

Monitor Woningbouw 2011



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Gegevensbronnen	4
2.1	Woningbouwproductie	4
2.2	Inventarisatie woningbouwplannen	4
3.	Woningbouwopgaven.....	6
3.1	Opgaven tot 2040	6
3.2	Verstedelijkingsafspraken 2010-2020.....	8
4.	Woningbouwproductie.....	9
4.1	Historische productie	9
4.2	Voortgang Verstedelijkingsafspraken	11
4.3	Uitgangssituatie 2011	12
5.	Woningbouwcapaciteit.....	14
5.1	Capaciteit per regio.....	14
5.2	Verstedelijkingsafspraken.....	16
5.3	Regionale actieprogramma's	18
5.4	Planuitval	23
5.5	Knelpunten.....	24
5.6	Verwachtingen voor de toekomstige productie	25
6.	Binnenstedelijk bouwen	27
6.1	Verschil tussen BBG 2000 en BBG SV.....	27
6.2	Binnenstedelijke productie	28
6.3	Binnenstedelijke capaciteit.....	29
7.	Conclusies monitor woningbouw 2011	31

1. 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.

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 mogelijkheden voor toekomstige locaties en de begrenzing van binnenstedelijk gebied staan in de structuurvisie. De nieuwe woningbouwtaakstellingen voor de provincie zijn voor de komende tien jaar vastgelegd in de verstedelijkingsafspraken (2010-2019). Kwalitatieve afspraken worden gemaakt in de nog vast te stellen regionale actieprogramma's (RAP's) die zijn gekoppeld aan de provinciale woonvisie. Naar verwachting worden de RAP's eind 2011 bestuurlijk vastgesteld. Als ondersteuning bij het uitwerken van de RAP's is door ABF Research de "Kwalitatieve woningmarktverkenning 2010-2020 Noord-Holland" opgesteld. De doelstellingen, uitkomsten en afspraken in deze vier documenten vormen de basis van deze monitor.

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.

De monitor van dit jaar gaat 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. Het laatste hoofdstuk bevat de conclusies.

2. Gegevensbronnen

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

2.1 Woningbouwproductie

Nieuwbouw, toevoegingen anderszins en onttrekkingen zijn bepalend voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. Gegevens hierover 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 voor 2009 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).

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



2.2 Inventarisatie woningbouwplannen

Om zicht te houden op de capaciteit aan woningen in gemeentelijke woningbouwplannen voert de provincie jaarlijks de monitor plancapaciteit uit. De peildatum van de laatste monitor is 1 januari 2011. 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 Research en Advies in opdracht van de Provincie Noord-Holland en de Stadsregio Amsterdam. Alle gegevens op gemeenteniveau en een toelichting op het onderzoek zijn te vinden op www.plancapaciteit.nl.

Alle 58 Noord-Hollandse gemeenten en Almere en Lelystad zijn benaderd om mee te werken en verzocht om hun gegevens in te vullen via de website www.plancapaciteit.nl.

Respons

De respons was dit jaar beter dan voorgaande jaren. Uiteindelijk hebben maar twee gemeenten (Blaricum en Edam-Volendam) niet meegedaan. De gemeenten Enkhuizen, Laren, Wormerland en Zeevang hebben de monitor deels ingevuld. De kwalitatieve respons verschilt sterk per gemeente. Hierdoor geven de cijfers in paragraaf 5.3 slechts een indicatie van de kwalitatieve kenmerken van woningbouwplannen.

De cijfers over plancapaciteit voor Amsterdam en Haarlem (aandeel harde capaciteit) 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 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 gemoeid 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 1 geeft hiervan een indicatie. De tijd die gemoeid is met het doorlopen van de procedures kan sterk variëren. Voor alle nog niet onherroepelijk plannen bestaat de mogelijkheid om bezwaar te maken. Dit kan veel tijd in beslag nemen. Na het verlenen van een bouwvergunning duurt het gemiddeld 25 maanden voordat een woning wordt opgeleverd.

Tabel 1: Indicatie gemiddelde proceduretijd per planfase

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

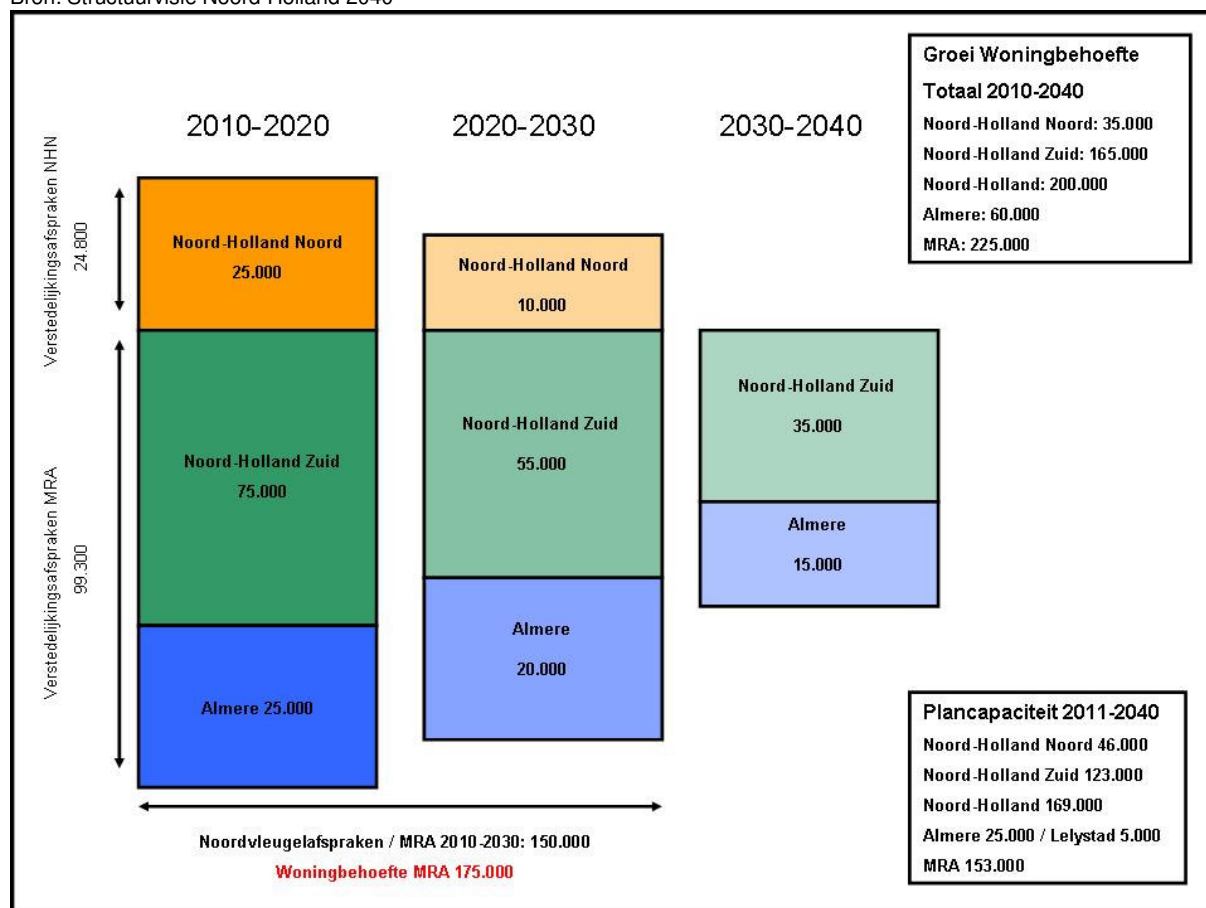
3. Woningbouwopgaven

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de voor de Provincie Noord-Holland relevante woningbouwtaakstellingen.

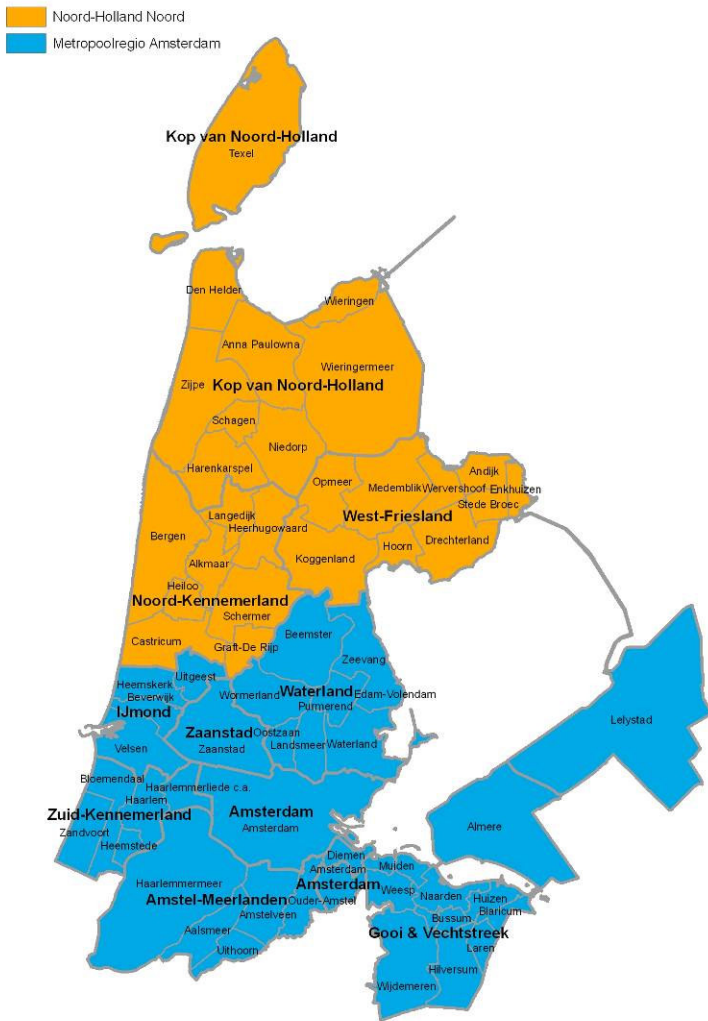
3.1 Opgaven tot 2040

Het schema in figuur 2 toont de woningbouwopgaven voor de periode 2010-2040 in combinatie met de groei van de woningbehoefte afkomstig uit de provinciale prognose. Het overzicht is ook opgenomen in de Structuurvisie. Inzichtelijk is gemaakt hoe bestaande afspraken geïmplementeerd kunnen worden in relatie tot de behoefte ontwikkeling en hoe de productie in Almere samenhangt met Noord-Holland en de Metropool Regio Amsterdam (MRA). Ook is een indicatie gegeven van de beschikbare plancapaciteit. Voor de komende tien jaar zijn de verstedelijkingsafspraken het belangrijkste kader voor afspraken over de woningbouwproductie. De woningbehoeftecijfers in dit schema zijn gebaseerd op de provinciale prognose uit 2009. Momenteel (najaar 2011) wordt gewerkt aan de provinciale prognose voor 2011. Hierin valt de woningbehoefte hoger uit, vooral in de Metropoolregio Amsterdam, de exacte cijfers zijn nog niet bekend.

Figuur 2: Woningbouwopgaven 2010-2040 en beschikbare plancapaciteit (woningbehoefte gebaseerd op prognose PNH 2009)
Bron: Structuurvisie Noord-Holland 2040



Figuur 3: Regio's Verstedelijkingsafspraken



Gehele periode (2010-2040)

Op basis van de laatste provinciale prognose (2009) bedraagt de uitbreidingsbehoefte voor Noord-Holland Noord en de MRA (exclusief Lelystad) in de periode 2010-2040 260.000 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 125.000 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 85.000 woningen. 10.000 voor Noord-Holland Noord en 75.000 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 50.000 woningen. 35.000 in Noord-Holland Zuid en 15.000 in Almere.

3.2 Verstedelijkingsafspraken 2010-2020

De verstedelijkingsafspraken bevatten de prestatieafspraken tussen Rijk en regio's voor de periode 2010-2020. Voor Noord-Holland zijn deze afspraken vastgelegd in twee gebiedsdocumenten. Het gebiedsdocument Noord-Holland Noord heeft betrekking op de regio's uit het oude ontwikkelingsbeeld Noord-Holland Noord. In totaal bedraagt de opgave 24.800 woningen: 14.700 in de periode 2010-2014 en 10.100 in de periode 2015-2019.

Tabel 4: Woningbouwopgave (netto groei) in de verstedelijkingsafspraken Noord-Holland Noord

	2010-2014	2015-2019	Totaal
Kop van Noord-Holland	3.500	2.400	5.900
West-Friesland	5.200	3.700	8.900
Regio Alkmaar	6.000	4.000	10.000
Noord-Holland Noord	14.700	10.100	24.800

Voor het gebied uit het oude streekplan Noord-Holland Zuid plus Almere en Lelystad zijn de afspraken vastgelegd in het gebiedsdocument Metropoolregio Amsterdam. De totale opgave is bijna 100.000 woningen met de nadruk op de periode 2010-2014. In tabel 5 is de opgave uitgesplitst naar regio's.

Tabel 5: Woningbouwopgaven (netto groei) in de verstedelijkingsafspraken Metropoolregio Amsterdam

	2010-2014	2015-2019	Totaal
Waterland	2.500	2.400	4.900
Zaanstreek	3.100	2.700	5.800
Amsterdam	20.000	14.200	34.200
Amstel-Meerlanden	7.400	5.700	13.100
Stadsregio Amsterdam	33.000	25.000	58.000
IJmond	1.800	1.300	3.100
Zuid-Kennemerland	2.700	2.000	4.700
IJmond/Zuid-Kennemerland	4.500	3.300	7.800
Gooi- en Vechtstreek	3.100	1.800	4.900
Noord-Holland Zuid	40.600	30.100	70.700
Almere	12.200	11.900	24.100
Lelystad	2.250	2.250	4.500
Metropoolregio Amsterdam	55.050	44.250	99.300

4. Woningbouwproductie

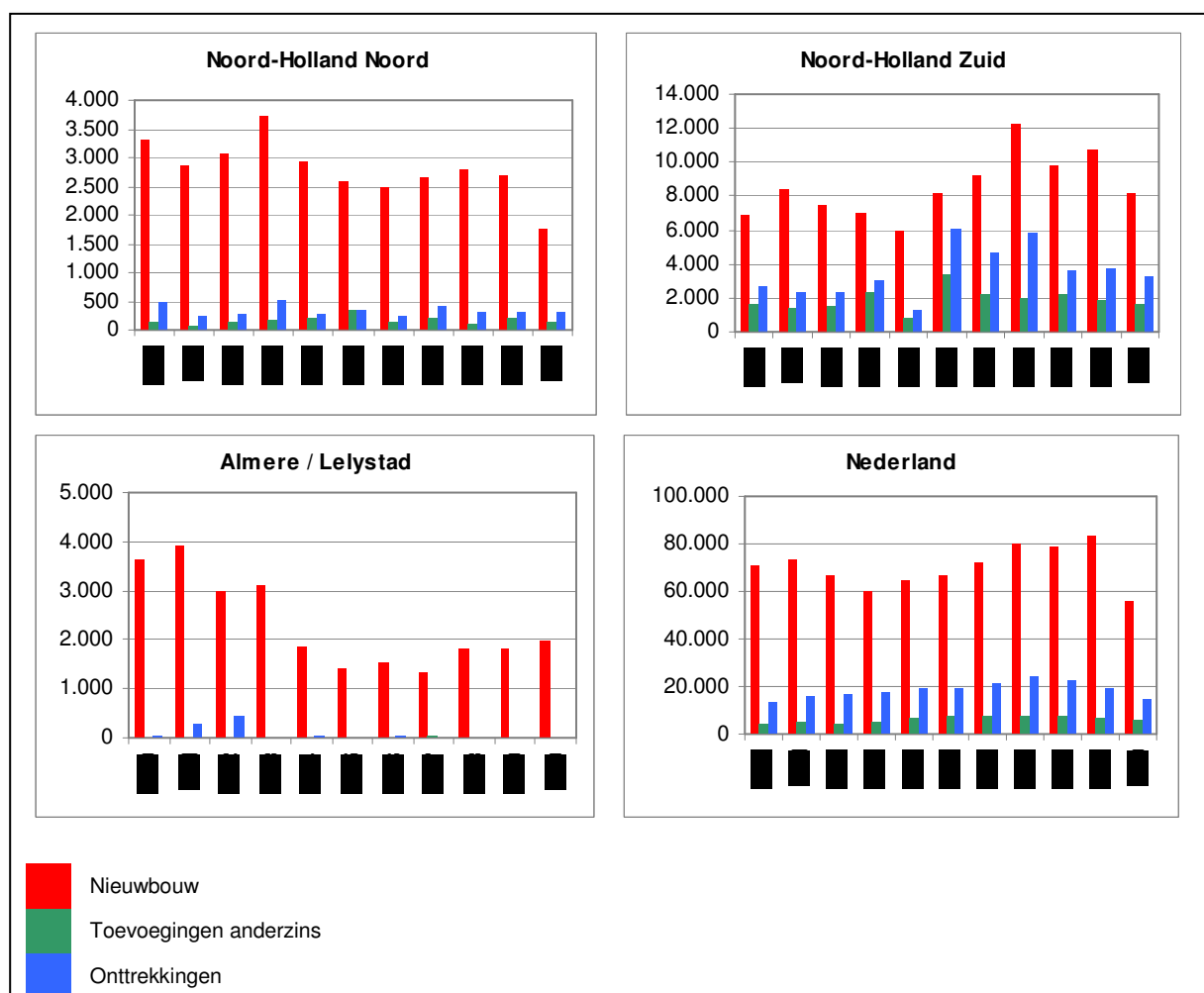
Dit hoofdstuk beschrijft de ontwikkeling van de woningvoorraad en zet deze af tegen de taakstellingen.

4.1 Historische productie

Om de productie van de laatste jaren in perspectief te plaatsen geeft figuur 6 een overzicht van de ontwikkeling van de woningvoorraad in Nederland, Noord-Holland en Almere en Lelystad. In vergelijking met het begin van dit decennium is in de laatste jaren veel gebouwd. 2010 vormt het einde van deze periode met een hoge productie. De financiële crisis heeft met enige vertraging geleid tot een daling van de nieuwbouwproductie in Nederland met 32% en in Noord-Holland van 26%. In Almere en Lelystad is de nieuwbouwproductie licht gestegen. Verwachting is dat ook hier de komende jaren de productie zal dalen.

Toevoegingen anderszins en sloop zijn vrij stabiel op nationaal niveau. In Noord-Holland Noord en in Almere/Lelystad zijn deze aantallen gering en hebben ze weinig invloed op de ontwikkeling van de woningvoorraad. In Noord-Holland Zuid fluctueert vooral de sloop. Met name in de gemeente Amsterdam wordt de netto groei beperkt door het hoge aantal onttrekkingen. De ontwikkeling van de woningvoorraad op locatieniveau is weergegeven in figuur 7.

Figuur 6: Groei van de woningvoorraad in Noord-Holland, Almere/Lelystad en Nederland van 2000 tot 2010



Figuur 7: Woningbouwmutaties in 2010

Woningbouwmutaties 2010

Nieuwbouw

- 1
- 10
- 100

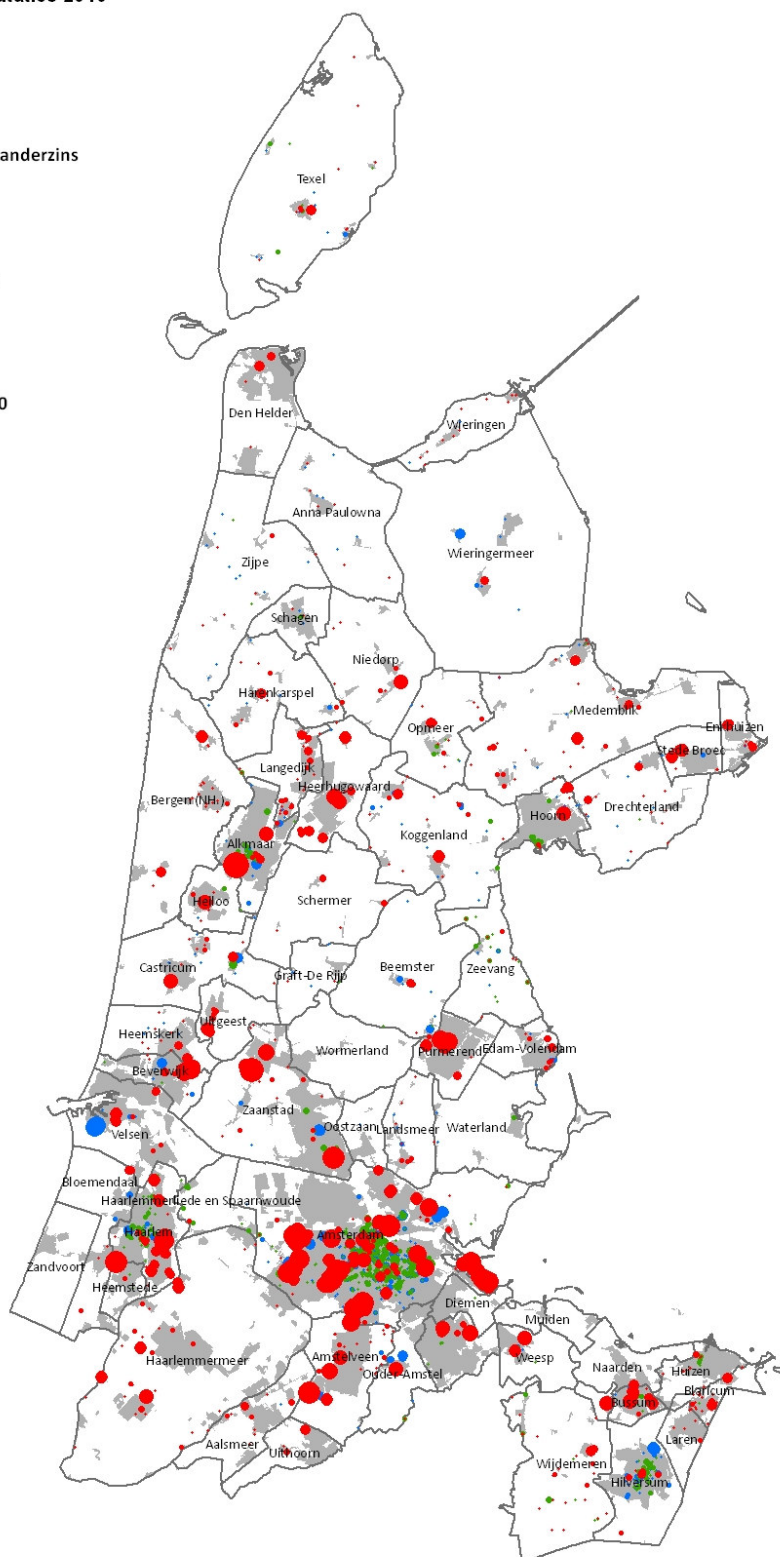
Toevoegingen anderszins

- 1
- 10
- 100

Onttrekkingen

- 1
- 10
- 100

BBG 2000



4.2 Voortgang Verstedelijkingsafspraken

2010 was het eerste jaar van de verstedelijkingsafspraken. De afspraken zijn verdeeld in twee perioden: 2010-2014 en 2015-2019. Als we uit gaan van een gelijkmatige fasering zouden regio's in 2010 1/5 van hun opgave voor de periode 2010-2014 moeten hebben gerealiseerd. De Kop van Noord-Holland heeft bijvoorbeeld een opgave van 3.500 netto groei voor de periode 2010-2014, 1/5 hiervan is 700 woningen. In 2010 is de voorraad gegroeid met 150 woningen, de achterstand op de gelijkmatige fasering bedraagt 550 woningen. Bijna alle regio's hebben na één jaar een achterstand op de opgave. Procentueel gezien is de achterstand het grootst bij de regio's in Noord-Holland Noord hier is in 2010 maar 53% van de jaarlijks benodigde productie gehaald. In de Stadsregio Amsterdam is dit 76%, in Noord-Holland Zuid 80% en in de MRA 77%. In het zuiden van de provincie heeft vooral Amstel-Meerlanden een forse achterstand. De achterstanden hebben geen financiële of juridische gevolgen. De opgaven zijn namelijk niet zoals in het verleden gekoppeld aan subsidies vanuit het Rijk. De gevolgen van de achterblijvende productie liggen op de woningmarkt: een oplopend woningtekort en minder doorstroming. Meer hierover in paragraaf 4.3.

Omdat de groei van de woningbehoefte het grootst is in het begin van de periode ligt het zwaartepunt van de productie in de periode 2010-2014. Gezien de huidige omstandigheden is het mogelijk dat het zwaartepunt verschuift van het begin naar het einde van de periode. De nu opgelopen achterstanden moeten dan wel worden gecompenseerd in de tweede periode. Als we voor 2010 uitgaan van de taakstelling per jaar voor 2015-2019 is het beeld positiever: -475 woningen in Noord-Holland Noord, +22 in de Stadsregio Amsterdam, +460 in Noord-Holland Zuid en -390 in de complete Metropoolregio.

Tabel 8: Voortgang Verstedelijkingsafspraken in Noord-Holland Noord*

Regio	2010-2014	2015-2019	Totaal	Opgave per jaar bij gelijke fasering 2010-2014	Netto groei 2010	Stand 2010 t.o.v. gelijkmatige fasering 2010-2014
Kop van Noord-Holland	3.500	2.400	5.900	700	150	-550
West-Friesland	5.200	3.700	8.900	1.040	664	-376
Regio Alkmaar	6.000	4.000	10.000	1.200	731	-469
Noord-Holland Noord	14.700	10.100	24.800	2.940	1.545	-1.395

Tabel 9: Voortgang Verstedelijkingsafspraken in de Metropoolregio Amsterdam*

Regio	2010-2014	2015-2019	Totaal	Opgave per jaar bij gelijke fasering 2010-2014	Netto groei 2010	Stand 2010 t.o.v. gelijkmatige fasering 2010-2014
Waterland	2.500	2.400	4.900	500	347	-153
Zaanstreek	3.100	2.700	5.800	620	497	-123
Amsterdam	20.000	14.200	34.200	4.000	3.392	-608
Amstel-Meerlanden	7.400	5.700	13.100	1.480	786	-694
Stadsregio Amsterdam	33.000	25.000	58.000	6.600	5.022	-1.578
IJmond	1.800	1.300	3.100	360	446	86
Zuid-Kennemerland	2.700	2.000	4.700	540	509	-31
IJmond/Z-Kennemerland	4.500	3.300	7.800	900	955	55
Gooi- en Vechtstreek	3.100	1.800	4.900	620	503	-117
Noord-Holland Zuid	40.600	30.100	70.700	8.120	6.480	-1.640
Almere	12.200	11.900	24.100	2.440	1.641	-799
Lelystad	2.250	2.250	4.500	450	339	-111
Metropoolregio Amsterdam	55.050	44.250	99.300	11.010	8.460	-2.550

*Als de Rap's zijn vastgesteld worden de hierin opgenomen opgaven overgenomen.

4.3 Uitgangssituatie 2011

Doel van deze paragraaf is inzicht te geven in de verhouding tussen de woningbehoefte en de woningvoorraad aan het begin van de verstedelijkingsafspraken. Hiervoor vormt het woningtekort de belangrijkste indicatie. De afgelopen jaren lieten een daling zien van de druk op de woningmarkt en het woningtekort. In 2011 is dit niet meer het geval. Het aantal huishoudens neemt toe, de productie blijft achter en het woningtekort loopt op.

Woningtekort

Doordat het provinciale prognosemodel de laatste jaren dezelfde berekeningswijze hanteert is het mogelijk voor de laatste jaren een overzicht te geven van de ontwikkeling van het woningtekort. Tabel 12 geeft een overzicht van de ontwikkeling van 2006 tot 2011 en laat voor 2010 en 2011 de wijze van berekening zien.

Het woningtekort is een begrip dat weergeeft dat het aanbod aan woningen achterblijft bij de vraag. Er zijn mensen die urgent een woning willen en die onvoldoende bediend worden door de woningmarkt. We zien echter weinig mensen die op straat slapen, het is dus zinvol om aan te geven hoe dit tekort is samengesteld.

Er zijn in Noord-Holland 1,276 miljoen huishoudens (1-1-2011). Bijna alle huishoudens wensen een woning. Uitzondering hierop zijn o.a. woonbotenbezitters en studenten die op kamers wonen. Er zijn ook nog inwonende personen die graag een woning willen, maar nog niets gevonden hebben (Urgente Starters). Als we met deze beide categorieën rekening houden, zijn er 1,232 miljoen woningvragers. Er staan in Noord-Holland 1,226 miljoen woningen. Een tekort van 6.000 woningen. Daar komt bovenop dat niet alle woningen beschikbaar zijn (2^e woningen, tijdelijk onbewoonbaar) en lege woningen zijn nodig om verhuizingen mogelijk te maken: frictieleegstand. Het ministerie hanteert bij die frictieleegstand voor iedere gemeente een percentage dat afhankelijk is van de samenstelling van de woningvoorraad. In gebieden met een hoge doorstroming is een hogere frictieleegstand gewenst. Dit zijn vooral gebieden met veel oude huurwoningen. Voor Nederland wordt een frictieleegstand van gemiddeld 2,2% gehanteerd. Voor Noord-Holland ligt dit iets hoger (2,7%), vooral door een hoge frictieleegstand in Amsterdam (3,9%). De gewenste woningvoorraad houdt hiermee rekening en bedraagt voor Noord-Holland 1,267 miljoen woningen. De daadwerkelijke woningvoorraad in 2011 is 1,227 miljoen woningen. Het verschil tussen deze twee vormt het woningtekort: -41.000 woningen in 2011 (-3,3%). Het tekort is groter dan de frictieleegstand. Dit betekent dat de daadwerkelijke woningvoorraad kleiner dan het aantal huishoudens dat een woning wenst. Het woningtekort in 2011 is toegekomen door de hoge huishoudensgroei en de achterblijvende productie. Een lagere productie in de komende jaren zal leiden tot een verdere stijging van het woningtekort. Uiteraard kent Noord-Holland regionale verschillen. Het grootste aantal huishoudens dat nog geen woning heeft, woont in Amsterdam.

Gevolgen van een stijgend woningtekort

Het woningtekort loopt op doordat de groei van de woningvoorraad achterblijft bij de gewenste woningvoorraad. Het aantal huishoudens dat een woning wenst groeit sneller dan de woningvoorraad. In de meest recente landelijke prognose neemt tot 2020 het woningtekort toe met 20.000 woningen. In theorie leidt een stijgend woningtekort tot een toenemende vraag naar nieuwbouw en stijgende prijzen in gewilde gebieden. In dit geval gaat dit niet op omdat de investeringsmogelijkheden bij consumenten door strengere hypotheekvoorwaarden afnemen. Ook bouwende partijen zoals woningbouwcorporaties en projectontwikkelaars hebben financieringsproblemen. Daarnaast draagt de beëindiging van Rijkssubsidies zoals Investeringsbudget Stedelijke Vernieuwing (ISV) en Besluit Locatiegebonden Subsidies (BLS) niet bij aan herstel van de woningbouwproductie.

Gevolg van een oplopend tekort is dat toetreding op de woningmarkt voor starters moeilijker wordt. Kinderen blijven langer thuis wonen en studenten wonen langer in een wooneenheid. Een dalend aantal transacties leidt tot minder doorstroming en daardoor tot een toenemende kwalitatieve mismatch. Er zijn huishoudens die geen woning hebben maar dit wel willen en huishoudens die een woning hebben die niet meer aansluit bij de woonvoorkeur. Omdat de demografische vraag doorgroeit en nauwelijks wordt beïnvloed door de ontwikkeling van het woningtekort is het verhogen van de productie de enige methode om het tekort af te doen nemen. Door het terugdringen van het woningtekort verbetert vooral de doorstroming op de woningmarkt.

Tabel 12: Ontwikkeling woningtekort per regio 2006-2011

Tekort (absoluut)

	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Kop van Noord-Holland	-1.500	-1.200	-1.000	-1.000	-900	-1.500
West-Friesland	-2.200	-2.000	-2.000	-2.100	-2.300	-2.300
Noord-Kennemerland	-3.300	-3.000	-2.800	-2.900	-2.400	-2.900
Waterland	-1.600	-1.500	-1.300	-1.400	-1.600	-1.700
Zaanstad	-1.700	-1.600	-1.700	-1.500	-900	-2.200
IJmond	-1.300	-1.200	-1.300	-1.400	-1.400	-1.600
Zuid-Kennemerland	-3.100	-2.800	-2.200	-1.900	-1.200	-2.600
Amstel-Meerlanden	-3.300	-3.100	-3.100	-2.900	-3.100	-4.600
Amsterdam	-17.800	-16.600	-12.700	-13.500	-15.400	-19.900
Gooi & Vechtstreek	-1.700	-1.300	-1.200	-1.700	-1.500	-1.600
Noord-Holland	-37.600	-34.200	-29.300	-30.200	-30.800	-41.000
Noord-Holland Noord	-7.000	-6.100	-5.800	-6.000	-5.700	-6.800
Noord-Holland Zuid	-30.600	-28.000	-23.500	-24.200	-25.200	-34.200

Tekort (%)

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

Berekening woningtekort voor 2010 en 2011 Provincie Noord-Holland

		2010	2011	Vershil 2011 - 2010
Bevolking	1	2.669.100	2.691.500	+22.400
Huishoudens	2	1.258.000	1.276.000	+17.900
Urgente starters	3	26.100	27.400	+1.400
Urgente woningverlaters	4	3.100	3.100	0
Saldo urgent woningzoekenden	5 (3-4)	1.282.700	1.300.300	+17.500
Vrijwillig in niet woning	6	66.900	68.200	+1.400
Woningbehoefte	7 (2+5-6)	1.215.900	1.232.000	+16.100
Frictieleegstand	8	32.400	31.900	-400
Gewenste woningvoorraad	9 (7+8)	1.251.700	1.267.400	+15.700
Daadwerkelijke woningvoorraad	10	1.218.500	1.226.500	+8.000
Woningtekort absoluut	11 (9-10)	-31.600	-41.000	+9.300
Woningtekort in %	12 (11 / 10)	-2,6%	-3,3%	+0.7%

5. Woningbouwcapaciteit

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

5.1 Capaciteit per regio

Bron voor de gegevens in dit hoofdstuk is de monitor woningbouwcapaciteit Noord-Holland 2011. Iedere gemeente heeft op enig moment één of meer locaties waar nieuwe woningen gebouwd (gaan) worden. Totaal voor alle gemeenten bedraagt de restcapaciteit per 1-1-2011 199.700 nieuwe woningen (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 30.900 woningen gesloopt (t.b.v. vervanging). Totaal resteert een netto capaciteit van ruim 168.800 woningen. In tabel 13 zijn deze gegevens per regio weergegeven.

2011 is het tweede jaar op rij dat de capaciteit afneemt. De jaren hiervoor nam de capaciteit steeds toe. De totale netto capaciteit in 2011 ligt ongeveer 13.800 woningen lager dan in 2010. Het wegvallen van het project Westflank Haarlemmermeer (10.000 woningen) in de regio Amstel-Meerlanden is de voornaamste oorzaak van de daling. Bij de meting van het aantal geplande woningen telt capaciteit pas mee als deze is opgenomen in een gemeentelijk plan. In dit geval is dit niet helemaal reëel. De capaciteit op deze locatie is namelijk niet nul, alleen al is vooralsnog onduidelijk in welke vorm en omvang het project wordt vervolgd.

De verschillen met vorig jaar in de ander regio's zijn veel kleiner. De totale netto capaciteit in Noord-Holland Noord is bijna gelijk aan vorig jaar (-800 woningen). Op regioniveau zijn er wel verschillen, de capaciteit in de Kop van Noord-Holland is afgenomen met 2.900 woningen en toegenomen met 2.300 woningen in West-Friesland.

De netto capaciteit in Noord-Holland Zuid is afgenomen met 12.900 woningen t.o.v. 2010. Als we de 10.000 woningen in de Westflank buiten beschouwing laten zijn de opvallendste ontwikkelingen: een stijging in de Gooi en Vechtstreek (+1.700) en een daling in Zaanstad (-1.400), Zuid-Kennemerland (-1.200) en Amstel-Meerlanden (-3.700 exclusief Westflank).

Tabel 13: Woningbouwcapaciteit per regio in 2011

	Bruto	Te slopen	Netto
Kop van Noord-Holland	14.300	1.000	13.400
West-Friesland	15.300	0	15.300
Regio Alkmaar	17.400	400	17.000
Noord-Holland Noord	47.100	1.400	45.700
Waterland	10.700	800	10.000
Zaanstad	10.300	2.200	8.100
Amsterdam	73.000	19.000	54.000
Amstel-Meerlanden	21.200	1.200	20.100
Stadsregio Amsterdam	115.300	23.200	92.100
IJmond	8.700	3.200	5.500
Zuid-Kennemerland	14.800	2.200	12.600
IJmond/Zuid-Kennemerland	23.500	5.400	18.100
Gooi en Vechtstreek	13.900	1.000	12.900
Noord-Holland Zuid	152.700	29.500	123.100
Noord-Holland	199.700	30.900	168.800

In tabel 14 is de netto capaciteit nader gespecificeerd naar planstatus. Harde capaciteit is belangrijk om op korte termijn te kunnen voldoen aan de woningbouwopgaven. Net als vorig jaar is de afname van de harde capaciteit (-3.400) beduidend lager dan die van de zachte capaciteit (-11.900). In Noord-Holland Noord is het aantal woningen in harde plannen gestegen met 1.500 woningen. In Noord-Holland Zuid is vooral in Waterland en Zaanstad de harde capaciteit gedaald. De totale afname van de harde capaciteit in Noord-Holland Zuid bedraagt -4.800 woningen.

De capaciteit neemt af door nieuwbouw en planuitval en neemt toe door nieuwe plannen. De toename van de planuitval en de afname van nieuwe plannen zorgen voor de daling van de capaciteit. De daling is gekoppeld aan de marktomstandigheden, projecten zijn lastiger te realiseren en het is minder aantrekkelijk nieuwe projecten op te zetten. Voorlopig vormt de afname geen probleem. De huidige voorraad aan plannen is ruim voldoende voor de realisatie van de verstedelijkafspraken en het is reëel om te verwachten dat bij het verbeteren van de markt en het toenemen van de productie de planvoorraad weer zal stijgen. Vooral omdat plannen die nu uitvallen vanwege financiële haalbaarheid dan weer in beeld komen. Zeker op korte termijn zijn 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 2015. 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 10 jaar van te voren bekend.

Tabel 14: Netto woningbouwcapaciteit hard/zacht per regio in 2011*

	Hard	Zacht	Totaal
Kop van Noord-Holland	2.200	11.200	13.400
West-Friesland	6.400	9.000	15.300
Regio Alkmaar	9.300	7.700	17.000
Noord-Holland Noord	17.800	27.900	45.700
Waterland	4.300	5.700	10.000
Zaanstad	2.900	5.200	8.100
Amsterdam	28.600	25.400	54.000
Amstel-Meerlanden	6.200	13.900	20.100
Stadsregio Amsterdam	42.000	50.200	92.100
IJmond	2.500	3.100	5.500
Zuid-Kennemerland	3.800	8.800	12.600
IJmond/Zuid-Kennemerland	6.300	11.900	18.100
Gooi en Vechtstreek	2.700	10.100	12.900
Noord-Holland Zuid	51.000	72.200	123.100
Noord-Holland	68.800	100.100	168.800

*Haarlem heeft geen volledige gegevens ingeleverd over de status van plannen.
 Inschatting Haarlem: 30% totale netto plancapaciteit = hard.

Tabel 15 maakt duidelijk in welke categorieën de plancapaciteit is afgenomen. De afname van zachte plannen is hoger dan die van harde plannen en de afname op uitleglocaties is groter dan binnenstedelijk. De capaciteit is vooral gedaald bij zachte plannen op uitleglocaties. Meer over binnenstedelijk bouwen in hoofdstuk 6.

Tabel 15: Indicatie ontwikkeling plancapaciteit 2011 t.o.v. 2010

Planccapaciteit 2010	Binnenstedelijk	Uitleg	Totaal
Hard	66.000	5.000	71.000
Zacht	77.000	35.000	111.000
Totaal Provincie Noord-Holland	143.000	40.000	183.000

Planccapaciteit 2011	Binnenstedelijk	Uitleg	Totaal
Hard	65.000	3.000	68.000
Zacht	73.000	27.000	101.000
Totaal Provincie Noord-Holland	138.000	31.000	169.000

Verschil 2011 t.o.v. 2010	Binnenstedelijk	Uitleg	Totaal
Hard	-1.000	-2.000	-3.000
Zacht	-4.000	-8.000	-11.000
Totaal Provincie Noord-Holland	-5.000	-9.000	-14.000

5.2 Verstedelijgingsafspraken

In tabel 16 en 17 zijn de opgaven uit de verstedelijgingsafspraken voor de periode 2010-2019 afgezet tegen de woningbouwcapaciteit. De opgaven zijn verdeeld in twee tijdsvakken van vijf jaar 2010-2014 en 2015-2019. Als vuistregel wordt gehanteerd dat een regio minimaal voldoende capaciteit moet hebben om drie jaar vooruit te kunnen. Voor het eerste deel van de opgave moeten regio's nu al bijna voldoende harde capaciteit hebben om te kunnen voldoen aan de opgave. Voor de periode 2015-2019 komt ook de potentiële capaciteit in beeld. Deze plannen moeten nog wel worden omgezet van zacht naar hard.

Tabel 16: Taakstelling verstedelijgingsafspraken en beschikbare capaciteit 2010-2020 Noord-Holland Noord

Taakstelling per regio	Resterende opgave 2010-2014	Opgave 2015-2019	Totaal Resterend
Kop van Noord-Holland	3.350	2.400	5.750
West-Friesland	4.536	3.700	8.236
Regio Alkmaar	5.269	4.000	9.269
Noord-Holland Noord	13.155	10.100	23.255

Netto capaciteit	Netto groei 2010	Hard	Zacht	Totaal	Resterende opgave 2010-2014 t.o.v hard (afgerond)	Opgave 2015-2019 t.o.v. zacht + rest hard (afgerond)
Kop van Noord-Holland	150	2.200	11.200	13.400	-1.200	7.600
West-Friesland	664	6.400	9.000	15.300	1.800	7.100
Regio Alkmaar	731	9.300	7.700	17.000	4.000	7.700
Noord-Holland Noord	1.545	17.800	27.900	45.700	4.600	22.400

In Noord-Holland Noord vormt de beschikbare capaciteit geen belemmering voor het halen van de opgave. Alle regio's hebben voldoende capaciteit, ook als we rekening houden met 30% planuitval. Alleen in de Kop van Noord-Holland is nog niet genoeg harde capaciteit aanwezig voor de periode 2010-2014. Er zijn genoeg zachte plannen beschikbaar om door te schuiven naar hard. Het huidige bouwtempo en de lage afgifte van bouwvergunningen maken dit niet direct noodzakelijk. De voorraad harde plannen is voldoende voor de korte termijn.

Tabel 17: Taakstelling verstedelijkingsafspraken en beschikbare capaciteit 2010-2020 Noord-Holland Zuid

Taakstelling per regio	Resterende opgave 2010-2014	Opgave 2015-2019	Totaal Resterend
Waterland	2.153	2.400	4.553
Zaanstreek	2.603	2.700	5.303
Amsterdam	16.608	14.200	30.808
Amstel-Meerlanden	6.614	5.700	12.314
Stadsregio Amsterdam	27.978	25.000	52.978
IJmond	1.354	1.300	2.654
Zuid-Kennemerland	2.191	2.000	4.191
IJmond/Zuid-Kennemerland	3.545	3.300	6.845
Gooi- en Vechtstreek	2.597	1.800	4.397
Noord-Holland Zuid	34.120	30.100	64.220

Netto capaciteit	Netto groei 2010	Hard	Zacht	Totaal	Resterende opgave 2010-2014 t.o.v hard (afgerond)	Opgave 2015-2019 t.o.v. zacht + rest hard (afgerond)
Waterland	347	4.300	5.700	10.000	2.100	5.400
Zaanstad	497	2.900	5.200	8.100	300	2.800
Amsterdam	3.392	28.600	25.400	54.000	12.000	23.200
Amstel-Meerlanden	786	6.200	13.900	20.100	-500	7.700
Stadsregio Amsterdam	5.022	42.000	50.200	92.100	14.000	39.200
IJmond	446	2.500	3.100	5.500	1.100	2.900
Zuid-Kennemerland	509	3.800	8.800	12.600	1.600	8.400
IJmond/Z-Kennemerland	955	6.300	11.900	18.100	2.700	11.300
Gooi en Vechtstreek	503	2.700	10.100	12.900	100	8.500
Noord-Holland Zuid	6.480	51.000	72.200	123.100	16.800	58.900

De opgave voor de Metropoolregio Amsterdam beslaat Noord-Holland Zuid en Almere en Lelystad en bedraagt bijna 100.000 woningen voor de periode 2010-2019. Het zwaartepunt ligt in de eerste vijf jaar. Gezien de jaarlijkse productie in periode 2000-2009 is de ambitie in de verstedelijkingsafspraken met een netto groei van 10.000 woningen per jaar hoog. Ook in Noord-Holland Zuid vormt de beschikbare capaciteit geen belemmering voor het halen van de opgave. Alleen Amstel-Meerlanden heeft nog een klein tekort aan harde capaciteit.

Op papier is genoeg capaciteit beschikbaar voor de verstedelijkingsafspraken. Om de opgaven daadwerkelijk te halen moet er een aantal dingen gebeuren: het beperken van planuitval, zachte plannen moeten opschuiven in status en bouwvergunningen moeten leiden tot het in aanbouw nemen en opleveren van woningen.

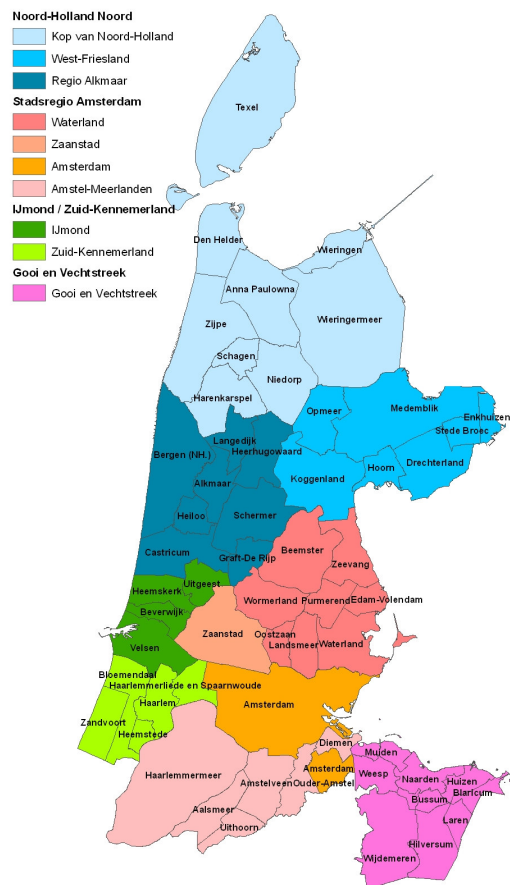
Paragrafen 5.4, 5.5 en 5.6 beschrijven deze drie factoren.

5.3 Regionale Actie Programma's (RAP's)

In de provinciale woonvisie zijn vier kwalitatieve kenmerken van de voorraad benoemd waarop gestuurd wordt. Dit zijn: verhouding huur-/koopwoningen, verhouding eengezins-/meergezinswoningen, percentage nul-tredenwoningen t.o.v. de totale nieuwbouw en het percentage particulier opdrachtgeverschap. Voor de eerste drie kenmerken is in de ABF rapportages aangegeven wat een ideaal nieuwbouwsценario 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.

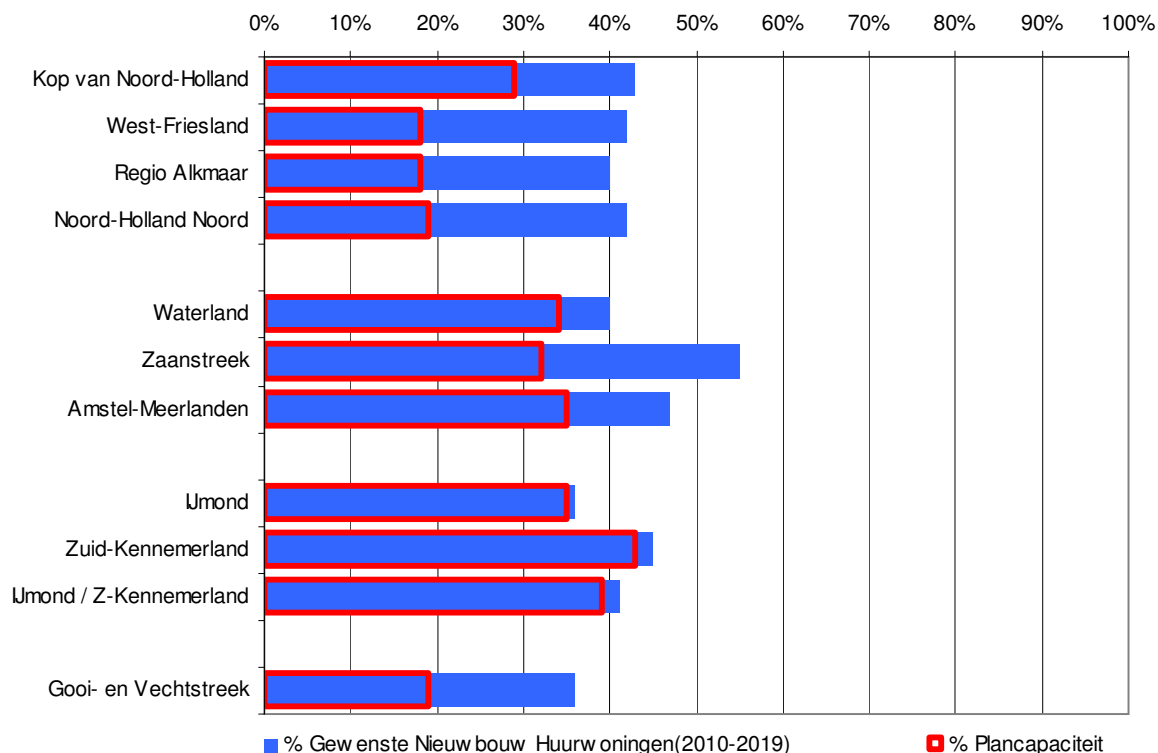
Om te kijken of de doelstellingen uit de RAP's aansluiten bij het planaanbod en de vraag zijn deze cijfers in deze paragraaf naast elkaar gezet. Dit geeft een indicatie of de huidige situatie verschilt van de toekomstige behoefte. Moeten gemeenten anders gaan bouwen dan ze gewend zijn of is de verandering 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 eigendomsituatie (huur/koop) vaak makkelijker aan te passen dan het fysieke bouwtype (eengezins/meergezins).

Figuur 18: Regio indeling RAP's



Huur/Koop

Figuur 19: Plancapaciteit en gewenste nieuwbouw (2010-2019) van huurwoningen

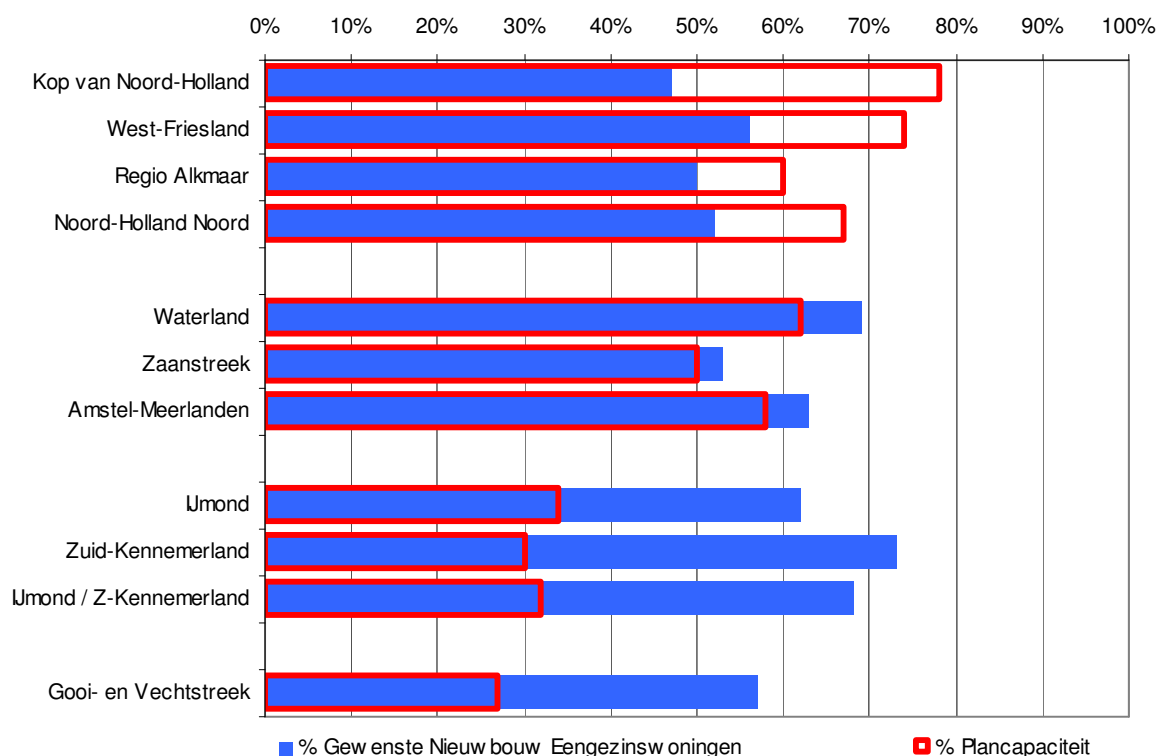


* De gewenste nieuwbouw bevat een hoge aanname voor de omzetting van huur naar koopwoningen door de verkoop van corporatiewoningen. Als het aantal omzettingen lager ligt daalt ook het gewenste percentage nieuwbouw in de huursector.

In figuur 19 is het aandeel huurwoningen in de plancapaciteit afgezet tegen het aandeel huurwoningen in het op de vraag gebaseerde nieuwbouwprogramma uit de ABF rapportage. Met uitzondering van de regio IJmond/Zuid-Kennemerland is de vraag naar huurwoningen in alle regio's hoger dan de verwachte groei van het aanbod.

Eengezins-/Meergezinswoningen

Figuur 20: Plancapaciteit en gewenste nieuwbouw (2010-2019) van eengezinswoningen

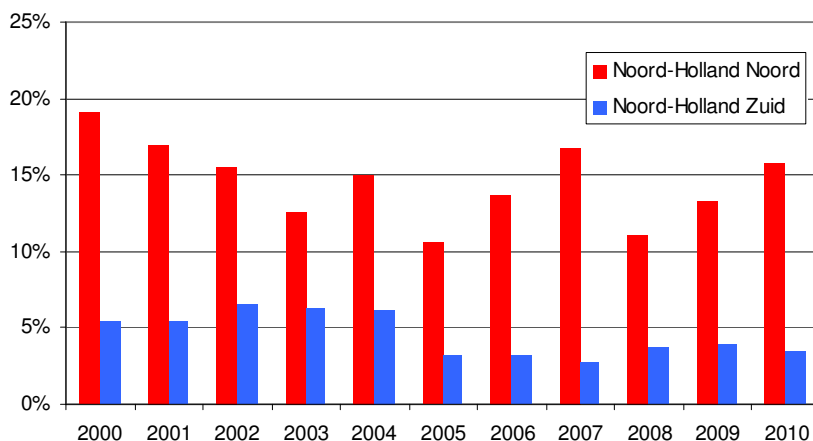


Figuur 20 geeft een indicatie van de verhouding tussen een- en meergezinswoningen in de plancapaciteit en het vraag gebaseerde nieuwbouwprogramma zoals beschreven in de ABF rapportage. Het aandeel eengezinswoningen in plannen ligt in Noord-Holland Noord hoger dan de vraag. In de subregio's van de stadregio is dit redelijk in balans. In de overige regio's 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 20. Het aandeel meergezinswoningen in plannen is lager dan de vraag in Noord-Holland Noord. In IJmond/Zuid-Kennemerland en de Gooi en Vechtstreek ligt het planaanbod hoger dan vraag.

(Collectief) Particulier Opdrachtgeverschap

Figuur 21: Aandeel particulier opdrachtgeverschap t.o.v. totale nieuwbouw



Het bouwen van woningen in (collectief) particulier opdrachtgeverschap is een van de doelen in de Woonvisie. De ABF rapportage gaat niet in op de vraag naar deze bouwvorm. Figuur 21 laat voor de afgelopen jaren zien welk aandeel van de nieuwbouw is gerealiseerd door particuliere opdrachtgevers. Vooral in Noord-Holland Noord vormt (C)PO met 15% een significant aandeel van de productie.

Nultredenwoningen

Tabel 22: 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%

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 eengezinswoning, in Noord-Holland Noord meer dan de helft. Bij nieuwbouw ligt het percentage eengezinswoningen lager omdat veel meergezinsnieuwbouwwoningen een lift hebben.

Onzekerheden rondom aanbod, uitbreiding van de voorraad en de groei van de vraag maken nultredenwoningen een lastig onderwerp. Vaak zijn alleen schattingen en vanuit enquêtes afgeleide gegevens beschikbaar. De in de ABF rapporten gebruikte cijfers zijn gebaseerd op het driejaarlijkse WoON onderzoek, de provinciale prognose en de kenmerken van de bestaande voorraad en dienen indicatief op regioniveau te worden gebruikt.

Om de ontwikkelingen te volgen is het ook nodig de uitbreiding van de voorraad in beeld te hebben. Dit wordt niet bijgehouden door het CBS. In 2008 en 2009 heeft de provincie daarom de monitor zorgwoningen uitgevoerd. Doordat niet alle gemeenten meewerkten gaven de uitkomsten alleen een indicatie van de toename.

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

Uitbreiding van de voorraad nultredenwoningen kan niet alleen door nieuwbouw. Ook door het opwaarderen van de bestaande voorraad (opplussen) 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 22 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. De percentages liggen tussen de 25% in de gemeente Amsterdam en 65% in Waterland.

Het is lastig om aan te geven of deze nieuwbouwpercentages significant afwijken van de recente en geplande ontwikkelingen. In stedelijke gemeenten zoals Haarlem, Alkmaar, Hilversum en Amsterdam zijn geen kwantitatieve problemen te verwachten. Een groot deel van de geplande nieuwbouw is een meergezinswoning en tegenwoordig zijn veel van dit soort projecten voorzien van een lift. Mogelijke problemen ontstaan in de meer landelijke regio's. Omdat ouderen minder vaak en over kortere afstanden verhuizen moet dit lokaal worden opgepakt. Projecten die aansluiten bij de specifieke woonvoorkeuren en wensen van ouderen kunnen een belangrijke rol spelen bij de doorstroming. Bij nultredenwoningen moet het dus vooral gaan over kwaliteit op een lokaal niveau. Op basis van de beschikbare informatie over de groei van de vraag en de geplande productie zou vooral in de regio's in Noord-Holland Noord het percentage nultredenwoningen in plannen moeten worden opgehoogd.

5.4 Planuitval

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

Voor de gemeenten waar de planuitval kon worden berekend (in 2011 t.o.v. 2010) bleken er 148 plannen niet meer door te gaan (15% van het totaal aantal plannen). In totaal gaat het hier om 8.400 woningen. Dit is 7% van de totale capaciteit aan woningen. De planuitval blijft dit jaar hoog maar is wel afgenomen in vergelijking met vorig jaar. In de periode in 2005-2008 bleek ongeveer 2% van de capaciteit uit te vallen. Het uitvalspercentage steeg van 4% in 2009 naar 10% in 2010. Vaak wordt er geen reden gegeven voor planuitval, waar dit wel gedaan is speelt financiële haalbaarheid een belangrijke rol.

Planuitval vanwege financiële haalbaarheid of gebrek aan marktinitiatieven is een lastige categorie. Het kan namelijk gaan om planuitstel in plaats van planuitval. Het plan is onder de huidige marktomstandigheden niet haalbaar maar bij een aantrekkende markt kan het plan weer terug komen in de inventarisatie. Er zijn geen planologische of wettelijke belemmeringen. Zolang planuitval wordt gecompenseerd door nieuwe plannen hoeft dit geen probleem te zijn. In voorgaande jaren was dit het geval. Dit jaar laat zien dat vooral het ontwikkelen van nieuwe plannen is gestopt. Voor het behalen van de toekomstige opgaven is het van belang dat dit weer op gang komt.

Tabel 23: Planuitval in 2011*

Reden	Aantal woningen	Aantal plannen
Financiële haalbaarheid	800	20
Ander functie dan wonen	800	2
Afhankelijk van particulier initiatief	700	14
Strijdig met andere plannen (bv Structuurvisie)	700	6
Vervallen/uitgesteld/heroverweging	300	6
Maatschappelijk draagvlak	100	1
Bezwaar omwonenden	0	1
Milieu	0	1
Overig (geen reden)	5.000	97
Totaal*	8.400	148
Aandeel van totale capaciteit*	7%	15%

*Meting is exclusief de gemeenten Amsterdam, Haarlem en Zaanstad

5.5 Knelpunten

Aan de gemeenten is gevraagd of er in plannen sprake is van knelpunten, als gevolg waarvan de realisering van een bouwplan ernstige problemen ondervindt. Totaal is door 53 van de 58 gemeenten bij één of meer plannen een knelpunt aangegeven. Bij de percentages t.o.v. de totale capaciteit zijn deze vijf ontbrekende gemeenten dan ook niet meegenomen.

Bij ongeveer 49% 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 60% van het aantal op te leveren woningen. Er worden verschillende typen knelpunten genoemd. Veelal geeft men per plan meerdere typen knelpunten op. In tabel 24 is een overzicht per type knelpunt gegeven. Te zien is dat bij 27% van de plannen financiële haalbaarheid genoemd wordt als mogelijk knelpunt waardoor de planning vertraagd kan worden. Het gaat hierbij om circa 24.100 woningen. Bezwaar van omwonenden, maatschappelijk draagvlak en afhankelijkheid van particulier initiatief zijn traditioneel veel voorkomende knelpunten. Opvallend is de toename van het knelpunt geluid, dit werd voorgaande jaren nauwelijks genoemd.

Tabel 24: Knelpunten bij woningbouwplannen, start bouw periode 2011-2014*

Knelpunten	Aantal plannen		Aantal woningen	
Financiële haalbaarheid	182	27%	24.100	40%
Afhankelijk van particulier initiatief (nog onduidelijk)	143	21%	13.000	22%
Maatschappelijk draagvlak	107	16%	11.300	19%
Geluid	42	6%	11.100	19%
Bezwaar omwonenden	148	22%	10.400	17%
Luchtkwaliteit	15	2%	8.900	15%
Afhandelen uitplaatsing	31	5%	7.200	12%
Externe Veiligheid	24	4%	7.200	12%
Milieuzoneringen en milieubeschermingsgebieden	49	7%	6.000	10%
Regionale/Intergemeentelijke samenwerking	3	0,4%	5.200	9%
Bodemverontreiniging	37	5%	4.000	7%
Planschade	34	5%	2.700	4%
Financiële crisis expliciet genoemd	6	1%	2.500	4%
Verkoopstagnatie expliciet genoemd	12	2%	1.500	2%
Strijdig met andere plannen (bijvoorbeeld Structuurvisie)	10	1%	800	1%
Privaatrecht	27	4%	800	1%
Politiek	0	0%	0	0%

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

Figuur 25: Aantal plannen en woningen waarbij een of meerdere knelpunten genoemd worden, start bouw periode 2011-2014*

Totaal één of meerdere knelpunten genoemd	Plannen	336	49% van totale plancapaciteit
	Woningen	35.900	60% van totale plancapaciteit

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

5.6 Verwachtingen voor de toekomstige productie

Sinds de crisis zijn de prijzen van woningen gedaald, staan woningen langer te koop en worden minder projecten in aanbouw genomen; de marktvraag is afgenomen en mensen stellen een verhuizing uit. De invloed van de crisis op de demografische vraag 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 tweede kwartaal 2011

In 2010 is het aantal nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend gedaald met 17%. Dit is ongeveer gelijk aan de landelijke afname van 16%. In veel regio's valt de afname hoger uit. Vooral in Noord-Holland Noord, Zuid-Kennemerland en Amstel-Meerlanden. In Amsterdam is het aantal verdubbeld t.o.v. 2009.

Tabel 26: Verleende bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen (aantal woningen)

	2005	2006	2007	2008	2009	2010	% t.o.v. 2009
Kop van Noord-Holland	657	645	580	455	453	265	-42%
West-Friesland	1.274	1.442	1.403	920	1.132	780	-31%
Regio Alkmaar	978	1.392	1.418	866	1.530	644	-58%
Waterland	765	896	718	571	832	489	-41%
Zaandam	819	935	1.860	568	834	766	-8%
IJmond	1.135	580	991	673	454	375	-17%
Zuid-Kennemerland	1.018	556	417	936	1.795	561	-69%
Amstel-Meerlanden	2.460	2.914	2.275	1.958	1.969	598	-70%
Amsterdam	4.178	6.020	6.134	6.204	2.575	5.313	106%
Gooi & Vechtstreek	765	783	509	738	926	619	-33%
Noord-Holland Noord	2.909	3.479	3.401	2.241	3.115	1.689	-46%
Noord-Holland Zuid	11.140	12.684	12.904	11.648	9.385	8.721	-7%
Noord-Holland	14.049	16.163	16.305	13.889	12.500	10.410	-17%

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 woningen moeten echter nog wel worden gebouwd. 31.143 nieuwbouwwoningen in Noord-Holland waarvoor eerder een bouwvergunning is verleend zijn nog niet opgeleverd in het tweede kwartaal van 2011. De bouw is nog niet gestart of de bouw is in uitvoering. De problemen met de productie zit vooral aan het einde van het bouwproces.

Verwachtingen van gemeenten

Aan gemeenten is gevraagd om aan te geven in welk jaar de in de monitor opgegeven capaciteit waarschijnlijk wordt opgeleverd. Dit geeft een indicatie van de fasering van de productie, zie figuur 28. In vergelijking met het onderzoek van 2008, 2009 en 2010 is de verwachte productie in 2011 opnieuw sterk teruggeschoefd. De planning voor de periode 2012-2014 is licht gestegen.

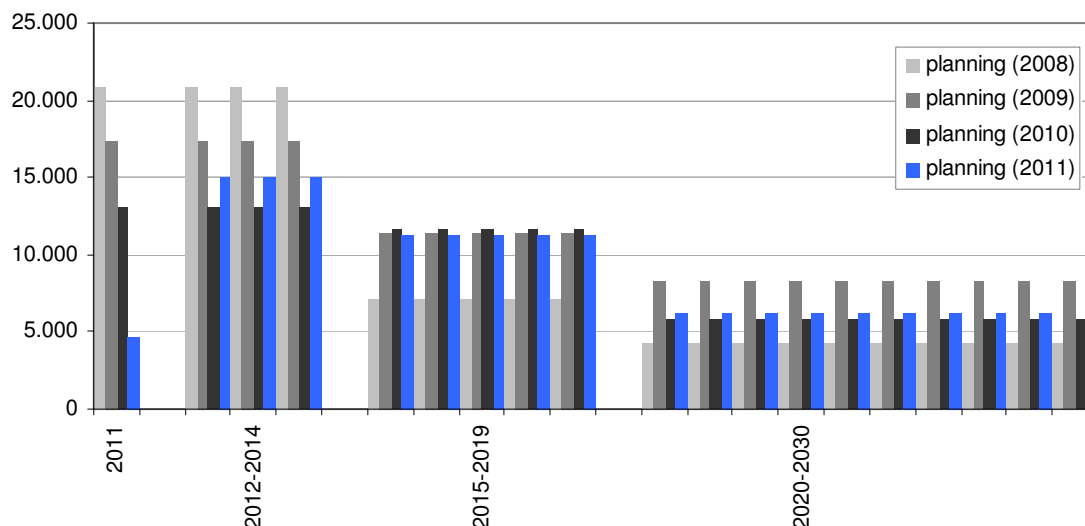
De gegevens uit de monitor plancapaciteit zijn niet geschikt om exact de nieuwbouw te voorspellen. De vraag aan gemeenten is namelijk niet op een voorspelling te geven van de nieuwbouw maar om de beschikbare capaciteit te faseren. Daarnaast speelt mee dat de inventarisatie van de plancapaciteit halverwege het jaar wordt uitgevoerd waardoor een deel van de opleveringen in 2011 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 hierna. De planning voor de iets langere termijn is daardoor optimistisch. Vanwege deze factor mag je de verwachte productie voor 2011 ingevuld in 2008 niet direct vergelijken met de verwachting voor dit jaar ingevuld in 2011. De gegevens zijn wel bruikbaar om de trend in de markt weer te geven. Zeker op de korte termijn is het beeld weinig positief. De verwachting van gemeenten is dat de woningbouwproductie lager zal liggen dan in voorgaande jaren. Het halen van de verstedelijkingsafspraken komt hiermee onder druk.

Tabel 27: Planning op te leveren woningen in 2011 (netto groei)

	2011	2012-2014	2015-2019	2020-2030	Onbekend	Totaal
Kop van Noord-Holland	100	2.900	1.700	3.100	5.500	13.400
West-Friesland	300	3.400	4.000	3.800	3.900	15.300
Regio Alkmaar	700	5.500	5.900	3.700	1.200	17.000
Noord-Holland Noord	1.200	11.800	11.600	10.600	10.600	45.700
Waterland	200	3.300	2.900	1.800	1.800	10.000
Zaanstad	300	2.000	4.500	1.300	0	8.100
Amsterdam	2.300	10.800	17.900	23.100	0	54.000
Amstel-Meerlanden	300	6.700	8.200	4.000	800	20.100
Stadsregio Amsterdam	3.100	22.900	33.400	30.200	2.600	92.100
IJmond	-100	2.000	2.900	400	300	5.500
Zuid-Kennemerland	400	4.600	5.000	1.900	700	12.600
IJmond/Zuid-Kennemerland	300	6.600	8.000	2.200	1.000	18.100
Gooi en Vechtstreek	100	3.900	3.700	200	5.000	12.900
Noord-Holland Zuid	3.500	33.400	45.100	32.600	8.600	123.100
Noord-Holland	4.700	45.200	56.600	43.100	19.200	168.800

Figuur 28: Netto planning aantal op te leveren woningen per jaar in Noord-Holland zoals opgenomen in de monitor plancapaciteit in 2008, 2009, 2010 en 2011



6. Binnenstedelijk bouwen

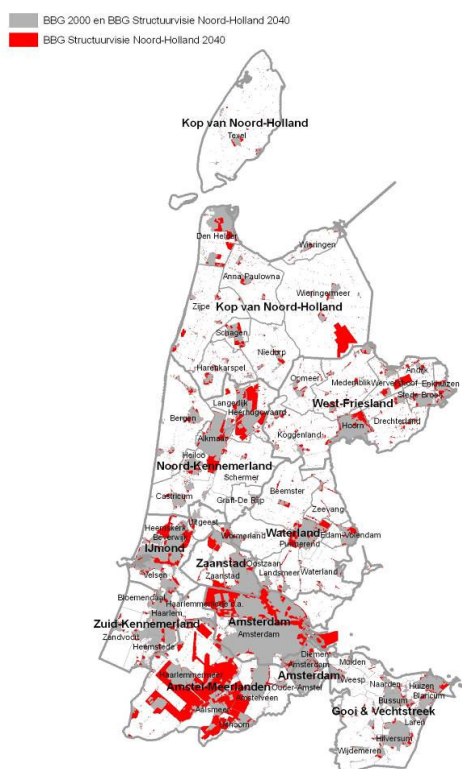
Om optimaal gebruik te maken van de schaarse ruimte streeft de provincie er naar zoveel mogelijk woningen in binnenstedelijk gebied te realiseren. In de structuurvisie heeft de provincie daarom een begrenzing van bestaand bebouwd gebied opgenomen. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van binnenstedelijke realisatie tot 1-1-2011 en de beschikbare plancapaciteit.

6.1 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 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 kaart 29 is het verschil weergegeven. Zoals te zien op de kaart is het bestaand bebouwd gebied in de Structuurvisie Noord-Holland 2040 veel ruimer dan de BBG 2000 grens. De capaciteit binnen BBG SV is daarom fors hoger dan die binnen BBG 2000. In de Structuurvisie en Verordening is opgenomen dat voordat gemeenten buiten BBG SV mogen bouwen ze eerst moeten aantonen dat er binnen BBG SV geen ruimte is. Nut en noodzaak van ontwikkelingen buiten BBG moet worden aangetoond. Hierbij speelt regionale afstemming een belangrijke rol.

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

Figuur 29: 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.

6.2 Binnenstedelijke productie

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

Tabel 30 en 31 geven een indicatie van de binnenstedelijk bruto en netto groei per regio voor de periode 2005 tot 2010. In alle regio's ligt de netto groei lager dan de bruto groei. Dit komt doordat bijna alle onttrekkingen binnen BBG liggen terwijl uitbreiding van de voorraad zowel binnen als buiten BBG plaatsvindt. In de IJmond is bijvoorbeeld veel gesloopt in IJmuiden terwijl in de Broekpolder een grote uitleglocatie is gerealiseerd. Het kan ook zo zijn dat binnenstedelijk de woningen al gesloopt zijn maar dat de vervangende woningen nog niet zijn opgeleverd waardoor het percentage fors lager ligt. In Noord-Holland Noord is er door het lage aantal onttrekkingen weinig verschil tussen de bruto en netto groei (46% en 42%). In Noord-Holland Zuid is het verschil groter (66% om 47%).

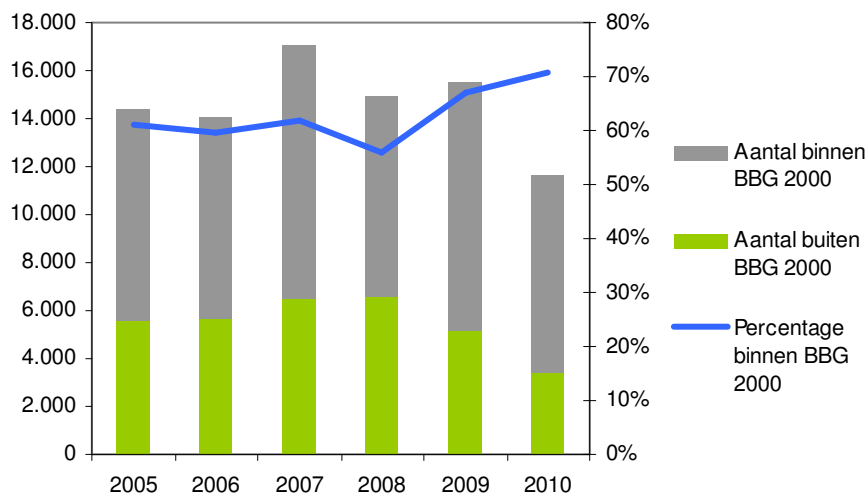
Tabel 30: Indicatie bruto groei binnenstedelijke woningvoorraad (binnen BBG 2000) 2005-2010

Bruto groei	Binnen BBG 2000	Buiten BBG 2000	Totaal	% Binnen
Kop van Noord-Holland	1.400	1.600	3.000	47%
West-Friesland	2.400	4.000	6.400	38%
Noord-Kennemerland	3.600	3.100	6.700	54%
Noord-Holland Noord	7.400	8.700	16.100	46%
Waterland	1.600	1.900	3.500	46%
Zaanstad	2.200	2.900	5.100	43%
IJmond	2.200	3.400	5.600	39%
Zuid-Kennemerland	5.500	200	5.700	96%
Amstel-Meerlanden	2.800	8.700	11.500	24%
Amsterdam	29.500	6.400	35.900	82%
Gooi & Vechtstreek	3.600	700	4.300	84%
Noord-Holland Zuid	47.400	24.200	71.600	66%
Noord-Holland	54.800	32.900	87.700	62%

Tabel 31: Indicatie netto groei binnenstedelijke woningvoorraad (binnen BBG 2000) 2005-2010

Netto groei	Binnen BBG 2000	Buiten BBG 2000	Totaal	% Binnen
Kop van Noord-Holland	1.100	1.500	2.600	42%
West-Friesland	1.900	3.800	5.700	33%
Noord-Kennemerland	2.800	3.000	5.800	48%
Noord-Holland Noord	5.900	8.300	14.100	42%
Waterland	800	1.700	2.600	31%
Zaanstad	1.300	2.900	4.300	30%
IJmond	400	3.300	3.700	11%
Zuid-Kennemerland	4.100	200	4.300	95%
Amstel-Meerlanden	1.900	8.500	10.400	18%
Amsterdam	9.700	6.300	16.000	61%
Gooi & Vechtstreek	2.600	700	3.300	79%
Noord-Holland Zuid	20.800	23.600	44.400	47%
Noord-Holland	26.700	31.900	58.600	46%

Figuur 32: Groei van de woningvoorraad binnen en buiten BBG 2000



Figuur 32 toont per jaar het percentage binnen BBG 2000 gebouwde woningen van 2005 tot 2010. Omdat de sloop van woningen bijna volledig binnenstedelijk plaatsvindt en dit jaarlijks fluctueert, is de bruto groei gebruikt om de verhouding tussen binnenstedelijk en uitleg weer te geven. Het aantal woningen gebouwd op uitleglocaties is na 2008 afgenomen van gemiddeld rond de 6.000 naar circa 3.000 in 2010. Binnenstedelijk ligt de productie gemiddeld op 9.000 woningen per jaar. In 2009 werd de afname van de uitleg nog gecompenseerd door een toename binnen BBG. In 2010 zijn beide categorieën gedaald waardoor de totale productie is afgenomen. Het percentage bruto groei binnen BBG 2000 is de laatste twee jaar gestegen naar boven de 70%.

6.3 Binnenstedelijke capaciteit

Omdat niet alle plannen op de kaart staan zijn de cijfers een indicatie van de binnenstedelijke mogelijkheden. Met uitzondering van de Kop van Noord-Holland ligt in alle regio's het merendeel van de plannen binnen BBG SV. In theorie past de volledige opgave van de verstedelijkingsafspraken binnen BBG SV (24.800 in Noord-Holland Noord en 70.700 in Noord-Holland Zuid).

De afname van plancapaciteit in 2011 in vergelijking met 2010 is binnen BBG SV (-4.600) kleiner dan buiten BBG SV (-9.100). Omdat meer dan driekwart van de totale capaciteit binnen BBG SV ligt is procentueel het verschil groter. De planvoorraad daalde met 3% binnen BBG SV en 23% buiten BBG SV. De totale capaciteit binnen BBG SV is afgenomen van 142.500 naar 137.900. Het aandeel binnenstedelijk plannen is gestegen, van 78% in 2010 naar 82% in 2011.

Tabel 33: Indicatie netto woningbouwcapaciteit binnen Bestaand Bebouwd Gebied Structuurvisie Noord-Holland 2040

	Binnen BBG SV	Buiten BBG SV	Totaal	Percentage binnen BBGSV
Kop van Noord-Holland	5.100	8.200	13.400	38%
West-Friesland	8.100	7.200	15.300	53%
Regio Alkmaar	14.300	2.700	17.000	84%
Noord-Holland Noord	27.300	18.400	45.700	60%
Waterland	8.200	1.800	10.000	82%
Zaanstad	6.600	1.500	8.100	82%
Amsterdam*	52.900	1.100	54.000	98%
Amstel-Meerlanden	17.000	3.100	20.100	85%
Stadsregio Amsterdam	84.700	7.500	92.100	92%
IJmond	5.000	600	5.500	90%
Zuid-Kennemerland	12.000	600	12.600	95%
IJmond/Zuid-Kennemerland	17.000	1.200	18.100	94%
Gooi en Vechtstreek	8.700	4.200	12.900	68%
Noord-Holland Zuid	110.300	12.800	123.100	90%
Noord-Holland	137.700	31.200	168.800	82%

*Inschatting provincie NH

7. Conclusies monitor woningbouw 2011

De monitor woningbouw van dit jaar bevat weinig positieve signalen. De productie daalt, het aantal verleende bouwvergunningen neemt af, de plancapaciteit daalt en het woningtekort neemt toe. De doelstellingen op het gebied binnenstedelijk bouwen wijken af van dit beeld: het aandeel binnenstedelijke gebouwde woningen (BBG 2000) neemt toe en ook het aandeel woningbouwplannen binnen BBG (zoals gedefinieerd in de Provinciale Structuurvisie) stijgt.

Productie daalt

In 2010 zijn in Noord-Holland 9.895 nieuwbouwwoningen opgeleverd. 1.755 woningen zijn aan de voorraad toegevoegd door bijvoorbeeld splitsing en functieverandering. De bruto groei bedraagt hiermee 11.650 woningen. 3.614 woningen zijn onttrokken aan de voorraad, dit geeft een netto groei van de woningvoorraad van 8.025 woningen. 2010 vormt het einde van jaren met een hoge woningbouwproductie, de netto groei ligt 3.465 woningen (30% lager) dan in 2009. Noord-Holland wijkt hiermee niet af van het landelijk beeld. Ook in Nederland is de nieuwbouwproductie fors gedaald. Een aantal regio's heeft na één jaar al een forse achterstand op de verstedelijkingsafspraken. De verwachting is dat de achterstanden verder zullen oplopen.

Woningtekort neemt toe

Het woningtekort is in 2011 gestegen naar -3,3% (41.000 woningen). Dit is de eerste echte stijging sinds 2006. Voorgaande jaren bestond het tekort op provinciaal niveau uit frictieleegstand wat problemen oplevert voor de doorstroming op de woningmarkt. Dit jaar bestaat het tekort ook uit urgente starters. Het aantal huishoudens dat een woning wenst is hiermee groter dan woningvoorraad. Een oplopend tekort belemmert de doorstroming en maakt voor starters de toetreding op de woningmarkt moeilijker. Bij een lage productie en het doorgaan van de demografische groei zal het tekort in de komende jaren verder oplopen.

Plancapaciteit neemt af

In 2011 is voor het tweede jaar op de plancapaciteit afgenomen. Het gaat vooral om zachte plannen op uitleglocaties. In de categorieën waarop korte termijn plancapaciteit gewenst is, hard en binnenstedelijk, is de afname beperkt. De beschikbare plancapaciteit vormt nog geen probleem voor het halen van de opgaven. Te verwachten valt dat als de woningmarkt zich herstelt ook het ontwikkelen van nieuwe woningbouwplannen weer aantrekt.

Planvoorraad sluit niet altijd aan bij gewenste vraag

De kwalitatieve invulling van de woningplannen komt op een aantal punten niet overeen met de vraag. De vraag naar huurwoningen ligt in bijna alle regio's hoger dan het aanbod in het planaanbod. In een aantal regio's bestaat een scheve verhouding tussen de vraag en het planaanbod van eengezinswoningen. In Noord-Holland Noord is het aanbod groter dan de vraag. In de regio's IJmond, Zuid-Kennemerland en Gooi & Vechtstreek is het andersom, het aanbod aan eengezinswoningen in plannen is kleiner dan de vraag.

Verwachte productie neemt af

De verwachtingen voor de woningbouwproductie in de komende jaren zijn somber. De afgifte van bouwvergunningen is gedaald met 17% en ook de verwachtingen van gemeenten zijn niet positief. Veel plannen zijn doorgeschoven naar een latere periode. De bouwproductie zal de komende jaren beduidend lager liggen dan in de periode 2006-2009.

Binnenstedelijk bouwen neemt toe

Het beeld voor binnenstedelijk bouwen is positief. Het aantal woningen dat gebouwd wordt binnen bestaand stedelijk gebied is gestegen naar boven de 70%. Het aandeel binnenstedelijke plannen is toegenomen van 78% in 2010 naar 82% in 2011. Binnen BBG (exclusief transformatiegebieden) zoals gedefinieerd in de Provinciale Structuurvisie is ruimte voor 137.700 woningen.