Verdiepingsslag woningbouwplannen Noord-Holland Noord

Stand van zaken voorjaar 2018

Erwin Daalhuisen MSc

Robin Vriends MSc

Status:	Definitief
Opdrachtgevers:	Provincie Noord-Holland
	Bouwend Nederland

Kenmerk	104730/N1/0.4

Rotterdam, 12 juni 2018

1. De aanleiding voor de verdiepingsslag

De Provincie Noord-Holland wil vraag en aanbod op de woningmarkt zo goed mogelijk op elkaar afstemmen. Inzicht in de gemeentelijke woningbouwplannen is daarbij essentieel. Via de Monitor Plancapaciteit heeft de Provincie inzicht in de woningbouwplannen van de gemeenten, zowel harde als zachte plannen, zowel op de korte als de langere termijn.

In het zuidelijke deel van de provincie, de Metropoolregio Amsterdam, is sprake van een sterke groei van de woningbehoefte. Als gevolg daarvan wordt door de Provincie en de gemeenten ingezet op versnelling van de woningproductie op de korte termijn.

In het noordelijk deel van Noord-Holland is de dynamiek op de woningmarkt anders. We zien dat de woningmarkt aantrekt, maar de druk vanuit Amsterdam is minder voelbaar. Ook tussen de drie regio's (Regio Alkmaar, West-Friesland en Kop) zijn de verschillen groot. Zo is de Kop een anticipeer-regio, waarbij niet alleen een kwantitatief maar ook een kwalitatief woningbouwprogramma is opgesteld.

Door een scherp zicht te krijgen op de woningbouwplannen, wil de Provincie weten of vraag en aanbod goed op elkaar zijn afgestemd. Overprogrammering (meer woningbouwplannen dan de verwachte woningbehoefte) is daarbij een aandachtspunt. Een beetje overprogrammering is prettig, want er valt immers wel eens wat uit en er treden vertragingen op, maar te veel overprogrammering is problematisch.

Even vervelend is onderprogrammering. Daarvan is sprake wanneer een gemeente of deelregio mínder woningbouwplannen heeft dan de markt toelaat. We maken dan niet optimaal gebruik van de mogelijkheden die de woningmarkt biedt, en daarmee worden kansen gemist om goede woningen toe te voegen aan de voorraad.

Om te bepalen of er in Noord-Holland ook sprake is van een achterstand in de bouwproductie en versnelling van de bouwproductie nodig is, heeft er een verdiepingsonderzoek plaatsgevonden. Daarin is ook gekeken naar specifieke woningbouwprojecten in Noord-Holland Noord.

De voorliggende vraag is gesteld door de Provincie Noord-Holland en Bouwend Nederland die gezamenlijk opdrachtgever zijn voor de analyse behorende bij deze oplegnotitie.

2. Gevolgde werkwijze

In de laatste maanden van 2017 en het begin van 2018 voerde Fakton in opdracht van Provincie Noord-Holland en Bouwend Nederland een verdiepingsslag uit op de woningbouwplannen voor het noordelijk deel van de provincie. We onderzochten de realisatierisico's van de geplande projecten, met een focus op de projecten die tot en met 2020 productie opleveren. We deden dat in eerste instantie op basis van de Monitor Plancapaciteit. Per deelregio ontstond een beeld van het verband tussen de woningbouwplannen en de huishoudensontwikkeling, en bovendien van de realisatierisico's op de korte termijn en voor de 10 grootste woningprojecten.

In bijeenkomsten in de deelregio's zijn de resultaten gepresenteerd en werd nader ingegaan op de knelpunten. Daarbij is aan de deelregio's nadrukkelijk verzocht woningbouwprojecten te melden die beleidsmatig gewenst zijn, maar waar op korte termijn sprake is van realisatierisico's die mogelijk met een interventie in capaciteit, proces of financiën oplosbaar is. Ook zijn de bevindingen gedeeld met Bouwend Nederland als vertegenwoordiger van de marktpartijen. Met specifieke marktpartijen is overleg gevoerd over enkele grote projecten.

De waargenomen knelpunten variëren per project, maar er is een gemene deler te zien. De haalbaarheid van plannen is merkbaar verbeterd, door de toegenomen marktdruk en de opgelopen verkoopprijzen. In

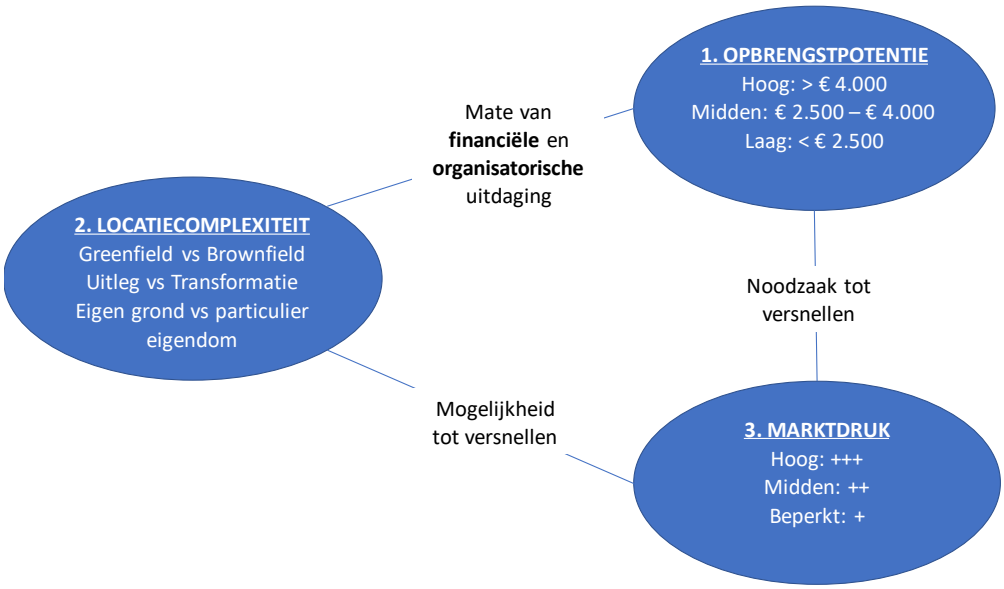
gebieden met relatief bescheiden opbrengstpotentie kan de financiële haalbaarheid van met name complexe binnenstedelijke projecten echter een knelpunt zijn. Wat we overal waarnemen, is een toenemende druk op de ambtelijke organisaties door de toename van het aantal projecten waaraan gewerkt wordt. Dat kan er ook toe leiden dat projecten vertraagd worden.

3. Analytisch kader

Bij het beoordelen van woningbouwplannen maken we gebruik van het volgende analytisch kader. Daarbij maakten we per woningbouwplan een analyse op basis van drie criteria:

- Wat is de opbrengstpotentie van de woningen? Is die hoog (boven € 4.000 per m² woonoppervlak), laag (onder € 2.500 per m² woonoppervlak) of gemiddeld?
- Wat is de locatiecomplexiteit? Denk aan zaken als wel/geen gemeentelijk eigendom, uitleg versus binnenstedelijk, eengezins versus meergezins, grote versus kleine locaties, milieuproblemen.
- Wat is de marktdruk? Is er sprake van zeer hoge marktdruk of valt het wel mee?

Onderstaande figuur verduidelijkt dit analytisch kader.



Figuur 1: Analytisch kader

Met deze drie kwalificaties kunnen locaties beter worden gewaardeerd:

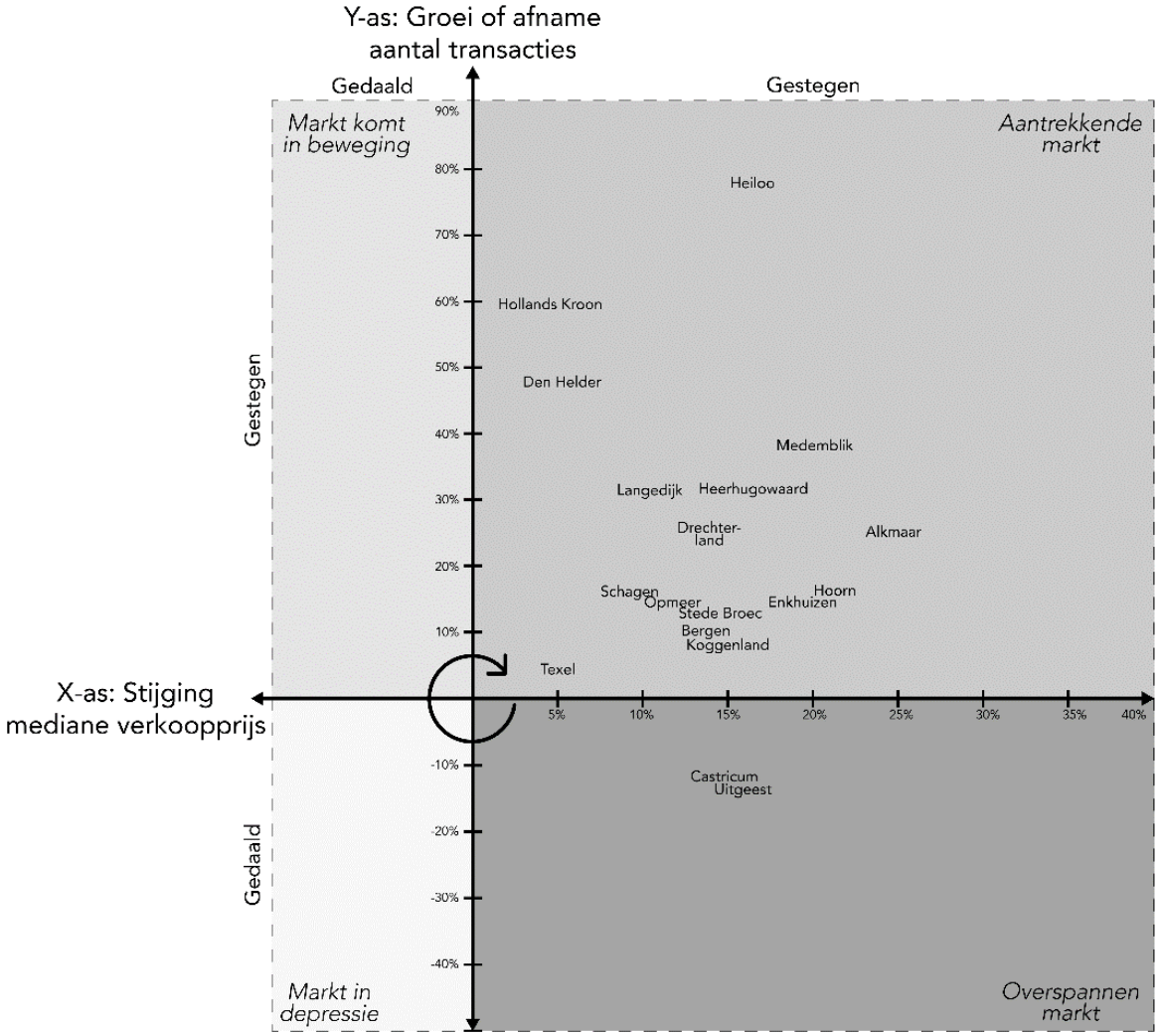
- Locaties met een hoge marktdruk en een hoge opbrengstpotentie lenen zich het meest voor versnelling. Hier zal een uitbreiding van de nieuwbouwproductie gemakkelijk worden opgenomen door de markt (Amsterdam, Amstelveen, Haarlem). Een hoge locatiecomplexiteit hoeft in dat geval geen probleem te zijn: er kan immers veel worden verdiend, dus kunnen er ook veel problemen worden opgelost.
- Een lage opbrengstpotentie hoeft geen probleem te zijn voor versnelling van de nieuwbouwproductie, indien er voldoende marktdruk is en lage locatiecomplexiteit. De grondopbrengsten zijn dan bescheiden, maar voldoende om een sluitende business cas te geven. Wanneer de locatiecomplexiteit echter oploopt, zal de business case vaak niet sluitend zijn en

komt een project niet op gang. Dergelijke projecten kunnen vaak met een financiële injectie over de streep worden getrokken.

- De combinatie van onvoldoende marktdruk, lage opbrengstpotentie en hoge locatiecomplexiteit geldt als een waarschuwing. Dergelijke locaties zijn voor een projectontwikkelaar niet aantrekkelijk, zelfs niet wanneer de overheid met subsidies komt. Naarmate de marktdruk aanzwelt en de opbrengstpotentie toeneemt, wordt het wel gemakkelijker om de complexe locaties tot ontwikkeling te brengen.

4. Marktanalyse

De marktdruk is in de afgelopen twee jaar ook in Noord-Holland Noord opgelopen. In onderstaande figuur wordt een verband gelegd tussen het aantal transacties van koopwoningen en de ontwikkeling van de gerealiseerde verkoopprijzen.



Figuur 2: Ontwikkeling van de marktdruk

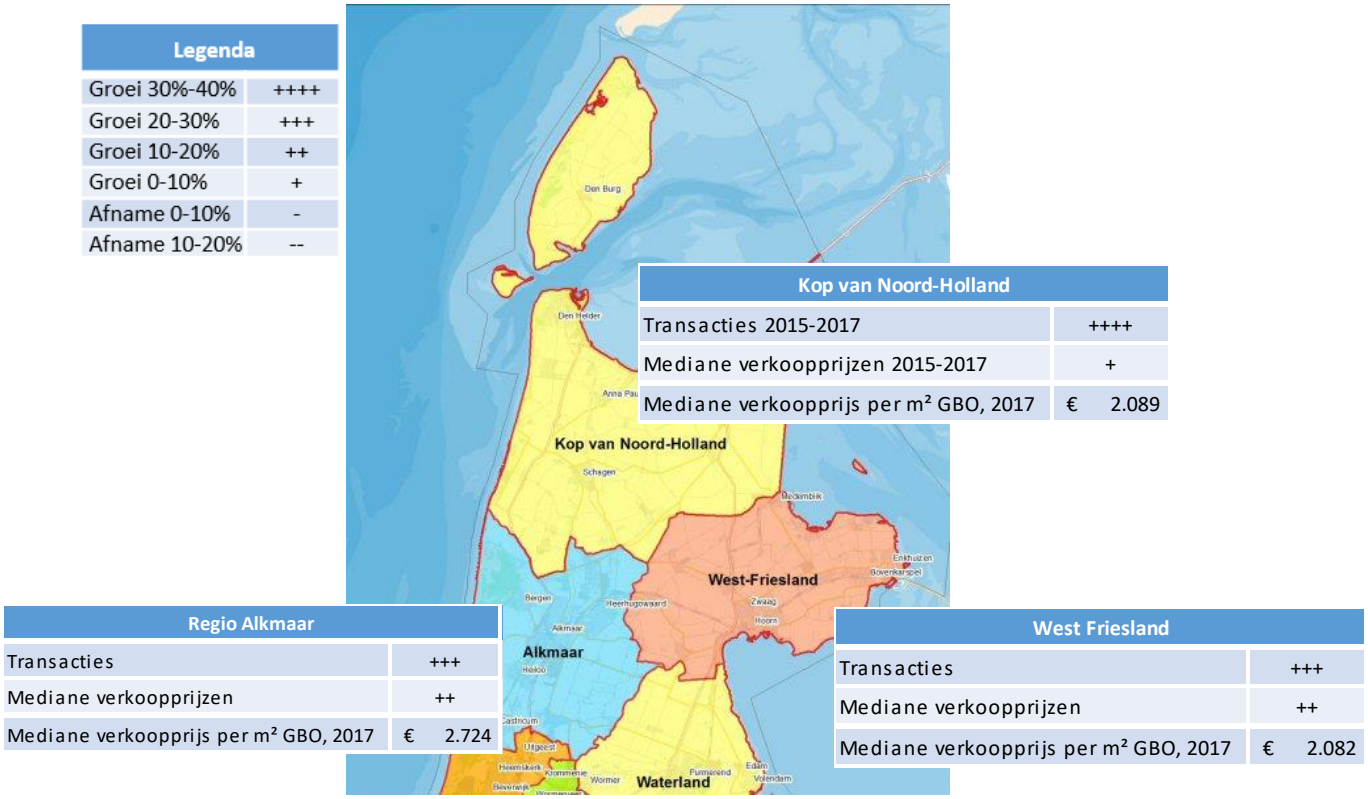
De cyclische vastgoedmarkten volgen vaak een vast patroon. In een crisissituatie dalen de verkoopprijzen en komt de markt tot stilstand. We bevinden ons dan in het kwadrant linksonder. Wanneer de markt op het dieptepunt is, zien woningzoekers kansen met de lage verkoopprijzen. De markt komt dan weer in

beweging, waarbij we zien dat het aantal transacties toeneemt. De verkoopprijzen staan echter nog onder druk, omdat de verhouding tussen vraag en aanbod nog scheef is. In zo'n kopersmarkt staan veel woningen te koop, en wordt geconcurreerd op prijs.

Naarmate de markt verder aantrekt, daalt het aanbod. Steeds meer woningen die al lang te koop staan krijgen een eigenaar en in deelsegmenten ontstaat schaarste. Dit is doorgaans het teken voor prijsstijgingen. De combinatie van groei van het aantal transacties en groei van de verkoopprijzen duidt op een gezonde woningmarkt.

Wanneer de vraag blijft aanzwellen, zullen de verkoopprijzen ook blijven stijgen. We kunnen dan een situatie krijgen, dat die woningeigenaren afhaken die graag willen doorverhuizen naar een grotere woning in de eigen woonplaats of regio. Gevolg is, dat het aanbod van met name bestaande koopwoningen dan ook afneemt. De markt is overspannen en het aantal transacties neemt af. Doordat er nog wel veel vraag is, blijven de verkoopprijzen oplopen.

Dat we in Amsterdam en omliggende gemeenten in een overspannen markt zitten, is voor iedereen duidelijk. Maar hoe staat Noord-Holland Noord er voor? Uit de analyse blijkt dat bijna alle gemeenten in het meest aangename kwadrant zitten, dat van de aantrekkende markt. We zien dat in sommige gemeenten de transacties wel oplopen, maar de verkoopprijzen nog vlak zijn, zoals Hollands Kroon. In andere gemeenten is al sprake van stevige prijsstijgingen en een daling van de groei van de transacties, zoals in Alkmaar en Hoorn. Castricum en Uitgeest zitten zelfs al in het overspannen deel, wat duidt op een grote binding met de Amsterdamse markt.



Figuur 3: Ontwikkeling transacties en verkoopprijzen

Gevolg van de opgelopen marktdruk is dat complexe projecten financieel gezien steeds haalbaarder worden. Doordat de opbrengstpotentie oploopt, kunnen binnenstedelijke projecten die tot voor kort onhaalbaar leken zonder flinke subsidies ineens uit. Dat leidt tot een toegenomen animo bij projectontwikkelaars en beleggers om aan de slag te gaan.

We zien dat de gerealiseerde verkoopprijzen van woningen, uitgedrukt in € per m² gebruiksoppervlak, in de regio Alkmaar inmiddels boven het Nederlands gemiddelde liggen. In West-Friesland en de Kop liggen de verkoopprijzen nog lager, maar er is een positieve trend te zien.

Stijgende verkoopprijzen betekent dat de residuele grondwaarde, die ter beschikking staat om de grondexploitatie te financieren, oploopt. In een dure regio zoals Amsterdam of Haarlem betekent dit dat de winst die op een woningbouwproject kan worden gemaakt, oploopt. In gebieden met een lagere verkoopprijs betekent diezelfde procentuele stijging dat een sluitende business case dichterbij komt. Met name in West-Friesland en de Kop geldt echter dat de residuele grondwaardes nog bescheiden zijn, zodat projecten met een hoge locatiecomplexiteit toch nog een onrendabel deel kunnen hebben. Als kanttekening dient ook benoemd te worden dat de sterk aantrekkende, en in sommige gebieden overspannen markt zorgt voor stijgende materiaals- en personeelskosten, wat op zijn beurt weer een negatief effect heeft op grondexploitaties.

5. De uitbreidingsbehoefte op korte en lange termijn

Uit de rapportage “Prognose 2017-2040: bevolking, huishoudens en woningbehoefte” die door de Provincie is opgesteld, leiden we af wat voor de korte en de lange termijn de uitbreidingsbehoefte aan woningen in Noord-Holland Noord is.

	Aantal woningen 2017	Prognose uitbreidingsbehoefte 2018 t/m 2020	Prognose uitbreidingsbehoefte 2018 t/m 2040
Noord-Holland Noord	296.300	9.400 woningen (+ 3,2%)	23.300 woningen (+ 7,9%)

Figuur 4: Uitbreidingsbehoefte woningbouw Noord-Holland Noord

We zien dat de uitbreidingsbehoefte voor de jaren 2018 tot en met 2020 op 9.400 woningen komt, dat is 2.350 per jaar. Het betreft hier de netto uitbreidingsbehoefte, dus het saldo van toevoegingen (door nieuwbouw en door transformatie) en onttrekkingen (door sloop). De bruto toevoeging kan dus hoger zijn dan 2.350 per jaar. We nemen daarvoor een bandbreedte van 2.500 tot 3.000 woningen per jaar aan.

6. Prestaties 2015 tot en met 2017

De productiecijfers waren de afgelopen jaren goed: de totale bruto toevoeging (dat is opgeleverde nieuwbouw plus overige toevoegingen zoals transformaties) lag in de jaren 2015 tot en met 2017 vrij constant op ruim 2.500 voor Noord-Holland Noord. Aangezien de projecten die in de crisisjaren op de plank waren blijven liggen, gaandeweg worden uitontwikkeld, komen steeds meer nieuwe projecten aan bod. Dat zijn in toenemende mate particuliere binnenstedelijke herontwikkelingsprojecten, met een hogere mate van locatiecomplexiteit dan het gemiddelde gemeentelijke uitleg-project.

	2015	2016	2017
Kop van Noord-Holland	405	653	422
West-Friesland	734	697	748
Regio Alkmaar	1.144	1.376	1.496
Totaal	2.283	2.726	2.666

Figuur 5: Gerealiseerde woningproductie (nieuwbouw plus overige toevoegingen)

De bruto productiecijfers zijn relatief goed: ze liggen in de bandbreedte van 2.500 tot 3.000 woningen per jaar. Het gemiddeld aantal gesloopte woningen per jaar in de periode van 2012 tot en met 2017 was 270 woningen op basis van gegevens van het CBS. Dat betekent dat de gemiddelde uitbreidingsbehoefte (2350 woningen) in 2015 net niet gehaald is. In 2016 en 2017 is dit wel het geval. Dit toont aan dat de productie nog licht zou kunnen toenemen om de netto-productie exact in lijn te kunnen krijgen met de uitbreidingsbehoefte. Overigens zou een nog iets hogere productie geen probleem vormen, omdat er voor de jaren na 2020 per saldo een grotere uitbreidingsbehoefte is. Het is daarom goed om vast te stellen wat voor de komende jaren de planning is voor het aantal te slopen woningen. Wanneer deze aantallen hoger liggen dan het gemiddelde van de afgelopen jaren dient de productie nog iets op te worden geschroefd.

Kijken we naar de verleende bouwvergunningen, dan zien we dat Noord-Holland in 2017 ten opzichte van 2016 een stijging van 31% laat zien. Dat is gelijk aan het beeld in Nederland.

Die nieuwe projecten zijn in steeds grotere mate binnenstedelijk, met de locatiecomplexiteit die daar bij hoort. Er moet vaak bestaand vastgoed worden gesloopt, er is sprake van hogere inbrengwaarden, bodemvervuiling of milieuhinder kan een rol spelen en het besluitvormingstraject kan met veel omwonenden langer duren.

De keuze voor binnenstedelijk bouwen is duidelijk gemaakt, dus is het zaak om scherp te kijken naar de realisatierisico's. Hoe staat het bij de voorgenomen productie voor de komende jaren met de knelpunten? En welke productie is realistisch?

7. Plancapaciteit 2017 tot en met 2020

Uit de Monitor Plancapaciteit zijn de door de gemeenten opgevoede plannen opgenomen, met een realistische inschatting van de opleveringsperiode. In onderstaand overzicht is de voorgenomen productie 2016-2020 verdeeld naar planstatus. Harde planstatus betekent dat alles tot aan het bestemmingsplan geregeld is. Dit betreft ruim 12.600 woningen. Bij actieve grondpolitiek kan het echter betekenen dat de gronduitgifte nog moet plaatsvinden en dat bouwvergunningen nog moeten worden aangevraagd. Bij projecten met zachte planstatus – totaal ruim 2.500 woningen – is het juridisch-planologische traject nog niet volledig doorlopen.

Monitor 2017 met aangepaste periode incl. opleveringen in 2016	2016-2020		2021+	
		15.178		*17.665*
Hard	1.377	**12.632**	380	**7.225**
	8.529		6.845	
	-		-	
19.857	2.726 (opl. 2016)			
Zacht	154	**2.546**	2.886	**10.440**
	2.375		7.442	
	17		112	
12.986				

Figuur 6: Verwachte woningproductie Noord-Holland Noord

We hebben ook onderzocht in hoeverre de projecten kampen met specifieke knelpunten – zij het op technisch vlak, financieel, regelgeving, omgeving of anderszins. Op basis van het aantal knelpunten zijn de projecten ingedeeld in “groen” – geen serieuze knelpunten – via “oranje” – wel knelpunten, maar oplosbaar voor 2020 – tot “rood” – zoveel knelpunten dat realisatie voor 2021 onrealistisch is.

Uit de analyse blijkt dat van de nog te realiseren productie in totaal 1.500 woningen de status “groen” hebben. Dat wil zeggen dat er niet of nauwelijks sprake is van knelpunten, dan wel dat het aannemelijk is dat de overgebleven knelpunten opgelost gaan worden. Dat is het min of meer zekere aandeel van de plancapaciteit. Ook zien we dat totaal zo’n 11.000 woningen van de plancapaciteit voor de jaren tot en met 2020 de status “oranje” heeft: daar is dus nog werk aan de winkel. Overigens betekent dat niet dat die projecten per definitie vertraging gaan oplopen; het betekent alleen dat meerdere knelpunten moeten worden opgelost.

De geplande productie 2016-2020 bedroeg volgens opgave van de gemeenten in Noord-Holland Noord dus 15.178 woningen. Daarvan zijn er in 2016 al 2.726 gerealiseerd, en in 2017 nog eens 2.824. We zien dan een voorgenomen productie van 2018-2020 van circa 10.000 woningen. Uitgaande van sloop van 270 woningen per jaar (ofwel 810 woningen) worden er, als deze voorgenomen productie daadwerkelijk wordt doorgevoerd, gemiddeld genomen circa 3.060 woningen gebouwd per jaar. Dat biedt ruimte voor enige planuitval, gelet op de uitbreidingsbehoefte van circa 2.350 woningen per jaar. Kortgezegd houdt het in dat van de voorgenomen productie in 2018 tot en met 2020 minimaal 70% daadwerkelijk moet worden geproduceerd om de uitbreidingsbehoefte bij te houden.

Voor een verdere verdieping van deze cijfers kijken we naar het beeld per deelregio. Er zijn immers verschillen in uitbreidingsbehoefte tussen de deelregio’s, en ook willen we zien hoe de verdeling tussen gemeenten binnen een deelregio is. De hierbij gebruikte gegevens hebben als basis de Monitor Plancapaciteit, aangevuld met informatie van de gemeenten zelf. De uitbreidingsbehoefte is ontleend aan de “Prognose 2017-2040: Bevolking, huishoudens en woningbehoefte” van de Provincie.

8. De plancapaciteit na 2020

Uit de analyse van de plancapaciteit blijkt ook dat voor de jaren ná 2020 al een plancapaciteit aanwezig is van ruim 17.000 woningen. Dat is het rechterdeel van de tabel op de vorige pagina. Ruim 7.000 woningen voor de periode na 2020 zitten in plannen die nu al juridisch-planologisch hard zijn.

We zagen dat de uitbreidingsbehoefte voor de jaren 2017-2040 in totaal 23.300 woningen is. Daarvan is de behoefte ná 2020 gelijk aan zo’n 14.000. Die plannen liggen er nu dus feitelijk al. Gelukkig zijn het niet

allemaal harde plannen, want de kwalitatieve behoefte kan door de jaren heen veranderen en dat betekent dat er plannen in de huidige planvoorraad zijn die niet door zullen gaan, maar ook dat er nieuwe plannen bij komen.

Al met al is onze conclusie dat de plancapaciteit voor Noord-Holland Noord ook voor de jaren na 2020 op orde is. Voor het zuidelijke deel van de provincie concludeerden wij al eerder in onze MRA-studie dat daar een vergelijkbaar ruime plancapaciteit is.

Wel is het mogelijk dat er kijkend naar de deelregio's onevenwichtigheden zijn tussen behoefte en plancapaciteit. Daarom maken we hieronder een beeld op per deelregio.

9. Beeld Kop van Noord-Holland

In het Regionaal Convenant Woningbouw Regio Kop van Noord-Holland hebben de gemeenten Schagen, Den Helder, Hollands Kroon en Texel en de Provincie Noord-Holland afspraken gemaakt omtrent het nieuwbouwprogramma tot 2020. De regiogemeenten hebben in dit convenant een nadere uitwerking gemaakt van de nog te ontwikkelen woningbouwlocaties, uitgaande van de situatie dat in de periode 2014 tot 2020 maximaal 2.750 woningen worden toegevoegd in de Kop van Noord-Holland. De bouwplannen die in de Monitor Plancapaciteit waren opgenomen, lagen namelijk fors boven de uitbreidingsbehoefte. Onderstaande figuur laat dit zien.

	Geplande woningproductie (t.o.v. 2017)	Prognose uitbreidingsbehoefte	Over- of onderproductie
2020	2.250 woningen	1.200 woningen	+1.050 woningen (overproductie)
2020+	5.300 woningen	1.200 woningen	+4.100 woningen (overproductie)

In de Monitor Plancapaciteit die Fakton onderzocht, waren nog projecten opgenomen die volgens het convenant zouden moeten worden/zijn geschrapt uit de plancapaciteit. Het convenant (feitelijk de regionale samenwerking) wordt kortweg KWK genoemd. De geplande productie 2017 tot en met 2020 telde in de Monitor Plancapaciteit nog op tot 2.900.

Onderstaande tabel toont de geplande productiecijfers zoals ze bij de analyse waren opgenomen in de Monitor Plancapaciteit. De productieplanning tot en met 2020 ligt met afgerond 2.250 ver boven de geraamde woningbehoefte van 1.200, Wanneer rekening wordt gehouden met sloopplannen is het verschil minder groot. In Schagen zien we getalsmatig de grootste overprogrammering.

	Gemiddelde productie 2015-2017	Geplande productie 2017-2020	Woningbehoefte 2017-2020	Over- of onderproductie
Den Helder	154	246	100	146
Hollands Kroon	103	811	500	311
Schagen	169	914	400	514
Texel	67	273	200	73
Kop van Noord-Holland	**493**	**2.244**	**1.200**	**1.044**

In de Monitor Plancapaciteit zijn nog enkele projecten opgenomen die volgens het convenant zouden moeten worden/zijn geschrapt uit de plancapaciteit. Het convenant (feitelijk de regionale samenwerking) wordt kortweg KWK genoemd. Het schrappen van plannen heeft vooral effect op de productie voor na 2020. Voor de periode 2017 tot en met 2020 zijn enkele honderden woningen geschrapt.

De gerealiseerde productie in de jaren 2015 tot en met 2017 was met gemiddeld 500 woningen fors, gerelateerd aan de uitbreidingsbehoefte. Dat betekent dat in deze deelregio zal moeten worden gesloopt, als dit productietempo wordt vastgehouden. Voor de langere termijn is er namelijk geen hogere uitbreidingsbehoefte dan op de korte termijn.

We weten dat er feitelijk ook flink wordt gesloopt. In Den Helder bijvoorbeeld werden in 2016 en 2017 gemiddeld 90 woningen per jaar gesloopt. Wanneer dit ook in de jaren 2018-2020 zo wordt doorgezet, is de gesignaleerde overproductie al grotendeels verdwenen.

Een verdere nuancering bij de productievoornemens kan zijn dat voor Schagen en Hollands Kroon geldt dat de gemiddelde gerealiseerde productie in 2015 tot en met 2017 fors lager ligt dan wat nodig zou zijn om de productievoornemens 2017 tot en met 2020 te halen.

Uit de contacten met de gemeenten en de marktpartijen zijn niet of nauwelijks knelpunten gemeld die project-specifiek zijn. Het gebrek aan ambtelijke capaciteit is door onder meer Schagen genoemd, maar dat wordt breed gevoeld. Verder gaf Hollands Kroon aan dat projecten die meer faciliterend zijn wat gevoeliger zijn voor onvoorziene obstakels in de uitvoering dan de eigen grondexploitaties.

10. Beeld West-Friesland

In West-Friesland zien we dat er sprake is van een overprogrammering op de korte termijn van 900 woningen, circa 25%. Voor de lange termijn is de overproductie 2.700 woningen, circa 30% van de uitbreidingsbehoefte.

	Geplande woningproductie (t.o.v. 2017)	Prognose uitbreidingsbehoefte	Over- of onderproductie
2020	4.100 woningen	3.200 woningen	+900 woningen (overproductie)
2020+	12.200 woningen	9.500 woningen	+2.700 woningen (overproductie)

Bij een uitbreidingsbehoefte van 3.200 woningen staan er voor de korte termijn 4.100 in de planning, oftewel ruim 1.000 per jaar. Nu is het gerealiseerde productietempo in 2015 tot en met 2017 met gemiddeld 700 per jaar een stuk lager, dus wellicht is hier sprake van enig planningsoptimisme. Op de langere termijn is de uitbreidingsbehoefte met 9.500 woningen groter, dus overproductie op de korte termijn is niet direct schadelijk.

	Gemiddelde productie 2015-2017	Geplande productie 2017-2020	Woningbehoefte 2017-2020	Over- of onderproductie
Drechterland	67	380	300	80
Enkhuizen	60	419	300	119
Hoorn	218	1.430	1.200	230
Koggenland	62	473	300	173
Medemblik	226	571	600	-29
Opmeer	48	236	300	-64
Stede Broec	46	578	300	278
West-Friesland	**726**	**4.087**	**3.300**	**787**

Voor de meeste gemeenten zien we dat er een zekere mate van over programmering is: de geplande productie is groter dan de uitbreidingsbehoefte. In Medemblik en Opmeer wordt juist relatief weinig

gepland. Voor de meeste gemeenten geldt echter ook dat de gemiddelde gerealiseerde productie in 2015 tot en met 2017 niet dusdanig hoog is dat de planning over 2017 tot en met 2020 gemakkelijk gehaald kan worden. Alleen Medemblik heeft in de afgelopen jaren veel woningen opgeleverd.

In gesprekken met de gemeenten en marktpartijen zijn ook hier geen project-specifieke knelpunten benoemd. Ambtelijke capaciteit en complexiteit van projecten worden het meest genoemd als knelpunten in algemene zin. Het overleg tussen de gemeenten is nog minder ver gevorderd dan in de Kop.

11. Beeld Regio Alkmaar

De regio Alkmaar laat een overprogrammering voor de korte termijn van circa 20% zien. Op de langere termijn is de uitbreidingsbehoefte met 12.600 woningen groter dan op korte termijn, dus overproductie op de korte termijn is niet direct schadelijk.

	Geplande woningproductie (t.o.v. 2017)	Prognose uitbreidingsbehoefte	Over- of onderproductie
2020	6.130 woningen	5.000 woningen	+1.130 woningen (overproductie)
2020+	12.600 woningen	12.600 woningen	Productie conform prognose

Bij een uitbreidingsbehoefte van 5.000 woningen staan er 6.130 in de planning, oftewel ruim 1.500 per jaar. In de jaren 2015 tot en met 2017 zijn gemiddeld 1.339 woningen per jaar opgeleverd, en de productie per gemeente was redelijk in lijn met de woningbehoefte 2017 tot en met 2020.

	Gemiddelde productie 2015-2017	Geplande productie 2017-2020	Woningbehoefte 2017-2020	Over- of onderproductie
Alkmaar	377	1.864	1.500	364
Bergen	120	507	200	307
Castricum	202	528	800	-272
Heerhugowaard	342	1.732	1.200	532
Heiloo	113	797	600	197
Langedijk	148	605	600	5
Uitgeest	37	96	100	-4
Regio Alkmaar	**1.339**	**6.129**	**5.000**	**1.129**

Ook in de regio Alkmaar werden in gesprekken met de gemeenten geen project-specifieke knelpunten benoemd. Het overleg tussen de gemeenten is nog minder ver gevorderd dan in de Kop.

Marktpartijen geven aan dat de vraagdruk in het binnenstedelijke milieu in Alkmaar momenteel zeer fors is, en dat het mogelijk is hier meer woningbouwplannen op te starten. Die voorzien in een behoefte die niet goed wordt bediend met de ruime planvoorraad in de omliggende gemeenten zoals Heerhugowaard en Langedijk. Bovendien sluiten dergelijke binnenstedelijke woningbouwplannen goed aan op de provinciale voorkeuren.

Het verdient aanbeveling om het overleg tussen de gemeenten in de regio Alkmaar over aanpassing van de planvoorraad te versnellen, om de huidige marktkansen in Alkmaar niet te missen.

12. Aanbevelingen: Afstemming, gerichte subsidies en externe capaciteit

Op basis van bovenstaande analyse komen we tot de volgende aanbevelingen.

Aanbeveling 1: Ga door met afstemming per deelregio

De uitbreidingsbehoefte is in Noord-Holland Noord relatief bescheiden, vergeleken met het zuidelijk deel van de provincie. Dat betekent dat niet zomaar alles op de markt kan worden gezet. Bij de huidige aantrekkende tot overspannen woningmarkt is weliswaar veel afzetbaar op de korte termijn, maar de vraag is welke plannen op de lange termijn wenselijk zijn. Dat vraagt om een diepgaande kwalitatieve analyse, die op het niveau van de deelregio's moet plaatsvinden.

De manier waarop dit in de Kop van Noord-Holland is opgepakt, is daarbij een goed voorbeeld. In het kader van een regionaal kwalitatief woningonderzoek zijn alle projecten zijn op consistente manier beoordeeld op de vraag in hoeverre ze passen bij de beleidsambities. Op basis daarvan is besloten bepaalde projecten geen prioriteit te geven. Dat betekent dan ook dat de gemeenten niet meewerken aan realisatie op de korte termijn.

In de regio's Alkmaar en West-Friesland vinden op dit moment de kwalitatieve woningonderzoeken plaats. Het is verstandig om de resultaten van deze onderzoeken af te wachten en te betrekken bij de keuze van projecten die voor versnelling in aanmerking komen. Overigens is het beeld uit de uitgevoerde verdiepingsslag niet dat sprake is van een zorgwekkende mismatch tussen productievoornemens en woningbehoefte in de beide regio's, dus er is geen sprake van dat grootschalig plannen moet worden geschrapt. De resultaten van kwalitatief onderzoek naar woningbouwplannen kan echter leiden tot een betere afstemming tussen vraag en aanbod en kan dus helpen bij de keuze van geschikte versnellingsprojecten.

Aanbeveling 2: Overweeg de gerichte inzet van subsidies

Wanneer duidelijk is welke projecten wél geprioriteerd worden voor de korte termijn, is het van belang de knelpunten per project te bekijken. De beleidsambities geven de voorkeur aan binnenstedelijke projecten nabij openbaar vervoersknooppunten. Dat zijn over het algemeen complexere projecten dan woningbouw in uitleggebieden. Bij relatief bescheiden opbrengsten kan dan een onrendabel resteren waarmee een gewenst project toch niet doorgaat.

De provincie heeft een Uitvoeringsprogramma Binnenstedelijk Bouwen en Versnellen Woningbouwproductie opgesteld en financiële middelen beschikbaar gesteld om woningbouwproductie te versnellen. Deze middelen zijn inzetbaar voor het aanpakken van knelpunten van specifieke projecten.

Uit de verdiepingsslag die werd uitgevoerd in Noord-Holland Noord zijn nog geen specifieke projecten aangedragen, maar het verdient aanbeveling om de regeling nogmaals specifiek onder de aandacht te brengen. Met name nadat het kwalitatieve woningonderzoek per regio is uitgevoerd, is het zinvol om het gesprek met de regio's opnieuw aan te gaan over de behoefte aan ondersteuning in specifieke projecten.

Aanbeveling 3: Maak gebruik van externe capaciteit en expertise

Door de gemeenten van Noord-Holland Noord wordt hoofdzakelijk het gebrek aan personele capaciteit als knelpunt genoemd, zowel kwalitatief als kwantitatief. De provincie kan de regio ondersteunen bij het organiseren van personele capaciteit. Dat kan gaan om expertise, wanneer een gemeente aanloopt tegen problemen bij de onderzoeken van de haalbaarheid van projecten, bij de implementatie van de geldende regelgeving of bij de contractering richting marktpartij. Maar het kan ook betekenen dat vanuit de flexibele capaciteitspool die wordt opgetuigd in de Metropoolregio Amsterdam complete gebiedsontwikkelingsteams worden ingezet om specifieke projecten vlot te trekken.