enkele gebieden / kernen anders te typeren. De volgende aanpassingen zijn aangebracht:

- Bangert en Oosterpolder. Dit gebied is in het provinciale onderzoek Vraaggestuurd bouwen ten onrechte getypeerd als een dorps woonmilieu. Het woonmilieu dat daar gerealiseerd wordt moet als groen-kleinstedelijk worden aangemerkt, conform het woongebied Risdam.
- Binnenstad Enkhuizen. Dit gebied is nu getypeerd als centrumdorps, zoals Bovenkarspel, Hoogkarspel en Medemblik. Die typering wordt aangepast in kleinstedelijk, aangezien de dichtheid in de binnenstad van Enkhuizen aanmerkelijk hoger ligt dan gebieden met een centrumdorps woonmilieu.
- Grootebroek. Deze kern is in het provinciale onderzoek Vraaggestuurd bouwen getypeerd als een dorps woonmilieu, maar wordt aangepast in centrumdorps woonmilieu, zoals Bovenkarspel en Hoogkarspel.
- In bepaalde postcodegebieden is het buitengebied groot in verhouding tot de bebouwing. Dit kan tot gevolg hebben dat deze gebieden volgens de ABF-indeling als dorps worden getypeerd, terwijl in de beleving door de mensen het accent gelegd wordt op de bebouwing en de aanwezigheid van een ruim aantal voorzieningen. Het is dan ook passender om diverse voorzieningenkernen niet als dorps, maar als centrumdorps aan te merken. Dit betreft de volgende kernen: Avenhorn / De Goorn, Wognum, Obdam, Opmeer/Spanbroek en Wervershoof.

Figuur 4.2: West-Friesland. Bijgestelde indeling naar woonmilieus



Bron: Companen, op basis van input workshop marktkenner.



## 4.2 Confrontatie vraag en aanbod naar woonmilieus tot 2020

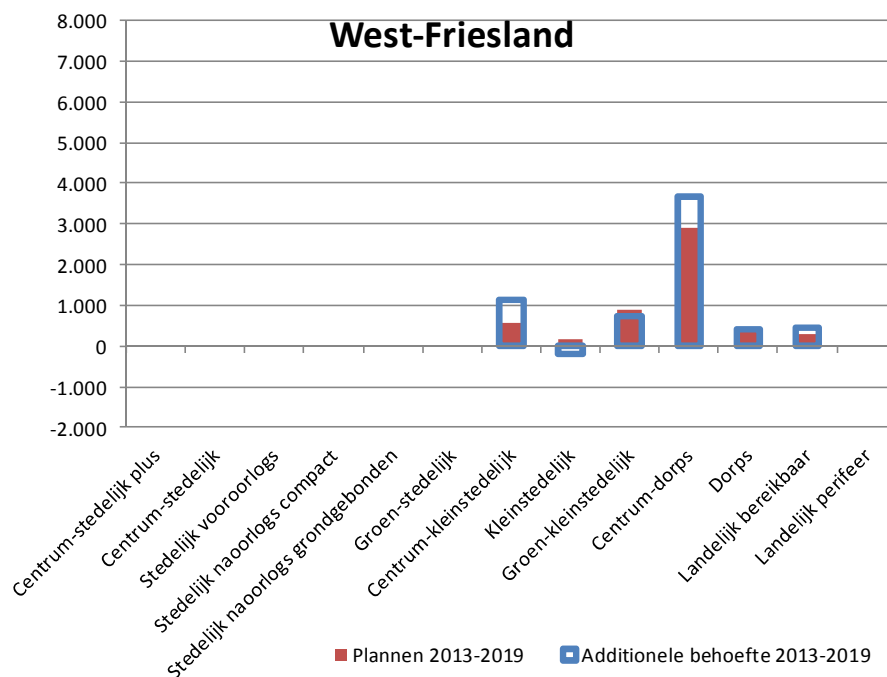
De wijzigingen in de typering van gebieden naar woonmilieus heeft ook effecten voor de vraag-aanbod-balans. Deze is voor West-Friesland bijgesteld.

De woningvraag is gebaseerd op de demografische prognose van de provincie Noord-Holland en heeft betrekking op de periode 2013-2019 (zeven jaar). Die woningvraag (eigen woningbehoefte + enige migratie) bedraagt gemiddeld ongeveer 880 woningen per jaar. In deze actuele prognose heeft de provincie rekening gehouden met de nieuwste inzichten over de te verwachten migratieontwikkeling. Een recente ontwikkeling is de groeiende belangstelling voor het wonen in de stad maar de provincie gaat er in haar ramingen van uit, dat de regio West-Friesland voldoende aantrekkelijk blijft om een beperkt positief migratiesaldo van buiten aan te trekken.

Het woningaanbod is gebaseerd op een opgave van de gemeenten per 1 oktober 2013. Het betreft plannen die natuurlijk in een veel eerder stadium (soms al jaren geleden) in ruimtelijke zin zijn afgewogen. Bij die afweging zijn tal van organisaties en consumenten betrokken geweest en heeft de gemeente in de bestemmingsplanprocedure ook afgewogen of er voldoende vraag was naar deze plannen. Natuurlijk is de woningvraag in de afgelopen jaren sterk veranderd, maar de opgegeven plannen blijven naar het oordeel van de gemeenten de plannen die het beste in de komende jaren kunnen worden ingezet. Bij die selectie van in te zetten plannen heeft de gemeente een scala van factoren meegewogen: financiën, spreiding van plancapaciteit over de gemeente, aansluiting op de vraag (inclusief flexibiliteit om het woningbouwprogramma betere te laten aansluiten op de vraag), etc. De gemeenten hebben bij die selectie ook de plannen betrokken (zie Bijlage 3) die door corporaties en / of ontwikkelaars genoemd zijn als locaties die kansrijk zijn om vóór 2020 te worden ontwikkeld.

Woningvraag en woningaanbod naar woonmilieus worden in figuur 4.3. voor West-Friesland gepresenteerd.

Figuur 4.3: West-Friesland. Additionele behoefte (toevoeging aan de woningvoorraad) aan woonmilieus versus de realistische plancapaciteit tot 2020



Bron: Opgave plancapaciteit door gemeenten, september 2013.

Uit figuur 4.3. kan worden afgeleid dat de realistische plancapaciteit, dit is de plancapaciteit die naar het oordeel van de gemeenten daadwerkelijk voor 2020 tot productie kan komen, sterk is afgenomen ten opzichte van de inventarisatie in het provinciaal onderzoek “Vraaggestuurd bouwen”. Volgens de meest recente opgave van de gemeenten is er voor de periode 2013-2019 een realistische plancapaciteit beschikbaar van ongeveer 5.200 woningen, hetgeen overeenkomt met bijna 750 woningen per jaar. Een dergelijk aantal ligt onder het minimum productieniveau dat in de Regionale Woonvisie en het RAP West-Friesland als uitgangspunt is genomen, maar ligt ook onder de meest recente demografische prognose van de provincie voor West-Friesland, die uitkomt op een vraagbehoefte van gemiddeld 880 woningen per jaar. Geconcludeerd kan worden dat de gemeenten en ontwikkelaars in de afgelopen maanden hun bouwprogramma naar beneden hebben bijgesteld, vanwege de afgenomen woningvraag. De vraag is of na deze downgrading sprake is van een realistisch productieniveau?

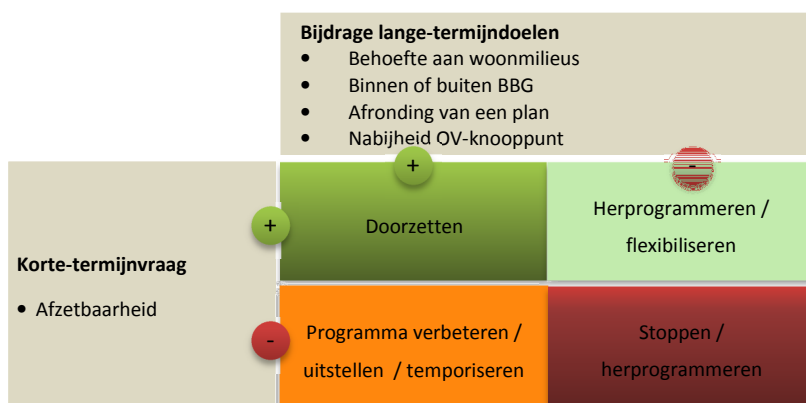
De praktijk leert dat er altijd sprake is van planuitval en dat ongeveer 70% van het beoogde bouwprogramma wordt gerealiseerd. Als dit praktijkgegeven ook voor de beschikbare plancapaciteit van ca 5.200 in West-Friesland geldt, dan zal in werkelijkheid een productieniveau van gemiddeld ongeveer 500 per jaar kunnen worden behaald in de periode 2013-2019. Dit ligt ruim onder de eigen woningbehoefte van gemiddeld 800 woningen per jaar voor de regio West-Friesland. Als dit scenario werkelijkheid wordt, dan betekent dit dat er jaarlijks een flink aantal huishoudens naar andere regio's zal vertrekken (een negatief migratiesaldo).

Uit figuur 4.3. kan verder worden afgeleid dat de spreiding van de bouwplannen over de verschillende woonmilieus redelijk goed aansluit op de behoefte. Qua woonmilieus is sprake van een redelijk goede manier van vraaggestuurd bouwen. Er zijn kleine fricties:

- Er is een tekort aan centrum-kleinstedelijke plannen, maar een klein overschot aan kleinstedelijke plannen.
- Er is een tekort aan plannen met een centrumdorps woonmilieu.

### 4.3 Gehanteerde wegingscriteria

Om tot een vraaggestuurde woningbouwprogrammering te komen, moeten de bouwplannen worden gewogen en daarbij is gebruik gemaakt van het volgende afwegingsmodel.



Met behulp van dit model zijn de plannen / locaties getoetst op hun bijdrage aan de lange-termijndoelen en de beantwoording aan de korte-termijnvraag. De positie binnen een kwadrant geeft de eerste aanzet voor een marktadvies dat in een later stadium zal worden uitgewerkt.

Voor de lange termijn beoordeling zijn de volgende criteria gehanteerd:

- Behoefte aan het woonmilieu.  
De plannen hebben een score van -1 gekregen als aan voor het betreffende woonmilieu een overmaat aan plannen bestaat. De plannen hebben een score van +1 gekregen als aan voor het betreffende woonmilieu een tekort aan plannen bestaat.
- Binnen en buiten Bestaand Bebouwd Gebied.  
De plannen hebben een score van -1 gekregen als het plan buiten bestand bebouwd gebied valt en een score van +1 gekregen als het plan binnen bestaand bebouwd gebied valt.
- Afronding van een plan.  
De plannen hebben een score van -1 gekregen als het de bebouwing van een nieuwe locatie betreft buiten bestaand bebouwd gebied, een score 0 als het bebouwing van een nieuwe locatie betreft binnen bestaand bebouwd gebied en een score van +1 gekregen als het plan een afronding betreft van een reeds eerder gestart plan.
- Nabijheid OV-knooppunt.  
Plannen die binnen het invloedsgebied van 1.200 meter rondom een OV-knooppunt liggen, hebben een score van +0,5 gekregen. Het betreft plannen nabij de zeven stations in Obdam, Hoorn, Hoorn-Kersenboogerd, Hoogkarspel, Bovenkarspel Grootebroek, Bovenkarspel Flora en Enkhuizen. De andere plannen hebben een score 0 gekregen.

De korte termijn beoordeling is gebaseerd op de afzetbaarheid van plannen. Bij het beoordelen van die afzetbaarheid is rekening gehouden met de marktinformatie die in hoofdstuk 3 is gepresenteerd. Daarin is een analyse van de woningmarkt gepresenteerd op basis van beschikbare gegevensbronnen. Dit is conform het door de VVRE geaccordeerde procesplan; mogelijk wordt op een later moment een consumentenonderzoek uitgevoerd. Met de kennis over de in hoofdstuk 3 gepresenteerde marktinformatie, hebben marktdeskundigen in een panel de afzetbaarheid van de verschillende marktsegmenten aangegeven.

Die korte termijn afzetbaarheid is niet voor de gehele regio West-Friesland het zelfde. Er zijn vier subregio's onderscheiden, met accentverschillen qua afzetbaarheid. Binnen West-Friesland zijn de volgende subregio's onderscheiden:

- Gemeente Hoorn.
- Gemeente Opmeer en gemeente Koggenland.
- Gemeente Medemblik en gemeente Drechterland.
- Gemeente Enkhuizen en gemeente Stede Broec.

Nadrukkelijk moet worden aangetekend, dat dit niet een indeling is naar samenhangende woongebieden, maar een indeling op basis van afzetbaarheid van plannen voor de korte termijn. Per subregio is de afzetbaarheid beoordeeld, waarbij 3 punten zijn toegekend als sprake is van een goede afzetbaarheid, 2 punten voor een matige afzetbaarheid en 1 punt voor een slechte afzetbaarheid. De score voor de afzetbaarheid wordt in tabel 4.1. per subregio gepresenteerd.

Tabel 4.1.: West-Friesland. Score voor afzetbaarheid per marktsegment en per subregio volgens de marktanalyse en het oordeel van marktdeskundigen (afzetbaarheid 3=goed, 2=matig en 1= slecht).

	Subregio			
	Subregio Hoorn	Subregio Opmeer / Koggenland	Medemblik / Drechterland	Subregio Enkhuizen 1) / Stede Broec
Huur, <682, eg	3	3	3	3
Huur, <682, app	2	1	2	2
Huur, <682, ggb0-treden	2	2	2	2
Huur, >682, eg	2	1	1	1
Huur, >682, app	1	1	1	1
Huur, >682, ggb0-treden	1	1	1	1
Koop, <180.000, eg	2	2	2	2
Koop, <180.000, app	1	1	1	1
Koop, <180.000, ggb0-treden	1	1	1	1
Koop, <250.000, eg	2	2	1	1
Koop, <250.000, app	1	1	1	1
Koop, <250.000, ggb0-treden	1	1	1	1
Koop, >250.000, eg	1	1	1	1
Koop, >250.000, app	1	1	1	1
Koop, >250.000, ggb0-treden	1	1	1	1

Bron: Gebaseerd op de marktinformatie (zie hoofdstuk 3) en het oordeel van marktkeners.

Op basis van dit marktoordeel zijn alle bouwplannen getoetst aan de korte termijn doelen. Natuurlijk betreft dit een momentopname en is het raadzaam om deze te blijven monitoren. Zo is recent een aantal woningen in het centrum van Enkhuizen in de duurdere sector snel verkocht. Dit gegeven is verwerkt in de afzetbaarheidsscore voor de projecten in de binnenstad van Enkhuizen.

## 4.4 Voorbeelden van succesvolle marktstrategieën

In paragraaf 3.3. is het afwegingsmodel gepresenteerd, waarbij de plannen ingedeeld worden naar vier kwadranten / marktadviezen. Voor plannen die op de lange termijn goed scoren maar op de korte termijn niet, kan het marktadvies programma aanpassen / uitstellen / temporiseren worden gevolgd. Projecten in dit kwadrant worden anders gefaseerd of verbeterd in afzetbaarheid en in de praktijk zijn dan de volgende voorbeelden van aanpassing succesvol gebleken.

- Omzetten van koop naar huur (indien dit beter afzetbaar is). Verkoop aan corporatie of belegger en eventueel op termijn alsnog verkopen.
- Enkele details in het ontwerp aanpassen zodat het product wel aansluit bij de vraag, vaak gaat dit gepaard met meer flexibiliteit in bijvoorbeeld welstandseisen.
- Eventueel de verkoopprijzen bijstellen. Uit informatie van de geconsulteerde marktdeskundigen blijkt dat het prijsniveau van de nieuwbouw te hoog is. De prijzen van bestaande woningen zijn in de afgelopen jaren meer gedaald dan de prijzen voor nieuwbouwwoningen.
- Gefaseerd op de markt brengen.

Een denkbare optie is ook om het bouwprogramma aan te passen ten gunste van marktsegmenten die nu wel goed afzetbaar zijn. Daarbij kan men denken aan het omzetten van luxe koopsegmenten naar bijvoorbeeld goedkope koopwoningen in een rij. De afweging om dit te doen moet zorgvuldig gebeuren. Er is een korte termijnbelang dat kan conflicteren met het lange termijn belang. Een goede afzet van rijwoningen op de korte termijn, kan wellicht tot gevolg hebben dat op lange termijn sprake is van een overschot aan rijwoningen. Het is raadzaam dat gemeenten in dat geval de volgende vragen / overwegingen in de beschouwing betrekken:

- In welke mate zijn nieuwe, goedkope rijkoopwoningen in het betreffende plan afzetbaar?
- In welke mate zijn consumenten die een nieuwe, goedkope rijkoopwoning wensen, bereid om eventueel uit te wijken naar een dergelijk type in de bestaande woningvoorraad en in welke mate zullen zij naar elders vertrekken waar die nieuwbouw wel plaatsvindt?
- Is het (bouw)plan binnen aanvaardbare financiële en stedenbouwkundige randvoorwaarden aan te passen?
- Zijn de rijwoningen zodanig te realiseren, dat ze geschikt zijn voor meerdere doelgroepen? Daarbij kan gedacht worden aan woningen die in de toekomst uitbreidbaar zijn (bijvoorbeeld grotere woonkamer, uitbreiding met dakkapellen, etc.), aanpasbaar zijn (bijvoorbeeld garage van de hoekwoning om te bouwen tot slaapkamer op begane grond, voldoende ruimte voor traplift), etc.
- Is er op lange termijn sprake van een te verwachten overschot aan rijkoopwoningen en zo ja, hoe groot is dat? Dit kan van gemeente tot gemeente verschillen. Bij gemeenten die nu al over veel rijkoopwoningen beschikken, kan dit knelpunt eerder aan de orde zijn dan in andere gemeenten. Een eventueel overschot aan rijkoopwoningen heeft tot gevolg dat kwalitatief slechte woningen moeilijker verkoopbaar worden en dat de woningen in prijs dalen. Hierbij is sprake van enige zelfcorrectie: prijsdaling vermindert de doorstroming uit rijwoningen en vermindert het overschot en beperkt de prijsdaling.

Voor plannen die op de lange termijn slecht scoren maar op de korte termijn goed, kan het marktadvies herontwikkelen of flexibiliseren worden gevolgd. Projecten in dit kwadrant worden veelal meer toekomstbestendig gemaakt en in de praktijk zijn dan de volgende voorbeelden van aanpassing succesvol gebleken:

- omzetten van koop naar huur (indien dit beter afzetbaar is). Verkoop aan corporatie of belegger en eventueel op termijn alsnog verkopen;
- woningplattegronden flexibel maken (geschikt voor bijv. starters of gezinnen op korte termijn en senioren voor de lange termijn); bijvoorbeeld garage om te bouwen tot slaapkamer op begane grond, voldoende ruimte voor traplift;
- woningen met 2 woonlagen bouwen met de mogelijkheid om later een verdieping op de plaats;
- of een kleine 2<sup>^</sup>1 kap-woning met uitbouwmogelijkheden. Dus eerst een betaalbaar product voor starters en later een uitbouw mogelijk voor gezinnen.

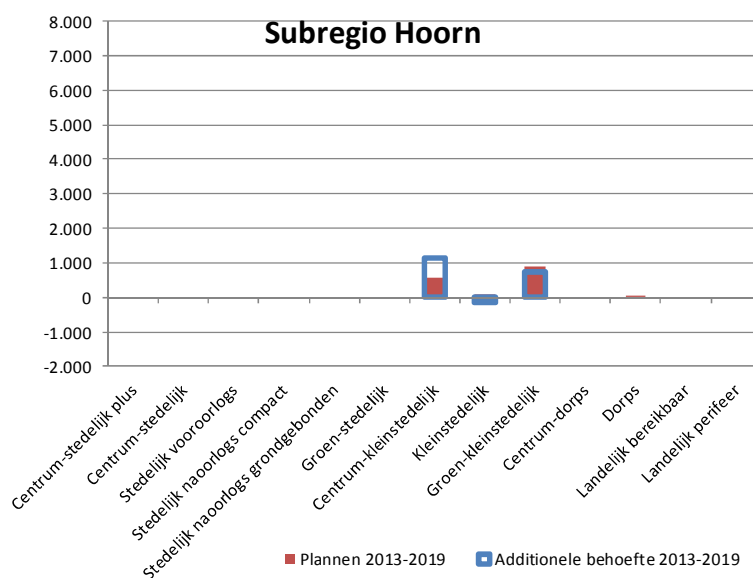
## 5 Confrontatie vraag en aanbod per subregio

### 5.1 Toetsing naar woonmilieu per subregio

Het kerndoel van dit onderzoek is te komen tot een vraaggestuurde woningbouwprogrammering en dat betekent dat het planaanbod zo goed mogelijk op de woningvraag moet aansluiten. In hoeverre dat het geval is, blijkt uit de confrontatie van vraag en aanbod die in dit hoofdstuk per subregio wordt beschreven. Dit gebeurt hier op het aspect woonmilieu. Voor de betreffende subregio wordt de woningvraag naar woonmilieus geconfronteerd met het beoogde bouwprogramma voor de lange termijn (confrontatie van vraag en aanbod voor de periode 2013-2019).

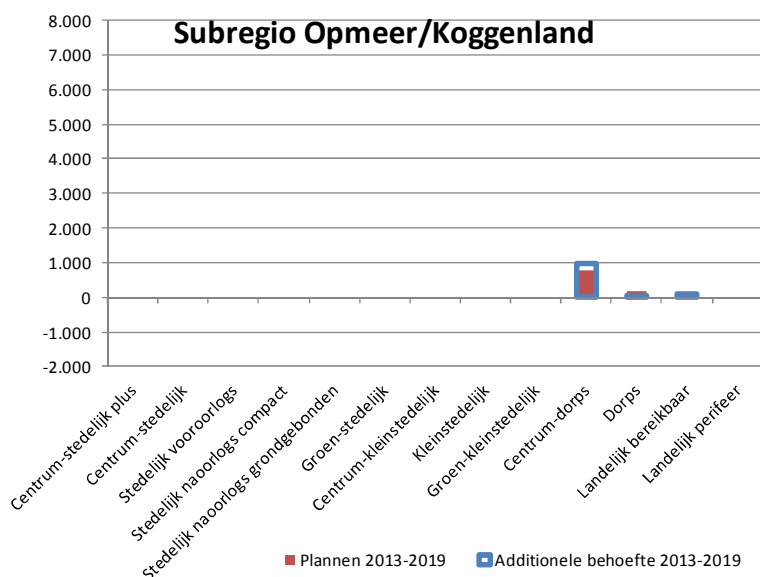
In hoofdstuk 4 is beschreven hoe de woningvraag is afgeleid (demografische prognose provincie Noord-Holland) en het woningaanbod voor de lange termijn betreft een recente opgave van de gemeenten, naar de situatie van oktober 2013.

#### Subregio Hoorn



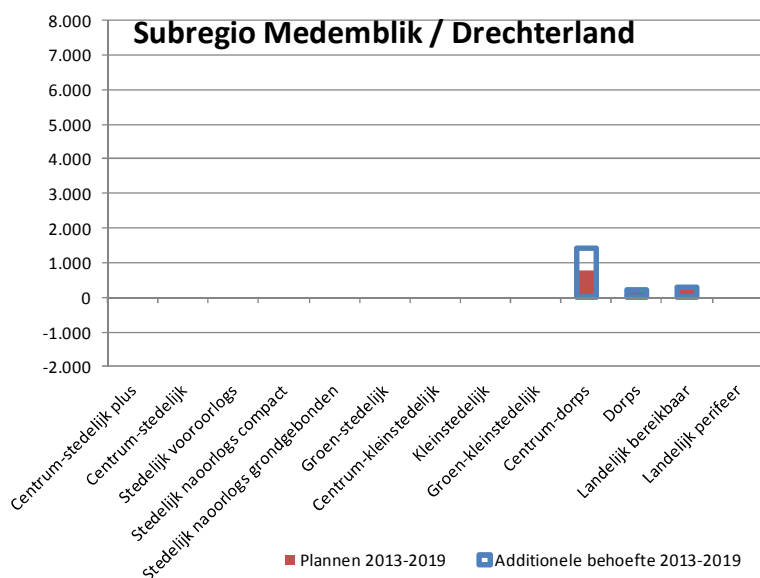
De additionele behoefte is iets lager dan de totale plancapaciteit. De kans op planuitval is groot en daarom is het van belang zoveel mogelijk plannen uit deze planning tot ontwikkeling te brengen. Als aanvullende capaciteit aan de planning wordt toegevoegd, is het een aandachtspunt om te bepalen of meer plannen in het centrum-kleinstedelijk woonmilieu kunnen worden toegevoegd.

### Subregio Opmeer / Koggenland



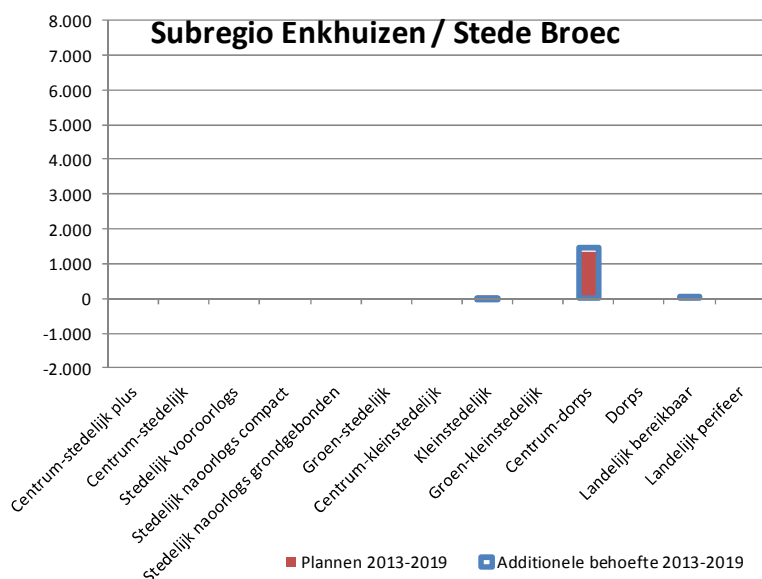
De additionele behoefte en de totale plancapaciteit sluiten nagenoeg op elkaar aan. Dit betekent dat zoveel mogelijk plannen uit deze planning tot ontwikkeling moeten komen. Er is een tekort aan plannen met een centrumdorps woonmilieu en een beperkt overschot aan plannen in het dorps woonmilieu; het accent zou meer kunnen liggen bij bouwen in de voorzieningskernen.

### Subregio Medemblik / Drechterland



De additionele behoefte ligt in dit deel van West-Friesland hoger dan de totale plancapaciteit. In het centrumdorps woonmilieu is nog ruimte voor nieuwe plancapaciteit. Dit betekent dat zoveel mogelijk plannen uit de huidige planning tot ontwikkeling moeten komen.

## Subregio Enkhuizen / Stede Broec



De totale plancapaciteit in Stede Broec en Enkhuizen sluit aan op de behoefte. In het Centrumdorpse woonmilieu is nog beperkt ruimte voor nieuwe plancapaciteit. Dit betekent dat zoveel mogelijk plannen uit de huidige planning tot ontwikkeling moeten komen. In totaal gaat het om een plancapaciteit van ongeveer 1.430 woningen, waarvan 57% in Stede Broec en 43% in Enkhuizen.

### Totaalbeeld

Al met al kan worden geconcludeerd dat de plancapaciteit naar woonmilieu per subregio in hoofdlijnen goed aansluit op de woningvraag. Op onderdelen kan de afstemming nog worden verbeterd.

## 5.2 Toetsing per plan

De gemeenten hebben de plancapaciteit geselecteerd, waarvan zij denken dat die kansrijk is om vóór 2020 tot ontwikkeling te worden gebracht. Het te realiseren woningbouwprogramma in die plannen is geïnventariseerd vanuit de provinciale monitor plancapaciteit. Deze programma's zijn vervolgens voorgelegd aan de gemeenten en door de gemeenten aangevuld en geactualiseerd. Vervolgens zijn alle plannen en het daarin te realiseren bouwprogramma getoetst op basis van de stand van zaken van 1 oktober 2013. In de huidige markt worden plannen veelvuldig aangepast en afgestemd op de actuele vraag. Het ligt dus voor de hand dat ook na 1 oktober 2013 programma's zijn aangepast of overleg plaats vindt tussen ontwikkelaars en gemeenten over aanpassing. Deze wijzigingen in de programma's zijn niet meegenomen in de toetsing.

De wijze waarop de toetsing is uitgevoerd, is in paragraaf 4.3. beschreven. Voor de lange termijn doelen is getoetst op de doelen: behoefte aan het woonmilieu, binnen of buiten BBG en afronding van het plan. Voor de korte-termijn vraag is het bouwprogramma getoetst op afzetbaarheid. Het resultaat van die toetsing per plan is in Bijlage 4 opgenomen.

Deze toetsing resulteert in een marktadvies per plan. Het marktadvies varieert van "doorzetten" tot "herprogrammeren" en is alleen gebaseerd op marktoverwegingen. Het is aan de gemeenten om in overleg met corporaties en ontwikkelaars te overwegen of dit marktadvies in het betreffende geval kan worden gevolgd. Daarbij zullen de gemeenten een integrale afweging maken, niet alleen op



marktoverwegingen beoordelen maar ook rekening houden met financiën, stedenbouwkundige randvoorwaarden, etc. Daarmee wordt een basis verkregen voor het te actualiseren RAP.

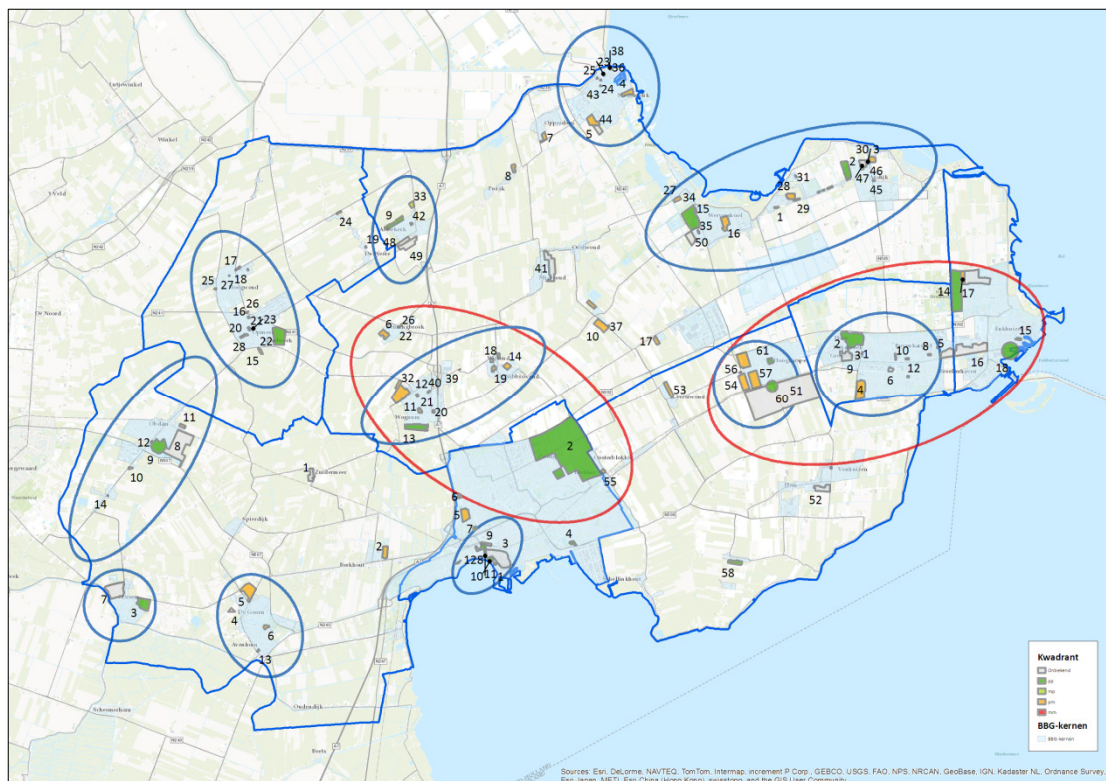
### 5.3 Mogelijke concurrentie tussen bouwplannen

Nagegaan is in welke mate sprake kan zijn van concurrentie tussen bouwplannen. In eerste instantie kan er sprake zijn van concurrentie tussen plannen als de in te zetten plancapaciteit groter is dan de woningbehoefte. Dit is niet aan de orde in West-Friesland. De realistisch inzetbare plancapaciteit is te beperkt om zelfs geheel te kunnen voorzien in de eigen woningbehoefte. De regio West-Friesland zet niet in op het per saldo aantrekken van mensen van buiten de regio. Er is dus geen sprake concurrentie met andere regio's. Anderzijds blijkt dat de omvang van het bouwprogramma per subregio lager is dan de eigen lokale behoefte. Ook in dat opzicht is er geen sprake van concurrentie tussen plannen; elke gemeente heeft een lokale focus.

In twee instantie kan er sprake zijn van concurrentie tussen plannen als er teveel in te korte tijd van hetzelfde wordt gebouwd. Daarbij maken wij onderscheid tussen mogelijke concurrentie:

- op subregionaal niveau (tussen gemeenten in West-Friesland onderling);
- op lokaal niveau (binnen een gemeente);
- op kernniveau (binnen een kern).

De onderlinge concurrentiepositie is bepaald vanuit verschillende invalshoeken zoals het woonmilieu, de geplande bouwproductie, de fasering en de samenhang in woningmarkt.



Op **subregionaal niveau** kan er in bescheiden mate sprake zijn van concurrentie in twee gebieden, Hoorn en directe omgeving en Enkhuizen-Stede Broec en Hoogkarspel. Op bovenstaande kaart is dit

weergegeven met de rode cirkels. De gemeente zelf geven aan dat de productie is bestemd voor alleen de eigen behoefte maar in de praktijk zal geen enkele gemeente kopers uit een andere gemeente verbieden om te kopen. Een consument, met name de starters of de vestigers, voelen enige urgentiedruk in hun verhuiscens. De preferente locatie wordt losgelaten wanneer de prijs-kwaliteit niet aansluit bij de financiële mogelijkheden of wanneer een wijk een onvoldoende “afgerond geheel” vormt. Dan gaan starters en vestigers op zoek naar alternatieve locaties en zich dus breder oriënteren.

Hoorn en directe omgeving:

De bouwlocaties in Hoorn (met name Bangert en Oosterpolder) en de kleinere locaties in omliggende kernen (Wognum, en Blokker) beconcurreren elkaar enigszins. Het gaat hierbij om een grote productie in eengezinswoningen in groen-stedelijke en centrum dorpse woonmilieus op relatief korte afstand van elkaar en die in een redelijk kort tijdsbestek op de planning staan. Deze situatie kan remmend gaan werken op de totstandkoming van de plannen en de afronding van wijken.

Enkhuizen-Stede Broec-Hoogkarspel:

In het oostelijk deel van West-Friesland, Enkhuizen, Stede Broec en Hoogkarspel, kunnen de plannen elkaar ook enigszins beconcurreren. Het gaat hierbij vooral om een grote productie in eengezinswoningen in de centrum dorpse woonmilieus op relatief korte afstand van elkaar en die in een redelijk kort tijdsbestek op de planning staan. Deze situatie kan remmend gaan werken op de totstandkoming van de plannen de afronding van wijken.

Op **lokaal- en kernniveau** zal er meer sprake zijn van concurrentie tussen plannen. Op bovenstaande kaart is dit weergegeven met de donker blauwe cirkels. In de afzonderlijke markadviezen per plan (zie Bijlage 4) wordt richting gegeven aan een programmering en fasering die beter aansluit bij de markt vraag zodat de plannen elkaar minder beconcurreren.

## 5.4 Bouwen binnen en buiten bestaand bebouwd gebied (BBG)

Uit oogpunt van zorgvuldig grondgebruik, vindt de provincie het belangrijk dat er zoveel mogelijk binnen BBG wordt gebouwd. Dit uitgangspunt wordt door alle Westfriesse gemeenten onderschreven. De plancapaciteit die in de periode 2013-2019 tot ontwikkeling wordt gebracht is als volgt opgebouwd:

- Ca 4.620 woningen binnen BBG (89% van de totaal in te zetten plancapaciteit);
- Ca 580 woningen buiten BBG (11% van de totaal in te zetten plancapaciteit).

Hiervoor is al geconcludeerd dat er feitelijk behoefte bestaat aan een ruimere plancapaciteit. Dit betekent dat zonder de inzet van de plancapaciteit buiten BBG in West-Friesland het bouwprogramma nog lager zal liggen en dan in nog mindere mate voorzien wordt in het opvangen van de eigen woningbehoefte. Kortom, de locaties buiten BBG zijn hard nodig voor de bouwprogrammering van West-Friesland.

De locaties die buiten BBG liggen en ingezet worden in de periode 2013-2019 zijn de volgende.

Naam plan	Drechter-land	Medemblik	Opmeer	Koggenland	Eind totaal
div. inbreilocaties verspreid over de gemeente*	40				40
Hoogkarspel-Zuid	0				0
Kerkbuurt / Wijdenes	62				62
Reigersborg-Zuid V	73				73
Abbekerk Nieuwe Veld		30			30
Bloesemgaerde Noord-Pool		6			6
Chattillon		0			0
De Tegel		0			0
Dorpstraat 8		4			4
Medemblik gronden Weeshuis		0			0
Tuinstraat 41		1			1
Veekenweg-Druif		0			0
Avenhorn-West				0	0
De Tuinen Ursem 1)				90	90
Park Ursem				25	25
Tuindersweijde				250	250
Eindtotaal	175	41	0	365	581

- 1) Het plan omvat ongeveer 170 woningen, waarvan 80 woningen binnen BBG en 90 woningen buiten BBG. De gemeente gaat ervan uit dat ongeveer 80 woningen vóór 2020 kunnen worden gerealiseerd.

De provincie, de regio West-Friesland en de gemeenten vinden het belangrijk dat vooral binnen bestaand bebouwd gebied wordt gebouwd. Bij de inzet van de plannen buiten BBG hebben de gemeenten dan ook nadrukkelijk afgewogen of er vóór 2020 een binnenstedelijk alternatief is, maar dat bleek niet het geval. In het vervolgoverleg tussen de provincie en de gemeenten over de in te zetten plancapaciteit buiten BBG zal dit aspect nadrukkelijk in de beschouwing worden betrokken.

## 5.5 Prealabele toets plannen buiten BBG provincie Noord-Holland

In het kader van dit onderzoek heeft de provincie prealabel geadviseerd bij de woningbouwlocaties buiten bestaand bebouwd gebied. De gemeenten Koggenland en Drechterland hebben de volgende plannen ingediend voor prealabel advies:

- Gemeente Drechterland:
  - Reigersborg Zuid V – 71 woningen;
  - Kerkbuurt Wijdenes – 62 woningen;
- Gemeente Koggenland:
  - De Tuinen Ursem – 170 in totaal, waarvan ca. 90 buiten BBG.

Dat betekent dat de provincie heeft gekeken naar nut en noodzaak van de woningbouw:

- dat het woningbouwprogramma van het plan past binnen de regionale en lokale kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte;
- waarom de beoogde ontwikkeling niet binnenstedelijk gerealiseerd kan worden;
- of en hoe er regionaal is afgestemd.

Bij een positieve beoordeling van nut en noodzaak van de woningbouw, vindt er vervolgens een integrale beoordeling plaats van verschillende beleidsaspecten. Zo wordt er kritisch gekeken naar de onderbouwing van de locatie, maar ook naar belemmeringen vanuit natuur, ecologie en archeologie. Over het aspect ruimtelijke kwaliteit laten GS zich adviseren door de Adviescommissie Ruimtelijke Ontwikkeling (ARO). Op hoofdlijnen is er getoetst worden aan de 'Leidraad Landschap en Cultuurhistorie' van de provincie. Bij het ontbreken van een stedenbouwkundig plan zal de (ambtelijke) toetsing toezien op het meegeven van randvoorwaarden ten aanzien van het ontwerp, doorzetting van landschappelijke structuren en de overgangen naar het omringende gebied. Het advies van de ARO wordt meegewogen in de besluitvorming van GS.

In het kader van het bestemmingsplan zal vervolgens worden getoetst of er in voldoende mate rekening is gehouden met het prealabele besluit van GS.

#### *Voorlopige uitkomst en prealabel advies*

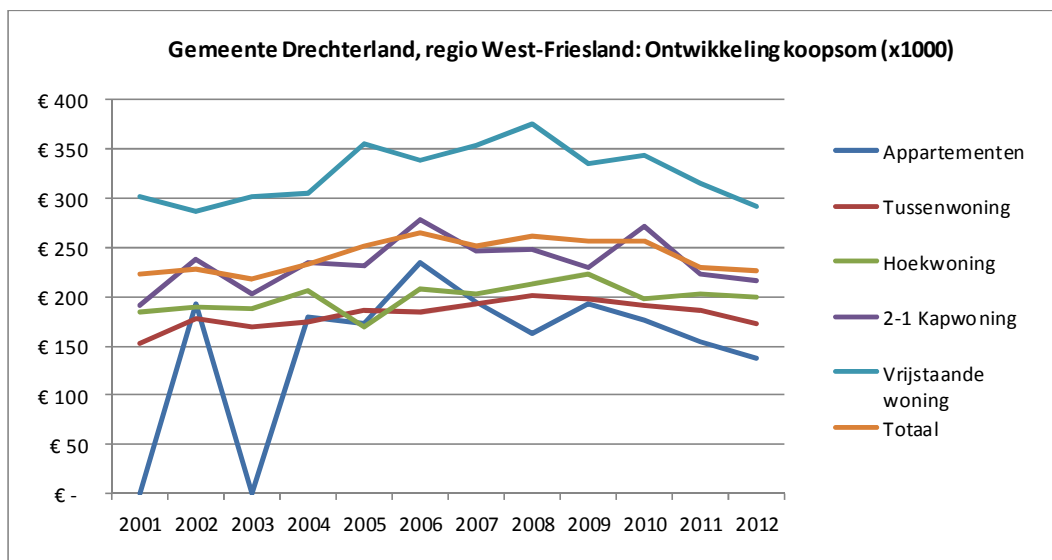
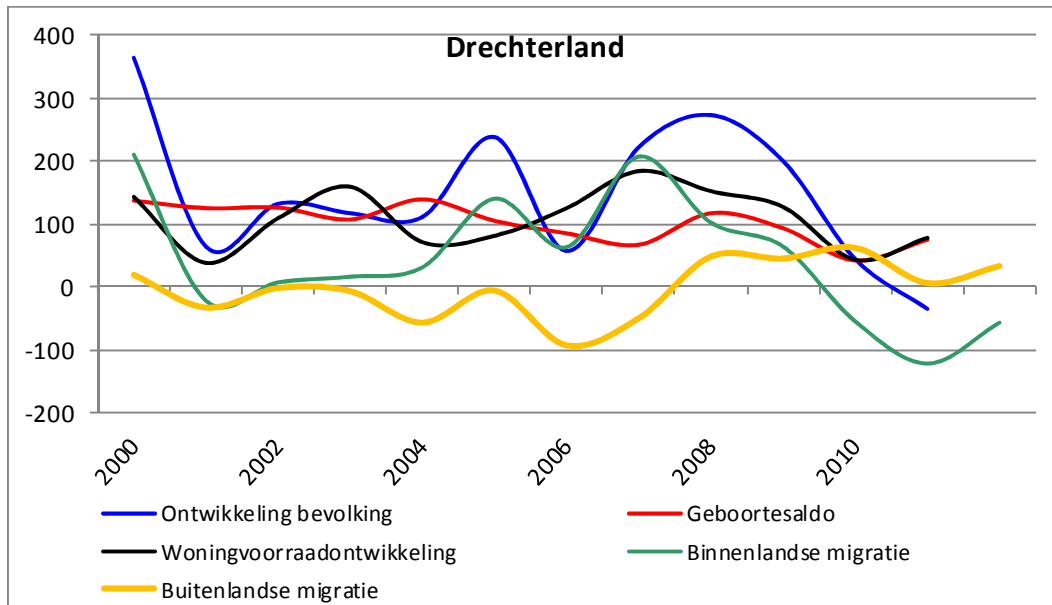
De provincie heeft de locaties bezocht en is hierover in gesprek met de gemeenten.

De gemeente Koggenland heeft de nut en noodzaak van het Plan De Tuinen voldoende aangetoond. Dit plan is besproken in de ARO. De ARO was positief over het plan.

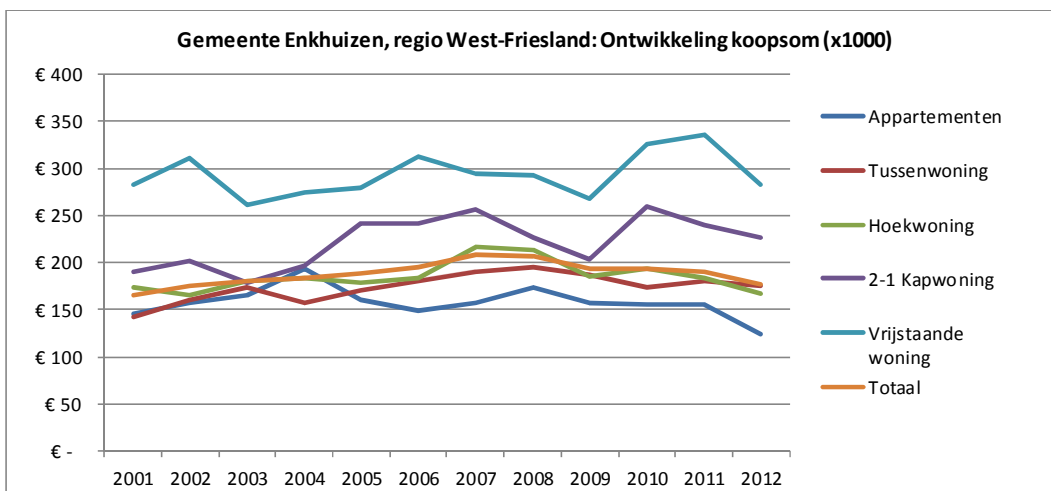
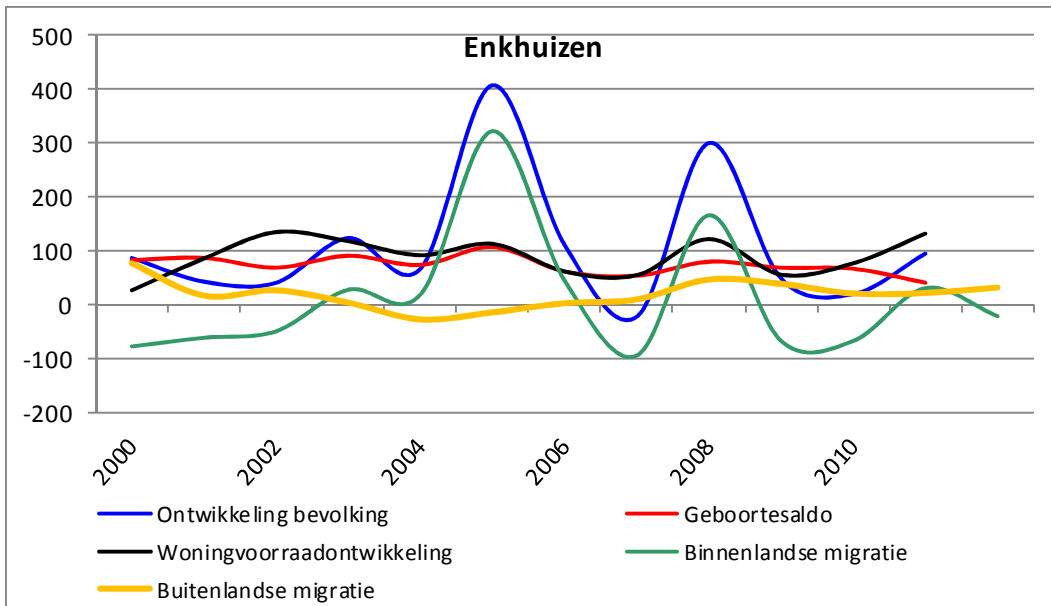
Aan de gemeente Drechterland wordt verzocht voor beide plannen een nadere onderbouwing te geven van de kwalitatieve woningvraag en een locatieonderbouwing voor het plan in Wijdenes. De provincie beoordeelt de plannen op de periode van de bouw zowel voor de korte termijn afzetbaarheid en de bijdrage aan lange termijn doelen. De provincie vraagt dit omdat uit het onderzoek blijkt dat er voor de korte termijn teveel dure koopwoningen staan gepland. Het indicatieve programma met relatief veel dure koop past dan ook niet in dit beeld. Denk ook vergrijzing, terugloop aantal gezinnen in de regio en de grote vraag naar betaalbare woningen. Voor Wijdenes geldt daarbij dat de woningbouw een cruciale ingreep is in een bijzonder landschappelijk open gebied met een lintenstructuur voor de bebouwing. Er ontbreekt nog een deugdelijke onderbouwing van de locatiekeuze, een afweging tegen andere kernen en locaties.

# Bijlage 1: Informatie per gemeente

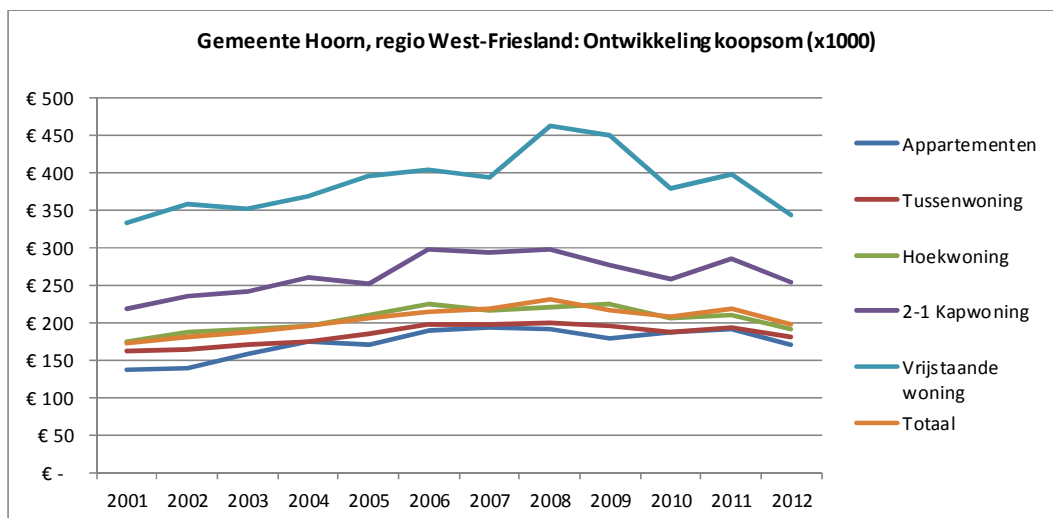
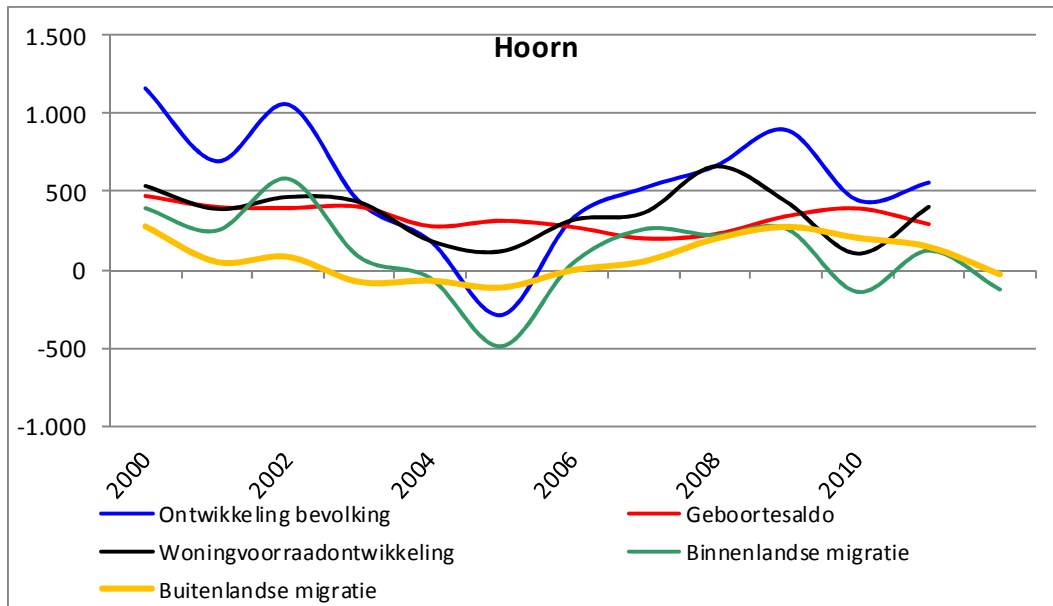
## Gemeente Drechterland



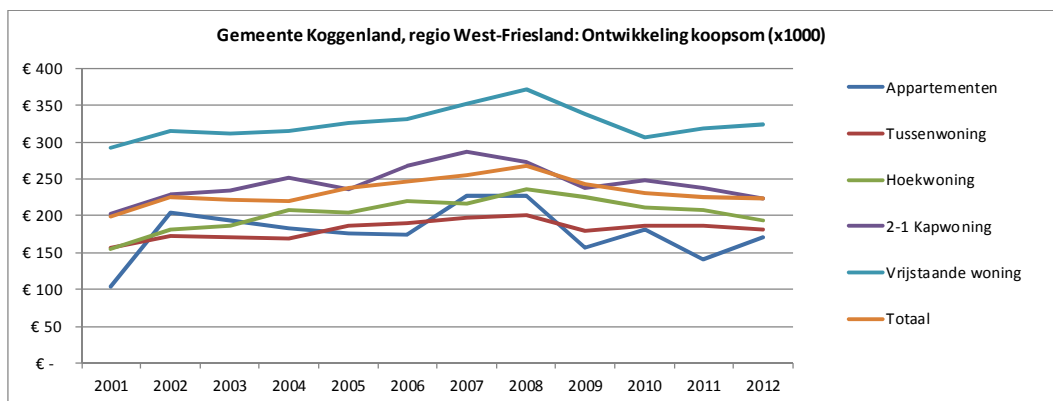
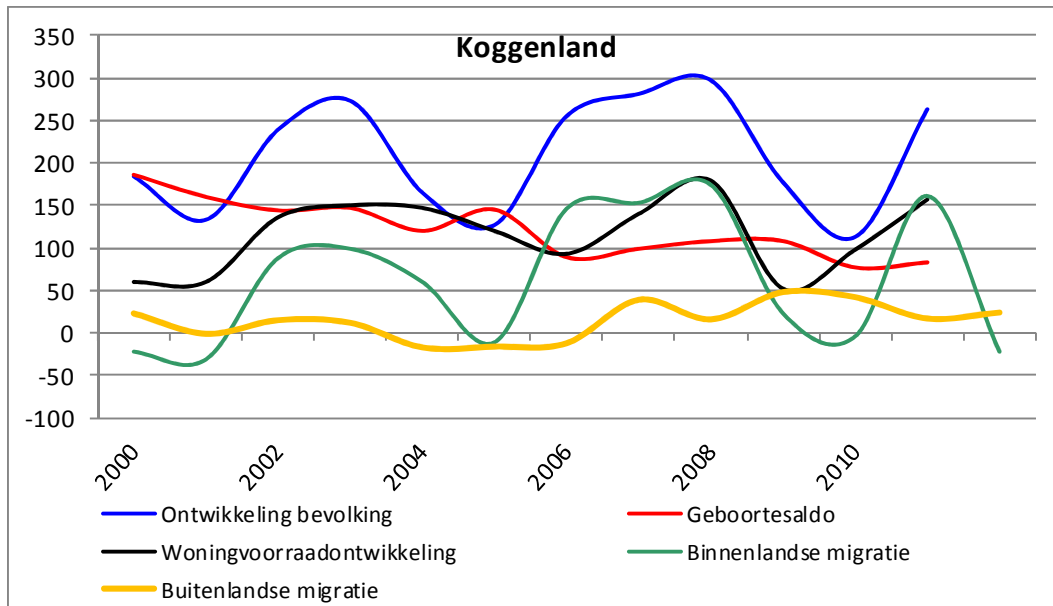
## Gemeente Enkhuizen



## Gemeente Hoorn

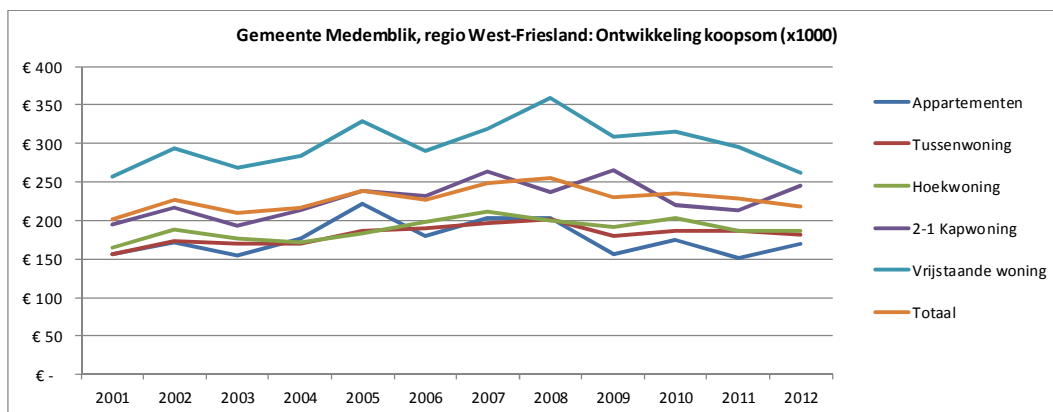
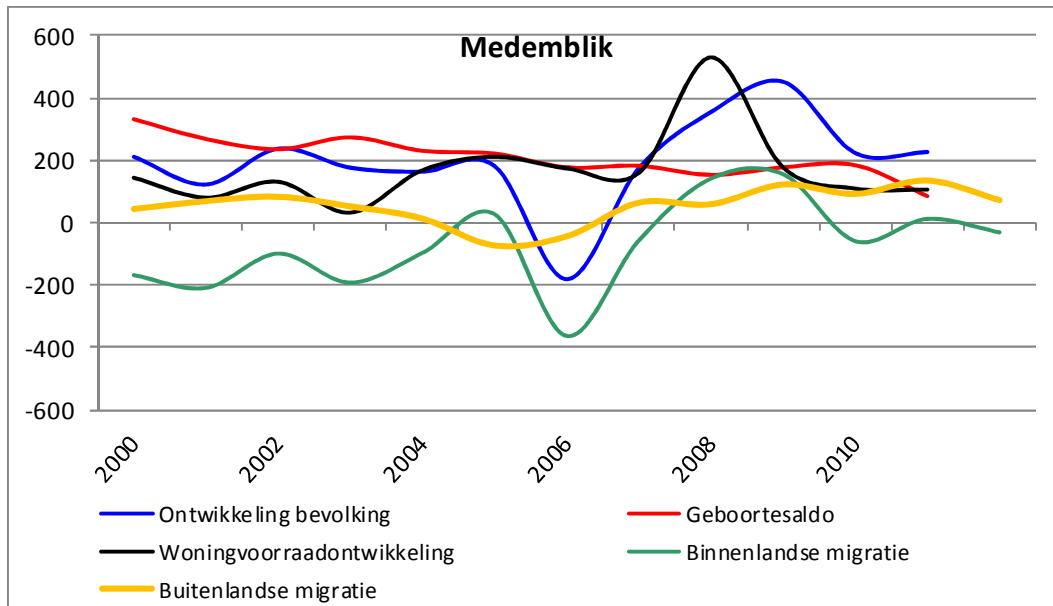


## Gemeente Koggenland

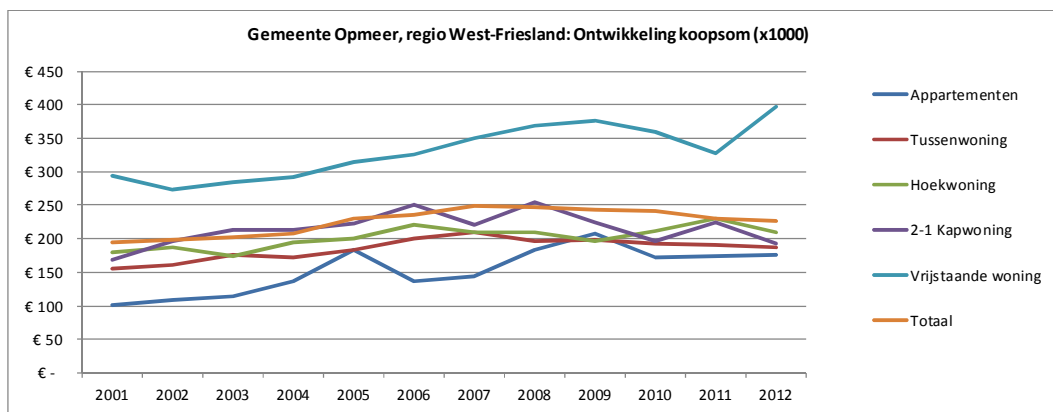
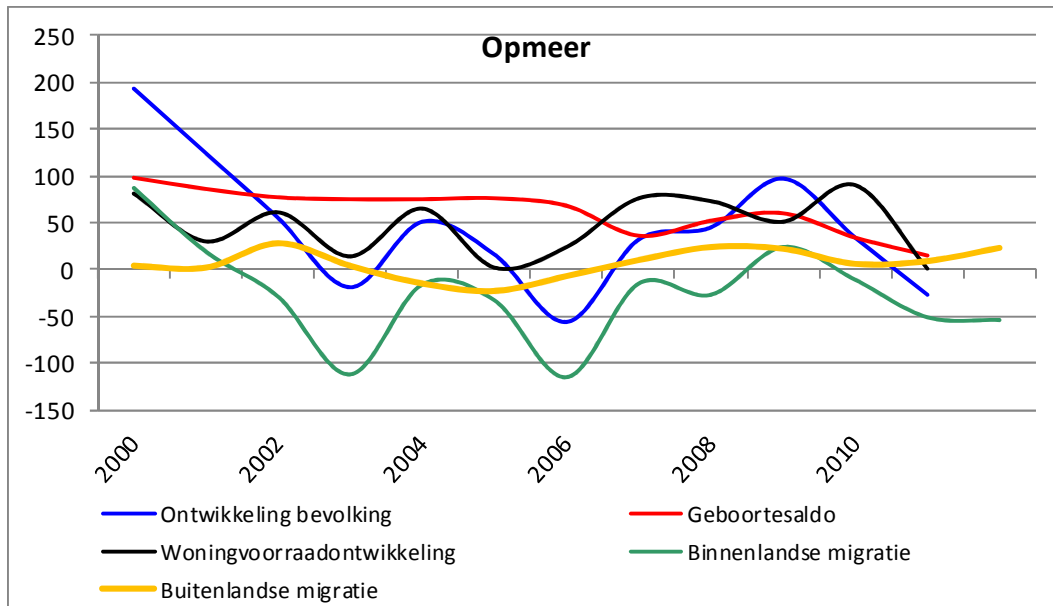




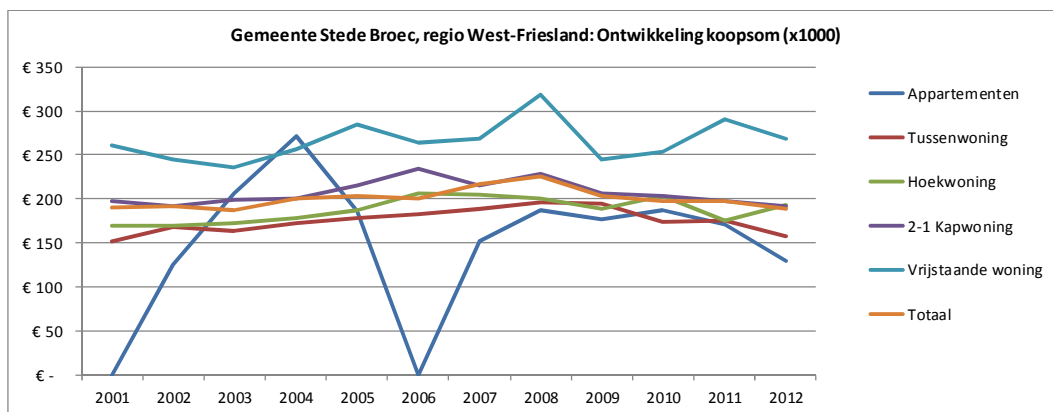
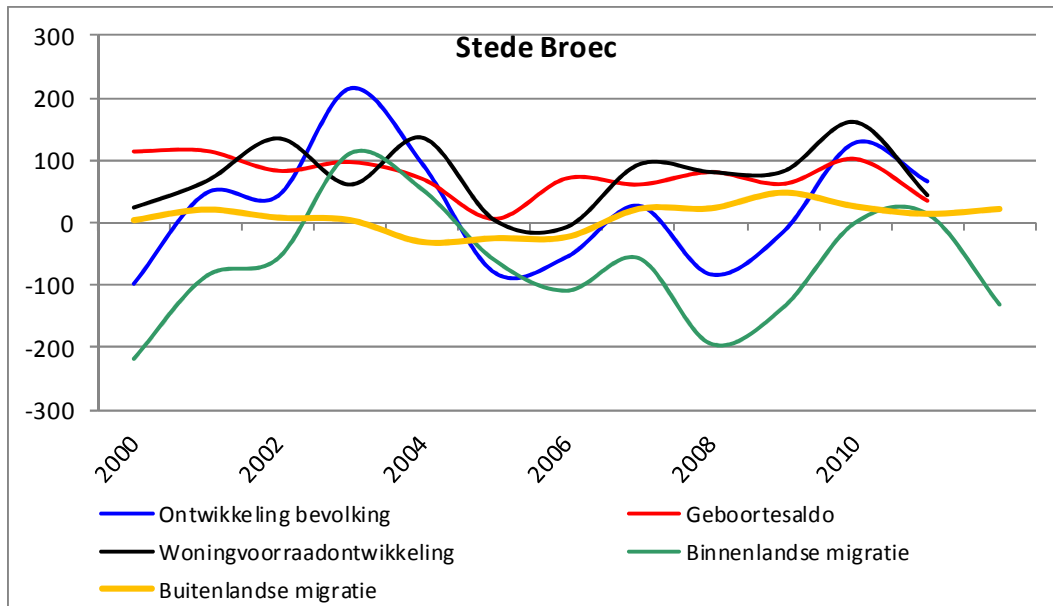
## Gemeente Medemblik



## Gemeente Opmeer



Gemeente Stede Broec



## Bijlage 2: Beschrijving van woonmilieus

In het onderzoek Vraaggestuurd Bouwen 2012 van de provincie Noord-Holland wordt gebruik gemaakt van een indeling van gebieden in woonmilieus die uitgaat van het WoON2009. Dit betreft een indeling in 13 woonmilieus.

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 woonmilieu's die in West-Friesland voorkomen, worden hieronder nader beschreven.

### 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.

#### 1. 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

## 2. 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

## 3. 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

## 4. 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.

## 5. 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

### 6. 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.

## Bijlage 3: Aanvulling kansrijke locaties

Tijdens de sessies met corporaties en ontwikkelaars zijn diverse woningbouwlocaties benoemd die kansrijk zijn om vóór 2020 te worden ontwikkeld en die nu niet in de programmalijsen zijn opgenomen. Deze locaties worden hieronder weergegeven en zijn door de betreffende gemeente beoordeeld waarbij is nagegaan of deze locaties op dit moment al kunnen worden toegevoegd aan de programmalijsen. Voor de locaties waarvoor dat niet aan de orde is, zal in de komende tijd overleg tussen gemeente en ontwikkelaar kunnen plaatsvinden om het perspectief van de betreffende locatie te kunnen bepalen.

### Hoorn:

- Phillips locatie". In januari 2014 heeft bestuurlijk overleg plaatsgevonden met de ontwikkelaars over een mogelijke ontwikkeling van deze locatie. Daarbij is van de kant van de gemeente aangegeven vooralsnog niet in te stemmen met het voor de korte termijn opnemen van deze woningbouwlocatie in de reguliere programmering. De reden is dat het bouwtempo door de betrokken ontwikkelaars in de wijk Bangert en Oosterpolder fors is verlaagd en het van belang is om de stagnatie in de ontwikkeling daar zoveel mogelijk te beperken.
- Veiling/Rozenweker Balk". De gemeente heeft in een eerder stadium aangegeven dat deze locatie voor de korte termijn niet in aanmerking komt voor woningbouwontwikkeling. De reden is dat deze locatie in de directe omgeving is gesitueerd van de wijk Bangert en Oosterpolder en een ontwikkeling op de voorgestelde locatie kan leiden tot een ongewenste concurrentie.

### Subregio Opmeer/Koggenland:

In algemene zin volgt de gemeente Koggenland voor de woningbouw het zogenoemde "kernenbeleid". Dit houdt in dat in de hoofdkernen Avenhorn/De Goorn en Obdam, waar de meeste voorzieningen aanwezig zijn, in principe een jaarlijkse bouwstroom wordt gerealiseerd om te voorzien in primair de eigen woningbehoefte. Daarnaast is er een aantal subkernen waar gefaseerd woningbouw wordt gerealiseerd, primair gericht op de eigen behoefte van die kern. In de Woonvisie en de RAP zijn voor de periode tot 2020 de locaties opgenomen waar de geprognosticeerde woningbehoefte wordt gerealiseerd. Beide sluiten nauw op elkaar aan en er zijn voldoende mogelijkheden om te voorzien in de eigen woningbehoefte. De te realiseren woningbouw wordt afgestemd op de aanwezige vraag.

- Locatie Mulder. Dit betreft een kantoor/bedrijfslocatie en de gemeente is van oordeel dat er op dit moment geen aanleiding is om daarin verandering te brengen. Deze locatie komt bovendien niet voor in de Regionale Woonvisie en het RAP.
- Spierdijk Oost (particulier opdrachtgeverschap). De gemeente wil deze locatie niet meenemen in de programmering tot 2020, omdat deze locatie niet voor komt in de Regionale Woonvisie en het RAP. Een extra complicerende factor is dat deze locatie buiten BBG ligt.
- Obdam- Noord stationslocatie. De gemeente wil deze locatie niet meenemen in de programmering tot 2020, omdat deze locatie niet voor komt in de Regionale Woonvisie en het RAP. Een extra complicerende factor is dat deze locatie buiten BBG ligt.

### Subregio Medemblik / Drechterland:

- Medemblik Schepenwijk 3 (zuid). De gemeente acht het niet gewenst om deze locatie in de bouwprogrammering op te nemen. Recent heeft de gemeente al besloten om twee plannen als bouwlocatie te schrappen.

**Subregio Enkhuizen/Stede Broec:**

- De locatie Westeinde-Zuid veel groter dan de opgegeven 50 woningen. Op 8 mei 2012 heeft de raad van de gemeente Enkhuizen besloten om Westeinde-Zuid te reserveren voor Seed Valley, behoudens Westeinde Zuid-West. Echter voor het jaar 2025 wordt voornoemde locatie niet in aanmerking genomen voor woningbouw.
- Enkhuizen, afronding Kadijken. Op 8 mei 2012 is een bestemmingplan voor de Weron locatie vastgesteld, de eerste fase is aangevangen.
- Enkhuizen, Sociaal Medisch Centrum. Voor de locatie Sociaal Medisch Centrum is een bestemmingsplan vastgesteld echter nog niet uitgevoerd. De gemeente gaat er vanuit dat het project wordt uitgevoerd.
- Enkhuizen, Stationslocatie. Op dit moment is de Stationslocatie niet in beeld voor eventuele woningbouw.
- Enkhuizen, Immerhornpolder. De gemeenteraad heeft zich op 5 november 2013 uitgesproken voor het behouden van de bestaande sportfaciliteiten. Het ligt derhalve niet in de rede dat de locatie binnen afzienbare tijd zal worden ontwikkeld als uitleglocatie.



## Bijlage 4: Markttoets per plan

Alle plannen zijn getoetst, waarbij de lange termijn doelen zijn getoetst op de doelen: behoefte aan het woonmilieu, binnen of buiten BBG en afronding van het plan. Voor de korte-termijn vraag is het bouwprogramma getoetst op afzetbaarheid. Per gemeente wordt achtereenvolgens het volgende gepresenteerd:

- een overzicht van de plannen die voor 2020 tot ontwikkeling komen, volgens de opgave van de gemeente. Dit betreft de lange termijnproductie en per plan is aangegeven hoe het scoort op de vier lange termijn doelen. Tevens is de score voor de korte termijn afzetbaarheid weergegeven en deze score is verkregen door het bouwprogramma per marktsegment te vermenigvuldigen met de afzetbaarheidsscore en vervolgens te delen door het totale bouwprogramma van het plan. Hiermee is per plan een gewogen gemiddelde verkregen en dit is afgerond op een tiende decimaal. Het te realiseren woningbouwprogramma is niet altijd bekend, en die plannen konden dan ook niet getoetst worden op de afzetbaarheid. Die plannen zijn in een apart overzicht gepresenteerd.
- Vervolgens wordt in de afwegingsfiguur weergegeven hoe de positie van de plannen is in het afwegingsschema. De score voor de lange termijn (de X-as) loopt van +3,5 (geheel links) naar -3 (geheel rechts); de score +0,25 staat op het midden van de X-as. De score voor de korte termijn (de Y-as) loopt van +3 (boven) naar 0 (beneden); de score 1,5 staat op het midden van de Y-as. Tevens is onder de figuur per kwadrant weergegeven welke plannen daaronder vallen.
- De plannen worden in een kaart gepresenteerd.
- Tenslotte is voor de plannen waarvoor het bouwprogramma bekend is, een marktadvies geformuleerd.

NB. De transformatieplannen, waarin sprake is van vervangende nieuwbouw, zijn niet meegenomen in de programmering. Over het geheel genomen leidt transformatie niet tot extra plancapaciteit en daarom heeft dit geen effect op de netto-omvang van het bouwprogramma. Voorts wordt de woningdifferentiatie in transformatieplannen sterk bepaald door hetgeen gesloopt is en wat de buurt nodig heeft; het uitvoeren van een markttoets op basis van een subregionaal woningmarktbeeld schiet dan tekort.

### Subregio Hoorn

Allereerst volgt er een overzicht van de plannen waarvoor het woningbouwprogramma bekend is.

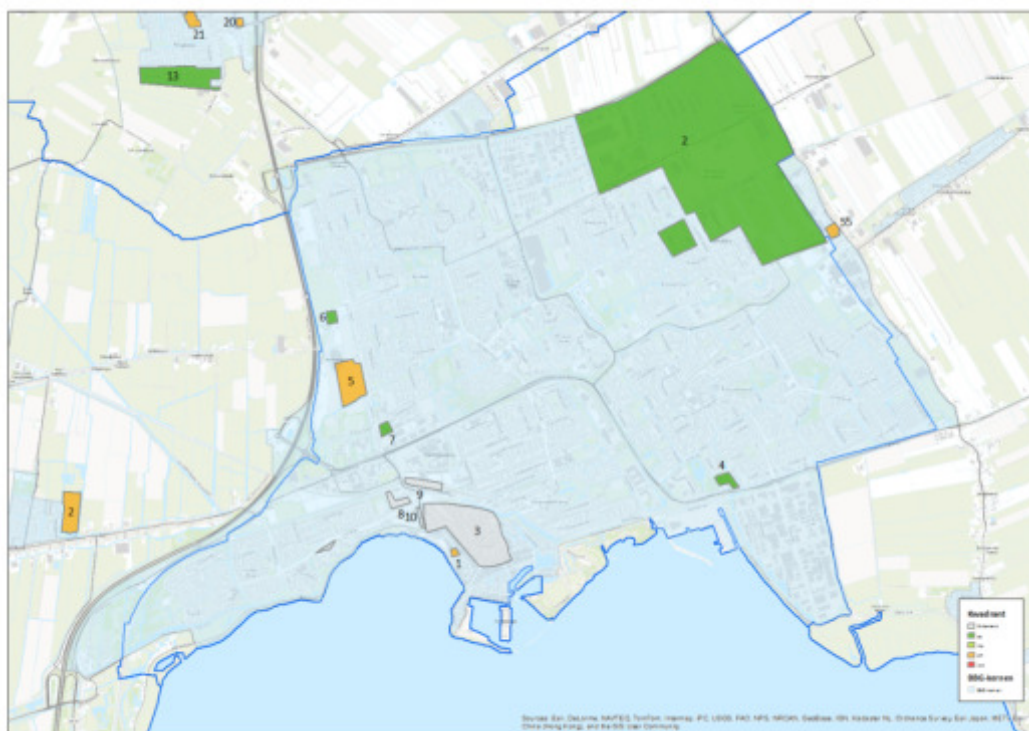
Gemeente	Naam plan	Score	Score	Score	Score	Lange	Korte	Aantal
		WM	BBG	wijk	OV	termijn score	termijn score	woningen tm 2019
Hoorn	1 Oude Schouwburg	1	1	0	0,5	2,5	1,0	40
Hoorn	2 Bangert en Oosterpolder	-1	1	0	0	0,0	1,8	840
Hoorn	4 Tuibrug	-1	1	0	0	0,0	2,0	14
Hoorn	5 <i>Blauwe Berg (rest kavels)</i>	-1	1	0	0	0,0	0,0	Ca.5
Hoorn	6 <i>Woonwagencentrum</i>	1	1	0	0	2,0	3,0	20
Hoorn	7 Keern/Van Aalstweg	-1	1	0	0,5	0,5	1,7	32
Hoorn	11 Westerdijk	1	1	0	0,5	2,5	2,0	8
Hoorn	12 PrismaLocatie	-1	1	0	0,5	0,5	2,0	80

Enkele plannen zijn voorzien van een score 0 voor de korte termijn. Van deze plannen zijn de programma's nog niet bekend. Deze plannen zijn niet meegenomen in de toetsing. Dit zijn de volgende plannen:

Gemeente	Naam plan	Score	Score	Score	Score	Lange	Korte	Aantal
		WM	BBG	wijk	OV	termijn score	termijn score	woningen tm 2019
Hoorn	3 Wonen boven winkels	1	1	0	0	2,0	0,0	12
Hoorn	8 Pelmolenpd excl.Prisma	1	1	0	0,5	2,5	0,0	290
Hoorn	9 Station e.o.	1	1	0	0,5	2,5	0,0	230
Hoorn	10 Vale Hen	1	1	0	0,5	2,5	0,0	0
Hoorn	13 Locatie De Blokkers					PM	PM	PM

De plannen staan op onderstaande kaart weergegeven. Het lichtblauw gearceerde deel van de kaart is het gebied binnen BBG. De kleuren van de plannen corresponderen met de toetsing.

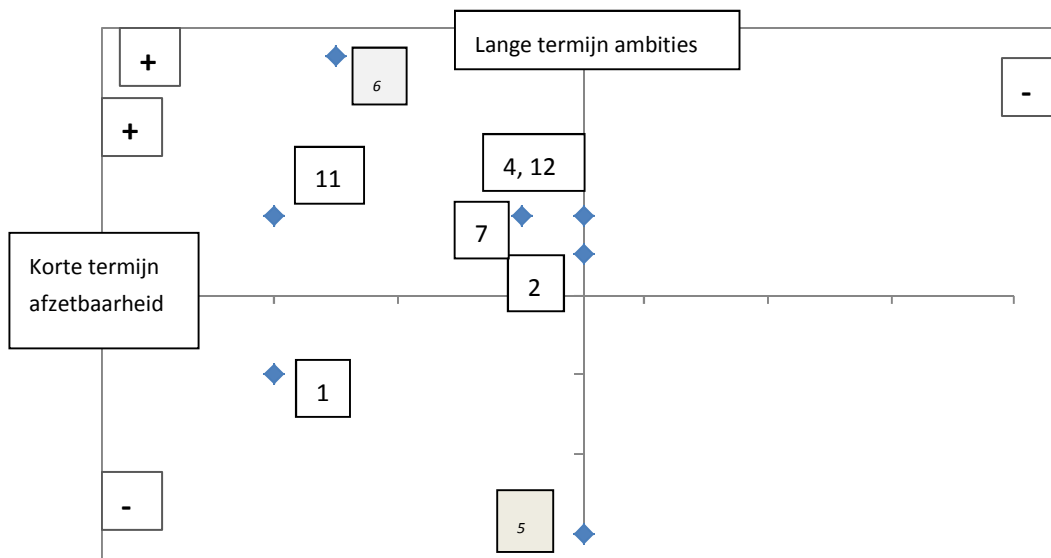
- Donker groen: kwadrant ++
- Licht groen: kwadrant - +
- Oranje: kwadrant + -
- Rood: kwadrant - -
- Grijs: programma onbekend



Het programma van het plan wonen boven winkels is nog niet bekend. De gemeente hecht veel waarde aan dit plan vanwege de laafbaarheid in het winkelgebied. Het plan “de Sterflats” laten wij in deze beoordeling buiten beschouwing omdat hier sprake is van een herstructureringsproject en 1-op-1 terug wordt gebouwd.

Ook de plannen Blauwe Berg (plan 5) en Woonwagencentrum (plan 6) hebben een bijzonder positie in de toetsing. Zij zijn zo specifiek (restant van kavellootatie of toekomstige bewoners bekend) dat ze geen of nauwelijks invloed hebben op de andere programma's.

Bovenstaande scores leiden tot de volgende schematische weergave:



De betekenis van de toetsing is als volgt:

De plannen in onderstaande tabel verdienen de prioriteit: zij hebben voor de korte termijn veel kansrijke type woningen, en dragen bij aan het lange termijn perspectief. Het totaal aantal woningen is nog wel een aandachtspunt. Voor de Bangert en Oosterpolder en de Prisma locatie zal een marktgerichte fasering over komende jaren nader moeten worden uitgewerkt. De Bangert en Oosterpolder heeft een bijzonder positie, zowel in de toetsing (op grens van twee kwadranten) als qua omvang. De toetsing (korte termijn) is gebaseerd op de eerste fase waarvan het programma nu bekend is. De bouw van de gehele wijk (ook na 2020 nog 200 woningen) zal wellicht leiden tot een beperkt overschot aan het woonmilieu “klein groenstedelijk”.

	Kwadrant + +	Doorzetten	
	Plannen	Aantal	Concept marktadvies
2	Bangert en Oosterpolder	840	Het totale geplande aantal woningen is in dit tijdperk zeer ambitieus. Een afzetgerichte programmering is noodzakelijk. Momenteel wordt in opdracht van de gemeente onderzoek uitgevoerd naar verbetermogelijkheden. Aandachtspunt bij een verschuiving naar een goedkoper programma is dat binnen buurten ruimte gecreëerd wordt voor differentiatie in woningtypes op termijn. Dit kan bijvoorbeeld door fysiek ruimte over te laten voor duurdere woningen of “ruimte” te bieden voor extra huurwoningen die op termijn worden verkocht.
4	Tuibrug	14	Het programma met de eengezinswoningen tot uitvoer brengen, deel met appartementen herprogrammeren naar huur appartementen of eengezinswoningen.
6	woonwagencentrum	20	PM
7	Keern/Van Aalstweg	32	Zsm huur programma ontwikkelen, koopprogramma is slecht verkoopbaar, wellicht als keuze (huur-koop) aanbieden.
11	Westerdijk	8	Zsm ontwikkelen.
12	Prisma locatie	80	Zsm ontwikkelen.

De plannen in de volgende tabel dragen wel bij aan het lange termijn perspectief, maar zijn op korte termijn (theoretisch) moeilijk afzetbaar. De Blauwe Berg (vrije kavels) is momenteel in verkoop. Kavels zijn moeilijk te toetsen op afzetbaarheid. De locatie is goed en volgens de opgave van de gemeente verloopt de verkoop van de kavels goed. Dit plan zal dus gewoon worden doorgezet in het tempo dat door de markt bepaald. Nadere optimalisatie (meer kansrijk programma) van het plan Oude Schouwborg is aan te bevelen.

	Kwadrant + -	Programma verbeteren / Uitstellen / temporiseren	
	Plannen	Aantal	Concept marktadvies
1	Oude Schouwborg	40	Ontwikkeling van deze locatie en het geplande programma zou zeer gewenst zijn. Het oude programma sluit niet aan bij de huidige marktvraag. Momenteel wordt de haalbaarheid van een nieuw initiatief onderzocht.
5	Blauwe Berg	Ca. 5	Verkoop van laatste kavels (van oorspronkelijk 20 kavels) gewoon doorzetten.

### Subregio Opmeer / Koggenland

Allereerst volgt er een overzicht van de plannen waarvoor het woningbouwprogramma bekend is.

Gemeente	Naam plan	Score	Score	Score	Score	Lange	Korte	Aantal
		WM	BBG	wijk	OV	termijn	termijn	woningen
						score	score	tm 2019
Koggenland	1 Zuidermeer	1	1	0	0	2,0	1,0	6
Koggenland	2 Lijsbeth Tijs	1	1	0	0	2,0	1,4	37
Koggenland	3 Ursem, De Tuinen 1)	1	1	0	0	2,0	1,5	170
Koggenland	5 De Burgh	1	1	0	0	2,0	1,2	301
Koggenland	6 Het Slot	1	1	0	0	2,0	1,0	20
Koggenland	9 Polderweijde	1	1	0	0,5	2,5	1,7	65
Koggenland	10 Kwakelweg	1	1	0	0	2,0	1,0	6
Koggenland	11 Hofland	1	1	0	0,5	2,5	1,0	11
Koggenland	12 Locatie Floris	1	1	0	0	2,0	1,0	15
Koggenland	14 Locatie Hensbroek-centr.	1	1	0	0	2,0	1,0	13
Opmeer	15 Terrein Appel Beton	1	1	0	0	2,0	1,0	13
Opmeer	16 Breestraat 9	1	1	0	0	2,0	1,0	2
Opmeer	22 Heerenweide 2011	1	1	0	0	2,0	1,7	190
Opmeer	19 Plan Kuijpers	1	1	0	0	2,0	1,0	4
Opmeer	23 Deen Winkels	1	1	0	0	2,0	1,0	4
Opmeer	24 CPO De Weere	1	1	0	0	2,0	2,0	12
Opmeer	25 locatie Rens	1	1	0	0	2,0	2,0	2
Opmeer	26 locatie Glas	1	1	1	0	3,0	1,0	1
Opmeer	27 App. Graaf Florisstraat	1	1	0	0	2,0	1,0	11
Opmeer	28 App. Van Roozendaalstr.	1	1	0	0	2,0	1,0	19

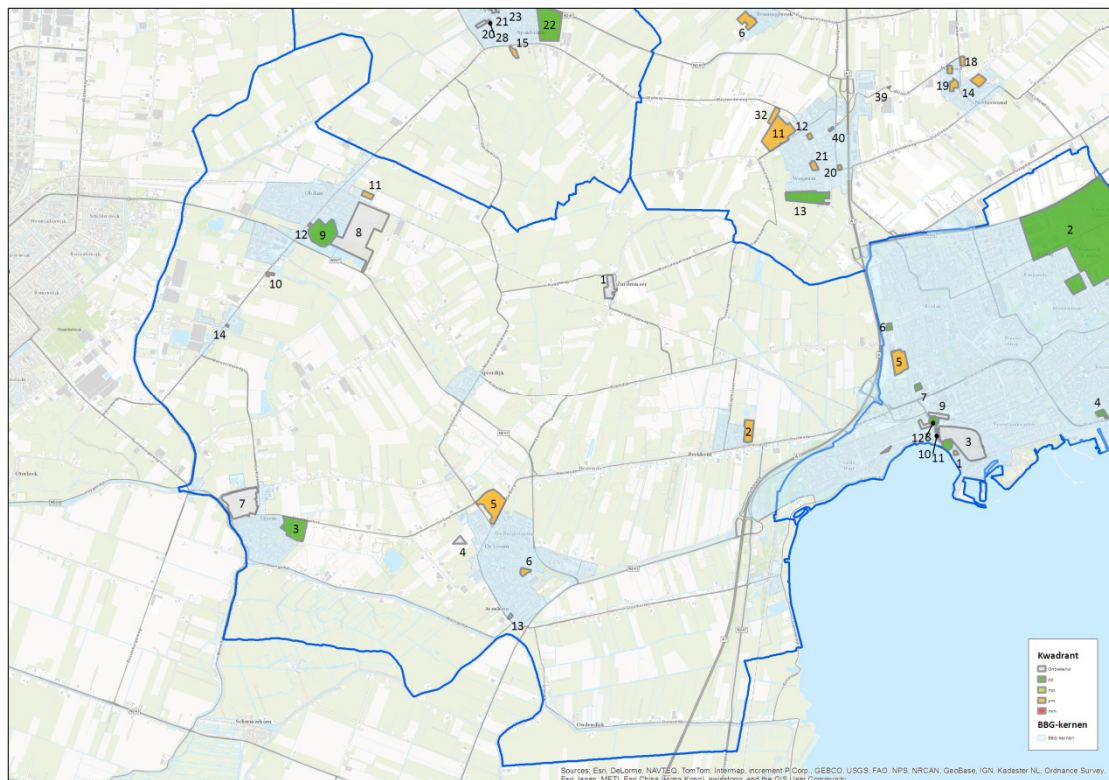
- 1) Dit plan ligt deels buiten BBG en deels binnen BBG. De gemeente acht een start in het gebied buiten BBG noodzakelijk en voert daar overleg over met de provincie

Enkele plannen zijn voorzien van een score 0 voor de korte termijn. Van deze plannen zijn de programma's nog niet bekend. Deze plannen zijn niet meegenomen in de toetsing. Dit zijn de plannen:

Gemeente	Naam plan	Score WM	Score BBG	Score wijk	Score OV	Lange termijn score	Korte termijn score	Aantal woningen tm 2019
Koggenland	4 Avenhorn-West	1	-1	-1	0	-1,0	0,0	0
Koggenland	7 Park Ursem	1	-1	-1	0	-1,0	0,0	25
Koggenland	8 Tuindersweijde	1	-1	1	0,5	1,5	0,0	250
Koggenland	13 Locatie Zuurkoolfabriek	1	1	0	0	2,0	0,0	13
Opmeer	20 De Wijzend	1	1	0	0	2,0	0,0	0
Opmeer	21 locatie Koenis BV	1	1	0	0	2,0	0,0	0

De plannen in Koggenland staan op onderstaande kaart weergegeven. Het lichtblauw gearceerde deel van de kaart is het gebied binnen BBG. De kleuren van de plannen corresponderen met de toetsing.

- Donker groen: kwadrant ++
- Licht groen: kwadrant - +
- Oranje: kwadrant + -
- Rood: kwadrant - -
- Grijs: programma onbekend

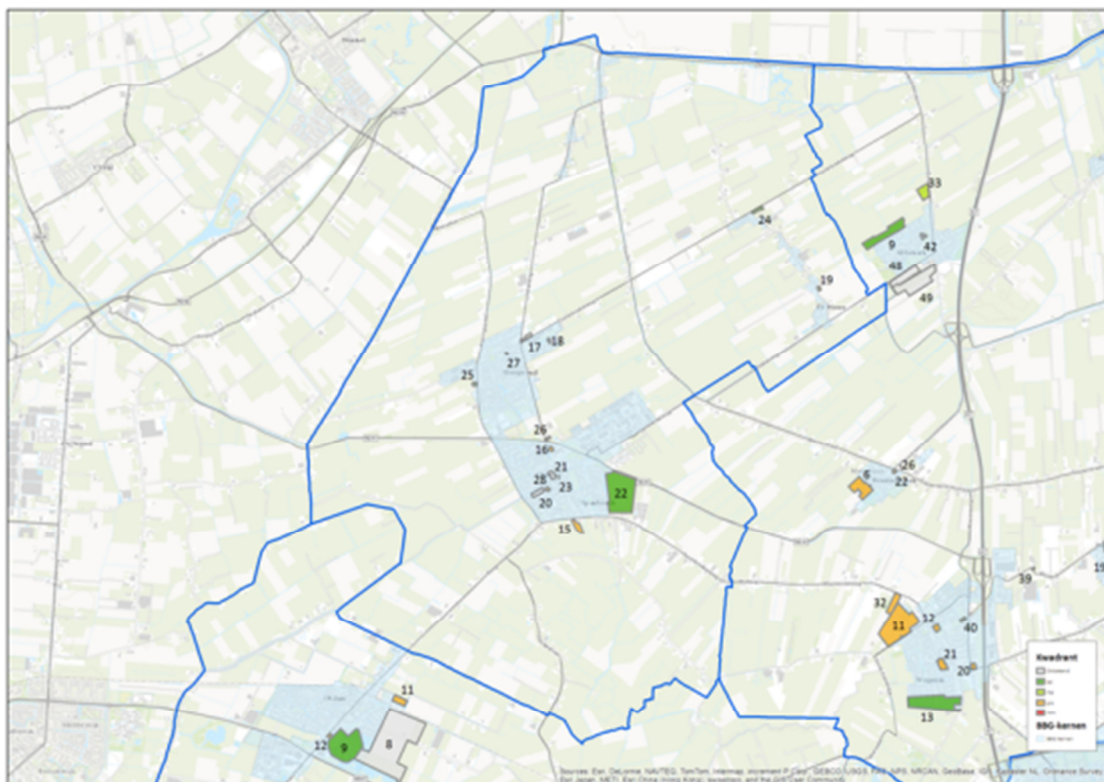


De plannen in Opmeer staan op onderstaande kaart weergegeven. Het lichtblauw gearceerde deel van de kaart is het gebied binnen BBG. De kleuren van de plannen corresponderen toetsing.

- Donker groen: kwadrant ++
- Licht groen: kwadrant - +
- Oranje: kwadrant + -
- Rood: kwadrant - -

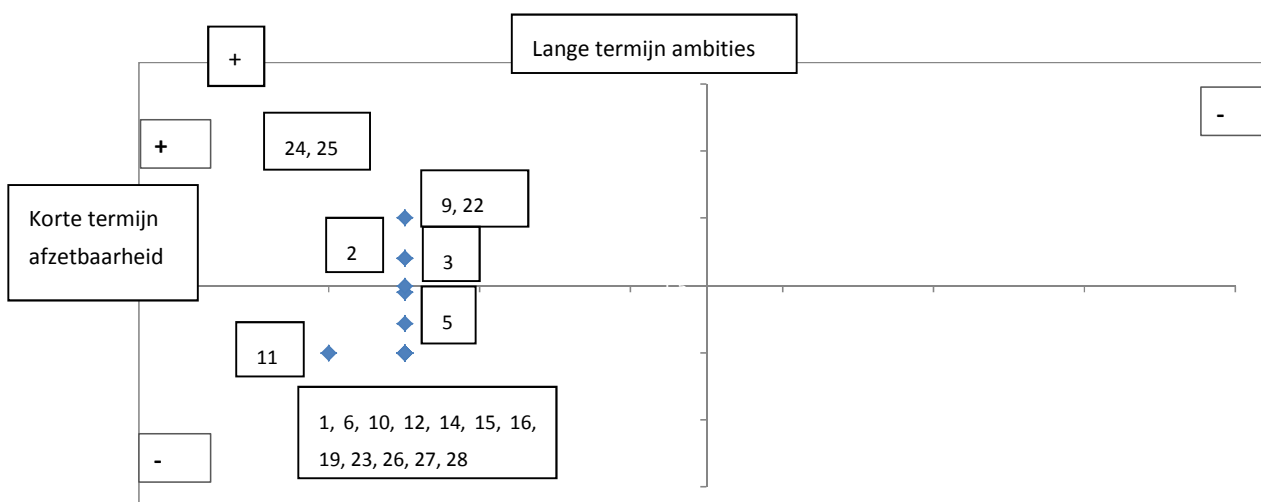


Grijs: programma onbekend



Het plan Locatie Glas (plan 26) heeft een bijzonder positie in de toetsing. Het is zo specifiek (toekomstige bewoner bekend) dat niet of nauwelijks invloed heeft op de andere programma's.

Bovenstaande scores leiden tot de volgende schematische weergave:



De betekenis van deze "toetsing" is als volgt:

De plannen in onderstaande tabel verdienen de prioriteit: zij hebben voor de korte termijn veel kansrijke type woningen, en dragen bij aan het lange termijn perspectief. Het totaal aantal woningen is

nog wel een aandachtspunt. Voor de Heerenweide zal een marktgerichte fasering over komende jaren nader moeten worden uitgewerkt.

	Kwadrant + +	Doorzetten	
	Plannen	Aantal	Concept marktadvies
3	Ursem, De Tuinen	170	Dit plan ligt deels buiten BBG en deels binnen BBG. De gemeente acht een start in het gebied buiten BBG noodzakelijk en voert daar overleg over met de provincie. Het plan is getoetst op 30 % goedkoop (huur en koop), waarvan ca. 20 appartementen, 30 % middelduur eengezinswoning en 40 % duur eengezinswoning. De realisatie zal in verband met het hoge aantal doorlopen tot na 2020.
9	Polderweide	65	16 koopappartementen, 43 eengezinswoningen en 6 kavels in de koopsector, verdeeld over 3 prijsklassen. Een afzetgerichte fasering is noodzakelijk
22	Heerenweide 2011	190	Hier zijn 190 woningen gepland voor 2019. Dit aantal is voor de 2014/2015 verlaagd tot een meer realistisch aantal van 65. Dit zijn eengezinswoningen in de koopsector, verdeeld over 3 prijsklassen. Een afzetgerichte fasering is noodzakelijk. Aandachtspunt hierbij is dat binnen buurten ruimte gecreëerd wordt voor differentiatie in woningtypes op termijn. Dit kan bijvoorbeeld door fysiek ruimte over te laten voor duurdere woningen of "ruimte" te bieden voor extra huurwoningen die op termijn worden verkocht.
24	CPO de Weere	12	Zsm ontwikkelen
25	locatie Rens	2	Zsm ontwikkelen

De plannen in de volgende tabel dragen wel bij aan het lange termijn perspectief zijn op korte termijn theoretisch moeilijk afzetbaar. Optimalisatie (meer kansrijk programma) van deze plannen is aan te bevelen. Een groter huurprogramma eengezinswoningen (<681) zou de productie kunnen versnellen. Voor de korte termijn staan te veel dure koopwoningen (eengezins) gepland. Voor de andere plannen adviseren wij een goede fasering (vooral keuzes maken) en een marktgerichte programmering.

De plannen met appartementen aan de Graaf Florisstraat en de Van Roozendaalstraat worden momenteel al gebouwd in de sociale huursector.

Het plan Lijsbeth Tijs bestaat uit verschillende type woningen. Het plan is momenteel in verkoop. Een deel van het plan verkoopt goed. Voor het plan De Burgh wordt Aanbevolen wordt om voor dit plan het programma en fasering aan te passen aan de huidige marktomstandigheden. Kanttekening hierbij is wel dat de totale plancapaciteit voor de lange termijn niet omlaag kan.

De plannen met 11 appartementen aan de Graaf Florisstraat (project 27) en de 19 appartementen aan de Van Roozendaalstraat (project 28) is vervangende nieuwbouw van huurappartementen en zijn niet in de toetsing meegenomen.

	Kwadrant + -	Programma verbeteren / Uitstellen / temporiseren	
	Plannen	Aantal	Concept marktadvies
1	Zuidermeer	6	Dit plan bevat bouw kavels voor particulier opdrachtgeverschap. In principe voor grondgebonden nultredewoningen. Dit is een welkome aanvulling op het woningbestand. De totaalprijs van kavels en woningbouw is hoog, hoewel de grondprijzen nog niet

			exact zijn vastgesteld. Waarschijnlijk is dit wel moeilijk afzetbaar. Maatwerk leveren en in overleg treden met de lokale gegadigden om afzetbaarheid te vergroten.
2	Lijsbeth Tijs	37	Voor een deel zijn dit grondgebonden nulredewoningen, een welkome aanvulling op het woningbestand. De prijs van deze woning is hoog. Daarom moeilijk afzetbaar. Dit plan gefaseerd op de markt brengen.
5	De Burgh	301	Een groot project waarvan een deel voor 2019 zal worden gerealiseerd. De provincie heeft ontheffing verleend voor deze oorspronkelijk buiten BBG-locatie. Het totale geplande aantal woningen is in dit tijdperk zeer ambitieus. Van het totale programma zijn 45 goed afzetbare woningen in de eerste fase gepland. Hiermee is dus sprake van een afzetgerichte programmering.
6	Het Slot	20	10 goedkope appartementen (<180.000) en 10 middeldure koopappartementen (< 250.000). Moeilijk afzetbaar. Differentiatie in prijzen is noodzakelijk.
10	Kwakelweg	6	6 nulredekoopwoningen net buiten BBG. hebben voor de huidige markt een te hoge prijs. De ontwikkelaar zal in prijs moeten dalen en overleg treden met potentiële kopers om maatwerk te leveren.
11	Hofland	11	Enkele nulredekoopwoningen aan de uiterste Noordoostrand van Obdam. Hebben voor de huidige markt een te hoge prijs. De prijs verlagen kan de realisatie versnellen, bij huidige prijzen zal de vraag op korte termijn beperkt blijven en wordt gefaseerd ontwikkeld.
12	Locatie Floris	15	15 koopappartementen in deze prijsklassen lijken op dit moment onhaalbaar. Uitstellen of herprogrammeren. De initiatiefnemer is momenteel bezig met een ander programma te ontwikkelen.
14	Locatie Hensbroek-centrum	13	13 koopappartementen op deze locatie (in de prijsklasse < 180.000) zijn op dit moment niet afzetbaar. Indien de ontwikkelaar in staat is om een prijsniveau van < 130.000 te halen, zijn de verkoopkansen redelijk.
15	Terrein Appel Beton	13	Het bekende deel van het programma is te duur voor de huidige markt. Woningen gefaseerd in verkoop brengen en bouwen.
16	Breestraat 9	3	Idem
19	Plan Kuijpers	4	Idem
23	Deen winkels	4	Appartementen zijn momenteel zeer lastig te verkopen. Daarom wellicht eerst in huur?

### Subregio Medemblik / Drechterland

Allereerst volgt er een overzicht van de plannen van Drechterland waarvoor het woningbouwprogramma bekend is.

Gemeente	Naam plan	Score WM	Score BBG	Score wijk	Score OV	Lange termijn score	Korte termijn score	Aantal woningen tm 2019
Drechterland	52 Kadijk Venh. std gebied	1	1	0	0	2,0	1,0	19
Drechterland	53 De Witte Dam 2	1	1	0	0	2,0	1,3	14
Drechterland	54 Reigersborg-Zuid V	1	-1	1	0,5	1,5	1,0	73
Drechterland	55 De Smidse	1	1	0	0	2,0	1,2	23
Drechterland	56 Reigersborg Noord III	1	1	1	0,5	3,5	1,4	210
Drechterland	57 <i>Reigersborg-Zuid IV</i>	1	1	0	0,5	2,5	1,0	8



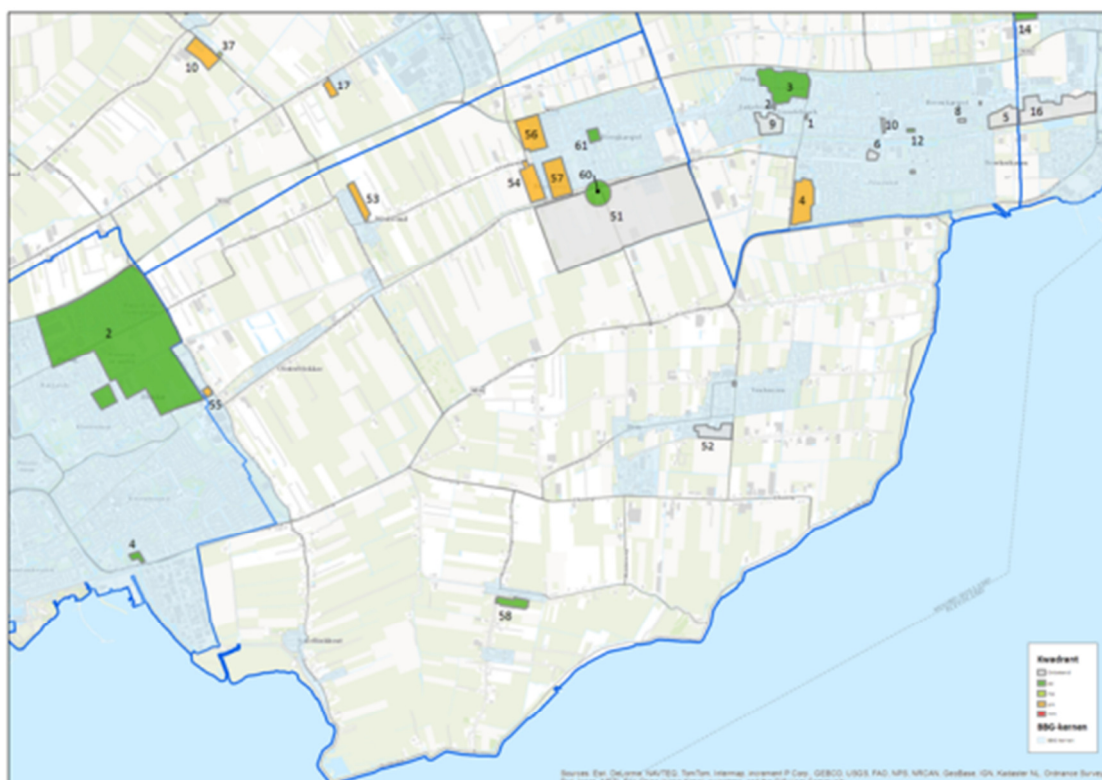
Drechterland	58	Kerkbuurt Wijdenes	1	-1	-1	0	-1,0	1,6	62
Drechterland	59	diverse inbreilocaties	-1	?	-1	0	-2,0	1,0	40
Drechterland	60	Streekweg 172	1	1	0	0	2,0	2,0	9
Drechterland	61	Centrumplan/Streekweg	1	1	0	0	2,0	2,0	24

Een plan is voorzien van een score 0 voor de korte termijn. Van dit plan is de programma's nog niet bekend. Dit plan is niet meegenomen in de toetsing. Dit is het plan:

Gemeente	Naam plan	Score WM	Score BBG	Score wijk	Score OV	Lange termijn score	Korte termijn score	Aantal woningen tm 2019
Drechterland	51 Hoogkarspel-Zuid	1	-1	-1	0	-1,0	0,0	0

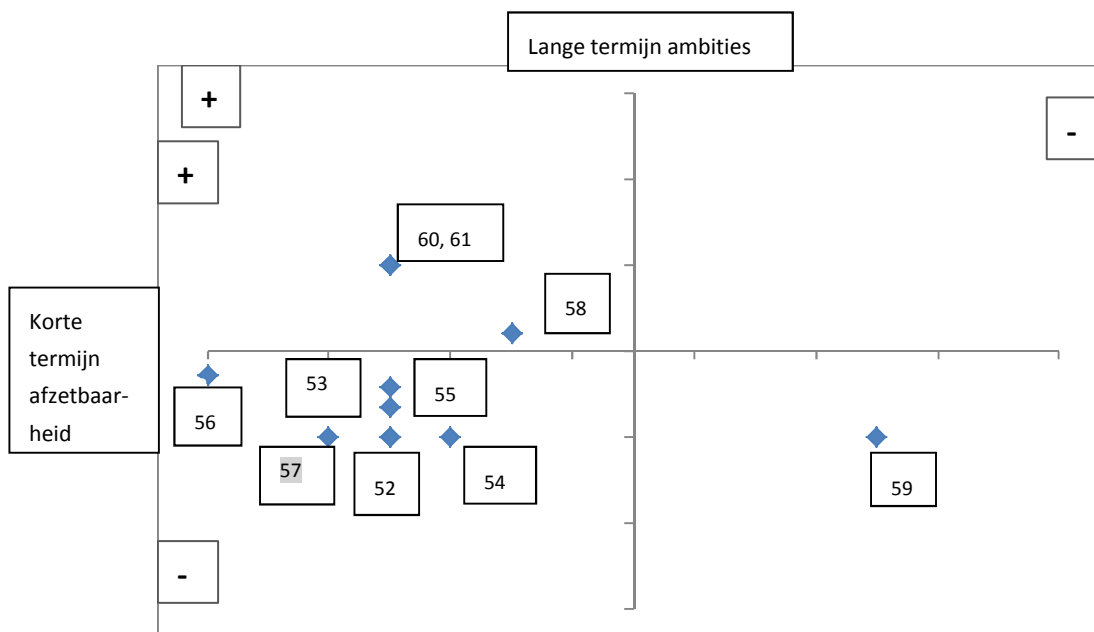
De plannen in Drechterland staan op onderstaande kaart weergegeven. Het lichtblauw gearceerde deel van de kaart is het gebied binnen BBG. De kleuren van de plannen corresponderen met de toetsing.

- Donker groen: kwadrant ++
- Licht groen: kwadrant +-
- Oranje: kwadrant +-
- Rood: kwadrant --
- Grijs: programma onbekend



Het plan Reigersborg-Zuid IV (plan 57) heeft een bijzonder positie in de toetsing. Het betreft een afronding van een groter en heeft vanwege de beperkte omvang niet of nauwelijks invloed hebben op de andere programma's.

Bovenstaande scores leiden tot de volgende schematische weergave:



De betekenis van deze “toetsing” is als volgt:

De plannen in onderstaande tabel verdienen de prioriteit: zij hebben voor de korte termijn veel kansrijke type woningen, en dragen bij aan het lange termijn perspectief. Het Centrumplan/ Streekweg bevat 24 appartementen voor een bijzondere doelgroep (afname gegarandeerd) en zijn dus geen toevoeging voor de reguliere markt.

	Kwadrant ++	Doorzetten	
	Plannen	Aantal	Concept marktadvies
58	Kerkbuurt Wijdenes	62	Het totale geplande aantal woningen is in dit tijdperk ambitieus. Het programma is redelijk afzetbaar, maar een afzetgerichte fasering is noodzakelijk.
60	Streekweg 172	9	Grondgebonden nultredewoningen in de sociale huur: zsm ontwikkelen
61	Centrumplan/Streekweg	24	24 sociale huurappartementen: zsm ontwikkelen

Het plan Reigerborg Noord III bevat 24 appartementen voor een bijzondere doelgroep (afname gegarandeerd) en zijn dus geen toevoeging voor de reguliere markt. De overige plannen dragen wel bij aan het lange termijn perspectief zijn op korte termijn theoretisch moeilijk afzetbaar. Optimalisatie (meer kansrijk programma) van deze plannen is aan te bevelen. Een groter huurprogramma eengezinswoningen (<681) zou de productie kunnen versnellen. Voor de korte termijn staan te veel dure koopwoningen (eengezins) gepland. Voor de andere plannen adviseren wij een goede fasering (vooral keuzes maken) en een marktgerichte programmering met name voor het plannen Reigersborg.

	Kwadrant + -	Programma verbeteren / Uitstellen / temporiseren	
	Plannen	Aantal	Concept marktadvies
52	Kadijk Venh. std gebied	19	Moeilijk afzetbaar programma. Faseren en vraag afhankelijk bouwen.
53	De Witte Dam 2	14	Uitbreiding van Westwoud. Het programma voorziet terecht in alleen eengezinswoningen. Door de differentiatie in prijsklassen zijn sommige types moeilijk afzetbaar. Fasering op basis van afzetbaarheid is noodzakelijk.
54	Reigersborg-Zuid V	73	Het totale geplande aantal woningen in de drie deelplannen van Reigersborg is in dit tijdperk zeer ambitieus. Een afzetgerichte fasering is volgens de gemeente gewaarborgd door in de verschillende fases in Reigersborg. Een afzetgerichte programmering is noodzakelijk.
55	De Smidse	23	Kan vanwege de ligging worden beschouwd als een nieuwbouwlocatie in Hoorn. Het programma voorziet terecht in alleen eengezinswoningen. Door de differentiatie in prijsklassen zijn sommige types moeilijk afzetbaar. Fasering op basis van afzetbaarheid is noodzakelijk.
56	Reigersborg Noord III	210	Zie Reigersborg-Zuid V
57	Reigersborg-Zuid IV	8	Dit restant van het plan zo snel mogelijk afronden.

De score voor “diverse inbreilocaties in de gemeente” is voor de deelplannen geen terechte score omdat binnen deze categorie zowel plannen binnen als buiten BBG voorkomen.

	Kwadrant - +	Herprogrammeren / flexibiliseren	
	Plannen	Aantal	Concept marktadvies
59	diverse inbreilocaties	40	Indien binnen BBG de deelplannen ontwikkelen, Van de anderen zal nut en noodzaak aangetoond moeten worden zodra het plan ontwikkeld gaat worden.

**Medemblik:** Allereerst volgt er een overzicht van de plannen van Drechterland waarvoor het woningbouwprogramma bekend is.

Gemeente	Naam plan	Score	Score	Score	Score	Lange	Korte	Aantal
		WM	BBG	wijk	OV	termijn score	termijn score	woningen tm 2019
Medemblik	1 Bangert Zuid	1	1	0	0	2,0	1,6	10
Medemblik	2 Fruittuinen	1	1	0	0	2,0	1,7	32
Medemblik	3 Mantelhof	1	1	0	0	2,0	1,2	80
Medemblik	4 Medemblik DEK-terrein	1	1	0	0	2,0	1,0	0
Medemblik	5 Medemblik Schepenwijk II	1	1	0	0	2,0	1,3	27
Medemblik	6 <i>Sjibekarspel Molenwei Zuid</i>	1	1	0	0	2,0	1,0	6
Medemblik	7 <i>Opperdoes Kluiten Zuid</i>	1	1	0	0	2,0	1,0	4
Medemblik	8 <i>Twisk Fostedina</i>	1	1	0	0	2,0	1,0	8
Medemblik	9 Abbekerk Nieuwe Veld	1	-1	1	0	1,0	1,7	30
Medemblik	10 <i>Hauwert Tuinstraat West</i>	1	1	0	0	2,0	1,0	5
Medemblik	11 Wognum Bloesemgaerde	1	1	0	0	2,0	1,1	120
Medemblik	12 Wognum Hieronymusschool	1	1	0	0	2,0	1,0	20

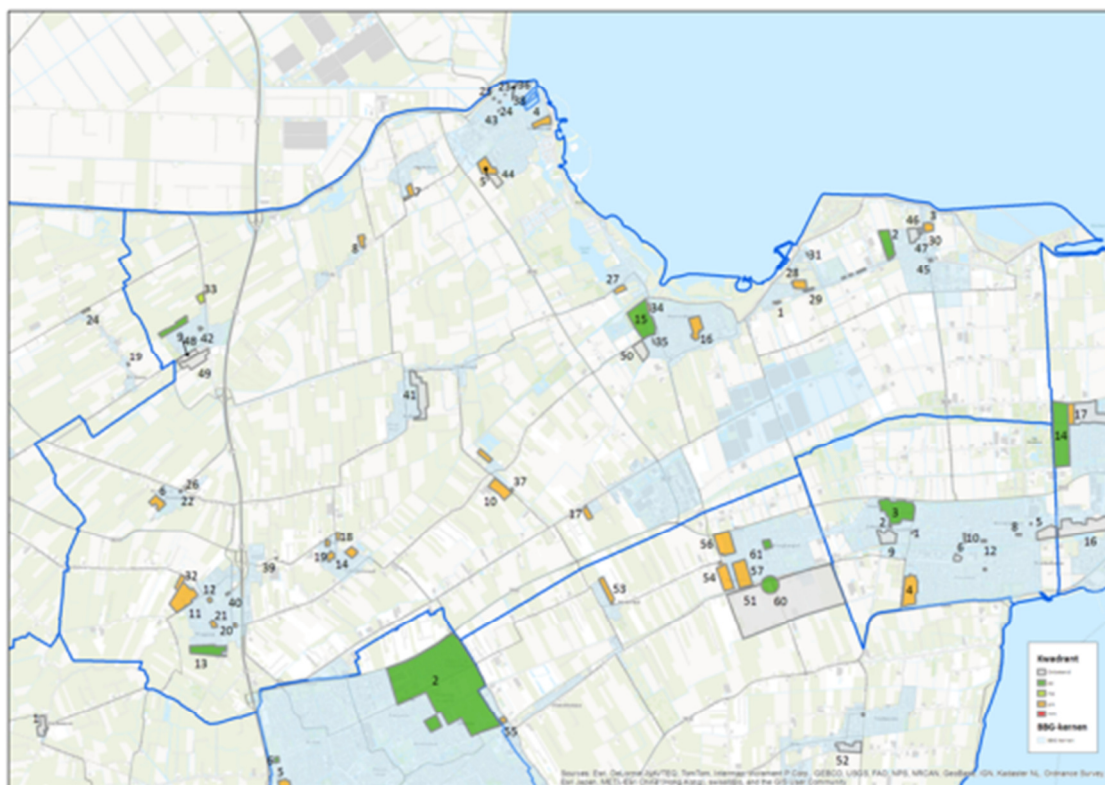
Medemblik	13	Wognum Kreeklanden II	1	1	0	0	2,0	1,9	28
Medemblik	14	<i>Nibbixwoud Ganzenweyd II</i>	1	1	0	0	2,0	1,0	1
Medemblik	15	Wervershoof Westrand	1	1	0	0	2,0	3,0	21
Medemblik	16	Wervershoof Centrumplan	1	1	0	0	2,0	1,0	15
Medemblik	17	Zwaagdijk-Oost-De Gracht West	1	1	0	0	2,0	1,3	20
Medemblik	18	<i>Nibbixwoud Ganker</i>	1	1	0	0	2,0	1,0	1
Medemblik	19	Nibbixwoud centrumplan	1	1	0	0	2,0	1,0	20
Medemblik	20	Wognum De Eendragt	1	1	0	0	2,0	1,0	39
Medemblik	21	Wognum Achter de Boogerd	1	1	0	0	2,0	1,0	60
Medemblik	22	<i>Sijbekarspel Haenstate</i>	1	1	0	0	2,0	1,0	2
Medemblik	23	<i>Medemblik Bagijnhof</i>	1	1	0	0	2,0	1,0	5
Medemblik	24	Medemblik vml. bibliotheek	1	1	0	0	2,0	1,0	10
Medemblik	25	<i>Medemblik Burg. Schoutenstraat</i>	1	1	0	0	2,0	1,0	9
Medemblik	26	<i>Sijbekarspel Tuinstraat</i>	1	1	0	0	2,0	1,0	5
Medemblik	27	Onderdijk Schuitvaerder	1	1	0	0	2,0	1,0	16
Medemblik	28	<i>Singershof</i>	1	1	0	0	2,0	1,0	4
Medemblik	29	<i>Llnten</i>	1	1	0	0	2,0	1,0	5
Medemblik	30	<i>Piet Kistemaker</i>	1	1	0	0	2,0	1,0	7
Medemblik	31	Molenweg	1	1	0	0	2,0	3,0	6
Medemblik	32	Bloesemgaerde Noord-Pool	1	-1	1	0	1,0	1,0	6
Medemblik	33	<i>Dorpstraat 8</i>	1	-1	-1	0	-1,0	1,0	4
Medemblik	34	S.Koopmanstraat	1	1	0	0	2,0	1,0	6
Medemblik	35	Eiland	1	1	0	0	2,0	1,0	14
Medemblik	36	Kop Nieuwstraat	1	1	0	0	2,0	1,0	20
Medemblik	37	<i>Tuinstraat 41</i>	1	-1	-1	0	-1,0	1,0	1
Medemblik	38	Nieuwstraat 2 Chinees	1	1	0	0	2,0	1,0	10
Medemblik	39	<i>Wijzend Overspoor</i>	1	1	0	0	2,0	1,0	2
Medemblik	40	Grietje Slagterlaan (tennis)	1	1	0	0	2,0	2,0	30

Enkele plannen zijn voorzien van een score 0 voor de korte termijn. Van deze plannen zijn de programma's nog niet bekend. Deze plannen zijn niet meegenomen in de toetsing. Dit zijn de plannen:

Gemeente	Naam plan	Score	Score	Score	Score	Lange	Korte	Aantal	
		WM	BBG	wijk	OV	termijn score	termijn score	woningen tm 2019	
Medemblik	41	Midwoud Tripkouw Oost	1	1	0	0	2,0	0,0	40
Medemblik	42	Abbekerker gemeentewerf	1	1	0	0	2,0	0,0	0
Medemblik	43	Medemblik hoek Meerlaan	1	1	0	0	2,0	0,0	0
Medemblik	44	Medemblik grd Weeshuis	1	-1	-1	0	-1,0	0,0	0
Medemblik	45	Horn-Middenweg	1	1	0	0	2,0	0,0	0
Medemblik	47	Asoniavelden	1	1	0	0	2,0	0,0	0
Medemblik	48	Veekenweg-Druif	1	-1	-1	0	-1,0	0,0	0
Medemblik	49	Chattillon	1	-1	-1	0	-1,0	0,0	0
Medemblik	50	De Tegel	1	-1	-1	0	-1,0	0,0	0

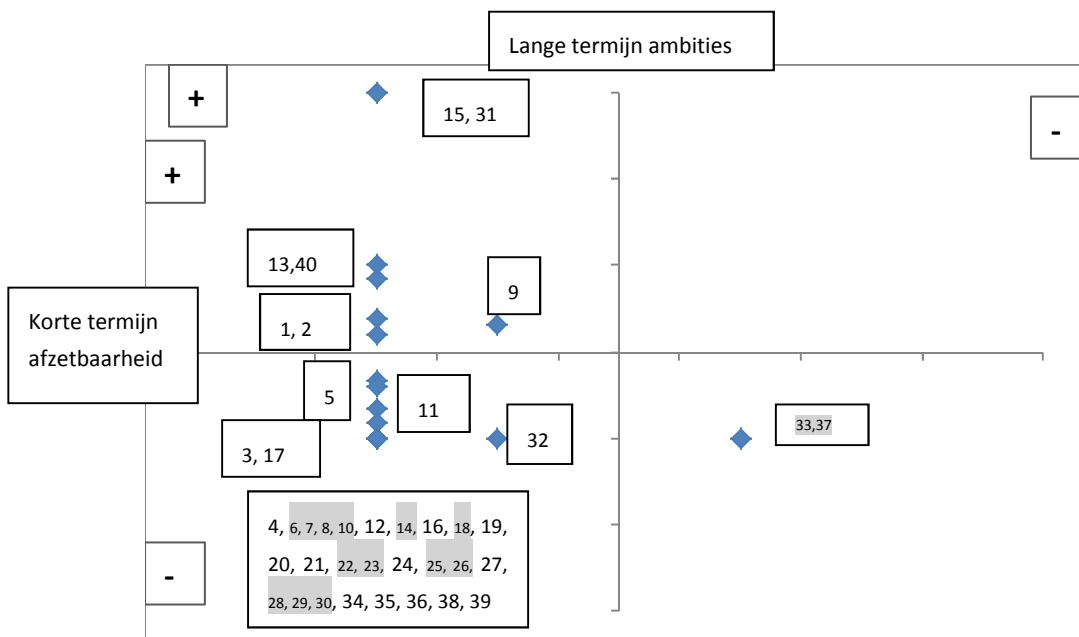
De plannen in Medemblik staan op onderstaande kaart weergegeven. Het lichtblauw gearceerde deel van de kaart is het gebied binnen BBG. De kleuren van de plannen corresponderen met de toetsing.

Donker groen: kwadrant ++  
Licht groen: kwadrant - +  
Oranje: kwadrant + -  
Rood: kwadrant - -  
Grijs: programma onbekend



De gemeente Medemblik heeft zeer veel kleinere bouwlocaties die elk afzonderlijk een bijzonder positie hebben in de toetsing. Dit zijn de locaties 6, 7, 8, 10, 14, 18, 22, 23, 25, 26, 28, 29, 30, 33, 37, en 39. Deze locaties zijn in de bovenstaande tabel cursief gedrukt. Zij zijn zo specifiek (vaak zijn de toekomstige bewoners bekend) dat ze afzonderlijk niet of nauwelijks invloed hebben op de andere programma's. Dus indien de initiatiefnemer wil bouwen, zou vanuit overheidswege het project zo goed mogelijk gefaciliteerd te dienen worden. In totaliteit gaat het echter wel om een aantal dat mogelijk van invloed is op de afzet van grotere locaties.

Bovenstaande scores leiden tot de volgende schematische weergave:



De betekenis van deze “toetsing” is als volgt:

De plannen in onderstaande tabel verdienen de prioriteit: zij hebben voor de korte termijn veel kansrijke type woningen, en dragen bij aan het lange termijn perspectief.

	Kwadrant ++	Doorzetten	
	Plannen	Aantal	Concept marktadvies
1	Bangert Zuid	10	Het totale geplande aantal woningen in het gebied Wevershoof /Andijk is in dit tijdperk zeer ambitieus (>200). Dit plan voorziet in 6 goedkope eengezins koopwoningen en kan daardoor redelijk snel in ontwikkeling komen.
2	Fruittuinen	32	Het totale geplande aantal woningen in het gebied Wevershoof /Andijk (>200) is in dit tijdperk zeer ambitieus. Een afzetgerichte programmering en afstemming met Bangert Zuid is noodzakelijk. Aandachtspunt bij een verschuiving naar een goedkoper programma is dat binnen buurten ruimte gecreëerd wordt voor differentiatie in woningtypes op termijn. Dit kan bijvoorbeeld door fysiek ruimte over te laten voor duurdere woningen of “ruimte” te bieden voor extra huurwoningen die op termijn worden verkocht.
9	Abbekerk Nieuwe Veld	30	Uitbreiding van Abbekerk. Het programma voorziet in 8 huurappartementen en in 21 eengezinswoningen. De huurappartementen zijn afzetbaar indien deze worden
			gerealiseerd in de sociale huur. Door de differentiatie in de eengezinswoningen in prijsklassen zijn sommige types moeilijk afzetbaar. Fasering op basis van afzetbaarheid is noodzakelijk.
13	Wognum Kreeklanden II	28	Uitbreiding van Wognum. Het programma voorziet terecht in alleen eengezinswoningen, voornamelijk in de goedkope koop en enkele in de goedkope huur. zsm ontwikkelen, het betreft een afronding van een woonwijk.
15	Wervershoof Westrand	21	Eengezinswoningen in sociale huur. zsm ontwikkelen
31	Molenweg	6	Eengezinswoningen (levensloop bestendig) in sociale huur. zsm ontwikkelen

	Kwadrant + +	Doorzetten	
	Plannen	Aantal	Concept marktadvies
40	Grietje Slagterlaan	30	Uitbreiding van Wognum. Het programma voorziet terecht in alleen eengezinswoningen. Door de differentiatie in prijsklassen zijn sommige types moeilijk afzetbaar. Het plan het rond 21018/2019 tot uitvoering

Onderstaande plannen dragen wel bij aan het lange termijn perspectief, maar zijn op korte termijn theoretisch moeilijk afzetbaar. Optimalisatie (meer kansrijk programma) van deze plannen is aan te bevelen. Een groter huurprogramma eengezinswoningen (<681) zou de productie wellicht kunnen versnellen, indien de corporatie bereid is om daarin te investeren. Wel met de intentie om deze op termijn weer te verkopen omdat de voor de lange termijn er voldoende sociale huurwoningen in de gemeenten zijn. Voor de korte termijn staan te veel dure koopwoningen (eengezins) gepland. Voor de andere plannen adviseren wij een goede fasering (vooral keuzes maken) en een marktgerichte programmering.

	Kwadrant + -	Programma verbeteren / Uitstellen / temporiseren	
	Plannen	Aantal	Concept marktadvies
3	Mantelhof	80	Het totale geplande aantal woningen in het gebied Wevershoof /Andijk is in dit tijdperk zeer ambitieus (>200). Een afzetgerichte programmering is noodzakelijk. Recent zijn afspraken gemaakt met de ontwikkelaar over de aanpassing van het programma: De dure woningen worden omgezet in levensloop bestendige, goedkope rijwoningen. Daarmee wordt het programma kansrijker.
4	Medemblik DEK-terrein	0	
5	Medemblik Schepenwijk II	27	Uitbreiding van Medemblik. Het programma voorziet terecht in alleen eengezinswoningen. Door de differentiatie in prijsklassen zijn sommige types moeilijk afzetbaar. Fasering op basis van afzetbaarheid is noodzakelijk.
6	<i>Sijbekarspel Molenwei Zuid</i>	6	<i>Indien vraag, gewoon ontwikkelen, wellicht prijzen naar beneden bijstellen</i>
7	<i>Opperdoes Kluiten Zuid</i>	4	<i>Indien vraag, gewoon ontwikkelen, wellicht prijzen naar beneden bijstellen</i>
8	<i>Twisk Fostedina</i>	8	<i>Indien vraag, gewoon ontwikkelen, wellicht prijzen naar beneden bijstellen</i>
10	<i>Hauwert Tuinstraat West</i>	5	<i>Indien vraag, gewoon ontwikkelen, wellicht prijzen naar beneden bijstellen</i>
11	Wognum Bloesemgaerde	120	Het totale geplande aantal woningen in Wognum is in dit tijdperk zeer ambitieus (>243). Een afzetgerichte programmering is noodzakelijk. <i>PM: De gemeente geeft aan dat dit plan erg gewild is en dat het daarom spoedig tot ontwikkeling zal komen.</i>
12	Wognum Hieronymusschool	20	Dit programma voorziet in 20 grondgebonden seniorenwoningen in de koop sector. Een gewenste toevoeging voor de lange termijn, maar op korte termijn moeilijk afzetbaar. Een afzetgerichte programmering is noodzakelijk.
14	<i>Nibbixwoud Ganzenweyd II</i>	1	<i>Indien vraag, gewoon ontwikkelen, wellicht prijzen naar beneden bijstellen</i>
16	Wervershoof Centrumplan	15	Het totale geplande aantal woningen in het gebied Wevershoof /Andijk is in dit tijdperk zeer ambitieus (>200). <i>PM: De gemeente geeft aan dat dit plan bijna is voltooid.</i>
17	Zwaagdijk-Oost - De Gracht West	20	Een plan met grote omvang in / nabij een relatief kleine kern. Een afzetgerichte programmering is noodzakelijk. Aandachtspunt bij een
			verschuiving naar een goedkoper programma is dat binnen de nieuwe buurt ruimte gecreëerd wordt voor differentiatie in woningtypes op termijn. Dit kan bijvoorbeeld door fysiek ruimte over te laten voor duurdere woningen of "ruimte" te bieden voor extra huurwoningen die op termijn worden verkocht.
18	<i>Nibbixwoud Ganker</i>	1	<i>Indien vraag, gewoon ontwikkelen, wellicht prijzen naar beneden bijstellen</i>
19	Nibbixwoud centrumplan	20	Het totale geplande aantal woningen in Nibbixwoud is niet groot. dit



	Kwadrant + -	Programma verbeteren / Uitstellen / temporiseren	
	Plannen	Aantal	Concept marktadvies
			Centrum bevat de meeste woningen. opvang van de bevolkingsgroei in Nibbixwoud is afhankelijk van dit plan. Het programma van dit plan is voor de huidige markt te duur. Herprogrammeren of zeer gefaseerd op de markt brengen
20	Wognum De Eendragt	39	Het totale geplande aantal woningen in Wognum is in dit tijdperk zeer ambitieus (>243). Een afzetgerichte programmering is noodzakelijk. <i>PM: De gemeente geeft aan dat dit een saneringslocatie betreft in centrum dorp. Zodra haalbaar plan is ingediend, kan daaraan medewerking worden verleend.</i>
21	Wognum Achter de Boogerd	60	Het totale geplande aantal woningen in Wognum is in dit tijdperk zeer ambitieus (>243). Een afzetgerichte programmering is noodzakelijk. Dit plan betreft een welkome aanvulling op de woningvoorraad van woningen die geschikt zijn voor senioren nabij zorg en voorzieningen. Alle woningen zijn echter in de koop gepland. De afzet zal daardoor zeer moeizaam verlopen. Een Programma wijziging richting de huur zou de bouw kunnen versnellen.
22	<i>Sijbekarspel Haenstate</i>	2	<i>Indien vraag, gewoon ontwikkelen, wellicht prijzen naar beneden bijstellen</i>
23	<i>Medemblik Bagijnhof</i>	5	<i>Indien vraag, gewoon ontwikkelen, wellicht prijzen naar beneden bijstellen</i>
24	Medemblik vml. bibliotheek	10	Volledig programma met appartementen. Momenteel niet af te zetten in Medemblik. Herprogrammeren of uitstellen.
25	<i>Medemblik Burg. Schoutenstraat</i>	9	<i>Indien vraag, gewoon ontwikkelen, wellicht prijzen naar beneden bijstellen</i>
26	<i>Sijbekarspel Tuinstraat</i>	5	<i>Indien vraag, gewoon ontwikkelen, wellicht prijzen naar beneden bijstellen</i>
27	Onderdijk Schuitvaerder	16	Het totale geplande aantal woningen in het gebied Wevershoof /Andijk is in dit tijdperk zeer ambitieus (>200). Een afzetgerichte programmering is noodzakelijk.
28	<i>Singershof</i>	4	<i>Indien vraag, gewoon ontwikkelen, wellicht prijzen naar beneden bijstellen</i>
29	<i>Llnten</i>	5	<i>Indien vraag, gewoon ontwikkelen, wellicht prijzen naar beneden bijstellen</i>
30	<i>Piet Kistemaker</i>	7	<i>Indien vraag, gewoon ontwikkelen, wellicht prijzen naar beneden bijstellen</i>
32	Bloesemgaerde Noord-Pool	6	Het totale geplande aantal woningen in Wognum is in dit tijdperk zeer ambitieus (>243). Een afzetgerichte programmering is noodzakelijk.
34	S.Koopmanstraat	6	Het totale geplande aantal woningen in het gebied Wevershoof /Andijk is in dit tijdperk zeer ambitieus (>200). Een afzetgerichte programmering is noodzakelijk. <i>Pm: plan is volgens gemeente bijna voltooid</i>
35	Eiland	14	Het totale geplande aantal woningen in het gebied Wevershoof /Andijk is in dit tijdperk zeer ambitieus (>200). Een afzetgerichte programmering is noodzakelijk. <i>Pm: plan is volgens gemeente bijna voltooid</i>
36	Kop Nieuwstraat	20	Volledig programma met appartementen. Momenteel niet af te zetten in Medemblik. Herprogrammeren of uitstellen.
38	Nieuwstraat 2 Chinees	10	Volledig programma met appartementen. Momenteel niet af te zetten in Medemblik. Herprogrammeren of uitstellen.
39	<i>Wijzend Overspoor</i>	2	<i>Indien vraag, gewoon ontwikkelen, wellicht prijzen naar beneden bijstellen</i>

De plannen in onderstaande tabel dragen niet bij aan het gedefinieerde lange termijn perspectief. Aangezien het om hele kleine locaties en particuliere initiatieven gaat kan met dit product een enkeling worden bediend. Dus zeker bouwen.

	Kwadrant - +	Herprogrammeren / flexibiliseren	
	Plannen	Aantal	Concept marktadvies



33	Dorpstraat 8	4	Particulier initiatief, gewoon doorzetten
37	Tuinstraat 41	1	Particulier initiatief, gewoon doorzetten

### Subregio Enkhuizen / Stede Broec

Allereerst volgt er een overzicht van de plannen waarvoor het woningbouwprogramma bekend is.

Gemeente	Naamplan	Score WM	Score BBG	Score wijk	Score OV	Lange termijn score	Korte termijn score	Aantal woningen
Stede Broec	3 Oosterweed	1	1	0	0	2,0	2,0	70
Stede Broec	4 Buitenveld	1	1	0	0	2,0	1,4	350
Stede Broec	12 Op/Maat	1	1	0	0,5	2,5	2,5	60
Enkhuizen	14 Gommerwijk-W-W	1	1	0	0	2,0	1,8	400
Enkhuizen	15 Paktuinen Fase 2	1	1	0	0,5	2,5	1,8	54
Enkhuizen	17 Weron	1	1	0	0	2,0	1,3	82
Enkhuizen	18 Binnenstedelijk(div.)	1	1	0	0,5	2,5	2,0	25

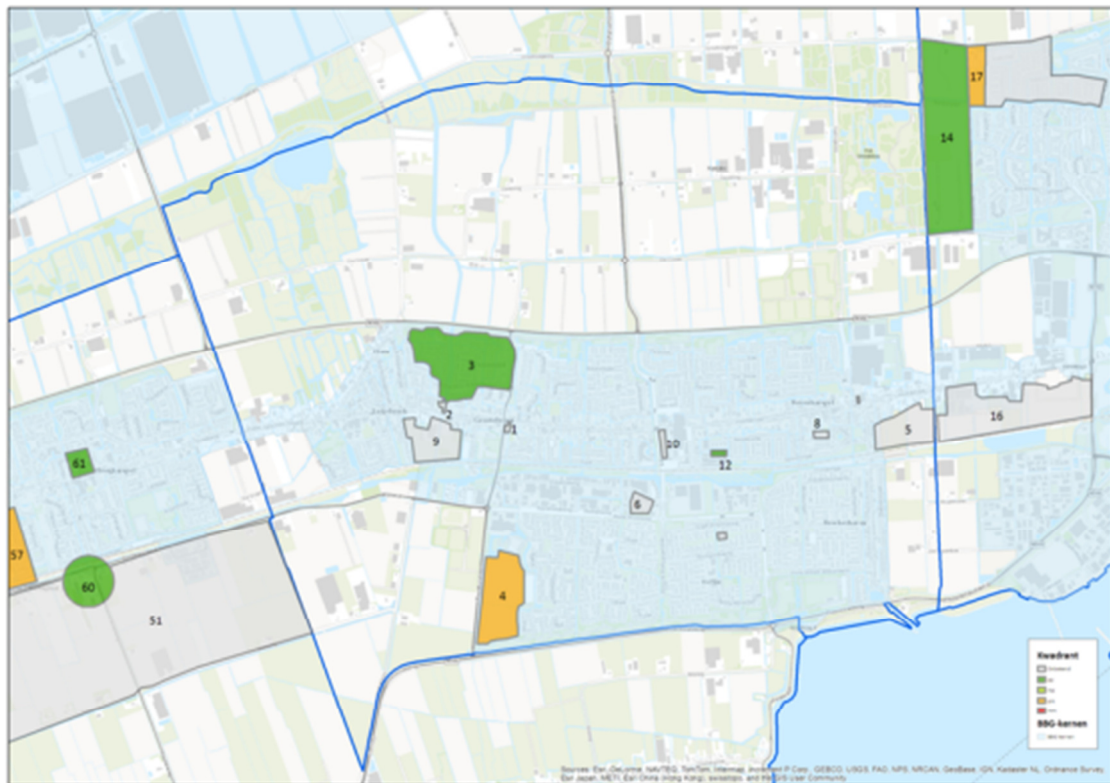
Een groot aantal plannen is voorzien van een score 0 voor de korte termijn. Van deze plannen zijn de programma's nog niet bekend. Deze plannen kunnen wel tot realisatie komen, maar zijn niet meegenomen in de toetsing. Dit zijn de plannen:

Gemeente	Naam plan	Score WM	Score BBG	Score wijk	Score OV	Lange termijn score	Korte termijn score	Aantal woningen tm 2019
Stede Broec	1 Plan De Zwaan	1	1	0	0	2,0	0,0	5
Stede Broec	2 Plan Zesstedenweg 306	1	1	0	0	2,0	0,0	4
Stede Broec	5 Florapark	1	1	0	0,5	2,5	0,0	130
Stede Broec	6 Het Voert	1	1	0	0,5	2,5	0,0	56
Stede Broec	8 Verenigingsgebouw	1	1	0	0,5	2,5	0,0	32
Stede Broec	9 Molensloot Zuid	1	1	0	0	2,0	0,0	75
Stede Broec	10 Stuifbergenlaan	1	1	0	0,5	2,5	0,0	30
Enkhuizen	16 Westeinde-Zuid	1	1	0	0,5	2,5	0,0	50

De totale capaciteit omvat 1431 woningen, waarvan 812 woningen in Stede Broec (57% van het subregionale programma) en 619 woningen in Enkhuizen (43% van het subregionale programma).

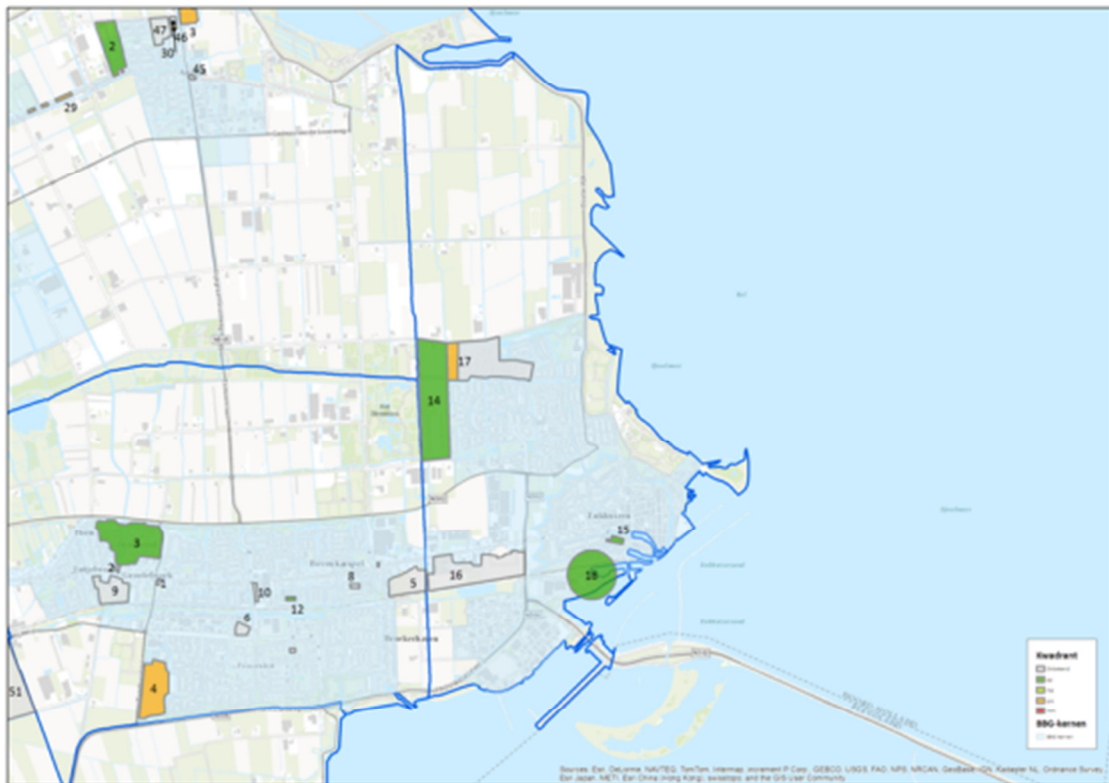
De plannen in Stede Broec staan op onderstaande kaart weergegeven. Het lichtblauw gearceerde deel van de kaart is het gebied binnen BBG. De kleuren van de plannen corresponderen toetsing.

Donker groen: kwadrant ++  
 Licht groen: kwadrant - +  
 Oranje: kwadrant +-  
 Rood: kwadrant --  
 Grijs: programma onbekend

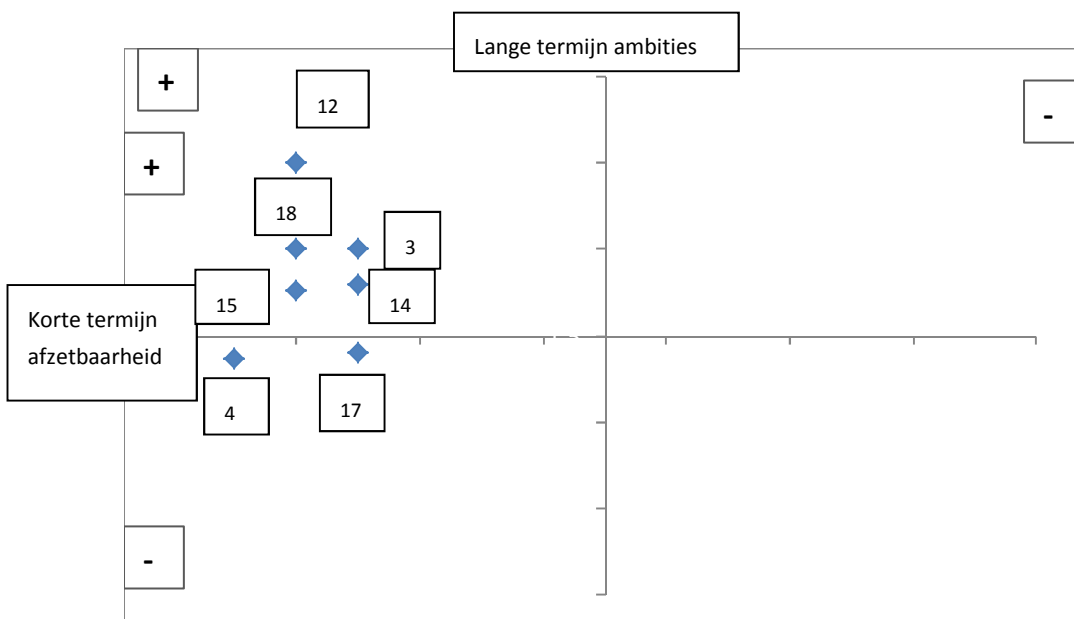


De plannen in Enkhuizen staan op onderstaande kaart weergegeven. Het lichtblauw gearceerde deel van de kaart is het gebied binnen BGG. De kleuren van de plannen corresponderen met de toetsing.

- Donker groen: kwadrant ++
- Licht groen: kwadrant - +
- Oranje: kwadrant + -
- Rood: kwadrant - -
- Grijs: programma onbekend / globaal bekend



Bovenstaande scores leiden tot de volgende schematische weergave:



De betekenis van deze “toetsing” is als volgt:

De plannen in onderstaande tabel verdienen de prioriteit: zij hebben voor de korte termijn veel kansrijke type woningen, en dragen bij aan het lange termijn perspectief. Daarbij moet worden aangetekend dat voor Gommerdijk West-West een aanname is gedaan van realisatie van 400 woningen verdeeld over 20 % goedkoop, 40 % middelduur en 40 % duur. Een marktgerichte fasering over komende jaren moet worden uitgewerkt voor de plannen Oosterweede en Gommerdijk-West-West.

	Kwadrant + +	Doorzetten	
	Plannen	Aantal	Concept marktadvies
3	Oosterweed	80	Dit plan bevat voornamelijk huurwoningen onder de € 682 en is kansrijk. Zsm ontwikkelen.
12	Op/Maat	60	Dit plan bevat voornamelijk huurwoningen onder de € 682 en is kansrijk. Zsm ontwikkelen.
14	Gommerwijk-W-West	400	De gemeente heeft de bouw van meer goedkope woningen in de woonvisie 2014 overwogen, maar zij acht dit in beginsel ongewenst omdat op lange termijn een overschot aan goedkope koopwoningen dreigt. De gemeenteraad zal na de verkiezingen van 2014 besluiten over de concept woonvisie.
15	Paktuinen Fase 2	54	Dit plan bevat voornamelijk huurwoningen onder de € 682 en is kansrijk. Zsm ontwikkelen.
18	Binnenstedelijk (incl. De Kuip, Boscheschool)	25	Binnenstedelijke projecten met een programma met veel appartementen. Momenteel zijn appartementen moeilijk af te zetten in Enkhuizen. Slim faseren en scherp prijzen.

Het plan in onderstaande tabel draagt wel bij aan het lange termijn perspectief, maar het beperkte deel waarvan het programma bekend is, is op korte termijn moeilijk afzetbaar. Optimalisatie (meer kansrijk programma) van deze plannen is aan te bevelen. Een groter huurprogramma (<681) zou de productie voor de korte termijn kunnen versnellen. Voor de korte termijn staan te veel dure koopwoningen (eengezins) gepland.

	Kwadrant + -	Programma verbeteren / Uitstellen / temporiseren	
	Plannen	Aantal	Concept marktadvies
4	Buitenveld	350	Het totale geplande aantal woningen is in dit tijdperk zeer ambitieus. Een afzetgerichte programmering is noodzakelijk.
17	Weron	82	Voor deze uitleglocatie is in 2012 een bestemmingplan vastgesteld, en is in 2012 aangevangen met de bouw van de vrijstaande kavels. Dit plan draagt bij aan het lange termijn perspectief. Het globale programma dat op dit moment bekend is, met name de 36 dure woningen, lijkt op korte termijn moeilijk afzetbaar. De gemeente heeft de bouw van meer goedkope woningen in de woonvisie 2014 overwogen, maar zij acht dit in beginsel ongewenst omdat op lange termijn een overschot aan goedkope koopwoningen dreigt. De gemeenteraad zal na de verkiezingen van 2014 besluiten over de concept woonvisie.

# Bijlage 5: Verslag raadpleging consumenten-organisaties n.a.v. concept Regionaal Onderzoek Vraaggestuurd Bouwen regio West-Friesland 2014-2020 d.d. 12 mei Opmeer

## Deelnemers:

Gemeenten: Opmeer, Drechterland, Koggenland, Hoorn en Stede Broec

Provincie Noord-Holland

Consumentenorganisaties: ouderenraad Hoorn, bewonerscommissie Opmeer, seniorenraad Opmeer, Wmo adviseurs, Stichting Medemblik, ...

Op de bijeenkomst met consumentenorganisaties van 12 mei in het gemeentehuis van Opmeer is gesproken over de resultaten van het onderzoek vraaggestuurd bouwen in de Regio West-Friesland. Door de organisaties werden zorgen geuit over de gevolgen van het Rijksbeleid wat betreft het scheiden van wonen en zorg/ouderen zo lang mogelijk zelfstandig laten wonen en de consequenties van de verhuurdersheffing voor corporaties. Het Rijksbeleid hierover is inmiddels onherroepelijk. Belangrijk voor West-Friesland is de vergrijzing en de noodzaak hierop te anticiperen.

Ten aanzien van het zo lang mogelijk zelfstandig wonen is aangegeven dat senioren behoefte hebben te wonen in de directe nabijheid van voorzieningen als bijvoorbeeld wijksteunpunten. Hier staat tegenover dat ook steeds meer voorzieningen door techniek op afstand bediend kunnen worden (domotica). Daarnaast is het handhaven van voorzieningen in de huidige tijd ook moeizaam. Uit het vraaggestuurd bouwen onderzoek blijkt wel dat de vraag zich met name concentreert rond voorzieningen (behoefte aan centrum dorps en kleinstedelijke woonmilieus), dit geldt provincie breed maar ook voor de regio West-Friesland.

De zorg wordt geuit dat corporaties sociale huurwoningen verkopen om hun verhuurdersheffing te kunnen betalen en dat daarmee de voorraad onder druk komt te staan. Ook zijn er zorgen geuit omtrent het bezuinigen van onderhoud van sociale huurwoningen door corporaties. Corporaties treffen weliswaar maatregelen maar de voorraad sociale huurwoningen blijft wel gelijk.

Er is gediscussieerd over de vraag naar vrij sector huurwoningen. Hoe zit deze vraag in elkaar? Het is aan marktpartijen om deze vraag in de gaten te houden, maar makelaars geven aan geen explosieve groei te verwachten. De vraag is ook lastig in beeld te brengen gezien het verschil tussen ingeschreven en daadwerkelijk geïnteresseerden.

De consumentenorganisaties vragen naar de mogelijkheden van gemeenten te sturen op woningen die op termijn omgezet kunnen worden naar levensloopbestendige woningen. Gemeenten kunnen dit niet afdwingen bij marktpartijen, dergelijke woningen zijn doorgaans ook duurder. Wel heeft de regio hier afspraken over gemaakt in het RAP<sup>4</sup>. Hier geldt ook dat de nieuwbouw maar een fractie is van de totale voorraad. Het aanpassen van bestaande voorraad vraagt ook aandacht en daarvoor zijn goede maatregelen te treffen als trapliften e.d.

---

<sup>4</sup> Nultreden in RAP:

- De regio zet zich in om vanaf 2012 1/3 deel van de nieuwbouw in de vorm van nultreden woningen te realiseren, dan wel woningen die in de toekomst op relatief eenvoudige wijze als zodanig geschikt te maken zijn;
- De regio zet zich om 1/3 deel van de bestaande voorraad huurwoningen, die daar qua plattegrond en situering geschikt voor zijn, op te plussen naar woningen die geschikt zijn voor bewoning door senioren;
- De regio ontwikkelt in 2012 toetsingscriteria aan de hand waarvan kan worden beoordeeld op welke wijze invulling kan worden gegeven aan de invulling van de hierboven genoemde doelstellingen ten aanzien van nieuwe en bestaande woningen;

Tenslotte wijze de organisaties nog op het delen van goede voorbeelden van voor senioren geschikte huisvesting. Een voorbeeld in Vlissingen maar ook een collectief zelfbouwproject als AQUAradius in de gemeente Haarlemmermeer is interessant om te delen en kennis van te nemen. Senioren moeten ook op het idee komen om het zelf met elkaar te gaan bouwen en hierin begeleid worden. Gemeenten moeten hun regelgeving aanpassen dat zelfbouwers daar goed mee uit de voeten kunnen. In het algemeen geldt dat mensen nauwelijks bezig zijn met hoe ze over 10 jaar willen wonen.

Rectificatie van de markttoets per plan: Drechterland (49, 50, 51 en 52)

Subregio Medemblik / Drechterland

Allereerst volgt er een overzicht van de plannen van Drechterland waarvoor het woningbouwprogramma bekend is.

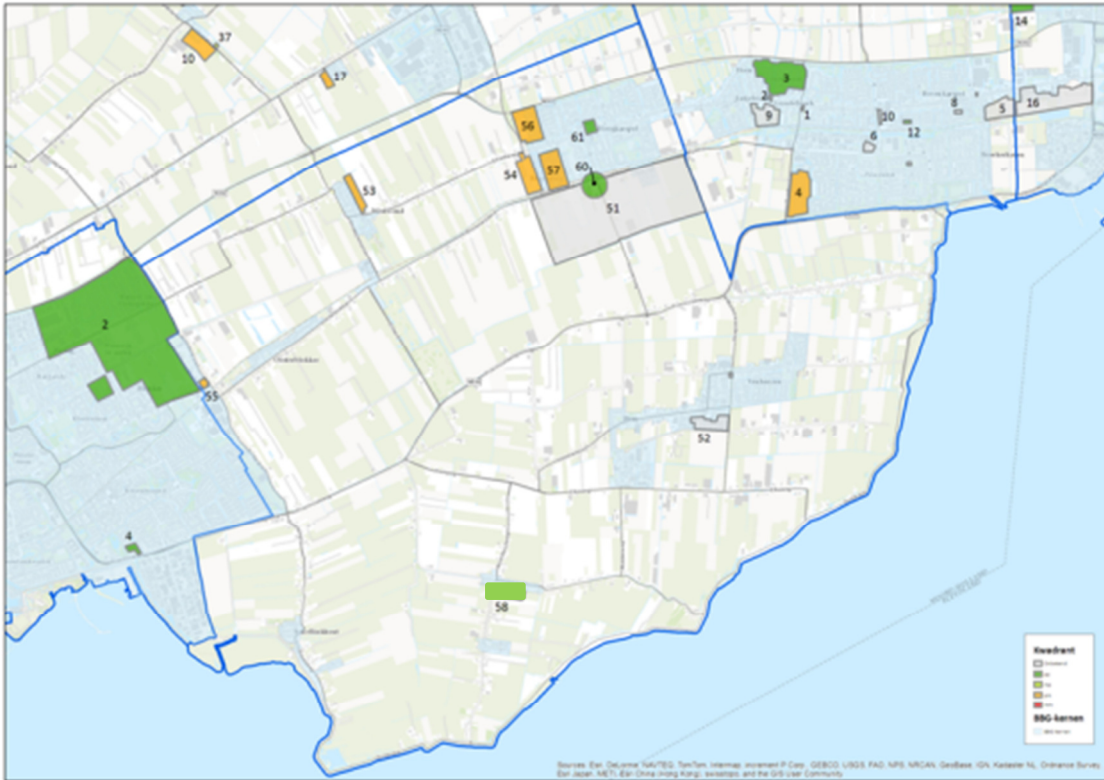
Gemeente	Naam plan	Score WM	Score BBG	Score wijk	Score OV	Lange termijn score	Korte termijn score	Aantal woningen tm 2019
Drechterland	52 Kadijk Venh. std gebied	1	1	0	0	2,0	1,0	19
Drechterland	53 De Witte Dam 2	1	1	0	0	2,0	1,3	14
Drechterland	54 Reigersborg-Zuid V	1	-1	1	0,5	1,5	1,0	73
Drechterland	55 De Smidse	1	1	0	0	2,0	1,2	23
Drechterland	56 Reigersborg Noord III	1	1	1	0,5	3,5	1,4	210
Drechterland	57 <i>Reigersborg-Zuid IV</i>	1	1	0	0,5	2,5	1,0	8
Drechterland	58 Kerkbuurt Wijdenes	1	-1	-1	0	-1,0	1,6	62
Drechterland	59 diverse inbreilocaties	-1	?	-1	0	-2,0	1,0	40
Drechterland	60 Streekweg 172	1	1	0	0	2,0	2,0	9
Drechterland	61 Centrumplan/Streekweg	1	1	0	0	2,0	2,0	24

Een plan is voorzien van een score 0 voor de korte termijn. Van dit plan is de programma's nog niet bekend. Dit plan is niet meegenomen in de toetsing. Dit is het plan:

Gemeente	Naam plan	Score WM	Score BBG	Score wijk	Score OV	Lange termijn score	Korte termijn score	Aantal woningen tm 2019
Drechterland	51 Hoogkarspel-Zuid	1	-1	-1	0	-1,0	0,0	0

De plannen in Drechterland staan op onderstaande kaart weergegeven. Het lichtblauw gearceerde deel van de kaart is het gebied binnen BBG. De kleuren van de plannen corresponderen met de toetsing.

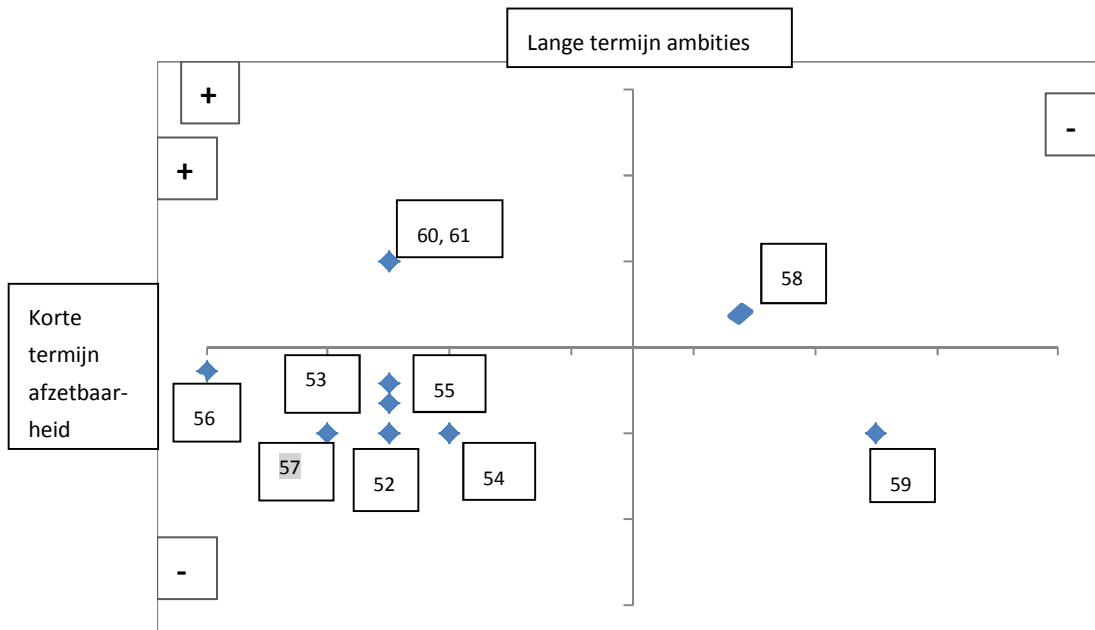
- Donker groen: kwadrant + +
- Licht groen: kwadrant - +
- Oranje: kwadrant + -
- Rood: kwadrant - -
- Grijs: programma onbekend



Het plan Reigersborg-Zuid IV (plan 57) heeft een bijzonder positie in de toetsing. Het betreft een afronding van een groter en heeft vanwege de beperkte omvang niet of nauwelijks invloed hebben op de andere programma's.



Bovenstaande scores leiden tot de volgende schematische weergave:



De betekenis van deze “toetsing” is als volgt:

De plannen in onderstaande tabel verdienen de prioriteit: zij hebben voor de korte termijn veel kansrijke type woningen, en dragen bij aan het lange termijn perspectief. Het Centrumplan/ Streekweg bevat 24 appartementen voor een bijzondere doelgroep (afname gegarandeerd) en zijn dus geen toevoeging voor de reguliere markt.

Kwadrant ++		Doorzetten	
	Plannen	Aantal	Concept marktadvies
60	Streekweg 172	9	Grondgebonden nulredewoningen in de sociale huur: zsm ontwikkelen
61	Centrumplan/Streekweg	24	24 sociale huurappartementen: zsm ontwikkelen

Het plan in Wijdenes heeft voor de lange termijn een negatieve score. Het plan heeft wel een (deels) afzetbaar programma.

Kwadrant - +		Herprogrammeren / flexibiliseren	
	Plannen	Aantal	Concept marktadvies
58	Kerkbuurt Wijdenes	62	Het totale geplande aantal woningen is in dit tijdperk ambitieus. Het programma is redelijk afzetbaar, maar een afzetgerichte fasering is noodzakelijk.

Het plan Reigerborg Noord III bevat 24 appartementen voor een bijzondere doelgroep (afname gegarandeerd) en zijn dus geen toevoeging voor de reguliere markt. De overige plannen dragen wel bij aan het lange termijn perspectief zijn op korte termijn theoretisch moeilijk afzetbaar. Optimalisatie (meer kansrijk programma) van deze plannen is aan te bevelen. Een groter huurprogramma eengezinswoningen (<681) zou de productie kunnen versnellen. Voor de korte termijn staan te veel dure koopwoningen (eengezins) gepland. Voor de andere plannen adviseren wij een goede fasering (vooral keuzes maken) en een marktgerichte programmering me name voor het plannen Reigersborg.

	Kwadrant + -	Programma verbeteren / Uitstellen / temporiseren	
	Plannen	Aantal	Concept marktadvies
52	Kadijk Venh. std gebied	19	Moeilijk afzetbaar programma. Faseren en vraag afhankelijk bouwen.
53	De Witte Dam 2	14	Uitbreiding van Westwoud. Het programma voorziet terecht in alleen eengezinswoningen. Door de differentiatie in prijsklassen zijn sommige types moeilijk afzetbaar. Fasering op basis van afzetbaarheid is noodzakelijk.
54	Reigersborg-Zuid V	73	Het totale geplande aantal woningen in de drie deelplannen van Reigersborg is in dit tijdperk zeer ambitieus. Een afzetgerichte fasering is volgens de gemeente gewaarborgd door in de verschillende fases in Reigersborg. Een afzetgerichte programmering is noodzakelijk.
55	De Smidse	23	Kan vanwege de ligging worden beschouwd als een nieuwbouwlocatie in Hoorn. Het programma voorziet terecht in alleen eengezinswoningen. Door de differentiatie in prijsklassen zijn sommige types moeilijk afzetbaar. Fasering op basis van afzetbaarheid is noodzakelijk.
56	Reigersborg Noord III	210	Zie Reigersborg-Zuid V
57	<i>Reigersborg-Zuid IV</i>	8	Dit restant van het plan zo snel mogelijk afronden.

De score voor “diverse inbreilocaties in de gemeente” is voor de deelplannen geen terechte score omdat binnen deze categorie zowel plannen binnen als buiten BBG voorkomen.

	Kwadrant - +	Herprogrammeren / flexibiliseren	
	Plannen	Aantal	Concept marktadvies
59	diverse inbreilocaties	40	Indien binnen BBG de deelplannen ontwikkelen, Van de anderen zal nut en noodzaak aangetoond moeten worden zodra het plan ontwikkeld gaat worden.