

**CONTACTPERSOON****TELEFOON****EMAIL****UW BRIEF VAN** n.v.t.**ZAAKNUMMER** 1951849**BIJLAGEN** 1**ONDERWERP** Woonbehoefteonderzoek WF**AAN**

leden van de raad van Hoorn, Medemblik, Stede
Broec, Drechterland, Enkhuizen, Opmeer en
Koggenland

Hoorn, 15 februari 2023

Geachte raad,

In deze brief informeren wij u over de resultaten van een regionaal onderzoek naar de woonbehoefte in Westfriesland. Het onderzoek maakt onderdeel uit van het woonakkoord die de regio Westfriesland met de provincie heeft gesloten. Dit akkoord is gemaakt om de komende jaren voldoende woningen te kunnen bouwen. Het sluiten van een woonakkoord maakt onderdeel uit van het uitvoeringsprogramma Pact van Westfriesland.

Wat is het woonakkoord?

Het woonakkoord is een overeenkomst tussen de provincie en de regio. In november 2020 zijn de provincie en de bestuurlijke regio Westfriesland het woonakkoord Westfriesland overeengekomen. In het woonakkoord zijn de opgaven beschreven en afspraken gemaakt over de te ondernemen acties.

Woonbehoefteonderzoek Westfriesland

Met het onderzoek wilde de regio inzicht krijgen in de regionale woonbehoefte en duiding van de verhuisstroom tussen de gemeenten uit de Metropool Regio Amsterdam en de regio Westfriesland. Onderzocht is hoe de demografie is opgebouwd en hoe de woningvoorraad eruit ziet. Daarnaast is in beeld gebracht welke woonbehoefte er is en hoeveel huishoudens de regio uit andere gebieden kan verwachten. Op basis hiervan is een nieuwbouwprogramma opgesteld.

Opzet onderzoek

Het onderzoek is uitgevoerd in een combinatie van deskresearch, data-analyse en gesprekken met lokale en regionale woningmarktexperts.

Resultaten onderzoek

De regionale woonbehoefte die voortvloeit uit de demografische ontwikkeling is aangevuld met het in te lopen woningtekort en met een (indicatieve) behoefteraming voor bijzondere doelgroepen. Die komt op een totaal van 11.300 woningen uit in de periode 2022-2032.

Westfriesland moet ook rekening houden met verhuisbewegingen vanuit de MRA. Westfriesland blijkt vooral aantrekkelijk te zijn voor huishoudens in gemeenten langs de noordrand van de MRA. Veelal gaat het om mensen die al een band hebben met Westfriesland (terugkeren na studie). Als bij het totaal van 11.300 de potentiële overloop vanuit de MRA bij wordt opgeteld, bedraagt de geraamde behoefte 13.050 woningen. Dat is een jaarproductie van ruim 1.300 woningen.

Deze productie is indicatief toebedeeld aan de stedelijke resp. de landelijke gemeenten en uitgewerkt naar segmenten en prijscategorieën. Die toedeling is afgestemd op de regionale en nationale beleidskaders en op de behoefteontwikkeling. Met stedelijke woonmilieus worden alle kernen in Hoorn en de stedelijke kernen van Medemblik en Enkhuizen bedoeld. De overige gemeenten en kernen vallen onder landelijke woonmilieus.

INDICATIEF NIEUWBOUWPROGRAMMA NAAR STEDELIJKE EN LANDELIJKE WOONMILIEUS			
	Stedelijke woonmilieus	Landelijke woonmilieus	Totaal
Sociale huur	275	125	400
Middeldure huur	95	-	95
Betaalbare koop	190	190	380
Dure koop	215	215	430
	775	530	1.305

Dit programma kan bijdragen aan:

- Een oplossing voor de problematiek van starters op de woningmarkt door de hogere nieuwbouwproductie, het relatief grote aandeel betaalbare woningen en de toename van vrije sectorhuurwoningen.
- De woonbehoefte van MRA-woningzoekenden vanwege het relatief grote aandeel (grondgebonden) koopwoningen.
- Doorstroming indien het ten dele wordt ingevuld met voor oudere huishoudens (vitale 60-ers) aantrekkelijke woningconcepten op voor hen aantrekkelijke locaties.

Welke actie onderneemt de regio?

De resultaten uit het onderzoek bevestigen de noodzaak om de nieuwbouwproductie hoog te houden. Gezien de gewijzigde marktomstandigheden is dit een grote uitdaging. De regio werkt de komende periode aan:

- het verhogen van de planvoorraad in aansluiting op de verhoogde bouwopgave per jaar.
- een verdeling van de regionale bouwopgave over de aantallen betaalbare woningen. Het Rijk stelt het streven vast van tenminste 30 procent sociale huur in de bestaande woningvoorraad en 66% betaalbare koop en huur in de nieuwbouwvoorraad van elke gemeente. Daarmee geven ze provincies, omliggende gemeenten en corporaties een middel in handen om te komen tot een meer evenwichtige verdeling van de sociale huurvoorraad en daarmee een meer evenwichtige verdeling van aandachtsgroepen. Op basis van het woonbehoefteonderzoek kan de regio de kwantitatieve afspraken over betaalbare woningbouw verdelen per gemeente.
- extra stimulansen voor de realisatie van complementaire woonproducten voor jonge kleine huishoudens voor kleine huishoudens vanaf ca 60 jaar.

Wat betekent dit voor mijn gemeente?

De resultaten van dit onderzoek kan uw gemeente benutten bij aanpassing van het lokale woonbeleid. U kunt dit gebruiken als input voor een nieuwe woonvisie als uw gemeente daar aan toe is of u kunt het gebruiken als uitgangspunt voor de gewenste woningbouwcategorieën in nieuwbouwplannen. We streven er naar om de gezamenlijke gemeentelijke bouwopgaven aan te laten sluiten bij de regionale woonbehoefte.

Met de inzet van de regio en de gemeenten hebben wij er alle vertrouwen in dat we de komende jaren voldoende woningen kunnen bieden en West-Friesland als aantrekkelijke woonregio verder door ontwikkelen.

Met vriendelijke groeten,

Namens de VVRE,

 Marjon van der Ven, wethouder