

Scenario's woningbouw Westfriesland, 2021-2040

Op basis van Primos en Socrates 2021

Uitgevoerd in opdracht van Woningmakers Westfriesland

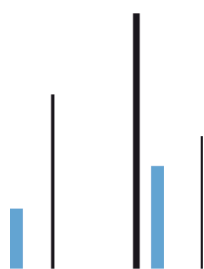
Michael Stuart-Fox en Berry Blijje

maart 2022 | r2022-0013MSF | 21306

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

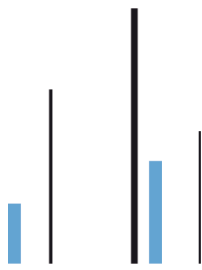
Copyright ABF Research 2022

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 Westfriesland	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.....	12
4.1 Inhoudelijke veronderstellingen	12
4.2 Cijfermatige veronderstellingen	14
4.3 Uitkomsten drie scenario's	15
4.4 Vraag naar huurwoningen	16
5 Conclusies en bespiegelingen	18
5.1 Conclusies.....	18
5.2 Reflectie: nationale factoren.....	19
5.3 Reflectie: regionale factoren.....	19



Samenvatting

In dit rapport onderzoeken we de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in de regio Westfriesland¹ in de periode 2021 tot 2040. We gaan daarbij in op de trendmatige behoefte en op de mogelijke extra behoefte die kan ontstaan als gevolg van het opvangen in Westfriesland van meer woningvragers uit de MRA. Dit laatste doen we aan de hand van drie 'overloopsenario's'. Deze samenvatting beschrijft de belangrijkste uitkomsten.

Toenemende verhuisstroom vanuit MRA richting Westfriesland

Na 2012 is de verhuisstroom vanuit de MRA richting Westfriesland sterk toegenomen, van ca. 1.500 personen in 2012 tot 2.600 in 2020. 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 Westfriesland. Betaalbaar aanbod (bestaand en nieuw) in de MRA werd immers steeds schaarser en was in Westfriesland in ruimere mate voorhanden.

Basisscenario: bruto bouwopgave 10.500 woningen tot 2040

In het basisscenario van het onderzoek, gebaseerd op de Primos-raming 2021, is de bruto bouwopgave in de zeven gemeenten van Westfriesland in de periode 2021 t/m 2029 in totaal 6.500 woningen. In de tien jaar daarna is dat nog eens 4.000 woningen. In totaal gaat het dus om 10.500 woningen. Volgens het Socrates-woningmarktmodel (2021) bestaat deze bouwopgave voor 36% uit gereguleerde huurwoningen, voor 9% uit middeldure en dure huur, voor zo'n 30% uit koopwoningen tot de NHG-grens en ruim een kwart zouden middeldure- en dure koopwoningen boven de NHG-grens moeten zijn.

Scenario's overloop vanuit MRA: extra bouwopgave in Westfriesland

In het basisscenario wordt voor de prognosejaren rekening gehouden met verhuisstromen oftewel overloop tussen regio's, maar de verwachte omvang van die verhuisstromen/overloop in de toekomst weerspiegelt de omvang in het recente verleden². Er wordt geen rekening gehouden met een extra 'overloop' van woningvraag vanuit de MRA naar Westfriesland. Deze extra overloop ontstaat als in de MRA de gewenste productie van woningen in het goedkope en middeldure segment onvoldoende op gang komt en de prijs-kwaliteitverhouding van het dure aanbod (verder) verslechtert. Daarom zijn drie 'overloopsenario's' opgesteld die onderling verschillen in de aannamen welk deel van de gewenste bouwproductie in de MRA niet tot stand komt (goedkope en middeldure koop) of minder in trek is vanwege de matige prijs-kwaliteitverhouding (dure koop). In het lage scenario komt in de periode 2021 t/m 2039 de extra vraag voor Westfriesland uit op 2.600 koopwoningen. In het middenscenario zijn dat 4.500 woningen en in het hoge

¹ Bestaande uit de volgende zeven gemeenten: Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec.

² Voor de Primos-prognose wordt gekeken naar de migratiepatronen over de afgelopen 8 jaar. Uit analyses blijkt dat de laatste jaren er een omslag heeft plaatsgevonden: Westfriesland heeft nu een positief migratiesaldo ten opzichte van de MRA.

scenario 6.400 woningen. Deze woningen komen dus bovenop de bruto behoefte van 10.500 woningen in het basisscenario. In elk van de scenario's bestaat de *extra bouwopgave* voor meer dan de helft (variërend tussen 60% en 67%) uit eengezinskoopwoningen in het goedkope en middeldure segment. Ongeveer een kwart betreft appartementen in het goedkope en middeldure segment. Het resterende deel bestaat uit koopwoningen in het dure segment.

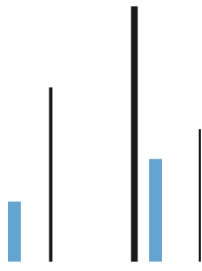
Overheveling vraag naar huurwoningen minder passend

Het opvangen van een deel van de MRA-vraag naar huurwoningen in Westfriesland ligt minder voor de hand dan bij koopwoningen. Koopwoningen passen beter bij het vraagprofiel van vestigers vanuit de MRA (veel paren en gezinnen). De vraag naar vrijesectorhuurwoningen (middenhuur en dure huur) bestaat juist voor een relatief groot deel uit (groot)stedelijk georiënteerde jonge huishoudens die waarde hechten aan (groot)stedelijke voorzieningen. Die voorzieningen zijn in Westfriesland in mindere mate aanwezig dan in de regio Amsterdam. In de sociale huursector remmen de 'schotten' tussen de woonruimteverdeelsystemen verhuizingen tussen regio's.

Scenario's overheveling afhankelijk van nationale en regionale factoren

De uitkomsten van de 'overloopsenario's' zijn sterk afhankelijk van de gekozen aannames ten aanzien van over te hevelen woningbehoefte van de MRA naar Westfriesland. 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 naar schatting een huidig tekort van circa 300 duizend woningen¹. 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 circa € 427.000 in het derde kwartaal van 2021 (de meest recente gegevens) ligt deze gemiddelde prijs in nominale termen bijna 60% hoger dan begin 2015². Nieuwkoopwoningen zijn daarmee in nominale termen gemiddeld zo'n 64% duurder dan net voor het uitbreken van de crisis op de koopmarkt medio 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 Westfriesland kunnen zijn, ten noorden van de MRA. De regio bestaat uit de gemeenten Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec. In dit rapport onderzoeken we de kwantitatieve en kwalitatieve woningbehoefte in Westfriesland.

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

We onderzoeken de woningbehoefte in Westfriesland in drie stappen. Eerst bepalen we de trendmatige behoefte aan huur- en koopwoningen. Dit noemen we het basisscenario. In dit scenario wordt al wel

¹ Begin 2022 volgens de Primos-prognose 2021.

² Bron: Monitor Koopwoningmarkt (TU Delft). Hierbij is niet gecorrigeerd voor de pakketsamenstelling van de verkochte woningen.

trendmatig rekening gehouden met verhuisstromen tussen regio's (waaronder de MRA), maar niet expliciet 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 Westfriesland. 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 Westfriesland hier een bijdrage aan kunnen leveren?

Dit rapport is een uitwerking van de presentatie die op donderdag 27 januari 2022 door ABF is verzorgd tijdens de 'Woonconferentie' van de Woningmakers Westfriesland in de Oosterkerk in Hoorn. De resultaten zijn gelijk aan die presentie, 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 Westfriesland 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 Westfriesland is berekend. Hierbij staan we stil bij zowel aantallen als kwalitatieve kenmerken.

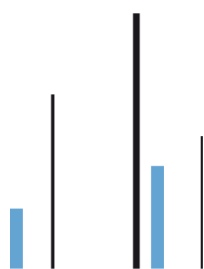
Hoofdstuk 4 (*Scenario's overheveling vanuit MRA*)

Vervolgens stellen we drie scenario's op waarbij er sprake is van extra overloop van woningzoekenden vanuit de MRA naar Westfriesland. 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 Westfriesland en de benodigde woningbouwproductie om dit op te vangen.

2

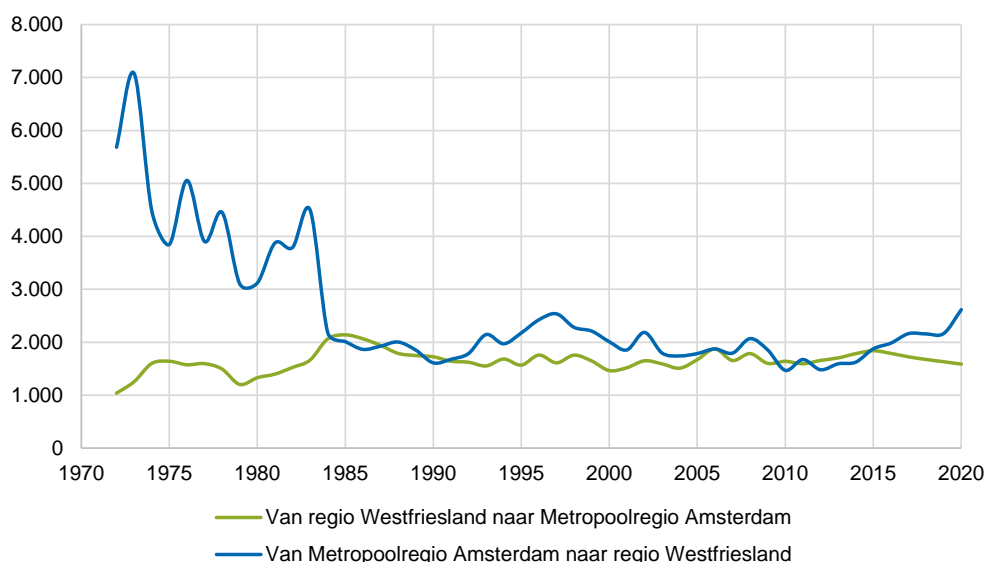


Terugblik: verhuisstromen en nieuwbouw

2.1 Verhuisstromen tussen MRA en Westfriesland

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 Westfriesland weergegeven. In de jaren '70 verhuisden veel mensen vanuit de MRA, met name Amsterdam, naar Westfriesland en andere regio's in Noord-Holland zoals Alkmaar en Heerhugowaard. Dit was het tijdperk van suburbanisatie. Vanaf tweede helft jaren '80 stabiliseerde de verhuistroom richting Westfriesland zich op een niveau van gemiddeld bijna 2.000 verhuisde personen per jaar. Vestiging vanuit de MRA en vertrek naar de MRA hielden elkaar in die tijd in evenwicht. Medio jaren '90 nam de verhuistroom vanuit de MRA weer toe (ruim 2.500 personen in 1997) om daarna weer te dalen. Na 2012 is de verhuistroom richting Westfriesland sterk toegenomen, van ca. 1.500 personen in 2012 tot 2.600 in 2020 (Figuur 2.1). Sinds 2015 is er (weer) sprake van een positief verhuissaldo (vestigers minus vertrekkers) voor Westfriesland met de MRA. Dat saldo is toegenomen van 40 personen in 2015 tot ruim 1.000 in 2020.

Figuur 2.1: Aantal verhuisde personen tussen MRA en Westfriesland, 1972-2020; bron: CBS, bewerking ABF

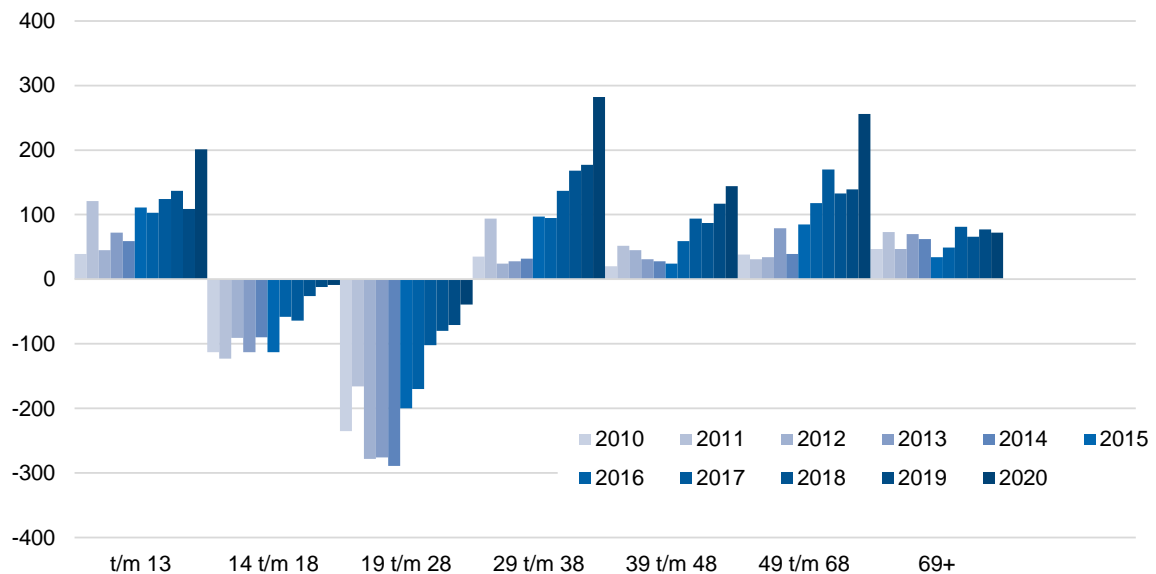


De toegenomen verhuistroom vanuit de MRA hangt samen met het herstel van de koopwoningmarkt vanaf medio 2013. Sindsdien zijn de prijzen op de koopmarkt, zowel in de bestaande als nieuwe voorraad, sterk toegenomen. Betaalbaar aanbod in de MRA werd steeds schaarser. Dit heeft een impuls gegeven aan de verhuistroom richting Westfriesland 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 Westfriesland 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 Westfriesland. Makelaars signaleren dat de groeiende verhuisstroom tussen de MRA en Westfriesland deels in stappen verloopt waarbij huishoudens in noordelijke richting 'opschuiven': huishoudens afkomstig uit Amsterdam verhuizen bijvoorbeeld naar Zaanstad en Zaanstedelingen verhuizen naar regio's als Alkmaar en Westfriesland. Er zijn natuurlijk ook huishoudens die over langere afstand verhuizen, bijvoorbeeld direct vanuit Amsterdam naar Westfriesland.

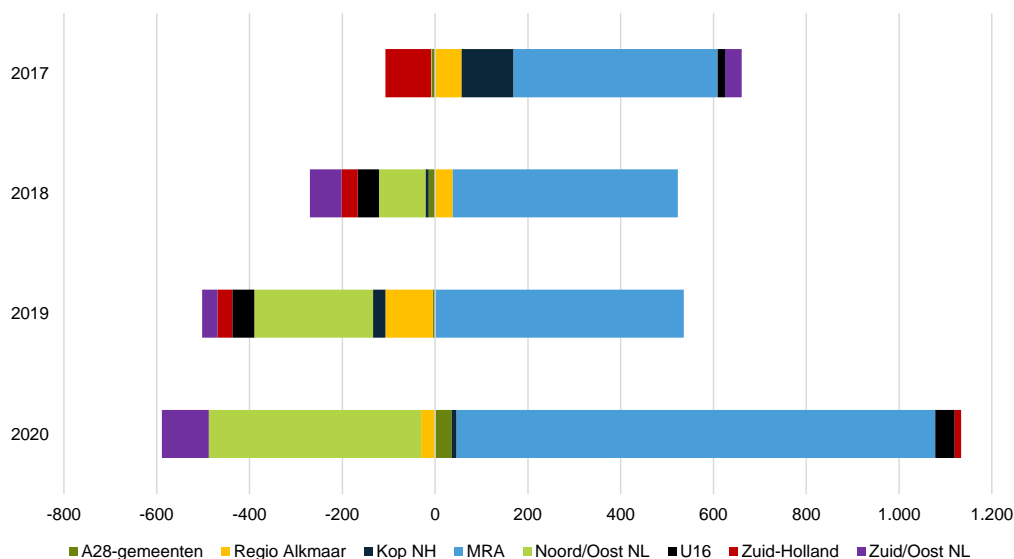
De verhuisstromen tussen de MRA en Westfriesland zijn selectief: de stroom vanuit de MRA bestaat vooral uit personen van middelbare leeftijd (paren en gezinnen) en thuiswonende kinderen. Het positieve saldo van 29-68-jarigen is sinds 2012/2013 duidelijk toegenomen. Bij de categorie 19 t/m 28 jaar is het saldo voor Westfriesland 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 2.2).

Figuur 2.2: Verhuissaldo van Westfriesland met MRA, naar leeftijdsklasse, 2010-2020; bron: CBS, bewerking ABF



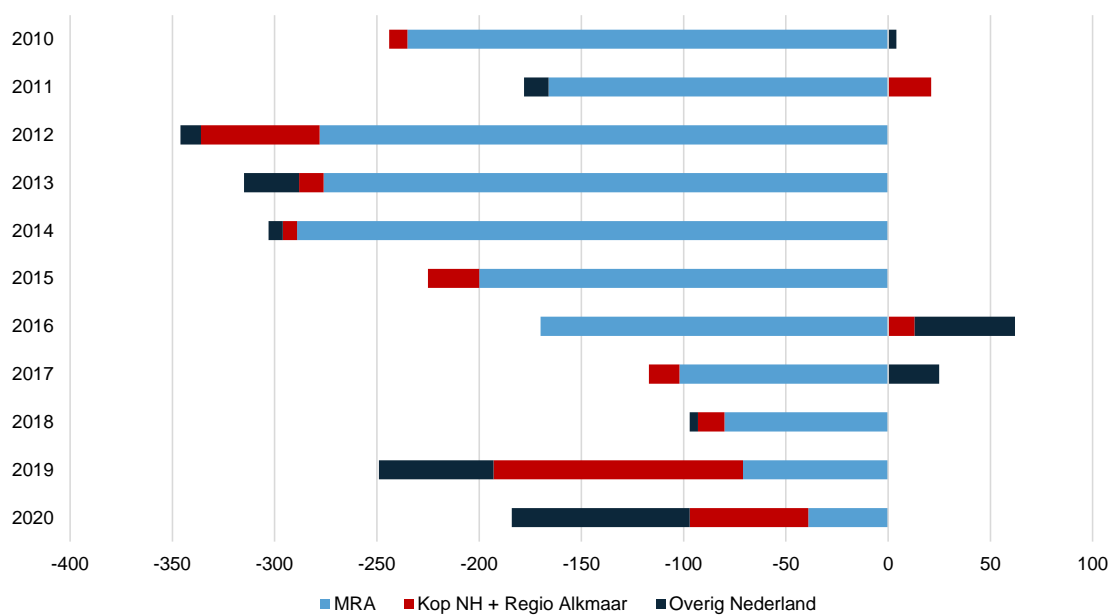
Zoals eerder al vermeld is het positieve saldo met de MRA de afgelopen jaren toegenomen. Tegelijkertijd is het negatieve saldo met Noord- en Oost-Nederland toegenomen. Dat saldo was nagenoeg 0 in 2017 maar bedroeg in 2020 al circa -460 personen: meer vertrekkers naar Noord- en Oost-Nederland dan vestigers dus. Bij andere regio's is er geen duidelijke trend waarneembaar (Figuur 2.3).

Figuur 2.3: Verhuissaldo van Westfriesland met andere regio's (alle leeftijdsgroepen samen), 2017-2020; bron: CBS, bewerking ABF



Als we specifiek naar het verhuissaldo van 19-28-jarigen kijken, wordt duidelijk dat het negatieve saldo (vertrekoverschot) van deze groep met de MRA in de afgelopen jaren is afgenomen. Uit de cijfers (hier niet weergegeven) blijkt dat zowel het vertrek van jongeren naar de MRA sinds 2014 is afgenomen als de vestiging van jongeren uit de MRA is toegenomen. Het vertrekoverschot van jongeren ten opzichte van andere regio's is de laatste paar jaar wel toegenomen (Figuur 2.4).

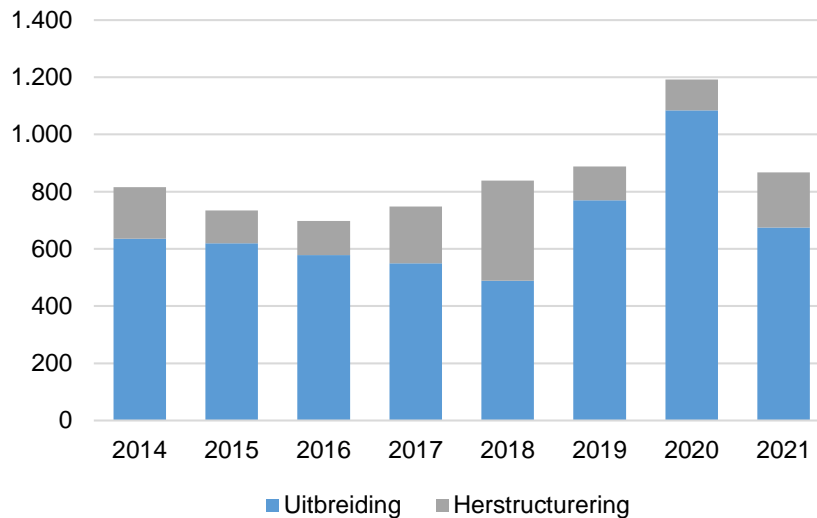
Figuur 2.4: Verhuissaldo van 19-28-jarigen in Westfriesland met andere regio's, 2010-2020; bron: CBS, bewerking ABF



2.2 Ontwikkeling woningvoorraad

In Westfriesland zijn in de periode 2014 t/m 2021 gemiddeld 845 nieuwe woningen per jaar gebouwd: nieuwbouw en overige toevoegingen (met name transformaties) samen. Circa 20% van de toevoegingen betrof herstructurering (vervanging van gesloopte woningen) en 80% was netto uitbreiding van de voorraad (Figuur 2.5). Gemiddeld per jaar was de netto uitbreiding dus zo'n 675 woningen.

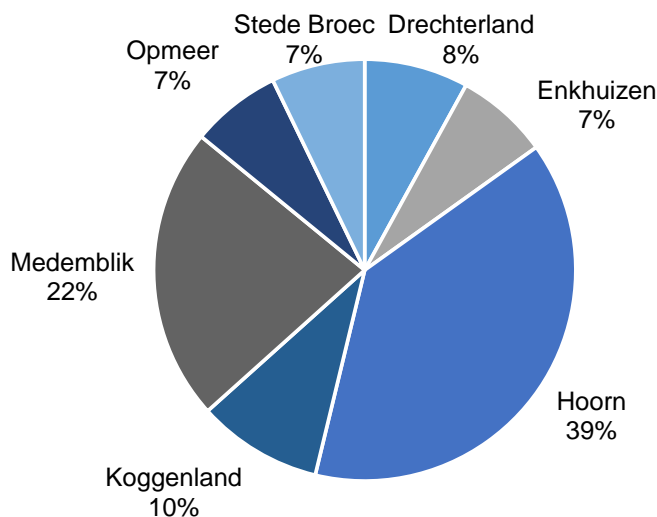
Figuur 2.5: Nieuwbouw* in Westfriesland naar type (uitbreiding en herstructurering), 2014 t/m 2021; bron: Syswov, bewerking ABF



*Betreft nieuwbouw inclusief overige toevoegingen (zoals transformaties)

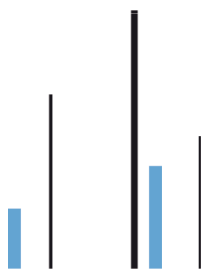
Bijna 40% van de nieuwbouw is gerealiseerd in Hoorn, gevolgd door Medemblik met 22% (Figuur 2.6).

Figuur 2.6: Nieuwbouw* in Westfriesland naar gemeente, 2014 t/m 2021; bron: Syswov, bewerking ABF



*Betreft nieuwbouw inclusief overige toevoegingen (zoals transformaties)

3



Basisscenario: autonome behoefte

3.1 Kwantitatieve woningbehoefte

De kwantitatieve woningbehoefte is berekend met het Primos-prognosemodel 2021. 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 2021 is qua nationale bevolkingsontwikkeling gebaseerd op de CBS-raming van eind 2020.

In Primos-prognose 2021 bestaat de kwantitatieve (bruto) bouwopgave (ook wel kwantitatieve bouwprogramma genoemd) per regio uit drie elementen: het opvangen van de toekomstige groei van het aantal huishoudens, het op termijn inlopen van het huidige woningtekort tot acceptabele omvang¹ en het vervangen van gesloopte woningen (trendmatige sloop-nieuwbouw). Het eerste element is daarbij qua omvang veruit het belangrijkste. Bij het berekenen van de toekomstige groei van het aantal huishoudens wordt gekeken naar natuurlijke aanwas (geboorte min sterfte), het buitenlands migratiesaldo (immigratie min emigratie) en binnenlandse verhuisstromen tussen regio's. In de Primos-raming wordt dus rekening gehouden met verhuisstromen tussen regio's (waaronder die van MRA naar Westfriesland). 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 Westfriesland en een verder groeiende verhuisstroom richting die regio.

De uitkomsten van Primos kunnen worden gezien als de 'autonome behoefteontwikkeling' en worden in dit rapport als het trendmatige scenario ofwel basisscenario beschouwd. Primos 2021 laat voor Westfriesland een gewenste bruto uitbreiding van de totale woningvoorraad (koop + huur) zien van 6.500 woningen in de periode 2021 t/m 2029 (Tabel 3-1). Dat komt neer op gemiddeld 720 woningen per jaar. In de tien jaar daarna, is nog eens behoefte aan zeker 4.000 woningen (bruto), ofwel 440 woningen per jaar. Rekening houdend met sloop (herstructurering) zou de netto uitbreiding tot 2030 op 5.900 woningen uitkomen. In de tweede periode (tot 2040) zijn dat 3.200 woningen.

¹ Een tekort van ca. 2%.

² Voor Primos 2021 gaat het specifiek om de jaren tot en met 2019 (laatste jaar met realisatiecijfers die bruikbaar zijn voor opstellen van prognose op het moment dat Primos 2020 werd opgesteld).

In de MRA moet de voorraad tot 2030 per saldo met bijna 163 duizend woningen toenemen. In bruto termen zijn dat 182 duizend woningen. In de tweede periode is de bouwopgave ook in de MRA minder groot maar nog steeds fors.

Tabel 3-1: Benodigde bruto en netto uitbreiding woningvoorraad in Westfriesland en MRA (basisscenario), 2021 t/m 2039; bron: Primos 2021

	Westfriesland		MRA	
	Bruto	Netto	Bruto	Netto
2021	94.000	94.000	1.173.900	1.173.900
Toename 2021 t/m 2029	6.500	5.900	182.000	162.600
Toename 2030 t/m 2039	4.000	3.200	138.300	115.000
Toename totaal	10.500	9.100	320.400	277.600

3.2 Kwalitatieve woningbehoefte

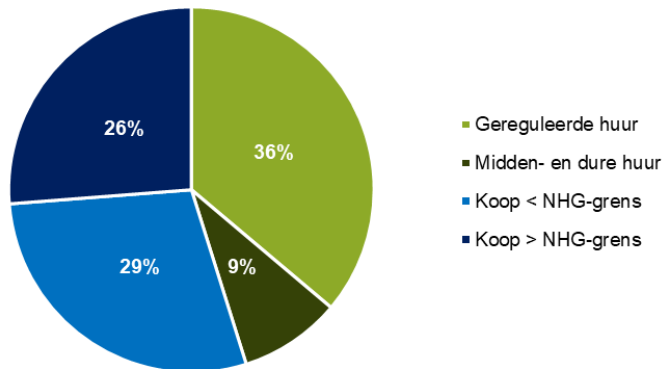
Welke woningen zouden er, om aan de 'autonome behoefte' te voldoen, idealiter bij moeten komen? Het kwalitatieve woningmarktsimulatiemodel Socrates (2021) van ABF levert daar inzicht in. Met het Socrates-model berekenen we de ideale, consumentgerichte samenstelling van de voorraad, rekening houdend met 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.

Van de eerder genoemde 10.500 woningen (bruto) die er in Westfriesland in de periode 2021 t/m 2039 bij moeten komen zou 36% moeten bestaan uit gereguleerde huurwoningen (tot de liberalisatiegrens) en 9% uit middeldure en dure huur (boven de liberalisatiegrens). Idealiter bestaat ongeveer 30% uit koopwoningen tot de NHG-grens en ruim een kwart uit middeldure- en dure koopwoningen boven de NHG-grens (Figuur 3.1). Nieuwbouwoopwoningen tot de NHG-grens worden relatief weinig gerealiseerd, zeker in het eengezinssegment, maar daar is dus wel duidelijk vraag naar. Als gevolg van liberalisaties, sloop en verkopen van corporatiewoningen zou met bovengenoemd kwalitatief bouwprogramma het aandeel van gereguleerde huur in de *netto uitbreiding* lager liggen dan de genoemde 36%.

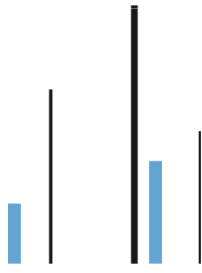
³ In het Socrates-model ontwikkelen de prijzen van koopwoningen zich met inflatie. In reële zin komt dat neer op 0%. Dat betekent echter niet dat in dit onderzoek voorbij wordt gegaan aan de huidige of toekomstige prijsverschillen in de koopsector tussen Westfriesland en de MRA. Een belangrijke aanname van de overloop-scenario's (zie hoofdstuk 4) is namelijk dat, vanwege het aanzienlijke prijsverschil, Westfriesland aan populariteit wint in vergelijking met de MRA en de woningbehoefte in Westfriesland daardoor hoger uitvalt (opvangen huishoudens/woningzoekenden uit de MRA). In hoofdstuk 4 lichten we dit toe.

Figuur 3.1: Kwalitatieve verdeling gewenste bruto nieuwbouw (incl. overige toevoegingen) naar segment, 2021 t/m 2039; bron: Socrates 2021

Nieuwbouw (bruto) 2021-2040 Westfriesland



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 Westfriesland. Het basisscenario op basis van Primos 2021 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 oftewel overloop tussen regio's, maar de verwachte omvang van die verhuisstromen/overloop 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 Westfriesland versus de MRA ongeveer gelijk blijft in de toekomst. Die populariteit kan in de praktijk natuurlijk veranderen als gevolg van bijvoorbeeld een (verder) verslechterende prijs-kwaliteitverhouding van woningen in de MRA in verhouding tot Westfriesland ('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 Westfriesland als alternatieve woonlocatie. De (mogelijk in de toekomst toenemende) instroom vanuit de MRA kan niet worden 'tegengehouden': ook als in Westfriesland en vergelijkbare regio's niet (extra) voor instromers uit de MRA wordt gebouwd, zullen huishoudens uit de MRA zich vestigen in Westfriesland. Vanwege de gemiddeld betere uitgangspositie (zoals een gemiddeld hogere overwaarde) bestaat het risico dat (een deel van de) Westfriese kopers worden verdrongen.

In hoofdstuk 2 bleek dat de laatste jaren de verhuisstroom vanuit de MRA naar Westfriesland is toegenomen: zowel bij dertigers, veertigers als vijftigers en zestigers. Het zijn met name (aanstaande) gezinnen en paren in die leeftijdsgroepen die naar Westfriesland verhuizen. Bij die groepen is het verhuissaldo met de MRA voor Westfriesland ook duidelijk positief. Het ligt voor de hand dat de gestegen en hogere woningprijzen in de MRA (versus Westfriesland) en het tekortschietende aanbod in het goedkope en middeldure koopsegment mede een verklaring vormen voor het toegenomen vertrek uit de MRA richting Westfriesland. Makelaars in de Westfriesland signaleren al langer een toenemende interesse van huizenkopers afkomstig uit de regio Amsterdam. Deze ontwikkelingen roepen de vraag op: welk deel van de woningbehoefte in de MRA zou de regio Westfriesland kunnen 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 veronderstellingen in elk van de scenario's zijn als volgt:

- 1) In de lagere kooprijsklassen (goedkoop en middelduur) 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) 2021' dat onlangs is gepubliceerd. De lagere prijsklassen noemen we hier het **goedkope en middeldure segment** en definiëren we als eengezinswoningen tot €480.000 en meergezinswoningen tot €380.000.

- 2) De woningen in dure koopsegment in de MRA – zowel bestaande bouw als nieuwbouw – kennen een verslechterende prijs-kwaliteitverhouding in vergelijking met Westfriesland. Ook in Westfriesland zijn de prijzen flink gestegen en zal die ontwikkeling zich naar verhouding voortzetten. Het prijsniveau in Westfriesland 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 Westfriesland aantrekkelijker. Het **dure segment** definiëren we in dit onderzoek als eengezinswoningen boven €480.000 en meergezinswoningen boven €380.000¹.

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) Westfriesland. 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 Westfriesland en bijvoorbeeld Amsterdam is daardoor minder een probleem. Meer thuiswerken kan ook leiden tot minder files, wat de reistijd per auto tussen Westfriesland en de MRA beperkt en wonen in Westfriesland aantrekkelijker maakt.

¹ De grenzen van €380.000 (meergezins) en €480.000 (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 transactiepreisen 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.

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

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. Bovendien maken we onderscheid tussen eengezinswoningen en meergezinswoningen (appartementen). Binnen het goedkope en middeldure segment is de veronderstelling dat de productie van eengezinswoningen (tot €480.000) minder haalbaar is dan de realisatie van appartementen (tot €380.000), onder meer vanwege de beperkte beschikbare ruimte en planologische regels. Binnen het dure segment is de veronderstelling dat huishoudens vaker bij eengezinswoningen zullen uitwijken vanuit de MRA naar Westfriesland dan bij meergezinswoningen. Eengezinswoningen passen immers gemiddeld genomen beter bij de vestigers vanuit de MRA (paren en gezinnen) dan meergezinswoningen.

In onderstaande tabel zijn de veronderstellingen vermeld. In het scenario Midden is de aanname dat 55% van de volgens het Socrates-model gewenste nieuwbouw³ van eengezinskoopwoningen in het goedkope en middeldure segment in de MRA niet tot stand komt en deze woningen dus elders gebouwd moeten worden. Bij meergezinswoningen in het goedkope en middeldure segment is dat 40%. In de lage en hoge scenario's liggen deze percentages lager respectievelijk hoger dan in het scenario Midden.

In de dure koopsector is de aanname in scenario Midden dat 25% van de bouwopgave van dure eengezinswoningen in de MRA in het Socrates-model verschuift naar andere regio's (vanwege de prijs-kwaliteitverhouding). Bij dure appartementen is dat 15%. In de lage en hoge scenario's zijn deze percentages weer lager en hoger dan in het middelste scenario (Tabel 4-1).

Er wordt bij de percentages 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 2021 t/m 2039.

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 Westfriesland) die aan de noordkant aan de MRA grenzen.

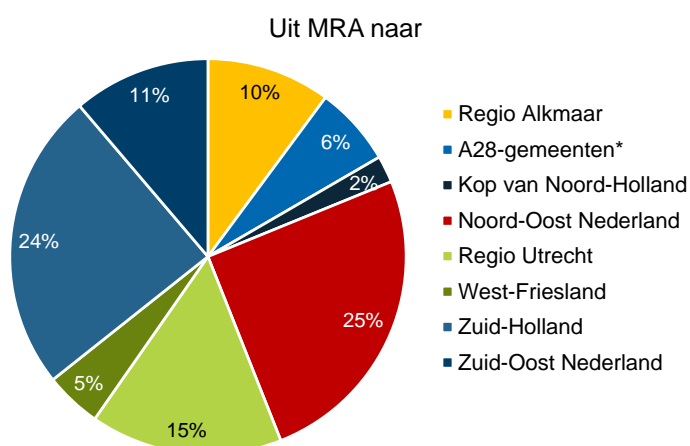
³ We gebruiken de term "nieuwbouw" maar bedoelen nieuwbouw plus overige toevoegingen (zoals transformaties) samen.

Tabel 4-1: Cijfermatige veronderstellingen scenario's overheveling

			Scenario Overheveling Laag	Scenario Overheveling Midden	Scenario Overheveling Hoog
Goedkope en middeldure koop	Eengezins	% niet haalbaar	35%	55%	75%
	Meergezins	% niet haalbaar	20%	40%	60%
		% naar Westfriesland	5%	5%	5%
Dure koop	Eengezins	% overloop	15%	25%	35%
	Meergezins	% overloop	5%	15%	25%
		% naar Westfriesland	5%	5%	5%

De niet haalbare (goedkoop en middelduur) of niet gewenste (duur) productie in de MRA verschuift naar regio's buiten de MRA, maar vanzelfsprekend niet enkel naar Westfriesland. Uit cijfers over de bestemmingen van vertrekkers van middelbare leeftijd (29 t/m 68 jaar) uit de MRA in recente jaren (2016 t/m 2020), blijkt dat 5% zich in Westfriesland heeft gevestigd (Figuur 4.1).

Figuur 4.1: Bestemming vertrekkers 29-68-jarige personen uit MRA, 2016 t/m 2020; bron: CBS, bewerking ABF



*7 gemeenten langs de snelweg A28

Dit aandeel van 5% voor Westfriesland is de afgelopen twintig jaar vrij constant: in verreweg de meeste jaren ligt het op 5%, met soms een 'uitschieter' naar 4% of 6%. Westfriesland krijgt dus in de scenario's 5% 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 2021 (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 berekend welke extra overloop vanuit de MRA op Westfriesland af zou kunnen komen. Voor Westfriesland levert dat aantallen koopwoningen per segment op. We maken daarbij onderscheid in vier segmenten:

- Goedkoop en middelduur segment: eengezins
- Goedkoop en middelduur segment: meergezins
- Duur segment: eengezins
- Duur segment: meergezins

We laten de uitkomsten zien voor twee perioden: 2021 t/m 2029 en 2030 t/m 2039. De aantallen betreffen telkens de extra behoefte door de overloop vanuit de MRA. De aantallen komen dus bovenop de kwantitatieve behoefte in het basisscenario zoals berekend in hoofdstuk 3.

In het lage scenario is in de periode 2021 t/m 2029 in Westfriesland behoefte aan 1.500 extra koopwoningen. In de tien jaar daarna gaat het om 1.150 woningen. Het totaal in het lage scenario komt daarmee uit op ca. 2.600 woningen. In het middenscenario is in totaal in Westfriesland extra vraag naar ca. 4.500 woningen. In het hoge scenario gaat het om 6.400 woningen (Tabel 4-2). In elk van de scenario's bestaat de extra bouwopgave voor meer dan de helft (variërend tussen 60% en 67%) uit eengezinskoopwoningen in het goedkope en middeldure segment. Ongeveer een kwart betreft appartementen in het goedkope en middeldure segment. Het resterende deel bestaat uit koopwoningen in het dure segment. Deze uitkomsten zijn een logisch uitvloeisel van de gekozen aannames (zie par. 4.2) dat vooral woningen in het goedkope en middeldure segment worden overgeheveld. Los van prijsklassen betreft zo'n 70% á 75% van de extra nieuwbouw in Westfriesland eengezinswoningen en de rest appartementen.

Tabel 4-2: Extra nieuwbouw koopwoningen in Westfriesland door extra overloop vanuit MRA, bron: Socrates 2021 (scenario Midden) en aannamen scenario's

	Extra nieuwbouw in Scenario Overheveling Laag		Extra nieuwbouw in Scenario Overheveling Midden		Extra nieuwbouw in Scenario Overheveling Hoog	
	2021 t/m 2029	2030 t/m 2039	2021 t/m 2029	2030 t/m 2039	2021 t/m 2029	2030 t/m 2039
Eengezins < € 480.000	1.010	760	1.590	1.200	2.170	1.640
Eengezins > € 480.000	110	100	190	160	270	230
Meergezins < € 380.000	340	260	680	520	1.030	780
Meergezins > € 380.000	30	20	100	70	170	120
Totaal	1.500	1.150	2.560	1.960	3.620	2.770

4.4 Vraag naar huurwoningen

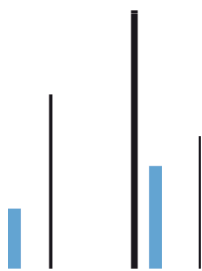
De uitkomsten van de drie overloop-scenario's gaan enkel over koopwoningen. Bij het overhevelen van woningbehoefte vanuit de MRA naar Westfriesland (of een andere regio) ligt dat ook het meest voor de hand: de vertrekkers vanuit de MRA naar Westfriesland zijn met name gezinnen en paren van middelbare 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.

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, het voorzieningenniveau en de uitstraling van Amsterdam – en in mindere mate Haarlem – die expats en yuppen verleiden om relatief hoge bedragen neer te leggen. De plaatsen in Westfriesland hebben die stedelijke aantrekkingskracht veel minder. In de sociale huursector zijn de mogelijkheden tot overloop beperkt door de schotten tussen woonruimteverdeelsystemen.

In de MRA is de komende twintig jaar behoefte aan een forse uitbreiding van de huurvoorraad. Tot 2040 bestaat de bruto bouwopgave (incl. overige toevoegingen) daar volgens Socrates 2021 uit:

- Ca. 92.000 gereguleerde huurwoningen
- Ca. 13.000 middeldure huurwoningen
- Ca. 10.000 dure huurwoningen.

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 Westfriesland 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 2021, is de bruto bouwopgave in de zeven gemeenten van Westfriesland in de periode 2021 t/m 2029 in totaal 6.500 woningen. In de tien jaar daarna is dat nog eens 4.000 woningen. In totaal gaat het dus om 10.500 woningen. Volgens het Socrates-woningmarktmodel (2021) bestaat deze bouwopgave voor 36% uit gereguleerde huurwoningen, voor 9% uit middeldure en dure huur, voor zo'n 30% uit koopwoningen tot de NHG-grens en ruim een kwart zouden middeldure- en dure koopwoningen boven de NHG-grens moeten zijn.

In het basisscenario wordt voor de prognosejaren rekening gehouden met verhuisstromen oftewel overloop tussen regio's, maar de verwachte omvang van die verhuisstromen/overloop in de toekomst weerspiegelt de omvang in het recente verleden. In het basisscenario is geen rekening gehouden met een extra 'overloop' van woningvraag vanuit de MRA naar Westfriesland. Deze extra overloop ontstaat als in de MRA de gewenste productie van woningen in het goedkope en middeldure segment onvoldoende op gang komt en de prijs-kwaliteitverhouding van het dure 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 (goedkope en middeldure koop) of minder in trek is vanwege de matige prijs-kwaliteitverhouding (dure koop). In het lage scenario komt in de periode 2021 t/m 2039 de extra vraag voor Westfriesland uit op 2.600 koopwoningen. In het middenscenario zijn dat 4.500 woningen en in het hoge scenario 6.400 woningen. Deze woningen komen dus bovenop de bruto behoefte van 10.500 woningen in het basisscenario. In elk van de scenario's bestaat de *extra bouwopgave* voor meer dan de helft (variërend tussen 60% en 67%) uit eengezinskoopwoningen in het goedkope en middeldure segment. Ongeveer een kwart betreft appartementen in het goedkope en middeldure segment. Het resterende deel bestaat uit koopwoningen in het dure segment.

Het opvangen van een deel van de MRA-vraag naar huurwoningen in Westfriesland ligt minder voor de hand dan bij koopwoningen. Koopwoningen passen beter bij het vraagprofiel van vestigers vanuit de MRA (veel paren en gezinnen). De vraag naar vrijesectorhuurwoningen (middenhuur en dure huur) bestaat juist voor een relatief groot deel uit (groot)stedelijk georiënteerde jonge huishoudens die waarde hechten aan (groot)stedelijke voorzieningen die in Westfriesland ontbreken. In de sociale huursector remmen de 'schotten' tussen de woonruimteverdeelsystemen verhuizingen tussen regio's.

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 Westfriesland. Op voorhand is niet te zeggen welk scenario het meest realistisch is. Verhuiscijfers en signalen van makelaars wijzen duidelijk op een toenemende interesse in Westfriesland 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.
- **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 Westfriesland.

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 Westfriesland), des te aantrekkelijker een regio als Westfriesland wordt.
- **Drukte 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 Westfriesland.

Regionale factoren in Westfriesland 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 Westfriesland voor vergelijkbare woningen, des te aantrekkelijker is Westfriesland.
- **Bereikbaarheid:** hoe bereikbaarder Westfriesland per auto en ov, hoe aantrekkelijker de overstap voor woningzoekenden is.

- **Economie en werkgelegenheid:** hoe gunstiger de economische ontwikkeling in Westfriesland, 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 Westfriesland aanwezig is, hoe beter de regio in staat is om centrum-stedelijk georiënteerde woningzoekenden aan zich te binden.