

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 25 NOV. 2020

1 | 8

**Betreft: Rapportage Monitor Woningbouw 2020 en onderzoek
Wachttijden voor sociale huurwoningen in Noord-Holland**

Verzenddatum

25 NOV. 2020

Kenmerk

1470483/1470487

Geachte leden,

Uw kenmerk

Graag informeren wij u over de Monitor Woningbouw 2020 en het onderzoek Wachttijden voor sociale huurwoningen in Noord-Holland.

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.

Het onderzoek Wachttijden sociale huurwoningen in Noord-Holland is uitgevoerd omdat de druk op de woningmarkt neemt alsmaar toeneemt, met name in de sociale huursector. Regelmatig verschijnen er berichten in de media over lange wachttijden voor corporatiewoningen. Deze rapportage biedt inzicht in de actuele wachttijden van corporatiewoningen in de provincie Noord-Holland en geeft een beeld van hoe deze wachttijden zich verhouden tot de woningbouwopgave in Noord-Holland.

De Monitor Woningbouw en het onderzoek Wachttijden sociale huurwoningen in Noord-Holland staan los van elkaar, maar vormen samen een nog completer beeld van vraag en aanbod van wonen in Noord-Holland.

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143

Dreef 3

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

De Monitor Woningbouw 2020 en het onderzoek Wachttijden voor sociale huur in Noord-Holland vindt u op https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Bouwen_wonen/Woonbeleid.

Samenvatting Monitor Woningbouw 2020

In 2019 zijn nagenoeg evenveel nieuwbouwwoningen gebouwd als in het jaar ervoor, namelijk circa 14.000. De nieuwbouwproductie in Noord-Holland Zuid en in Noord-Holland Noord was eveneens ongeveer gelijk in beide jaren, respectievelijk 11.600 en 2.300. Voor het derde jaar op rij is de nieuwbouw gelijk dan wel groter dan de huishoudensgroei. De afgelopen drie jaar kwamen er jaarlijks gemiddeld 1.350 meer nieuwbouwwoningen bij dan huishoudens. In Noord-Holland is nog steeds sprake van een substantiële inhaalvraag van 10.400 woningen, maar deze is hierdoor wel afgenomen. De inhaalvraag 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.

Sinds het begin van de coronacrisis in maart van dit jaar is de bevolkingsgroei in Nederland en Noord-Holland sterk gedaald en was er zelfs sprake van een bevolkingskrimp in de maanden maart tot mei, met name door de afname van de buitenlandse migratie. Zolang de coronapandemie voortduurt zal de verwachte bevolkingsgroei waarschijnlijk niet gehaald worden. Op de korte termijn valt daardoor de huishoudensgroei lager uit en daarmee valt ook de toename van de woningbehoefte lager uit. Gezien het huidige woningtekort en de druk op de woningmarkt is het echter wel belangrijk door te blijven bouwen om de druk op de woningmarkt terug te dringen. Ook valt te verwachten dat als de coronacrisis voorbij is, de bevolkingsgroei weer aantrekt.

Het aantal verleende bouwvergunningen tot en met het tweede kwartaal van 2020 vertoont per saldo voor Noord-Holland een dalende lijn vanaf eind 2018. Hierbij is het beeld per regio wel verschillend. In 2019 zijn er in totaal circa 7.800 vergunningen verleend. Dat is een afname ten opzichte van 2018, waarin circa 9.300 vergunningen werden verleend. Naar verwachting zal de nieuwbouwproductie de komende 2 jaar dan ook gaan dalen.

Positief is dat in alle regio's op papier voldoende capaciteit aanwezig is, zowel voor de behoefte tot 2030 als de behoefte tot 2040. Dit is inclusief de inhaalvraag. Ook is de plancapaciteit in Noord-Holland toegenomen ten opzichte van 2019. De totale netto plancapaciteit is 426.600 woningen. Dat zijn 30.800 woningen meer dan in 2019. Deze toename zit zowel in de harde plannen als (grotendeels) in de zachte plannen en is bijna evenredig verdeeld over Noord-Holland Noord en Zuid.

Zorgen voor (ruim) voldoende harde plancapaciteit is een randvoorwaarde om op korte termijn van plan tot voldoende productie te komen en te kunnen voldoen aan de woningbouwopgaven. Harde

plancapaciteit omvat woningbouwplannen die zijn vastgesteld in een bestemmingsplan en waar bouwen planologisch gezien mogelijk is. In vergelijking met vorig jaar is de harde capaciteit in Noord-Holland met 7.800 woningen toegenomen. Toch blijft het zaak dat, juist op korte termijn, een gedeelte van de zachte plancapaciteit hard wordt én dat het aantal verleende bouwvergunningen omhoog gaat, zodat er daadwerkelijk gebouwd kan worden.

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

Tabel 1: Woningbehoefte 2020-2040 en plancapaciteit (Bron: PNH/Rigo)

	Indicatieve Woningbehoefte			Netto plancapaciteit	Hard	Zacht
	2020-2025	2020-2030	2020-2040			
Kop van Noord-Holland	1.300	1.600	0	7.300	1.900	5.300
Westfriesland	3.700	6.300	6.700	14.000	4.000	9.900
Regio Alkmaar	4.900	7.800	8.800	33.500	7.900	25.600
Zaanstreek-Waterland	6.500	11.900	19.400	41.200	5.700	35.500
Amsterdam	25.700	51.300	96.000	226.600	55.500	171.100
Amstelland-Meerlanden	10.500	18.500	28.600	59.900	8.800	51.200
IJmond/Zuid-Kennemerland	6.300	11.700	19.100	25.400	4.300	21.100
Gooi- en Vechtstreek	4.300	7.200	9.300	18.900	5.200	13.800
Totaal Noord-Holland	63.200	116.400	187.500	426.600	93.300	333.300
Totaal MRA	64.800	122.600	211.000	450.500	100.700	349.800

*o.b.v. de Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040

** Getallen zijn afgerond op honderdtallen. Hierdoor kan het voorkomen dat getallen niet precies bij elkaar optellen (of overeenkomen met andere tabellen).

Onderzoek Wachttijden sociale huurwoningen Noord-Holland

In dit onderzoek stonden deze vragen centraal:

- Wat is een goede indicator voor wachtduur? (inschrijfduur, zoekduur, slaagkans e.d.)
- Wat zijn de huidige wachttijden in Noord-Holland per gemeente en regio?
- Hoe verhoudt de wachttijd zich tot de woningbouwopgave in Noord-Holland (zowel in Noord als in Zuid/MRA als op regioniveau)?

De onderzoekers bieden inzicht in de lokale en regionale wachttijden en bieden handvatten om deze te verlagen. Opties zijn volgens hen:

- Het uitvoeren van regionale woningmarktonderzoeken waarin wordt ingeschat hoeveel sociale huurwoningen er moeten worden gebouwd om aan de extra behoefte te voldoen.
- Meer sociale huurwoningen bouwen dan de extra behoefte aan sociale huurwoningen als gevolg van de huishoudensontwikkeling.
- Nieuwbouw van koopwoningen en huurwoningen in het middensegment (mits met de nieuwbouw een verhuisketen op gang wordt gebracht waardoor uiteindelijk extra aanbod wordt gecreëerd in de sociale huursector).

In bijlage 2 vindt u onze beleidsreactie op het rapport. De opgave is vrijwel overal groot. Op regionaal niveau kan het beste bepaald worden wat de juiste strategie is in kwantitatief en kwalitatief opzicht. In vrijwel alle regio's is betaalbaarheid een belangrijk thema in het woonakkoord. Er zijn grote regionale en/of lokale verschillen in de woningvoorraad. Het realiseren van voldoende betaalbare woningen betreft een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Wel nemen we betaalbaarheid als een belangrijk aandachtspunt mee in het Deltaplan Wonen.

Tot slot

Het is duidelijk dat er meer woningbouwproductie nodig is in Noord-Holland. Hier dragen wij op verschillende manier aan bij. Zo hebben we 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. Momenteel herijken we de regelingen, om te zien of er aanpassingen nodig zijn om nog beter aan te kunnen sluiten op de versnellingsbehoefte.

Dit jaar is de Woonagenda 2020-2025 vastgesteld, waarin de beleidsacties voor de komende jaren worden benoemd. Met de regio's zetten wij in op het sluiten van woonakkoorden. We zetten daarbij in op het adaptief programmeren van woningbouw aan de hand van de Leidraad Adaptief Programmeren Noord-Holland, bijlage 2 uit de Woonagenda. Wij hebben u recent geïnformeerd over de voortgang van de Woonagenda (zie brief 1353159/1507511).

Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,



provinciesecretaris

R.M. Bergkamp



voorzitter

A.Th.H. van Dijk

2 bijlage(n)

- Overzicht per regio: uitkomst Monitor Woningbouw 2020
- Beleidsreactie op het Rapport Wachtlijden voor sociale huurwoningen in Noord-Holland

Bijlage 1 - Overzicht per regio: uitkomst Monitor Woningbouw 2020

Hieronder vindt u de resultaten van de Monitor Woningbouw 2020 per regio.

Kop van Noord-Holland

In de Kop van Noord-Holland is er voldoende plancapaciteit om aan de woningbehoefte te voldoen (ook wanneer de inhaalvraag wordt opgeteld bij de groei van de woningbehoefte). De harde plancapaciteit is ruim voldoende, en is zelfs groter dan de voorspelde woningbehoefte tot 2030.

Het aantal verleende bouwvergunningen is in 2019 met circa 20% gedaald ten opzichte van 2018. Ten opzichte van de groei van de woningbehoefte is de vergunningverlening nog op voldoende niveau.

Westfriesland

Er is voldoende plancapaciteit aanwezig om te voldoen aan de woningbehoefte tot 2040 (ook wanneer de inhaalvraag wordt opgeteld bij de groei van de woningbehoefte). De groei van de woningbehoefte zit voornamelijk voor/tot 2030. Het is dus wel van belang dat een deel van de zachte plannen op korte termijn hard wordt.

In 2019 is het aantal verleende bouwvergunningen ongeveer een kwart gedaald ten opzichte van het jaar ervoor. Naar verwachting zal de productie daarom de komende tijd gaan afnemen.

Regio Alkmaar

In de regio Alkmaar is voldoende plancapaciteit aanwezig om in de woningbehoefte te voorzien tot 2040 (ook wanneer de inhaalvraag wordt opgeteld bij de groei van de woningbehoefte). Een groot gedeelte van de plancapaciteit is hard (circa 90% van de woningbehoefte tot 2040 is hard, dit is 77% wanneer de inhaalvraag bij de woningbehoefte wordt opgeteld).

Na een gestage stijging de drie jaren ervoor is het aantal verleende bouwvergunningen in 2019 gedaald. Naar verwachting zal deze daling ook in de productie van de komende 2 jaar te zien zijn.

Zuid-Kennemerland/IJmond

Er is voldoende plancapaciteit om in de woningbehoefte te voorzien tot 2040 (ook wanneer de inhaalvraag wordt opgeteld bij de groei van de woningbehoefte). 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 2019 was de netto groei van de woningvoorraad¹ 1.550 woningen, dat is meer dan de RAP-afspraken (1.230 woningen).

Het aantal verleende bouwvergunningen is in 2017 fors gestegen t.o.v. de voorgaande jaren. Echter in 2018 is het aantal met ongeveer een derde weer afgenomen t.o.v. 2017 in Zuid-Kennemerland, in de IJmond was de daling wat minder groot. In 2019 is het aantal verleende vergunningen in de IJmond gehalveerd ten opzichte van 2018, in Zuid-Kennemerland is het aantal gelijk gebleven aan 2018. Naar verwachting zal de productie eenzelfde trend vertonen de komende 2 jaar. Dit is gezien de woningbehoefte geen gewenste ontwikkeling.

Zaanstreek-Waterland

Er is voldoende plancapaciteit om tot 2040 in de woningbehoefte te voorzien (ook wanneer de inhaalvraag wordt opgeteld bij de groei van de woningbehoefte). 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 verleende bouwvergunningen is in de regio Waterland ruim verdrievoudigd in 2019 ten opzichte van 2018. In Zaanstad is het aantal bouwvergunningen met ongeveer een kwart gedaald in 2019. Dit is gezien de woningbehoefte geen gewenste ontwikkeling.

Amsterdam

In Amsterdam is op papier voldoende capaciteit aanwezig om tot 2040 in de woningbehoefte te voorzien (ook wanneer de inhaalvraag wordt opgeteld bij de groei van de woningbehoefte). Het merendeel van deze capaciteit bestaat uit zachte (potentiële) plannen. Er moet voor een deel van de locaties nog worden onderzocht of woningbouw daar mogelijk en wenselijk is. Echter met de harde plancapaciteit wordt voorzien in de behoefte tot 2030.

Na een piek in 2015 is het aantal verleende bouwvergunningen in 2016 gedaald en in de jaren erna ongeveer gelijk gebleven (tussen de 3.000 en 3.500). In 2019 is het gedaald naar 2.500.

Hierbij moet opgemerkt worden dat dit geen volledig beeld geeft², en ligt het daadwerkelijke aantal waarschijnlijk hoger. Amsterdam geeft aan dat bij de levering van gegevens aan het CBS aantallen vergunningen ontbreken om verscheidene redenen (o.a. onduidelijkheid

¹ = bruto productie - (sloop, overige onttrekkingen, en correcties)

² <https://amsterdam.raadsinformatie.nl/modules/4/schriftelijke%20vragen/586331>

over gehanteerde definities). Hierdoor geven de CBS gegevens onvoldoende inzicht in het daadwerkelijk aantal woningen waarvoor een vergunning is afgegeven en geeft is/geeft dit onvoldoende indicatie voor de (toekomstige) bouwproductie. Amsterdam werkt aan het verbeteren van de juistheid van de gegevens.

Amstelland-Meerlanden

Er is voldoende plancapaciteit om in de woningbehoefte te voorzien tot 2040 (ook wanneer de inhaalvraag wordt opgeteld bij de groei van de woningbehoefte). 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.

In Amstelland-Meerlanden is het aantal verleende bouwvergunningen in 2019 bijna gehalveerd ten opzichte van 2018. Dit is gezien de woningbehoefte geen gewenste ontwikkeling.

Gooi en Vechtstreek

Er is voldoende plancapaciteit aanwezig om tot 2040 te voldoen aan de woningbehoefte (ook wanneer de inhaalvraag wordt opgeteld bij de groei van de woningbehoefte). Voor de periode 2025-2030 is het van belang dat (een gedeelte van de) zachte plannen hard worden

RAP afspraak: Bruto toevoeging van aantal woningen: gemiddeld 925 per jaar (2016-2020), waarvan:

- 750 woningen door nieuwbouw
- 175 woningen door transformatie (toevoeging anderszins CBS) (=19%)

In de afgelopen 4 jaar lag de bruto productie hoger dan de RAP-afpraak. De netto groei van de woningvoorraad was, afgezien van het jaar 2018, ook groter dan de RAP-afpraak. In 2019 was de bruto productie ongeveer 1.500 woningen (nieuwbouw en transformatie), dat is hoger dan de RAP-afpraak. De transformatie bedroeg 19%. Dat is gelijk aan de RAP-afpraak. De netto groei van de woningvoorraad was 1.000 woningen. Het aantal verleende bouwvergunningen vertoont sinds 2015 een geleidelijke afname naar verwachting zal de productie een zelfde trend laten zien.

Bijlage 2: Beleidsreactie onderzoek Wachttijden voor sociale huurwoningen in Noord-Holland

Registratienummer onderzoeksrapport: 1470483-1517308

Registratienummer beleidsreactie: 1470483-1517312

Dit onderzoek is uitgevoerd door RIGO in het kader van de Woonagenda 2020 – 2025, **Actiepunt 8 G: We verkennen de mogelijkheden om ook vraag en aanbod van sociale huurwoningen, met aandacht voor wachtlijsten en slaagkansen, en het aanbod voor flexwoningen in de monitoring op te nemen.** Het aanbod aan flexwoningen in de woningbouwplannen wordt met ingang van dit jaar al gemonitord.

Centraal stonden de vragen:

- Wat is een goede indicator voor wachtduur? (inschrijfduur, zoekduur, slaagkans e.d.)
- Wat zijn de huidige wachttijden in Noord-Holland per gemeente en regio?
- Hoe verhoudt de wachttijd zich tot de woningbouwopgave in Noord-Holland (zowel in Noord als in Zuid/MRA als op regioniveau)?

Het onderzoek laat zien dat de opgave vrijwel overal groot is. De onderzoekers bieden drie handvatten om de wachttijden te verlagen (zie paragraaf 'gevolgen voor beleid' verderop in dit document). Op regionaal niveau kan het beste bepaald worden wat de beste strategie is in kwantitatief en kwalitatief opzicht.

Reacties uit de regio's

Het rapport is in concept toegestuurd aan onze contactpersonen Wonen in de regio's om de reacties te peilen, vóór vaststelling en openbaarmaking van het rapport. Gemeenten hebben gebruik gemaakt van deze informele reactiemogelijkheid. Het rapport is vervolgens op onderdelen aangepast/genuanceerd.

De meeste regio's herkennen de informatie uit het rapport. Ze vinden de informatie helder, toegankelijk en inzichtelijk. Wel dragen diverse regio's nuanceringen aan, bijvoorbeeld dat op korte termijn veel nieuwe woningen worden opgeleverd of het woningtoewijzingssysteem wordt aangepast. De oplevering van een bepaald complex kan inderdaad voor een tijdelijke verlaging van de wachttijd zorgen, het gaat ons echter om de trend op wat langere termijn.

Andere opmerkingen betreffen het feit dat een aantal woningzoekenden bovengemiddeld veel reageren, maar zelden een woning accepteren, waardoor de zoekduur relatief hoog uitpakt, terwijl men blijkbaar slechts op zoek is naar 'de ideale woning'. Dit zegt echter vooral iets over de kieskeurigheid van sommige woningzoekenden met veel inschrijfduur, terwijl spoedzoekers met weinig inschrijfduur geen woning aanboden krijgen en dus ook niet kunnen weigeren.

Ook geeft het rapport volgens enkele reacties onvoldoende weer dat sommige regio's 'historische inschrijftijd' en 'historische woonduur' hanteren als middel om doorstroom te bevorderen, waardoor de zoekduur onevenredig hoog uitpakt in dit rapport. Naar aanleiding van deze opmerkingen zijn op enkele plaatsen in het rapport nuanceringen aangebracht.

Tenslotte wordt opgemerkt dat in sommige regio's andere aanbieders van sociale huurwoningen actief zijn, naast corporaties. Dat valt buiten de scope van dit onderzoek. Het aandeel sociale huur van niet-corporaties is overigens niet zo groot, zeker buiten Amsterdam.

Daarnaast zijn enkele feitelijke onjuistheden aangepast in het rapport na opmerkingen uit de regio's.

Gevolgen voor beleid

Door de verschillende omstandigheden per regio is het niet goed mogelijk om in het rapport dwingende adviezen voor te schrijven. Dit rapport vormt vooral een goed startpunt voor nadere verkenningen in de regio's. De onderzoekers bieden inzicht in de lokale en regionale wachttijden en bieden handvatten om deze te verlagen.

Opties zijn volgens hen:

- Het uitvoeren van regionale woningmarktonderzoeken waarin wordt ingeschat hoeveel sociale huurwoningen er moeten worden gebouwd om aan de extra behoefte te voldoen.
- Meer sociale huurwoningen bouwen dan de behoefte aan sociale huurwoningen als gevolg van de huishoudensontwikkeling.
- Nieuwbouw van koopwoningen en huurwoningen in het middensegment toevoegen (mits met de nieuwbouw een verhuisketen op gang wordt gebracht waardoor uiteindelijk extra aanbod wordt gecreëerd in de sociale huursector).

Gemeenten zijn primair verantwoordelijk voor het realiseren van sociale huurwoningen. Dit doen zij samen met woningcorporaties, waarmee zij prestatieafspraken maken. Veel gemeenten hebben al een beeld van de situatie in hun gemeente –vrijwel overal is er een tekort - en zetten al in op het terugdringen van de wachttijden. Of dat gebeurt via het realiseren van meer sociale huurwoningen of (ook) via nieuwbouw van koopwoningen en huurwoningen in het middensegment: dat is aan de gemeenten. Vanuit het Uitvoeringsprogramma binnenstedelijk bouwen en versnellen woningbouw helpt de provincie gemeenten om de woningbouw te versnellen, onder andere met de flexibele schil. Via de flexibele schil is, met cofinanciering van de provincie, in zowel Noord-Holland Noord als in de MRA extra personele capaciteit en expertise ingezet om de bouwproductie te versnellen.

Bij het opstellen van de woonakkoorden en het actualiseren van woningbouwprogrammeringen (een proces dat eind 2020 in alle regio's in volle gang is) kan gebruik worden gemaakt van de inzichten uit het rapport, om een op de regionale situatie afgestemd beleid te voeren. Voor het doen van vervolgonderzoek kunnen de regio's gebruik maken van subsidie van de provincie, vanuit de Uitvoeringsregeling woonakkoorden.

Lange wachttijden vormen vooralsnog geen aanleiding voor de provincie om de woningbehoeftecijfers aan te passen. Die zijn immers puur demografisch bepaald en alleen kwantitatief. Wel kunnen over het realiseren van sociale huurwoningen afspraken worden gemaakt in de woonakkoorden.

Monitoring

Door de verschillende omstandigheden per regio is het niet goed mogelijk om dit soort gegevens in onze monitoring op provinciaal niveau te verwerken. Bovendien is het realiseren van sociale huurwoningen in eerste instantie een taak van de gemeenten en corporaties, die hierover samen prestatieafspraken maken. Wel maken we afspraken over inzet op sociale huur in woonakkoorden.

Indien blijkt dat er behoefte aan bestaat kunnen we het onderzoek naar wachttijden voor sociale huurwoningen periodiek herhalen.