

Scenario's woningbouw Groot-Alkmaar -samenvatting-

5 februari 2019

Pagina	Onderwerp
2	Inleiding
3-4	Uitwerking: scenariostudie
5-6	Trends: historie en raming
7	Scenario's: insteek en achtergronden
8	Bouwstenen
9	Scenario's 1-2: uitkomsten
10	Woonmilieus
11-12	Conclusies
13	Samenvatting

Naarmate de druk op de Amsterdamse woningmarkt toeneemt, zijn geluiden als in het hiernaast geplaatst krantenartikel steeds vaker en luider hoorbaar. De eerste 'sprong' die Amsterdamse huishoudens maakten in hun zoektocht naar ruimere en betaalbare woningen, werd gemaakt richting het stedelijke Haarlem e.o. Nu ook daar de markt het kookpunt nadert, kijken huishoudens uit de Metropoolregio steeds verder om zich heen. Noord-Hollandse gemeenten staan klaar om een deel van deze vraag op te vangen, al is het maar om te voorkomen dat de eigen bevolking niet in het gedrang komt. In juli presenteerden achttien gemeenten ten noorden van Amsterdam plannen om 40.000 woningen extra te bouwen bovenop de al voorgenomen 20.000. Een deel van deze plannen staan al langer op stapel maar hebben door de crisis vertraging opgelopen.

Voor de woningmarktcrisis had bijvoorbeeld de gemeente Alkmaar ambitieuze plannen om de woningvoorraad uit te breiden. Deze plannen zijn bevroren ten tijde van de crisis. Nu de crisis voorbij is, staan gemeenten in G-A klaar om via uitbreidingsplannen woningen aan de voorraad toe te voegen, bovenop de plannen die al geagendeerd staan. Actuele ontwikkelingen als toenemende woningtekorten, prijsstijgingen in koop én huur en groeiende wachtlijsten wijzen er op dat de druk toeneemt en dat het tempo omhoog moet (en kan?).

De regio voorziet dat een grotere uitbreiding van de voorraad nodig is om het hoofd te kunnen bieden aan eigen aanwas en overloop vanuit de Metropool Regio Amsterdam (MRA). Over dit

Vrij, Overveerd **Het Parool**

Noord-Holland bouwt 40.000 huizen bij voor Amsterdammers

(17 juli 2018)

“De stijgende huizenprijzen vormen een olievlek die zich vanuit Amsterdam over de regio en heel de provincie verspreidt. Veel Amsterdammers kunnen geen nieuwe woning in de stad meer betalen en kiezen ervoor om elders in Noord-Holland groter en goedkoper te gaan wonen.”

laatste is er een discussie gaande met de provincie. De provincie is van mening dat zoveel mogelijk van de Amsterdamse vraag bediend moet worden in (de regio) Amsterdam zélf. Anderen, onder wie BPD, vinden de regio Groot-Alkmaar een realistisch alternatief voor de uitbreidingsplannen.

Uitbreidingscapaciteit ten noorden van de MRA kan zelfs noodzakelijk worden, indien Amsterdam zijn ambitieuze groeiplannen niet kan realiseren, bijvoorbeeld omdat de locaties waar dit moet plaatsvinden toch minder goed te ontwikkelen blijken of dat er vraaguitval optreedt door een verslechterende prijs-kwaliteit verhouding.

BPD heeft ABF Research benaderd voor een scenariostudie naar het groeipotentieel van de woningmarkt in de regio Groot-Alkmaar, waarbij een beeld gevormd moet worden van zowel de kwantitatieve (behoefte) als kwalitatieve (gewenste samenstelling) mogelijkheden.

Scenariostudie

In de gevoerde discussies klinken uiteenlopende overtuigingen door. De kwantitatieve vooruitzichten van de provincie volgen de trendmatige ontwikkeling van de demografie, waarbij de groei in de MRA, afkomstig van natuurlijke aanwas maar vooral migratie (binnenlands en buitenlands), vrijwel uitsluitend binnen de MRA gefaciliteerd moet worden door (extra) woningbouw.

Er is ook een ander geluid: een grotere overloop van de MRA naar (onder meer) Groot-Alkmaar kan realistisch zijn.

Daarvoor zijn verschillende argumenten te geven:

- De benodigde bouwproductie kan niet gehaald worden in Amsterdam
- De prijzen in zowel huur als koop staan in toenemende mate niet meer in verhouding tot de geboden kwaliteit
- De stad wordt overvol en door de drukte (ook toeristisch en recreatief) verslechtert de bereikbaarheid en in sommige opzichten ook de kwaliteit van leven. Huishoudens, vooral gezinnen, zoeken meer ruimte en rust.

Om de potentie in beeld te krijgen, wil BPD laten uitzoeken of Groot-Alkmaar een uitwijkmogelijkheid is voor de (overvolle) MRA. Samen met ABF zijn zij tot een aanpak gekomen waarbij op basis van woonvoorkeuren en historische trends in verhuisbewegingen het potentieel aangetoond kan worden.

Hiervoor hebben beide partijen gezamenlijk een aantal scenario's ontwikkeld. Deze scenario's zijn mogelijke toekomstontwikkelingen en vormen daarmee een alternatief voor de trendprognose van de provincie. Ze laten zien wat er (ook) mogelijk is, onder bepaalde voorwaarden. De voorwaarden en aannames worden in het volgende deel nader besproken.

Regio-indeling

Groot-Alkmaar (Regio Alkmaar):

Alkmaar

Bergen

Castricum

Heerhugowaard

Heiloo

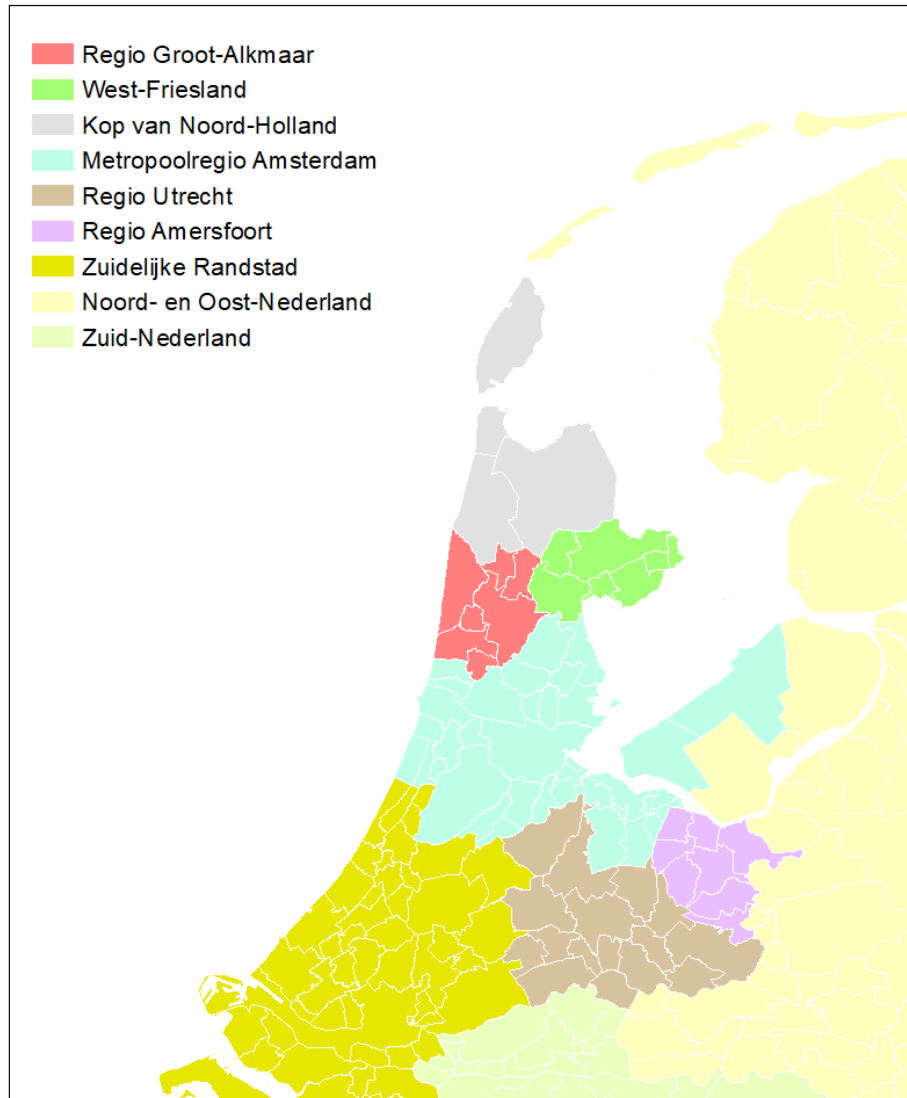
Langedijk

Uitgeest

Metropoolregio Amsterdam:

33 gemeenten

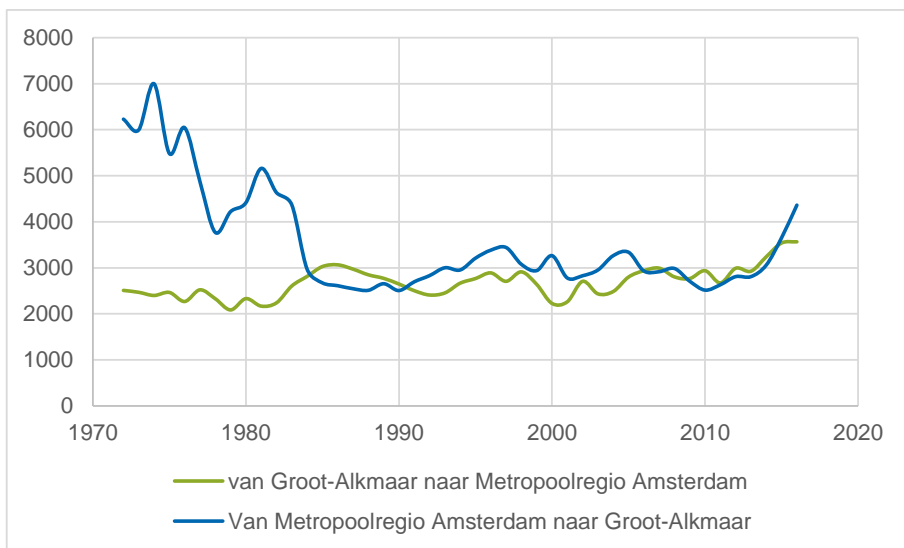
Hier zonder Uitgeest (dus 32 gemeenten)



Trends: historie

Welke recente trends zijn er in de verhuisstromen van de MRA naar Groot-Alkmaar (G-A)?

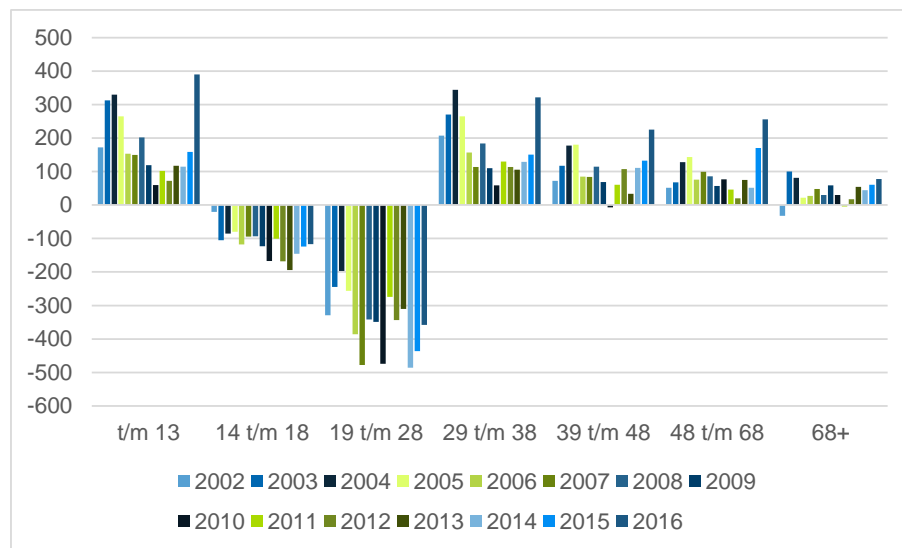
In recente jaren is het aantal personen dat verhuist van MRA naar G-A fors toegenomen. Het migratiesaldo tussen beide regio's voor G-A was in 2015 en 2016 positief (meer naar G-A dan andersom) nadat het jarenlang negatief was.



Het positieve saldo bij 29-68-jarige personen is in 2015 en 2016 verder toegenomen terwijl het negatieve saldo bij 14-28-jarigen is afgenomen.

Bij ouderen (68+) is er geen toename van het saldo.

De toename van het positieve migratiesaldo tussen MRA en G-A is dus duidelijk het gevolg van meer verhuizingen van paren en gezinnen van middelbare leeftijd naar G-A.



Trends: raming

Wat is de toekomstige ontwikkeling van huishoudens in Groot-Alkmaar (G-A) als primair de trends uit het recente verleden worden doorgetrokken?

De trendraming van Primos 2018 geeft daar inzicht in. Voor de 7 gemeenten in G-A wordt in die prognose uitgegaan van de onderstaande nieuwbouw en sloop in de periode t/m 2039.

Voor de periode 2018 t/m 2039 is dat ruim 11.000 nieuwbouw. Voor de eerste jaren van de prognose wordt zoveel mogelijk geleund op de gemeentelijke bouwplannen. Voor de jaren daarna is de omvang van de nieuwbouw gebaseerd op de (historische) bouwproductie en de woningbehoefte.

	2018 t/m 2029		2030 t/m 2039	
	nieuwbouw	sloop	nieuwbouw	sloop
Alkmaar	2.446	-684	301	-537
Bergen (NH.)	956	-210	89	-153
Castricum	450	-149	62	-112
Heerhugowaard	3.226	-132	470	-124
Heiloo	1.897	-85	192	-90
Langedijk	764	-77	48	-68
Uitgeest	147	-49	45	-41
Regio Groot-Alkmaar	9.886	-1.386	1.207	-1.125

De verwachte uitbreiding van de voorraad kan vanaf 2020 de verwachte groei van het aantal huishoudens in G-A niet bijhouden. Per jaar wordt de huishoudensgroei enkele honderden hoger ingeschat dan de voorraadtoename. Het bestaande woningtekort in G-A zal in de trendmatige raming de komende jaren verder oplopen.

De trendraming Primos 2018 komt uit op een groei van het aantal huishoudens in G-A van 10.000 in 2017 t/m 2039.

	Regio Groot-Alkmaar	Metropool-regio Amsterdam	Overig Landsdeel West	Overig Nederland
Uitgangssituatie 2017	129.922	1.165.260	2.479.585	4.019.308
Toename 2017 t/m 2029	10.689	179.573	271.797	217.173
Toename 2030 t/m 2039	-642	94.656	111.171	-25.127

Als wordt uitgegaan van het hoge prognose-interval van de nationale CBS-raming, dan groeit het aantal huishoudens in G-A met ruim 13.000 in 2017 t/m 2039.

	Regio Groot-Alkmaar	Metropool-regio Amsterdam	Overig Landsdeel West	Overig Nederland
Uitgangssituatie 2017	129.922	1.165.260	2.479.585	4.019.308
Toename 2017 t/m 2029	12.621	213.776	323.539	279.765
Toename 2030 t/m 2039	740	125.238	169.749	36.050

Scenario's: insteek en achtergronden

Alternatieven voor de trend kunnen ook realistisch zijn. In de trendraming van Primos wordt uitgegaan van recente trends in verhuisgedrag, met name die over langere afstanden (structurele migratie).

Om mogelijke toekomstige ontwikkelingen te beschrijven zijn scenario's opgesteld. Waar de trendprognose (vorige pagina) de meest *waarschijnlijke* toekomstige ontwikkeling weergeeft op basis van recente trends, schetsen scenario's *mogelijke* toekomst op basis van bepaalde aannames. Die aannames kunnen variëren van heel realistisch tot minder realistisch.

De scenario's gaan uit van de volgende aannames:

- Benodigde productie van koopwoningen in vooral Amsterdam en mindere mate andere MRA-gemeenten komt niet voldoende op gang, vooral in de lagere prijsklassen
- G-A wordt – vergeleken met de MRA – aantrekkelijker als regio om te wonen, indien
 - De prijs-kwaliteitverhouding niet iedereen meer aanspreekt. Dit leidt er toe dat vooral paren en gezinnen hun toevlucht buiten de stad zoeken.
 - De leefbaarheid voor met name gezinnen en 45+ paren afneemt in de overvol rakende stad. Ook de bereikbaarheid wordt een probleem waardoor banen buiten de regio minder goed te bereiken zijn.

Bouwstenen: Socrates en trendmatige migratie

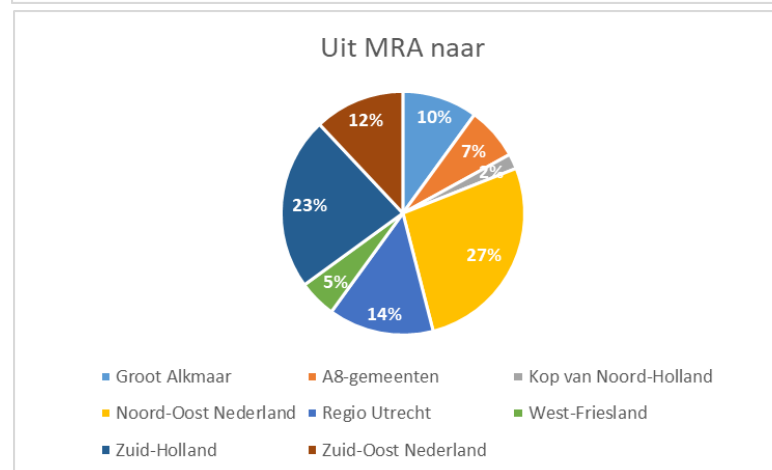
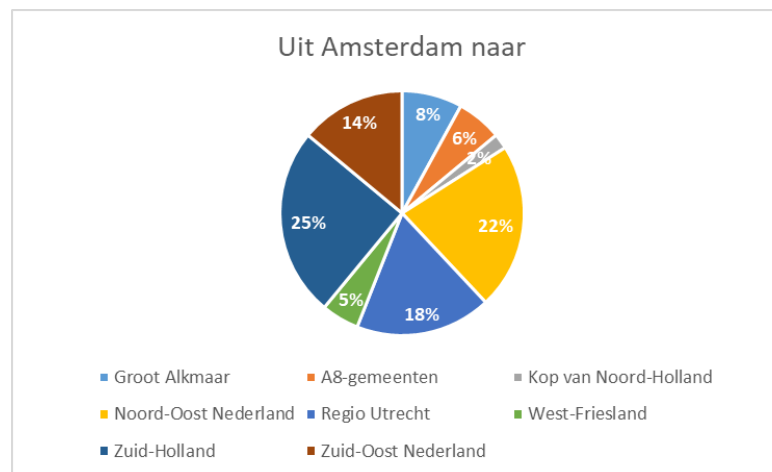
Socrates 2018 (referentievariant) geeft inzicht in de groei van de woningvraag in verschillende segmenten in Amsterdam en de MRA. Socrates berekent een consumentgericht programma van nieuwbouw en sloop waarbij zoveel mogelijk huishoudens volgens hun woonwensen kunnen wonen en de doorstroming in de voorraad wordt geoptimaliseerd.

De overheveling van woningvraag is dus gebaseerd op de woonvoorkeuren en daaruit volgende woningvraag die huishoudens in Amsterdam en de MRA hebben.

De overgehevelde woningen betreffen dus een (toekomstige) woningvraag in Amsterdam en MRA. Van de woningvraag in het goedkope segment wordt aangenomen dat een deel niet door kan gaan (financieel niet haalbaar) en een ander deel qua prijs-kwaliteitverhouding beter elders gebouwd kan worden. Een scan van het aanbod in de nieuwbouw en bestaande voorraad in de koopsector en de transactieprices (Kadaster) wijzen uit dat er weinig aanbod (mogelijk) is in de goedkope koopsector in met name Amsterdam.

Om te bepalen welk deel van de overgehevelde woningvraag reëel is voor Groot-Alkmaar, kijken we naar de verdeling van recente verhuisstroom van 29-68-jarigen uit Amsterdam en MRA (t/m 2017). Dit is de groep die zich sterk oriënteert op een koopwoning. Bovendien is voor die leeftijdsgroep de verhuisstroom vanuit Amsterdam / MRA naar Groot-Alkmaar groter dan andersom. Die leeftijdsgroep vormt dus de 'doelgroep' voor de extra nieuwbouw in de koopsector in G-A in scenario's 4 en 5.

Vertrekkers (29 t/m 68) uit Amsterdam verhuizen in 8% van de gevallen naar G-A. Vanuit de MRA is dat 10%. Deze percentages zijn dan ook gehanteerd in respectievelijk scenario's 4 en 5. We gaan er dus van uit dat de relatieve aantrekkelijkheid van G-A ongeveer gelijk blijft.



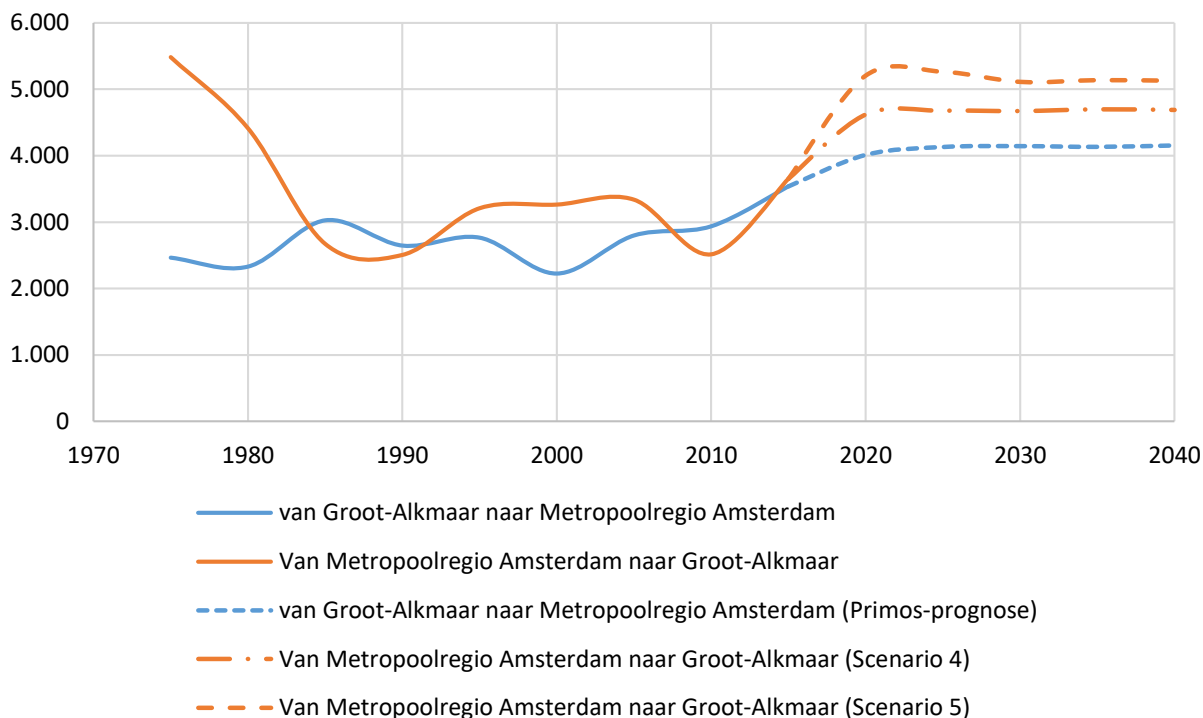
Scenario 1-2: uitkomsten woningbehoefte

Welke aantallen vestigers (uitgedrukt in personen) vanuit de MRA naar Groot-Alkmaar gaan gepaard met de aanvullende woningvraag? En hoe verhoudt zich dat tot de aantallen in recente jaren?

In de jaren 2014-2017 verhuisden er gemiddeld per jaar 4.200 personen vanuit de MRA naar G-A. In scenario 4 ligt dat aantal in de periode 2019-2039 op gemiddeld 4.670 per jaar. Dat aantal ligt 11% hoger dan het gemiddelde van de afgelopen jaren. Het gaat hierbij om de trendmatige vestiging vanuit de MRA in G-A op basis van Primos plus de verhuisstroom die met de aanvullende woningvraag gepaard gaat.

In scenario 5 verhuizen in de prognoseperiode gemiddeld 5.170 personen per jaar vanuit de MRA naar G-A. Dat aantal ligt 23% hoger dan het gemiddelde van de afgelopen jaren.

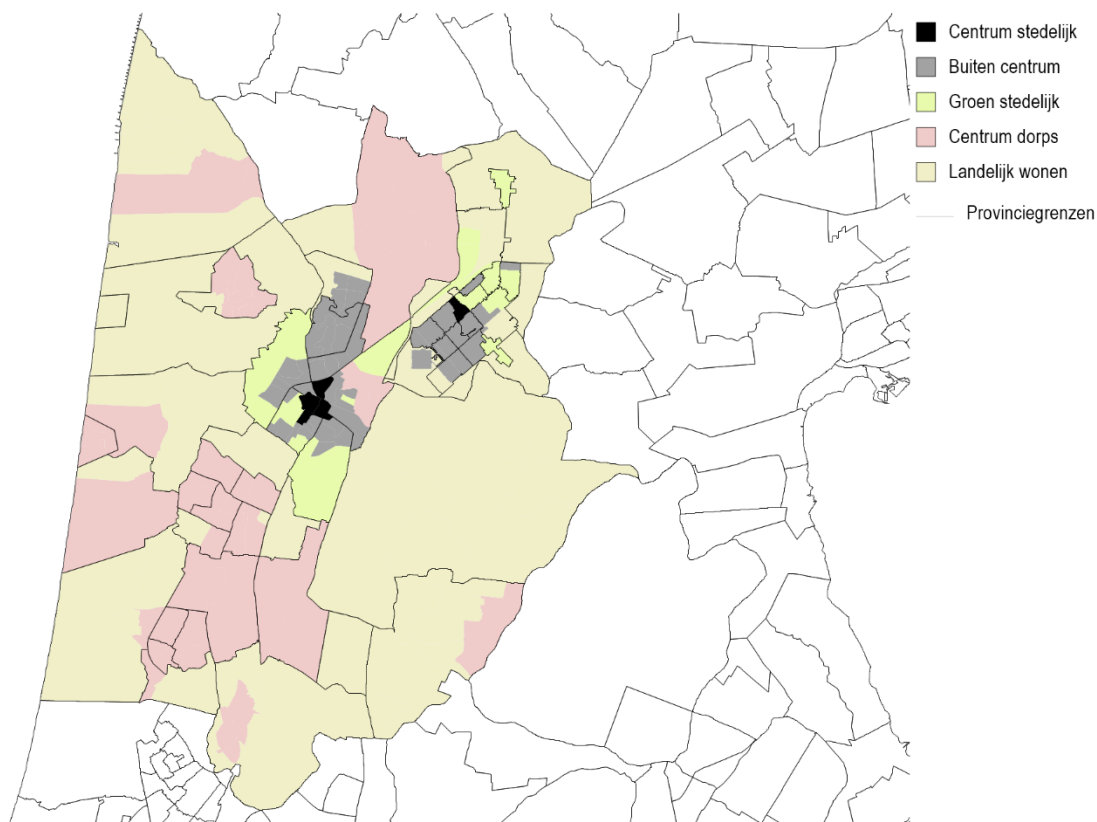
In onderstaande grafiek zijn de verhuisstromen tussen de MRA en G-A weergegeven.



Scenario 1-2: uitkomsten woonmilieus

De berekening van de gewenste nieuwbouw in Socrates wordt ook uitgesplit naar woonmilieu. Hier hanteren we de 5-deling. In Groot-Alkmaar komen alle vijf de woonmilieus voor. De centra van Alkmaar en Heerhugowaard zijn centrum-stedelijk, de omliggende buurten zijn buiten-centrum en de buurten aan de rand van beide steden zijn groen-stedelijk. De overige kernen in de gemeenten hebben een (centrum-)dorps woonmilieu en de buitengebieden hebben een landelijk woonmilieu.

Woonmilieutypologie (5, excl. werkgebieden) [5-deling] 2015
Buurten (2015)



Conclusies

In recente jaren heeft G-A een positief migratiesaldo met de MRA. Het aantal personen dat verhuist van de MRA naar G-A is toegenomen. Vermoedelijk spelen de hoge huur- en kooprijzen in Amsterdam en de MRA en de daardoor verslechterende prijs-kwaliteitverhouding daarbij een rol.

In de trendraming blijven Amsterdam en de MRA fors groeien. Voor G-A is de verwachte demografische groei in de trendraming kleiner. Als primair recente trends in verhuisgedrag worden gevolgd, dan blijkt uit de Primos-doorrekeningen dat aanzienlijke extra nieuwbouw in G-A niet voldoende huishoudens trekken.

In twee scenario's worden de trends gedeeltelijk losgelaten en wordt een deel van woningvraag verplaatst van Amsterdam en MRA naar G-A.

De eerste aanname daarbij is dat de benodigde productie in vooral Amsterdam en mindere mate andere MRA-gemeenten niet voldoende op gang komt, vooral in de lagere prijsklassen omdat dat financieel niet meer haalbaar is (hoge grondprijzen e.d.).

De tweede aanname is dat G-A – in vergelijking met MRA – aantrekkelijk wordt als regio om te wonen, met name voor gezinnen en 45+ paren omdat in Amsterdam / MRA de prijs-kwaliteitverhouding verslechtert en de leefbaarheid vanwege de drukte vermindert.

In **scenario 1** is de aanvullende woningvraag in G-A **5.800** woningen. In **scenario 2** zijn dat er **10.700** woningen. Het gaat daarbij om de periode 2019 t/m 2039.

De veronderstelling in de scenario's is dat de te verplaatsen woningvraag vooral de vraag in de goedkopere koopsegmenten is. Dat volgt dan ook uit de uitkomsten naar woningtype en prijsklasse. De gewenste aanvullende nieuwbouw in de scenario's bestaat voor ca. 45% uit goedkopere eengezins, voor 15% uit duurdere eengezins, 33% goedkopere meergezins en 7% duurdere meergezins.

De extra nieuwbouw in G-A van meergezinswoningen zou idealiter voor een kleine 30% in een centrum-stedelijk woonmilieu moeten worden gerealiseerd.

De eengezinswoningen zouden idealiter voor ongeveer de helft in een stedelijk woonmilieu buiten het centrum moeten worden gerealiseerd.

Op basis van de woonmilieus kan ook iets gezegd worden over de gemeenten waar de extra nieuwbouw in G-A het best gerealiseerd zou kunnen worden.

Almaar en Heerhugowaard hebben stedelijke woonmilieus (centrum-stedelijk, buiten-centrum en groen-stedelijk). De extra nieuwbouw van eengezinswoningen zou idealiter voor ongeveer 80% in de gemeenten Alkmaar en Heerhugowaard terecht komen. De extra nieuwbouw van meergezinswoningen zou – in vergelijking met eengezins – voor een wat groter deel in de dorpse woonmilieus buiten Alkmaar en Heerhugowaard kunnen worden gerealiseerd.

Conclusies

Hoe aannemelijk zijn de gekozen aannames en de daaruit volgende woningvraag die in G-A terecht komt?

Dat hangt van diverse factoren die zowel met Amsterdam / MRA te maken hebben als met G-A zelf. De belangrijkste factoren zijn de volgende.

- Ontwikkeling prijzen in Amsterdam en MRA in verhouding tot andere regio's: hoe sterker de prijzen in Amsterdam en MRA uit de pas lopen met andere regio's, hoe groter het potentieel voor G-A.
- Ontwikkeling leefbaarheid in Amsterdam: hoe drukker de stad wordt en hoe sterker de leefbaarheid onder druk komt te staan, hoe groter het potentieel.
- Ontwikkeling economie en werkgelegenheid in G-A: hoe sterker de economie zich in G-A ontwikkelt, hoe groter het potentieel.
- Ontwikkeling bereikbaarheid G-A: hoe beter de bereikbaarheid van G-A vanuit de MRA (weg en spoor), hoe groter het potentieel.

Naast de lokale en regionale factoren is ook beleid, met name van het Rijk, van belang. Als de hypotheekleennormen (LTI en LTV) verder aangescherpt worden neemt de leencapaciteit af en zullen huishoudens – vooral koopstarters zoals jonge gezinnen – eerder uitwijken naar een goedkopere gemeente of regio.

Ook macro-economische factoren spelen een rol, zoals de ontwikkeling van de rentestand. De lage hypotheekrente maakt een relatief dure woning nu nog wel betaalbaar maar als de rente stijgt is dat minder het geval.

De verdeling van de te verplaatsen woningvraag over diverse regio's rondom de MRA is gebaseerd op recente verhuisstromen. Er wordt dus van uitgegaan dat de relatieve aantrekkelijkheid van G-A (ten opzichte van de andere 'bestemmingsregio's) gelijk blijft. Dat is een redelijke veronderstelling. De 'taartpunt' van G-A binnen het totaal kan op termijn (iets) groter als de regio zich extra profileert of de bereikbaarheid verbetert.

De praktijk moet uitwijzen hoe groot de belangstelling vanuit Amsterdam en de MRA voor nieuwbouwoopwoningen in G-A daadwerkelijk is. Per project kan de belangstelling en het aantal kopers uit de MRA worden gemeten.

Samenvatting

ABF Research heeft in opdracht van BPD middels scenario's onderzocht welke aanvullende woningvraag op Groot-Alkmaar (G-A) af kan komen als de gewenste nieuwbouw in Amsterdam en andere gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) onvoldoende op gang komt en de prijs-kwaliteitverhouding in met name Amsterdam verder verslechtert. Groot-Alkmaar bestaat uit Alkmaar, Heerhugowaard en vijf buurgemeenten.

In recente jaren heeft G-A een positief migratiesaldo met de MRA. Het aantal personen dat verhuist van de MRA naar G-A is toegenomen. Vermoedelijk spelen de hoge huur- en koopprijzen in Amsterdam en de MRA en de daardoor verslechterende prijs-kwaliteitverhouding daarbij een rol. In de Primos-trendraming, op basis van recente trends in verhuisstromen, blijven Amsterdam en de MRA fors groeien. Voor G-A is de verwachte demografische groei in de trendraming kleiner. Als primair recente trends in verhuisgedrag worden gevolgd, dan blijkt uit de Primos-doorrekeningen dat aanzienlijke extra nieuwbouw in G-A niet voldoende huishoudens trekken.

In twee scenario's worden de trends gedeeltelijk losgelaten en wordt een deel van woningvraag verplaatst van Amsterdam en MRA naar G-A.

De eerste aanname daarbij is dat de benodigde productie in vooral Amsterdam en mindere mate andere MRA-gemeenten niet voldoende op gang komt, vooral in de lagere prijsklassen omdat dat financieel niet meer haalbaar is (hoge grondprijzen e.d.). De tweede aanname is dat G-A aantrekkelijk wordt als regio om te wonen, met name voor gezinnen en 45+ paren omdat in Amsterdam / MRA de prijs-kwaliteitverhouding verslechtert en de leefbaarheid vanwege de drukte vermindert.

In **scenario 1** is de aanvullende woningvraag in de periode 2019 t/m 2039 in G-A **5.800** woningen. In **scenario2** zijn dat er **10.700** woningen. Hierbij wordt er vanuit gegaan dat G-A een even groot aandeel van de verhuizers vanuit Amsterdam en de MRA behoudt als nu het geval is. De veronderstelling in de scenario's is dat de te verplaatsen woningvraag vooral de vraag in de goedkopere koopsegmenten is. Aan deze vraag kan immers in Amsterdam en andere MRA-gemeenten het lastigst worden voldaan. De gewenste aanvullende nieuwbouw in de scenario's bestaat voor ca. 45% uit goedkopere eengezins, voor 15% uit duurdere eengezins, 33% goedkopere meergezins en 7% duurdere meergezins.

Op basis van woonmilieus kan een beeld worden gegeven van de gemeenten in G-A waar de extra nieuwbouw het best gerealiseerd zou kunnen worden.

Alkmaar en Heerhugowaard hebben stedelijke woonmilieus. De extra nieuwbouw van eengezinswoningen zou idealiter voor ongeveer 80% in de gemeenten Alkmaar en Heerhugowaard terecht komen. De extra nieuwbouw van meergezinswoningen zou – in vergelijking met eengezins – voor een wat groter deel in de dorpse woonmilieus buiten Alkmaar en Heerhugowaard kunnen worden gerealiseerd.

Hoe groot de aanvullende woningvraag voor G-A daadwerkelijk is, hangt af van diverse factoren: de ontwikkeling van koop- en huurprijzen en de leefbaarheid in Amsterdam en de MRA en de ontwikkeling van de economie en bereikbaarheid van G-A. Ook Rijksbeleid voor de woningmarkt en de rentestand spelen een rol.

Bijlage: technische toelichting scenario's

Scenario 1 en 2 gaan uit van de volgende aannames:

- De benodigde productie in vooral Amsterdam en mindere mate andere MRA-gemeenten komt niet voldoende op gang, vooral in de lagere prijsklassen.
- G-A wordt – in vergelijking met MRA – aantrekkelijker als regio om te wonen, met name voor gezinnen.

In scenario 1 wordt woningvraag in overgeheveld naar G-A vanuit alleen de gemeente Amsterdam, in scenario 2 wordt woningvraag overgeheveld vanuit de hele MRA. Hierdoor valt in scenario 2 het potentieel voor extra nieuwbouw in G-A hoger uit. Op verzoek van BPD kijken we alleen naar de koopsector.

Er wordt woningvraag (nieuwbouw min sloop) in de koopsector overgeheveld uit twee prijsklassen (goedkoop en duur) en twee woningtypen (eengezins en meergezins). Dat levert in totaal vier segmenten in de koopsector op.

Bij het overhevelen van **goedkope koop** naar G-A is de onderbouwing dat dergelijke nieuwbouw financieel gezien niet (meer) reëel is, o.a. vanwege hoge grondprijzen.

Bij het overhevelen van **duurdere koop** naar G-A is de onderbouwing dat vooral gezinnen in toenemende mate zullen willen uitwijken naar onder andere G-A omdat de prijs-kwaliteitverhouding in Amsterdam en de MRA verslechtert en de aantrekkelijkheid daar daalt vanwege de toegenomen drukte en dergelijke.

In onderstaande tabel is te zien hoe de segmenten zijn gedefinieerd, welk aandeel van de gewenste voorraadgroei (nieuwbouw min sloop) in die segmenten in Amsterdam en de MRA verondersteld wordt niet haalbaar te zijn en welk aandeel daarvan naar G-A gaat.

Bij gewenste voorraadgroei gaat het om de consumentgerichte uitbreiding van de voorraad in Amsterdam en de MRA volgens Socrates 2018 waarbij rekening wordt gehouden met de huishoudensgroei volgens Primos 2018 en woonvoorkeuren uit het WoON.

	Amsterdam	MRA
Goedkope koop		
Percentage niet haalbaar	Eengezins: 90% / meergezins: 75%	Eengezins: 65% / meergezins: 65%
Percentage naar Groot-Alkmaar	8%	10%
(Middel)dure koop		
Percentage overloop	Eengezins: 30% / meergezins: 20%	Eengezins: 20% / meergezins: 20%
Percentage naar Groot-Alkmaar	8%	10%