

MONITOR WONINGBOUW 2017

Productie, plancapaciteit en woningbehoefte

Sector Onderzoek
& Informatie

Monitor woningbouw 2017

9-10-2017

Directie Beleid, sector Onderzoek & Informatie

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
1. Inleiding.....	4
2. Ontwikkeling van de woningvoorraad.....	5
3. Plancapaciteit	8
4. Plancapaciteit en woningbehoefte.....	16
Bijlage I: Noordzeekanaalgebied	25
Bijlage II: Inventarisatie woningbouwplannen	25
Bijlage III: Regio-indeling	27

Samenvatting

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. 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.

De verleende bouwvergunningen tot en met het tweede kwartaal van 2017 vertonen nog geen stijgende lijn. De sterke economische groei en de stijging van de woningprijzen leiden momenteel nog niet tot een structurele toename van de verleende bouwvergunningen. 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.

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).

1. Inleiding

De Monitor Woningbouw 2017 kent eenmalig een andere 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 pas recent zijn vastgesteld¹. 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 bezig². Wel staan in het cijferoverzicht, net als in andere jaren, cijfers over de ontwikkeling van de woningvoorraad en de ontwikkeling van de plancapaciteit. Dit is ook afgezet tegen de woningbehoefte. Deze cijfers komen uit de Bevolkingsprognose Noord-Holland 2017-2040, vastgesteld in juni 2017.

Alle gegevens op gemeenteniveau zijn te vinden op www.plancapaciteit.nl. Een toelichting op het onderzoek en de resultaten per regio vindt u hier: <https://www.plancapaciteit.nl/static/rapportage2017.pdf>

De monitor wordt jaarlijks aan Provinciale Staten toegestuurd ter informatie. De monitor is een belangrijke bouwsteen voor het bestuurlijk voortgangsoverleg tussen provincie en de regio's over hun regionale afspraken wonen.

Op dit moment zijn wij met de regio's in overleg over de Monitor Woningbouw 2018. Eind september en begin oktober 2017 organiseren wij in samenwerking met de MRA twee ambtelijke bijeenkomsten (in Noord-Holland Noord en Noord-Holland Zuid) om de monitoring van plancapaciteit voor de komende periode, ook in relatie tot de RAP's 2.0, met de gemeenten te bespreken. Daarnaast hebben we per regio gesprekken over hoe de voortgang van het RAP en de woningbouwprogrammeringen wordt bijgehouden en bespreken we wensen over diverse thema's. Wanneer gegevens niet beschikbaar zijn wordt een afweging gemaakt tussen noodzaak van gegevens, kosten en capaciteit bij gemeenten en provincie.

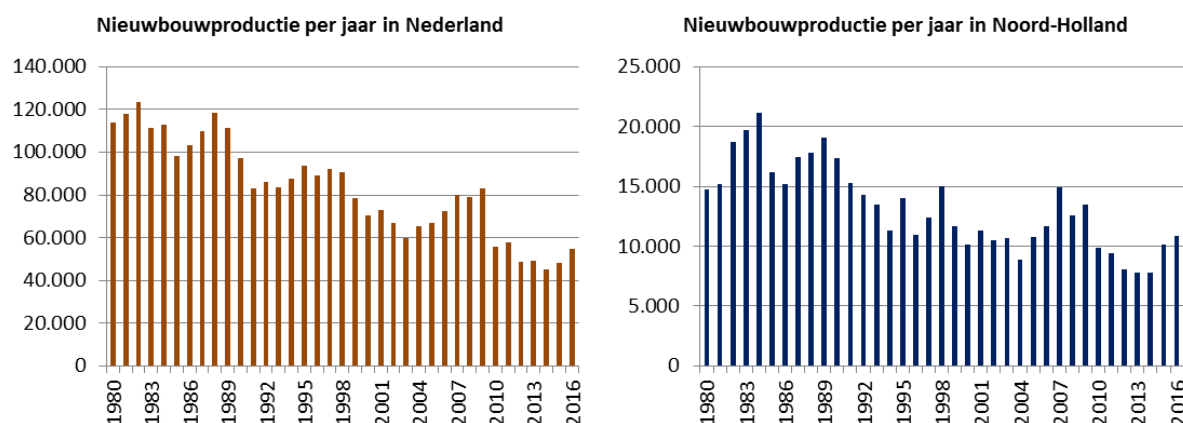
¹ https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Bouwen_wonen/Woonbeleid

² In de Kop van Noord-Holland geldt het Regionaal Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop (KWK) als 'regionale afspraak'. De regio Amstelland-Meerlanden/Amsterdam/Zaanstreek-Waterland heeft hun programmering vastgesteld. Westfriesland heeft een kwantitatieve programmering en werkt aan een kwalitatieve programmering. De regio's Alkmaar, Gooi & Vechtstreek en Zuid-Kennemerland-IJmond werken nog aan de programmering.

2. Ontwikkeling van de woningvoorraad

Figuur 1 en 2 geven een overzicht van de ontwikkeling van de nieuwbouwproductie in Nederland en Noord-Holland. Vanaf 2010 is de economische crisis duidelijk terug te zien in de nieuwbouwproductie. Na jaren van daling is in 2015 en 2016 de nieuwbouw weer wat gestegen, de productie blijft echter sterk achter op de jaren voor de crisis. Waar in de jaren 2005-2009 in Noord-Holland nog rond de 12.000 nieuwbouwwoningen per jaar werden opgeleverd, is dit teruggelopen naar rond de 8.000 woningen per jaar in 2013 en 2014. In 2015 en 2016 lag de productie rond de 10.000 woningen.

Figuur 1 en 2: Nieuwbouwproductie in Nederland en Noord-Holland 2006-2016 (Bron: CBS)



Vier factoren zijn van invloed op de omvang van de woningvoorraad:

- Nieuwbouw;
- Toevoegingen anderszins (bijvoorbeeld bedrijfspanden of scholen die een woonbestemming krijgen en splitsing van woningen);
- Onttrekkingen (waaronder sloop, grootschalige verbouwing, brand of onbewoonbaarverklaring);
- Statistische correcties.

De registratie van de woningvoorraad is in 2012 overgegaan van het CBS naar de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) beheerd door het Kadaster. Bij deze overgang is de definitie van het begrip woning verruimd.

Nieuwe woningdefinitie: "Onder een woning wordt verstaan de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik, ontsloten via een eigen toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte. Voorbeelden zijn vrijstaande woningen, eengezinswoningen, flat- of portiekwoningen, studentenhuizen. Alle verblijfsobjecten met minimaal een woonfunctie en eventueel een of meer andere gebruiksfuncties worden als woning aangemerkt."

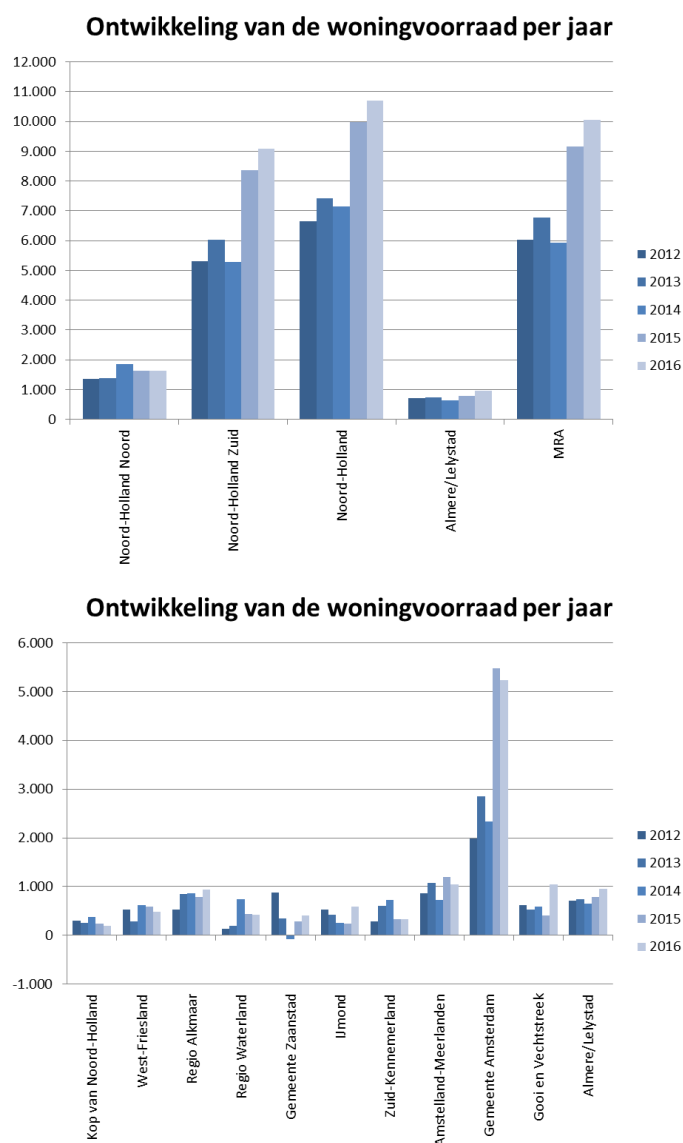
Als gevolg hiervan is een trendbreuk ontstaan in de ontwikkeling van de woonvoorraad. Ten eerste zijn op 1 januari 2012 eenmalig al bestaande woningruimten aan de woningvoorraad toegevoegd die onderdeel uitmaken van de verruimde definitie. Daarnaast zien we sinds 2012 een opvallende toename van het aantal toevoegingen anderszins, 'overige toevoegingen'. In de statistieken komen schommelingen voor die historisch onlogisch zijn. Het aantal toevoegingen

Monitor woningbouw 2017

anderszins was in sommige gevallen in 2013 bijvoorbeeld tien keer hoger dan in 2011. Het vermoeden is dat dit in veel gevallen woningen betreft die ook al voor 2013 en waarschijnlijk veel langer deel uit maken van de woningvoorraad, maar pas recent hieraan statistisch zijn toegevoegd. Zo is er een substantieel deel toevoegingen waar het gaat om zorgwoningen die omgezet zijn in “echte woningen”. Een zelfde administratieve wijziging is van recreatiewoningen naar “echte woning”.

Om hiervoor te corrigeren is gebruik gemaakt van een onderzoek van het CBS uit 2016³ waarbij is gekeken hoeveel toevoegingen anderszins een daadwerkelijke toevoeging aan de woningvoorraad opleveren. Aan de hand hiervan is per regio de ontwikkeling van de voorraad sinds 2012 gereconstrueerd. De uitkomsten hiervan zijn weergegeven in figuur 3 en 4. Te zien is dat na de lage groei in de jaren 2012-2014 in 2015 en 2016 de groei van de woningvoorraad weer is toegenomen.

Figuur 3 en 4: Ontwikkeling van de woningvoorraad per regio (Bron: CBS/PNH)



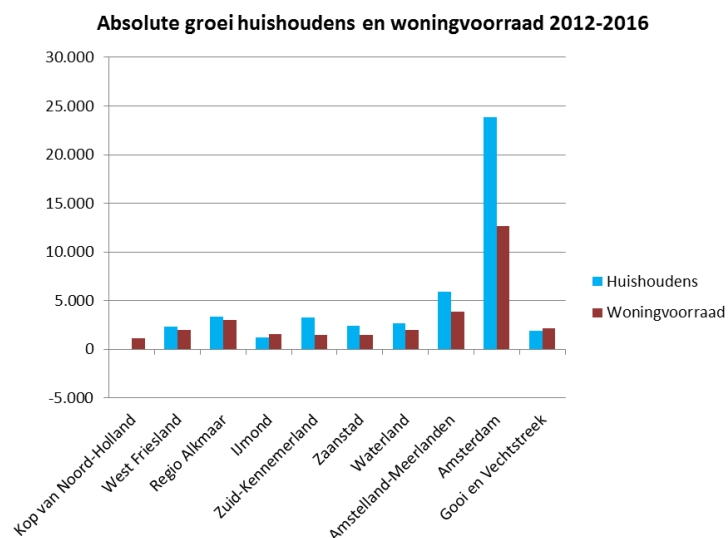
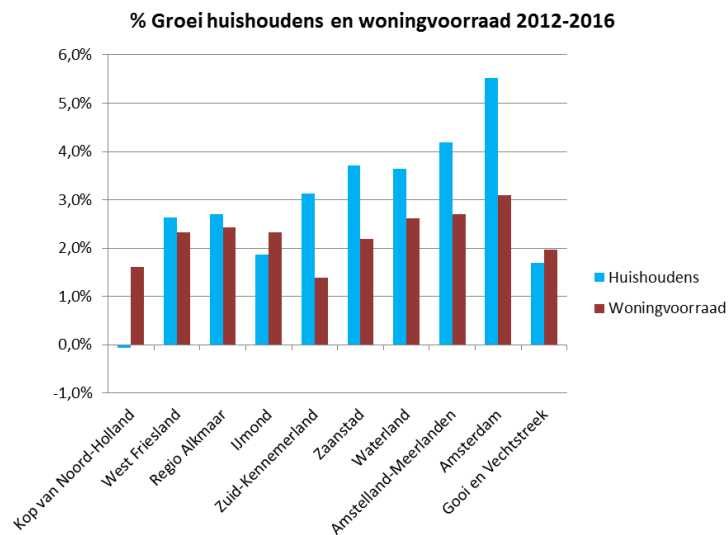
³ <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2016/44/26-duizend-woningen-erbij-door-transformaties-gebouwen>

Monitor woningbouw 2017

Om te bepalen of genoeg gebouwd wordt, is de groei van de woningvoorraad in figuur 5 en 6 afgezet tegen de huishoudensgroei in dezelfde periode (2012-2016). Terwijl de woningbouw achterbleef, groeide de bevolking door; 2016 was het jaar met de hoogste bevolkingsgroei in Noord-Holland sinds begin jaren zestig. Bevolkingsgroei in combinatie met gezinsverdunding door vergrijzing zorgde voor een forse huishoudensgroei.

In de Kop van Noord-Holland, de IJmond en de Gooi & Vechtstreek was de groei van de woningvoorraad groter dan de huishoudensgroei. Dit betekent dat in deze regio's de demografische druk op de woningmarkt niet is toegenomen. In de andere regio's bleef de groei van de voorraad achter bij de huishoudensgroei. In Westfriesland en de Regio Alkmaar gaat het om een relatief klein verschil. Met name in Noord-Holland Zuid is de groei van de woningvoorraad achtergebleven bij de huishoudensgroei, het aantal huishoudens nam toe met ongeveer 41.000 terwijl de woningvoorraad maar met 25.000 woningen is gegroeid. De demografische druk op de woningmarkt is hierdoor sterk opgelopen.

Figuur 5 en 6: Ontwikkeling van de woningvoorraad per regio en huishoudensgroei (Bron: CBS/PNH)

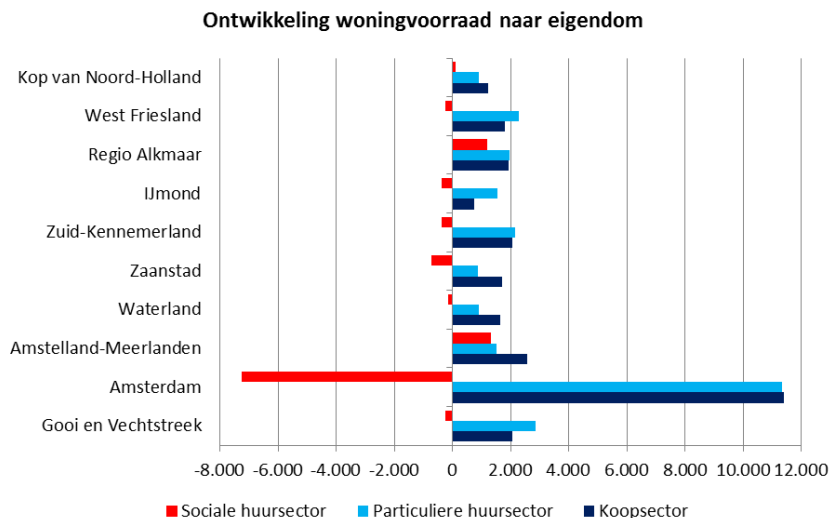
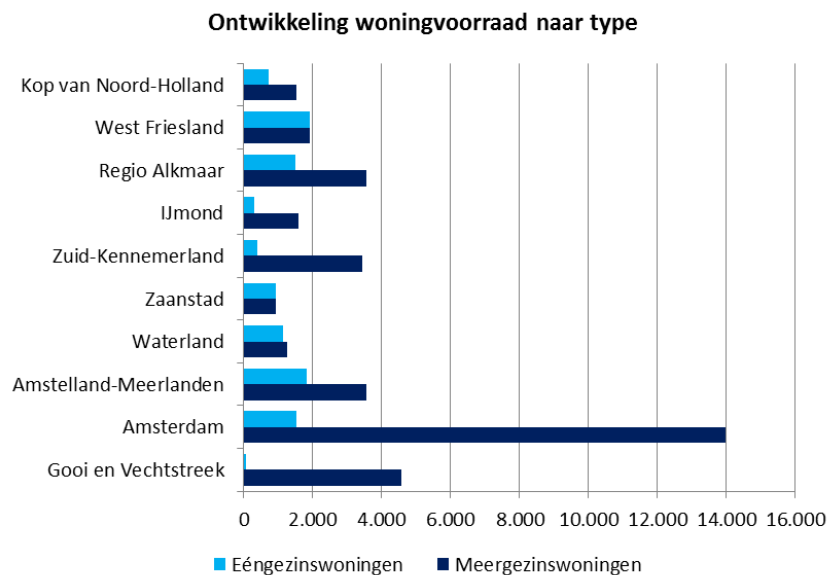


Kwalitatieve ontwikkelingen

Door de doorontwikkeling van de basisadministratie adressen en gebouwen (BAG) kan dit jaar ook een beeld worden gegeven van de kwalitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad. Dit is wel zonder correctie voor de 'toevoegingen anderszins' waardoor de cijfers indicatief zijn. In alle regio's is zowel het aantal eengezins- als meergezinswoningen (appartementen) gestegen. De toename van appartementen is in alle regio's groter dan die van eengezinswoningen. Aangezien de 'toevoegingen anderszins' hoofdzakelijk appartementen zijn, ligt de feitelijke ontwikkeling waarschijnlijk lager dan weergegeven in de grafiek. In de praktijk zijn hierdoor minder appartementen toegevoegd dan in de statistieken zijn opgenomen.

Bij de ontwikkeling van de woningvoorraad naar eigendom valt op dat in vele regio's de voorraad in de sociale huursector is gedaald. De voorraad in de particulier huur en koopsector is overal gestegen.

Figuur 7 en 8: Ontwikkeling van de woningvoorraad in 2016 t.o.v. 2012 naar type en eigendom (Bron: ABF Syswov)



3. Plancapaciteit

Bron voor de gegevens over de woningbouwcapaciteit is de monitor plancapaciteit Noord-Holland 2017 (zie: www.plancapaciteit.nl). De informatie is dit voorjaar aangeleverd door de gemeenten. De monitor plancapaciteit geeft een overzicht van de beschikbaarheid van capaciteit per regio om nieuwe woningbouwlocaties te ontwikkelen.

Totaal voor alle Noord-Hollandse gemeenten bedraagt de bruto plancapaciteit (alle geplande te bouwen woningen exclusief sloop) 257.800 woningen. Dit betreft dan de capaciteit in alle soorten plannen; variërend van plannen waar al gebouwd wordt tot potentiële plannen waarvoor alleen nog ideeën bestaan. In een deel van de (binnenstedelijke) plannen worden in totaal naar verwachting 13.000 woningen gesloopt (t.b.v. vervanging). Totaal resteert er dan een netto capaciteit van 244.800 woningen. In tabel 1 zijn deze gegevens per regio weergegeven.

De capaciteit is fors toegenomen ten opzichte van 2016. Plancapaciteit neemt af door de oplevering van nieuwbouwwoningen en planuitval en neemt toe door nieuwe plannen. De totale netto capaciteit in 2017 voor Noord-Holland ligt 73.200 woningen hoger dan in 2016. In vergelijking met de jaren 2015-2016 is dit een aanzienlijke toename. Zowel het aantal harde plannen als zachte plannen in Noord-Holland per saldo toegenomen, respectievelijk met 21.800 en 51.400. De capaciteit is met name toegenomen in Noord-Holland Zuid (67.100), waarvan een aanzienlijk deel in de stad Amsterdam. Dit is gedeeltelijk te verklaren door de extra aandacht die dit jaar is besteed in de Metropoolregio bij het inventariseren van potentiële woningbouwlocaties.

Tabel 1: Woningbouwcapaciteit per regio in 2017* (Bron: Rigo)

	Bruto	Sloop	Netto
Kop van Noord-Holland	5.300	600	4.700
Westfriesland	12.200	100	12.100
Regio Alkmaar	11.800	100	11.700
Noord-Holland Noord	29.300	800	28.500
Waterland	13.400	300	13.100
Zaandam	21.600	200	21.400
Amsterdam	116.900	8.000	108.900
Amstelland-Meerlanden	43.300	800	42.500
AM-Ams-ZW	195.100	9.300	185.900
IJmond	5.900	1.000	4.900
Zuid-Kennemerland	14.800	1.300	13.600
IJmond/Zuid-Kennemerland	20.800	2.300	18.500
Gooi- en Vechtstreek	12.600	700	11.900
Noord-Holland Zuid	228.500	12.200	216.300
Noord-Holland	257.800	13.000	244.800

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

Capaciteit naar planstatus

In tabel 2 is de netto capaciteit nader gespecificeerd naar planstatus. Harde capaciteit is belangrijk om op korte termijn te kunnen voldoen aan de woningbouwopgaven. In vergelijking met vorig jaar is de harde capaciteit met 21.800 woningen toegenomen. Dit betekent dat het aantal projecten waarbij op korte termijn planologisch gezien met bouwen kan worden begonnen, is toegenomen.

Uit de monitor plancapaciteit blijkt dat niet alle gemeenten evenveel plannen hebben voor de lange termijn. Zo zijn niet binnen iedere gemeente plannen aanwezig voor de periode vanaf bijvoorbeeld 2025 (zie tabel 4 voor een indicatie van de fasering van de productie). Dit kan komen omdat men geen fysieke ruimte meer heeft binnen de gemeentegrenzen. Verder komt het vooral bij de kleinere gemeenten voor dat men niet op een dergelijke lange termijn actief is met het zoeken of aanwijzen van locaties. Bij binnenstedelijke plannen komt daar nog bij dat inzicht in binnenstedelijke capaciteit op lange termijn niet altijd voorhanden is. Het vrijkomen van bijvoorbeeld een binnenstedelijk bedrijventerrein is niet altijd al tien jaar van te voren bekend.

Tabel 2: Netto woningbouwcapaciteit naar planstatus (hard-zacht) in 2017 per regio* (Bron: Rigo)

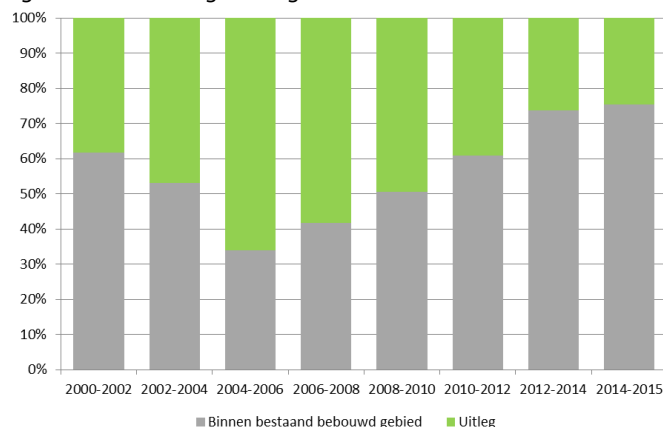
	Hard	Zacht	Netto	Verschil t.o.v. 2016
Kop van Noord-Holland	2.400	2.200	4.700	-500
Westfriesland	4.900	7.200	12.100	700
Regio Alkmaar	9.000	2.700	11.700	900
Noord-Holland Noord	16.300	12.200	28.500	1.100
Waterland	3.400	9.600	13.100	5.400
Zaandam	2.600	18.800	21.400	12.900
Amsterdam	44.200	64.700	108.900	39.600
Amstelland-Meerlanden	12.200	30.300	42.500	9.300
AM-Ams-ZW	62.400	123.400	185.900	67.100
IJmond	1.800	3.100	4.900	1.600
Zuid-Kennemerland	3.700	9.900	13.600	3.400
IJmond/Z-K	5.500	12.900	18.500	5.000
Gooi- en Vechtstreek	7.100	4.900	11.900	-100
Noord-Holland Zuid	75.100	141.200	216.300	72.100
Noord-Holland	91.400	153.400	244.800	73.200

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

Capaciteit naar planologische ligging

Om optimaal gebruik te maken van de schaarse ruimte, streeft de provincie er naar zoveel mogelijk woningen in binnenstedelijk gebied te realiseren. Uit onderstaande figuur blijkt dat vanaf 2004 de uitbreiding van de woningvoorraad binnen bestaand bebouwd gebied (**BBG**) is toegenomen en de uitbreiding op uitleglocaties is afgenomen. Als grens is de BBG 2000 contour gehanteerd. Dit is de fysieke grens van het bebouwd gebied in Nederland in het jaar 2000 vastgesteld in de Nota Ruimte.⁴ Uitleglocaties vallen buiten deze begrenzing. Het aandeel binnenstedelijk gebouwde woningen is gestegen van 34% in 2004-2006 naar 76% in 2014-2015.

Figuur 9: Uitbreiding woningvoorraad binnen en buiten BBG 2000 in Noord-Holland



(Bron: Plan Bureau voor de Leefomgeving)

In de structuurvisie en Provinciale Verordening van 2010 heeft de provincie een begrenzing van bestaand bebouwd gebied opgenomen. Sinds december 2016 is deze begrenzing uit de PRV gehaald en wordt de definitie uit het Besluit ruimtelijke ordening, namelijk van Bestaand Stedelijk Gebied (**BSG**) gebruikt. In die definitie is de status van een plan in het bestemmingsplan bepalend. Als het bestemmingsplan, waarin een stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, is vastgesteld ('hard') dan is het BSG. De Rijksladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. In de Rijksladder voor duurzame verstedelijking is bepaald dat voordat gemeenten buiten BSG mogen bouwen ze eerst moeten aantonen dat er binnen BSG geen ruimte is. Ook moet de behoefte aan de ontwikkeling worden aangetoond. In de PRV speelt daarnaast regionale afstemming over woningbouwplannen een belangrijke rol, door middel van woningbouwprogrammeringen.

In de praktijk liggen plannen met een harde planstatus binnen BSG, deze zijn immers opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan. Voor plannen met status 3 en 4 (zachte plannen) is met GIS gekeken of deze binnen of buiten binnenstedelijk gebied liggen (BBG 2000) liggen. Doordat enkele gemeenten de planstatus (hard /zacht) en plantype niet (volledig) hebben ingevuld en enkele plannen niet op kaart zijn ingetekend, zijn de gegevens indicatief. De binnenstedelijke capaciteit is een optelsom van de harde plannen en de 'zacht binnenstedelijke' plannen. Als op basis van deze redenering de behoefte tot 2025 wordt afgezet tegen de binnenstedelijke capaciteit (harde plannen + 'zacht binnenstedelijk') kan bepaald

⁴ <http://www.clo.nl/indicatoren/nl2012-woningbouw-binnen-bebouwd-gebied?ond=20907>

Monitor woningbouw 2017

worden of de behoefte volledig binnenstedelijk kan worden opgevangen en of er behoefte (ruimte) is voor uitleg. Let wel: dit is enkel kwantitatief bekeken. Dit betekent niet dat dit ook kwalitatief mogelijk is. Het kan zijn dat behoefte is aan eengezinswoningen, terwijl daar binnenstedelijk fysiek geen ruimte voor is. Theoretisch past de gehele provinciale woningbouwopgave tot 2040 binnen bestaand stedelijk gebied (BSG).

Het grootste deel van de plannen buiten BSG betreft de Westelijke Haarlemmermeer en plannen rondom Purmerend. Ook in Westfriesland is het aandeel hoog. Gezien de woningbehoefte in Westfriesland en Amstelland-Meerlanden zal een deel van deze plannen in de toekomst mogelijk nodig zijn voor het opvangen van de woningbehoefte. Bij de plannen in Waterland gaat het meer om een kwalitatieve afweging, in theorie heeft deze regio voldoende ruimte binnen BSG. In de overige regio's is het aandeel plannen buiten BSG klein.

Tabel 3: Capaciteit binnen BSG (netto), cijfers zijn indicatief (Bron: Rigo/PNH)

	Binnen BSG	Buiten BSG	Totaal netto
Kop van Noord-Holland	3.400	1.300	4.700
Westfriesland	7.900	4.200	12.100
Regio Alkmaar	10.900	800	11.700
Noord-Holland Noord	22.200	6.300	28.500
Waterland	10.400	2.700	13.100
Zaanstad	21.400	0	21.400
Amsterdam	107.900	900	108.900
Amstelland-Meerlanden	33.600	9.000	42.500
AM-Ams-ZW	173.300	12.600	185.900
IJmond	4.800	100	4.900
Zuid-Kennemerland	13.000	500	13.600
IJmond/Z-K	17.800	700	18.500
Gooi- en Vechtstreek	11.600	300	11.900
Noord-Holland Zuid	202.700	13.600	216.300
Noord-Holland	224.900	19.900	244.800

* Getallen zijn afgerond, hierdoor kan het voorkomen dat getallen niet precies bij elkaar optellen (of overeenkomen met andere tabellen)

Capaciteit naar fasering

Aan gemeenten is gevraagd om aan te geven in welk jaar de in de monitor opgegeven capaciteit waarschijnlijk wordt opgeleverd. Dit geeft een indicatie van de fasering van de productie, zie tabel 4. De gegevens uit de monitor plancapaciteit zijn niet geschikt om exact de nieuwbouw te voorspellen. De vraag aan gemeenten is namelijk niet om een voorspelling te geven van de nieuwbouw maar om de beschikbare capaciteit te faseren. Daarnaast speelt mee dat de inventarisatie van de plancapaciteit tot halverwege het jaar wordt uitgevoerd, waardoor een deel van de opleveringen in 2017 niet wordt meegenomen. Ook is gebleken dat een deel van de opgeleverde nieuwbouw niet in de monitor voorkomt. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om kleine binnenstedelijke plannen of transformatie. Ook het doorschuiven van capaciteit is een jaarlijks terugkerende factor. Een groot deel van de capaciteit, ongeveer 150.000 woningen, is gefaseerd voor 2025.

Tabel 4: Indicatie fasering op te leveren nieuwbouwwoningen (Bron: Rigo)

	2017- 2019	2020- 2024	2025- 2029	2030- 2050	Onbekend	Totaal bruto
Kop van Noord-Holland	2.000	1.200	200	0	1.800	5.300
Westfriesland	3.400	3.400	4.500	900	100	12.200
Regio Alkmaar	5.000	4.600	1.600	200	300	11.800
Noord-Holland Noord	10.400	9.200	6.400	1.100	2.200	29.300
Waterland	4.000	4.700	2.600	1.300	700	13.400
Zaandstad	3.700	6.800	2.800	8.300	100	21.600
Amsterdam	28.000	34.900	20.700	33.300	0	116.900
Amstelland-Meerlanden	10.100	13.200	6.400	10.400	3.300	43.300
AM-Ams-ZW	45.900	59.600	32.500	53.300	4.000	195.200
IJmond	2.200	2.100	200	400	1.000	5.900
Zuid-Kennemerland	6.300	5.000	0	0	3.500	14.800
IJmond/Z-K	8.500	7.100	200	400	4.500	20.800
Gooi- en Vechtstreek	5.100	4.700	1.700	0	1.100	12.600
Noord-Holland Zuid	59.500	71.400	34.400	53.700	9.500	228.600
Noord-Holland	69.900	80.600	40.800	54.900	11.700	257.900

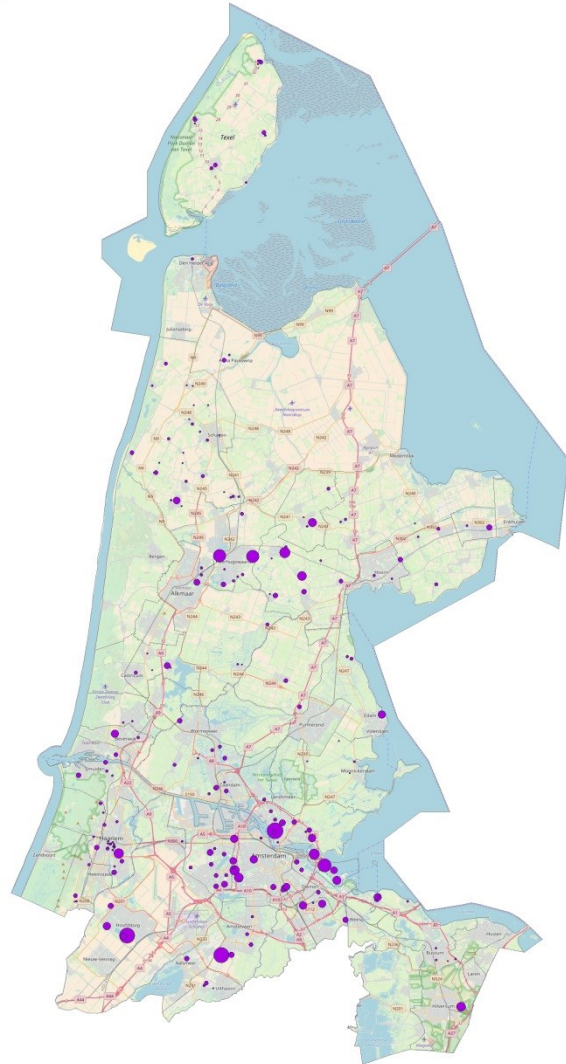
* Getallen zijn afgerond, hierdoor kan het voorkomen dat getallen niet precies bij elkaar optellen

Capaciteit voor zelfbouw

Tabel 5: Aantal geplande woningen in plannen met zelfbouw (Bron: Rigo)

	Totaal bruto
Kop van Noord-Holland	310
Westfriesland	480
Regio Alkmaar	510
Noord-Holland Noord	1.290
Waterland	140
Zaanstad	170
Amsterdam	1.790
Amstelland-Meerlanden	770
AM-Ams-ZW	2.860
IJmond	150
Zuid-Kennemerland	400
IJmond/Z-K	550
Gooi- en Vechtstreek	190
Noord-Holland Zuid	3.600
Noord-Holland	4.890

Bruto plancapaciteit voor zelfbouw in 2017



© OpenStreetMap (and) contrib

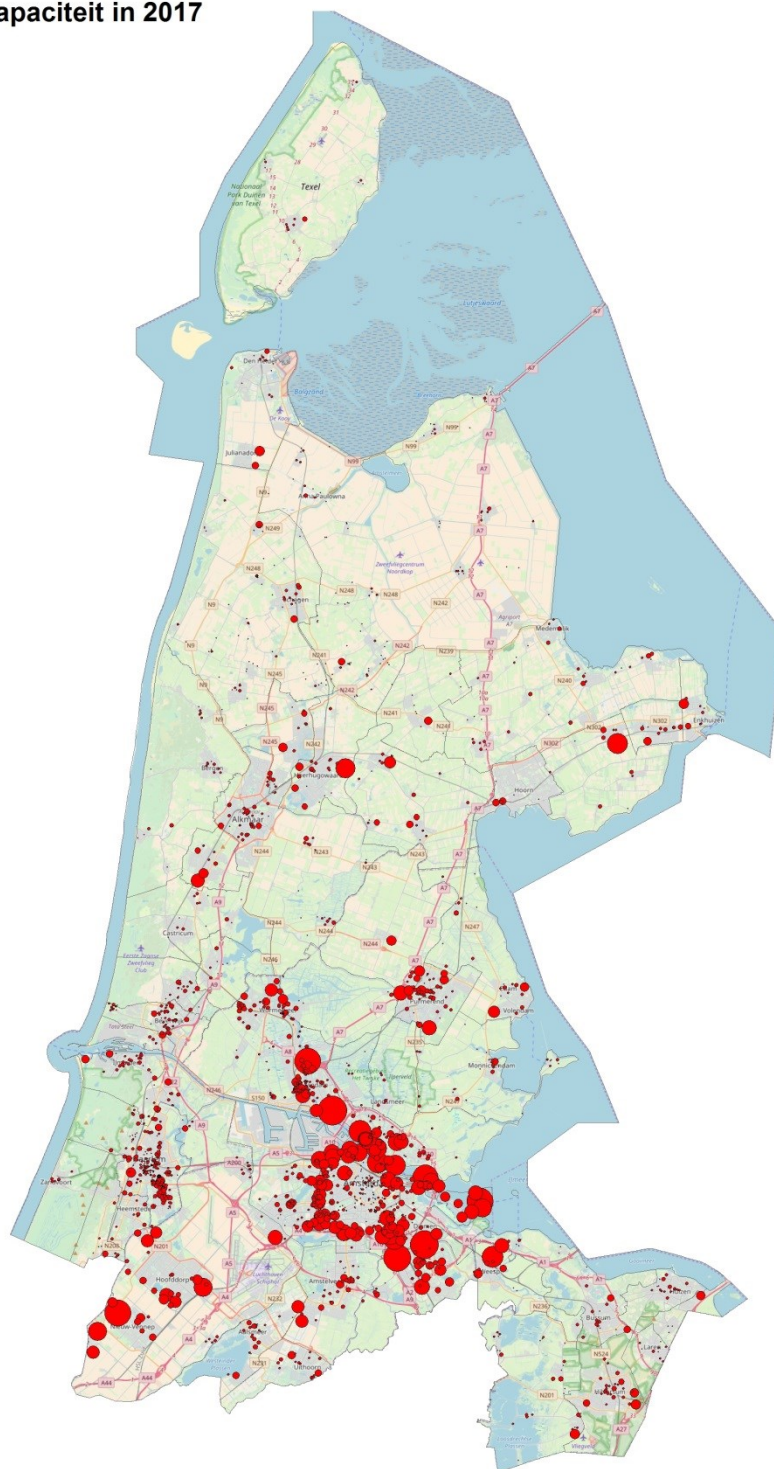
Tabel 5 en de kaart daarnaast geven een beeld van de plannen waarin mogelijkheden voor zelfbouw zijn opgenomen. In totaal gaat het om 4.890 woningen in Noord-Holland. Ook in Flevoland zijn veel plannen waarin zelfbouw is opgenomen, hier betreft het circa 3.000 woningen.

Monitor woningbouw 2017

Figuur 10: Plancapaciteit in 2017, zie ook www.plancapaciteit.nl

Netto plancapaciteit in 2017

- 1
- 5
- 10
- 50
- 100
- 500
- 1.000

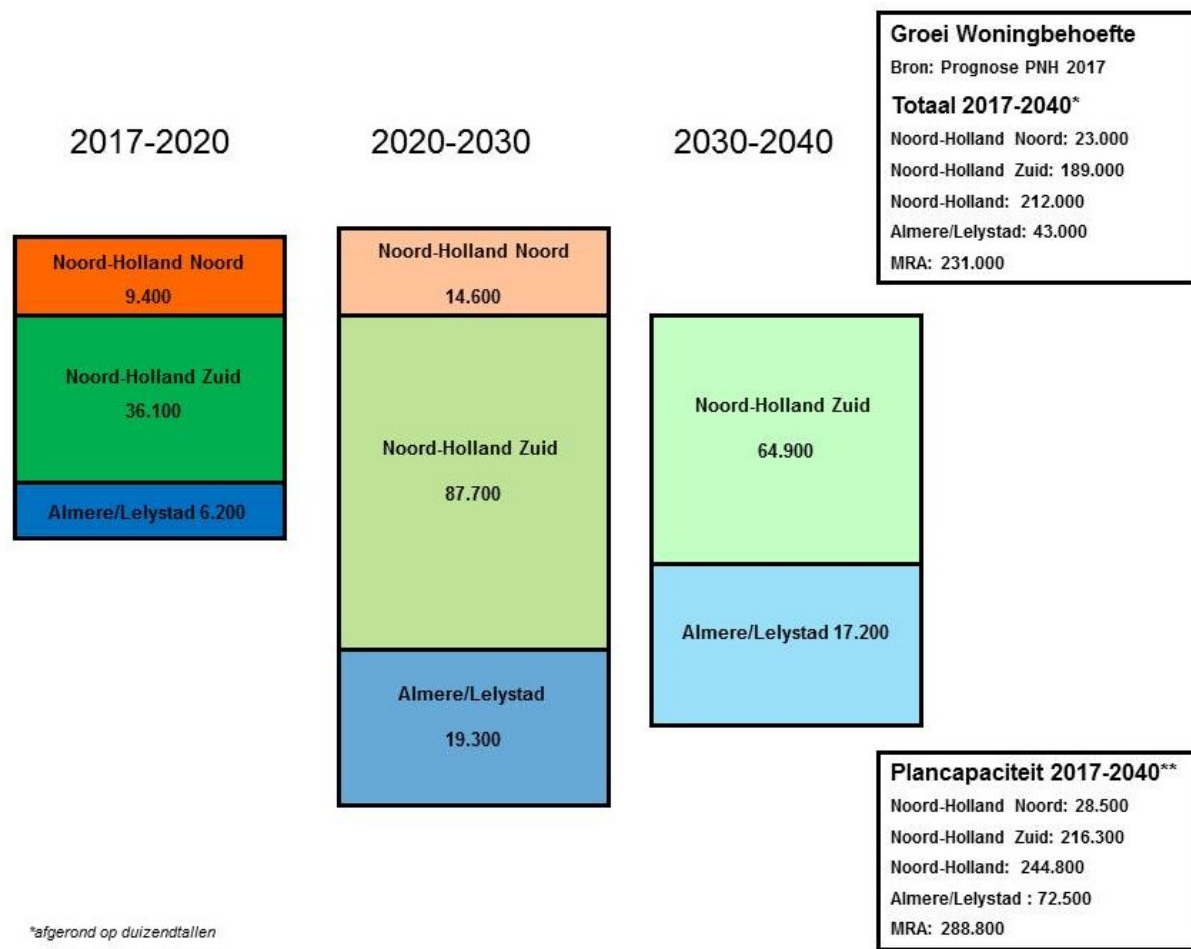


© OpenStreetMap (and) contributors, CC-BY-SA

4. Plancapaciteit en woningbehoefte

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de ontwikkeling van de woningbehoefte in de periode 2017-2040 volgens de provinciale prognose 2017⁵ en de beschikbare plancapaciteit in 2017. Het schema in figuur 11 toont de woningbouwopgaven voor de periode 2017-2040 in combinatie met de groei van de woningbehoefte afkomstig uit de provinciale prognose 2017. Inzichtelijk is gemaakt hoe de behoefteontwikkeling is voor de periode 2017-2040. Ook is een indicatie gegeven van de beschikbare plancapaciteit. Ten opzichte van de voorgaande prognose valt de woningbehoefte hoger uit in Noord-Holland Noord en iets lager in de Metropoolregio Amsterdam.

Figuur 11: Woningbouwopgaven 2017-2040 en beschikbare plancapaciteit (woningbehoefte gebaseerd op prognose PNH 2017)



⁵ 'Prognose 2017-2040. Bevolking, huishoudens en woningbehoefte.' te vinden op: https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Demografie/Beleidsdocumenten/Bevolkingsprognose_Noord_Holland_2017_2040

Gehele periode (2017-2040)

Op basis van de provinciale prognose 2017 bedraagt de uitbreidingsbehoefte voor Noord-Holland Noord, Noord-Holland Zuid en de MRA in de periode 2017-2040 231.000 woningen. De behoeftcijfers zijn vanwege de onzekerheid, die zeker op de lange termijn aanzienlijk is, afgerond op duizendtallen. De feitelijke ontwikkelingen vanaf 2017 (natuurlijke aanwas, woningbouwproductie, economische groei, binnenlandse en buitenlandse migratie) zijn van grote invloed op de woningbehoefte.

2017-2020

De totale woningbehoefte voor deze periode is 51.700 woningen (Noord-Holland Noord + MRA).

2020-2030

In deze periode is de totale uitbreidingsbehoefte 121.600 woningen, 14.600 voor Noord-Holland Noord en 107.000 voor de Metropoolregio Amsterdam. De behoefte voor deze periode hangt sterk af van de gerealiseerde productie in 2017-2020.

2030-2040

Op deze termijn zijn de ontwikkelingen in de periode 2017-2030 bepalend voor de ontwikkeling van de behoefte. Op basis van de huidige prognose en veronderstellingen over de productie is er vanaf 2030 tot 2040 geen behoefte meer aan uitbreiding van de woningvoorraad in Noord-Holland Noord. Wel zijn veranderingen in de voorraad noodzakelijk door demografische ontwikkelingen, vervanging en of kwaliteitsverbetering. In de Metropoolregio bedraagt de toename van de woningbehoefte nog 82.100 woningen. In Noord-Holland Zuid 64.900 en 17.200 in Almere en Lelystad.

Capaciteit in relatie tot woningbehoefte per regio

In tabel 6 is de woningbehoefte (prognose 2017) voor de periode 2017-2040 afgezet tegen de harde en zachte woningbouwcapaciteit. Op korte termijn (tot 2020) is in alle regio's voldoende capaciteit aanwezig. Tot 2030 is in het merendeel van de regio's voldoende capaciteit aanwezig, in de Regio Alkmaar is er inmiddels tot 2030 een klein verschil tussen de plancapaciteit en de behoefte. Na 2030 kennen ook de regio Gooi & Vechtstreek en IJmond/Zuid-Kennemerland een tekort. Dit is waarschijnlijk geen probleem omdat veel gemeenten een beperkte planningshorizon hebben en na 2030 nog geen plannen hebben ingevuld. Dat 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, er is nog voldoende tijd om capaciteit toe te voegen.

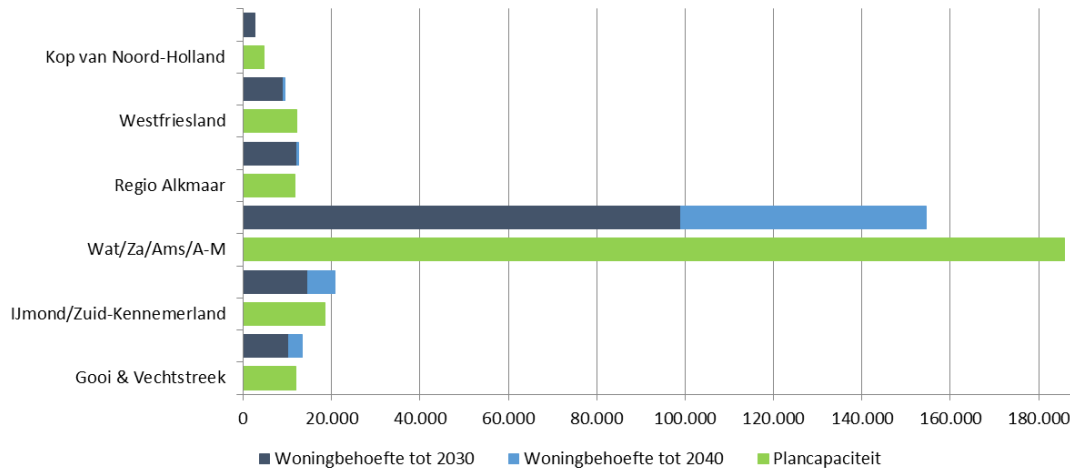
Voor de korte termijn wordt vaak als vuistregel gehanteerd dat een regio minimaal voldoende capaciteit moet hebben om drie (tot vijf jaar) vooruit te kunnen. Dit is in alle regio's het geval tot 2020, daarvoor is voldoende harde capaciteit. Voor de periode 2020-2030 is het van belang dat in alle regio's, afgezien van de Kop van Noord-Holland, (een gedeelte van de) zachte plannen, hard moeten worden. Op korte termijn is er op papier genoeg capaciteit beschikbaar. 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.

Tabel 6: Woningbehoefte 2017-2040 en plancapaciteit* (Bron: PNH/Rigo)

	Woningbehoefte			Netto plan­capaciteit	Hard	Zacht
	2017-2020	2017-2030	2017-2040			
Kop van NH	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

Monitor woningbouw 2017



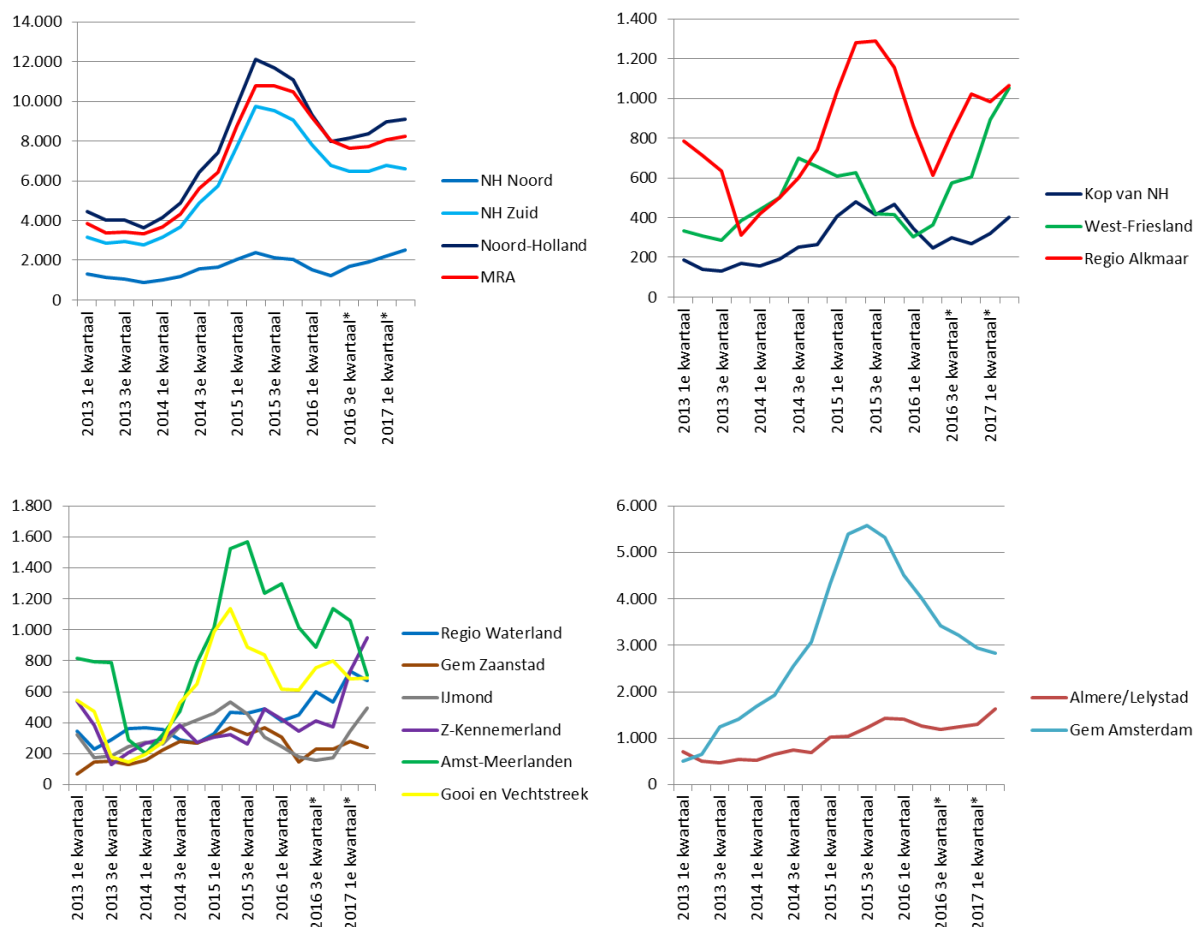
Verwachtingen voor de toekomstige productie

Figuur 12-15 laten zien dat vanaf 2014 het aantal verleende bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen na een dieptepunt in 2013 is gestegen tot en met 2015. Hierna is het aantal gedaald en vervolgens gestabiliseerd. De sterke economische groei en de stijgende van de woningprijzen leiden momenteel nog niet tot een toename van de verleende bouwvergunningen. Momenteel ligt het aantal verleende bouwvergunningen in Noord-Holland rond de 9.000 woningen.

Op regionaal niveau is in Noord-Holland Noord wel een stijging te zien. Vooral in Westfriesland en de Regio Alkmaar worden weer meer vergunningen verleend. Het beeld in Noord-Holland Zuid en de MRA wordt sterk beïnvloed door Amsterdam, vanaf 2013 nam hier het aantal verleende bouwvergunningen snel toe, maar momenteel ligt dit rond de 3.000 woningen per jaar. In de andere regio's is het beeld divers.

Monitor woningbouw 2017

Figuur 12-15: Jaartotaal verleende bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen (aantal woningen) gepresenteerd per kwartaal in Noord-Holland en de MRA: 1^e kwartaal 2013 tot en met 2^e kwartaal 2017 (Bron: CBS)

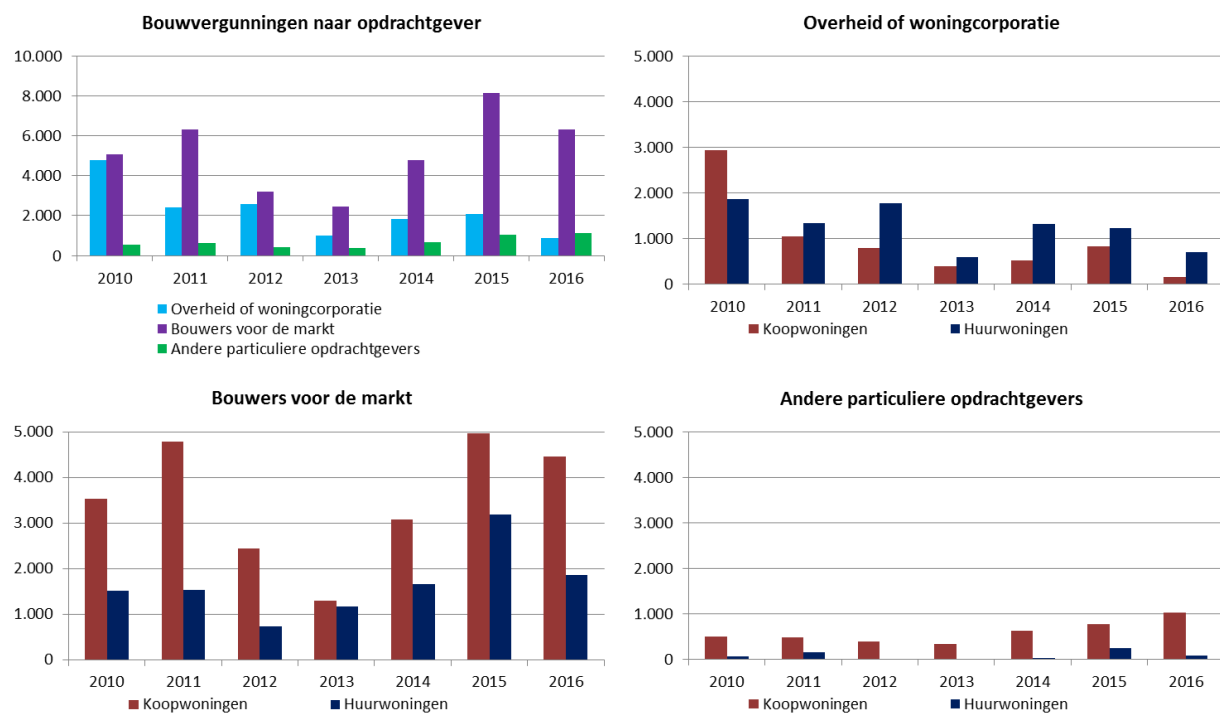


Figuren 16 tot en met 19 geven een beeld van de verleende bouwvergunningen naar type en opdrachtgever. Zowel het aantal verleende vergunningen voor huur- als koopwoningen is in 2016 gedaald. Het aantal verleende bouwvergunningen aan woningcorporaties ligt momenteel op een laag niveau, dit is mede een gevolg van de verhuurdersheffing en de gewijzigde regelgeving. 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.

Sinds het dal in 2013 is het aantal verleende bouwvergunningen aan bouwers voor de markt (projectontwikkelaars) tot 2015 gestegen en hierna weer wat gedaald. Het beeld bij particuliere opdrachtgevers (zelfbouw) is positief, het aantal verleende bouwvergunningen neemt sinds 2013 toe en lag in 2015 en 2016 boven de 1.000 woningen per jaar.

Monitor woningbouw 2017

Figuur 16-19: Verleende bouwvergunningen (aantal woningen) naar opdrachtgever en eigendom in Noord-Holland



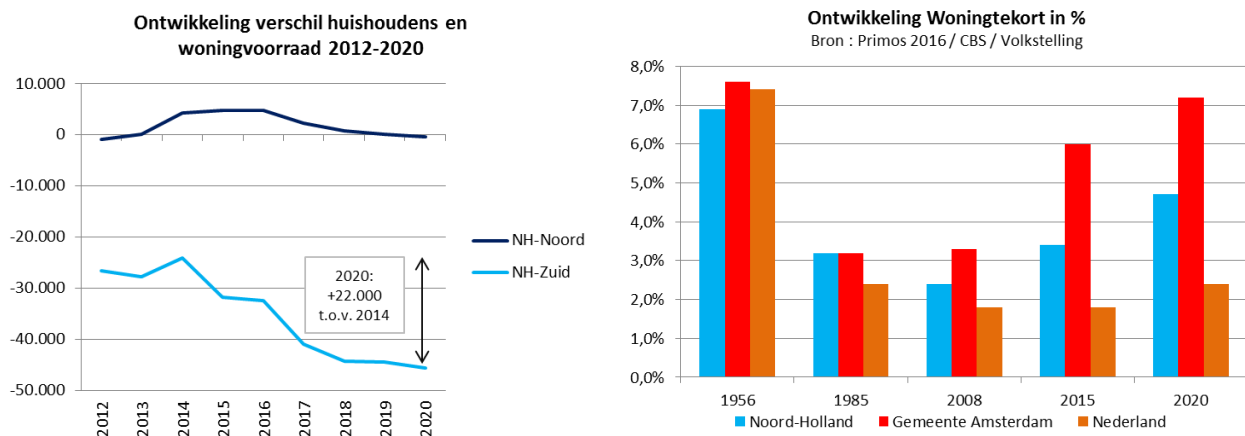
(Bron: CBS)

Ontwikkeling verschil huishoudens en woningvoorraad

Sinds 2014 is in Noord-Holland Zuid de groei van de woningvoorraad achtergebleven bij de groei van het aantal huishoudens. Het verschil tussen de beschikbare woningvoorraad en het aantal huishoudens is opgelopen met 8.000 woningen en bij de nu verwachte productie loopt dit op tot 22.000 in 2020. Dit komt niet door een tekort aan plannen maar door de te lage woningbouwproductie. In Noord-Holland Noord is dit niet het geval, de hoeveelheid huishoudens en woningen is hier in balans. Duidelijk is dat de woningmarkt in Noord-Holland Zuid de afgelopen jaren veel krappere is geworden en dat voor duizenden huishoudens geen woning is gebouwd. Een forse toename van de productie is hier daardoor dringend noodzakelijk.

Figuur 20: Verschil groei van de woningvoorraad en huishoudensgroei (Bron: CBS/PNH/ABF)

Figuur 21: Woningtekort in Noord-Holland – Amsterdam en Nederland 1956-2020



Een andere manier om de druk de woningmarkt aan te geven is het woningtekort, de gewenste woningvoorraad gedeeld op de feitelijke woningvoorraad. Dit wordt uitdrukt in een percentage. Een tekort rond de 1,5% tot 2% werd in het verleden door het Rijk als acceptabel gezien, in steden ligt het tekort vaak wat hoger. Sinds 2008 loopt het woningtekort op, vooral in het zuiden van Noord-Holland en daarbinnen in de gemeente Amsterdam. Bij de nu verwachte ontwikkeling ligt het tekort in Amsterdam in 2020 op 7% en rond de 5% in Noord-Holland. Dit ligt dichtbij het niveau van de woningnood in de jaren vijftig. Groot verschil met toen is dat het tekort nu regionaal sterk verschilt, de toename in Nederland als geheel is beperkt. In de steden lopen de tekorten op, terwijl in de periferie de woningmarkt meer ontspannen is.

Het woningtekort is per definitie kwalitatief, de vraag is wat politiek acceptabel is. Zelfs bij een verdubbeling van het tekort zal iedereen uiteindelijk een woonplek vinden: kinderen blijven bijvoorbeeld langer thuiswonen, scheidingen en het nemen van kinderen worden uitgesteld, studenten wonen langer in een studentenhuys, inwoning en woningdelen neemt toe en anderen vinden plek in een bedrijfspand, kantoorgebouw of op een camping of recreatiepark. Een oplopend tekort 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 vervolgens 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 ook invloed op de economische concurrentiepositie en de mobiliteit.

Bijlage I Noordzeekanaalgebied

In deze Monitor Woningbouw is de regio-indeling gebaseerd op RAP-regio's (zie bijlage 3). Maar ook voor het Noordzeekanaalgebied is behoefte aan inzicht in woningbouwproductie, plancapaciteit en kwantitatieve en kwalitatieve vraag, omdat in de Visie NZKG 2040 een belangrijke ambitie is om het gebied te verdichten, onder andere qua woningbouw.

Als onderdeel van het uitvoeringsprogramma Noordzeekanaalgebied is aan de provincie gevraagd de woningbouwopgave en de gerealiseerde woningen in de gemeenten langs het Noordzeekanaal apart in beeld te brengen. Hieronder volgt een overzicht.

Na een periode van weinig productie is de woningvoorraad in 2015 en 2016 gegroeid met ongeveer 6.000 woningen, vooral in de gemeente Amsterdam. Gezien de daling van de verleende bouwvergunningen zal de nieuwbouwproductie in de komende jaren waarschijnlijk weer wat teruglopen.

Tabel 7: Groei van de woningvoorraad in de NZKG gemeenten 2012-2016 (Bron: CBS/PNH)

	2012	2013	2014	2015	2016
Amsterdam	1.984	2.846	2.334	5.482	5.240
Beverwijk	184	-21	135	79	311
Haarlemmerliede en Spaarnwoude	49	15	13	-1	35
Velsen	236	240	90	36	220
Zaanstad	881	352	-73	286	413
Totaal NZKG	3.335	3.433	2.500	5.883	6.220

Naast Amsterdam heeft ook de gemeente Zaanstad veel plannen rondom de Zaan/IJ-oeveren. De plannen in de gemeente Beverwijk liggen op afstand van het Noordzeekanaal, evenals in Velsen en Haarlemmerliede gaat het vooral om plannen binnen het bestaande stedelijke gebied. In totaal hebben de gemeenten theoretisch genoeg plannen om te voldoen aan de woningbehoefte tot 2040. Op de volgende pagina staat een kaart van deze plannen.

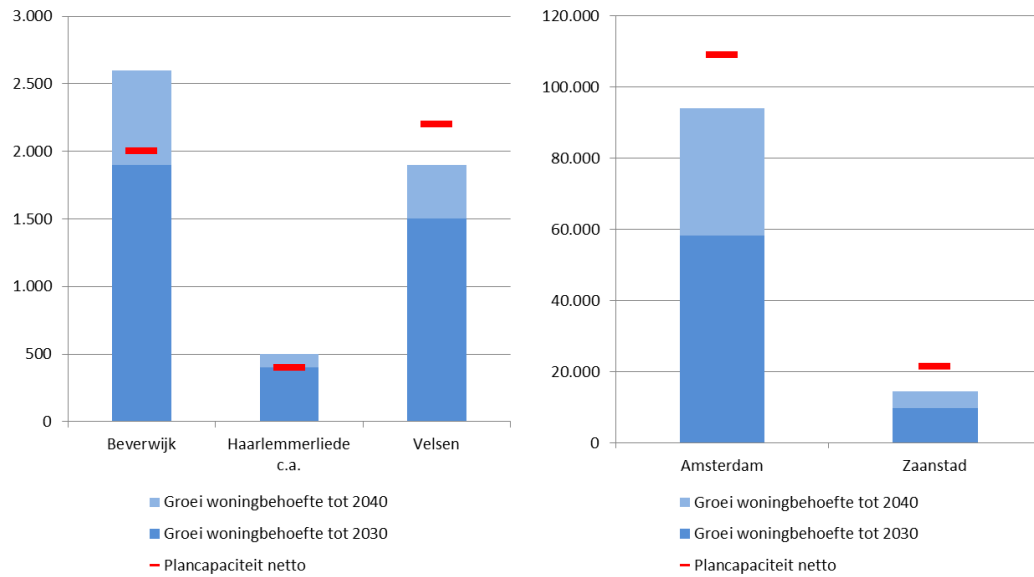
Tabel 8: Noordzeekanaalgebied ; woningbehoefte 2017-2040 en plancapaciteit* (Bron: PNH/Rigo)

	Woningbehoefte			Plancapaciteit netto	Waarvan hard	Waarvan zacht
	2017-2020	2017-2030	2017-2040			
Amsterdam	16.400	58.200	93.900	108.900	44.200	64.700
Beverwijk	600	1.900	2.600	2.000	700	1.300
Haarlemmerliede c.a.	200	400	500	400	300	100
Velsen	600	1.500	1.900	2.200	1.000	1.200
Zaanstad	2.700	9.600	14.500	21.400	2.600	18.800
Totaal NZKG	20.500	71.600	113.400	134.800	48.700	86.100

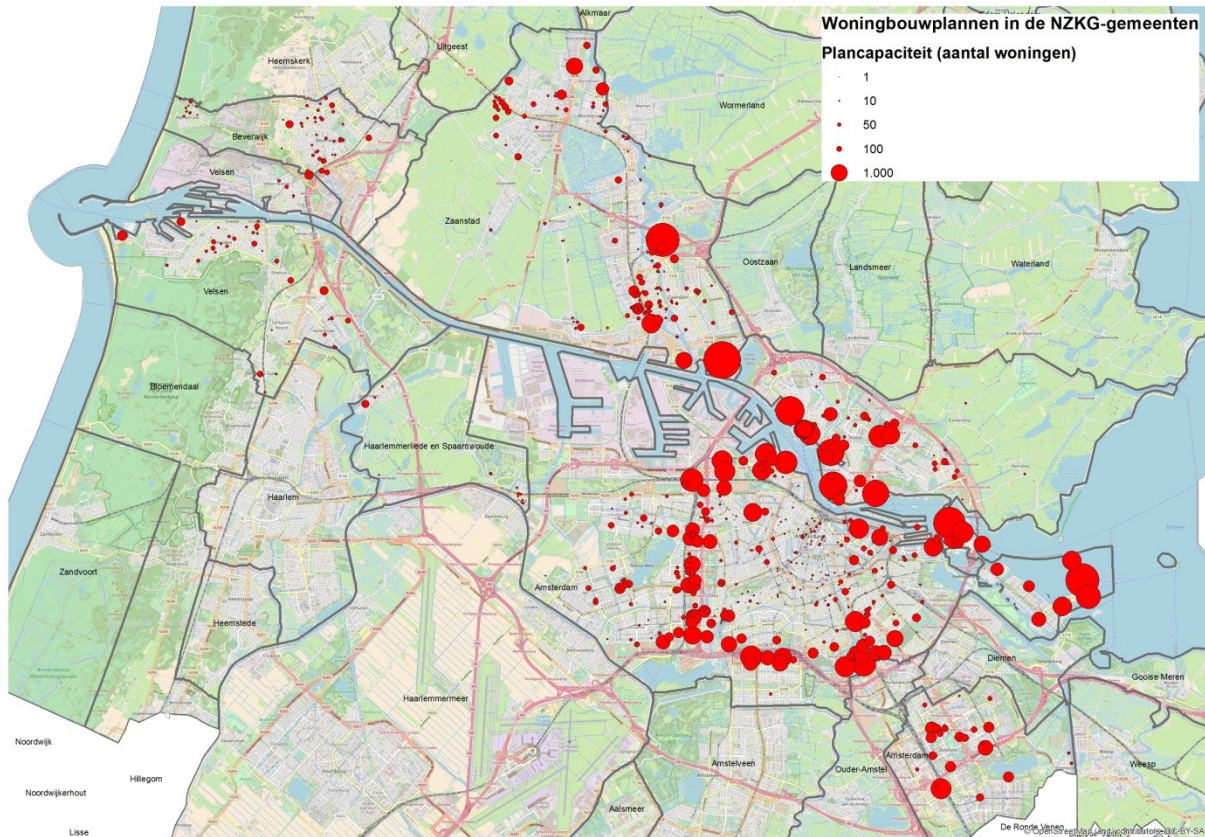
* Getallen zijn afgerond, hierdoor kan het voorkomen dat getallen niet precies bij elkaar optellen

Monitor woningbouw 2017

Figuur 22: Plancapaciteit in 2017 in de NZKG-gemeenten en groei van de woningbehoefte



Figuur 23: Plancapaciteit in 2017 in de NZKG-gemeenten, zie ook www.plancapaciteit.nl



Bijlage II

Inventarisatie woningbouwplannen

Om zicht te houden op de capaciteit aan woningen in gemeentelijke woningbouwplannen voert de provincie jaarlijks de monitor plancapaciteit uit. Alle 48 Noord-Hollandse gemeenten en Almere en Lelystad zijn benaderd om mee te werken en verzocht om hun gegevens in te vullen via de website www.plan Capaciteit.nl.

De peildatum van de laatste meting is 1 juli 2017. Hierbij zijn gegevens verzameld over de capaciteiten, de status van deze capaciteit, de geplande opleverdatum van de woningen, de typewoningen, en de geografische ligging van de planlocaties. De cijfers zijn bij gemeenten ingewonnen door RIGO Research en Advies in opdracht van de Provincie Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam. Alle gegevens op gemeenteniveau en een toelichting op het onderzoek zijn te vinden op www.plan Capaciteit.nl. De kwalitatieve respons (type woning, koop/huur etc.) was goed maar verschilt soms per gemeente. Dit geldt ook voor sommige kwantitatieve gegevens (planstatus, plantype etc.).

Planstatus

Niet voor alle bouwlocaties kan op korte termijn een bouwvergunning verleend worden. Dit is afhankelijk van de juridische status van het desbetreffende plan. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn plannen in te delen in de volgende categorieën:

Harde plannen

- 1A: Onherroepelijk plan op basis waarvan een bouwvergunning verleend kan worden.
- 1B: Onherroepelijk plan met uitwerkingsplicht*.
- 2: Door gemeenteraad vastgesteld plan of besluit waartegen nog beroep mogelijk is of waartegen beroep is ingesteld.

Zachte plannen

- 3: Plan of besluit in voorbereiding, nog niet door de gemeenteraad vastgesteld.
- 4: Potentiële bouwlocatie, die volgens de huidige inzichten mogelijk in de toekomst voor woningbouw beschikbaar komt, maar waarvoor nog geen plan of besluit in voorbereiding is.

*Uitwerkingsplannen

Uitwerkingsplannen zijn plannen die vallen binnen een globaal (moeder)plan. Het gaat bijna altijd om grotere bouwlocaties waarbij eerst het moederplan in procedure komt en een uitwerkingsverplichting geldt voor nog uit te werken deelplannen binnen het totale plan. Van belang is dat indien het globale moederplan onherroepelijk is, er niet zonder meer een bouwvergunning verleend kan worden. Hiervoor dienen eerst de deelplannen vastgesteld te worden. Aan de gemeenten is daarom ook gevraagd deze plannen apart te onderscheiden.

Tijdsaspect

Er zijn tal van redenen waarom capaciteit niet direct benut kan worden. Hierbij kan men denken aan het opzetten van een sluitende exploitatie, de activiteiten die gemoeid zijn met het bouwrijp maken of de sloop van woningen of bedrijfspanden. Een van de belangrijkste aspecten hierbij is de juridische status van een plan. Het kost immers tijd om een plan juridisch 'hard' te maken. Indien een plan nog niet juridisch beschikbaar is (onherroepelijk) kunnen er nog geen bouwvergunningen verleend worden. De procedures die gevolgd dienen te worden voordat een plan onherroepelijk is, kosten tijd. Tabel 9 geeft hiervan een indicatie. De tijd die gemoeid is met het doorlopen van de procedures kan sterk variëren. Voor alle nog niet onherroepelijk plannen bestaat de mogelijkheid om bezwaar te maken. Dit kan veel tijd in beslag nemen. Na het verlenen van een bouwvergunning duurt het ongeveer twee jaar voordat een woning wordt opgeleverd.

Tabel 9: Indicatie gemiddelde proceduretijd per planfase, (Bron: Rigo)

Planstatus	Tijdsduur tot juridische beschikbaarheid	Hard/Zacht
1 A. Onherroepelijk plan	Per direct	
1 B. nog niet uitgewerkt deelplan	3-15 maanden	
2. Door gemeenteraad vastgesteld	3-15 maanden	Hard
3. Plan of besluit in voorbereiding	18-39 maanden	
4. Potentiële bouwlocatie	Minimaal 39 maanden	Zacht

Bijlage III:

Regio-indeling

Noord-Holland Noord

- Kop van Noord-Holland
- West-Friesland
- Regio Alkmaar

Noord-Holland Zuid

- Regio Waterland
- Gemeente Zaanstad
- IJmond
- Zuid-Kennemerland
- Amstelland-Meerlanden
- Gemeente Amsterdam
- Gooi en Vechtstreek

Almere / Lelystad

- Almere / Lelystad

