COMPANEN ADVIES VOOR WONINGMARKT EN LEEFOMGEVING

Marktperspectief “De Commandeur” te Wognum

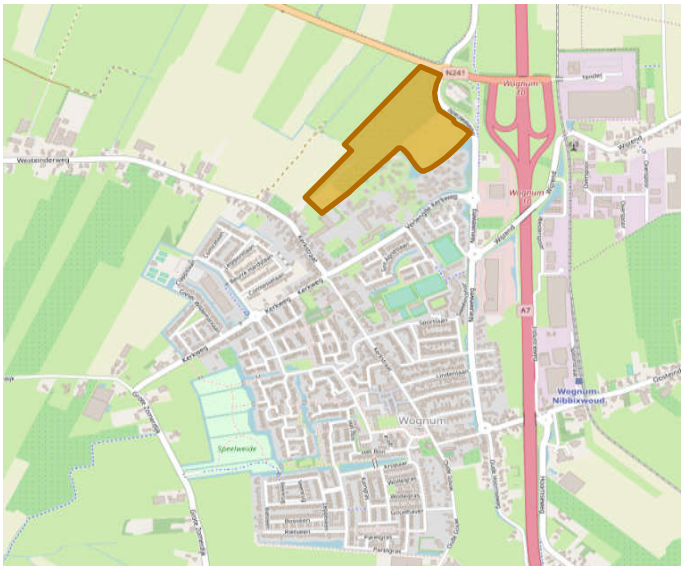
Opdrachtgever: Wokke Vastgoed

Projectnummer: 7784.100
Datum: 26 oktober 2018

1. Inleiding

De woningmarkt in Noord-Holland staat stevig onder druk. In de Metropoolregio Amsterdam wordt naarstig gezocht naar bouwlocaties. Tegelijkertijd is het wonen in die regio zo duur geworden, dat we een uitstroom naar andere delen van Noord-Holland zien. Hierdoor groeit ook buiten de Metropoolregio de druk op de woningmarkt. Daarmee is de woningmarkt stevig gewijzigd ten opzichte van de crisisjaren. In die periode lag het accent op minder groei en het schrappen van plannen om geen overaanbod te krijgen ten opzichte van de behoefte. In die perode is ook een interpretatie van de Ladder voor Duurzame Verstedelijking ontstaan gericht op het ‘niet meer bouwen dan de behoefte’. Samen met de zorg voor een bredere goede ruimtelijke ordening vormde dit de basis voor een restrictief ruimtelijke beleid bij provincie en gemeenten.
De huidige tijd lijkt juist eerder omgekeerd. Laat onverlet dat de situatie vanuit de crisisjaren zich weer voor kan doen, en we dus voorzichtig moeten zijn met teveel planningsoptimisme voor de lange termijn. Voor de korte termijn is echter de vraag groot. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dan ook niet alleen om een restrictief ro-beleid, maar vooral een adaptief ruimtelijke ordeningsbeleid. Goede Ruimtelijke Ordening stopt niet bij het beperken van mogelijkheden, maar is meer gericht op het creëren van (gewenste) mogelijkheden. De Ladder voor Duurzame Verstedelijking past ook in deze denklijn; niet in de traditionele restrictieve lijn (maximale behoefte), maar meer gericht op het inspelen op de aanwezige behoefte.

Ook in de gemeente Medemblik en rond de locatie De Commandeur zien we deze spagaat tussen korte en lange termijn behoefte en de overwegingen ten aan-zien van een goede ruimtelijke ordening. De beleidscontext is vooral gevoed vanuit restricitief beleid, terwijl de stand van de actuele woningmarkt juist om ruimte vraagt. Als we dat vertalen naar Wognum dan zien we dat woningbouw-plannen snel verkopen, zoals blijkt uit de recente ontwikkeling van Bloesem-gaerde in Wognum. Op termijn lijkt een tekort aan ontwikkel-bare plannen te ontstaan.



Wognum met de beoogde woningbouwlocatie “De Commandeur”

Boulevard Heuvelink 104
6828 KT Arnhem
Postbus 1174
6801 BD Arnhem
info@companen.nl
www.companen.nl
(026) 351 25 32
BTW NL001826517B01
IBAN NL95RABO0146973909
KVK 09035291

In het vervolg gaan we in op de (beleidsmatige) context die bepalend is voor de mogelijke ontwikkeling van De Commandeur. Vervolgens onderbouwen we de marktvraag die met deze locatie bediend kan worden. Hierbij hebben we gebruik gemaakt van demografische gegevens over de regio en Wognum, migratiestromen van en naar de Metropoolregio en verkoopresultaten in de regio. Dit hebben we getoetst bij regionale makelaars. We sluiten af met een aantal conclusies/aanbevelingen.
Doel van deze analyse is om de gewenste woningbouwontwikkeling in Wognum te ondersteunen en daarmee een handreiking te doen richting gemeente en provincie om het ontwikkelproces te versnellen.

2. Beleidsmatige context

Provinciaal beleid

In haar Omgevingsvisie spreekt de provincie Noord-Holland de ambitie uit dat vraag en aanbod van woon- en werklocaties (kwantitatief en kwalitatief) beter met elkaar in overeenstemming zijn. De woningbouwbehoefte wordt vooral in en aansluitend op de bestaande verstedelijkte gebieden gepland, in overeenstemming met de kwalitatieve behoeftes en trends. Dit is vertaald in de uitspraken dat zo veel mogelijk wordt gekozen voor stedelijke verdichting en transformaties nabij werklocaties; bouwen binnen bestaand bebouwd gebied. Bovendien vindt zij het wenselijk dat nieuwbouw in de regio zich concentreert op voorzieningenkernen, om zo de leefbaarheid en voorzieningenaanbod in de regio optimaal op peil te kunnen houden.

Gemeentelijke beleid

De gemeente Medemblik heeft in 2018 haar Programma Wonen 2018-2026 vastgesteld. Hiermee geeft zij uitvoering aan de regionale woonvisie uit 2017. In deze woonvisie geeft de gemeente ook blijk van de groeiende druk op de regionale woningmarkt en de woningmarkt in Medemblik. Zij wil zich hard maken om ontwikkelruimte te creëren voor de verstedelijkingsdruk vanuit de metropoolregio. Zolang deze extra ruimte er niet is, voelt de gemeente zich gehouden tot de productie van 1.200 woningen. Temeer daar de provincie dan geen medewerking zal geven aan plannen. Voor deze 1.200 woningen zijn de plannen nagenoeg beschikbaar; verspreid over alle kernen. Voor de kern Wognum is nog een programma van 124 woningen voorzien (waarvan 87 vastliggen in harde plannen). Dat is 10% van de totale gemeentelijke productie, terwijl 14% van de bevolking van de gemeente Medemblik in Wognum woont.

Naast aantallen hecht de gemeente waarde aan de juiste kwaliteit van woningen. Dan gaat het om gasloos en levensloopgeschikt, maar ook om aspecten als eigen inbreng voor bewoners en aanvullende woonvormen (tiny-houses, levensloopgeschikt, voor starters en kleine huishoudens). Aanvullend hierop wil de gemeente ruimte bieden aan het experiment.

Reflectie op het beleid

Ontwikkelingen in Wognum lijken te passen in de provinciale omgevingsvisie. De directe nabijheid van werklocaties via de A7 is immers een belangrijk pluspunt. Dit aspect wordt voor Wognum, meer dan in welke andere kern in de regio ook, als pluspunt gezien. Daarnaast past dit bij de ontwikkeling van woningbouw bij centrumkernen ten behoeve van behoud van leefbaarheid. Aandachtspunt is wel de ruimte op inbreidingslocaties. Deze verdienen voorrang. De mogelijkheden hiervoor lijken in Wognum redelijk uitgeput. Om toch op de actuele druk op de woningmarkt en de andere beleidsrichtingen van de provincie in te kunnen spelen, kan enige uitbreiding aan de rand van het dorp wenselijk zijn.

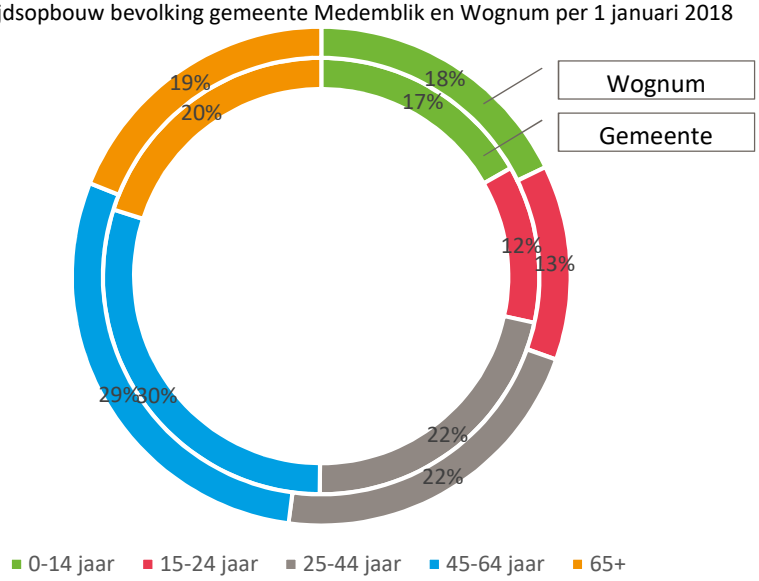
Vanzelfsprekend is de gemeente gebonden aan de ruimtelijke kaders die de provincie meegeeft. Tegelijkertijd onderkent de gemeente de druk op de woningmarkt in de gemeente Medemblik vanuit de Metropoolregio. Deze druk zal langs de A7, aan de zuidzijde waar Wognum ligt, het hoogst zijn vanwege de bereikbaarheid. Het huidige programma van de gemeente biedt nog weinig beweging richting de druk vanuit de Metropoolregio die vooral in dit deel van de gemeente zal landen. Dat stelt de gemeente afhankelijk van nader overleg met de provincie. De beoogde bouwproductie is in dit deel van de gemeente relatief beperkt waardoor de druk vanuit de Metropoolregio in Wognum potentieel tot verdringing van lokale woningzoekenden leidt.
Gelet op de mogelijkheden om op de locatie De Commandeur in te spelen op de kwalitatieve wensen vanuit het gemeentelijke woonbeleid en de goede ontsluiting, is het waardevol in een gezamenlijk proces van gemeente en ontwikkelende partijen uit Wognum de meerwaarde van deze ontwikkeling richting de provincie onder de aandacht te brengen.

3. Demografie regionaal en vanuit MRA

Bevolkingsopbouw in gemeente Medemblik en Wognum

In de gemeente Medemblik wonen per 1 januari 2018 44.480 inwoners, waarvan 6.200 (14%) in Wognum. In Wognum staan relatief minder woningen (12% van de gemeentelijke woningvoorraad). De gemiddelde woningbezetting in Wognum is dan ook relatief hoog (2,67 personen in een woning in Wognum, tegenover 2,38 in de gemeente).

Figuur 3.1: Leeftijdsopbouw bevolking gemeente Medemblik en Wognum per 1 januari 2018



Bron: CBS.

Er wonen veel gezinnen in Wognum. Reden om aan te nemen dat de woningbehoefte in Wognum relatief hoger ligt: vanuit de jonge leeftijdsopbouw is er bovengemiddelde aanwas van jongeren (starters). Bovendien zal de gezinsverdunning er nog meer doorzetten wat ook leidt tot een extra woningbehoefte.

Vestiging en vertrek in de gemeente

De situatie in de gemeente Medemblik (en ook Wognum) verandert door in- en uitstroom van inwoners.

Tabel 3.2: Aantal vestigers/vertrekkers in de gemeente Medemblik, periode 2008-2017

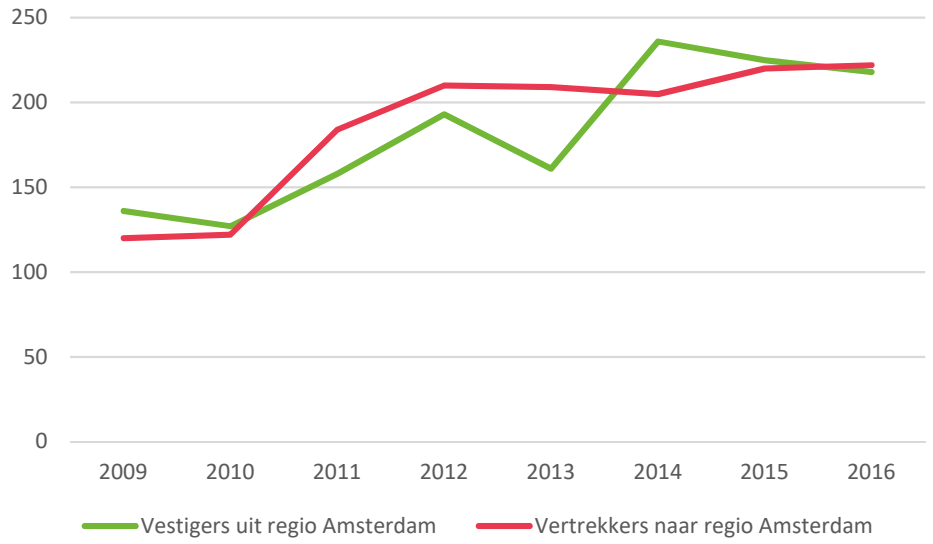
	Vestigers	Vertrekkers	Saldo
Jonger dan 15	2.037	2.413	-376
15-30 jaar	6.267	6.382	-115
30-65 jaar	4.192	3.494	+698
65 jaar en ouder	292	174	+118
Totaal	**12.788**	**12.463**	**+325**

Bron: CBS.

Het afgelopen decennium hebben bijna 13.000 mensen zich in de gemeente gevestigd. Tegelijkertijd zijn er zo'n 12.500 vertrokken. De vertrekkers waren vaak jongeren tussen 15 en 30 jaar. Zij vertrekken vanwege werk of studie. Duidelijk is dat de gemeente deze groep ook weet terug te halen, blijkend uit de forse instroom in dezelfde leeftijdsgroep (15 tot 30 jaar) en net boven 30 jaar. De gemeente Medemblik laat hiermee zien dat er een potentie is om mensen aan de gemeente te binden. Anders gezegd: de druk vanuit de instroom kan ook leiden tot minder mogelijkheden voor eigen inwoners.

In het bijzonder kijken we naar de instroom vanuit de Metropoolregio.

Figuur 3.3: Aantal vestigers en vertrekkers in de gemeente Medemblik van en naar regio Amsterdam



Bron: CBS.

De instroom vanuit de Metropoolregio is de afgelopen jaren fors toegenomen. Van rond 130 personen in 2009 naar ruim boven 200 personen per jaar in de afgelopen jaren. De uitstroom houdt ongeveer gelijke trend met deze ontwikkeling. Het beeld laat vooral zien dat de interactie met de Metropoolregio belangrijker wordt.
De makelaars zien ook een vraag vanuit de Metropoolregio richting West-Friesland. In deze regio vinden mensen een relatief betaalbare ruime woning. Binnen de regio West-Friesland is Wognum een van de kernen die volgens de makelaars kan rekenen op een grote belangstelling. Dit heeft volgens hen te maken met de goede ontsluiting richting Amsterdam, het volledige voorzieningenaanbod en de prettige uitstraling van het dorp.

Reactie op demografische ontwikkelingen

Uit de prognoses en bevolkingskenmerken blijkt dat in Wognum een relatief hoge (eigen) woningbehoefte te verwachten is. Op basis van bevolkingssamenstelling zal meer dan 14% van de lokale woningbehoefte uit Wognum komen. Dan gaat het bij een productie van 1.200 woningen om minimaal 170 woningen tot 2026; ruim meer dan de huidige 124 woningen. Dit is exclusief instroom/druk vanuit de Metropoolregio. Als hier onvoldoende op ingespeeld kan worden blijft de externe druk uit de Metropoolregio onverminderd hoog. Met als gevolg prijsstijgingen, waardoor met name aan de onderkant van de markt 'instroom'/'starten' relatief lastig is. De Commandeur kan voorzien in deze tekorten; het gaat dan om minimaal 50 woningen, maar afhankelijk van de afstemming met de provincie over opvang van woningzoekenden vanuit de Metropoolregio om een veelvoud hiervan.

4. Behoefte-indicatie Wognum

Kwalitatieve behoefte in huur- en koopsector

De behoefte hebben we hiervoor kwantitatief geduid. In het komende hoofdstuk kijken we naar de mogelijke kwalitatieve invulling voor Wognum. Daarbij kijken we naar verkoopbaarheid in verschillende segmenten. Voor de sociale huur gaan we uit van de 400 door Stec geraamde woningen (zie gemeentelijk programma), wat circa 1/3 deel van de productie behelst. Voor de koop kijken we naar de ontwikkeling van verkoopresultaten in de afgelopen periode.

Tabel 4.1: Te koop staande en verkochte woningen in Wognum en gemeente Medemblik

	Te koop (peildatum 18-09-2018)		Verkocht (peildatum 18-09-2018)	
Wognum	Eengezinswoning	Appartement	Eengezinswoning	Appartement
< € 150.000	0	0	0	1
€ 150-€ 200.000	1	0	2	1
€ 200-€ 350.000	6	0	19	0
> € 350.000	10	0	32	0
Totaal	**17**	**0**	**53**	**2**

	Te koop (peildatum 18-09-2018)		Verkocht (peildatum 18-09-2018)	
Gemeente Medemblik	Eengezinswoning	Appartement	Eengezinswoning	Appartement
< € 150.000	2	2	18	6
€ 150-€ 200.000	24	3	158	21
€ 200-€ 350.000	73	6	269	14
> € 350.000	125	2	143	2
Totaal	**224**	**13**	**588**	**43**

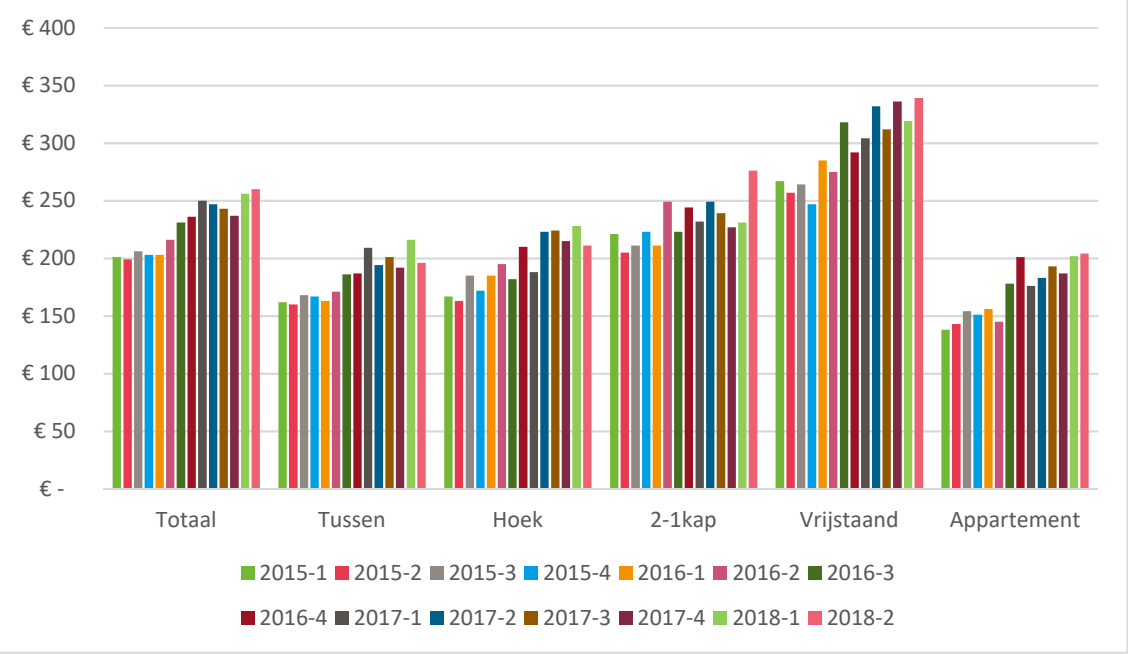
Bron: Funda (2018).

In Wognum en in de gehele gemeente is de verhouding tussen te koop staande en verkochte woningen 1:3. Dit duidt op een gespannen markt. In het sgment tot € 200.000 zijn er relatief zeer weinig te koop staande woningen. Daar is de druk op de woningmarkt het allergrootst; zeker ook bij grondgebonden-woningen in die prijsklasse. Wognum volgt hierbij het gemeentelijke beeld.
Maar ook in de hogere prijsklassen is er een groot aantal verkopen en weinig te koop staande woningen. Hier is in het bijzonder de vraag vanuit de MRA op gericht. Volgens makelaars kijken kopers uit deze regio minder naar de prijs van de woning, maar meer naar de ruimte en ligging van het aangeboden object. Het gaat dan volgens hen vaak om gezinnen met jonge kinderen die een ruime woning zoeken in de regio. Zij kiezen dan een grotere kern met alle voorzieningen, goed bereikbaar, met de rust en ruimte van een kleine kern.

Prijsontwikkeling en transacties

De (groeiende) druk op de woningmarkt blijkt ook uit de prijsontwikkeling in de afgelopen jaren.

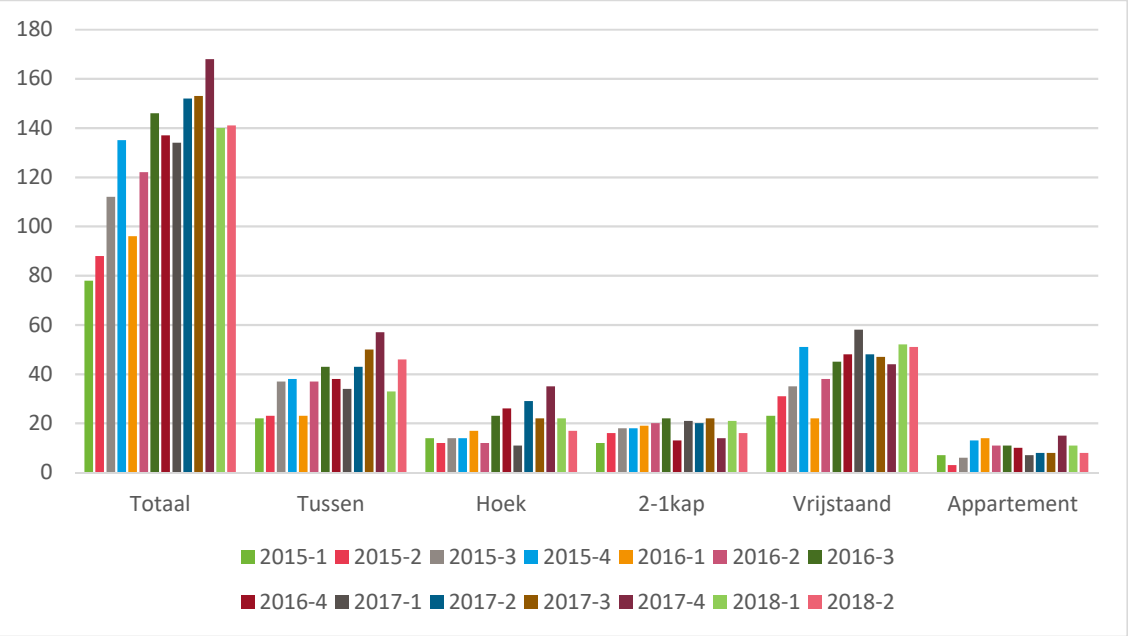
Figuur 4.2: Ontwikkeling transactieprijzen in gemeente Medemblik (x € 1.000)



Bron: Woningmarktcijfers.nl.

De prijsstijgingen doen zich over de volle breedte van de woningmarkt voor. De druk is er dus in alle marktsegmenten. Hiermee is de gemeente Medemblik ook vergelijkbaar met andere delen van West-Friesland; het is een druk die zich in de hele regio voordoet.

Figuur 4.3: Ontwikkeling aantal transacties naar woningtype in gemeente Medemblik



Bron: Woningmarktcijfers.nl.

Niet alleen de prijzen zijn gestegen, maar ook het aantal transacties. Deze groei gaat in de gemeente Medemblik duidelijk sneller dan elders in de regio. Daar is het aantal transacties meer constant. De groei is een teken van consumentenvertrouwen in dit deel van de regio. Die groei is er vooral bij tussenwoningen en vrijstaande woningen. Bij hoekwoningen en tweekappers blijft het aantal transacties nog achter. Hier lijkt de behoefte het minst bediend te worden.
De appartementenmarkt blijft een relatief kleine markt in de gemeente Medemblik.

Kwaliteitsvraag

De vraag in Wognum komt in belangrijke mate van gezinnen (met kinderen). De gezinnen kiezen in deze kern voor grondgebonden koopwoningen. De meeste druk lijkt te liggen op een hoekwoning of vrijstaande woning. Prijs is hierbij van beperkt belang. Rust, ruimte en ontsluiting per auto zijn belangrijke kwaliteiten. Appartementen zijn beperkt in trek; mede als gevolg van de (nog) beperkte vergrijzing in Wognum.

We kijken vervolgens naar het woonmilieu dat Wognum biedt: De kern heeft een aantrekkelijk dorps woonmilieu voor gezinnen, met de nodige voorzieningen. Ook heeft Wognum een afslag aan de A7 en is per bus bereikbaar. Momenteel gelden daarbij de volgende reistijden.

Tabel 4.4: Reistijd (in minuten) vanuit Wognum

	Openbaar vervoer	Auto
Amsterdam	59	34
Alkmaar	56	29
Heerhugowaard	48	23
Hoorn	28	13

Bron: Google.

Zowel per auto als met het openbaar vervoer ben je vanuit Wognum binnen een uur in Amsterdam. Dit onderstreept de goede bereikbaarheid van Wognum.

Reactie op behoefte-indicatie

Op grond van de behoefteontwikkeling zien we een behoorlijke druk op de woningmarkt van de kern Wognum. In verschillende prijsklassen is het aantal verkopen hoog en lijkt de verkoopvijver beperkt. Daarbij heeft Wognum de nodige kwaliteiten die aantrekkelijk zijn voor nieuwkomers uit de MRA-regio. Deze instroom is volgens makelaars nu ook zichtbaar bij de huidige verkopen in Wognum. Effect hiervan is een prijsopdrijvend effect vanwege te beperkt aanbod. Er vindt daardoor verdringing plaats van lokale woningzoekenden.

5. Overall conclusie

Puntsgewijs belichten we de conclusies uit deze marktscan:

- De kracht van de Wognumse woningmarkt is binnen West-Friesland relatief groot. Hierdoor is de instroom vanuit de MRA groot, en daarmee ook de verdringing van lokale woningzoekenden. Dit effect wordt vergroot doordat in Wognum de ontwikkelcapaciteit eindig is. De vraag blijft echter onverminderd aanwezig.
- De gemeente Medemblik erkent deze druk op de woningmarkt in haar woningbouwstrategie. Zij wil daarom in gesprek met de provincie over de mogelijkheden om bouwcapaciteit te verhogen. Het voorgaande laat zien dat dit voor Wognum noodzakelijk is. Hierin zijn de belangen van de gemeente

en Wokke Vastgoed gelijk aan elkaar. Het verdient dan ook aanbeveling hierin samenwerking op te zoeken en te komen tot een gezamenlijke ontwikkelstrategie voor Wognum. Dit versterkt het draagvlak voor de plannen en vergroot daarmee de kans van slagen.

- Vanuit de actuele druk op de woningmarkt en de verdringing die dit met zich meebrengt, is het nodig om snel na Bloesemgaerde nieuwe plancapaciteit in Wognum beschikbaar te hebben. Dit in verband met de accute situatie in Wognum. De locatie De Commandeur biedt de gelegenheid voor een dergelijke snelle ontwikkeling.
- Vanuit de vraag die we waarnemen vanuit de MRA, zien we vooral belangstelling aan dorps wonen in een rustige omgeving: liefst in ruime koopwoningen, mits met rust en ruimte. Ook in dit woonmilieu kan De Commandeur goed voorzien. Tegelijkertijd wenst de gemeente te voldoen aan de regionale afspraken ten aanzien van realisatie van sociale huurwoningen: circa 1/3 deel van het programma. Het verdient aanbeveling deze ambitie te betrekken bij de ontwikkeling van De Commandeur; in de eerste plaats omdat de verdringing op de woningmarkt uiteindelijk gevoeld wordt aan de onderkant van de markt waardoor toevoeging in dat deel van de markt snel maatschappelijk rendement oplevert en in de tweede plaats omdat dit bijdraagt aan het (politieke) draagvlak van dit plan.
- Bovenal verwachten we dat dit alleen kans van slagen heeft als dit plan in samenwerking tussen markt en overheid wordt opgepakt.