

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**

Mevr. T. Dijkers  
BEL/RO

Telefoonnummer +31235144415  
dijkerst@noord-holland.nl

1 | 10

**Betreft: Monitor Woningbouw 2019**

Geachte leden,

Ter uitvoering van art. 167, tweede lid, van de Provinciewet (inzake de actieve informatieplicht) brengen wij u het volgende besluit van ons college ter kennis:

1. De Monitor Woningbouw 2019 vast te stellen;
2. Provinciale Staten via bijgaande brief te informeren;
3. De gemeenten en woningcorporaties via bijgaande brief te informeren.

**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 baseert zich op onze meest actuele bevolkingsprognose.

Op 29 mei 2019 oordeelde de Raad van State dat het Programma Aanpak Stikstof niet meer gebruikt mag worden als basis voor toestemmingsverlening. Wat hiervan de eventuele gevolgen zijn voor de geplande woningbouw is nog niet volledig in beeld en is dus ook niet zichtbaar in deze monitor. Momenteel werken we aan een inventarisatie van de woningbouwprojecten die daadwerkelijk geraakt worden door de stikstofuitspraak. Zodra wij dit overzicht compleet hebben, delen wij dit met uw Staten.

**Verzenddatum**

– 6 NOV. 2019

**Kenmerk**

1279621/1279757

**Uw kenmerk**

Postbus 3007  
2001 DA Haarlem  
Telefoon (023) 514 3143

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

**Samenvatting Monitor Woningbouw 2019**

In 2018 zijn er in Noord-Holland ruim 3.000 meer woningen gebouwd ten opzichte van 2017. Deze stijging vond in het geheel in Noord-Holland Zuid plaats. In Noord-Holland Noord bleef de productie gelijk. In alle regio's behalve de Kop van Noord-Holland is er nog sprake van een inhaalvraag. Dat is het aantal woningen dat bovenop de verwachte vraag naar woningen gebouwd zou moeten worden om de demografische druk op de woningmarkt te laten afnemen.

In alle regio's is voldoende plancapaciteit om in de behoefte tot 2030 en 2040 te voorzien, zie tabel 1. De totale netto plancapaciteit is wel wat afgenomen, dat zit vooral in zachte plannen, in met name potentiële locaties in Amsterdam.

De harde plancapaciteit is met 2.200 woningen afgenomen. De harde capaciteit is belangrijk om op korte termijn te kunnen voldoen aan de woningbouwopgaven. Belangrijk punt voor de toekomst is dat potentiële locaties of plannen die nu nog in voorbereiding zijn, op korte termijn tot vastgestelde bestemmingsplannen komen en vervolgens moeten die harde plannen daadwerkelijk tot uitvoer worden gebracht. Het is belangrijk dit weer aan te vullen zodat er in de komende jaren woningen gebouwd kunnen blijven worden.

Welke invloed de uitspraak van de Raad van State over stikstof heeft en wat de gevolgen zullen zijn voor de vergunningverlening, kunnen wij op dit moment nog niet zeggen. Dit zal de komende maanden duidelijk worden. Eventuele gevolgen voor geplande woningbouw en de plancapaciteit zijn dus (nog) niet zichtbaar in de monitor van dit jaar. Ander punt van aandacht is het aantal verleende bouwvergunningen. Tot en met het tweede kwartaal van 2019 vertoont het aantal voor Noord-Holland per saldo een dalende lijn vanaf begin 2018. Per regio zijn er echter wel verschillen.

Tabel 1 geeft een overzicht van de woningbehoefte in relatie tot de plancapaciteit per regio.

Gezien de huidige druk op de woningmarkt is het wenselijk dat er in de komende jaren meer wordt gebouwd dan de verwachte groei van de woningbehoefte. Door de inhaalvraag<sup>1</sup> op te tellen bij de (groei van de) woningbehoefte ontstaat zo de woningbouwopgave die nodig is om de krapte op de woningmarkt terug te dringen. Ook wanneer de inhaalvraag wordt opgeteld bij de groei van de woningbehoefte hebben alle regio's, op papier, voldoende capaciteit.

Tabel 1: Woningbehoefte 2019-2040 en plancapaciteit (Bron: PNH/Rigo)

|                                 | Woningbehoefte<br>2019-2025 | 2019-2030      | 2019-2040      | Netto<br>plan­capaciteit | Hard          | Zacht          |
|---------------------------------|-----------------------------|----------------|----------------|--------------------------|---------------|----------------|
| <b>Kop van Noord-Holland</b>    | 1.700                       | 2.000          | 0              | 7.800                    | 2.600         | 5.200          |
| <b>Westfriesland</b>            | 4.500                       | 7.100          | 7.500          | 13.300                   | 4.300         | 9.000          |
| <b>Regio Alkmaar</b>            | 6.500                       | 9.400          | 10.400         | 18.700                   | 8.800         | 9.900          |
| <b>Zaanstreek-Waterland</b>     | 8.000                       | 13.500         | 20.900         | 40.500                   | 6.600         | 34.000         |
| <b>Amsterdam</b>                | 30.600                      | 56.200         | 100.900        | 227.200                  | 44.000        | 183.200        |
| <b>Amstelland-Meerlanden</b>    | 12.900                      | 20.900         | 31.000         | 53.000                   | 9.200         | 43.800         |
| <b>IJmond/Zuid-Kennemerland</b> | 7.900                       | 13.300         | 20.700         | 23.800                   | 4.000         | 19.800         |
| <b>Gooi- en Vechtstreek</b>     | 5.500                       | 8.300          | 10.400         | 11.500                   | 6.100         | 5.400          |
| <b>Totaal Noord-Holland</b>     | 77.600                      | 130.700        | 201.800        | 395.800                  | 85.500        | 310.300        |
| <i>Totaal MRA</i>               | <i>78.900</i>               | <i>136.600</i> | <i>225.000</i> | <i>430.900</i>           | <i>93.400</i> | <i>337.400</i> |

\*o.b.v. de Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040; dit is exclusief de inhaalvraag.

\*\* Getallen zijn afgerond op honderdtallen. Hierdoor kan het voorkomen dat getallen niet precies bij elkaar optellen.

<sup>1</sup> De inhaalvraag is het aantal woningen dat bovenop de verwachte vraag naar woningen gebouwd zou moeten worden om de druk op de woningmarkt te laten afnemen. In de provinciale bevolkingsprognose 2019-2040 is een inschatting gemaakt van de inhaalvraag.

**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 is vastgesteld op 12 december 2017. Het college heeft in de uitvoering hiervan op 10 september 2019 een subsidieregeling opengesteld voor personele ondersteuning voor Noord-Holland Noord. Voor Noord-Holland Zuid loopt sinds 2017 een soortgelijke regeling, resultaten van de monitoring hiervan worden eind dit jaar bekend. Daarnaast presenteert het college begin volgend jaar een nieuwe Woonagenda, waarin de beleidsacties voor de komende jaren worden benoemd.

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,



provinciesecretaris

**R.M. Bergkamp**



voorzitter

**C.J. Loggen**

2 bijlage(n)

Overzicht per regio: uitkomsten Monitor Woningbouw 2019

Monitor woningbouw 2019

## **Bijlage 1 - Overzicht per regio: uitkomst Monitor Woningbouw 2019**

Hieronder vindt u de resultaten van de Monitor 2019 per regio. Daarnaast leest u de belangrijkste acties die de regio's hebben uitgevoerd voor de uitvoering van hun Regionale Actieprogramma Wonen.

### Kop van Noord-Holland

In de Kop van Noord-Holland is er voldoende plancapaciteit om aan de woningbehoefte te voldoen. De harde plancapaciteit is ruim voldoende, en is zelfs groter dan de voorspelde woningbehoefte tot 2030. De vraag is echter of die harde plancapaciteit tot daadwerkelijke productie moet leiden, omdat na 2030 juist een overschot aan woningen dreigt.

Het aantal verleende bouwvergunningen is in 2018 verdubbeld ten opzichte van 2017. Naar verwachting zal de productie in de komende 2 jaar stijgen. Voor de verdere toekomst is er nog veel onbekend zoals, het soort woning en de eigendomsvorm.

In de Kop van Noord-Holland loopt het Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland (KWK) af. Een nieuw KWK voor de periode 2020 tot 2030 wordt opgesteld. Het is van belang dat in de nieuwe regionale afspraken de monitoringgegevens, de fasering, dosering en realisatie van de woningbouwplannen expliciet worden meegenomen.

### Westfriesland

Er is voldoende plancapaciteit aanwezig om te voldoen aan de woningbehoefte tot 2040. De groei van de woningbehoefte doet zich vooral voor tot 2030. Het is dus wel van belang dat een deel van de zachte plannen in de komende jaren hard wordt. We zien dat de woningproductie stijgt. In de afgelopen 2 jaar is het aantal verleende bouwvergunningen per jaar ongeveer gelijk gebleven, rond de 900. Naar verwachting zal de productie de komende 2-4 jaar ook gelijk blijven.

De regio Westfriesland heeft in juni 2017 het Regionale Actieprogramma Wonen (RAP) vastgesteld. Daarin besteedt de regio aandacht aan belangrijke thema's zoals de kwaliteit en aantrekkelijkheid van de bestaande woningvoorraad, leefbaarheid van kernen en het bevorderen van het langer zelfstandig thuis wonen. Voor de nieuwbouw zet de regio in op onderscheidende en complementaire producten. Om aan de ambities voor de nieuwbouw invulling te geven, heeft de regio bij het vaststellen van het RAP een regionaal kwantitatief afwegingskader wonen opgesteld. In het RAP is afgesproken zachte plannen te beoordelen aan de hand van dit afwegingskader.

Op grond van regionaal woonwensenonderzoek is dit kader in 2019 aangevuld met kwalitatieve aspecten, waarmee het afwegingskader naast kwantitatieve ook kwalitatieve criteria bevat. Hiermee worden de plannen regionaal afgestemd. Met deze aanvulling voldoen de afspraken aan de PRV en aan de uitvoeringsregeling “regionale afspraken nieuwe stedelijke ontwikkelingen”. GS hebben op 11 juni jl. kennisgenomen van deze aanvulling aan het afwegingskader (brief nummer 1198526-1198527).

### 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 (circa 85% van de woningbehoefte tot 2040 is hard). Het aantal verleende bouwvergunningen is de afgelopen 2 jaar (licht) gestegen ten opzichte van het jaar ervoor. Naar verwachting zal er in de productie de komende 2 jaar ook een stijging te zien zijn.

De regio Alkmaar heeft in juni 2017 het Regionale Actieprogramma Wonen (RAP) vastgesteld en geactualiseerd in 2019. De regio heeft onder andere deze afspraken gemaakt:

- dat de regio inzet op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag;
- kiest voor versterking van segmenten waar een tekort aan is;
- dat de regio streeft naar een duurzame woningvoorraad; en
- dat de ontwikkelingen in de nieuwbouw en bestaande voorraad goed gevolgd worden.

De regio heeft in het voorjaar van 2019 een beschrijving van de werkwijze voor programmeren vastgesteld in de notitie “Woningbouwafspraken en programmering”. De notitie is gebaseerd op kwalitatief onderzoek dat de regio heeft laten uitvoeren. Dit onderzoek geeft onder andere inzicht in de verhouding van het potentieel aanbod naar type woning en de vraag hiernaar. Met dit inzicht kan de regio de juiste woningen toevoegen aan de bestaande voorraad, zodat er een goede balans ontstaat tussen vraag en aanbod.

Met de bovengenoemde notitie zijn de ambities en opgaven uit het RAP van 2017 en de programmering- en woningbouwafspraken nader uitgewerkt. Dit is een goede basis voor het verder afronden van de regionale afspraken. De regio Alkmaar werkt intensief samen met de marktpartijen die zich hebben verenigd als de ‘Woningmakers’ ([www.woningmakers.nl](http://www.woningmakers.nl)).

Een aantal afspraken hebben de provincie, de Woningmakers en de regio Alkmaar bezegeld in de “Overeenstemming van Egmond” in januari 2019 onder andere wat betreft het opzetten van een monitoring op basis van nauw overleg tussen overheden en de Woningmakers. In gezamenlijkheid wordt er gebouwd aan een monitoringssysteem over:

- bouwplannen (initiatief/voorbereiding/in verkoop/bouw/oplevering);
- krapte-indicatoren voor koop en huur;

- productiegegevens van de opgeleverde woningen.

Momenteel werkt de regio in gezamenlijkheid met de Woningmakers aan de planlijst. De regio geeft invulling aan de afspraak “we zetten in op een woningaanbod dat aansluit bij de vraag” middels monitoring met markt indicatoren als huur, koop, toevoeging in segmenten waar verdringing plaatsvindt, marktopnamecapaciteit nieuwbouw, planvoorraad etc.

#### Zuid-Kennemerland/IJmond

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. In 2018 was de bruto productie ongeveer 2.100 woningen (nieuwbouw + transformatie). De transformatie bedroeg 51%. De bruto productie was daarmee ruim boven de RAP-afpraak die lag op gemiddeld 1.620 per jaar. Het aandeel transformatie was hoger dan de RAP-afpraak. De netto groei van de woningvoorraad (= bruto productie - (sloop, overige onttrekkingen, en correcties)) was ongeveer 1.400 woningen.

Deze regio is onderdeel van het traject van de versnellingsopgave van de MRA. De gemeenten hebben een programmamanager RAP aangesteld om de samenwerking te bevorderen en vinger aan de pols te houden over de RAP-afspraken.

De regio heeft in het voorjaar van dit jaar het RAP geactualiseerd op basis van recente cijfers van de woningbehoefte en op basis hiervan de woningbouwprogrammering opgesteld. Hierover hebben wij u in juni geïnformeerd (brief met kenmerk 1198526-1198527 en 1223729-1223736).

In de regio lopen projecten die ondersteund worden met provinciale subsidie, waaronder een regionale woonmonitor die diverse inzichten uit andere monitors overzichtelijk samenbrengt, de innovatieve huizenaanpak in het kader van de verduurzaming en een inventarisatie van het zorgvastgoed ten behoeve van eventuele herbestemming.

### **Samenwerking in de Metropoolregio Amsterdam**

De regio's die in de MRA liggen (Kennemerland/IJmond, Gooi en Vechtstreek en Amstelland-Meerlanden/Amsterdam/Zaanstreek-Waterland) hebben alle drie een RAP. Tegelijkertijd werken deze regio's op MRA-niveau samen op het gebied van bouwen en wonen.

Hoofdtthema's zijn:

- Meer balans creëren tussen vraag en aanbod op de woningmarkt(en) van de Metropoolregio Amsterdam (aandacht voor de kwalitatieve en kwantitatieve vraag naar verschillende woningtypen, van verschillende doelgroepen.
- De betaalbaarheid, duurzaamheid en toekomstbestendigheid van zowel de woningvoorraad als de nieuwbouw.
- Met de woningbouwopgave het karakter van de polycentrische metropool met krachtige kernen versterken (onder andere met de Verstedelijkingsstrategie, het bereikbaarheidsprogramma 'Samen bouwen aan Bereikbaarheid) én de MRA sleutelgebieden). In de MRA-actieagenda zijn acties benoemd.

Voor het woonbeleid zijn de volgende acties relevant:

- o 1.1 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.
- o 1.11 Het versnellen van de woningbouwproductie in de MRA door minimaal 105.000 nieuwe woningen in aanbouw te nemen in de periode 2018 tot 2025 (15.000 woningen per jaar).

Op 5 juli 2019 heeft de MRA een "woondeal" gesloten met het Rijk. In vervolg op deze woondeal wordt er met het Rijk samengewerkt om de woningbouwproductie te versnellen. Het Rijk heeft in de begroting voor de periode 2020 - 2024 extra middelen beschikbaar gesteld om de woningproductie in gebieden met de grootste druk op de woningmarkt, waaronder de MRA, te stimuleren en de betaalbaarheid te versterken.

### Zaanstreek-Waterland

Er is voldoende plancapaciteit om tot 2040 in de woningbehoefte te voorzien. 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. Het aantal bouwvergunningen is in 2018 met ongeveer een kwart afgenomen met het jaar daarvoor. Naar verwachting zal dit de komende 2 jaar ook gelden voor de productie. Dit is gezien de woningbehoefte geen gewenste ontwikkeling, versnelling van de woningproductie is nodig en gezien de marktdruk mogelijk. De regio werkt hieraan via de regionale woonagenda. Vanuit de provincie wordt samen met de MRA via onder andere de sleutelgebieden- en versnellingsaanpak, OV-Knooppunten en de samenwerkingsagenda Zaanstad - provincie hulp geboden om de versnelling in Zaanstreek-Waterland te realiseren.

### Amsterdam

In Amsterdam is op papier voldoende capaciteit aanwezig om tot 2040 in de woningbehoefte te voorzien. Maar het merendeel van deze capaciteit bestaat uit zachte (potentiële) plannen. 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.

Na een piek in 2015 is het jaarlijks aantal verleende bouwvergunningen in 2016 gedaald en in de jaren erna ongeveer gelijk gebleven (tussen de 3.000 en 3.500). Naar verwachting zal dit de komende 2 jaar ook gelden voor de nieuwbouwproductie. Dit is gezien de woningbehoefte geen gewenste ontwikkeling.

Hierbij moet opgemerkt worden dat dit wellicht geen volledige doorkijk geeft<sup>2</sup>. Amsterdam gaat anders om met het doorgeven van het aantal bouwvergunningen aan het CBS dan verwacht. CBS gaat ervan uit dat gemeenten het aantal vergunde woningen doorgeven, maar naar het schijnt kan voor Amsterdam een bouwvergunning ook betrekking hebben op meerdere woningen in één gebouw. Recent heeft Amsterdam geconstateerd dat de doelstelling van 7.500 woningen per jaar (conform afspraken betreft dit de helft van de MRA productie) in 2019 lijkt te gaan worden gehaald.

### Amstelland-Meerlanden

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.

Het aantal verleende bouwvergunningen is in 2018 bijna gehalveerd ten opzichte van het jaar ervoor. Naar verwachting zal de productie de komende 2 jaar afnemen. 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 en de sleutelgebieden 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 2019-205/2030 is het van belang dat (een gedeelte van de) zachte plannen hard worden. De afgelopen 3 jaar lag de bruto productie en de netto groei van de woningvoorraad hoger

---

<sup>2</sup> <https://www.nul20.nl/aantal-bouwvergunningen-blijft-hangen-op-70000-woningen>

dan de bruto RAP-afpraak. Het aantal verleende bouwvergunningen is in de afgelopen 2 jaar gedaald naar verwachting zal de productie een zelfde trend laten zien.

Deze regio is onderdeel van het traject van de versnellingsopgave van de MRA. De regio heeft in 2017 ook regionale afspraken over woningbouw gemaakt, en deze worden jaarlijks (eind 2018 en 2019) geactualiseerd. Er loopt ook een aantal projecten waarvoor RAP-subsidie is aangevraagd, zoals het ontwikkelen van een 'Starterskit' in het kader van een Stimuleringsregeling middeldure huur. De regio wil de komende jaren 1.000 middenhuur woningen aan de voorraad toevoegen, door actief marktpartijen te gaan informeren over de mogelijkheden, onder andere door het opstellen van een biedboek middeldure huur voor beleggers en ontwikkelaars.