

Provinciale Staten van Noord-Holland

Voordracht

Haarlem,

Onderwerp: Advies van de werkgroep Wonen

Bijlage(n):

1. Inleiding

Naar aanleiding van een motie bij de begrotingsbehandeling in het najaar van 2003 heeft een aantal leden van de Statencommissie Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting voorgesteld een PS-werkgroep in het leven te roepen die zich bezig zou gaan houden met de knelpunten op de provinciale woningmarkt.

Aanleiding voor het instellen van de (ad-hoc)werkgroep was het besef dat “Statenbreed” leefde om de knelpunten rond de stagnatie van de woningproductie en van de doorstroming nader te gaan onderzoeken. Er was een duidelijke behoefte om deze knelpunten nader te analyseren en om de provinciale rol op deze gebieden nader uit te werken. Ook de uitspraken uit het Collegeprogramma “Bruggen slaan” over het bevorderen van de woningproductie en het bevorderen van de kansen voor de doelgroepen waren er mede debet aan dat deze breed samengestelde werkgroep deze taken ging oppakken.

De werkgroep heeft haar bevindingen neergelegd in de bijgaande rapportage *‘Bouwen aan doorstroming in Noord-Holland’*

Samenstelling werkgroep ‘Wonen’

De werkgroep bestaat uit de volgende leden:

Dré Kraak (VVD, voorzitter)

Hans Berkhout (D66)

Piet Bruystens (ONH/VSP)

Harmen Binnema (Groen Links)

Sascha van den Brakel-Baggerman (PvdA)

Laila Driessen-Jansen (VVD)

Simon van Keulen (CDA)

Maaïke Nagel (CDA)

Peter Prins (Fractie Prins)

2. Samenvatting.

Naar aanleiding van een motie bij de begrotingsbehandeling in het najaar van 2003 heeft een aantal leden van de Statencommissie Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting voorgesteld een PS-werkgroep in het leven te roepen die zich bezig zou gaan houden met de knelpunten op de provinciale woningmarkt.

Aanleiding voor het instellen van de (ad-hoc)werkgroep was het besef dat “Statenbreed” leefde om de knelpunten rond de stagnatie van de woningproductie en van de doorstroming nader te gaan onderzoeken. Er was een duidelijke behoefte om deze knelpunten nader te analyseren en om de provinciale rol op deze gebieden nader uit te werken. Ook de uitspraken uit het Collegeprogramma “Bruggen slaan” over het bevorderen van de woningproductie en

het bevorderen van de kansen voor de doelgroepen waren er mede debet aan dat deze breed samengestelde werkgroep deze taken ging oppakken.

De werkgroep heeft haar bevindingen neergelegd in de bijgaande rapportage **'Woningbouw en doorstroming in Noord-Holland'**

De werkgroep onderscheidt de problematiek in twee hoofdthema's.

- De woningproductie is teruggevallen tot een te laag niveau.
- De doorstroming op de woningmarkt is drastisch teruggelopen.

Blijkens het nationaal Woningbehoefteonderzoek (WBO) is er in Noord-Holland sprake van een statistisch woningtekort van 32.000 woningen (2002). Bij het huidige niveau van de provinciale woningproductie van rond 9000 woningen per jaar dreigt dit tekort op te lopen tot ca 4% van de woningvoorraad in 2010. De woningproductie dient op het gewenste peil te worden gebracht. De werkgroep vindt dat provincie en regio's periodiek informatie krijgen over de ontwikkeling van de woningbehoefte en de bouwopgave. Deze informatie is ook essentieel als 'onderlegger' voor de onderbouwing van de regionale woonvisies.

Het bevorderen van de woningproductie is ook noodzakelijk om de stagnerende doorstroming op de woningmarkt weer op gang te brengen. Dit is met name voor starters cruciaal. Een deel van de huishoudens die niet behoren tot de doelgroep van beleid woont in een goedkope huurwoning ('goedkope scheefheid'). Deels ook omdat zij er – vanwege een tekort aan een passend aanbod – niet in slagen om door te stromen.

A. WONINGPRODUCTIE.

De werkgroep heeft de volgende knelpunten benoemd die de nieuwbouw kunnen belemmeren.

1. Gebrek aan geschikte locaties.

Niet alle factoren zijn beïnvloedbaar, maar in de op te stellen regionale woonvisies dient het onderzoek te zijn opgenomen, naar de ruimtelijke haalbaarheid van het bouwprogramma.

2. Wettelijke en procedurele belemmeringen.

Er komen tal van vertragingfactoren voor. De hoeveelheid bezwaarmogelijkheden moet worden ingeperkt. Veel kleinere gemeenten hebben te maken met een gebrek aan capaciteit en know-how. De provincie dient een duidelijk ruimtelijk woningbouwbeleid te hanteren, waarbij de regionale woonvisies een functie vervullen in het onderzoek naar de haalbaarheid van de woningbouwprogrammering.

3. Grondprijzen / stichtingskosten woningen.

Bij regionale woningbouwprojecten is samenwerking van gemeenten gewenst om te kunnen komen tot verevening van kosten en opbrengsten.

4. Ontoereikende infrastructuur en OV.

Over de bereikbaarheid van grote bouwlocaties en over de ontsluiting daarvan dienen geen onzekerheden te bestaan.

B. DOORSTROMING.

In 2002 telde de provincie 109.000 huishoudens (starters en doorstromers) met urgente verhuisplannen. Ook bleek de "goedkope scheefheid" niet onaanzienlijk. Hoewel de verhuisgeneigdheid groot is, blijkt in de praktijk de doorstroming in de periode 1997 –2002 drastisch te zijn afgenomen. Daardoor komen er ook te weinig goedkope woningen vrij voor starters.

De werkgroep heeft een aantal belemmeringen voor de doorstroming benoemd.

1. Stagnerende woningproductie.

Grootste boosdoener bij de stagnerende doorstroming is opnieuw de ontoereikende woningproductie. Het op peil brengen daarvan is met name voor starters cruciaal.

2. Prijsontwikkeling koopsector.

De kloof tussen huren en kopen is dermate groot dat huurders om verschillende redenen afzien van de overstap naar een koopwoning. De entree op de koopmarkt is maar voor weinig starters weggelegd.

3. Onzekerheden samenstelling bouwprogramma.

Het vraagstuk van de optimale samenstelling van het bouwprogramma is niet eenduidig te beantwoorden. Gaat het om het middensegment of de duurdere (huur-)woningen. Bovendien pakt deze vraag verschillend uit voor stedelijke of plattelandsgemeenten. Wel is bekend dat vooral senioren meer zouden doorstromen bij een voldoende aantrekkelijk aanbod in de eigen omgeving.

Ook over de vraag naar de gewenste woonmilieu's is er momenteel niet voldoende concreet onderzoek beschikbaar om de samenstelling van het bouwprogramma te kunnen bepalen.

4. De verdeling van huurwoningen is onvoldoende doorzichtig.

In de provincie is nu sprake van een veelheid aan systemen voor de verdeling van sociale huurwoningen. Weliswaar vindt het gros van de verhuizingen plaats over korte afstand, maar de 'verhuiswens' geeft aan dat er meer verhuizingen naar andere regio's zouden kunnen plaatsvinden. Bij een transparantere woningmarkt kunnen langere verhuisketens ontstaan en vinden meer mensen een passende woning. Het onderscheid in 'normale' en 'bijzondere' woningzoekenden blijft onontbeerlijk.

De voornaamste conclusies van de werkgroep in kort bestek:

- **Om te kunnen voorzien in de woningbehoefte (inclusief inlopen tekort) dient de woningproductie te worden opgetrokken van 9000 naar 12.000 woningen per jaar. Dit is cruciaal voor het weer vlot trekken van de doorstroming en voor de kansen van starters.**
- **Er dient meer en frequenter informatie beschikbaar te komen over de ontwikkeling van de woningbehoefte en de bouwopgave van de provincie en de regio's. De regionaal samenwerkende gemeenten zijn verantwoordelijk voor de regionale woonvisies. Dit instrument vormt het kader voor de vertaling van de concrete woningbouwafspraken.**
- **Over bouwvoornemens dient eerder en opener communicatie plaats te vinden. Inperking van de hoeveelheid bezwaarmogelijkheden bij bestemmingsplanprocedures is geboden.**
- **De provincie dient faciliterend naar gemeenten op te treden om kleine gemeenten met een tekort aan capaciteit of deskundigheid bij te staan bij het bestemmingsplanproces of bij woningbouwplannen.**
- **De provincie dient de mogelijkheid van zwaardere en lichtere kwesties te onderzoeken om verschillende snelheden in de planprocedures te kunnen hanteren.**
- **Indien het rode-contourenbeleid niet van toepassing wordt verklaard voor Noord-Holland Noord dient eerst de regionale woonvisie gereed te zijn. De regionale woonvisies dienen periodiek te worden geactualiseerd.**
- **De provincie dient de verevening van kosten en opbrengsten van regionale woningbouwprojecten actief te stimuleren.**
- **Er dient voor provincie en regio's uitvoeriger onderzoek beschikbaar te komen om de gewenste samenstelling van het woningbouwprogramma te kunnen onderbouwen.**
- **Het realiseren van de regionale opgaven voor woningen voor zorgbehoevenden en ouderen uit het provinciale beleidskader ISV is essentieel voor de doorstroming onder ouderen.**

- **In het belang van de het vlottrekken van de doorstroming op de huurmarkt dienen de mogelijkheden te worden onderzocht om tot afstemming en stroomlijning van de bestaande systemen te komen en om het verhuizen tussen regio's gemakkelijker te maken.**

Aanbevelingen van de werkgroep.

De werkgroep Wonen beveelt Provinciale Staten aan om:

- A. De rapportage *'Bouwen aan doorstroming in Noord-Holland'* met de conclusies en bevindingen aan GS aan te bieden;
- B. GS te verzoeken verdere plannen te ontwikkelen op de onderstaande aanbevelingen:

1. Provinciale Staten dienen periodiek geïnformeerd te worden over de ontwikkelingen van de woningbehoefte in de provincie en in de regio's.
2. De gegevens over de ontwikkeling van de woningbehoefte worden ter beschikking van de regio's gesteld, zodat de gemeenten tot een betere onderbouwing van de gewenste samenstelling van de regionale woonvisies kunnen komen.
3. Gedeputeerde Staten zien erop toe dat de regiogemeenten de regionale woonvisies elke vier jaar actualiseren.
4. Bij de totstandkoming van plannen voor woningbouw en bij de ruimtelijke planprocedures kunnen gemeenten een beroep doen op provinciale menskracht en kennis.
5. Gedeputeerde Staten dienen te stimuleren dat bij regionale woningprojecten verevening van kosten en opbrengsten kan plaatsvinden.
6. Marktpartijen en maatschappelijke organisaties dienen in een zo vroeg mogelijk stadium betrokken te worden bij de planvorming van bouwprojecten.

4. Voorstel

Gezien het bovenstaande stellen wij u voor om de aanbevelingen van de werkgroep Wonen vast te stellen.

Dré Kraak, voorzitter van de werkgroep.

Ontwerpbesluit

Nr. [REDACTED].

Provinciale Staten van Noord-Holland;

Overwegende de aard van de problematiek op de Noord-Hollandse woningmarkt, de analyse van de knelpunten die de duale werkgroep in haar rapportage heeft gesignaleerd, alsmede de bijdrage die het provinciaal bestuur aan de oplossing daarvan kan leveren,

gelezen de voordracht van de werkgroep Wonen;

besluiten:

- de aanbevelingen van de werkgroep over te nemen en vast te stellen;
- Gedeputeerde Staten op te dragen om binnen 5 maanden de aanbevelingen uit te werken en met voorstellen te komen voor zover nodig voorzien van een financiële onderbouwing (uiterlijk af te handelen bij het voorjaarsbericht 2005) voor de dekking van de uitvoering van de aanbevelingen.

Haarlem,

Provinciale Staten voornoemd,

, voorzitter

, griffier

Titel:Nota PS-cie. ROV, agendapunt 7b. (Voordracht advies Werkgroep Wonen)

Datum:28-10-2004

Nummer:7b