

Wonen Noord-Holland, woonaccenten voor 2013

De woningmarkt in Noord-Holland, hoe staan we ervoor?

Sinds 2008 is er sprake van een economische crisis, die ook in Noord-Holland zijn sporen nalaat. Ook hier is sprake van een daling van de gemiddelde verkoopprijzen van woningen, een daling van het aantal verkopen, mensen die hun woning maar niet verkocht krijgen, bouwers en ontwikkelaars die failliet gaat en starters die maar moeilijk aan een huis komen, vaker thuis blijven wonen of op plekken gaan wonen zonder woonbestemming.

Toch betekent dit niet dat er geen behoefte aan woningen is. De vraag naar woningen in Noord-Holland tot 2040 is 240.000 woningen, waarvan het merendeel gericht is op het zuiden van de provincie (200.000). De Kop laat een flinke daling van de vraag zien. De sterke groei in het zuiden is een gevolg van de grotere aantrekkelijkheid van stedelijke centra, ingezet midden jaren negentig. Deze grote vraag naar woningen kan door de economische crisis echter maar moeilijk geëffectueerd worden.

In scherp contrast met die hogere groeicijfers staat de dalende productie van nieuwe woningen op dit moment. In totaal werden in Noord-Holland in 2011 9.462 nieuwbouwwoningen opgeleverd, dit is 4% minder dan in 2010. De daling is vooral groot in vergelijking met de jaren 2005-2009, toen de productie rond de 12.000 woningen per jaar lag. Niet alleen het aantal opgeleverde woningen daalt, ook de afgifte van bouwvergunningen neemt af. Doordat het aantal huishoudens nog steeds toeneemt, stijgt het woningtekort. De komende jaren zal het tekort verder oplopen. De verwachting is dat in 2015 het tekort is opgelopen naar ongeveer 54.000 woningen. Hierdoor stijgt het aantal huishoudens waarvoor geen woning beschikbaar is, vooral in de gemeente Amsterdam en de regio Zuid-Kennemerland. Een klein lichtpuntje is misschien dat de binnenstedelijke projecten het nog relatief goed hebben gedaan. De ontwikkeling in Noord-Holland loopt wat betreft het crisiseffect grotendeels parallel met de ontwikkelingen in Nederland. Alleen de daling van het aantal verkopen is minder groot dan in de rest van Nederland.

De hoofdoorzaken van de stagnerende woningmarkt en nieuwbouw liggen buiten de invloedssfeer van de provincie. De crisis op de woningmarkt is vooral een financiële crisis, versterkt door een cumulatie van rijksmaatregelen. De belangrijkste redenen voor de terugloop van het aantal verkopen en de prijsdaling liggen in de strengere hypotheekvoorwaarden en kredietverstrekkingmaatregelen. De daling van de nieuwbouwproductie wordt niet veroorzaakt door een gebrek aan potentiële bouwlocaties. Hierin heeft de provincie haar rol opgepakt door plannen die kwalitatief en kwantitatief gewenst zijn en binnenstedelijk niet kunnen worden gerealiseerd, mogelijk te maken buiten bestaand bebouwd gebied.

De last van de stagnerende woningmarkt ligt vooral bij starters en doorstromers. Door de stagnerende doorstroming komen in gebieden met een grote druk op de woningmarkt onvoldoende woningen vrij voor starters. Ook is er voor deze groep vaak geen koopwoning beschikbaar door de strengere hypotheekvoorwaarden. De doorstroming binnen de koopsector is bijna gehalveerd (-47

procent)¹. Mensen krijgen hun huis niet verkocht of durven door de slechte marktomstandigheden, dalende verkoopprijzen en de kans op een restschuld, hun woning niet te koop te zetten.

De afgelopen twee jaar zijn dan wel minder huishoudens verhuisd, maar meer huishoudens dan ooit willen verhuizen, vooral in de koopsector. De grootste spanningen treden de komende jaren – mochten alle verhuigeneigden hun verhuishwens gaan doorvoeren – in de Randstad. De vraag naar huurwoningen, zowel in het sociale segment als in de vrije sector, neemt toe. Hierdoor ontstaat een grotere behoefte aan huurwoningen, en deze zijn onvoldoende beschikbaar. Corporaties kunnen hierin, door de voorgestelde maatregelen van het rijk (o.a. gewijzigde regelgeving, extra afdrachten aan rijk, onvoldoende verkoopbaarheid van bestaande huurwoningen), minder makkelijk voorzien.

Bouwbedrijven en ontwikkelaars hebben moeite om deze periode te overleven als gevolg van een lagere omzet, verlies op opdrachten, en extra rentelasten en/of afschrijvingen op grondposities. Ook woont een stijgend aantal huishoudens niet in de gewenste woning (kwalitatieve mismatch).

Deze problemen op de woningmarkt kunnen niet door één partij worden opgelost. Alleen als alle woonpartners de handen ineen slaan kan de woningmarkt wellicht weer voorzichtig in beweging komen. Iedere partij vanuit zijn eigen rol.

Op welke wijze heeft Noord-Holland samen met alle woonpartners in 2012 een rol gespeeld op de Noord-Hollandse woningmarkt? En waar ligt de focus voor 2013? In deze Woonagenda blikken we aan de hand van de vier rollen van woningmarktregisseur terug op het afgelopen jaar om te kijken wat we hebben bereikt. Ook geven we inzicht in de speerpunten en activiteiten die in 2013 gaan worden uitgevoerd om ervoor te zorgen dat ‘alle inwoners van Noord-Holland plezierig kunnen leven in woningen van een passende kwaliteit in een aantrekkelijk woonmilieu’. Deze doelstelling staat in de Provinciale woonvisie Goed wonen in Noord-Holland.

Wat hebben we bereikt in 2012?

Laten we duidelijk zijn: de provincie bouwt zelf geen woningen en richt geen woonomgevingen in. Wel willen wij stimuleren dat er gebouwd (kan) word(t)(en) en dat er gebouwd wordt wat en waar de woonconsument het wil. Het zijn vooral marktpartijen, corporaties en gemeenten die bepalend zijn voor (de kwaliteit van) wonen. Ook burgers pakken in toenemende mate een positie, bijvoorbeeld bij collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO). Dit alles binnen de kaders gesteld door de overheid. Dan alleen kan tot het gewenste resultaat worden gekomen. Iedere partij speelt op verschillende schaalniveaus zijn eigen rol bij dit maatschappelijke vraagstuk.

We hebben het afgelopen jaar duidelijk gemaakt aan de buitenwereld wat wij als [woningmarktregisseur](#) doen. De rol waarin het rijk, marktpartijen, corporaties en gemeenten ons graag zien. Wij zijn de meest onafhankelijke partij en hebben hiervoor de know how in huis. We vullen onze rol als woningmarktregisseur in aan de hand van de rollen beleidsmaker, verbinder, kennismakelaar en aanjager.

¹ Woononderzoek Nederland 2012, ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Een mooi resultaat van 2012 zijn de [Regionale Actieprogramma's Wonen](#) (RAP's). Hiermee is de basis gelegd voor een verantwoorde bouw van woningen. In alle regio's hebben de woonpartners in gezamenlijkheid ervoor gezorgd dat er afspraken op papier staan over de aantallen te bouwen woningen, over de kwaliteit van de woningen en over duurzaamheid en voorzieningen. Op die manier zorgen we ervoor dat er gebouwd wordt wat nodig is en voorkom je over- of onderprogrammering.

Om een kwalitatieve verdiepingsslag op de RAP's te maken heeft de provincie in 2012 het in het coalitieakkoord aangekondigde onderzoek [vraaggestuurd bouwen](#) uitgevoerd. Hiermee hebben we inzicht gekregen in de gewenste woonmilieus in Noord-Holland: waar en hoe willen mensen in Noord-Holland wonen? Dit is nodig om de juiste woningen te kunnen bouwen. Belangrijke uitkomst is dat er vooral behoefte is aan centrumstedelijk en –dorps wonen en dat de druk op de woningmarkt in het zuiden van de regio het grootste is .

Ook door [Collectief Particulier Opdrachtgeverschap](#) (CPO) dragen we bij aan het bouwen van woningen. Dit is voor de provincie de meest directe vorm van vraaggestuurd bouwen. Sinds 2008 hebben we met de CPO-regeling een bijdrage kunnen leveren aan de bouwen van zo'n 840 woningen. CPO sluit ook nog eens naadloos aan bij de wensen van bewoners. Ze bepalen zelf wat ze willen bouwen. In 2012 hebben we een nieuwe regeling vastgesteld, waarbij we naast subsidie ook een lening verstrekken aan projecten in planontwikkelingsfase. Ook hebben we CPO actief gestimuleerd door middel van kennisbijeenkomsten en werkbezoeken.

In het [experiment stokkende woningbouwprojecten](#) is samen met Bouwend Nederland en het rijk onderzocht waarom 11 kansrijke woningbouwprojecten in Noord-Holland stil lagen en op welke manier ze weer in beweging konden komen. Het ging om projecten uiteenlopend van 7 woningen tot 790 woningen. Projecten zijn zeer verschillend van grootte en van woonkwaliteit geweest: CPO projecten met een beperkt aantal woningen maar zeer gewenste kwaliteit, grote bouwprojecten met een aandeel sociaal, maar ook projecten met dure woningen. Door de toegepaste werkwijze hebben 8 van de 11 projecten daadwerkelijk weer een doorstart kunnen maken. Een mooie manier om de stagnerende woningmarkt op onze manier een duwtje in de rug te geven.

Als laatste willen we de aanpassing van de verordening noemen op het punt van de [huisvesting voor arbeidsmigranten](#). We hebben het mogelijk gemaakt dat er huisvesting voor arbeidsmigranten mag worden gerealiseerd op het boerenerf, direct gekoppeld aan de agrarische bedrijfsvoering. Iets waar grote behoefte aan was in het veld.

Wat gaan we de doen in 2013: de speerpunten

In 2013 staat de woonconsument centraal. Hoe kunnen wij het beste stimuleren dat er gebouwd wordt en dat er gebouwd wordt wat en waar de woonconsument het wil?

Belangrijke input hiervoor zijn de resultaten van het onderzoek vraaggestuurd bouwen en de vraaggestuurde woningbouwprognose. De druk op het zuiden van de provincie is groot en er ligt nog een grote ontwikkelopgave. Over het algemeen hebben de woonconsumenten in Noord-Holland meer behoefte aan centraal gelegen woonmilieus (centrum-stedelijk en centrum-dorps), waardoor er de komende jaren nog meer de nadruk ligt op de binnenstedelijke transformatieopgave. Die is fors

en kostbaar. Ook is er een steeds grotere groep woonconsumenten die behoefte heeft aan zelfbouw in de vorm van CPO; de perfecte verbinding tussen wensen en woningen. Starters op de woningmarkt hebben het erg moeilijk om aan een woning te komen. Daar komt bij dat de crisis nog niet over is en er ook nog altijd te weinig wordt gebouwd.

Om als woningmarktregisseur onze bijdrage te kunnen leveren aan het bouwen van voldoende woningen door de partijen in het veld, woningen die voldoen aan de wensen van de consument en die op de juiste plek liggen, zijn er vier onderwerpen waar we het accent op leggen:

- Vraaggestuurde woningbouwprogrammering
- Binnenstedelijk bouwen en transformeren
- Woonconsument als doelgroep
- Aanjagen van woningbouw

We benaderen de woningmarkt niet alleen vanuit het gezichtspunt van wonen, maar ook de ruimtelijke ordening speelt een belangrijke rol voor het behalen van de woondoelen. Binnen de provincie wordt hier gezamenlijk in opgetrokken.

Vraaggestuurde programmering

Rollen:

- Verbinder
- Kennismakelaar

De resultaten van het onderzoek vraaggestuurd bouwen zijn ondertussen in alle regio's besproken. Dit is in de regio's met een forse mismatch tussen vraag en aanbod soms hard aangekomen. Wel valt op dat juist in die regio's alle partijen de handen ineen slaan om de mismatch op de woningmarkt aan te pakken. De stappen die dit jaar worden gezet zijn het opstellen van **regionale procesplannen**; hoe te komen tot een regionale vraaggestuurde woningbouwprogrammering. En het **daadwerkelijk vraaggestuurd gaan programmeren**. Er worden dus concrete afspraken gemaakt tussen de betrokken stakeholders welke woningen waar gebouwd gaan worden. Belangrijk is dat er uiteindelijk gebouwd kan gaan worden.

Iedere regio doorloopt hierin haar eigen proces. De ene regio, waar kwalitatieve programmering al gemeengoed is, richt zich meer op het prioriteren van projecten op de korte termijn en de andere regio doorloopt een traject van faseren, doseren en vraaggestuurd programmeren dat meer tijd in beslag neemt. Het accent ligt op kwaliteit, transformatie en herstructurering. In de regio's waar de **koppeling van woningbouw met leefbaarheid en voorzieningen** in het RAP nog te beperkt een rol heeft gespeeld, zal hiermee in de vraaggestuurde programmering worden begonnen. In de Kop van Noord-Holland wordt hiervoor een pilot uitgevoerd, die, indien succesvol, over Noord-Holland wordt uitgerold.

Vanuit onze rol als kennismakelaar willen we de gemeenten en andere stakeholders meer inzicht bieden in de wensen van de consument en de wijze waarop je plannen beter kunt laten aansluiten bij de vraag. Hiervoor ondernemen we in 2013 twee acties, te weten:

- **Regionale vertaalslag van het nationale woononderzoek (WoON).** Om te achterhalen hoe mensen willen wonen, doet de Rijksoverheid onderzoek. Ze kijkt daarbij onder meer naar de samenstelling van huishoudens, de woonlasten, woonwensen en woonomgeving. Om de 3 of 4 jaar worden ruim 70.000 personen bevestigd. Om het inzicht in de regionale wensen van de consument verder te vergroten, willen we het WoON regionaal laten vertalen. Dit kan worden meegenomen in het vraaggestuurd bouwen traject.
- **Handreiking Woonmilieus veranderen, hoe doe je dat?** De boodschap voor veel regio's is dat de huidige woningbouwplannen onvoldoende aansluiten bij de gewenste woonmilieus. Een woonmilieu² is een ruimtelijke indeling van een buurt, wijk of stad op basis gemeenschappelijke kenmerken van o.a. het voorzieningenniveau, samenstelling van de woningvoorraad, bouwperiode, dichtheid, aantal huishoudens, de hoeveelheid groen en woonplaatsgrootte. Maar hoe zorg je er nu voor dat je wel bouwt waar vraag naar is en hoe kun je minder gewilde woonmilieus veranderen in het gewenste woonmilieu? We willen een handreiking ontwikkelen met daarin informatie over hoe je bestaande minder gewenste woonmilieus kunt omvormen tot een milieu waar wel vraag voor is.

Binnenstedelijk bouwen en transformeren

Rollen:

- Aanjager
- Kennismakelaar

Onze structuurvisie geeft aan dat alleen binnen bestaand bebouwd gebied (BBG) mag worden gebouwd, tenzij nut en noodzaak kan worden aangetoond van een plan buiten BBG. De provincie stimuleert het bouwen binnen BBG op dit moment feitelijk alleen via de provinciale verordening. Kritiek hierop van gemeenten en andere stakeholders is vaak dat het bouwen binnen bestaand bebouwd gebied veel duurder is dan bouwen op uitleglocaties.

Uit het onderzoek vraaggestuurd bouwen blijkt dat er de komende jaren vooral behoefte is aan centrum-stedelijk en centrum-dorps wonen. In de plannen wordt hier nog onvoldoende rekening mee gehouden. Dit betekent dat er een forse transformatie- en herstructureringsopgave ligt binnen bestaand bebouwd gebied. Tel hier de bevolkingsdaling in de Kop van Noord-Holland bij op, waardoor er steeds meer panden leeg komen te staan en verloedering ligt op de loer. Uit de provinciale woningbouwmonitor blijkt ook nog eens dat de binnenstedelijke bouw het ondanks de crisis nog relatief goed doet ten opzichte van uitleglocaties. Het binnenstedelijk bouwen lijkt hiermee kansrijker te zijn dan bouwen op nieuwe uitleglocaties en vindt bovendien plaats op de door de consument gewenste plek.

Daarnaast droogt het investeringsbudget stedelijke vernieuwing dat jarenlang vanuit het rijk is uitgegeven op. Het rijk gaat geen nieuwe financiële maatregel treffen. Bovendien heeft de minister in

² De woonmilieutyping kent een onderscheid tussen stedelijke, kleinstedelijke, dorps- en landelijke woonmilieus. Daarbinnen wordt een nader onderscheid gemaakt naar de ligging ten opzichte van centrumfuncties, naar bouwperiode (voor- en naoorlogs), naar dichtheid van de bebouwing (compact en grondgebonden) en naar bereikbaarheid (bereikbaar en perifeer).

een brief aan de tweede kamer de verantwoordelijkheid voor stedelijke vernieuwing bij provincies en gemeenten neergelegd.

Kortom: alle pijlen zijn gericht op het binnenstedelijk bouwen en transformeren!

GS hebben in de Uitvoeringsversnellingsacties (pakket recessiemaatregelen door GS vastgesteld) al aangegeven een **stimuleringsregeling binnenstedelijk bouwen** te willen ontwerpen. Dit onder andere vanwege het nagenoeg stilliggen van de bouw en de wens om binnenstedelijk te ontwikkelen. Voor we hieraan beginnen, is het noodzakelijk om eerst te weten hoe groot de **fysieke ruimte voor woningbouw binnen BBG** nu eigenlijk is en wat de **kosten zijn van het bouwen binnenstedelijk en op uitleglocaties**. Hiertoe voeren we twee onderzoeken uit. Bij de fysieke mogelijkheden voor woningbouw binnen BBG gaat het om lege plekken, transformatie van woningbouw, leegstaande kantoren, transformatie bedrijventerreinen, leegstaand maatschappelijk vastgoed etc. De resultaten verwachten we rond de zomer van 2013.

Op basis van de uitkomsten ontwerpen we een stimuleringsregeling voor binnenstedelijk bouwen. Deze regeling kan een extra impuls geven aan de woningmarkt en daarmee ook de bedrijven uit de bouwsector. We willen niet alleen een financiële prikkel geven, maar denken ook aan een rol op het gebied van kennis omtrent transformatie. De regeling gaat in het najaar van 2013 in.

Woonconsument als doelgroep

Rollen:

- Aanjager
- Kennismakelaar
- Verbinder

In een aantal projecten richten we ons rechtstreeks tot een specifieke groep woonconsumenten: CPO-groepen en (door)starters op de woningmarkt. We besteden in 2013 op een creatieve manier extra aandacht aan de wijze waarop we deze groepen consumenten het beste kunnen bereiken.

CPO staat al flink wat jaren centraal in het woonbeleid van de provincie Noord-Holland. CPO bouwt woningen die naadloos aansluiten op de wens van de consument. In 2013 zetten we nog nadrukkelijker dan voorgaande jaren in op onze rol als kennismakelaar richting consument, gemeenten en corporaties. Hiermee willen we ervoor zorgen dat er meer CPO's worden geïnitieerd in Noord-Holland of dat lopende projecten een stapje verder worden geholpen in het proces. Een belangrijk instrument hiervoor zijn regionale kenniscafés die we dit jaar gaan organiseren voor een breed publiek. Ook zullen we gemeenten verzoeken om CPO-aanvragen welwillend te behandelen. De oude CPO-regeling wordt geëvalueerd. De lessen die we hieruit kunnen trekken, nemen we mee in de uitvoering van ons CPO-beleid.

Een andere doelgroep voor de provincie zijn de **starters op de woningmarkt**. Gezien de rol van starters op de woningmarkt om de markt weer in beweging te krijgen, is het belangrijk dat ook de provincie vanuit haar eigen rol aandacht heeft voor deze doelgroep. Binnenkort wordt bij de beantwoording van de motie 'starters op de woningmarkt' duidelijk op welke wijze hieraan invulling wordt gegeven.

Tijdens de **netwerkconferentie** staat dit jaar het thema Woonconsument centraal. Deze bijeenkomst is om te netwerken, belanghebbenden en geïnteresseerden van kennis te voorzien en om partijen bij elkaar te brengen. We zorgen ervoor dat het een inspirerende bijeenkomst wordt, waarbij nieuwe inzichten worden verkregen.

Aanjagen van woningbouw

Rollen:

- Aanjager
- Verbinder

We willen het aanjagen richten op het daadwerkelijk bouwen van woningen en vlottrekken van woningbouwprojecten. De nadruk ligt op maatregelen die aansluiten bij de vraag van de consument en de afspraken uit de RAP's.

Het succesvolle experiment uit 2012 om stokkende woningbouwprojecten vlot te trekken, zetten we voort in 2013. De provincie gaat wederom samen met Bouwend Nederland en het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties proberen oplossingen te vinden voor het **vlottrekken van stokkende woningbouwprojecten** in de provincie binnen het bestaande provinciale beleidskader. Dit vindt plaats in de eerste helft van 2013. In vervolg hierop wil de provincie de werkwijze die hierbij wordt toegepast structureel onderdeel gaan laten uitmaken van ons aanjaagbeleid. Dit is ook onderdeel van de afspraken die GS met elkaar hebben gemaakt in de Uitvoeringsversnellingsacties om de regionale economie te stimuleren. De wijze waarop dit zal plaatsvinden, wordt uitgewerkt in een plan van aanpak, waarna zo snel mogelijk de uitvoering ter hand wordt genomen. De eerste gedachten hierover gaan richting een **Woningbouwstimuleringsteam** met daarin een groep deskundigen, die adviseert over vastlopende woningbouwprojecten. In het najaar van 2013 moet duidelijk zijn op welke wijze dit wordt ingevuld.

In 2013 zullen we gemeenten ook aansporen om de **uitvoeringsregeling woonvisie** meer in te zetten voor concrete maatregelen ten aanzien van woningen, in plaats van het uitvoeren van onderzoek en het ondersteunen van processen.

Wat doen we nog meer in 2013?

Naast bovengenoemde speerpunten is er nog een aantal activiteiten die wij uitvoeren dit jaar.

In de **klankbordgroep marktpartijen**, een overleg geïnitieerd door de provincie, komen aannemersbedrijven, corporaties, projectontwikkelaars, rijk en belangenbehartigers actief op de woningmarkt bijeen om te spreken over alle mogelijke ontwikkelingen op de woningmarkt. Actuele zaken worden besproken, overheid geeft voorlichting en toelichting op (recente) maatregelen en marktpartijen geven hun visie, doen adviezen, doen verzoeken om informatie etc. Doel is om overheid en marktpartijen dichter bij elkaar te brengen. De klankbordgroep komt 2 of 3 maal per jaar bijeen.

Samen met de Stadsregio Amsterdam voeren we jaarlijks de **Monitor Woningbouwcapaciteit** uit. Hiermee geven we een actueel beeld van toekomstige woningbouwlocaties. De website www.plancapaciteit.nl biedt een compleet digitaal systeem met bouwplannen. De monitor biedt een overzicht van woningbouwlocaties, kwantitatieve en kwalitatieve plankenmerken en de binnenstedelijke mogelijkheden.

In 2013 **evalueren we ook de RAP's**. We gaan onderzoeken of en in hoeverre de RAP's een bijdrage leveren aan het bereiken van de doelstelling en de speerpunten uit de provinciale Woonvisie. Deze evaluaties kunnen leiden tot aanpassingen van zowel de inhoud als het proces.

De **stuurgroep verstedelijking** adviseert in brede zin over het verstedelijkingsvraagstuk aan het bestuurders in het Platform Ruimtelijk Ordening in de Metropoolregio Amsterdam (MRA). Wij zijn vertegenwoordigt in deze stuurgroep. Het belangrijkste vraagstuk betreft de grote kwantitatieve vraag: tot 2040 moeten er in de MRA 300.000 woningen gebouwd worden. De kwantitatieve vraag is ruimtelijk grotendeels oplosbaar, zolang nieuwe milieufacturen hier geen roet in het eten gooien. Veel complexer is de kwalitatieve opgave: woningzoekenden zijn op zoek naar een bepaald type woning. Die zijn niet altijd beschikbaar en de plannen van gemeenten sluiten hier ook niet altijd bij aan.

Het **investeringsbudget stedelijk vernieuwing** (ISV) loopt nog tot 2015. Dit geld wordt besteed aan stedelijke vernieuwingsprojecten, zoals het herstructureren van woningen, het opknappen van de leefomgeving, buurthuizen ontwikkelen etc. Ook in 2013 behandelen we de projectaanvragen van gemeenten.

Activiteitenkalender 2013 naar onderwerp

Activiteit	Datum
Vraaggestuurde woningbouwprogrammering	
- Procesplannen vraaggestuurd bouwen in GS: <ul style="list-style-type: none"> o West-Friesland o Kop van Noord-Holland o Regio Alkmaar o Stadsregio Amsterdam o Gooi en Vechtstreek o Zuid-Kennemerland / IJmond 	28 mei 28 mei juni 28 mei juni augustus
- Jaarlijkse bestuurlijk overleg voortgang RAP's: <ul style="list-style-type: none"> o West-Friesland o Kop van Noord-Holland o Regio Alkmaar o Stadsregio Amsterdam o Gooi en Vechtstreek o Zuid-Kennemerland / IJmond 	
- Werkbezoek vraaggestuurde programmering	juni
- Pilot Kop wonen en voorzieningen van start	september
- Woningbouw monitor: in GS	juni
- Regionale vertaling WoON: in GS	september
- Handreiking woonmilieus: in GS	september
- Evaluatie RAP's: in GS	december
Binnenstedelijke transformatie	
- Onderzoek ruimte voor binnenstedelijke woningbouw: in GS	juni
- Onderzoek kostenverschil woningen binnenstedelijk en op uitleglocaties in Noord-Holland: in GS	juni
- Werkbezoek inspirerend voorbeelden binnenstedelijke transformaties	oktober
- Stimuleringsmaatregel binnenstedelijk bouwen: GS	november

Activiteit	Datum
Woonconsument als doelgroep	
- Starters: beantwoording motie positie starters op de woningmarkt: in GS	maart
- CPO: <ul style="list-style-type: none"> o Regionale kenniscafés o Uitreiking cheque voor eerste CPO-lening Aquaradius Haarlemmermeer o Resultaten evaluatie CPO 	mei-september juni juni
- Netwerkconferentie Woonconsument centraal	12 september
- Werkbezoek aan de woonconsument	oktober
Aanjagen woningbouw	
- Klankbordgroep marktpartijen	25 april 30 augustus
- Uitvoeringsregeling woonvisie: uitreiking 1e subsidie van 2013	mei
- Plan van aanpak Woningbouwstimuleringssteam: in GS	juni
- Project Vlottrekken stukkende woningbouw met Watertorenberaad: in GS	september