

Monitor woningbouw 2014

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
4. Woningbouwcapaciteit.....	15
4.1 Capaciteit per regio	15
4.2 Voortgang kwantitatieve afspraken	18
4.3 Kwalitatieve kenmerken	19
4.5 Knelpunten	25
4.6 Verwachtingen voor de toekomstige productie	26
5. Binnenstedelijk bouwen	30
5.1 Verschil tussen BBG 2000 en BBG SV	30
5.2 Binnenstedelijke productie.....	31
5.3 Binnenstedelijke capaciteit.....	32
6. Ontwikkelingen per RAP regio	33
6.1 Kop van Noord-Holland	34
6.2 West-Friesland.....	38
6.3 Regio Alkmaar.....	40
6.4 IJmond / Zuid-Kennemerland	43
6.5 Stadsregio Amsterdam	46
6.6 Gooi & Vechtstreek.....	49

Samenvatting Monitor Woningbouw 2014

Als gevolg van trendbreuken in de woningvoorraad- en huishoudensstatistiek is de monitor van dit jaar minder uitgebreid dan voorgaande edities. Bij de overgang van de gegevensverzameling van het CBS naar het Kadaster is de definitie van het begrip 'woning' verruimd. Hierdoor sluit deze definitie niet meer aan bij de manier waarop we tot nu toe de woningbehoefte berekenden. Daardoor is tijdelijk niet exact aan te geven hoe de woningmarkt zich regionaal ontwikkelt. In het najaar van 2014 start de provincie met het opnieuw berekenen van de woningbehoefte waarbij de definities van woningbehoefte en woningvoorraad weer in balans worden gebracht. Globaal gezien blijft in Noord-Holland Zuid en West-Friesland de productie achter bij de woningbehoefte waardoor de druk op de woningmarkt oploopt, in de Regio Alkmaar en de Kop van Noord-Holland is dit niet het geval.

In 2013 zijn opnieuw minder nieuwbouwwoningen opgeleverd, 7.726 t.o.v. 7.937 in 2012. Ook het aantal in 2013 verleende bouwvergunningen is afgenomen naar 3.817, een historisch dieptepunt. De verwachtingen voor de productie op de korte termijn zijn hierdoor somber. Wel vertoont de woningmarkt de laatste maanden tekenen van herstel, dit gaat waarschijnlijk leiden tot een stijging van een het aantal verleende bouwvergunningen. Het aandeel (collectieve) zelfbouw in de productie is gestegen, de absolute productie is gedaald.

Een opvallende trend van de laatste jaren is dat het aantal nieuwbouwwoningen dat binnenstedelijk wordt gerealiseerd niet is afgenomen. De binnenstedelijke productie ligt stabiel rond de 6.000 woningen terwijl de productie op uitleglocaties is gedaald van circa 6.000 naar 2.000 woningen. Het percentage binnenstedelijk gebouwde nieuwbouwwoningen is de laatste twee jaar gestegen naar boven de 70%. 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.

Het aantal woningen in bouwplannen is in de meting van dit jaar afgenomen met 11.700 woningen, vooral door opgeleverde woningen en het stilliggen van nieuwe planvorming. De geïnventariseerde capaciteit bij gemeenten bedraagt op dit moment 167.400 woningen. Positief is de stijging van het aantal harde plannen. Het aantal projecten waarop op korte termijn met bouwen kan worden begonnen is hierdoor toegenomen. Tot 2030 is hiermee in alle regio's nog steeds voldoende capaciteit aanwezig. Na 2030 kennen de meeste regio's een klein tekort Dit is geen probleem omdat veel gemeenten een beperkte planningshorizon hebben 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.

Binnen BBG SV inclusief transformatiegebieden is ruimte voor circa 150.000 woningen Als we ook de extra capaciteit die nog niet volledig in de planinventarisatie zit meetellen (Zaan/IJ-oevers en de ambitie in de structuurvisie van de gemeente Amsterdam) is dit bijna voldoende voor de complete groei van de Noord-Hollandse woningbehoefte tot 2040.

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. De positie die de provincie inneemt om dit te realiseren, is die van woningmarktregisseur. De provincie vult haar positie van woningmarktregisseur in met de volgende rollen: beleidsmaker, verbinder, kennismakelaar en aanjager.

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 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 en de ontwikkelingen in de woningvoorraad tot en met 2013.

1. Gegevensbronnen

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

1.1 Trendbreuken in de woningvoorraad- en huishoudensstatistiek

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 trendbreuk ontstaan in de ontwikkeling van de woonvoorraad. Ten eerste zijn op 1 januari 2012 eenmalig al bestaande woningruimten aan de woningvoorraad toegevoegd die onderdeel uitmaken van de verruimde definitie. Daarnaast zien we sinds 2012 een opvallende toename van het aantal toevoegingen anderszins. In de statistieken komen schommelingen voor die historisch onlogisch zijn. Het aantal toevoegingen anderszins is in sommige gevallen in 2013 tien keer hoger dan in 2011. Het vermoeden is dat dit in veel gevallen woningen betreft die ook al voor 2013 en waarschijnlijk veel langer deel uit maken van de woningvoorraad, maar pas recent hieraan statistisch zijn toegevoegd. Zo is er een substantieel deel toevoegingen waar het gaat om zorgwoningen die omgezet zijn in "echte woningen". Een zelfde administratieve wijziging is van recreatiewoningen naar "echte" woning. Bovendien is door de overgang naar de BAG is van nieuw gebouwde woningen 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.

Ook in de huishoudensstatistiek is een trendbreuk opgetreden door een wijziging in de door het CBS gehanteerde methode. Het belangrijkste verschil zit in de registratie van intramurale instellingen. De cijfers over 2013 zijn hierdoor niet vergelijkbaar met 2012.

Beide trendbreuken hebben consequenties voor de interpretatie van behoefte en opgave. Als gevolg hiervan is het nu niet mogelijk om betrouwbaar iets te kunnen zeggen over de groei van de woningvoorraad en de groei van de woningbehoefte in 2013. De belangrijkste vraag van deze monitor - bouwen we genoeg woningen - is hierdoor tijdelijk niet te beantwoorden. Daarnaast is bij de vaststelling van de afspraken in de RAP's geen rekening gehouden met de gewijzigde definitie. Om toch enig inzicht te kunnen geven in de regionale ontwikkelingen is voor 2012 en 2013 een inschatting gemaakt (op basis van de periode 2005-2011) van het aantal toevoegingen anderszins. De ontwikkeling van de voorraad is hierbij zo goed mogelijk in lijn gebracht met de geformuleerde opgave. De cijfers zijn hierdoor indicatief en afwijkend van de CBS waarneming.

De trendbreuken hebben 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. Hoe om te gaan met beide trendbreuken is een belangrijk aandachtspunt is bij de komende herijking van de opgave. In het najaar van 2014 start de provincie met het opnieuw berekenen van de woningbehoefte waarbij de definities van woningbehoefte en woningvoorraad weer in balans worden gebracht.

CBS definities van het begrip woning:

Oud (tot 2011): "Een tot bewoning bestemd gebouw dat, vanuit bouwtechnisch oogpunt gezien, blijvend is bestemd voor permanente bewoning door één particulier huishouden.

Toelichting:

Om als woning geclassificeerd 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, bergruimte 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 (2012-2013): "Onder een woning wordt verstaan de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoelinden 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 1: 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.plan capaciteit.nl. De peildatum van de laatste monitor is 1 januari 2014. 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.plan capaciteit.nl.

Respons

De respons is dit jaar 98%, alle gemeenten (m.u.v. Haarlemmerliede Spaarnwoude) hebben in de maanden maart tot juni 2014 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 woningbouw-plannen. 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 2 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 ongeveer twee jaar voordat een woning wordt opgeleverd.

Tabel 2: 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	

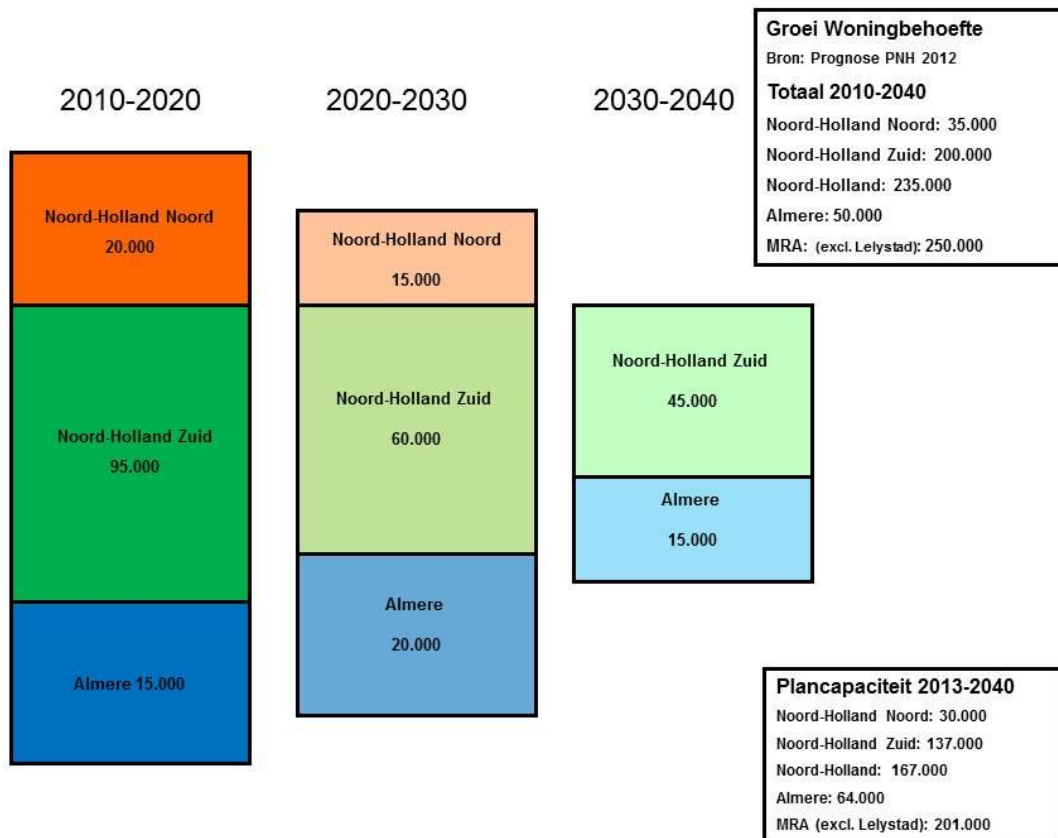
2. Woningbouwopgaven

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

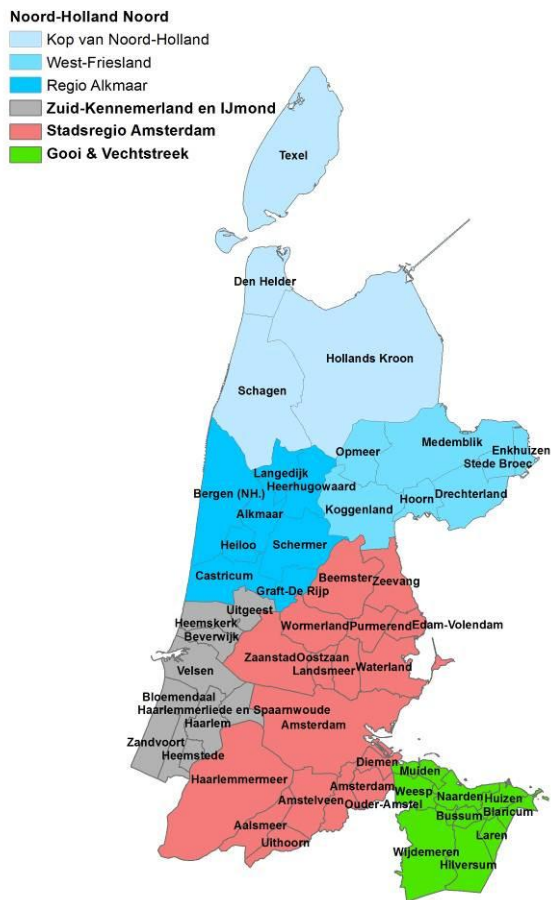
2.1 Opgaven tot 2040

Het schema in figuur 3 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 3: Woningbouwopgaven 2010-2040 en beschikbare plancapaciteit (woningbehoefte gebaseerd op prognose PNH 2012)



Figuur 4: RAP-regio's



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 zijn 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. Aangenomen dat er in de periode 2010-2020 100.000 woningen bijkomen in de Metropoolregio kunnen 50.000 van deze 75.000 woningen nog worden ondergebracht in de Noordvleugelafspraken. Voor de resterende 25.000 woningen zijn nog geen afspraken gemaakt.

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 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 5: Afspraken per regio:

RAP-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 6 zijn deze opgaven teruggerekend naar een opgave per jaar voor de periode 2010-2015.

Tabel 6: 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

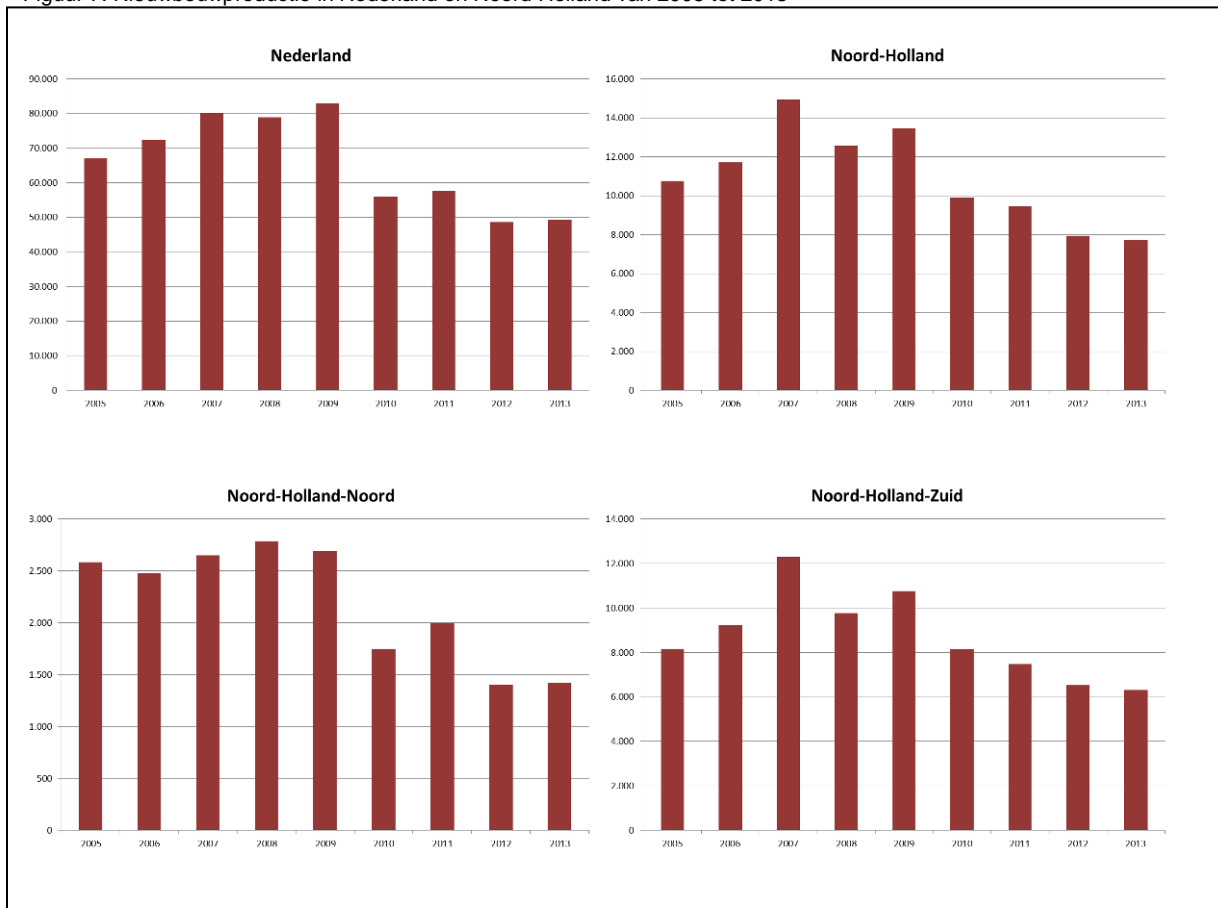
3. Woningbouwproductie

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

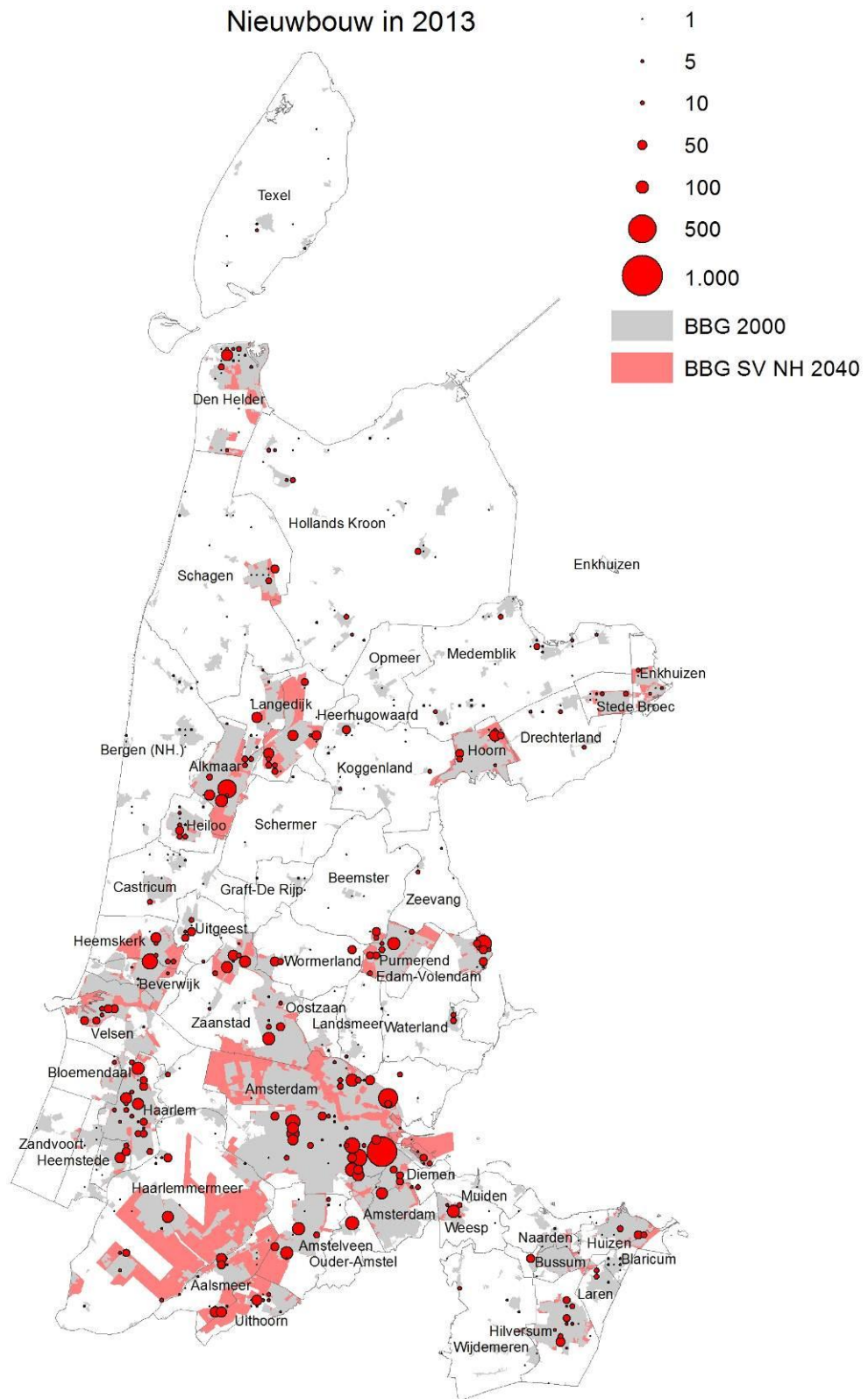
3.1 Historische productie

Om de productie van de laatste jaren in perspectief te plaatsen geeft figuur 7 een overzicht van de ontwikkeling van de nieuwbouwproductie in Nederland en Noord-Holland. De crisis is vanaf 2010, zowel in Noord-Holland Noord als in Noord-Holland Zuid, duidelijk terug te zien in de nieuwbouwproductie. Waar in de jaren 2005-2009 nog rond de 12.000 nieuwbouwwoningen per jaar werden opgeleverd is dit teruggelopen naar rond de 8.000 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 ontwikkeling van de productie op locatieniveau is weergegeven in figuur 8.

Figuur 7: Nieuwbouwproductie in Nederland en Noord-Holland van 2005 tot 2013



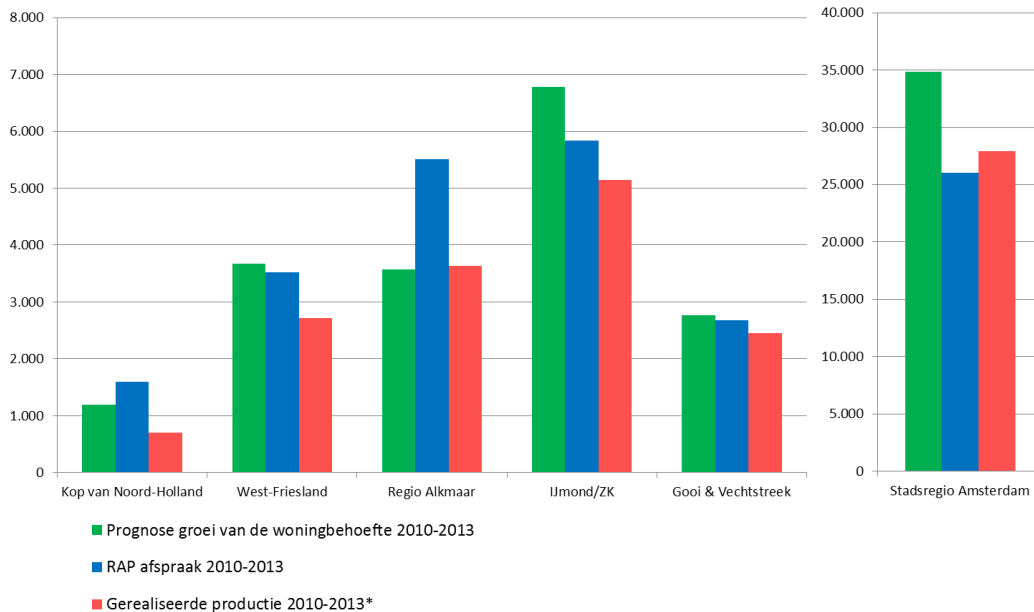
Figuur 8: Opgeleverde nieuwbouwwoningen in 2013



3.2 Voortgang kwantitatieve afspraken

Figuur 9 geeft inzicht in de voortgang van de in de RAP's opgenomen afspraken over de ontwikkeling van de woningvoorraad tot en met 2013. Zoals aangegeven in paragraaf 1.1 is het aantal toevoegingen anderszins door een wijziging van het begrip 'woning' in 2012 en met name in 2013 enorm toegenomen. De cijfers zijn hierdoor niet vergelijkbaar met voorgaande jaren. Om toch een beeld te kunnen schetsen van de groei van de woningvoorraad en woningbehoefte in relatie tot de RAP-afspraken is voor 2012 en 2013 een inschatting gemaakt van het aantal toevoegingen anderszins op basis van de periode 2005-2011. De cijfers zijn hierdoor **indicatief** en wijken van de CBS waarneming.

Figuur 9: Voortgang RAP afspraken (*inschatting toevoegingen anderszins 2012/2013 op basis van voorgaande jaren)



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 9 zijn de afspraken daarom ook afgezet tegen de woningbehoefte. Belangrijkste conclusies:

- Kop van Noord-Holland: Productie blijft achter bij woningbehoefte en afspraak. Recente ontwikkelingen in bevolking- en huishoudensgroei laten zien dat groei de laatste twee jaar achterblijft bij de berekende woningbehoefte in de provinciale prognose uit 2012. Dit is een indicatie dat ondanks de achterblijvende productie de druk op de woningmarkt in deze regio niet oploopt;
- West-Friesland: Productie blijft achter t.o.v. woningbehoefte. De druk op de woningmarkt in deze regio neemt toe;
- Regio Alkmaar: RAP-afpraak ligt hoger dan de woningbehoefte. Productie en behoefte zijn in balans waardoor de druk op de woningmarkt stabiel is.;
- IJmond/Zuid-Kennemerland: Productie blijft achter t.o.v. woningbehoefte, de druk op de woningmarkt loopt op;
- Gooi & Vechtstreek: Productie blijft enigszins achter bij woningbehoefte en afspraak;
- Stadsregio Amsterdam: Afspraak ligt lager dan de woningbehoefte. Gezien de behoefte ligt de productie in de regio te laag waardoor de druk op de woningmarkt oploopt.

Globaal gezien blijft in Noord-Holland Zuid en West-Friesland de productie achter bij de woningbehoefte waardoor de druk op de woningmarkt oploopt, in de regio Alkmaar en de Kop van Noord-Holland is dit niet het geval. In hoofdstuk 6 zijn de ontwikkelingen per regio verder toegelicht.

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 2014. Iedere gemeente heeft op enig moment één of meerdere woningbouwplannen. Totaal voor alle gemeenten bedraagt de restcapaciteit 182.500 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 15.100 woningen gesloopt (t.b.v. vervanging). Totaal resteert een netto capaciteit van 167.400 woningen. In tabel 10 zijn deze gegevens per regio weergegeven.

De capaciteit is afgenomen t.o.v. 2013. De totale netto capaciteit in 2014 ligt 11.700 woningen lager dan in 2013. Dit komt door de oplevering van nieuwbouwwoningen, het schrappen van bouwplannen en het uitblijven van nieuwe plannen. De capaciteit is met name gedaald in de Kop van Noord-Holland (-4.700). Gezien de overcapaciteit in deze regio t.o.v. de woningbehoefte is dit beleidsmatig gezien een gewenste ontwikkeling. Bij de daling in de regio IJmond/Zuid-Kennemerland is dit niet het geval. Daar is gezien de hoge woningbehoefte ook op de lange termijn nog behoefte aan extra plancapaciteit.

Tabel 10: Woningbouwcapaciteit per regio in 2014

	Bruto	Sloop	Netto	Vershil Netto t.o.v. 2013
Kop van Noord-Holland	6.700	700	6.000	-4.700
West-Friesland	11.800	0	11.700	-500
Regio Alkmaar	12.700	200	12.500	-500
Noord-Holland Noord	31.100	1.000	30.200	-5.700
Waterland	9.100	300	8.800	-800
Zaanstad	5.400	1.100	4.300	-700
Amsterdam	68.400	9.000	59.400	500
Amstel-Meerlanden	39.900	600	39.300	-1.100
Stadsregio Amsterdam	122.800	10.900	111.800	-2.200
IJmond	5.500	2.000	3.400	-1.400
Zuid-Kennemerland	10.500	300	10.100	-1.800
IJmond/Zuid-Kennemerland	15.900	2.400	13.600	-3.100
Gooi & Vechtstreek	12.600	800	11.800	-700
Noord-Holland Zuid	151.300	14.100	137.200	-6.000
Noord-Holland	182.500	15.100	167.400	-11.700

In tabel 11 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 3.400 woningen gestegen. Dit is goed nieuws, omdat hierdoor het aantal projecten waarbij op korte termijn met bouwen kan worden begonnen toeneemt. De stijging zit in de gemeente Amsterdam en de regio Amstel-Meerlanden. In Noord-Holland Noord is de capaciteit nagenoeg gelijk gebleven (-100). Zoals te verwachten zit de daling vooral bij de zachte plannen.

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 nog steeds voldoende voor de lange termijn. Er blijven veel locaties beschikbaar waar op korte termijn met bouwen kan worden begonnen.

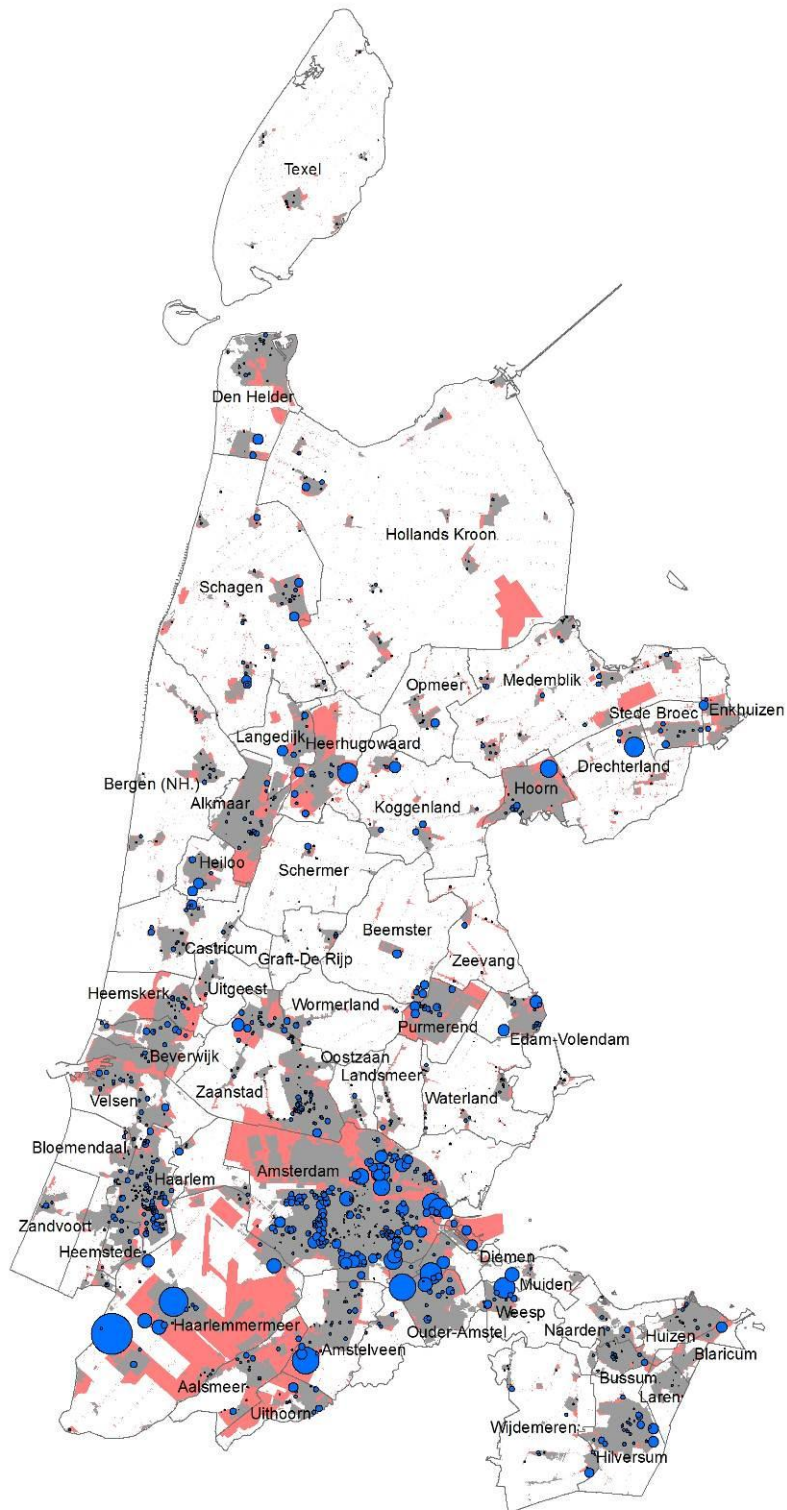
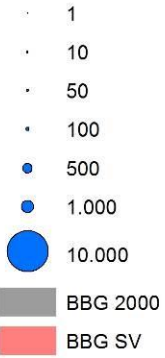
Uit de monitor plancapaciteit blijkt dat niet alle gemeenten even veel plannen hebben voor de lange termijn. Zo zijn niet binnen iedere gemeente plannen aanwezig voor de periode vanaf bijvoorbeeld 2020. Dit kan komen omdat men geen fysieke ruimte meer heeft binnen de gemeentegrenzen. Anderzijds komt 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 11: Netto woningbouwcapaciteit hard/zacht per regio in 2014

	Hard	Zacht	Totaal Netto	Vershil Hard t.o.v. 2013	Vershil Zacht t.o.v. 2013
Kop van Noord-Holland	3.000	2.900	6.000	-600	-4.300
West-Friesland	5.000	6.800	11.700	-200	-200
Regio Alkmaar	9.900	2.600	12.500	600	-1.100
Noord-Holland Noord	17.900	12.300	30.200	-100	-5.500
		0			
Waterland	3.900	4.900	8.800	100	-900
Zaanstad	1.200	3.100	4.300	-400	-300
Amsterdam	29.500	29.900	59.400	3.000	-2.600
Amstel-Meerlanden	6.800	32.500	39.300	2.200	-3.400
Stadsregio Amsterdam	41.400	70.400	111.800	4.900	-7.100
IJmond	1.400	2.000	3.400	-1.000	-300
Zuid-Kennemerland	1.200	9.000	10.100	0	-1.600
IJmond/Zuid-Kennemerland	2.600	11.000	13.600	-1.200	-1.900
Gooi & Vechtstreek	2.400	9.400	11.800	-400	-400
Noord-Holland Zuid	46.400	90.800	137.200	3.500	-9.500
		0			
Noord-Holland	64.300	103.100	167.400	3.400	-15.100

Figuur 12: Plancapaciteit in 2014, zie ook www.plancapaciteit.nl

Woningbouwplannen 2014



4.2 Capaciteit in relatie tot woningbehoefte

In tabel 13 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 de meeste regio's een klein tekort (zie figuur 14). 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.

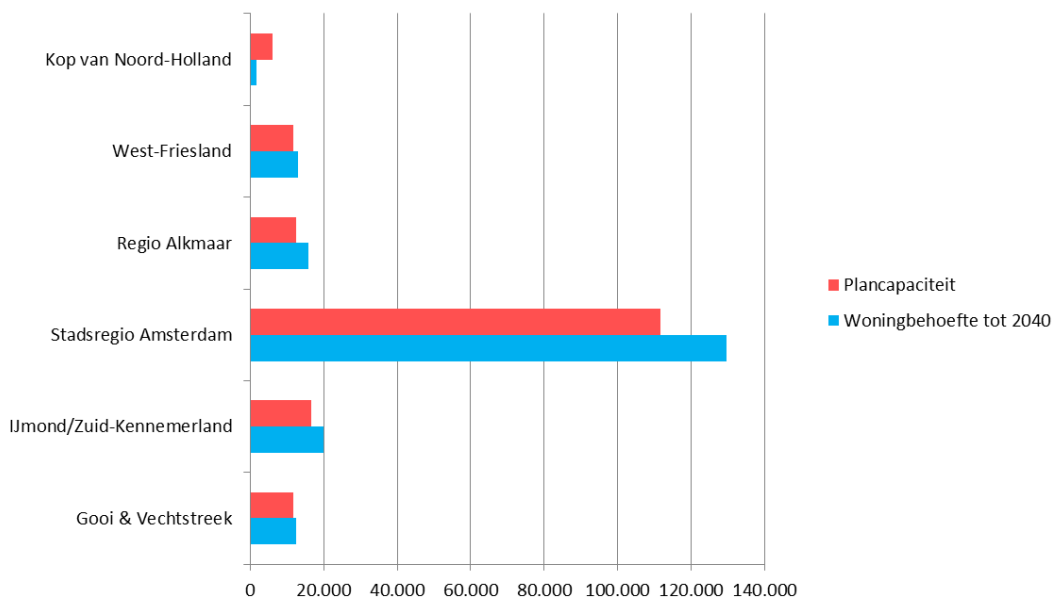
Voor de korte termijn wordt vaak als vuistregel gehanteerd dat een regio minimaal voldoende capaciteit moet hebben om drie tot vijf jaar vooruit te kunnen. Dit is in alle regio's het geval, alleen in de Gooi & Vechtstreek en IJmond/Zuid-Kennemerland is de voorraad harde plannen beperkt. De Regio Alkmaar 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 en 4.5 beschrijven deze twee factoren.

Tabel 13: 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	6.000	3.000	2.900
West-Friesland	6.100	11.800	12.900	11.700	5.000	6.800
Regio Alkmaar	6.600	13.200	15.800	12.500	9.900	2.600
Stadsregio Amsterdam	45.000	93.300	129.800	111.800	41.400	70.400
IJmond/Zuid-Kennemerland	8.000	15.600	20.000	16.600	2.600	11.000
Gooi & Vechtstreek	4.300	10.400	12.500	11.800	2.400	9.400

Figuur 14: Woningbehoefte tot 2040 en beschikbare plancapaciteit

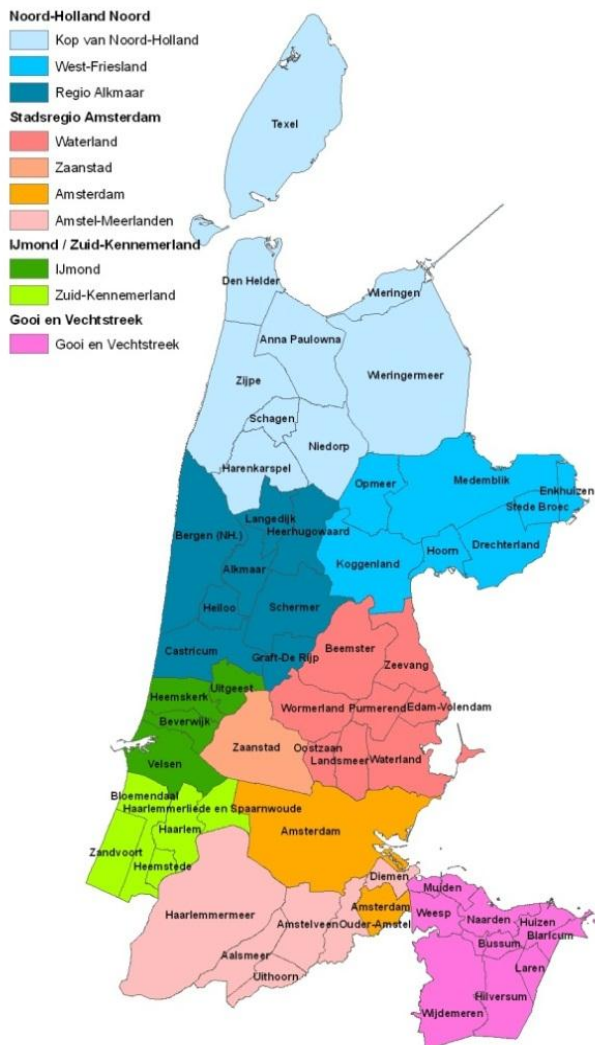


4.3 Kwalitatieve kenmerken

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 nul-tredenwoningen t.o.v. de totale nieuwbouw en het percentage (collectieve) zelfbouw. 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.

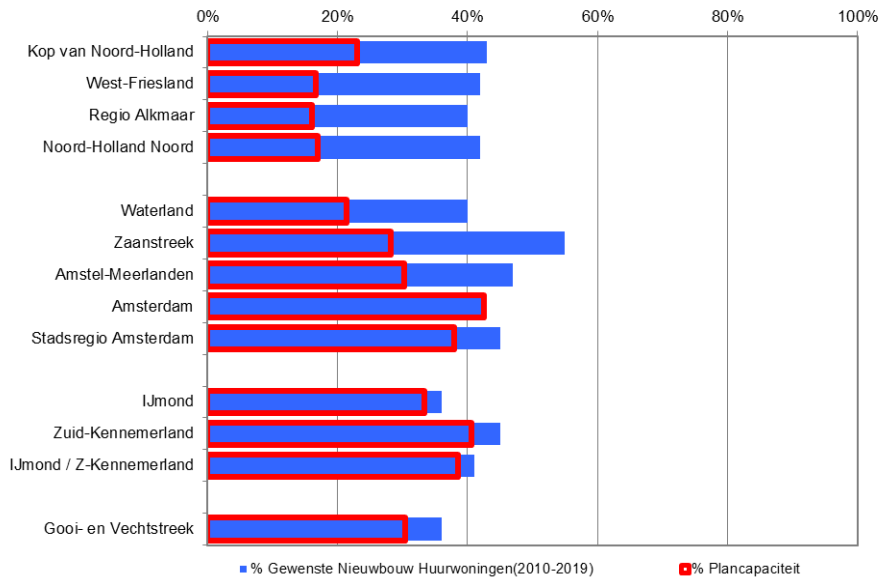
Om te kijken of de doelstellingen uit de RAP's aansluiten bij het planaanbod en de vraag, zijn deze cijfers in deze paragraaf naast elkaar gezet. Dit geeft een indicatie of de huidige planvoorraad verschilt van de toekomstige behoefte. Moeten gemeenten anders gaan bouwen dan ze gewend zijn of is de verandering 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 15: Regio indeling RAP's



Huur/Koop

Figuur 16: Plancapaciteit en gewenste nieuwbouw (2010-2019) van huurwoningen



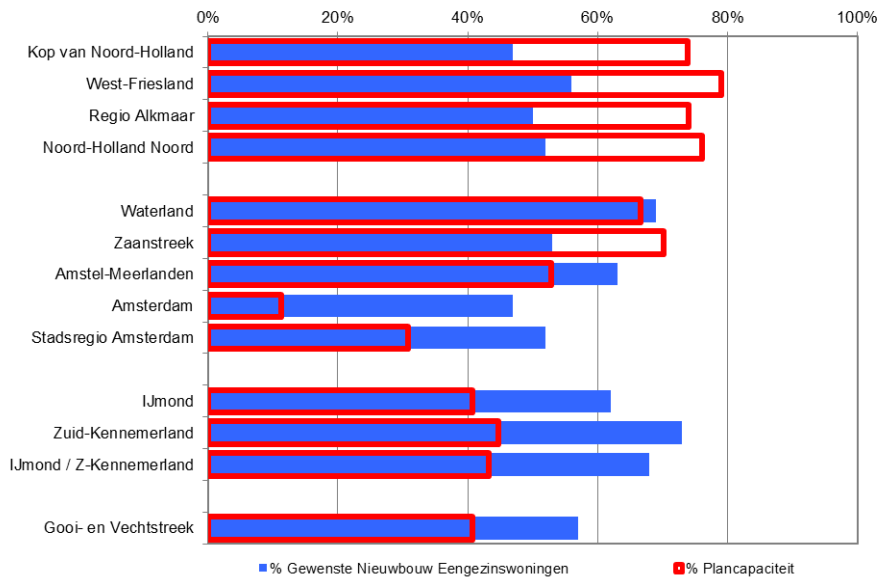
* De gewenste nieuwbouw bevat een hoge aanname voor de omzetting van huur naar koopwoningen door de verkoop van corporatiewoningen. Als het aantal omzettingen lager ligt, daalt ook het gewenste percentage nieuwbouw in de huursector.

In figuur 16 is het aandeel huurwoningen in de plancapaciteit afgezet tegen het aandeel huurwoningen in het op de vraag gebaseerde nieuwbouwprogramma uit de ABF rapportage. Vooral in Noord-Holland Noord en Zaanstad is de vraag naar huurwoningen 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 17: Plancapaciteit en gewenste nieuwbouw (2010-2019) van grondgebonden woningen (=eengezinswoningen)

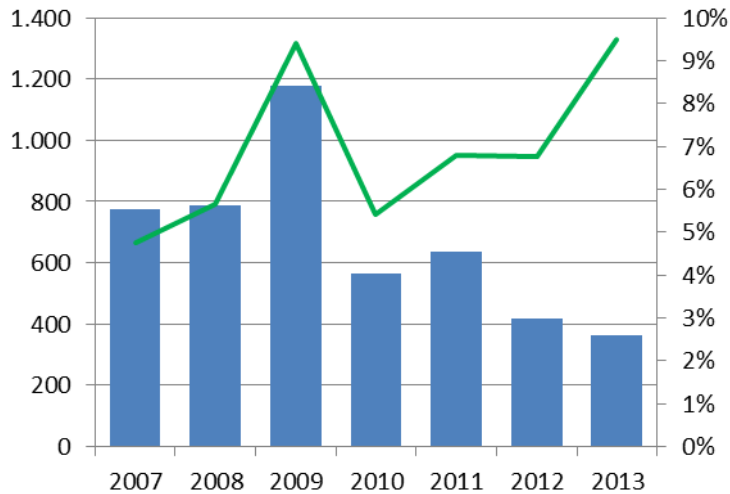


Figuur 17 geeft een indicatie van de verhouding tussen grondgebonden woningen en appartementen in de plancapaciteit en het vraag gebaseerde nieuwbouwprogramma zoals beschreven in de ABF rapportage. Het aandeel eengezinswoningen in plannen ligt in Noord-Holland Noord hoger dan de vraag. In Noord-Holland Zuid is de vraag naar eengezinswoningen hoger dan het aandeel in de plancapaciteit. De vraag naar meergezinswoningen (appartementen) is het spiegelbeeld van figuur 17. 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.

(Collectieve) Zelfbouw

Figuur 18: Aandeel (collectieve) zelfbouw t.o.v. totale nieuwbouw en aantal afgegeven bouwvergunningen voor (C)PO



Aandeel per regio	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013
Kop van Noord-Holland	14%	19%	17%	24%	20%	22%	38%
West Friesland	13%	19%	12%	17%	19%	24%	15%
Noord-Kennemerland	8%	12%	6%	11%	8%	11%	17%
Noord-Holland Noord	11%	16%	10%	16%	14%	16%	20%
IJmond	2%	1%	4%	5%	4%	2%	6%
Zuid-Kennemerland	2%	2%	4%	3%	2%	2%	12%
Zaanstad	2%	6%	3%	3%	7%	13%	9%
Waterland	10%	11%	6%	8%	16%	9%	11%
Amstelland-Meerlanden	5%	6%	27%	7%	4%	3%	7%
Amsterdam	2%	2%	3%	2%	3%	2%	2%
Gooi en Vechtstreek	14%	11%	9%	6%	7%	7%	27%
Noord-Holland Zuid	3%	4%	9%	3%	5%	4%	6%
Noord-Holland	5%	6%	9%	5%	7%	7%	9%

Het bouwen van woningen via (collectieve) zelfbouw is een van de doelen in de Provinciale Woonvisie. De ABF rapportage gaat niet in op de vraag naar deze bouwvorm. Figuur 18 laat voor de afgelopen jaren zien welk aandeel van de nieuwbouw is gerealiseerd door zelfbouw. Het aandeel in de productie is gestegen, de absolute productie 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 aan nultredenwoningen 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 kent 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 18 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.

Tabel 18: 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%

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). De vraag naar verzorgde woonvormen wordt sterk overschat. Innoveren van complexen blijft noodzakelijk, maar vergroting van het aanbod is vermoedelijk helemaal niet nodig. Omzetten van intramurale wooneenheden naar zelfstandige woonvormen met zorg zal het aanbod vergroten en de afzet is op langere termijn niet gegarandeerd. De vraag naar meer seniorencomplexen en meer nultredenwoningen wordt sterk overschat. De algemene opvatting dat corporaties nog veel nultredenwoningen moeten toevoegen, is niet zo vanzelfsprekend (Companen 2014).*

4.4 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 48 gemeenten bij één of meer plannen een knelpunt aangegeven. Bij de percentages t.o.v. de totale capaciteit zijn de vijf ontbrekende gemeenten dan ook niet meegenomen.

Bij ongeveer 39% 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 45% van het aantal op te leveren woningen. Er worden verschillende typen knelpunten genoemd. Veelal geeft men per plan meerdere typen knelpunten op. In tabel 19 is een overzicht per type knelpunt gegeven. Te zien is dat bij 24% 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 33.100 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.

Tabel 19: Door gemeenten aangegeven knelpunten bij woningbouwplannen ongeacht fasering*

Knelpunten	aantal plannen		aantal woningen	
	aantal	percentage	aantal	percentage
Financiële haalbaarheid	251	24%	33.100	33%
Afhankelijk van particulier initiatief (nog onduidelijk)	197	19%	19.300	19%
Bezwaar omwonenden	139	13%	9.200	9%
Maatschappelijk draagvlak	118	11%	14.900	15%
Milieuzonerings en milieubeschermingsgebieden	57	5%	7.100	7%
Geluid	47	4%	11.300	11%
Afhandelen uitplaatsing	41	4%	11.100	11%
Bodemverontreiniging	41	4%	3.300	3%
Privaatrecht	34	3%	2.200	2%
Planschade	33	3%	2.100	2%
Financiële crisis expliciet genoemd (markt)	29	3%	4.300	4%
Strijdig met andere plannen (bijvoorbeeld streekplan)	22	2%	5.000	5%
Externe Veiligheid	20	2%	8.700	9%
Luchtkwaliteit	16	2%	7.400	7%
Regionale/intergemeentelijke samenwerking	6	1%	11.300	11%

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

Totaal één of meerdere knelpunten genoemd	Plannen	409	39% van totale plancapaciteit
	Woningen	44.921	45% van totale plancapaciteit

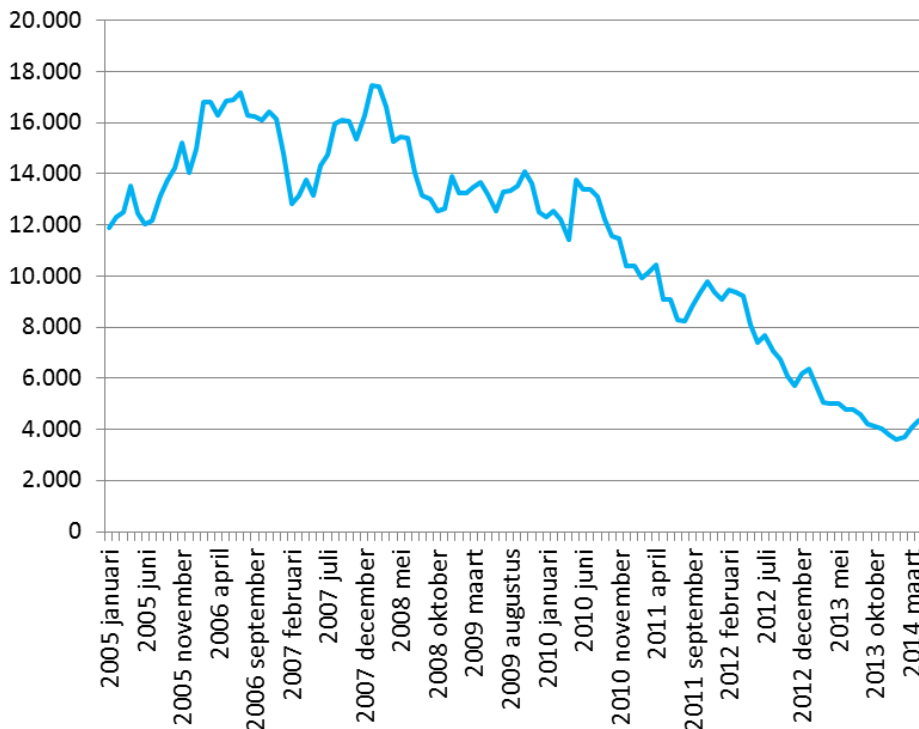
*Meting is exclusief de gemeenten Amsterdam, Edam-Volendam, Haarlem, Stede-Broec en Uithoorn.

4.5 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

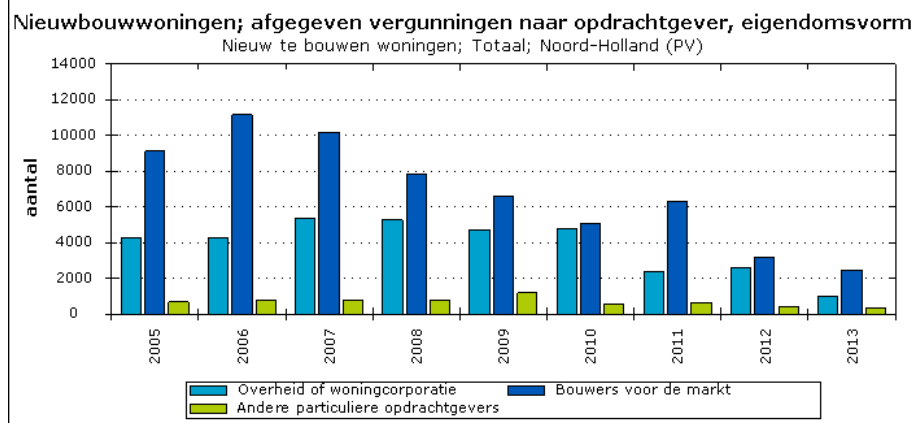
Figuur 20: Jaartotaal gepresenteerd per verleende bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen (aantal) in Noord-Holland maand (mei 2013 is bijvoorbeeld de periode mei 2012 tot mei 2013)



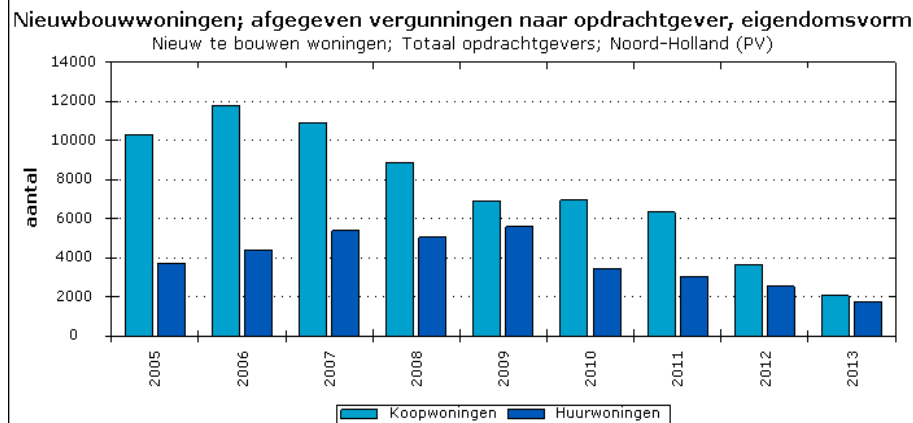
Op basis van verleende bouwvergunningen is het mogelijk een inschatting te maken van de bouwproductie op de korte termijn. Historisch gezien leidt ongeveer 90% van de vergunningen tot een oplevering. De vraag is of dit nog op gaat onder de huidige marktomstandigheden. De conclusie uit de CBS gegevens 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 20 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 4.000 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 2.000 woningen per jaar. Het aantal verleende bouwvergunningen voor huurwoningen is ook sterk gedaald. Op basis van de laatste maanden lijkt de bodem bereikt.

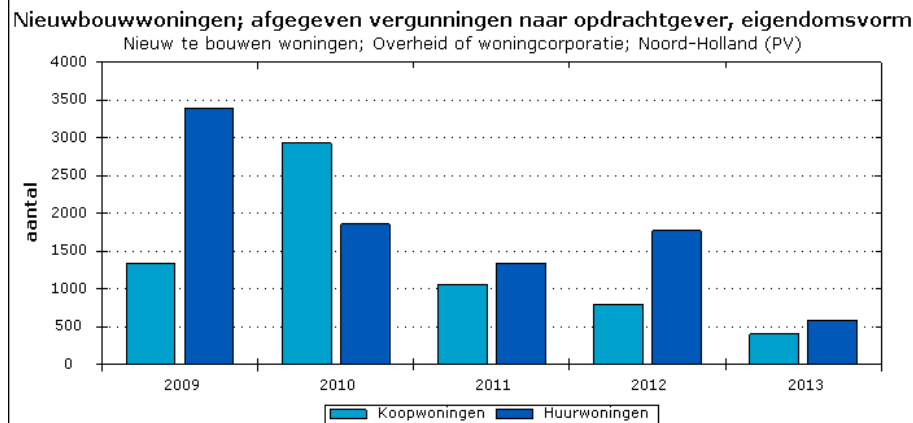
Figuur 21 - 24: Verleende bouwvergunningen naar opdrachtgever in Noord-Holland



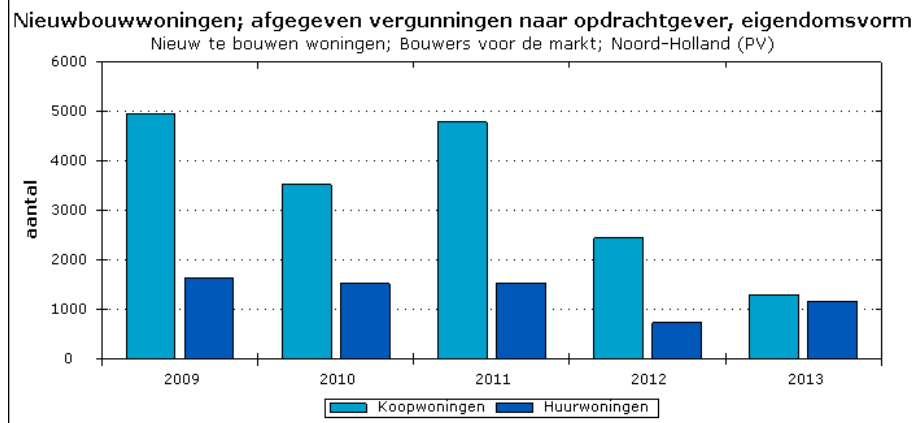
© Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen 15-8-2014



© Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen 15-8-2014



© Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen 15-8-2014



© Centraal Bureau voor de Statistiek, Den Haag/Heerlen 15-8-2014

In tabel 25 is het aantal afgegeven bouwvergunningen weergegeven in de laatste drie jaar en vergeleken met de periode voor de crisis (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 alle regio's valt de komende twee jaar een lage productie te verwachten.

Tabel 25: Verleende bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen (aantal woningen)

	2012	2013	Gemiddelde 2005-2009	Gemiddelde 2010-2013	%2010-2013 t.o.v. % 2005-2009	Absoluut
Kop van Noord-Holland	285	168	483	256	53%	-228
West-Friesland	287	383	1.274	562	44%	-712
Regio Alkmaar	895	308	1.302	773	59%	-528
Noord-Holland Noord	1.467	859	3.059	1.591	52%	-1.468
Waterland	499	360	754	603	80%	-151
Gemeente Zaanstad	168	127	1.049	463	44%	-586
Amstel-Meerlanden	956	307	1.776	779	44%	-998
Gemeente Amsterdam	1.105	1.557	5.233	2.507	48%	-2.726
Stadsregio Amsterdam	2.728	2.351	8.813	4.352	49%	-4.461
IJmond	665	252	675	473	70%	-202
Zuid-Kennemerland	730	207	926	493	53%	-434
IJmond/Zuid-Kennemerland	1.395	459	1.601	965	60%	-636
Gooi en Vechtstreek	575	148	739	499	67%	-240
Noord-Holland Zuid	4.698	2.958	11.153	5.816	52%	-5.337
Noord-Holland	6.165	3.817	14.212	7.407	52%	-6.805

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 tabel 26. 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 2014 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.

Tabel 26: Planning op te leveren nieuwbouwwoningen in 2013 (bruto)

	2014	2015-2019	na 2020	Onbekend	Totaal Bruto
Kop van Noord-Holland	1.100	1.500	2.100	1.900	6.700
West-Friesland	700	4.400	6.300	300	11.800
Regio Alkmaar	700	5.900	3.600	2.400	12.700
Noord-Holland Noord	2.600	11.800	12.000	4.700	31.100
Waterland	600	4.700	3.300	600	9.100
Zaanstad	300	3.500	1.600	0	5.400
Amsterdam	3.900	28.400	36.100	0	68.400
Amstel-Meerlanden	1.300	11.500	27.000	200	39.900
Stadsregio Amsterdam	6.100	48.100	67.900	800	122.800
IJmond	300	2.500	1.900	700	5.500
Zuid-Kennemerland	1.100	5.300	3.100	900	10.500
IJmond/Zuid-Kennemerland	1.400	7.800	5.000	1.700	15.900
Gooi & Vechtstreek	600	5.200	3.800	2.900	12.600
Noord-Holland Zuid	8.100	61.100	76.700	5.400	151.300
Noord-Holland	10.800	72.900	88.700	10.100	182.500

5. Binnenstedelijk bouwen

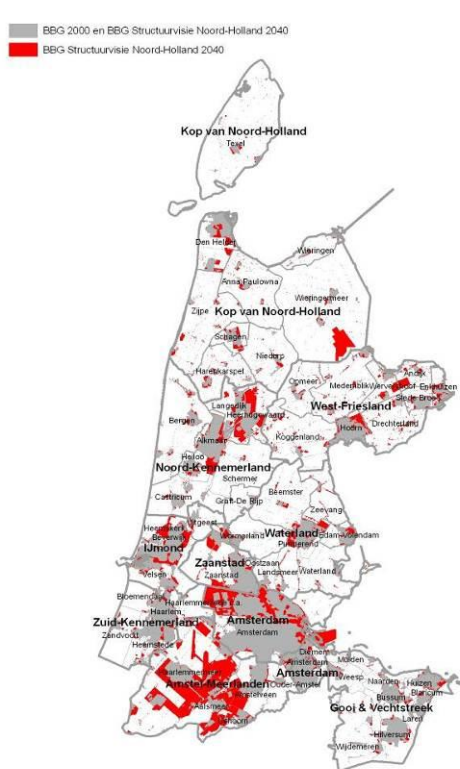
Om optimaal gebruik te maken van de schaarse ruimte, streeft de provincie er naar zoveel mogelijk woningen in binnenstedelijk gebied te realiseren. In de structuurvisie heeft de provincie daarom een begrenzing van bestaand bebouwd gebied opgenomen. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van binnenstedelijke realisatie tot 1-1-2014 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 27 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 te 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 27: Verschil tussen BBG 2000 en BBG SV



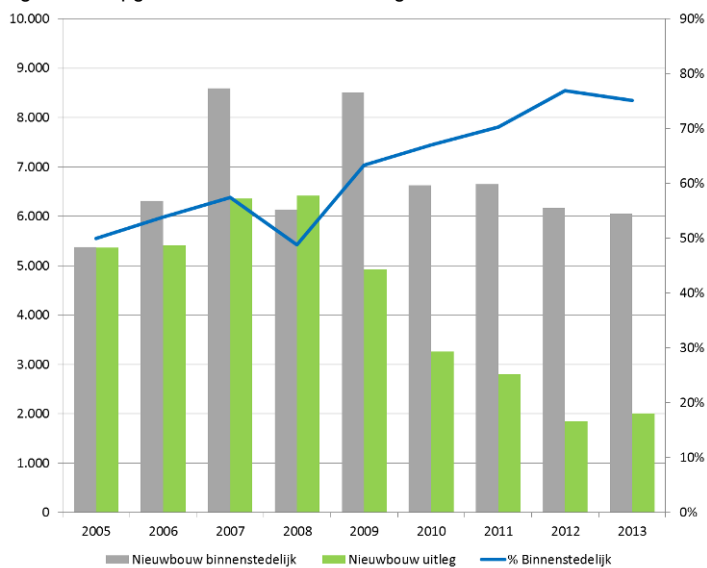
Beschrijving	
BBG SV	Vastgelegd door de Provincie Noord-Holland in de Structuurvisie Noord-Holland 2040. Dynamische toekomstige bebouwingscontour. Doelstelling: Zoveel mogelijk uitbreiding binnen deze begrenzing.
BBG 2000	Vastgestelde grens van bestaand bebouwd gebied in 2000, gebruikt door het ministerie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

Figuur 28 toont per jaar het percentage binnenstedelijke gebouwde nieuwbouwwoningen van 2005 tot 2012. Opvallend is dat de afname van de productie volledig heeft plaatsgevonden op uitleglocaties. De binnenstedelijke productie ligt stabiel rond de 6.000 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 binnenstedelijk gebouwde nieuwbouwwoningen is de laatste twee jaar gestegen naar boven de 70%.

Figuur 28: Opgeleverde nieuwbouwwoningen in Noord-Holland naar locatietype



5.3 Binnenstedelijke capaciteit

De cijfers in tabel 29 zijn een indicatie van de binnenstedelijke mogelijkheden exclusief de in de structuurvisie benoemde transformatiegebieden. Door wijzigingen in de provinciale verordening kan de in de structuurvisie opgenomen BBG kaart niet meer gebruikt kan worden voor het berekenen van de capaciteit binnen BBG. De tabel is daarom gebaseerd op de opgave zoals deze door de gemeenten is aangeleverd en niet gecheckt door de provincie. De werkelijke capaciteit ligt hierdoor waarschijnlijk hoger en wijkt af van de meting in 2013.

In alle regio's ligt het merendeel van de plannen binnen BBG SV. Binnen het in de structuurvisie vastgelegde BBG SV exclusief transformatiegebieden is minimaal ruimte voor 139.400 woningen. 28.000 woningen liggen buiten BBG SV. Ongeveer de helft hiervan ligt binnen transformatiegebied. Binnen BBG SV **inclusief** transformatiegebieden is daardoor ruimte voor circa 150.000 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) is dit bijna voldoende voor de complete groei van de Noord-Hollandse woningbehoefte tot 2040.

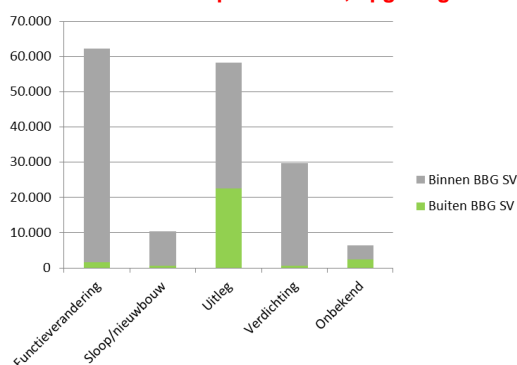
Tabel 29: Indicatie netto woningbouwcapaciteit naar planologische status in de Structuurvisie Noord-Holland 2040

Bron: Monitor Plan Capaciteit 2014, opgave gemeenten

	Binnen BBG SV			Buiten BBG SV			Totaal Netto
	Hard	Zacht	Totaal	Hard	Zacht	Totaal	
Kop van Noord-Holland	2.800	900	3.800	200	2.000	2.200	6.000
West-Friesland	3.800	2.300	6.100	1.200	4.400	5.600	11.700
Regio Alkmaar	7.600	2.000	9.700	2.300	600	2.800	12.500
Noord-Holland Noord	14.200	5.300	19.600	3.600	7.000	10.600	30.200
Waterland	3.700	3.200	6.900	200	1.700	1.900	8.800
Zaanstad	1.200	3.100	4.300	0	0	0	4.300
Amsterdam	29.500	29.900	59.400	0	0	0	59.400
Amstel-Meerlanden	6.700	22.500	29.200	0	10.100	10.100	39.300
Stadsregio Amsterdam	41.200	58.700	99.900	300	11.700	12.000	111.800
IJmond	1.400	1.800	3.200	0	200	200	3.400
Zuid-Kennemerland	1.000	8.900	9.900	200	0	200	10.100
IJmond/Zuid-Kennemerland	2.400	10.800	13.100	200	200	400	13.600
Gooi & Vechtstreek	2.400	4.500	6.800	0	4.900	4.900	11.800
Noord-Holland Zuid	45.900	73.900	119.800	400	16.900	17.300	137.200
Noord-Holland	60.200	79.200	139.400	4.100	23.900	28.000	167.400

Figuur 30: Netto plancapaciteit naar type en planologische status

Bron: Monitor Plan Capaciteit 2014, opgave gemeenten



Figuur 30 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. Nagenoeg 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 ontwikkeling van de woningvoorraad in de laatste jaren. De gegevens over plancapaciteit zijn te vinden op www.plancapaciteit.nl

Zoals beschreven in paragraaf 1.1 is in 2012 een trendbreuk opgetreden in de woningbouwstatistieken. Om een beeld te kunnen schetsen van de groei van de woningvoorraad en woningbehoefte in relatie tot de RAP-afspraken en te kunnen vergelijken met voorgaande jaren is voor 2012 en 2013 een inschatting gemaakt van het aantal toevoegingen anderszins in 2012 en 2013 op basis van de periode 2005-2011. De cijfers zijn hierdoor **indicatief** en wijken van de CBS waarneming.

De kwalitatieve afspraken zijn afgezet tegen de recente ontwikkelingen en de resultaten uit de monitor plancapaciteit. Door de goede kwaliteit en de hoge 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.

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.

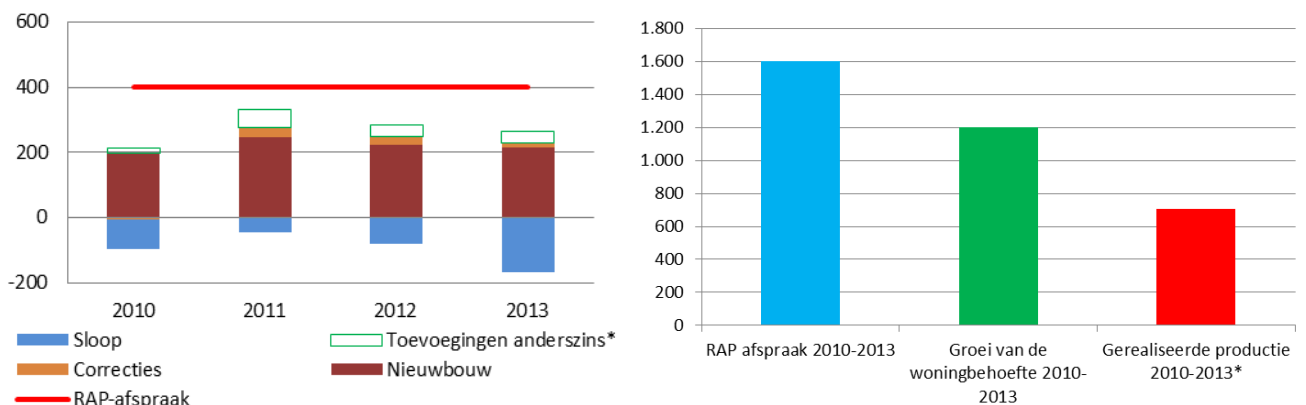
Demografie

Bevolking	Jongeren	Beroepsbevolking	Ouderen
Al enige jaren bevolkingsdaling	Afname van 1,5% per jaar	Start van een sterker wordende afname	Sterke vergrijzing die de komende jaren nog zal toenemen

Kwantiteit

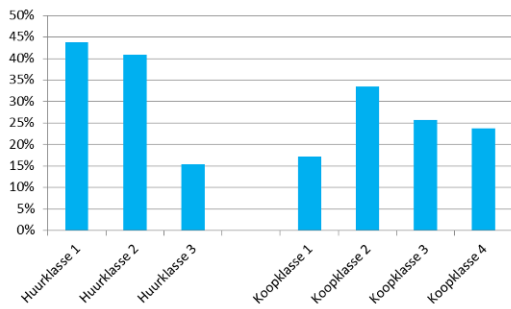
De regio heeft als afspraak in de RAP opgenomen om 4.000 woningen aan de voorraad toe te voegen in de periode 2010-2020. Dit komt neer op 400 woningen per jaar. Vanaf 2010 worden in de Kop van Noord-Holland ongeveer 200 nieuwbouwwoningen per jaar opgeleverd. Naar inschatting heeft de regio ongeveer de helft van de opgave tot en met 2013 gerealiseerd. Dit is niet problematisch, gezien van de ontwikkeling van de woningbehoefte is de opgave te hoog omdat de gerealiseerde groei van bevolking en huishoudens achterblijft bij de prognoses.

RAP-afpraak, woningbehoefte en ontwikkeling woningvoorraad (*inschatting toevoegingen anderszins 2012/2013 op basis van voorgaande jaren)



Betaalbaarheid

Verdeling per prijsklasse geplande woningen tot 2020



De plannen sluiten wat betreft betaalbaarheid aan bij de doelstellingen uit de RAP. Het merendeel van de geplande woningen zit in het goedkope segment.

Nultredenwoningen

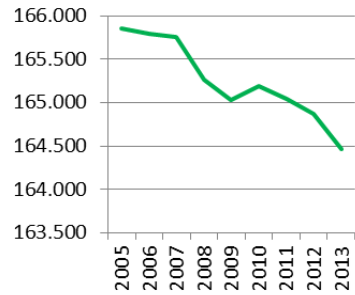
De regio heeft ongeveer 500 nultredenwoningen in de plannen opgenomen.

Woningtype

Bij de verleende bouwvergunningen in de periode 2010-2013 ligt het percentage huur op 17%. De verdeling huur/koop bij de tot 2020 op te leveren woningen is 23% huur. Dit is lager dan het in de RAP opgenomen doel van 30%.

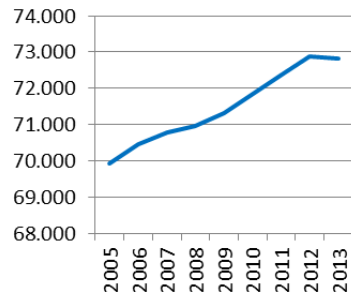
Kop van Noord-Holland: Ontwikkelingen 2005-2013

Ontwikkeling van de bevolking



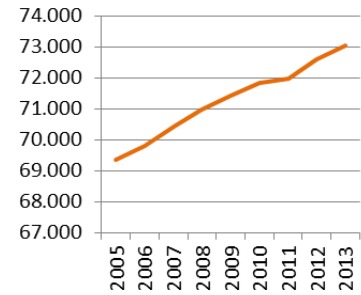
Bron: CBS

Ontwikkeling aantal huishoudens



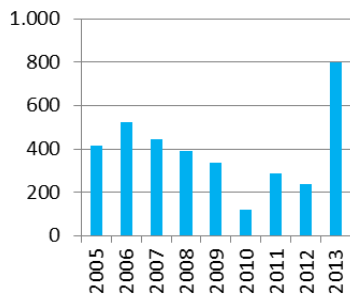
Bron: CBS

Ontwikkeling woningvoorraad



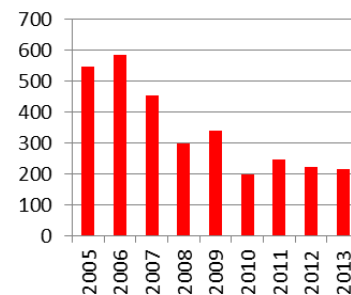
Bron: CBS

Netto groei woningvoorraad



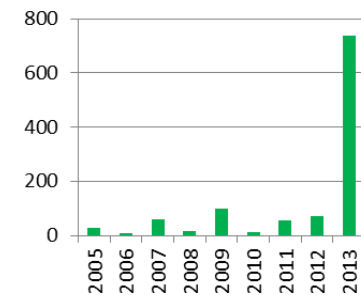
Bron: CBS

Nieuwbouw



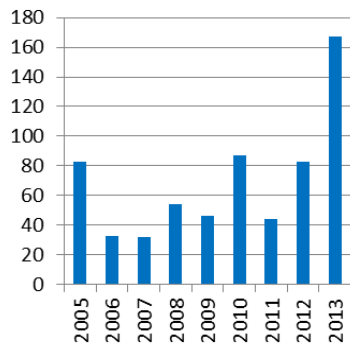
Bron: CBS

Toevoegingen anderzins



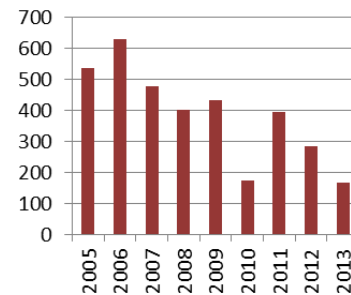
Bron: CBS

Onttrekkingen



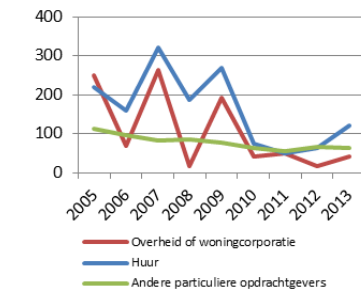
Bron: CBS

Verleende bouwvergunningen (aantal nieuwbouwwoningen)



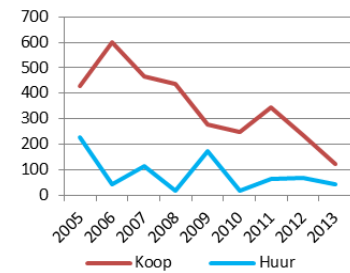
Bron: CBS

Bouwvergunningen naar opdrachtgever (aantal nieuwbouwwoningen)



Bron: CBS

Bouwvergunningen naar type (aantal nieuwbouwwoningen)



Bron: CBS

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.

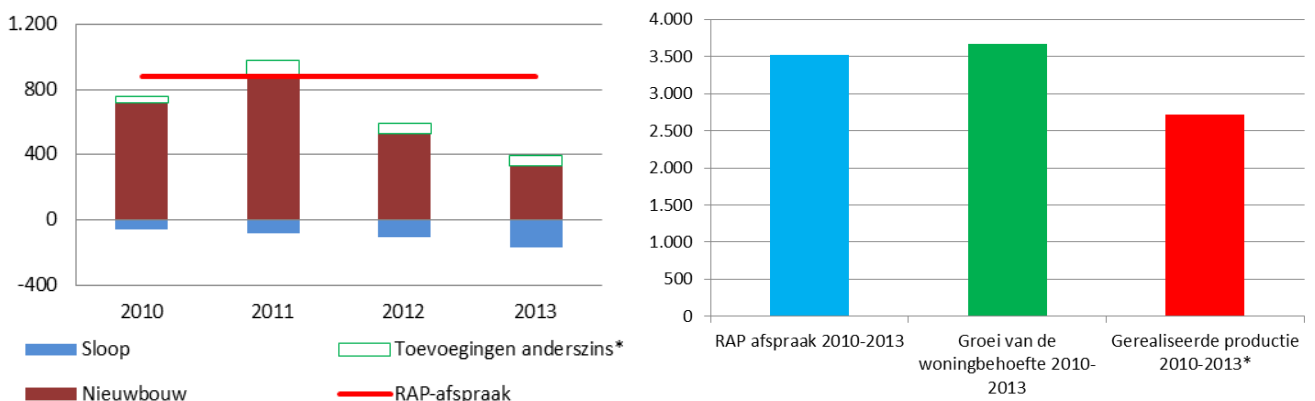
Demografie

Bevolking	Jongeren	Beroepsbevolking	Ouderen
Licht afnemende bevolkingsgroei	Eerste aanzet voor een verdere daling	Omslag naar daling	Meest sterke toename vergrijzing van alle Noord-Hollandse regio's

Kwantiteit

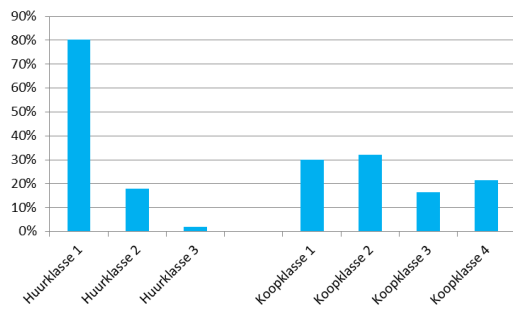
Het aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen in West-Friesland neemt de laatste jaren af. Vooral in 2012 en 2013 blijft de productie achter bij de afspraak. Ook het aantal verleende bouwvergunningen is de laatste jaren afgenomen waardoor ook in 2014 en 2015 de productie waarschijnlijk achterblijft. De achterstand op de afspraak ligt rond de 1.000 woningen. De productie is ook lager dan de berekende groei van de woningbehoefte. De druk op de woningmarkt in de regio loopt hierdoor op.

RAP-afpraak, woningbehoefte en ontwikkeling woningvoorraad (*inschatting toevoegingen anderszins 2012/2013 op basis van voorgaande jaren)



Betaalbaarheid

Verdeling per prijsklasse geplande woningen tot 2020



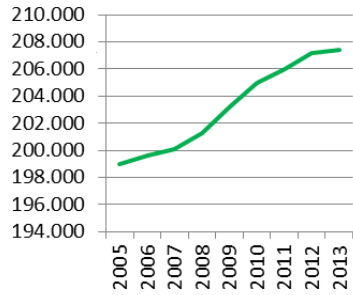
Van de geplande op te leveren koopwoningen valt 62% in de prijsklasse tot 250.000. Dit sluit goed aan bij het in het RAP opgenomen doel van 60%. In 2012 bestaat de woningvoorraad in de regio voor 27,1% uit sociale huurwoningen (bron: ABF). Dit sluit aan bij het doel van minimaal 25%.

Nultredenwoningen

De regio heeft ongeveer 1.300 nultredenwoningen in de plannen opgenomen.

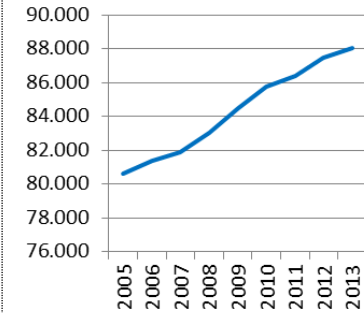
West-Friesland: Ontwikkelingen 2005-2013

Ontwikkeling van de bevolking



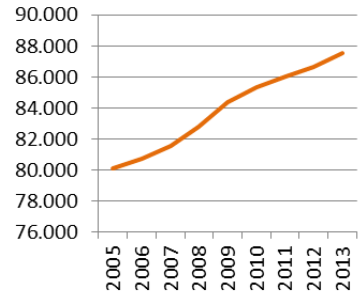
Bron: CBS

Ontwikkeling aantal huishoudens



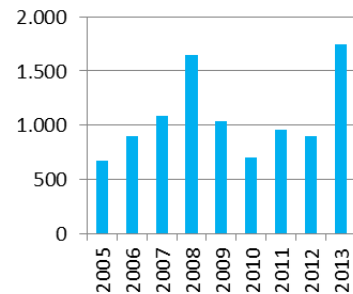
Bron: CBS

Ontwikkeling woningvoorraad



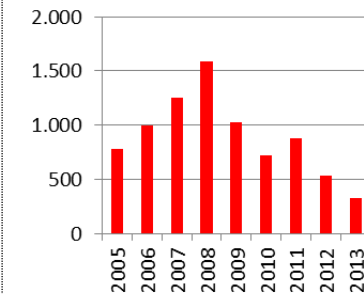
Bron: CBS

Netto groei woningvoorraad



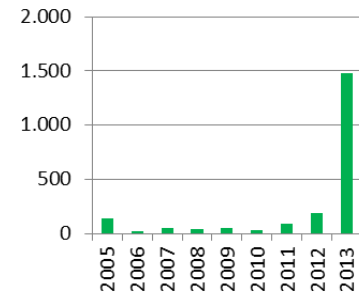
Bron: CBS

Nieuwbouw



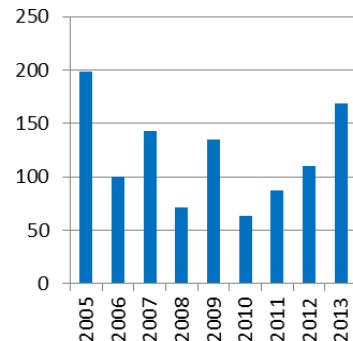
Bron: CBS

Toevoegingen anderszins



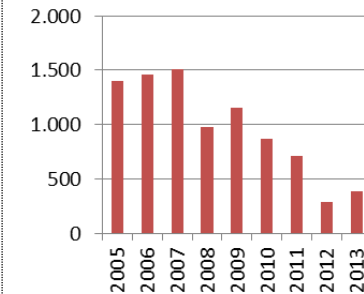
Bron: CBS

Onttrekkingen



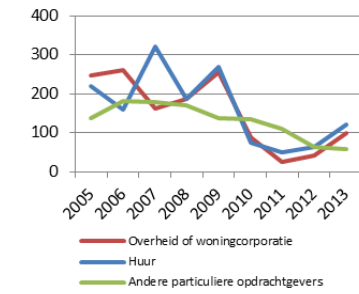
Bron: CBS

Verleende bouwvergunningen (aantal nieuwbouwwoningen)



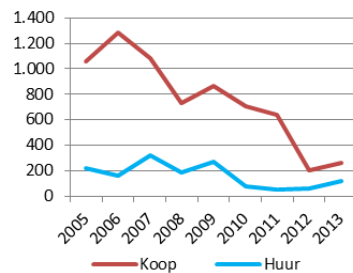
Bron: CBS

Bouwvergunningen naar opdrachtgever (aantal nieuwbouwwoningen)



Bron: CBS

Bouwvergunningen naar type (aantal nieuwbouwwoningen)



Bron: CBS

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%

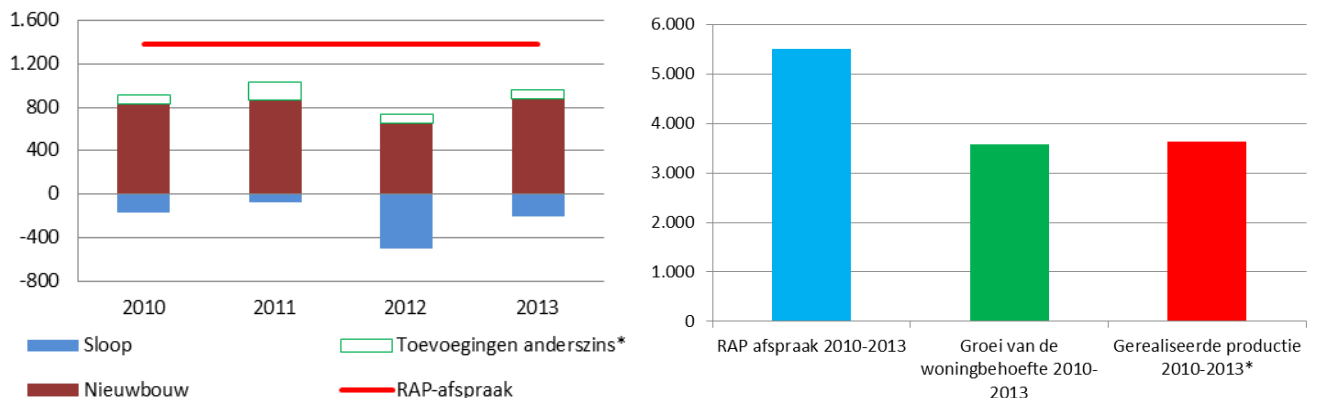
Demografie

Bevolking	Jongeren	Beroepsbevolking	Ouderen
Stabiele lage groei	Eerste aanzet voor daling in de komende jaren	Daling	Relatief sterke vergrijzing

Kwantiteit

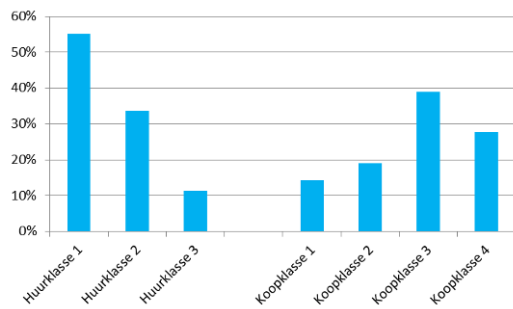
In de Regio Alkmaar ligt de nieuwbouwproductie sinds 2010 rond de 800 woningen per jaar. De RAP-doelstelling ligt rond de 1.350 woningen per jaar. De productie ligt sinds 2010 ieder jaar onder dit niveau. Op basis van de woningbehoefte is de afspraak echter te hoog. De productie ligt momenteel op het niveau van de groei van de woningbehoefte waardoor de druk op de woningmarkt niet is opgelopen. Het aantal verleende bouwvergunningen is in 2013 sterk gedaald.

RAP-afpraak, woningbehoefte en ontwikkeling woningvoorraad (*inschatting toevoegingen anderszins 2012/2013 op basis van voorgaande jaren)



Betaalbaarheid

Verdeling per prijsklasse geplande woningen tot 2020



39% (huur en koop) van de tot 2020 geplande woningen valt binnen prijsklasse 1 of 2. Dit komt nagenoeg overeen met het RAP-doel van 40%.

Nultredenwoningen

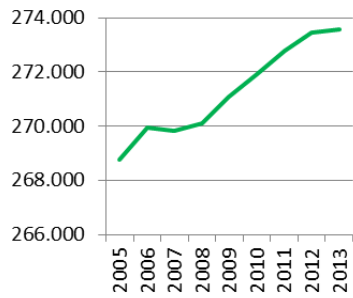
De regio heeft ongeveer 2.700 nultredenwoningen in de plannen opgenomen.

Woningtype

Van de tot 2020 geplande woningen is 26% een appartement. Dit is hoger dan het doel in het RAP van 10-15%. De verhouding huur/koop in de plannen is 16%/84%, dit past binnen de doelstelling. Dit geldt ook voor het percentage verleende bouwvergunningen voor huurwoningen in de periode 2010-2013 (15%).

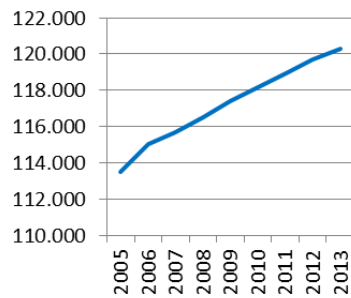
Regio Alkmaar: Ontwikkelingen 2005-2013

Ontwikkeling van de bevolking



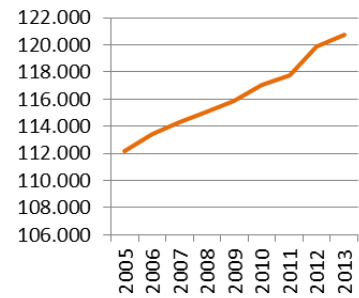
Bron: CBS

Ontwikkeling aantal huishoudens



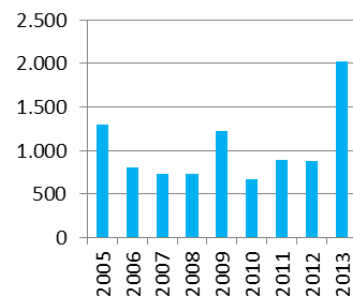
Bron: CBS

Ontwikkeling woningvoorraad



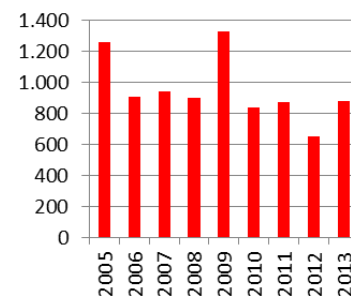
Bron: CBS

Netto groei woningvoorraad



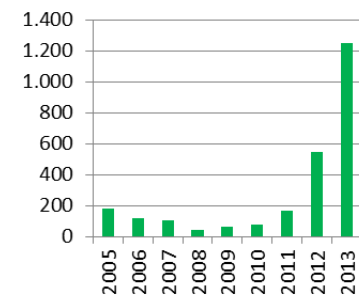
Bron: CBS

Nieuwbouw



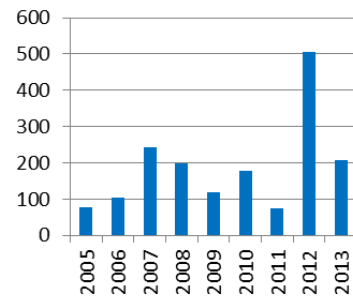
Bron: CBS

Toevoegingen anderszins



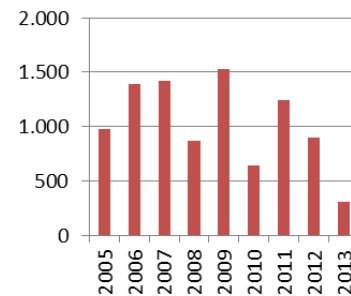
Bron: CBS

Onttrekkingen



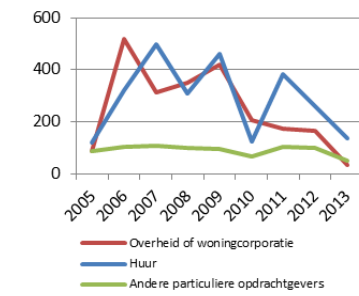
Bron: CBS

Verleende bouwvergunningen (aantal nieuwbouwwoningen)



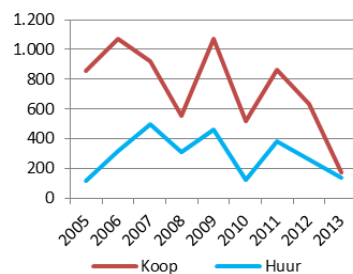
Bron: CBS

Bouwvergunningen naar opdrachtgever (aantal nieuwbouwwoningen)



Bron: CBS

Bouwvergunningen naar type (aantal nieuwbouwwoningen)



Bron: CBS

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.

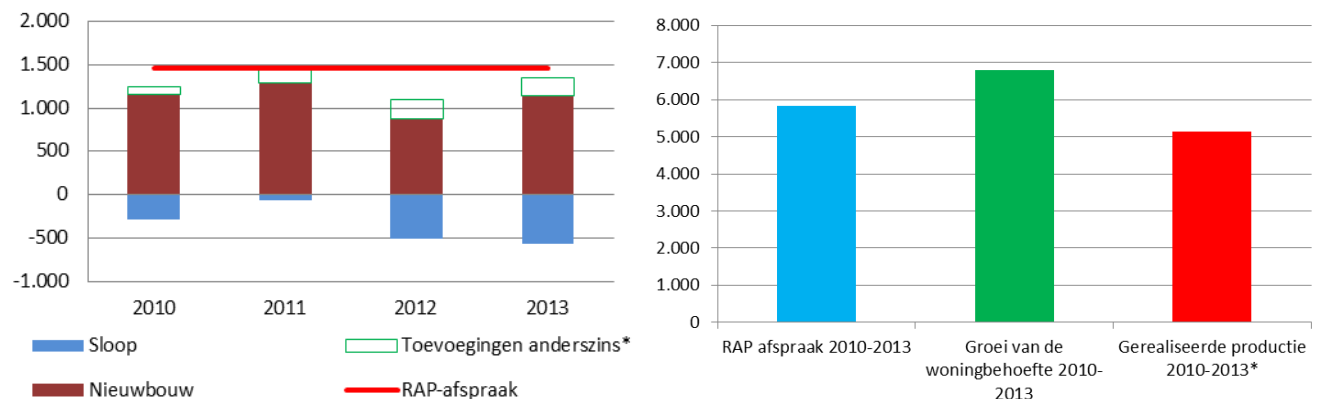
Demografie

Regio	Bevolking	Jongeren	Beroepsbevolking	Ouderen
IJmond	Afnemende groei	Reeds ingezette daling versterkt	Van geringe groei naar stagnatie	Vergrijzing lager dan gemiddeld
Zuid-Kennemerland	Lichte groei die sterk toeneemt	Groei	Stabiel	Lichte tot matige toename

Kwantiteit

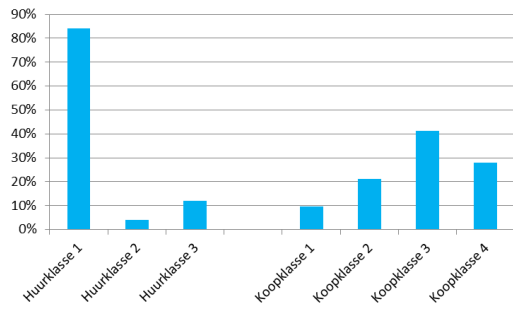
De afspraak in het RAP ligt rond de 1.450 woningen per jaar. Sinds 2010 zijn ieder jaar circa 1.000 nieuwbouwwoningen opgeleverd waardoor de productie achterblijft bij de afspraak. Ook de woningbehoefte is hoger dan de productie. Hierdoor loopt de druk op de woningmarkt op. Door het lage aantal verleende bouwvergunningen in 2012 en 2013 zal ook de komende twee jaar de productie op een laag niveau liggen. De voorraad harde plannen op de korte termijn (3-5 jaar) is beperkt.

RAP-afpraak, woningbehoefte en ontwikkeling woningvoorraad (*inschatting toevoegingen anderszins 2012/2013 op basis van voorgaande jaren)



Betaalbaarheid

Aantal geplande woningen per prijsklasse woningen tot 2020



De verhouding betaalbaar - middelduur/duur is in het RAP 54%/56% bij huur en 12%/88% bij koop. In de plannen liggen deze verhoudingen op 82%/18% bij huur en 33%/67% bij koop. T.o.v. het RAP bevatten de plannen een hoger aandeel betaalbare koopwoningen en een lager aandeel middeldure en dure huurwoningen.

Nultredenwoningen

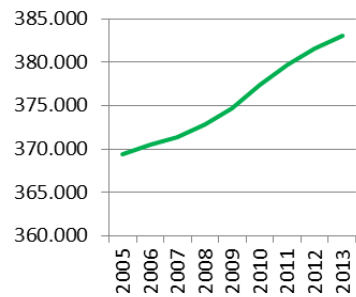
De regio heeft ongeveer 1.900 nultredenwoningen in de plannen opgenomen.

Woningtype

In de plannen is de verhouding grondgebonden/appartementen 43%/57%. Het aandeel appartementen is hiermee iets lager dan de RAP-doelstelling (65%).

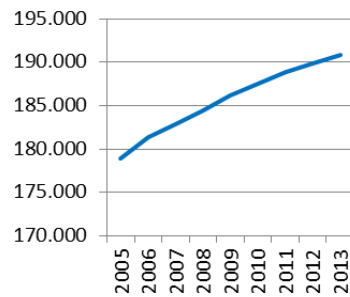
Zuid-Kennemerland / IJmond: Ontwikkelingen 2005-2013

Ontwikkeling van de bevolking



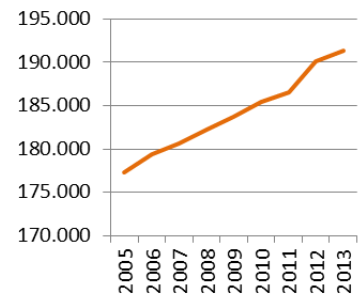
Bron: CBS

Ontwikkeling aantal huishoudens



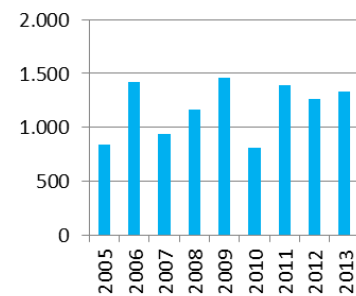
Bron: CBS

Ontwikkeling woningvoorraad



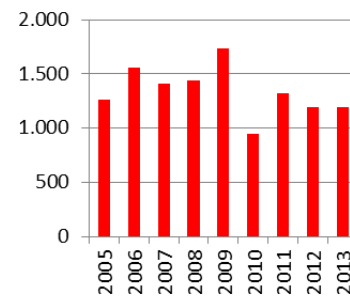
Bron: CBS

Netto groei woningvoorraad



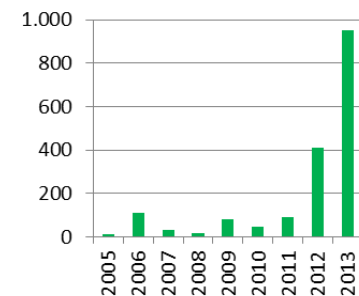
Bron: CBS

Nieuwbouw



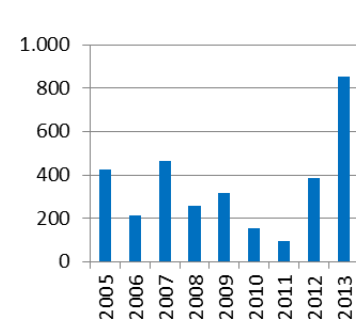
Bron: CBS

Toevoegingen anderszins



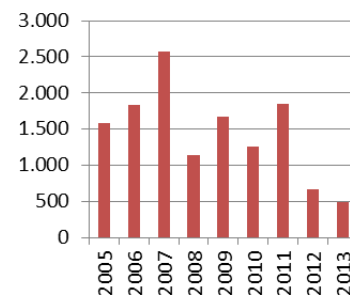
Bron: CBS

Onttrekkingen



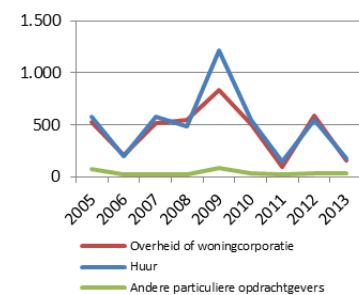
Bron: CBS

Verleende bouwvergunningen (aantal nieuwbouwwoningen)



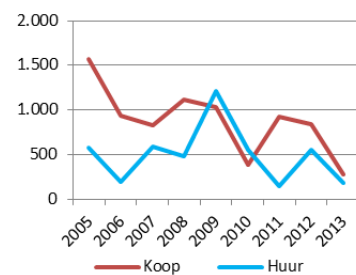
Bron: CBS

Bouwvergunningen naar opdrachtgever (aantal nieuwbouwwoningen)



Bron: CBS

Bouwvergunningen naar type (aantal nieuwbouwwoningen)



Bron: CBS

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.

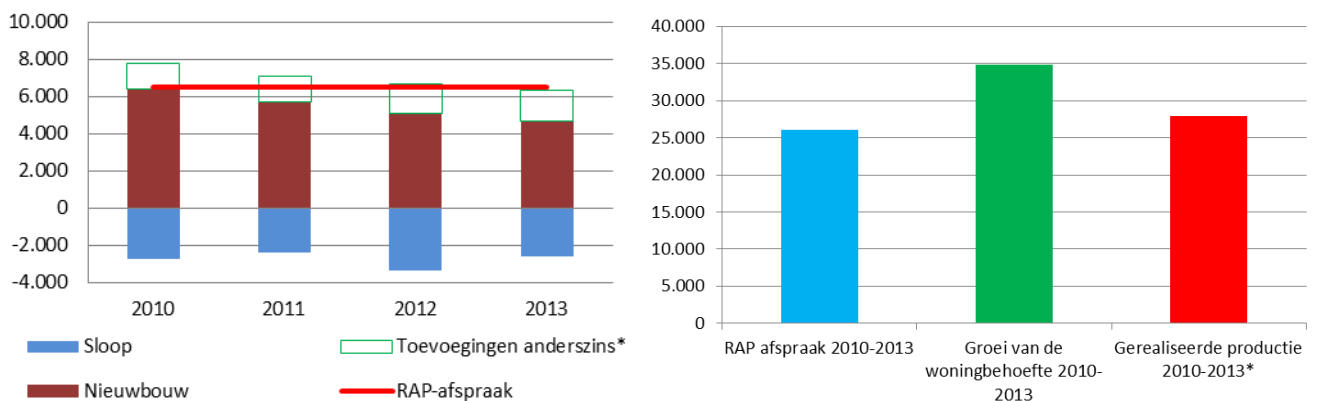
Demografie

Regio	Bevolking	Jongeren	Beroepsbevolking	Ouderen
Waterland	Afnemende groei	Al opgetreden sterke daling zal sterk doorzetten	Omslag van geringe groei naar daling	Sterke vergrijzing
Zaanstad	Stabiele bovengemiddelde groei	Geringe groei	Geringe groei	Gemiddelde vergrijzing
Amsterdam	Sterker wordende groei	Sterker wordende groei	Stabiele groei	Van afname naar groei
Amstel-Meerlanden	Sterke maar wel afnemende groei	Van sterke groei naar minieme daling	Sterke maar afnemende groei	Nu lichte, maar straks gemiddelde toename

Kwantiteit

In de Stadregio ligt de kwantitatieve RAP-afspraken op 6.500 woningen per jaar. De regio loopt voor op de afspraak maar op basis van de woningbehoefte is de afspraak te laag (bijna 10.000 woningen). In deze regio wordt te weinig gebouwd waardoor de druk op de woningmarkt oploopt. Ook het aantal verleende bouwvergunningen is in 2013 opnieuw gedaald.

RAP-afspraken, woningbehoefte en ontwikkeling woningvoorraad (*inschatting toevoegingen anderszins 2012/2013 op basis van voorgaande jaren)



Betaalbaarheid

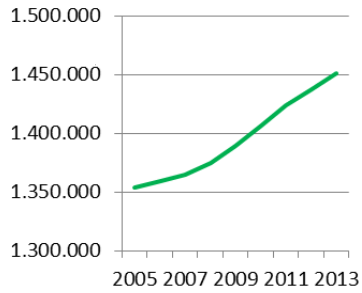
Om het doel voor betaalbaarheid te halen heeft de regio in de regio 18.500 huurwoningen in huurklasse 1 en 4.200 woningen in koopklasse 1+2 beschikbaar.

Nultredenwoningen

De regio heeft ongeveer 3.000 nultredenwoningen in de plannen opgenomen (exclusief de gemeenten Zaanstad en Amsterdam).

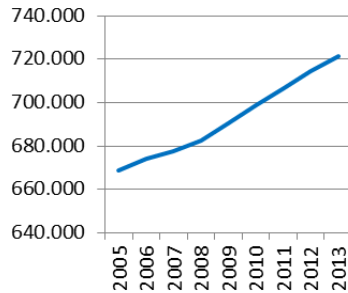
Stadsregio Amsterdam: Ontwikkelingen 2005-2013

Ontwikkeling van de bevolking



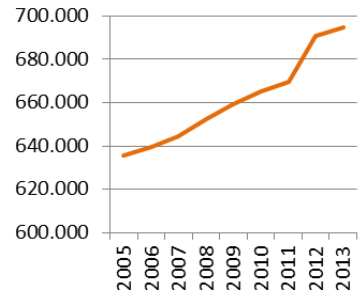
Bron: CBS

Ontwikkeling aantal huishoudens



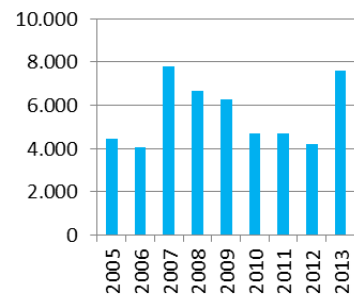
Bron: CBS

Ontwikkeling woningvoorraad



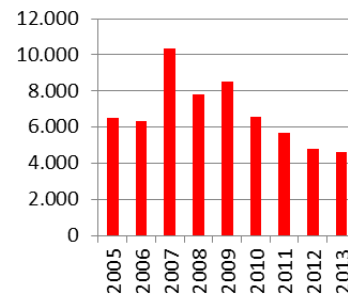
Bron: CBS

Netto groei woningvoorraad



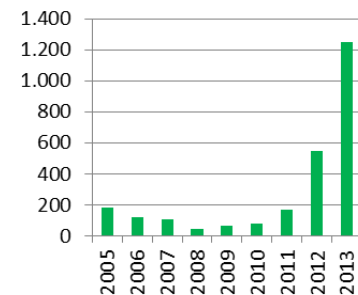
Bron: CBS

Nieuwbouw



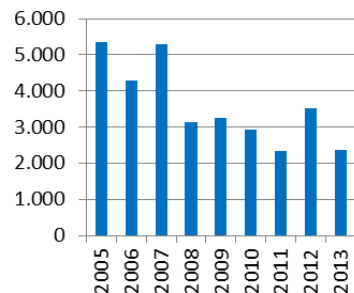
Bron: CBS

Toevoegingen anderszins



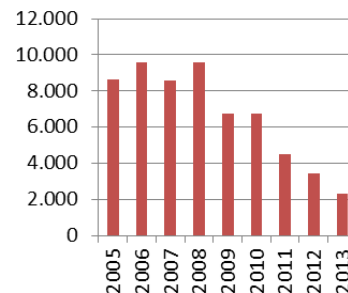
Bron: CBS

Onttrekkingen



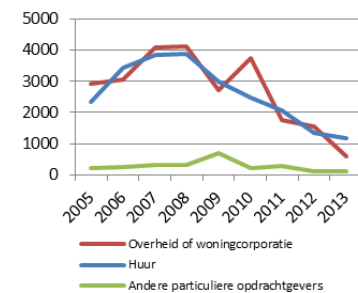
Bron: CBS

Verleende bouwvergunningen (aantal nieuwbouwwoningen)



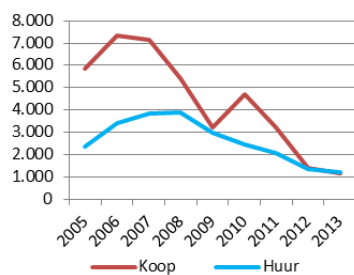
Bron: CBS

Bouwvergunningen naar opdrachtgever (aantal nieuwbouwwoningen)



Bron: CBS

Bouwvergunningen naar type (aantal nieuwbouwwoningen)



Bron: CBS

6.6 Gooi & Vechtstreek

Doelen RAP

Kwantiteit
Bruto nieuwbouwopgave 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 nieuwbouwvoorraad tot 2015, 1.800 nultredenwoningen toevoegen aan de voorraad tot 2015.

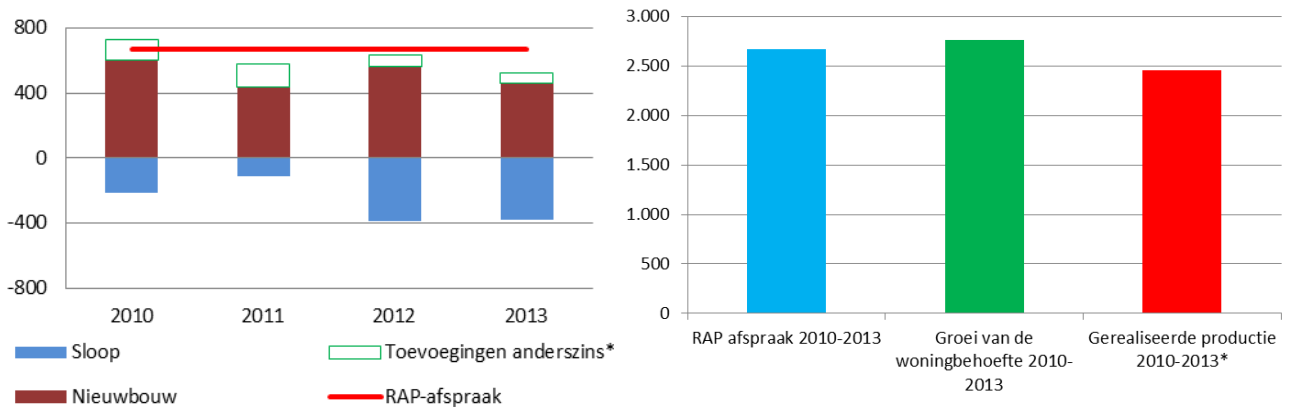
Demografie

Bevolking	Jongeren	Beroepsbevolking	Ouderen
Licht groei	Lichte daling	Lichte daling	Geringe toename van vergrijzing

Kwantiteit

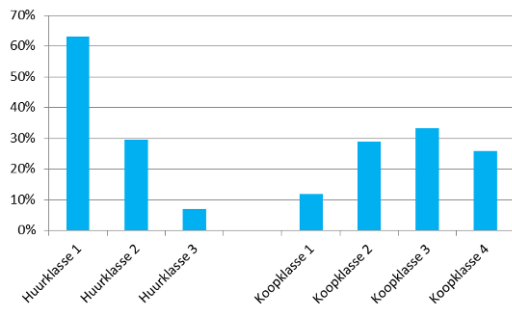
De nieuwbouwproductie in de Gooi en Vechtstreek ligt sinds 2010 rond de 500 nieuwbouwwoningen per jaar. De productie blijft licht achter bij de RAP-afspraken en woningbehoefte. De druk op de woningmarkt neemt hierdoor enigszins toe. Het aantal verleende bouwvergunningen in 2013 vertoont een sterke daling. Hierdoor zal de achterstand op de afspraak oplopen. De voorraad harde plannen op de korte termijn (3-5 jaar) is beperkt.

RAP-afspraken, woningbehoefte en ontwikkeling woningvoorraad (*inschatting toevoegingen anderszins 2012/2013 op basis van voorgaande jaren)



Betaalbaarheid

Aantal geplande woningen per prijsklasse woningen tot 2020



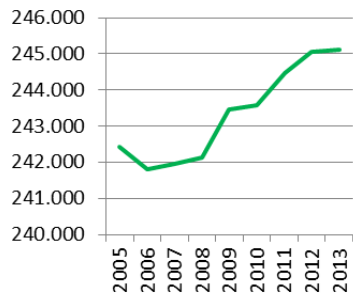
T.o.v. de RAP-doelstelling goedkoop 1/3, middelduur 1/3 en duur 1/3 is in de plannen een groter aandeel middelduur aanwezig, de verhouding is 1/4-1/2-1/4.

Nultredenwoningen

De regio heeft ongeveer 3.400 nultredenwoningen in de plannen opgenomen.

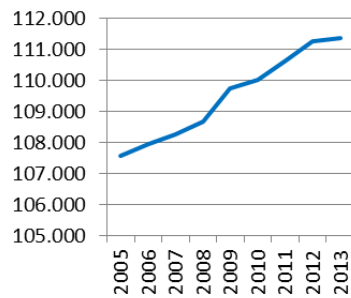
Gooi en Vechtstreek: Ontwikkelingen 2005-2013

Ontwikkeling van de bevolking



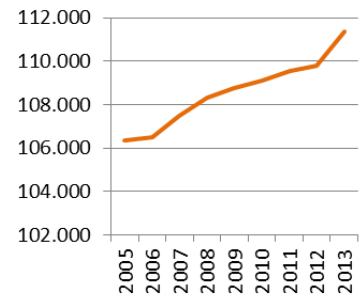
Bron: CBS

Ontwikkeling aantal huishoudens



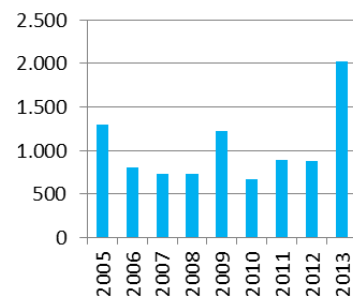
Bron: CBS

Ontwikkeling woningvoorraad



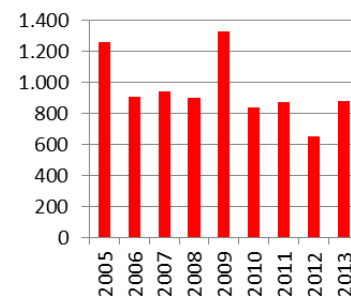
Bron: CBS

Netto groei woningvoorraad



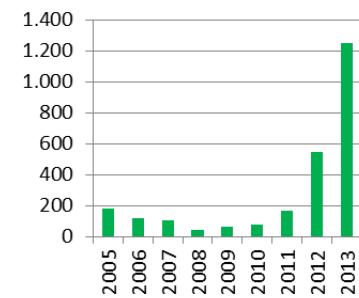
Bron: CBS

Nieuwbouw



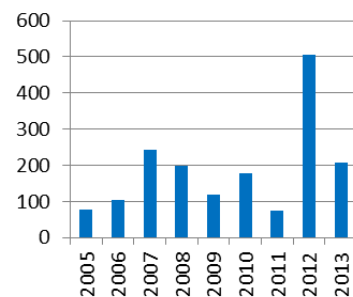
Bron: CBS

Toevoegingen anderszins



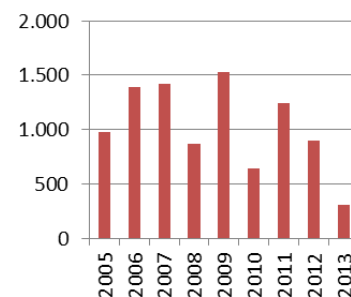
Bron: CBS

Onttrekkingen



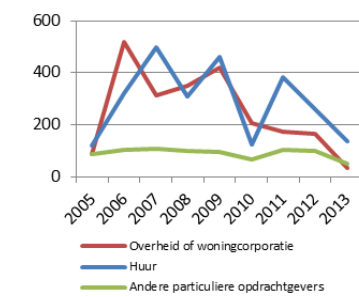
Bron: CBS

Verleende bouwvergunningen (aantal nieuwbouwwoningen)



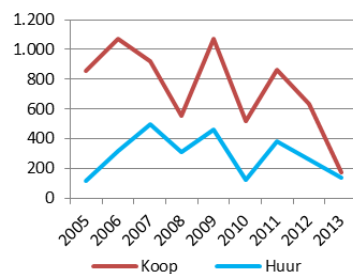
Bron: CBS

Bouwvergunningen naar opdrachtgever (aantal nieuwbouwwoningen)



Bron: CBS

Bouwvergunningen naar type (aantal nieuwbouwwoningen)



Bron: CBS