
Aansluiting plan Lingerzijde op de actuele regionale woningbehoefte

Edam-Volendam

De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

Aansluiting plan Lingerzijde op de actuele regionale woningbehoefte

Edam-Volendam

Auteurs

Hans van der Reijden

Ilse Giesbers

Uitgave

23 mei 2014

RIGO Research en Advies BV

De Ruyterkade 112C
1011 AB Amsterdam

Postbus 2805
1000 CV Amsterdam

020 522 11 11
info@rigo.nl www.rigo.nl

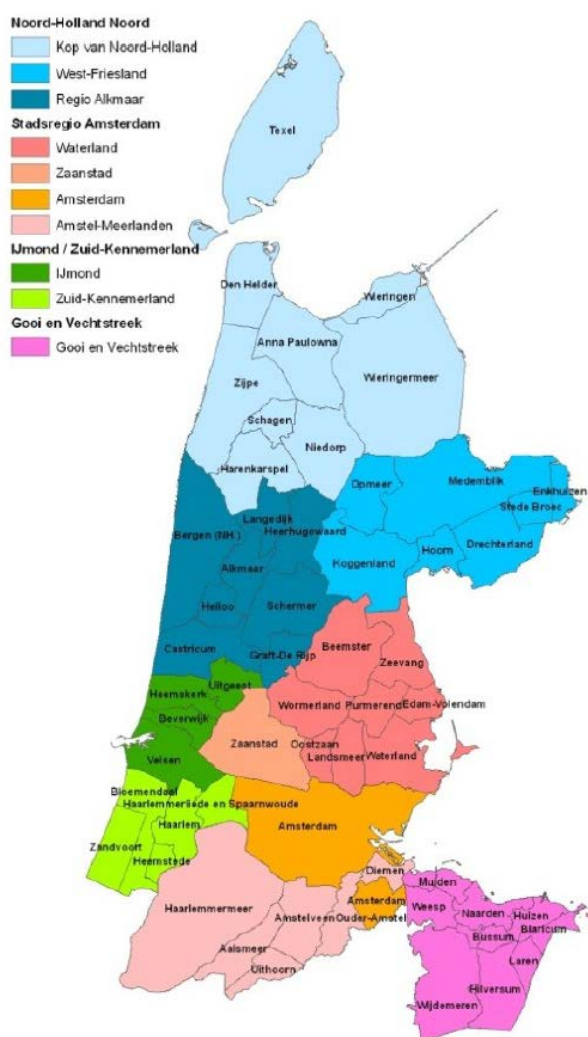
Inleiding

De eerste eis van de Ladder voor duurzame verstedelijking (art. 3.1.6 lid 2 sub a, kortweg: trede 1) is dat moet worden toegelicht of de beoogde nieuwe stedelijke ontwikkeling voorziet in een 'actuele regionale behoefte'. In deze notitie geven wij de resultaten weer van een analyse met als hoofdvraag: in hoeverre sluit het plan Lingerzijde aan op de actuele regionale woningbehoefte.

Regio

De Noord-Hollandse gemeente Edam-Volendam is gelegen binnen de regio Waterland. Deze maakt weer onderdeel uit van de Stadsregio Amsterdam.

Figuur 1 Regionale indeling



Regionale woningbehoefte, kwantitatief

Door GS zijn de vraaggestuurde woningbehoeftecijfers tot 2040 vastgesteld. Deze cijfers hanteert de provincie, naast de RAP's, bij het beoordelen van nut en noodzaak van woningbouw, conform de Provinciale Ruimtelijke Verordening Structuurvisie (PRVS). Het gaat hier dus om een provinciale prognose. De cijfers zijn beschikbaar per regio en gemeente. De meest recente prognose is van 2010. Deze cijfers zijn aan alle regio's beschikbaar gesteld door de provincie.

Methodiek

RIGO heeft de prognosecijfers van de provincie voorzien van een update naar 1-1-2014. Dit houdt in dat er rekening is gehouden met de woningtoevoegingen die tussen het verschijnen van prognose en 1-1-2014 hebben plaatsgevonden.

Tabel 1 Woningbehoefte

	Prognose provincie *		Opleveringen*	Geactualiseerde prognose	
	gewenste groei woningvoorraad			gewenste groei woningvoorraad	
	2010-2019	2010-2040		2014-2019	2014-2040
Stadregio Amsterdam	74.400	161.200	13.450	60.950	147.750
Regio Waterland	5.400	9.800	1.220	4.180	8.580

*Bron: provincie Noord-Holland; prognose gebaseerd op vraaggestuurd bouwen. **Bron: CBS

Regionale Plan capaciteit

Bij het bepalen of een ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte dient rekening gehouden te worden met de capaciteit in bestaande woningbouwplannen. Hiervoor wordt gebruik gemaakt van de monitor woningbouwcapaciteit die jaarlijks wordt geactualiseerd door RIGO in opdracht van de Stadregio Amsterdam en de Provincie Noord-Holland. Zie ook www.plan capaciteit.nl

Tabel 2 Plan capaciteit naar status (hardheid)

	Hard	Zacht	Totaal
Stadsregio Amsterdam	45.835	76.215	122.050
Waterland	4.073	4.976	9.049

Bron: Monitor woningbouwcapaciteit 2014

Wanneer we er van uit gaan dat alle harde plannen ook tot uitvoering komen zullen er 4.073 woningen in de regio waterland worden toegevoegd. Wanneer we alle plannen meenemen, dus ook de zachte potentiële plannen, is er capaciteit voor ruim 9.000 woningen in de regio Waterland. We houden dan geen rekening met eventuele planuitval. Daarnaast is bekend dat er tussen 2014 en 2030 in totaal 324 woningen gesloopt zullen worden waardoor het aantal toevoegingen aan de voorraad per saldo (nog) lager zal liggen.

Resultaat kwantitatieve analyse

Voor de periode 2014-2040 geldt dat de capaciteit in harde vastgestelde plannen lager is dan de behoefte die is geraamd voor deze periode. Dit geldt zowel voor de stadsregio Amsterdam als totaal als voor de regio Waterland (tabel 3).

Voor de korte termijn 2014-2019 geldt ook dat er nog onvoldoende harde plannen zijn om aan de behoefte te voldoen. Dit geldt ook zowel voor de stadsregio Amsterdam als totaal als voor de regio Waterland (tabel 4).

Tabel 3 Saldo behoefte en reeds bestaande capaciteit in plannen 2014-2040

	tekort capaciteit (hard en zacht)	tekort harde capaciteit
Stadsregio Amsterdam	-25.700	-101.915
Waterland	469	-4.507

Tabel 4 Saldo behoefte en reeds bestaande capaciteit in plannen 2014-2019

	tekort capaciteit (hard en zacht)	tekort harde capaciteit
Stadsregio Amsterdam	61.100	-15.115
Waterland	4.869	-107

Op basis van de bronnen zoals ook door de regio en provincie worden gehanteerd is te concluderen dat het plan Lingerzijde, dat bestaat uit 15 woningtoevoegingen, een nieuwe stedelijke ontwikkeling is die voorziet in een 'actuele regionale behoefte' rekening houdend met al bekende juridisch harde plannen. We houden in deze berekening geen rekening met mogelijke planuitval en de sloop van woningen.

Regionale woningbehoefte kwalitatief

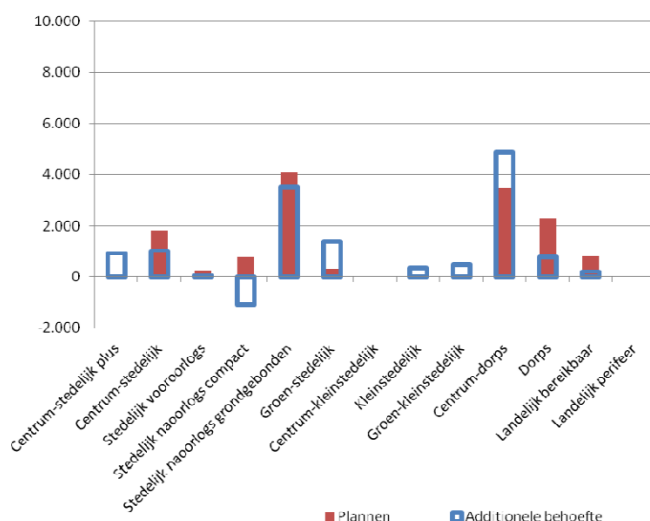
Woonmilieu

De resultaten van de eerder genoemde vraaggestuurde woningbehoeftecijfers van de provincie hebben ten grondslag gelegen aan de kwalitatieve uitwerking van het onderzoek vraaggestuurd bouwen, uitgevoerd door het onderzoeksbureau Companen in 2013. Hier is de woningbehoefte ook uitgesplitst naar woonmilieu en afgezet tegen de toenmalige Plan capaciteit welke gebaseerd waren op cijfers van 2012. Uit dit onderzoek komt naar voren dat er een tekort is aan het centrum dorps woonmilieu. Dit milieu is volgens de gebruikte definitie gelijk aan het plan waar Lingerwilde onder valt (indeling ABF).

De cijfers die in het onderzoek vraaggestuurd bouwen zijn gebruikt betreffen de regio Waterland inclusief Zaanstad. Dit in afwijking tot de gegevens zoals hiervoor gebruikt voor de kwantitatieve woningbehoefte.

Er wordt een tekort aan 4.870 woningen voorzien aan woningen in het centrum dorps woonmilieu. Wanneer, zoals in het rapport aangegeven, rekening gehouden wordt met de al bestaande plannen in dat woonmilieu blijft er een tekort over van 1.368 woningen in de centrum dorps milieus binnen de regio waterland. Dit cijfer is enigszins gedateerd omdat het hier gaat om de behoefte uit 2010. Er is door RIGO nagezocht of er inmiddels al meer dan 1.368 woningen zijn toegevoegd in het centrum stedelijke woonmilieu. Dit is niet het geval. Op basis van het onderzoek van Companen kan daarom geconcludeerd worden dat het plan Lingerwilde voorziet in de kwalitatieve vraag in de regio Waterland.

Figuur2 Waterland plus Zaanstad; Additionele behoefte aan woonmilieus versus de bekende plan capaciteit, 2010-2020



Bron: provincie Noord-Holland, Companen, 2013

