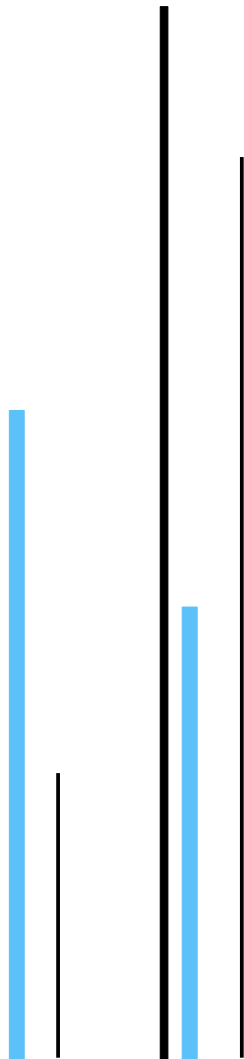


Scenario's woningbouw regio Alkmaar



Scenario's woningbouw regio Alkmaar

Uitgevoerd in opdracht van Stichting Woningmakers Regio Alkmaar

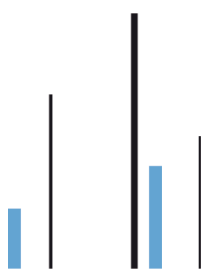
Michael Stuart-Fox en Berry Blijje

april 2021 | r2021-0018MS | 21142-WRG

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

Copyright ABF Research 2021

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

Samenvatting	1
1 Aanleiding en opzet onderzoek.....	3
1.1 Woningtekort en achterblijvende productie.....	3
1.2 Drie stappen: autonome behoefte en scenario's voor overloop.....	3
1.3 Leeswijzer	4
2 Terugblik: verhuisstromen en nieuwbouw.....	5
2.1 Verhuisstromen tussen MRA en de regio Alkmaar	5
2.2 Ontwikkeling woningvoorraad.....	8
3 Basisscenario: autonome behoefte.....	9
3.1 Kwantitatieve woningbehoefte	9
3.2 Kwalitatieve woningbehoefte	10
4 Scenario's overheveling vanuit MRA.....	13
4.1 Inhoudelijke veronderstellingen	13
4.2 Cijfermatige veronderstellingen	15
4.3 Uitkomsten drie scenario's	16
4.4 Opvangen vraag naar huurwoningen	18
5 Conclusies en bespiegelingen	21
5.1 Conclusies.....	21
5.2 Reflectie: nationale factoren	22
5.3 Reflectie: regionale factoren.....	22



Samenvatting

In dit rapport onderzoeken we de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de regio Alkmaar¹ in de periode tot 2040. We gaan daarbij in op de autonome behoefte en op de mogelijke extra behoefte die kan ontstaan als gevolg van het opvangen in de regio Alkmaar van meer woningvragers uit de MRA. Dit laatste doen we aan de hand van drie 'overloopscenario's'. Deze samenvatting beschrijft de belangrijkste uitkomsten.

Toenemende verhuisstroom richting regio Alkmaar

Vanaf circa 2013 is de verhuisstroom vanuit de MRA richting de regio Alkmaar sterk toegenomen, van ca. 2.800 tot 4.500 personen per jaar. Aanvankelijk werd dit veroorzaakt door het herstel van de koopwoningmarkt na de crisis. In meer recente jaren hebben de sterk gestegen prijzen en verslechterde prijs-kwaliteitverhouding in de MRA een impuls gegeven aan de verhuisstroom richting de regio Alkmaar. Betaalbaar aanbod (bestaand en nieuw) in de MRA werd immers steeds schaarser en was in de regio Alkmaar in ruimere mate voorhanden. Makelaars signaleren dat de stroom vanuit de MRA naar de regio Alkmaar deels 'getrapt' verloopt waarbij huishoudens in noordelijke richting 'opschuiven': van Amsterdam naar Zaanstad en van Zaanstad naar gemeenten als Castricum, Uitgeest en Heiloo enzovoorts. De achterliggende redenen van deze stromen liggen ten grondslag aan de aannamen van de 'overloopscenario's' (zie verderop).

Autonome woningbehoefte regio Alkmaar

In het basisscenario van het onderzoek, gebaseerd op de Primos-raming 2020, is de netto uitbreidingsbehoefte in de zeven gemeenten van de regio Alkmaar in de periode 2020 t/m 2029 in totaal 11.800 woningen. In de tien jaar daarna is dat nog eens 4.100 woningen. Afhankelijk van de omvang van de sloop, ligt de bruto nieuwbouwpoging nog hoger dan deze aantallen.

Scenario's extra woningbehoefte overloop vanuit MRA

In het basisscenario is geen rekening gehouden met een extra 'overloop' van woningvraag vanuit de MRA naar de regio Alkmaar. Deze overloop ontstaat als in de MRA de gewenste productie van woningen in het lage koopsegment onvoldoende op gang komt en de prijs-kwaliteitverhouding van het duurdere aanbod verslechtert. Daarom zijn drie 'overloopscenario's' opgesteld die onderling verschillen in de aannamen welk deel van de gewenste bouwproductie in de MRA niet tot stand komt (lage segment koop²) of minder in trek is vanwege de matige prijs-kwaliteitverhouding (hoge segment koop). In het lage scenario komt in de periode 2020 t/m 2039 de extra vraag voor de regio Alkmaar uit op 8.400 koopwoningen. In het middenscenario zijn dat 11.300 woningen en in het hoge scenario 14.400 woningen. Deze woningen komen dus bovenop netto

¹ Bestaande uit de volgende zeven gemeenten: Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Uitgeest.

² Het lage segment bestaat uit eengezinwoningen tot €460.000 en meergezinwoningen tot €360.000. Het hoge segment bestaat uit alle woningen boven deze prijsgrenzen.

uitbreidingsbehoefte van 15.900 woningen in het basisscenario ('autonome behoefte'). 51% tot 56% van de overgehevelde nieuwbouw betreft eengezinskoopwoningen tot €460.000 en 31% tot 33% betreft meergezinswoningen tot €360.000. De rest betreft eengezinskoopwoningen boven €460.000 en meergezinskoopwoningen boven €360.000.

Het opvangen van een deel van de MRA-vraag naar huurwoningen in de regio Alkmaar ligt om verschillende redenen minder voor de hand dan bij koopwoningen. De aantallen liggen daardoor lager.

In onderstaande tabel zijn de uitkomsten van de scenario's samengevat. We maken onderscheid naar autonome groei, de mogelijke groei vanwege overloop vanuit de MRA voor het koopsegment en de mogelijke (extra) uitbreiding van huurwoningen.

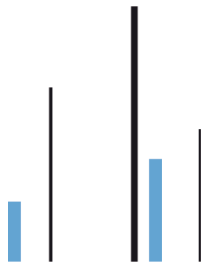
Tabel 1-1: Uitbreidingsbehoefte woningen in regio Alkmaar, 2020 t/m 2039

	Scenario Overheveling Laag	Scenario Overheveling Midden	Scenario Overheveling Hoog
Autonome ontwikkeling	16.000	16.000	16.000
Overheveling MRA - koop	8.400	11.300	14.400
Overheveling MRA - huur	1.000	1.900	3.200
Totale mogelijke uitbreidingsbehoefte	25.400	29.200	33.600

Scenario's overheveling afhankelijk van nationale en regionale factoren

De uitkomsten van de 'overloopscenario's' zijn sterk afhankelijk van de gekozen aannames ten aanzien van over te hevelen woningbehoefte van de MRA naar de regio Alkmaar. Op voorhand is niet te zeggen welk scenario het meest realistisch is. Er zijn op zowel nationaal als regionaal niveau factoren die de waarschijnlijkheid van de aannames beïnvloeden. Nationaal gaat het onder meer om de omvang van de demografische groei, het Rijksbeleid voor de woningmarkt, macro-economische ontwikkelingen en thuiswerken na corona. Op regionaal niveau zijn onder andere de ontwikkeling van de woningprijzen, werkgelegenheid, bereikbaarheid en voorzieningen van invloed.

1



Aanleiding en opzet onderzoek

1.1 Woningtekort en achterblijvende productie

De laatste pakweg 10 jaar is in Nederland het woningtekort fors opgelopen. Nationaal is er een tekort van meer dan 300 duizend woningen. Het tekort aan woningen is één van de meest urgente politieke kwesties van deze tijd. Met de groei van het tekort is ook de aandacht van politiek en media toegenomen: de kranten staan tegenwoordig vol artikelen over het tekort en de maatschappelijke gevolgen daarvan.

Het woningtekort verschilt sterk per regio. In regio's als de Metropoolregio Amsterdam (MRA), Utrecht, Nijmegen en Den Haag is het tekort fors hoger dan het landelijk gemiddelde. Dit zijn dus de regio's waar de woningbouwopgave naar verhouding het grootst is. Het zijn echter vaak ook de regio's waar de grondprijzen relatief hoog zijn. Door deze en veel andere factoren komt de woningproductie in veel regio's niet voldoende op gang om aan de vraag te voldoen. Gevolg: het woningtekort neemt de komende jaren alleen maar toe. De woningen die wél gebouwd worden, vallen vaak in een hoge prijsklasse. De gemiddelde prijs van verkochte nieuwe woningen laat vanaf 2015 een sterke toename zien. Met €421.000 in het vierde kwartaal van 2020 ligt deze gemiddelde prijs in nominale termen circa 60% hoger dan begin 2015. Dat komt neer op ruim 10% prijsstijging op jaarbasis¹. Een nieuwbouwkoopwoning is daarmee in nominale zin gemiddeld ongeveer 45% duurder dan vlak voor het uitbreken van de crisis op de koopmarkt halverwege 2008.

Er worden dus te weinig woningen gebouwd en binnen de koopsector worden er te weinig goedkope woningen ontwikkeld. Dat geldt nog sterker voor regio's als de MRA waar de spanning het grootst is. De verwachting is bovendien dat het ook in de komende jaren in deze regio's lastig zal zijn om voldoende woningen te bouwen, zeker in de lagere prijsklassen. De vraag is dan ook: kunnen andere regio's een deel van de opgave in de MRA overnemen? Een dergelijke regio zou de regio Alkmaar kunnen zijn, wat aan de noordzijde van de MRA grenst. De regio bestaat uit Alkmaar, Bergen, Castricum, Heerhugowaard, Heiloo, Langedijk en Uitgeest. In dit rapport onderzoeken we de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de regio Alkmaar.

1.2 Drie stappen: autonome behoefte en scenario's voor overloop

We onderzoeken de woningbehoefte in de regio Alkmaar in drie stappen. Eerst bepalen we de trendmatige behoefte aan huur- en koopwoningen. Dit noemen we het basisscenario. In dit scenario wordt al wel trendmatig rekening gehouden met verhuisstromen tussen regio's (waaronder de MRA), maar niet expliciet

¹ Bron: Monitor Koopwoningmarkt 4^e kwartaal 2020 van Expertisecentrum Woningwaarde, Management of the Built Environment (MBE), TU Delft. Bij de groeicijfers is niet gecorrigeerd voor de pakketsamenstelling van de verkochte woningen

met een extra overloop vanuit de MRA, oftewel een overloop vanuit de MRA die hoger ligt dan de afgelopen jaren het geval is geweest. Dit scenario kan daarom worden gezien als de 'autonome behoefteontwikkeling'. In drie aanvullende scenario's kijken we expliciet wél naar de overloop vanuit de MRA: in die scenario's wordt een deel van de gewenste productie van koopwoningen in de MRA overgeheveld naar de regio Alkmaar. De drie scenario's verschillen onderling in hoe groot die extra overloop is. Tot slot (stap 3) kijken we naar de huursector: is ook in dit segment sprake van overloop en zou de regio Alkmaar hier een bijdrage aan kunnen leveren?

Dit rapport is een uitwerking van de presentatie die op 2 februari door ABF is verzorgd tijdens de Woonconferentie van de Woningmakers in de Gasfabriek Alkmaar. De resultaten zijn gelijk aan die presentatie, maar in dit rapport worden de uitkomsten uitgeschreven, hier en daar aangevuld met extra cijfers en voorzien van meer toelichting.

1.3 Leeswijzer

De opbouw van het rapport is als volgt.

Hoofdstuk 2 (*Terugblik: verhuisstromen en nieuwbouw*)

We starten met een terugblik op de verhuisstromen tussen de MRA en de regio Alkmaar en de productie van nieuwbouwwoningen in de afgelopen jaren.

Hoofdstuk 3 (*Basisscenario: autonome behoefte*)

We vervolgen met de uitkomsten van het basisscenario waarin de autonome behoefte van de regio Alkmaar is berekend. Hierbij staan we stil bij zowel aantallen als kwalitatieve kenmerken.

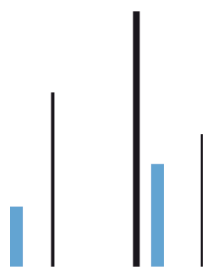
Hoofdstuk 4 (*Scenario's overheveling vanuit MRA*)

Vervolgens stellen we drie scenario's op waarbij er sprake is van extra overloop van woningzoekenden vanuit de MRA naar de regio Alkmaar. We gaan in op de aantallen woningen en de segmenten waarin deze woningen gebouwd zouden kunnen worden.

Hoofdstuk 5 (*Conclusies en bespiegelingen*)

We eindigen met de conclusies en enkele reflecties op de uitkomsten. We bespreken de factoren die nu en in de toekomst van invloed zijn op de omvang van de overloop naar de regio Alkmaar en de benodigde woningbouwproductie om dit op te vangen.

2

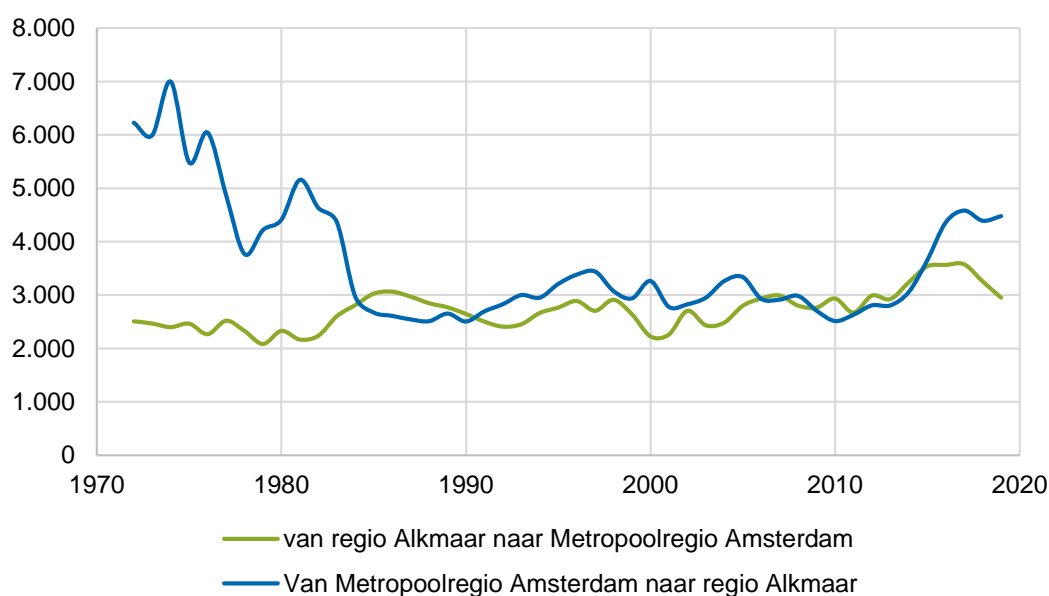


Terugblik: verhuisstromen en nieuwbouw

2.1 Verhuisstromen tussen MRA en de regio Alkmaar

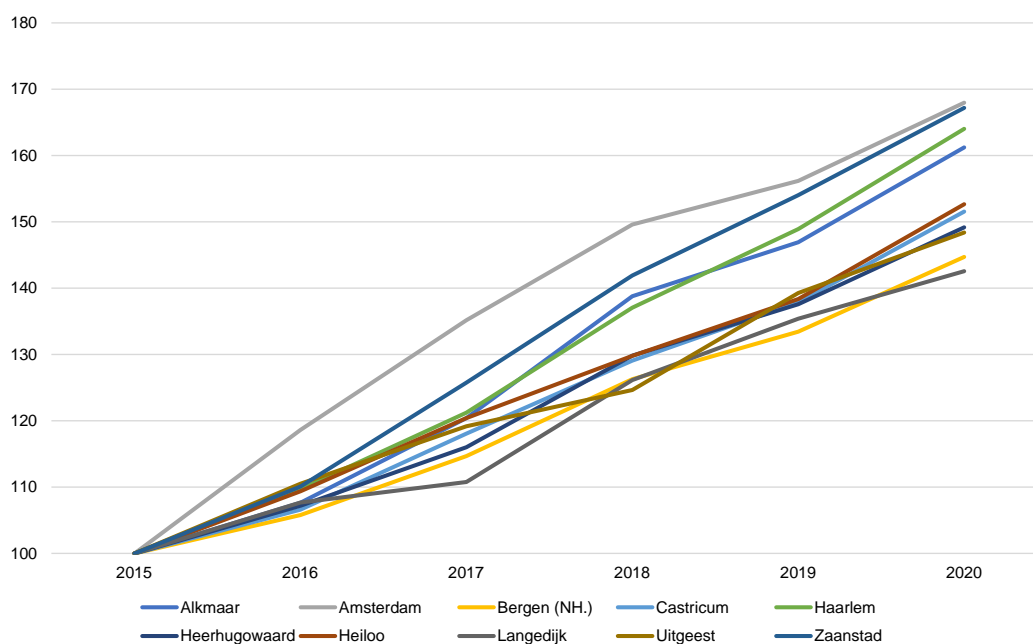
Verhuisstromen tussen regio's worden beïnvloed door tal van factoren, waaronder de ontwikkeling van grote nieuwe woningbouwlocaties, beleid, demografische ontwikkelingen en trends in woonvoorkeuren en verhuisgedrag. In onderstaande figuur is dit voor de verhuisstromen tussen de MRA en de regio Alkmaar weergegeven. In de jaren '70 verhuisden veel mensen vanuit de MRA, met name Amsterdam, naar Alkmaar en Heerhugowaard. Dit was het tijdperk van suburbanisatie. Vanaf tweede helft jaren '80 stabiliseerde de verhuisstroom zich op een niveau van ca. 2.600 a 2.700 verhuisde personen per jaar. Na een toename lag het niveau lange tijd rond de 3.000 personen per jaar. Vanaf circa 2013 is de verhuisstroom richting de regio Alkmaar sterk toegenomen, van ca. 2.800 tot 4.500 personen per jaar (Figuur 2.1). Dit hangt samen met het herstel van de koopwoningmarkt vanaf medio 2013. Sindsdien zijn de prijzen op de koopmarkt, zowel in de bestaande als nieuwe voorraad, sterk toegenomen. Betaalbaar aanbod in de MRA werd steeds schaarser. Dit heeft een impuls gegeven aan de verhuisstroom richting de regio Alkmaar en andere goedkopere nabijgelegen regio's: woningen die in grote delen van de MRA nog slechts beperkt beschikbaar zijn, zijn daar naar verhouding ruimer voorhanden. Makelaars en andere stakeholders op de woningmarkt in de regio Alkmaar signaleren al langer een toenemende interesse in (koop)woningen van personen uit (de regio) Amsterdam. De verhuiscijfers laten zien dat deze trend inderdaad gaande is. De mate waarin deze trend zich voortzet, is deels afhankelijk van de omvang van voldoende passend (nieuwbouw)aanbod in de regio Alkmaar.

Figuur 2.1: Aantal verhuisde personen tussen MRA en de regio Alkmaar, 1972-2019; bron: CBS, bewerking ABF



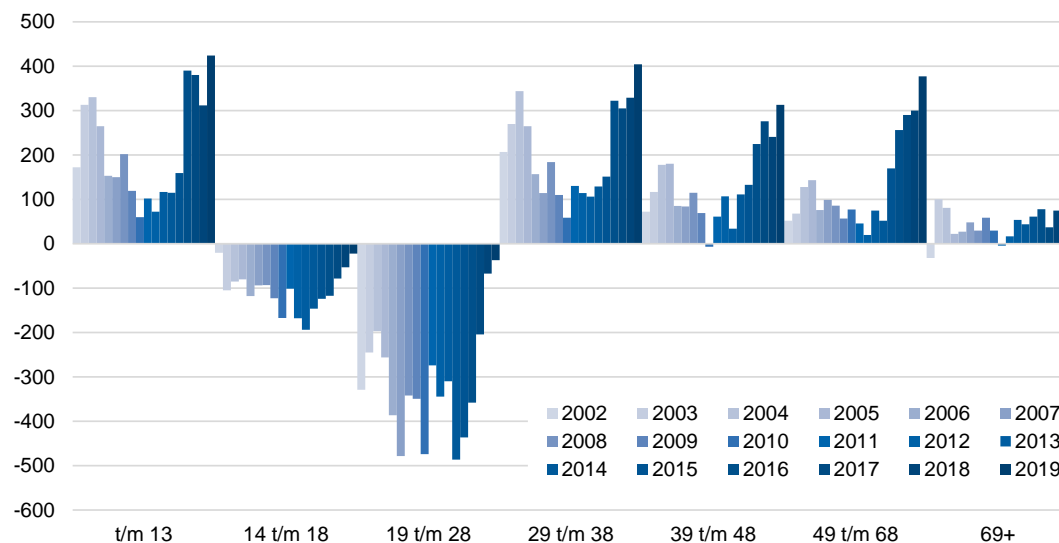
Makelaars signaleren dat de groeiende verhuisstroom tussen de MRA en de regio Alkmaar deels in stappen verloopt waarbij huishoudens in noordelijke richting 'opschuiven': huishoudens afkomstig uit Amsterdam verhuizen bijvoorbeeld naar Zaanstad en Zaanstedelingen verhuizen naar gemeenten als Castricum, Uitgeest en Heiloo enzovoorts. Er zijn natuurlijk ook huishoudens die over langere afstand verhuizen, bijvoorbeeld direct vanuit Amsterdam naar Alkmaar of Heerhugowaard. De (deels) 'getrapte' stroom vanuit de MRA naar de regio Alkmaar is ook te zien in de ontwikkeling van de woning- en vraagprijzen. In Amsterdam zijn de vraagprijzen per vierkante meter sinds 2015 het hardst gestegen van alle gemeenten in Noord-Holland. In meer recente jaren is de prijsgroei in deze gemeente enigszins afgezwakt en is de toename in bijvoorbeeld de regio Alkmaar doorgezet (Figuur 2.2). Er is sprake van een zekere 'olievlekwerking': de stijging van de prijzen breidt zich als een olievlek.

Figuur 2.2: Ontwikkeling vraagprijzen koopwoningen per m2 o.b.v. indexcijfers met 2015 = 100; bron: Dynamis



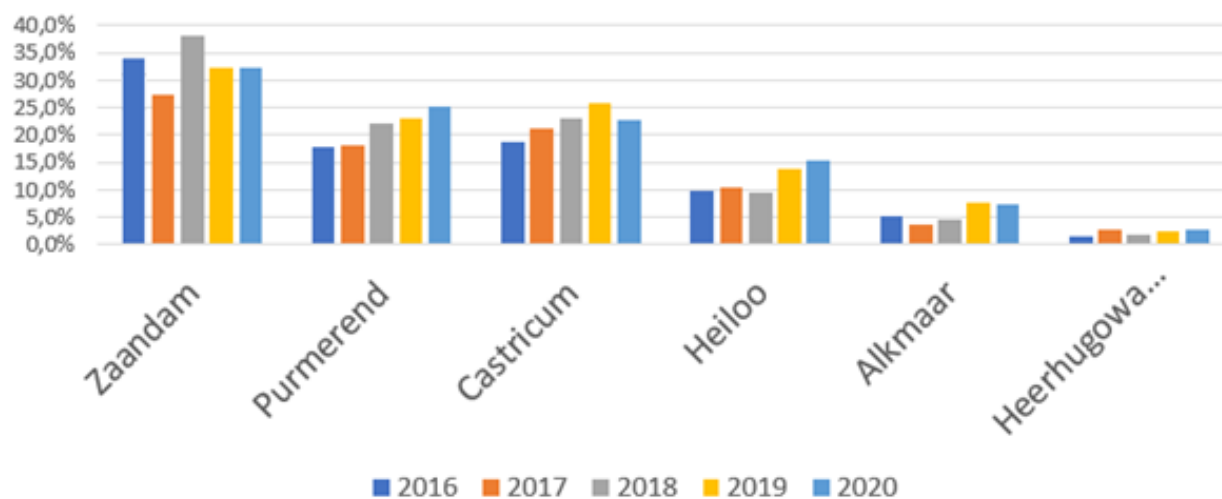
De verhuisstroomen tussen de MRA en de regio Alkmaar zijn selectief: de stroom vanuit de MRA bestaat vooral uit personen van middelbare leeftijd (paren en gezinnen) en thuiswonende kinderen. Het positieve saldo van 29-68-jarigen is sinds ca. 2013 duidelijk toegenomen. Bij de categorie 19 t/m 28 jaar is het saldo voor de regio Alkmaar met de MRA negatief: er zijn in die leeftijdsgroep meer vertrekkers dan vestigers. De vertrekkers bestaan voor een belangrijk deel uit jongeren die in de regio Amsterdam gaan studeren en/of werken. Dit negatieve saldo is wel veel kleiner geworden in de laatste jaren (Figuur 2.3).

Figuur 2.3: Verhuissaldo van de regio Alkmaar met MRA, naar leeftijdsklasse, 2002-2019; bron: CBS, bewerking ABF



Ook uit andere cijfers blijkt de toegenomen interesse in (koop)woningen van kopers uit Amsterdam. In veel van de regiogemeenten is een stijging te zien in het aandeel grondgebonden koopwoningen dat wordt gekocht door kopers afkomstig uit Amsterdam (Figuur 2.4). Hoe verder van Amsterdam een gemeente gelegen is, des te kleiner is het aandeel kopers dat uit Amsterdam afkomstig is. Dit onderstreept de eerdere constatering dat de (groeiende) verhuisstroom vanuit de MRA naar de regio Alkmaar deels 'getrap' verloopt: Amsterdammers naar Zaanstad, Zaanstedelingen naar het noorden en zo verder.

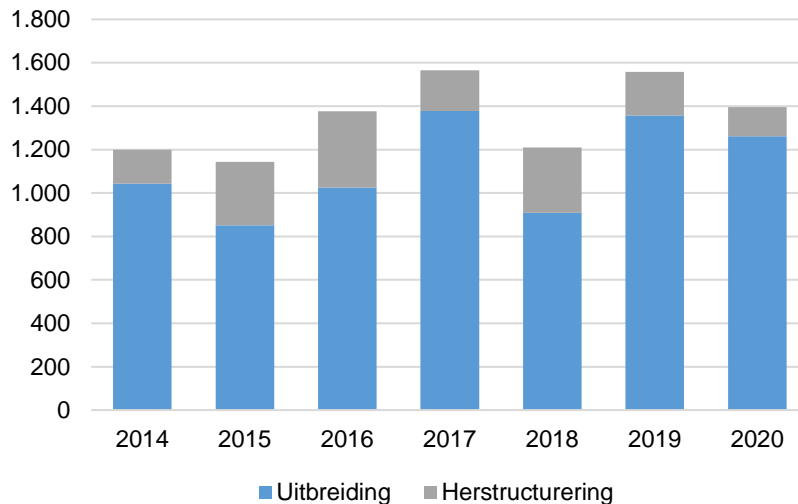
Figuur 2.4: Aandeel kopers van grondgebonden koop dat afkomstig is uit Amsterdam, per gemeente in Noord-Holland; bron: Kuijs Reinder Kakes (makelaardij)



2.2 Ontwikkeling woningvoorraad

In de regio Alkmaar zijn in de periode 2014 t/m 2020 gemiddeld 1.350 nieuwe woningen per jaar gebouwd: nieuwbouw en overige toevoegingen (met name transformaties) samen. Circa 17% van de toevoegingen betrof herstructurering (vervanging van gesloopte woningen) en 83% was netto uitbreiding van de voorraad (Figuur 2.5).

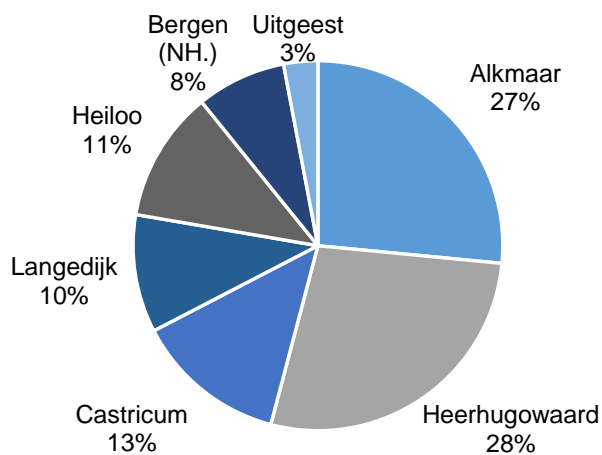
Figuur 2.5: Nieuwbouw* in de regio Alkmaar naar type (uitbreiding en herstructurering), 2014 t/m 2020; bron: Syswov, bewerking ABF



*Betreft nieuwbouw inclusief overige toevoegingen

De helft van de nieuwbouw is gerealiseerd in Alkmaar en Heerhugowaard. Met 3% heeft Uitgeest het kleinste aandeel in de regionale bouwproductie gehad (Figuur 2.6).

Figuur 2.6: Nieuwbouw* in de regio Alkmaar naar gemeente, 2014 t/m 2020; bron: Syswov, bewerking ABF



*Betreft nieuwbouw inclusief overige toevoegingen

3



Basisscenario: autonome behoefte

3.1 Kwantitatieve woningbehoefte

De kwantitatieve woningbehoefte is berekend met het Primos-prognosemodel 2020. De Primos-raming is een trendraming. De lokale en regionale trends van de laatste acht jaar in geboorte, sterfte, immigratie, emigratie en binnenlandse verhuizingen worden gebruikt om in te schatten hoe de bevolking en huishoudens zich op laag schaalniveau in de toekomst waarschijnlijk zullen ontwikkelen. De Primos-raming 2020 is qua nationale bevolkingsontwikkeling gebaseerd op de CBS-raming van eind 2019 waarin een fors hogere bevolkingsgroei werd voorspeld dan in voorgaande CBS-ramingen. In deze raming, en dus in Primos 2020, is geen rekening gehouden met de effecten van de coronacrisis: de eerstkomende jaren waarschijnlijk een wat lagere groei van bevolking en huishoudens, vooral als gevolg van een lager buitenlands migratiesaldo. De meest recente CBS-raming van eind 2020¹ laat echter op de iets langere termijn nog steeds een sterke bevolkingsgroei zien. In ieder geval betekent de tijdelijk lagere groei niet dat de woningbouwopgave minder urgent is. Daarom geven de uitkomsten van Primos 2020 nog steeds goed weer voor welke bouwopgave de regio Alkmaar staat en worden ze hier gebruikt om de autonome behoefte te schetsen.

In Primos 2020 is het bouwprogramma mede gebaseerd op het inlopen van het woningtekort. In elke regio wordt de ontwikkeling van de voorraad zodanig ingestoken, dat het tekort op de langere termijn tot een acceptabel niveau is gedaald. In de Primos-raming wordt wel al rekening gehouden met verhuisstromen tussen regio's (waaronder die van MRA naar de regio Alkmaar). Dat betekent dat de gemiddelde omvang (in verhuisde personen uitgedrukt) van verhuisstromen van de afgelopen acht jaar² constant wordt verondersteld en wordt doorgetrokken naar de prognosejaren. Concreet: er wordt dus van uitgegaan dat de verhuisstromen tussen regio's in de toekomst op ongeveer hetzelfde niveau liggen als de afgelopen acht jaar gemiddeld het geval was. Er wordt dus geen rekening gehouden met een extra overloop vanuit de MRA oftewel een overloop (verhuisstroom) die groter is dan de afgelopen acht jaar gemiddeld het geval was. Er wordt dus impliciet vanuit gegaan dat er geen sprake zal zijn van een verder groeiende populariteit van de Regio Alkmaar en een verder groeiende verhuisstroom richting die regio.

De uitkomsten van Primos kunnen worden gezien als de 'autonome behoefteontwikkeling'. Primos 2020 laat voor de regio Alkmaar een gewenste netto uitbreiding van de totale woningvoorraad (koop + huur) zien van bijna 12 duizend woningen in de periode 2020 t/m 2029 (Tabel 3-1). Dat komt neer op gemiddeld 1.180 woningen per jaar. In de tien jaar daarna, is nog eens behoefte aan zeker 4 duizend woningen. Deze aantallen gaan over de gewenste *netto uitbreiding* (nieuwbouw minus sloop) van de voorraad. De gewenste *bruto nieuwbouwaantallen*, oftewel nieuwbouw voor uitbreiding van de voorraad én voor vervanging van

¹ Deze raming zal de basis zijn van de nieuwe Primos-editie 2021 die later dit jaar verschijnt.

² Voor Primos 2020 gaat het specifiek om de jaren 2012 (invoering BAG als grondslag voor woningvoorraadstatistiek) tot en met 2018 (laatste jaar met realisatiecijfers die bruikbaar zijn voor opstellen van prognose op het moment dat Primos 2020 werd opgesteld).

gesloopte woningen (herstructurering), liggen dus nog wat hoger. In de MRA moet de voorraad tot 2030 per saldo met 173 duizend woningen toenemen.

Tabel 3-1: Benodigde netto uitbreiding woningvoorraad, 2020 t/m 2039; bron: Primos 2020

	Regio Alkmaar	MRA
2020	134.800	1.170.000
Toename 2020 t/m 2029	11.800	173.200
Toename 2030 t/m 2039	4.100	137.100

3.2 Kwalitatieve woningbehoefte

Welke woningen zouden er, om aan de 'autonome behoefte' te voldoen, idealiter bij moeten komen? Het kwalitatieve woningmarktsimulatiemodel Socrates (2020) levert daar inzicht in. Met het Socrates-model berekenen we de ideale, consumentgerichte samenstelling van de voorraad, rekening houdend met het kwantitatieve bouwprogramma dat volgt uit de Primos-raming. Bij het berekenen van de meest optimale invulling van de voorraauditbreiding, wordt in Socrates rekening gehouden met factoren die de vraag naar en het aanbod van woningen in de verschillende segmenten beïnvloeden. Aan de vraagzijde gaat het om de ontwikkeling van huishoudens (waaronder migranten zoals asiel- en arbeidsmigranten), de woonvoorkeuren en de inkomensontwikkeling. Aan de aanbodzijde gaat het om (aanbod uit) de bestaande voorraad en trendmatig bepaalde overige mutaties (anders dan toevoegingen) in de woningvoorraad: sloop, omzettingen tussen de huur- en koopsector en huurprijsmutaties³. Bovenstaande factoren waar rekening mee wordt gehouden, zijn zoveel mogelijk regionaal of lokaal 'ingekleurd', bijvoorbeeld als het gaat om de verwachte lokale demografische ontwikkeling en regionale woonvoorkeuren. Maar bij het berekenen van de kwalitatieve woningbehoefte wordt geen rekening gehouden met lokaal specifiek beleid, waaronder:

- Het aantal woningen dat corporaties beschikbaar moeten stellen voor het Pact Wonen en Zorg;
- Alkmaars kanaal met daarin de wens om inclusieve en gedifferentieerde wijken te realiseren;
- Notitie Bergense behoefte met daarin beleid van de gemeente Bergen om meer jongeren aan te trekken.

Van de 16 duizend woningen die er in de regio Alkmaar in de periode 2020 t/m 2039 *per saldo* bij moeten komen (zie vorige paragraaf), zou 13% moeten bestaan uit gereguleerde huurwoningen en 18% uit middeldure en dure huur (boven de liberalisatiegrens). Idealiter bestaat een kwart van de uitbreiding uit koopwoningen tot €300.000 en 45% uit koopwoningen in het middeldure en dure segment (**Fout! Verwijzingsbron niet gevonden.**).

Deze uitkomsten hebben betrekking op de netto uitbreiding. Hierbij is dus rekening gehouden met sloop, omzettingen tussen huur- en koopwoningen (zoals verkopen van corporatiewoningen aan bewoners) en

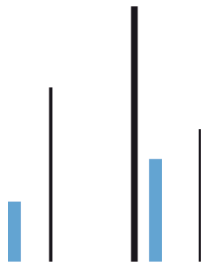
³ In het Socrates-model ontwikkelen de prijzen van koopwoningen zich met inflatie, oftewel in reële zin met 0%. Dat betekent echter niet dat in dit onderzoek voorbij wordt gegaan aan de huidige of toekomstige prijsverschillen in de koopsector tussen de regio Alkmaar en de MRA. Een belangrijke aanname van de overloop-scenario's (zie hoofdstuk4) is namelijk dat, vanwege het aanzienlijke prijsverschil, de regio Alkmaar aan populariteit wint in vergelijking met de MRA en de woningbehoefte in de regio Alkmaar daardoor hoger uitvalt (opvangen huishoudens/woningzoekenden uit de MRA). In hoofdstuk4 lichten we dit toe.

huurprijsmutaties. Het aandeel gereguleerde huur binnen de uitbreiding van de voorraad volgt uit de ontwikkeling van de woningbehoefte; de confrontatie tussen (demografische) groei van het aantal huishoudens, de ontwikkeling van inkomens, de woonvoorkeuren en de beschikbare, bestaande voorraad.

Kijken we naar de totale, bruto nieuwbouw dan is het aandeel gereguleerde huur hoger. Immers, een deel van de nieuwbouw is compensatie voor sloop, verkoop en liberalisaties. Van de bruto nieuwbouw in het 'basis-/autonome behoefte scenario' (dus exclusief de overloop uit MRA) zou zo'n 30% uit gereguleerde huur moeten bestaan. Met sociale koop erbij is dit 33%. De opgave voor corporaties in het gereguleerde huursegment is waarschijnlijk nog groter, aangezien zij verreweg het grootste deel van de bruto nieuwbouw onder de liberalisatiegrens voor rekening nemen. Naar verwachting zijn het vooral particuliere huurwoningen die geliberaliseerd worden. De 'compensatie' daarvan komt zodoende vooral te liggen bij corporaties.

N.B.: Ter vergelijking: het aandeel sociaal (gereguleerd door corporaties) binnen de bruto nieuwbouwafspraken uit de Actieagenda Wonen ligt op ongeveer 25%.

4



Scenario's overheveling vanuit MRA

4.1 Inhoudelijke veronderstellingen

In het basisscenario dat in het vorige hoofdstuk is beschreven, is geen rekening gehouden met een *extra* overloop van huishoudens vanuit de MRA naar de regio Alkmaar. Het basisscenario op basis van Primos 2020 is een trendraming waarin de trend van de laatste circa acht jaar wordt doorgetrokken. Er wordt in die raming dus wel rekening gehouden met verhuisstromen tussen regio's, maar de verwachte omvang van die verhuisstromen in de toekomst weerspiegelt de omvang in het recente verleden (dit noemen we 'trendmatig'). Er wordt in het basisscenario dus impliciet van uitgegaan dat de populariteit van de regio Alkmaar versus de MRA ongeveer gelijk blijft in de toekomst. Die populariteit kan in de praktijk natuurlijk veranderen als gevolg van bijvoorbeeld een verslechterende prijs-kwaliteitverhouding van woningen in de MRA in verhouding tot de regio Alkmaar ('te weinig woning voor te veel geld'). Ook een bij de vraag achterblijvend aanbod van goedkopere en middeldure koopwoningen in de MRA kan leiden tot een grotere interesse in de regio Alkmaar als alternatieve woonlocatie.

In hoofdstuk 2 bleek dat de laatste jaren de verhuisstroom vanuit de MRA naar de regio Alkmaar is toegenomen: zowel bij dertigers, veertigers als vijftigers en zestigers. Het zijn met name (aanstaande) gezinnen en paren in die leeftijdsgroepen die naar de regio Alkmaar verhuizen. Bij die groepen is het verhuissaldo met de MRA voor de regio Alkmaar ook duidelijk positief. Het ligt voor de hand dat de gestegen en hogere woningprijzen in de MRA (versus de regio Alkmaar) en het tekortschietende aanbod in het goedkope en middeldure koopsegment mede een verklaring vormen voor het toegenomen vertrek uit de MRA richting de regio Alkmaar. Makelaars in de regio Alkmaar signaleren al langer een toenemende interesse van huizenkopers afkomstig uit de regio Amsterdam. Deze ontwikkelingen roepen de vraag op: in hoeverre kan de regio Alkmaar een deel van de woningbehoefte in de MRA opvangen? Hoeveel woningen zouden dat zijn en in welke segmenten? Het is lastig om hier een precieze inschatting van te maken: van veel factoren die hierop van invloed zijn is niet bekend hoe ze zich (precies) in de toekomst zullen ontwikkelen. Daarom werken we hier drie scenario's uit die onderling verschillen in de aanname welk deel van de in de MRA gewenste productie daar niet haalbaar is. De scenario's verschillen daardoor uiteindelijk qua omvang van de overloop. In elk van de scenario's gaat het om koopwoningen. De mogelijkheden voor overheveling van huurwoningen bespreken we later afzonderlijk in paragraaf 4.3.

De veronderstellingen in elk van de scenario's zijn als volgt:

- 1) In de lagere kooprijksklassen komt de productie van woningen in de MRA onvoldoende op gang, onder meer als gevolg van de hoge grondprijzen en het relatief hoge woningtekort. Door de hoge grondprijzen is het voor ontwikkelaars aantrekkelijker te bouwen in hogere prijssegmenten en door de algehele schaarste aan (koop)woningen kunnen ontwikkelaars hoge(re) prijzen vragen. Nieuwbouw van goedkope koopwoningen komt daardoor in de MRA, net als in veel andere regio's

met een grote druk op de markt, onvoldoende tot stand. In de bestaande voorraad is het aanbod in de lage prijsklassen ook heel beperkt. Het totale aanbod in de lagere prijsklassen blijft daardoor achter bij de vraag. Dit wordt onder meer gesignaleerd in het grote periodieke onderzoek 'Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA) 2019'. De lagere prijsklassen noemen we hier "**lage segment**" en definiëren we als eengezinswoningen **tot** €460.000 en meergezinswoningen tot €360.000.

- 2) De woningen in dure koopsegment in de MRA – zowel bestaande bouw als nieuwbouw – kennen een verslechterende prijs-kwaliteitverhouding in vergelijking met de regio Alkmaar. Ook in de regio Alkmaar zijn de prijzen flink gestegen en zal die ontwikkeling zich naar verhouding voortzetten. Het prijsniveau in de regio Alkmaar is echter nog wel beduidend lager dan in veel delen van de MRA. Voor steeds meer woningzoekenden zullen de hoge prijzen in de MRA – als ze al financieel binnen bereik liggen – niet meer opwegen tegen de voordelen (centraal, dichtbij Amsterdam, veel werkgelegenheid en voorzieningen in de buurt) en wordt een overstap naar de regio Alkmaar aantrekkelijker. Het **hoge segment** definiëren we in dit onderzoek als eengezinswoningen **boven** €460.000 en meergezinswoningen boven €360.000¹.

De inhoudelijke aannamen achter de overloop vanuit de MRA verschillen dus tussen het lage en hoge segment van de koopsector. Bij het lage segment is de aanname dat de productie daarvan in de MRA in voldoende grote aantallen simpelweg financieel niet haalbaar en/of realistisch is. Bij het hoge segment is de aanname dat de prijs-kwaliteitverhouding van die woningen in de MRA in toenemende mate ongunstig is in vergelijking met (een regio als) de regio Alkmaar. Bij het hoge segment is het probleem dus niet zozeer voldoende beschikbaarheid, maar onvoldoende kwaliteit om de (hoge) prijs in de ogen van (steeds meer) woningzoekenden met specifieke wensen t.a.v. woonoppervlak en buitenruimte te rechtvaardigen.

Een actuele ontwikkeling die de verhuisstroom vanuit de MRA in de toekomst verder kan aanjagen, is de toename van thuiswerken. Het is vanzelfsprekend lastig in te schatten hoe structureel dit is, maar alle signalen wijzen erop dat er in de toekomst bij veel werkgevers structureel meer thuisgewerkt zal worden dan voor de coronacrisis het geval was. Hierdoor wordt het voor een deel van de woningzoekenden minder belangrijk om dichtbij het werk te wonen. De reistijd tussen de regio Alkmaar en bijvoorbeeld Amsterdam is daardoor minder een probleem. Meer thuiswerken kan ook leiden tot minder files, wat de reistijd per auto tussen de regio Alkmaar en de MRA beperkt en wonen in de regio Alkmaar aantrekkelijker maakt.

Wat hierboven wordt vermeld over de regio Alkmaar, geldt ook voor andere regio's die aan de MRA grenzen, zoals de regio Hoorn en de noordelijke delen van de provincies Utrecht en Zuid-Holland². In dit onderzoek ligt de focus echter op de regio Alkmaar.

¹ De grenzen van €360.000 (meergezins) en €460.000 (eengezins) zijn gekozen omdat deze grenzen in het Socrates-model worden gehanteerd. Het Socrates-model telt in totaal zes prijsklassen in de koopsector. Op basis van regionale gegevens over transactiepreizen van Kadaster (bestaande koopwoningen) en NVM (nieuwe koopwoningen) is ingeschat dat de genoemde grenzen binnen het Socrates-model de beste afbakening van het hoge segment zijn. Iets andere prijsgrenzen waren ook mogelijk geweest: de gekozen grenzen zijn niet de enige 'juiste' grenzen.

² Met het verschil dat gemeenten en regio's die aan de zuidkant aan de MRA grenzen, in het algemeen een wat grotere druk op de woningmarkt kennen dan de regio's in Noord-Holland (zoals regio Alkmaar en Hoorn) die aan de noordkant aan de MRA grenzen.

4.2 Cijfermatige veronderstellingen

De hierboven geschetste inhoudelijke veronderstellingen die gelden in de drie 'overloopscenario's' hebben we cijfermatig uitgewerkt. We maken daarbij zoals vermeld onderscheid tussen het lage en hoge segment koop. In onderstaande tabel zijn de veronderstellingen vermeld. In het lage scenario, is de aanname dat 50% van de volgens het Socrates-model gewenste nieuwbouw³ van koopwoningen in het lage segment in de MRA niet tot stand komt en deze woningen dus elders gebouwd moeten worden. In het middenscenario is dat percentage 65% en in het hoge scenario 80%. Het is niet op voorhand te zeggen welk aandeel het meest reëel is. Het is niet zo dat het middelste scenario (omdat het tussen Laag en Hoog in ligt) nu het meest waarschijnlijk lijkt. In hoofdstuk 5 reflecteren we op de waarschijnlijkheid van de aannamen. In de dure koopsector is de aanname in het lage scenario dat 10% van de vraag naar dure koopwoningen in de MRA in het Socrates-model verschuift naar andere regio's (vanwege prijs-kwaliteitverhouding). In het middenscenario is dat 20% en in het hoge scenario 30%. Ook hier geldt dat op voorhand niet te zeggen is welke veronderstelling het meest reëel is. Binnen het lage en hoge segment zijn de percentages gelijk voor eengezins- en meergezinswoningen. Er wordt ook geen onderscheid gemaakt naar (deel)regio binnen de MRA of tijdsperiode: de percentages betreffen gemiddelden over de gehele MRA en gelden voor de gehele periode 2020 t/m 2039.

Tabel 4-1: Cijfermatige veronderstellingen scenario's overheveling

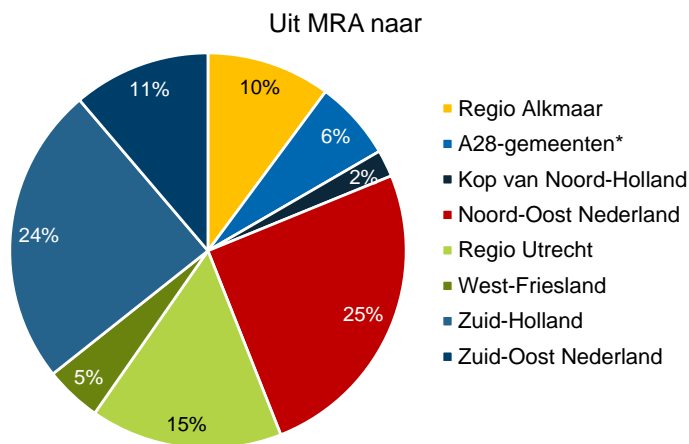
	Scenario Overheveling Laag	Scenario Overheveling Midden	Scenario Overheveling Hoog
Lage segment koop*			
% niet haalbaar	50%	65%	80%
% naar regio Alkmaar	10%	10%	10%
Hoge segment koop**			
% overloop	10%	20%	30%
% naar regio Alkmaar	10%	10%	10%

*Egw tot €460.000 en mgw tot €360.000. **Egw vanaf €460.000 en mgw vanaf €360.000.

De niet haalbare (lage koopsegment) of niet gewenste (hoge koopsegment) productie in de MRA verschuift naar regio's buiten de MRA, maar vanzelfsprekend niet enkel naar de regio Alkmaar. Uit cijfers over de bestemmingen van vertrekkers van middelbare leeftijd (29 t/m 68 jaar) uit de MRA in recente jaren (2015 t/m 2019), blijkt dat 10% zich in de regio Alkmaar heeft gevestigd (Figuur 4.1).

³ We gebruiken de term "nieuwbouw" maar bedoelen nieuwbouw plus overige toevoegingen (zoals transformaties) samen.

Figuur 4.1: Bestemming vertrekkers 29-68-jarige personen uit MRA, 2015 t/m 2019; bron: CBS, bewerking ABF



*7 gemeenten langs de snelweg A28

Dit aandeel van 10% voor de regio Alkmaar is de afgelopen twintig jaar vrij constant: tussen de jaren varieert het tussen 9% en 11%. de regio Alkmaar krijgt dus in de scenario's 10% van de productie die niet haalbaar of gewenst is in de MRA. Dat percentage verschilt niet tussen de scenario's (Tabel 4-1).

4.3 Uitkomsten drie scenario's

Met het woningmarktmodel Socrates 2020 (geïntroduceerd in paragraaf 3.2) is eerst de gewenste nieuwbouw in de MRA in de onderscheiden koopsegmenten berekend. Vervolgens is op basis van de percentages zoals vermeld in de vorige paragraaf welke extra overloop vanuit de MRA op de regio Alkmaar af zou kunnen komen. Voor de regio Alkmaar levert dat aantallen koopwoningen per segment op. We maken daarbij onderscheid in vier segmenten:

- Laag segment: eengezins
- Laag segment: meergezins
- Hoog segment: eengezins
- Hoog segment: meergezins

We laten de uitkomsten zien voor twee perioden: 2020 t/m 2029 en 2030 t/m 2039. De aantallen woningen worden afgerond op honderdtallen. De aantallen betreffen telkens de extra behoefte door de overloop vanuit de MRA. De aantallen komen dus bovenop de 'autonome' kwantitatieve behoefte berekend in hoofdstuk 3.

In het lage scenario is in de periode 2020 t/m 2029 in de regio Alkmaar behoefte aan 4.600 extra koopwoningen. In de tien jaar daarna gaat het om 3.800 woningen. Het totaal in het lage scenario komt daarmee uit op extra 8.400 woningen. In het middenscenario is in totaal in de regio Alkmaar vraag naar 11.300 extra koopwoningen. In het hoge scenario gaat het om 14.400 koopwoningen. De verdeling van de woningen over de vier onderscheiden segmenten verschilt niet veel tussen de scenario's: 51% tot 56% betreft eengezinswoningen tot €460.000 en voor 31% tot 33% gaat het om meergezinswoningen tot

€360.000. Voor de rest gaat het om eengezinswoningen boven €460.000 en meergezinswoningen boven €360.000. Het gaat dus met name om woningen in het lage segment. Dit is een logisch uitvloeisel van de gekozen aanname (par. 4.2.) dat vooral woningen in het lage koopsegment worden overgeheveld. In elk scenario betreft 62% van de extra nieuwbouw eengezinswoningen en 38% meergezinswoningen.

Tabel 4-2: Extra nieuwbouw koopwoningen in de regio Alkmaar door extra overloop vanuit MRA, bron: Socrates 2020 Basis⁴ en aannamen scenario's

	Scenario Overheveling Laag		Scenario Overheveling Midden		Scenario Overheveling Hoog	
	2020 t/m 2029	2030 t/m 2039	2020 t/m 2029	2030 t/m 2039	2020 t/m 2029	2030 t/m 2039
Eengezins < €460.000	2.600	2.100	3.300	2.700	4.100	3.300
Eengezins > €460.000	300	200	500	500	800	700
Meergezins < €360.000	1.500	1.300	2.000	1.700	2.400	2.100
Meergezins > €360.000	200	200	300	300	500	500
Totaal	4.600	3.800	6.100	5.200	7.800	6.600

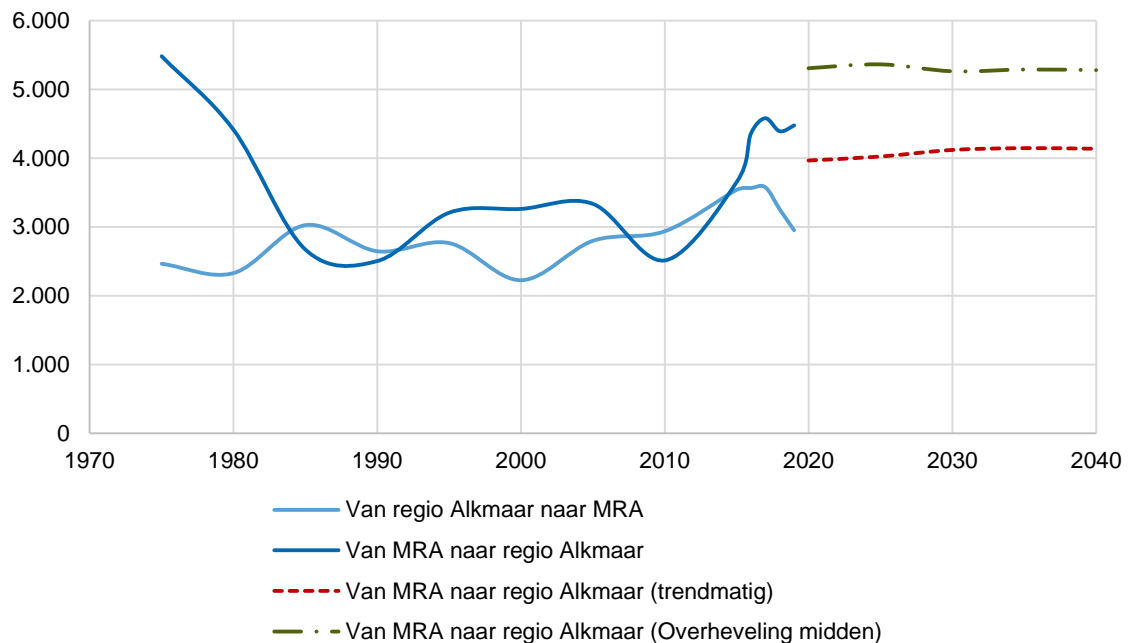
Naast type woning is ook het type locatie/woonmilieu van de overheveldde woningvraag van belang. Als de verdeling naar gewenste woonmilieus zoals die in de MRA is, wordt overgezet op de regio Alkmaar betekent dat het volgende: de extra meergezinswoningen zouden voor ongeveer 20% in een centrum-stedelijk woonmilieu moeten worden ontwikkeld. Alkmaar en Heerhugowaard zijn de enige gemeenten in de regio Alkmaar met een dergelijk woonmilieu. De overige meergezinswoningen zouden in stadswijken buiten het centrum of in dorpse woonmilieus moeten worden ontwikkeld. De extra eengezinswoningen zouden voor de helft in een stedelijke buurt buiten het centrum moeten worden gebouwd (Alkmaar en Heerhugowaard) en voor ongeveer een derde in een groen-stedelijk of dorps woonmilieu.

De drie hierboven geschetste scenario's brengen allemaal met zich mee dat het aantal personen dat vanuit de MRA naar de regio Alkmaar verhuist, toeneemt ten opzichte van het niveau van afgelopen jaren. Om dit in perspectief te plaatsen, zijn deze aantallen in onderstaande figuur in beeld gebracht.

In de periode 2010 t/m 2019 verhuisden gemiddeld ruim 3.500 personen vanuit de MRA naar de regio Alkmaar. Sinds 2015 ligt het gemiddelde op 4.300 personen per jaar. In de trendraming (basisscenario, hoofdstuk 2) is dat ca. 4.000 personen per jaar in de toekomst. In het middelste overloopscenario ligt de verhuisstroom naar de regio Alkmaar in de periode 2020-2040 op ca. 5.300 personen per jaar. Dat zijn dus ongeveer 1.000 personen (23%) meer dan gemiddeld genomen in de laatste vijf jaar het geval is (Figuur 4.2). Het middelste overloopscenario impliceert derhalve een beperkte trendbreuk ten opzichte van de afgelopen jaren.

⁴ Basis is de naam van het gebruikte scenario van het Socrates-model editie 2020, niet te verwarren met het basisscenario van de woningbehoefte in de regio Alkmaar in dit rapport.

Figuur 4.2: Aantal verhuisde personen tussen MRA en de regio Alkmaar, 1972-2019 (realisatie) en verwachting in scenario's; bron: CBS (realisatie) en ABF (prognoses scenario's)



4.4 Opvangen vraag naar huurwoningen

De uitkomsten van de drie overloop-scenario's gaan enkel over koopwoningen. Bij het overhevelen van woningbehoefte vanuit de MRA naar de regio Alkmaar (of een andere regio) ligt dat ook het meest voor de hand: de vertrekkers vanuit de MRA naar de regio Alkmaar zijn met name gezinnen en paren van middelbare leeftijd. Bij deze groepen is de voorkeur voor kopen en eengezinswoningen groot. Het is echter denkbaar dat in de toekomst ook een deel van de gewenste nieuwbouw van huurwoningen niet van de grond komt in de MRA, bijvoorbeeld omdat er onvoldoende geschikte locaties beschikbaar zijn of de grondprijzen te hoog liggen. In dat geval zouden buurregio's een deel van de woningvraag kunnen opvangen.

In de MRA is de komende twintig jaar behoefte aan een forse uitbreiding van de huurvoorraad. Er is bijvoorbeeld behoefte aan nieuwbouw van ruim zeven duizend middenhuurwoningen in het eengezinssegment en ruim 14 duizend appartementen in die prijsklasse. Er is ook behoefte aan nieuwbouw van dure huurwoningen, ook weer met name appartementen (Tabel 4-3).

Tabel 4-3: Behoeftte nieuwbouw van huurwoningen in MRA, 2020 t/m 2039; bron: Socrates 2020 Basis (ABF)

	Eengezins			Meergezins		
	Sociale huur	Middenhuur	Dure huur	Sociale huur	Middenhuur	Dure huur
Centrum-stedelijk	2.700	800	400	11.000	1.600	200
Stadswijk buiten centrum	13.800	4.700	4.600	29.800	6.500	9.100
Groen-stedelijk	5.800	1.300	400	14.200	2.500	1.000
Dorps of landelijk	3.100	300	300	10.000	3.800	0
Totaal	25.400	7.100	5.700	65.000	14.400	10.300

Waarschijnlijk is er potentieel voor het opvangen van een bescheiden deel van de huurvraag van de MRA in nabijgelegen regio's. De aantallen waar het dan om zou kunnen gaan, liggen wel veel lager dan in de koopsector. In het vrije huursegment, zeker in het topsegment, zijn het juist de ligging, voorzieningenniveau en uitstraling van de binnenstad van Amsterdam – en in mindere mate Haarlem – die de jonge expats en yuppies verleiden om hoge bedragen neer te leggen. Alkmaar en Heerhugowaard hebben die aantrekkingskracht veel minder. In de sociale huursector zijn de mogelijkheden tot overloop beperkt door de schotten tussen woonruimteverdeelsystemen (zie ook verderop). Om toch een inschatting te maken van de mogelijkheden voor opvang van de vraag naar huurwoningen in de regio Alkmaar, hanteren we net als bij de koopsector drie scenario's: Laag, Midden en Hoog. Deze scenario's verschillen wederom qua aandeel van de gewenste nieuwbouwproductie van huurwoningen in de MRA dat niet tot stand komt.

- Scenario Laag: 10% van de gewenste nieuwbouwproductie in de huursector in de MRA komt niet tot stand
- Scenario Midden: 20% komt niet tot stand
- Scenario Hoog: 30% komt niet tot stand

Deze percentages gelden voor de gehele huursector en worden toegepast op de aantallen woningen die in de bovenstaande Tabel 4-3 staan. Vervolgens nemen we aan dat 8% van deze over te hevelen nieuwbouwaantallen in de regio Alkmaar opgevangen kunnen worden. Bij de koopsector hanteerden we 10% omdat van alle 29-68-jarige vertrekkers uit de MRA, 10% zich in de regio Alkmaar vestigt. Voor de huursector kijken we naar alle vertrekkers van 18 jaar en ouder omdat huishoudens die naar een huurwoning verhuizen, veel vaker jong (19-28 jaar) en oud (69+ jaar) zijn dan mensen die een koopwoning betrekken. Op basis van alle vertrekkers van 18+, is dat percentage 8%.

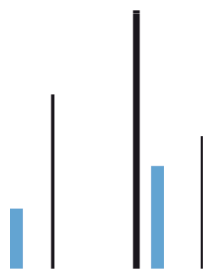
Uiteindelijk resulteren in de drie scenario's de volgende aantallen huurwoningen die extra nieuwgebouwd zouden kunnen worden in de regio Alkmaar om woningvraag uit de MRA op te vangen. Het gaat hierbij om sociale en geliberaliseerde huurwoningen samen (Tabel 4-4). In scenario Laag gaat het in de periode 2020 t/m 2039 om 1.000 woningen. In de scenario's Midden en Hoog zijn dat 1.900 respectievelijk 3.200 woningen.

Tabel 4-4: Extra nieuwbouw huurwoningen in de regio Alkmaar door extra overloop vanuit MRA; bron: Socrates 2020 Basis en aannamen scenario's

	Scenario Overheveling Laag	Scenario Overheveling Midden	Scenario Overheveling Hoog
2020 t/m 2029	600	1.200	1.800
2030 t/m 2039	400	700	1.400
Totaal	1.000	1.900	3.200

Bovenstaande uitkomsten kennen grote onzekerheden. Voor de sociale huursector geldt dat van belang is of en in welke mate de 'schotten' tussen woonruimteverdeelsystemen blijven bestaan. De meeste sociale huurwoningen zijn van corporaties en die worden verdeeld via regionale woonruimteverdeelsystemen zoals WoningNet (regio Amsterdam) en SVNK (de regio Alkmaar). Deze regionale systemen zijn van elkaar gescheiden door 'schotten': opgespaarde wachttijd is niet bruikbaar in andere systemen. Dit zet een rem op verhuizingen tussen regio's tussen en naar sociale huurwoningen. Inmiddels verkent Aedes met een groep 'Koploper' corporaties in hoeverre de schotten in de woonruimteverdeelsystemen weggenomen zouden (moeten) kunnen worden. De eerste bevindingen zijn positief; dat wil zeggen dat er bereidheid lijkt om dit een stap verder te brengen. De vrije huursector kent geen schotten en is verhuizen tussen regio's dus makkelijker. In die sector zit de onzekerheid vooral in de mate waarin de regio Alkmaar voor de vrij specifieke groep woningzoekenden in de vrije huursector – veel jonge, goed verdienende professionals – aantrekkelijk genoeg is. Het gaat dan bijvoorbeeld om de voorzieningen en (groot)stedelijke uitstraling.

5



Conclusies en bespiegelingen

In dit laatste hoofdstuk gaan we kort in op de aannemelijkheid van de gekozen uitgangspunten. De mate waarin een regio als de regio Alkmaar kan voorzien in een gedeelte van de woningbehoefte in de MRA is afhankelijk van meerdere factoren. We benoemen eerst de belangrijkste conclusies.

5.1 Conclusies

In het basisscenario van het onderzoek, gebaseerd op de Primos-raming 2020, is de netto uitbreidingsbehoefte in de zeven gemeenten van de regio Alkmaar in de periode 2020 t/m 2029 in totaal 11.800 woningen. In de tien jaar daarna is dat nog eens 4.100 woningen. Afhankelijk van de omvang van de sloop, ligt de bruto nieuwbouwpoging nog hoger dan deze aantallen.

In het basisscenario is geen rekening gehouden met een extra 'overloop' van woningvraag vanuit de MRA naar de regio Alkmaar. Deze overloop ontstaat als in de MRA de gewenste productie van woningen in het lage koopsegment onvoldoende op gang komt en de prijs-kwaliteitverhouding van het duurdere aanbod verslechtert. Daarom zijn drie 'overloopscenario's' opgesteld die onderling verschillen in de aannamen welk deel van de gewenste bouwproductie in de MRA niet tot stand komt (lage segment koop) of minder in trek is vanwege de matige prijs-kwaliteitverhouding (hoge segment koop). In het lage scenario komt in de periode 2020 t/m 2039 de extra vraag voor de regio Alkmaar uit op 8.400 koopwoningen. In het middenscenario zijn dat 11.300 woningen en in het hoge scenario 14.400 woningen. Deze woningen komen dus bovenop netto uitbreidingsbehoefte van 15.900 woningen in het basisscenario ('autonome behoefte'). 51% tot 56% van de overgehevelde nieuwbouw betreft eengezinskoopwoningen tot €460.000 en 31% tot 33% betreft meergezinswoningen tot €360.000. De rest betreft eengezinskoopwoningen boven €460.000 en meergezinskoopwoningen boven €360.000.

Het opvangen van een deel van de MRA-vraag naar huurwoningen in de regio Alkmaar ligt om verschillende redenen minder voor de hand dan bij koopwoningen. De aantallen liggen daardoor lager.

In onderstaande tabel zijn de uitkomsten van de scenario's samengevat. We maken onderscheid naar autonome groei, de mogelijke groei vanwege overloop vanuit de MRA voor het koopsegment en de mogelijke (extra) uitbreiding van huurwoningen.

Tabel 5-1: Uitbreidingsbehoefte woningen in regio Alkmaar, 2020 t/m 2039

	Scenario Overheveling Laag	Scenario Overheveling Midden	Scenario Overheveling Hoog
Autonome ontwikkeling	16.000	16.000	16.000
Overheveling MRA - koop	8.400	11.300	14.400
Overheveling MRA - huur	1.000	1.900	3.200
Totale mogelijke uitbreidingsbehoefte	25.400	29.200	33.600

5.2 Reflectie: nationale factoren

De uitkomsten van de 'overloopscenario's' zijn sterk afhankelijk van de gekozen aannames ten aanzien van over te hevelen woningbehoefte van de MRA naar de regio Alkmaar. Op voorhand is niet te zeggen welk scenario het meest realistisch is. Verhuiscijfers en signalen van makelaars wijzen duidelijk op een toenemende interesse in de regio Alkmaar van woningkopers uit de MRA. Zoals eerder vermeld gaat dit deels getrap: Amsterdammers verhuizen bijvoorbeeld naar Zaanstad, Zaanstedelingen naar noordelijke gemeenten en zo verder. Hoe sterk de trend zich kan doorzetten, is van een reeks factoren afhankelijk: zowel nationale factoren als regionale factoren. Daarom staan we hier tot slot nog even bij stil.

Nationale factoren die van invloed zijn op de behoefte aan en mogelijkheden van het opvangen van de woningvraag van de MRA in nabijgelegen regio's zijn onder meer:

- **Demografische groei:** hoe groter de groei, hoe moeilijker om – gelet op alle ruimtelijke beperkingen – de gehele woningvraag in de MRA zelf op te vangen. Een onzekere factor hierbij is het effect van de coronacrisis op de demografische ontwikkeling. Op de iets langere termijn lijkt de demografische groei even hoog te blijven als voor corona werd verwacht.
- **Rijksbeleid woningmarkt:** beleid dat de betaalbaarheid van huren en kopen beïnvloedt, heeft effect op de noodzaak voor woningzoekenden om vanwege de betaalbaarheid in een andere regio te zoeken.
- **Macro-economische ontwikkelingen:** ontwikkelingen zoals de rentestand beïnvloeden de betaalbaarheid van koopwoningen en dus de noodzaak voor woningzoekenden om uit te wijken naar een goedkopere regio.
- **Thuiswerken na corona:** hoe welwillender werkgever staan tegenover thuiswerken, hoe makkelijker en aantrekkelijker het wordt om een baan in of nabij Amsterdam te combineren met wonen in de regio Alkmaar.

5.3 Reflectie: regionale factoren

Regionale factoren in de MRA die van invloed zijn op de behoefte aan het opvangen van een deel van de MRA-woningvraag in nabijgelegen regio's zijn onder meer:

- **Ontwikkeling woningproductie, met name in betaalbare koop:** des te meer de productie in het betaalbare koopsegment in de MRA achterblijft bij de vraag, des te groter de noodzaak om in buurregio's extra in dit segment te bouwen.
- **Ontwikkeling woningprijzen:** hoe groter het prijsverschil tussen de MRA en buurregio's (zoals regio Alkmaar), des te aantrekkelijker
- **Drukke en leefbaarheid in Amsterdam:** hoe meer de leefbaarheid in Amsterdam en andere MRA-gemeenten onder druk komt te staan, hoe slechter de prijs-kwaliteitverhouding van het wonen en hoe aantrekkelijker de overstap naar de regio Alkmaar.

Regionale factoren in de regio Alkmaar die van invloed zijn op de mogelijkheden van die regio om een deel van de MRA-woningvraag op te vangen zijn onder meer:

- **Ontwikkeling woningprijzen:** hoe groter het prijsverschil tussen de MRA en de regio Alkmaar voor vergelijkbare woningen, des te aantrekkelijker is de regio Alkmaar.
- **Bereikbaarheid:** hoe bereikbaarder de regio Alkmaar per auto en ov, hoe aantrekkelijker de overstap voor woningzoekenden is.
- **Economie en werkgelegenheid:** hoe gunstiger de economische ontwikkeling in de regio Alkmaar, des te aantrekkelijker is het als woonregio.
- **Voorzieningen:** hoe meer voorzieningen zoals cultuur, hoe aantrekkelijker de regio. Dat geldt zeker voor woningzoekenden die in de MRA overwogen te (blijven of gaan) wonen. De grotere steden in de MRA – Amsterdam, Amstelveen, Haarlem en Zaandam – hebben immers een rijk aanbod aan culturele en uitgaansvoorzieningen. Hoe beter een dergelijk aanbod ook in de regio Alkmaar aanwezig is, hoe beter de regio in staat is om centrum-stedelijk georiënteerde woningzoekenden aan zich te binden.