



POSTBUS 3007 2001 DA HAARLEM

Provinciale Staten van Noord-Holland
door tussenkomst van de statengriffier mw. drs. K. Bolt
Dreef 3, tweede etage
2012 HR Haarlem

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

dhr A.P. van Eijk

BEL/OMB

Telefoonnummer +31235144747

eijka@noord-holland.nl

1 | 9

Betreft: Initiatiefvoorstel "Verbetering Monitoring
Woningbouwprogramma's en RAP's" fractie 50PLUS

Verzenddatum

Geachte leden,

Kenmerk

869831/892556

Ter uitvoering van art. 167, tweede lid, van de Provinciewet (inzake de actieve informatieplicht) zenden wij u het volgende toe: onze reactie op het initiatiefvoorstel van de fractie 50PLUS inzake "Verbetering Monitoring Woningbouwprogramma's en RAP's". Deze hebben wij op 11 oktober 2016 ontvangen, met het verzoek om een tijdige reactie zodat agendering voor de commissie RWW van 23 januari 2017 nog mogelijk is.

Uw kenmerk

869622

Begin 2016 hebben wij met u (de commissie RWW) discussie gevoerd over de jaarlijkse woningbouwmonitoring, naar aanleiding van het uitkomen van de Monitor Woningbouw 2015 en de Discussienota van de fractie 50PLUS.

Wij komen nu bij u terug om de discussie over de jaarlijkse monitor woningbouw verder te voeren. De aanleiding is tweërlei. Enerzijds is de eerste periode van Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP's) achter de rug en ontwikkelen de regio's nieuwe RAP's voor de periode 2016-2020. Die RAP's leveren nieuwe en andere regionale afspraken op, wat reden geeft om de monitor daarop aan te passen. Anderzijds heeft de fractie 50PLUS een initiatiefvoorstel "Verbetering Monitoring Woningbouwprogramma's en RAP's" ingediend. Ons advies op dat initiatiefvoorstel aangevuld met onze eigen inzichten hoe we de monitoring willen verbeteren, ligt nu primair voor.

In het initiatiefvoorstel komt een aantal aspecten aan bod. Het voorstel richt zich op verbetering van de monitoring van de RAP-afspraken en het gaat in op verbetering van de RAP's zelf en van de rol van de provincie als aanjager en regisseur. Het doel van het voorstel is om de effectiviteit van zowel de afspraken als de monitoring te verbeteren, in het kader van onze rol als woningmarktregisseur en aanjager van woningbouw:

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Telefoon (023) 514 3143

Fax (023) 514 3030

Houtplein 33

2012 DE Haarlem

www.noord-holland.nl

- hoe zorgen we voor goede en te monitoren afspraken,
- hoe zorgen we voor een goede monitoring, en
- hoe zorgen we voor een goede follow-up van de resultaten van de monitoring?

ACHTERGRONDEN RAP'S EN MONITOR

RAP's en de Monitor Woningbouw

Voordat we inhoudelijk op het initiatiefvoorstel ingaan, willen we - om misverstanden te voorkomen - het onderscheid tussen de RAP's en het monitoren van de gemaakte afspraken, die daarin staan, uiteenzetten.

De RAP's zijn Regionale Actieprogramma's Wonen, waarin de regio's (de gezamenlijke gemeenten) hun afspraken optekenen om tot de juiste woningbouwprogrammering te komen. Met de regio's is 2 jaar geleden afgesproken dat ze in de nieuwe RAP's in elk geval de volgende thema's zullen opnemen:

- Vraaggestuurd bouwen (zowel kwalitatief als kwantitatief);
- Binnenstedelijk bouwen en transformeren;
- Betaalbaarheid/Sociale woningbouw (huur en koop);
- Wonen, zorg, welzijn en voorzieningen;
- Duurzaam Bouwen;
- (collectieve) zelfbouw;
- Demografische prognoses en cijfers over de woningbouwbehoeften;
- Inzicht in potentiële locaties binnen bestaand stedelijk gebied (bsg) waaronder de bestaande woningbouwvoorraad;
- OV-knooppunten

De RAP's bevatten dus afspraken, kwantitatief en kwalitatief, wat de vraag is en met welke plannen die vraag ingevuld wordt en zo mogelijk met een fasering.

Met de monitor Woningbouw wordt de voortgang rond de kwantitatieve en, waar mogelijk, de kwalitatieve afspraken uit de RAP's inzichtelijk gemaakt. Deze afspraken vormen de basis van de monitor.

Uitgangspunt voor de monitor is dat we alleen monitoren als er (meetbare) afspraken zijn gemaakt en als er beschikbare gegevens zijn. Daarnaast achten we het van belang dat we in de monitor in ieder geval inzicht moet bieden in de toegevoegde woningvoorraad (kwantitatief) en de plancapaciteit in Noord-Holland.

De jaarlijkse monitor woningbouw bestaat dan ook uit twee onderdelen:

- enerzijds de voortgang van de woningbouw (wat is er het afgelopen jaar gerealiseerd), gerelateerd aan de gemaakte kwantitatieve afspraken in het RAP, op basis van beschikbare gegevens gepubliceerd o.a. door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS), Systeem Woningvoorraad (SysWov);
- anderzijds de ontwikkeling van de plancapaciteit op basis van de gegevens die de gemeenten in het door de provincie beschikbaar gestelde digitale format, behorend bij de website www.plan Capaciteit.nl, invullen. Dit relateren we in de monitor aan de kwantitatieve en kwalitatieve afspraken. In de afgelopen RAP-periode werden de volgende kwalitatieve aspecten meegenomen: huur-koop, appartementen-grondgebonden woningen, betaalbaarheid, nultredenwoningen (zie bijlage 2 voor een printscreen van het invulformat voor gemeenten op de website).

De monitor kan de ontwikkelingen van een groot deel van de meetbare kwantitatieve (aantallen) en kwalitatieve afspraken (woningtypen) in kaart brengen, maar kent door de beschikbaarheid in gegevens ook beperkingen. Wat betreft de wijzigingen in de woningvoorraad kan inzicht gegeven worden in (aantallen):

- nieuwbouw
- transformaties
- sloop/onttrekkingen.

Op basis van de cijfers die het CBS hierover publiceert, bepalen we in hoeverre de gerealiseerde woningen overeenkomen met de afspraken. De cijfers van het CBS zijn gebaseerd op de Basisregistraties Adressen en Gebouwen (BAG) die wordt bijgehouden en (in)gevuld door gemeenten.

Wat betreft de woningtypen van woningen die toegevoegd zijn aan de woningvoorraad kan op basis van de beschikbare gegevens (CBS, SysWov) inzicht gegeven worden in:

- de verhouding huur-koop,
- de verhouding appartement – grondgebonden; en
- het aandeel sociale huur

Inzicht in de prijsklassen van opgeleverde woningen en woningen bestemd voor doelgroepen (senioren, starters, jongeren etc.) is niet mogelijk omdat deze zaken niet worden geregistreerd in de BAG (er wordt bijvoorbeeld niet bijgehouden wie uiteindelijk in een woning gaat wonen). Het zou ook te veel van gemeenten gevraagd zijn, om ze dergelijke gegevens bij te laten houden.

Verder kan één woningtype geschikt zijn voor meerdere doelgroepen. Een gelijkvloers appartement dat toegankelijk is met een lift in een

goedkoop huur- dan wel koopsegment is geschikt voor senioren, jongeren, starters en jonge gezinnen. Een dergelijke woning is ook een nultredenwoning.

Monitor Woningbouw RAP-periode 2016-2020

Bovenstaande uitgangspunten hanteren we ook voor de monitor voor de RAP-periode 2016-2020. De RAP-afspraken van de regio's vormen ook dan weer de basis voor de monitor en de gegevens die we gaan 'meten' in de monitor. Andere informatie waar gemeenten of uw staten behoefte aan hebben, zouden eventueel apart kunnen worden verzameld en gepresenteerd in factsheets (provinciaal-regionaal niveau), op basis van beschikbaarheid van gegevens. De wensen en mogelijkheden van gemeenten zouden we hierbij als ons vertrekpunt willen stellen.

Op dit moment is een aantal regio's nog bezig met het opstellen van hun RAP, of hebben ze deze recent vastgesteld. Hierdoor is nog niet bekend welke accenten de monitor vanwege de RAP's zal moeten hebben.

We gaan met de regio's in de eerste helft van 2017 in gesprek over hoe zij de voortgang van de RAP-afspraken in kaart willen gaan brengen. Gemeenten hebben zelf ook een verantwoordelijkheid en belang bij het in kaart brengen van hun RAP-afspraken en de voortgang.

Gezamenlijk gaan we bekijken wat noodzakelijk is om te monitoren en wat haalbaar is op basis van

- de beschikbaarheid van gegevens,
- de capaciteit bij gemeenten en provincie en
- eventuele kosten voor aanvullend onderzoek en/of gegevensverzameling.

De regionale wensen voor de provinciale Monitor Woningbouw worden naar verwachting in het eerste kwartaal van 2017 duidelijk. We zullen u dan ook in de loop van volgend jaar – als ook alle RAP's zijn vastgesteld en de afspraken duidelijk zijn – informeren over de monitoring van de nieuwe RAP-afspraken 2016-2020.

SAMENVATTING REACTIE VOORSTEL

Uit voorgaande blijkt dat met de huidige werkwijze aan veel punten van het initiatiefvoorstel al tegemoet wordt gekomen. Op het initiatiefvoorstel gaan we hierna uitvoerig in. Onze reactie samengevat, hanteren we voor de monitor woningbouw voor de RAP-periode 2016-2020 de volgende uitgangspunten:

- RAP's vormen de basis van de monitor
- Monitoring van (meetbare) afspraken uit de RAP's

- Monitoring op basis van beschikbare gegevens in relatie tot de afspraken
- Monitor biedt inzicht in de toegevoegde woningvoorraad (kwantitatief)
- Monitor biedt inzicht in de plancapaciteit in Noord-Holland
- Gemeenten hebben ook een verantwoordelijkheid (en belang) bij het inzichtelijk maken van de voortgang van hun RAP en zijn dus ook verantwoordelijk voor gegevens
- Wanneer gegevens niet beschikbaar zijn wordt een afweging gemaakt tussen noodzaak van gegevens, kosten en capaciteit bij gemeenten en provincie
- De monitor wordt jaarlijks aan Provinciale Staten toegestuurd ter informatie

Gegevens

- Gegevens over plancapaciteit
Deze worden verzameld met behulp van een provinciaal format met de mogelijkheid voor regionale verschillen. De wensen hiervoor inventariseren we bij gemeenten (wel in relatie tot RAP-afspraken).
- Gegevens over de toegevoegde woningvoorraad (de productie)
Hiervoor wordt gebruik gemaakt van openbaar beschikbare gegevens, kwalitatieve kenmerken zoals huur-koop, appartement-grondgebonden en aandeel sociale huur kunnen hiermee in kaart worden gebracht. Voor specifieke kenmerken is dit beperkt of niet mogelijk (zoals bijvoorbeeld woningen voor doelgroepen). Hiervoor zullen we samen met gemeenten kijken naar de noodzaak van verkrijgen van dergelijke gegevens, de kosten en inzet die daarmee gemoed zijn.
- Opplussen woningvoorraad
Afhankelijk of afspraken hierover zijn opgenomen in de RAP's wordt dit meegenomen in de monitor. Indien dit het geval is, inventariseren we of gemeenten dit apart registreren en onderzoeken we de mogelijkheden om dit eventueel in kaart te brengen, eventuele kosten moeten proportioneel zijn.
- Duurzaam renoveren
Afhankelijk of afspraken hierover zijn opgenomen in de RAP's, wordt dit meegenomen in de monitor. Ontwikkelingen worden dan inzichtelijk gemaakt met behulp van bestaande bronnen/monitors (CBS en de Klimaatmonitor) op provinciaal niveau en waar mogelijk op regionaal niveau (zie bijlage 1 voor voorbeeld, ontwikkeling woningen met een energielabel).

INITIATIEFVOORSTEL VERBETERING MONITORING WONINGBOUWPROGRAMMA'S EN RAP'S

Reactie op uw voorstellen met betrekking tot de monitor

- *De provincie dient in goed overleg met de regio's en gemeenten te komen tot een standaard provinciaal format met ruimte voor regionale verschillen voor het aanleveren van gegevens, om de effectiviteit van de monitoring van de RAP's te verhogen:*

Antw: Een format met de ruimte voor regionale verschillen wordt al vele jaren aangeboden en door gemeenten ingevuld voor de plannen die er in gemeenten zijn of in voorbereiding zijn.

Op basis van de nieuwe RAP's zullen we met de regio's de wensen per regio en de mogelijkheden voor differentiatie per regio bekijken. We zien dit als een aanvulling op de standaardgegevens die alle gemeenten aan moeten leveren, zodat de bredere analyses eenduidig kunnen worden uitgevoerd.

- *De behaalde resultaten en plannen worden per woningtype in een schema opgenomen.*

Antw: Met de monitor plancapaciteit¹ wordt de planontwikkeling (aantal gebouwde woningen en resterende plancapaciteit) al bijgehouden. Al naar gelang de afspraken die in de nieuwe RAP's komen, kan het invulformulier worden aangepast. Vervolgens kunnen de resultaten schematisch worden weergegeven. Deze gegevensverzameling is overigens niet uitputtend. We vragen ook naar potentiële plannen, waarover vaak niet meer bekend is dan locatie en voorlopige aantallen te realiseren woningen.

Wat betreft de woningtypen van woningen die toegevoegd zijn aan de woningvoorraad kan op basis van de beschikbare gegevens (CBS) inzicht gegeven worden in:

- de verhouding huur-koop,
- de verhouding appartement – grondgebonden; en
- het aandeel sociale huur

Dit zijn de gegevens die gemeenten registreren in de BAG.

- *De behaalde resultaten en plannen met betrekking tot opplussen en energetisch renoveren worden in een schema opgenomen.*

Antw: We zullen dit meenemen in de besprekingen met de regio's. De mogelijkheden hangen af van de aard van de afspraken per

¹ Voor de afgelopen RAP-periode gaven gemeenten de aantallen huur-koopwoningen, de huur-koopsegmenten, transformatie en als specifiek thema van de afgelopen RAP-periode ook nultreden-woningen.

regio. De mogelijkheden voor registratie zijn waarschijnlijk beperkt, in verband met het niet of nauwelijks beschikbaar zijn van de gegevens over de(particuliere) bestaande voorraad waar duurzaam renoveren en opplussen op van toepassing zijn (registratie door gemeenten of derden)². Voor duurzaam renoveren is het voorstel om ontwikkelingen inzichtelijk te maken met behulp van bestaande bronnen/monitors (CBS en de Klimaatmonitor) op provinciaal niveau en waar mogelijk op regionaal niveau (zie bijlage 1 als voorbeeld, ontwikkeling woningen met een energielabel).

- *Het houden van een stakeholdersbijeenkomst om te komen tot inzicht in verschillende werkwijzen en effectievere monitoring.*

Antw: We gaan met de regio's in gesprek over hun wensen en om de mogelijkheden te verkennen.

- *Het format biedt ruimte voor regionale verschillen.*

Antw: Het huidige format biedt voor het invoeren van de plancapaciteit deze mogelijkheid al.

- *Het opplussen van woningen als vast onderdeel van de monitoring van de RAP's opnemen, inspeland op de huidige vergrijzing en komende vergrijzingsgolf.*

Antw: Dit nemen we als aandachtspunt mee, want e.e.a. is afhankelijk van de specifieke regionale afspraken op dit punt. Evenals de beschikbaarheid van gegevens, zie hierboven.

- *De transformatie van kantoren/ bedrijfsgebouwen naar woningen voor ouderen, jongeren en statushouders meenemen in de monitoring van de RAP's.*

Antw: Transformatie van gebouwen en gebieden naar woningbouw in zijn algemeenheid is goed mee te nemen in de monitoring. Zowel gerealiseerd als in de planning. In het invulformat voor plancapaciteit bestaat al de mogelijkheid om aan te geven welke functie (bedrijf, kantoor, winkel) het gebouw heeft dat wordt getransformeerd naar wonen. Wat betreft de gerealiseerde transformaties kan op basis van CBS-gegevens kwantitatief een indicatie worden gegeven (niet op detailniveau)³. De transformatie

² Energetisch renoveren en opplussen hebben betrekking op de bestaande voorraad. Die is in Noord-Holland is omvangrijk met 1,3 miljoen woningen. Ruim 2/3 van de woningen is in particulier bezit. Er is nauwelijks zicht op particulieren die hun woning opplussen/renoveren.

³ CBS registreert het aantal 'overige toevoegingen' aan de woningvoorraad. Dit zijn woningen die niet door nieuwbouw, maar op een andere manier aan de voorraad zijn toegevoegd, bijvoorbeeld door splitsing, verbouw of verandering van gebruiksfunctie(transformatie).

naar doelgroep is echter niet mogelijk, want er vindt geen registratie plaats van wie in een woning gaat wonen.

- *Het onderwerp duurzaam bouwen en energetisch renoveren opnemen als onderdeel van de monitoring en stimuleren bij gemeenten. Het belang van isolatie- en warmteplannen bij woningbouwplannen wordt door de provincie duidelijk gemaakt aan gemeenten. De sturende rol in het scheppen van randvoorwaarden vanuit het Rijk voor gemeenten daarvoor worden niet afgewacht.*

Antw: Zie reactie hierboven wat betreft monitoring.

In onze afspraken met de regio's is duurzaamheid/duurzame energie/verduurzaming van de bestaande voorraad een RAP- thema. Dit past ook binnen ons beleid omtrent energietransitie en de afspraken met Bouwend Nederland hierover.

- *Jaarlijks moet de stand van zaken van de monitoring van de RAP's in de commissie worden besproken waarbij een vertegenwoordiger uit een bepaalde regio één en ander kan toelichten.*

Antw: Jaarlijks sturen wij u de rapportage van de Monitor Woningbouw toe. PS kunnen zelf bepalen of de resultaten worden besproken en of zij een vertegenwoordiger uit een bepaalde regio willen uitnodigen om het een en ander toe te lichten.

Reactie op andere aanbevelingen uit het voorstel van de fractie 50PLUS.

- *Bouwcijfers moeten een relatie hebben met de behoefte; dat moet duidelijk en helder in de RAP's komen te staan.*

Antw: Eens. Hiervan is al sprake. Van de regio's wordt verwacht dat ze de door de provincie beschikbaar gestelde bevolkings- en huishoudensprognoses (de behoefte) en het onderzoek Vraaggestuurd Bouwen (Companen) als basis voor hun woningbouwprogrammering in hun RAP's gebruiken.

In het kader van het RAP is afgesproken dat er bestuurlijk overleg plaatsvindt over de bouwcijfers in relatie tot de behoefte; de voortgang op de afspraken uit het RAP.

- *De provincie zal in samenwerking met andere provincies en indringender dan tot nu toe bij de verantwoordelijk minister aandacht vragen voor het aanpakken van de oorzaken van het groeiende verschil tussen vraag en aanbod.*

Antw: De discussie over de grote woningbehoefte nu en op langere termijn wordt nu volop gevoerd. Iedereen is zich er van bewust dat

enige voortvarendheid is geboden. Het is echter niet alleen een zaak van overheden, maar ook van de bouwsector. Ons inziens kan er nu én gebouwd worden, want er is voldoende plancapaciteit voor de actuele behoefte. Én er kunnen nieuwe plannen worden voorbereid, waarbij eerst – in lijn met de Rijksladder voor duurzame verstedelijking – gekeken moet worden naar binnenstedelijke mogelijkheden. Een gesprek met de minister is nog niet aan de orde.

- *Er dient bij harde woningbouwplannen een goede en reële financiële doorrekening te worden aangeleverd door gemeenten, zodat de realisatie ervan beter kan worden gewaarborgd.*

Antw: De financiële haalbaarheid van woningbouwplannen ligt primair bij de gemeenten en is onderdeel van de bestemmingsplannen omgevingsvergunningprocedure.

ADVIES OVER HET INITIATIEFVOORSTEL

Gezien het feit dat het merendeel van de RAP's 2016-2020 nog niet is vastgesteld, de afspraken in de RAP's de basis vormen voor de monitor Woningbouw en aan veel punten uit het initiatiefvoorstel al wordt tegemoetgekomen, stellen wij voor om:

- eerst de definitieve RAP's af te wachten om de inhoudelijke accenten van de regio's op een rij te krijgen;
- met de regio's in gesprek te gaan over de monitoringsmogelijkheden, met inachtneming van onze antwoorden op de voorstellen en aandachtspunten van het initiatiefvoorstel.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,


provinciesecretaris

R.M. Bergkamp


voorzitter
E. Post

Bijlagen:

- voorbeeld, Aantal woningen in Noord-Holland met een energielabel
- Printscreen invulblad voor gemeenten
- Initiatiefvoorstel "Verbetering Monitoring en Woningbouwprogrammering RAP's"