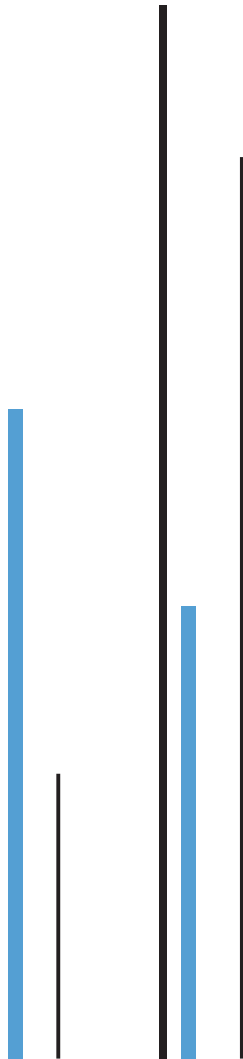


# Raming woningbehoefte

## Blaricum

Raming woningbehoefte Blaricum 2015-2025 in regionaal perspectief





# Raming woningbehoefte

## Blaricum

Raming woningbehoefte Blaricum 2015-2025 in  
regionaal perspectief

Uitgevoerd in opdracht van Gemeente Blaricum

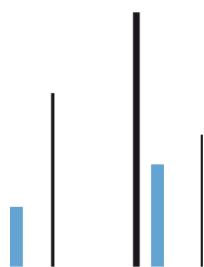
Maarten Vijncke & Berry Blijie

juli 2015 | r2015-0044MV | 15178-WRG

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

*Copyright ABF Research 2015*

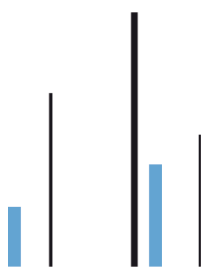
*De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.*



# Inhoudsopgave

<b>Samenvatting en conclusies</b> .....	<b>1</b>
Conclusie .....	2
<b>1 Inleiding</b> .....	<b>3</b>
<b>2 Primosprognose</b> .....	<b>5</b>
2.1 Inleiding .....	5
2.2 Nieuwbouw- en sloopprogramma .....	5
2.3 Bevolkingsontwikkeling – stand .....	6
2.4 Bevolkingsontwikkeling – stroom .....	8
2.5 Ontwikkeling huishoudens .....	8
2.6 Ontwikkeling woningvoorraad en tekort.....	9
<b>Tabellen Blaricum</b> .....	<b>11</b>
<b>Tabellen regio Blaricum</b> .....	<b>12</b>





## Samenvatting en conclusies

In het kader van de actualisatie van de bestemmingsplan Blaricummermeent is een woningbehoefteonderzoek vereist. Centraal hierin staat de continuering van de voorgenomen nieuwbouwplannen, waarvan ongeveer 450 woningen in de Blaricummermeent een belangrijk onderdeel vormen. De gemeente heeft ABF research benaderd om de woningbehoefte door te rekenen, in relatie tot het voorgenomen bouwprogramma.

### Geplande uitbreiding van de woningvoorraad

In Blaricum wordt een bouwprogramma van ongeveer 650 woningen voorzien voor de periode 2015-2024, 465 in de Blaricummermeent en 185 elders in de gemeente. Hier tegenover staan circa 50 onttrekkingen. De woningvoorraad wordt vooral uitgebreid met grondgebonden (eengezins) koopwoningen.

### Ontwikkeling van de bevolking

De bevolking zal tussen 2015 en 2025 toenemen met circa 850 personen. Vooral het aantal 65-plussers zal toenemen, terwijl ook de jongeren (tot 24 jaar) zullen groeien. De leeftijdscategorie tussen 25 en 65 jaar zal licht afnemen. Door deze verschuivingen in leeftijdsopbouw zal de grijze druk toenemen. Deze verhouding van het aantal 65-plussers ten opzichte van de 20- tot 64-jarigen in de gemeente zal van 49% in 2015 stijgen naar 60% in 2025.

De groei van de bevolking is voornamelijk het gevolg van het grote vestigingsoverschot. De komende jaren zullen zich ruim 900 personen meer vestigen uit een andere Nederlandse gemeente dan dat er vertrekken naar een andere gemeente. Het aantal overlijdens overtreft het aantal geboorten. Ook zijn er meer immigranten (vestigers uit het buitenland) dan emigranten (vertrekkers naar het buitenland).

### Ontwikkeling van aantal huishoudens

Naast de groei van 850 personen zal het aantal huishoudens tot 2025 in Blaricum toenemen met ongeveer 620. Dit aantal is in lijn met de uitbreiding van de woningvoorraad (+650). Als gevolg van individualisering en vergrijzing zal vooral het aantal eenpersoonshuishoudens toenemen. Ook de huishoudens van ten minste 65 jaar zullen sterker groeien dan andere huishoudens.

### Ontwikkeling van de woningbehoefte

Van de totale woningvoorraad, die in 2025 een kleine 5.000 woningen omvat, is gemiddeld een paar procent niet bewoond. Voor het belangrijkste deel is dit zogenaamde frictieleegeestand: woningen die tijdelijk leeg staan als gevolg van verhuisbewegingen. Daarnaast is een deel van de voorraad in gebruik als tweede woning en zijn er woningen die (tijdelijk) onbewoonbaar zijn. Dit resulteert in een 'bruikbare voorraad' welke lager is dan de daadwerkelijke woningvoorraad.

De woningbehoefte wordt gevormd uit huishoudens die in een zelfstandige woning wonen en huishoudens die dringend op zoek zijn naar een woning (urgente starters). Overigens is het niet zo dat alle huishoudens een woning willen/moeten hebben. Sommige huishoudens wonen vrijwillig in een onzelfstandige wooneenheid. Tot dergelijke eenheden behoren bijvoorbeeld woonruimten in een pand waar de bewoners essentiële voorzieningen als douche of toilet moeten delen.

Door de groei van de woningvoorraad af te zetten tegen de ontwikkeling van de woningbehoefte in een gemeente of een regio, ontstaat inzicht in de efficiëntie van de geplande uitbreidingen. Oftewel: is er daadwerkelijk behoefte aan de beoogde woningen.

In Blaricum is de groei van de voorraad in evenwicht met de toename van de woningbehoefte (+600 om +610). Hiermee lijken de geplande uitbreidingen in lijn met de kwantitatieve behoefte. Ook op regionaal niveau sluiten de uitbreiding van de woningvoorraad en de toename van de woningbehoefte op elkaar aan. De regionale woningvoorraad wordt uitgebreid met 7.200 woningen, terwijl de woningbehoefte toeneemt met 6.800.

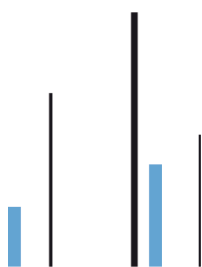
## Conclusie

De ontwikkeling van het aantal personen en huishoudens in Blaricum loopt in lijn met de geplande uitbreiding van de woningvoorraad. De demografische groei wordt voornamelijk gevormd door een groot aantal vestigers en een beperkt aantal vertrekkers. Wel is het zo dat de groei van het aantal huishoudens voornamelijk plaatsvindt onder eenpersoonshuishoudens die veelal ouder zijn dan 65 jaar. Dit zou kunnen conflicteren met de geplande uitbreiding in Blaricummermeent die voornamelijk uit eengezinswoningen bestaat. Echter, positieve ervaringen uit de verkoop van de eerste fases van het project tonen aan dat de locatie vooral gezinnen vanuit de gehele woningmarktregio aantrekt. Andere gemeenten in de regio bedienen meer kleine huishoudens en alleenstaanden. Regionaal gezien is er voldoende groei van gezinnen te verwachten.

Kwantitatief gezien, rekening houdend met bovenstaande aandachtspunten, is de geplande uitbreiding in Blaricum verdedigbaar. Voor wat betreft de voorgenomen kwaliteiten, dure eengezinswoningen, zal gezien de naderende vergrijzing en individualisering van de bevolking een vinger aan de pols gehouden moeten worden.



## 1



## Inleiding

In het kader van de actualisatie van de bestemmingsplan Blaricummermeent is een woningbehoefteonderzoek vereist. Centraal hierin staat de continuering van de voorgenomen nieuwbouwplannen, waarvan ongeveer 450 woningen in de Blaricummermeent een belangrijk onderdeel vormen. De gemeente heeft ABF research benaderd om de woningbehoefte door te rekenen, in relatie tot het voorgenomen bouwprogramma en binnen de context van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'.

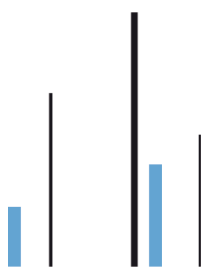
In het afgestemde bouwprogramma is uitgegaan van 465 woningen in de Blaricummermeent en nog eens 185 elders in de gemeente, in de periode 2015 tot en met 2024. De invoer voor de doorrekening, waaronder het gemeentelijke bouwprogramma, is afkomstig van de gemeente Blaricum. Voor de programma's van de andere gemeenten in de regio (Bussum, Eemnes, Hilversum, Huizen, Laren, Muiden, Naarden, Weesp en Wijdemeren) is onder andere gebruik gemaakt van de Regionale Actieprogramma's van de provincie Noord-Holland.

De doorrekening is uitgevoerd met het demografische prognosemodel Primos. Al sinds begin jaren tachtig onderhoudt ABF Research jaarlijks deze prognose, onder andere voor het Ministerie van BZK. Deze prognose is uitgegroeid tot dé standaardprognose in Nederland. De demografische ontwikkeling laat zich in het algemeen goed voorspellen en geeft een solide houvast bij beleidsvoorbereiding. Het Primos model levert een prognose van het aantal inwoners, het aantal huishoudens, de woningvoorraad en de kwantitatieve woningbehoefte. Dit op landelijk, regionaal, lokaal en beneden lokaal schaalniveau.

Voor dit onderzoek is het beoogde bouwprogramma ingelezen en zijn migratieprocessen en demografische ontwikkelingen doorgerekend. De resultaten van de doorrekening voor de gemeente Blaricum zijn gepresenteerd in dit rapport. Hierbij is gebruik gemaakt van de volgende steekjaren: 2015, 2020 en 2025. Waar het over ontwikkelingen gaat is de periode 2015 tot en met 2019 aangehouden, alsmede 2020 tot en met 2024. In de bijlagen zijn de achterliggende tabellen te zien, voor Blaricum en voor de regio.



## 2



## Primosprognose

### 2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden voor Blaricum de uitkomsten van de Primos-prognose gepresenteerd. De achterliggende tabellen, zowel voor Blaricum als voor de vergelijkingsregio zijn te vinden in de bijlagen.

### 2.2 Nieuwbouw- en sloopprogramma

De geplande aantallen voor sloop en nieuwbouw voor Blaricum zijn gebaseerd op bij ABF bekende databronnen en provinciale informatie.

Tabel 2-1 nieuwbouw en onttrekkingen naar eigendom en type, Blaricum, 2015-2024

Ontwikkeling Woningvoorraad - Blaricum	2015-2019	2020-2024	2015-2024
<b>Nieuwbouw totaal</b>	<b>290</b>	<b>360</b>	<b>650</b>
Huur-eengezins	30	30	60
Huur-meergezins	20	20	40
Koop-eengezins	230	290	510
Koop-meergezins	20	20	40
<b>Sloop totaal</b>	<b>30</b>	<b>20</b>	<b>50</b>
Huur-eengezins	10	10	20
Huur-meergezins	0	0	0
Koop-eengezins	10	10	20
Koop-meergezins	0	0	0
<b>Uitbreiding voorraad</b>	<b>260</b>	<b>340</b>	<b>600</b>
Huur-eengezins	20	20	40
Huur-meergezins	20	20	40
Koop-eengezins	220	280	490
Koop-meergezins	20	20	40

Tabel 2-2 Uitbreiding van de woningvoorraad per gemeente, Regio Blaricum, 2015-2024

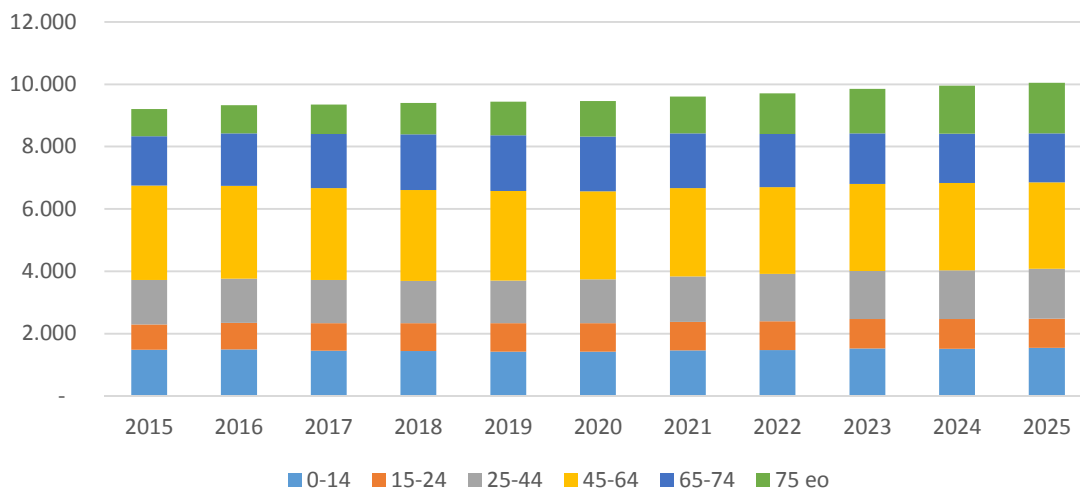
	Stand 2015	Ontwikkeling 2015-2019	Ontwikkeling 2020-2024
<b>Blaricum</b>	4.350	260	340
<b>Bussum</b>	15.330	260	320
<b>Eemnes</b>	3.670	220	190
<b>Hilversum</b>	40.260	930	1.080
<b>Huizen</b>	18.490	290	310
<b>Laren</b>	5.390	70	20
<b>Muiden</b>	2.770	280	350
<b>Naarden</b>	7.590	130	110
<b>Weesp</b>	8.650	750	880
<b>Wijdmeren</b>	10.390	200	180
<b>Regio</b>	116.900	3.380	3.770

## 2.3 Bevolkingsontwikkeling – stand

De bevolkingsopbouw van een regio kent een zekere dynamiek. Mensen blijven langer leven, er worden meer meisjes dan jongens geboren en de migratie is niet evenwichtig verdeeld over alle leeftijden. Bijvoorbeeld vooral jonge mensen vertrekken en vooral oude mensen vestigen zich.

Volgens de Primosprognose zal de bevolking van Blaricum tussen 2015 en 2025 toenemen van 9.200 personen naar 10.050 personen. De bevolkingsontwikkeling naar leeftijdsklassen is hieronder weergegeven. Het aantal 65-plussers zal tussen 2015 en 2025 toenemen van 2.450 naar 3.190. Het aantal jongeren (tot 24 jaar) neemt toe van 2.300 naar 2.490.

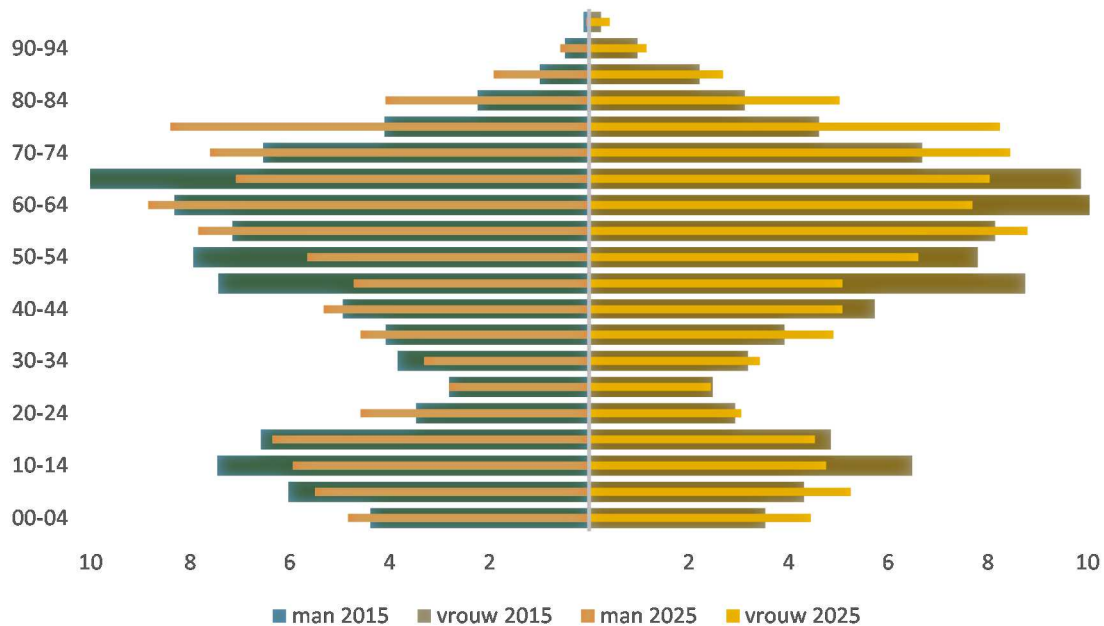
Figuur 2-1 Ontwikkeling bevolking naar leeftijd, Blaricum, 2015-2025



Van oudsher ziet de samenstelling van de bevolking naar leeftijdsklassen er uit als een piramide. Er zijn veel 0-4 jarigen, er zijn iets minder 5-9 jarigen, nog iets minder 10-14 jarigen enzovoorts, totdat je een kleine top hebt van personen die ouder zijn dan 95 jaar.

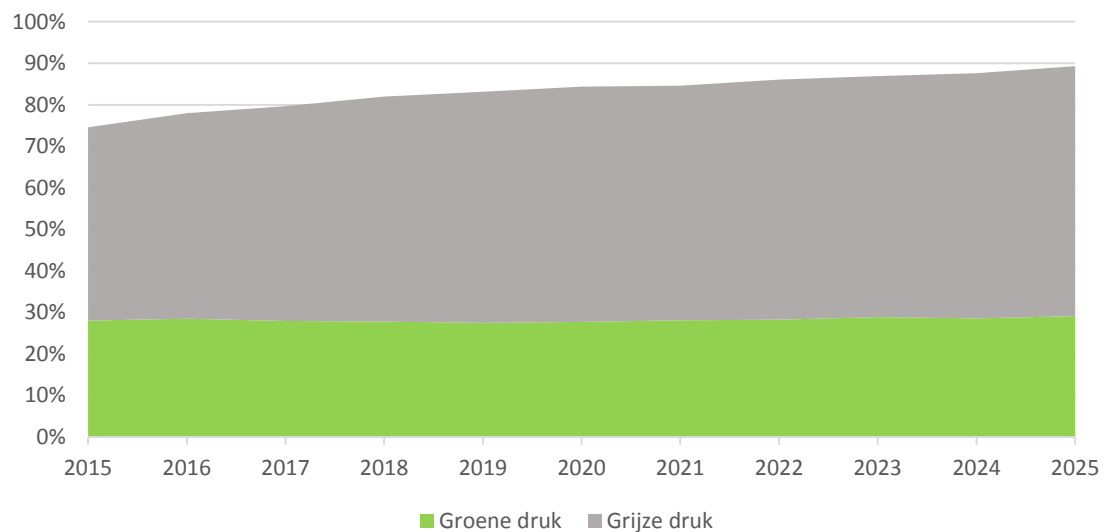
De laatste decennia is deze piramide gaan vervormen, de brede basis van kinderen wordt steeds smaller en de piek van ouderen steeds breder. Met de wetenschap dat mensen steeds ouder worden zal de eerstkomende jaren in ieder geval de piek verder verbreden. Lokaal geldt niet altijd dezelfde opbouw als volgens het nationale beeld. In de navolgende figuur is voor Blaricum de bevolkingspiramide weergegeven voor de jaren 2015 en 2025.

Figuur 2-2 Bevolking naar leeftijd en geslacht, procentueel, Blaricum, 2015 en 2025



Begrippen die samenhangen met de leeftijdsopbouw van de bevolking zijn groene en grijze druk. Bij groene druk wordt het aantal 0- tot 19-jarigen vergeleken met het aantal 20- tot 64-jarigen. Simpel gesteld wordt er gekeken hoeveel mensen er 'te jong zijn om te werken' tegenover hoeveel mensen 'qua leeftijd wel zouden kunnen werken'. Vergelijkbaar met de groene druk is er ook de grijze druk, waarbij het aantal 65-plussers wordt afgezet tegen het aantal 20- tot 64-jarigen. De demografische druk ontstaat door de groene en grijze druk samen te voegen, zoals in de figuur hieronder. Zichtbaar is dat de groene druk in Blaricum zich nauwelijks ontwikkelt (van 28 % in 2015 naar 29% in 2025). De grijze druk gaat in dezelfde periode van 47% naar 60%.

Figuur 2-3 Ontwikkeling groene en grijze druk, Blaricum, 2015-2025



## 2.4 Bevolkingsontwikkeling – stroom

De ontwikkeling van de bevolking is deels autonoom en deels woningmarkt gebonden. De natuurlijke aanwas (het verschil tussen geboorte en sterfte) is nauwelijks beïnvloedbaar. Ook de buitenlandse migratie (immigratie en emigratie) is betrekkelijk autonoom, zij het meer afhankelijk van politieke en economische contexten. De binnenlandse migratie (vestiging uit en vertrek naar een andere Nederlandse gemeente) is dan weer wel deels woningbouwafhankelijk.

In onderstaande tabel is te zien hoe de saldi voor de periode 2015-2024 zich ontwikkelen.

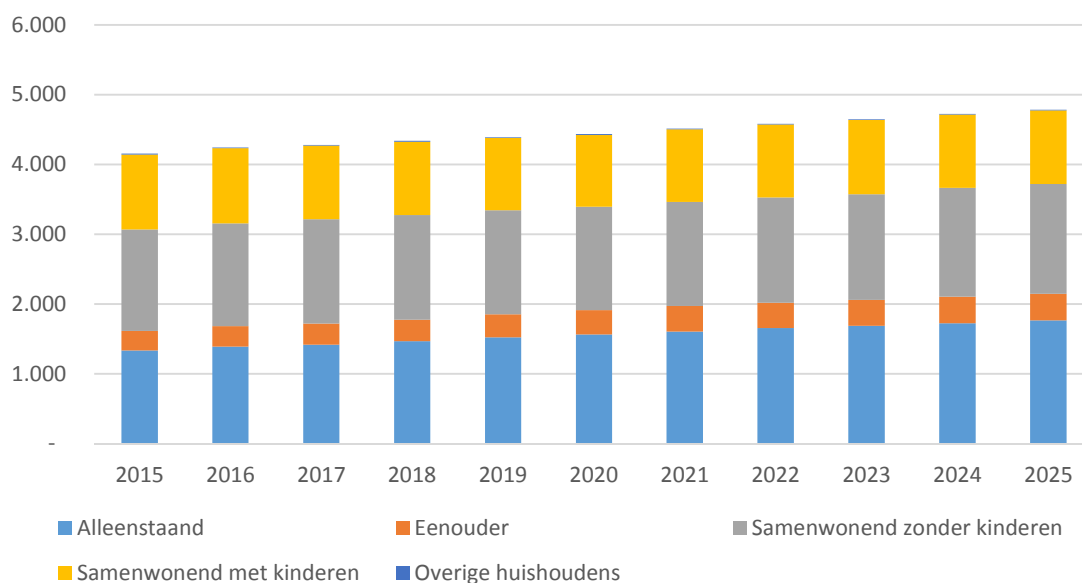
Tabel 2-3 Bevolkingsmutatie naar kenmerken, Blaricum, 2015-2024

Ontwikkeling Bevolking - Blaricum	2015-2019	2020-2024	2015-2024
<b>Bevolkingsmutatie totaal</b>	270	580	840
<b>Natuurlijke aanwas</b>	-90	-100	-190
Geboorten	350	400	750
Sterften	440	500	940
<b>Binnenlands migratiesaldo</b>	290	610	910
Vestiging	2.540	2.900	5.430
Vertrek	2.240	2.280	4.530
<b>Buitenlands Migratiesaldo</b>	60	60	130
Immigratie	390	390	780
Emigratie	330	320	650

## 2.5 Ontwikkeling huishoudens

Uit de bevolking worden huishoudens gevormd die in woningen (gaan) wonen. De huishoudens groeien van 4.610 in 2015 naar 4.780 in 2025. Door vergrijzing en individualisering ontstaan steeds meer eenpersoonshuishoudens. Qua leeftijd komt de groei van het aantal huishoudens vrijwel uitsluitend voor rekening van huishoudens waarvan het hoofd 65 jaar of ouder is.

Figuur 2-4 Ontwikkeling huishoudens naar samenstelling, Blaricum, 2015-2025



## 2.6 Ontwikkeling woningvoorraad en tekort

Van de totale woningvoorraad, die in 2025 een kleine 5.000 woningen omvat, is gemiddeld een paar procent niet bewoond. Voor het belangrijkste deel is dit zogenaamde frictieleegstand: woningen die tijdelijk leeg staan tussen als gevolg van verhuisbewegingen. Daarnaast is een deel van de voorraad in gebruik als tweede woning en zijn er woningen die (tijdelijk) onbewoonbaar zijn. Dit resulteert in een 'bruikbare voorraad' welke lager is dan de daadwerkelijke woningvoorraad.

De woningbehoefte wordt gevormd door drie elementen: (a) huishoudens die in een zelfstandige woning wonen daarin willen blijven wonen, (b) huishoudens die dringend op zoek zijn naar een woning (urgente starters) en (c) huishoudens die de woningmarkt willen verlaten, bijvoorbeeld omdat ze naar het buitenland of een zorginstelling verhuizen. Een deel van de huishoudens een woning draagt niet bij aan de woningbehoefte. Dit zijn huishoudens die vrijwillig in een onzelfstandige wooneenheid wonen. Tot dergelijke eenheden behoren bijvoorbeeld woonruimten in een pand waar de bewoners essentiële voorzieningen als douche of toilet moeten delen.

Door de uitbreiding van de woningvoorraad af te zetten tegen de ontwikkeling van de woningbehoefte in een gemeente of een regio, ontstaat inzicht in de efficiëntie van de geplande uitbreidingen. Oftewel: is er daadwerkelijk behoefte aan de beoogde woningen.

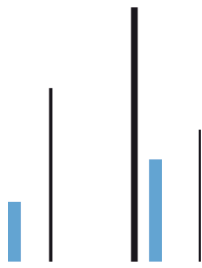
In Blaricum is de groei van de voorraad in evenwicht met de toename van de woningbehoefte (+600 om +610). Hiermee zijn de geplande uitbreidingen in lijn met de prognose van kwantitatieve woningbehoefte. Ook regionaal sluiten de uitbreidingsplannen aan bij de verwachte groei van de behoefte (zie tabel op de volgende pagina).

Tabel 2-4 Ontwikkeling woningvoorraad, woningbehoefte en tekort/overschot, Blaricum, 2015-2025

Blaricum	Stand 2015	Ontwikkeling 2015-2019	Ontwikkeling 2020-2024
<b>Woningvoorraad</b>	4.350	260	340
<b>Woningbehoefte</b>	4.190	260	350
<b>Vershil</b>	160	0	-10
<b>Regio</b>			
<b>Woningvoorraad</b>	116.900	3.380	3.770
<b>Woningbehoefte</b>	116.510	3.300	3.530
<b>Vershil</b>	390	80	240







## Tabellen Blaricum

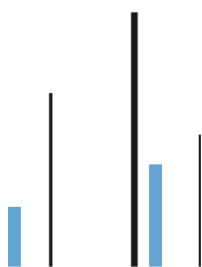
Stand Bevolking - Blaricum	2015	2020	2025
<b>Bevolking Totaal</b>	9.200	9.470	10.050
<b>Man</b>	4.560	4.760	5.170
<b>Vrouw</b>	4.640	4.710	4.880
<b>0-14</b>	1.480	1.430	1.550
<b>15-24</b>	820	910	940
<b>25-44</b>	1.430	1.400	1.600
<b>45-64</b>	3.030	2.820	2.770
<b>65-74</b>	1.570	1.760	1.560
<b>75 eo</b>	880	1.150	1.630
<b>Groene druk</b>	28%	28%	29%
<b>Grijze druk</b>	47%	57%	60%

Ontwikkeling Bevolking - Blaricum	2015-2019	2020-2024	2015-2024
<b>Bevolkingsmutatie totaal</b>	270	580	840
<b>Natuurlijke aanwas</b>	-90	-100	-190
Geboorten	350	400	750
Sterften	440	500	940
<b>Binnenlands migratiesaldo</b>	290	610	910
Vestiging	2.540	2.900	5.430
Vertrek	2.240	2.280	4.530
<b>Buitenlands Migratiesaldo</b>	60	60	130
Immigratie	390	390	780
Emigratie	330	320	650

Stand Huishoudens - Blaricum	2015	2020	2025
<b>Huishoudens totaal</b>	4.160	4.440	4.780
<b>Alleenstaand</b>	1.330	1.560	1.760
Eenouder	280	350	390
Samenwonend zonder kinderen	1.460	1.480	1.570
Samenwonend met kinderen	1.070	1.030	1.060
Overige huishoudens	10	10	10
<b>15-29</b>	110	100	120
<b>30-64</b>	2.370	2.370	2.490
<b>65 en ouder</b>	1.680	1.970	2.180

Stand Woningvoorraad - Blaricum	2015	2020	2025
<b>Woningvoorraad Totaal</b>	4.350	4.620	4.960
<b>Huur-eengezins</b>	1.250	1.230	1.210
<b>Huur-meergezins</b>	320	320	330
<b>Koop-eengezins</b>	2.610	2.860	3.170
<b>Koop-meergezins</b>	180	210	250
<b>Woningbehoefte</b>	4.190	4.450	4.790
<b>% tekort/overschot</b>	1%	1%	1%

Ontwikkeling Woningvoorraad - Blaricum	2015-2019	2020-2024	2015-2024
<b>Nieuwbouw totaal</b>	290	360	650
Huur-eengezins	30	30	60
Huur-meergezins	20	20	40
Koop-eengezins	230	290	510
Koop-meergezins	20	20	40
<b>Sloop totaal</b>	30	20	50
Huur-eengezins	10	10	20
Huur-meergezins	0	0	0
Koop-eengezins	10	10	20
Koop-meergezins	0	0	0



## Tabellen regio Blaricum

Stand Bevolking - Regio Blaricum	2015	2020	2025
<b>Bevolking Totaal</b>	254.000	255.300	257.500
<b>Man</b>	123.500	124.100	125.100
<b>Vrouw</b>	130.600	131.200	132.400
<b>0-14</b>	43.700	41.000	39.600
<b>15-24</b>	26.600	27.800	27.600
<b>25-44</b>	55.900	52.000	52.800
<b>45-64</b>	74.900	75.400	71.700
<b>65-74</b>	29.000	31.600	31.700
<b>75 eo</b>	24.000	27.500	34.000
<b>Groene druk</b>	28%	26%	26%
<b>Grijze druk</b>	34%	38%	43%

Ontwikkeling Bevolking - Regio Blaricum	2015-2019	2020-2024	2015-2024
<b>Bevolkingsmutatie totaal</b>	1.300	2.100	3.400
<b>Natuurlijke aanwas</b>	-1.700	-2.600	-4.300
Geboorten	11.500	11.400	22.900
Sterften	13.100	14.000	27.100
<b>Binnenlands migratiesaldo</b>	1.600	3.400	5.000
Vestiging	59.400	62.200	121.600
Vertrek	57.800	58.800	116.600
<b>Buitenlands Migratiesaldo</b>	1.400	1.300	2.700
Immigratie	10.600	10.100	20.700
Emigratie	9.200	8.800	18.000

Stand Huishoudens - Regio Blaricum	2015	2020	2025
<b>Huishoudens totaal</b>	116.100	119.400	123.000
<b>Alleenstaand</b>	44.500	48.200	51.900
<b>Eenouder</b>	7.800	7.800	7.700
<b>Samenwonend zonder kinderen</b>	32.700	33.300	34.200
<b>Samenwonend met kinderen</b>	30.600	29.600	28.600
<b>Overige huishoudens</b>	500	600	600
<b>15-29</b>	9.500	9.000	9.200
<b>30-64</b>	70.500	69.200	67.700
<b>65 en ouder</b>	36.100	41.200	46.100

Stand Woningvoorraad - Regio Blaricum	2015	2020	2025
<b>Woningvoorraad Totaal</b>	117.300	120.700	124.500
<b>Huur-eengezins</b>	25.600	25.100	24.600
<b>Huur-meergezins</b>	22.800	22.400	22.100
<b>Koop-eengezins</b>	56.900	60.100	63.800
<b>Koop-meergezins</b>	12.000	13.000	14.000
<b>Woningbehoefte</b>	116.500	119.800	123.300
<b>% tekort/overschot</b>	-2%	-2%	-2%

Ontwikkeling Woningvoorraad - Regio Blaricum	2015-2019	2020-2024	2015-2024
<b>Nieuwbouw totaal</b>	4.100	4.700	8.800
Huur-eengezins	200	300	500
Huur-meergezins	400	500	900
Koop-eengezins	2.900	3.400	6.400
Koop-meergezins	500	600	1.100
<b>Sloop totaal</b>	700	1.000	1.700
Huur-eengezins	200	300	500
Huur-meergezins	300	400	600
Koop-eengezins	200	300	500
Koop-meergezins	0	0	0