

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

mw T. Dijkers

BEL/RO

Telefoonnummer +31235144415

dijkerst@noord-holland.nl

INGEKOMEN - 9 NOV. 2017

1 | 8

Betreft: Monitor Woningbouw 2017

Verzenddatum

- 9 NOV. 2017

Geachte leden,

Ter uitvoering van art. 167, tweede lid, van de Provinciewet (inzake de actieve informatieplicht) zenden wij u de Monitor Woningbouw 2017 toe.

Kenmerk

988500/988514

Uw kenmerk

Inleiding

Jaarlijks wordt de Monitor Woningbouw uitgevoerd om inzicht te krijgen in:

- de voortgang van de woningbouwproductie, in relatie tot de afspraken in de regio hierover enerzijds,
- de ontwikkeling van de plancapaciteit op korte en lange(re) termijn in Noord-Holland, in relatie tot de ontwikkelingen in de woningbehoefte (prognose) anderzijds.

De Monitor Woningbouw 2017 kent een andere, kortere opzet dan voorgaande jaren. Normaal gesproken belichten wij in hoeverre de RAP-afspraken zijn gerealiseerd. Dat is dit jaar niet gedaan, omdat de RAP's niet zijn vastgesteld (voor de RAP's, zie: https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Bouwen_wonen/Woonbeleid). De regio's hebben ook pas hun woningbouwprogrammering (regionale afspraak in de zin van Provinciale Ruimtelijke Verordening artikel 5a en bijbehorende uitvoeringsregeling) vastgesteld of zijn daar nog mee bezig.

In de Kop van Noord-Holland geldt het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop (KWK) als 'regionale afspraak'. De regio Amsteland-Meerlanden/Amsterdam/Zaanstreek-Waterland heeft hun programmering vastgesteld. Westfriesland heeft een kwantitatieve programmering en werkt aan een kwalitatieve programmering. De regio's Alkmaar, Zuid-Kennemerland-IJmond en Gooi & Vechtstreek werken nog aan de programmering.

Postbus 3007

2001 DA Haarlem

Telefoon (023) 514 3143

Fax (023) 514 3030

Dreef 3

2012 HR Haarlem

www.noord-holland.nl

Wel bevat de monitor, net als in andere jaren, cijfers over de ontwikkeling van de woningvoorraad en de ontwikkeling van de plancapaciteit. De plancapaciteit is ook afgezet tegen de woningbehoefte. Deze cijfers komen uit de Bevolkingsprognose 2017-2040, vastgesteld in juni 2017.

Samenvatting van de resultaten Monitor Woningbouw 2017

In het navolgende worden eerst de resultaten van de monitor 2017 kort samengevat, daarna leest u per regio de belangrijkste aandachtspunten.

Ontwikkeling woningvoorraad

De groei van de woningvoorraad lag in 2016 hoger dan in voorgaande jaren. In Noord-Holland werden circa 11.000 nieuwbouwwoningen opgeleverd. De groei van de woningvoorraad bleef echter achter bij de demografische groei. 2016 was het jaar met de hoogste bevolkingsgroei in Noord-Holland sinds begin jaren zestig en ook het aantal huishoudens is hard gegroeid. Hierdoor is in veel regio's de afgelopen jaren minder gebouwd dan de groei van het aantal huishoudens. In Noord-Holland Zuid nam in de periode 2012-2016 het aantal huishoudens toe met ongeveer 41.000 terwijl de woningvoorraad met 25.000 woningen is gegroeid. De demografische druk op de woningmarkt is hierdoor sterk opgelopen. In Noord-Holland Noord was dit maar beperkt het geval. Overigens is het aandeel binnenstedelijk gebouwde woningen in Noord-Holland gestegen van 34% in 2004-2006 naar 76% in 2014-2015.

Toekomstige productie

De verleende bouwvergunningen tot en met het tweede kwartaal van 2017 vertonen nog geen stijgende lijn, ondanks de sterke economische groei en de stijging van de woningprijzen. Bij de huidige stand van zaken blijft ook de komende jaren de productie achter bij de huishoudensgroei. Het gevolg hiervan is een oplopend woningtekort in het zuiden van Noord-Holland. Het aantal verleende bouwvergunningen voor zelfbouw is wel toegenomen, in 2016 zijn zelfs meer vergunningen verleend aan particuliere opdrachtgevers dan aan woningbouwcorporaties. Waar corporaties vroeger duizenden woningen per jaar in Noord-Holland bouwden lag het aantal verleende bouwvergunningen in 2016 onder de 1.000 woningen. De forse daling in de productie door corporaties is hierdoor een belangrijke oorzaak van de achterblijvende nieuwbouwproductie. Deze afname is overigens conform het landelijk beeld. In heel Nederland neemt het aantal bouwvergunningen voor corporatiewoningen al minimaal 10 jaar gestaag af.

Een oplopend woningtekort wil vooral zeggen dat meer mensen suboptimaal wonen: niet op de gewenste plek, niet in de gewenste

woning en in sommige gevallen niet met wie ze willen wonen. Dit leidt tot een toenemende druk op de woningmarkt, een afnemende aantrekkelijkheid voor de vestiging van bedrijven, minder aanbod op de arbeidsmarkt en meer woon-werkverkeer. Een hoog tekort heeft zo invloed op de economische concurrentiepositie en de mobiliteit.

Plancapaciteit

Goed nieuws is de forse stijging van de plancapaciteit. Het aantal woningen in bouwplannen nam toe met 73.200 woningen t.o.v. van 2015. De totale capaciteit in Noord-Holland bedraagt nu 244.800 woningen. Dit betekent dat voor het opvangen van de woningbehoefte voldoende potentiële locaties beschikbaar zijn. Theoretisch past de gehele provinciale woningbouwopgave tot 2040 (212.000 woningen) binnen bestaand stedelijk gebied (BSG). In de plancapaciteit zijn mogelijkheden voor zelfbouw van 4.890 woningen in Noord-Holland opgegeven.

Woningbouwcapaciteit en behoefte

Het aantal geplande woningen is in 2016 met 73.200 toegenomen. De geïnventariseerde netto capaciteit (=bouw minus sloop) bij alle gemeenten samen bedraagt op dit moment 244.800 woningen. Ook het aantal 'harde plannen' (woningen in al vastgestelde plannen) is toegenomen (met 91.400), met name in Noord-Holland Zuid. Dit is gedeeltelijk te verklaren door de extra aandacht die er dit jaar is besteed in de Metropoolregio bij het inventariseren van potentiële woningbouwlocaties.

Afgezet tegen de prognose uit 2017 is op korte termijn (tot 2020) in alle regio's voldoende capaciteit aanwezig. Tot 2030 is in het merendeel van de regio's voldoende capaciteit aanwezig. Na 2030 kennen de regio Gooi & Vechtstreek en IJmond/Zuid-Kennemerland ook een tekort, maar dit is waarschijnlijk geen probleem omdat veel gemeenten een beperkte planningshorizon hebben. Dat wil zeggen dat plannen voor de periode vanaf 2030 nog niet in de plancapaciteit zijn opgenomen. Ook in de regio Alkmaar is er inmiddels een klein verschil tussen de plancapaciteit en de behoefte. Voor de korte termijn wordt vaak als vuistregel gehanteerd dat een regio minimaal voldoende capaciteit moet hebben om drie (tot vijf jaar) vooruit te kunnen. Dit is in alle regio's het geval tot 2020, daarvoor is voldoende harde capaciteit. Voor de periode 2020-2030 is het van belang dat in alle regio's, afgezien van de Kop van Noord-Holland, (een gedeelte van de) zachte plannen, hard moeten worden.

Om de productie daadwerkelijk te halen is het noodzakelijk planuitval te beperken en zachte plannen, indien ze aansluiten op de kwalitatieve en kwantitatieve vraag, hard te maken. Goede planning en afspraken met gemeenten, ontwikkelaars, corporaties en zelfbouwgroepen dienen

ervoor te zorgen dat plannen leiden tot het verlenen van bouwvergunningen en vervolgens tot het in aanbouw nemen en opleveren van woningen.

Woningbehoefte en plancapaciteit per regio

Woningbehoefte 2017-2040 en plancapaciteit*

	Woningbehoefte			Netto plancapaciteit*	Waarvan hard	Waarvan zacht
	2017-2020	2017-2030	2017-2040			
Kop van Noord-Holland	1.200	2.700	1.200	4.700	2.400	2.200
Westfriesland	3.200	9.100	9.500	12.100	4.900	7.200
Regio Alkmaar	5.000	12.100	12.600	11.700	9.000	2.700
AM-Ams-ZW	27.900	99.000	154.500	185.900	62.400	123.400
IJmond/Z-K	4.500	14.600	20.800	18.500	5.500	12.900
Gooi & Vechtstreek	3.600	10.200	13.400	11.900	7.100	4.900
Noord-Holland	45.400	147.700	212.000	244.800	91.300	153.300

* Getallen zijn afgerond, hierdoor kan het voorkomen dat getallen niet precies bij elkaar optellen

Kop van Noord-Holland

In de Kop van Noord-Holland is de harde plancapaciteit ruim voldoende voor de geprognosticeerde woningbehoefte tot 2030. In het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogrammering Kop van Noord-Holland tot 2020 (KWK) zijn de woningbouwplannen in de regio opgenomen. Dit jaar is de regio gestart met de voorbereiding voor nieuwe regionale afspraken over woningbouwprogrammering voor de periode na 2020. De regio heeft in het RAP 2.0 afgesproken om woningbouwplannen te faseren, doseren of saneren waar dit nodig is. Harde en kwalitatief goede plannen die in het KWK zijn opgenomen hebben een tijdsfasering. Harde plannen die kwalitatief niet goed scoren en niet in het KWK tot 2020 zijn opgenomen, worden gesaneerd. Als de resultaten van de actualisatie van het KWK zijn vastgesteld, worden de wijzigingen in de monitor plancapaciteit verwerkt.

Westfriesland

De netto plancapaciteit is ruim voldoende om in de woningbehoefte tot 2040 te voorzien. Voor de korte termijn (tot 2020) is er een overcapaciteit aan harde plannen. De regiogemeenten hebben met elkaar vastgelegd dat de regionale indicatieve woningbehoefte leidend is en dat de regiogemeenten daar voor de RAP-periode gezamenlijk binnen blijven. De individuele gemeenten kunnen nu nog boven de lokale indicatieve woningbehoefte uitkomen maar spannen zich in binnen twee jaar (uiterlijk 1 juli 2019) hun plancapaciteit ook passend binnen de lokale indicatieve woningbehoefte te brengen. De regio heeft een kwantitatieve programmering opgesteld waarin deze afspraken zijn gemaakt en werkt aan een kwalitatieve programmering.

Regio Alkmaar

In de regio Alkmaar is in de afgelopen periode het beeld veranderd. In de Monitor Woningbouw 2016 was er sprake van een regionaal overschot aan harde plancapaciteit. Dat is nu niet meer zo. In de bevolkingsprognose 2017-2040 is voor de regio de woningbehoefte gestegen. Voor de periode tot 2030 is er nog een klein verschil tussen de plancapaciteit en de behoefte. Er zijn wel verschillen per gemeente. Op dit moment is de regio nog bezig met het opstellen van een woningbouwprogrammering.

Amstelland-Meerlanden /Amsterdam/ Zaanstreek-Waterland

Bekend is dat de druk op de woningmarkt in Amsterdam en omgeving hoog is. In de regio als totaal is voldoende harde plancapaciteit tot 2020. Verder is te zien dat de plancapaciteit is toegenomen en de behoefte ten opzichte van de vorige prognose is gedaald. Dit laat onverlet dat de regio er hard aan moet trekken om de productie in de pas met de vraag te laten lopen. De regio pakt dit vanuit het traject van de versnellingsopgave in MRA verband op. Deze regio heeft in juni een woningbouwprogrammering vastgesteld. Hiertoe heeft bureau Rigo in opdracht van de deelregio's alle plannen en programma's afgezet tegen de meest actuele woningbehoeftecijfers, waarna de regio in het RAP kwalitatieve en kwantitatieve uitgangspunten heeft vastgelegd.

IJmond/Zuid-Kennemerland

In 2016 is het RAP 2.0 vastgesteld. Op de korte termijn (tot 2020) is er voldoende plancapaciteit. Op middellange termijn nog niet. Dit is waarschijnlijk geen probleem omdat veel gemeenten een beperkte planningshorizon hebben. Dat er nu te weinig plannen voor na 2030 zijn, hoeft daardoor niet te betekenen dat er op de lange termijn daadwerkelijk sprake is van een tekort aan plancapaciteit. Zaak is om de zachte plannen die op de plank staan in procedure te brengen. Ook deze regio is onderdeel van het traject van de versnellingsopgave van de MRA. De regio gaat de woningbouwopgave uit het RAP nu uitwerken in een specifieke programmering. De regio stelt een woningbouwprogrammeur aan, om er voor te zorgen dat de programmering en de bouw aan blijft sluiten bij de actuele woningbouwbehoefte.

Gooi- en Vechtstreek

Op de korte termijn (tot 2020) is er voldoende plancapaciteit. Op middellange termijn nog niet. Dit is waarschijnlijk geen probleem omdat veel gemeenten een beperkte planningshorizon hebben. Dat er nu te weinig plannen voor na 2030 zijn, hoeft daardoor niet te betekenen dat er op de lange termijn daadwerkelijk sprake is van een tekort aan plancapaciteit. Zaak is om de zachte plannen die op de plank liggen in procedure te brengen, uiteraard ook in kwalitatief opzicht

aansluitend bij de vraag. De regio Gooi- en Vechtstreek is ook onderdeel van het traject van de versnellingsopgave van de MRA.

Achtergrond: rol provincie bij wonen

Rol provincie

De provincie heeft de rol van woningmarktregisseur van Noord-Holland. Wij hebben met de regio's afgesproken dat zij zelf verantwoordelijk zijn voor de ontwikkeling en realisering van hun woningbouwafspraken in hun RAP's. Die afspraken dienen met de provincie te worden afgestemd. Gedurende de uitvoering van de RAP's blijven wij vanuit de provincie nauw betrokken en stellen wij via een uitvoeringsregeling woonvisiegelden ter beschikking voor de uitvoering van projecten. Wij houden vinger aan de pols of de regio's nog in de pas lopen met de woningbouwprogrammering, onder andere door op basis van de jaarlijkse Monitor Woningbouw met de regio in gesprek te gaan over de voortgang.

Relatie RAP en 'regionale afspraken' over wonen volgens de PRV

De RAP's zijn niet hetzelfde als de regionale kwantitatieve en kwalitatieve woningbouwprogrammeringen. Een RAP bevat uitgangspunten, afspraken en acties over nieuwbouw en bestaande bouw voor de komende 5 jaar met de mogelijkheid om tussentijds bij te stellen wanneer daar aanleiding voor is. De regionale kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammering - de zogenaamde 'regionale afspraken' uit de Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen - vloeit hieruit voort. De programmering geeft inzicht in de nieuw te ontwikkelen plannen en is een flexibel kader om plannen te beoordelen. Wij hebben de regio's thema's en uitgangspunten meegegeven om uit te werken in de RAP's en in de woningbouwprogrammeringen.

Thema's in het RAP

Voor de RAP's 2.0 gaat het om de volgende onderwerpen:

- vraaggestuurd bouwen (zowel kwalitatief als kwantitatief);
- binnenstedelijk bouwen en transformeren;
- betaalbaarheid/sociale woningbouw (huur en koop)
- wonen in relatie tot zorg, welzijn en voorzieningen
- duurzaam bouwen
- (collectieve) zelfbouw;
- OV-knooppunten.

De uitgangspunten moeten zijn gebaseerd op bevolkingsprognoses en cijfers over de woningbehoefte.

Eisen aan woningbouwprogrammeringen

Via onze uitvoeringsregeling bij de PRV die op 1 maart 2017 in werking is getreden (Uitvoeringsregeling regionale afspraken nieuwe stedelijke

ontwikkelingen, hebben wij eisen aan de programmeringen gesteld.

Een woningbouwprogrammering moet:

- inzicht geven in de te ontwikkelen, te transformeren en te herstructureren woningbouwlocaties in kwantiteit en kwaliteit (voorbeelden van kwalitatieve aspecten zijn woningtypen, eigendomsvorm, prijsklassen en woonmilieus);
- een tijdsfasering bevatten;
- gebaseerd zijn op (de uitgangspunten in) uit het RAP;
- locaties van plannen voor woningen, kantoren en bedrijventerreinen buiten Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) op een kaart aangeven.

Via de woningbouwprogrammeringen kunnen wij toezien op reële afspraken, die regionaal zijn afgestemd. De gemeenten kunnen elkaar aanspreken op de afspraken. Wij overzien het bovenregionale niveau, zodat er niet te veel woningen worden gepland en gebouwd, maar zeker ook niet te weinig. Als de productie achterblijft bij de vraag, gaan we daarover met de regio in gesprek. Zoals in de monitor ook naar voren komt, is het probleem van te weinig woningbouwproductie meestal complex. Onherroepelijke bestemmingsplannen, waar de gemeente verantwoordelijk voor is, leiden niet altijd tot snelle realisatie. De woningmarkt kan grillig zijn.

Drie andere onderzoeken over plancapaciteit

In MRA-verband zijn twee relevante onderzoeken uitgevoerd naar plancapaciteit en versnellingsmogelijkheden, door respectievelijk Stec Groep en Fakton. Daarnaast is in het kader van onze samenwerkingsagenda met Bouwend Nederland door EIB het onderzoek plancapaciteit uitgevoerd, dat betrekking heeft op heel Noord-Holland. Bij deze drie onderzoeken is uitgegaan van dezelfde bron voor de plancapaciteit als in de Monitor Woningbouw 2017. Over de resultaten van deze onderzoeken en onze beleidsreactie wordt u in een aparte brief geïnformeerd.

Overleg met regio's over Monitor Woningbouw 2018

Begin 2017 hebben wij met u naar aanleiding van het initiatiefvoorstel "Verbetering Monitoring Woningbouwprogramma's en RAP's" van de fractie 50PLUS gesproken over eventuele verbeteringen in de Monitor Woningbouw. Wensen daarbij waren onder andere meer inzicht in het duurzaam renoveren en oplussen van woningen.

We zijn inmiddels met de regio's in gesprek hoe we de monitor (gezamenlijk) verder kunnen ontwikkelen en vullen. Wij merken dat de

jaarlijkse Monitor Woningbouw van de provincie steeds meer betekenis voor de regio heeft. Maar de regio's houden ook zelf zaken bij. Zij zijn op dit moment bezig om de monitoring van hun RAP vorm te geven. Samen met gemeenten kijken we wat noodzakelijk is om te monitoren en wat haalbaar is op basis van:

- De beschikbaarheid van gegevens;
- De capaciteit bij gemeenten en provincie;
- Eventuele kosten voor aanvullend onderzoek en/of gegevensverzameling.

Eind september en begin oktober 2017 hebben wij twee ambtelijke bijeenkomsten georganiseerd (in Noord-Holland Noord en Noord-Holland Zuid in samenwerking met de MRA), om de monitoring van plancapaciteit voor de komende periode met de gemeenten te bespreken. Daarnaast hebben we per regio gesprekken over hoe de voortgang van het RAP en de woningbouwprogrammeringen wordt bijgehouden. In de overleggen vragen wij ook naar hun wensen als het gaat om kennis over de bestaande voorraad (opplussen en duurzaam renoveren) of andere thema's uit het RAP.

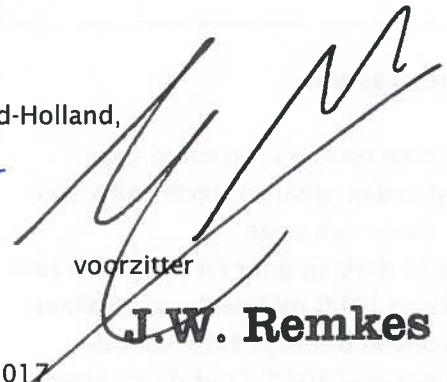
In de eerste helft van 2018 informeren wij u hoe we de Monitor Woningbouw 2018 willen gaan vernieuwen.

Hoogachtend,
Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,


provinciesecretaris
R.M. Bergkamp

1 bijlage(n)

– Monitor Woningbouw 2017


voorzitter

J.W. Remkes