Provincie Noord-Holland

POSTBUS 3007 | 2001 DA HAARLEM

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

Gedeputeerde Staten
Uw contactpersoon
mw. T. Dijkers
BEL/RO

Telefoonnummer +31235144415
dijkerst@noord-holland.nl

INGEKOMEN - 9 NOV. 2018

Verzenddatum
- 9 NOV. 2018

Kenmerk
1117543/1117539

Uw kenmerk

Betreft: Monitor Woningbouw 2018

Geachte leden,

Ter uitvoering van art. 167, tweede lid, van de Provinciewet (inzake de actieve informatieplicht) zenden wij u de Monitor Woningbouw 2018 toe.

Inleiding

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

- de voortgang van de woningbouwproductie;
- de ontwikkeling van de plancapaciteit op korte en langere termijn in Noord-Holland, in relatie tot de ontwikkelingen in de woningbehoefte (bevolkingsprognoses).

In de Monitor Woningbouw wordt ook per regio een overzicht gegeven van deze ontwikkelingen. De Monitor Woningbouw is te vinden op de pagina *http://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Bouwen_wonen/Woonbeleid.* De Monitor Woningbouw baseert zich op onze meest actuele bevolkingsprognose. Dit najaar starten wij met het proces om de bevolkingsprognose te actualiseren. In dat proces betrekken wij ook de regio's.

Optimalisatie Monitor Woningbouw 2018

In onze brief van juni 2018 met nummer 1082491/1082428 hebben wij u geïnformeerd over de stand van zaken van de optimalisatie van de Monitor Woningbouw.

Eind september 2017 en begin oktober 2017 hebben wij twee ambtelijke bijeenkomsten georganiseerd (in Noord-Holland Noord en in Noord-Holland Zuid in samenwerking met de MRA), om de monitoring van plancapaciteit met de gemeenten te bespreken. Daarnaast overlegden wij met de MRA en hebben we de meeste regio's ook nog apart gesproken.

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143
Fax (023) 514 3030

Houtplein 33
2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl
Kvk nummer 34362354
Btw nummer NL.0010.03.124.B.08

Hieruit is een aantal aanpassingen voortgekomen:

- Door de doorontwikkeling van de basisadministratie adressen en gebouwen (BAG) kan dit jaar een beter beeld worden gegeven van de kwalitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad.
- In de monitor plancapaciteit hebben we in overleg met gemeenten extra vragen toegevoegd vanwege het belang van duurzame woningbouw.
- Naar aanleiding van het maatregelenpakket dat GS op 7 november 2017 hebben vastgesteld om belemmeringen bij woningbouw aan te pakken (besluitnummer 1001222-1001229) geven we grote plannen, waarmee kwantitatief het verschil wordt gemaakt, meer aandacht. Bureau Fakton heeft realisatierisico's van dit soort projecten in kaart gebracht in de MRA en Noord-Holland Noord. We hebben overigens de resultaten uit de onderzoeken van Fakton gebruikt om in de monitor een betere categorisatie te maken van de knelpunten van de bouwprojecten, waardoor dit beter kan worden aangegeven.
- Er is bij gemeenten behoefte aan de mogelijkheid om cijfers zelf van de website www.plancapaciteit.nl te downloaden. Gemeenten kunnen daarom binnenkort de openbare plannen in Excel en als GIS-bestand (digitale kaartlaag) downloaden.

Samenvatting Monitor Woningbouw 2018

In de afgelopen 2 jaar (2016-2017) is de woningbouwproductie in Noord-Holland achtergebleven bij de huishoudensgroei. Daardoor is het woningtekort[1] opgelopen waarbij de verschillen tussen de regio's groot zijn. Zo is in de Kop van Noord-Holland sprake van een relatief ontspannen woningmarkt met een tekort van 0,3% en is in Amsterdam sprake van een gespannen woningmarkt met een woningtekort van 6,5%. In veel regio's is het tekort in de laatste 2 jaar opgelopen en boven de 2% gekomen of gebleven. In de regel is er dan sprake van een gespannen woningmarkt.

Voor de jaren 2016 en 2017 was de verwachting in de bevolkingsprognose Noord-Holland dat het aantal huishoudens in Noord-Holland met 32.500 zou toenemen. Dit is de planologische ruimte die gemeenten hebben om de woningvoorraad uit te breiden en waarover regionaal afspraken worden gemaakt. Uit de cijfers blijkt dat de planologische ruimte van gemeenten om de woningvoorraad uit te breiden niet volledig is benut. Uiteindelijk zijn in de periode 2016-2017 in totaal 20.700 woningen gebouwd. Dat betekent dat er 11.800 woningen minder zijn gebouwd dan de geboden planologische ruimte volgens de bevolkingsprognose.

[1] Het woningtekort geeft de verhouding weer tussen de gewenste woningvoorraad en de daadwerkelijke woningvoorraad. Een zeker woningtekort is nodig voor het goed functioneren van de woningmarkt en voorkomt leegstand.

De achterblijvende bouwproductie is dus geen gevolg van een te lage bevolkingsprognose. Was het aantal benodigde woningen volgens de bevolkingsprognose gerealiseerd, dan was het woningtekort gedaald in plaats van gestegen.

De nieuwbouwproductie was in 2017 nagenoeg gelijk aan 2016 en bedroeg ongeveer 11.000 woningen. Het aantal verleende bouwvergunningen tot en met het tweede kwartaal van 2018 vertoont per saldo voor Noord-Holland vanaf eind 2016 een stijgende lijn, maar ook hierbij is het beeld per regio verschillend. De stijging vlakt vanaf eind 2017 ook weer af. Een structurele toename van het aantal bouwvergunningen is nog niet waar te nemen.

Het is positief dat het aantal woningbouwplannen fors is toegenomen ten opzichte van 2017. De totale netto plancapaciteit in 2018 voor Noord-Holland ligt 166.900 woningen hoger dan in 2017 en bedraagt 411.700 woningen. De toename is vooral fors in Noord-Holland Zuid (en de Metropoolregio Amsterdam). In Noord-Holland Noord zijn er geen grote verschillen ten opzichte van het jaar ervoor, maar de plancapaciteit is ook daar toegenomen.

De toename voor heel Noord-Holland zit bijna geheel in de zachte plannen (dus zonder vastgesteld bestemmingsplan), waarbij het met name gaat om potentiële locaties in Amsterdam. Er was in de Metropoolregio Amsterdam dit jaar wederom extra aandacht voor het in beeld brengen van potentiële binnenstedelijke locaties waar op termijn mogelijk ruimte is voor woningbouw. Dit betekent dat voor een deel van deze locaties nog onderzocht moet worden of woningbouw daar mogelijk en wenselijk is. De harde plancapaciteit is afgenomen. Dit betekent dat de bouwproductie hoger ligt dan de aanwas van harde plannen. Dit zijn woningbouwplannen die zijn vastgesteld in een bestemmingsplan en waar bouwen planologisch gezien mogelijk is.

Het is gezien de woningbehoefte tot 2025/2030 van belang dat een deel van de zachte plancapaciteit daarom op korte termijn hard wordt. Dit geldt, afgezien van de Kop van Noord-Holland, voor alle Noord-Hollandse regio's.

Tabel 1: Woningbehoefte 2018-2040 en plancapaciteit (Bron: PNH/Rigo)

	Woningbehoefte* 2018-2020	2018-2025	2018-2030	2018-2040	Netto plancapaciteit	Hard	Zacht
Kop van Noord-Holland	700	1.800	2.200	600	4.700	2.700	2.100
Westfriesland	2.900	6.900	9.400	9.700	12.100	4.600	7.500
Regio Alkmaar	3.500	8.300	10.600	11.100	12.300	9.100	3.100
Waterland	3.600	6.200	8.100	10.700	13.900	3.600	10.300
Zaanstad	4.300	7.900	11.100	16.000	23.800	3.300	20.500
Amstelland-Meerlanden	6.600	16.000	24.500	36.800	45.000	8.400	36.700
Amsterdam	31.100	53.100	72.900	108.600	266.100	45.300	220.900
IJmond/Z-K	4.500	9.600	14.000	20.400	21.400	4.400	17.000
Gooi en Vechtstreek	2.100	6.000	8.700	12.000	12.400	6.400	6.000
Noord-Holland	77.300	130.100	172.900	233.900	411.700	87.700	324.100

*o.b.v. de provinciale prognose (2017)

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

Tot slot

Uiteindelijk kan worden geconcludeerd dat meer woningbouwproductie nodig is in Noord-Holland. Om dit mogelijk te maken willen wij hier als provincie graag aan bijdragen. Versnelling van deze productie vindt plaats in het kader van het Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk bouwen en Versnellen Woningbouwproductie (UVP) dat door ons college is vastgesteld op 12 december 2017 en waarvoor door Uw Staten op 12 februari 2018 ruim 7,2 miljoen euro beschikbaar is gesteld en op 12 maart 2018 nog eens 7,7 miljoen euro via de tweede begrotingswijziging.

Provincie Noord-Holland

In juli 2018 hebben wij u geïnformeerd over de voortgang van dit programma in de MRA en de inzet voor de flexibele schil (brief nummer 1020421/1097159). Dit najaar wordt u verder geïnformeerd over de voortgang, waaronder die in Noord-Holland-Noord.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,

provinciesecretaris
R.M. Bergkamp

voorzitter
J.W. Remkes

2 bijlage(n)

- Overzicht per regio
- Monitor Woningbouw 2018

Bijlage 1 - Overzicht per regio: uitkomst Monitor Woningbouw 2018

Hieronder vindt u de resultaten van de Monitor 2018 per regio. Daarnaast leest u welke belangrijkste acties de regio's hebben uitgevoerd voor de uitvoering van hun Regionale Actieprogramma Wonen.

Kop van Noord-Holland

De groei van de woningvoorraad is achtergebleven bij de huishoudensgroei in 2016-2017. Er is echter nog steeds sprake van een ontspannen woningmarkt (in kwantitatieve zin) omdat de woningvoorraad in de jaren ervoor harder groeide dan de huishoudensgroei (in 2013 was er zelfs sprake van een afname van huishoudens).

De harde plancapaciteit is ruim voldoende voor de geprognosticeerde woningbehoefte tot 2030. De vraag is echter of die harde plancapaciteit tot daadwerkelijke productie moet leiden, omdat na 2030 juist een - relatief groot- overschot aan woningen dreigt. De regio zelf is zich hiervan bewust en heeft met het afsprakenkader Kwalitatieve Woningbouwprogrammering Kop van Noord-Holland 2015 de eerste stap tot bijstelling van de plannen ingezet. In het nieuwe RAP t/m 2020 heeft de Kop afspraken gemaakt om de harde plannen te faseren, doseren en eventueel te saneren. Dit proces loopt nog. Begin 2018 heeft de Kop een evaluatie gedaan naar de ervaringen en resultaten van het KWK. Deze input wordt meegenomen in de voorbereiding voor nieuwe afspraken in de regio over woningbouwprogrammering voor de periode na 2020.

Het aantal verleende bouwvergunningen is in 2016 en 2017 gedaald ten opzichte van 2015. Naar verwachting zal de productie in de komende 2 jaar lager zijn. In principe is dit geen probleem, omdat er sprake is van een ontspannen woningmarkt.

Westfriesland

Er is voldoende plancapaciteit aanwezig om te voldoen aan de woningbehoefte tot 2040. De groei van woningbehoefte doet zich met name voor tot 2030. Het is dus wel van belang dat een deel van de zachte plannen in de komende jaren hard wordt. In 2016-2017 bleef de groei van de woningvoorraad achter op de huishoudensgroei. Hierdoor is het woningtekort opgelopen. In de afgelopen 2 jaar is het aantal verleende bouwvergunningen per jaar toegenomen. Naar verwachting zal de productie de komende 2-4 jaar ook toenemen.

De regio Westfriesland heeft in 2017 een kwantitatieve woningbouwprogrammering vastgesteld en laat momenteel een kwalitatief woningbehoefteonderzoek uitvoeren. De resultaten uit dit onderzoek zullen vertaald worden in criteria, die worden toegevoegd aan het bestaande kwantitatieve regionale afwegingskader. Daarmee wordt het afwegingskader voor nieuwe plannen kwantitatief en

kwalitatief. Naar verwachting is de geactualiseerde programmering eind 2018 gereed. Het kwalitatief woningbehoefteonderzoek levert belangrijke bouwstenen op die ook bijdragen aan de uitvoering van diverse acties die de regio in haar RAP heeft benoemd, zoals het vaststellen van de kernvoorraad sociale huur.

Regio Alkmaar

In de regio Alkmaar is voldoende plancapaciteit aanwezig om in de woningbehoefte te voorzien tot 2040. Ook is een groot gedeelte hiervan al hard. De groei van de woningvoorraad is achtergebleven bij de huishoudensgroei. Hierdoor is het woningtekort opgelopen. Het aantal verleende bouwvergunningen bleef de afgelopen 2 jaar nagenoeg gelijk. Naar verwachting zal de productie de komende 2 jaar gelijk zijn aan de voorgaande jaren, of eventueel licht stijgen.

In de regio Alkmaar heeft de focus het afgelopen jaar vooral gelegen op het maken van de regionale afspraken voor woningbouw volgens de PRV (een woningbouwprogrammering). De regio heeft een adviesbureau (Companen) ingehuurd. Zij voeren een kwalitatief woningbehoefteonderzoek uit en begeleiden het proces om tot de programmering te komen. Naar verwachting is de programmering eind 2018 gereed.

Zuid-Kennemerland/IJmond

De druk op de woningmarkt in deze regio is hoog. Er is voldoende plancapaciteit om in de woningbehoefte te voorzien tot 2040. Het is echter van belang dat op korte termijn een gedeelte van de zachte plancapaciteit wordt omgezet in harde plannen. Op die manier kan worden voorzien in de behoefte tot 2025/2030.
De groei van de woningvoorraad in de IJmond bleef achter bij de huishoudensgroei. Hierdoor is het woningtekort in dit deel van de regio wat opgelopen. In Zuid-Kennemerland is de groei van de woningvoorraad hoger dan de groei van de huishoudens. Toch is het (al aanwezige) woningtekort niet ingelopen en is er nog steeds sprake van een gespannen woningmarkt. Het aantal verleende bouwvergunningen in Zuid-Kennemerland/IJmond is in 2017 fors gestegen t.o.v. de voorgaande jaren. Dit is positief. Naar verwachting zal de productie ook de komende 2 jaar toenemen.

Deze regio is onderdeel van het traject van de versnellingsopgave van de MRA. De regio heeft de woningbouwopgave uit het RAP uitgewerkt in een specifieke programmering. Ook heeft de regio een woningbouwprogrammeur aangesteld, om er voor te zorgen dat de programmering en de bouw aan blijft sluiten bij de actuele woningbouwbehoefte.
Eind 2018 zal de regio met een verdere uitwerking van de programmering komen, waarin een kwalitatieve verdieping is opgenomen. Er is door de regio subsidie aangevraagd voor een aantal

projecten, waaronder een regionale woonmonitor die diverse inzichten uit andere monitors overzichtelijk samenbrengt.

Samenwerking in de Metropoolregio Amsterdam

De regio's die in de MRA liggen (Kennemerland/IJmond, Gooi en Vechtstreek en Zaanstreek-Waterland/Amsterdam Amstelland-Meerlanden) hebben alle drie een RAP. Tegelijkertijd werken deze regio's op MRA-niveau samen op het gebied van bouwen en wonen. Hoofdthema's zijn: 1) woningproductie en versnellen 2) gezamenlijk onderzoek en kennisdeling 3) betaalbaarheid en toegankelijkheid.
In de MRA-actieagenda zijn acties benoemd. Voor het woonbeleid zijn de volgende acties relevant:

- 1.1 & 1.2 Alle MRA-gemeenten maken afspraken over afstemming en programmering woningbouw. Alle MRA-gemeenten geven aan welke binnenstedelijke locaties komende 4 - 10 jaar ter beschikking komen.
- 1.11 Het versnellen van de woningbouwproductie in de MRA door minimaal 60.000 nieuwe woningen in aanbouw te nemen vanaf 2016 tot en met 2020.

Zaanstreek-Waterland

De druk op de woningmarkt in deze regio is hoog. Er is voldoende plancapaciteit om in de woningbehoefte te voorzien tot 2040. Het is echter van belang dat op korte termijn een gedeelte van de zachte plancapaciteit wordt omgezet in harde plannen, zodat voorzien kan worden in de behoefte tot 2025/2030. De groei van de woningvoorraad is gestegen, maar achtergebleven bij de huishoudensgroei, waardoor het woningtekort is opgelopen en de woningmarkt gespannen is. In Waterland steeg het aantal verleende bouwvergunningen de afgelopen 2 jaar.Naar verwachting zal de productie ook de komende 2 jaar toenemen. In Zaanstad nam het aantal verleende bouwvergunningen niet of gering toe in de afgelopen 2 jaar. Naar verwachting zal dit de komende 2 jaar ook gelden voor de productie. Dit is gezien de woningbehoefte geen gewenste ontwikkeling.

De regio moet er hard aan trekken om de productie in de pas met de vraag te laten lopen en het woningtekort te verkleinen. De regio pakt dit vanuit het traject van de versnellingsopgave in MRA-verband op (zie tekstvak hierboven).

Amsterdam

Bekend is dat de druk op de woningmarkt in Amsterdam en omgeving hoog is en toeneemt. In Amsterdam is op papier voldoende capaciteit aanwezig om tot 2040 in de woningbehoefte te voorzien . Zoals eerder genoemd moet voor een deel van de locaties nog worden onderzocht of woningbouw daar mogelijk en wenselijk is. Om te voorzien in de behoefte tot 2030 is het van belang dat een gedeelte van deze zachte plannen op korte termijn hard worden.

In de afgelopen jaren lag de productie hoog, maar toch bleef de groei van de woningvoorraad achter bij de huishoudensgroei. Hierdoor is het woningtekort verder opgelopen. Na een piek in 2015 is het aantal verleende bouwvergunningen in 2016 gedaald en in 2017 licht gestegen. Naar verwachting zal dit de komende 2 jaar ook gelden voor de nieuwbouwproductie. Dit is gezien de woningbehoefte geen gewenste ontwikkeling. De gemeente moet er hard aan trekken om de productie in de pas met de vraag te laten lopen. Daarom heeft de gemeente zichzelf doelen gesteld voor woningproductie en pakt zij de versnellingsopgave in MRA verband op (zie tekstvak hierboven).

Amstelland-Meerlanden

De druk op de woningmarkt in deze regio is hoog. Er is voldoende plancapaciteit om in de woningbehoefte te voorzien tot 2040. Het is echter wel van belang dat op korte termijn een aanzienlijk deel van de zachte plancapaciteit wordt omgezet in harde plannen, zodat voorzien kan worden in de behoefte tot 2025/2030. De groei van de woningvoorraad is gestegen, maar achtergebleven bij de huishoudensgroei. Daardoor ishet woningtekort opgelopen en de woningmarkt gespannen. Het aantal verleende bouwvergunningen is de afgelopen 2 jaar niet of gering toegenomen Naar verwachting zal dit de komende 2 jaar ook gelden voor de productie. Dit is gezien de woningbehoefte geen gewenste ontwikkeling.

De regio moet er hard aan trekken om de productie in de pas met de vraag te laten lopen en het woningtekort te verkleinen. De regio pakt dit vanuit het traject van de versnellingsopgave in MRA-verband op (zie tekstvak hierboven).

Gooi en Vechtstreek

Er is voldoende plancapaciteit aanwezig om tot 2040 te voldoen aan de woningbehoefte. Voor de periode 2020-2030 is het van belang dat (een gedeelte van de) zachte plannen hard worden. De groei van de woningvoorraad is groter dan de huishoudensgroei. Er is sprake van een ontspannen woningmarkt (in kwantitatieve zin).

Deze regio is onderdeel van het traject van de versnellingsopgave van de MRA. De regio heeft in 2017 ook regionale afspraken over woningbouw gemaakt. Eind 2018 zal de regio de regionale afspraken actualiseren. Er loopt ook een aantal projecten waarvoor RAP-subsidie is aangevraagd, zoals het ontwikkelen van een woonmonitor die voor inzicht in de voortgang van de acties uit en effecten van de woonvisie en het RAP zorgt. Een ander voorbeeld is het project 'regionale senioren wooncoach', dat bedoeld is om bewoners te informeren en te ondersteunen om prettig en veilig langer zelfstandig te kunnen wonen. Dat kan ofwel in de huidige woning, ofwel het middels een eventuele vervolgstap in hun wooncarrière (verhuizing). Secundair doel is een optimaal gebruik van de (sociale huur)woningvoorraad.