

Monitor woningbouw 2013

Productie, plancapaciteit, woningbehoefte
en Regionale Actieprogramma's



Directie Beleid: Sector Kennis & Beleidsevaluatie

Inhoudsopgave

Samenvatting	3
Inleiding	4
1. Gegevensbronnen	5
1.1 Woningbouwproductie.....	5
1.2 Inventarisatie woningbouwplannen	7
2. Woningbouwopgaven	9
2.1 Opgaven tot 2040	9
2.2 Verstedelijkingsafspraken 2010-2020	11
3. Woningbouwproductie.....	12
3.1 Historische productie	12
3.2 Voortgang Verstedelijkingsafspraken.....	14
3.3 Uitgangssituatie 2012	15
4. Woningbouwcapaciteit.....	19
4.1 Capaciteit per regio	19
4.2 Voortgang kwantitatieve afspraken	21
4.3 Kwalitatieve kenmerken	22
4.4 Planuitval / Planuitstel.....	27
4.5 Knelpunten	29
4.6 Verwachtingen voor de toekomstige productie	30
5. Binnenstedelijk bouwen	34
5.1 Verschil tussen BBG 2000 en BBG SV	34
5.2 Binnenstedelijke productie.....	35
5.3 Binnenstedelijke capaciteit.....	37
6. Ontwikkelingen per RAP regio	38
6.1 Kop van Noord-Holland	39
6.2 West-Friesland.....	42
6.3 Regio Alkmaar.....	46
6.4 IJmond / Zuid-Kennemerland	50
6.5 Stadsregio Amsterdam	54
6.6 Gooi & Vechtstreek.....	60

Samenvatting Monitor Woningbouw 2013

De nieuwbouwproductie daalt en het aantal verleende bouwvergunningen bevindt zich op een historisch dieptepunt. Waar in de jaren 2005-2009 nog rond de 12.000 nieuwbouwwoningen per jaar werden opgeleverd loopt dit de komende jaren terug naar rond de 6.000 woningen per jaar. De daling van het aantal verleende bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen, ingezet in 2007, vertoont nog geen tekenen van herstel. Vooral in de gemeente Amsterdam is een forse daling van de productie te verwachten.

De malaise in de nieuwbouw wordt enigszins gecompenseerd door een toename van de toevoegingen anderszins. Dit zijn woningen die door woningsplitsing en verbouw van bijvoorbeeld een school of kantoorgebouw aan de voorraad worden toegevoegd. Deze categorie neemt een steeds groter aandeel in van de toename van de woningvoorraad. De netto groei van de woningvoorraad blijft hierdoor enigszins op peil. Voor de toekomst valt te verwachten dat deze alternatieve vormen van nieuwbouw een steeds belangrijker plek in gaan nemen. Een tweede belangrijke trend is dat een steeds groter aandeel van de groei van de woningvoorraad binnenstedelijk plaatsvindt terwijl de productie op uitleglocaties is afgenomen. In 2012 werden 4 van de 5 woningen binnenstedelijk (binnen BBG 2000) toegevoegd. De tijd van de traditionele nieuwbouwlocaties op uitleglocaties lijkt hiermee voorbij. Een groot aandeel van de toekomstige woningbehoefte zal binnen bestaande steden en dorpen worden gerealiseerd. De verklaring voor deze ontwikkeling is vooral demografisch (vergrijzing en minder gezinnen met kinderen). Daarnaast spelen de toenemende vraag naar centrum stedelijke/dorpse woonmilieus en de structurele problemen op de woningmarkt een rol. Het programma op uitleglocaties bestaat vaak uit eengezinskoopwoningen en hierbij is de vraag en productie sterk teruggelopen.

Binnen het in de structuurvisie vastgelegde BBG (Hierna BBG SV) exclusief transformatiegebieden is ruimte voor 153.000 woningen. Hiervan liggen 40.000 geplande woningen op goedgekeurde uitleglocaties. 26.000 geplande woningen liggen buiten BBG SV. Ongeveer de helft van deze 26.000 woningen ligt binnen transformatiegebied. Binnen BBG SV inclusief transformatiegebieden is daardoor ruimte voor circa 166.000 woningen. De ruimtelijke noodzaak om nieuwe ontwikkelingen buiten BBG SV te accommoderen is hiermee beperkt. Hierbij is nog geen rekening gehouden met de kwalitatieve vraag en de regionale spreiding van de vraag. Regionaal bestaan mismatches tussen vraag en aanbod. De Kop van Noord-Holland heeft te veel plannen (plannen voor 10.700 woningen bij een woningbehoefte van circa 3.500 tot 2030). Om verdere desinvesteringen in grondaankopen en plankosten te voorkomen is hier een reductie van de planvoorraad noodzakelijk.

Gevolg van de dalende productie is een oplopend woningtekort in het zuiden van de provincie. Het aantal huishoudens groeit sneller dan de woningvoorraad. Vooral in Amsterdam zorgt dit voor een toenemende druk op de woningmarkt. Een verhoging van de productie is hier nadrukkelijk gewenst.

Voor de kwalitatieve afspraken in de RAP's zijn drie belangrijke ontwikkelingen te zien: een toename van de vraag naar huurwoningen, het steeds meer opvangen van de zorgvraag in de eigen woning en het op termijn vrijkomen van veel eengezinskoopwoningen door vergrijzing. (Collectief) particulier opdrachtgeverschap is voorlopig geen oplossing voor een verhoging van de productie. Het aandeel in de totale productie is stabiel en het aantal afgegeven bouwvergunningen neemt af.

Inleiding

De provincie streeft naar het realiseren van voldoende woningen, waarbij volgens de ambities uit de structuurvisie zoveel mogelijk in binnenstedelijk gebied wordt gebouwd. Om inzicht te krijgen in de Noord-Hollandse woningbouwproductie voeren wij jaarlijks de monitor woningbouw uit. Het belangrijkste doel van de monitor is het inzichtelijk maken van de voortgang bij het bereiken van woningbouwdoelstellingen, nu en in de toekomst. Hierdoor kan op basis van de resultaten tijdig worden bijgestuurd, zodat (nog) niet behaalde opgaven alsnog gerealiseerd kunnen worden of doelen kunnen worden bijgesteld.

De provincie heeft belangrijke taken op de woningmarkt: het planologisch mogelijk maken van locaties, het kwantitatief toedelen van regionale taakstellingen en het kwalitatief afstemmen van regionale afspraken. In de structuurvisie streeft de provincie naar duurzaam ruimtegebruik, onder meer door realisatie van voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting. In de structuurvisie is het kwantitatieve aspect van het woonbeleid geregeld (de aantallen te bouwen woningen) en zijn de ruimtelijke mogelijkheden aangegeven. De woonvisie gaat vooral over het kwalitatieve aspect van wonen. Als doelstelling is opgenomen: 'Wij streven naar voldoende woningen in een aantrekkelijk woonmilieu en met een passende kwaliteit in het jaar 2020'. Onder kwaliteit verstaan we woningtype, prijs, locatie en woonmilieu.

De woningbouwopgaven voor de provincie zijn vastgelegd in de regionale actieprogramma's (RAP's). De RAP's geven uitvoering aan de provinciale woonvisie en bevatten ook kwalitatieve afspraken. De doelstellingen, uitkomsten en afspraken in deze documenten vormen de basis van deze monitor. Ook de nieuwe provinciale bevolkingsprognose is gebruikt voor dit rapport.

Zoals ieder jaar is samen met de Stadsregio Amsterdam onderzoek gedaan naar de plancapaciteit (aantal woningen in bestaande plannen) bij Noord-Hollandse gemeenten. Dit rapport laat de belangrijkste uitkomsten zien van dit onderzoek en zet het aanbod aan plannen af tegen de toekomstige opgaven.

Hoofdstuk 1 tot en met 5 gaan in op de volgende zaken: Een toelichting op de gebruikte cijfers, de toekomstige woningbouwopgaven, een weergave van de ontwikkelingen van de woningvoorraad in de laatste jaren, de belangrijkste resultaten uit de monitor plancapaciteit en de ontwikkelingen binnen bestaand bebouwd gebied.

Hoofdstuk 6 is specifiek gericht op de in de regio's gemaakte afspraken. Dit hoofdstuk bevat voor iedere RAP-regio een overzicht van de doelstellingen, de ontwikkelingen in de woningvoorraad tot en met 2012 en de beschikbare plancapaciteit op gemeenteniveau.

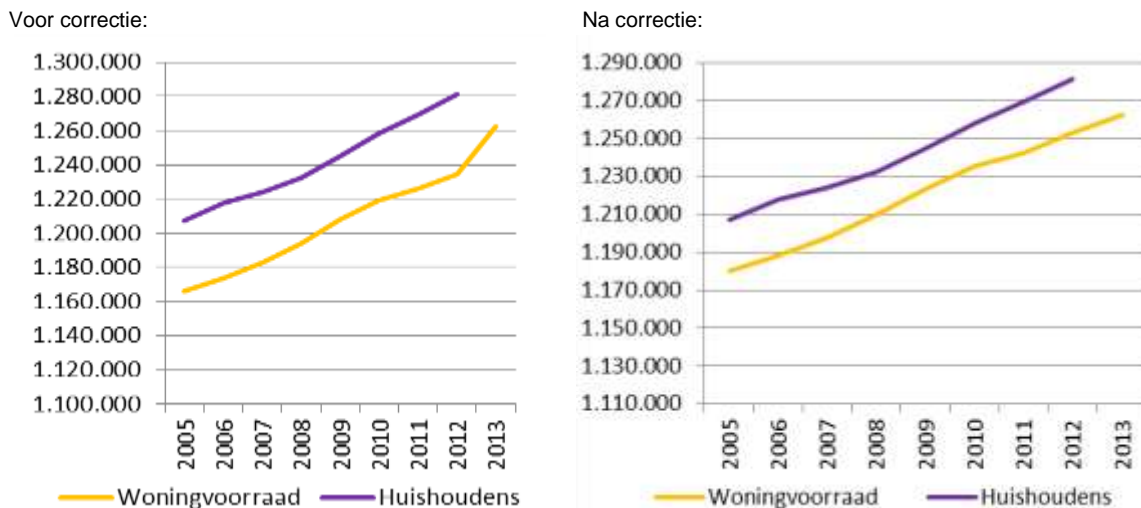
1. Gegevensbronnen

Dit hoofdstuk geeft een korte toelichting op de in deze monitor gebruikte begrippen en de inventarisatie van gemeentelijke woningbouwplannen.

1.1 Ontwikkeling van de woningvoorraad

In 2012 is de registratie van de woningvoorraad overgegaan van het CBS naar de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG) beheerd door het Kadaster. Bij deze overgang is de definitie van het begrip woning verruimd. Als gevolg hiervan is een administratieve trendbreuk ontstaan in de ontwikkeling van de woonvoorraad, doordat in 2012 eenmalig al bestaande woningruimten aan de woningvoorraad zijn toegevoegd die onderdeel uitmaken van de verruimde definitie. Het gaat in Noord-Holland om 18.745 woonruimten. De panden waarin deze woonruimten zich bevinden, behoren tot bestaand vastgoed en zijn gebouwd in de periode voor 2012. Om te corrigeren voor deze trendbreuk zijn de woningen die binnen de nieuwe definitie vallen daarom naar rato van de groei van de voorraad per jaar verdeeld. Het effect hiervan is te zien in figuur 1.

Figuur 1: Trendbreuk woningvoorraad door overgang naar de BAG



Door de overgang naar de BAG is van nieuw gebouwde woningen is voor 2012 niet meer bekend of dit een huur- of koopwoning is en ook het woningtype (appartement of eengezinswoning) ontbreekt. Dit bemoeilijkt het monitoren van de regionale afspraken. Als alternatief voor de huur/koop verhouding van de gebouwde woningen is de verhouding bij verleende bouwvergunningen gebruikt. Voor woningtype is alleen de informatie uit de monitor plancapaciteit aanwezig.

De overgang heeft ook effect op de berekeningswijze van het woningtekort zoals we die tot nu toe hanteerden. Dit effect is nog niet uitgekristalliseerd, omdat het ook effect heeft op de vraag naar woonruimten, zoals gemeten in het landelijke WoON onderzoek van het ministerie van BZK. Het kan zo zijn dat ook de definitie van het begrip woningzoekende verandert, waardoor het effect per saldo beperkt is. Op zijn vroegst komt hier bij de presentatie van de nieuwe prognoses (verwacht eind september) meer duidelijkheid over. Op dit moment is nog niet aan te geven in welke mate het woningtekort in 2013 is gestegen of gedaald. Ook de vergelijking tussen de groei van de woningvoorraad en de groei van het aantal huishoudens kan pas eind september gemaakt worden, wanneer de cijfers over de huishoudensontwikkeling tot 2013 bekend zijn. Dit wordt niet meer meegenomen in deze monitor.

CBS definities van het begrip woning:

Oud: “Een tot bewoning bestemd gebouw dat, vanuit bouwtechnisch oogpunt gezien, blijvend is bestemd voor permanente bewoning door één particulier huishouden.

Toelichting:

Om als woning geïnclassificeerd te worden moet het tot bewoning bestemd gebouw aan vier criteria voldoen:

- 1 - Het gebouw dient zodanig te zijn gebouwd of verbouwd dat het voor particuliere bewoning geschikt is;
- 2 - Het gebouw dient te zijn voorzien van een eigen toegangsdeur die hetzij direct vanaf de openbare weg, hetzij via een gemeenschappelijke ruimte (zoals portiek, galerij, trappenhuis of corridor) toegang biedt tot de woonruimte;
- 3 - Het gebouw dient ten minste 14 m² aan verblijfsruimte te bevatten. De verblijfsruimte wordt tussen de muren gemeten en is de in de woning gelegen ruimte, bestemd voor het verblijven van mensen, zoals keuken, woonkamer(s), slaapkamer(s), werk- en hobbykamer(s) e.d. Niet tot de verblijfsruimte behoren de verkeersruimte, toiletruimte, badruimte, bergingruimte of technische ruimte;
- 4 - Het gebouw dient te beschikken over een toilet en over een keukeninrichting die is bestemd voor bereiding van complete maaltijden.”

Nieuw: “Onder een woning wordt verstaan de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik, ontsloten via een eigen toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelde verkeersruimte. Voorbeelden zijn vrijstaande woningen, eengezinswoningen, flat- of portiekwoningen, studentenhuizen. Alle verblijfsobjecten met minimaal een woonfunctie en eventueel een of meer andere gebruiksfuncties worden als woning aangemerkt.”

Bruto groei en netto groei

Nieuwbouw, toevoegingen anderszins en onttrekkingen zijn bepalend voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. Gegevens hierover zijn gebaseerd op de BAG en worden gepubliceerd door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Belangrijk in deze monitor is dat voor de berekening van de netto groei rekening wordt gehouden met administratieve correcties (uitgevoerd door het CBS). De weergegeven getallen kunnen daarom enigszins verschillen met de monitor van vorig jaar. Ook zijn veel getallen afgerond, hierdoor kan het voorkomen dat getallen niet precies bij elkaar optellen.

Drie factoren zijn van invloed op de omvang van de woningvoorraad:

- Nieuwbouw;
- Toevoegingen anderszins (bijvoorbeeld bedrijfspanden of scholen die een woonbestemming krijgen en splitsing van woningen);
- Onttrekkingen (waaronder sloop, grootschalige verbouwing, brand of onbewoonbaarverklaring);
- Statistische correcties.

De ontwikkeling van deze drie factoren is bepalend voor de woningvoorraad. Hoe de factoren zich tot elkaar verhouden is hieronder weergegeven.

Figuur 2: Bruto en netto groei



1.2 Inventarisatie woningbouwplannen

Om zicht te houden op de capaciteit aan woningen in gemeentelijke woningbouwplannen voert de provincie jaarlijks de monitor plancapaciteit uit. Alle 53 Noord-Hollandse gemeenten en Almere en Lelystad zijn benaderd om mee te werken en verzocht om hun gegevens in te vullen via de website www.plancapaciteit.nl. De peildatum van de laatste monitor is 1 januari 2013. Hierbij zijn gegevens verzameld over de capaciteiten, de status van deze capaciteit, de geplande opleverdatum van de woningen, knelpunten bij de realisatie en de geografische ligging van de planlocaties. De cijfers zijn ingewonnen door RIGO Reseach en Advies in opdracht van de Provincie Noord-Holland en de Stadsregio Amsterdam. Alle gegevens op gemeenteniveau en een toelichting op het onderzoek zijn te vinden op www.plancapaciteit.nl.

Respons

De respons is dit jaar voor het eerst 100%, alle gemeenten hebben in de maanden maart tot juni 2013 de plangegevens ingevoerd op de website. De kwalitatieve respons verschilt per gemeente. De cijfers in paragraaf 5.3 en hoofdstuk 6 geven daarom slechts een indicatie van de kwalitatieve kenmerken van woningbouwplannen. De cijfers over plancapaciteit voor Haarlem wijken af t.o.v. voorgaande jaren. Hierdoor zijn de resultaten op geaggregeerd niveau niet zonder bewerking te vergelijken met voorgaande edities.

Planstatus

Niet voor alle bouwlocaties kan op korte termijn een bouwvergunning verleend worden. Dit is afhankelijk van de juridische status van het desbetreffende plan. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn plannen in te delen in de volgende categorieën:

Harde plannen

- 1A: Onherroepelijk plan op basis waarvan een bouwvergunning verleend kan worden.
- 1B: Onherroepelijk plan met uitwerkingsplicht*.
- 2: Door gemeenteraad vastgesteld plan of besluit waartegen nog beroep mogelijk is of waartegen beroep is ingesteld.

Zachte plannen

- 3: Plan of besluit in voorbereiding, nog niet door de gemeenteraad vastgesteld.
- 4: Potentiële bouwlocatie, die volgens de huidige inzichten mogelijk in de toekomst voor woningbouw beschikbaar komt, maar waarvoor nog geen plan of besluit in voorbereiding is.

*Uitwerkingsplannen

Uitwerkingsplannen zijn plannen die vallen binnen een globaal (moeder)plan. Het gaat bijna altijd om grotere bouwlocaties waarbij eerst het moederplan in procedure komt en een uitwerkingsverplichting geldt voor nog uit te werken deelplannen binnen het totale plan. Van belang is dat indien het globale moederplan onherroepelijk is, er niet zonder meer een bouwvergunning verleend kan worden. Hiervoor dienen eerst de deelplannen vastgesteld te worden. Aan de gemeenten is daarom ook gevraagd deze plannen apart te onderscheiden.

Tijdsaspect

Er zijn tal van redenen waarom capaciteit niet direct benut kan worden. Hierbij kan men denken aan het opzetten van een sluitende exploitatie, de activiteiten die gemeoid zijn met het bouwrijp maken of de sloop van woningen of bedrijfspanden. Een van de belangrijkste aspecten hierbij is de juridische status van een plan. Het kost immers tijd om een plan juridisch 'hard' te maken. Indien een plan nog niet juridisch beschikbaar is (onherroepelijk) kunnen er nog geen bouwvergunningen verleend worden. De procedures die gevolgd dienen te worden voordat een plan onherroepelijk is, kosten tijd. Tabel 3 geeft hiervan een indicatie. De tijd die gemeoid is met het doorlopen van de procedures kan sterk variëren. Voor alle nog niet onherroepelijk plannen bestaat de mogelijkheid om bezwaar te maken. Dit kan veel tijd in beslag nemen. Na het verlenen van een bouwvergunning duurt het gemiddeld 27 maanden voordat een woning wordt opgeleverd.

Tabel 3: Indicatie gemiddelde proceduretijd per planfase

Planstatus	Tijdsduur tot juridische beschikbaarheid	Hard/Zacht
1A. Onherroepelijk plan	Per direct	
1B. nog niet uitgewerkt deelplan	3-15 maanden	Hard
2. Door gemeenteraad vastgesteld	3-15 maanden	
3. Plan of besluit in voorbereiding	18-39 maanden	Zacht
4. Potentiële bouwlocatie	Minimaal 39 maanden	

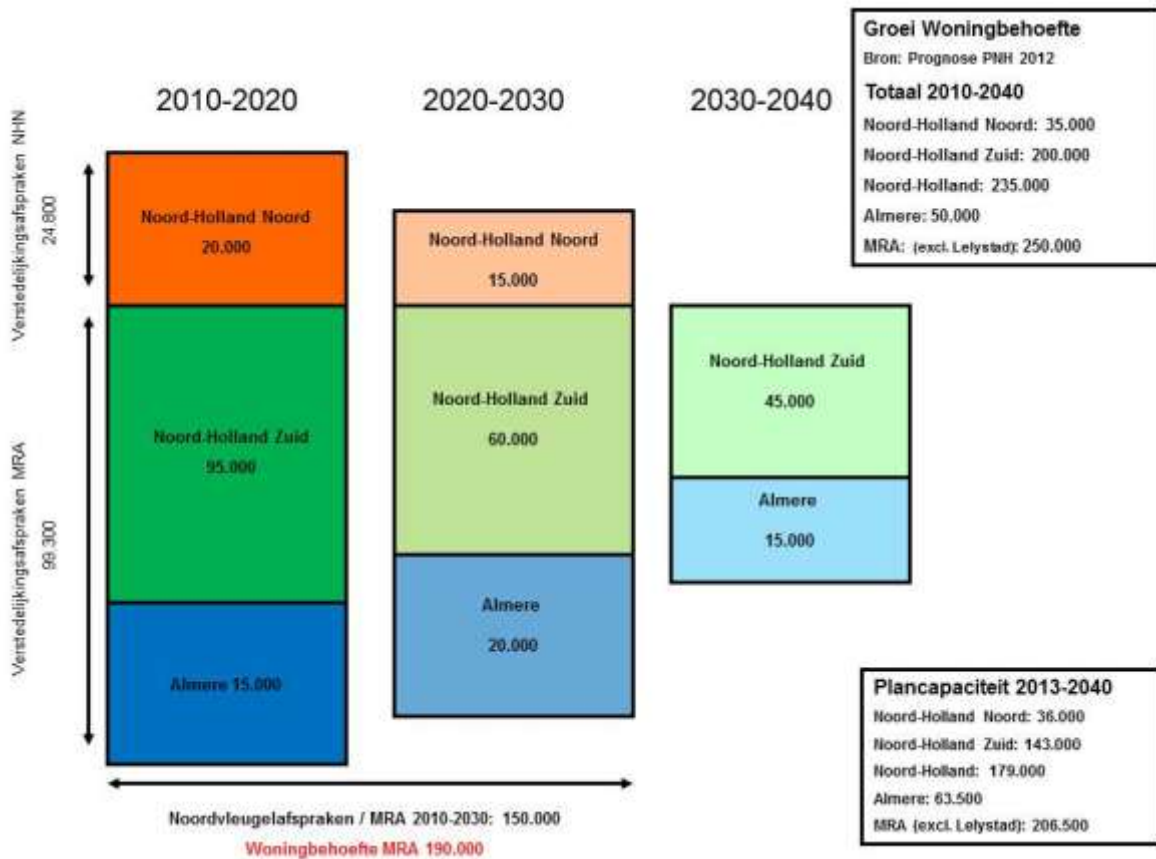
2. Woningbouwopgaven

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de voor de Provincie Noord-Holland relevante woningbouwafspraken in relatie tot de woningbehoefte uit de provinciale prognose 2012.

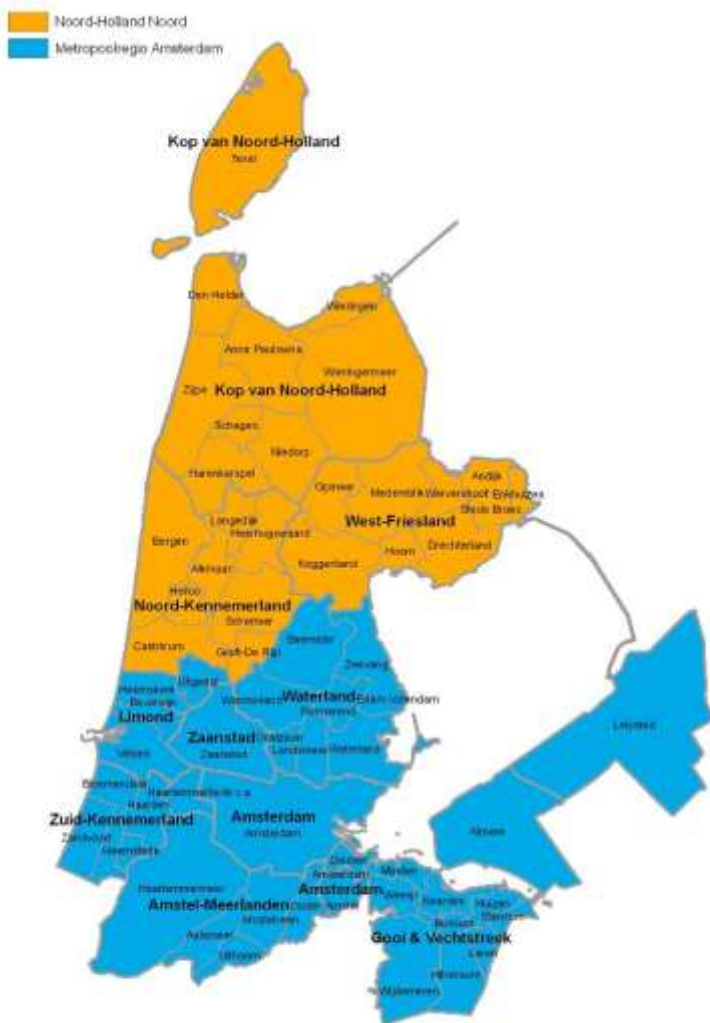
2.1 Opgaven tot 2040

Het schema in figuur 4 toont de woningbouwopgaven voor de periode 2010-2040 in combinatie met de groei van de woningbehoefte afkomstig uit de provinciale prognose. Inzichtelijk is gemaakt hoe bestaande afspraken geplaatst kunnen worden in relatie tot de behoefteontwikkeling en hoe de productie in Almere samenhangt met Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Ook is een indicatie gegeven van de beschikbare plancapaciteit. De woningbehoeftecijfers in dit schema zijn gebaseerd op de provinciale prognose uit 2012. T.o.v. de voorgaande prognose valt de woningbehoefte hoger uit in de Metropoolregio Amsterdam. De behoefte concentreert zich in sterke mate in Noord-Holland Zuid en minder in Almere.

Figuur 4: Woningbouwopgaven 2010-2040 en beschikbare plancapaciteit (woningbehoefte gebaseerd op prognose PNH 2012)



Figuur 5: Regio's Verstedelijkingsafspraken



Gehele periode (2010-2040)

Op basis van de provinciale prognose uit 2012 bedraagt de uitbreidingsbehoefte voor Noord-Holland Noord, Noord-Holland Zuid en de MRA (exclusief Lelystad) in de periode 2010-2040 285.000 woningen. De behoeftecijfers zijn vanwege de onzekerheid, die zeker op de lange termijn aanzienlijk is, afgerond op vijfduizendtallen. De feitelijke ontwikkelingen vanaf 2010 (natuurlijke aanwas, woningbouwproductie, economische groei, binnenlandse en buitenlandse migratie) zijn van grote invloed op de woningbehoefte.

2010-2020

De totale woningbehoefte voor deze periode is 130.000 woningen (Noord-Holland Noord + MRA). Locaties en planning zijn vastgelegd in de verstedelijkingsafspraken voor de Metropoolregio Amsterdam en Noord-Holland Noord.

2020-2030

In deze periode is de totale uitbreidingsbehoefte 95.000 woningen. 15.000 voor Noord-Holland Noord en 80.000 voor de Metropoolregio Amsterdam. De behoefte voor deze periode hangt sterk af van de gerealiseerde productie in 2010-2020.

2030-2040

Zeker op deze termijn zijn de ontwikkelingen in de periode 2010-2030 bepalend voor de ontwikkeling van de behoefte. Op basis van de huidige prognose en veronderstellingen over de productie is er vanaf 2030 tot 2040 geen behoefte meer aan uitbreiding van de woningvoorraad in Noord-Holland Noord. Veranderingen in de voorraad, noodzakelijk door demografische ontwikkelingen, dienen ter vervanging en of kwaliteitsverbetering. In de Metropoolregio bedraagt de toename van de woningbehoefte nog 60.000 woningen. In Noord-Holland Zuid 45.000 en 15.000 in Almere.

2.2 RAP afspraken kwantitatieve productie

In de RAP's hebben de regio's afspraken gemaakt over de woningbouwproductie. De RAP's vervangen hiermee de verstedelijkingsafspraken (de prestatieafspraken tussen Rijk en regio's voor de periode 2010-2020).

Tabel 6: Afspraken per regio:

Regio	Afspraak
Kop van Noord-Holland	Gewenst eindresultaat in 2020 een netto toevoeging van ca. 4.000 woningen
West-Friesland	Gemiddelde jaarproductie van 800-960 woningen in 2011-2015
Regio Alkmaar	Geplande productie: 13.770 woningen tot 2020
IJmond/Zuid-Kennemerland	7.300 woningen in de periode 2011-2015 met een bandbreedte van 20%;
Stadsregio Amsterdam	Gewenst eindresultaat na de eerste RAP-periode (2010-2014), een bruto toevoeging van 32.517 woningen
Gooi & Vechtstreek	Bruto nieuwbouwpoging is 7.370 woningen tot 2019, waarvan 3.340 tot 2015. Netto uitbreiding: 5.060 woningen tot 2019

De afspraken zijn niet uniform, sommige regio's houden een bandbreedte aan en in de Kop is gewerkt met een netto toevoeging terwijl de andere regio's uitgaan van bruto. In tabel 7 zijn deze opgaven teruggerekend naar een opgave per jaar voor de periode 2010-2015.

Tabel 7: Afspraken in de RAP's 2010-2015

RAP afspraak	Ontwikkeling	2010	2011	2012	2013	2014	Totaal
Kop v Noord-Holland	netto	400	400	400	400	400	2.000
West-Friesland	bruto	880	880	880	880	880	4.400
Regio Alkmaar	bruto	1.377	1.377	1.377	1.377	1.377	6.885
IJmond/Zuid-Kennemerland	bruto	1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	7.300
Stadsregio Amsterdam	bruto	6.503	6.503	6.503	6.503	6.503	32.517
Gooi & Vechtstreek	bruto	668	668	668	668	668	3.340

3. Woningbouwproductie

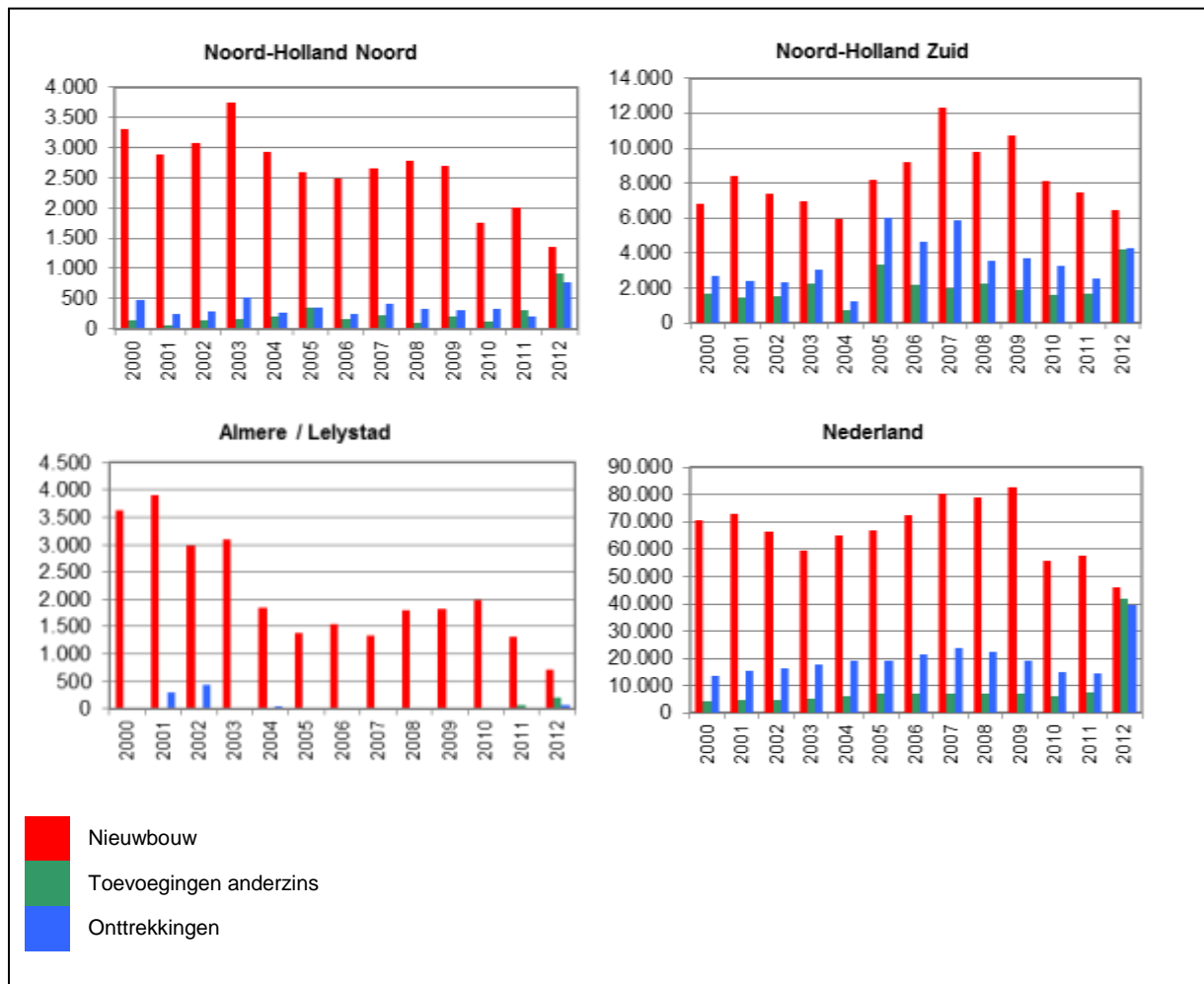
Dit hoofdstuk beschrijft de ontwikkeling van de woningvoorraad en zet deze af tegen de taakstellingen.

3.1 Historische productie

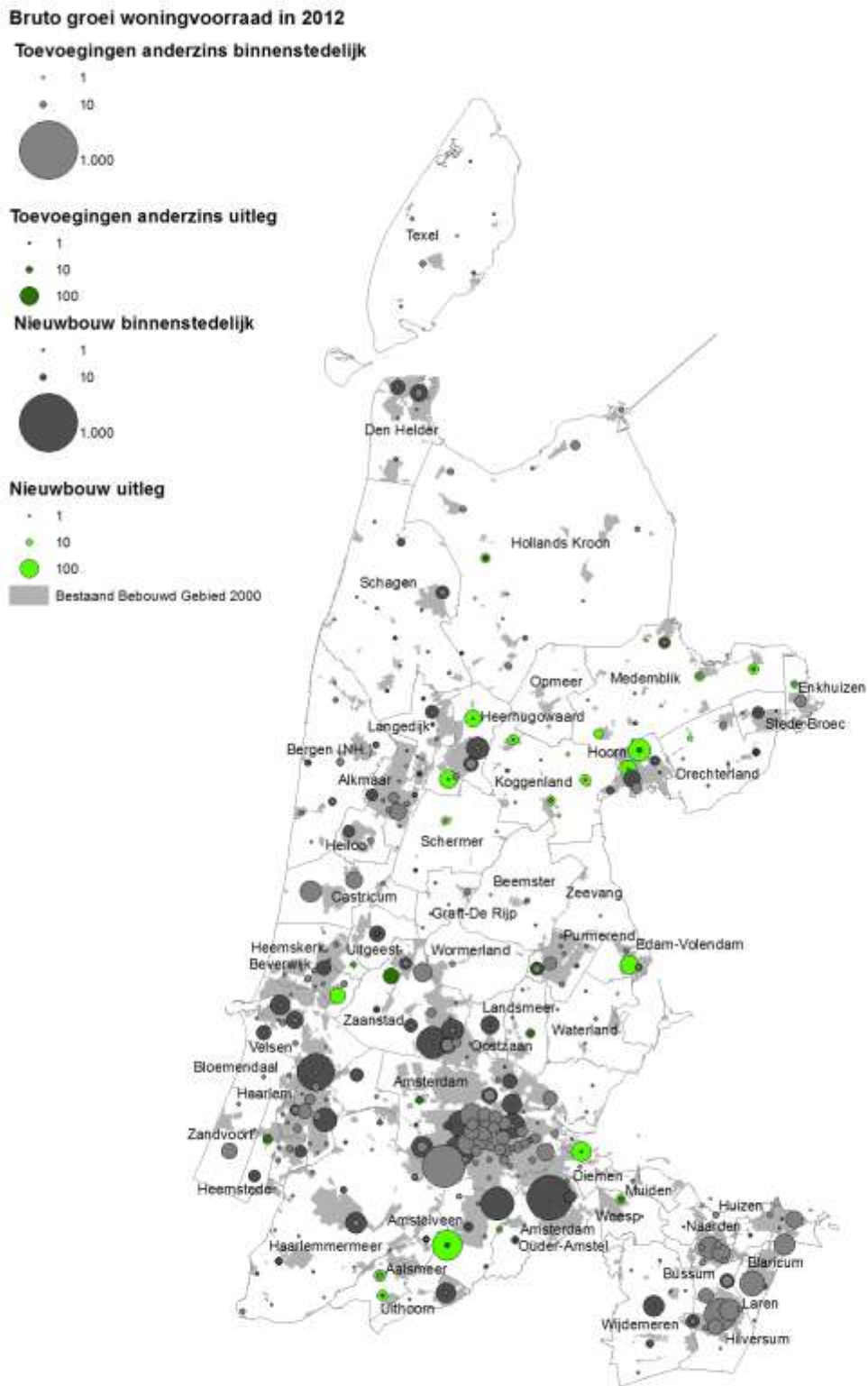
Om de productie van de laatste jaren in perspectief te plaatsen geeft figuur 8 een overzicht van de ontwikkeling van de woningvoorraad in Nederland, Noord-Holland en Almere en Lelystad. De crisis is vanaf 2010, zowel in Noord-Holland Noord als in Noord-Holland Zuid, duidelijk terug te zien in de woningbouwproductie. Waar in de jaren 2005-2009 nog rond de 12.000 nieuwbouwwoningen per jaar werden opgeleverd loopt dit de komende jaren terug naar rond de 6.000 woningen per jaar. De daling heeft specifieke kenmerken en verschilt sterk per regio, type nieuwbouw en opdrachtgever. De daling is vooral groot bij koopwoningen, grondgebonden woningen en op uitleglocaties. Vooral de productie in plannen groter dan 100 woningen is afgenomen, de productie in kleinere plannen is vrij stabiel. Vanaf 2006 is vooral bij de bouwers voor de markt (projectontwikkelaars) de productie afgenomen. Meer over deze ontwikkelingen op regioniveau is te vinden in hoofdstuk 6.

De in paragraaf 1.1 genoemde administratieve trendbreuk is duidelijk te zien in de grafieken. In 2012 is het aantal onttrekkingen en toevoegingen anderszins veel hoger dan in de jaren hiervoor. Naar verwachting is dit een eenmalige statistische correctie. De ontwikkeling van de woningvoorraad op locatieniveau is weergegeven in figuur 9.

Figuur 8: Ontwikkeling van de woningvoorraad in Noord-Holland, Almere/Lelystad en Nederland van 2000 tot 2012



Figuur 9: Woningbouwmutaties in 2012 naar locatietype



3.2 Voortgang kwantitatieve afspraken

Tabel 10 geeft inzicht in de voortgang van de in de RAP's opgenomen afspraken over de ontwikkeling van de woningvoorraad. Tot en met 2012 zijn de gerealiseerde ontwikkelingen gebruikt, voor 2013 en 2014 is een voorspelling gedaan op basis van de verleende bouwvergunningen. De drie noordelijke regio's en de regio IJmond Zuid-Kennemerland lopen achter op de afspraken. In de Stadsregio Amsterdam en de Gooi & Vechtstreek worden naar verwachting juist meer woningen opgeleverd dan opgenomen in het RAP.

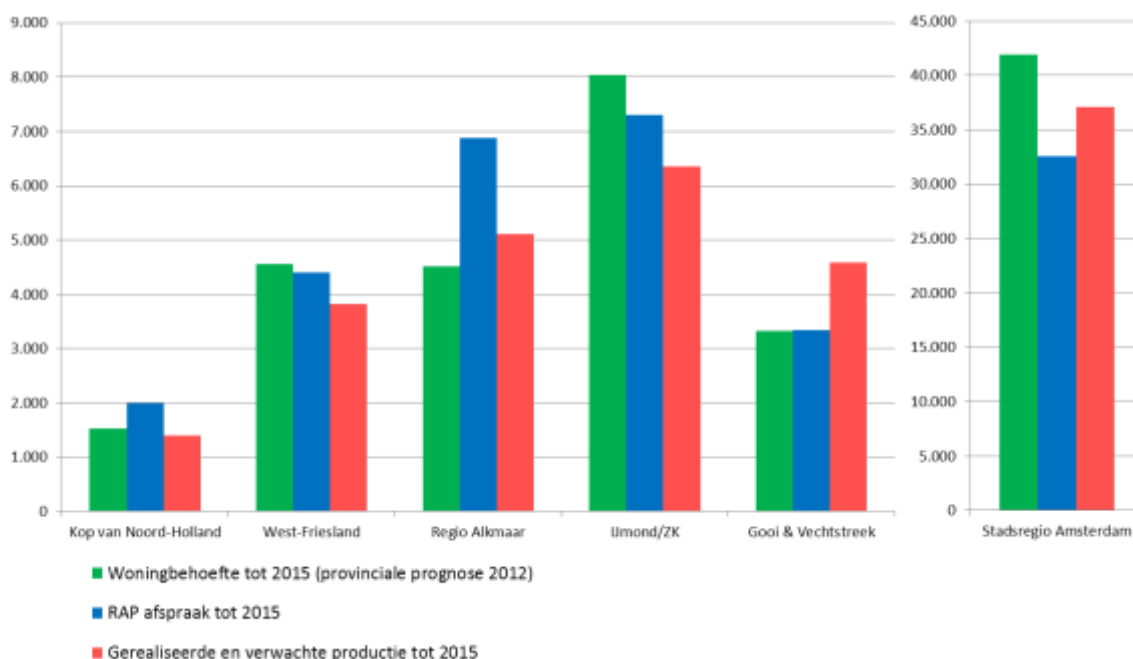
Tabel 10: Voortgang RAP afspraken

RAP afspraak	Type	2010	2011	2012	2013	2014	Totaal	Stand begin 2013	Verwachte stand eind 2015	Realisatie begin 2013 %	Verwachte realisatie eind 2014 %
Kop v Noord-Holland	netto	142	289	366	240	370	1.410	-403	-590	66%	70%
West-Friesland	bruto	721	941	680	780	700	3.820	-298	-580	89%	87%
Regio Alkmaar	bruto	908	1.034	1.116	760	1.300	5.110	-1.073	-1.770	74%	74%
IJmond/Z-Kennemerland	bruto	1.250	1.451	1.345	1.090	1.210	6.350	-334	-950	92%	87%
Stadsregio Amsterdam	bruto	7.800	7.120	7.486	8.190	6.510	37.110	2.896	4.590	115%	114%
Gooi & Vechtstreek	bruto	726	575	1839	710	740	4.580	1.136	1.240	157%	137%

Een achterstand of voorsprong op de RAP-afpraak is op zich geen indicatie of er te veel of te weinig gebouwd wordt. De afspraken kunnen te hoog zijn waardoor een risico bestaat op overplanning, of te laag waardoor de afspraak weinig functie heeft (deze wordt immers toch gehaald). In figuur 11 zijn de afspraken daarom ook afgezet tegen de woningbehoefte. Belangrijkste conclusies:

- Kop van Noord-Holland: RAP-afpraak ligt hoger dan de woningbehoefte;
- West-Friesland: Productie blijft achter t.o.v. woningbehoefte;
- Regio Alkmaar: RAP-afpraak ligt hoger dan de woningbehoefte;
- IJmond/Zuid-Kennemerland: Productie blijft achter t.o.v. woningbehoefte;
- Gooi & Vechtstreek: Productie ligt hoger dan woningbehoefte en afspraak (dit is geen probleem gezien de hoge behoefte in omliggende regio's);
- Stadsregio Amsterdam: Afspraak ligt lager dan de woningbehoefte.

Figuur 11: Woningbehoefte, productie en RAP afspraken



3.3 Woningtekort in 2012

Doel van deze paragraaf is inzicht te geven in de verhouding tussen de woningbehoefte en de woningvoorraad. Het woningtekort vormt hiervoor de belangrijkste indicatie. De jaren voor 2010 lieten een daling zien van de druk op de woningmarkt en het woningtekort. Na 2010 is dit niet meer het geval. Het aantal huishoudens neemt toe, de productie blijft achter en het woningtekort loopt op. In het najaar publiceert het CBS de huishoudensstatistiek over 2013, dan kan het woningtekort in 2013 worden berekend. Voor 2012 is het woningtekort nog berekend op basis van de oude woningdefinitie. De in paragraaf 1.1 genoemde trendbreuk heeft hierdoor geen invloed op de uitkomst.

Woningtekort

Doordat het provinciale prognosemodel de laatste jaren dezelfde berekeningswijze hanteert, is het mogelijk voor de laatste jaren een overzicht te geven van de ontwikkeling van het woningtekort. Tabellen 12-14 geven een overzicht van de ontwikkeling van 2006 tot 2012 en laten voor 2011 en 2012 de wijze van berekening zien. Het woningtekort geeft weer in hoeverre het aanbod aan woningen achterblijft bij de vraag. Er zijn mensen die urgent een woning willen en die onvoldoende bediend worden door de woningmarkt. We zien echter weinig mensen die op straat slapen, het is dus zinvol om aan te geven hoe dit tekort is samengesteld.

In Noord-Holland wonen 1,281 miljoen huishoudens (1-1-2012). Bijna alle huishoudens wensen een woning. Uitzondering hierop zijn o.a. woonbootbezitters en studenten die op kamers wonen. Er zijn ook nog inwonende personen die graag een woning willen, maar nog niets gevonden hebben (urgente starters). Als we met deze beide categorieën rekening houden, zijn er 1,237 miljoen woningvragers. In Noord-Holland staan 1,234 miljoen woningen. Dit geeft een tekort van ongeveer 3.000 woningen. Daar komt bovenop dat niet alle woningen beschikbaar zijn (2^e woningen, tijdelijk onbewoonbaar) en lege woningen zijn nodig om verhuizingen mogelijk te maken (frictieleegstand). Hierbij is geen rekening gehouden met kwalitatieve wensen, regionale spreiding en betaalbaarheid van woningen. Het ministerie hanteert bij die frictieleegstand voor iedere gemeente een percentage dat afhankelijk is van de samenstelling van de woningvoorraad. In gebieden met een hoge doorstroming is een hogere frictieleegstand gewenst. Dit zijn vooral gebieden met veel oude huurwoningen. Voor Nederland wordt een frictieleegstand van gemiddeld 2,2% gehanteerd. Voor Noord-Holland ligt dit iets hoger (2,7%), vooral door een hoge frictieleegstand in Amsterdam (3,9%). De gewenste woningvoorraad houdt hiermee rekening en bedraagt voor Noord-Holland 1,272 miljoen woningen. De daadwerkelijke woningvoorraad in 2011 is 1,234 miljoen woningen. Het verschil tussen deze twee vormt het woningtekort: 38.000 woningen in 2011 (3,1%).

Een woningtekort van 1,5% wordt vaak als acceptabel gezien. Rijksbeleid in de afgelopen jaren was het terugbrengen van het tekort tot dit percentage. Het huidige tekort is groter dan de frictieleegstand. Het aantal huishoudens dat een woning wenst is hiermee groter dan de daadwerkelijke woningvoorraad. Voor ongeveer 6.000 huishoudens is geen woning beschikbaar. Het woningtekort in 2012 is toegenomen door de hoge huishoudensgroei en de achterblijvende productie. Een lagere productie in de komende jaren zal leiden tot een verdere stijging van het woningtekort. Uiteraard kent Noord-Holland regionale verschillen. Het grootste aantal huishoudens dat nog geen (eigen)woning heeft, woont in Amsterdam.

Gevolgen van een stijgend woningtekort

Het woningtekort loopt op doordat de groei van de woningvoorraad achterblijft bij de gewenste woningvoorraad. In theorie leidt een stijgend woningtekort tot een toenemende vraag naar nieuwbouw en stijgende prijzen in gewilde gebieden. In dit geval gaat dit niet op omdat de investeringsmogelijkheden bij consumenten door strengere hypotheekvoorschriften afnemen. Ook bouwende partijen zoals woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars hebben financieringsproblemen. Daarnaast draagt de beëindiging van Rijkssubsidies zoals Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) en Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS) niet bij aan herstel van de woningbouwproductie.

Gevolg van een oplopend tekort is dat een steeds grotere groep geen eigen woning heeft, terwijl hiertoe wel de wens bestaat. Voor een deel kan dit worden opgevangen. Kinderen blijven langer thuis wonen, het aantal

personen in niet officiële woningen neemt toe en studenten wonen langer in een wooneenheid. Ook antikraak en inwoning nemen toe.

Bij een verdere groei van het aantal huishoudens en een achterblijvende productie, loopt het tekort verder op. Een dalend aantal transacties leidt tot minder doorstroming en daardoor tot een toenemende kwalitatieve mismatch. Er zijn huishoudens met een woonwens die geen woning hebben en huishoudens met een woning die niet meer aansluit bij de woonvoorkeur.

Tabel 12-13: Ontwikkeling woningtekort per regio 2006-2012

Tekort (absoluut)							
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Kop van NH	-1.500	-1.200	-1.000	-1.000	-900	-1.300	-1.500
West-Friesland	-2.200	-2.000	-2.000	-2.100	-2.300	-2.000	-2.300
Regio Alkmaar	-3.300	-3.000	-2.800	-2.900	-2.400	-2.600	-2.400
Waterland	-1.600	-1.500	-1.300	-1.400	-1.600	-1.500	-1.400
Zaanstad	-1.700	-1.600	-1.700	-1.500	-900	-1.900	-1.900
IJmond	-1.300	-1.200	-1.300	-1.400	-1.400	-1.300	-1.100
Zuid-Kennemerland	-3.100	-2.800	-2.200	-1.900	-1.200	-2.300	-2.200
Amstel-Meerlanden	-3.300	-3.100	-3.100	-2.900	-3.100	-4.500	-4.600
Amsterdam	-17.800	-16.600	-12.700	-13.500	-15.400	-16.500	-19.200
Gooi & Vecht	-1.700	-1.300	-1.200	-1.700	-1.500	-1.200	-1.300
Noord-Holland	-37.600	-34.200	-29.300	-30.200	-30.800	-35.000	-37.900
NH-Noord	-7.000	-6.100	-5.800	-6.000	-5.700	-5.900	-6.200
NH-Zuid	-30.600	-28.000	-23.500	-24.200	-25.200	-29.100	-31.800

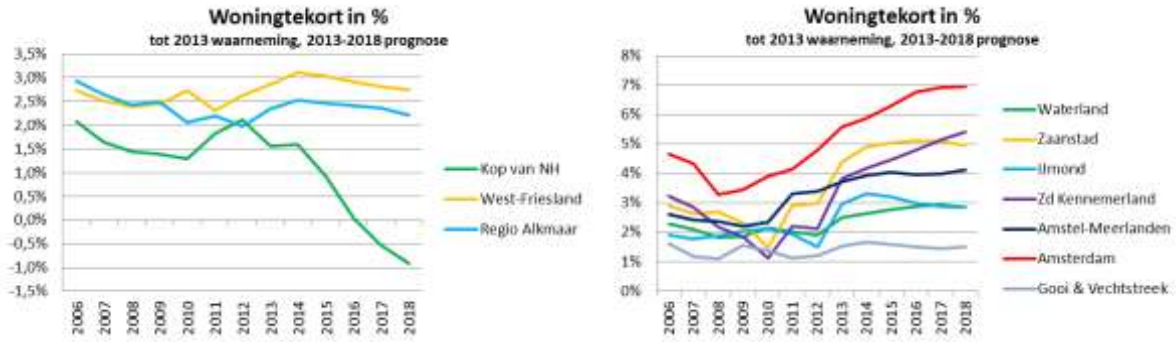
Tekort (%)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012
Kop van NH	-2,1%	-1,6%	-1,4%	-1,4%	-1,3%	-1,8%	-2,1%
West-Friesland	-2,7%	-2,5%	-2,4%	-2,4%	-2,7%	-2,3%	-2,6%
Regio Alkmaar	-2,9%	-2,6%	-2,4%	-2,5%	-2,1%	-2,2%	-2,0%
Waterland	-2,3%	-2,1%	-1,8%	-1,9%	-2,1%	-2,0%	-1,9%
Zaanstad	-2,9%	-2,6%	-2,7%	-2,3%	-1,5%	-2,9%	-3,0%
IJmond	-1,9%	-1,8%	-1,9%	-2,0%	-2,1%	-1,9%	-1,5%
Zuid-Kennemerland	-3,2%	-2,8%	-2,2%	-1,9%	-1,1%	-2,2%	-2,1%
Amstel-Meerlanden	-2,6%	-2,4%	-2,4%	-2,2%	-2,3%	-3,3%	-3,4%
Amsterdam	-4,6%	-4,3%	-3,3%	-3,5%	-3,9%	-4,1%	-4,8%
Gooi & Vecht	-1,6%	-1,2%	-1,1%	-1,6%	-1,4%	-1,1%	-1,2%
Noord-Holland	-3,2%	-2,9%	-2,4%	-2,5%	-2,5%	-2,9%	-3,1%
NH-Noord	-2,6%	-2,3%	-2,2%	-2,2%	-2,1%	-2,1%	-2,2%
NH-Zuid	-3,4%	-3,1%	-2,5%	-2,6%	-2,7%	-3,1%	-3,3%

Tabel 14: Berekening woningtekort voor 2011 en 2012 Provincie Noord-Holland

		2011	2012	Vershil 2011 - 2010
Bevolking	1	2.691.300	2.711.400	+20.100
Huishoudens	2	1.273.600	1.287.100	+13.600
Urgente starters	3	27.300	27.700	+500
Urgente woningverlaters	4	3.100	3.100	0
Saldo urgent woningzoekenden	5 (3-4)	24.200	24.600	+400
Vrijwillig in niet woning	6	67.800	68.700	+900
Woningbehoefte	7 (2+5-6)	1.225.600	1.236.800	+11.200
Frictieleegstand	8	31.700	32.100	+400
Woningen ongeschikt voor bewoning + tweede woningen	9	3.500	3.500	0
Gewenste woningvoorraad	10 (7+8+9)	1.260.900	1.272.500	+11.600
Daadwerkelijke woningvoorraad	11	1.225.900	1.234.500	+8.600
Woningtekort	12 (11-10)	-35.000	-37.900	+3.000
Woningtekort in %		2,9%	3,1%	+0,2%

Figuur 15: Prognose woningtekort in de provincie Noord-Holland



Prognose 2013-2018	Noord-Holland Noord	Noord-Holland Zuid	Noord-Holland
Verwachte groei bevolking	+12.000	+86.000	+97.000
Verwachte groei huishoudens	+12.000	+55.000	+67.000
Verwachte groei woningvoorraad	+15.000	+43.000	+58.000
Verwachte ontwikkeling woningtekort	(afname) -2.000	(toename) +13.000	(toename) +11.000

Figuur 15 toont de prognose van het woningtekort in Noord-Holland gebaseerd op een realistische verwachting van de productie. De prognose is dat in 2018 het tekort oploopt naar 55.000 woningen. Vooral in de gemeente Amsterdam en Zuid-Kennemerland neemt het tekort toe. In Noord-Holland Noord neemt het tekort licht af. Omdat de demografische vraag doorgroeit en nauwelijks wordt beïnvloed door de ontwikkeling van het woningtekort, is het verhogen van de productie de enige methode om het tekort af te doen nemen. Vraag tussen regio's is hierbij niet altijd uitwisselbaar omdat locatie een belangrijk kwalitatief kenmerk is op de woningmarkt.

4. Woningbouwcapaciteit

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de beschikbaarheid van capaciteit per regio om nieuwe woningbouwlocaties te ontwikkelen en geeft ook aan waar de knelpunten liggen om aan de verschillende taakstellingen te voldoen.

4.1 Capaciteit per regio

Bron voor de gegevens in dit hoofdstuk is de monitor woningbouwcapaciteit Noord-Holland 2013. Iedere gemeente heeft op enig moment één of meerdere woningbouwplannen. Totaal voor alle gemeenten bedraagt de restcapaciteit 196.800 nieuwbouwwoningen (de bruto capaciteit). Dit betreft dan de capaciteit in alle soorten plannen; variërend van plannen waar al gebouwd wordt tot potentiële plannen waarvoor alleen nog ideeën bestaan. In een deel van de (binnenstedelijke) plannen worden in totaal naar verwachting 17.700 woningen gesloopt (t.b.v. vervanging). Totaal resteert een netto capaciteit van 179.100 woningen. In tabel 16 zijn deze gegevens per regio weergegeven.

De capaciteit is afgenomen t.o.v. 2012. De totale netto capaciteit in 2012 ligt ongeveer 12.400 woningen lager dan in 2011. Dit komt door een daling in de regio's Zaanstad, Amsterdam en Waterland. De daling in Waterland komt door het niet meer opnemen van het plan Purmer-Zuid (4.000 woningen). In Amsterdam en Zaanstad is de capaciteit gedaald door het opleveren van woningen en het schrappen van bouwplannen.

Tabel 16: Woningbouwcapaciteit per regio in 2013

	Bruto	Te slopen	Netto
Kop van Noord-Holland	11.600	900	10.700
West-Friesland	12.200	0	12.200
Regio Alkmaar	13.200	100	13.000
Noord-Holland Noord	36.900	1.100	35.900
Waterland	9.900	300	9.600
Zaanstad	6.600	1.500	5.000
Amsterdam	68.900	9.900	58.900
Amstel-Meerlanden	41.300	900	40.400
Stadsregio Amsterdam	126.700	12.700	114.000
IJmond	7.700	2.900	4.800
Zuid-Kennemerland	12.300	300	11.900
IJmond/Zuid-Kennemerland	19.900	3.200	16.700
Gooi & Vechtstreek	13.200	700	12.500
Noord-Holland Zuid	159.800	16.600	143.200
Noord-Holland	196.800	17.700	179.100

In tabel 17 is de netto capaciteit nader gespecificeerd naar planstatus. Harde capaciteit is belangrijk om op korte termijn te kunnen voldoen aan de woningbouwopgaven. In vergelijking met vorig jaar is de harde capaciteit met 2.300 woningen gedaald. De daling zit bijna volledig in de Stadsregio Amsterdam. De zachte capaciteit is afgenomen in Noord-Holland Noord (-1.700) en Noord-Holland Zuid (-8.600). De capaciteit neemt af door nieuwbouw en planuitval en neemt toe door nieuwe plannen. Dit jaar is de afname van de capaciteit niet gecompenseerd door het ontwikkelen van nieuwe plannen. Dit wordt veroorzaakt door de marktomstandigheden, projecten zijn lastiger te realiseren en het is minder aantrekkelijk nieuwe projecten te ontwikkelen. Toch is de huidige voorraad aan plannen ruim voldoende voor de lange termijn. Er blijven veel locaties beschikbaar waar op korte termijn met bouwen kan worden begonnen.

Uit de monitor plancapaciteit blijkt dat niet alle gemeenten even veel plannen hebben voor de lange termijn. Zo zijn niet binnen iedere gemeente plannen aanwezig voor de periode vanaf bijvoorbeeld 2020. Dit kan komen omdat men geen fysieke ruimte meer heeft binnen de gemeentegrenzen. Anderzijds komt het vooral bij de kleinere gemeenten voor dat men niet op een dergelijke lange termijn actief is met het zoeken of aanwijzen van locaties. Bij binnenstedelijke plannen komt daar nog bij dat inzicht in binnenstedelijke capaciteit op lange termijn niet altijd voorhanden is. Het vrijkomen van bijvoorbeeld een binnenstedelijk bedrijventerrein is niet altijd al tien jaar van te voren bekend.

Tabel 17: Netto woningbouwcapaciteit hard/zacht per regio in 2013

	Totaal hard	Totaal zacht	Totaal netto capaciteit
Kop van Noord-Holland	3.600	7.200	10.700
West-Friesland	5.200	7.000	12.200
Regio Alkmaar	9.300	3.700	13.000
Noord-Holland Noord	18.000	17.800	35.900
Waterland	3.800	5.800	9.600
Zaanstad	1.600	3.400	5.000
Amsterdam	26.500	32.500	58.900
Amstel-Meerlanden	4.600	35.900	40.400
Stadsregio Amsterdam	36.500	77.500	114.000
IJmond	2.400	2.300	4.800
Zuid-Kennemerland	1.200	10.600	11.900
IJmond/Zuid-Kennemerland	3.800	12.900	16.700
Gooi & Vechtstreek	2.800	9.800	12.500
Noord-Holland Zuid	42.900	100.300	143.200
Noord-Holland	60.900	118.200	179.100

Tabel 18 laat per type locatie de ontwikkeling zien van de plancapaciteit. De binnenstedelijke harde capaciteit is gestegen. Voor een deel komt dit door een verbeterde analysemethode waarmee de ligging van plannen (binnen/buiten BBG SV) is bepaald. De daling van de plancapaciteit wordt volledig veroorzaakt door een afname van de capaciteit op uitleglocaties. In totaal gaat het om bijna 20.000 woningen minder t.o.v. 2012.

Tabel 18: Indicatie ontwikkeling plancapaciteit 2013 t.o.v. 2012

Plancapaciteit 2012	Binnenstedelijk	Uitleg	Totaal
Hard	62.800	3.000	65.800
Zacht	82.300	42.900	125.200
Totaal Provincie Noord-Holland	145.100	45.900	191.000

Plancapaciteit 2013	Binnenstedelijk	Uitleg	Totaal
Hard	63.000	600	63.500
Zacht	90.100	25.500	115.600
Totaal Provincie Noord-Holland	153.000	26.100	179.100

Vershil 2013 t.o.v. 2012	Binnenstedelijk	Uitleg	Totaal
Hard	200	-2.400	-2.300
Zacht	7.800	-17.400	-9.600
Totaal Provincie Noord-Holland	7.900	-19.800	-11.900

4.2 Capaciteit in relatie tot woningbehoefte

In tabel 19 is de woningbehoefte voor de periode 2013-2040 afgezet tegen de harde en zachte woningbouwcapaciteit. Tot 2030 is in alle regio's voldoende capaciteit aanwezig. Na 2030 kennen al de regio's IJmond/Zuid-Kennemerland, Alkmaar en Stadsregio een klein tekort (zie figuur 20). Dit is geen probleem om veel gemeenten een beperkte planningshorizon hebben (zie paragraaf 4.1) en omdat de ambities in de structuurvisie van de gemeente Amsterdam en het project Zaan/IJ-Oevers nog niet volledig in de plannen zijn opgenomen.

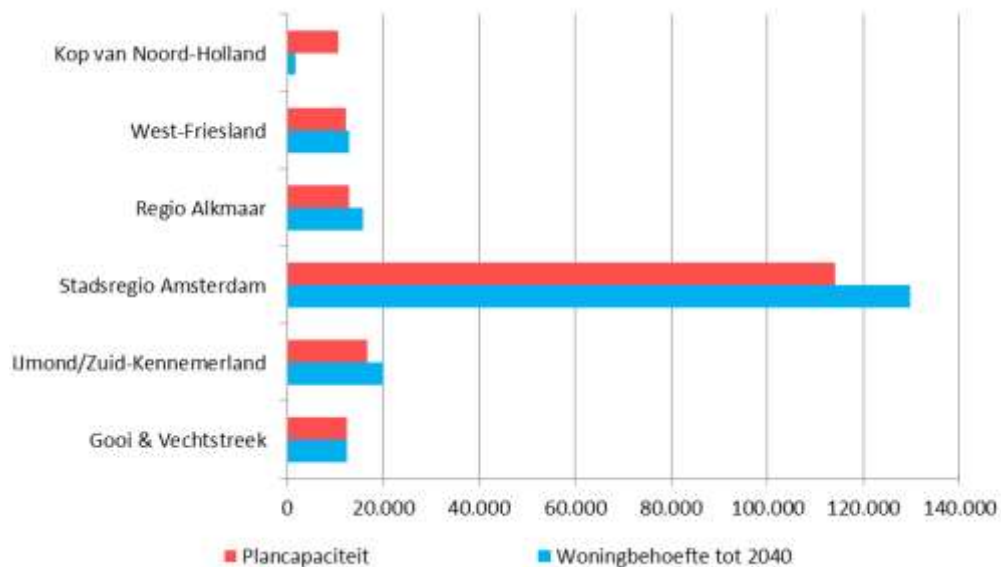
Voor de korte termijn wordt vaak als vuistregel gehanteerd dat een regio minimaal voldoende capaciteit moet hebben om drie tot vijf jaar vooruit te kunnen. Dit is in alle regio's het geval, alleen in de Gooi & Vechtstreek is de voorraad harde plannen beperkt. De Regio Alkmaar en de Kop van Noord-Holland hebben tot 2020 al voldoende harde plannen. Op de korte termijn is hier geen behoefte aan extra locaties (in de Kop dreigt zelfs een overschot omdat na 2020 de woningbehoefte gaat dalen). Risico van een te grote harde plancapaciteit is een inflexibele planvoorraad waardoor niet kan worden ingespeeld op een veranderende vraag of behoefte.

Op papier is genoeg capaciteit beschikbaar. Om de productie daadwerkelijk te halen moet er een aantal dingen gebeuren: het beperken van planuitval, zachte plannen moeten, indien ze aansluiten op de kwalitatieve vraag, opschuiven in status en bouwvergunningen moeten leiden tot het in aanbouw nemen en opleveren van woningen. Paragrafen 4.4, 4.5 en 4.6 beschrijven deze drie factoren.

Tabel 19: Woningbehoefte en plancapaciteit

	Woningbehoefte 2013-2020	Woningbehoefte 2013-2030	Woningbehoefte 2013-2040	Plan capaciteit	Waarvan hard	Waarvan zacht
Kop van Noord-Holland	2.200	3.500	1.700	10.700	3.600	7.200
West-Friesland	6.100	11.800	12.900	12.200	5.200	7.000
Regio Alkmaar	6.600	13.200	15.800	13.000	9.300	3.700
Stadsregio Amsterdam	45.000	93.300	129.800	114.000	36.500	77.500
IJmond/Zuid-Kennemerland	8.000	15.600	20.000	16.700	3.800	12.900
Gooi & Vechtstreek	4.300	10.400	12.500	12.500	2.800	9.800

Figuur 20: Woningbehoefte tot 2040 en beschikbare plancapaciteit



4.3 Kwalitatieve kenmerken

In de provinciale woonvisie zijn vier kwalitatieve kenmerken van de voorraad benoemd waarop gestuurd wordt. Dit zijn: verhouding huur-/koopwoningen, verhouding grondgebonden woningen-/appartementen, percentage nulredenwoningen t.o.v. de totale nieuwbouw en het percentage particulier opdrachtgeverschap. Voor de eerste drie kenmerken is in de ABF rapportages aangegeven wat een ideaal nieuwbouwscenario is voor de realisatie van de verstedelijkingsafspraken. Deze cijfers geven slechts een indicatie van de gewenste nieuwbouw bij een vooraf bepaald kwantitatief bouwprogramma. Het is geen blauwdruk voor de gewenste nieuwbouw.

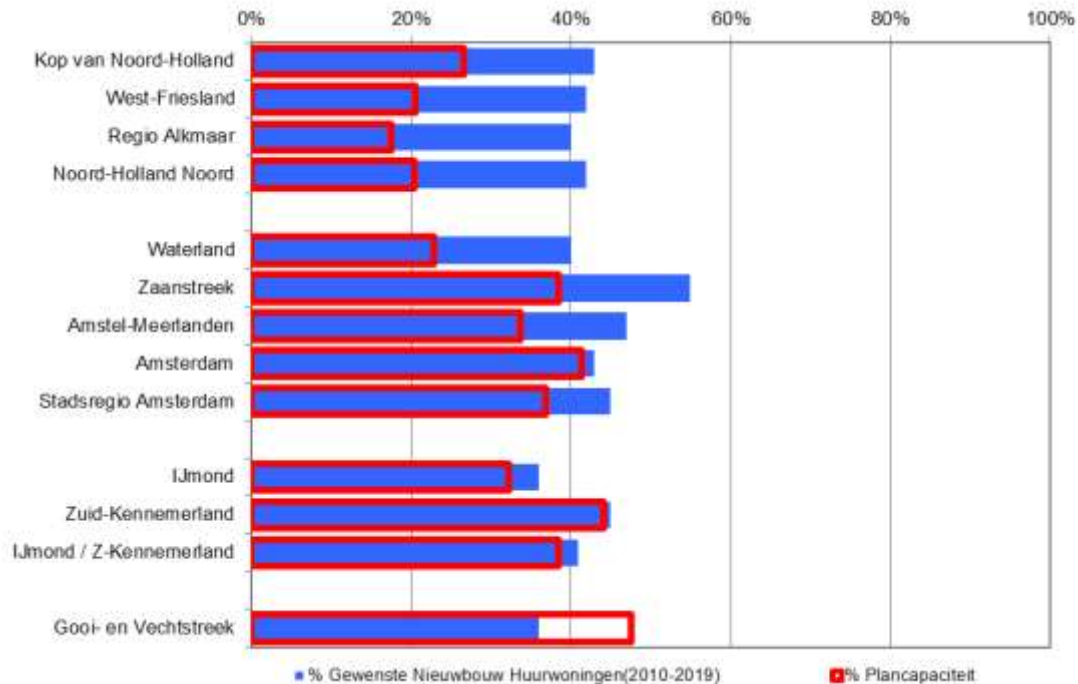
Om te kijken of de doelstellingen uit de RAP's aansluiten bij het planaanbod en de vraag, zijn deze cijfers in deze paragraaf naast elkaar gezet. Dit geeft een indicatie of de huidige planvoorraad verschilt van de toekomstige behoefte. Moeten gemeenten anders gaan bouwen dan ze gewend zijn of is de verandering van de vraag al meegenomen in de plannen? Dit is een geleidelijk proces. Voor projecten op de korte termijn ligt het woningbouwprogramma al vast. Ook is de eigendomssituatie (huur/koop) vaak makkelijker aan te passen dan het fysieke bouwtype (grondgebonden/appartementen).

Figuur 21: Regio indeling RAP's



Huur/Koop

Figuur 22: Plan capaciteit en gewenste nieuwbouw (2010-2019) van huurwoningen



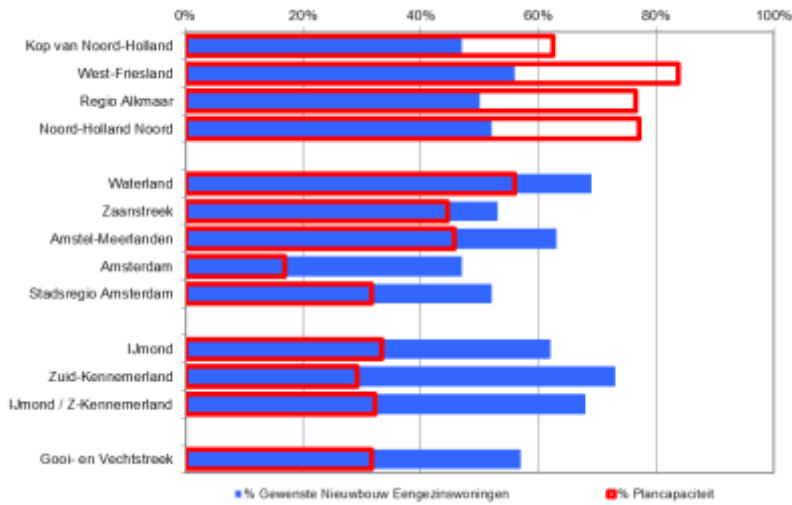
* De gewenste nieuwbouw bevat een hoge aanname voor de omzetting van huur naar koopwoningen door de verkoop van corporatiewoningen. Als het aantal omzettingen lager ligt, daalt ook het gewenste percentage nieuwbouw in de huursector.

In figuur 22 is het aandeel huurwoningen in de plan capaciteit afgezet tegen het aandeel huurwoningen in het op de vraag gebaseerde nieuwbouwprogramma uit de ABF rapportage. Vooral in Noord-Holland Noord is de vraag naar huurwoningen in alle regio's hoger dan de verwachte groei van het aanbod. Sinds de crisis is de vraag naar huurwoningen toegenomen, een stijging van het aandeel huur in plannen is daarom extra gewenst.

Verklaring voor deze extra vraag zijn de strengere hypotheekvereisten, aanhoudende beleidsonzekerheid, het wegvallen van de 'automatische' waardeverhoging bij koopwoningen, een toenemend aantal huishoudens met een restschuld, de flexibilisering van de arbeidsmarkt en de toenemende studieschuld bij jongeren. Voor een groot deel zijn dit structurele ontwikkelingen. Zonder vast contract en met studieschuld, is het voor veel jongeren lastig een hypotheek te krijgen. Hetzelfde geldt voor huishoudens met een restschuld. Deze groepen zullen hierdoor uitwijken naar de huurmarkt wat een dempend effect op heeft de doorstroming op de koopmarkt.

Grondgebondenwoningen-/appartementen

Figuur 23: Plancapaciteit en gewenste nieuwbouw (2010-2019) van grondgebonden woningen



Figuur 23 geeft een indicatie van de verhouding tussen grondgebonden woningen en appartementen in de plancapaciteit en het vraag gebaseerde nieuwbouwprogramma zoals beschreven in de ABF rapportage. Het aandeel eengezinswoningen in plannen ligt in Noord-Holland Noord hoger dan de vraag. In Noord-Holland Zuid is de vraag naar eengezinswoningen hoger dan het aandeel in de plancapaciteit. De vraag naar meergezinswoningen (appartementen) is het spiegelbeeld van figuur 19. Het aandeel appartementen in plannen is lager dan de vraag in Noord-Holland Noord. In Noord-Holland Zuid is het aandeel appartementen in plannen vanuit de vraag gezien te hoog. Sinds de crisis is de daling in de productie van grondgebonden- en koopwoningen groter dan die van appartementen en huurwoningen. Een hoog aandeel appartementen in plannen is hierdoor in stedelijke centra en dorpskernen waarschijnlijk geen probleem. Op uitleglocaties is dit mogelijk wel het geval.

In de beleidsstudie “Vergrijzing en Woningmarkt” waarschuwt het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL) dat het uitbreiden van de woningvoorraad met eengezinswoningen in regio’s waar de druk op de woningmarkt niet zo groot is, kan betekenen dat uiteindelijk wordt gebouwd voor toekomstige leegstand. Dit omdat op termijn door de vergrijzing veel eengezinswoningen beschikbaar komen. In Noord-Holland Noord is dit een reëel risico en iets om rekening mee te houden in de RAP’s.

(Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap

Figuur 24: Aandeel (collectief) particulier opdrachtgeverschap t.o.v. totale nieuwbouw en aantal afgegeven bouwvergunningen voor (C)PO (maximaal 10% collectieve opdrachtgevers gaat binnen deze groep)



Het bouwen van woningen in (collectief) particulier opdrachtgeverschap is een van de doelen in de Provinciale Woonvisie. De ABF rapportage gaat niet in op de vraag naar deze bouwvorm. Figuur 24 laat voor de afgelopen jaren zien welk aandeel van de nieuwbouw is gerealiseerd door particuliere opdrachtgevers. Het aandeel particulier opdrachtgeverschap in de verleende bouwvergunningen ligt rond de 6%. Het aantal verleende bouwvergunningen voor (C)PO in 2012 is gedaald.

Nultredenwoningen

Een woning is een nultredenwoning indien deze zowel extern toegankelijk (de woonkamer dient bereikbaar te zijn vanaf de straat zonder trap te hoeven lopen) als intern toegankelijk (vanuit de woonkamer zijn zonder traplopen de keuken, het toilet, de badkamer en tenminste 1 slaapkamer te bereiken) is. Het gaat hierbij niet alleen om appartementen met een lift. In Noord-Holland Zuid is een derde van de nultredenwoningen een grondgebonden woning, in Noord-Holland Noord meer dan de helft. Bij nieuwbouw ligt het percentage grondgebonden woning lager omdat veel meergezins-nieuwbouwwoningen een lift hebben.

Onzekerheden rondom aanbod, uitbreiding van de voorraad en de groei van de vraag maken nultredenwoningen een lastig onderwerp. Vaak zijn alleen schattingen en vanuit enquêtes afgeleide gegevens beschikbaar. De in de ABF rapporten gebruikte cijfers zijn gebaseerd op het driejaarlijkse WoON onderzoek, de provinciale prognose en de kenmerken van de bestaande voorraad en dienen indicatief op regioniveau te worden gebruikt. Om de ontwikkelingen te volgen is het ook nodig de uitbreiding van de voorraad in beeld te hebben. Dit wordt niet bijgehouden door het CBS. In 2008 en 2009 heeft de provincie daarom de monitor zorgwoningen uitgevoerd. Doordat niet alle gemeenten meewerkten gaven de uitkomsten alleen een indicatie van de toename.

De behoefte naar nultredenwoningen woningen stijgt de komende jaren door vergrijzing en extramuralisering. Extramuralisering houdt in dat ouderen zo lang mogelijk zelfstandig thuis willen blijven wonen, zorg wordt aan huis aangeboden. De verwachting is dat hierdoor de behoefte aan plaatsen in verzorgingshuizen afneemt. De verschuiving van zorg in een tehuis naar zorg aan huis zorgt voor een toenemende behoefte aan nultredenwoningen. Ook de bestaande verhouding tussen vraag en aanbod is van invloed op de behoefte. Een aantal regio's kennen nu een klein tekort.

Uitbreiding van de voorraad nultredenwoningen kan niet alleen door nieuwbouw. Ook door het opwaarderen van de bestaande voorraad (opplussen, traplift of badkamer beneden) neemt de voorraad toe. Dit is niet meegenomen in de ABF cijfers. Daarnaast zal niet iedere nieuwgebouwde nultredenwoning worden bewoond door de doelgroep en kan het toewijzen van nultredenwoningen mogelijk verbeterd worden. De verhouding tussen deze onzekere variabelen maakt dat toename van de vraag niet direct vertaald kan worden naar een hogere nieuwbouwbehoefte.

Tabel 25 geeft per regio een indicatie van de nieuwbouwbehoefte aan nultredenwoningen (exclusief het tekort in 2008) als de groei van de vraag volledig moeten worden opgevangen door de nieuwbouw (wat niet het geval is). De tabel dient daarom vooral om te laten zien waar de behoefte aan nultredenwoningen groot is. De percentages liggen tussen de 25% in de gemeente Amsterdam en 65% in Waterland.

Het is lastig om aan te geven of deze nieuwbouwpercentages significant afwijken van de recente en geplande ontwikkelingen. In stedelijke gemeenten zoals Haarlem, Alkmaar, Hilversum en Amsterdam zijn geen kwantitatieve problemen te verwachten. Een groot deel van de geplande nieuwbouw is een meergezinswoning en tegenwoordig zijn veel van dit soort projecten voorzien van een lift. Mogelijke problemen ontstaan in de meer landelijke regio's. Omdat ouderen minder vaak en over kortere afstanden verhuizen moet dit lokaal worden opgepakt. Projecten die aansluiten bij de specifieke woonvoorkeuren en wensen van ouderen kunnen een belangrijke rol spelen bij de doorstroming. Bij nultredenwoningen moet het dus vooral gaan over kwaliteit op een lokaal niveau. Recente inzichten laten zien dat de meeste ouderen in hun eigen woning willen blijven wonen, ook wanneer zij minder mobiel en vitaal worden en de behoefte aan zorg toeneemt. De opgave voor de woningmarkt is er hierdoor eerder een van aanpassing van de bestaande voorraad dan van uitbreiding door nieuwbouw (PBL, 2013).

Tabel 25: Nieuwbouw nultredenwoningen 2010-2019

Regio	Gewenste nieuwbouw totaal 2010-2019	Gewenste nieuwbouw nultredenwoningen 2010-2019	% Nultreden t.o.v. totale nieuwbouw
Kop van Noord-Holland	7.300	3.900	53%
West-Friesland	9.700	5.800	60%
Regio Alkmaar	11.400	6.600	58%
Noord-Holland Noord	28.400	16.300	57%
Waterland	6.200	4.000	65%
Zaanstreek	7.400	4.100	55%
Amsterdam	64.600	16.200	25%
Amstel-Meerlanden	15.900	8.000	50%
Stadsregio Amsterdam	93.900	32.300	34%
IJmond	6.200	3.300	57%
Zuid-Kennemerland	7.400	3.100	40%
IJmond / Zuid-Kennemerland	13.600	6.400	47%
Gooi- en Vechtstreek	7.400	3.300	45%

4.4 Planuitval / Planuitstel

Omdat tijdens het traject van voorbereiding, goedkeuring en eventuele beroepsprocedures capaciteit uitvalt, is het wenselijk dat gemeenten altijd meer capaciteit beschikbaar hebben dan strikt noodzakelijk – een soort reservecapaciteit. Plannen die niet doorgaan betreffen slechts zelden harde plannen. Bijna altijd gaat het om potentiële plannen of plannen in voorbereiding. Planuitval wordt gemeten doordat gemeenten konden opgeven of een plan, dat zij eerder hadden opgevoerd, in de tussentijd was uitgevallen. Bij de inventarisatie is gevraagd om aan te geven of een plan niet meer doorgaat. Niet voor alle gemeenten was dit exact te achterhalen, aangezien men dit jaar of het voorgaande jaar een afwijkende wijze van registreren hanteerde.

Voor de gemeenten waar de planuitval kon worden berekend (in 2013 t.o.v. 2012) bleken 29 plannen niet meer door te gaan (2,6% van het totaal aantal plannen). In totaal gaat het hier om 5.161 woningen. Dit is 4,4% van de totale capaciteit aan woningen. De meting van planuitval sinds 2007 laat zien dat de planuitval sterk fluctueert. Ook is geen duidelijk relatie te zien met de jaarlijkse daling of stijging van de totale plancapaciteit. Advies is de vaak gehanteerde aanname van 30% planuitval (over een periode van tien jaar) los te laten. De aanname is te algemeen en kan in regio's met een op termijn dalende woningbehoefte leiden tot investeringen die achteraf onverstandig blijken. Het is voor gemeenten en regio's veel belangrijker om, in relatie tot de opgave, voldoende harde voorraad te hebben voor de korte termijn en genoeg potentiële locaties voor de jaren hierna. Bij het bepalen of de huidige capaciteit voldoende is t.o.v. van de woningbehoefte hoeft daarom geen rekening gehouden te worden met planuitval.

Planuitval vanwege financiële haalbaarheid of gebrek aan marktinitiatieven is een lastige categorie. Het kan namelijk gaan om planuitstel in plaats van planuitval. Het plan is onder de huidige marktomstandigheden niet haalbaar maar bij een aantrekkende markt kan het plan weer terug komen in de inventarisatie. Er zijn geen planologische of wettelijke belemmeringen. Planuitval hoeft geen probleem te zijn zolang dit wordt gecompenseerd door nieuwe plannen en het terugkeren van locaties. De afgelopen jaren is dit het geval.

Tabel 26: Planuitval zoals gemeten in de monitor plancapaciteit van 2007 tot en met 2013

	Planuitval % aantal woningen t.o.v. totale capaciteit
2007	2%
2008	2%
2009	4%
2010	10%
2011	7%
2012	12%
2013	4%

Tabel 27: Planuitval in 2013*

Reden	Aantal plannen	Aantal woningen
Afhankelijk van particulier initiatief	8	383
Financiële haalbaarheid	6	313
Milieu	1	240
Maatschappelijk draagvlak	1	6
Afhandelen uitplaatsing	0	0
Bezwaar omwonenden	0	0
Regionale/intergemeentelijke samenwerking	0	0
Strijdig met andere plannen (bv. structuurvisie)	0	0
Geluid	0	0
Luchtkwaliteit	0	0
Planschade	0	0
Privaatrecht	0	0
Externe veiligheid	0	0
Bodemverontreiniging	0	0
Andere reden*	9	4.149
Geen reden opgegeven	4	70
Totaal	29	5.161
Aandeel van de totale capaciteit	2,6%	4,4%

* Meting 2013 is exclusief Haarlem en Amsterdam

4.5 Knelpunten

Aan de gemeenten is gevraagd of er in plannen sprake is van knelpunten, als gevolg waarvan de realisering van een bouwplan ernstige problemen ondervindt. Totaal is door 47 gemeenten bij één of meer plannen een knelpunt aangegeven. Bij de percentages t.o.v. de totale capaciteit zijn de zes ontbrekende gemeenten dan ook niet meegenomen.

Bij ongeveer 47% van de woningbouwplannen spelen nog één of meer knelpunt(en). Het zijn knelpunten waardoor de planning volgens de gemeenten in gevaar kan komen. Het gaat bij deze plannen om 49% van het aantal op te leveren woningen. Er worden verschillende typen knelpunten genoemd. Veelal geeft men per plan meerdere typen knelpunten op. In tabel 28 is een overzicht per type knelpunt gegeven. Te zien is dat bij 25% van de plannen financiële haalbaarheid genoemd wordt als mogelijk knelpunt waardoor de planning vertraagd kan worden. De exploitatie van het plan komt niet rond of het benodigde percentage verkochte woningen waarna begonnen kan worden wordt niet gehaald. Het gaat hierbij om circa 29.300 woningen. Bezwaar van omwonenden, maatschappelijk draagvlak en afhankelijkheid van particulier initiatief zijn traditioneel veel voorkomende knelpunten. Maatschappelijk draagvlak speelt op gemeente of kernniveau, het kan bijvoorbeeld gaan over de verplaatsing van sportvelden. Bezwaar van omwonenden komt meer voor op planniveau, de direct omwonenden maken bezwaar tegen een geplande ontwikkeling. Bij particulier initiatief is de gemeente in principe akkoord en moeten bouwer en grondbezitter in actie komen. Dit geldt met name voor kleinere binnenstedelijke plannen. T.o.v. van 2012 is het aantal woningen met één of meer knelpunt afgenomen. Mogelijk doordat deze plannen zijn weggevallen uit de inventarisatie.

Tabel 28: Door gemeenten aangegeven knelpunten bij woningbouwplannen ongeacht fasering

Knelpunten	Aantal plannen		Aantal woningen	
	Aantal	Percentage	Aantal	Percentage
Financiële haalbaarheid	220	25%	29.300	31%
Bezwaar omwonenden	152	17%	11.200	12%
Maatschappelijk draagvlak	119	14%	11.200	12%
Afhankelijk van particulier initiatief (nog onduidelijk)	154	18%	10.300	11%
Afhandelen uitplaatsing	40	5%	9.600	10%
Milieuzonerings en milieubeschermingsgebieden	64	7%	7.300	8%
Geluid	44	5%	5.400	6%
Financiële crisis expliciet genoemd (markt)	33	4%	4.900	5%
Strijdig met andere plannen (bijvoorbeeld structuurvisie)	21	2%	3.900	4%
Bodemverontreiniging	41	5%	3.900	4%
Regionale/intergemeentelijke samenwerking	4	0%	3.800	4%
Planschade	40	5%	3.400	4%
Externe Veiligheid	25	3%	2.300	3%
Luchtkwaliteit	11	1%	2.300	2%
Privaatrecht	32	4%	1.800	2%
Politiek	0	0	0	0%

Figuur 29: Aantal plannen en woningen waarbij een of meerdere knelpunten genoemd worden ongeacht fasering*

Totaal één of meerdere knelpunten genoemd	Plannen	416	47% van totale plancapaciteit
	Woningen	45.512	49% van totale plancapaciteit

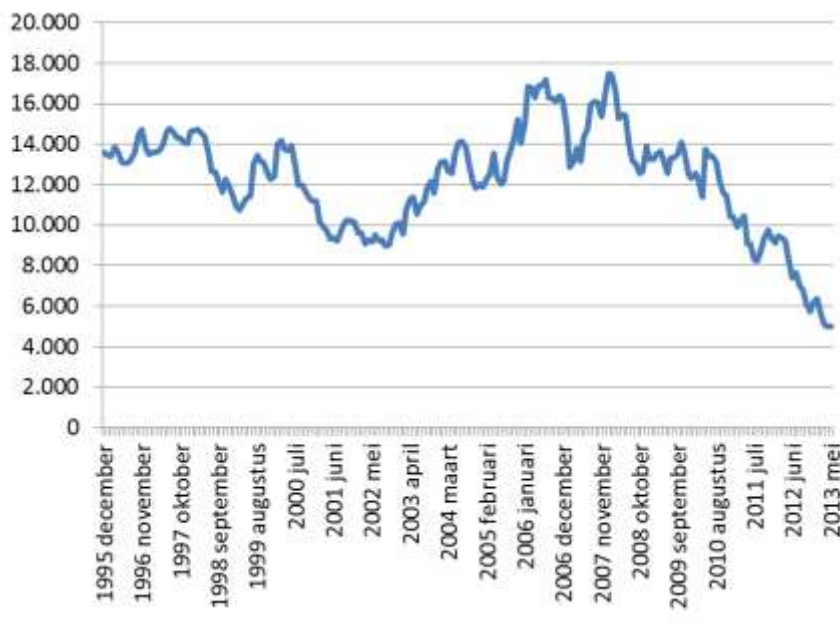
*Meting is exclusief de gemeenten Amsterdam, Edam-Volendam, Haarlem, Stede-Broec, Zaanstad en Uithoorn.

4.6 Verwachtingen voor de toekomstige productie

Sinds de crisis zijn de prijzen van woningen gedaald, staan woningen langer te koop en worden minder projecten in aanbouw genomen; de marktvrage is afgenomen en mensen stellen een verhuizing uit. De invloed van de crisis op de demografische ontwikkelingen is veel kleiner. Er is nog steeds een grote vraag naar woningen in Noord-Holland en de wens om te verhuizen is nog steeds aanwezig. Om iets te kunnen zeggen over de productie in de komende jaren, zijn er twee bronnen beschikbaar: op korte termijn de uitgifte van bouwvergunningen en op lange termijn de opgave van gemeenten.

CBS cijfers tot en met mei 2013

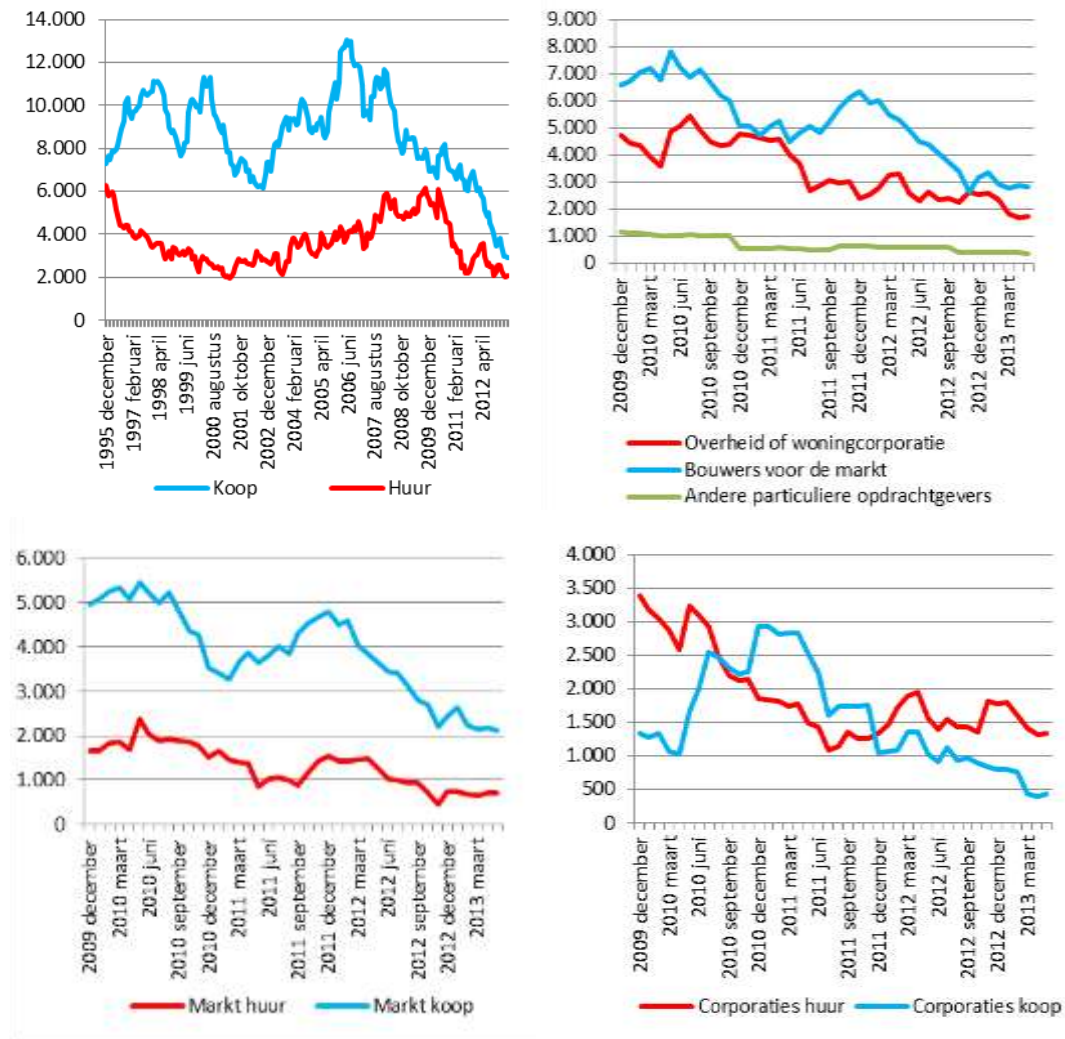
Figuur 30: Jaartotaal gepresenteerd per maand verleende bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen (aantal) in Noord-Holland (mei 2013 is bijvoorbeeld de periode mei 2012 tot mei 2013)



Op basis van verleende bouwvergunningen is het mogelijk een inschatting te maken van de bouwproductie op de korte termijn. Historisch gezien leidt ongeveer 90% van de vergunningen tot een oplevering. De vraag is of dit nog op gaat onder de huidige marktomstandigheden. De conclusie uit de CBS gegevens en de monitor plancapaciteit is dat in Noord-Holland veel projecten planologisch gereed zijn, de planvorming is (bijna) afgerond en bouwvergunningen kunnen worden verleend. De problemen met de bouwproductie zitten vooral aan het einde van het bouwtraject en niet in de planologische voorfase.

Figuur 30 laat zien dat sinds 2010 het aantal verleende bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen in een vrije val is beland. Waar in 2010 nog vergunningen voor 14.000 nieuwbouwwoningen werden afgegeven, ligt dit nu rond de 5.000 woningen. De op de korte termijn te verwachten nieuwbouwproductie is hierdoor historisch gezien erg laag. Uitgesplitst naar opdrachtgever is te zien dat bij elk type opdrachtgever de afname ongeveer gelijk is. De daling van het aantal bouwvergunningen voor koopwoningen is enorm. Van een piek van boven de 12.000 in 2006 is dit afgenomen naar ongeveer 3.000 woningen per jaar. Het aantal verleende bouwvergunningen voor huurwoningen aan corporaties is de enige categorie die nog redelijk op peil blijft. Waarschijnlijk zal ten gevolge van het Rijksbeleid waardoor de investeringsmogelijkheden bij corporaties afnemen en onduidelijkheid is ontstaan over de toekomst van de gehele sector, ook deze categorie gaan dalen.

Figuur 31 - 34: Jaartotaal gepresenteerd per maand verleende bouwvergunningen naar opdrachtgever in Noord-Holland



In tabel 35 is het aantal afgegeven bouwvergunningen weergegeven in de laatste twee jaar en vergeleken met de periode 2005-2009 waarin nog nauwelijks een daling te zien was. Het verschil tussen deze twee laat de afname per regio zien en vormt een grove voorspelling voor de productie in de komende twee jaar. In Waterland heeft de crisis geen invloed op de afgifte van bouwvergunningen. Ook in het Gooi, de regio Alkmaar en IJmond is de afname, zeker absoluut, beperkt. Vooral de afnames in Amstel-Meerlanden en Amsterdam gaan leiden tot een daling van de productie.

Tabel 35: Verleende bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen (aantal woningen)

Bouwvergunningen	2011	2012	Gemiddelde per jaar 2005-2009	Gemiddelde per jaar 2011-2012	Verskil absoluut	Verskil in %
Kop van Noord-Holland	411	304	558	358	-201	-36%
West-Friesland	691	268	1.234	480	-755	-61%
Regio Alkmaar	1.246	895	1.237	1.071	-166	-13%
Waterland	1.064	499	756	782	25	3%
Zaanstad	792	168	1.003	480	-523	-52%
IJmond	598	665	767	632	-135	-18%
Zuid-Kennemerland	472	730	944	601	-343	-36%
Amstel-Meerlanden	1.391	966	2.315	1.179	-1.137	-49%
Amsterdam	2.054	1.105	5.022	1.580	-3.443	-69%
Gooi & Vechtstreek	653	575	744	614	-130	-17%
Noord-Holland Noord	2.348	1.467	3.029	1.908	-1.122	-37%
Noord-Holland Zuid	7.024	4.708	11.552	5.866	-5.686	-49%
Noord-Holland	9.372	6.175	14.581	7.774	-6.808	-47%
Almere / Lelystad	939	671	1.863	805	-1.058	-57%
Metropoolregio Amsterdam	7.963	5.379	13.416	6.671	-6.745	-50%

Verwachtingen van gemeenten

Aan gemeenten is gevraagd om aan te geven in welk jaar de in de monitor opgegeven capaciteit waarschijnlijk wordt opgeleverd. Dit geeft een indicatie van de fasering van de productie, zie figuur 33. In vergelijking met het onderzoek van 2008 tot 2012 is de verwachte productie op korte termijn gedaald. De planning voor de perioden 2015-2019 is gestegen.

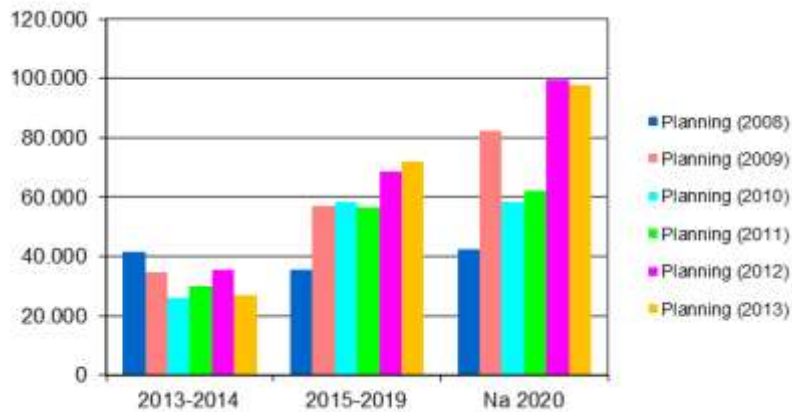
De gegevens uit de monitor plancapaciteit zijn niet geschikt om exact de nieuwbouw te voorspellen. De vraag aan gemeenten is namelijk niet om een voorspelling te geven van de nieuwbouw maar om de beschikbare capaciteit te faseren. Daarnaast speelt mee dat de inventarisatie van de plancapaciteit halverwege het jaar wordt uitgevoerd waardoor een deel van de opleveringen in 2013 niet worden meegenomen. Ook is gebleken dat een deel van de opgeleverde nieuwbouw niet in de monitor voorkomt. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om kleine binnenstedelijke plannen of plannen met een doorlooptijd van voor de start van de inventarisatie.

Het doorschuiven van capaciteit is een jaarlijks terugkerende factor. Capaciteit die verwacht werd in een jaar schuift door naar de periode erna. De planning voor de iets langere termijn is daardoor optimistisch. De faseringsgegevens zijn wel bruikbaar om de trend in de markt weer te geven. Op de korte termijn is het beeld weinig positief en negatiever dan vorig jaar.

Tabel 36: Planning op te leveren nieuwbouwwoningen in 2013 (bruto)

	2013	2014	2015-2019	na 2020	Onbekend	Totaal bruto capaciteit
Kop van Noord-Holland	100	2.500	2.700	1.900	4.300	11.600
West-Friesland	200	1.500	3.900	6.100	600	12.200
Regio Alkmaar	700	1.300	5.100	3.500	2.600	13.200
Noord-Holland Noord	900	5.300	11.700	11.500	7.500	36.900
Waterland	400	1.200	4.400	3.400	500	9.900
Zaanstad	300	500	3.500	2.200	0	6.600
Amsterdam	3.600	3.900	25.900	35.500	0	68.900
Amstel-Meerlanden	1.100	2.200	11.700	26.000	400	41.300
Stadsregio Amsterdam	5.500	7.700	45.600	67.000	900	126.700
IJmond	500	1.600	4.100	1.100	500	7.700
Zuid-Kennemerland	800	2.400	5.400	2.700	1.000	12.300
IJmond/Zuid-Kennemerland	1.300	3.900	9.500	3.800	1.500	19.900
Gooi & Vechtstreek	600	1.600	5.200	3.700	2.000	13.200
Noord-Holland Zuid	7.400	13.200	60.300	74.500	4.400	159.800
Noord-Holland	8.300	18.500	72.000	86.000	11.900	196.800

Figuur 37: Netto planning aantal op te leveren woningen per periode in Noord-Holland zoals opgenomen in de monitor plancapaciteit van 2008 tot en met 2013



5. Binnenstedelijk bouwen

Om optimaal gebruik te maken van de schaarse ruimte, streeft de provincie er naar zoveel mogelijk woningen in binnenstedelijk gebied te realiseren. In de structuurvisie heeft de provincie daarom een begrenzing van bestaand bebouwd gebied opgenomen. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van binnenstedelijke realisatie tot 1-1-2013 en de beschikbare plancapaciteit.

5.1 Verschil tussen BBG 2000 en BBG SV

Bij het interpreteren van de cijfers uit dit hoofdstuk is het van groot belang onderscheid te maken tussen het door het voormalig ministerie van VROM begrensde BBG 2000 en het bestaand bebouwd gebied uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 (afgekort als BBG SV). In onderstaand tabel en figuur 38 is het verschil weergegeven. Zoals te zien op de kaart is het bestaand bebouwd gebied in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 veel ruimer dan de BBG 2000 grens. De capaciteit binnen BBG SV is daarom fors hoger dan die binnen BBG 2000. In de Structuurvisie en Verordening is opgenomen dat voordat gemeenten buiten BBG SV mogen bouwen ze eerst moeten aantonen dat er binnen BBG SV geen ruimte is. Nut en noodzaak van ontwikkelingen buiten BBG moet worden aangetoond. Hierbij speelt regionale afstemming een belangrijke rol.

BBG SV bestaat uit reeds bebouwd gebied en uitleglocaties die planologisch zijn goedgekeurd. Het monitoren van de groei binnen BBG SV is weinig zinvol. Iedere woning die gebouwd wordt ligt namelijk per definitie binnen deze begrenzing omdat het bestemmingsplan bebouwing toestaat. Na een aantal jaar is het wel mogelijk de op kaart bijgewerkte versie van BBG SV vergelijken met de versie bij vaststelling om na te gaan hoeveel hectare BBG SV is toegevoegd. Doelstelling is namelijk ook om dit zoveel mogelijk te beperken. Om toch een inschatting te maken van het aandeel binnenstedelijk gebouwde woningen is de BBG 2000 begrenzing gebruikt. De uitkomst laat zien hoeveel woningen zijn gerealiseerd op locaties die ook in 2000 al bebouwd waren. Het kan hierbij bijvoorbeeld gaan om woongebied, winkelgebied, bedrijfsterrein, haventerrein en volledig door bebouwing omsloten sportlocaties.

Figuur 38: Verschil tussen BBG 2000 en BBG SV



Beschrijving	
BBG SV	Vastgelegd door de Provincie Noord-Holland in de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Dynamische toekomstige bebouwingscontour. Doelstelling: Zoveel mogelijk uitbreiding binnen deze begrenzing.
BBG 2000	Vastgestelde grens van bestaand bebouwd gebied in 2000, gebruikt door het ministerie van VROM in de Nota Ruimte. Doelstelling: 40% netto groei binnen deze begrenzing.

5.2 Binnenstedelijke productie

Om aan te sluiten bij de uitgangspunten van het Rijk, is voor het berekenen van de binnenstedelijke productie de BBG 2000 begrenzing gebruikt. Alle toegevoegde en gesloopte woningen zijn door het Kadaster van geografische coördinaten voorzien. Aan de hand van deze coördinaten en de BBG 2000-grens is berekend welk percentage van de groei in binnenstedelijk gebied heeft plaatsgevonden.

Tabel 39 en 40 geven een indicatie van de binnenstedelijk bruto en netto groei per regio voor de periode 2005 tot 2012. In alle regio's ligt de netto groei lager dan de bruto groei. Dit komt doordat bijna alle onttrekkingen binnen BBG 2000 liggen terwijl uitbreiding van de voorraad zowel binnen als buiten BBG 2000 plaatsvindt. In de IJmond is bijvoorbeeld veel gesloopt in IJmuiden terwijl in de Broekpolder een grote uitleglocatie is gerealiseerd. Het kan ook zo zijn dat binnenstedelijk de woningen al gesloopt zijn maar dat de vervangende woningen nog niet zijn opgeleverd waardoor het percentage fors lager ligt. In Noord-Holland Noord is er door het lage aantal onttrekkingen weinig verschil tussen de bruto en netto groei (50% en 46%). In Noord-Holland Zuid is het verschil groter (70% om 54%). Zoals te zien in figuur 41 neemt het aandeel binnenstedelijk toe. In 2012 werden 4 van de 5 woningen binnenstedelijk toegevoegd.

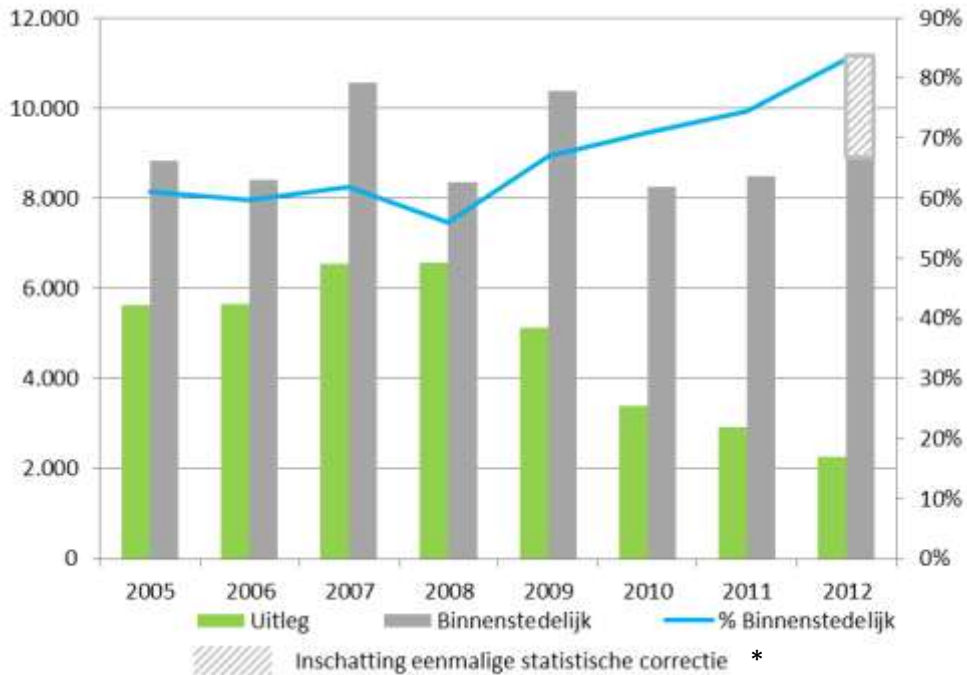
Tabel 39: Indicatie bruto groei woningvoorraad naar locatietype 2005-2012

Bruto groei	Binnenstedelijk (binnen BBG200)	Uitleg (Buiten BBG2000)	Totaal	% Binnen
Kop van Noord-Holland	2.023	1.814	3.837	53%
West-Friesland	3.074	5.148	8.222	37%
Regio Alkmaar	5.505	3.645	9.150	60%
Waterland	2.185	2.528	4.713	46%
Zaanstad	3.667	3.264	6.931	53%
IJmond	2.954	3.830	6.784	44%
Zuid-Kennemerland	7.389	265	7.654	97%
Amstel-Meerlanden	4.320	9.535	13.855	31%
Amsterdam	37.329	7.180	44.509	84%
Gooi & Vechtstreek	5.981	854	6.835	88%
Noord-Holland Noord	10.602	10.607	21.209	50%
Noord-Holland Zuid	63.825	27.456	91.281	70%
Noord-Holland	74.427	38.063	112.490	66%

Tabel 40: Indicatie netto groei woningvoorraad naar locatietype 2005-2012

Bruto groei	Binnenstedelijk (binnen BBG200)	Uitleg (Buiten BBG2000)	Totaal	% Binnen
Kop van Noord-Holland	1.626	1.607	3.233	50%
West-Friesland	2.482	4.912	7.394	34%
Regio Alkmaar	4.229	3.434	7.663	55%
Waterland	1.258	2.368	3.626	35%
Zaanstad	2.692	3.240	5.932	45%
IJmond	960	3.716	4.676	21%
Zuid-Kennemerland	5.653	237	5.890	96%
Amstel-Meerlanden	2.804	9.270	12.074	23%
Amsterdam	13.232	7.098	20.330	65%
Gooi & Vechtstreek	4.487	817	5.304	85%
Noord-Holland Noord	8.337	9.953	18.290	46%
Noord-Holland Zuid	31.086	26.746	57.832	54%
Noord-Holland	39.423	36.699	76.122	52%

Figuur 41: Bruto groei van de woningvoorraad naar locatietype



*Zie paragraaf 1.1

Figuur 41 toont per jaar het percentage binnenstedelijke gebouwde woningen van 2005 tot 2012. Omdat de sloop van woningen bijna volledig binnenstedelijk plaatsvindt en dit jaarlijks fluctueert, is de bruto groei gebruikt om de verhouding tussen binnenstedelijk en uitleg weer te geven. Opvallend is dat de afname van de productie volledig heeft plaatsgevonden op uitleglocaties. De binnenstedelijke productie ligt stabiel rond de 8.000 woningen terwijl de productie op uitleglocaties is gedaald van circa 6.000 naar 2.000 woningen. Een tekort aan plannen vormt hiervoor geen verklaring. Plannen op uitleglocaties zijn namelijk wel aanwezig maar hier wordt momenteel niet of minder gebouwd. Het percentage bruto groei binnenstedelijk is de laatste twee jaar gestegen naar boven de 70%.

5.3 Binnenstedelijke capaciteit

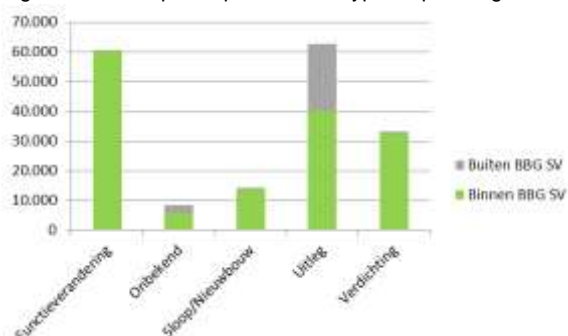
Omdat niet alle plannen op de kaart staan, geven de cijfers in tabel 42 een indicatie in plaats van exacte cijfers van de binnenstedelijke mogelijkheden exclusief de in de structuurvisie benoemde transformatiegebieden. Basis vormt de door gemeenten ingetekende plancapaciteit. In alle regio's ligt het merendeel van de plannen binnen BBG SV. In theorie past de volledige opgave van de verstedelijkingsafspraken binnen BBG SV (24.800 in Noord-Holland Noord en 70.700 in Noord-Holland Zuid). Hierbij wordt geen rekening gehouden met de kwalitatieve vraag en de regionale spreiding van de vraag. Binnen het in de structuurvisie vastgelegde BBG SV exclusief transformatiegebieden is ruimte voor 153.000 woningen. 26.000 woningen liggen buiten BBG SV. Ongeveer de helft van deze 26.000 woningen ligt binnen transformatiegebied. Binnen BBG SV inclusief transformatiegebieden is daardoor ruimte voor circa 166.000 woningen. Als we ook de extra capaciteit die nog niet volledig in de planinventarisatie zit meetellen (Zaan/IJ-oeveren en de ambitie in de structuurvisie van de gemeente Amsterdam), ligt de capaciteit binnen BBG SV rond de 200.000 woningen. Dit is bijna voldoende voor de complete groei van de Noord-Hollandse woningbehoefte tot 2040.

Alleen in West-Friesland is de binnenstedelijke capaciteit in relatie tot de woningbehoefte nog enigszins beperkt. Alle andere regio's kennen op middellange termijn geen kwantitatieve tekorten. De Kop van Noord-Holland heeft in verhouding tot de opgave en behoefte te veel plannen binnen BBG SV.

Tabel 42: Indicatie netto woningbouwcapaciteit naar planologische status in de Structuurvisie Noord-Holland 2040

	Binnen BBG SV (Exclusief transformatiegebieden)			Buiten BBG SV			Totaal netto capaciteit
	Hard	Zacht	Totaal	Hard	Zacht	Totaal	
Kop van Noord-Holland	3.400	2.400	5.800	100	4.700	4.800	10.700
West-Friesland	5.100	3.100	8.300	0	3.900	3.900	12.200
Regio Alkmaar	9.300	2.700	12.000	0	1.000	1.000	13.000
Noord-Holland Noord	17.900	8.200	26.100	100	9.700	9.800	35.900
Waterland	3.600	4.500	8.000	200	1.400	1.600	9.600
Zaanstad	1.600	3.400	5.000	0	0	100	5.000
Amsterdam	26.500	32.400	58.900	0	0	0	58.900
Amstel-Meerlanden	4.500	26.000	30.500	0	9.900	9.900	40.400
Stadsregio Amsterdam	36.200	66.300	102.500	300	11.300	11.600	114.000
IJmond	2.400	2.000	4.400	100	300	400	4.800
Zuid-Kennemerland	3.900	8.100	11.900	0	0	0	11.900
IJmond/Zuid-Kennemerland	6.300	10.100	16.300	100	300	400	16.700
Gooi & Vechtstreek	2.600	5.500	8.100	100	4.300	4.400	12.500
Noord-Holland Zuid	45.100	81.800	126.900	500	15.900	16.300	143.200
Noord-Holland	63.000	90.100	153.000	600	25.500	26.100	179.100

Figuur 43: Netto plancapaciteit naar type en planologische status



Figuur 43 geeft informatie over het woningbouwtype en planologische status. Binnen BBG SV ligt ongeveer driekwart van de geplande woningen binnenstedelijk en één kwart op een uitleglocatie. Alle plannen buiten BBG SV liggen op uitleglocaties.

6. Ontwikkelingen per RAP regio

In 2012 hebben alle zes de RAP regio's hun regionale actieprogramma vastgesteld. Dit hoofdstuk geeft een indicatie van de voortgang van de hierin opgenomen doelstellingen. De doelstellingen zijn ingedeeld in vier categorieën: kwantiteit, betaalbaarheid, nulredenwoningen en woningtype. In verband met de beschikbare gegevens zijn alleen deze doelen uit de RAP's in de monitor opgenomen. Ook is voor iedere regio een overzicht opgenomen van de beschikbare planvoorraad op gemeenteniveau en de ontwikkeling van de woningvoorraad in de laatste jaren.

De kwantitatieve afspraken in de RAP's zijn op twee manieren bekeken:

- Via de ontwikkeling van de woningvoorraad, worden de afspraken gehaald?
- Aan de hand van de recente provinciale bevolkingsprognose, zijn de afspraken nog in lijn met de ontwikkeling van de woningbehoefte?

De kwalitatieve afspraken zijn afgezet tegen de recente ontwikkelingen en de resultaten uit de monitor plancapaciteit. Door de goede kwaliteit en de 100% respons is dit steeds beter mogelijk. Samen met de regio's kunnen de gegevens uit deze bron verder worden ingezet om de voortgang van de RAP's te toetsen. Daarnaast is het een hulpmiddel om te komen tot een regionale vraaggestuurde woningbouwprogrammering waarvoor in 2013 regionale procesplannen zijn opgesteld.

6.1 Kop van Noord-Holland

Overzicht doelen RAP Kop van Noord-Holland

Kwantiteit
Gewenst eindresultaat in 2020 een netto toevoeging van ca. 4.000 woningen.
Betaalbaarheid
Bandbreedte verhouding betaalbaarheid: Goedkoop 40% tot 50%, middelduur 25% tot 35% en duur 20% tot 30%.
Nultredenwoningen
Bandbreedte verhouding nultreden/niet nultreden: Nultreden ca. 60%, niet-nultreden ca. 40%. Bandbreedte verhouding grondgebonden en appartementen binnen categorie nultreden: 20% tot 30% appartementen en 70% tot 80% grondgebonden nultredenwoningen, waarvan zoveel mogelijk in nabijheid van winkels en zorgen welzijnsvoorzieningen. De uitbreiding van de nultredenvoorraad moet grotendeels worden gezocht in de bestaande voorraad (opplussen + ander toewijzingsbeleid).
Woningtype
Bandbreedte verhouding huur/koop: Kijkend naar de geuite woonwens zou een verhouding huur 50%-60%, koop 50%-40% gewenst zijn. Kijkend naar de realistische haalbaarheid van projecten is een verhouding 30% huur en 70% koop meer reëel.

De demografische ontwikkeling van de Kop van Noord-Holland wordt gekenmerkt door een omslag naar bevolkingsdaling. De afname van het aantal jongeren (6%) zal de komende jaren verdubbelen. Momenteel start een steeds sterkere afname van het aantal inwoners in de leeftijd tussen de 15 en 65 jaar. Daarnaast kent de Kop al een sterke vergrijzing die de komende jaren verder zal toenemen. De regio kende in 2012 een negatief binnenlands migratiesaldo. Deze ontwikkelingen zijn relevant voor de gestelde doelen in de RAP.

De regio heeft als doelstelling in haar RAP opgenomen om in 2020 4.000 woningen aan de voorraad te hebben toegevoegd. Dit komt neer op een netto groei per jaar van 400 woningen. Na twee jaar heeft de regio een achterstand van 34% op de opgave. De verwachting is dat de opgave niet wordt gehaald. Bezien vanuit de actuele woningbehoefte is de opgave te hoog. Advies is de opgave bij te stellen aan de hand van de meest recente provinciale bevolkingsprognose (circa 3.000 woningen 2010-2020).

Gezien deze behoefte heeft de regio teveel plannen en mogelijk zelfs te veel harde plancapaciteit. Ook binnen BBG SV is te veel capaciteit beschikbaar (5.840 woningen). Teveel bouwen leidt mogelijk tot leegstand (zoals te zien in paragraaf 3.3 en 4.3). Een te grote planvoorraad zorgt voor plankosten en voorinvesteringen die mogelijk niet kunnen worden terugverdiend. Het terugbrengen van de planvoorraad (ook binnen BBG SV) is daarom noodzakelijk.

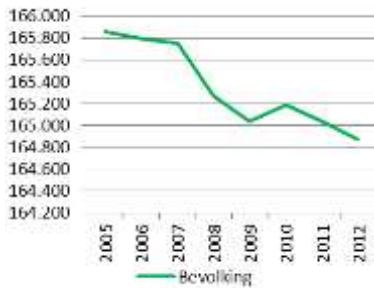
Kop van Noord-Holland: Voortgang kwantitatieve RAP doelstelling (2010-2012 realisatie, 2013-2014 prognose)

Netto groei						Stand	Verwachte stand	Realisatie	Verwachte realisatie
2010	2011	2012	2013	2014	Totaal	begin 2013	eind 2014	begin 2013 %	eind 2014 %
142	289	366	239	370	1.405	-403	-595	66%	70%

Kwalitatief sluiten de plannen voor betaalbaarheid goed aan bij de doelstellingen, wel zal het aandeel huur in de plannen moeten toenemen. Dit is nu 27% bij een behoefte van 30%.

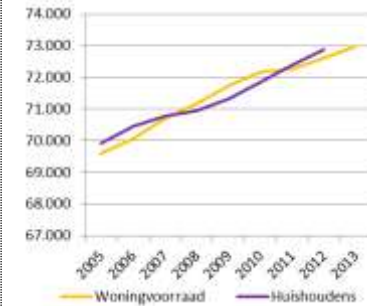
Kop van Noord-Holland: Ontwikkelingen 2005-2012

Ontwikkeling van de bevolking



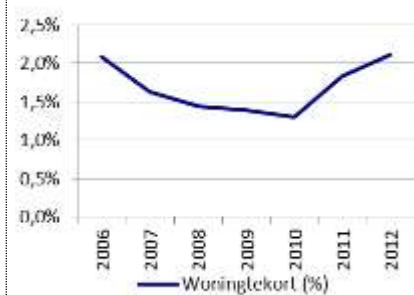
Bron: CBS

Ontwikkeling woningvoorraad en huishoudens



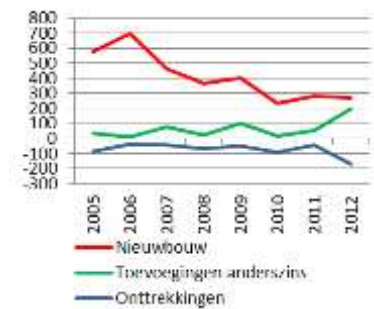
Bron: CBS

Ontwikkeling woningtekort



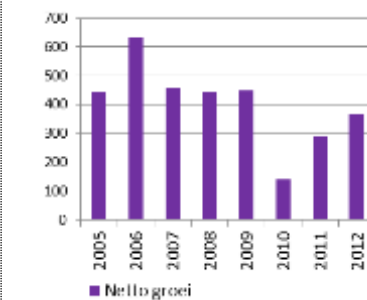
Bron: Provincie Noord-Holland

Woningbouwmutaties



Bron: CBS

Netto groei woningvoorraad



Bron: CBS

Bouwvergunningen naar eigendom



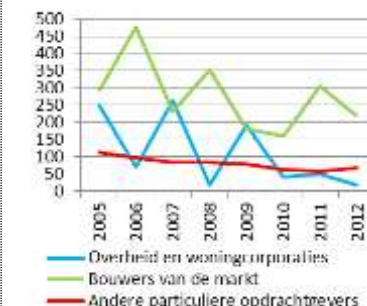
Bron: CBS

Verleende bouwvergunningen (aantal nieuwbouwwoningen)



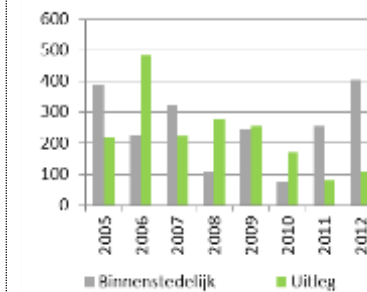
Bron: CBS

Bouwvergunningen naar opdrachtgever (aantal nieuwbouwwoningen)



Bron: CBS

Toevoegingen aan de woningvoorraad naar locatietype



Bron: CBS/RIGO

Kop van Noord-Holland: Plancapaciteit 2013

Plancapaciteit totaal

	Bruto	Te slopen	Netto
Den Helder	1.900	600	1.300
Hollands Kroon	3.700	300	3.400
Schagen	5.800	0	5.700
Texel	300	0	300
Eindtotaal	11.600	900	10.700

Netto plancapaciteit naar status

	1A Onherroepelijk	1B Onherroepelijk uit te werken	2 Vastgesteld	3 in voorbereiding	4 Potentieel plan	Onbekend/ n.v.t.	Totaal hard	Totaal zacht	Totaal netto capaciteit
Den Helder	50	610	330	330	-40	10	990	310	1.290
Hollands Kroon	670	150	600	830	1.040	70	1.420	1.940	3.360
Schagen	90	890	50	1.400	2.890	420	1.030	4.710	5.740
Texel	40	60	0	100	60	0	100	170	270
Eindtotaal	850	1.720	970	2.660	3.960	500	3.540	7.120	10.650

Verwachte oplevering aantal nieuwbouwwoningen

	2013	2014	2015-2019	na 2020	Onbekend	Totaal bruto capaciteit
Den Helder	60	170	610	0	1.020	1.870
Hollands Kroon	0	1.510	1.020	360	780	3.660
Schagen	0	620	1.060	1.590	2.490	5.760
Texel	20	230	20	0	10	270
Eindtotaal	80	2.530	2.710	1.950	4.290	11.550

Nieuwbouw naar eigendom (start bouw voor 2015)

	Huur	Koop	Huur/Koop onbekend	% Huur van bekend	% Koop van bekend	Bruto capaciteit totaal start bouw voor 2015
Den Helder	80	20	380	78%	22%	480
Hollands Kroon	470	1.250	930	27%	73%	2.640
Schagen	180	740	780	19%	81%	1.690
Texel	70	180	10	29%	71%	260
Eindtotaal	790	2.190	2.090	27%	73%	5.070

Nieuwbouw naar eigendom en prijsklasse (start bouw voor 2015)

	Huur klasse 1: tot 500	Huur klasse 2: 500-665	Huur Klasse 3: 665+	Huur Klasse onbekend	Koop klasse 1: tot 150	Koop klasse 2: 150-250	Koop klasse 3: 250-350	Koop klasse 4: 350+	Koop klasse onbekend	Huur/ Koop onbekend	Bruto capaciteit totaal start bouw voor 2015
Den Helder	80	0	0	0	0	0	0	0	20	380	480
Hollands Kroon	90	0	0	380	350	0	0	240	670	930	2.640
Schagen	110	70	0	0	110	220	150	180	80	780	1.690
Texel	40	40	0	0	40	50	30	50	10	10	260
Eindtotaal	310	100	0	380	490	280	180	460	780	2.090	5.070

Nieuwbouw naar type (start bouw voor 2015)

	Grondgebonden	Appartementen	% Grondgebonden	% Appartementen	Type onbekend	Bruto capaciteit totaal start bouw voor 2015
Den Helder	20	160	12%	88%	290	480
Hollands Kroon	280	40	87%	13%	2.320	2.640
Schagen	600	300	66%	34%	790	1.690
Texel	140	90	62%	38%	30	260
Eindtotaal	1.040	600	64%	36%	3.420	5.070

Nieuwbouw aantal woningen (C)PO / Nultreden bekend in plannen

	Bruto capaciteit	Waarvan Nultreden	Waarvan (C)PO
Den Helder	1.870	0	0
Hollands Kroon	3.660	60	110
Schagen	5.760	380	70
Texel	270	130	160
Eindtotaal	11.550	580	340

Netto plancapaciteit naar planologische status

	Binnen BBG SV			Buiten BBG SV			Totaal netto capaciteit
	Hard	Zacht	Totaal	Hard	Zacht	Totaal	
Den Helder	990	220	1.210	0	90	90	1.290
Hollands Kroon	1.360	1.310	2.670	60	620	680	3.360
Schagen	1.000	690	1.690	30	4.010	4.050	5.740
Texel	100	170	260	0	0	0	270
Eindtotaal	3.440	2.390	5.840	90	4.720	4.820	10.650

6.2 West-Friesland

Doelen RAP

Kwantiteit
Gemiddelde jaarproductie van 800-960 woningen in 2011-2015.
Betaalbaarheid
60% van de nieuwbouwwoningen in de betaalbare voorraad (koop tot €250.000) De kernvoorraad huurwoningen bedraagt tenminste 25% van de totale woningvoorraad, (huur tot liberalisatiegrens).
Nultredenwoningen
Vanaf 2012 realisatie 1/3 deel van de nieuwbouw in de vorm van nultredenwoningen, dan wel woningen die in de toekomst op relatief eenvoudige wijze als zodanig geschikt te maken zijn. Opplussen 1/3 deel van de bestaande voorraad huurwoningen die daar qua plattegrond en situering geschikt voor zijn, naar woningen die geschikt zijn voor bewoning door senioren.

De huidige demografische ontwikkeling van West-Friesland wordt gekenmerkt door een lichte afnemende bevolkingsgroei. Momenteel is een eerste aanzet voor een verdere daling in het aantal jongeren (tot 15 jaar) zichtbaar. De geringe groei van het aantal personen in de leeftijd tussen de 15 en 65 jaar slaat de komende jaren om naar een daling, het aantal gezinnen met kinderen neemt niet meer toe. Daartegenover staat een sterke vergrijzing (vanaf 65 jaar). De regio kende in 2012 een negatief binnenlands migratiesaldo.

De regio West Friesland ligt kwantitatief redelijk op schema gezien de gemiddelde jaarproductie in de regio. Het aantal bouwvergunningen dat is uitgegeven is aanzienlijk gedaald in 2012 (268 ten opzichte van 691 in 2011), waardoor de voortgang in gevaar komt. De daling van de verleende vergunningen zit vooral bij de marktpartijen. De kwantitatieve doelstelling is in lijn met de provinciale prognose.

West-Friesland: Voortgang kwantitatieve RAP doelstelling (2010-2012 realisatie, 2013-2014 prognose)

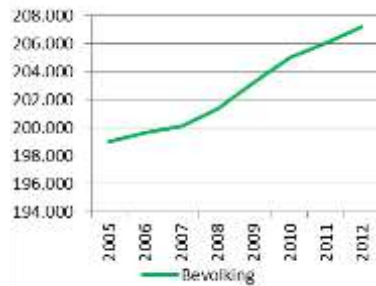
Bruto groei					Totaal	Stand begin 2013	Verwachte stand eind 2014	Realisatie begin 2013 %	Verwachte realisatie eind 2014 %
2010	2011	2012	2014	2015					
721	941	680	781	701	3.824	-298	-576	89%	87%

In West-Friesland zijn voorlopig voldoende plannen beschikbaar, ook binnenstedelijk. Gezien de kwalitatieve vraag is aanpassing van de plannen wenselijk. Op dit moment heeft de regio te weinig plannen voor huurwoningen en teveel plannen voor grondgebonden woningen (zie ook paragraaf 4.3).

Doel van de regio is dat kernvoorraad huurwoningen tenminste 25% bedraagt van de totale woningvoorraad. De voorraad huurwoningen bedroeg in 2011 30,3% en is de laatste twee jaar gedaald met 0,3% per jaar. De doelstelling van 25% in 2020 lijkt hiermee haalbaar. Vraag is wel of deze doelstelling aansluit bij de recente ontwikkelingen. Verder heeft de regio zichzelf als doel gesteld om in de plannen 60% betaalbare woningen op te nemen, op dit moment is dit met 51% te laag. De behoefte aan nultredenwoningen in West-Friesland is hoog. Momenteel bevatten de plannen 1.490 nultredenwoningen, dit is minder dan de doelstelling van 1/3 nieuwbouw uit het RAP.

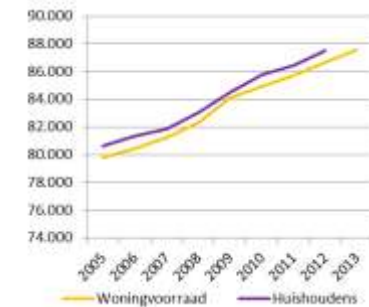
West-Friesland: Ontwikkelingen 2005-2012

Ontwikkeling van de bevolking



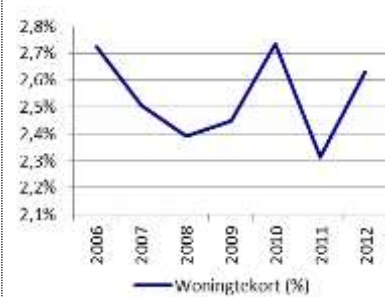
Bron: CBS

Ontwikkeling woningvoorraad en huishouders



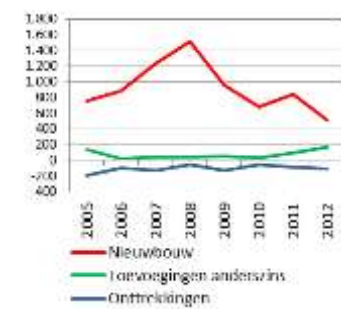
Bron: CBS

Ontwikkeling woningtekort



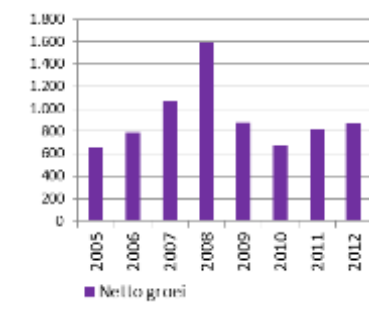
Bron: Provincie Noord-Holland

Woningbouwmutaties



Bron: CBS

Netto groei woningvoorraad



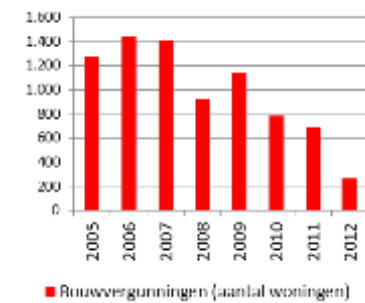
Bron: CBS

Bouwvergunningen naar eigendom



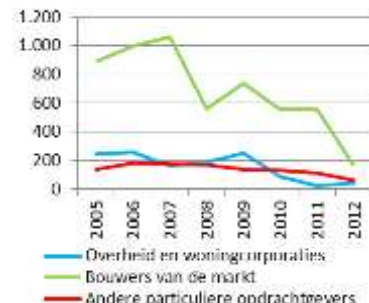
Bron: CBS

Verleende bouwvergunningen (aantal nieuwbouwwoningen)



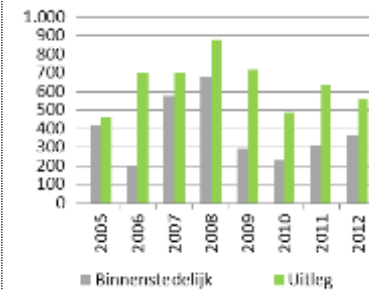
Bron: CBS

Bouwvergunningen naar opdrachtgever (aantal nieuwbouwwoningen)



Bron: CBS

Toevoegingen aan de woningvoorraad naar locatietype



Bron: CBS/RIGO

West-Friesland: Plancapaciteit 2013

Plancapaciteit totaal

	Bruto	Te slopen	Netto
Drechterland	3.000	0	2.990
Enkhuizen	1.060	0	1.060
Hoorn	2.730	0	2.730
Koggenland	1.800	10	1.800
Medemblik	2.050	0	2.050
Opmeer	600	20	570
Stede Broec	1.000	0	1.000
Eindtotaal	12.240	40	12.200

Netto plancapaciteit naar status

	1A Onherroepelijk	1B Onherroepelijk uit te werken	2 Vastgesteld	3 in voorbereiding	4 Potentieel plan	Onbekend/n.v.t.	Totaal hard	Totaal zacht	Totaal netto capaciteit
Drechterland	40	0	0	260	2.660	40	40	2.960	2.990
Enkhuizen	80	90	690	200	0	0	860	200	1.060
Hoorn	1.960	0	70	40	660	0	2.030	700	2.730
Koggenland	250	180	0	1.120	250	0	430	1.370	1.800
Medemblik	1.060	0	20	180	780	0	1.080	970	2.050
Opmeer	430	0	10	20	120	0	440	130	570
Stede Broec	250	0	20	10	730	0	270	730	1.000
Eindtotaal	4.060	270	810	1.820	5.190	40	5.150	7.060	12.200

Verwachte oplevering aantal nieuwbouwwoningen

	2013	2014	2015-2019	na 2020	Onbekend	Totaal bruto capaciteit
Drechterland	0	0	300	2.700	0	3.000
Enkhuizen	0	100	200	600	200	1.100
Hoorn	100	200	1.500	700	100	2.700
Koggenland	0	200	600	900	0	1.800
Medemblik	0	500	500	800	200	2.000
Opmeer	0	100	200	200	100	600
Stede Broec	0	200	600	200	0	1.000
Eindtotaal	200	1.500	3.900	6.100	600	12.200

Nieuwbouw naar eigendom (start bouw voor 2015)

	Huur	Koop	Huur/Koop onbekend	% Huur van bekend	% Koop van bekend	Bruto capaciteit totaal start bouw voor 2015
Drechterland	20	30	20	31%	69%	70
Enkhuizen	0	40	90	0%	100%	130
Hoorn	390	1.660	0	19%	81%	2.050
Koggenland	70	470	0	13%	87%	540
Medemblik	40	360	420	10%	90%	820
Opmeer	100	370	0	21%	79%	470
Stede Broec	160	180	30	48%	52%	370
Eindtotaal	770	3.100	560	20%	80%	4.430

Nieuwbouw waarvan type bekend naar eigendom en prijsklasse (start bouw voor 2015)

	Huur klasse 1: tot 665	Huur klasse 2: 665-900	Huur klasse 3: 900+	Huur klasse onb.	Koop klasse 1: tot 184	Koop klasse 2: 184-250	Koop klasse 3: 250-350	Koop klasse 4: 350+	Koop klasse onb.	Huur/Koop onb.	Bruto capaciteit totaal start bouw voor 2015
Drechterland	20	0	0	0	10	0	10	10	0	20	70
Enkhuizen	0	0	0	0	0	0	0	0	40	90	130
Hoorn	180	100	110	0	480	480	10	170	530	0	2.050
Koggenland	70	0	0	0	80	110	120	80	90	0	540
Medemblik	40	0	0	0	50	0	0	80	230	420	810
Opmeer	100	0	0	0	100	60	160	40	0	0	460
Stede Broec	100	60	10	0	70	80	20	10	0	30	360
Eindtotaal	500	160	120	0	770	720	330	390	890	560	4.430

Monitor woningbouw 2013

Nieuwbouw naar type (start bouw voor 2015)

	Grondgebonden	Appartementen	% Grondgebonden	% Appartementen	Type onbekend	Bruto capaciteit totaal start bouw voor 2015
Drechterland	50	0	100%	0%	120	70
Enkhuizen	0	0	0%	0%	130	130
Hoorn	1.840	190	91%	9%	3.700	2.050
Koggenland	410	100	80%	20%	850	540
Medemblik	310	50	87%	13%	1.070	810
Opmeer	360	100	79%	21%	720	460
Stede Broec	160	210	43%	57%	310	360
Eindtotaal	3.120	640	83%	17%	6.910	4.430

Nieuwbouw aantal woningen (C)PO / Nultreden bekend in plannen

	Bruto capaciteit	Waarvan nultreden	Waarvan (C)PO
Drechterland	3.000	40	30
Enkhuizen	1.060	0	70
Hoorn	2.730	490	190
Koggenland	1.800	620	260
Medemblik	2.050	80	40
Opmeer	600	110	110
Stede Broec	1.000	160	40
Eindtotaal	12.240	1.490	750

Netto plancapaciteit naar planologische status

	Binnen BBG SV			Buiten BBG SV			Totaal netto capaciteit
	Hard	Zacht	Totaal	Hard	Zacht	Totaal	
Drechterland	40	500	530	0	2.460	2.460	2.990
Enkhuizen	860	200	1.060	0	0	0	1.060
Hoorn	2.030	610	2.640	0	90	90	2.730
Koggenland	430	340	770	0	1.020	1.020	1.800
Medemblik	1.080	710	1.790	0	260	260	2.050
Opmeer	440	60	500	0	80	80	570
Stede Broec	270	730	1.000	0	0	0	1.000
Eindtotaal	5.150	3.150	8.300	0	3.910	3.910	12.200

6.3 Regio Alkmaar

Doelen RAP

Kwantiteit
Geplande productie: 13.770 woningen tot 2020.
Betaalbaarheid
Bandbreedte verhouding betaalbaarheid: Categorie één en twee 40-45%, categorie drie en vier 55-60%.
Nultredenwoningen
Bandbreedte verhouding nultreden/niet nultreden: Circa 60%, niet nultreden 40% Bandbreedte verhouding grondgebonden en appartementen binnen categorie nultreden: 20 tot 30% appartementen en 70 tot 80% grondgebonden nultredenwoningen.
Woningtype
Bandbreedte verhouding appartementen/grondgebonden woningen: Appartementen 10-15%, grondgebonden 85-90%. Bandbreedte verhouding huur/koop: Huur 10 tot 20%, koop 80 tot 90%

De demografische ontwikkeling van de regio wordt gekenmerkt door een stabiele en lage groei van de bevolking. Momenteel is een eerste aanzet zichtbaar voor een daling van het aantal jongeren in de komende jaren. Ook is er een omslag van een geringe groei naar een lichte daling in de bevolkingsgroep tussen de 15 en 65 jaar. De regio kent een relatief sterke vergrijzing en negatief binnenlands migratiesaldo.

De regio Alkmaar heeft als doelstelling 13.770 woningen tot 2020 opgenomen. Dat komt neer op 1.377 woningen per jaar. De jaarlijkse productie ligt tot op heden lager dan de in de RAP opgenomen doelstelling. De netto groei en het aantal afgegeven bouwvergunningen is de laatste jaren stabiel. Een sterke daling van de productie zoals in veel andere regio's is hierdoor niet te verwachten. Over het algemeen is het woningtekort in de regio stabiel (2,0% in 2012). De actuele verwachting is dat in 2015 de achterstand op de opgave ongeveer 1.700 woningen bedraagt. De doelstelling in het RAP is beduidend hoger dan de recente provinciale bevolkingsprognose (woningbehoefte van circa 9.000 woningen in de periode (2010-2020). De achterstand is daarmee niet problematisch omdat de daadwerkelijke behoefte lager ligt dan waarbij het opstellen van het RAP is uitgegaan.

Regio Alkmaar: Voortgang kwantitatieve RAP doelstelling (2010-2012 realisatie, 2013-2014 prognose)

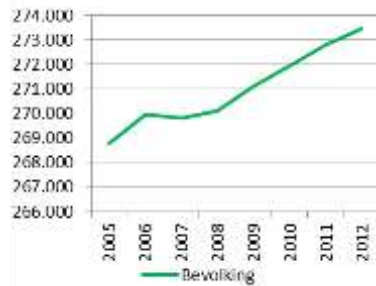
Bruto groei						Stand	Verwachte stand	Realisatie	Verwachte realisatie
2010	2011	2012	2013	2014	Totaal	begin 2013	eind 2014	begin 2013 %	eind 2014 %
908	1.034	1.116	757	1.299	5.115	-1.073	-1.770	74%	74%

De regio Alkmaar heeft veel harde plannen, bij de huidige behoefte genoeg voor de komende tien jaar. De regio heeft voldoende plannen binnen BBG SV. Wel is het van belang de fasering en dosering ervan regionaal af te stemmen.

Gezien de behoefte in de ABF rapportage (40%) en de recente ontwikkelingen is het opgenomen doel van 10% tot 20% huurwoningen laag. De planvoorraad sluit wel aan bij de doelstelling, 18% van de geplande woningen is een huurwoning. Voor betaalbaarheid komt de verhouding in de plannen overeen met doelstellingen. Ook de verhouding appartementen (23%) / grondgebonden (77%) in de plannen sluit aan bij het doel. De regio heeft 3.240 nultredenwoningen in de plannen.

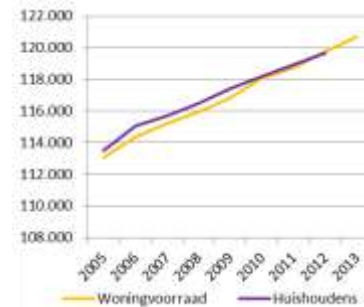
Regio Alkmaar: Ontwikkelingen 2005-2012

Ontwikkeling van de bevolking



Bron: CBS

Ontwikkeling woningvoorraad en huishoudens



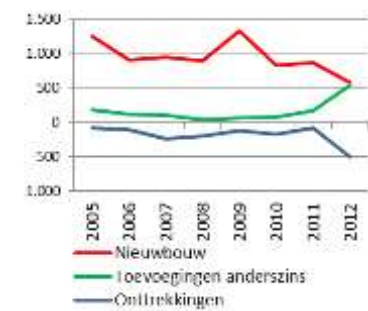
Bron: CBS

Ontwikkeling woningtekort



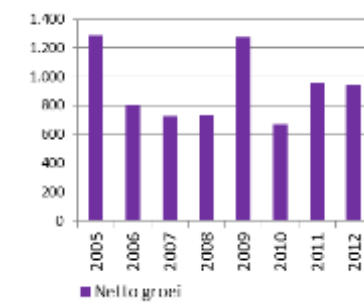
Bron: Provincie Noord-Holland

Woningbouwmutaties



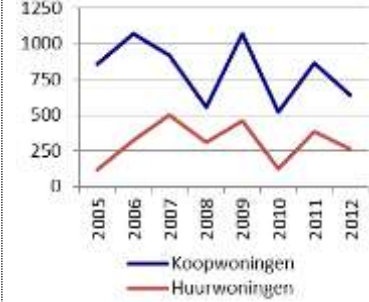
Bron: CBS

Netto groei woningvoorraad



Bron: CBS

Bouwvergunningen naar eigendom



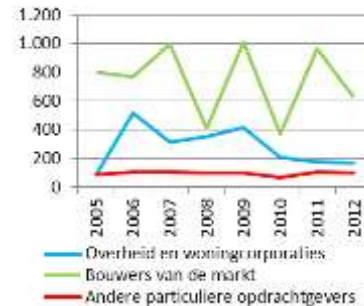
Bron: CBS

Verleende bouwvergunningen (aantal nieuwbouwwoningen)



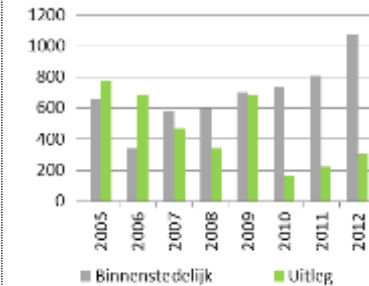
Bron: CBS

Bouwvergunningen naar opdrachtgever (aantal nieuwbouwwoningen)



Bron: CBS

Toevoegingen aan de woningvoorraad naar locatietype



Bron: CBS/RIGO

Regio Alkmaar: Plancapaciteit 2013

Plancapaciteit totaal

	Bruto	Te slopen	Netto
Alkmaar	2.510	0	2.510
Bergen	1.000	90	920
Castricum	1.450	0	1.440
Graft-De Rijk	250	0	250
Heerhugowaard	4.650	20	4.640
Heiloo	1.620	0	1.620
Langedijk	1.300	0	1.300
Schermer	380	10	370
Eindtotaal	13.160	120	13.040

Netto plancapaciteit naar status

	1A Onherroepelijk	1B Onherroepelijk uit te werken	2 Vastgesteld	3 in voorbereiding	4 Potentieel plan	Onbekend/n.v.t.	Totaal hard	Totaal zacht	Totaal netto capaciteit
Alkmaar	1.920	0	130	220	250	0	2.050	470	2.510
Bergen	170	0	10	220	530	0	170	740	920
Castricum	220	0	10	610	610	0	230	1.220	1.440
Graft-De Rijk	20	0	140	0	90	0	160	90	250
Heerhugowaard	1.010	3.350	0	150	130	0	4.360	270	4.640
Heiloo	30	1.310	60	220	0	0	1.400	220	1.620
Langedijk	230	690	0	310	70	0	920	380	1.300
Schermer	0	30	0	10	330	0	30	340	370
Eindtotaal	3.590	5.390	330	1.730	2.000	0	9.310	3.730	13.040

Verwachte oplevering aantal nieuwbouwwoningen tot 2050

	2013	2014	2015-2019	na 2020	Onbekend	Totaal bruto capaciteit
Alkmaar	210	220	210	0	1.890	2.510
Bergen	30	80	690	40	180	1.000
Castricum	0	300	540	560	60	1.450
Graft-De Rijk	0	40	90	30	90	250
Heerhugowaard	300	450	1.680	1.940	280	4.650
Heiloo	80	60	750	670	60	1.620
Langedijk	50	140	1.050	50	10	1.300
Schermer	0	0	130	210	30	380
Eindtotaal	660	1.280	5.140	3.490	2.590	13.160

Nieuwbouw naar eigendom (start bouw voor 2015)

	Huur	Koop	Huur/Koop onbekend	% Huur van bekend	% Koop van bekend	Bruto capaciteit totaal start bouw voor 2015
Alkmaar	130	300	0	30%	70%	430
Bergen	50	80	0	39%	61%	130
Castricum	30	460	120	7%	93%	620
Graft-De Rijk	10	10	140	53%	47%	160
Heerhugowaard	580	3.610	0	14%	86%	4.190
Heiloo	10	30	710	16%	84%	740
Langedijk	310	670	0	31%	69%	980
Eindtotaal	1.110	5.160	980	18%	82%	7.250

Nieuwbouw waarvan type bekend naar eigendom en prijsklasse (start bouw voor 2015)

	Huur klasse 1: tot 665	Huur klasse 2: 665-900	Huur klasse 3: 900+	Huur klasse onb.	Koop klasse 1: tot 184	Koop klasse 2: 184-214	Koop klasse 3: 214-323	Koop klasse 4: 323+	Koop klasse onb.	Huur/Koop Onb.	Bruto capaciteit totaal start bouw voor 2015
Alkmaar	20	0	100	0	50	80	120	50	0	0	430
Bergen	30	10	10	0	10	0	10	40	20	0	130
Castricum	0	30	0	0	90	20	40	250	60	120	620
Graft-De Rijk	10	0	0	0	10	0	0	0	0	140	160
Heerhugowaard	380	170	30	0	460	510	1.420	1.230	0	0	4.190
Heiloo	0	10	0	0	0	0	10	10	0	710	740
Langedijk	250	60	0	0	90	40	140	210	190	0	980
Eindtotaal	690	280	140	0	710	660	1.750	1.780	270	980	7.250

Monitor woningbouw 2013

Nieuwbouw naar type(start bouw voor 2015)

	Grondgebonden	Appartementen	% Grondgebonden	% Appartementen	Type onbekend	Bruto capaciteit totaal start bouw voor 2015
Alkmaar	140	290	33%	67%	0	430
Bergen	40	90	33%	67%	0	130
Castricum	50	100	34%	66%	470	620
Graft-De Rijp	110	40	72%	28%	0	160
Heerhugowaard	3.520	680	84%	16%	0	4.190
Heiloo	580	160	78%	22%	0	740
Langedijk	780	190	80%	20%	0	980
Eindtotaal	5.230	1.550	77%	23%	470	7.250

Nieuwbouw aantal woningen (C)PO / Nultreden bekend in plannen

	Bruto capaciteit	Waarvan nultreden	Waarvan (C)PO
Alkmaar	2.510	1.010	10
Bergen	1.000	70	0
Castricum	1.450	60	20
Graft-De Rijp	250	10	0
Heerhugowaard	4.650	1.480	620
Heiloo	1.620	280	10
Langedijk	1.300	320	10
Schermer	380	0	0
Eindtotaal	13.160	3.240	680

Netto plancapaciteit naar planologische status

	Binnen BBG SV			Buiten BBG SV			Totaal netto capaciteit
	Hard	Zacht	Totaal	Hard	Zacht	Totaal	
Alkmaar	2.050	470	2.510	0	0	0	2.510
Bergen	170	620	790	0	120	120	920
Castricum	220	590	810	10	620	630	1.440
Graft-De Rijp	160	60	230	0	20	20	250
Heerhugowaard	4.360	270	4.640	0	0	0	4.640
Heiloo	1.400	220	1.620	0	0	0	1.620
Langedijk	920	380	1.300	0	0	0	1.300
Schermer	20	80	100	10	260	270	370
Eindtotaal	9.300	2.700	12.000	20	1.030	1.040	13.040

6.4 IJmond / Zuid-Kennemerland

Doelen RAP

Kwantiteit
7.300 woningen in de periode 2011-2015 met een bandbreedte van 20%.
Betaalbaarheid
550 betaalbare koopwoningen in de periode 2011-2015 met een bandbreedte van 20%. 1.550 betaalbare huurwoningen in de periode 2011-2015 met een bandbreedte van 20%. 2.650 middeldure en 1.300 dure koopwoningen in de periode 2011-2015 met een bandbreedte van 20%. 950 middeldure en 350 dure huurwoningen in de periode 2011-2015 met een bandbreedte van 20%.
Nultredenwoningen
3.700 nultredenwoningen in de periode 2011-2015 met een bandbreedte van 20%.
Woningtype
Streefverhouding 35% grondgebonden, 65% appartementen.

De demografische ontwikkeling van de regio IJmond/ Zuid-Kennemerland verschilt per deelregio. Zo is er een afnemende groei zichtbaar in de IJmond. De reeds ingezette daling van het aantal jongeren is momenteel versterkt. Daar waar voorheen nog sprake was van een geringe groei van de leeftijdsgroep tussen de 15 en 65 jaar, is er momenteel sprake van een stagnatie. Tevens is er een lichte stijging van het aantal ouderen. Voor Zuid-Kennemerland geldt dat de bevolking een kleine groei kent die in de komende jaren sterk toeneemt. De groei zit bij alle leeftijdscategorieën, een minieme groei in het aantal jongeren, een kleine groei in de leeftijdsgroep 15-65 en ook het aantal ouderen neemt toe.

De regio heeft zichzelf als doel gesteld om in de eerste periode (2011-2015) 7.300 woningen aan de voorraad toe te voegen. Dit komt neer op 1.460 woningen per jaar. In de jaren 2010 tot en met 2012 wordt dit aantal niet gehaald. De verwachting is dat ongeveer 90% van de doelstelling in 2015 is gerealiseerd. Als gevolg van de hoge huishoudensgroei loopt hierdoor in Zuid-Kennemerland het woningtekort op (zie paragraaf 3.3).

Zuid-Kennemerland/IJmond: Voortgang kwantitatieve RAP doelstelling (2010-2012 realisatie, 2013-2014 prognose)

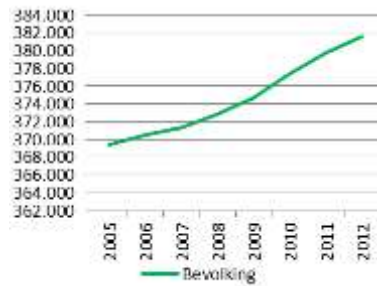
Bruto groei						Stand	Verwachte stand	Realisatie	Verwachte realisatie
2010	2011	2012	2013	2014	Totaal	begin 2013	eind 2014	begin 2013 %	eind 2014 %
1.250	1.451	1.345	1.094	1.215	6.355	-334	-945	92%	87%

De regio Zuid-Kennemerland/IJmond heeft zichzelf ten doel gesteld 550 betaalbare koopwoningen en 1.150 betaalbare huurwoningen in de eerste RAP-periode te realiseren. Uit de tabellen blijkt dat in de plannen voldoende betaalbare huurwoningen zitten. Het percentage huurwoningen in de plannen met aanvang voor 2015 bedraagt 38%.

Verder wil de regio volgens haar doelen in het RAP 2.650 middeldure en 1.300 dure koopwoningen realiseren tot 2015. Voor een groot deel van de koopwoningen geldt dat nog niet bekend is voor welke prijsklasse men gaat bouwen. Doel is om 950 middeldure en 350 dure huurwoningen te realiseren. Momenteel bevatten de plannen de bouw van 600 huurwoningen in de categorie €665 tot €900. De doelstelling voor nultredenwoningen bedraagt 3.700 in de eerste RAP periode. De plannen bevatten 3.370 nultredenwoningen. Om dit doel te halen zijn waarschijnlijk voldoende plannen beschikbaar. Het aantal betaalbare huurwoningen wordt met 1.740 geplande woningen gehaald.

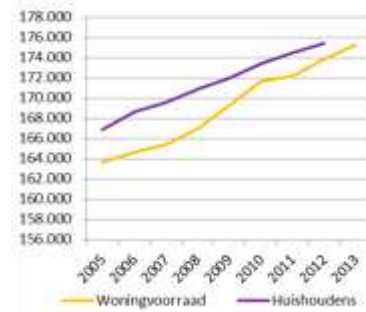
Zuid-Kennemerland / IJmond: Ontwikkelingen 2005-2012

Ontwikkeling van de bevolking



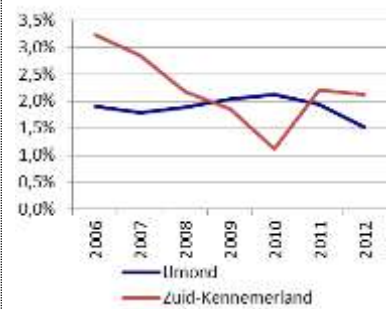
Bron: CBS

Ontwikkeling woningvoorraad en huishoudens



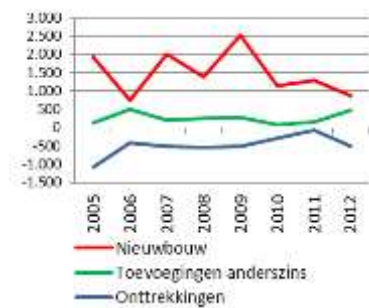
Bron: CBS

Ontwikkeling woningtekort



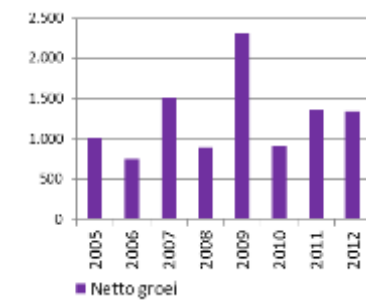
Bron: Provincie Noord-Holland

Woningbouwmutaties



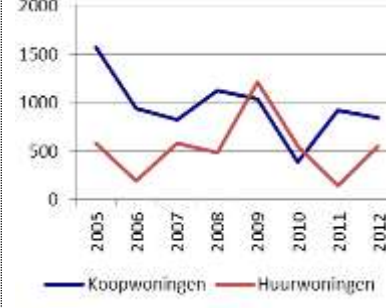
Bron: CBS

Netto groei woningvoorraad



Bron: CBS

Bouwvergunningen naar eigendom



Bron: CBS

Verleende bouwvergunningen (aantal nieuwbouwwoningen)



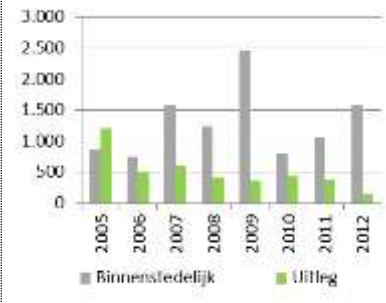
Bron: CBS

Bouwvergunningen naar opdrachtgever (aantal nieuwbouwwoningen)



Bron: CBS

Toevoegingen aan de woningvoorraad naar locatietype



Bron: CBS/RIGO

Zuid-Kennemerland / IJmond: Plancapaciteit 2013

Plancapaciteit totaal

	Bruto	Te slopen	Netto
Beverwijk	2.410	940	1.470
Bloemendaal	720	0	720
Haarlem	10.070	0	10.070
Haarlemmerliede	500	60	450
Heemskerk	1.120	440	680
Heemstede	460	160	290
Uitgeest	240	0	240
Velsen	3.910	1.520	2.390
Zandvoort	520	120	400
Eindtotaal	19.940	3.240	16.700

Netto plancapaciteit naar status

	1A Onher- roepelijk	1B Onherroepelijk uit te werken	2 Vastgesteld	3 in voorbereiding	4 Potentieel plan	Onbekend/ n.v.t.	Totaal hard	Totaal zacht	Totaal netto capaciteit
Beverwijk	0	40	830	390	220	0	870	610	1.470
Bloemendaal	250	40	0	320	100	0	290	420	720
Haarlem	380	0	20	0	1.020	8.640	410	9.660	10.070
Haarlemmerliede	0	0	340	30	70	0	340	100	450
Heemskerk	100	0	70	530	-10	0	160	510	680
Heemstede	0	0	30	0	70	190	30	270	290
Uitgeest	240	0	0	0	0	0	240	0	240
Velsen	690	50	450	560	630	0	1.200	1.200	2.390
Zandvoort	190	0	10	10	190	0	200	190	400
Eindtotaal	1.860	130	1.750	1.840	2.290	8.840	3.740	12.960	16.700

Verwachte oplevering aantal nieuwbouwwoningen tot 2050

	2013	2014	2015-2019	na 2020	Onbekend	Totaal bruto capaciteit
Beverwijk	10	380	990	1.020	0	2.410
Bloemendaal	30	70	430	0	190	720
Haarlem	770	1.750	4.860	2.690	0	10.070
Haarlemmerliede	0	380	0	0	120	500
Heemskerk	50	560	310	50	140	1.120
Heemstede	40	0	0	0	410	460
Uitgeest	80	160	0	0	0	240
Velsen	330	450	2.810	0	320	3.910
Zandvoort	0	160	90	0	270	520
Eindtotaal	1.320	3.910	9.490	3.770	1.450	19.940

Nieuwbouw naar eigendom (start bouw voor 2015)

	Huur	Koop	Huur/Koop onbekend	% Huur van bekend	% Koop van bekend	Bruto capaciteit totaal start bouw voor 2015
Beverwijk	270	460	540	37%	63%	1.280
Bloemendaal	0	90	40	1%	99%	130
Haarlem	1.050	1.510	440	41%	59%	3.000
Haarlemmerliede	360	280	-150	56%	44%	500
Heemskerk	160	580	0	21%	79%	740
Heemstede	40	0	210	100%	0%	240
Uitgeest	40	200	0	15%	85%	240
Velsen	490	820	210	38%	62%	1.520
Zandvoort	50	40	160	59%	41%	250
Eindtotaal	2.460	3.980	1.450	38%	62%	7.890

Nieuwbouw waarvan type bekend naar eigendom en prijsklasse (start bouw voor 2015)

	Huur klasse 1: tot 665	Huur klasse 2: 665- 900	Huur klasse 3: 900+ onb.	Huur klasse onb.	Koop klasse 1: tot 184	Koop klasse 2: 184- 215	Koop klasse 3: 215- 350	Koop klasse 4: 350+	Koop klasse onb.	Huur/ Koop Onb.	Bruto capaciteit totaal start bouw voor 2015
Beverwijk	230	0	0	40	0	0	100	60	300	540	1.280
Bloemendaal	0	0	0	0	0	0	0	90	0	40	130
Haarlem	600	450	0	0	0	90	900	270	240	440	3.000
Haarlemmerliede	360	0	0	0	0	0	0	0	280	-150	500
Heemskerk	150	10	0	0	130	0	0	220	230	0	740
Heemstede	40	0	0	0	0	0	0	0	0	210	240
Uitgeest	40	0	0	0	60	30	60	40	10	0	240
Velsen	270	130	0	90	60	0	0	30	730	210	1.520
Zandvoort	50	0	0	0	30	10	0	0	0	160	250
Eindtotaal	1.740	600	0	120	280	130	1.070	720	1.790	1.450	7.890

Monitor woningbouw 2013

Nieuwbouw naar type (start bouw voor 2015)

	Grondgebonden	Appartementen	% Grondgebonden	% Appartementen	Type onbekend	Bruto capaciteit totaal start bouw voor 2015
Beverwijk	480	450	52%	48%	350	1.280
Bloemendaal	10	70	10%	90%	50	130
Haarlem	730	1.550	32%	68%	710	3.000
Haarlemmerliede	0	0	0%	0%	500	500
Heemskerk	220	360	38%	62%	160	740
Heemstede	0	0	0%	0%	240	240
Uitgeest	100	140	44%	56%	0	240
Velsen	260	1.210	18%	82%	50	1.520
Zandvoort	0	30	6%	94%	220	250
Eindtotaal	1.800	3.810	32%	68%	2.280	7.890

Nieuwbouw aantal woningen (C)PO / Nultreden bekend in plannen

	Bruto capaciteit	Waarvan nultreden	Waarvan (C)PO
Beverwijk	2.410	830	0
Bloemendaal	720	330	70
Haarlem	10.070	0	0
Haarlemmerliede	500	0	0
Heemskerk	1.120	520	0
Heemstede	460	0	0
Uitgeest	240	60	10
Velsen	3.910	1.580	0
Zandvoort	520	60	0
Eindtotaal	19.940	3.370	90

Netto plancapaciteit naar planologische status

	Binnen BBG SV			Buiten BBG SV			Totaal netto capaciteit
	Hard	Zacht	Totaal	Hard	Zacht	Totaal	
Beverwijk	810	480	1.300	50	130	180	1.470
Bloemendaal	290	420	710	0	0	0	720
Haarlem	3.000	7.070	10.070	0	0	0	10.070
Haarlemmerliede	340	100	450	0	0	0	450
Heemskerk	160	510	680	0	0	0	680
Heemstede	30	270	290	0	0	0	290
Uitgeest	240	0	240	0	0	0	240
Velsen	1.180	1.040	2.210	20	160	180	2.390
Zandvoort	200	190	390	0	0	0	400
Eindtotaal	6.250	10.080	16.340	70	290	360	16.700

6.5 Stadsregio Amsterdam

Doelen RAP

Kwantiteit
Gewenst eindresultaat na de eerste RAP-periode (2010-2014), een bruto toevoeging van 32.517 woningen.
Betaalbaarheid
De stadsregio wil 9.755 betaalbare woningen in de eerste RAP-periode aan de voorraad toevoegen. Dit aantal omvat zowel koop (tot €200.000,-) als huur (tot de liberalisatiegrens).
Nultredenwoningen
In de eerste RAP-periode wil de Stadsregio Amsterdam 13.438 nultredenwoningen realiseren.

Momenteel wordt de demografische ontwikkeling van de Stadsregio Amsterdam (SRA) gekenmerkt door een groei van de bevolking. De mate van groei verschilt per deelregio. In de onderstaande tabel staan de huidige kenmerken kort weergegeven.

	Bevolking totaal	Jongeren	15 < 65 jr.	Ouderen
Regio Waterland	Afnemende groei van de bevolking	Al opgetreden daling zal sterk doorzetten	Omslag van geringe groei naar daling	Sterke vergrijzing
Zaanstad	Stabiele, boven gemiddelde groei	Geringe groei zal sterk afnemen	Geringe groei	Gemiddelde vergrijzing
Amstel-Meerlanden	Sterke, maar wel afnemende groei	Van sterke groei naar minieme daling	Sterke, maar afnemende groei	Nu lichte, maar straks gemiddelde toename
Amsterdam	Sterker wordende groei	Sterker wordende groei	Sterke, stabiele groei	Van afname naar groei

Het woningtekort in de Stadsregio Amsterdam loopt nog steeds op en de netto groei van de woningvoorraad daalt. De daling van de productie zit vooral in de koop- en grondgebonden woningen. In 2012 zijn nog minder bouwvergunningen dan in 2011 afgegeven waardoor de komende jaren de productie verder zal dalen en achterblijft bij de huishoudensgroei. Het oplopende woningtekort is in deze regio het voornaamste probleem.

De Stadsregio Amsterdam heeft als doelstelling opgenomen om 32.517 woningen toe te voegen aan de voorraad in de eerste RAP periode. Dat komt neer op 6.503 woningen per jaar. Sinds 2005 zijn altijd tussen de 7.000 en 11.000 woningen aan de voorraad toegevoegd en ondanks dat in 2012 nog minder bouwvergunningen dan 2011 zijn afgegeven (5.301 in 2011 en 2.738 in 2012) moet het nog steeds mogelijk zijn om 6.500 woningen aan de voorraad toe te voegen door middel van nieuwbouw, dan wel toevoegingen anderszins. Dat de afspraak uit het RAP wordt gehaald betekent niet dat het goed gaat met de groei van de woningvoorraad in deze regio. Vergeleken met de provinciale bevolkingsprognose (netto 42.000 woningen in de periode 2010 tot en met 2014) is de doelstelling te laag.

Stadsregio Amsterdam: Voortgang kwantitatieve RAP doelstelling (2010-2012 realisatie, 2013-2014 prognose)

Bruto groei					Stand	Verwachte stand	Realisatie	Verwachte realisatie	
2010	2011	2012	2013	2014	begin 2013	eind 2014	begin 2013 %	eind 2014 %	
7.800	7.120	7.486	8.191	6.512	37.109	2.896	4.592	115%	114%

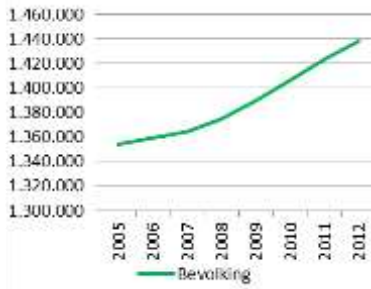
De planvoorraad bestaat voor 68% uit koop- en voor 32% uit huurwoningen. Het aandeel huur is hiermee lager dan de vraag in de ABF rapportage. In de eerste RAP-periode wil de Stadsregio Amsterdam 13.438 nultredenwoningen realiseren. De Stadsregio Amsterdam heeft plannen voor 114.000 woningen waarvan 68% appartementen. Aangezien een groot deel hiervan een lift heeft, is de voorraad aan plannen ruimschoots voldoende om deze doelstelling te halen. De regio heeft plannen voor ongeveer 11.500 betaalbare woningen

waarvan 74% huur. Ook de doelstelling van de bouw van 9.755 betaalbare woningen (huur en koop) is daarmee behaald.

Toch zal de aandacht in de Stadsregio vooral uit moeten gaan naar het ophogen van de productie in de gemeente Amsterdam. Het aantal verleende bouwvergunningen is sterk gedaald terwijl het aantal huishoudens blijft toenemen. Het woningtekort loopt hierdoor snel op. De nu in het RAP opgenomen afspraak is te laag en voldoet niet aan deze realiteit. Ook de afspraak voor de realisatie van nultredenwoningen heeft weinig waarde, omdat het aantal te bouwen appartementen in de regio zo hoog is dat de afspraak vanzelfsprekend wordt gehaald. De vervolgafspraken zullen beter moeten aansluiten op de actuele beleidsinformatie.

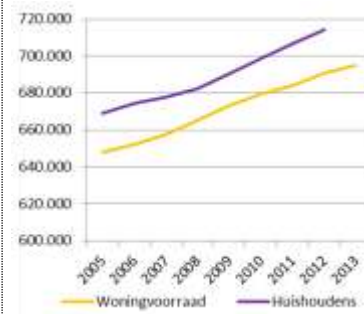
Stadsregio Amsterdam: Ontwikkelingen 2005-2012

Ontwikkeling van de bevolking



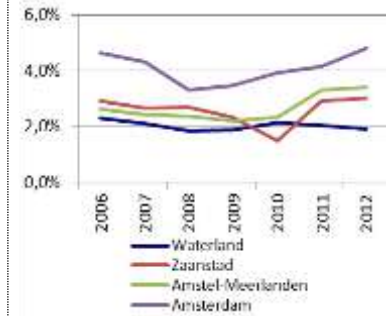
Bron: CBS

Ontwikkeling woningvoorraad en huishoudens



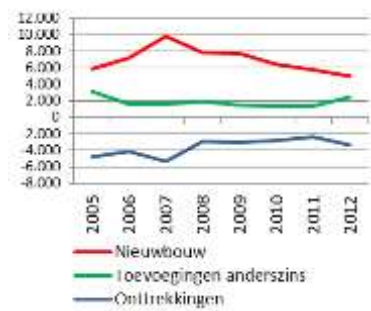
Bron: CBS

Ontwikkeling woningtekort



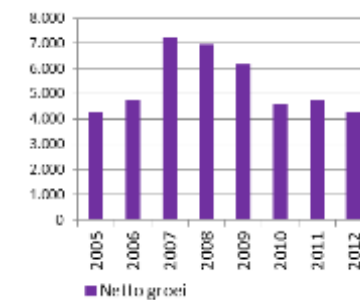
Bron: Provincie Noord-Holland

Woningbouwmutaties



Bron: CBS

Netto groei woningvoorraad



Bron: CBS

Nieuwbouw naar eigendom



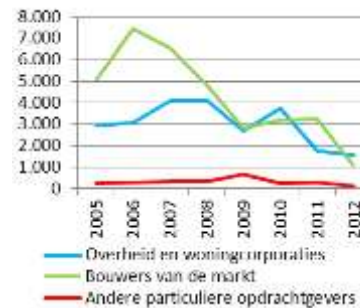
Bron: CBS

Verleende bouwvergunningen (aantal nieuwbouwwoningen)



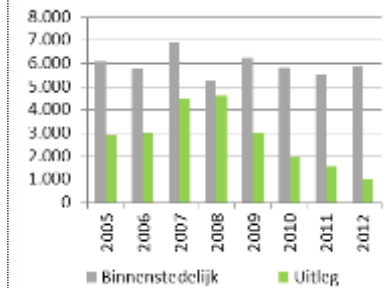
Bron: CBS

Bouwvergunningen naar opdrachtgever (aantal nieuwbouwwoningen)



Bron: CBS

Toevoegingen aan de woningvoorraad naar locatietype



Bron: CBS/RIGO

Stadsregio Amsterdam: Plancapaciteit 2013

Plancapaciteit totaal

	Bruto	Te slopen	Netto
Aalsmeer	1.310	10	1.300
Amstelveen	8.230	550	7.680
Amsterdam	68.870	9.930	58.950
Beemster	1.630	0	1.630
Diemen	4.810	0	4.810
Edam-Volendam	2.560	0	2.560
Haarlemmermeer	21.430	200	21.230
Landsmeer	610	40	570
Oostzaan	220	0	220
Ouder-Amstel	4.230	150	4.070
Purmerend	3.120	140	2.980
Uithoorn	1.340	0	1.340
Waterland	650	10	640
Wormerland	920	110	810
Zaanstad	6.550	1.530	5.020
Zeevang	240	0	240
Eindtotaal	126.700	12.670	114.030

Netto plancapaciteit naar status

	1A Onher- roepelijk	1B Onherroepelijk uit te werken	2 Vastgesteld	3 in voorbereiding	4 Potentieel plan	Onbekend/ n.v.t.	Totaal hard	Totaal zacht	Totaal netto capaciteit
Aalsmeer	230	290	0	750	40	0	520	780	1.300
Amstelveen	1.070	120	160	170	6.170	0	1.340	6.340	7.680
Amsterdam	26.540	0	0	27.550	4.860	0	26.540	32.410	58.950
Beemster	10	530	640	0	450	0	1.180	450	1.630
Diemen	1.160	0	0	40	3.600	0	1.160	3.640	4.810
Edam-Volendam	0	0	0	0	1.060	1.500	0	2.560	2.560
Haarlemmermeer	220	20	550	5.430	15.020	0	780	20.450	21.230
Landsmeer	320	0	90	10	160	0	410	160	570
Oostzaan	40	0	170	10	0	0	210	10	220
Ouder-Amstel	0	80	0	20	3.970	0	90	3.990	4.070
Purmerend	270	540	300	1.130	720	20	1.110	1.870	2.980
Uithoorn	190	450	10	510	180	0	650	690	1.340
Waterland	90	0	50	270	240	0	140	500	640
Wormerland	510	0	0	300	0	0	510	300	810
Zaanstad	1.040	80	500	1.920	1.460	20	1.620	3.400	5.020
Zeevang	210	0	0	30	0	0	210	30	240
Eindtotaal	31.870	2.110	2.470	38.120	37.920	1.540	36.450	77.580	114.030

Verwachte oplevering aantal nieuwbouwwoningen tot 2050

	2013	2014	2015-2019	na 2020	Onbekend	Totaal bruto capaciteit
Aalsmeer	110	190	840	0	170	1.310
Amstelveen	50	1.130	1.260	5.800	0	8.230
Amsterdam	3.590	3.850	25.950	35.490	0	68.870
Beemster	50	100	790	690	0	1.630
Diemen	600	280	3.730	200	0	4.810
Edam-Volendam	130	270	790	1.080	290	2.560
Haarlemmermeer	170	350	3.910	16.990	0	21.430
Landsmeer	0	180	440	0	0	610
Oostzaan	0	150	70	0	0	220
Ouder-Amstel	50	70	1.080	3.000	20	4.230
Purmerend	190	320	1.220	1.390	0	3.120
Uithoorn	100	170	880	0	200	1.340
Waterland	0	110	300	10	230	650
Wormerland	60	40	630	190	0	920
Zaanstad	350	480	3.530	2.200	0	6.550
Zeevang	10	20	170	0	30	240
Eindtotaal	5.450	7.710	45.570	67.040	930	126.700

Monitor woningbouw 2013

Nieuwbouw naar eigendom (start bouw voor 2015)

	Huur	Koop	Huur/Koop onbekend	% Huur van bekend	% Koop van bekend	Bruto capaciteit totaal start bouw voor 2015
Aalsmeer	90	480	20	46%	54%	600
Amstelveen	950	520	0	27%	73%	1.470
Amsterdam	8.050	11.480	50	17%	83%	19.580
Beemster	0	180	90	89%	11%	270
Diemen	90	410	4.240	16%	84%	4.740
Edam-Volendam	0	1.170	20	68%	32%	1.200
Haarlemmermeer	1.270	3.330	-50	80%	20%	4.550
Landsmeer	140	330	-30	14%	86%	440
Oostzaan	60	140	10	63%	37%	220
Ouder-Amstel	110	80	-60	0%	100%	120
Purmerend	400	570	30	26%	74%	1.000
Uithoorn	250	680	200	56%	44%	1.120
Waterland	50	80	0	67%	33%	130
Wormerland	110	80	130	60%	40%	310
Zaanstad	470	800	-50	43%	57%	1.220
Zeevang	0	200	0	100%	0%	200
Eindtotaal	12.040	20.510	4.600	32%	68%	37.160

Nieuwbouw waarvan type bekend naar eigendom en prijsklasse* (start bouw voor 2015)

	Huur klasse 1: tot 665	Huur klasse 2: 665- 900	Huur klasse 3: 900+	Huur klasse onb.	Koop klasse 1: tot 184*	Koop klasse 2: 184- 210*	Koop klasse 3: 210- 285*	Koop klasse 4: 285- 350*	Koop klasse 5: 350+	Koop klasse onb.	Huur/ Koop onb.	Bruto capaciteit totaal start bouw voor 2015
Aalsmeer	90	0	10	0	110	0	0	0	280	100	20	600
Amstelveen	670	220	60	0	50	60	50	130	230	0	0	1.470
Amsterdam	5.900	780	1.380	0	0	750	3.350	7.380	0	0	50	19.580
Beemster	0	0	0	0	20	40	0	0	100	10	90	270
Diemen	50	0	0	40	0	50	0	0	360	0	4.240	4.740
Edam-Volendam	0	0	0	0	110	70	70	50	70	820	20	1.200
Haarlemmermeer	920	210	150	0	340	250	780	930	940	100	-50	4.550
Landsmeer	140	0	0	0	50	0	0	0	180	100	-30	440
Oostzaan	60	0	0	0	0	30	10	0	70	30	10	220
Ouder-Amstel	0	0	0	110	0	0	0	0	0	80	-60	120
Purmerend	290	110	0	0	210	250	80	20	20	0	30	1.000
Uithoorn	130	120	0	0	0	130	130	200	220	0	200	1.120
Waterland	50	0	0	0	10	0	0	20	50	0	0	130
Wormerland	90	20	0	0	10	40	20	0	20	0	130	310
Zaanstad	240	240	0	0	240	170	80	10	280	20	-50	1.220
Zeevang	0	0	0	0	60	0	0	0	60	80	0	200
Eindtotaal	8.620	1.690	1.590	140	1.200	1.830	4.550	8.730	2.870	1.340	4.600	37.160

* De gemeente Amsterdam hanteert 4 koopklassen: tot 184.000, 184.000-210.000, 210.000-350.00 en 350.000+

Monitor woningbouw 2013

Nieuwbouw naar type (start bouw voor 2015)

	Grondgebonden	Appartementen	% Grondgebonden	% Appartementen	Type onbekend	Bruto capaciteit totaal start bouw voor 2015
Aalsmeer	290	340	46%	54%	-30	600
Amstelveen	390	1.070	27%	73%	0	1.470
Amsterdam	2.700	13.380	17%	83%	3.510	19.580
Beemster	230	30	89%	11%	10	270
Diemen	760	3.980	16%	84%	0	4.740
Edam-Volendam	250	110	68%	32%	840	1.200
Haarlemmermeer	3.830	930	80%	20%	-210	4.550
Landsmeer	0	10	14%	86%	420	440
Oostzaan	140	80	63%	37%	0	220
Ouder-Amstel	0	180	0%	100%	-60	120
Purmerend	260	740	26%	74%	0	1.000
Uithoorn	510	410	56%	44%	210	1.120
Waterland	90	40	67%	33%	0	130
Wormerland	190	130	60%	40%	0	310
Zaanstad	400	540	43%	57%	290	1.220
Zeevang	200	0	100%	0%	0	200
Eindtotaal	10.230	21.960	32%	68%	4.970	37.160

Nieuwbouw aantal woningen (C)PO / Nultreden bekend in plannen

	Bruto capaciteit	Waarvan nultreden	Waarvan (C)PO
Aalsmeer	1.310	260	0
Amstelveen	8.230	0	40
Amsterdam	68.870	0	1.540
Beemster	1.630	0	90
Diemen	4.810	0	0
Edam-Volendam	2.560	0	0
Haarlemmermeer	21.430	1.220	390
Landsmeer	610	0	0
Oostzaan	220	0	0
Ouder-Amstel	4.230	0	0
Purmerend	3.120	1.430	50
Uithoorn	1.340	440	10
Waterland	650	140	10
Wormerland	920	0	0
Zaanstad	6.550	0	190
Zeevang	240	0	0
Eindtotaal	126.700	3.480	2.310

Netto plancapaciteit naar planologische status (start bouw voor 2015)

	Binnen BBG SV			Buiten BBG SV			Totaal netto capaciteit
	Hard	Zacht	Totaal	Hard	Zacht	Totaal	
Aalsmeer	520	610	1.120	0	170	170	1.300
Amstelveen	1.320	6.340	7.660	20	0	20	7.680
Amsterdam	26.540	32.410	58.950	0	0	0	58.950
Beemster	1.180	60	1.240	0	390	390	1.630
Diemen	1.160	3.640	4.810	0	0	0	4.810
Edam-Volendam	0	1.770	1.770	0	790	790	2.560
Haarlemmermeer	780	10.740	11.520	0	9.710	9.710	21.230
Landsmeer	410	160	570	0	0	0	570
Oostzaan	210	10	220	0	0	0	220
Ouder-Amstel	90	3.990	4.070	0	0	0	4.070
Purmerend	1.110	1.850	2.960	0	20	20	2.980
Uithoorn	650	690	1.340	0	0	0	1.340
Waterland	140	330	470	0	170	170	640
Wormerland	510	270	780	0	30	30	810
Zaanstad	1.580	3.390	4.970	40	10	50	5.020
Zeevang	10	30	40	200	0	200	240
Eindtotaal	36.190	66.280	102.470	260	11.300	11.560	114.030

6.6 Gooi & Vechtstreek

Doelen RAP

Kwantiteit
Bruto nieuwbouwoptake is 7.370 woningen tot 2019, waarvan 3.340 tot 2015. Netto uitbreiding: 5.060 woningen tot 2019.
Betaalbaarheid
1/3 sociaal, 1/3 middelduur en 1/3 duur.
Nultredenwoningen
Realiseren van 55% nultredenwoningen in de nieuwbouwoorraad tot 2015, 1.800 nultredenwoningen toevoegen aan de voorraad tot 2015.

De demografische ontwikkeling van de Gooi & Vechtstreek wordt de laatste jaren (na een periode van stabilisatie) gekenmerkt door een kleine maar stijgende groei van de bevolking. Demografisch is de regio vrij stabiel. Het aantal jongeren zal de komende jaren afnemen. De leeftijdsgroep 15-65 kent een lichte daling en er is een geringe toename van de vergrijzing.

De regio Gooi & Vechtstreek kent een sterke groei in het aantal woningen in 2012 ten opzichte van de voorgaande jaren. Dit wordt voornamelijk veroorzaakt door een enorme toename in het aantal toevoegingen anderszins (1.303 in 2012, 139 in 2011 en 122 in 2010). Waarschijnlijk wordt dit deels veroorzaakt door een eenmalige statistische correctie (zie paragraaf 1.1). Het aantal toegevoegde nieuwbouwwoningen is stabiel (575 in 2012), evenals het aantal verleende bouwvergunningen. Door de relatief lage eigen behoefte als gevolg van de vergrijzde bevolking (de demografische dynamiek is laag) is het woningtekort in deze regio laag (1,2%).

Het doel dat de Gooi & Vechtstreek voor zichzelf heeft gesteld in het RAP is een bruto nieuwbouwoptake van 7.370 woningen tot 2019, waarvan 3.340 tot 2015. Dit komt neer op 668 woningen bruto per jaar, uitgaande van een gelijkmatige fasering. De bruto groei ligt op schema met 1.839 woningen in 2012 en 575 woningen in 2011.

Gooi & Vechtstreek: Voortgang kwantitatieve RAP doelstelling (2010-2012 realisatie, 2013-2014 prognose)

Bruto groei						Stand begin 2013	Verwachte stand eind 2014	Realisatie begin 2013 %	Verwachte realisatie eind 2014 %
2010	2011	2012	2013	2014	Totaal				
726	575	1.839	707	738	4.585	1.136	1.245	157%	137%

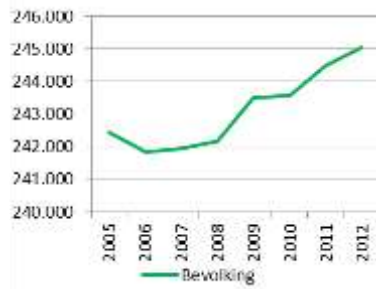
In de regio zijn voldoende plannen voor de korte termijn. Op de lange termijn ontstaat een mogelijk tekort aan plancapaciteit. Uit de tabellen blijkt dat 42% van de nieuwbouwwoningen in de regio Gooi & Vechtstreek bestaat uit goedkope woningen, 39% uit middeldure woningen en 19% uit dure woningen. Ten aanzien van 2011 lijkt er een verschuiving naar een groter aandeel goedkoop en middelduur t.o.v. de RAP doelstelling (1/3 goedkoop, 1/3 middelduur en 1/3 duur).

De regio Gooi & Vechtstreek heeft zichzelf als doel gesteld om 55% nultreden woningen te realiseren in de nieuwbouwoorraad tot 2015, dit komt neer op 1.800 woningen. In de plannen zijn 3.670 nultredenwoningen opgenomen. Bij de doelstelling voor de realisatie van nultredenwoningen zijn geen problemen te verwachten.

De ontwikkeling van de woningvoorraad in de Gooi & Vechtstreek is stabiel en vertoont weinig tekenen van de crisis. De bouw van woningen en verlening van bouwvergunningen ligt op een gelijkmatig niveau en voor middellange termijn is voldoende plancapaciteit aanwezig. Ook het woningtekort is stabiel laag. Bezien vanuit de vraag is de Gooi & Vechtstreek een aantrekkelijk regio. Voornaamste opgave is het op peil houden van de productie.

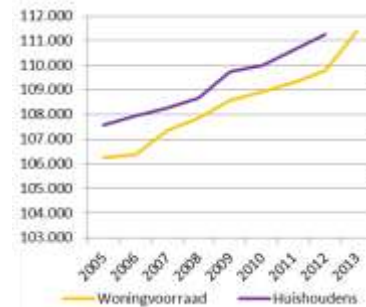
Gooi en Vechtstreek: Ontwikkelingen 2005-2012

Ontwikkeling van de bevolking



Bron: CBS

Ontwikkeling woningvoorraad en huishoudens



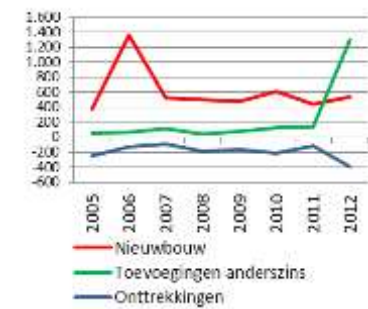
Bron: CBS

Ontwikkeling woningtekort



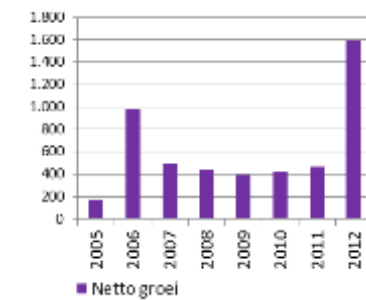
Bron: Provincie Noord-Holland

Woningbouwmutaties



Bron: CBS

Netto groei woningvoorraad



Bron: CBS

Bouwvergunningen naar eigendom



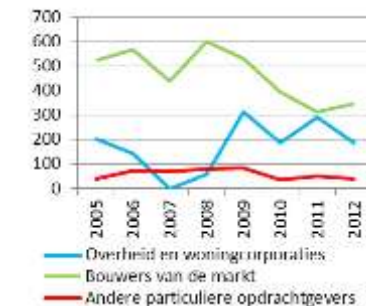
Bron: CBS

Verleende bouwvergunningen (aantal nieuwbouwwoningen)



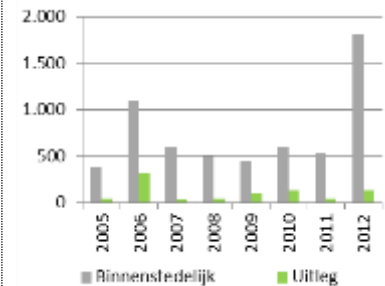
Bron: CBS

Bouwvergunningen naar opdrachtgever (aantal nieuwbouwwoningen)



Bron: CBS

Toevoegingen aan de woningvoorraad naar locatietype



Bron: CBS/RIGO

Gooi en Vechtstreek: Plancapaciteit 2013

Plancapaciteit totaal

	Bruto	Te slopen	Netto
Blaricum	760	0	760
Bussum	630	0	630
Hilversum	3.560	340	3.210
Huizen	530	20	510
Laren	190	90	100
Muiden	1.530	0	1.530
Naarden	420	120	300
Weesp	4.630	130	4.500
Wijdmeren	960	10	950
Eindtotaal	13.210	720	12.490

Netto plancapaciteit naar status

	1A Onher- roepelijk	1B Onherroepelijk uit te werken	2 Vastgesteld	3 in voorbereiding	4 Potentieel plan	Onbekend/ n.v.t.	Totaal hard	Totaal zacht	Totaal netto capaciteit
Blaricum	10	0	40	20	690	0	50	710	760
Bussum	50	10	20	440	120	0	70	560	630
Hilversum	690	900	0	1.290	340	0	1.590	1.620	3.210
Huizen	200	30	210	80	0	0	430	80	510
Laren	30	0	0	60	10	10	30	70	100
Muiden	10	0	60	10	1.450	0	70	1.460	1.530
Naarden	20	-40	0	30	280	0	-10	310	300
Weesp	330	0	0	3.210	970	0	330	4.170	4.500
Wijdmeren	180	0	30	240	500	0	210	740	950
Eindtotaal	1.510	900	360	5.380	4.350	10	2.760	9.730	12.490

Verwachte oplevering aantal nieuwbouwwoningen tot 2050

	2013	2014	2015-2019	na 2020	Onbekend	Totaal bruto capaciteit
Blaricum	60	120	0	0	580	760
Bussum	0	90	540	0	0	630
Hilversum	110	310	2.520	620	0	3.560
Huizen	140	50	340	0	0	530
Laren	0	40	20	0	130	190
Muiden	0	710	760	0	60	1.530
Naarden	0	120	310	0	0	420
Weesp	330	0	310	2.750	1.240	4.630
Wijdmeren	0	190	410	350	10	960
Eindtotaal	630	1.630	5.200	3.720	2.020	13.210

Nieuwbouw naar eigendom (start bouw voor 2015)

	Huur	Koop	Huur/Koop onbekend	% Huur van bekend	% Koop van bekend	Bruto capaciteit totaal start bouw voor 2015
Blaricum	120	160	450	42%	58%	730
Bussum	30	90	-10	24%	76%	110
Hilversum	390	320	0	55%	45%	710
Huizen	140	60	0	68%	32%	200
Laren	10	30	0	19%	81%	40
Muiden	0	10	1.450	0%	100%	1.460
Naarden	170	30	0	83%	17%	200
Weesp	100	230	0	32%	68%	330
Wijdmeren	90	200	0	31%	69%	290
Eindtotaal	1.050	1.140	1.890	48%	52%	4.070

Nieuwbouw waarvan type bekend naar eigendom en prijsklasse (start bouw voor 2015)

	Huur klasse 1: tot 665	Huur klasse 2: 665- 850	Huur klasse 3: 850+	Huur klasse onb.	Koop klasse 1: tot 200	Koop klasse 2: 200- 275	Koop klasse 3: 275- 350	Koop klasse 4: 350+	Koop klasse onb.	Huur/ Koop onb.	Bruto capaciteit totaal start bouw voor 2015
Bussum	10	10	10	0	30	30	10	30	0	-10	110
Hilversum	230	110	50	0	10	210	100	0	0	0	710
Huizen	130	10	0	0	20	0	20	20	0	0	200
Laren	10	0	0	0	0	10	0	10	10	0	40
Muiden	0	0	0	0	0	0	0	10	10	1.450	1.460
Naarden	90	70	0	0	0	30	10	0	0	0	200
Weesp	80	20	0	0	10	10	30	170	0	0	330
Wijdmeren	90	0	0	0	40	10	30	80	40	0	290
Eindtotaal	700	290	60	0	160	330	190	340	120	1.890	4.070

Monitor woningbouw 2013

Nieuwbouw naar type (start bouw voor 2015)

	Grondgebonden	Appartementen	% Grondgebonden	% Appartementen	Type onbekend	Bruto capaciteit totaal start bouw voor 2015
Blaricum	130	150	46%	54%	450	730
Bussum	10	110	6%	94%	-10	110
Hilversum	160	560	22%	78%	0	710
Huizen	20	180	12%	88%	0	200
Laren	20	20	57%	43%	0	40
Muiden	0	0	0%	0%	1.460	1.460
Naarden	50	150	26%	74%	0	200
Weesp	50	100	31%	69%	180	330
Wijdmeren	190	40	83%	17%	60	290
Eindtotaal	620	1.300	32%	68%	2.150	4.070

Nieuwbouw aantal woningen (C)PO / Nultreden bekend in plannen (start bouw voor 2015)

	Bruto capaciteit	Waarvan nultreden	Waarvan (C)PO
Blaricum	760	0	0
Bussum	630	400	30
Hilversum	3.560	2.320	100
Huizen	530	470	0
Laren	190	0	0
Muiden	1.530	10	20
Naarden	420	250	0
Weesp	4.630	230	0
Wijdmeren	960	0	0
Eindtotaal	13.210	3.670	160

Netto plancapaciteit naar planologische status (start bouw voor 2015)

	Binnen BBG SV			Buiten BBG SV			Totaal netto capaciteit
	Hard	Zacht	Totaal	Hard	Zacht	Totaal	
Blaricum	50	710	760	0	0	0	760
Bussum	70	540	610	0	20	20	630
Hilversum	1.460	1.620	3.090	130	0	130	3.210
Huizen	430	80	510	0	0	0	510
Laren	30	-70	-40	0	140	140	100
Muiden	60	50	110	10	1.410	1.420	1.530
Naarden	-10	280	270	0	30	30	300
Weesp	330	1.510	1.840	0	2.670	2.670	4.500
Wijdmeren	210	730	940	0	10	10	950
Eindtotaal	2.630	5.450	8.080	130	4.280	4.410	12.490