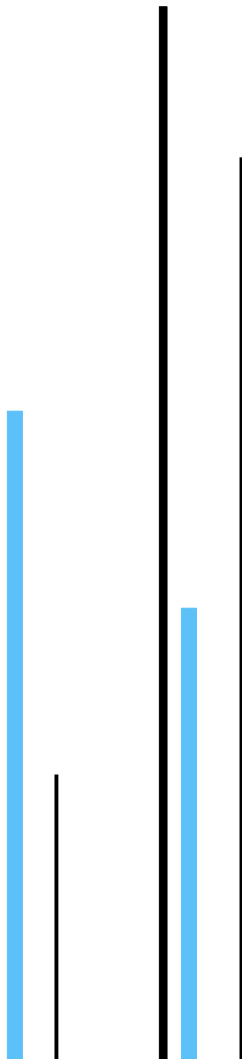


Woningbehoefte Gooise Meren, 2022-2030



Woningbehoefte Gooise Meren, 2022-2030

Uitgevoerd in opdracht van Buro SRO

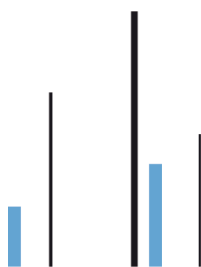
Michael Stuart-Fox

23 oktober 2023 | r2021-0021MS | 21101-DIV

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

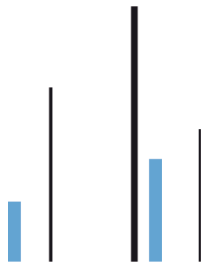
Copyright ABF Research 2023

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



Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	7
1.1	Actualisatie rapport.....	7
1.2	Omschrijving plan.....	7
1.3	Ladder voor duurzame verstedelijking.....	7
1.4	Leeswijzer	8
2	Kwantitatieve woningbehoefte	9
2.1	Ruimtelijk verzorgingsgebied.....	9
2.2	Groei woningbehoefte (vraag)	9
2.3	Harde plancapaciteit (gepland aanbod).....	9
2.4	Resterende kwantitatieve behoefte	10
3	Kwalitatieve woningbehoefte	13
3.1	Berekening kwalitatieve behoefte.....	13
3.2	Uitkomsten kwalitatieve behoefte	13
	Bijlage: afbakening MRA	15



Inleiding

1.1 Actualisatie rapport

Dit rapport betreft een actualisatie van het onderzoeksrapport 'Woningbehoefte Naarden 2021-2030' (r2021-0021MS, 9 maart 2021). In het voorliggende rapport worden recentere cijfers voor de plancapaciteit en woningbehoefte gebruikt om de voorgenomen woningbouwontwikkeling BORgronden in Naarden te onderbouwen in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. We kijken daarbij naar de behoefte op twee regionale niveaus: de regio Gooi en Vechtstreek en de Metropoolregio Amsterdam (MRA)¹.

1.2 Omschrijving plan

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

Het programma bestaat uit 440 woningen. Daarvan zijn 80 sociale huurwoningen, 100 middeldure huur- en koopwoningen en 260 dure koopwoningen. Binnen het plangebied wordt alleen woningbouw gerealiseerd. Als beoogde doelgroepen zijn in elk geval starters en senioren voorzien.

De gemeenteraad van de gemeente Gooise Meren heeft op 10 juni 2020 ingestemd met het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) voor BORgronden. In 2022 heeft het ontwerpbestemmingsplan 'BORgronden Naarden' ter inzage gelegen. Er zijn zienswijzen ingediend en naar aanleiding daarvan is een actualisatie van de ladderonderbouwing gewenst. Die actualisatie komt in dit rapport aan de orde.

1.3 Ladder voor duurzame verstedelijking

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

¹ In de versie 2021 van dit rapport werd de onderbouwing op één regionaal niveau uitgevoerd: de ABF-woningmarktregio Amsterdam (bestaande uit destijds 32 gemeenten). In dit geactualiseerde rapport kijken we naar de MRA omdat op dat niveau een Woondeal (2023) is afgesloten. Aanvullend kijken we naar de regio Gooi en Vechtstreek omdat op dat niveau een regionaal woonakkoord (2021) is gesloten en gemeenten regionaal samenwerken op het vlak van woningbouw.

3.1.6) bepaalt dat de behoefte daaraan moet worden aangetoond. In dit rapport wordt de behoefte onderbouwd. Dit rapport dient daarmee als onderbouwing voor het nieuwe (ontwerp)bestemmingsplan 'BORgronden Naarden' (2023).

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

In het Stedenbouwkundig Programma van Eisen (SPvE) wordt al verwezen naar de Woonvisie Gooise Meren 2017-2025 als (eerste) onderbouwing van de woningbehoefte. De BORgronden zijn in die Woonvisie al opgenomen als gebied met zachte planstatus. Het plan is tevens opgenomen in het Woonakkoord Gooi en Vechtstreek (2021) en is bovendien regionaal afgestemd.

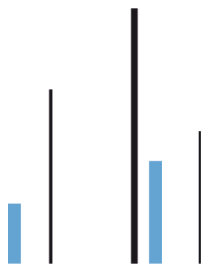
In dit onderzoek gebruiken we de meest recente cijfers over woningbehoefte en plancapaciteit om de behoefte aan te tonen. De Omgevingsverordening NH 2020 stelt geen nadere eisen aan de Ladderonderbouwing. De onderbouwing in dit rapport volgt dus enkel het Bro en de bijbehorende toelichting (handreiking). Voor de onderbouwing is een tijdshorizon van circa tien jaar het meest geschikt, omdat dit de looptijd is van een bestemmingsplan. Voor deze periode valt ook goed een reële inschatting te maken van de ontwikkeling van vraag en aanbod. De gegevens over de aanwezige harde plancapaciteit in de regio Gooi en Vechtstreek en de MRA zijn – op het moment van schrijven – beschikbaar voor de periode 2022 tot en met 2029 (dus tot 2030). Daarom hanteren we voor de prognose van de woningvraag ook die periode: 2022 t/m 2029. Van deze periode is op het moment van schrijven al meer dan een jaar verstreken maar voor de uitkomsten maakt dat niet veel uit. In het volgende hoofdstuk (par. 2.4) zal blijken dat de resterende behoefte (vraag minus gepland aanbod) dusdanig groot is dat de uitkomsten niet wezenlijk zouden veranderen als voor een iets andere prognoseperiode² zou zijn gekozen.

1.4 Leeswijzer

In het volgende hoofdstuk (2) gaan we in op de kwantitatieve woningbehoefte en in hoofdstuk 3 op de kwalitatieve behoefte.

² Dat wil zeggen een ander startjaar en ander eindjaar, zoals bijvoorbeeld 2023/2024 t/m 2030/2031 (in plaats van de gehanteerde periode 2022 t/m 2029).

2



Kwantitatieve woningbehoefte

2.1 Ruimtelijk verzorgingsgebied

De afbakening van het onderzoeksgebied is afhankelijk van het beoogde programma in het bestemmingsplan. Het programma van 440 woningen is van dusdanige omvang dat het hanteren van een regio als onderzoeksgebied het meest voor de hand ligt¹. We kijken naar twee verschillende regionale niveaus: de regio Gooi en Vechtstreek² (6 gemeenten) en de Metropoolregio Amsterdam (MRA)³.

2.2 Groei woningbehoefte (vraag)

Zoals gezegd hanteren we de onderzoeksperiode 2022 t/m 2029. Om de (kwantitatieve) vraag naar extra woningen in die periode in beeld te brengen, gebruiken we het Primos-prognosemodel van ABF. Dit model wordt door veel partijen, waaronder het Rijk, provincies, gemeenten, corporaties en ontwikkelaars, gebruikt om de kwantitatieve woningbehoefte te bepalen. We maken gebruik van de Primos-editie 2023⁴. Dat is op dit moment de meest recente editie van de prognose en is gebaseerd op de meest recente gegevens. De Primos-prognose geeft inzicht in de **woningbehoefte**, oftewel de bouwopgave, per jaar en per gemeente/regio. Dit cijfer uit de Primos-prognose laat zien hoeveel woningen er idealiter *bruto* bij zouden moeten komen om te voldoen aan de (groei van de) woningvraag. Deze woningvraag is met name het gevolg van de verwachte toename van het aantal huishoudens maar er wordt ook rekening gehouden met sloop-nieuwbouwprojecten en het deels wegwerken van het huidige woningtekort.

Voor de regio **Gooi en Vechtstreek** komt de groei van de woningbehoefte in de periode 2022 t/m 2029 volgens de Primos-prognose 2023 uit op **7.300 woningen**. Voor de gehele **MRA** gaat het in dezelfde periode om **144.600 woningen**.

2.3 Harde plancapaciteit (gepland aanbod)

Voor het planaanbod moet enkel het harde aanbod in de vorm van vastgestelde bestemmingsplannen worden opgenomen. De zachte plancapaciteit dient doorgaans immers nog zelf onderbouwd te worden in

¹ Bij ladderonderbouwingen van woningbouwprojecten – met name die met een substantiële omvang – is het gangbaar om naar de gehele regio en niet enkel de eigen gemeente te kijken. De woningmarkt functioneert immers op regionaal niveau en veel nieuwbouwprojecten trekken huishoudens aan vanuit andere gemeenten binnen de regio.

² Bestaande uit de gemeenten Blaricum, Gooise Meren, Hilversum, Huizen, Laren en Wijdereen.

³ De lijst met gemeenten die behoren tot de MRA is in de bijlage opgenomen.

⁴ Meer informatie over de werking en uitkomsten van het Primos-prognosemodel 2023 is te vinden in de landelijke rapportage die te downloaden is vanaf <https://abfresearch.nl/2023/07/12/rapportage-primos-prognose-2023/>

het kader van de Ladder. De provincie Noord-Holland hanteert als definitie voor harde plannen: plannen die zijn opgenomen in een onherroepelijk of vastgesteld bestemmingsplan⁵. Voor de harde plancapaciteit maken we, op aangeven van de gemeente Gooise Meren, gebruik van de cijfers die zijn vermeld in de rapportage “Samenvatting uitkomsten monitor woningbouwcapaciteit 2022”⁶ (peilmoment medio 2022). Deze cijfers zijn gebaseerd op de plancapaciteit zoals bijgehouden door gemeenten en opgenomen op de website plancapaciteit.nl. Er zijn via plancapaciteit.nl inmiddels recentere cijfers over de (harde) plancapaciteit beschikbaar (peildatum juli 2023⁷) maar deze zijn niet uitgesplitst naar opleverjaar en kunnen dus niet goed worden gebruikt voor een vergelijking met de woningvraag. Voor de regio MRA komt de harde plancapaciteit in deze meest recente cijfers hoger uit. Voor de volledigheid vermelden we deze meest recente cijfers hieronder wel (zie voetnoten). Voor de uiteindelijke conclusie (resterende behoefte aangetoond) maakt het overigens niet uit welke cijfers over de harde plancapaciteit precies worden gebruikt. Ook met de hogere plancapaciteitscijfers is de resterende behoefte namelijk nog groot te noemen.

De totale harde plancapaciteit in de regio **Gooi en Vechtstreek** in de periode 2022 t/m 2029 volgens bovengenoemd overzicht bedraagt **2.970 woningen** (medio 2022⁸). In de gehele **MRA** gaat het in dezelfde periode om **79.100 woningen** (medio 2022)⁹.

2.4 Resterende kwantitatieve behoefte

De uiteindelijke resterende behoefte is gelijk aan de prognose van de vraag (groei woningbehoefte) minus het geplande aanbod (harde plancapaciteit) binnen de onderzoeksgebieden in de betreffende onderzoeksperiode.

Voor de regio **Gooi en Vechtstreek** komt de resterende behoefte voor de periode 2022 t/m 2029 uit op **4.330 woningen**. Voor de gehele **MRA** gaat het om **65.500 woningen** (zie tabel 2-1). Dit betekent dat er sprake is van een actuele regionale behoefte aan de voorgenomen woningbouwontwikkeling in de gemeente Gooise Meren. In die zin voldoet de voorgenomen ontwikkeling aan het bepaalde in Bro, artikel 3.1.6.

⁵ Eventueel met een uitwerkingsplicht. In de provinciale online monitor van de plancapaciteit (plancapaciteit.nl) hebben harde plannen de status 1A, 1B, 2A of 2B. Alle plannen met een andere status worden in die monitor beschouwd als zachte plannen (in voorbereiding / potentieel).

⁶ Openbaar toegankelijk via https://plancapaciteit.nl/sites/default/files/2022-07/Notitie_Plancapaciteit%20MRA_17-5-2022-c.pdf

⁷ Openbaar beschikbaar via https://plancapaciteit.nl/sites/default/files/2023-08/data_gemeenteniveau_juli2023.xlsx. In dit overzicht staat de plancapaciteit naar hard/zacht, opleverperiode en woningtype. Het gaat daarbij om de plancapaciteit vanaf 2022. Qua harde plancapaciteit is in dit overzicht enkel een totaal aantal beschikbaar (per regio), zonder uitsplitsing naar jaar van oplevering.

⁸ Peilmoment juli 2023 gaat het om 2.942 woningen in harde plannen (niet uitgesplitst naar opleverjaar). Dit wijkt dus nauwelijks af van de hier gebruikte 2.970 woningen.

⁹ Peilmoment juli 2023 gaat het om 90.523 woningen in harde plannen (niet uitgesplitst naar opleverjaar). Hier kunnen plannen in zitten met opleverjaar 2030 en verder, die in tabel 2-1 buiten beschouwing blijven. Ook als met dit hogere aantal woningen wordt gerekend is er sprake van een ruime resterende behoefte aan woningen, namelijk: 144.600 (groei woningbehoefte) minus 90.520 (harde plancapaciteit) = 54.080 woningen.

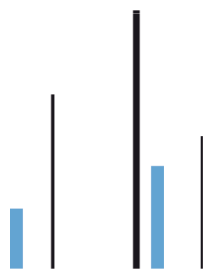
Tabel 2-1: Groei woningbehoefte en harde plancapaciteit in regio Gooi en Vechtstreek en MRA, 2022 t/m 2029;
bron: ABF Primos 2023 (groei woningbehoefte) en “Samenvatting uitkomsten monitor woningbouwcapaciteit
2022” (harde plancapaciteit)

	Gooi en Vechtstreek	MRA
Groei woningbehoefte (bouwopgave)	7.300	144.600
Harde plancapaciteit	2.970	79.100
Resterende behoefte	4.330	65.500

Bij bovenstaande kwantitatieve behoefte is geen rekening gehouden met aanbod in de vorm van huidig langdurig leegstaande woningen (dus excl. noodzakelijke frictieleegstand). De resterende behoefte zoals weergegeven in bovenstaande tabel ligt echter ruimschoots hoger dan het totaal aantal langdurig leegstaande woningen dat beschikbaar is voor de woningmarkt en door CBS wordt gepubliceerd in de Landelijke Monitor Leegstand¹⁰ (2022).

¹⁰ Toegankelijk via <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2022/50/landelijke-monitor-leegstand-2022>

3



Kwalitatieve woningbehoefte

3.1 Berekening kwalitatieve behoefte

Naast de kwantitatieve behoefte is ook de kwalitatieve woningbehoefte van belang. Het plan bestaat uit 80 sociale huurwoningen, 100 middeldure huur- en koopwoningen en 260 dure koopwoningen. Inzicht in de woningbehoefte per segment is dus ook gewenst. Daarvoor maken we hier gebruik van het kwalitatieve woningmarktsimulatiemodel Socrates¹ (versie 2023) van ABF. Met het Socrates-model berekenen we de meeste consumentgerichte kwalitatieve samenstelling van de (kwantitatieve) bouwopgave² die in het vorige hoofdstuk aan bod is gekomen. Met “meest consumentgericht” bedoelen we: de samenstelling van de bouwopgave – oftewel de verdeling over de segmenten – die het best tegemoet komt aan de discrepanties (per segment) tussen vraag en aanbod op de woningmarkt. Met andere woorden: de uitkomsten laten zien hoe groot de bouwopgave in elk segment is. Bij de berekeningen houden we rekening met alle relevante factoren die de vraag naar en het aanbod van woningen in de verschillende segmenten beïnvloeden, zowel nu als in de toekomst. Aan de vraagzijde gaat het onder andere om de ontwikkeling van huishoudens (demografie), de woonvoorkeuren en de inkomensontwikkeling. Aan de aanbodzijde gaat het om de bestaande voorraad en om de verwachte sloop, verkopen van corporatiewoningen en huurprijsaanpassingen. Het Socrates-model wordt al vele jaren ingezet voor een veelheid van partijen: Rijksoverheid (ministerie van BZK), projectontwikkelaars, woningcorporaties, gemeenten, provincies en brancheverenigingen. De hieronder genoemde prijsgrenzen (huur en koop) van de verschillende segmenten in het Socrates-model kunnen overigens afwijken van de grenzen die in het lokale of regionale overheidsbeleid worden gehanteerd³.

3.2 Uitkomsten kwalitatieve behoefte

Het Socrates-model 2023 laat zien dat 31% van de bouwopgave (incl. overige toevoegingen) in de regio **Gooi en Vechtstreek** in de periode 2022 t/m 2029 gereguleerde huurwoningen betreft. Daarnaast bestaat 10% van de bouwopgave uit middenhuur (tot € 1.030⁴) en 2% uit dure huur (vanaf € 1.030). Tot slot bestaat de bouwopgave uit koopwoningen: 28% betaalbare koop (tot € 355.000), 19% middeldure koop (tot € 600.000) en 11% dure koop (vanaf € 600.000). In de onderstaande Tabel 3.1 3.1 zijn deze verdeling en de

¹ Meer informatie over de werking en uitkomsten van het Socrates-model 2023 is vanaf november 2023 te vinden in de landelijke rapportage over Socrates 2023 op de ABF-website. Meer informatie over Socrates 2022 is te vinden in de rapportage via <https://abfresearch.nl/publicaties/abf-woningmarktverkenning-2022-2037/>

² Met ‘bouwopgave’ wordt bedoeld: alle toevoegingen aan de voorraad, dus zowel nieuwbouw als overige toevoegingen zoals transformaties.

³ De termen “middelduur” en “duur” zoals gehanteerd in het plan BORgronden Naarden kunnen dus qua prijsgrenzen afwijken van de prijsgrenzen in het Socrates-model (zie tabel 3.1 en 3.2).

⁴ Prijspeil 2022. De tussengrens tussen middenhuur en dure huur is de grens die in het Socrates-model wordt gehanteerd en kan (enigszins) afwijken van de prijsgrenzen die door overheden (Rijk en gemeenten) worden gehanteerd.

bijbehorende woningaantallen weergegeven. In de **MRA** is de kwalitatieve woningbehoefte – oftewel de meest consumentgerichte kwalitatieve invulling van de bouwopgave – op hoofdlijnen gelijk aan de regio Gooi en Vechtstreek (zie tabel 3.2).

Aan alle marktsegmenten die in het woningbouwplan in de gemeente Gooise Meren zijn opgenomen, is dus behoefte.

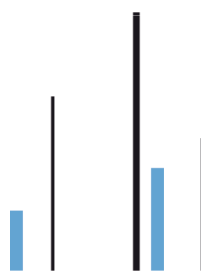
Bij gebrek aan volledige informatie over de segmenten en prijsklassen van de harde plancapaciteit kan de confrontatie tussen vraag en aanbod (zoals in het vorige hoofdstuk voor de kwantitatieve behoefte gedaan) niet per segment worden uitgesplitst.

Tabel 3.1: Verdeling van gewenste nieuwbouw (incl. overige toevoegingen) naar segment (prijsgrenzen 2022) in de regio Gooi en Vechtstreek, 2022 t/m 2029; bron: ABF Socrates 2023 (scenario Midden)

	%	Aantal woningen
Gereguleerde huur (< € 763)	31%	2.300
Middenhuur (< € 1.030)	10%	700
Dure huur (> € 1.030)	2%	100
Betaalbare koop (< € 355.000)	28%	2.000
Middeldure koop (< € 600.000)	19%	1.400
Dure koop (> € 600.000)	11%	800
Totaal	100%	7.300

Tabel 3.2: Verdeling van gewenste nieuwbouw (incl. overige toevoegingen) naar segment (prijsgrenzen 2022) in de MRA, 2022 t/m 2029; bron: ABF Socrates 2023 (scenario Midden)

	%	Aantal woningen
Gereguleerde huur (< € 763)	28%	39.800
Middenhuur (< € 1.030)	14%	20.200
Dure huur (> € 1.030)	7%	10.600
Goedkope koop (< € 355.000)	24%	34.700
Middeldure koop (< € 600.000)	18%	25.900
Dure koop (> € 600.000)	9%	13.500
Totaal	100%	144.600



Bijlage: afbakening MRA

Metropoolregio Amsterdam (2023)

Uitgeest
 Edam-Volendam
 Landsmeer
 Oostzaan
 Purmerend
 Waterland
 Wormerland
 Zaanstad
 Almere
 Lelystad
 Aalsmeer
 Amstelveen
 Diemen
 Haarlemmermeer
 Ouder-Amstel
 Uithoorn
 Amsterdam
 Blaricum
 Gooise Meren
 Hilversum
 Huizen
 Laren
 Wijdmeren
 Beverwijk
 Bloemendaal
 Haarlem
 Heemskerk
 Heemstede
 Velsen
 Zandvoort