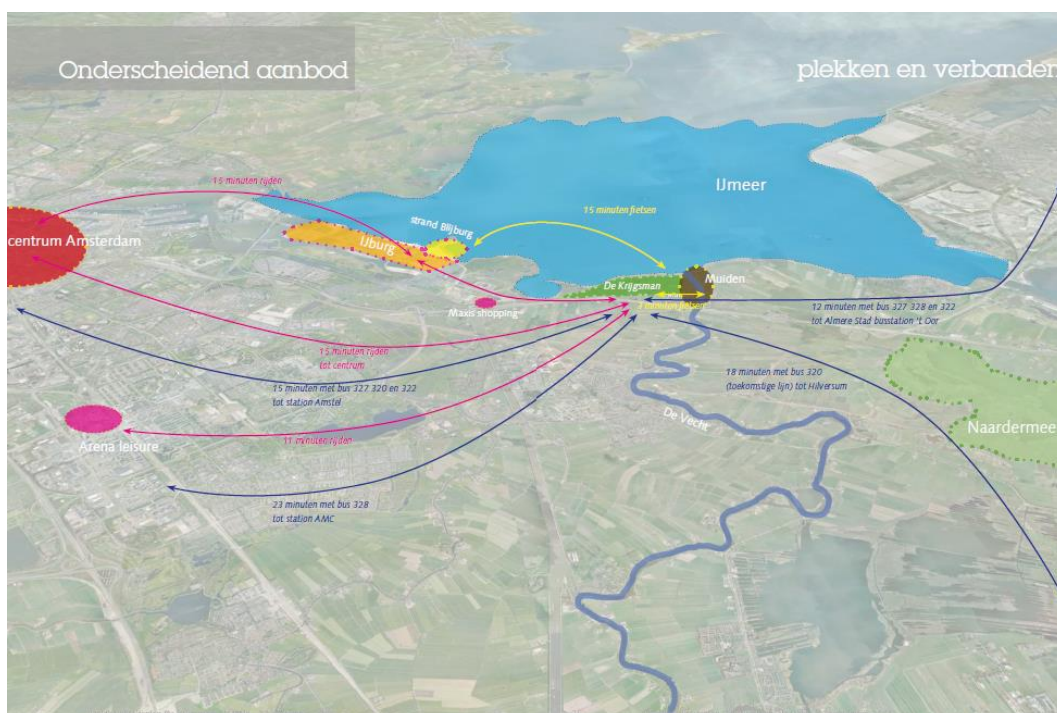


Woningbehoefte De Krijgsman



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.

Woningbehoefte De Krijgsman

Opdrachtgever

Gemeente Muiden / KNSF Vastgoed

Auteurs

Geurt Keers

Jan Scheele-Goedhart

Rapportnummer

29170

Uitgave

9 oktober 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

Inhoud

Inhoud		1
1	Inleiding	2
2	Woningbehoefte	4
2.1	Kwantitatieve woningbehoefteprognose Gooi en Vechtstreek	4
2.2	Woningbehoefte regio Amsterdam	6
2.3	Kwalitatieve woningbehoefte	6
3	Plancapaciteit en woningbehoefte	9
3.1	Plancapaciteit in de Gooi en Vechtstreek	9
3.2	Vergelijking plancapaciteit met woningbehoefteraming	12
3.3	Capaciteit regio Amsterdam	13
3.4	Conclusies voor De Krijgsman	14
Bijlage 1	Woningbehoefteprognoses	17

1 Inleiding

De gemeente Muiden werkt samen met KNSF Vastgoed aan de ontwikkeling van het KNSF-terrein, inmiddels omgedoopt tot 'De Krijgsman'. De locatie wordt een aantrekkelijk woongebied aangevuld met ruimte voor kantoren en voorzieningen. Het ontwerpbestemmingsplan De Krijgsman (van 9 mei 2014) heeft van 23 mei tot en met 23 juli 2014 ter inzage gelegen. Er zijn verschillende zienswijzen ingediend, die onder andere de onderbouwing van de woningbehoefte voor de (maximaal) 1.300 woningen in het plan betreffen.

Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan De Krijgsman moet worden aangetoond dat er actuele regionale behoefte is aan de te bouwen woningen. Volgens de in het BRO opgenomen 'Ladder voor duurzame verstedelijking' zijn er drie stappen die gevolgd moeten worden voordat woningbouw op een uitleglocatie kan worden toegestaan:

1. Er is aangetoond dat het plan – kwalitatief en kwantitatief – aansluit bij de 'actuele' regionale woningbehoefte.
2. Er is aangetoond dat aan deze woningbehoefte niet op binnenstedelijke locaties kan worden voldaan.
3. De uitleglocatie dient passend ontsloten te worden, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer.

De Krijgsman betreft het plangebied van het KNSF-terrein. Deze locatie is geen echte nieuwe locatie zonder bebouwing buiten de bebouwde kom. De locatie omvat het bestaand bedrijventerrein KNSF en een deel bestaand bebouwd gebied (BBG) met sportvelden. Het plangebied is door de provincie Noord-Holland aangewezen tot transformatiegebied. In de Structuurvisie 2010-2040 uit 2010 van provincie Noord-Holland staat hierover het volgende:

"Pas na het toepassen van de SER-ladder, dat wil zeggen het aantonen van nut en noodzaak en het verkennen van binnenstedelijke verdichtings- en transformatiemogelijkheden worden ontwikkelingen buiten bestaand bebouwd gebied met een ontheffing van Gedeputeerde Staten toegestaan."

"Naast de algemene regels voor bouwen buiten Bestaand Bebouwd Gebied wijst de Provincie een aantal transformatiegebieden aan. Nut en noodzaak is reeds onderbouwd (bijvoorbeeld in bestuurlijke samenwerking Metropoolregio Amsterdam). Het betreft de volgende locaties: Wieringerrandmeer; Wonen in het groen; Crailo; Bloemendalerpolder / KNSF-terrein; Haarlemmermeer / Westflank en park 21ste eeuw"

"Voor de toekomstige vraag naar ruimte, woningen en woonmilieus verwacht de Provincie Noord-Holland dat binnen Bestaand Bebouwd Gebied en de transformatiegebieden voldoende capaciteit beschikbaar is. Mocht bij de toepassing van de principes

van de SER ladder (aantonen nut en noodzaak, verkennen van binnenstedelijke mogelijkheden) blijken dat tekorten ontstaan, sluiten nieuwe woonmilieus buiten Bestaand Bebouwd Gebied zoveel mogelijk aan bij de bodemfysieke kwaliteiten, de kwaliteit en identiteit van het landschap en de cultuurhistorie (landschaps-DNA en dorps-DNA), in samenhang met recreatief groen en natuur. Vanwege het bovenlokaal en bovenregionale karakter van de identiteit en kwaliteit van de landschaps- en dorpstypen heeft de Provincie Noord-Holland hierbij een coördinerende rol.”

In dit rapport gaan we in op de regionale woningbehoefte en de plancapaciteit binnen en buiten bestaand bebouwd gebied in de Gooi en Vechtstreek, de eerste twee vragen van de ladder voor duurzame verstedelijking betreffende de woningbehoefte en de hiervoor beschikbare locaties. Op basis daarvan kan worden onderbouwd of er actuele regionale behoefte is aan het transformatiegebied De Krijgsman. Hierbij wordt de SER-ladder toegepast en De Krijgsman voor de onderbouwing behandeld als ware het een nieuwe uitleglocatie.

Hoofdstuk 2 van het rapport beschrijft verschillende actuele prognoses voor de woningbehoefteontwikkeling tot 2025 in de Gooi en Vechtstreek.

In hoofdstuk 3 wordt geanalyseerd hoeveel plannen, ook binnenstedelijk, er in de Gooi en Vechtstreek beschikbaar zijn voor de regionale woningbehoefte. Dan kan worden bepaald of er woningbehoefte is te verwachten voor De Krijgsman.

Bij de analyses wordt ook aandacht besteed aan de uitleglocatie Bloemendalerpolder met bouwmogelijkheden voor maximaal 2.750 woningen¹, en aan de woningbehoefte en plancapaciteit in de stadsregio Amsterdam. Zowel De Krijgsman als de Bloemendalerpolder hebben in het beleid van hogere overheden ook een opvangfunctie voor de woningbehoefte in de Amsterdamse regio.²

“De Bloemendalerpolder staat al meer dan een decennium op de kaart als belangrijke locatie voor invulling van de woningbehoefte in de noordelijke randstad. In de 5e Nota Ruimtelijke Ordening (2001), het streekplan van provincie Noord Holland (2003) en de Nota Ruimte (2005) werd woningbouw in de Bloemendalerpolder (en op het KNSF-terrein) bekrachtigd.”³

Wij merken op dat voor de Bloemendalerpolder nu een voorontwerp bestemmingsplan ter visie heeft gelegen en voor De Krijgsman een ontwerp bestemmingsplan.

¹ Gemeente Weesp, Woonvisie Weesp 2011, december 2011, p.28. In de gebiedsontwikkeling Bloemendalerpolder is ruimte voor maximaal 2.750 woningen.

² Het voorontwerp bestemmingsplan Bloemendaler polder stelt (p. 9): *“Deze gebiedsontwikkeling is opgenomen in de gebiedsagenda Noordwest-Nederland. De woningen zijn tevens onderdeel van de afspraak uit het Bestuurlijk Overleg MIRT om tot 2020 in de Metropoolregio Amsterdam 100.000 nieuwe woningen toe te voegen en 44.000 te vervangen. De woningen in de Bloemendalerpolder dragen ook bij aan de realisatie van de circa 300.000 woningen die de komende drie decennia nodig zijn in de Amsterdamse regio.”*

³ Rho adviseurs voor leefruimte in opdracht gemeente Muiden en Weesp, Notitie Reikwijdte en detailniveau – Weesp en Muiden Bloemendalerpolder, december, Rotterdam, 2013, p. 9.

2 Woningbehoefte

Volgens de ladder voor duurzame verstedelijking moet een nieuw bestemmingsplan voor woningbouw getoetst worden aan de geraamde actuele woningbehoefte op regionaal niveau. In dit hoofdstuk gaan we in op de woningbehoefte in de Gooi en Vechtstreek, eerst in kwantitatief en dan in kwalitatief oogpunt. Daarbij is er aandacht voor de woningbehoefte in de Amsterdamse regio.

2.1 Kwantitatieve woningbehoefteprognose Gooi en Vechtstreek

Er zijn drie actuele woningbehoefteramingen voor de Gooi en Vechtstreek: PRIMOS (ABF, 2013), PEARL (CBS/PBL, 2014) en die van de provincie Noord-Holland (2014). Tabel 2-1 vergelijkt deze drie prognoses voor de periode 2015–2025 en 2014-2025.⁴

Tabel 2-1 Actuele woningbehoefteramingen Gooi en Vechtstreek, 2014-2025, 2015-2025, behoefte aan woningen per jaar

	2014	2015	2025	Toename 2015-2025	Toename 2014 - 2025
PRIMOS	111.402	113.800	122.400	860	1.000
PEARL	111.402	113.400	122.300	890	991
Noord-Holland	111.402	113.500	120.200	670	800

De ondergrens van de woningbehoefteraming voor de Gooi en Vechtstreek zit op 670 woningen per jaar (prognose provincie Noord-Holland), de bovengrens op 1.000 woningen per jaar (PRIMOS). PRIMOS en PEARL gaan uit van een groter aantal huishoudens in 2025 dan de provincie. Op het niveau van de provincie als geheel zijn de verschillen tussen de ramingen gering. In de provinciale raming is meer woningbehoefte (in totaal circa 2000 woningen) toebedeeld aan Noord-Holland-noord en minder aan de Gooi en Vechtstreek.⁵ In alle drie de prognoses voor de woningbehoefte in de Gooi en Vechtstreek is rekening gehouden met (binnenlandse) migratie, ook die van de Amsterdamse regio. Voor de komende jaren wordt in de regio Gooi en Vechtstreek een toenemend vestigingsoverschot verwacht uit de directe omgeving.⁶

⁴ Omdat de uitkomst ook afhankelijk is van het geprognosticeerde aantal huishoudens in 2015. In bijlage 1 is een nadere beschrijving van deze drie woningbehoefteramingen opgenomen.

⁵ Zie de nadere analyse in bijlage 1.

⁶ Provincie Noord-Holland, Demografische ontwikkeling in Noord-Holland, Haarlem, mei 2014, p. 36.

Daarnaast leidt het meetellen van de geraamde behoefte in 2014 bij alle drie prognoses tot een hogere groei; dat wijst erop dat het werkelijke aantal huishoudens 'achterloopt' bij de prognoses. Dat zal veroorzaakt zijn door de crisis, waardoor er nu nog een deel van de behoefte in te halen is (te verwachten inhaalvraag).

De provinciale prognose van 670 woningen per jaar is te laag. Aan de andere kant is het wellicht te optimistisch om te verwachten dat de achterblijvende groei tot 2014 volledig zal worden ingelopen. Dat betekent dan dat de prognoses van 990 woningen per jaar (PEARL) of 1.000 woningen per jaar (PRIMOS) aan de hoge kant zijn.

Een meer realistische raming van de regionale woningbehoefte van de Gooi en Vechtstreek gaat uit van 860 woningen per jaar (PRIMOS) tot 890 woningen per jaar (PEARL) in de periode 2015-2025, ofwel een totale regionale behoefte van 8.600 tot 8.900 woningen in 2015-2015.

Wordt de helft van de inhaalvraag in 2014 toch gerealiseerd in 2015-2025 dan is de regionale behoefte in 2015-2025 circa 9.300 (PRIMOS) tot 9.400 woningen (PEARL).

Er is dus op basis van actuele ramingen een omvangrijke regionale woningbehoefte in 2015-2025 voor nieuwe plannen als De Krijgsman. De ladder voor duurzame verstedelijking vereist nog wel dat aan deze woningbehoefte niet geheel op binnenstedelijke locaties kan worden voldaan. Dat wordt onderzocht in hoofdstuk 3.

Eigen woningbehoefte gemeente Muiden

Eén zienswijze op het bestemmingsplan De Krijgsman vroeg naar de relatie tussen het plan en de woningbehoefte van de gemeente Muiden zelf.

In onderzoek wordt het begrip 'de eigen woningbehoefte van Muiden' vaak geoperationaliseerd als een prognose met als uitgangspunt dat het migratiesaldo 0 is. Cijfers uit de drie hiervoor gebruikte prognoses zijn niet bruikbaar om deze eigen woningbehoefte in beeld te brengen, omdat op één of andere manier de migratie-effecten van de locaties De Krijgsman en de Bloemendalerpolder al in de behoefte-ramingen meegerekend zijn.

RIGO beschikt over een 'migratiesaldo 0'-prognose uit 2011, gebaseerd op een oude CBS-bevolkingsprognose. Het totaal van de verwachte groei van huishoudens in de regio Gooi en Vechtstreek met de CBS/RIGO-prognoses komt in alle varianten lager uit dan volgens actuele prognoses. De prognose met 'migratiesaldo 0' laat echter zien dat de eigen woningbehoefte van de gemeente Muiden beperkt is, in de orde van grootte van enkele tientallen woningen in de periode 2015-2025. Bij een hogere prognose kan dan indicatief gerekend worden op een eigen behoefte van circa 200 woningen. De gemeente Muiden is in omvang met een woningvoorraad van circa 2.800 woningen ook niet groot.

2.2 Woningbehoefte regio Amsterdam

De locaties Bloemendalerpolder en De Krijgsman zijn volgens het beleid van hogere overheden bedoeld voor de woningbehoefte in het totaal van de Metropoolregio Amsterdam.⁷ In de prognoses van de woningbehoefte voor de Gooi en Vechtstreek is evenwel al rekening gehouden met migratie, waaronder die uit de regio Amsterdam.

Door de ligging van de locaties De Krijgsman en Bloemendalerpolder nabij Amsterdam en het woonmilieu van beide locaties kan er extra vraag komen vanuit Amsterdam en omgeving. Dat is mede afhankelijk van de kwantitatieve en kwalitatieve vraag in de Amsterdamse regio en het verwachte nieuwe aanbod van woningen en woonmilieus. Mogelijk is er daarom extra vraag vanuit de regio Amsterdam die niet in de regio zelf geacommodeerd kan worden. De twee locaties liggen dicht tegen de regio Amsterdam aan en zijn op dat punt dus aantrekkelijk als alternatief.

Tabel 2-2 Actuele woningbehoefteraming regio Amsterdam, 2014-2025, 2015-2025, behoefte aan woningen per jaar

	2014	2015	2025	Toename 2015-2025	Toename 2014 - 2025
PRIMOS	729.926	743.100	831.000	8.790	9.189
PEARL	729.926	732.100	797.300	6.520	6.125
Noord-Holland	729.926	745.500	801.500	5.600	6.507

Als we de woningbehoefte voor de regio Amsterdam op dezelfde manier vergelijken, dan is het verschil voor de periode 2014-2025 vooral groot tussen PRIMOS enerzijds en de twee andere prognoses aan de andere kant. PRIMOS zit met 8.790 tot 9.190 woningen per jaar groei hoog in vergelijking met de andere twee prognoses. Die komen – los van de raming voor 2015 volgens de provincie – redelijk vergelijkbaar uit, tussen de 6.125 en 6.520 woningen per jaar.

Een woningbehoefte van 65.000 woningen voor de Amsterdamse regio in 2015-2025 is op grond van deze cijfers een meer reële raming.

2.3 Kwalitatieve woningbehoefte

Naast in de kwantitatieve behoefte moet de locatie De Krijgsman ook voorzien in de kwalitatieve woningbehoefte. Het gaat daarbij om de differentiatie naar prijsklasse en woningtype en type woonmilieu. Deze ontlenen we aan bestaande bronnen:

- In de Woonvisie Gooi en Vechtstreek (2007) is voor marktsegmenten gekozen voor een verdeling 1/3 (sociaal)– 1/3 (middelduur) – 1/3 (duur). Expliciet werd in deze Woonvisie gesteld dat in de Bloemendalerpolder ten minste 20% sociale woningbouw (huur en koop) moet worden gerealiseerd, om de opgave

⁷ Zie voetnoten 1 en 2 in hoofdstuk en bijvoorbeeld: Ministerie van I & M, provincie Noord-Holland e.a., Gebiedsagenda Noordwest Nederland – Metropoolregio Amsterdam, Noord-Holland en Flevoland, 2009.

van 1/3 sociale woningbouw niet onrealistisch te maken voor de hele regio Gooi en Vechtstreek.⁸ In het Regionaal Actieprogramma Wonen stelt de regio dat de ambitie voor de differentiatie uit de Woonvisie nog actueel is (2011).⁹

- In afspraken met de overheid is voor het KNSF-terrein een differentiatie met voornamelijk marktsectorwoningen vastgelegd, mede in verband met de hoge transformatiekosten van het bedrijventerrein: niet alleen bodemsaneringskosten maar ook kosten van sluiting, sociaal plan, veilig maken installatie en gebouwen, sloop gebouwen en installaties, explosieveilig maken bodem, et cetera). De regionale behoefte aan sociale huur kan op andere locaties in de regio worden opgevangen. De lokale behoefte aan goedkopere woningen in de gemeente Muiden kan binnen de bestaande voorraad worden opgevangen. In de bestaande voorraad is er namelijk sprake van een hoog percentage 'scheefwoners' (huurders met een hoger inkomen die in een sociale huurwoning wonen). In Muiden is ook gemiddeld veel koopkracht als gevolg van relatief hoge inkomens.¹⁰
- In het onderzoek 'Vraaggestuurd bouwen' naar de verwachte behoefte aan woning en woonmilieu en het verwachte planaanbod naar woonmilieu komt naar voren dat in de Gooi en Vechtstreek op kortere termijn (tot 2020) en langere termijn (2040) vooral behoefte is aan extra locaties met groen (klein stedelijke woonmilieus, dat wil zeggen nieuwe uitleggebieden met overwegend eengezinswoningen in een groene omgeving (zoals in De Krijgsman wordt voorzien).¹¹ Tevens is er extra behoefte aan locaties met landelijk woonmilieu (bereikbaar, zoals in De Krijgsman wordt voorzien).

Voor Amsterdam en gemeenten ten zuiden van de hoofdstad geeft het onderzoek 'Vraaggestuurd bouwen' een tekort aan (centrum) dorpse woonmilieus en landelijke woonmilieus. Dit biedt voor locaties als De Krijgsman ook kansen voor overloopbehoefte vanuit Amsterdam. Die kansen worden nog versterkt door een verwachte discrepantie tussen behoefte en verwacht aanbod van woningtypen. De behoefte is in stedelijke woonmilieus ook meer gericht op eengezinswoningen, terwijl er een groot aandeel appartementen wordt gepland.

De actuele kwalitatieve vraag naar marktsectorwoningen in de Gooi en Vechtstreek kan in beeld worden gebracht met de woningverkoop en verhuur (tabel 2-3).

⁸ Woonvisie Gooi en Vechtstreek, 200, p. 33 en 34.

⁹ Regionaal Actie Programma Wonen Gooi en Vechtstreek 2011-2015, maart 2012, p. 9 en 11.

¹⁰ Gemeente Muiden, Woonagenda Muiden 2014-2018, december 2013, p. 1.

¹¹ Companen, Vraaggestuurd bouwen Noord-Holland, Arnhem, 2012, p. 74-75 en 80-81, 85 en 86.

De transacties van het afgelopen jaar in de Gooi en Vechtstreek betreffen in meerderheid eengezinswoningen: 74% tegen 26% appartementen. In de prijsklasse boven €250.000 zijn de appartementen met 9% een veel kleiner segment.

Tabel 2-3 Verkopen en verhuur van woningen naar woningtypen in de Gooi en Vechtstreek in het afgelopen jaar¹², alle verkopen en boven €250.000, huren > €700 per maand

	appartement	tussenwoning	hoekwoning	half vrijstaand	vrijstaand
Alle koop woningen (2.680)	26%	30%	19%	15%	10%
>€250.000 (1.430)	9%	26%	22%	24%	19%
Huurwoningen > €700 (1.013)	49%	19%	14%	11%	7%

Bron: Funda.nl, bewerking RIGO

In de prijsklasse vanaf €250.000 is de groep tussenwoningen nog wel het grootst (26%), maar het verschil met de duurdere woningtypen hoekwoning (22%), half vrijstaande woning (24%) en vrijstaande woning (19%) is kleiner geworden. Dit is voor nu een marktconforme differentiatie voor woningbouw op een uitleglocatie als De Krijgsmann. Bij een verder aantrekkende economie kan het aandeel half- en vrijstaande woningen groter worden.

De NVM-kwartaalcijfers van medio 2014 laten voor de Gooi en Vechtstreek zien dat bij alle woningtypen in de koopsector de groei weer aantrekt: het aantal transacties neemt toe en de verkooptijd neemt af. Hoek- en tussenwoningen worden het snelst en ook het meest verkocht. Voor alle typen stijgen de prijzen per m² woonoppervlak weer, maar voor de vrijstaande woningen is de prijsstijging het kleinst. Het aantal verkopen van vrijstaande huizen is wel het snelst gegroeid. Vrijstaande en 2-onder-1-kapwoningen staan ongeveer even lang te koop.

De actuele markt voor vrije sector huur is ook in omvang aanzienlijk (tabel 2-3). Bij de marksector huur is het aandeel appartementen bijna 50%. Bijna 75% van de appartementen betreft de huurprijsklasse €700-€1.000 per maand, terwijl het totaal aan verhuringen in die prijsklasse een aandeel van 51% heeft. Bij hogere huurprijsklassen is het aandeel appartementen lager: €1000-€1.250 44% (totaal 18%), €1.250-€2.000 27% (totaal 21%) , >€2.000 9% (totaal 9%).

In de regio Gooi en Vechtstreek wordt er, concluderend, voldoende behoefte verwacht aan nieuwe landelijk-groene woonmilieus met een groot aandeel eengezinswoningen met differentiatie naar woningtypen en prijssegmenten. De Krijgsmann kan daarin voorzien.

¹² Cijfers website Funda.nl van 23 september 2014.

3 Plancapaciteit en woningbehoefte

Om na te gaan in hoeverre er met bestaande plannen en verder te ontwikkelen binnenstedelijke plannen al voorzien kan worden in de regionale woningbehoefte tot 2025, kijken wij naar de actuele gegevens van de Monitor Plancapaciteit Noord-Holland. We doen dat zowel voor de Gooi en Vechtstreek als voor de regio Amsterdam. Op basis daarvan kunnen conclusies worden getrokken over de regionale woningbehoefte aan De Krijgsman.

3.1 Plancapaciteit in de Gooi en Vechtstreek

De ladder voor duurzame verstedelijking kent twee stappen, voordat een nieuw bestemmingsplan voor woningbouw op uitleglocaties kan worden vastgesteld:

1. de nieuwe locatie voorziet in een actuele regionale behoefte en
2. in de regionale behoefte kan niet worden voorzien door benutting van beschikbare binnenstedelijke bouwlocaties.

Voor deze vragen wordt een analyse van de actuele bestemmingsplancapaciteit (harde en zachte plannen)¹³ uitgevoerd.

Wij kijken voor het planaanbod voor woningbouw naar de som van de harde plannen (binnenstedelijk en uitleg samen) en de zachte plannen binnen het bestaand bebouwd gebied (BBG) die tot 2025 'hard' kunnen worden gemaakt. Daarbij houden we rekening met plannen voor de sloop van woningen, om plancapaciteit te berekenen voor woningbouw voor uitbreiding van de woningvoorraad.

Tabel 3-1 Harde plancapaciteit en sloopplannen in de regio Gooi- en Vechtstreek

	Harde plancapaciteit	Sloop	Netto harde capaciteit
Blaricum	735	0	735
Bussum	80	2	78
Hilversum	1.669	280	1.389
Huizen	366	9	357
Laren	30	2	28
Muiden	67	2	65
Naarden	89	108	-19
Weesp	238	0	238
Wijdmeren	405	10	395
Totaal Gooi en Vechtstreek	3.679	413	3.266

Bron: Monitor Plancapaciteit Noord-Holland d.d. 9 september 2014; bewerking RIGO.

¹³ Harde bestemmingsplannen zijn gedefinieerd als : 1.a onherroepelijk, 1.b onherroepelijk uit te werken en 2. vastgestelde plannen. Zachte plannen zijn 3. bestemmingsplannen in voorbereiding, 4. potentiële plannen en 5. eventueel mogelijke plannen.

De harde plancapaciteit in plannen binnen en buiten bestaand bebouwd gebied (BBG) in de Gooi en Vechtstreek telt per september 2014 3.679 woningen.

Na aftrek van 413 te slopen woningen betekent dat een netto harde plancapaciteit voor 3.266 woningen.¹⁴ Deze harde capaciteit is onvoldoende voor een regionale woningbehoefte van 8.750 tot 9.400 woningen tot 2025 (paragraaf 2.1).

Bij die harde plancapaciteit moet de zachte capaciteit binnen BBG, die tot 2025 nog hard kan worden gemaakt, echter nog worden opgeteld. Dit zijn immers ook potentiële bouwlocaties binnen BBG en pas als er onvoldoende van deze nog 'hard te maken' BBG plannen tot 2025 zijn, mag een bestemmingsplan voor een nieuwe uitleglocatie worden vastgesteld.

Tabel 3-2 Zachte plancapaciteit naar binnen en buiten bestaand bebouwd gebied (BBG) in de regio Gooi- en Vechtstreek

	totale zachte capaciteit	waarvan buiten BBG	binnen BBG
Blaricum	24	8	16
Bussum	609	50	559
Hilversum	1.781	173	1.608
Huizen	73	0	73
Laren	155	145	10
Muiden (1)	1.313	1.300	13
Naarden	438	245	193
Weesp	3.698	2.750	948
Wijdmeren	836	681	155
Totaal Gooi en Vechtstreek	8.927	5.352	3.575

Bron: Monitor Plancapaciteit Noord-Holland d.d. 9 september 2014; bewerking RIGO. (1) In cijfers van Muiden is de uitleglocatie Bredius met circa 50 woningen nog niet in begrepen. Voor de berekening van zachte capaciteit binnen BBG heeft dit geen gevolgen.

In totaal zijn er in de Gooi en Vechtstreek zachte plannen voor 8.927 woningen (tabel 3-2). Een groot deel van deze plannen met 5.352 woningen ligt echter buiten BBG. Het gaat onder andere om de grote locaties Bloemendalerpolder (2.750 woningen, Weesp), KNSF-terrein (1.300 woningen, Muiden) en Ter Sype¹⁵ (600 woningen, Wijdmeren). Binnen BBG bedraagt de capaciteit 3.575 woningen.

¹⁴ De uitleglocatie Blaricummermeent (699 woningen) in de gemeente Blaricum heeft in de Monitor Plancapaciteit een zachte planstatus. In werkelijkheid gaat het om een globaal plan met uitwerkingsverplichting. Het globale plan is al vastgesteld en het plan valt dus in de (harde) categorie met planstatus 1.b volgens de monitor. De locatie is meegenomen bij de harde capaciteit (tabel 3-1) en niet bij de zachte capaciteit (tabel 3-2).

¹⁵ Volgens opgave van de gemeente Wijdmeren gaat het hier om een plan binnen BBG. De verklaring hiervoor is dat de provincie ter plaatse van dit plan haar structuurvisiecontour heeft 'opgerekt', zodat deze nieuwe uitleglocatie er al binnen valt. Daarmee is echter nog geen sprake van een locatie binnen BBG volgens het BRO. In dit onderzoek (tabel 3-2) wordt het plan daarom als uitleglocatie gerekend.

Van 3.575 woningen in zachte plannen binnen BBG kan niet worden aangenomen dat deze voor 2025 gerealiseerd worden. De Monitor Plan capaciteit maakt onderscheid naar woningen gefaseerd in de perioden 2014, 2015-2020 en 2020-2050. Daarnaast is er een categorie met onbekende fasering. Ook geldt dat er zachte plannen zullen zijn die niet, of niet in de periode 2015-2025, tot ontwikkeling zullen komen door vertraging of door uitval. Een richtlijn percentage voor vertraging en planuitval is 30%.¹⁶ Om een realistische raming op te stellen voor de nog te verwachten woningbouw op hard te maken zachte binnenstedelijke plannen in de periode 2015-2025, maken we de volgende berekening (tabel 3-3):

- 50% van de netto zachte capaciteit binnen BBG die gefaseerd is in de periode 2020-2050 wordt afgetrokken van de totale netto zachte capaciteit binnen BBG.
- Van de dan resterende planvoorraad binnen BBG wordt 30% afgetrokken voor vertraging en planuitval.

Tabel 3-3 Zachte plan capaciteit en sloopplannen binnen bestand bebouwd gebied (BBG) in de regio Gooi- en Vechtstreek, berekening tot 2025

	Zachte capaciteit binnen BBG	Sloop	Netto zachte capaciteit binnen BBG	Na aftrek 50% woningen gefaseerd na 2020	Na aftrek van 30% planuitval
Blaricum	16	1	15	15	11
Bussum	559	2	557	557	390
Hilversum	1.608	25	1.583	1.322	925
Huizen	73	0	73	73	51
Laren	10	0	10	10	7
Muiden	13	1	12	12	8
Naarden	193	16	177	177	124
Weesp	948	128	820	820	574
Wijdmeren	155	1	154	154	108
Totaal Gooi en Vechtstreek	3.575	174	3.401	3.140	2.198

Bron: Monitor Plan capaciteit Noord-Holland d.d. 9 september 2014; bewerking RIGO.

In de Gooi en Vechtstreek telt de totale netto capaciteit in zachte plannen binnen BBG 3.401 woningen. Daarvan zijn 522 woningen gefaseerd in de periode 2020-2050, alle in Hilversum. Daarvoor corrigeren we met een aftrek van 50% ofwel 261 woningen, zodat een capaciteit van 3.140 woningen resteert. Na aftrek van 30% planuitval blijft over een te verwachten woningbouw op zachte plannen binnen BBG van 2.198 woningen tot 2025.

¹⁶ Bij de uitvoering van de woningbouwopgave van de VINEX in 1995-2004 liep de woningbouw vertraging op omdat er bestemmingsplannen niet tijdig 'hard' waren. Bij de Woningbouwafspraken 2005-2010 heeft de rijksoverheid de richtlijn meegegeven bij de planning van bestemmingsplannen uit te gaan van 30% uitval en vertraging, om zo tijdig voldoende harde plannen beschikbaar te hebben om de gestelde woningbouwopgave te kunnen realiseren.

In de Gooi en Vechtstreek is er in het licht van de ladder voor duurzame verstedelijking voor de periode 2015-2025 een plancapaciteit te verwachten van in totaal 5.464 woningen:

- 1) 3.266 woningen in harde plannen (binnen en buiten BBG)
- 2) 2.198 woningen in zachte plannen binnen BBG

3.2 Vergelijking plancapaciteit met woningbehoefteraming

In tabel 3-4 worden voor de Gooi en Vechtstreek de verschillende woningbehoefteramingen uit hoofdstuk 2 vergeleken met het te verwachten harde planaanbod van 5.465 woningen tot 2025.

Tabel 3-4 Netto plancapaciteit hard totaal plus zacht binnen bestaand bebouwd gebied (BBG) en de woningbehoefte in de regio Gooi en Vechtstreek, 2015-2025

	Plan­capaciteit hard + zacht BBG	Be- hoeft­e	Ruimte voor nieuwe plannen
Ondergrens behoefte (PRIMOS en PEARL)	5.464	8.750	3.286
Bovengrens behoefte (PRIMOS)	5.464	10.000	4.536
Met 50% inhaalvraag, midden van onder- en bovengrens	5.464	9.375	3.911
Met 70% inhaalvraag	5.464	9.590	4.126

Duidelijk is dat binnen de bandbreedte van de woningbehoefteramingen voor de regio Gooi en Vechtstreek er tot 2025 nog extra plannen nodig zijn. Minimaal gaat dat om 3.286 woningen.

Maximaal gaat het om 4.536 woningen extra, als ook de volledige achterstand die in de afgelopen jaren is opgelopen, ingehaald wordt.

Het meer realistische midden hiervan met 50% inhaalvraag is dat er in de periode 2015-2025 nog extra locaties voor 3.911 woningen nodig zijn. Bij 70% inhaalvraag zijn dat 4.126 woningen.

Voor De Krijgsman met plancapaciteit van maximaal 1.300 woningen is er dus in elke variant voor de regionale woningbehoefte van de Gooi en Vechtstreek in 2015 tot 2025 ruim voldoende behoefte te verwachten. Daarbij kan nogmaals worden vermeld dat De Krijgsman niet een echte uitleglocatie is, maar een transformatielocatie met deels een oud bedrijventerrein en met een deellocatie binnen BBG.

Tevens is te berekenen in hoeverre er voldoende woningbehoefte is aan zowel De Krijgsman als de Bloemendalerpolder.

De Bloemendalerpolder (maximaal 2.750 woningen) en De Krijgsman (maximaal 1.300 woningen) zijn samen goed voor 4.050 woningen. Bij iets meer dan 50% inhaalvraag is de woningbehoefte tot 2025 in de Gooi en Vechtstreek gelijk of groter dan het aanbod inclusief beide locaties.

In de volgende paragraaf wordt nagegaan of er nog extra behoefte vanuit de regio Amsterdam kan worden verwacht als daar een tekort aan plancapaciteit (volgens de ladder voor duurzame verstedelijking) kan zijn tot 2025.

3.3 Capaciteit regio Amsterdam

In het beleid van hogere overheden zijn de Bloemendalerpolder en het KNSF-terrein benoemd als gebiedsontwikkelingen ten behoeve van de woningbehoefte in de Metropoolregio Amsterdam.

We kijken daarom ook naar de capaciteit in de stadsregio Amsterdam. Als daar een capaciteitstekort tot 2025 is, dan kunnen de Bloemendalerpolder en De Krijgsman in kwantitatieve zin profiteren van extra behoefte vanuit de regio Amsterdam.¹⁷

Tabel 3-5 Harde plancapaciteit en sloopplannen in de regio Gooi- en Vechtstreek en de regio Amsterdam

	Harde plancapaciteit	Sloop	Netto harde capaciteit
Gooi en Vechtstreek	3.679	413	3.266
Stadsregio Amsterdam	47.219	5.798	41.421
Totaal	50.199	6.211	43.988

Bron: Monitor Plancapaciteit Noord-Holland d.d. 9 september 2014; bewerking RIGO.

Er is in de regio Amsterdam een harde plancapaciteit van ruim 41.400 woningen (tabel 3-5).

Daarnaast is er zachte capaciteit binnen BBG voor bijna 48.400 woningen (tabel 3-6).

Tabel 3-6 Zachte plancapaciteit naar binnen en buiten bestaand bebouwd gebied in de regio Gooi- en Vechtstreek en de regio Amsterdam

	totale zachte capaciteit	waarvan buiten BBG	binnen BBG
Gooi en Vechtstreek	9.626	6.051	3.575
Stadsregio Amsterdam	75.574	27.212	48.362
Totaal	85.200	33.263	51.937

Bron: Monitor Plancapaciteit Noord-Holland d.d. 9 september 2014; bewerking RIGO.

Een groot deel van de 48.400 woningen in zachte plannen binnen BBG in de regio Amsterdam is echter gefaseerd na 2020. Bij dezelfde berekeningsstappen als voor de Gooi en Vechtstreek (paragraaf 3.1) kan er in de regio Amsterdam een te verwachten productie van 21.852 woningen in zachte plannen binnen BBG in de periode 2015-2025 worden ingeschat (tabel 3-7).

¹⁷ Voor een deel is al meegerekend dat er mensen vanuit de regio Amsterdam (en andere regio's) naar de Gooi en Vechtstreek zullen verhuizen. (zie paragraaf 2.1).

Tabel 3-7 Zachte plancapaciteit en sloopplannen binnen bestaand bebouwd gebied (BBG) in de regio's Gooi- en Vechtstreek en Amsterdam, berekening tot 2025

	Zachte capaciteit binnen BBG	Sloop	Netto zachte capaciteit binnen BBG	Na aftrek 50% woningen gefaseerd na 2020	Na aftrek van 30% planuitval
Gooi en Vechtstreek	3.575	174	3.401	3.140	2.198
Stadsregio Amsterdam	48.362	5.000	43.362	31.218	21.852
Totaal	51.937	5.174	46.763	34.358	24.050

Bron: Monitor Plancapaciteit Noord-Holland d.d. 9 september 2014; bewerking RIGO.

In totaal is er dus in de regio Amsterdam tot 2025 capaciteit voor de realisatie van 63.273 woningen te verwachten met capaciteit in harde plannen (binnen en buiten BBG) en verwachte capaciteit in zachte plannen binnen BBG (volgens de ladder voor duurzame verstedelijking).

Een realistische behoefte­raming gaat uit van ongeveer 65.000 woningen voor de regio Amsterdam (zie paragraaf 2.2). Daarmee kan tot 2025 een kleine overloop­behoefte van circa 1.700 woningen vanuit de regio Amsterdam bestaan.

In die extra kwantitatieve behoefte aan woningbouwlocaties tot 2025 kan De Krijgsman met 1.300 woningen ook voorzien.

Kwalitatief sluit De Krijgsman ook goed aan op deze behoefte uit de regio Amsterdam, omdat daar tekorten worden verwacht aan groene en landelijke woonmilieus met veel eengezinswoningen (zie paragraaf 2.3).

3.4 Conclusies voor De Krijgsman

Het bestemmingsplan De Krijgsman in de gemeente Muiden betreft een nieuwe uit­leglocatie met maximaal 1.300 woningen voor de periode 2015-2025. Voor de vast­stelling van het plan moet volgens de in het BRO opgenomen 'Ladder voor duurzame verstedelijking' worden aangetoond dat er actuele regionale behoefte is aan de te bouwen woningen en aan deze woning­behoefte niet op binnenstedelijke locaties kan worden voldaan.

De locatie De Krijgsman is samen met de nabijgelegen uit­leglocatie Bloemendalerpolder (2.750 woningen) bedoeld voor de regionale behoefte van de Gooi en Vechtstreek en vooral de Bloemendalerpolder ook voor de bovenregionale behoefte in de regio Amsterdam. Dit is ook opgenomen in het beleid van hogere overheden.

In tabel 3-8 worden voor de Gooi en Vechtstreek de verschillende woning­behoefte­ramingen vergeleken met het te verwachten harde planaanbod van 5.464 woningen (harde capaciteit anno 2014 en te verwachten harde plan­capaciteit binnen bestaand bebouwd gebied, BBG) tot 2025.

Tabel 3-8 Netto plancapaciteit hard totaal met zacht binnen bestaand bebouwd gebied (BBG) en de woningbehoefte in de regio Gooi en Vechtstreek, 2015-2025

	Plancapaciteit hard + zacht BBG	Be- hoefte	Ruimte voor nieuwe plannen
Ondergrens behoefte (PRIMOS en PEARL)	5.464	8.750	3.286
Bovengrens behoefte (PRIMOS)	5.464	10.000	4.536
Met 50% inhaalvraag, midden van onder- en bovengrens	5.464	9.375	3.911
Met 70% inhaalvraag	5.464	9.590	4.126

Binnen de bandbreedte van de woningbehoefteramingen voor de regio Gooi en Vechtstreek zijn er tot 2025 nog extra plannen nodig. Minimaal gaat dat om 3.286 woningen. Maximaal gaat het om 4.536 woningen extra, als ook de volledige achterstand die in de afgelopen jaren is opgelopen, ingehaald wordt. Het meer realistische midden hiervan met 50% inhaalvraag is dat er in de periode 2015-2025 nog extra locaties voor 3.911 woningen nodig zijn.

Voor De Krijgsman met plancapaciteit van maximaal 1.300 woningen is er dus in elke variant voor de regionale woningbehoefte van de Gooi en Vechtstreek in 2015 tot 2025 ruim voldoende behoefte te verwachten.

Daarbij kan nogmaals worden vermeld dat De Krijgsman niet een echte uitleglocatie is, maar een transformatielocatie met deels een oud bedrijventerrein en met een deellocatie binnen BBG.

Tevens is te berekenen in hoeverre er voldoende woningbehoefte is aan zowel De Krijgsman als de Bloemendalerpolder.

De Bloemendalerpolder (maximaal 2.750 woningen) en De Krijgsman (maximaal 1.300 woningen) zijn samen goed voor 4.050 woningen. Een meer realistische raming hiervan met 50% tot 70% inhaalvraag is dat er in de periode 2015-2025 voor de regionale behoefte in de Gooi en Vechtstreek nog extra locaties nodig zijn voor 3.911 tot 4.126 woningen.

In kwalitatieve zin spelen de locaties ook in op verwachte regionale tekorten aan diverse typen groene woonmilieus (groen stedelijk en landelijk dorps) met relatief veel eengezinswoningen in verschillende typen en marktsegmenten in een groene woonomgeving.

Als er in de regio Amsterdam een tekort aan woningbouwlocaties is voor de verwachte woningbehoefte tot 2025, dan kunnen de Bloemendalerpolder en De Krijgsman in kwantitatieve zin profiteren van extra behoefte vanuit de regio Amsterdam.

Uit eenzelfde analyse voor de ladder van duurzame verstedelijking voor de regio Amsterdam blijkt er tot 2025 een kleine regionale locatiebehoefte van circa 1.700 woningen in de regio Amsterdam bestaat. In die extra kwantitatieve behoefte aan woningbouwlocaties tot 2025 in de regio Amsterdam kan De Krijgsman met 1.300 woningen ook voorzien. Deze extra behoefte van 1.700 woningen komt bovenop de hierboven vermelde behoefte aan extra locaties voor 3.911 tot 4.126 woningen.

Kwalitatief sluit De Krijgsman ook goed aan op deze mogelijke extra behoefte uit de regio Amsterdam, omdat er in de Amsterdamse regio ook tekorten worden verwacht aan groene en landelijke woonmilieus met veel eengezinswoningen.

Voor De Krijgsman, in samenhang met de Bloemendalerpolder is de conclusie dat er tot 2025 voldoende regionale behoefte voor deze locaties is, waarbij eerst de mogelijkheden van woningbouw binnen bestaand bebouwd gebied zijn benut. Daarbij wordt ook extra behoefte vanuit de regio Amsterdam verwacht. Beide locaties hebben in het beleid van hogere overheden ook een functie gekregen om in de behoefte vanuit de regio Amsterdam te voorzien.

De Krijgsman is tot slot ook in het beleid geen echte uitleglocatie, maar een transformatielocatie die past binnen de doeleinden van duurzame verstedelijking.



Bijlage 1 Woningbehoefteprognoses

Gangbare prognosemodellen sluiten met hun inschatting van de ontwikkeling van de bevolking op landelijk niveau aan bij de CBS-bevolkingsprognose. Voorbeelden van deze modellen zijn PRIMOS en PEARL, die ook in dit rapport gebruikt worden. De verwachting voor het aantal inwoners in heel Nederland in een bepaald jaar is bij deze modellen dus steeds gelijk. Het grootste punt van onzekerheid op dit niveau is de buitenlandse migratie. Daarnaast zijn er op regionaal niveau verschillen in de verdeling van het aantal inwoners over regio's en over huishoudens. Zo kan het gebeuren dat de verschillende modellen voor een gegeven gemeente heel verschillende uitkomsten te zien geven in verwachte huishoudensontwikkeling.

Voor de vertaling naar regio's werken de prognosemodellen in beginsel met een omvangrijk stelsel van (gebiedsspecifieke) aannamen ten aanzien van geboorte, sterfte en migratie.¹⁸ De vertaling naar huishoudens gaat via overgangskansen tussen huishoudensposities, zoals de kans dat een alleenstaande man van 28 jaar het komende jaar gaat samenwonen of een gehuwde vrouw van 35 gaat scheiden. Omdat het aantal inwoners voor heel Nederland in de verschillende modellen gelijk is, zijn de uitkomsten in de gemeente x mede afhankelijk van de aannamen voor buurgemeenten y en z en zelfs in beperkte mate van die voor alle andere, ook verder weg gelegen gemeenten in Nederland waarmee enige migratierelatie bestaat. Ook veronderstelling ten aanzien van de woningbouw spelen een rol in deze fijnafstemming, vooral bij de verdeling binnen regio's van het verwachte aantal huishoudens op kortere termijn. Voor de langere termijn, waar geen bouwplannen voor bekend zijn, wordt er van uitgegaan dat op regionaal niveau in ieder geval voldoende wordt gebouwd om de veronderstelde regionale aanwas van huishoudens op te vangen en wordt de verdeelsleutel binnen regio's constant gehouden.

Prognose woningbehoefte Noord-Holland

Zoals gezegd werken we bij het vergelijken van de prognoses 'van groot naar klein'. We kijken daarom eerst naar de raming van de woningbehoefte voor de provincie Noord-Holland als geheel. In de volgende paragrafen kijken we naar de vertaling van die woningbehoefte naar regionaal niveau volgens verschillende modellen: dat van de provincie Noord-Holland zelf, het PRIMOS-model en het PEARL-model. De laatste twee prognosemodellen zijn voor heel Nederland beschikbaar.

Als het gaat om het aantal huishoudens in Noord-Holland, verschilt de raming tussen een groei van 91.500 huishoudens volgens de prognose van Noord-Holland zelf en

¹⁸ Zie voor Primos ABF Research, *Primos prognose 2009. De toekomstige ontwikkeling van bevolking, huishoudens en woningbehoefte*. Delft: 2010. Voor Pearl: CBS/RPB, *Achtergronden en veronderstellingen bij het model Pearl. Naar een nieuwe regionale bevolkings- en alloctonenprognose*. Rotterdam: NAI Uitgevers, 2005. De vertaling van bevolking naar huishoudens in Pearl wordt beschreven in CBS/RPB, *Regionale huishoudensdynamiek. Achtergronden bij de regionale huishoudensprognoses met het model Pearl*. Rotterdam: NAI Uitgevers, 2006.

126.400 huishoudens volgens PRIMOS. PEARL zit daar met 103.800 huishoudens groei tussenin.

	Huishoudens 2015	Huishoudens 2025	Toename 2015 – 2025	Toename 2014 – 2025
PRIMOS	1.319.800	1.446.200	126.400	147.900
PEARL	1.307.600	1.411.400	103.800	113.100
Noord-Holland	1.324.500	1.416.000	91.500	117.700

Eén van de verschillen is dat de raming voor het aantal huishoudens in 2015 al sterk verschilt. Volgens de provincie Noord-Holland is dat aantal veel groter dan volgens de twee andere prognoses. In de tabel is daarom ook de toename vanaf 1 januari van dit jaar weergegeven. De verschillen tussen PEARL en de provincie worden dan ineens veel kleiner. PRIMOS raamt een veel grotere groei van het aantal huishoudens, zeker ten opzichte van het huidige aantal.

Twee belangrijke factoren die het verschil tussen de prognose-uitkomsten kunnen verklaren, zijn de veronderstelde migratie en de huishoudensgrootte. Alle prognoses doen hier aannames over: hoe groot zullen huishoudens in de toekomst gemiddeld zijn en hoe veel mensen zullen van of naar Noord-Holland verhuizen?

Het effect van migratie kan op basis van de publieke cijfers van de verschillende prognosemodellen niet helemaal inzichtelijk worden gemaakt, omdat ze geen onderscheid maken tussen bevolkingsgroei door geboorte en sterfte en door migratie. Wel blijkt uit de cijfers over de ontwikkeling van het aantal inwoners al dat PRIMOS ook hier optimistischer is: een toename van 175.000 inwoners in tien jaar, tegenover 153.000 volgens PEARL en 130.500 volgens de provincie Noord-Holland. PRIMOS en PEARL zijn daarbij zo ontwikkeld dat het totaal voor heel Nederland gelijk is: een groei van 518.400 inwoners in de periode 2015 – 2025.¹⁹ Dat betekent dat PRIMOS een groter deel van de inwoners van Nederland in Noord-Holland laat wonen.

	Inwoners 2015	Inwoners 2025	Toename
PRIMOS	2.754.600	2.929.600	175.000
PEARL	2.752.100	2.905.100	153.000
Noord-Holland	2.766.400	2.896.900	130.500

Uit de verhouding tussen het geraamde aantal huishoudens en inwoners is te berekenen wat volgens de verschillende prognoses de gemiddelde huishoudensgrootte is. PRIMOS veronderstelt daarbij een sterkere daling van de huishoudensgrootte dan de andere twee prognoses. Voor 2015 veronderstellen alle prognoses dat een gemiddeld huishouden rond de 2,1 inwoners telt. Voor 2025 veronderstellen PEARL en de provinciale prognose een huishoudensgrootte van 2,05–2,06, PRIMOS zit daar met 2,03 inwoners per huishouden onder.

	Huishoudensgrootte 2015	Huishoudensgrootte 2025
PRIMOS	2,09	2,03
PEARL	2,10	2,06
Noord-Holland	2,09	2,05

¹⁹ Waarschijnlijk is dat ook zo bij de provinciale prognose.

Concluderend over de veronderstelde huishoudensontwikkeling in de provincie Noord-Holland kunnen we zeggen dat de PRIMOS-prognose wat hoger is dan de andere twee prognoses. Om deze prognose aan te houden als woningbehoefteraming lijkt te optimistisch. De groei in 2015–2025 volgens de provinciale prognose lijkt echter weer laag geraamd, ook omdat de prognose voor 2015 in vergelijking met de andere wel erg hoog ligt. De PEARL-prognose is een realistische middenweg, qua huishoudensgrootte is deze prognose vergelijkbaar met de provinciale prognose en dat geldt ook qua raming van het aantal inwoners en huishoudens. Een groei van circa 104.000 huishoudens in de periode 2015-2025 is een meer reële raming.

Regionale verdeling woningbehoefte

De volgende vraag is hoe de woningbehoefte verdeeld is over de verschillende regio's in de provincie. Onderstaande tabel geeft een samenvattend overzicht van het aantal huishoudens in drie regio's en in overig Noord-Holland volgens de drie gebruikte prognoses.²⁰

- PRIMOS en PEARL ramen het aantal huishoudens in de Gooi en Vechtstreek en in overig Noord-Holland vrijwel gelijk. De provincie zit voor de Gooi en Vechtstreek ruim 2.000 woningen onder die raming en voor overig Noord-Holland ruim 2.000 erboven. Mogelijk is dit het gevolg van een beleidskeuze bij de provincie om enige ruimte voor woningbouw in de noordelijke helft van de provincie te behouden.
- In eindbeeld van het aantal huishoudens ligt de raming voor de regio Amsterdam volgens de provinciale prognose dichtbij de raming van PEARL. PRIMOS zit daar zo'n 30.000 huishoudens boven. Het grote verschil tussen PRIMOS en de andere twee prognoses voor de gehele provincie zit vooral in de hogere raming voor de regio Amsterdam.
- Het verschil in de prognose voor het aantal huishoudens in 2015 op provinciaal niveau is voor een groot deel te herleiden tot de raming voor de regio Amsterdam.

	PRIMOS			PEARL			Noord-Holland		
	2015	2025	Toename 2015 - 2025	2015	2025	Toename 2015 - 2025	2015	2025	Toename 2015 - 2025
Gooi en Vechtstreek	113.800	122.400	8.600	113.400	122.300	8.900	113.500	120.200	6.700
Regio Amsterdam	743.100	831.000	87.900	732.100	797.300	65.200	745.500	801.500	56.000
Regio Haarlem	108.100	116.900	8.800	107.800	115.800	8.000	109.500	116.000	6.500
Overig Noord-Holland	354.800	375.900	21.100	354.400	376.000	21.600	356.000	378.400	22.400
Totaal	1.319.800	1.446.200	126.400	1.307.700	1.411.400	103.700	1.324.500	1.416.000	91.500

²⁰ Vanwege de beschikbare cijfers voor PEARL is gebruik gemaakt van de indeling in COROP-gebieden. Dat betekent dat de regio Amsterdam in deze tabel inclusief de gemeente Graft-de Rijp is. In de provinciale regio-indeling hoort deze gemeente bij de regio Noord-Kennemerland.

Voor de regio Amsterdam en voor de Gooi en Vechtstreek zijn de ramingen ook vergeleken met het huidige huishoudensaantal (zie onderstaande tabellen). Daaruit blijkt dat, gerekend vanaf het aantal huishoudens op 1 januari 2014, de prognoses voor de woningbehoefte hoger uitkomen dan vanaf prognosejaar 2015. Dat geldt alleen niet voor de prognose volgens PEARL voor de regio Amsterdam. Een mogelijke verklaring hiervoor is dat er in de afgelopen jaren een achterstand in de woningproductie / huishoudensgroei is opgetreden vanwege de crisis. Mensen hebben immers het kopen van een woning uitgesteld, waardoor ook de huishoudensvorming vertraagd was: starters bleven langer thuis wonen, omdat er geen woning te krijgen was. In de hogere ramingen voor de periode 2014-2025 kan daarom voor een deel ook inhaalbehoefte inbegrepen zijn.

Gooi en Vecht	2014	2015	2025	Toename 2015-2025	Toename 2014 - 2025
PRIMOS	111.402	113.800	122.400	8.600	10.000
PEARL	111.402	113.400	122.300	8.900	9.910
Noord-Holland	111.402	113.500	120.200	6.700	8.000

Regio Amsterdam	2014	2015	2025	Toename 2015-2025	Toename 2014 - 2025
PRIMOS	729.926	743.100	831.000	87.900	91.890
PEARL	729.926	732.100	797.300	65.200	61.250
Noord-Holland	729.926	745.500	801.500	56.000	65.070

Zeker wanneer er inderdaad sprake is van inhaalbehoefte, is de raming van de provincie te laag. Om naar ruim 120.000 huishoudens in 2025 te groeien, is vanaf nu een groei van ongeveer 800 woningen per jaar nodig. Dat betekent dat er een behoefte zou zijn van 8.000 woningen voor de periode 2015-2025, in een scenario waarbij voor de noordelijke regio's van de provincie meer groei geraamd wordt dan volgens PRIMOS en PEARL. Wordt het eindbeeld van die twee prognoses aangehouden voor 2025, dan komt de behoefte nog 2.000 woningen hoger uit.

Conclusie: raming woningbehoefte 2015–2025 Gooi en Vechtstreek

De ramingen voor de woningbehoefte in de Gooi en Vechtstreek variëren van 6.700 woningen volgens de provinciale prognose tot 8.900 woningen volgens de PEARL-prognose. Wordt er rekening gehouden met inhaalbehoefte vanwege achterblijvende woningproductie in de afgelopen jaren, dan kan de behoefte oplopen tot 10.000 woningen voor de periode 2015–2025. In deze bandbreedte is een raming van tussen de 8.600 (PRIMOS) en 8.900 woningen (PEARL) voor de periode 2015-2025 meer realistisch. Die bandbreedte past bij de groei van ruim 100.000 inwoners in de gehele provincie. Wordt de helft van de inhaalvraag in 2014 toch gerealiseerd in 2015-2025 dan is regionale behoefte in 2015-2025 circa 9.300 (PEARL) tot 9.400 woningen (PRIMOS).