



Analyse Monitor Plancapaciteit MRA 2017

t.b.v. MRA actie 1.1 en 1.2

Stec Groep aan MRA

Peter van Geffen, Martijn van den Bosch & Bouke Timmen
18 augustus 2017

Inhoudsopgave

Begrippen	3
Samenvatting	4
1 Inleiding	7
1.1 Achtergrond.....	7
1.2 Doel Monitor Plan capaciteit	7
1.3 Kwaliteit Monitor Plan capaciteit	8
2 Beeld per deelregio	10
2.1 Almere-Lelystad	11
2.2 Amstelland-Meerlanden	14
2.3 Amsterdam	17
2.4 Gooi en Vechtstreek.....	20
2.5 Zaanstreek-Waterland.....	23
2.6 Zuid Kennemerland-IJmond	26
3 Beeld voor gehele MRA	29
4 Aanbevelingen	33
Bijlage: kaarten met plan capaciteit per deelregio	34

Begrippen

Begrippen	
Woningvraag (vraag)	Additionele vraag naar woningen (los van de vervanging). In deze notitie is daarvoor de ontwikkeling van de woningvraag aangehouden uit de 'Prognose 2017-2040: Bevolking, huishoudens en woningbehoefte' van de provincie Noord-Holland (2017). Deze prognose geeft van alle deelregio's in de MRA, zowel in Noord-Holland als Flevoland, een beeld van de verwachte woningvraag (per gemeente). Dit is bedoeld als eerste beeld en om de (potentiële) plancapaciteit in perspectief te plaatsen. Prognoses moeten worden gezien binnen bandbreedtes en onzekerheden.
Plancapaciteit (planaanbod)	Het totale aantal geplande woningen naar planologisch-juridische status opgenomen in potentiële locaties, bestemmingsplannen in voorbereiding, vastgestelde bestemmingsplannen en onherroepelijke bestemmingsplannen (eventueel met uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid).
Harde plancapaciteit (harde plannen)	Planologisch-juridische status. Het totale aantal geplande woningen, opgenomen in vastgestelde bestemmingsplannen en onherroepelijke bestemmingsplannen (eventueel met uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid).
Zachte plancapaciteit (zachte plannen)	Planologisch-juridische status. Het totale aantal geplande woningen, opgenomen op (1) potentiële locaties en (2) in bestemmingsplannen in voorbereiding. De MRA-gemeenten hebben zelf een inschatting gemaakt van wanneer een woningbouwplan als 'potentieel' kan worden aangemerkt.
Potentiële locatie	Planologische-juridische status. Locatie (in ruimte zin), die in potentie ruimte biedt voor woningbouw in de toekomst, waarvoor nog geen concreet plan is of besluit in voorbereiding is.
Bruto plancapaciteit (bruto plannen)	Het totale aantal woningen in de monitor (harde en/of zachte) plannen en locaties exclusief sloop. Voor de overzichten naar tijdsfasering is de bruto plancapaciteit aangehouden omdat bij sloop in de monitor geen onderscheid wordt gemaakt naar periode.
Netto plancapaciteit (netto plannen)	Het totale aantal geplande woningen in (harde en/of zachte) plannen en locaties minus het aantal geplande te slopen woningen in (harde en/of zachte). In overzichten waar mogelijk (zie ook bruto plancapaciteit) is de netto plancapaciteit weergegeven.
Productiecapaciteit	Reële plancapaciteit, plannen die daadwerkelijk gerealiseerd worden. Voor die tijd moeten eventuele knelpunten (zoals als anterieure overeenkomsten, infrastructurele ingrepen etc.) opgelost zijn.
BSG (bestaand stedelijk gebied)	Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). De Rijksdefinitie luidt: "bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur". De MRA-gemeenten hebben zelf een inschatting gemaakt of een woningbouwplan binnen of buiten BSG is gelegen. BSG is niet per definitie gelijk aan inbreiding. Ook een uitbreidingsplan kan BSG zijn.
Plantype (inbreiding of uitbreiding)	In de Monitor Plancapaciteit 2017 geven gemeenten een typering aan de locatie. Hierbij kan worden gekozen uit uitleggegebied voor woningbouw (agrarische gronden, water, natuur etc. die worden omgezet naar woningbouwlocatie), sloop-nieuwbouwlocaties, functieveranderings-/transformatielocaties en verdichtingslocaties. In deze analyse wordt onder uitleggegebied uitbreiding verstaan. De overige plantypen vallen onder inbreiding.

PEILDATUM MONITOR PLANCAPACITEIT JULI 2017

- De monitor is een dynamisch instrument waarbij er voortdurend plannen en locaties kunnen worden toegevoegd, afvallen en/of wijzigen.
- Voor deze notitie met eerste beelden is gebruik gemaakt van gegevens zoals die in de Monitor Plancapaciteit verwerkt waren in juli 2017.

Samenvatting

Onderstaande tabellen geven een beeld uit de Monitor Plancapaciteit MRA, met peildatum juli 2017. Daarbij dient te worden opgemerkt dat de gegevens uit de monitor en prognoses, *een zo objectief en realistisch mogelijk beeld* van de huidige woningbouwplanning en verwachting van het aantal benodigde woningen geven. Wel is het bij interpretatie van de gegevens verstandig om rekening te houden met *onzekerheden en bandbreedtes in de prognoses*, en het *dynamische karakter van de monitor*: zo gaan niet alle (potentiële) locaties door, en komen er ieder jaar weer nieuwe locaties bij.

Overallbeeld op hoofdlijnen van plancapaciteit deelregio's Metropoolregio Amsterdam

	Beschikbaarheid (harde) plannen korte termijn? (komende 3 jaar)	Beschikbaarheid plannen/locaties middellange termijn? (komende 10 jaar)	Beschikbaarheid (potentiële) plannen/ locaties lange termijn? (tot 2040)	Aandeel zachte plannen buiten BSG?	Toelichting
Almere-Lelystad					Op korte/ middellange termijn klein tekort harde plannen. Volop plannen in voorbereiding/ potentiële locaties enkele grote zachte plannen buiten BSG.
Amstelland-Meerlanden					Op middellange termijn klein tekort harde plannen. Enkele grote potentiële locaties buiten BSG.
Amsterdam					Ruim voldoende harde plannen, plannen in voorbereiding en veel potentiële locaties.
Gooi en Vechtstreek					Klein tekort harde en zachte plannen op middellange en lange termijn.
Zaanstreek-Waterland					Onvoldoende harde plannen op korte termijn. Enkele potentiële locaties buiten BSG.
Zuid Kennemer land-IJmond					Tekort harde plannen op middellange termijn. Vrijwel alle plannen binnen BSG

Ten opzichte van de vorige Monitor nu bruto ruim 70.000 woningen extra, vooral potentiële locaties (de meest onzekere categorie). Ook de harde plancapaciteit is toegenomen. Dit is ten koste gegaan van het aantal woningen in plannen in voorbereiding (de pijplijn).

Planologische status	Monitor Plancapaciteit 2016	Monitor Plancapaciteit 2017	Vershil 2016 – 2017	
Harde plancapaciteit (onherroepelijk/vastgesteld)	81.006	116.084	35.078 +	
Plannen in voorbereiding	76.800	52.053	24.747 -	
Potentiële bouwlocaties	65.281	128.531	63.250 +	
Totale plancapaciteit (bruto)	223.087 (netto circa 209.076)	296.668 (netto circa 284.450)	73.581 + (netto circa 61.363)	

Bron: (2017, Monitor MRA; 2017, CBS-Statline. Bewerking Stec Groep (2017). Aantallen Monitor Plancapaciteit 2017 exclusief circa 4.375 woningen in plannen waarvan planstatus onbekend.

Alle woningbouwplannen in de monitor tellen op tot ongeveer 285.000 woningen netto (bruto zijn het er circa 297.000). Echter is de daadwerkelijke oplevering van al deze woningen lang niet altijd zeker. In de

gehele MRA zijn er netto ongeveer 108.000 woningen (bruto circa 116.000) in harde plannen, ofwel bijna 40% van de totale netto planvoorraad in de MRA. Met name over de woningen op potentiële woningbouwlocaties kan veel onzekerheid bestaan, dit zijn er in de gehele MRA netto ongeveer 127.000 (bruto circa 129.000). Ongeveer 50.000 woningen netto (bruto circa 52.000), zijn opgenomen in plannen of besluiten die in 2017 in voorbereiding waren.

Kijken we verder dan gaan wij ervan uit dat op lange termijn de harde plannen 90% kans op realisatie hebben en plannen in voorbereiding 80% (grove taxatie Stec Groep). Op basis van de door gemeenten geschatte kansrijkheid voor realisatie van potentiële locaties ligt het gemiddelde realisatiepercentage van potentiële locaties (zowel komende 10 jaar als periode daarna) op ongeveer 35%. Door genoemde percentages te confronteren met het aantal woningen in potentiële locaties wordt een eerste zeer grof gegeven van de mogelijkheden (zeker voor potentiële locaties) voor woningbouw in de MRA. Wij merken op dat bij potentiële locaties waarvan nu door gemeenten wordt ingeschat dat de kans op realisatie heel klein is uiteindelijk door kan gaan, evengoed als een plan met een relatief grote geschatte kans op realisatiekans uiteindelijk kan afvallen. Dit kan, zeker bij plannen met een groot aantal woningen, het beeld sterk beïnvloeden. Het goed blijven monitoren van potentiële locaties is dan ook wezenlijk.

Rekening houdend met de hierboven beschreven realisatiekansen op lange termijn, is de inschatting dat dit leidt tot een mogelijke netto woningbouwproductie van circa 182.000 woningen (bruto circa 191.000 woningen). Bovendien komen er ieder jaar potentiële locaties bij (en vallen er enkelen af), waardoor het reële totaal per jaar sterk kan verschillen. Daarnaast kan rekening worden gehouden met circa 20% extra capaciteit die traditiegetrouw aan woningtoevoegingen beschikbaar komt buiten de Monitor Plancapaciteit om (vaak zijn dit kleine woningbouwprojecten, woningsplitsingen, en lichte planologische procedures zoals kruimelgevallen, waaronder transformaties van kantoren of maatschappelijk vastgoed naar wonen). Dit zou dan ter indicatie gaan om circa 36.000 woningen extra (bruto circa 38.000 woningen), waardoor het totaal kan oplopen naar ongeveer 218.000 woningen netto (bruto circa 229.000 woningen).

Doorkijk naar opgaven woonprogrammering MRA

Beeld uit de monitor 2017	
Beschikbaarheid harde plannen korte termijn? (komende 3 jaar)	Op korte termijn lijken er redelijk veel harde plannen beschikbaar. Van de harde plannen staan er volgens opgave van de gemeenten tot 2020 circa 46.000 op de planning. De vraag in diezelfde periode bedraagt circa 42.000 woningen. Een relatief groot aandeel van de harde plancapaciteit bevindt zich in Amsterdam en Almere-Lelystad. Zaanstreek-Waterland lijkt onvoldoende (harde) capaciteit te hebben op korte termijn om in de woningvraag te voorzien. Ook daar waar in beginsel voldoende harde plancapaciteit beschikbaar is, is het in de gaten houden van fasering en risico op vertraging belangrijk in relatie tot de woningbouwproductie (versnellingsopgave) in de MRA.
Beschikbaarheid harde plannen middellange termijn? (komende 10 jaar)	Woningvraag voor de komende 10 jaar bedraagt circa 115.000 woningen, tegenover een (bruto) harde plancapaciteit van ongeveer 95.000 in diezelfde periode. (Voor diezelfde periode zijn er circa 33.000 woningen in plannen in voorbereiding). De uitdaging ligt in het tijdig naar de markt krijgen van de plannen in voorbereiding, en potentiële locaties.
Beschikbaarheid (potentiële) locaties lange termijn? (tot 2040)	Op lange termijn (2017-2040) sluit het aanbod van (potentiële) woningbouwlocaties kwantitatief redelijk aan op de vraag. Netto bevat de Monitor Plancapaciteit circa 285.000 woningen, waar de vraag circa 230.000 woningen bedraagt. Naar verwachting worden niet alle woningen in de monitor daadwerkelijk gerealiseerd. Om een indicatie te geven van de reële plancapaciteit is gerekend met een kans op realisatie voor diverse typen plannen. Van de circa 285.000 woningen (netto) in de monitor is de reële plancapaciteit ter indicatie circa 182.000 tot 218.000 woningen. De mogelijkheden van steden als Amsterdam en Haarlem om nog extra potentiële locaties te vinden en realiseren voorkomend uit de verdere verkenning van verdichtingsmogelijkheden, is een belangrijke factor voor de gehele MRA. De verdere verkenning van verdichtingsmogelijkheden is nog niet volledig in de Monitor Plancapaciteit verwerkt. De vraag hierbij is of, en hoeveel, woningen er extra kunnen worden gerealiseerd in vooral Amsterdam, ten opzichte van de huidige monitor.
Aandeel zachte plannen buiten BSG?	Bijna 30% (netto circa 49.000 woningen) van alle zachte plancapaciteit (grotendeels op potentiële locaties) valt buiten BSG. Grote zachte plannen buiten BSG, waarover nog een afweging moet worden gemaakt, vallen met name binnen de deelregio's Almere-Lelystad, Amstelland-Meerlanden en Zaanstreek-Waterland.

Adviezen en gespreksthema's voor vervolg

Thema	Cruciale vragen voor vervolggesprek en regionale afspraken
Borg dat voldoende plancapaciteit echt naar de markt komt	Hoe kan het blijven brengen van woningbouwplannen naar de markt worden geborgd? Het daadwerkelijk realiseren van harde plannen en het versnellen van plannen in voorbereiding naar harde plannen is erg belangrijk. Dit geldt zeker voor de deelregio's Amsterdam, Zaanstreek-Waterland, Amstelland-Meerlanden en Zuid Kennemerland-IJmond waar de harde plancapaciteit nog niet voorziet in de woningvraag op middellange termijn. Daarnaast is het zoeken van potentiële locaties, en ze doorgeleiden naar plannen in voorbereiding en vervolgens naar harde plannen, en daarna naar de markt brengen, essentieel. In dit kader is ook de Versnellingsopgave relevant. Vanuit de MRA-gemeenten is in de ondersteunende bijeenkomsten met ons aangegeven, dat verder versnellen van alle acties niet makkelijk is. Men werkt naar eigen zeggen vaak al op maximale capaciteit en vermogen en de ambtelijke mogelijkheden in eigen huis om te versnellen zijn vaak al bereikt. De markt versnelt plannen uiteraard zelf ook waar dit mogelijk is.
Blijf denken in scenario's: grote steden maar ook kleinere gemeenten verwachten komende jaren weer met meer potentiële (inbreidings-)locaties te komen	Hoe blijven de deelregio's en de MRA adaptief? Denken in meerdere scenario's kan daarbij helpen om keuzes te maken en tot concrete planningsafspraken te komen. Want wat als er bijvoorbeeld in Amsterdam en Haarlem veel meer woningen kunnen worden gerealiseerd dan nu in de Monitor Plancapaciteit zichtbaar is? Een belangrijke factor daarin is het mogelijke spanningsveld tussen de korte termijn (noodzaak nieuwe woningbouw) en lange termijn (potentiële inbreidingsmogelijkheden). In de Monitor Plancapaciteit komt een omvangrijk aantal potentiële (inbreidings-) locaties naar voren. Vanuit de gemeenten is gebleken dat er ieder jaar potentiële locaties bijkomen binnen BSG, die nu nog niet met een zekere kans (>25%) kunnen worden opgevoerd als plancapaciteit. Neem bijvoorbeeld de verdichtingsstudies binnen de gemeenten Haarlem en Amsterdam, die ten dele al in de monitor zijn verwerkt en ten dele volgend jaar of later zullen worden verwerkt.
Zaanstreek-Waterland en Amstelland-Meerlanden: doorbraken nodig	Een versnelling en afronding van de discussie over woningbouw in Zaanstreek-Waterland en Amstelland-Meerlanden zou doorbraken kunnen opleveren binnen de deelregio's zelf. Ook voor de MRA ten aanzien van de grote uitleglocaties buiten BSG kan dit belangrijk zijn (zie volgende punt). In deze deelregio's moeten nieuwe woningbouwafspraken snel tot stand komen, met duidelijkheid over welke locaties door kunnen worden gezet ('hard' worden gemaakt). In deze discussie is een belangrijke rol voor de deelregio's met de provincie Noord-Holland weggelegd.
Belangrijkste kwalitatief afstempunt op niveau van gehele MRA: vooral de grote uitleglocaties buiten BSG	De Monitor Plancapaciteit bevat nog onvoldoende informatie over de kwalitatieve aspecten van de woningbouwplanning. Kwalitatieve input is feitelijk enkel voor de harde plancapaciteit beschikbaar, maar bevat vaak ook op dat gebied slechts zeer beperkte informatie en dan vooral voor de korte termijn. We raden aan in de deelregio's, ook in relatie tot de RAP's, de kwalitatieve programmering verder te bespreken. Een belangrijke kwalitatieve vraag op MRA-niveau betreft grotere uitbreidingslocaties buiten BSG voor suburbaan grondgebonden wonen rondom Amsterdam. Het suburbaan grondgebonden wonen beslaat (ter indicatie) grofweg 25 tot 40% van de woningvraag (circa 230.000 woningen) in de MRA. In de vraag naar dit woonmilieu kan minimaal binnen de gemeente Amsterdam worden voorzien. Vooral de deelregio's Almere-Lelystad, Amstelland-Meerlanden en Zaanstreek-Waterland voeren grootschalige potentiële locaties op buiten BSG voor dit locatietype en houden soms in de RAP's rekening met (extra) vraag die landt in de deelregio's rondom Amsterdam omdat dit in Amsterdam zelf beperkt mogelijk lijkt. Welke afweging over deze locaties is verstandig en welke samenhang is er tussen de locaties?
Zorg voor krachtig vervolg Monitor Plancapaciteit: blijvende aandacht voor potentiële locaties, en blijf werken met deelregio's	Dit jaar is de monitor beter gevuld dan voorgaande jaren. Het is aan te bevelen blijvend aandacht te houden voor de Monitor Plancapaciteit, en blijvend extra aandacht voor het onderdeel potentiële locaties te houden. Zo ontstaat een beter beeld van de mogelijke voorraad op termijn. Ook raden we aan om naast de gehele MRA ook de deelregio's centraal te blijven stellen. Gemeenten herkennen zich goed op dit schaalniveau, en de markttechnische, ruimtelijke en bestuurlijke verschillen tussen deelregio's zijn groot.

1 Inleiding

1.1 Achtergrond

Jaarlijks werken gemeenten in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) met de Monitor Plancapaciteit MRA aan een actueel overzicht van de totale (potentiële) plancapaciteit voor woningbouw. Met de Monitor Plancapaciteit MRA 2017 is dit gedaan voor de periode 2017-2040. De Monitor Plancapaciteit verschaft zo een compleet, betrouwbaar en redelijk uniform beeld van de huidige en (verwachte) toekomstige woningbouwcapaciteit binnen de verschillende deelregio's van de MRA. Daarmee werkt de Monitor Plancapaciteit ondersteunend aan het komen tot een goede afstemming en programmering van woningbouwlocaties.

Dit is een eerste belangrijke stap om punt 1.1 en 1.2 op de MRA-agenda 2016-2020 uit te voeren, te weten de afstemming en programmering van woningbouw, inclusief binnenstedelijke locaties. De verordening van de provincie Noord-Holland noopt daarnaast tot regionale afstemming en afspraken, onder andere op het gebied van woningbouwprogrammering (behalve voor de gemeenten Almere en Lelystad). De provincie Flevoland heeft geen verordening maar hecht ook waarde aan goede woningbouwprogrammering en afstemming over woningbouwlocaties.

Ook zijn er relaties met de Ladder voor duurzame verstedelijking. Het in beeld brengen van de mogelijkheden voor inbreiding, transformatie en verdichting in bestaand stedelijk gebied is een belangrijk aspect binnen de Laddersystematiek. Met de huidige Monitor Plancapaciteit is daarom een complete inventarisatie uitgevoerd en bevat de monitor bouwstenen voor de Ladderonderbouwing van woonplannen in de MRA.

1.2 Doel Monitor Plancapaciteit

Het doel van de Monitor Plancapaciteit 2017 is het verschaffen van een inzichtelijke, betrouwbare en complete dataset van (potentiële) woningbouwmogelijkheden binnen de MRA. Daarnaast kunnen gegevens uit de monitor behulpzaam zijn om te kunnen voldoen aan de eisen die voortvloeien uit de Ladder voor duurzame verstedelijking en de nieuwe provinciale verordening.

Op die manier is de Monitor Plancapaciteit ook toepasbaar en inzetbaar gemaakt voor de verschillende gemeenten en deelregio's binnen de MRA, en draagt hierdoor bij aan betere afstemming, snellere procedures en minder procesrisico's in relatie tot provinciale instemming en de Raad van State.

Daarmee ondersteunt de Monitor Plancapaciteit 2017 de MRA-gemeenten in:

- Het maken van (regionale) afspraken over woningbouw, over wie wat bouwt en over aantallen, kwaliteit, inbreiding en uitleg;
- Vlottere overeenstemming met de provincies over de (onderbouwing van) te realiseren plannen en eerder uitzicht op provinciale instemming;
- Reductie van planrisico's, door soepele planprocedures omdat de aanpak van de Monitor Plancapaciteit aansluit bij de Ladder voor duurzame verstedelijking.

CONTEXT ANALYSE MONITOR PLANCAPACITEIT MRA 2017 TBV ACTIE 1.1/1.2

Voor actie 1.1 en 1.2 uit de MRA-agenda geeft voorliggende notitie beelden per deelregio en de MRA als geheel van de (potentiële) plancapaciteit voor woningbouw. De Monitor Plancapaciteit 2017 dient daarvoor als basis. In de analyse zijn gegevens uit de monitor, die het **planologisch-juridische beeld naar tijdsfasering ingeschat door gemeenten zelf** weergegeven, in perspectief geplaatst met de geprognosticeerde woningvraag. Hieruit volgen aandachtspunten per deelregio en thema's voor gesprek.

Tegelijkertijd lopen in de MRA diverse onderzoeken naar aspecten van de woningbouwprogrammering, versnellingsopgave en realisatiekansen van woningbouwplannen in het MRA-gebied. Waar voorliggende analyse een beeld geeft van de (potentiële) plancapaciteit (in juridisch-planologische zin) op korte en (middel)lange termijn richt de versnellingsopgave zich in hoofdzaak op de **productiecapaciteit die de komende jaren werkelijk gerealiseerd wordt**. Dit is niet per se altijd hetzelfde. Zo kan bij een plan dat planologisch een harde status heeft woningbouw op korte termijn niet van de grond komen. Hetzelfde geldt voor plannen die planologisch nog 'zacht' zijn maar die wel op korte termijn beschikbaar komen voor woningbouw.

1.3 Kwaliteit Monitor Plancapaciteit

Bij de Monitor Plancapaciteit 2017 is gestreefd naar eenduidig ingevulde, betrouwbare en accurate gegevens over plancapaciteit voor woningbouw in de MRA. Daarnaast was het wenselijk de monitor op punten te verbeteren, ten opzichte van de Monitor Plancapaciteit van voorgaande jaren. Belangrijkste beoogde verbeterpunten van de Monitor Plancapaciteit ten opzichte van vorige keer zijn:

- + Meer detail in de fasering van plannen (start bouw & oplevering) tot en met 2020
- + Inzicht in mogelijkheden voor versnelling en verdichting/intensivering van plannen
- + Maximaal inzicht potentiële locaties, in het bijzonder binnen BSG
- + Inschatting kansrijkheid van realisatie van potentiële locaties
- + Inschatting verschillende mogelijke typen functieveranderingen (functieverandering naar wonen, vanuit kantoren, detailhandel, bedrijven, maatschappelijk en overig)

Hoewel er gestreefd is naar een zo compleet mogelijke Monitor Plancapaciteit, is deze niet in alle gevallen volledig en consequent gevuld. Daarom is het van belang om aan te geven in welke mate de verschillende variabelen in de monitor accuraat en consequent zijn. In de tabel hieronder zijn voor de Monitor Plancapaciteit 2017 de verschillende variabelen en de mate van accuraatheid weergegeven.

Variabele	Accuraat	Toelichting
Oplevering per periode	+	Enkele plannen 0 of onbekend. Kan beeld vertroebelen.
Te slopen woningen	+	Goed ingevuld.
Planstatus	+	Overall; prima. Zeker hard en in voorbereiding. Definitie 'potentieel' niet eenduidig geïnterpreteerd. Voor eerste keer veel extra effort gepleegd. Soms enkel plannen met bestuurlijke afstemming opgevoerd. Soms strategisch ingevuld, 'niet te veel potentiële locaties binnen BSG'. Het is al beter ingevuld dan van vorige jaren, maar blijft in ogen van gemeenten nog wat arbitrair. Gemeenten noemen voorts dat er ieder jaar potentiële plannen bij komen. Gemeenten, zoals Amsterdam en Haarlem, verkennen nu mogelijkheden voor (extra) verdichting die, naast de huidige inhoud van de monitor, tienduizenden woningen op potentiële locaties kunnen opleveren.
Bestaand Stedelijk Gebied (BSG)	+	Gemeenten hebben zelf beoordeeld of een plan binnen of buiten BSG valt conform jurisprudentie Raad van State. Gemeenten melden zelf geen knelpunten hierbij.
Versnelling/Intensivering mogelijk?	+/-	Vaak 'nee' ingevuld, want plannen gaan vaak al zo snel als mogelijk is, met maximale capaciteit, aldus de gemeenten. Door alle acties laatste jaren is versnelling waar mogelijk bovendien al in monitor zelf opgenomen, niet bij de aparte vraag of versnelling/verdichting mogelijk is.
Versnelling/Intensivering aantal?	--	Vaak niet/onvolledig gevuld, ondanks feit dat gemeente aangeeft dat versnelling/intensivering kan. Vaak is versnelling/intensivering al verwerkt in de monitor geven gemeenten aan.

Kansrijkheid potentiële plannen vóór/ná tien jaar	+/-	Met name <10 jaar grotendeels gevuld. Inschatting >10 jaar vaak lastig, dus geeft minder goed beeld. Onduidelijk of alle gemeenten 'n.v.t.' bewust hebben ingevuld als zijnde een zeer kleine kans, of vergeten zijn een antwoord in te vullen dan wel niet in staat waren een reële inschatting te maken. Veel gemeenten zeggen bij inschatting kans: hangt af van provincie. Of hangt af van rijk (contouren Schiphol). Ze vinden het dan zeer moeilijk een kans hieraan toe te kennen.
Woningtype grondgebonden/appartement	+/-	Vaak enkel bekend voor harde plannen/korte termijn. Redelijk volledig ingevuld voor harde plannen.
Huurklasse/koopklasse	--	Vaak enkel bekend voor harde plannen/korte termijn (logisch). Vaak ook onvolledig ingevuld. Geen helder beeld.
Overall taxatie transformatie leegstaand vastgoed	--	Online vragenlijst (buiten plancapaciteit.nl om) zeer beperkt ingevuld waardoor hier geen inzichten zijn ontstaan op het niveau van de MRA of deelregio.

2 Beeld per deelregio

De Monitor Plancapaciteit 2017 biedt zowel inzicht in de (potentiële) plancapaciteit op het niveau van de gehele MRA, als op het niveau van de zes deelregio's: Almere-Lelystad, Amstelland-Meerlanden, Amsterdam, Gooi en Vechtstreek, Zaanstreek-Waterland en Zuid Kennemerland-IJmond. Hierna zal eerst worden ingegaan op het beeld per deelregio. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het eerste algemene beeld van de totale MRA omschreven, zoals dat uit de Monitor Plancapaciteit naar voren komt.

Om resultaten uit de monitor in perspectief te plaatsen zijn deze afgezet tegen de toekomstige woningvraag in de deelregio's in Noord-Holland en Flevoland. Daarvoor is gebruikt gemaakt van de woningvraag zoals opgenomen in de recente 'Prognose 2017-2040 van de provincie Noord-Holland (2017)¹. Deze prognose geeft een verwachting van het aantal benodigde woningen in zowel de provincie Noord-Holland als voor delen van de provincie Flevoland. Dit zijn niet altijd dezelfde prognose(s) als die waar gemeenten en deelregio's zich op baseren en kunnen dus afwijken. Dit speelt bijvoorbeeld in het kader van regionale afspraken over wonen.

Daarbij dient te worden opgemerkt dat prognoses, waaronder ook de provinciale prognose, een zo objectief en nauwkeurig beeld van de verwachting van het aantal benodigde woningen geven. Het is verstandig om rekening te houden met *onzekerheden en bandbreedtes*. Voor de korte termijn kan daarnaast meespelen dat door ontwikkelingen in de conjunctuur, de gerealiseerde woningbouw de prognose ontstijgt (waar die in perioden van laagconjunctuur de realisatie juist achter kan blijven op de geprognosticeerde woningvraag).

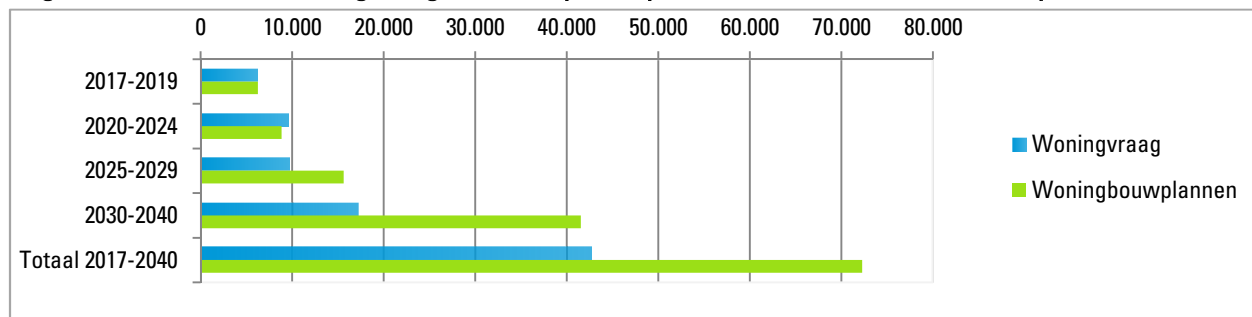
Figuur: (deel)regio's Metropoolregio Amsterdam



¹ Voor Almere-Lelystad is daarnaast gebruik gemaakt van Primos2016 om een beeld te schetsen van ontwikkelingen in type huishoudens (eenpersoons/ meerpersoons).

2.1 Almere-Lelystad

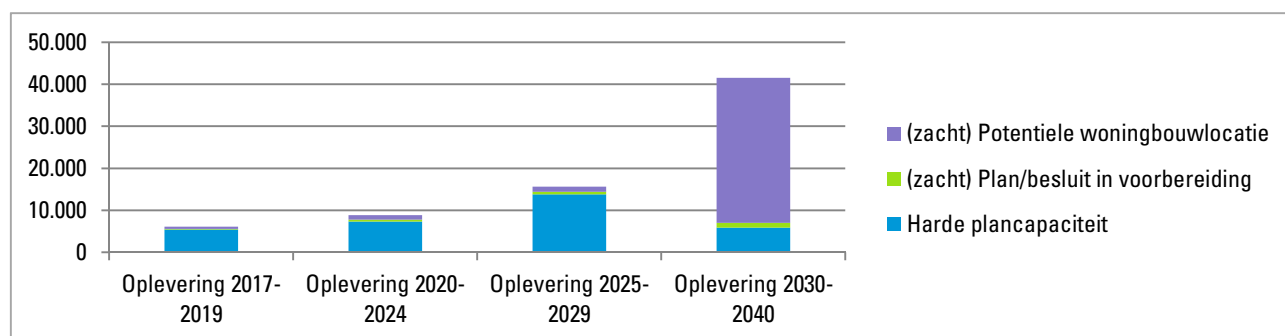
Figuur: confrontatie woningvraag en bruto plancapaciteit 2017-2040 - Almere-Lelystad



Bron: 2017, Monitor Plancapaciteit MRA; 2017, Prognose 2017-2040 provincie Noord-Holland. Bewerking Stec Groep (2017).

- In de periodes 2017 tot en met 2019 en 2020 tot en met 2024 lopen de woningvraag en bruto plancapaciteit (totaal hard en zacht inclusief potentiële locaties) redelijk gelijk op.
- Vanaf 2025 is de bruto plancapaciteit groter dan de woningvraag.

Figuur: fasering (oplevering) van bruto plancapaciteit naar planstatus - Almere-Lelystad



Bron: 2017, Monitor Plancapaciteit MRA. Bewerking Stec Groep (2017).

- Plannen in voorbereiding en potentiële locaties staan vooral gepland voor de periode vanaf 2030.
- Tot 2030 hebben de meeste plannen een harde planstatus.

Tabel: netto (= bruto minus sloop) plancapaciteit naar planstatus en ligging - Almere-Lelystad²

	Harde plancapaciteit (onherroepelijk/vastgesteld)	Plannen in voorbereiding	Potentiële woningbouwlocaties	Totaal
Inbreiding (sloop/nieuwbouw, transformatie en verdichting)	1.410	1.514	3.782	6.706
Uitleggebied voor woningbouw	30.757	1.039	33.500	65.296
Waarvan bestaand stedelijk gebied (BSG)	98%	97%	10%	53%
Totale netto plancapaciteit (minus sloop)	32.167 (45%)	2.553 (4%)	37.282 (52%)	72.002

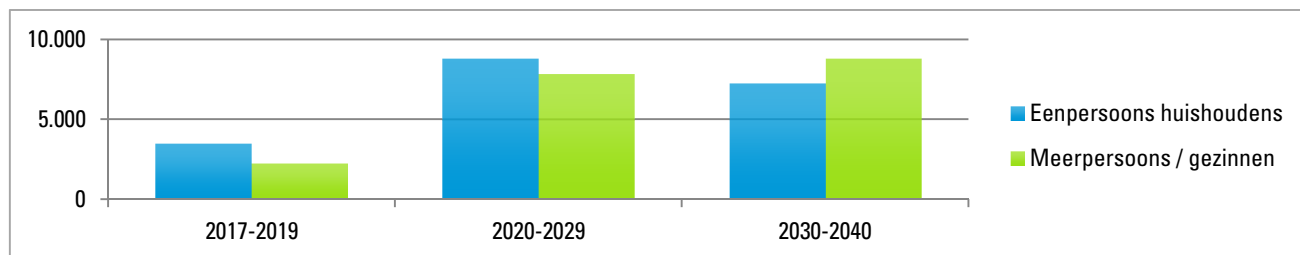
Bron: 2017, Monitor Plancapaciteit MRA. Bewerking Stec Groep (2017).

- Op lange termijn in totaal plannen voor netto circa 72.000 woningen in Almere-Lelystad (inclusief alle potentiële locaties). Hiervan zijn er circa 32.000 vastgelegd in plannen met een harde planstatus.
- Op dit moment zijn er plannen voor circa 2.500 woningen in voorbereiding, waarvan 97% binnen BSG.

² Exclusief plannen waarvan plantype en/of planstatus onbekend. Voor Almere-Lelystad gaat het om 273 woningen waarvan het plantype (inbreiding/uitbreiding) onbekend is. Van 215 woningen is de planstatus onbekend.

- Daarnaast zijn er potentiële locaties voor circa 37.000 woningen waarvan 25.000 in 'Almere-Pampus' en circa 8.500 potentiële woningen in 'Oosterwold'. Daardoor valt slechts 10% van de potentiële plannen binnen BSG.

Figuur: ontwikkeling huishoudens op (middel)lange termijn - Almere Lelystad



Bron: 2016, Primos. Bewerking Stec Groep (2017).

- De totale woningvraag voor de periode 2017-2040 is circa 42.700 woningen. Ongeveer 6.200 op korte termijn (tot 2020) en 19.300 woningen tot 2030.
- Sterke toename (19.600) van het aantal eenpersoonshuishoudens tot 2040. Met name het aantal eenpersoonshuishoudens van 65 jaar of ouder groeit sterk.

Tabel: kwalitatieve aspecten van de (bruto) harde plancapaciteit - Almere-Lelystad

Kwalitatieve aspecten van de harde plancapaciteit					
Woningtype	Appartementen	Grondgebonden			Type onbekend
	7.904 (24%)	14.105 (44%)			10.431 (32%)
Huurwoningen	Huurklasse I	Huurklasse II	Huurklasse III		Koop/huur onbekend
	592 (2%)	219 (1%)	26 (0%)		
Koopwoningen	Koopklasse I	Koopklasse II	Koopklasse III	Koopklasse IV	Koopklasse V
	104 (0%)	80 (0%)	465 (1%)	123 (0%)	345 (1%)
	30.486 (94%)				

Bron: 2017, Monitor Plancapaciteit MRA. Bewerking Stec Groep (2017).

- Geen volledig beeld van kwalitatieve aspecten, hierdoor is het lastig harde conclusies te trekken op basis van de Monitor Plancapaciteit over kwaliteit.
- Bijna 45% van de totale bruto harde plancapaciteit betreft grondgebonden woningen en 25% appartementen (circa 30% 'type onbekend'). Op het eerste gezicht lijkt door de groei van het aantal eenpersoonshuishoudens de verhouding appartementen in de plancapaciteit wellicht aan de lage kant. Opgemerkt moet worden dat niet alle eenpersoonshuishoudens in een appartement willen wonen.

Tabel: kans op realisatie van potentiële woningbouwlocaties - Almere-Lelystad

Kans op realisatie potentiële plannen	Aantal woningen komende 10 jaar	In aantal plannen	Aantal woningen na 10 jaar	In aantal plannen
95%	31	1	655	1
75%	715	2	0	0
50%	3.036	7	36.078	6
25%	8.500	1	0	0
N.V.T. (<25%)	25.000	2	549	6

Bron: 2017, Monitor Plancapaciteit MRA. Bewerking Stec Groep (2017).

- Voor de komende tien jaar is te zien dat vrij veel woningen een lage realisatiekans van 25% of minder hebben. Na 10 jaar is dat aantal 0 en zijn er veel plannen met een geschatte kans op realisatie van 50%. De plannen Almere-Pampus (25.000 woningen) en Oosterwold fase 2 (8.500) tellen hierbij zwaar mee.

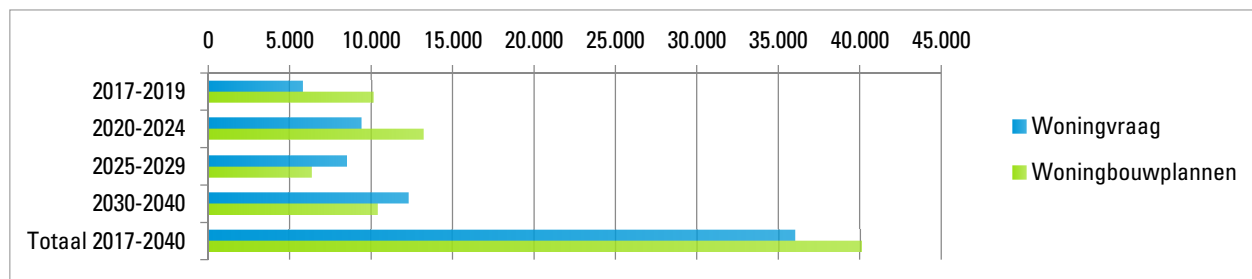
Doorkijk naar opgaven (regionale) woonprogrammering Almere-Lelystad

Beeld uit de monitor 2017		
Beschikbaarheid harde plannen korte termijn? (komende 3 jaar)	Op korte termijn voldoende harde plannen beschikbaar. Van de circa 32.000 woningen in harde plannen staan er tot 2020 circa 5.400 op de planning. De vraag in diezelfde periode bedraagt circa 6.200 woningen.	
Beschikbaarheid harde plannen middellange termijn? (komende 10 jaar)	Woningvraag voor de komende 10 jaar bedraagt circa 19.700 woningen, tegenover een harde plancapaciteit van circa 18.000. (Voor diezelfde periode zijn er minder dan 1.000 woningen in voorbereiding). Daarmee lijkt het harde planaanbod in kwantitatieve zin net onvoldoende te voorzien in de woningvraag.	
Beschikbaarheid (potentiële) locaties lange termijn? (tot 2040)	Op lange termijn (2017-2040) ruim aanbod van (potentiële) woningbouwlocaties. Netto circa 72.000 woningen waar de vraag circa 43.000 woningen bedraagt. (Almere-Pampus goed voor circa 25.000 woningen als potentiële locatie).	
Aandeel zachte plannen buiten BSG?	Circa 85% van alle zachte plancapaciteit (plannen in voorbereiding en potentiële locatie) valt buiten BSG (vrijwel geheel op potentiële locaties). Dit wordt voor een zeer groot deel veroorzaakt door de plannen Almere Pampus en Oosterwold Fase 2.	

Thema's voor verdere gesprekken
- Gemeenten in deze deelregio melden dat zij veel plancapaciteit naar de markt kunnen brengen, de vraag is hoeveel de markt aan kan/wil opnemen. - Belangrijke vraag is hoeveel grotere suburbane grondgebonden woonmilieus rond Amsterdam nog worden toegevoegd. Naast Almere-Lelystad voeren ook de deelregio's Amstelland-Meerlanden en Zaanstreek-Waterland grootschalige locaties op in dit milieu (ten dele om in Amsterdamse woningvraag te voorzien). Welke afweging tussen locaties is verstandig en welke samenhang is er tussen locaties? - Gemeenten willen geen eenzijdig (goedkoop) planaanbod, hoe een goede mix van het woonprogramma te krijgen? Hoe groot is de vraag naar goedkoop in de deelregio? Doen andere deelregio's in de MRA mee bij de bediening van deze doelgroep? - Gemeenten geven aan steeds meer appartementen op inbreidingslocaties te realiseren. Ook transformatie van lege kantoren, winkels en maatschappelijk vastgoed naar wonen (appartementen) vindt op dit moment op behoorlijke schaal plaats.

2.2 Amstelland-Meerlanden

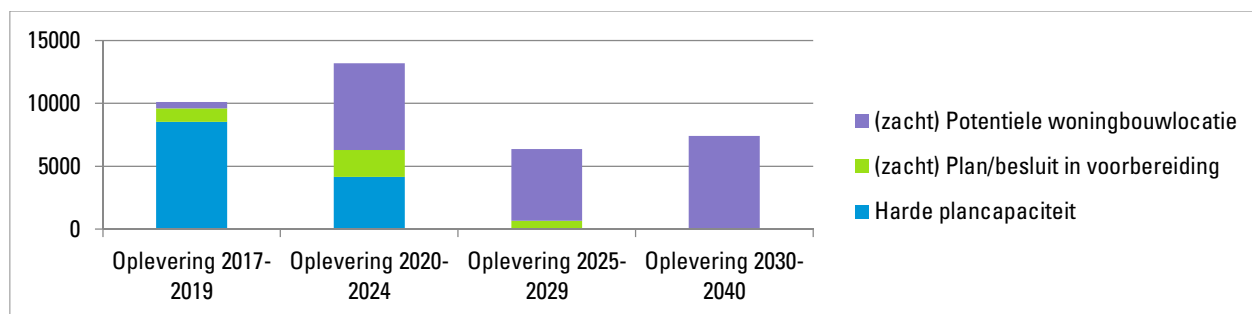
Figuur: confrontatie woningvraag en bruto plancapaciteit 2017-2040 – Amstelland-Meerlanden



Bron: 2017, Monitor Plancapaciteit MRA; 2017, Prognose 2017-2040 provincie Noord-Holland. Bewerking Stec Groep (2017).

- In de periodes 2017-2019 en 2020-2024 is de bruto plancapaciteit groter dan de woningvraag (totaal hard en zacht inclusief potentiële locaties).
- Voor de periode 2025-2040 ligt de geplande bruto plancapaciteit wat lager dan de woningvraag. Op lange termijn lijkt het aantal woningen de woningvraag licht te overstijgen.

Figuur: fasering (oplevering) bruto plancapaciteit naar planstatus – Amstelland-Meerlanden



Bron: 2017, Monitor Plancapaciteit MRA. Bewerking Stec Groep (2017).

- Harde plancapaciteit vooral op korte termijn, ruim 8.500 woningen (bruto) tot 2020. Voor de periode 2020-2024 zijn er circa 2.100 woningen (bruto) in voorbereiding.

Tabel: netto (= bruto minus sloop) plancapaciteit naar planstatus en ligging - Amstelland-Meerlanden³

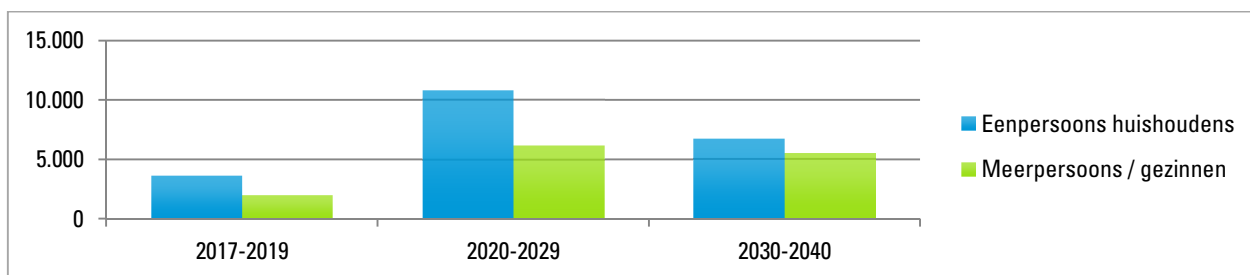
	Harde plancapaciteit (onherroepelijk/vastgesteld)	Plannen in voorbereiding	Potentiële woningbouwlocaties	Totaal
Inbreiding (sloop/nieuwbouw, transformatie en verdichting)	9.757	2.239	13.960	25.956
Uitleggegebied voor woningbouw	2.313	1.415	9.589	13.317
Waarvan bestaand stedelijk gebied (BSG)	94%	82%	62%	74%
Totale netto plancapaciteit (minus sloop)	12.070 (31%)	3.654 (9%)	23.549 (60%)	38.742

Bron: 2017, Monitor Plancapaciteit MRA. Bewerking Stec Groep (2017).

³ Exclusief plannen waarvan plantype en/of planstatus onbekend. Voor Amstelland-Meerlanden gaat het om 291 woningen waarvan het plantype (inbreiding/uitbreiding) onbekend is. Van 3000 woningen is de planstatus onbekend. Dit betreft de mogelijke transformatie van ABPZ.

- Op lange termijn zijn er plannen voor ruim 39.200 woningen netto in Amstelland-Meerlanden (inclusief alle potentiële locaties). Hiervan zijn er circa 12.000 vastgelegd in harde bestemmingsplannen (vastgestelde plannen en plannen met een onherroepelijke status).
- Op dit moment plannen voor circa 3.700 woningen in voorbereiding (netto), waarvan 82% binnen BSG.
- Daarnaast zijn er potentiële locaties voor circa 23.500 woningen, waarvan 4.000 in 'Getsewoud West' in Haarlemmermeer en 4.500 in 'De nieuwe kern' in Ouder-Amstel. Alle grotere potentiële locaties buiten BSG liggen in Haarlemmermeer, waaronder 'Hoofddorp Zuidrand' (1.000 woningen), 'Beinsdorp' (600 woningen), 'Getsewoud' (4.000 woningen), 'Lisserbroek' (3.000 woningen) en 'Cruquiusshof' (1.000 woningen).
- Enkele grote potentiële locaties liggen rondom Schipholcontouren en op verouderde glastuinbouwgebieden, hier is nog geen duidelijkheid of woningbouw mogelijk is.

Figuur: ontwikkeling huishoudens op (middel)lange termijn – Amstelland-Meerlanden



Bron: 2017, Prognose 2017-2040 provincie Noord-Holland. Bewerking Stec Groep (2017).

- De totale woningvraag voor de periode 2017-2040 bedraagt circa 36.000 woningen. Circa 5.800 op korte termijn (tot 2020) en nog eens 17.900 woningen tot 2030.
- Sterke toename (21.000) van het aantal eenpersoonshuishoudens tot 2040. Met name het aantal eenpersoonshuishoudens van 65 jaar en ouder groeit sterk.

Tabel: kwalitatieve aspecten (bruto) harde plancapaciteit – Amstelland-Meerlanden

Kwalitatieve aspecten van de harde plancapaciteit						
Woningtype	Appartementen	Grondgebonden				Type onbekend
	6.595 (52%)	5.172 (40%)				1.037 (8%)
Huurwoningen	Huurklasse I	Huurklasse II	Huurklasse III			Koop/huur onbekend
	1.862 (15%)	1.390 (11%)	879 (7%)			
Koopwoningen	Koopklasse I	Koopklasse II	Koopklasse III	Koopklasse IV	Koopklasse V	2.069 (16%)
	716 (6%)	1.200 (9%)	1.697 (13%)	1.786 (14%)	1.205 (9%)	

- Circa 40% van de harde plancapaciteit betreft grondgebonden woningen en 50% appartementen. Ten opzichte van de groei van het aantal eenpersoons/meerpersoons huishoudens, lijkt de verhouding appartementen/grondgebonden woningen in de plancapaciteit hier redelijk goed op aan te sluiten.
- Circa 15% van de totale bruto harde plancapaciteit betreft 'goedkopere' huur en een relatief groot deel (11%) betreft 'middeldure' huur. Ook zijn er bijna 900 woningen gepland in een 'dure' huurklasse.

Tabel: kans op realisatie van potentiële woningbouwlocaties - Amstelland-Meerlanden⁴

Kans op realisatie potentiële locaties	Aantal woningen komende 10 jaar	In aantal plannen	Aantal woningen na 10 jaar	In aantal plannen
95%	3.800	3	360	2
75%	3.100	8	6.750	6
50%	1.858	11	103	4
25%	6.396	11	600	3
N.V.T. (<25%)	7.732	12	15.073	30

Bron: 2017, Monitor Plancapaciteit MRA. Bewerking Stec Groep (2017).

- Voor de komende tien jaar zijn er redelijk veel woningen met een realisatiekans van (75% of 95%), hoewel het grootste deel de eerste tien jaar een geschatte realisatiekans van 25% of minder heeft. Na 10 jaar is het aantal woningen in plannen met een geschatte kans van minder dan 25% zelfs groter. De plannen Bergwijpark Noord in Diemen (circa 4.700) en De Nieuwe Kern in Ouder-Amstel (4.500) tellen hierbij zwaar mee (N.V.T <25% kansrijk).

Doorkijk naar opgaven (regionale) woonprogrammering Amstelland-Meerlanden

Beeld uit de monitor 2017		
Beschikbaarheid harde plannen korte termijn? (komende 3 jaar)	Op korte termijn voldoende harde plannen beschikbaar. Van de circa 12.700 woningen in harde plannen voor de komende tien jaar, staan er tot 2020 circa 8.500 op de planning. De vraag in diezelfde periode bedraagt circa 5.800 woningen.	
Beschikbaarheid harde plannen middellange termijn? (komende 10 jaar)	Harde plannen voor de komende 10 jaar voor circa 12.700 woningen, tegenover een vraag van ongeveer 18.300. Daarmee voorziet het harde planaanbod in kwantitatieve zin onvoldoende in de woningvraag. Een sterke focus op het hard maken van potentiële plannen en plannen in voorbereiding, zou dit tekort moeten verkleinen. Zeker gezien de inschatting van circa 8.500 te realiseren woningen in potentiële plannen de komende tien jaar.	
Beschikbaarheid (potentiële) locaties lange termijn? (tot 2040)	Op lange termijn (2017-2040) sluiten het aanbod van (potentiële) woningbouwlocaties en de woningvraag redelijk goed op elkaar aan. Netto geplande toevoeging van circa 40.000 woningen (waaronder op potentiële locaties), waar de vraag circa 36.000 woningen bedraagt.	
Aandeel zachte plannen buiten BSG?	Circa 25% van alle zachte plancapaciteit valt buiten BSG (grotendeels betreft dit potentiële locaties). Met name door een viertal zachte plannen met in totaal 8.000 woningen in Haarlemmermeer (Getsewoud, Lisserbroek binnen & noord en Cruquishof).	

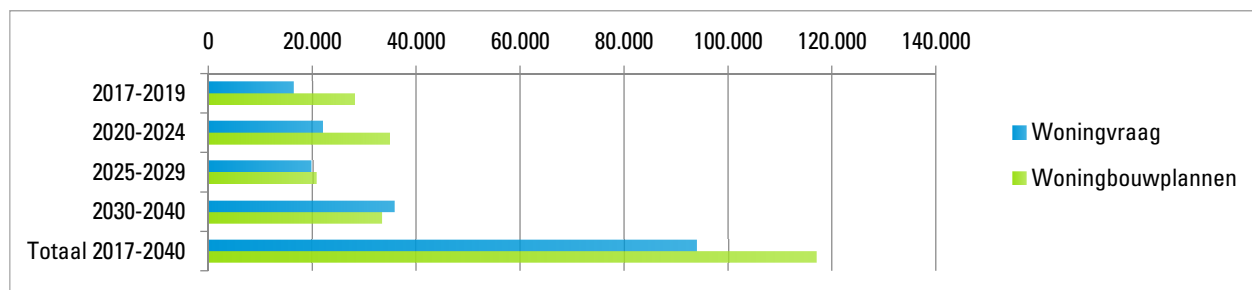
Thema's voor verdere gesprekken

- Komen er in deze deelregio nu feitelijk genoeg woningen bij komende tien jaar, praktijkcheck nodig van gemeenten en bestuurders?
- Er zijn enkele potentiële grote woningbouwlocaties rondom Schiphol-contouren en op verouderde glastuinbouwgebieden. Het is voor de deelregio zaak dat snel duidelijk wordt of dit woningbouw kan worden.
- Belangrijke vraag is hoeveel grotere suburbane grondgebonden woonmilieus rond Amsterdam nog worden toegevoegd. Naast Amstelland-Meerlanden voeren ook de deelregio's Zaanstreek-Waterland en Almere-Lelystad grootschalige locaties op in dit milieu (ten dele om in Amsterdamse woningvraag te voorzien). Welke afweging tussen locaties is verstandig en welke samenhang is er tussen locaties? Welke vraag valt er zo bezien te verwachten in de deelregio Amstelland-Meerlanden?

⁴ Door gemeenten is een inschatting gemaakt van de kansrijkheid van plannen voor de komende tien jaar en de tien jaar daarna. Dit is niet altijd voor alle plannen ingevuld. De plannen waarbij niets is ingevuld zijn niet meegenomen omdat hier geen info over kans op realisatie bekend is. Voor Amstelland-Meerlanden gaat het om 663 woningen op potentiële woningbouwlocaties. In het totaal voor de MRA zijn deze locaties wel meegenomen en is een gewogen gemiddelde aangehouden van alles plannen waarvoor wel een realisatiekans is ingevuld.

2.3 Amsterdam

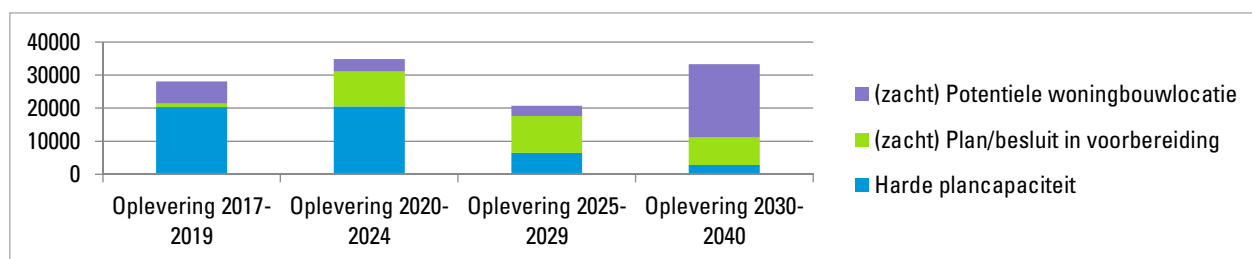
Figuur: confrontatie woningvraag en bruto plancapaciteit 2017-2040 – Amsterdam



Bron: 2017, Monitor Plancapaciteit MRA; 2017, Prognose 2017-2040 provincie Noord-Holland. Bewerking Stec Groep (2017).

- In de periodes 2017-2029, lijkt de bruto plancapaciteit (totaal hard en zacht inclusief potentiële locaties) voldoende mogelijkheden te bieden om te voorzien in de geprognosticeerde woningvraag.

Figuur: fasering (oplevering) bruto plancapaciteit naar planstatus – Amsterdam



Bron: 2017, Monitor Plancapaciteit MRA. Bewerking Stec Groep (2017).

- Op korte termijn (tot 2020) relatief veel harde plannen, ook daarna in 2020-2024 meer dan 20.000 woningen met een harde planstatus. Voor de periode na 2030 meer dan 22.000 woningen opgenomen op potentiële locaties.
- Mogelijk tienduizenden extra woningen mogelijk in Amsterdam. Op basis van enkele moties (aangenomen bij de bespreking Koers 2025 in de Amsterdamse gemeenteraad op 26 september 2016) worden verschillende opties voor verdichting verder verkend. Dit is nog niet in de Monitor Plancapaciteit verwerkt.

Tabel: netto (= bruto minus sloop) plancapaciteit naar planstatus en ligging – Amsterdam

	Harde plancapaciteit (onherroepelijk/vastgesteld)	Plannen in voorbereiding	Potentiële woningbouwlocaties	Totaal
Inbreiding (sloop/nieuwbouw, transformatie en verdichting)	37.005	26.318	11.321	74.644
Uitleggebied voor woningbouw	7.202	3.430	0	10.632
Inbreiding of uitbreiding onbekend ⁵	-	-	23.586	23.586
Waarvan bestaand stedelijk gebied (BSG)	80%	71%	100%	84%
Totale netto plancapaciteit (minus sloop)	44.207 (41%)	29.748 (27%)	34.907 (32%)	108.862⁶

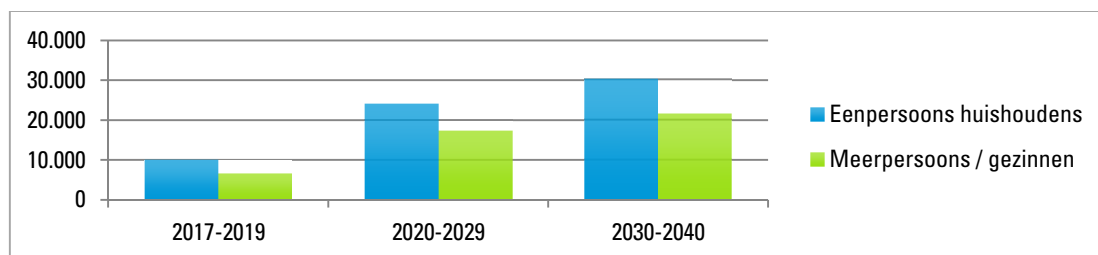
Bron: 2017, Monitor Plancapaciteit MRA. Bewerking Stec Groep (2017).

⁵ Kolom 'inbreiding of uitbreiding onbekend' toegevoegd vanwege het grote aantal potentiële plannen met deze status.

⁶ Dit betreft het beeld uit de Monitor Plancapaciteit juli 2017.

- Op lange termijn plannen voor bijna 110.000 woningen netto in Amsterdam (inclusief alle potentiële locaties). Hiervan zijn er circa 44.200 vastgelegd in harde bestemmingsplannen (vastgestelde plannen en plannen met een onherroepelijke status).
- Voor bijna 30.000 woningen zijn er plannen/besluiten in voorbereiding.
- Daarnaast zijn er potentiële plannen voor circa 35.000 woningen waarvan 2.000 in 'Amstelbuurt 4-5' en circa 3.000 potentiële woningen in 'Shipdock'.

Figuur: ontwikkeling huishoudens op (middel)lange termijn - Amsterdam



Bron: 2017, Prognose 2017-2040 provincie Noord-Holland. Bewerking Stec Groep (2017).

- De totale woningvraag voor de periode 2017-2040 bedraagt circa 94.000 woningen. Circa 16.400 op korte termijn (tot 2020) en nog eens 41.800 tot 2030.
- Sterke toename (64.200) van het aantal eenpersoonshuishoudens tot 2040. Met name het aantal eenpersoonshuishoudens van 65 jaar en ouder groeit sterk.

Tabel: kwalitatieve aspecten (bruto) harde plan capaciteit – Amsterdam

Kwalitatieve aspecten van de harde plancapaciteit					
Woningtype	Appartementen	Grondgebonden			Type onbekend
	33.818 (67%)	2.630 (5%)			13.698 (27%)
Huurwoningen	Huurklasse I	Huurklasse II	Huurklasse III		Koop/huur onbekend
	13.880 (28%)	3.388 (7%)	4.738 (9%)		
Koopwoningen	Koopklasse I	Koopklasse II	Koopklasse III	Koopklasse IV	Koopklasse V
	0 (0%)	47 (0%)	3.319 (7%)	13.662 (27%)	0 (0%)
	11.112 (22%)				

Bron: 2017, Monitor Plan capaciteit MRA. Bewerking Stec Groep (2017).

- Geen volledig beeld van kwalitatieve aspecten, hierdoor is het lastig harde conclusies te trekken op basis van de Monitor Plan capaciteit over kwaliteit.
- Slechts 5% van de totale bruto harde plan capaciteit betreft grondgebonden woningen en 67% betreft appartementen (restant: 27% type onbekend). Ten opzichte van de groei van het aantal meerpersoonshuishoudens/gezinnen ligt het aantal grondgebonden woningen aan de lage kant, logisch voor een stad als Amsterdam.
- Circa 28% van de totale harde plan capaciteit betreft 'goedkopere' huurwoningen, en daarnaast een redelijk deel (16%) huurwoningen in het 'middeldure' en 'dure' segment. De nadruk bij de koop prijs categorieën ligt bij de 'middeldure' prijsklassen, terwijl de verhouding 'goedkopere' woningen laag is (vrijwel nihil).

Tabel: kans op realisatie van potentiële woningbouwlocaties – Amsterdam⁷

Kans op realisatie potentiële plannen	Aantal woningen komende 10 jaar	In aantal plannen	Aantal woningen na 10 jaar	In aantal plannen
95%	0	0	0	0
75%	3.309	6	1.800	3
50%	4.450	7	10.750	15
25%	0	0	2.500	4
N.V.T. (<25%)	750	1	0	0

Bron: 2017, gemeente Amsterdam lijst kans op realisatie. Bewerking Stec Groep (2017).

- Voor de komende tien jaar is de realisatiekans voor de meeste potentiële plannen op 50% ingeschat, en voor circa 3.300 woningen is de kans geschat op circa 75%. Na 10 jaar zijn er meer dan 10.000 woningen in potentiële plannen waarvoor de realisatiekans op ongeveer 50% is ingeschat. Relatief weinig plannen hebben een lage geschatte realisatiekans.
- Daarnaast worden zoals eerder genoemd op basis van enkele moties (aangenomen bij de bespreking Koers 2025 in de Amsterdamse gemeenteraad op 26 september 2016), verschillende opties voor verdichting verder verkend. Dit is nog niet in bovenstaand overzicht verwerkt.

Doorkijk naar opgaven (regionale) woonprogrammering Amsterdam

Beeld uit de monitor 2017		
Beschikbaarheid harde plannen korte termijn? (komende 3 jaar)	Op korte termijn voldoende harde plannen beschikbaar. Van de circa 44.200 woningen in harde plannen staan er tot 2020 circa 20.300 op de planning. De woningvraag in diezelfde periode bedraagt circa 16.400 woningen.	
Beschikbaarheid harde plannen middellange termijn? (komende 10 jaar)	Woningvraag voor de komende 10 jaar is circa 32.000 woningen, tegenover een harde plancapaciteit van bijna 43.500. (Voor diezelfde periode zijn er voor meer dan 10.000 woningen plannen in voorbereiding). Daarmee lijkt het harde planaanbod in kwantitatieve zin te voorzien in de woningvraag.	
Beschikbaarheid (potentiële) locaties lange termijn? (tot 2040)	Op lange termijn (2017-2040) ruim aanbod van (potentiële) woningbouwlocaties. Netto circa 109.000 woningen op de planning, waar de vraag circa 94.000 woningen bedraagt.	
Aandeel zachte plannen buiten BSG?	Naar schatting valt bijna 100% van alle zachte plancapaciteit binnen BSG (volledig op potentiële locaties). Het enige plan waarvan is aangegeven dat deze buiten BSG valt is het project 'ZBE-Oostpunt'.	

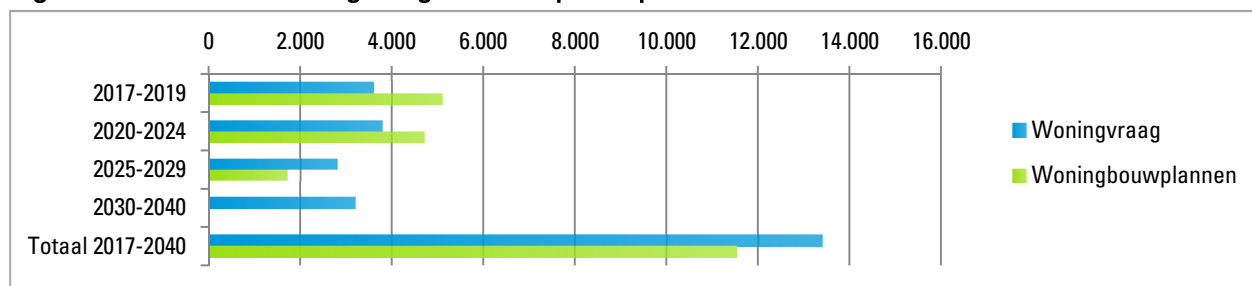
Thema's voor verdere gesprekken

- Komen er nu feitelijk genoeg woningen bij in de komende tien jaar?
- Wat huidige verkenning van verdichtingsmogelijkheden oplevert aan extra woningen op potentiële locaties (die nog niet in de monitor zitten)? Om hoeveel woningen gaat het en hoe kansrijk zijn deze mogelijkheden?
- Wat betekent het resultaat van de monitor en de verder verkenning van verdichtingsmogelijkheden voor de deelregio's rondom Amsterdam?

⁷ Door gemeenten is een inschatting gemaakt van de kansrijkheid van plannen voor de komende tien jaar en de tien jaar daarna. Dit is niet altijd voor alle plannen ingevuld. De plannen waarbij niets is ingevuld zijn niet meegenomen omdat hier geen info over kans op realisatie bekend is. Voor Amsterdam gaat het om 26.398 woningen voor de komende 10 jaar en 19.875 woningen voor de periode na 10 jaar. In het totaal voor de MRA zijn deze locaties wel meegenomen en is een gewogen gemiddelde aangehouden van alles plannen waarvoor wel een realisatiekans is ingevuld.

2.4 Gooi en Vechtstreek

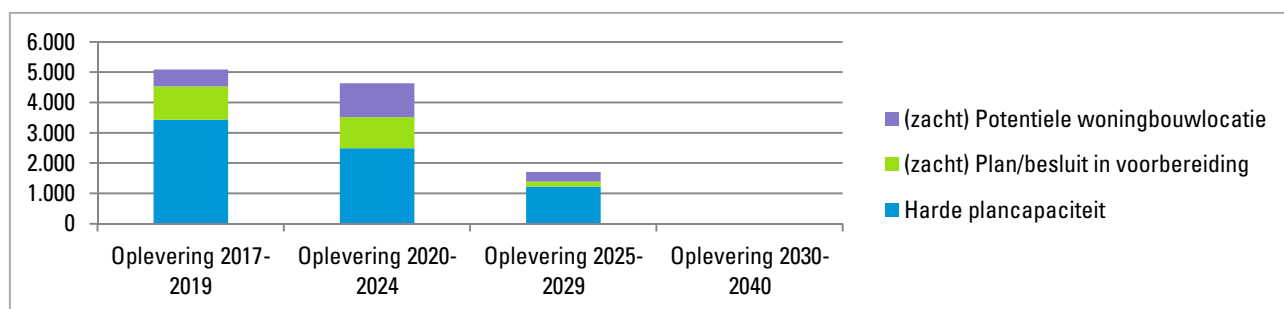
Figuur: confrontatie woningvraag en bruto plan capaciteit 2017-2040 – Gooi en Vechtstreek



Bron: 2017, Monitor Plan capaciteit MRA; 2017, Prognose 2017-2040 provincie Noord-Holland. Bewerking Stec Groep (2017).

- In de periode tot en met 2024, is de totale bruto plan capaciteit (totaal hard en zacht inclusief potentiële locaties) groter dan de geprognosticeerde woningvraag.
- Vanaf 2025 ligt de woningvraag op een hoger niveau dan de geplande plan capaciteit.

Figuur: fasering (oplevering) bruto plan capaciteit naar planstatus – Gooi en Vechtstreek



Bron: 2017, Monitor Plan capaciteit MRA. Bewerking Stec Groep (2017).

- Op korte termijn (tot 2020) relatief veel (3.500) harde plannen ten opzichte van andere plantypen, ook daarna in periode 2020-2024 bijna 2.500 woningen met een harde planstatus.
- Relatief weinig potentiële locaties in de Gooi en Vechtstreek, tot en met 2024 wel relatief veel plannen in voorbereiding.
- Voor de periode na 2030 zijn geen woningen opgenomen in de monitor, dat wil niet zeggen dat er geen locaties voor woningbouw bijkomen in de toekomst.

Tabel: netto (= bruto minus sloop) plan capaciteit naar planstatus en ligging - Gooi en Vechtstreek^a

	Harde plan capaciteit (onherroepelijk/vastgesteld)	Plannen in voorbereiding	Potentiële woningbouwlocaties	Totaal
Inbreiding (sloop/nieuwbouw, transformatie en verdichting)	2.793	1.361	1.757	5.911
Uitleggebied voor woningbouw	4.248	681	794	5.723
Waarvan bestaand stedelijk gebied (BSG)	57% ⁹	95%	75%	68%
Totale netto plan capaciteit (minus sloop)	7.041 (61%)	2.042 (18%)	2.551 (22%)	11.634

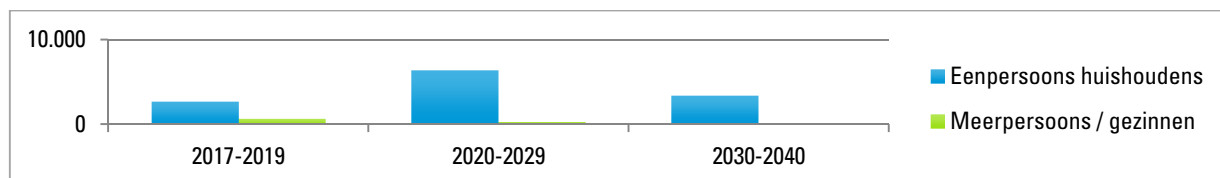
Bron: 2017, Monitor Plan capaciteit MRA. Bewerking Stec Groep (2017).

^a Exclusief plannen waarvan plantype en/of planstatus onbekend. Voor Gooi en Vechtstreek gaat het om 219 woningen waarvan het plantype (inbreiding/uitbreiding) onbekend is. Van 93 woningen is de planstatus onbekend.

⁹ Dit beeld wordt sterk bepaald door het plan Bloemendalerpolder (2.750 woningen). Dit is een vastgesteld plan waarvan de gemeente heeft aangegeven dat het buiten BSG ligt.

- Op lange termijn zijn er plannen voor circa 11.600 woningen netto in deelregio Gooi en Vechtstreek (inclusief alle potentiële locaties). Hiervan zijn er circa 7.000 vastgelegd in harde bestemmingsplannen (vastgestelde plannen en plannen met een onherroepelijke status).
- Er zijn voor circa 2.000 woningen plannen/besluiten in voorbereiding. Daarnaast zijn er potentiële locaties voor circa 2.500 woningen waarbij geen opvallende omvangrijke plannen zijn opgenomen.

Figuur: ontwikkeling huishoudens op (middel)lange termijn – Gooi en Vechtstreek



Bron: 2017, Prognose 2017-2040 provincie Noord-Holland. Bewerking Stec Groep (2017).

- De totale woningvraag voor de periode 2017-2040 is circa 13.400 woningen. Ongeveer 3.600 op korte termijn (tot 2020) en nog eens 6.600 tot 2030.
- Sterke toename (12.300) van het aantal eenpersoonshuishoudens tot 2040. Met name het aantal eenpersoonshuishoudens 65 jaar en ouder groeit sterk.

Tabel: kwalitatieve aspecten (bruto) harde plancapaciteit – Gooi en Vechtstreek

Kwalitatieve aspecten van de harde plancapaciteit					
Woningtype	Appartementen	Grondgebonden			Type onbekend
	2.090 (28%)	1.997 (27%)			3.307 (45%)
Huurwoningen	Huurklasse I	Huurklasse II	Huurklasse III		Koop/huur onbekend
	581 (8%)	132 (2%)	163 (2%)		
Koopwoningen	Koopklasse I	Koopklasse II	Koopklasse III	Koopklasse IV	Koopklasse V
	389 (5%)	332 (4%)	635 (9%)	638 (9%)	0 (0%)
	4.525 (61%)				

Bron: 2017, Monitor Plancapaciteit MRA. Bewerking Stec Groep (2017).

- Geen volledig beeld van kwalitatieve aspecten, hierdoor is het lastig hierover conclusies te trekken.
- Circa 28% van de totale bruto harde plancapaciteit betreft grondgebonden woningen en 27% betreft appartementen (restant: 45% type onbekend). Door het relatief grote aantal plannen waarvan kwalitatieve aspecten onbekend zijn is het lastig conclusies te trekken op basis van de monitor. Ten opzichte van de beperkte groei van het aantal meerpersoonshuishoudens/gezinnen, lijkt het aandeel grondgebonden woningen wellicht aan de hoge kant.

Tabel: kans op realisatie van potentiële woningbouwlocaties - Gooi en Vechtstreek

Kans op realisatie potentiële plannen	Aantal woningen komende 10 jaar	In aantal plannen	Aantal woningen na 10 jaar	In aantal plannen
95%	0	0	0	0
75%	632	4	637	6
50%	874	11	131	4
25%	412	5	236	2
N.V.T. (<25%)	747	18	1.661	26

Bron: 2017, Monitor Plancapaciteit MRA. Bewerking Stec Groep (2017).

- Voor de komende tien jaar is de geschatte kansrijkheid voor potentiële plannen redelijk gespreid, hoewel geen van de plannen een geschatte kans van 95% heeft. Na tien jaar is voor het grootste deel (circa 1.650 woningen) van de potentiële plannen een kans van minder dan 25% geschat.

Doorkijk naar opgaven (regionale) woonprogrammering Gooi en Vechtstreek

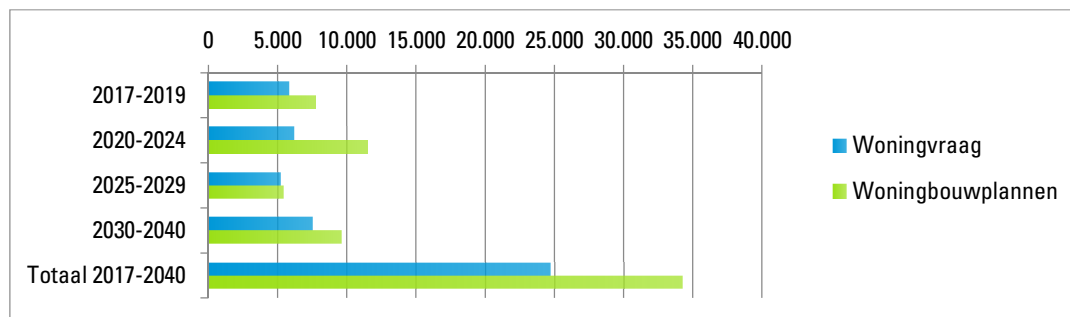
Beeld uit de monitor 2017		
Beschikbaarheid harde plannen korte termijn? (komende 3 jaar)	Op korte termijn lijken er voldoende harde plannen beschikbaar. Van de circa 7.000 woningen netto in harde plannen staan er tot 2020 circa 3.400 op de planning. De woningvraag in diezelfde periode bedraagt circa 3.600 woningen.	
Beschikbaarheid harde plannen middellange termijn? (komende 10 jaar)	Woningvraag voor de komende 10 jaar is circa 8.200 woningen, tegenover een harde plancapaciteit van circa 6.400. (Voor diezelfde periode zijn er circa 2.000 woningen in plannen in voorbereiding). Het onherroepelijk maken van de plannen in voorbereiding en het 'hard' maken van potentiële plannen kan helpen om te voorzien in het verwachte benodigde aantal woningen.	
Beschikbaarheid (potentiële) locaties lange termijn? (tot 2040)	Op lange termijn (2017-2040) krap aanbod van (potentiële) woningbouwlocaties. Netto circa 11.600 woningen, waar de vraag circa 13.400 woningen bedraagt. Het zoeken van nieuwe geschikte locaties voor woningbouw is belangrijk om in de woningvraag te kunnen (blijven) voorzien.	
Aandeel zachte plannen buiten BSG?	Circa 15% van alle zachte plancapaciteit valt buiten BSG (grotendeels op potentiële locaties).	

Thema's voor verdere gesprekken

- Komen er in deze deelregio nu feitelijk genoeg woningen bij komende tien jaar? Praktijkcheck nodig door gemeenten en bestuurders?
- Sluit het planaanbod kwalitatief gezien voldoende aan bij de woningvraag? Zie ook kwalitatieve (concept) RAP-doelen.

2.5 Zaanstreek-Waterland

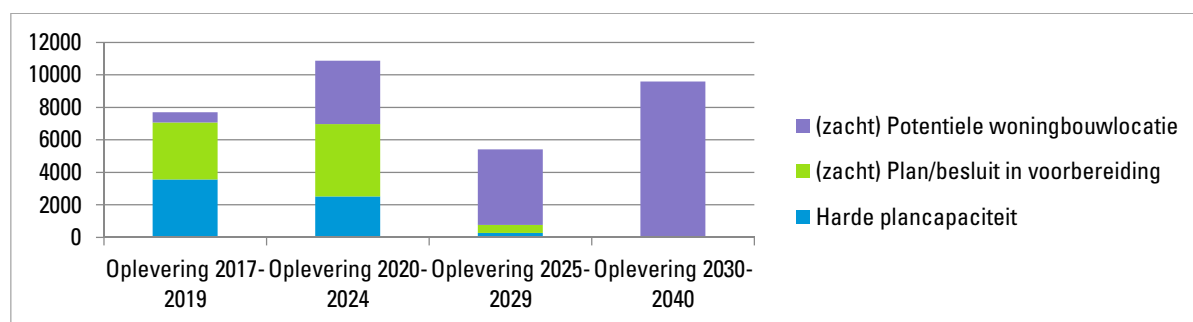
Figuur: confrontatie woningvraag en bruto plancapaciteit 2017-2040 – Zaanstreek-Waterland



Bron: 2017, Monitor Plancapaciteit MRA; 2017, Prognose 2017-2040 provincie Noord-Holland. Bewerking Stec Groep (2017).

- In alle periodes tot en met 2040, is de bruto plancapaciteit (totaal hard en zacht inclusief potentiële locaties) groter dan de geprognosticeerde woningvraag.
- Het totaal aantal geplande woningen (inclusief potentiële) is op de lange termijn groter dan de woningvraag.

Figuur: fasering (oplevering) bruto plancapaciteit naar planstatus – Zaanstreek-Waterland



Bron: 2017, Monitor Plancapaciteit MRA. Bewerking Stec Groep (2017).

- Op korte en middellange termijn is van de bruto plancapaciteit een relatief groot deel nog in voorbereiding. Het aandeel harde plannen ligt op korte termijn relatief laag.
- Opvallend is dat na 2030 een groot aantal (bruto 9.600) woningen op grotere potentiële locaties in beeld zijn. 5.000 woningen in 'Achttersluispolder', waarvan 3.800 na 2030. En 4.000 in 'Slachthuisbuurt' in Zaanstad, waarvan 3.000 na 2030. Ook 'Kommetje A7' en 'Purmer-Zuid' zijn ieder goed voor circa 1.200 woningen, waarvan in beide plannen 600 woningen voor na 2030 gepland zijn.

Tabel: netto (= bruto minus sloop) plancapaciteit naar planstatus en ligging - Zaanstreek-Waterland¹⁰

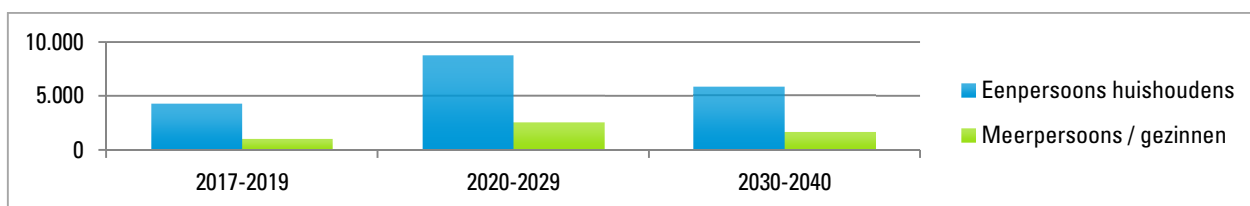
	Harde plancapaciteit (onherroepelijk/vastgesteld)	Plannen in voorbereiding	Potentiële woningbouwlocaties	Totaal
Inbreiding (sloop/nieuwbouw, transformatie en verdichting)	3.711	7.521	16.362	27.594
Uitleggebied voor woningbouw	1.893	172	2.920	4.985
Waarvan bestaand stedelijk gebied (BSG)	96%	97%	86%	91%
Totale netto plancapaciteit (minus sloop)	5.604 (17%)	7.693 (24%)	19.282 (59%)	32.579

Bron: 2017, Monitor Plancapaciteit MRA. Bewerking Stec Groep (2017).

¹⁰ Exclusief plannen waarvan plantype en/of planstatus onbekend. Voor Zaanstreek-Waterland gaat het om 1.250 woningen waarvan het plantype (inbreiding/uitbreiding) onbekend is. Van 687 woningen is de planstatus onbekend.

- Op lange termijn plannen zijn er plannen en locaties voor circa 32.500 woningen netto toevoeging in deelregio Zaanstreek-Waterland (inclusief alle potentiële locaties). Hiervan zijn er circa 5.600 vastgelegd in harde bestemmingsplannen (vastgestelde plannen en plannen met een onherroepelijke status).
- Er zijn voor circa 7.700 woningen plannen/besluiten in voorbereiding.
- Daarnaast zijn er potentiële plannen voor circa 19.300 woningen waarbij 5.000 woningen in 'Achttersluispolder' en 4.000 woningen in 'Slachthuisbuurt' in Zaanstad opvallen.

Figuur: Ontwikkeling huishoudens op (middel)lange termijn - Zaanstreek-Waterland



Bron: 2017, Prognose 2017-2040 provincie Noord-Holland. Bewerking Stec Groep (2017).

- De totale woningvraag voor de periode 2017-2040 bedraagt circa 24.700 woningen. Ongeveer 5.800 op korte termijn (tot 2020) en nog eens 11.400 tot 2030.
- Sterke toename (18.800) van het aantal eenpersoonshuishoudens tot 2040. Met name het aantal eenpersoonshuishoudens van 65 jaar en ouder groeit sterk.

Tabel: Kwalitatieve aspecten (bruto) harde plan capaciteit - Zaanstreek-Waterland

Kwalitatieve aspecten van de harde plancapaciteit					
Woningtype	Appartementen	Grondgebonden			Type onbekend
	2.199 (35%)	3.742 (59%)			424 (7%)
Huurwoningen	Huurklasse I	Huurklasse II	Huurklasse III		Koop/huur onbekend
	1.1197 (19%)	268 (4%)	135 (2%)		
Koopwoningen	Koopklasse I	Koopklasse II	Koopklasse III	Koopklasse IV	Koopklasse V
	240 (4%)	547 (9%)	1.018 (16%)	1.043 (16%)	786 (12%)
	1.131 (18%)				

Bron: 2017, Monitor Plan capaciteit MRA. Bewerking Stec Groep (2017).

- Ten opzichte van de beperkte groei van het aantal meerpersoonshuishoudens, lijkt het aantal grondgebonden woningen op het eerste gezicht hoog. Daarbij dient uiteraard te worden opgemerkt dat niet alle eenpersoonshuishoudens in een appartement willen wonen.
- Bijna 20% van de totale bruto harde plan capaciteit betreft 'goedkopere' huurwoningen, aantal/aandeel geplande 'middelduur' en 'duur' lijkt relatief klein (nog geen 500 woningen).
- Ruim 30% van de totale netto harde plan capaciteit is in het 'middeldure' koopsegment.

Tabel: kans op realisatie van potentiële woningbouwlocaties - Zaanstreek-Waterland

Kans op realisatie potentiële plannen	Aantal woningen komende 10 jaar	In aantal plannen	Aantal woningen na 10 jaar	In aantal plannen
95%	460	17	0	0
75%	2.096	18	1.890	2
50%	5.344	19	7.585	10
25%	1.115	21	2.339	8
N.V.T. (<25%)	10.317	19	7.518	74

Bron: 2017, Monitor Plan capaciteit MRA. Bewerking Stec Groep (2017).

- Opvallend is dat voor een groot deel van de plannen N.V.T. of een kans van minder dan 25% is ingeschat, met name voor de komende tien jaar. Daarnaast kent een relatief groot aandeel (circa 5.350 woningen) een realisatie kans van ongeveer 50% de komende tien jaar. Na tien jaar is dat aantal bijna 7.600, terwijl het aandeel met een realisatiekans van minder dan 25% kleiner is.

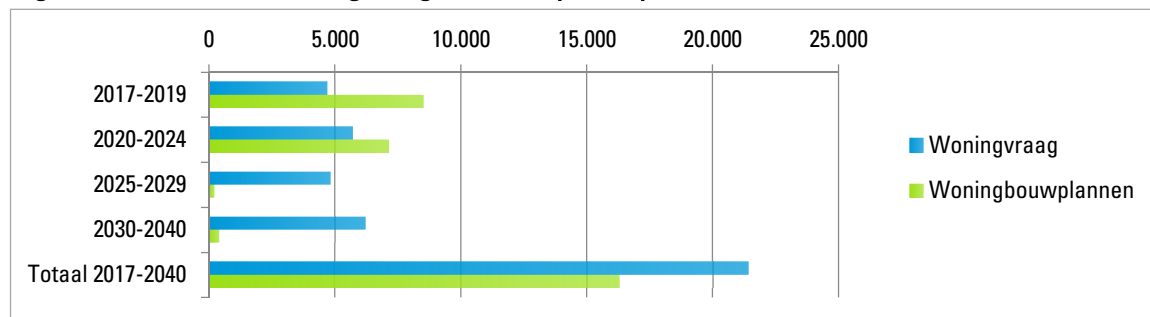
Doorkijk naar opgaven (regionale) woonprogrammering Zaanstreek-Waterland

Beeld uit de monitor 2017		
Beschikbaarheid harde plannen korte termijn? (komende 3 jaar)	Op korte termijn weinig harde plannen beschikbaar. Van de circa 5.600 woningen in harde plannen staan er tot 2020 circa 3.600 op de planning. De vraag in diezelfde periode bedraagt circa 5.800 woningen.	
Beschikbaarheid harde plannen middellange termijn? (komende 10 jaar)	Woningvraag voor de komende 10 jaar bedraagt circa 13.800 woningen, tegenover een harde plancapaciteit van slechts 6.200. (Voor diezelfde periode staan er meer dan 7.000 woningen in plannen in voorbereiding). Daarmee lijkt het harde planaanbod in kwantitatieve zin niet te voorzien in de woningvraag. Het verharderen van plannen in voorbereiding en het versnellen van potentiële locaties zou het tekort kunnen aanvullen en lijkt dan ook nodig.	
Beschikbaarheid (potentiële) locaties lange termijn? (tot 2040)	Op lange termijn (2017-2040) ruim voldoende aanbod van (potentiële) woningbouwlocaties en vraag redelijk in evenwicht. Netto circa 32.500 woningen, waar de vraag circa 24.700 woningen bedraagt.	
Aandeel zachte plannen buiten BSG?	Een substantieel deel van de zachte plancapaciteit valt buiten BSG (grotendeels op potentiële locaties). Purmer-Zuid in Purmerend en Lange Weeren in Edam-Volendam hebben hier een betrekkelijk groot aandeel in.	

Thema's voor verdere gesprekken	
- Komt er de komende jaren - met een doorkijk naar de komende tien jaar - feitelijk nu voldoende op de markt? Belangrijke check, voor gemeenten en bestuurders. Zeker in deze regio gezien het beperkt beschikbare aanbod harde plannen op korte termijn. - Sluit het planaanbod kwalitatief gezien wel voldoende aan bij de woningvraag? Het planaanbod betreft immers vooral grondgebonden woningen, de groei in huishoudens vooral eenpersoons. - Belangrijke vraag is hoeveel grotere suburbane grondgebonden woonmilieus rond Amsterdam nog worden toegevoegd. Naast Zaanstreek-Waterland voeren ook de deelregio's Amstelland-Meerlanden en Almere-Lelystad grootschalige locaties op in dit milieu (ten dele om in Amsterdamse woningvraag te voorzien). Welke afweging tussen locaties is verstandig en welke samenhang is er tussen locaties?	

2.6 Zuid Kennemerland-IJmond

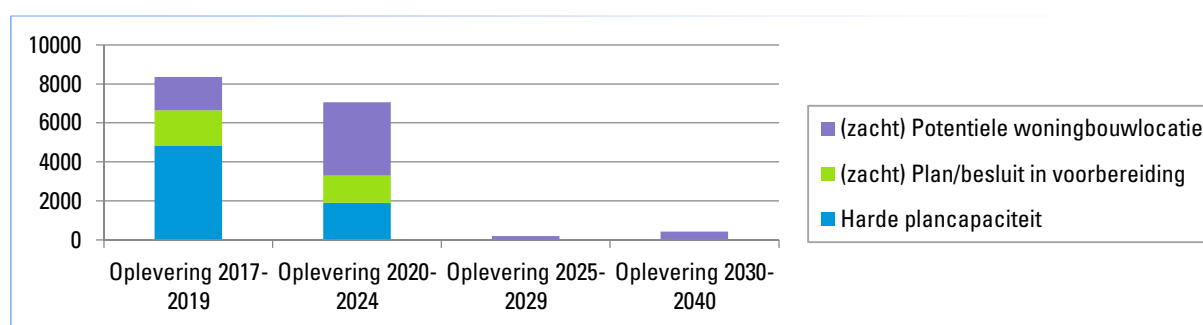
Figuur: confrontatie woningvraag en bruto plancapaciteit 2017-2040 – Zuid Kennemerland-IJmond



Bron: 2017, Monitor Plancapaciteit MRA; 2017, Prognose 2017-2040 provincie Noord-Holland. Bewerking Stec Groep (2017).

- In de periodes tot en met 2024, ligt de totale bruto plancapaciteit (hard en zacht inclusief potentiële locaties) voor op de geprognosticeerde woningvraag.
- Vanaf 2025 ligt de woningvraag substantieel hoger dan de geplande woningtoevoegingen voor die perioden. In de eerste jaren staan juist (veel) meer woningen gepland dan geprognosticeerd.

Figuur: fasering (oplevering) bruto plancapaciteit naar planstatus – Zuid Kennemerland-IJmond



Bron: 2017, Monitor Plancapaciteit MRA. Bewerking Stec Groep (2017).

- Op korte termijn (tot 2020) voornamelijk harde plannen, daarna in 2020-2024 ligt het aandeel woningen in harde bestemmingsplannen aanzienlijk lager.
- Bijna 10.000 woningen (bruto) op potentiële locaties opgenomen, waarvan het grootste deel voor de periode 2020-2024 is gepland. Na 2025 nog circa 600 woningen op potentiële locaties voor de deelregio. Van bijna 3.700 potentiële woningen is de opleveringsperiode onbekend.
- Opvallend is dat voor de periode na 2025-2029 relatief weinig woningen zijn gepland. Deels wordt dit veroorzaakt door het relatief hoge aantal plannen met onbekende opleverdatum.

Tabel: netto (= bruto minus sloop) plancapaciteit naar status en ligging – Zuid Kennemerland-IJmond¹¹

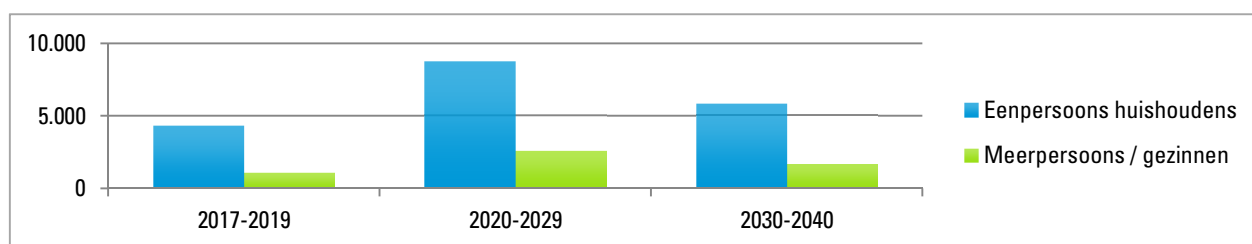
	Harde plancapaciteit (onherroepelijk/vastgesteld)	Plannen in voorbereiding	Potentiële woningbouwlocaties	Totaal
Inbreiding (sloop/nieuwbouw, transformatie en verdichting)	4.604	3.258	8.260	16.122
Uitleggebied voor woningbouw	951	15	898	1.864
Waarvan bestaand stedelijk gebied (BSG)	100%	99%	92%	95%
Totale netto plancapaciteit	5.555 (31%)	3.273 (18%)	9.158 (51%)	17.986

Bron: 2017, Monitor Plancapaciteit MRA. Bewerking Stec Groep (2017).

¹¹ Exclusief plannen waarvan plantype en/of planstatus onbekend. Voor Zuid Kennemerland-IJmond gaat het om 126 woningen waarvan het plantype (inbreiding/uitbreiding) onbekend is. Van 379 woningen is de planstatus onbekend.

- Op lange termijn zijn er plannen en locaties voor circa 18.000 woningen netto toevoeging in de deelregio Zuid Kennemerland-IJmond (inclusief alle potentiële locaties). Hiervan zijn er netto circa 5.600 vastgelegd in harde bestemmingsplannen (vastgestelde plannen en plannen met een onherroepelijke status).
- Daarnaast zijn er potentiële locaties voor circa 9.200 woningen waarbij opvalt dat er geen 'grote' plannen zijn van meer dan 500 woningen.
- Vrijwel alle plannen en locaties zijn binnen BSG gepland. Ongeveer 13 zeer-kleine tot kleine potentiële plannen buiten BSG in de deelregio.

Figuur: Ontwikkeling huishoudens op (middel)lange termijn – Zuid Kennemerland-IJmond



Bron: 2017, Prognose 2017-2040 provincie Noord-Holland. Bewerking Stec Groep (2017).

- De totale woningvraag voor de periode 2017-2040 bedraagt circa 21.400 woningen. Circa 4.700 op korte termijn tot 2020 en nog eens 10.500 tot 2030.
- Sterke toename (15.200) van het aantal eenpersoonshuishoudens tot 2040. Met name het aantal eenpersoonshuishoudens van 65 jaar en ouder groeit sterk.

Tabel: Kwalitatieve aspecten (bruto) harde plancapaciteit – Zuid Kennemerland-IJmond

Kwalitatieve aspecten van de harde plancapaciteit					
Woningtype	Appartementen	Grondgebonden			Type onbekend
	4.267 (62%)	1.979 (29%)			689 (10%)
Huurwoningen	Huurklasse I	Huurklasse II	Huurklasse III		Koop/huur onbekend
	1.603 (23%)	176 (3%)	78 (1%)		
Koopwoningen	Koopklasse I	Koopklasse II	Koopklasse III	Koopklasse IV	Koopklasse V
	788 (11%)	580 (8%)	778 (11%)	576 (8%)	0 (0%)
	2.357 (34%)				

Bron: 2017, Monitor Plancapaciteit MRA. Bewerking Stec Groep (2017).

- Niet voor alle (harde) plannen en locaties zijn kwalitatieve kenmerken goed gevuld. Het is daardoor lastig conclusies te trekken op dit punt. Echter, op basis van de informatie die in de monitor zit lijkt de kwalitatieve invulling goed aan te sluiten op de sterke groei van het aantal eenpersoonshuishoudens.

Tabel: kans op realisatie van potetiele woningbouwlocaties – Zuid Kennemerland-IJmond¹²

Kans op realisatie potentiële plannen	Aantal woningen komende 10 jaar	In aantal plannen	Aantal woningen na 10 jaar	In aantal plannen
95%	3.378	34	3.989	49
75%	1.356	30	955	18
50%	2.414	59	775	66
25%	742	73	1.150	33
N.V.T. (<25%)	1.091	23	2.001	42

Bron: 2017, Monitor Plancapaciteit MRA. Bewerking Stec Groep (2017).

- Het valt op dat het grootste deel van de plannen een geschatte realisatiekans van 95% heeft, zowel de komende tien jaar, als de tien jaar daarna. Met name de voor de komende tien jaar is het aantal plannen met een realisatiekans, hoger dan 50% relatief groot en is het aantal plannen waarvoor 'N.V.T.' of '<25%' is ingeschat juist relatief klein.

Doorkijk naar opgaven (regionale) woonprogrammering Zuid Kennemerland-IJmond

Beeld uit de monitor 2017		
Beschikbaarheid harde plannen korte termijn? (komende 3 jaar)	Op korte termijn voldoende harde plannen beschikbaar. Van de circa 6.800 woningen in harde plannen staan er tot 2020 circa 4.900 op de planning. De vraag in diezelfde periode bedraagt circa 4.600 woningen.	
Beschikbaarheid harde plannen middellange termijn? (komende 10 jaar)	Woningvraag voor de komende 10 jaar bedraagt circa 11.900 woningen, tegenover een harde plancapaciteit van slechts 6.800. (Voor diezelfde periode zijn er circa 3.000 woningen in plannen in voorbereiding). Daarmee lijkt het harde planaanbod in kwantitatieve zin niet te voorzien in de woningvraag. Het verharden van plannen in voorbereiding en het verkrijgen van zekerheid over de realisatie van potentiële plannen zou het tekort kunnen aanvullen en lijkt noodzakelijk.	
Beschikbaarheid (potentiële) locaties lange termijn? (tot 2040)	Op lange termijn (2017-2040) sluit het aanbod van (potentiële) woningbouwlocaties te weinig aan op de vraag. Netto circa 16.300 woningen, waar de vraag circa 21.400 woningen bedraagt.	
Aandeel zachte plannen buiten BSG?	Circa 5% van alle zachte plancapaciteit valt buiten BSG (grotendeels op een aantal kleine tot zeer-kleine potentiële locaties).	

Thema's voor verdere gesprekken

- Komt er de komende jaren met een doorkijk naar de komende tien jaar feitelijk nu voldoende op de markt? Belangrijke check voor gemeenten en bestuurders.
- Zijn er op lange termijn voldoende potentiële locaties (na tien jaar) in beeld?

¹² Door gemeenten is een inschatting gemaakt van de kansrijkheid van plannen voor de komende tien jaar en de tien jaar daarna. Dit is niet altijd voor alle plannen ingevuld. De plannen waarbij niets is ingevuld zijn niet meegenomen omdat hier geen info over kans op realisatie bekend is. voor Zuid-Kennemerland-IJmond gaat het om 296 woningen de komende 10 jaar en 407 woningen voor de periode na 10 jaar. In het totaal voor de MRA zijn deze locaties wel meegenomen en is een gewogen gemiddelde aangehouden van alles plannen waarvoor wel een realisatiekans is ingevuld.

3 Beeld voor gehele MRA

Onderstaande tabellen geven een eerste beeld uit de Monitor Plancapaciteit MRA, met peildatum juli 2017. Daarbij dient te worden opgemerkt dat de gegevens uit de monitor en prognoses, *een zo objectief en realistisch mogelijk beeld* van de huidige woningbouwplanning en verwachting van het aantal benodigde woningen geven. Wel is het bij interpretatie van de gegevens verstandig om rekening te houden met *onzekerheden en bandbreedtes in de prognoses*, en het *dynamische karakter van de monitor*: zo gaan niet alle (potentiële) locaties door, en komen er ieder jaar weer nieuwe locaties bij.

Stijging van ruim 70.000 geplande woningen in de Monitor Plancapaciteit MRA 2017 t.o.v. 2016

Ten opzichte van vorig jaar bevat de Monitor Plancapaciteit nu bruto ruim 70.000 extra woningen, dat zijn vooral woningen op potentiële locaties, de meest onzekere categorie. De harde plancapaciteit is toegenomen, het aantal woningen in plannen in voorbereiding is juist afgenomen.

Vergelijking Monitor Plancapaciteit 2016 en 2017

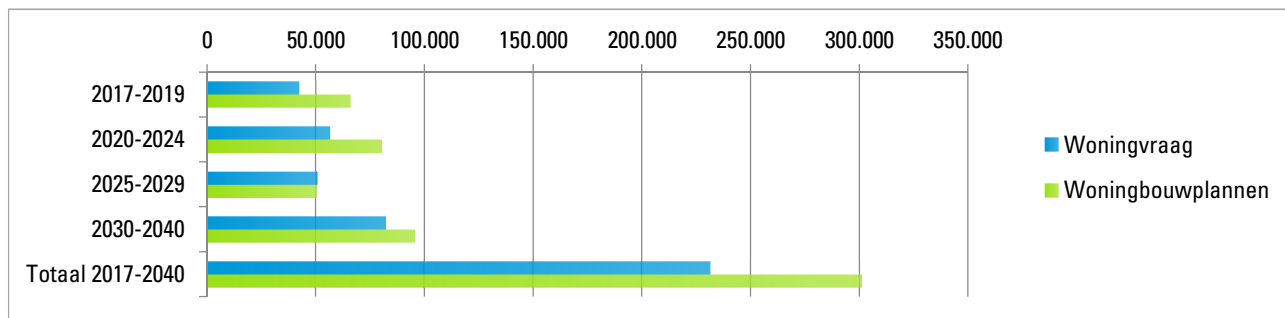
Planologische status	Monitor Plancapaciteit 2016	Monitor Plancapaciteit 2017	Verschil 2016 – 2017	
Harde plancapaciteit (onherroepelijk/vastgesteld)	81.006	116.084	35.078 +	
Plannen in voorbereiding	76.800	52.053	24.747 -	
Potentiële bouwlocaties	65.281	128.531	63.250 +	
Totale plancapaciteit (bruto)	223.087 (netto circa 209.076)	296.668 (netto circa 284.450)	73.581 + (netto circa 61.363)	

Bron: (2017, Monitor MRA; 2017, CBS-Statline. Bewerking Stec Groep (2017). Aantallen Monitor Plancapaciteit 2017 exclusief circa 4.375 woningen in plannen waarvan planstatus onbekend.

Indicatieve woningvraag circa 231.000 woningen tot 2040 in Metropoolregio Amsterdam

De prognose voor de MRA gaat voor de periode tot en met 2019 uit van een woningvraag van circa 42.000, circa 57.000 voor de periode tussen 2020 en 2025, circa 51.000 voor de periode tussen 2025 en 2030, en nog eens 82.000 in de periode 2030-2040.

Figuur: confrontatie woningvraag en bruto plancapaciteit MRA 2017-2040

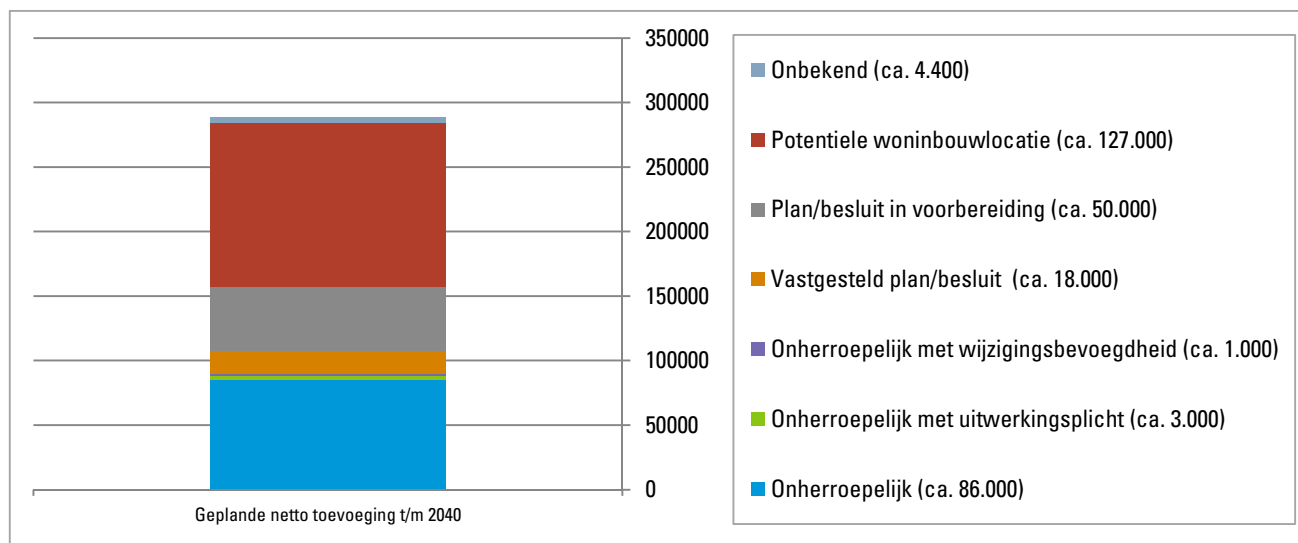


Bron: 2017, Monitor Plancapaciteit MRA; 2017, Prognose 2017-2040 provincie Noord-Holland (Flevoland). Bewerking Stec Groep (2017).

Plannen voor circa 285.000 nieuwe woningen netto in de MRA (bruto circa 297.000)

Alle woningbouwplannen in de monitor tellen op tot ongeveer 285.000 woningen netto (bruto zijn het er 297.000)¹³. Echter is de daadwerkelijke oplevering van al deze woningen lang niet altijd zeker. In de gehele MRA zijn er netto ongeveer 108.000 woningen (bruto circa 116.000) in harde plannen, ofwel bijna 40% van de totale netto planvoorraad in de MRA. In onderstaande figuur is de verdeling van de netto planvoorraad naar planstatus weergegeven. Met name over de woningen op potentiële woningbouwlocaties kan veel onzekerheid bestaan, dit zijn er in de gehele MRA netto ongeveer 127.000 (circa 129.000 bruto). Ongeveer 50.000 woningen netto (circa 52.000 bruto) zijn opgenomen in plannen of besluiten die in 2017 in voorbereiding waren.

Figuur: netto plancapaciteit in de MRA 2017-2040 naar planstatus



Bron: 2017, Monitor Plancapaciteit MRA. Bewerking Stec Groep (2017).

Circa 96% (netto circa 103.000 woningen) van alle harde plannen voorziet woningen binnen BSG. Bij zachte plannen is dit ook 96% (netto circa 48.000 woningen). Vooral bij potentiële locaties gaat het om een relatief hoog aandeel van 37% van de woningen buiten BSG (netto circa 47.000 woningen), het betreft hier een aantal grote potentiële uitleglocaties waaronder Almere Pampus met circa 25.000 woningen. Bijna drie kwart (33.500) van deze 47.000 potentiële woningen buiten BSG, zijn gepland in Almere-Lelystad.

Figuur: netto plancapaciteit naar planstatus en ligging in de MRA 2017-2040

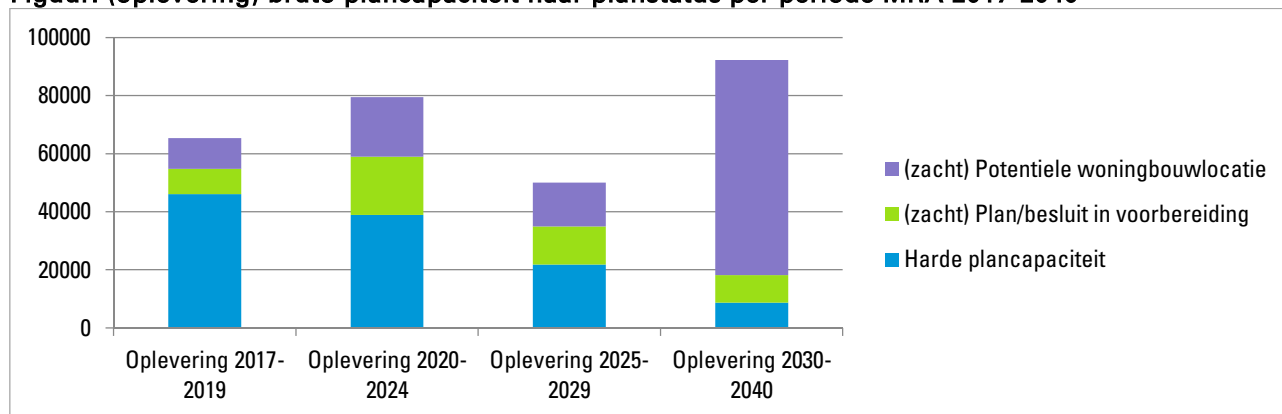
Plantype	Harde plancapaciteit (onherroepelijk en vastgesteld)	Plannen in voorbereiding	Potentiële woningbouwlocaties	Totaal
Inbreiding (sloop/nieuwbouw, transformatie en verdichting)	59.280	42.211	55.442	156.933
Uitleggebied voor woningbouw	47.364	6.752	47.701	101.817
Ligging onbekend	906	925	23.869	25.700
Waarvan bestaand stedelijk gebied (BSG)	96%	96%	63% (N-H: 86%) (A-L: 10%)	82% (ca. 235.000)
Totale netto plancapaciteit (minus sloop)	107.550 (38%)	49.888 (18%)	127.012 (45%)	284.450

Bron: 2017, Monitor Plancapaciteit MRA. Bewerking Stec Groep (2017).

¹³ Daarnaast zijn er plannen voor circa 4.400 woningen waarvan de status nog onbekend is in de monitor.

Op korte termijn staan er volgens opgave gemeenten circa 65.000 woningen op de planning

Afgaande op de plancapaciteit zoals opgegeven in de monitor staan van alle woningbouwplannen (zowel harde als zachte) circa 65.000 woningen bruto op de planning in de periode tot en met 2019 – waarvan bijna 70% reeds in harde plannen. Tussen 2020 en 2024 staan er bruto 80.000 woningen op de planning, waarvan circa 50% in harde plannen. Voor de periode tussen 2025 en 2029 is dat aantal bruto ongeveer 50.000, met ongeveer 45% reeds in harde plannen. Tussen 2030 en 2040 worden ongeveer 90.000 woningen bruto in de monitor opgenomen, slechts 10% hiervan heeft een harde planstatus. Let wel: dit zijn bruto aantallen, sloop is niet per periode inzichtelijk.

Figuur: (oplevering) bruto plancapaciteit naar planstatus per periode MRA 2017-2040

Bron: 2017, Monitor Plancapaciteit MRA. Bewerking Stec Groep (2017).

Indicatie: totale reële plancapaciteit in MRA goed voor 182.000 tot 218.000 woningen

Kijken we verder dan gaan wij ervan uit dat harde plannen 90% kans op realisatie hebben en plannen in voorbereiding 80% (grove taxatie Stec Groep). Op basis van de door gemeenten geschatte kansrijkheid voor realisatie van potentiële locaties ligt het gemiddelde realisatiepercentage van potentiële locaties (zowel komende 10 jaar als periode daarna) op ongeveer 35%. Door genoemde percentages te confronteren met het aantal woningen in potentiële locaties wordt een eerste zeer grof gegeven van de mogelijkheden (zeker voor potentiële locaties) voor woningbouw in de MRA. Wij merken op dat bij potentiële locaties waarvan nu door gemeenten wordt ingeschat dat de kans op realisatie heel klein is uiteindelijk door kan gaan, evengoed als een plan met een relatief grote geschatte kans op realisatie uiteindelijk kan afvallen. Dit kan, zeker bij plannen met een groot aantal woningen, het beeld sterk beïnvloeden. Het goed blijven monitoren van potentiële locaties is dan ook wezenlijk.

Rekening houdend met de hierboven beschreven realisatiekansen op lange termijn, is de inschatting dat dit leidt tot een mogelijke netto woningbouwproductie van circa 182.000 woningen (bruto circa 191.000 woningen). Bovendien komen er ieder jaar potentiële locaties bij (en vallen er enkelen af), waardoor het reële totaal per jaar sterk kan verschillen. Daarnaast kan rekening worden gehouden met circa 20% extra capaciteit die traditiegetrouw aan woningtoevoegingen beschikbaar komt buiten de Monitor Plancapaciteit om (vaak zijn dit kleine woningbouwprojecten, woningsplitsingen, en lichte planologische procedures zoals kruimelgevallen, waaronder transformaties van kantoren of maatschappelijk vastgoed naar wonen). Dit zou dan ter indicatie gaan om circa 36.000 woningen extra (bruto circa 38.000 woningen), waardoor het totaal kan oplopen naar ongeveer 218.000 woningen netto (bruto circa 229.000 woningen).

Overallbeeld plancapaciteit deelregio's Metropoolregio Amsterdam

	Beschikbaarheid (harde) plannen korte termijn? (komende 3 jaar)	Beschikbaarheid plannen/locaties middellange termijn? (komende 10 jaar)	Beschikbaarheid (potentiële) plannen/ locaties lange termijn? (tot 2040)	Aandeel zachte plannen buiten BSG?	Toelichting
Almere-Lelystad					Op korte/ middellange termijn klein tekort harde plannen. Volop plannen in voorbereiding/ potentiële locatie. Enkele grote zachte plannen buiten BSG.
Amstelland-Meerlanden					Op middellange termijn klein tekort harde plannen. Enkele grote potentiële locaties buiten BSG.
Amsterdam					Ruim voldoende harde plannen, plannen in voorbereiding en veel potentiële locaties.
Gooi en Vechtstreek					Klein tekort harde en zachte plannen op middellange en lange termijn.
Zaanstreek-Waterland					Onvoldoende harde plannen op korte termijn. Enkele potentiële locaties buiten BSG.
Zuid Kennemer land-IJmond					Tekort harde plannen op middellange termijn. Vrijwel alle plannen binnen BSG

Doorkijk naar opgaven woonprogrammering MRA

Beeld uit de monitor 2017

Beschikbaarheid harde plannen korte termijn? (komende 3 jaar)	Op korte termijn lijken er redelijk veel harde plannen beschikbaar. Van de harde plannen staan er volgens opgave van de gemeenten tot 2020 circa 46.000 op de planning. De vraag in diezelfde periode bedraagt circa 42.000 woningen. Een relatief groot aandeel van de harde plancapaciteit bevindt zich in Amsterdam en Almere-Lelystad. Zaanstreek-Waterland lijkt onvoldoende (harde) capaciteit te hebben op korte termijn om in de woningvraag te voorzien. Ook daar waar in beginsel voldoende harde plannen beschikbaar zijn is het in de gaten houden van fasering en risico op vertraging is belangrijk in relatie tot de woningbouwproductie (versnellingsopgave) in de MRA.
Beschikbaarheid harde plannen middellange termijn? (komende 10 jaar)	Woningvraag voor de komende 10 jaar bedraagt circa 115.000 woningen, tegenover een (bruto) harde plancapaciteit van ongeveer 95.000 in diezelfde periode. (Voor diezelfde periode zijn er circa 33.000 woningen in plannen in voorbereiding). De uitdaging ligt in het tijdig naar de markt krijgen van de plannen in voorbereiding, en potentiële locaties.
Beschikbaarheid (potentiële) locaties lange termijn? (tot 2040)	Op lange termijn (2017-2040) sluit het aanbod van (potentiële) woningbouwlocaties kwantitatief redelijk aan op de vraag. Netto bevat de Monitor Plancapaciteit circa 285.000 woningen, waar de vraag circa 230.000 woningen bedraagt. Naar verwachting worden niet alle woningen in de monitor daadwerkelijk gerealiseerd. Om een indicatie te geven van de reële plancapaciteit is gerekend met een kans op realisatie voor diverse typen plannen. Van de circa 285.000 woningen in de monitor is de reële plancapaciteit ter indicatie circa 182.000 tot 218.000 woningen netto. De mogelijkheden van steden als Amsterdam en Haarlem om nog extra potentiële locaties te vinden en realiseren voorkomend uit de verdere verkenning van verdichtingsmogelijkheden, is een belangrijke factor voor de gehele MRA. De verdere verkenning van verdichtingsmogelijkheden is nog niet volledig in de Monitor Plancapaciteit verwerkt. De vraag hierbij is of, en hoeveel, woningen er extra kunnen worden gerealiseerd in vooral Amsterdam, ten opzichte van de huidige monitor.
Aandeel zachte plannen buiten BSG?	Circa 30% (netto circa 49.000 woningen) van alle zachte plancapaciteit (grotendeels op potentiële locaties) valt buiten BSG. Grote zachte plannen buiten BSG, waarover nog een afweging moet worden gemaakt, vallen met name binnen de deelregio's Almere-Lelystad, Amstelland-Meerlanden en Zaanstreek-Waterland.

4 Aanbevelingen

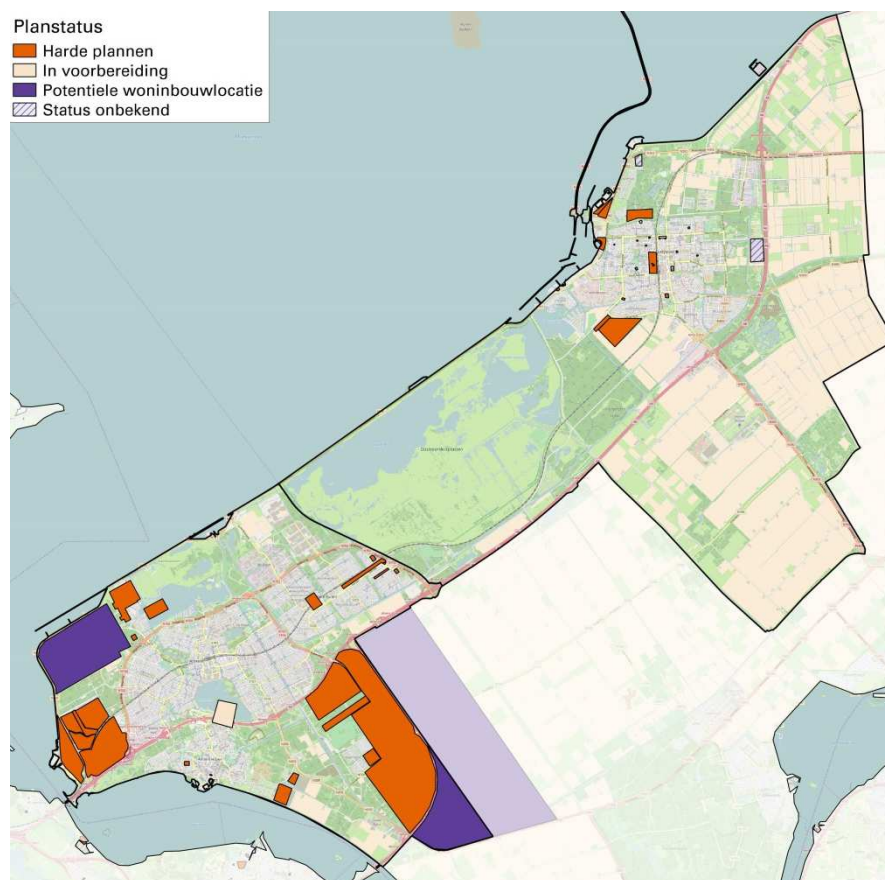
Stec Groep adviseert de volgende thema's voor vervolgafspraken en vervolgesprekken binnen MRA:

Thema	Hoofdvragen voor vervolgesprek en regionale afspraken
1. Borg dat voldoende plancapaciteit echt naar de markt komt	Hoe kan het blijven brengen van woningbouwplannen naar de markt worden geborgd? Het daadwerkelijk realiseren van harde plannen en het versnellen van plannen in voorbereiding naar harde plannen is erg belangrijk. Dit geldt zeker voor de deelregio's Amsterdam, Zaanstreek-Waterland, Amstelland-Meerlanden en Zuid Kennemerland-IJmond waar de harde plancapaciteit nog niet voorziet in de woningvraag op middellange termijn. Daarnaast is het zoeken van potentiële locaties, en ze doorgeleiden naar plannen in voorbereiding en vervolgens naar harde plannen, en daarna naar de markt brengen, essentieel. In dit kader is ook de Versnellingsopgave relevant. Vanuit de MRA-gemeenten is in ondersteunende bijeenkomsten met ons aangegeven dat verder versnellen van alle acties niet makkelijk is. Men werkt naar eigen zeggen vaak al op maximale capaciteit en vermogen en de ambtelijke mogelijkheden in eigen huis om te versnellen zijn vaak al bereikt. De markt versnelt plannen uiteraard zelf ook waar dit mogelijk is.
2. Blijf denken in scenario's: grote steden maar ook kleinere gemeenten verwachten komende jaren weer met meer potentiële locaties te komen	Hoe blijven de deelregio's en de MRA adaptief? Denken in meerdere scenario's kan daarbij helpen om keuzes te maken en tot concrete planningsafspraken te komen. Want wat als er bijvoorbeeld in Amsterdam en Haarlem veel meer woningen kunnen worden gerealiseerd dan nu in de Monitor Plancapaciteit zichtbaar is? Een belangrijke factor daarin is het mogelijke spanningsveld tussen de korte termijn (noodzaak nieuwe woningbouw) en lange termijn (potentiële inbreidingsmogelijkheden). In de Monitor Plancapaciteit komt een omvangrijk aantal potentiële (inbreidings-) locaties naar voren. Vanuit de gemeenten is gebleken dat er ieder jaar potentiële locaties bijkomen binnen BSG, die nu nog niet met een zekere kans (>25%) kunnen worden opgevoerd als plancapaciteit. Neem bijvoorbeeld de verdichtingsstudies binnen de gemeenten Haarlem en Amsterdam, die ten dele al in de monitor zijn verwerkt en ten dele volgend jaar of later zullen worden verwerkt.
3. Zaanstreek-Waterland en Amstelland-Meerlanden: doorbraken nodig	Een versnelling en afronding van de discussie over woningbouw in Zaanstreek-Waterland en Amstelland-Meerlanden zou doorbraken kunnen opleveren binnen de deelregio's zelf. Ook voor de MRA ten aanzien van de grote uitleglocaties buiten BSG kan dit belangrijk zijn (zie volgende punt). In deze deelregio's moeten nieuwe woningbouwafspraken snel tot stand komen, met duidelijkheid over welke locaties door kunnen worden gezet ('hard' worden gemaakt). In deze discussie is een belangrijke rol voor de deelregio's met de provincie Noord-Holland weggelegd.
4. Kwalitatief afstempunt gehele MRA: vooral de grote uitleglocaties buiten BSG	Kwalitatieve inzichten over de geplande woningbouw zijn in de monitor nog beperkt. Kwalitatieve input is feitelijk enkel voor de harde plancapaciteit beschikbaar (logisch), maar bevat vaak ook op dat gebied beperkte informatie. We raden aan in de deelregio's, ook in relatie tot de RAP's, de kwalitatieve programmering verder te bespreken. Een belangrijke kwalitatieve vraag die uit de monitor komt, en relatie heeft met de totale MRA-programmering, betreft grotere locaties buiten BSG voor suburbaan grondgebonden wonen rondom Amsterdam. Het suburbaan grondgebonden wonen beslaat (ter indicatie) grofweg 25 tot 40% van de woningvraag in de MRA. In de vraag naar dit woonmilieu kan amper binnen de gemeente Amsterdam worden voorzien. Vooral de deelregio's Almere-Lelystad, Amstelland-Meerlanden en Zaanstreek-Waterland voeren grootschalige potentiële locaties op buiten BSG voor dit locatietype en houden soms in de RAP's rekening met (extra) vraag die landt in de deelregio's rondom Amsterdam omdat dit in Amsterdam zelf beperkt mogelijk lijkt. Welke afweging over deze locaties is verstandig en welke samenhang is er tussen de locaties? Naast woningmarkt zijn hieraan aspecten als verstedelijking, inpassing, milieu en mobiliteit verbonden.
5. Vervolg Monitor Plancapaciteit: blijvende aandacht voor potentiële locaties, en blijf werken met deelregio's	Dit jaar is de monitor beter gevuld dan voorgaande jaren. We raden aan blijvend aandacht te houden voor de Monitor Plancapaciteit, en blijvend extra aandacht voor het onderdeel potentiële locaties te houden. Zo ontstaat een beter beeld van de mogelijke voorraad op termijn. Ook raden we aan naast de gehele MRA ook de deelregio's centraal te blijven stellen. Gemeenten herkennen zich goed op dit schaalniveau, en de markttechnische, ruimtelijke en bestuurlijke verschillen tussen deelregio's zijn groot.

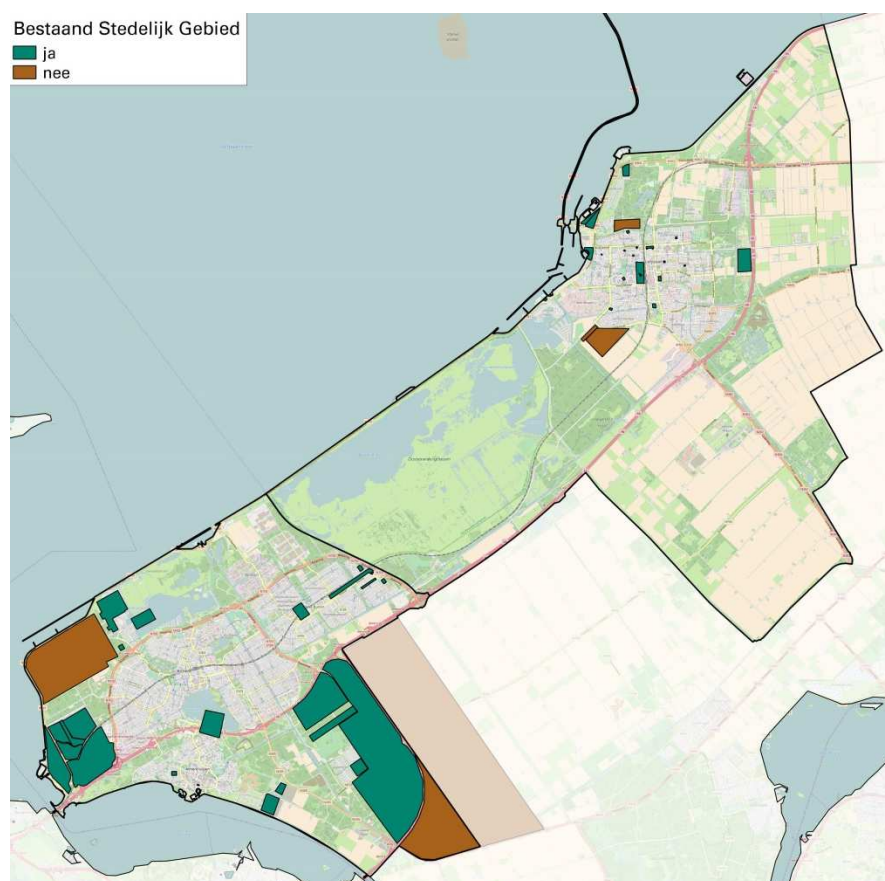
Bijlage: kaarten met plancapaciteit per deelregio

Bron: Monitor Plancapaciteit 2017, opgave door gemeenten MRA.

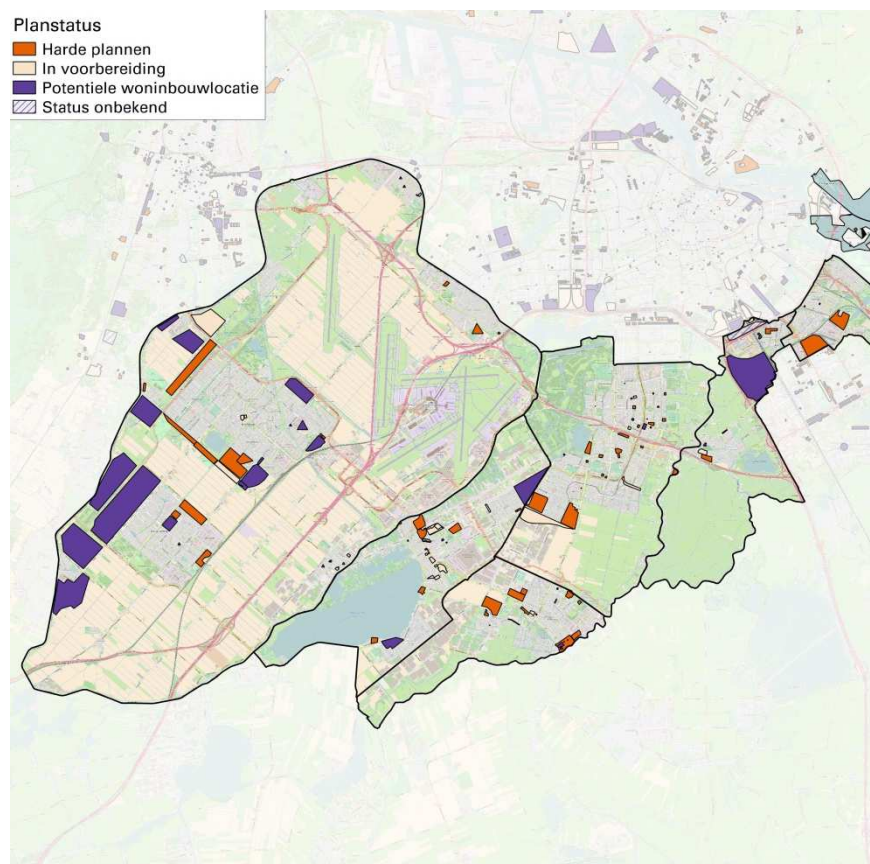
(Potentiële) plancapaciteit naar planstatus - Almere-Lelystad



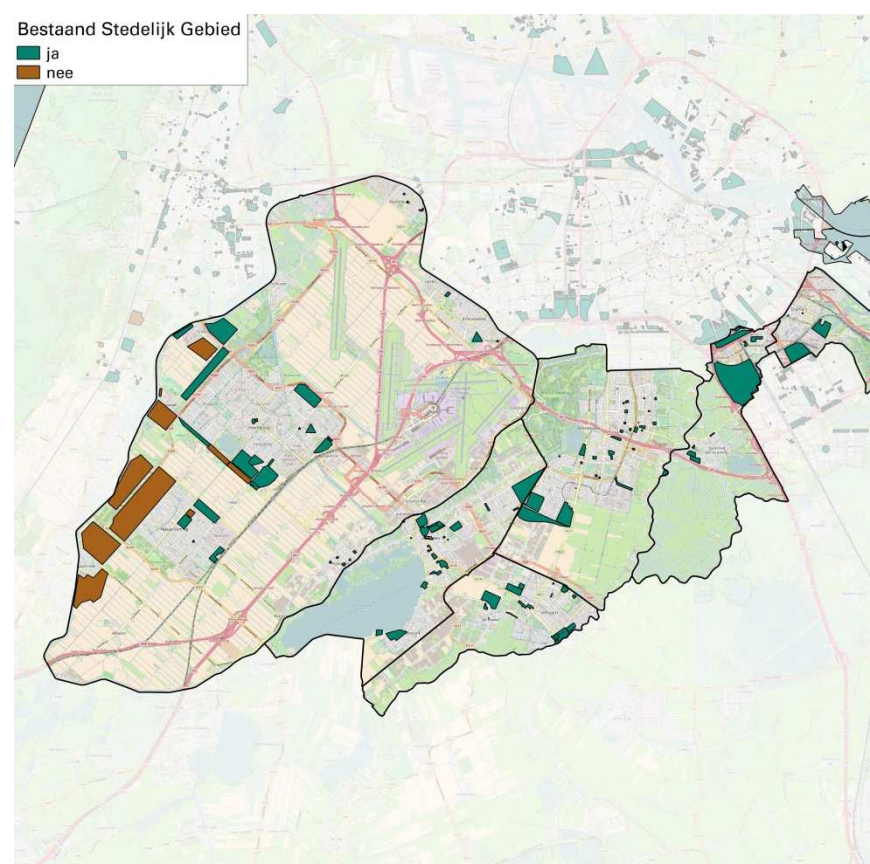
(Potentiële) plancapaciteit naar ligging binnen of buiten BSG - Almere-Lelystad



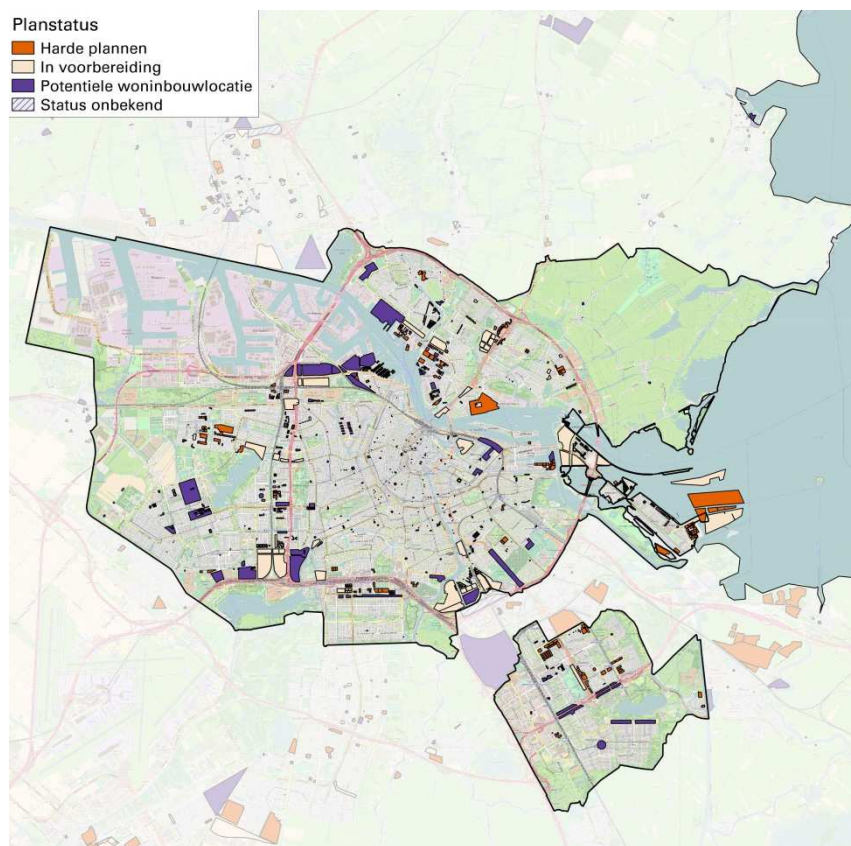
(Potentiële) plancapaciteit naar planstatus - Amstelland-Meerlanden



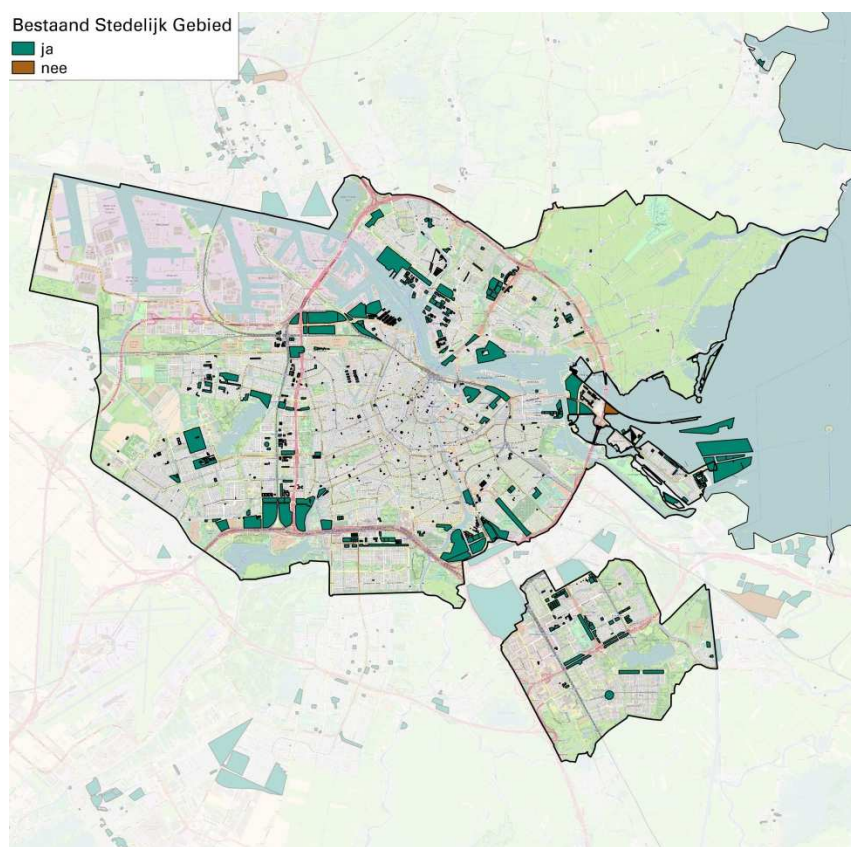
(Potentiële) plancapaciteit naar ligging binnen of buiten BSG - Amstelland-Meerlanden



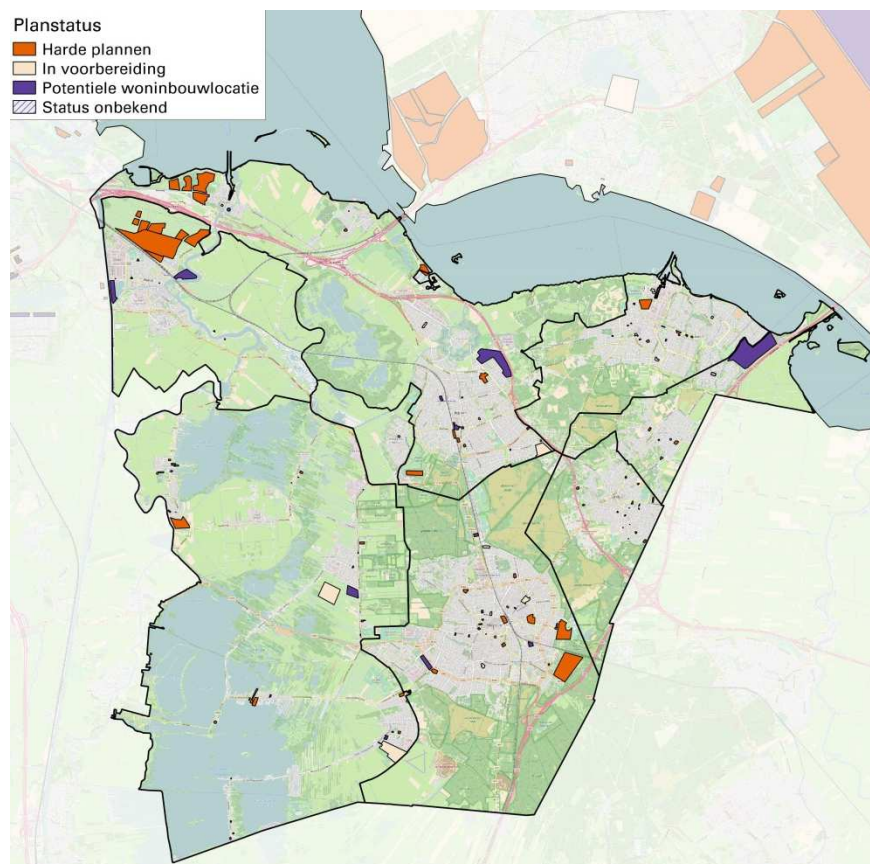
(Potentiële) plancapaciteit naar planstatus - Amsterdam



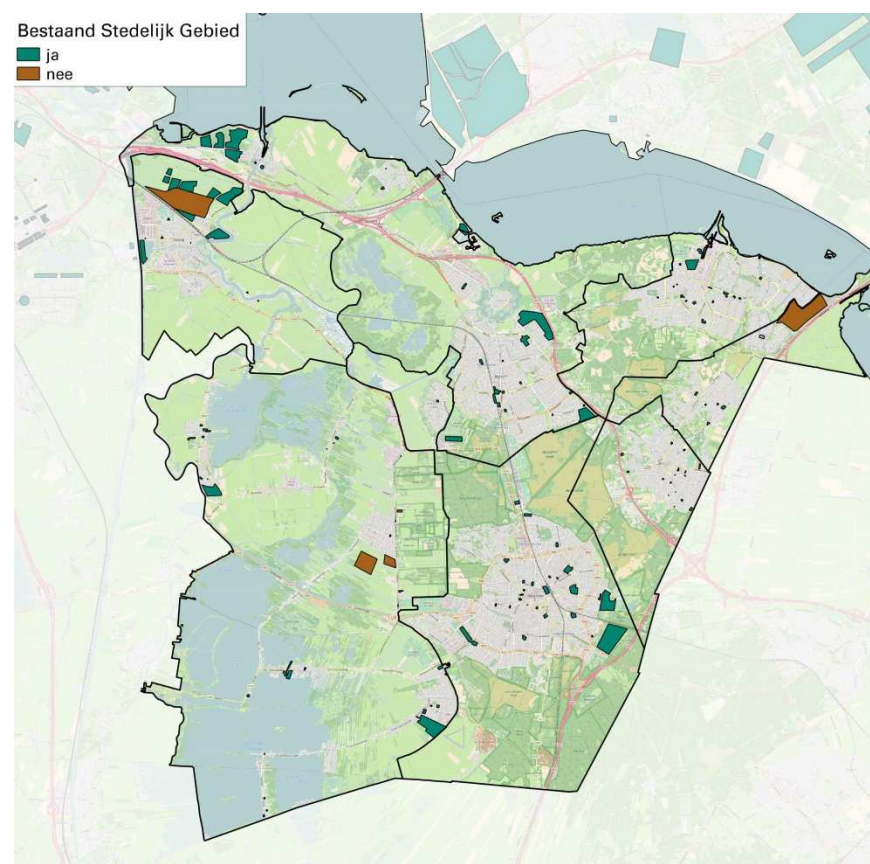
(Potentiële) plancapaciteit naar ligging binnen of buiten BSG - Amsterdam



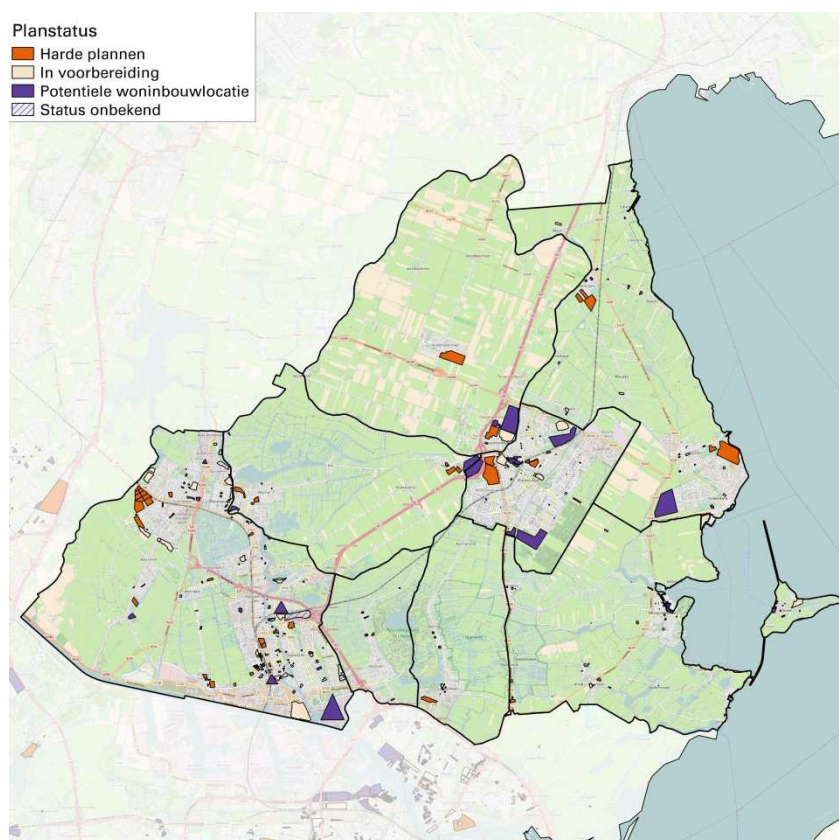
(Potentiële) plancapaciteit naar planstatus - Gooi en Vechtstreek



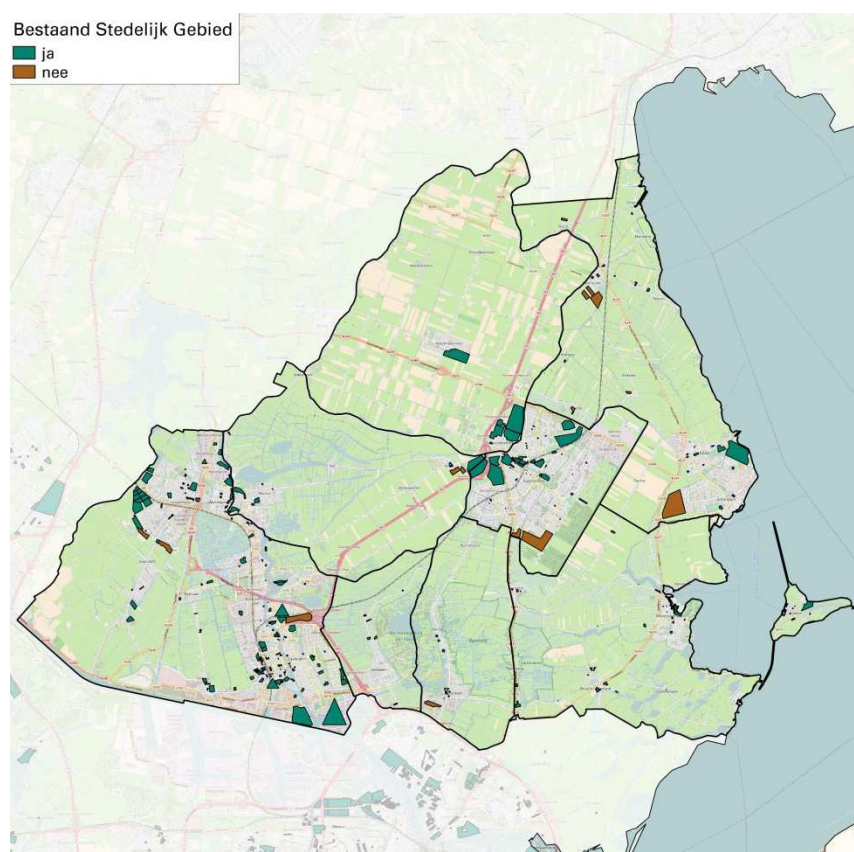
(Potentiële) plancapaciteit naar ligging binnen of buiten BSG - Gooi en Vechtstreek



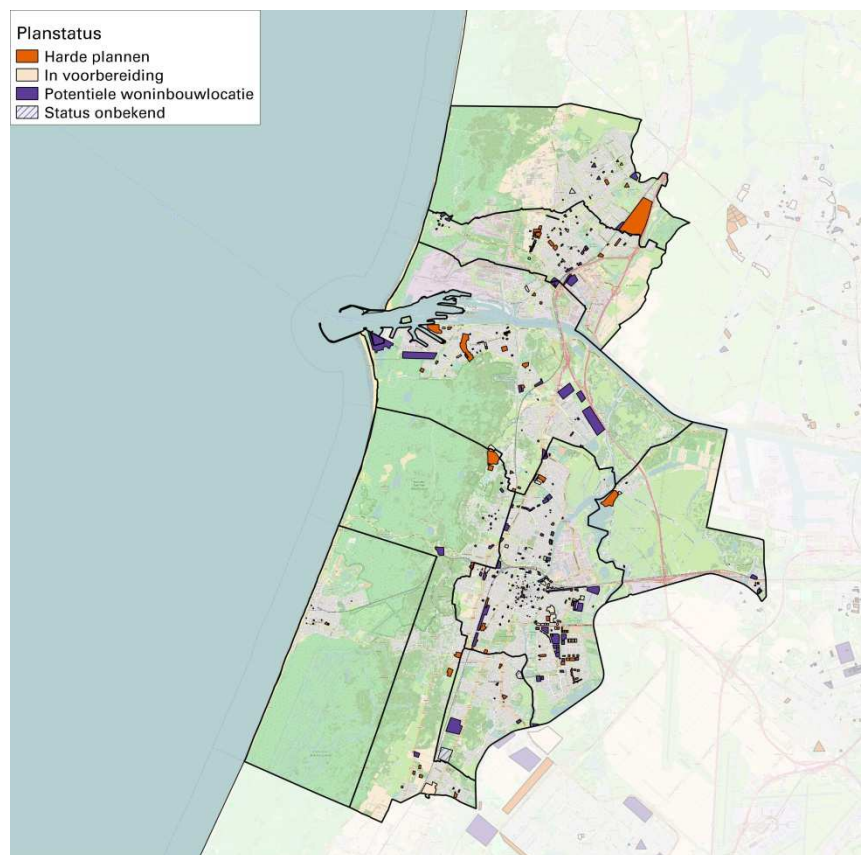
(Potentiële) plancapaciteit naar planstatus - Zaanstreek-Waterland



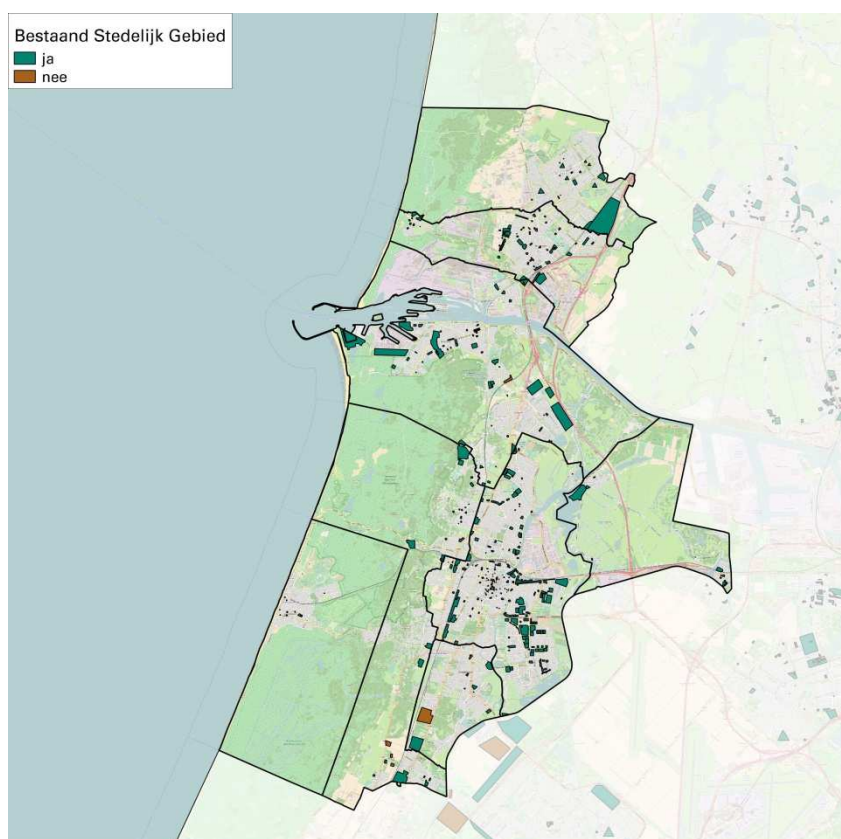
(Potentiële) plancapaciteit naar ligging binnen of buiten BSG - Zaanstreek-Waterland



(Potentiële) plancapaciteit naar planstatus – Zuid Kennemerland-IJmond



(Potentiële) plancapaciteit naar ligging binnen of buiten BSG – Zuid Kennemerland-IJmond



Analyse plancapaciteit woningbouw in Noord-Holland



Economisch Instituut
voor de Bouw

Analyse plancapaciteit woningbouw in Noord-Holland

Het auteursrecht voor de inhoud berust geheel bij de Stichting Economisch Instituut voor de Bouw. Overnemen van de inhoud (of delen daarvan) is uitsluitend toegestaan met schriftelijke toestemming van het EIB. Het is geoorloofd gegevens uit dit rapport te gebruiken in artikelen en dergelijke, mits daarbij de bron duidelijk en nauwkeurig wordt vermeld.

Oktober 2017

Analyse van de Plancapaciteit woningbouw in Noord-Holland

Jorrit Bakker
Hilde Beck

Inhoudsopgave

Conclusies op hoofdlijnen	13
1 Inleiding	23
2 Kwaliteit planaanbod	25
2.1 Beschikbaar planaanbod: 137.000 woningen tot 2025	25
2.2 Onderzoeksopzet en methode	26
2.3 Realisatiekansen planaanbod	27
2.3.1 Harde en zachte plannen	29
2.3.2 Inschatting van gemeenten en marktpartijen	30
2.4 Regionale verschillen	31
2.5 Kwalitatief aanbod	33
3 Realisatierisico's	39
3.1 Beleidsmatige risico's	39
3.1.1 Ruimtelijke inpassing van projecten	39
3.1.2 Laddertoets en onderhandelingen	40
3.1.3 Lokale eisen en capaciteit	42
3.1.4 Omwonenden en lokale politiek	43
3.1.5 Combinatie en stapeling van risico's	44
3.2 Financieel-economische risico's	44
Bijlage A Overzicht geselecteerde projecten	47
Bijlage B Vragenlijst Enquête	49
Bijlage C Verslagen regionale bijeenkomsten	59
Bijlage D Lijst van geënquêteerde en geïnterviewde partijen	63

Conclusies op hoofdlijnen

Confrontatie plancapaciteit en woningvraag in Noord Holland

De totale uitbreidingsbehoefte voor woningen in de provincie Noord-Holland beslaat ruim 100.000 woningen in de periode 2017-2025. Daartegenover staat een netto plancapaciteit van 137.000 woningen in dezelfde periode. Binnen de bestaande plannen is daarbij ook rekening gehouden met de sloop van 13.000 woningen.¹ De relevante gegevens over twee deelperioden tot 2025 zijn weergegeven in tabel 1.

Tabel 1 **Uitbreidingsbehoefte woningen en plancapaciteit in Noord-Holland, 2017-2025**

	Uitbreidingsbehoefte	Plancapaciteit
2017-2020	45.500	69.882
2020-2025	56.700	80.615
Sloop 2017-2025		-13.047
Totaal	102.200	137.450

Bron: Bevolkingsprognose 2017-2040 Provincie Noord-Holland, www.plancapaciteit.nl

Een eerste conclusie die volgt uit de confrontatie is dat er binnen de huidige plancapaciteit ruimte is voor planuitval, maar gelet op de analyse in deze studie is deze ruimte niet groot.

In hoeverre het planaanbod gerealiseerd kan worden binnen de huidige fasering, is de kernvraag van dit onderzoek. Om de haalbaarheid van de plannen te toetsen zijn de beleidsmatige en financieel-economische risico's van de projecten verkend. Hiervoor zijn projecten in de verschillende RAP²-regio's geselecteerd en zijn er vragenlijsten verstuurd naar zowel de marktpartijen als de gemeenten om een inschatting van de realisatierisico's te maken. De steekproef omvat ruim 28.000 te bouwen woningen verdeeld over 38 projecten. Binnen de steekproef zijn grote projecten relatief sterk vertegenwoordigd en een groot deel van de projecten is 'bestuurlijk hard' In navolging van regionale bijeenkomsten waar de enquêteresultaten zijn

¹ Hierbij moet worden opgemerkt dat de opgenomen sloop met een percentage van 0,125% van de totale woningvoorraad per jaar aan de lage kant ligt. Gemiddeld ligt een percentage van ten minste 0,2% per jaar meer in de rede. Dit zou leiden tot een additionele vervangingsvraag van 7.500 woningen over de periode tot 2025. De locaties waar deze additionele sloop plaats zal vinden leveren echter vaak ook mogelijkheden op voor extra nieuwbouw. De ontwikkeling van de te verwachten extra sloop zal goed in de gaten moeten worden gehouden om te zorgen dat de additionele vervangingsvraag die dit oplevert ook wordt opgevangen door extra plancapaciteit.

² Regionaal Actie Programma

gepresenteerd, is een aantal knelpunten in interviews vervolgens nog verder uitgediept.

Dit leidt tot het volgende beeld.

62.000 woningen hebben een hoge realisatiekans binnen de huidige fasering

Voor 62.000 te bouwen woningen lijken weinig tot geen beleidsmatige of financieel-economisch risico's te bestaan. Deze woningen lijken zonder veel vertraging of kans op uitval gerealiseerd te kunnen gaan worden binnen de beschouwde periode. Een kanttekening is nog wel te plaatsen bij het ambitieniveau in sommige regio's op een geaggregeerd niveau. Zo wordt in de gemeente Amsterdam uitgegaan van een totaal aanbod van 28.000 woningen in drie jaar. Ook al zijn de individuele projecten hier zowel bestuurlijk als financieel kansrijk, dan nog kan realisatie van dergelijke (record)aantallen in de praktijk weerbarstig blijken. Dit neemt niet weg dat de projecten in deze categorie gemiddeld een hoge realisatiekans hebben.

Ruim 33.000 woningen hebben een lage realisatiekans binnen de huidige fasering

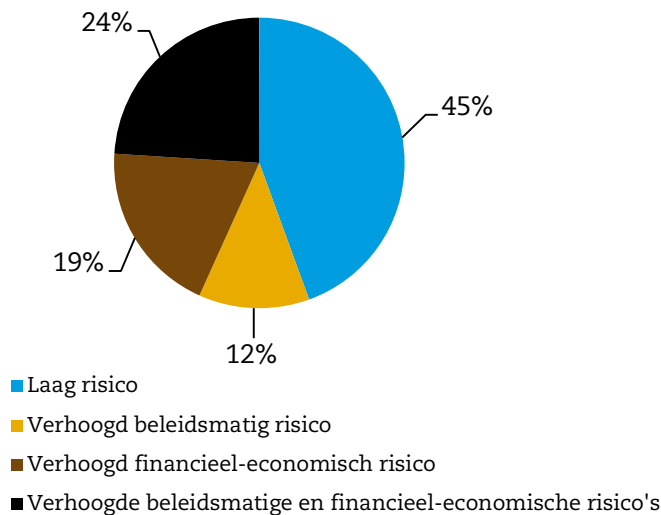
Aan de andere kant van het spectrum bevinden zich de projecten die zich kenmerken door een combinatie van problemen, waardoor de kans op realisatie binnen de beschouwde periode gering is. Dit betreft ruim 33.000 woningen die zowel beleidsmatige als financieel-economische knelpunten kennen. Het gaat vaak om complexe problemen waardoor er een hoog risico is op substantiële vertragingen of uitval van de te bouwen woningen. Voor een deel van deze woningen bestaat de kans dat deze in een latere periode alsnog tot ontwikkeling komen, maar het is onwaarschijnlijk dat ze voor 2025 tot ontwikkeling komen.

Ruim 42.000 woningen hebben een beperkte realisatiekans binnen de huidige fasering

Voor nog eens ruim 42.000 woningen geldt dat zij bovengemiddelde risico's kennen op beleidsmatig óf financieel-economisch vlak. Deze knelpunten leiden zonder additionele acties zeer waarschijnlijk tot vertragingen of uitval van woningen. Er zit differentiatie in de intensiteit van de knelpunten. Zo kunnen sommige financieel-economische knelpunten bij verder stijgende woningprijzen mogelijk snel verdwijnen, terwijl andere (bestuurlijke) knelpunten mogelijk onoplosbaar blijken.

In figuur 1 is het planaanbod voor de verschillende risico-categorieën weergegeven.

Figuur 1 Planaanbod in Noord-Holland, onderverdeeld naar risico-categorieën



Bron: EIB

Uit de figuur kan worden opgemaakt dat 45% van de plannen een hoge realisatiekans heeft, terwijl 31% een beperkte en 24% een lage realisatiekans heeft. Van het planaanbod met een beperkte kans heeft 12% beleidsmatige risico's en 19% financiële risico's. Deze cijfers liggen in lijn met historische marges die aangeven dat ongeveer 30% van de plancapaciteit uit kan vallen.³ De huidige analyse laat zien dat de huidige plancapaciteit nog niet tot voldoende feitelijk aanbod zal leiden als aanvullende acties uitblijven. Daarbij richt de aandacht zich in eerste plaats op het reduceren van de belemmeringen die realisatie in de weg staan. Welke belemmeringen zien we in de praktijk nu optreden?

Belangrijke realisatierisico's gelden ook voor 'harde plannen'

In veel analyses van de plancapaciteit wordt een onderscheid gemaakt tussen bestuurlijk harde en zachte plannen. Harde plannen hebben een onherroepelijk bestemmingsplan, waar zachte plannen dit niet hebben. Het beeld dat harde plannen daarmee ook een hoge kans op realisatie hebben, wordt echter niet ondersteund door deze studie. Harde plannen blijken ook substantiële risico's te hebben op vertragingen of uitval. De onderzochte steekproef van plannen heeft een relatief hoog aandeel (77%) harde plannen ten opzichte van het aandeel harde plannen in de totale plancapaciteit tot 2025 (57%). De algemene bevindingen rond realisatierisico's zoals hierboven beschreven, zijn hierdoor ook van toepassing op harde plannen. Een betekenisvol deel van de bestaande harde plannen zal dan niet binnen de gestelde fasering gerealiseerd worden als geen bijzondere extra inspanningen worden verricht. Voor zachte plannen

³ Zie o.a. rapportage woningbouw en bestemmingsplan capaciteit 2007 en Plan capaciteit stedelijke regio's 2007

gelden deze realisatierisico's uiteraard ook, maar voor deze plannen geldt dat er ook nog een extra stap is te zetten om de plannen bestuurlijk hard te maken naast het overwinnen van andere belemmeringen.

44.000 tot 59.000 woningen in zachte plannen bestuurlijk hard maken

Terwijl het bestuurlijk 'hard' maken van een plan bepaald nog geen garantie is voor tijdige realisatie, is het wel een noodzakelijke voorwaarde. Als van de bestaande harde plannen 75% tijdig wordt gerealiseerd, dan kan worden bepaald hoeveel zachte plannen nog bestuurlijk hard moeten worden gemaakt. Bij dit vertrekpunt moet nog voor minimaal 44.000 woningen in zachte plannen een bestuurlijke slag moet worden gemaakt richting opname in een onherroepelijk bestemmingsplan. Dit veronderstelt dan echter dat alle harde plannen die zo ontstaan vervolgens zonder belemmeringen tot realisatie komen. Dit is niet realistisch. Er is geen reden om aan te nemen dat deze plannen vervolgens – net als de bestudeerde harde plannen – met belemmeringen worden geconfronteerd. Als van de bestuurlijk hard gemaakte plannen vervolgens weer 25% niet tijdig kan worden gerealiseerd, dan zullen 59.000 woningen in zachte plannen hard moeten worden gemaakt. Dit is een enorme opgave, omdat dit gelijk staat aan de gehele huidige zachte planvoorraad. In dit licht lijkt het verstandig om selectief nog nieuwe planvoorraad te ontwikkelen die een hoge realisatiekans heeft en goed aansluit bij de vraag. Daarmee wordt het planaanbod robuuster en minder kwetsbaar voor (onvoorziene) belemmeringen.

Planaanbod regio Noord onvoldoende om te voorzien in de woningvraag

Terwijl in de regio Zuid bij een realistische planuitval nog steeds zou kunnen worden voldaan aan de woningvraag – zij het dat er zoals betoogd nog wel aanzienlijke inspanningen nodig zijn om diverse belemmeringen weg te nemen – geldt voor de regio Noord dat het planaanbod eenduidig tekort schiet. Voor de regio Noord ligt de totale plancapaciteit onder de woningvraag. Daarnaast zijn de risico's in regio Noord ook nog licht hoger dan in regio Zuid. In de RAP-regio's Alkmaar en West-Friesland is de plancapaciteit lager dan de woningvraag.⁴ Dit zou betekenen dat er geen enkele uitval of vertraging zou moeten optreden om vraag en aanbod in dezelfde mate te laten toenemen. Dit is onrealistisch en de conclusie is dan ook dat er extra planaanbod zal moeten worden ontwikkeld, naast het zoveel mogelijk wegnemen van knelpunten bij de bestaande plancapaciteit. Uitgaande van vertraging of uitval van rond de 25% bij het bestaande planaanbod zouden er nog ongeveer 5.000 woningen aan de plancapaciteit moeten worden toegevoegd om voldoende realisaties te bewerkstelligen tot 2025.

De regionale verdeling van de woningvraag en de plancapaciteit is weergegeven in tabel 2.

⁴ Provincie Noord-Holland, Prognose 2017-2040 Bevolking, huishoudens en woningbehoefte

Tabel 2 Woningbehoefte en plancapaciteit in Noord-Holland, 2017-2025

	Woningbehoefte	Plancapaciteit (netto)
Regio Zuid	83.000	118.639
Stadsregio Amsterdam	65.700	96.155
- Amsterdam	38.500	54.861
- Amstel-Meerlanden	15.200	22.548
- Zaanstad	6.400	10.278
- Waterland	5.600	8.468
IJmond/Zuid-Kennemerland	9.900	13.348
Gooi en Vechtstreek	7.400	9.136
Regio Noord	19.200	18.811
Kop van Noord-Holland	2.400	2.603
West-Friesland	6.900	6.692
Regio Alkmaar	9.900	9.516

Bron: Provincie Noord-Holland

Ruimtelijke inpassing leefomgeving grootste beleidsmatig risico

De grootste risico's voor projecten worden veroorzaakt door de afhankelijkheid van de aanleg van infrastructurele werken voor de ontsluiting van het projectgebied en geluids-/geurcontouren van omliggende wegen of bedrijven. In de praktijk kan dit leiden tot vertragingen tussen de 1-3 jaar ten opzichte van de huidige fasering. Ook kunnen plandelen niet tot ontwikkeling komen waardoor het totaal aantal te realiseren woningen afneemt.

Risico's veroorzaakt door de Ladder voor duurzame verstedelijking of onderhandelingen over bijdragen voor sanering of infrastructuur leiden in de praktijk tot vertragingen tussen een half en één jaar. De belangrijkste effecten van de ladder liggen overigens niet bij harde plannen, maar bij het hard maken van zachte plannen en nog sterker bij het ontwikkelen van echt nieuw planaanbod.

Kleinere vertragingen tot een half jaar worden bij de onderzochte plannen veroorzaakt door stedenbouwkundige of welstandseisen of capaciteitsproblemen bij gemeenten en ontwikkelaars. Deze kunnen echter bij herhaling cumulatief werken en zodoende tot nog langere vertraging leiden.

Stapeling van kosten en eisen belangrijkste financieel-economisch risico

De financieel-economische risico's van projecten zijn over het algemeen niet te herleiden tot één oorzaak. Een stapeling van zaken als saneringskosten, bijdragen aan bovenplanse infrastructuur, eisen aan de ruimtelijke inrichting van een gebied, rentekosten door bezwaarprocedures en eisen aan duurzaamheid kunnen er allemaal voor zorgen dat plannen financieel niet uit kunnen. Bij een verder aantrekkende markt zullen deze knelpunten overigens

naar verwachting wel afnemen, maar de situatie zal blijven verschillen van regio tot regio en van project tot project.

Omvangrijke steekproef, kleine projecten zijn minder goed vertegenwoordigd

Het onderzoek omvat ruim 28.000 woningen in 38 projecten door de hele provincie. Dit zijn allemaal grote projecten per regio waardoor de dekkingsgraad relatief goed is, maar het kan ook betekenen dat er enige vertekening optreedt in de resultaten. Zo zijn ontsluiting- en mobiliteitsvraagstukken voor kleinere projecten vaak minder van belang. Aan de andere kant is uit verdiepende interviews met gemeenten gebleken dat grote projecten vaak een hogere prioriteit hebben voor gemeenten en marktpartijen dan kleinere projecten waardoor er meer aandacht en capaciteit is voor het vlottrekken van de plannen en het halen van deadlines. Bij de interpretatie van de resultaten is het zaak om hiermee rekening te houden.

Ook geldt dat bij de berekeningen projecten zijn ingedeeld naar categorieën met hoge, beperkte of lage realisatiekansen. Projecten met meerdere fasen of deelgebieden kennen vaak verschillende risico's per fase of deelgebied. Hierdoor kunnen ook delen van projecten uitvallen of vertragen terwijl andere delen van het project wel goed lopen. Binnen projecten is er een afweging tussen de aantallen te realiseren woningen, de kwalitatieve afwerking van het project, de snelheid van ontwikkelen en de kosten.

Daarnaast moet worden bedacht dat het onderzoek zich richt op projecten die op de rol staan en waarvoor vaak al voorbereidingen zijn getroffen. Deze projecten zijn bestuurlijk doorgaans niet meer heel controversieel. Er zijn uiteraard ook projecten waar dit anders ligt en hier gaat het niet om (jaren van) vertraging, maar om uitval of ten minste zeer langdurig uitstel.

Kwalitatief aanbod

Naast de kwantitatieve vraag en het tijdig kunnen realiseren van de hiervoor benodigde aantallen woningen, is er de kwestie of de woningen die worden voorzien ook goed aansluiten bij de kwalitatieve vraag. In het kader van dit onderzoek is gekeken naar type woonmilieu (binnenstedelijk versus het gebied hierbuiten) en type woning (grondgebonden woningen versus appartementen). Dit levert het volgende beeld op.

Aanbod is sterk binnenstedelijk geconcentreerd en bestaat voor het grootste deel uit appartementen

De hoge concentratie appartementen in de plancapaciteit (68%) is opvallend vergeleken met de huidige verdeling in de voorraad (47% appartementen). Verder wordt 87% van de plannen aangemerkt als binnen BSG. Dit laatste geeft niet altijd aan dat er geen groene woonmilieus kunnen worden ontwikkeld, maar is wel illustratief voor de hoge mate van binnenstedelijk bouwen.

Dit ligt ook in lijn met het uitgangspunt van de Ladder voor duurzame verstedelijking en het provinciale beleid gericht op binnenstedelijk bouwen en ontwikkelen rondom OV-knooppunten. Beide zijn terughoudend met het ontwikkelen van groene woonmilieus. De centrale conclusie is dat er een sterk accent ligt op verdichten binnen reeds dichtbebouwd gebied. Dit draagt bij aan toenemende financiële en beleidsmatige risico's: juist in dichtbevolkt gebied spelen zaken als omleggen van infrastructuur, saneren van grond en leefbaarheidseisen een grote rol. Ook zijn risico's op procedures vanuit omwonenden hier uiteraard groter dan elders.

Hierboven is al geconstateerd dat zowel de aandelen BSG als die van appartementen ver uitgaan boven de huidige verhoudingen. De implicatie hiervan zou moeten zijn dat de preferenties sterk verschuiven in de richting van binnenstedelijke locaties en richting appartementen. Dit lijkt ook een populair beeld te zijn: de mensen willen in de stad wonen en het aantal alleenstaanden neemt toe, wat een opwaarts effect zou hebben op de vraag naar appartementen. In deze studie wordt geconcludeerd dat er geen goede onderbouwing voor dit beeld is te geven vanuit de huishoudensontwikkeling en de woningprijzen. Woningbouwprogrammering die goed bij de vraag aansluit bestaat uit een evenwichtige balans tussen binnenstedelijke aanbod en aanbod in groene omgevingen rondom de steden. Mede in samenhang hiermee zal ook een balans nodig zijn tussen het aanbod van appartementen en grondgebonden woningen. Bij het zoeken naar additioneel aanbod is het dan zaak om het vizier te richten op grondgebonden woningen in de groene ruimten rondom de steden. Zo wordt dan een kwalitatieve aanvulling geboden op het huidige planaanbod dat voor een groot deel uit appartementen bestaat in dicht bebouwd stedelijk gebied.

De ladder kan een belangrijk obstakel vormen om nieuw aanbod te organiseren. Veel hangt echter ook af van hoe men met de Ladder voor duurzame verstedelijking omgaat: is het beleid van provincies en gemeenten er op gericht om binnen de grenzen van het nationaal beleid sterk ontwikkelingsgericht te werk te gaan dan is er het nodige mogelijk. Juridisch gaat het dan in belangrijke mate om de inrichting van het proces en goed onderbouwd tot besluiten komen. Hierbij zou aandacht moeten zijn voor de uitval van plannen en de noodzaak om een zekere mate van 'over-programmering' te hanteren om te zorgen voor voldoende feitelijk aanbod. De ladder was ooit bedoeld om goede integrale afwegingen te maken met oog voor de kwaliteit van het landschap. In de praktijk leidt de focus op 'duurzaam ruimtegebruik' vooral tot zuinig ruimtegebruik en gaat zij voorbij aan consumentenvoorkeuren. Het begrip ruimtelijke kwaliteit zou centraal moeten staan in plaats van het in alle situaties verkiezen van binnenstedelijke locaties boven uitleglocaties.

Conclusies en aanbevelingen

Een eerste conclusie in deze studie is dat er realistische mogelijkheden zijn om aan de woningvraag te voldoen in de periode tot 2025. Er is een redelijke omvang aan plannen beschikbaar, zodat niet ieder plan onvertraagd de eindstreep hoeft te halen. Dit gezegd hebbende, valt wel op dat er nog veel moet gebeuren om ook daadwerkelijk goede realisatiepercentages te behalen.

Een eerste opgave is om de harde plannen tijdig gerealiseerd te krijgen. Deze studie laat zien dat ook de harde plannen nog veel obstakels kennen, onder meer in termen van financiële haalbaarheid. Hier ligt een uitdaging voor gemeenten en voor ontwikkelaars en bouwers. Voor gemeenten is het zaak om de wensen en eisen rond projecten kritisch te bekijken op nut en noodzaak en daarbij vooral ook de stapeling van eisen in het oog te houden. Voor bouwers en ontwikkelaars is het zaak om de (arbeids-)capaciteit die tijdens de crisis is weggevoerd weer in hoog tempo op te voeren. We zien op dit moment al dat aanneemsommen oplopen en ook de vacatures in de bouw stijgen in snel tempo.

Bij harde plannen is het daarnaast zaak problemen rond de ruimtelijke inpassing van infrastructuur en met betrekking tot geur- en geluidscontouren te adresseren. Hier ligt vooral een taak voor provincies en gemeenten om al dan niet in samenwerking met het Rijk tot oplossingen te komen.

De tweede grote opgave ligt bij het bestuurlijk hard maken van de vele zachte plannen die er zijn. Voor 40.000 tot 60.000 woningen zal dit de komende jaren nog moeten plaatsvinden. Dit is een forse opgave die de provincie samen met de gemeenten zal moeten oppakken. Het verdient aanbeveling om concrete doelen te formuleren voor de omzetting van zachte naar harde plancapaciteit, zodat er jaarlijks voldoende voortgang op dit dossier wordt gemaakt en voorkomen wordt dat projecten 'vooral op papier blijven bestaan'. Hierbij is het zaak om voldoende ambtelijke capaciteit te organiseren om projecten bestuurlijk op te harden en deze vervolgens ook weer in de uitvoering te brengen en hier ook tempo te kunnen maken.

Met dergelijke gerichte inspanningen kunnen de realisatiepercentages van zowel de harde als de zachte plannen worden verhoogd. Het realiseren van planaanbod is in de praktijk echter een zware opgave. In feite geldt hier het principe van de zwakste schakel. Er zijn vele soorten belemmeringen, er zijn veel partijen die elkaar moeten vinden en niet zelden komen geheel onvoorziene problemen opeens naar voren tijdens de uitvoering van een project.

Tegen deze achtergrond is het voor een robuuste programmering aan te bevelen om ook nog te zoeken naar echte nieuwe plannen, die kwalitatief goed aansluiten bij de woningvraag. Selectieve toevoeging van extra grondgebonden woningen in de groene ruimtes rondom de steden zou de kans op oplopende schaarste op de woningmarkt verder verkleinen en tevens meer balans in het aanbod brengen. Voor de regio Noord geldt dat er in alle gevallen nieuwe plannen nodig zijn. Hier is zelfs een absoluut tekort aan plancapaciteit. Er zullen hier nog ongeveer 5000 woningen aan de planvoorraad moeten worden toegevoegd. Vanuit de provincie geldt hier vooral dat een uitgestoken hand naar de gemeenten nodig is en dat het vervolgens de gemeenten zijn die in samenwerking met marktpartijen voor een goede invulling moeten zorgen.

Bij zowel het omzetten van zachte plannen naar harde plannen als het ontwikkelen van echt nieuw planaanbod, zullen partijen de Ladder voor duurzame verstedelijking tegen komen. Hoewel de ladder Rijksbeleid is, liggen hier ook uitdagingen voor provincie en gemeenten.

Het gaat er dan vooral om hoe men de ladder hanteert: hoe het proces is ingericht en of men goed beargumenteerd tot besluiten komt.

Belangrijk is om aandacht te geven aan het feit dat planuitval ervoor zorgt dat feitelijk aanbod achterblijft bij planaanbod en dat 'over-programmering' noodzakelijk is om voldoende feitelijk aanbod te realiseren. De Ladder voor duurzame verstedelijking was ooit bedoeld om goede integrale afwegingen te maken met oog voor de kwaliteit van het landschap. Hoogwaardige woonmilieus moeten kunnen worden ontwikkeld en hiervoor zouden gemeenten en provincies ook hun nek kunnen uitsteken in plaats van op voorhand de groene ruimte te mijden vanwege mogelijke ladderproblemen. Om integrale afwegingen over projecten en ruimtelijke kwaliteit beter te faciliteren is het aan te bevelen om meer gebruik te maken van maatschappelijke kosten-batenanalyse.

Belangrijke flankerende maatregelen zouden verder gericht kunnen zijn op het verbeteren van het monitoren van de grote woningbouwlocaties in de provincie. Het ontwikkelen van meer expertise op het gebied van programmeren en het kunnen schakelen tussen projecten als bepaalde locaties vertraging oplopen kan een waardevolle toevoeging zijn voor de provincie. De marktpartijen kunnen een actievere inbreng hebben bij het maken van de regionale afspraken en de knelpunten van grote locaties aandragen. De provincie en Bouwend Nederland kunnen samen de communicatie over de verantwoordelijkheden en bevoegdheden van de verschillende overheden rondom gebiedsontwikkeling verbeteren.

1 Inleiding

In het kader van de samenwerkingsagenda tussen de provincie Noord-Holland en Bouwend Nederland heeft het Economisch Instituut voor de Bouw onderzocht waar de risico's liggen op het gebied van de realisatie van bestaande woningbouwplannen.

Het onderzoek bestaat uit een enquête die is uitgezet onder gemeenten en marktpartijen die betrokken zijn bij de zes tot acht grootste woningbouwprojecten per RAP-regio in de provincie. De resultaten van deze enquêtes zijn gepresenteerd op regionale bijeenkomsten voor marktpartijen, gemeenten en de provincie.

Op basis van de resultaten en feedback tijdens de presentaties is een aantal risico's verder uitgediept aan de hand van zes projecten in de provincie. Dit heeft geresulteerd in een aantal concrete aanbevelingen.

2 Kwaliteit planaanbod

In dit hoofdstuk wordt een kwantitatief beeld gegeven van de plancapaciteit voor woningbouw in de provincie Noord-Holland. De projecten worden zowel beleidsmatig als financieel gescoord n.a.v. de resultaten in de vragenlijsten.

2.1 Beschikbaar planaanbod: 137.000 woningen tot 2025

Het huidige netto planaanbod in de gehele provincie tot 2025 bestaat uit 137.000 woningen. Hierbij wordt rekening gehouden met de sloop van 13.000 woningen. In dezelfde periode raamt de provincie dat er een uitbreidingsbehoefte bestaat van 102.000 woningen.

Tabel 2.1 Woningvraag en plancapaciteit in Noord-Holland, 2017-2025

	Woningbehoefte	Plancapaciteit
2017-2020	45.500	69.882
2020-2025	56.700	80.615
Sloop 2017-2025		-13.047
Totaal	102.200	137.450

Bron: Provincie Noord-Holland

Hierbij moet worden opgemerkt dat het sloopperscentage aan de lage kant ligt. Binnen de bestaande plannen wordt over 8 jaar 1% van de bestaande woningvoorraad gesloopt, resulterende in een jaarlijks sloopperscentage van 0,125%. Historisch gezien moet rekening worden gehouden met een sloopperscentage van 0,2%. Dit betekent dat er naar alle waarschijnlijkheid nog eens 7.500 extra woningen gesloopt zullen worden. Deze zullen leiden tot eenzelfde vervangende woningvraag die binnen de plancapaciteit zal moeten worden opgevangen. De locaties waar de sloop plaatsvindt, biedt echter vaak ook mogelijkheden tot het ontwikkelen van nieuwe woningen.

De eerste conclusie is dan ook dat er binnen het bestaande planaanbod ruimte bestaat voor uitval van plannen, maar deze ruimte is niet groot. De realiseerbaarheid van het planaanbod hangt in sterke mate af van de risico's rondom beleidsmatige en financieel-economische kwesties. Om een beter beeld te krijgen van hoe goed het planaanbod tot feitelijke realisatie gaat, is dit onderzoek uitgevoerd.

2.2 Onderzoeksopzet en methode

Om tot een goed beeld te komen van de realisatierisico's rondom de woningbouwopgave zijn per RAP-regio de belangrijkste zes woningbouwprojecten voor de periode tot 2025 opgenomen in het onderzoek. De keus van de belangrijkste projecten is gemaakt aan de hand van de Monitor Plan capaciteit⁵ en inbreng van gemeenten en marktpartijen. Hierbij zijn criteria van omvang, fasering en representativiteit leidend geweest. Per RAP-regio zijn in eerste instantie zes projecten met de grootste omvang tot 2025 geselecteerd. In enkele gevallen is afgeweken van dit criterium om een representatiever beeld te krijgen van de regio (bijv. keuze voor een functieveranderingsproject in plaats van een uitleglocatie). Een overzicht van de geselecteerde projecten per RAP-regio is te vinden in Bijlage A. In totaal vertegenwoordigen de projecten ruim 28.000 te bouwen woningen, ongeveer 20% van de totale plan capaciteit.

De steekproef bevat allemaal grote projecten waardoor de dekkingsgraad relatief goed is, maar het kan ook betekenen dat er enige vertekening optreedt in de resultaten. Zo is uit verdiepende interviews is gebleken dat grote projecten vaak een hogere prioriteit hebben voor gemeenten en marktpartijen dan kleinere projecten waardoor er meer aandacht en capaciteit is voor het vlottrekken van de plannen en het halen van deadlines. Aan de andere kant zijn ontsluiting- en mobiliteitsvraagstukken voor kleinere projecten vaak minder van belang.

Ook geldt dat bij de berekeningen projecten zijn ingedeeld naar categorieën met hoge, beperkte of lage realisatiekansen. Projecten met meerdere fasen of deelgebieden kennen vaak verschillende risico's per fase of deelgebied. Hierdoor kunnen ook delen van projecten uitvallen of vertragen terwijl andere delen van het project wel goed lopen.

Daarnaast bevat het onderzoek relatief veel harde plannen (77% ten opzichte van 57% in de totale plan capaciteit tot 2025). Uit de enquêtes en interviews is gebleken dat het onderscheid tussen harde en zachte vooral een administratief onderscheid is en weinig zegt over het risico op vertraging of uitval van plannen. Vertraging wordt in dit rapport gedefinieerd als uitloop op de huidige fasering van het plan. De fasering van zachte plannen houdt over het algemeen al rekening met een langere ontwikkeltijd. Additionele risico's op vertraging of uitval zijn hierdoor ook niet gekoppeld aan de bestuurlijke status van een project.

Het onderscheid tussen hard en zacht is in de praktijk ook niet altijd scherp te maken. Zo zijn er een aantal projecten in de steekproef opgenomen met een harde planstatus, maar waar nog beroepsprocedures tegen het plan lopen. Soms geldt dit ook voor specifieke plandelen terwijl het niet geldt voor andere plandelen. In de rest van het rapport wordt om bovenstaande redenen geen verder onderscheid gemaakt tussen harde en zachte plan capaciteit.

Bij de interpretatie van de resultaten is het zaak om met bovenstaande zaken rekening te houden.

⁵ Plan capaciteit Noord-Holland 2016 op <http://www.plan capaciteit.nl>

Om een evenredig beeld te krijgen is per project een vragenlijst verstuurd aan zowel de betrokken marktpartij als de gemeente. Als meerdere marktpartijen betrokken waren bij het project is getracht om de marktpartij met het grootste aantal te ontwikkelen woningen te enquêteren. Van de gemeenten heeft 84% de vragenlijst ingevuld en van de marktpartijen - voor zover deze al bekend waren - 76%.

De enquête is opgebouwd uit vier delen bestaande uit 37 vragen. Eerst zijn er vragen gesteld over actuele projectinformatie (plantype, BSG, status, totaal aantal woningen, sectoren, etc.). De overige delen stellen vragen over beleidsmatige risico's, vragen over financiën van overheden en de financieel-economische risico's voor de marktpartij.

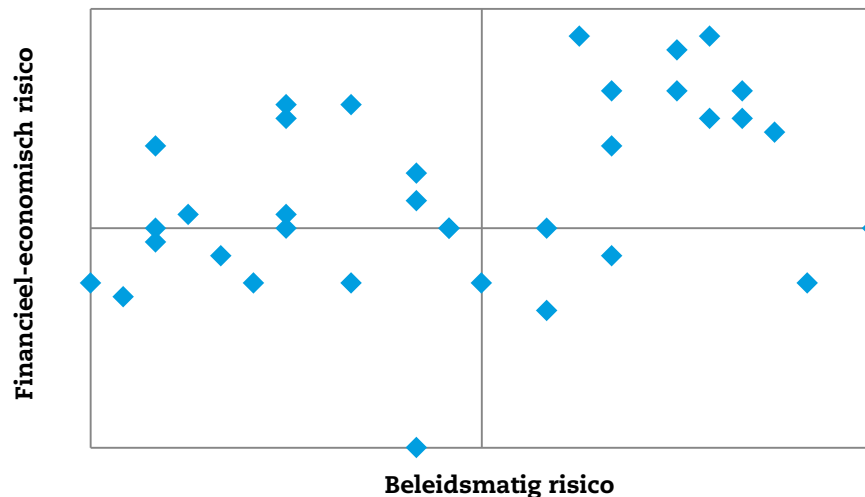
Op basis van deze vragenlijsten is voor elk project een score berekend. Hierbij zijn de gegeven antwoorden gekwantificeerd waardoor een objectieve score is verkregen. Dit is zowel vanuit de marktpartij als vanuit de gemeente berekend. In de analyse wordt merendeels gewerkt met het gemiddelde van de marktpartij en gemeente om tot een totaal gemiddelde van het project te kunnen komen. Vervolgens zijn de gescoorde projecten gewogen naar aantal woningen om te komen tot een inschatting van de haalbaarheid van het planaanbod en te identificeren welke risico's zich in de praktijk het meest voordoen.

De resultaten van de enquêtes zijn gepresenteerd op regionale bijeenkomsten, georganiseerd door de provincie en Bouwend Nederland. De feedback uit deze bijeenkomsten is meegenomen in een verdere analyse van de meest voorkomende risico's en wat deze in de praktijk betekenen voor de mate van vertraging en uitval van geplande woningen.

2.3 Realisatiekansen planaanbod

De matrix in figuur 2.1 toont een overzicht van de scores van de geëncquêteerde projecten op beleidsmatige en financieel-economische risico's. De score van een project is gebaseerd op een middeling van de antwoorden van marktpartijen en gemeenten per project. Indien er maar één partij de vragenlijst heeft beantwoord, is dat punt in de matrix opgenomen.

Figuur 2.1 Overzichtsmatrix beleidsmatige en financieel-economische risico's van de geselecteerde woningbouwprojecten in Noord-Holland 2017-2025

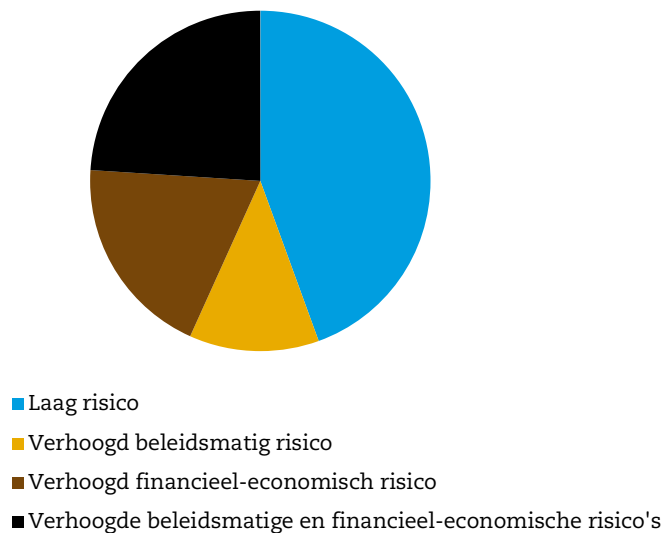


Bron: EIB

De matrix laat zien dat het deel van de plannen in het kwadrant links onder een laag risico kent, zowel financieel-economisch als beleidsmatig. Van deze projecten is het zeer waarschijnlijk dat deze zonder veel problemen tot realisatie kunnen worden gebracht. Daarnaast is er een aantal plannen die risico's kennen op óf beleidsmatig óf financieel-economisch vlak. Deze plannen kennen problemen, maar zouden met extra aandacht tot realisatie te brengen moeten zijn. Als laatste is er een aantal projecten in het kwadrant rechtsboven waar zowel hoge financieel-economische als beleidsmatige risico's gelden. Voor deze projecten met vaak gecombineerde en complexe problemen, is er een hoge kans dat zij uitvallen of in ieder geval serieuze vertraging oplopen. Dit betekent niet dat deze plannen nooit tot ontwikkeling zullen komen. Voor de woningbouwprogrammering tot 2025 zal echter rekening moeten worden gehouden dat de kans dat deze plannen tot feitelijk aanbod zullen leiden laag is.

De projecten in figuur 2.1 variëren in omvang. Om een goede vertaling te maken naar de aantallen woningen per kwadrant zijn de projecten gewogen op basis van het aantal woningen dat zij vertegenwoordigen. Figuur 2.2 toont de aandelen van het planaanbod met verhoogde risico's.

Figuur 2.2 Aandelen van het planaanbod met verhoogde risico's op uitval of vertraging, Noord-Holland, 2017-2025



Bron: EIB

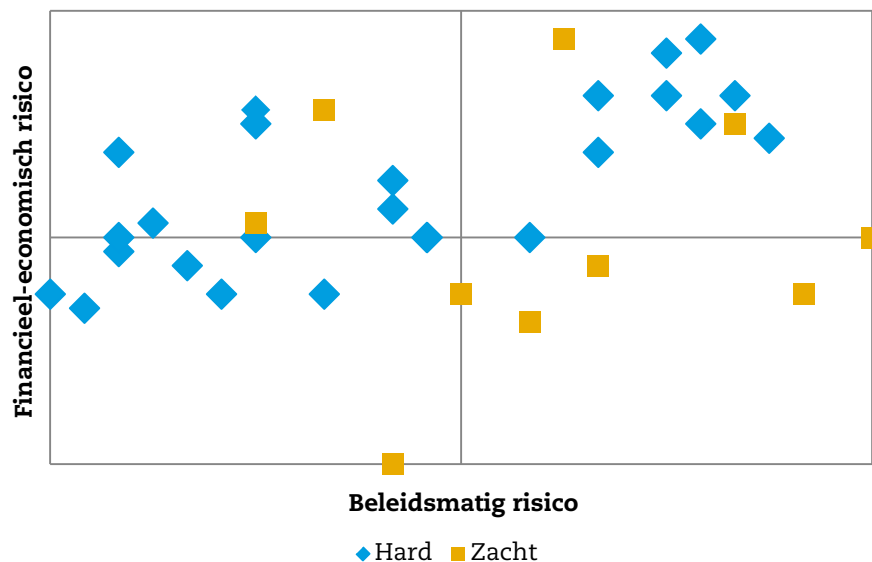
Uit figuur 2.2 valt op te maken dat 45% van de plannen een hoge realisatiekans heeft. Daartegenover heeft 25% een lage realisatiekans door een combinatie van risico's. Voor 30% van de plannen geldt dat zij enkelvoudige risico's op beleidsmatig of financieel-economisch vlak kennen. Zonder extra aandacht zullen deze projecten vertragen of uitvallen. Voor een deel zijn deze projecten echter vlot te trekken als er extra werk wordt verzet.

Als de verhoudingen vertaald worden naar het gehele planaanbod in de provincie dan betekent dit dat er 62.000 woningen een hoge kans op realisatie hebben. Voor 33.000 woningen is deze kans laag en voor 42.000 woningen zal er nog extra werk verzet moeten worden om deze tot realisatie te brengen. Uit analyses in het verleden is gebleken dat ongeveer een derde van het planaanbod uitviel. Dit overziend lijkt het huidige planaanbod voldoende mits er extra wordt ingezet op het oplossen van de risico's in de middencategorieën met enkelvoudige risico's.

2.3.1 Harde en zachte plannen

Uit de analyse blijkt echter niet dat harde plannen minder risico op vertraging of uitval lopen. Figuur 2.3 laat zien dat voor zachte plannen de bestuurlijke risico's enigszins hoger en financiële risico's lager worden ingeschat. Al bestaan er grote verschillen tussen individuele projecten. Dit wordt mogelijk ook veroorzaakt doordat er minder goed zicht is op de financiële risico's. Dit sluit echter niet uit dat deze zich in een later stadium van de ontwikkeling alsnog voordoen. De zachte plannen concentreren zich voor 68% in de periode na 2020. De fasering van deze plannen houdt dus deels rekening met een langere aanlooptijd voor bestemmingsplanprocedures en dergelijke.

Figuur 2.3 Overzichtsmatrix beleidsmatige en financieel-economische risico-inschatting voor de harde en zachte geselecteerde woningbouwprojecten in Noord-Holland 2017-2025



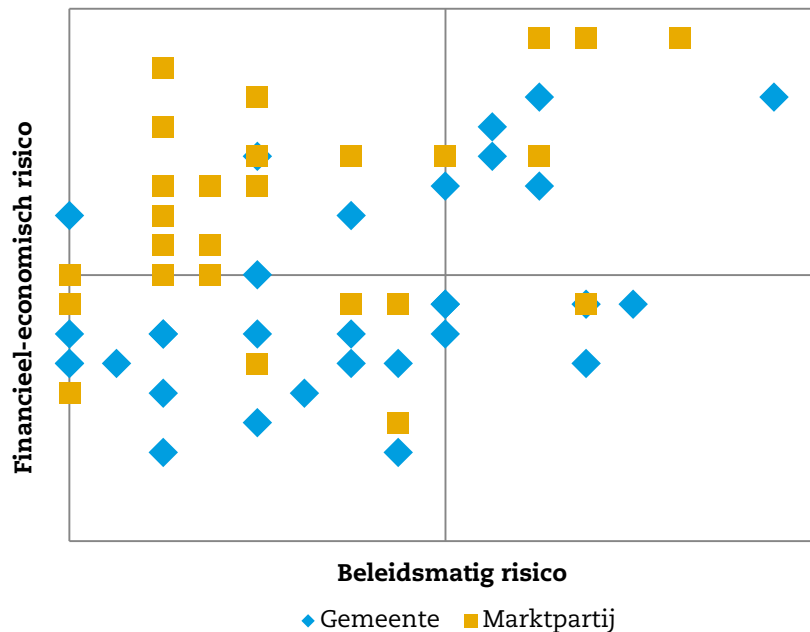
Bron: EIB

Het betekent ook dat om voldoende woningen te realiseren de zachte plancapaciteit nog wel hard moet worden gemaakt. De latere planning van zachte plannen lijkt rekening te houden met de benodigde extra stappen in het voortraject ten opzichte van harde plannen. Dit neemt niettemin niet weg dat het nog inspanningen zal vergen om de plannen op tijd hard te maken om ze voor 2025 tot ontwikkeling te laten komen. Uitgaande van een uitvalpercentage van 25% voor harde plannen zullen in totaal nog ongeveer 44.000 woningen aan netto plancapaciteit hard moeten worden gemaakt om te kunnen voldoen aan de woningvraag. In de praktijk zullen deze plannen echter ook weer belemmeringen tegenkomen in de realisatie. Om de uitval van harde en zachte plannen op te kunnen vangen zal vrijwel de gehele voorraad van 59.000 zachte plannen hard moeten worden.

2.3.2 Inschatting van gemeenten en marktpartijen

Gemeenten en marktpartijen kijken vanuit een ander perspectief naar projecten. In de gegeven antwoorden is dit ook zichtbaar. In figuur 2.4 is te zien dat gemeenten over het algemeen de financieel-economische risico's lager inschatten dan marktpartijen, maar de beleidsmatige risico's hoger.

Figuur 2.4 Overzichtsmatrix beleidsmatige en financieel-economische risico-inschatting door gemeente en marktpartijen betrokken bij de geselecteerde woningbouwprojecten in Noord-Holland 2017-2025



Bron: EIB

De verschillen in risico-inschatting zijn goed te verklaren vanuit het perspectief van waaruit de enquêtes zijn ingevuld. Gemeenteambtenaren zijn primair bezig met de beleidsmatige inpassing van plannen. Marktpartijen zijn met name bezig met de financiële aspecten van projecten. Het verschil in risico-inschatting kan mogelijk in de praktijk wel leiden tot ander inzicht over de mogelijkheden en realisatiekansen van projecten. Het goed afstemmen van inschattingen en verwachtingen verdient derhalve aandacht bij projecten waarover verschil van inzicht ontstaan.

2.4 Regionale verschillen

Binnen de provincie Noord-Holland bestaan sterke regionale verschillen. De woningbehoefte concentreert zich sterk in de zuidelijke regio van de provincie. De noordelijke regio kent minder vraag en de woningbehoefte zal volgens de provinciale ramingen na 2030 stabiliseren. Tabel 2.2 laat zien dat de woningbehoefte zich voor ruim 80% in de zuidelijke regio concentreert.

Tabel 2.2 Woningbehoefte en plancapaciteit in Noord-Holland, 2017-2025

	Woningbehoefte	Plancapaciteit (netto)
Regio Zuid	83.000	118.639
Stadsregio Amsterdam	65.700	96.155
- Amsterdam	38.500	54.861
- Amstel-Meerlanden	15.200	22.548
- Zaanstad	6.400	10.278
- Waterland	5.600	8.468
IJmond/Zuid-Kennemerland	9.900	13.348
Gooi en Vechtstreek	7.400	9.136
Regio Noord	19.200	18.811
Kop van Noord-Holland	2.400	2.603
West-Friesland	6.900	6.692
Regio Alkmaar	9.900	9.516

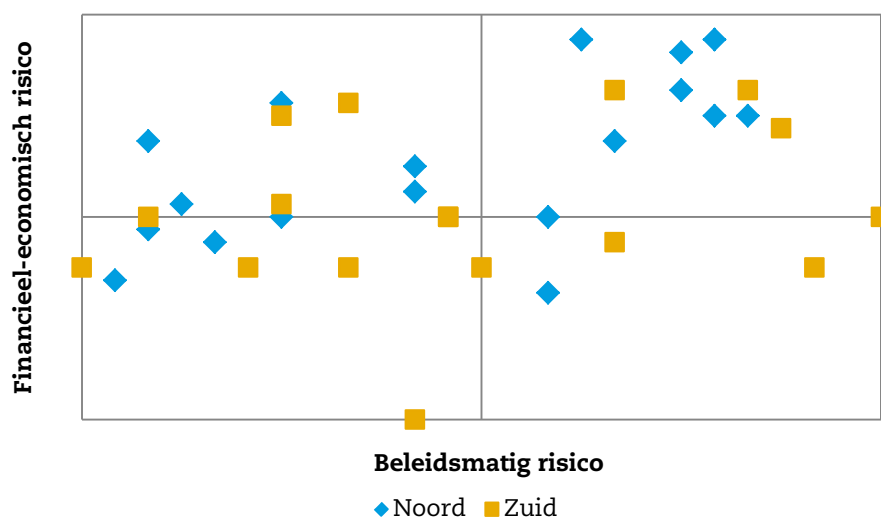
Bron: Provincie Noord-Holland

Tabel 2.2 toont ook dat het planaanbod in de noordelijke regio nog een paar honderd woningen tekort schiet ten opzichte van de woningbehoefte.⁶ In de RAP-regio's West-Friesland en Regio Alkmaar is de woningbehoefte groter dan het planaanbod.

Daarnaast zit er ook enig verschil tussen de realisatierisico's in beide regio's. Figuur 2.5 laat zien dat er in de noordelijke regio meer projecten met gecombineerde risico's zijn, waar de realisatiekans lager is. In de zuidelijke regio liggen de risico's enigszins lager. Dit komt door een grotere druk op de woningmarkt waardoor er gunstigere financieel-economische omstandigheden zijn en doorgaans ook meer politieke druk is om plannen te realiseren.

⁶ De getallen in bovenstaande tabel kunnen afwijken van de cijfers in de RAP's omdat deze andere periodes bestrijken.

Figuur 2.5 Beleidsmatig en financieel-economisch risico van de geselecteerde woningbouwprojecten naar regio in Noord-Holland, 2017-2025



Bron: EIB

Voor de noordelijke regio is er een tekort aan planaanbod en een groter risico op vertraging of uitval. Ook als hypothetisch al het toekomstig planaanbod in de regio naar de periode tot 2025 versneld kan worden dan lijkt er alsnog een tekort aan woningbouwlocaties te ontstaan.

Voor de zuidelijke regio geldt dat er kwantitatief voldoende planaanbod lijkt te zijn om aan de woningbehoefte te voldoen. Wel zal nog het nodige werk verzet moeten worden om alle projecten te realiseren. De financieel-economische risico's in deze regio liggen iets lager door de hoge marktdruk en sterk stijgende prijzen. Beleidsmatige risico's liggen ook enigszins lager, maar zullen in de toekomst waarschijnlijk stijgen doordat in toenemende mate complexe locaties ontwikkeld moeten gaan worden.

2.5 Kwalitatief aanbod

Een ander belangrijk punt is of het aanbod ook kwalitatief voldoende gevarieerd is. In het kader van dit onderzoek is hiervoor gekeken naar het type woonmilieu (binnenstedelijk of buitenstedelijk) en het type woning (grondgebonden of appartement). Het populaire beeld is dat huishoudens in de stad willen wonen en dat door het toenemende aantal alleenstaanden de vraag naar appartementen ook verder toeneemt. De bestaande plancapaciteit lijkt ook ingesteld op dit beeld.

Tabel 2.3 Verhoudingen van woningtype, woonmilieu en sectoren binnen het planaanbod in Noord-Holland, 2017-2025

	Planaanbod	Voorraad
Appartementen	68%	47%
Grondgebonden woningen	32%	53%
Binnen BSG	87%	-
Buiten BSG	13%	-
Gereguleerde huur	25%	39%
Vrije huur	16%	9%
Koop	59%	52%
Totaal	100%	100%

Bron: Provincie Noord-Holland

In tabel 2.3 is te zien dat het huidige planaanbod voor 68% uit appartementen bestaat. Ook valt op dat er met 59% een relatief groot aandeel koopwoningen wordt gebouwd. De huidige koopsector bestaat echter voor 75% uit grondgebonden woningen, zie tabel 2.4.

Daarnaast is het aanbod zeer sterk (87%) geconcentreerd in Bestaand Stedelijk Gebied (BSG). Hoewel dit niet in alle gevallen betekent dat er geen groene woonmilieus worden ontwikkeld, is het wel een aanwijzing dat er vooral binnenstedelijk gebouwd wordt.

Tabel 2.4 Aandeel appartementen en grondgebonden woningen in de bestaande voorraad in Noord-Holland

	Appartementen	Grondgebonden woningen
Gereguleerde huur	73%	27%
Vrije huur	68%	32%
Koop	25%	75%
Totaal	47%	53%

Bron: WoON 2015

Het beeld dat er vooral appartementen in stedelijke gebieden moeten worden ontwikkeld behoeft bijstelling of op zijn minst nuancering. Tabel 2.5 laat zien dat de huidige generatie ouderen nog vaak in gereguleerde huurappartementen, welke met name in stedelijk gebied zijn geconcentreerd,

woont en zij heeft dit vanaf jonge leeftijd gedaan. De volgende generatie, de babyboomgeneratie, woont daarentegen vaak in grondgebonden koopwoningen. Doorschuivende generaties zorgen er zo voor dat het aandeel koop nog verder zal stijgen en het aandeel grondgebonden woningen de komende decennia niet zal teruglopen. Ook uit de provinciale raming van de vrijkomende woningen blijkt dat er met name in het zuidelijk deel van de provincie ook veel appartementen zullen vrijkomen tot 2030. De komende jaren zal tweederde van de vrijkomende woningen in de zuidelijke regio uit appartementen bestaan. Voor de diversiteit in het aanbod van beschikbare woningen lijkt dus vooral behoefte aan grondgebonden woningen.

Dit beeld verandert bovendien niet wezenlijk als nog verder vooruit wordt gekeken. De babyboomgeneratie wordt weer opgevolgd door haar kinderen. Zij zijn maar weinig minder talrijk dan de babyboomgeneratie zelf terwijl de levensverwachting nog altijd stijgt. Hierdoor zal er geen gat vallen in de vraag naar grondgebonden woningen als de babyboomgeneratie zelf komt te overlijden.

Tabel 2.5 Verdeling van huishoudens naar leeftijd tussen appartementen en grondgebonden woningen en sectoren in Noord-Holland

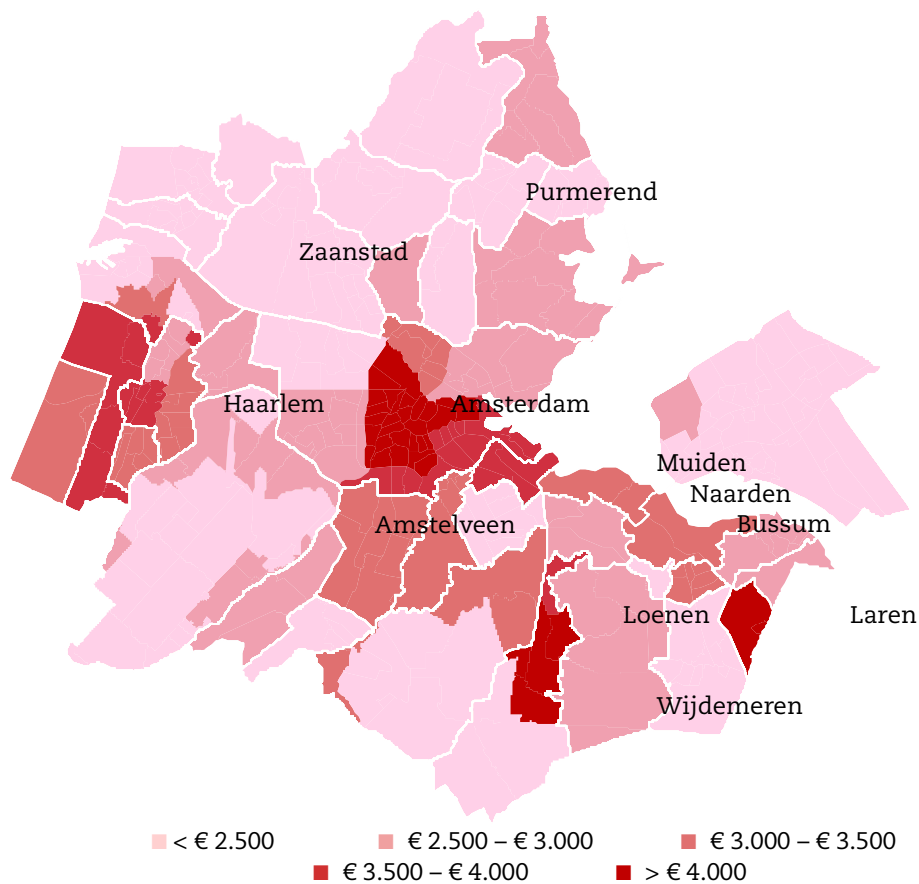
	Grondgebonden woningen	Appartementen	Gereguleerde huur	Vrije huur	Koop
30 jaar en jonger	24%	76%	53%	19%	28%
30 tot 50 jaar	51%	49%	34%	9%	57%
50 tot 70 jaar	63%	37%	36%	6%	58%
70 jaar en ouder	53%	47%	49%	7%	44%
Totaal	53%	47%	39%	9%	52%

Bron: WoON 2015

In combinatie met een toename van de welvaart zal vergrijzing leiden tot een groter aandeel koopwoningen in de woningvoorraad. Deze trend is in heel Nederland zichtbaar en robuust in vrijwel alle regio's. In stedelijke gebieden wordt dit deels gecompenseerd door de vrijkomende appartementen van ouderen, maar gezinnen die buiten de stad willen wonen zullen een stuk minder opties hebben. Het is niet waarschijnlijk dat er tot 2025 veel grondgebonden woningen buiten de stad vrijkomen. De oudere paren, met of zonder kinderen, die nu in deze woningen zitten blijven hier grotendeels wonen. Zelfs als zij overblijven als eenpersoonshuishouden bij het overlijden van de partner blijven deze huishoudens over het algemeen in hun woning wonen. Het zal voor nieuwe gezinnen die in een groene omgeving buiten de stad een grondgebonden woning willen bemachtigen steeds moeilijker worden. Hierdoor stopt de doorstroom en blijven deze gezinnen vaak gedwongen in de stad wonen.

De notitie dat de vraag vooral binnenstedelijk is gericht wordt niet bevestigd door prijzen. Figuur 2.6 laat zien dat met name historische binnesteden heel populair zijn (hoge vierkante meterprijzen), maar dit geldt ook voor aantrekkelijke groene ruimtes rondom de steden. Hier liggen de prijzen soms zelfs beduidend hoger dan in de buitenwijken van de steden. Als men wil aansluiten bij de vraag dan zijn de echte (historische) binnensteden en de aantrekkelijke groene ruimtes rondom de steden de aangewezen locaties.

Figuur 2.6 Woningprijs per m² rondom Amsterdam



Bron: NVM, Huizenzoeker.nl, bewerking EIB. Kleurstelling naar postcode drie gebied.

Het is belangrijk om hier tot een goede balans te komen die ook recht kan doen aan de verschillende – ook vaak tijdens de levensloop wisselende - voorkeuren van groepen in burgers. In het licht van de huidige planvoorraad betekent dit meer aandacht voor ontwikkeling van grondgebonden woningen in groene woonomgevingen.

Een voordeel van een ruim planaanbod is niet alleen dat het de kansen op te weinig feitelijk aanbod beperkt, maar dat het ook concurrentie tussen plannen

oplevert. Dit versterkt de positie van de consument en dwingt ontwikkelaars en bouwers om dicht bij de woonvoorkeuren van burgers te ontwikkelen. Als woonconsumenten niet met de voeten kunnen stemmen dan vervalt een belangrijk kanaal waarlangs de consument invloed kan uitoefenen op wat er wordt gebouwd en ontwikkeld.

3 Realisatierisico's

In de enquêtes is een aantal concrete risico's voor de realisatie van woningbouwprojecten naar voren gekomen. Voor een zestal projecten in de provincie zijn de meest voorkomende risico's verder uitgediept in interviews met de betrokken marktpartijen en gemeenten.⁷ In dit hoofdstuk worden de knelpunten en de te verwachten impact op de te realiseren aantallen woningen binnen het project en de vertraging die het project op kan lopen beschreven.

3.1 Beleidsmatige risico's

In deze paragraaf komen de beleidsmatige risico's aan de orde in volgorde van het vertraging- of uitvalrisico dat ze met zich meebrengen.

3.1.1 Ruimtelijke inpassing van projecten

De belangrijkste beleidsmatige risico's voor woningbouwprojecten in de provincie liggen in de afhankelijkheid van infrastructurele werken voor ontsluiting en de geluids- en geurcontouren van omliggende bedrijven of andere activiteiten. De risico's voor woningbouw variëren van uitval van plannen, vermindering van de aantallen woningen die gebouwd kunnen worden tot vertragingen oplopend tot boven de drie jaar.

Een voorbeeld hiervan is het project Omlegging A9 in Haarlemmermeer. Een groot deel van de woningbouw hier is afhankelijk van de afwaardering van de Schipholweg naar 50 km/uur. Zowel voor de ontsluiting van een belangrijk deel van het project als de geluidscontour van de weg is deze afwaardering van belang. Zonder de afwaardering zal of een substantieel deel van de woningen uitvallen of zal er vertraging opgelopen worden terwijl er gezocht wordt naar een alternatieve ontsluiting.

Daarnaast is er een risico voor het project vanwege het grondgeluid van Schiphol. Het gaat hier niet om opstijgende of landende vliegtuigen, maar om proefdraaien van vliegtuigmotoren op de grond. Voor dit laagfrequent geluid zijn geen bestaande juridische kaders beschikbaar, maar KLM heeft een procedure aangespannen omdat zij van mening is dat hun bedrijfsvoering en ruimte in hun milieuvergunningen in gevaar kunnen komen. Een eerste procedure in 2014 bij de Raad van State heeft KLM in het gelijk gesteld. Dit heeft geleid tot een nieuwe bestemmingsplanprocedure. Bij een nieuwe vernietiging door de Raad van State zal er opnieuw een vertraging van drie jaar opgelopen kunnen worden.

In Haarlem loopt het project Entree Oost risico op vertraging of zal een deel van de geplande woningen uitvallen, indien de door de ontwikkelaar en gemeente voorgestelde afwaardering van een deel van de Schipholweg naar 50 km/uur door de provincie niet goedgekeurd wordt. Hier gaat het niet om de ontsluiting van het projectgebied, maar het geluid dat de weg veroorzaakt. Op dit moment wordt er in overleg met de provincie een integrale afweging gemaakt over de

⁷ De geselecteerde projecten zijn Banget-Oostpolder, Veilingterrein, Zandzoom, Omlegging A9, Entree-Oost en Slachthuisbuurt.

afwaardering. Dit gebeurt nadat de afwaardering in eerste instantie door de provincie is afgewezen vanuit overwegingen rondom mobiliteit en precedentwerking. Tegen de uitbreiding van de bebouwde kom door de gemeente is door de provincie pro forma bezwaar gemaakt in afwachting van het gesprek dat op dit moment wordt gevoerd. Het project loopt bij gelijkblijvende snelheid risico op verlaging van de aantallen te realiseren woningen, een lagere kwaliteit van de woonomgeving en vertraging oplopend tot twee jaar.

Voor de realisatie van het project Zandzoom in Heiloo is ook een aantal infrastructurele werken van belang. Het gaat daarbij onder andere om de aansluiting op de A9 en de ondertunneling van het spoor. Onderhandelingen en vertraging voor de realisatie van deze projecten betekent ook een substantieel vertragingrisico voor het project van mogelijk een aantal jaren. Voor het project zullen ook bestaande bedrijven moeten worden verplaatst. De milieucontouren van deze bedrijven vormen een risico voor het aantal te ontwikkelen woningen en de kwaliteit van het gebied. Het plan heeft tijdens de crisis stil gelegen en hierdoor is het bestemmingsplan uit 2005 verlopen. In 2015/2016 is een nieuw bestemmingsplan in procedure gebracht.

De transformatie van een deel het project Veilingterrein-Oost in de gemeente Langedijk loopt risico op vertraging in de realisatie of reductie van de aantallen woningen door een gedeeltelijke vernietiging van het bestemmingsplan door de Raad van State. De herbestemming van een deel van het voormalige industrieterrein naar een woonfunctie is door een eigenaar in de buurt tot de Raad van State bevochten en hij is gedeeltelijk in het gelijk gesteld. Dit betrof in hoofdzaak motiveringsgebreken. Er wordt nu gewerkt aan een reparatieplan om o.a. de aantallen woningen alsnog te realiseren. Hier zit ook een risico van extra vertraging of uitval aan vast door de nieuwe bestemmingsplanprocedure. Een andere optie is de verwerving en verplaatsing van het machineconstructiebedrijf waardoor er mogelijk nog extra woningen kunnen worden ontwikkeld. Tot op heden is echter niet overgegaan tot een definitieve verwerving.

3.1.2 Laddertoets en onderhandelingen

Andere risico's die veel genoemd worden hebben betrekking op de Ladder voor duurzame verstedelijking en onderhandelingen over bijdragen voor sanering of bovenplanse infrastructuur. Deze risico's leveren in de onderzochte projecten vooral vertraging op. Het uitvalrisico is voor de onderzochte projecten beperkt omdat de plannen reeds bestemmingsplannen kennen. Toch schatten de partijen dat er vertragingen van zes maanden tot een jaar op kunnen treden. Hierbij moet worden aangetekend dat het voor partijen lastig kan zijn om deze risico's goed in te schatten. Zo kan een toets voor de Ladder voor duurzame verstedelijking tot de Raad van State toe bevochten worden en bij een negatief resultaat tot langere vertragingen leiden.

De toets voor de Ladder voor duurzame verstedelijking is in de onderzochte projecten geen risico geweest omdat de bestemmingsplannen voor het invoeren van de Ladder voor duurzame verstedelijking zijn goedgekeurd. Voor enkele projecten is er wel een risico dat door het verlopen van het bestemmingsplan, zoals eerder genoemd bij project Zandzoom, alsnog een laddertoets moet worden uitgevoerd. Voor het project Bangert/Oosterpolder dreigt een deel van het plan te moeten worden getoetst door het verlopen van het bestemmingsplan uit 2008. Een laddertoets moet in principe alleen worden

uitgevoerd als er nieuwe mogelijkheden of functies worden gecreëerd in plannen, hierover is echter voor de nieuwe Ladder voor duurzame verstedelijking nog geen jurisprudentie. Wel moeten gemeenten sowieso een nieuwe onderbouwing voor goede ruimtelijke ordening, inclusief een behoeftetoets, maken voor het opnieuw in procedure brengen van een bestemmingsplan in deze situatie. Omdat het hier gaat om reeds bestaande plannen en bouwlocaties lijkt dit een beperkt risico dat maximaal één jaar vertraging op zou kunnen leveren.

Voor zachte plannen ligt dit anders. De Ladder voor duurzame verstedelijking speelt hier wel een grote rol bij nieuwe ontwikkelingen en de flexibiliteit van het planaanbod. Het doel van de Ladder voor duurzame verstedelijking is geformuleerd als 'duurzaam ruimtegebruik'. Het is niet toegestaan dat er meer harde plannen worden geprogrammeerd dan er behoefte kan worden aangetoond. In veel gevallen is hierdoor sprake van onderprogrammering van harde plannen door regio's om flexibiliteit te behouden. Rekening houdend met de in het vorige hoofdstuk geconstateerde uitval van harde en zachte plannen zal dit leiden tot een tekort aan daadwerkelijke realisaties. Daarnaast stelt de Ladder voor duurzame verstedelijking dat er eerst gebouwd dient te worden op binnenstedelijke locaties voordat er buiten stedelijk gebied mag worden gebouwd. Deze systematiek gaat hiermee voorbij aan mogelijke consumentenvoorkeuren om juist in buitenstedelijke locaties te wonen.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is opgenomen in het Besluit ruimtelijke ordening van het Rijk. De provincie en gemeenten hebben geen directe invloed op deze regelgeving. De provincie stelt wel de provinciaal ruimtelijke verordening (PRV) vast met bijbehorende uitvoeringsregeling. Hierin is opgenomen dat nieuwe stedelijke ontwikkeling uitsluitend kan worden voorzien indien deze in lijn is met het Regionaal Actieprogramma (RAP). Deze RAP wordt door de gemeenten in de regio vastgesteld, maar wordt ook door Gedeputeerde Staten vastgesteld. In de RAP's moeten ook een zestal thema's worden opgenomen waaronder binnenstedelijk bouwen en transformatie en OV-knooppunten.⁸ Hoewel deze thema's niet afdwingbaar zijn door de provincie geven zij wel aan waar de prioriteiten van de provincie liggen. Voor plannen buiten BSG heeft de provincie de mogelijkheid om een zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan in te dienen als er conflicten zijn met beschermingsregimes en *in extremis* een reactieve aanwijzing te doen. In de praktijk komt dit laatste echter zelden voor. De focus van de Ladder voor duurzame verstedelijking en het provinciaal beleid op binnenstedelijk bouwen, draagt op deze manier wel bij aan het hoge aandeel appartementen in de plancapaciteit.

De vastgelegde voorkeur voor binnenstedelijk bouwen in de Ladder voor duurzame verstedelijking en het provinciaal beleid kan een inhoudelijke discussie voor individuele locaties in de weg zitten. Een MKBA voor grote nieuwe locaties kan een betere basis vormen voor de inhoudelijke discussie. Hierbij worden alle private en publieke voor- en nadelen helder in kaart gebracht. Bijkomend voordeel is dat financiële knelpunten in een vroeg stadium kunnen worden gesignaleerd.

⁸ De zes thema's zijn: vraaggestuurd bouwen, binnenstedelijk bouwen en transformeren, betaalbaarheid, sociale woningbouw, wonen in relatie tot zorg, welzijn en voorzieningen, duurzaam bouwen, (collectieve) zelfbouw en OV-knooppunten.

Afwegingskader voor nieuwe gebiedsontwikkeling: De Purmer

De projecten die in deze studie zijn bekeken hebben al een bestuurlijk traject afgelegd en zijn soms al in uitvoering. Hierdoor blijven problemen die zich in vroege fasen van planvorming voordoen buiten beeld. Hoe met dergelijke projecten wordt omgegaan is echter wel van belang voor de omvang en kwaliteit van het uiteindelijke planaanbod. Een voorbeeld van een project dat in een voortraject geen bestuurlijke status heeft gekregen, is het project 'De Purmer'. De marktpartijen die hier grondposities hebben verwachten goede afzetmogelijkheden gezien de ligging en prijzen in deze regio. De Purmer zou in beginsel 5.000 nieuwe woningen kunnen opleveren. Het plan stuit echter op bestuurlijke bezwaren rondom natuurbeheer, mobiliteit en bouwen in het buitengebied. Ook spelen NIMBY-achtige overwegingen mee voor gemeenten om bovenregionale vraag te faciliteren.

Voor dergelijke locaties kan een MKBA de basis voor een inhoudelijke discussie vormen waarmee de kosten en baten voor verschillende partijen helder zijn. Dit voorkomt dat locaties voor groene woonmilieus vanwege een binair denken tussen binnenstedelijk ('goed') en buitenstedelijk ('alleen als het niet anders kan') geen doorgang kunnen vinden.

Voor het project Slachthuisbuurt in Zaanstad heeft de saneringsopgave voor een van de deelprojecten een risico op vertraging gevormd. De onderhandelingen hierover met de lokale raad en ontwikkelaar plus de staatssteuntoets kosten bijna een jaar extra. Onderhandelingen die door lokale politiek moeten worden geaccordeerd, kennen vooral het risico van een lang heen-en-weergaan tussen de onderhandelingstafel en raadsvergadering.

3.1.3 Lokale eisen en capaciteit

Risico's op uitval of vertraging van een aantal maanden die worden veroorzaakt door stedenbouwkundige eisen of ambtelijke capaciteit hebben over het algemeen een kleinere impact op de vertraging of uitval van projecten. Dit leidt over het algemeen tot korte vertragingen van een paar maanden. Deze risico's kunnen echter wel snel cumulatief werken, waardoor langere vertragingen worden veroorzaakt.

Bijna alle projecten melden dat er op enig moment wel bezwaren van de stedenbouwkundigen of welstandscommissie zijn geweest, maar dat deze per individueel bezwaar met enige aanpassingen in het plan niet meer dan drie maanden hebben gekost. Vooral als stedenbouwkundige eisen zich opstapelen of aanpassingen op plannen meerdere keren worden afgewezen leveren zij langere vertragingen op. Sinds enige tijd wordt ervaren dat vergeleken met de crisis meer inmenging vanuit de stedenbouwkundigen of welstandscommissie ontstaat. In de crisis werd door de druk op prijzen over het algemeen minder streng omgegaan om bouwprojecten toch doorgang te kunnen laten vinden.

Capaciteitsproblemen in het ambtelijk apparaat worden door veel partijen genoemd als vertragende factor. Dit is het gevolg van de crisis waarin veel afdelingen zijn ingekrompen, al dan niet via ontslagen of het natuurlijk verloop van werknemers. Naast de expertise onder ambtenaren is ook de flexibele schil van externe partijen steeds lastiger in te huren. Het gaat hierbij om velerlei professionals afhankelijk van de fase waarin het project zich bevindt. Bij het project Zandzoom dat zich nog in een bestemmingsplanfase bevindt, is het lastig om de juiste juridische en stedenbouwkundige expertise te vinden,

terwijl bij het project Bangert/Oosterpolder, dat zich voor bepaalde plandelen al in de bouwfase bevindt, vooral tekorten aan tekenaars en werkvoorbereiders dreigen te ontstaan. Hierbij moet worden opgemerkt dat het voor marktpartijen ook lastiger wordt om deze partijen in te huren, maar dat zij makkelijker kunnen schakelen in de tarieven die zij kunnen bieden. Omdat gemeenten en marktpartijen veelal dezelfde partijen nodig hebben, is het voor gemeenten lastiger om deze in te huren in een krappe markt.

Op de lange termijn zullen er nieuwe ambtenaren en partijen bijkomen om dit werk op te vangen, maar het is wel een risico om op korte termijn tempo te kunnen maken. Binnen de onderzochte projecten lijkt er nog niet veel vertraging te zijn opgelopen als een direct gevolg van capaciteitstekorten in het ambtelijk apparaat, maar dit is vooral het gevolg van de projectselectie. Grote projecten hebben voor gemeenten strategische prioriteit en krijgen hierdoor voldoende capaciteit toegewezen. Dit gaat echter ten koste van kleinere projecten in de desbetreffende gemeente. Ook kent de gemeente Amsterdam een aantrekkende werking voor ambtenaren en externe partijen. Het is hierdoor voor de omliggende gemeenten nog lastiger om goede mensen te vinden, omdat het voor hen aantrekkelijker kan zijn om aan de grotere projecten in Amsterdam te werken dan aan kleinere projecten in hun gemeente. Voor de toekomst wordt ook een mogelijk knelpunt gezien in de arbeidscapaciteit in de bouw. Het tekort aan externe partijen leidt bij sommige projecten nu al wel tot concrete vertragingen al zijn dit per individueel geval vaak slechts enkele maanden. Ook hier geldt echter dat de stapeling van dit soort vertragingen snel leidt tot grotere faserings- en planningsproblemen.

3.1.4 Omwonenden en lokale politiek

Naast de bovengenoemde risico's zijn er nog twee factoren van belang. Ten eerste kunnen bezwaren van omwonenden in sommige gevallen tot grote vertragingen leiden. Daarnaast vergroot een toegenomen fragmentatie van de lokale politiek het risico dat procedures en onderhandelingen langer in beslag nemen. De manier waarop hiermee omgegaan wordt, kan sterke invloed hebben op de vertraging die een project oploopt.

Zo is bij de projecten omlegging A9 en Entree Oost in een vroeg stadium veel inspraak van de buurt gevraagd. Voor latere fasen levert dit minder bezwaarprocedures op en mogelijk netto tijdwinst voor het project. Bij andere projecten blijven omwonenden zich ondanks uitgebreide inspraakmomenten, verzetten tegen de komst van woningbouw. In deze gevallen kunnen de procedures meerdere jaren duren. Zo heeft dit voor het project Veilingterrein – samen met het bezwaar van het machineconstructiebedrijf - geleid tot vernietiging van een deel van het bestemmingsplan door de Raad van State. Hierdoor loopt een deel van het plan meer dan een jaar vertraging op.

Bij veel projecten speelt ook mee dat een gefragmenteerde lokale politiek met veel lokale partijen zorgt voor vertragingen in procedures. Projecten staan dan op pauze tot het in de raad behandeld is en er een besluit is genomen. Als er veel (lokale) partijen zijn, neemt de kans toe dat er vragen komen over procedures en onderhandelingen over grote projecten. De vertraging of uitval die dit oplevert kan sterk variëren. Wel moet worden opgemerkt dat dit vaker zal voorkomen bij de grote, iconische projecten in een gemeente dan bij kleinere ontwikkelingen.

3.1.5 Combinatie en stapeling van risico's

Het grootste risico op uitval wordt vaak veroorzaakt door een combinatie of stapeling van risico's. Alle onderzochte projecten hebben te maken met meerdere risico's die in combinatie kunnen optreden. Ook kan het zijn dat projecten gestapelde vertragingen oplopen. Deze kunnen op hun beurt weer andere risico's veroorzaken. Zo kan bij vernietiging van een bestemmingsplan door de Raad van State er dusdanige vertraging optreden dat de marktcondities zijn veranderd en er om financiële redenen wijzigingen in de kwalitatieve programmering nodig zijn. Als er in de tussentijd echter door lokale verkiezingen een nieuw college zitting heeft genomen kan er opnieuw onderhandeld moeten worden om aan de prioriteiten van dat college tegemoet te komen. Dit soort gecombineerde en gestapelde risico's kunnen als gevolg hebben dat de processen voor gebiedsontwikkeling jaren in beslag nemen.

3.2 Financieel-economische risico's

Financieel-economische risico's van projecten lijken in de huidige, aantrekkende markt niet de meest knellende factor. Bij alle partijen bestaat de wil te bouwen en snel te bouwen nu de markt goed is. Strategisch gedrag bij bouwpartijen lijkt hierbij niet te spelen. Grondeigenaren of zittende bedrijven op transformatielocaties laten dit gedrag wel zien op het moment dat duidelijk is dat zij uitgekocht moeten worden om het project door te laten gaan.

Financieel-economische risico's van projecten zijn niet tot één enkele factor terug te brengen. In de meeste gevallen is het een stapeling van factoren en eisen die zorgen dat het project financieel niet rond komt. Zaken als saneringskosten, bijdragen aan bovenplanse infrastructuur, eisen aan de ruimtelijke inrichting van een gebied, rentekosten door bezwaarprocedures en eisen aan duurzaamheid kunnen er allemaal voor zorgen dat plannen financieel niet rond komen.

In het algemeen bestaat er bij elk project een afweging tussen de kosten van de ontwikkeling, de snelheid waarmee woningen kunnen worden opgeleverd, de kwaliteit van de woningen en de aantallen. Als voor een van deze factoren aanvullende eisen worden gesteld, moet er op een ander worden ingeleverd. Bij maatregelen moet goed worden nagedacht over de afruil die in de eis zit ingebakken. Een eis aan kwaliteit kan wenselijk zijn, maar zal altijd ergens ten koste gaan van de kosten, snelheid of aantallen. De gevolgen van de afweging om additionele eisen aan bijvoorbeeld kwaliteit te stellen zouden duidelijk in kaart gebracht moeten worden.

Een veel gehoord voorbeeld hiervan is de parkeernorm. Per woning moet een bepaald aantal parkeerplaatsen gerealiseerd worden. Dit is een norm die gemeenten zelf bepalen en in veel gevallen afhangt van het type woning dat gerealiseerd wordt. Op zichzelf is de parkeernorm geen probleem, maar het gaat ten koste van ruimte die ook voor andere gebruiksfuncties nodig is zoals groenvoorziening of vrijliggende fietspaden. Het parkeren op de eigen kavel is een manier om dit op te lossen, maar dit gaat ten koste van de oppervlakte of kwaliteit van de woning. Hierbij bestaat ook het risico dat bewoners uiteindelijk de parkeerplaats op het eigen erf voor andere doeleinden gebruiken en de auto alsnog op straat parkeren. Handhaving hiervan is moeilijk af te dwingen door gemeenten. Het stellen van een strakke parkeernorm is zeker mogelijk en in gevallen wenselijk, maar men moet beseffen dat hierdoor wel mogelijk compensaties in termen van aantallen of kwaliteit tegenover staan.

Daarnaast zijn nieuwe eisen aan duurzaamheid niet altijd in te passen in projecten die al in een vergevorderd stadium zijn. Zo zijn additionele eisen aan energiezuinigheid of aardgasloos bouwen vaak kostbaar en zonder aanpassing van het gehele plan om ergens anders te besparen niet financieel rond te krijgen. Plannen lopen hierdoor vertraging op of kunnen in het ergste geval helemaal niet meer tot ontwikkeling komen. Ook hier geldt dus dat de eis niet onmogelijk is, maar dat erdoor concessies moeten worden gedaan op terreinen als snelheid, aantallen of kosten.

Bij een verder aantrekkende markt zullen deze knelpunten door toenemende opbrengsten mogelijk afnemen, maar de situatie zal van regio tot regio en van project tot project blijven verschillen. Zo blijkt uit de interviews met zowel ontwikkelaars als gemeenten dat de eenvoudige binnenstedelijke locaties schaarser worden en dat er naar steeds ingewikkelder locaties wordt gekeken. Financiële risico's zijn over het algemeen ook moeilijk exact te voorspellen en zijn voor een deel ook gekoppeld aan beleidsmatige risico's. Onvoorziene kosten voor bodemsanering, archeologisch onderzoek of het opruimen van explosieven kunnen snel oplopen en een exploitatie de rode cijfers induwen. Beleidsmatige risico's vertalen zich via vertragingen ook in extra kosten voor een project. Als laatste kunnen nieuwe eisen aan bijvoorbeeld duurzaamheid of ruimtelijke inrichting extra kosten met zich mee brengen.

Bijlage A Overzicht geselecteerde projecten

Project	Gemeente
Kop van Noord-Holland	
Muggenburd Zuid	Schagen
Julianadorp Oost/Alexanderhof	Den Helder
Elshof Zuid	Hollands Kroon
Nes Noord	Schagen
Noorderhaven/'t Laar	Den Helder
't Zand-Noord	Schagen
West-Friesland	
Bangert/Oostpolder	Hoorn
Grommerwijk-West-West	Enkhuizen
Heerenweide	Opmeer
Waterweide	Stede Broec
Reigerborg Noord	Drechterland
Pelmolenpad	Hoorn
Regio Alkmaar	
De Draai	Heerhugowaard
Zandzoom	Heiloo
Westerdel	Langedijk
Broekhorn	Heerhugowaard
Stompetoren-West	Alkmaar
Veilingterrein	Langedijk
IJmond/Zuid-Kennemerland	
Schalkwijk Kantorenstrook Midden	Haarlem
Blauwe Wetering	Haarlem
Plaza West	Haarlem
Entree Oost	Haarlem
Park Vogelenzang	Bloemendaal
Kustvisie	Velsen
Stadsregio Amsterdam	
Bergwijkpark Noord	Diemen
Hamerstraatgebied	Amsterdam
Overhoeks (Shell-terrein)	Amsterdam
Omlegging A9	Haarlemmermeer
Saendelft Kreekrijk	Zaanstad
Lange Weerren	Edam-Volendam
Lissebroek	Haarlemmermeer
Slachthuisbuurt	Zaanstad
Gooi en Vechtstreek	
Bloemendalerpolder	Weesp
De Krijgsman	Muiden
Blaricummermeent	Blaricum

Monnikenberg
Anna's Hoeve
Ter Syde

Hilversum
Hilversum
Wijdmeren

Bijlage B Vragenlijst Enquête

Toelichting

De vragenlijst bestaat uit de volgende 4 onderdelen: Projectinformatie, vragen over beleidsmatige risico's, vragen over de financiën van overheden en vragen over financiële haalbaarheid voor de marktpartij.

Bij elke vraag vindt u daaronder de antwoordmogelijkheden. Bij elke vraag is een antwoordveld te zien. U kunt hier uw antwoord geven. Soms wordt er ook om een toelichting gevraagd, dit kan dan ook in het antwoordveld worden gezet.

Soms vragen we u ook om een tabel in te vullen. U kunt de antwoorden dan in de tabel invoegen.

Voor vragen of hulp bij het invullen: Jorrit Bakker (jbakker@eib.nl / 020 205 1625)

Hilde Beck (hbeck@eib.nl / 020 205 1621)

Projectinformatie

1. Is de informatie van het project in onderstaande tabel correct en volledig?
 - ❖ Ja
 - ❖ NeeIndien nee, kunt u de informatie corrigeren/aanvullen

Plandetails	Plannaam		
	BBG		(Evt. correctie)
	Plantype		(Evt. correctie)
	Status		(Evt. correctie)
	Planstatus		(Evt. correctie)
	begonnen		(Evt. correctie)
Totaal	Woningen		(Evt. correctie)
	Sloop		(Evt. correctie)
Fasering	2016		(Evt. correctie)
	2017-2019		(Evt. correctie)
	2020-2024		(Evt. correctie)
	2025-2050		(Evt. correctie)
	Onbekend		(Evt. correctie)

2. Wat is uw rol in de ontwikkeling van het project? Hoelang bent u reeds betrokken bij de ontwikkeling?

- ❖ Rol: Vul in...
- ❖ Ik ben reeds Vul in... betrokken bij de ontwikkeling

Zou u ter aanvulling kunnen aangeven welke situatie omtrent bestuurlijke status, grondpositie en fase van toepassing is (als verschillende deelplannen zich in een andere fase bevinden, zou u dan aantal woningen kunnen vermelden?)

- ❖ Planfase
 - a. Bestuurlijke status (van zacht naar hard):
 1. Alleen opgenomen in structuurvisie
 2. Intentieverklaring
 3. Samenwerkingsovereenkomst
 4. Stedenbouwkundig plan van eisen
 5. Ontwerpbestemmingsplan/wabo
 6. Bestemmingsplan/wabo vastgesteld
 7. Bestemmingsplan/wabo onherroepelijk
 - b. Grond
 1. Reeds verworven door ontwikkelaar t.b.v. planrealisatie
 2. Reeds verworven door gemeente t.b.v. planrealisatie
 3. Bouwclaim
 4. Deels verworven (door wie?)
- ❖ Verkoopfase
 - a. De verkoop is nog niet gestart
 - b. Is in de verkoop
 - c. Is grotendeels verkocht (evt. %)
 - d. Is volledig verkocht
- ❖ Bouwfase
 - a. Bouw is gestart
- ❖ Opgeleverd

Het project bevindt zich in de volgende fase: Vul in (vb. Planfase a 4)...

3. Kunt u aangeven in de tabel wat de segmentering is binnen het plan (in % / aantal)?
- ❖ Sociale huurwoningen t/m € 711 huur per maand
 - ❖ Vrije sector huurwoningen
 - a. Waarvan naar verwachting voor € 711-950 huur
 - ❖ Koopwoningen, in de verschillende prijs categorieën

Sociale huurwoningen	Vul in...
Vrije Sector Huur (€ 711-950)	Vul in...
Vrije Sector Huur (> € 950)	Vul in...
Koopwoningen < 150.000	Vul in...
Koopwoningen € 150.000-200.000	Vul in...
Koopwoningen € 200.000-250.000	Vul in...
Koopwoningen > € 250.000	Vul in...

4. Kunt u aangeven of er nog andere activiteiten zullen worden gebouwd naast woningen (bv. Winkels)?
- ❖ Ja, namelijk...
 - ❖ Nee
 - ❖ Weet niet

Ja, namelijk **Vul in...** / Nee / Weet niet

Vragen rond beleidsmatige haalbaarheid

5. Zijn er tijdens eerdere fasen van het project beleidsmatige belemmeringen geweest die het project aanzienlijk vertraagd hebben?
- ❖ Ja, namelijk...
 - ❖ Nee
 - ❖ Weet niet

Ja, namelijk **Vul in...** / Nee / Weet niet

6. Zijn er tijdens eerdere fasen van het project bezwaren van derden (omwonenden, actiegroepen, etc.) ingediend die het project aanzienlijk vertraagd hebben?
- ❖ Ja, namelijk...
 - ❖ Nee
 - ❖ Weet niet

Ja, namelijk **Vul in...** / Nee / Weet niet

7. Zijn er tijdens eerdere fasen van het project gerechtelijke procedures geweest die het project aanzienlijk vertraagd hebben?
- ❖ Ja, namelijk...
 - ❖ Nee
 - ❖ Weet niet

Ja, namelijk **Vul in...** / Nee / Weet niet

8. Hebben er nog planwijzigingen plaats gevonden? Bijv. naar aanleiding van aanvullende eisen, bezwaren van omwonenden of andere partijen?
- ❖ Ja
 - ❖ Nee
 - ❖ Weet niet

Ja, namelijk **Vul in...** / Nee / Weet niet

LET OP: Vragen 10 tot en met 24 hangen af van de fase waarin het project zich bevindt. U hoeft alleen antwoord te geven op de vragen over fasen waar het project zich in bevindt of nog doorheen zal gaan. Waar u begint hangt af van uw antwoord op vraag 3 (zie onderstaande tabel)

Antwoord op vraag 3	Begin bij vraag
Planfase a	Vraag 10
Planfase b	Vraag 16
Verkoopfase	Vraag 19

Let op: Beantwoord vraag 10 t/m 15 alleen als het project zich in de planfase a bevindt

9. Ziet u beleidsmatige of juridische risico's bij het verder in procedure brengen van het plan?

- ❖ Ja
- ❖ Nee Ga door naar vraag 16

Ja namelijk Vul in... / Nee

10. Waardoor worden deze veroorzaakt? [meer dan 1 antwoord mogelijk]

- ❖ Ladder voor duurzame verstedelijking
- ❖ Geur- en geluidhinder
- ❖ Bezwaren van omwonenden
- ❖ Programmatische bezwaren
- ❖ Stedenbouwkundige bezwaren
- ❖ Parkeren
- ❖ Natuurbeheer
- ❖ Planwijzigingen door ontwikkelaar
- ❖ Overig, namelijk...

Antwoord: Vul in...

11. Kunt u een toelichting geven van het beleidsmatige probleem waardoor het plan niet verder komt? (bv, parkeernorm, stedenbouwkundige eisen, welstandseisen, watertoets, habitatrichtlijn, op welk bezwaar stuit het project?)

Toelichting: Vul in...

12. Hoelang denkt u dat het kost om deze beleidsmatige of juridische belemmeringen op te lossen?

Antwoord: Vul in... maanden

13. Waar wordt dit veroorzaakt?

- ❖ Proceduretijden
- ❖ Capaciteit marktpartij
- ❖ Eigen capaciteit
- ❖ Overig, namelijk...

Antwoord: Vul in...

14. Wat is naar uw inschatting de kans dat het project een onherroepelijk bestemmingsplan krijgt?

- ❖ Minder dan 25%
- ❖ 25-50%
- ❖ 50-75%
- ❖ Meer dan 75%

Antwoord: <25% / 25-50% / 50-75% / >75%

Toelichting: Vul in...

Let op: Beantwoord vraag 16 t/m 18 alleen als het project zich in de planfase b of eerder bevindt

15. Ziet u beleidsmatige of juridische risico's bij het verwerven van de grond of het bouwrijp maken van de grond door de gemeente?

- ❖ Ja
- ❖ Nee Ga door naar vraag 19

Ja namelijk Vul in... / Nee

16. Hoelang denkt u dat het kost om deze beleidsmatige of juridische belemmeringen op te lossen?

Antwoord: Vul in... maanden

17. Waar wordt dit veroorzaakt?

- ❖ Proceduretijden
- ❖ Capaciteit marktpartij
- ❖ Eigen capaciteit
- ❖ Overig, namelijk ...

Antwoord: Vul in...

Let op: Beantwoord vraag 19 t/m 21 alleen als het project zich in de verkoopfase of eerder bevindt

18. Ziet u beleidsmatige of juridische risico's tijdens de verkoop?

- ❖ Ja
- ❖ Nee [Ga door naar vraag 22](#)

Ja namelijk Vul in... / Nee

19. Hoelang denkt u dat het kost om deze beleidsmatige of juridische belemmeringen op te lossen?

Vul in... maanden

20. Waar wordt dit veroorzaakt?

- ❖ Proceduretijden
- ❖ Capaciteit marktpartij
- ❖ Eigen capaciteit
- ❖ Overig, namelijk ...

Antwoord: Vul in...

Let op: Beantwoord vraag 22 t/m 24 alleen als het project zich in de bouwfase of eerder bevindt

21. Ziet u beleidsmatige of juridische risico's om met de bouw te starten?

- ❖ Ja
- ❖ Nee [Ga door naar vraag 25](#)

Ja namelijk Vul in... / Nee

22. Hoelang denkt u dat het kost om deze beleidsmatige of juridische belemmeringen op te lossen?

Antwoord: Vul in... maanden

23. Waar wordt dit veroorzaakt?

- ❖ Proceduretijden
- ❖ Capaciteit marktpartij
- ❖ Eigen capaciteit
- ❖ Overig, namelijk...

Antwoord: Vul in...

Vragen rond financiën van overheden

24. Binnen welke constructie valt de ontwikkeling

- ❖ Bouwclaimmodel
- ❖ Publiek-private samenwerking
- ❖ Kaderstelling van gemeente
- ❖ Anders, namelijk...

Antwoord: Vul in...

25. Wat weet u over de kosten en opbrengsten van dit project voor de gemeente?

(Bij 1 overstijgen de kosten de opbrengsten fors (negatieve grondexploitatie), en bij 5 overstijgen de opbrengsten de kosten fors (positieve grondexploitatie))

Negatieve Grondexploitatie ○ ○ ○ ○ ○ Positieve Grondexploitatie

Weet niet



Antwoord: 1 / 5 of Weet niet

26. Is er subsidie beschikbaar voor het project? Zo ja, hoeveel?

- ❖ Ja
- ❖ Nee
- ❖ Weet niet

Ja namelijk [vul de tabel in] / Nee / Weet niet

Rijk	Vul in...	Euro
Provincie	Vul in...	Euro
Anders, namelijk...	Vul in...	Euro

27. Vindt er verevening (zowel buitenplans als binnenplans) plaats voor sociale woningbouw of andere maatschappelijke doeleinden?

- ❖ Ja, namelijk...
- ❖ Nee
- ❖ Weet niet

Ja namelijk Vul in... / Nee / Weet niet

28. Vindt er een aangepaste grondprijs plaats voor sociale of andere doeleinden?

- ❖ Ja, namelijk
- ❖ Nee
- ❖ Weet niet

Ja namelijk Vul in... / Nee / Weet niet

Vragen rond financiële haalbaarheid en risico's van de marktpartij

29. Financiële risico's kunnen in zowel de opbrengsten als de kostenkant zitten. Zou u kunnen aangeven aan welke kant u verwacht dat de meeste risico's zitten voor de ontwikkelaar. (1 de kosten, 3 voor gelijke risico's, 5 voor de opbrengsten)

Kosten ○ ○ ○ ○ ○ Opbrengsten
Weet niet ○

Antwoord: 1/5 of Weet niet

30. Is er voldoende kwantitatieve woningvraag in uw gemeente voor dit project?

Veel vraag



Weinig vraag

Weet niet



Antwoord: 1 / 5 of Weet niet

31. Verwacht u dat het soort woningen (koop, huur, grondgebonden appartement, prijsklasse etc.) aansluit op de vraag van de consument?

- ❖ Ja
- ❖ Nee
- ❖ Weet niet

Ja / Nee / Weet niet

Toelichting: ...

32. Kent het project bovengemiddelde kosten? Zo ja, waardoor worden deze kosten veroorzaakt?

Antwoord: Ja, namelijk Vul in... (bv. Sanering, proceduretijden, capaciteitsgebrek, etc.) / Nee

33. Kent het project bovengemiddelde risico's in bepaalde kostencategorieën?

Antwoord: Ja, namelijk Vul in... (bv. Saneringskosten, proceduretijden, capaciteitsgebrek, etc.) / Nee

34. Hoe ligt het financieel risico van dit project gemiddeld ten opzichte van andere projecten binnen deze gemeente?

- ❖ Laag
- ❖ Gemiddeld
- ❖ Hoog

Antwoord: Laag/ Gemiddeld/ Hoog

35. Hoe ligt het financieel risico van dit project gemiddeld ten opzichte van andere projecten binnen **de provincie Noord-Holland**?

- ❖ Laag
- ❖ Gemiddeld
- ❖ Hoog

Antwoord: Laag/ Gemiddeld/ Hoog

36. Hoe schat u de financiële haalbaarheid van dit project?

- ❖ Laag
- ❖ Gemiddeld
- ❖ Hoog

Antwoord: Laag/ Gemiddeld/ Hoog

Bijlage C Verslagen regionale bijeenkomsten

Bijeenkomst Zicht op Plancapaciteit Noord-Holland Zuid, 18 mei 2017 Haarlem

Aandachtspunten en suggesties voor het vervolg van het onderzoek

- Neem een definitie van een risico op. Dit kan voor overheden en marktpartijen verschillen.
- Zorg voor een toetsing van de knelpunten. Zo hoor je vaak dat parkeernormen een probleem zijn, maar is dat inderdaad wel het geval? Wat is de waarheid?
- Kijk nog eens goed naar het onderscheid hard en zacht. Bij harde plannen is het bestemmingsplan onherroepelijk en kunnen er woningen gebouwd worden. Het lijkt niet aannemelijk dat een hard plan naar verloop van tijd weer zacht wordt, wel zijn aanpassingen in de fasering denkbaar. Hoe kan een hard plan complexe/meerdere risico's hebben? Deze vraag komt op en moet verduidelijkt worden. Vraag: zijn de plannen na 2020 complexer dan de plannen in de periode tot 2020? En: hebben plannen die al ver in de procedure zijn meer risico's, gewoonweg omdat ze steeds beter in te schatten zijn hoe verder je in de planprocedure zit?
- Wat is de invloed van buitenlandse investeerders?
- Grondexploitatie en opstalrisico's los van elkaar zien, sanering is een specifiek aspect uit de totale grondexploitatie.
- Wat betreft de totale plancapaciteit: de vervangende nieuwbouw is ook best nog een aanzienlijke bouwstroom.
- Vraag: maakt het uit wie de grondpositie heeft? Gaan plannen bij gemeentelijk grondeigendom sneller? Is dit beeld of waarheid?
- Bij het beeld van de risico's is het belangrijk de context te benoemen.

Algemeen

We hebben geen meting van de risico's in voorgaande jaren. We kunnen ons beeld van de risico's anno medio 2017 daarom hier niet tegen afzetten. Er zijn altijd risico's bij woningbouwplannen, en die zijn dan ook in planningen verdisconteerd.

Veel problemen zijn oplosbaar en plannen vallen niet uit, wel kan er vertraging optreden.

Belangrijk is ook de schaaldiversiteit. Er lijkt nu weer meer aandacht voor grote projecten, terwijl ook kleine plannen wezenlijk zijn. Juist beide zijn nodig en vullen elkaar aan. Het lijkt erop dat gemeenten weer uitsluitend zaken doen met grote investeerders. Er wordt bijv. veel getenderd waarbij potentiële bouwers moeten kunnen aantonen werken van bijv. € 30 tot € 50 mln. aan te kunnen.

Bouwpartijen geven enkele malen aan dat de bouw gebaat is bij een continue bouwstroom. Nu blijkt (weer) dat na de crisis veel arbeidsplaatsen zijn verdwenen en niet terugkomen. Nu de bouw aantrekt; tekort aan

gekwalficeerd personeel. De vraag is ook: kan de bouw een enorme toename van plannen wel aan (op dit moment)?

Beleidsmatige knelpunten en risico's

- Voor- en nadelen van het tendersysteem. Tenders kosten veel tijd en leidt tot vertraging versus het voordeel dat het helderheid schept. Bij een tender moeten omwonenden eerder betrokken en/of geïnformeerd worden. Voor omwonenden moet duidelijk zijn wat de overheid met een bepaalde ontwikkeling voor ogen heeft. Zaanstad geeft aan dat niet alle projecten volgens een systeem van tenders gaat.
- Een groot knelpunt is ambtelijke capaciteit bij gemeenten, dit zowel bij grote als bij kleine gemeenten. Gemeenten hebben relatief veel inhuur voor korte perioden, bijv. voor 3 maanden. Planningen zijn cruciaal.
- Daarnaast speelt gebrek aan kennis en kunde bij gemeenten o.a. door groot verloop en tekort aan capaciteit. Ontwikkelaars geven aan dat zij hier ook een rol in kunnen spelen (in de oplossing).
- Opvallend dat milieu eisen zoals geluid niet zijn ingebracht.
- Participatietrajecten met omwonenden leidt vaak tot andere plannen en doorgaans tot minder woningen met een hogere prijs, aldus een ontwikkelaar. Dit gaat niet altijd goed samen met de wensen cq eisen van de overheid, m.n. op het gebied van stedenbouwkundige eisen.
- Er moet meer geïnvesteerd worden in de samenwerking gemeenten – markt en omwonenden.
- Politieke besluitvorming kan voor vertraging zorgen door o.a. stapeling van voorwaarden.

Discussie over de rol van de provincie:

Er is erkenning dat het beschermen van het waardevolle landschap nodig en wenselijk is. Goede lijn om eerst binnenstedelijk de mogelijkheden na te gaan, alvorens te bouwen in het buitengebied.

Er is bij marktpartijen onduidelijkheid over de RAP's, hoe stuurt de provincie hierop? Wat staat er in de RAP's? Wat geeft de provincie mee aan de regio's tav de RAP's? Wie is hiervoor verantwoordelijk? De roep om sneller ingrijpen van de provincies als regio's er niet uitkomen.

Er is afgesproken dat in een klankbordgroepvergadering na de zomervakantie de RAP's worden geagendeerd.

Tevens wordt aangegeven dat er sprake is van een bovengemeentelijk probleem, wat vraagt om inzet van Rijk en provincie.

Financiële knelpunten en risico's

Algemeen: bouw- en grondkosten gaan weer omhoog, maar de opbrengsten zijn nog hetzelfde als voor de crisis. De vraag werd ook gesteld of dit niet gewoonweg een bedrijfsrisico is?

De eisen aan de bouw nemen toe. Tekort aan beton en bijvoorbeeld de prijs van staal loopt op.

Veel problemen zullen zich ook vanzelf oplossen de komende jaren. Vraag: in welke mate worden de kosten van achterstallig onderhoud van infrastructuur bij nieuwbouwprojecten neergelegd? In de praktijk zien marktpartijen dat gemeenten dit doen.

Algemeen

Is het klimaat bij overheden er rijp voor om verder vooruit te kijken dan 5 jaar? Bijvoorbeeld 10 jaar?

Daarbij dan ook aandacht voor demografische ontwikkelingen: afvlakking groei en de voorraad die vrijkomt als gevolg van sterfte. Wat heeft dit voor gevolgen voor de woningvoorraad? Voorbeeld van Gelderland.

Ook economische ontwikkelingen zijn ingewikkeld te voorspellen: nieuwe crisisperiode?

Focus op 5 jaar? Of kijken we langer vooruit? En hoe kunnen we dat dan het beste doen?

Bijeenkomst Zicht op Plancapaciteit Noord-Holland Noord, 1 juni 2017 Heerhugowaard

Algemeen:

De vraag werd gesteld wat het beeld van de risico's zegt. Wat zijn de gevolgen ervan? Wat zit hier achter? Welke problemen kunnen we oplossen?

- De kern is om de plancapaciteit af te zetten tegen de behoefte. Is er sprake van een discrepantie? Schiet de plancapaciteit tekort of niet?
- In het onderzoek wordt dit meegenomen. Het is best lastig om dit zuiver te doen gezien de termijnen van de woningbehoefte en de plannen en het onderscheid hard/zacht.
- Het is essentieel om ook kwalitatief te kijken.
- Partijen hebben aangegeven dat de "ladder" risico op vertraging oplevert. Daar zit ook achter: dat er harde capaciteit is die niet ingevuld is, wat het moeilijker maakt om nut en noodzaak van zachte plannen voldoende aan te tonen. Het aantonen hiervan kost circa 3 jaar.
- Welke risico's spelen bij harde plannen? Wat zit hier achter? Welke nuancering hoort erbij? In de volgende verdiepingsslag van het onderzoek wordt hier naar verwachting meer inzicht in gegeven.
- De effecten en oplossingen van beleidsmatige en financieel economische risico's zijn verschillend. Beleidsmatig kunnen er hobbels zijn, maar bij het slechten ervan, kan je weer relatief snel verder. Financiële risico's lossen zich doorgaans veel langzamer op en met een ander effect.
- Diverse gemeenten vragen aandacht voor de kwalitatieve kant en de bedoeling van de Ladder. De Ladder zet in op: bouwen waar behoefte aan is. Juiste plek en passend product voor de woningzoekenden. Het gaat om het type woning passend bij de veranderingen in de huishoudens samenstelling (meer eengezinshuishoudens en ouderen) en in relatie tot de bestaande voorraad.
- Een corporatie voegt toe dat het lastig ontwikkelen is voor de relatief grote doelgroep van eenpersoonshuishoudens met een beperkt inkomen.
- De vraag en aanbod balans zit scheef. We moeten ook meer de relatie leggen met de locaties en het passende woonproduct/milieu daarbij. Welke locaties zijn waarvoor geschikt?

- Er worden zorgen geuit over de toenemende kosten als gevolg van de eisen rond duurzaam bouwen. De financiële effecten hiervan zijn enorm. Ook zijn er zorgen over de toenemende bouwkosten.
- Capaciteit tekort bij markt en gemeenten werd gezien als een tijdelijk probleem.
- We moeten als overheid en markt blijven investeren in de bestaande voorraad, dit kan mogelijk ook effecten hebben op de nieuwbouw.
- Oplossingen werden gezien in flexibele bestemmingsplannen en een goede samenwerking tussen markt en gemeenten. De omgevingswet vraagt om een integrale benadering, waar de ladder onderdeel van uitmaakt.
- Het onderzoek kan geen uitspraken doen per RAP regio, wel voor Noord-Holland Noord en Noord-Holland Zuid. Een beschrijving van de uitgediepte casussen wordt in het rapport opgenomen.

Bijlage D Lijst van geënquêteerde en geïnterviewde partijen

Gemeente Schagen
Gemeente Den Helder
Gemeente Hollands Kroon
Gemeente Heerhugowaard
Gemeente Heiloo
Gemeente Langedijk
Gemeente Alkmaar
Gemeente Hoorn
Gemeente Enkhuizen
Gemeente Opmeer
Gemeente Stede Broec
Gemeente Drechterland
Gemeente Weesp
Gemeente Gooische meren
Gemeente Blaricum
Gemeente Hilversum
Gemeente Wijdereen
Gemeente Haarlem
Gemeente Bloemendaal
Gemeente Velsen
Gemeente Waterland
Gemeente Diemen
Gemeente Amsterdam
Gemeente Haarlemmermeer
Gemeente Zaanstad
Gemeente Edam-Volendam

BPD
Helderse Bouw Combinatie
Van Wijnen
Henselmans
Oomsbouw
VBM Ontwikkeling
USP Vastgoed
Zeeman Vastgoed
KNSF Vastgoed
Aalberts ontwikkeling
HPG
HSB Bouw
Elan Wonen
Dura Vermeer
Cobraspen
Syntrus Achmea
AM
Res & Smit
Kondor Wessels

Eigen Haard
AMVEST
Scholtens Groep
BAM

Economisch Instituut voor de Bouw

Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam

T (020) 205 16 00

eib@eib.nl
www.eib.nl



Koninginneweg 20
1075 CX Amsterdam
t (020) 205 16 00
eib@eib.nl
www.eib.nl

Toelichting bij het onderzoek van Fakton ‘Versnellingsopgave woningproductie MRA’

Aangezien de bevindingen van Fakton niet als rapport, maar uitsluitend in presentatievorm beschikbaar zijn, wordt hieronder een toelichting bij de presentatie gegeven. Het Fakton onderzoek van 2017 betreft de actualisatie van een eerder onderzoek in 2016, naar de mogelijkheden om de woningbouwproductie van de MRA te versnellen. Omdat de actualisatie van 2017 niet los is te zien van het onderzoek uit 2016, worden hieronder eerst de belangrijkste conclusies uit 2016 weergegeven. Daarna volgt een toelichting op de bevindingen van Fakton in 2017.

Deel 1. Conclusies eerste rapportage Versnellingsopgave Stadsregio Plus¹, juli 2016:

Uit de rapportage van 2016 komen de volgende knelpunten naar voren:

1. *Kennis en capaciteit.* Bij de meeste gemeenten is de ambtelijke capaciteit in de crisisjaren afgebouwd, terwijl nu een intensivering van het werk wordt gevraagd. Daarnaast zijn de vele binnenstedelijke locaties complexer, wat andere eisen stelt aan de benodigde kennis dan gemeentelijke uitleglocaties.
2. *Financiën en eigendom.* Een aantal gemeenten heeft veel particuliere, binnenstedelijke ontwikkelingen van kleine omvang, en daarmee een prioriteringsprobleem en soms een financieel probleem. Dit strookt met de conclusie van de onderzoekers dat in veel gemeenten nog maar weinig gemeentelijke grondposities over zijn en er vooral faciliterend wordt gewerkt op private locaties. Versnellen en faciliteren gaan lastig samen.
3. *Publiekrechtelijk.* De Ladder Duurzame Verstedelijking wordt door veel gemeenten in projecten als knellend ervaren. Daarbij speelt ook de ruimtelijke regelgeving binnen de 20 Ke-contour (vooral buiten BSG) en LIB 4. Ook de rol van de provincie wordt daarbij als aandachtspunt genoemd.
4. *Samenwerking publiek/privaat.* Gemeenten geven aan het lastig te vinden marktpartijen aan te sturen.
5. *Gebrek aan marktdruk.* Dit speelt binnen de MRA met name in Lelystad en in mindere mate in Almere, waar de overdruk vanuit de Amsterdamse markt nog maar in bescheiden mate merkbaar is.
6. *Ontsluiting.* De snelle groei en de grote verdichtingsslag maakt het steeds moeilijker om een goede ontsluiting van gebieden te realiseren. Gemeenten geven dit vooral aan als zorgpunt voor de toekomst.

Op basis van de analyse werd geconcludeerd dat de verhoogde woningproductie haalbaar lijkt, indien de marktdruk blijft aanhouden. Uit de analyse bleek echter ook dat het niet vanzelf gaat en dat voor een flink deel van de productie nog knelpunten moeten worden opgelost. Hiertoe zijn de volgende aanbevelingen gedaan:

- Het advies is om per gemeente een nadere analyse te maken van de projecten-portefeuille die tot en met 2020 voor de productie moet zorgen. De aard van de knelpunten verschilt immers per regio en per gemeente. In de analyse zou de focus moeten liggen op de projecten die het verschil maken, projecten die een betekenisvolle bijdrage aan de productiedoelstelling kunnen leveren als specifieke knelpunten worden opgelost. Vervolgens kan aan de hand van die analyse een top-20 worden opgesteld van de projecten waar die knelpunten moeten worden opgelost, en kunnen daarvoor specifieke versnellingsacties worden geformuleerd.

¹ De Stadsregio Plus betreft de voormalige Stadsregio Amsterdam, plus Almere, Haarlem, Lelystad en Weesp.

- Een aanbeveling is om oplossingen te vinden voor overeenkomstige knelpunten die vragen om een gezamenlijke aanpak. Waaronder:
 - De discussie tussen gemeenten en de provincie over de toepassing van de landelijke regelgeving omtrent BSG en de Ladder Duurzame Verstedelijking;
 - Gevolgen van de LIB4 en de 20 Ke-contouren voor de productielocaties;
 - Het maken van afspraken met specifieke marktpartijen en corporaties, waarvan gemeenten merken dat dit een efficiënte planning inde weg staat.
- Delen van vragen en oplossingen op bovengemeentelijk niveau. Indien voor specifieke knelpunten in een project op andere plaatsen al een oplossing of een “best practice” is gevonden, kan deze breder worden toegepast.
- Voor de periode na 2020 wijst de analyse van Fakton erop dat de projecten in toenemende mate te maken hebben met locatiecomplexiteit, vooral doordat een steeds groter deel van de plancapaciteit binnenstedelijk gevonden moet worden. Aanbevolen wordt om de plancapaciteit voor de periode na 2020 snel en goed in beeld te brengen.

De versnellingsopgave - en daarmee de scope van het eerste Fakton onderzoek in 2016 - was gericht op de Stadsregio Plus. Inmiddels is de versnellingsopgave verbreed naar de hele MRA. Na gereedkomen van het onderzoek in juli 2016 heeft het Portefeuillehoudersoverleg Bouwen en Wonen van de MRA opdracht gegeven voor het organiseren van workshops voor een nadere analyse per gemeente. Begin 2017 is daarnaast gevraagd om inzichtelijk te maken welke bouwproductie in 2016 is gerealiseerd, welke aantallen in 2017 worden verwacht en wat de te volgen weg is naar 2021. De resultaten van deze verdiepingsslag zijn weergegeven in onderstaand ‘Tussenstand versnellingsopgave’ van mei 2017.

Deel 2. Actualisatie in 2017: Tussenstand versnellingsopgave , mei 2017:

Constateringen:

- De complexiteit van de locaties is ten opzichte van 2016 niet toegenomen.
- De marktdruk is alleen maar hoger geworden.
- Hierdoor zijn er in alle regio’s van de MRA hogere opbrengsten te realiseren en dus ook meer mogelijkheden.
- De Energietransitie is een belangrijk doel binnen de Versnellingsopgave. Ondanks de ruimere financiële mogelijkheden wordt daar nog niet veel werk van gemaakt.
- Ondanks dat er voldoende plancapaciteit is, leidt dit nog niet tot grotere productie: zowel het aantal ‘eerste palen’ als de verleende bouwvergunningen laten nog geen versnelling zien.

Aanbevelingen aan de MRA om de versnelling mogelijk te maken:

- Verdiep de plancapaciteit met projecten “die het verschil maken”: grotere projecten die sneller lijken te kunnen. Focus de versnellingsopgave op deze projecten om de productiecapaciteit te vergroten (Hiertoe is een verdiepingsopdracht geformuleerd. Zie bijlage 2)
- Regelmatig blijven monitoren van de versnellingsopgave (elk half jaar).
- Inzetten van een flexibele schil op MRA-schaal van o.a. planeconomen, juristen, projectleiders grondzaken en andere relevante disciplines, om gebrek aan ambtelijke capaciteit op te lossen.
- Doorgaan met workshops voor kritieke gezamenlijke knelpunten (proeftuinenaanpak).
- Doorgaan met gesprekken marktpartijen om tot een betere afstemming en planning te komen.
- Gezamenlijke planningssysteem opzetten zodat direct gestuurd wordt op de uitvoering per gemeente.

Het portefeuillehoudersoverleg Bouwen en Wonen heeft aan het Kernteam Versnelling en Proeftuinen opdracht gegeven om deze aanbevelingen nader uit te werken, in samenhang met de

proeftuinen. Deze uitwerking is in september door het portefeuillehoudersoverleg goedgekeurd. Uitgangspunt is dat het de verantwoordelijkheid en besluitvorming met betrekking tot de versnellingsacties bij de betreffende gemeenten blijft. Het kernteam heeft een signalerende en faciliterende rol in de versnellingsopgave en werkt in dat kader aan onderstaande verdiepingsopdracht.

Versnellingsopgave woningproductie Metropoolregio Amsterdam

De tussenstand na één jaar

PHO, 31 mei 2017

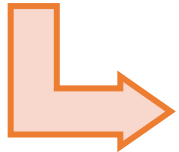
Erwin Daalhuisen

Iris van Donselaar

Korte voorgeschiedenis

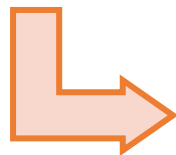
Bestuurlijke
conferentie
2-11-2015

- Ambitie: *tenminste* 60.000 woningen in 2016-2020
- *Minimaal* 20.000 extra haalbare plannen nodig



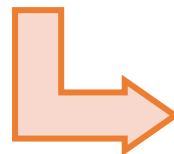
Onderzoek
Fakton/SRA
*Voorjaar
2016*

- In beginsel voldoende locaties
- Wel veel knelpunten!



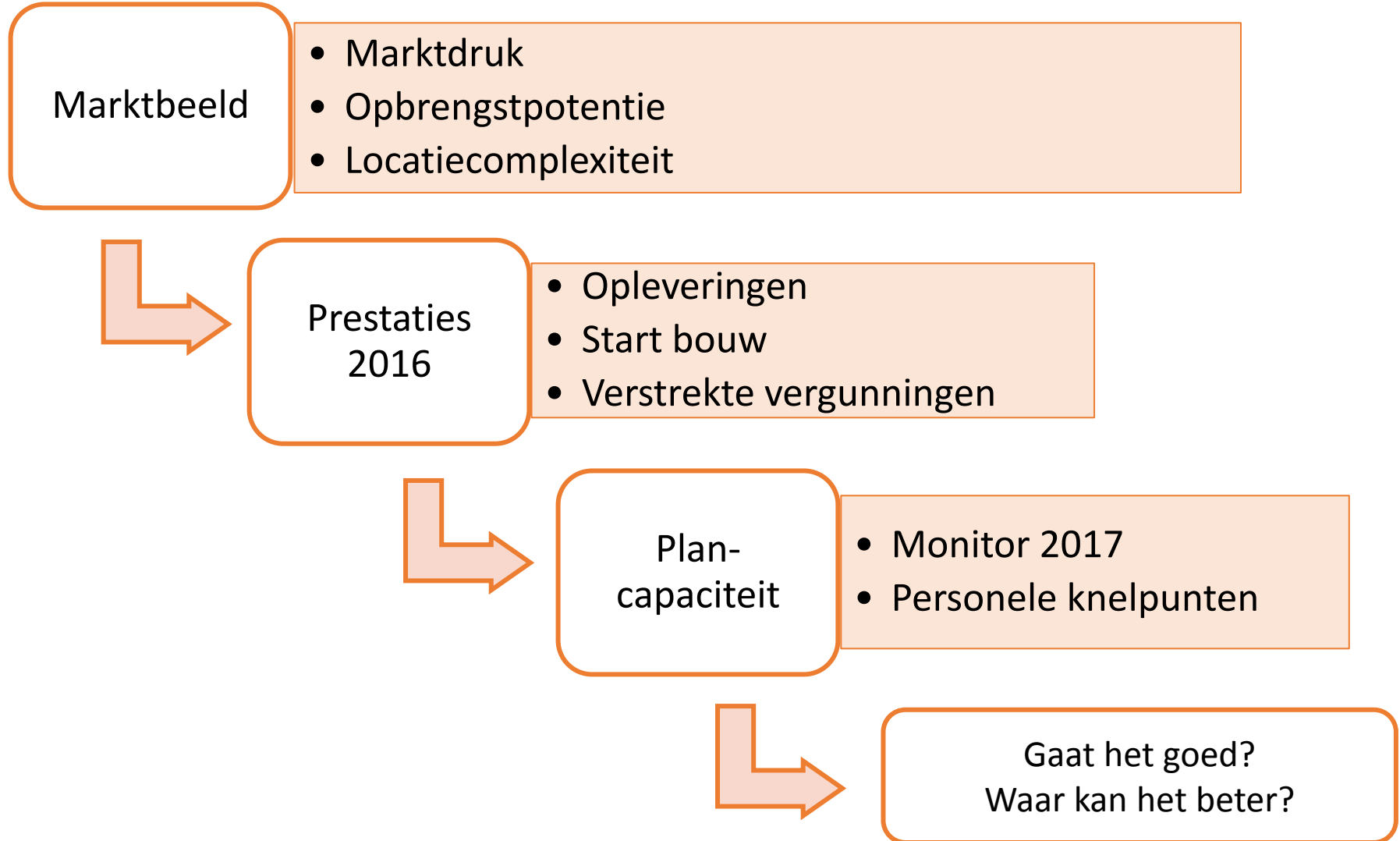
Versnellings-
acties
Najaar 2016

- Workshops per gemeente
- Gesprekken marktpartijen



Waar staan we nu?
Wat moet er gebeuren?

De tussenstand na één jaar



1. Marktbeeld

- Hoe ontwikkelt de marktdruk zich?
- Wat is de ontwikkeling van de opbrengstpotentie?
- Wat kunnen we melden over de locatiecomplexiteit?

1. Marktbeeld

Ontwikkeling van de marktdruk

- De druk op de woningmarkt in Amsterdam blijft aanhouden, met snelle stijgingen van zowel de prijzen op de koopmarkt als de huurmarkt.
- Het waterbedeffect treedt in een steeds bredere cirkel om Amsterdam op.
- Dit geldt inmiddels niet alleen voor de koopmarkt, maar ook voor de vrije sector-huurmarkt.
- De rendementseisen van (inter)nationale beleggers voor vrije sector huurwoningen zijn nog lager dan vorig jaar, en de straal rondom Amsterdam waarin ze actief zijn, groeit.

Vraaguitval als gevolg van extreme marktdruk

Het beschikbare aantal woningen daalde het meest recente kwartaal minder sterk dan het laatste kwartaal in 2016. In totaal zijn er nog 124.150 woningen beschikbaar voor verkoop. Dit betreft in totaal 14.800 nieuwbouwwoningen. Toch betekende

Bron: Dynamis

Huurders wijken uit naar randgemeenten

08-05-2017

Kans op huurwoning in Randstad steeds kleiner voor middeninkomens

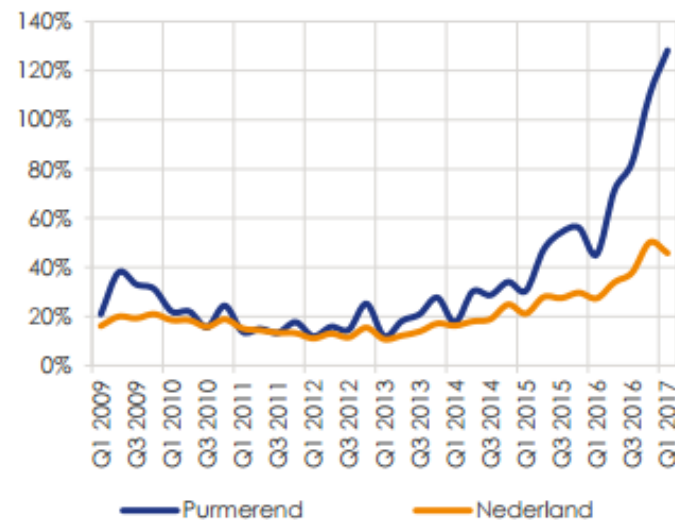
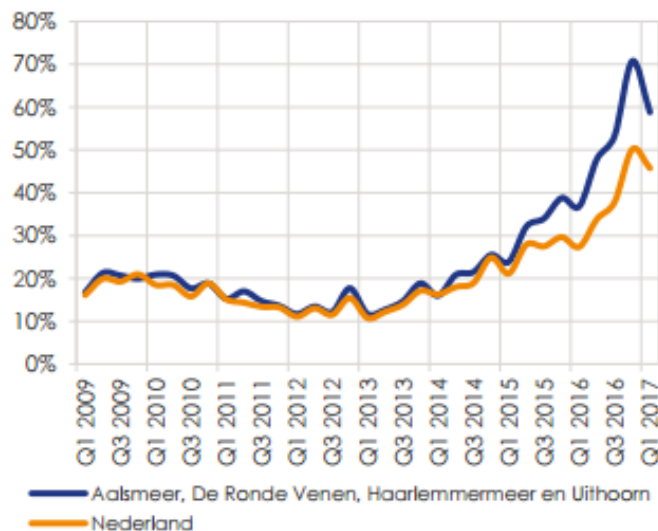
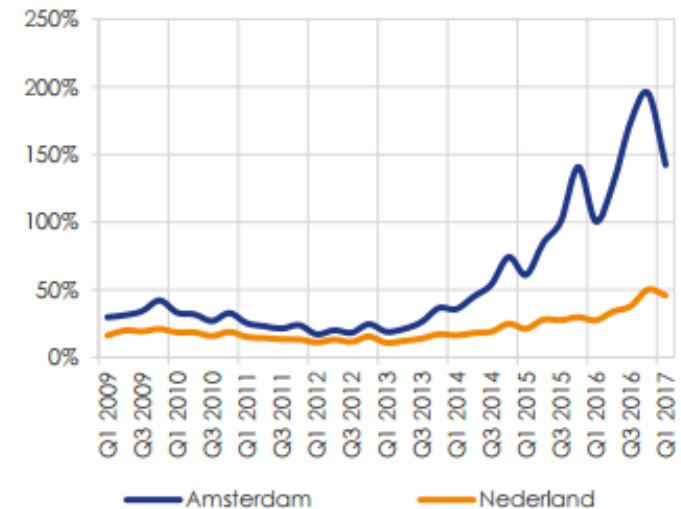
Amsterdam, 9 mei 2017 - Huurprijzen in de vrije sector zijn opnieuw hoger dan een jaar eerder. In het eerste

Bron: Pararius

1. Marktbeeld

Ontwikkeling van de marktdruk

- In Amsterdam blijft de marktdruk het hoogst. De verhouding tussen het aantal verkochte woningen en het aantal beschikbare koopwoningen nam toe van 100% naar 150%.
- In traditioneel relatief ontspannen uitlegmarkten als Haarlemmermeer en Almere was ook een toename van de marktdruk te zien.
- Aan de Noordkant zien we de markt omslaan van ingezakt naar levendig.

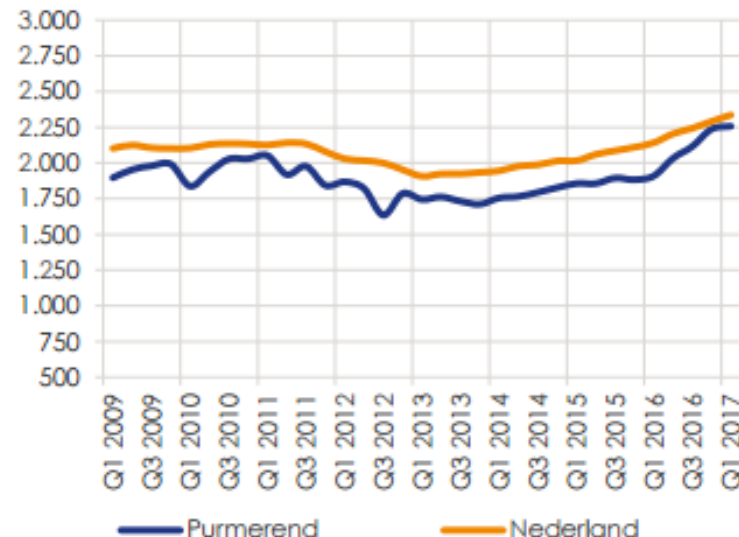
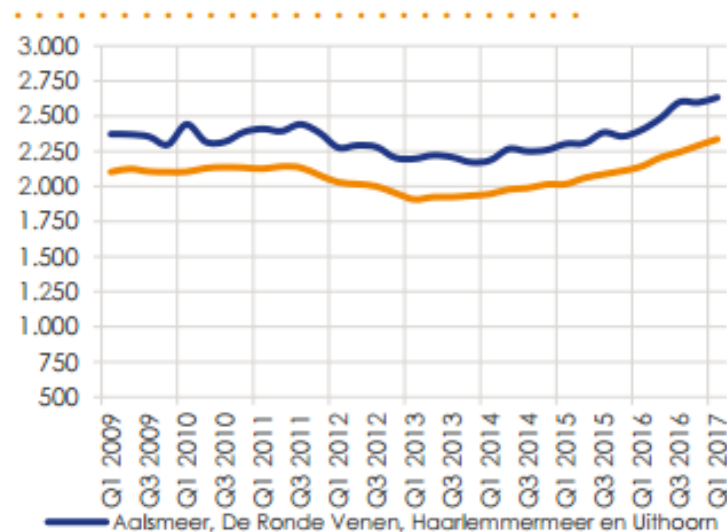
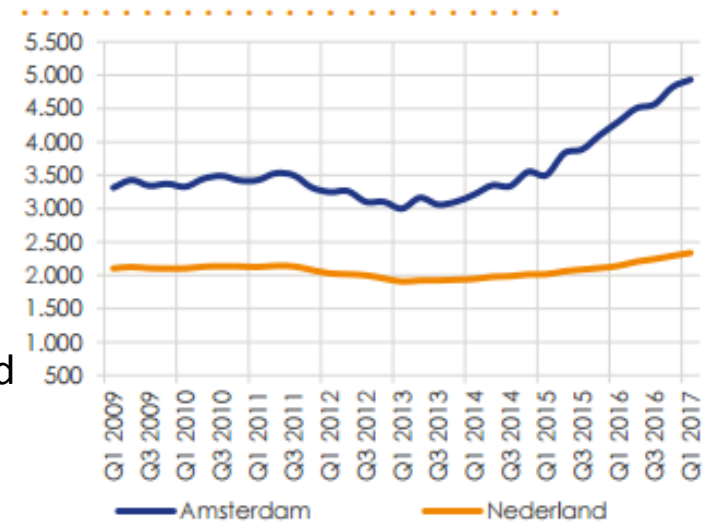


Bron: Dynamis

1. Marktbeeld

Ontwikkeling van de opbrengstpotentie

- De gerealiseerde verkoopprijzen stijgen vlotjes door.
- In Amsterdam is een gemiddelde verkoopprijs van € 5.000 per m² GO gehaald, dat was iets boven € 4.000 per m² GO.
- In de gemiddelde markten als Haarlemmermeer, Almere, Diemen en Weesp stegen de gerealiseerde verkoopprijzen eveneens met meer dan 10%.
- In de voorheen zwakkere markten als Zaanstad en Purmerend was een procentueel nog sterkere stijging waarneembaar. Deze plaatsen liggen inmiddels op het gemiddelde Nederlandse niveau.

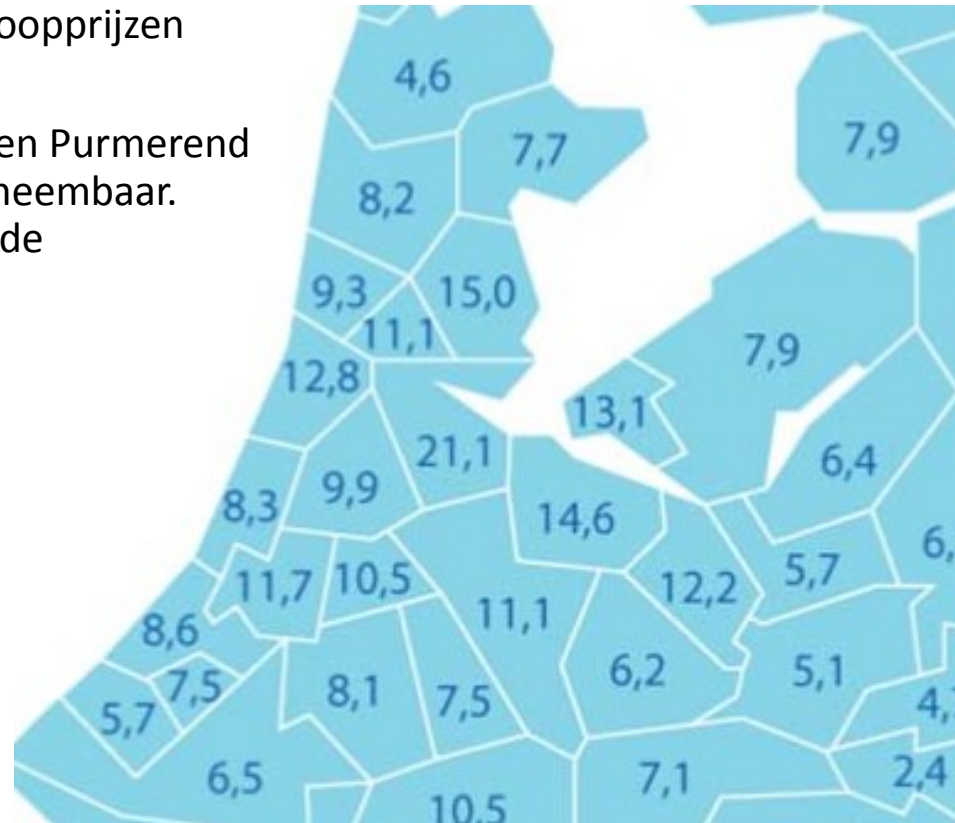


Bron: Dynamis

1. Marktbeeld

Ontwikkeling van de opbrengstpotentie

- De gerealiseerde verkoopprijzen stijgen vlotjes door.
- In Amsterdam is een gemiddelde verkoopprijs van € 5.000 per m² GO gehaald, dat was iets boven € 4.000 per m² GO.
- In de gemiddelde markten als Haarlemmermeer, Almere, Diemen en Weesp stegen de gerealiseerde verkoopprijzen eveneens met meer dan 10%.
- In de voorheen zwakkere markten als Zaanstad en Purmerend was een procentueel nog sterkere stijging waarneembaar. Deze plaatsen liggen inmiddels op het gemiddelde Nederlandse niveau.



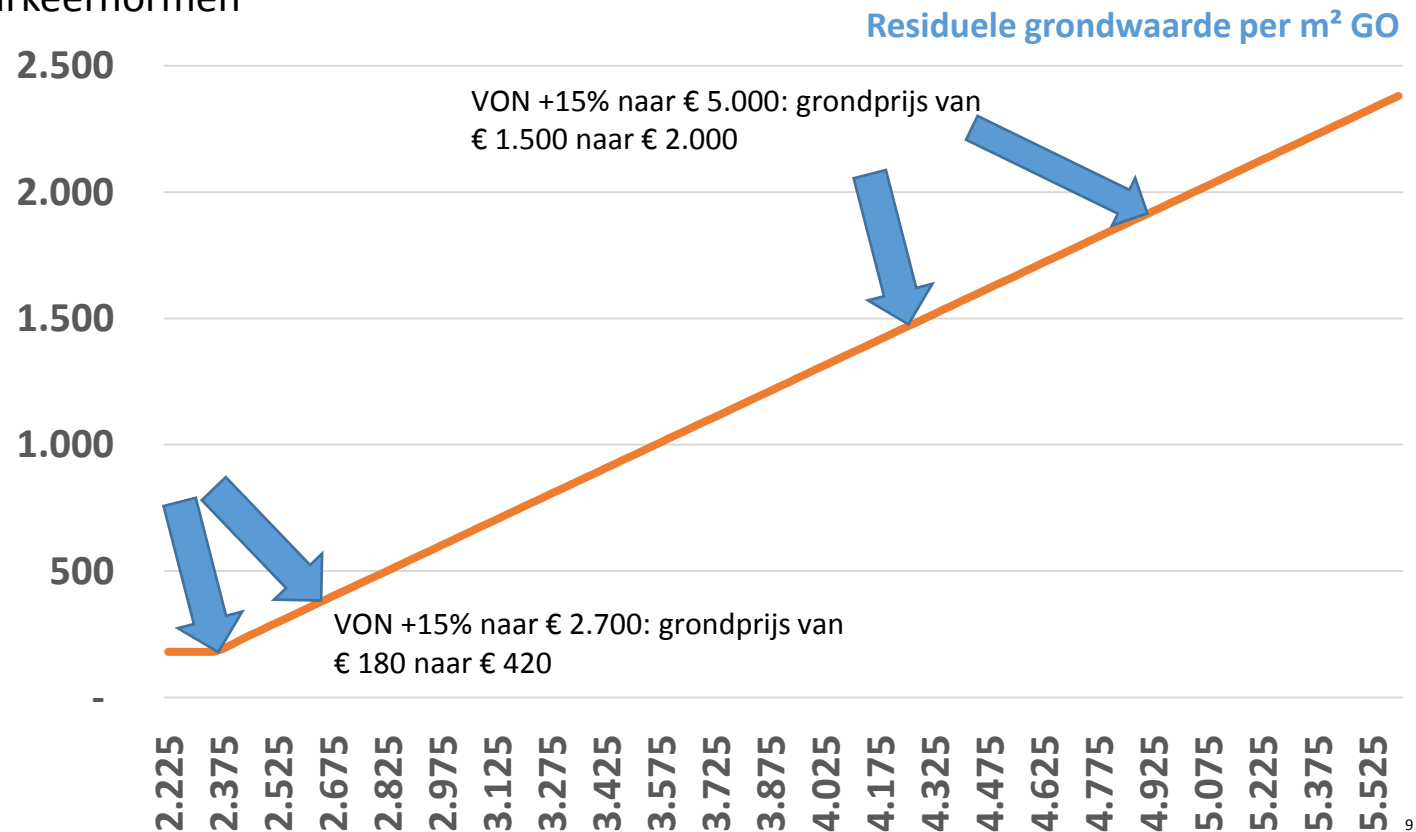
Woningprijzen 2016 Q1 ten opzichte van jaar eerder (%), NVM.

1. Marktbeeld

Ontwikkeling van de locatiecomplexiteit

- De complexiteit van de locaties is niet fundamenteel anders dan vorig jaar:
 - Steeds meer binnenstedelijke transformatie;
 - Steeds meer particuliere locaties.
- Door veranderende gemeentelijke eisen kan de locatiecomplexiteit veranderen:
 - Overgang naar gasloos / energieneutraal / energieleverend
 - Verlaging van parkeernormen

- De stijging van de verkoopprijzen maakt wel veel meer ontwikkelingen financieel haalbaar.



Prestaties 2016

- Hoeveel woningen zijn er opgeleverd in 2016?
- Voor hoeveel woningen is de eerste paal geslagen in 2016?
- Hoeveel bouwvergunningen werden in 2016 afgegeven?

- Methodiek:
 1. CBS-cijfers genomen per begin mei -> voorlopige cijfers 2016.
 2. Toegezonden per gemeente met verzoek tot controle of correctie.
 3. Indien gecorrigeerde cijfers zijn aangeleverd, zijn die gebruikt.

- Amsterdam meet consequent in start bouw, de meeste andere gemeenten letten meer op opleveringen.

Prestaties 2016

Opgeleverde woningen

- De opgeleverde woningen waren in 2016 voor de hele MRA niet hoger dan in 2015. Per deelregio zien we wel verschillen.
- Target: minimaal 12.000 per jaar (Stadsregio+)
- Bron: CBS, nieuwbouw + overige toevoegingen (transformatie), gecorrigeerd door gemeenten. Geen correctie voor overige onttrekkingen, correcties en sloop.

	Opleveringen				2017 Q1
	2015	2016	Richting		
Amsterdam	9.250	7.225	▼	-22%	1.912
Amstel-Meerlanden	1.423	1.869	▲	31%	459
Zaanstreek-Waterland	1.306	1.255	▼	-4%	201
Zuid-Kennemerland	1.172	819	▼	-30%	361
IJmond	357	640	▲	79%	46
Gooi en Vechtstreek	994	1.665	▲	68%	357
Almere/ Lelystad	754	1.364	▲	81%	308
TOTAAL MRA	15.256	14.837	▼	-3%	3.644
TOTAAL Stadsregio+	13.621	12.453	▼	-9%	3.213

Prestaties 2016

Eerste palen

- De cijfers over start bouw komen van CBS, maar bekend is dat die niet altijd volledig worden doorgegeven. De cijfers geven dus een onderschatting.
- De trendlijn is echter voor de hele MRA niet positief, maar het verschilt per deelregio.

	Start bouw		
	2015	2016	Richting
Amsterdam	8.376	5.705 	-32%
Amstel-Meerlanden	1.180	1.734 	47%
Zaanstreek-Waterland	476	664 	39%
Zuid-Kennemerland	322	196 	-39%
IJmond	215	322 	50%
Gooi en Vechtstreek	887	588 	-34%
Almere/ Lelystad	1.310	1.523 	16%
TOTAAL MRA	12.766	10.732 	-16%
TOTAAL Stadsregio+	11.561	9.797 	-15%

Prestaties 2016

Verstrekte vergunningen

- In de bouwvergunningen zien we op MRA-niveau ook nog geen versnelling.

	Bouwvergunningen		
	2015	2016	Richting
Amsterdam	7.005	4.993 	-29%
Amstel-Meerlanden	1.472	2.107 	43%
Zaanstreek-Waterland	990	734 	-26%
Zuid-Kennemerland	541	762 	41%
IJmond	234	195 	-17%
Gooi en Vechtstreek	1.022	749 	-27%
Almere/ Lelystad	1.425	1.520 	7%
TOTAAL MRA	12.689	11.060 	-13%
TOTAAL Stadsregio+	11.289	10.116 	-10%

Plancapaciteit

- Hoe ontwikkelt de verwachte productie 2017-2020 zich?
- Biedt de plancapaciteit de mogelijkheid de productiedoelen te halen?
- Hoe zit het met de ambitie energieneutraal / energieleverend / gasloos?
- Waar zitten personele knelpunten?

Plancapaciteit

Verwachte productie 2017-2020

- Ambitie:
- **Productie 2016 + verwachte productie 2017-2020 > 60.000 woningen.**
- Benodigde productie is dus minimaal 12.000 woningen per jaar.
- Observaties:
- Monitor Plancapaciteit lijkt iets beter ingevuld dan vorig jaar.
- Monitor gaat uit van opleveringen, met dit jaar de mogelijkheid start bouw in te vullen voor de jaren van 2017 tot en met 2020. Dat was echter onvoldoende goed ingevuld voor een serieuze analyse.
- Op 1549 woningbouwplannen in totaal was van 229 niets gewijzigd sinds 2016.
- De versnelling die we in 2016 met elkaar overeenkwamen, is niet altijd doorgevoerd.

Plancapaciteit

Verwachte productie 2017-2020

- Als we puur kijken naar wat in de Monitor als harde plancapaciteit 2017-2019 staat, hebben we altijd een onderschatting.
- De volgende correcties zijn toegepast:
 - Meenemen zachte plancapaciteit 2017-2019.
 - Meenemen deel harde plancapaciteit 2020-2024.

Plancapaciteit

Verwachte productie 2017-2020

- We startten vorig jaar met 69.900 woningen “reële” plancapaciteit 2016-2020.

		Onderzoek 2016	
		2016-2020	Vanaf 2021
Amsterdam	Reële plannen	36.750	21.650
	Zachte plannen	5.500	14.550
9 Amstel-Meerlanden	Reële plannen	13.650	14.900
	Zachte plannen	2.000	6.050
Zaanstreek-Waterland	Reële plannen	7.100	2.400
	Zachte plannen	2.750	3.600
5 Zuid-Kennemerland	Reële plannen	4.050	200
	Zachte plannen	2.850	2.850
IJmond	Reële plannen	-	-
	Zachte plannen	-	-
6 Gooi en Vechtstreek	Reële plannen	-	-
	Zachte plannen	-	-
Almere/ Lelystad	Reële plannen	7.400	17.000
	Zachte plannen	1.500	41.000
TOTAAL MRA	Reële plannen		
	Zachte plannen		
TOTAAL Stadsregio+	Reële plannen	68.950	56.150
	Zachte plannen	14.600	68.050

Plancapaciteit

Verwachte productie 2017-2020

- We weten dat we in 2016 een mooie productie hebben gerealiseerd.

		Onderzoek 2016		CBS
		2016-2020	Vanaf 2021	2016
Amsterdam	Reële plannen	36.750	21.650	7.225
	Zachte plannen	5.500	14.550	
9 Amstel-Meerlanden	Reële plannen	13.650	14.900	1.869
	Zachte plannen	2.000	6.050	
Zaanstreek-Waterland	Reële plannen	7.100	2.400	1.255
	Zachte plannen	2.750	3.600	
5 Zuid-Kennemerland	Reële plannen	4.050	200	819
	Zachte plannen	2.850	2.850	
IJmond	Reële plannen	-	-	640
	Zachte plannen	-	-	
6 Gooi en Vechtstreek	Reële plannen	-	-	1.665
	Zachte plannen	-	-	
Almere/ Lelystad	Reële plannen	7.400	17.000	1.364
	Zachte plannen	1.500	41.000	
TOTAAL MRA	Reële plannen			14.837
	Zachte plannen			
TOTAAL Stadsregio+	Reële plannen	68.950	56.150	12.532
	Zachte plannen	14.600	68.050	18

Plancapaciteit

Verwachte productie 2017-2020

- Wat is nu de verwachting? Kijkend naar de hele MRA zien we:
- Harde plancapaciteit 2016-2020 = 68.672
- Plus: grootste deel Zachte plancapaciteit 2016-2020 = 27.652
- Plus: deel Harde plancapaciteit vanaf 2021

		Onderzoek 2016		Update 2017	
		2016-2020	Vanaf 2021	2016-2020	Vanaf 2021
Amsterdam	Reële plannen	36.750	21.650	31.627	25.744
	Zachte plannen	5.500	14.550	10.575	56.422
9 Amstel-Meerlanden	Reële plannen	13.650	14.900	11.228	3.445
	Zachte plannen	2.000	6.050	3.388	27.135
Zaanstreek-Waterland	Reële plannen	7.100	2.400	5.313	2.307
	Zachte plannen	2.750	3.600	5.738	14.240
5 Zuid-Kennemerland	Reële plannen	4.050	200	4.160	1.071
	Zachte plannen	2.850	2.850	3.973	6.463
IJmond	Reële plannen	-	-	2.512	651
	Zachte plannen	-	-	707	2.684
6 Gooi en Vechtstreek	Reële plannen	-	-	5.589	3.470
	Zachte plannen	-	-	2.111	3.122
Almere/ Lelystad	Reële plannen	7.400	17.000	8.243	25.601
	Zachte plannen	1.500	41.000	1.160	38.850
TOTAAL MRA	Reële plannen			68.672	62.289
	Zachte plannen			27.652	148.916
TOTAAL Stadsregio+	Reële plannen	68.950	56.150	60.571	58.168
	Zachte plannen	14.600	68.050	24.834	143.110

Plancapaciteit

Conclusie: verwachte productie 2016-2020

- We werkten met een target voor de Stadsregio+ van minimaal 60.000 woningen start bouw in de jaren 2016-2020.
- We zien dat in 2016 goed gepresteerd is: 14.800 opleveringen in de hele MRA. Betrouwbare cijfers over start bouw zijn er niet.
- Nemen we de cijfers uit de Monitor Plancapaciteit er bij, dan verwachten we ruim 68.000 opleveringen in de jaren 2016-2020 in de MRA. Daarvan is ruim 20% (de jaarschijf 2016) al gerealiseerd. De rest is plannen die de status “hard” hebben.
- We weten dat er altijd sprake is van planuitval. Maar we weten ook dat van de ruim 27.000 woningen die nu nog als “zacht 2016-2020” staan, zeker een deel gerealiseerd zal worden. En ook van de ruim 62.000 woningen die als “hard 2021+” staan, zal mogelijk een deel versneld kunnen worden.
- Concluderend zien we dat er voldoende plancapaciteit is, ook op korte termijn. Zelfs voldoende harde plancapaciteit. Dat is heel mooi! Maar onzeker of plancapaciteit tot evenzoveel productie leidt in deze periode (indicatie aantal verleende bouwvergunningen). Want er zijn knelpunten (o.a. personele capaciteit) die snelle realisatie in de weg zitten.

Plancapaciteit

Energieneutraal / energieleverend / gasloos

- Enkele observaties:
- Uithoorn: Er zijn geen lopende projecten waarvan de woningen energieneutraal of energieleverend zijn. Er wordt momenteel bij meerdere projecten wel met de ontwikkelende partijen onderhandeld over het realiseren van energieneutrale woningen.
- Zaanstad: De gemeente heeft in maart de green deal mede ondertekend. In het collegebesluit dat hiermee gepaard ging heeft het college tevens de ambitie vastgesteld daar waar mogelijk zodanig energiezuinige nieuwbouw te realiseren dat aardgasaansluitingen worden voorkomen (collegebesluit 7 februari 2017).
- Haarlem: Daar waar we eigen grond verkopen nemen we dat mee in de selectiecriteria wanneer we de markt benaderen. We hebben inmiddels ervaring met 1 project (DSK, Haarlem Oost) dat met een negatieve energieprestatie zal worden gerealiseerd en dus energieleverend is. Er zijn meer plannen in ontwikkeling, maar wij registreren dit momenteel nog niet in de plancapaciteit en hebben daardoor nog geen totaal overzicht.
- Haarlemmermeer: Er is bij ons ook geen exact percentage energieneutraal of energieleverend bekend. Wel wordt er (met name bij projecten op gemeentelijke grond) al gestreefd naar energieneutraliteit.

Plancapaciteit

Personele knelpunten

- Enkele observaties:
- Haarlemmermeer: In antwoord op je vraag over personele knelpunten bij ons in relatie tot de versnellingsopgave kan ik je melden dat we op dit moment niet voldoende bemenst zijn om aan die opgave uitvoering te geven. De verwachting is echter wel dat, als er door het college en/of raad besloten wordt om een of meerdere locaties versneld op te gaan pakken, er dan ook de nodige middelen beschikbaar gesteld zullen worden om menskracht aan te trekken of in te huren.
- Zaanstad: Inmiddels heeft het college in de kadernota aangekondigd om middelen te reserveren voor extra capaciteit bij stedelijke ontwikkeling (voor stedenbouw en verkeer). Dat zal met de begroting in 2018 geëffectueerd worden, echter de vraag is of dit ingevuld kan worden omdat er nauwelijks verkeerskundige capaciteit in het land te verkrijgen is (ook niet in Amsterdam). We zullen vervolgens ook moeten ervaren of dit voldoende blijkt. Daarnaast zou een goede planner welkom zijn.

- Voorbeeld:

Discipline		Kwalitatief	Kwantitatief
	Projectmanagement / projectleiding	groen	geel
Grondzaken	Planeconomie	geel	geel
Grondzaken	Gronduitgifte	groen	groen
Grondzaken	Civiele techniek / uitvoering	groen	groen
Grondzaken	Planning	groen	groen
Beleid	Volkshuisvesting	geel	rood *
Beleid	Grondprijzen / kostenverhaal	groen	groen
R.O.	Stedenbouw	groen	groen
R.O.	Bouwplantoetsing	groen	geel
R.O.	Bestemmingsplannen	groen	geel
Overig			

Aanbevelingen

- Verdiepen plancapaciteit met projecten “die het verschil maken”: grotere projecten die sneller lijken te kunnen.
- Over een half jaar weer monitoren.
- Inzetten van een flexibele schil op MRA-schaal van o.a. planeconomen, juristen, projectleiders grondzaken en andere relevante disciplines.
- Doorgaan met workshops voor kritieke gezamenlijke knelpunten.
- Doorgaan met gesprekken marktpartijen.
- Gezamenlijke planningssysteem opzetten zodat direct gestuurd wordt op de uitvoering per gemeente.