

# MONITOR WONINGBOUW 2016

Productie, plancapaciteit, woningbehoefte en  
Regionale Actieprogramma's

Sector Onderzoek  
& Informatie



# Inhoudsopgave

Samenvatting Monitor Woningbouw 2016 .....	1
Inleiding .....	3
1. Gegevensbronnen .....	5
1.1 Trendbreuken in de woningvoorraad- en huishoudensstatistiek .....	5
1.2 Inventarisatie woningbouwplannen .....	7
2. Terugblik RAP-periode 2011-2015 .....	10
2.1 Historische productie .....	10
2.2 Realisatie RAP-afspraken .....	12
2.3 Ontwikkelingen in de regio's .....	15
Kop van Noord-Holland .....	17
West-Friesland .....	18
Regio Alkmaar .....	19
Regio IJmond/Zuid-Kennemerland .....	20
Stadsregio Amsterdam .....	21
Regio Gooi & Vechtstreek .....	22
Schematische weergave van realisatie kwantitatieve en kwalitatieve afspraken .....	23
Zelfbouw .....	24
3. Woningbouwopgaven en capaciteit .....	25
3.1 Opgaven tot 2040 .....	25
3.2 Woningbouwcapaciteit .....	26
3.2 Capaciteit in relatie tot woningbehoefte .....	30
3.3 Verwachtingen voor de toekomstige productie .....	31
3.4. Binnenstedelijk bouwen en binnenstedelijke capaciteit .....	36
4. Cijferoverzichten nieuwe indeling RAP-regio's .....	39
Capaciteit in relatie tot woningbehoefte .....	39
Capaciteit per regio .....	39

## Samenvatting Monitor Woningbouw 2016

### RAP-afspraken 2011-2015<sup>1</sup>

De kwantitatieve afspraken die in de Regionale Actieprogramma's 2011-2015 zijn gemaakt zijn in alle regio's gedeeltelijk gerealiseerd. In de RAP's zijn afspraken gemaakt over nieuwbouwwoningen, de nieuwbouwproductie is achtergebleven bij de afspraken.

Als echter niet alleen wordt gekeken naar de toevoeging van nieuwbouw, maar ook naar de overige toevoegingen van woningen<sup>2</sup> aan de woningvoorraad, bijvoorbeeld door transformaties (= totale bruto productie), dan hebben de Stadsregio Amsterdam en de regio Gooi- en Vechtstreek hun RAP-afpraak gehaald. De Kop van Noord-Holland realiseerde 88% van hun afspraak, de regio West-Friesland en de regio IJmond/Zuid-Kennemerland ruim 80%. De regio Alkmaar kwam uit op driekwart van de afspraak.

### Huishoudens en bevolkingsgroei

Het niet behalen van de kwantitatieve RAP-afpraak is op zich geen indicatie of er te veel of te weinig is gebouwd in de afgelopen RAP-periode. Hiervoor moet ook gekeken worden naar de feitelijke ontwikkelingen in de regio's, zoals de groei van het aantal huishoudens en de bevolkingsgroei. De afspraken zijn destijds gemaakt op basis van de toen geldende prognose van de woningbehoefte, een voorspelling die o.a. gebaseerd is op de verwachte bevolkingsgroei en huishoudensgroei.

Afgezien van de Kop van Noord-Holland, waar het aantal inwoners is gedaald, is in alle andere regio's de bevolking in Noord-Holland gegroeid. De sterkste groei van het aantal inwoners zat in de Stadsregio Amsterdam en Zuid-Kennemerland. De Stadsregio kent ook de grootste groei van het aantal huishoudens, gevolgd door West-Friesland. De groei is beduidend kleiner in de Kop van Noord-Holland, minder dan 1%.

Als de huishoudensgroei en de groei van de woningvoorraad tegen elkaar worden afgezet, dan blijft de groei van de woningvoorraad in de Stadsregio Amsterdam en Zuid-Kennemerland achter bij de huishoudensgroei. Daardoor neemt demografisch de druk op de woningmarkt verder toe. Met name in gemeente Amsterdam is het verschil groot. In de overige regio's is groei van de woningvoorraad nagenoeg gelijk (West-Friesland) of zelfs iets groter (regio Alkmaar en Gooi & Vechtstreek) vergeleken met de huishoudensgroei. De druk op de woningmarkt is hier waarschijnlijk niet toegenomen. In de Kop van Noord-Holland is de groei van de woningvoorraad beduidend hoger dan de huishoudensgroei, wat duidt op een ontspannen woningmarkt.

### Kwalitatieve RAP-afspraken

Over de kwalitatieve afspraken kan op basis van de beschikbare gegevens en de aard van de gemaakte afspraken niet voor alle regio's een uitspraak worden gedaan. De afspraken over verdeling huur - koop in de toegevoegde woningvoorraad zijn in de Kop en de regio Alkmaar niet gehaald. Regio IJmond/Zuid-Kennemerland heeft de afspraak nagenoeg gehaald. Qua betaalbaarheid heeft West-Friesland haar streefpercentage voor het aandeel sociale huurwoningen van 25% gehaald.

### Woningbouwcapaciteit

Positief is dat het aantal geplande woningen in de meting van 2016 is toegenomen met 12.200 woningen. De geïnventariseerde netto capaciteit (=bouw minus sloop) bij gemeenten bedroeg op 1 januari 2016 171.600 woningen. Ook het aantal 'harde plannen' (vastgestelde

<sup>1</sup> Stadsregio Amsterdam 2010 t/m 2014, Gooi & Vechtstreek 2010 t/m 2015

<sup>2</sup> Berekend op basis van recent onderzoek van CBS naar transformaties

plannen), is toegenomen. Het aantal projecten waarop op korte termijn met bouwen kan worden begonnen is hierdoor toegenomen. Tot 2030 is in het merendeel van de regio's voldoende capaciteit aanwezig, behalve in regio IJmond/Zuid-Kennemerland. Na 2030 kennen ook de Stadsregio Amsterdam en regio Gooi & Vechtstreek een tekort, waarbij het tekort in Stadsregio Amsterdam behoorlijk is. Noord-Holland Noord heeft voldoende plannen om aan de (kwantitatieve) woningbehoefte tot 2040 te voldoen.

De capaciteit binnen bestaand bebouwd gebied (BBG) (circa 142.200 woningen) lijkt per saldo voldoende voor de kwantitatieve Noord-Hollandse woningbehoefte tot 2025 (123.700 woningen). Hierbij is nog geen rekening gehouden met de kwalitatieve vraag, en zijn er regionale verschillen in vraag en capaciteit.

### **Woningbouwproductie**

In 2015 is het totaal aantal opgeleverde nieuwbouwwoningen ten opzicht van 2014 met ongeveer 30% toegenomen. Wederom is het aantal verleende bouwvergunningen in 2015 gestegen: in totaal zijn er 4.000 meer vergunningen afgegeven dan het jaar daarvoor (circa 11.250 t.o.v. 7.250). Het aantal afgegeven bouwvergunningen is in de eerste helft van 2016 echter weer gedaald. Eenzelfde beweging zal waarschijnlijk in de komende jaren terug te zien zijn in de nieuwbouwproductie. Het aandeel zelfbouw<sup>3</sup> in de productie is in 2015 ongeveer gelijk gebleven aan 2014 (circa 9%), het aantal afgegeven bouwvergunningen voor zelfbouw is wel toegenomen t.o.v. 2014.

---

<sup>3</sup> Collectief + individueel

## Inleiding

De provincie streeft naar het realiseren van voldoende woningen van passende kwaliteit, waarbij volgens de ambities uit de Structuurvisie Noord-Holland 2040 zoveel mogelijk in de 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 en afspraken, 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 woningbouwopgaven voor de provincie zijn door de gemeenten in regioverband vastgelegd in de regionale actieprogramma's (RAP's). De RAP's geven uitvoering aan de provinciale woonvisie en bevatten kwantitatieve en kwalitatieve afspraken. De doelstellingen, uitkomsten en afspraken in de RAP's vormen de basis voor de metingen in het kader van de monitor Woningbouw. De RAP's zijn in 2011 en 2012 vastgesteld voor de periode 2011-2015<sup>4</sup>. De monitor Woningbouw 2016 blikt terug op deze eerste RAP-periode 2011-2015. Er is gekeken in hoeverre de RAP-afspraken zijn gerealiseerd over deze periode, ook tegen de achtergrond van de werkelijke ontwikkelingen, de groei van het aantal huishoudens en de bevolkingsgroei. Daarnaast komen de belangrijkste resultaten uit de monitor plancapaciteit en de toekomstige woningbouwopgaven aan bod.

Zoals in de Structuurvisie van de Provincie Noord-Holland staat, streeft de provincie naar duurzaam ruimtegebruik, onder meer door realisatie van voldoende en op de behoefte aansluitende huisvesting. In de Structuurvisie is globaal het aantal te bouwen woningen beschreven en is het ruimtelijk beleid opgenomen. In de provinciale ruimtelijke verordening is dat in regels voor gemeentelijke plannen uitgewerkt. De provinciale Woonvisie 2010-2020 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 positie die de provincie inneemt om dit te realiseren, is die van woningmarktregisseur. Een belangrijk instrument hierbij is het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP).

### Opzet van de monitor

De opzet van de monitor is tweeledig; er wordt teruggeblikt op de ontwikkelingen in de woningvoorraad (productie) van de afgelopen periode en er wordt vooruit gekeken op de te verwachte ontwikkelingen (o.a. plancapaciteit). Omdat er wordt teruggeblikt op de gehele RAP-periode en omdat bij het opstellen van de monitor de nieuwe afspraken en accenten voor de komende RAP-periode (2016-2020) nog niet bekend zijn, kent deze monitor een iets andere vorm dan de voorgaande jaren.

Deze monitor gaat niet in op de (nasleep van de) financieel-economische crisis en de daarmee gepaarde problemen op de woning(bouw)markt, zoals de afname van de doorstroming op woningmarkt en de woningbouwproductie. Uiteraard heeft ook de provincie Noord-Holland daar last van gehad. Tegen deze achtergrond moeten de monitor en de resultaten dan ook gelezen worden.

---

<sup>4</sup> Stadsregio Amsterdam en Gooi en Vechtstreek beslaat de RAP de periode 2010 tot en met 2014. De RAP-afspraken in Gooi en Vechtstreek zijn met een jaar verlengd tot en met 2015

### **Leeswijzer**

Een toelichting op de gebruikte cijfers vindt u in hoofdstuk 1. In 2015 is gemeente Uitgeest ambtelijk gefuseerd met de gemeenten Bergen, Castricum en Heiloo en zal gemeente Uitgeest aansluiten bij de regio Alkmaar voor het RAP. Echter in deze monitor wordt de 'oude' RAP-regio-indeling gehanteerd, omdat de RAP-afspraken niet zijn aangepast door de toevoeging/afvloeiing van Uitgeest<sup>5</sup>.

In hoofdstuk 2 wordt teruggeblikt op de gehele afgelopen RAP-periode en wordt gekeken in hoeverre de RAP-afspraken zijn gerealiseerd over deze periode; ook tegen de achtergrond van de ontwikkelingen in deze periode, de groei van het aantal huishoudens en de bevolkingsgroei.

Net als andere jaren is samen met de Stadsregio Amsterdam onderzoek gedaan naar de plancapaciteit (aantal woningen in bestaande plannen) bij Noord-Hollandse gemeenten. In deze monitor komen de belangrijkste uitkomsten van dit onderzoek aan bod en wordt het aanbod aan plannen afgezet tegen de toekomstige woningbehoefte. De uitkomsten hiervan zijn te vinden in hoofdstuk 3.

In hoofdstuk 4 zijn gegevens opgenomen om inzichtelijk te maken wat de gevolgen van de toevoeging respectievelijk afvloeiing van Uitgeest zijn voor de regio Alkmaar en regio IJmond/Zuid-Kennemerland.

---

<sup>5</sup> De monitor is bedoeld om de ontwikkelingen en plannen in relatie tot de RAP-afspraken in beeld te brengen. Als Uitgeest voor deze monitor bij regio Alkmaar wordt gevoegd, kunnen geen goede uitspraken worden gedaan over de ontwikkelingen afgezet tegen de RAP-afspraken.

# 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

De registratie van de woningvoorraad is in 2012 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.

### 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 m<sup>2</sup> 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:** *“Onder een woning wordt verstaan de kleinste binnen één of meer panden gelegen en voor woondoeleinden geschikte eenheid van gebruik, ontsloten via een eigen toegang vanaf de openbare weg, een erf of een gedeelte 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.”*

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, ‘overige toevoegingen’. In de statistieken komen schommelingen voor die historisch onlogisch zijn. Het aantal toevoegingen anderszins was in sommige gevallen in 2013 bijvoorbeeld tien keer hoger dan in 2011<sup>6</sup>. 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

<sup>6</sup> Door de hantering van een nieuwe definitie van ‘woning’ wordt er geen onderscheid meer gemaakt tussen woningen en wooneenheden. Wooneenheden zoals woningen- in een zorgcomplex of studentenflats, werden in het Woningregister aangemerkt als aparte categorie woonruimten. In de BAG worden alle eenheden als afzonderlijke woning gezien wanneer de eenheden zelfstandig zijn (o.a. eigen adres en voordeur). Op dit moment constateert het CBS dat gemeenten studenten- en zorgcomplexen nog op verschillende manieren in de BAG registreren. Daardoor komt het voor dat onzelfstandige woonruimten, die eigenlijk niet als aparte woning in de BAG zouden moeten worden opgenomen, soms toch nog worden geregistreerd als aparte woning. Dit zorgt voor zogenaamde ‘administratieve vervuiling’. - ‘Vooronderzoek Transformaties op de woningmarkt’ CBS (2015:5). Deze wijzigingen van definitie en registratie komen vooral tot uiting in de categorieën overige toevoegingen, overige onttrekkingen en correcties. In de BAG zijn in de jaren 2012, 2013 en in mindere mate 2014 veel hogere aantallen in deze categorieën in de woningvoorraad geteld dan in de jaren daarvoor. “Onderzoek en reparatie methodebreuk in tijdreeksen Woningvoorraad”, CBS (2016)



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.

Daarnaast is bij de vaststelling van de afspraken in de RAP's geen rekening gehouden met de gewijzigde definitie. In de voorgaande monitor 2015 is daarom voor de regionale ontwikkelingen voor 2012 en 2013 een inschatting gemaakt (op basis van de periode 2005-2011) van het aantal toevoegingen anderszins. De ontwikkeling van de voorraad was hierbij zo goed mogelijk in lijn gebracht met de geformuleerde opgave. Voor deze monitor wordt er gerekend met cijfers die onlangs door het CBS berekend zijn in hun onderzoek<sup>7</sup> naar transformaties (van niet-woning naar woning) in de periode 2012 tot midden 2015. Om te bepalen of een gebouw is getransformeerd in woningen/woning zijn in dit onderzoek selectiecriteria gehanteerd waardoor de zogenoemde 'administratieve vervuiling'<sup>8</sup> die is ontstaan door de definitiewijziging en invoering van de BAG niet wordt meegenomen. Deze methode is nauwkeuriger en geeft een beter beeld van de feitelijke ontwikkelingen wat betreft transformaties ('overige toevoegingen').

Bovengenoemde trendbreuken hebben beiden consequenties (gehad) voor de interpretatie van behoefte en opgave. Eind 2014-begin 2015 heeft de provincie daarom de woningbehoefte (opnieuw) berekend waarbij de definities van woningbehoefte en woningvoorraad weer in balans zijn gebracht. (zie ook 'Prognose 2015-2040', Provincie Noord-Holland, 2015). Voor de monitor 2016 hanteren we deze nieuwe prognose van de woningbehoefte om uitspraken te doen of er voldoende plannen zijn.

### **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 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.)

---

<sup>7</sup> 'Vooronderzoek Transformaties op de woningmarkt' te vinden op: <https://www.cbs.nl/nl-nl/onze-diensten/methoden/onderzoeksomschrijvingen/korte-onderzoeksbeschrijvingen/rapport-transformaties-woningmarkt>

<sup>8</sup> Zie voetnoot 3.

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 48 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](http://www.plan Capaciteit.nl).

De peildatum van de laatste meting is 1 januari 2016. Hierbij zijn gegevens verzameld over de capaciteiten, de status van deze capaciteit, de geplande opleverdatum van de woningen, de typewoningen, en de geografische ligging van de planlocaties. De cijfers zijn bij gemeenten 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.plan Capaciteit.nl](http://www.plan Capaciteit.nl).

### Respons

De respons is dit jaar 98%, bijna alle gemeenten hebben in de maanden maart tot juni 2016 de plangegevens ingevoerd op de website. De kwalitatieve respons (type woning, koop/huur etc.) verschilt per gemeente. Dit geldt ook voor sommige kwantitatieve gegevens (planstatus, plantype etc.) bij enkele gemeenten.

### 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.

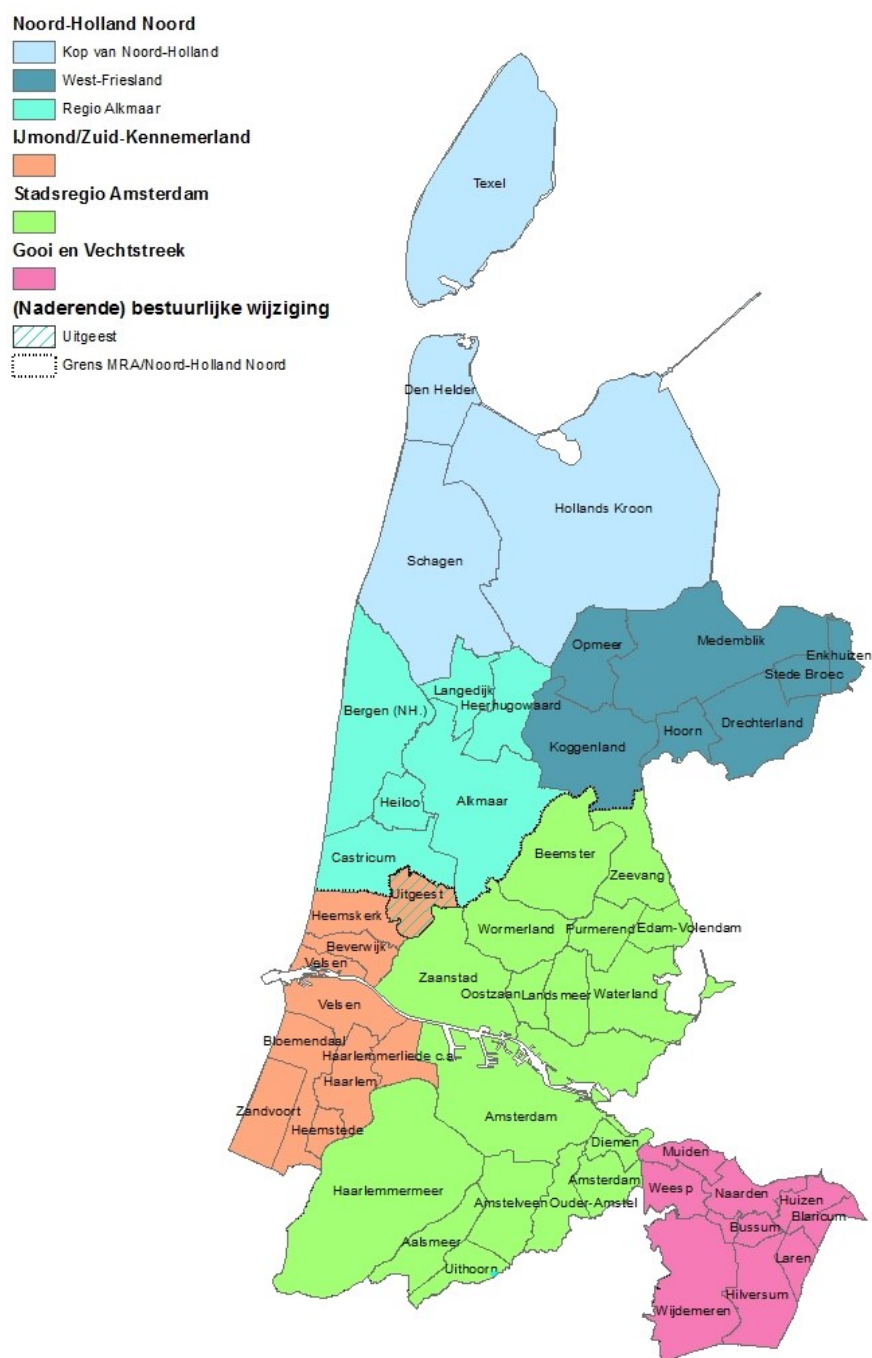
## Tijdsaspect

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 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 2 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 ongeveer twee jaar voordat een woning wordt opgeleverd.

Tabel 1: 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	
2. Door gemeenteraad vastgesteld	3-15 maanden	Hard
3. Plan of besluit in voorbereiding	18-39 maanden	
4. Potentiële bouwlocatie	Minimaal 39 maanden	Zacht

Figuur 2: RAP-regio's



## 2. Terugblik RAP-periode 2011-2015

In 2011 en 2012 hebben alle zes de regio's hun regionale actieprogramma's vastgesteld. Dit hoofdstuk geeft een indicatie van de realisatie van de hierin opgenomen doelstellingen. In de RAP's hebben de regio's afspraken gemaakt over de woningbouwproductie. De RAP's vervangen hiermee de verstedelijkingsafspraken (de prestatieafspraken tussen Rijk en regio's voor de periode 2010-2020).

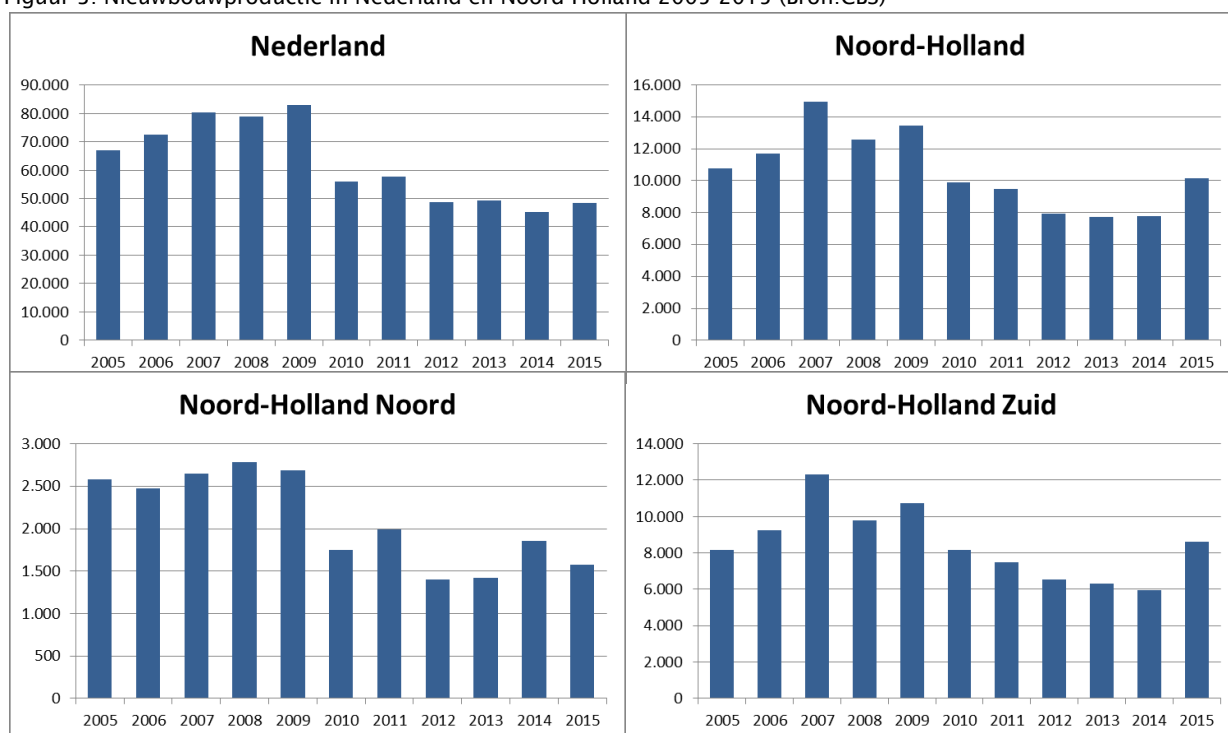
### 2.1 Historische productie

Om de productie van de laatste jaren in Noord-Holland 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 in 2013 en 2014.

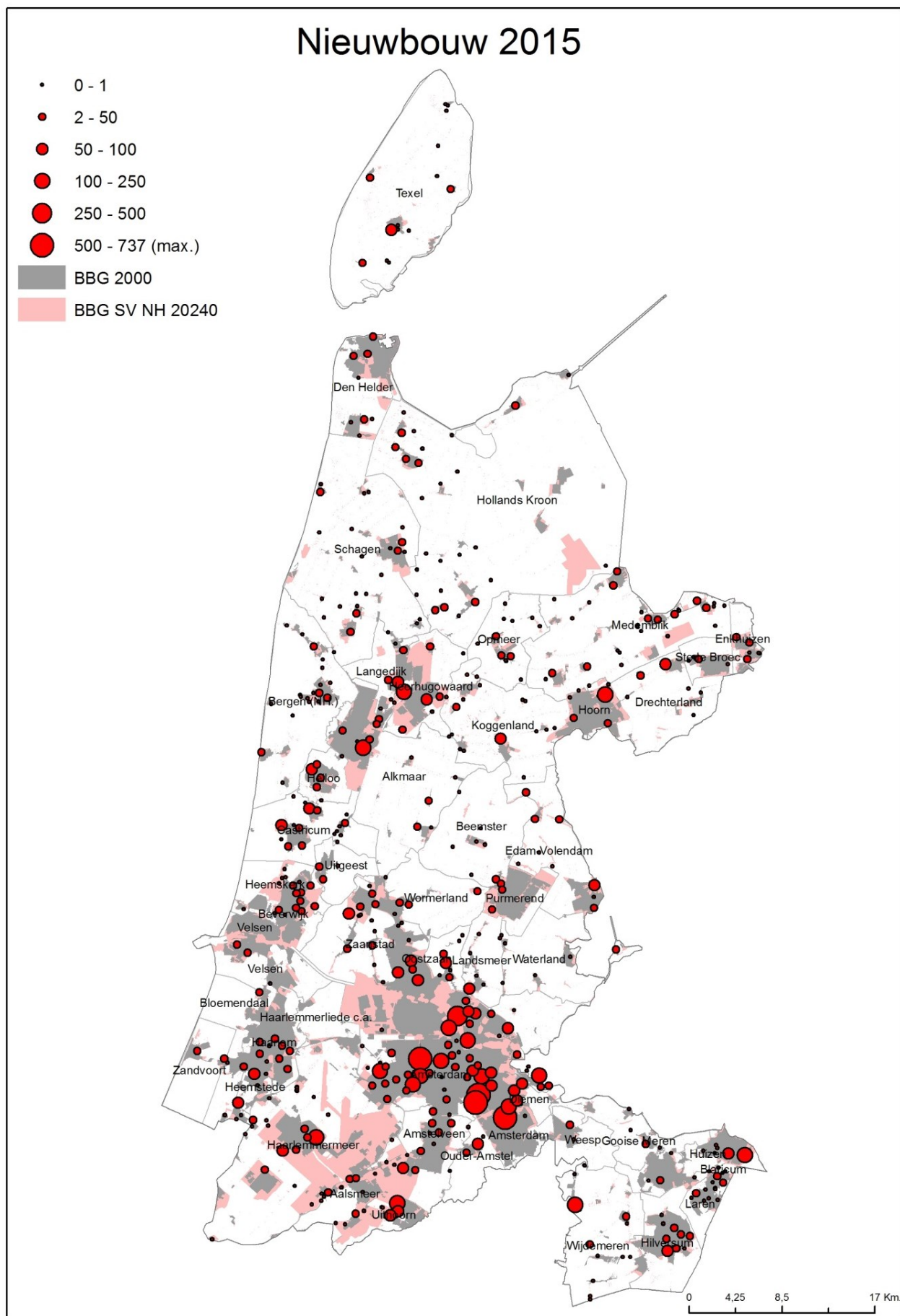
De daling van afgelopen jaren had specifieke kenmerken en er was verschil per regio, opdrachtgever en type bouw. De daling was vooral groot bij koopwoningen, grondgebonden woningen en op uitleglocaties. Vooral de productie in plannen groter dan 100 woningen is afgenomen, de productie in kleinere plannen is vrij stabiel. Vanaf 2006 is vooral bij de bouwers voor de markt (projectontwikkelaars) de productie afgenomen. Als men kijkt naar het aantal afgegeven bouwvergunningen en opdrachtgever in 2015 zal de productie bij bouwers voor de markt naar verwachting stijgen. Het aantal bouwvergunningen voor huurwoningen dat is verleend aan corporaties is gedaald in 2015. Meer over de toekomstige productie is te vinden in paragraaf 3.3.

In 2015 is in Noord-Holland de gemiddelde nieuwbouwproductie met ruim een kwart gestegen ten opzichte van 2014. In Noord-Holland Noord is de productie echter gedaald, in Noord-Holland Zuid is de productie in 2015 met bijna de helft gestegen. De ontwikkeling van de productie in 2015 op locatieniveau is weergegeven in figuur 8.

Figuur 3: Nieuwbouwproductie in Nederland en Noord-Holland 2005-2015 (Bron:CBS)



Figuur 4: Opgeleverde nieuwbouwwoningen in 2015



## 2.2 Realisatie RAP-afspraken

In de RAP's hebben de regio's afspraken gemaakt over de woningbouwproductie, de kwantitatieve opgave op basis van de (provinciale) prognoses. Ook zijn er in de RAP's kwalitatieve afspraken gemaakt, zoals de verhouding huur-koop, grondgebonden woningen-appartementen, betaalbaarheid, en nultredenwoningen. Deze paragraaf geeft een indicatie van de realisatie van deze afspraken c.q. doelstellingen. De doelstellingen zijn ingedeeld in kwantitatieve en kwalitatieve afspraken. Wat betreft de kwalitatieve afspraken zijn in verband met de beschikbare gegevens zonder 'administratieve vervuiling' alleen de realisatie van de doelstellingen over de verhouding huur-koop opgenomen in deze terugblik<sup>9</sup>. Gegevens over de betaalbaarheid, en aantal nultredenwoningen zijn niet beschikbaar over de woningbouwproductie<sup>10</sup>.

Op basis van de kwalitatieve afspraken en de beschikbare gegevens zijn er echter geen absolute uitspraken te doen over het al dan niet behalen van de afspraken. Dit heeft te maken met de verandering van wijze van gegevensregistratie evenals het ontbreken van registratie/bijhouden van gegevens over het aantal nultredenwoningen en de prijssegmenten van woningen die worden toegevoegd aan de woningvoorraad.

Wat betreft de afspraken over de verhouding huur-koop zijn er gegevens beschikbaar voor de periode 2012 tot 2015<sup>11</sup>, wat een gedeeltelijk beeld geeft van de ontwikkeling in woningvoorraad in de afgelopen RAP-periode en de realisatie van de afspraken.

In onderstaande tabel zijn de kwantitatieve RAP-afspraken weergegeven.

Tabel 2: Kwantitatieve afspraken per RAP- regio:

RAP-regio	Afspraak <sup>12</sup>
Kop van Noord-Holland	Gewenst eindresultaat in 2020 een bruto toevoeging van ca. 5.800 woningen. In 2015 zijn de afspraken bijgesteld en gaat men uit van 2.750 tussen 2015-2020, deze zijn vastgelegd in het Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop
West-Friesland	Gemiddelde jaarproductie van 800-960 nieuwbouwwoningen in 2011-2015
Regio Alkmaar	Geplande productie: 13.770 woningen tot 2020
IJmond/Zuid-Kennemerland	7.300 nieuwbouwwoningen 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 nieuwbouwwoningen
Gooi & Vechtstreek	Bruto nieuwbouwoopgave 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. Ook de perioden waarover afspraken zijn gemaakt verschillen per regio, twee regio's houden 2010 tot en met 2014 aan<sup>13</sup>, de overige 2011 tot en met 2015. De regio Gooi- en Vechtstreek

<sup>9</sup> Wat betreft de afspraken over de verdeling 'grondgebonden woningen-appartementen' zit er in deze gegevens ook de vertekening in de categorie 'overige toevoegingen' dat zijn vooral appartementen die statistisch zijn toegevoegd in de woningvoorraad.

<sup>10</sup> In voorgaande monitors kwamen deze wel aan bod, maar konden er alleen uitspraken over worden gedaan m.b.t. de plancapaciteit (vooruitblik) niet m.b.t. de productie; aparte registratie van nultredenwoningen en prijssegmenten in de woningproductie wordt niet gedaan.

<sup>11</sup> Bron: ABF Research - Systeem woningvoorraad (Syswov)

<sup>12</sup> Dit zijn de RAP-afspraken die gemaakt zijn in 2011/2012 door de RAP-regio's voor de periode 2010-2015 of 2010-2020. Deze afspraken vormen de basis van deze monitor. In 2016 worden nieuwe RAP-afspraken gemaakt door de RAP-regio's.

<sup>13</sup> Stadsregio Amsterdam en Gooi & Vechtstreek

hebben de afspraken verlengd tot en met 2015. In tabel 6 zijn deze opgaven teruggerekend naar een opgave per jaar voor de periode 2010/11-2015.

Tabel 3: Kwantitatieve afspraken in de RAP's 2010/11-2015

RAP afspraak	Ontwikkeling	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Totaal
Kop v Noord-Holland	bruto		580	580	580	580	550	<b>2.900</b>
West-Friesland	bruto		880	880	880	880	880	<b>4.400</b>
Regio Alkmaar	bruto		1.377	1.377	1.377	1.377	1.377	<b>6.885</b>
IJmond/Zuid-Kennemerland	bruto		1.460	1.460	1.460	1.460	1.460	<b>7.300</b>
Stadsregio Amsterdam	bruto	6.503	6.503	6.503	6.503	6.503	-	<b>32.517</b>
Gooi & Vechtstreek	bruto	668	668	668	668	668	806	<b>4.146</b>

Figuur 5 geeft inzicht in de realisatie van de in de RAP's opgenomen afspraken over de ontwikkeling van de woningvoorraad tot en met 2015 voor alle regio's<sup>14</sup>. Zoals in hoofdstuk 1 is beschreven, heeft er een wijziging plaatsgevonden in de manier van het registreren van gegevens wat betreft o.a. woningbouw en is hierbij ook de definitie van het begrip woning verruimd. Als gevolg hiervan is een trendbreuk ontstaan in de ontwikkeling van de woningvoorraad.

Door deze begripsverandering is het aantal 'toevoegingen anderszins' (overige toevoegingen) aan de woningvoorraad in 2012, 2013 (met name) en 2014 enorm toegenomen. De cijfers zijn hierdoor niet vergelijkbaar met voorgaande jaren. Recent heeft het CBS een berekening gemaakt van de mogelijke transformaties in de periode 2012 tot midden 2015. Dit geeft een beter beeld van het aantal 'overige toevoegingen' die zijn toegevoegd aan de woningvoorraad. Aan de hand van deze cijfers is een berekening gemaakt van het aantal 'overige toevoegingen' voor 2012 tot en met 2015, om een beeld te schetsen van de groei van de woningvoorraad in relatie tot de RAP-afspraken. De cijfers wijken daarom af van de CBS waarneming voor deze jaren.

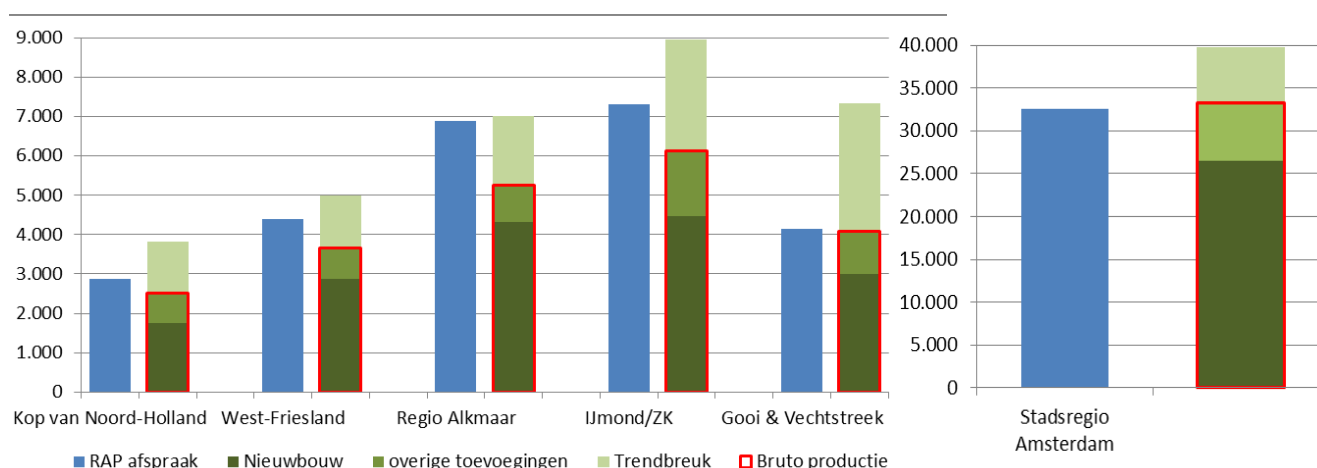
In figuur 5 is het gevolg van de wijziging van het begrip 'woning' inzichtelijk gemaakt voor het aantal woningen door 'overige toevoegingen' (zie 'trendbreuk'). Zoals eerder genoemd zijn dit woningen die door de verandering van de definitie statistisch zijn toegevoegd aan de woningvoorraad, maar daar waarschijnlijk allang deel van uitmaakten. Zonder correctie zou statistisch gezien de RAP-afspraken (ruim) zijn gehaald voor alle regio's als ook de categorie 'overige toevoegingen' wordt meegenomen in plaats van enkel de nieuwbouwproductie<sup>15</sup>. Terwijl dit in de praktijk hoogstwaarschijnlijk niet zo is.

<sup>14</sup> Stadsregio Amsterdam 2010 t/m 2014

<sup>15</sup> De RAP-afspraken hebben betrekking op aantallen nieuwbouwwoningen



Figuur 5: Realisatie kwantitatieve RAP afspraken



Voor alle regio's geldt, dat de kwantitatieve RAP-afspraken gedeeltelijk zijn gerealiseerd. De productie van nieuwbouwwoningen is voor alle regio's achtergebleven bij de afspraken die zijn gemaakt.

Wanneer niet alleen de nieuwbouwproductie maar ook de overige toevoegingen<sup>16</sup> worden meegenomen (totale bruto productie), dan heeft de Stadsregio Amsterdam de RAP-afpraak behaald en de regio Gooi & Vechtstreek heeft de RAP-afpraak nagenoeg behaald (99%) gevolgd door de Kop van Noord-Holland (88%). Regio West-Friesland en de regio IJmond/Zuid-Kennemerland hebben dan ruim 80% van de afspraak gerealiseerd, Regio Alkmaar heeft driekwart van de afspraak gerealiseerd.

Een achterstand of voorsprong op de RAP-afpraak is op zich geen indicatie of er te veel of te weinig is gebouwd in relatie tot de woningbehoefte. De afspraken kunnen te hoog zijn geweest, waardoor een risico bestaat op overplanning, of te laag waardoor de afspraak weinig functie heeft (deze wordt immers toch gehaald). De afspraken zijn destijds opgesteld op basis van de toen geldende provinciale prognose van de woningbehoefte (2010) en het onderzoek 'Vraaggestuurd bouwen'. De afspraken zijn doorgaans in 2011 gemaakt, vóór de prognose van 2012<sup>17</sup>, waardoor voor sommige regio's de afspraken niet overeenkwamen met de verwachte woningbehoefte. Om te beoordelen of achteraf gezien de 'juiste' afspraken zijn gemaakt en of het wel of niet realiseren van de afspraken problematisch is, moet er gekeken worden naar de werkelijke/feitelijke ontwikkelingen in de regio's, de groei van de huishoudens en bevolkingsgroei.

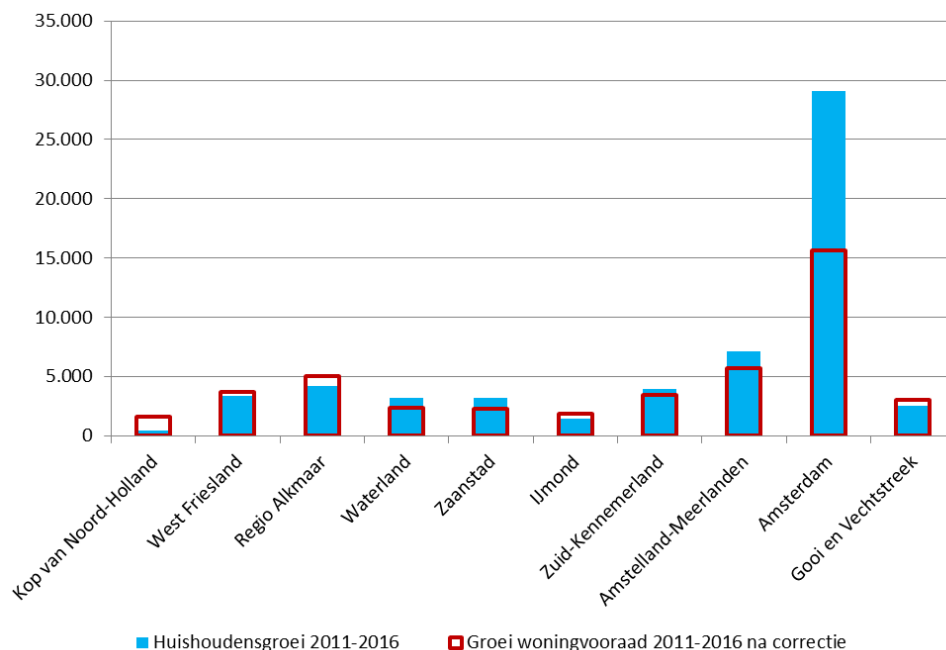
<sup>16</sup> Berekend op basis van recent onderzoek van CBS naar transformaties

<sup>17</sup> In de prognose van 2012 is voor Noord-Holland Noord de prognose naar beneden bijgesteld en in het zuiden naar boven. De RAP-afspraken zijn echter gedurende de RAP-periode niet bijgesteld, afgezien van de Kop van Noord-Holland.

## 2.3 Ontwikkelingen in de regio's

In figuur 6 is de groei van de huishoudens en de groei van de woningvoorraad in Noord-Holland weergegeven en in figuur 7 de procentuele groei van de bevolking, huishoudens en de woningvoorraad in de afgelopen RAP-periode (2011 tot en met 2015).

Figuur 5: Huishoudensgroei en groei van de woningvoorraad 2011-2016



18

Afgezien van de Kop van Noord-Holland waar een bevolkingsdaling is, groeit de bevolking in Noord-Holland nog steeds, de sterkste groei van het aantal inwoners zit in de Stadsregio Amsterdam en Zuid-Kennemerland. De stadsregio kent ook de grootste groei van het aantal huishoudens gevolgd door West-Friesland, de groei is beduidend kleiner in de Kop van Noord-Holland, minder dan 1%.

Op basis van deze figuren en de RAP-afspraken kan verder geconcludeerd worden dat voor:

- Kop van Noord-Holland: de productie achter is gebleven bij de afspraak. Dit is niet problematisch, gezien de ontwikkeling van de woningbehoefte was de afspraak te hoog omdat de gerealiseerde groei van bevolking en huishoudens achter is gebleven bij de prognoses. Er is sprake van een ontspannen woningmarkt (in kwantitatieve zin). Juist het tegenovergestelde is het geval, overproductie dreigt. De regio heeft in Convenant Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop van Noord-Holland de afspraak naar beneden bijgesteld voor de periode 2015-2020. Met het oog op de woningbehoefte (prognose 2015) is een verdere bijstelling naar beneden gewenst.
- West-Friesland: de productie achter is gebleven bij de afspraak. Gezien de ontwikkeling van het aantal huishoudens en de woningvoorraad lijkt dit niet problematisch, de groei van beide is redelijk in balans in de afgelopen periode 2011 tot 2016. Demografisch is de druk op de woningmarkt niet toegenomen. Gezien de prognose is het wel van belang dat deze productie op peil blijft.
- Regio Alkmaar: de productie achter is gebleven bij de afspraak. Dit is echter niet problematisch gezien de huishoudensgroei en groei van de woningvoorraad. De groei

<sup>18</sup> Na correctie: er is hier gerekend met de cijfers van het eerder genoemde CBS onderzoek voor 'overige toevoegingen' (zie p. 6)

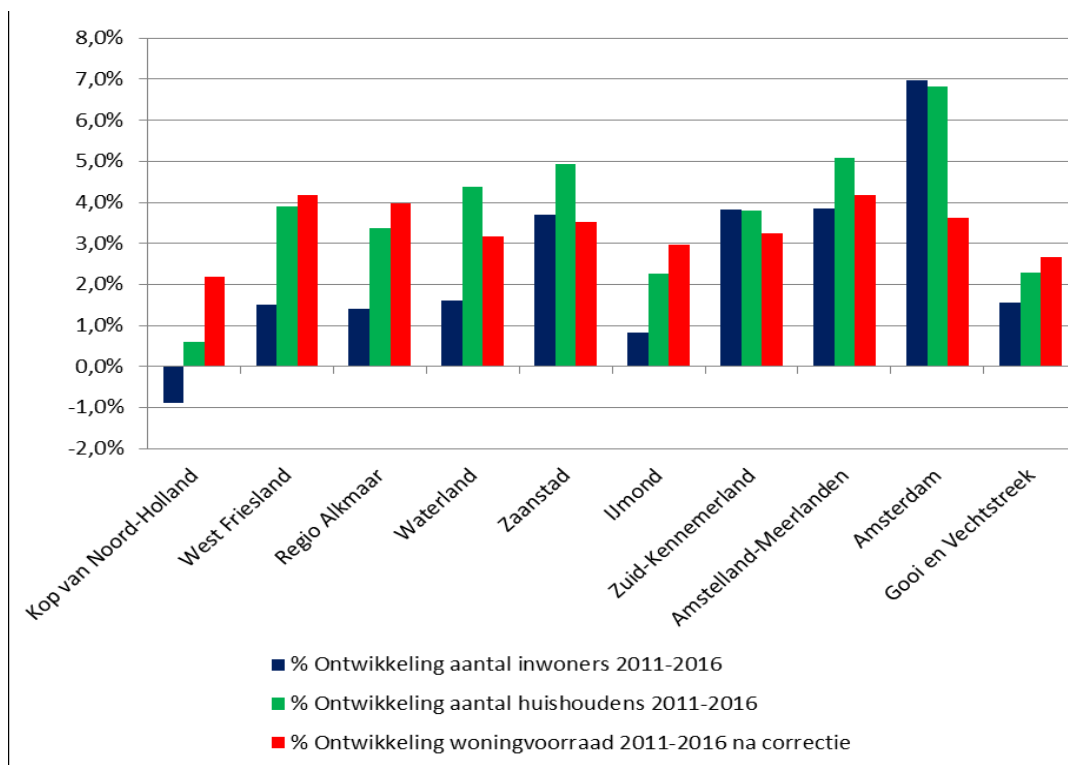
van de woningvoorraad was groter dan het aantal huishoudens. Demografisch is de druk op de woningmarkt niet toegenomen. Afgezet tegen de nieuwe prognose voor de periode 2015-2020 is een bijstelling van de RAP-afpraak naar beneden gewenst voor de komende RAP-periode.

- IJmond/Zuid-Kennemerland: de productie achter is gebleven bij de afspraak. Voor regio IJmond/Zuid-Kennemerland betekent dit dat de druk op de woningmarkt is toegenomen, de groei van de woningvoorraad blijft namelijk achter bij de groei van het aantal huishoudens.

Afgezet tegen de nieuwe prognose voor de periode 2016-2020 is het wenselijk dat de afspraak naar boven wordt bijgesteld en de productie wordt verhoogd.

- Gooi & Vechtstreek: de productie achter is gebleven bij de afspraak. De groei van de woningvoorraad was groter dan het aantal huishoudens in de afgelopen periode. Demografisch is de druk op de woningmarkt niet toegenomen. Afgezet tegen de nieuwe prognose voor de periode 2016-2020 (3.400) is het wenselijk dat de afspraak naar boven wordt bijgesteld en de productie wordt verhoogd.
- Stadsregio Amsterdam: de productie is achter gebleven bij de afspraak<sup>19</sup>. De groei van de woningvoorraad in de Stadsregio Amsterdam (en met name in gemeente Amsterdam) ligt beduidend lager dan de groei van het aantal huishoudens, de druk op de woningmarkt is opgelopen. De RAP-afpraak en de productie moeten beide voor de komende periode omhoog.

Figuur 7: Ontwikkeling van het aantal inwoners; aantal huishoudens en de woningvoorraad 2011 -2016



<sup>19</sup> Dat de afspraak te laag was, was reeds geconstateerd in afgelopen periode.

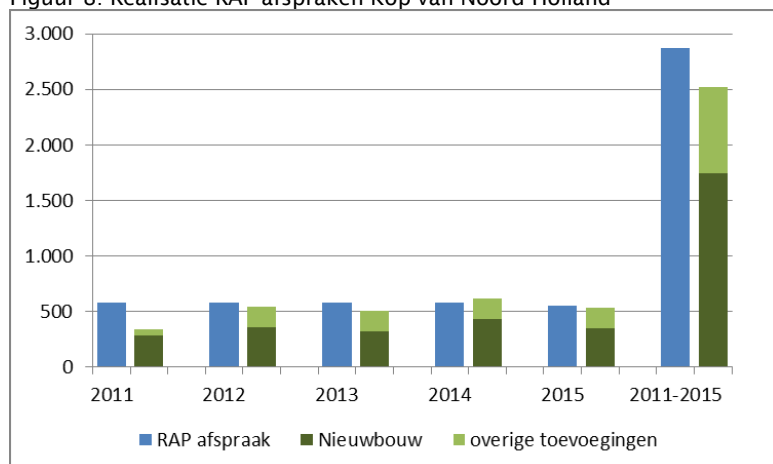
**Kop van Noord-Holland****Overzicht doelen RAP Kop van Noord-Holland**

<b>Kwantiteit</b>
Gewenst eindresultaat in 2020 een bruto toevoeging van ca. 5.800 woningen. In 2015 zijn de afspraken bijgesteld en gaat men uit van 2.750 tussen 2015-2020, deze zijn vastgelegd in het Kwalitatief Woningbouwprogramma Kop.
<b>Betaalbaarheid</b>
Bandbreedte verhouding betaalbaarheid: Goedkoop 40% tot 50%, middelduur 25% tot 35% en duur 20% tot 30%.
<b>Nultredenwoningen</b>
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).
<b>Woningtype</b>
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.

**Kwantiteit 2011-2015**

De regio had als initiële afspraak in de RAP opgenomen om 5.800 woningen aan de voorraad toe te voegen in de periode 2010-2020. Dit komt neer op gemiddeld 580 woningen per jaar. In 2015 is de afspraak over de tweede helft van deze periode bijgesteld naar 2.750 voor de periode 2015 tot en met 2019. In de periode 2011 tot en met 2015 zijn er gemiddeld 350 nieuwbouwwoningen per jaar opgeleverd. De regio heeft bijna twee derde van de RAP-opgave tot en met 2015 gerealiseerd. Wanneer niet alleen de nieuwbouwproductie maar ook de overige toevoegingen<sup>20</sup> worden meegenomen (totale bruto productie), dan is het verschil kleiner, dan is bijna 90% van de afspraak gerealiseerd.

Figuur 8: Realisatie RAP-afspraken Kop van Noord-Holland

**Woningtype – verhouding huur-koop**

Van het aantal woningen dat in de Kop van Noord-Holland aan de voorraad is toegevoegd in de periode 2012 tot 2015 is de verhouding huur - koop 29% - 71%. Dit ligt ver af van de RAP-afspraken van 50%-50%. De Kop van Noord-Holland heeft in hun RAP al aangegeven dat gezien de realistische haalbaarheid van de projecten een verhouding van 30% huur en 70% koop reëler zou zijn en dat is ook gebleken.

<sup>20</sup> Berekend op basis van recent onderzoek van CBS naar transformaties

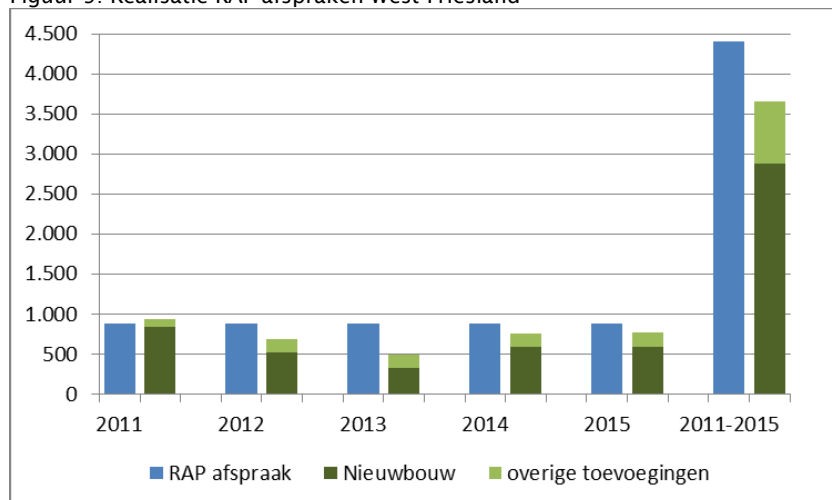
**West-Friesland****Overzicht doelen RAP West-Friesland**

<b>Kwantiteit</b>
Gemiddelde jaarproductie van 800-960 woningen in 2011-2015.
<b>Betaalbaarheid</b>
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).
<b>Nultredenwoningen</b>
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.

**Kwantiteit 2011-2015**

In West-Friesland zijn er jaarlijks gemiddeld 575 nieuwbouwwoningen opgeleverd, dit is bijna 2/3 van de afgesproken jaarlijkse productie. Vooral in 2013 bleef de productie achter bij de afspraak met 330 nieuwbouwwoningen. In 2014 en 2015 steeg de nieuwbouwproductie wel, maar ook toen werd de afspraak niet gehaald. De achterstand op de afspraak ligt rond de 1.500 nieuwbouwwoningen. Als niet alleen de nieuwbouwproductie maar ook de overige toevoegingen<sup>21</sup> worden meegenomen (totale bruto productie), dan is het verschil kleiner, dan is ruim 80% van de afspraak gerealiseerd.

Figuur 9: Realisatie RAP-afspraken West-Friesland

**Betaalbaarheid**

In de periode 2012 tot en met 2014 was gemiddeld 27% van de woningvoorraad een sociale huurwoning<sup>22</sup>. Hiermee is de RAP-afpraak van tenminste 25% sociale huurwoningen behaald.

<sup>21</sup> Berekend op basis van recent onderzoek van CBS naar transformaties

<sup>22</sup> Bron Systeem Woningvoorraad SysWov

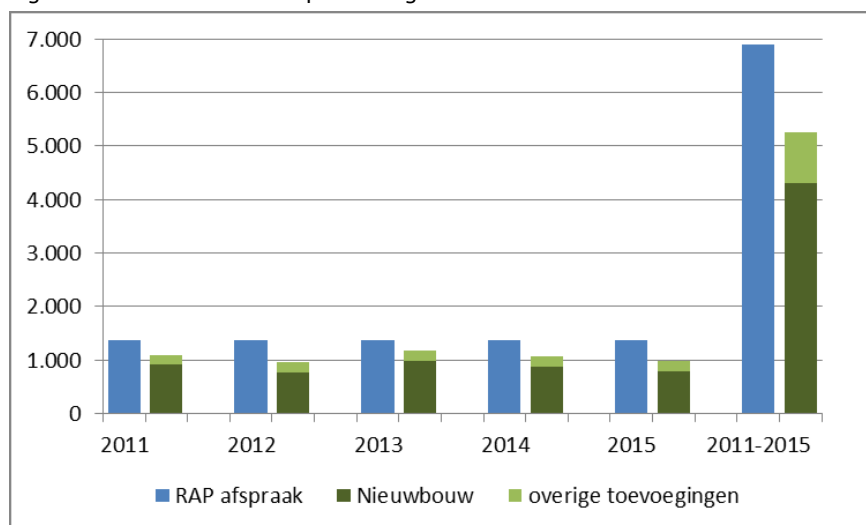
**Regio Alkmaar****Overzicht doelen RAP regio Alkmaar**

<b>Kwantiteit</b>
Geplande productie: 13.770 woningen tot 2020.
<b>Betaalbaarheid</b>
Bandbreedte verhouding betaalbaarheid: Categorie één en twee 40-45%, categorie drie en vier 55-60%
<b>Nultredenwoningen</b>
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.
<b>Woningtype</b>
Bandbreedte verhouding appartementen/grondgebonden woningen: appartementen 10-15%, grondgebonden 85-90%. Bandbreedte verhouding huur/koop: huur 10 tot 20%, koop 80 tot 90%

*Kwantiteit*

In de Regio Alkmaar ligt de nieuwbouwproductie sinds 2010 rond de 860 woningen per jaar. Dit is bijna 2/3 van de RAP-doelstelling van rond de 1.370 woningen per jaar. De productie lag ieder jaar onder dit niveau. Worden ook de overige toevoegingen meegenomen (totale bruto productie), dan is het verschil kleiner, maar loopt de gemiddelde productie per jaar achter bij het beoogde totaal aantal in 2020 gebouwde woningen van 13.770.

Figuur 10: Realisatie RAP-afspraken regio Alkmaar

*Woningtype – verhouding huur-koop*

Van het aantal woningen dat in de regio Alkmaar aan de voorraad is toegevoegd in de periode 2012 tot 2015 is de verhouding huur - koop 44% - 56%. Dit ligt ver af van de RAP-afspraken van 10% - 90%. Ondanks dat de perioden mank lopen waarover de cijfers betrekking hebben, is het verschil te groot om te verwachten dat in 2015 het verschil in verhouding is ingelopen.

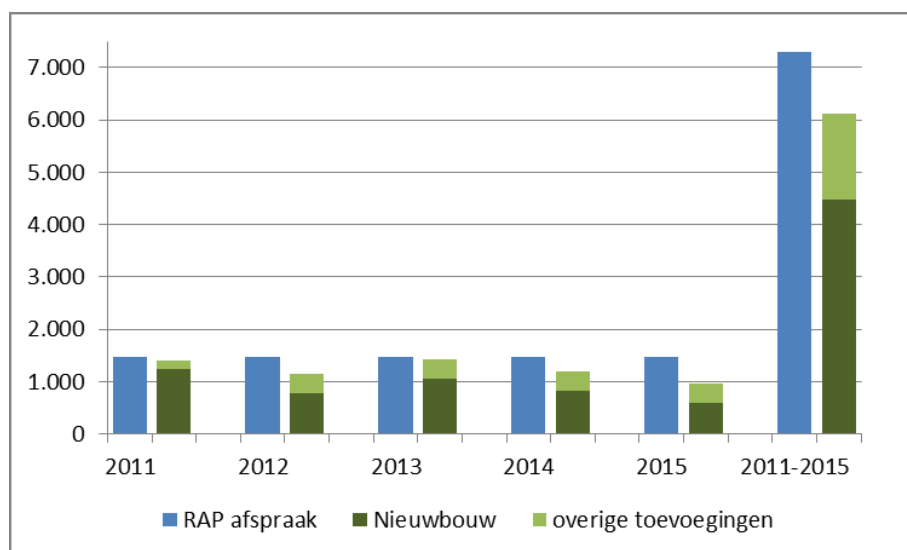
**Regio IJmond/Zuid-Kennemerland****Overzicht doelen RAP regio IJmond/Zuid-Kennemerland**

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.

*Kwantiteit*

De afspraak in het RAP ligt rond de 1.460 woningen per jaar. De nieuwbouwproductie is daar met gemiddeld jaarlijks circa 895 nieuwbouwwoningen ruim op achtergebleven. Vooral in 2015 bleef de productie achter bij de afspraak met 580 nieuwbouwwoningen. In de jaren ervoor was de productie hoger, maar ook toen werd de afspraak niet gehaald. De achterstand op de afspraak ligt rond de 2.850 nieuwbouwwoningen. Wordt niet alleen de nieuwbouwproductie maar ook de overige toevoegingen meegenomen (totale bruto productie), dan is het verschil kleiner, maar is de afspraak alsnog niet gehaald.

Figuur 11: Realisatie RAP-afspraken regio IJmond/Zuid-Kennemerland

*Woningtype – verhouding huur-koop*

Van het aantal woningen dat in de regio IJmond/Zuid-Kennemerland aan de voorraad is toegevoegd in de periode 2012 tot 2015 is de verhouding huur - koop 66% - 34%. De regio IJmond/Zuid-Kennemerland zit in de realisatie niet ver af van hun RAP-afpraak (60% - 40%).

## Stadsregio Amsterdam

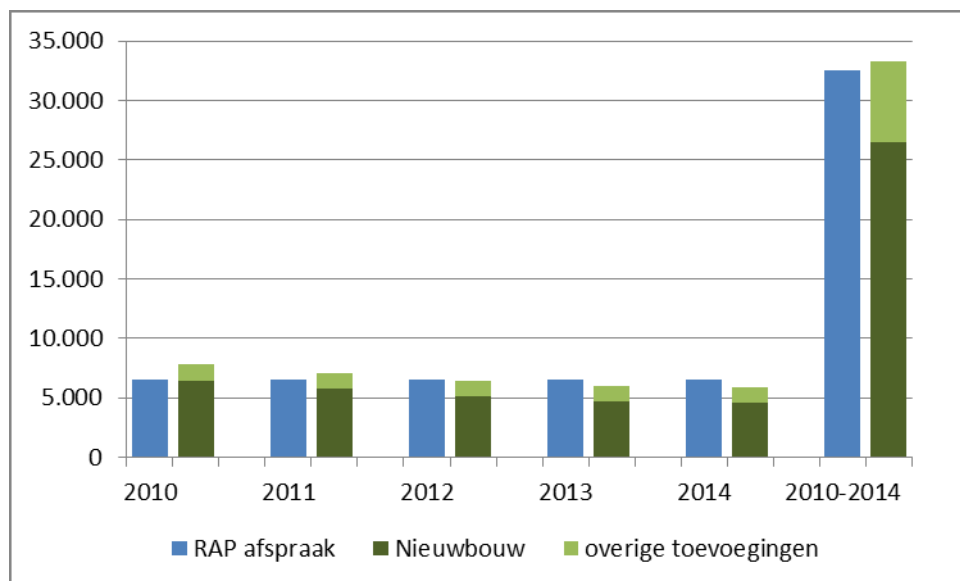
### Overzicht doelen RAP Stadsregio Amsterdam

Kwantiteit
Gewenst eindresultaat na de eerste RAP-periode (2010-2014), een bruto toevoeging van 32.517 nieuwbouwwoningen.
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.

#### Kwantiteit

In de Stadregio lag de kwantitatieve RAP-afpraak op 6.500 nieuwbouwwoningen per jaar. De regio liep in het eerste jaar van de RAP-periode wat voor op de afspraak, maar de daaropvolgende jaren werd de afspraak niet gehaald. Als gekeken wordt naar de totale bruto productie (nieuwbouw en overige toevoegingen) over de RAP-periode dan is de afspraak wel behaald. Echter op basis van de woningbehoefte bleek de afspraak van 32.517 te laag (bijna 10.000 woningen), dit heeft de regio reeds voor het aflopen van de RAP-afspraken geconstateerd.

Figuur 12: Realisatie RAP-afspraken Stadsregio Amsterdam





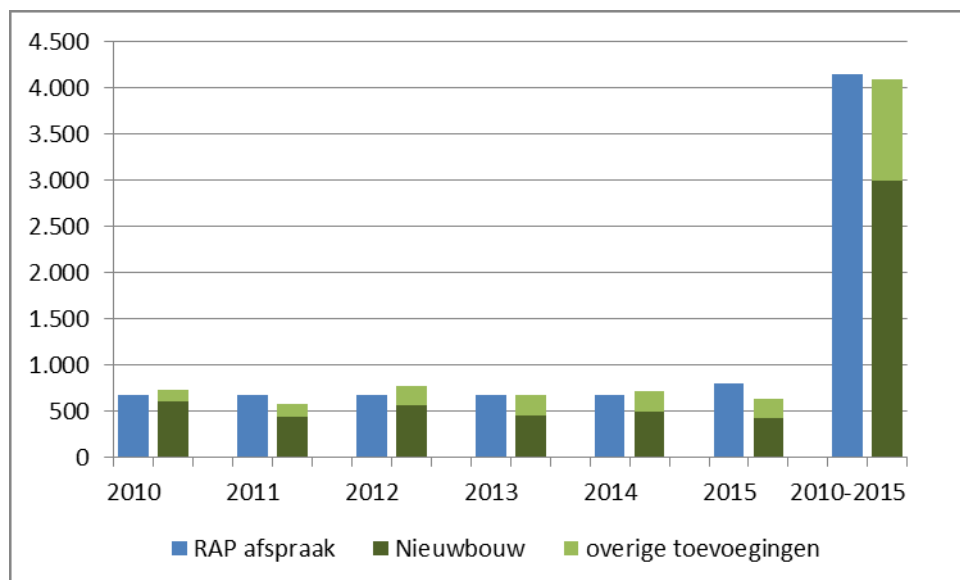
**Regio Gooi & Vechtstreek****Overzicht doelen RAP regio Gooi & Vechtstreek**

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

*Kwantiteit*

De nieuwbouwproductie in de Gooi en Vechtstreek ligt sinds 2010 rond de circa 500 nieuwbouwwoningen per jaar. De productie blijft achter bij de RAP-afspraken. Wordt niet alleen de nieuwbouwproductie maar ook de overige toevoegingen meegenomen, dan is het verschil over de gehele RAP-periode minimaal, en is de afspraak nagenoeg behaald.

Figuur 13: Realisatie RAP-afspraken regio Gooi &amp; Vechtstreek



**Schematische weergave van realisatie kwantitatieve en kwalitatieve afspraken**

Tabel 4: Realisatie kwantitatieve RAP-afspraken

RAP afspraak	Ontwikkeling	RAP afspraak*	Realisatie RAP-afpraak*
Kop v Noord-Holland	bruto	2.870	1.743
West-Friesland	bruto	4.400	2.880
Regio Alkmaar	bruto	6.885	4.317
IJmond/Zuid-Kennemerland	bruto	7.300	4.469
Stadsregio Amsterdam	bruto	32.520	26.485 (2010-2014)
Gooi & Vechtstreek	bruto	4.146	2.989 (2010-2015)

\*nieuwbouwwoningen

Tabel 5: Realisatie kwalitatieve RAP-afspraken: verhouding huur-koop

Regio	RAP afspraak		Realisatie RAP-afpraak*	
	Huur	Koop	Huur	Koop
Kop v Noord-Holland	50-60%	50-40%	29%	71%
West-Friesland	Kernvoorraad sociale huursector tenminste 25%		In de periode 2012-2014 was gemiddeld 27% van de woningvoorraad sociale huurwoningen <sup>23</sup>	
Regio Alkmaar	10-20%	90-80%	44%	56%
IJmond/Zuid-Kennemerland	60%	40%	66%	34%
Stadsregio Amsterdam	Geen afspraken benoemd	Idem	n.v.t.	
Gooi & Vechtstreek	Geen afspraken benoemd	Idem	n.v.t.	

\*Cijfers beschikbaar over periode 2012 tot 2015

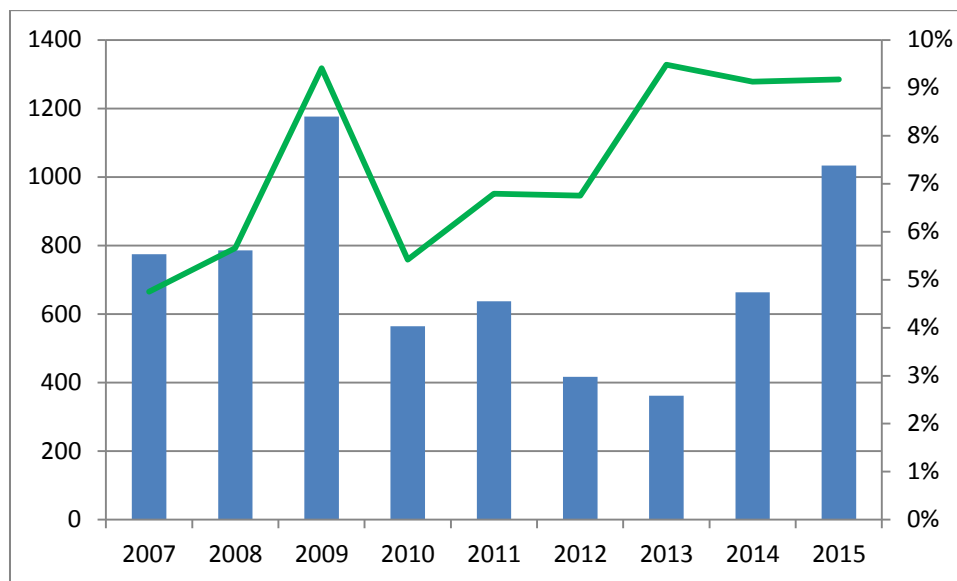
<sup>23</sup> Bron Systeem Woningvoorraad SysWov

## Zelfbouw

Het bouwen van woningen via zelfbouw (zowel collectief als individueel) is een van de doelen in de Provinciale Woonvisie. Er is op dit moment beperkt onderzoek (en cijfers) beschikbaar over de vraag naar zelfbouw in Noord-Holland en de Noord-Hollandse regio's<sup>24</sup>, om een volledig beeld te kunnen geven wat het gewenste aandeel zelfbouw (van nieuwbouwprogramma's) is en de verhouding tot de plancapaciteit en productie.

Figuur 18 laat wel voor de afgelopen jaren zien welk aandeel van de nieuwbouw is gerealiseerd door zelfbouw en het aantal afgegeven bouwvergunningen. Het aandeel zelfbouw in de productie is in 2015 ongeveer gelijk gebleven aan 2014, het aantal afgegeven bouwvergunningen voor (collectieve) zelfbouw is bijna verdubbeld t.o.v. 2013. Dit betekent dat in de toekomst waarschijnlijk meer zelfbouwoningen worden gebouwd dan in de afgelopen periode.

Figuur 14: Aandeel (collectieve) zelfbouw t.o.v. totale nieuwbouw en aantal afgegeven bouwvergunningen voor zelfbouw



<sup>24</sup> Door het Bureau Onderzoek en Statistiek van gemeente Amsterdam is (middels een enquête) recent onderzoek gedaan naar o.a. de verhuis- en woonwensen van huishoudens hierin is ook gevraagd naar de interesse in zelfbouw in de SRA, en regio IJmond/Zuid-Kennemerland. "Eén op de vijf verhuisgeneigden (22%) heeft zeker interesse in zelfbouw, 34% is misschien geïnteresseerd. Hoewel de meesten een voorkeur hebben voor individueel opdrachtgeverschap (52% van de verhuisgeneigden met interesse in zelfbouw), is vooral het collectief opdrachtgeverschap meer in trek geraakt. In 2013 gaf 8% van de geïnteresseerden in zelfbouw aan iets voor collectief opdrachtgeverschap te voelen, in 2015 is dit 17%." (Bureau Onderzoek en Statistiek. (2015) 'Wonen in de regio Amsterdam 2015':38)

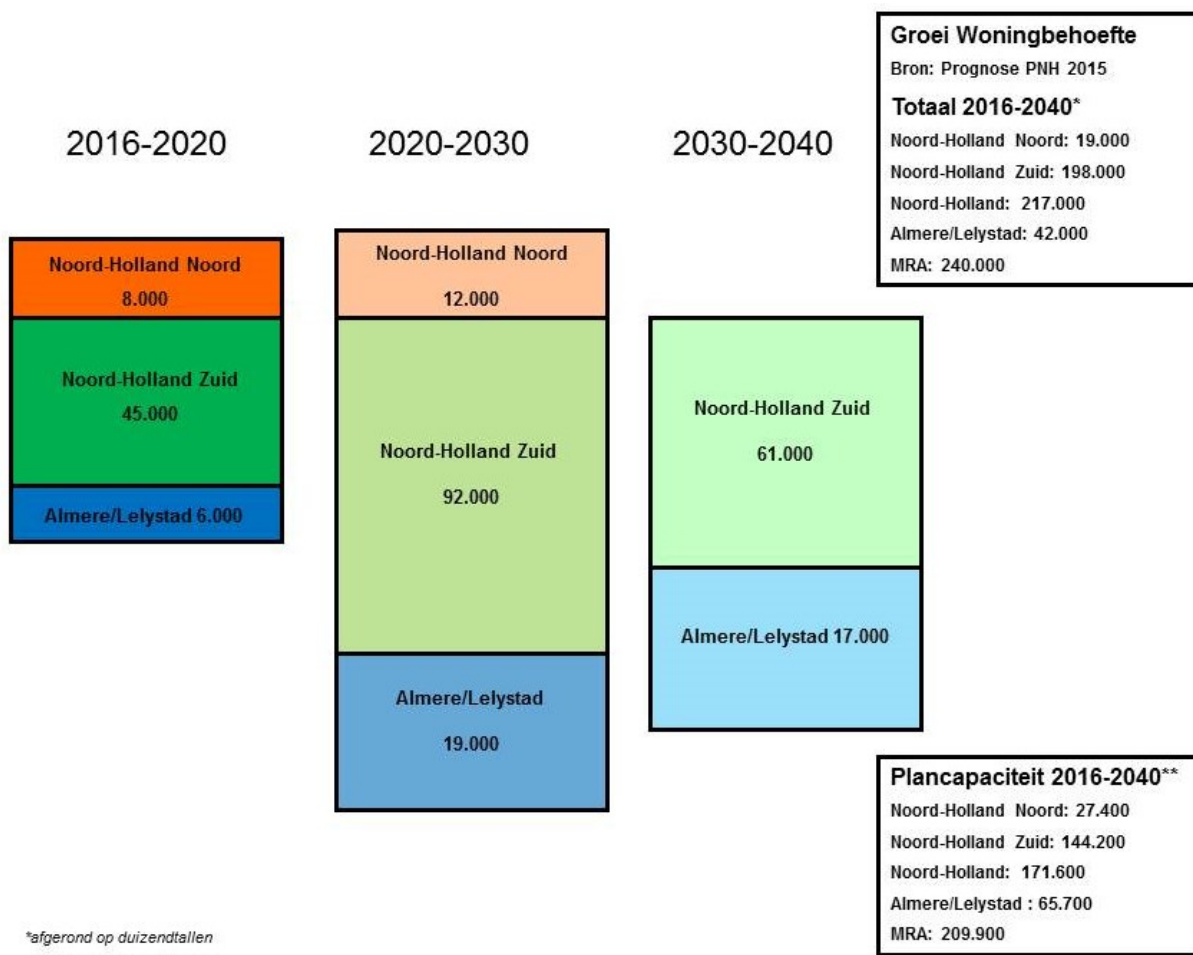
### 3. Woningbouwopgaven en capaciteit

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van woningbehoefte voor de Provincie Noord-Holland uit de provinciale prognose 2015<sup>25</sup> en de beschikbare plancapaciteit.

#### 3.1 Opgaven tot 2040

Het schema in figuur 3 toont de woningbouwopgaven voor de periode 2016-2040 in combinatie met de groei van de woningbehoefte afkomstig uit de provinciale prognose 2015. Inzichtelijk is gemaakt hoe bestaande (en toekomstige) afspraken geplaatst kunnen worden in relatie tot de behoefteontwikkeling. Ook is een indicatie gegeven van de beschikbare plancapaciteit. Ten opzicht van de voorgaande prognose valt de woningbehoefte lager uit in Noord-Holland Noord en hoger uit in de Metropoolregio Amsterdam (Noord-Holland Zuid + Almere en Lelystad). De woningbehoefte concentreert zich in sterke mate in Noord-Holland Zuid en minder in Almere/Lelystad.

Figuur 15: Woningbouwopgaven 2015-2040 en beschikbare plancapaciteit (woningbehoefte gebaseerd op prognose PNH 2015)



#### Gehele periode (2015-2040)

Op basis van de provinciale prognose uit 2015 bedraagt de uitbreidingsbehoefte voor Noord-Holland Noord en de MRA, in de periode 2016-2040, 259.000 woningen. De behoeftecijfers

<sup>25</sup> 'Prognose 2015-2040: Concentratie in Steden' te vinden op [http://noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke\\_inrichting/Demografie](http://noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Demografie)

zijn vanwege de onzekerheid, die zeker op de lange termijn aanzienlijk is, afgerond op duizendtallen. De feitelijke ontwikkelingen vanaf 2015 (natuurlijke aanwas, woningbouwproductie, economische groei, binnenlandse en buitenlandse migratie) zijn van grote invloed op de woningbehoefte.

#### **2016-2020**

De totale woningbehoefte voor deze periode is 59.000 woningen (Noord-Holland Noord + MRA).

#### **2020-2030**

In deze periode is de totale uitbreidingsbehoefte 123.000 woningen, 12.000 voor Noord-Holland Noord en 111.000 voor de Metropoolregio Amsterdam. De behoefte voor deze periode hangt sterk af van de gerealiseerde productie in 2015-2020.

#### **2030-2040**

Zeker op deze termijn zijn de ontwikkelingen in de periode 2016-2030 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 78.000 woningen. In Noord-Holland Zuid 61.000 en 17.000 in Almere/Lelystad.

### **3.2 Woningbouwcapaciteit**

Bron voor de gegevens in dit hoofdstuk is de monitor plancapaciteit Noord-Holland 2016, op basis van de gegevens die de gemeenten hebben ingevuld<sup>26</sup>. Iedere gemeente heeft op enig moment één of meerdere woningbouwplannen. Totaal voor alle gemeenten bedraagt de restcapaciteit 186.500 nieuwbouwwoningen (de bruto capaciteit). Dit betreft 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 14.900 woningen gesloopt (t.b.v. vervanging). Totaal resteert een netto capaciteit van 171.600 woningen. In tabel 6 zijn deze gegevens per regio weergegeven.

De capaciteit is toegenomen ten opzichte van 2015. De totale netto capaciteit voor Noord-Holland in 2016 ligt 12.200 woningen hoger dan in 2015. De capaciteit neemt af door nieuwbouw en planuitval en neemt toe door nieuwe plannen. Dit jaar (2016) is de capaciteit sinds 2014 weer toegenomen. Dit betekent dat er meer plannen zijn toegevoegd.

De capaciteit is met name toegenomen in de Stadsregio Amsterdam, waarvan een aanzienlijk deel in de stad Amsterdam. De capaciteit is gelijk gebleven in Noord-Holland Noord, gezien de capaciteit ten opzichte van de woningbehoefte is dit beleidsmatig gezien voor deze regio een gewenste ontwikkeling. Voor 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.

---

<sup>26</sup> Via de website [www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl)

## Monitor woningbouw 2016

Tabel 6: Woningbouwcapaciteit per regio in 2016

	Bruto	Sloop	Netto	Vershil netto t.o.v. 2015
Kop van Noord-Holland	5.900	700	5.200	600
West-Friesland	11.500	100	11.400	-400
Regio Alkmaar	10.900	100	10.800	-200
<b>Noord-Holland Noord</b>	<b>28.300</b>	<b>900</b>	<b>27.400</b>	<b>0</b>
Waterland (SRA)	8.000	400	7.600	-200
Zaanstad (SRA)	8.900	400	8.500	3.900
Amstel-Meerlanden (SRA)	34.200	900	33.300	-600
Amsterdam (SRA)	78.400	9.100	69.300	9.800
<b>Stadsregio Amsterdam</b>	<b>129.500</b>	<b>10.800</b>	<b>118.700</b>	<b>12.900</b>
IJmond	4.200	900	3.300	-100
Zuid-Kennemerland	11.700	1.500	10.200	-700
<b>IJmond/Zuid-Kennemerland</b>	<b>15.800</b>	<b>2.400</b>	<b>13.500</b>	<b>-800</b>
<b>Gooi en Vechtstreek</b>	<b>12.800</b>	<b>800</b>	<b>12.000</b>	<b>0</b>
<b>Noord-Holland Zuid</b>	<b>158.200</b>	<b>14.000</b>	<b>144.200</b>	<b>12.100</b>
<b>Noord-Holland</b>	<b>186.500</b>	<b>14.900</b>	<b>171.600</b>	<b>12.200</b>

\* Getallen zijn afgerond, hierdoor kan het voorkomen dat getallen niet precies bij elkaar optellen

In tabel 7 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 6.300 woningen toegenomen. Dit betekent dat het aantal projecten waarbij op korte termijn met bouwen kan worden begonnen is toegenomen. Stijging in de harde plannen zit voornamelijk in de subregio's Amstel-Meerlanden en Amsterdam.

Voor de korte termijn (2020) zijn er voldoende plannen. Voor de langere termijn (2030) zijn er in regio IJmond/Zuid-Kennemerland te weinig plannen, voor de overige regio's is er voldoende capaciteit ( zie paragraaf 3.2).

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 2025 (zie tabel 10 voor een indicatie van de fasering van de productie). Dit kan komen omdat men geen fysieke ruimte meer heeft binnen de gemeentegrenzen. Verder 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.

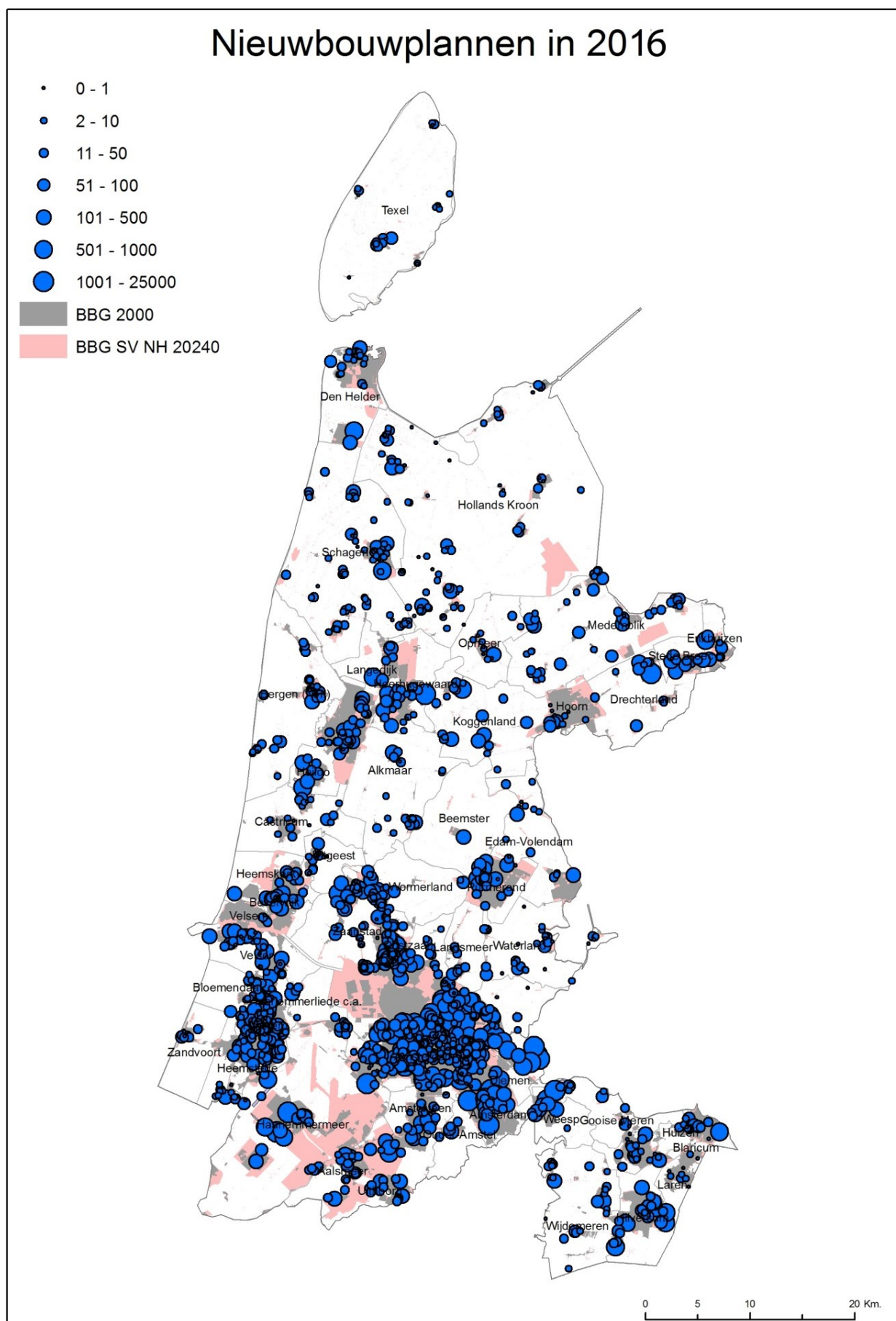
N.B. De cijfers voor Zuid-Kennemerland zijn indicatief. Hier is een correctie op toegepast. Voor alle plannen in de gemeente Haarlem is de planstatus 'onbekend /zacht' opgegeven. Dit lijkt onwaarschijnlijk gezien de grootte van de gemeente en de woningbehoefte. Er is een correctie toegepast van circa een derde harde plannen voor Haarlem, het gemiddelde van de overige regio's.

Tabel 7: Netto woningbouwcapaciteit hard/zacht in 2016 per regio

	Hard	Zacht	Totaal netto	Vershil hard t.o.v. 2015	Vershil zacht t.o.v. 2015
Kop van Noord-Holland	3.100	2.100	5.200	700	-200
West-Friesland	4.500	6.900	11.400	200	-500
Regio Alkmaar	8.900	1.900	10.800	-100	-100
<b>Noord-Holland-Noord</b>	<b>16.500</b>	<b>10.900</b>	<b>27.400</b>	<b>900</b>	<b>-800</b>
Waterland (SRA)	3.000	4.700	7.600	200	100
Zaandam (SRA)	1.200	7.400	8.500	-100	4.100
Amsterdam (SRA)	32.400	36.900	69.300	2.700	7.100
Amstel-Meerlanden (SRA)	11.600	21.600	33.300	4.300	-5.000
<b>Stadsregio Amsterdam</b>	<b>48.200</b>	<b>70.500</b>	<b>118.700</b>	<b>6.700</b>	<b>6.200</b>
IJmond	1.100	2.200	3.300	-500	400
Zuid-Kennemerland	3.600	6.600	10.200	-1.000	300
<b>IJmond/Zuid-Kennemerland</b>	<b>4.700</b>	<b>8.800</b>	<b>13.500</b>	<b>-1.400</b>	<b>700</b>
<b>Gooi en Vechtstreek</b>	<b>2.900</b>	<b>9.100</b>	<b>12.000</b>	<b>300</b>	<b>300</b>
<b>Noord-Holland Zuid</b>	<b>55.700</b>	<b>88.500</b>	<b>144.200</b>	<b>4.800</b>	<b>7.300</b>
<b>Noord-Holland</b>	<b>72.200</b>	<b>99.400</b>	<b>171.600</b>	<b>6.300</b>	<b>6.500</b>

\* Getallen zijn afgerond, hierdoor kan het voorkomen dat getallen niet precies bij elkaar optellen

Figuur 16: Plancapaciteit in 2016, zie ook [www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl)





### 3.2 Capaciteit in relatie tot woningbehoefte

In tabel 13 is de woningbehoefte (prognose 2015) voor de periode 2016-2040 afgezet tegen de harde en zachte woningbouwcapaciteit. Op korte termijn (tot 2020) is in alle regio's voldoende capaciteit aanwezig. Tot 2030 is in het merendeel van de regio's voldoende capaciteit aanwezig, behalve in regio IJmond/Zuid-Kennemerland. Na 2030 kent geheel Noord-Holland Zuid een tekort (zie figuur 14). Noord-Holland Noord heeft voldoende plannen om aan de (kwantitatieve) woningbehoefte tot 2040 te voldoen.

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 het merendeel van de regio's het geval, alleen in de Stadsregio Amsterdam en IJmond/Zuid-Kennemerland is de voorraad harde plannen beperkter. De Kop van Noord-Holland en Regio Alkmaar hebben tot 2030 al voldoende harde plannen. Op de korte termijn is hier geen behoefte aan extra plannen. 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 en op kansrijke initiatieven die niet waren voorzien<sup>27</sup>.

Op korte termijn is op papier 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 (voornamelijk in de regio's met een beperkter aantal harde plannen), en bouwvergunningen moeten leiden tot het in aanbouw nemen en opleveren van woningen.

Tabel 8: Woningbehoefte 2016-2040 en plancapaciteit

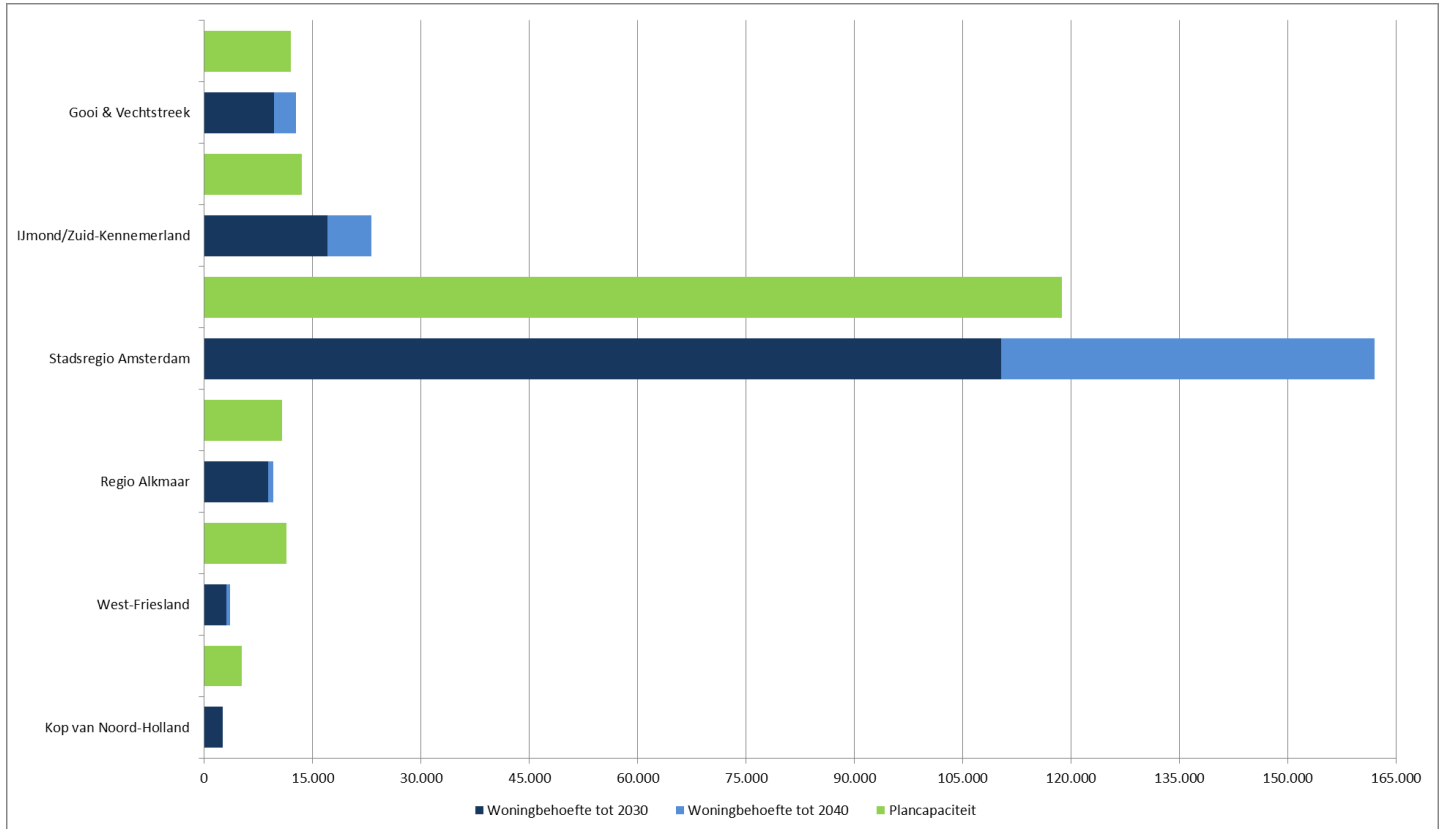
	Woningbehoefte 2016-2020	Woningbehoefte 2016-2030	Woningbehoefte 2016-2040	Netto plan capaciteit*	Waarvan Hard	Waarvan zacht
Kop van Noord-Holland	1.400	2.600	600	<b>5.200</b>	3.100	2.100
West-Friesland	3.100	8.400	8.900	<b>11.400</b>	4.500	6.900
Regio Alkmaar	3.500	8.900	9.500	<b>10.800</b>	8.900	1.900
Stadsregio Amsterdam	35.400	110.300	162.000	<b>118.700</b>	48.200	70.500
IJmond/Zuid-Kennemerland	6.300	17.000	23.200	<b>13.500</b>	4.700*	8.800
Gooi & Vechtstreek	3.400	9.800	12.800	<b>12.000</b>	2.900	9.100

\* Getallen zijn afgerond, hierdoor kan het voorkomen dat getallen niet precies bij elkaar optellen

\* Ook hier is een correctie (hard/zacht) aangehouden zoals bij tabel 7

<sup>27</sup> Voor de nieuwe RAP-afspraken/periode overwegen sommige regio's strategisch onderprogrammeren of flexibel programmeren, om ruimte te kunnen houden voor plannen die nu nog niet bekend zijn, maar kansrijk zijn mede op basis van de aansluiting op de vraag. Door deze ruimte te houden, kunnen gemeenten marktgericht handelen, wordt verondersteld.

Figuur 17: Woningbehoefte tot 2040 en beschikbare plancapaciteit



### 3.3 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 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.

Over het geheel genomen trekt de huizenmarkt weer aan, de huizenprijzen zijn gestegen, het aantal verkochte woningen kent een stijging en er is sprake van het (her)starten van nieuwe projecten. Hoewel de productie in 2015 is gestegen, is deze nog niet op het niveau van voor de crisis.

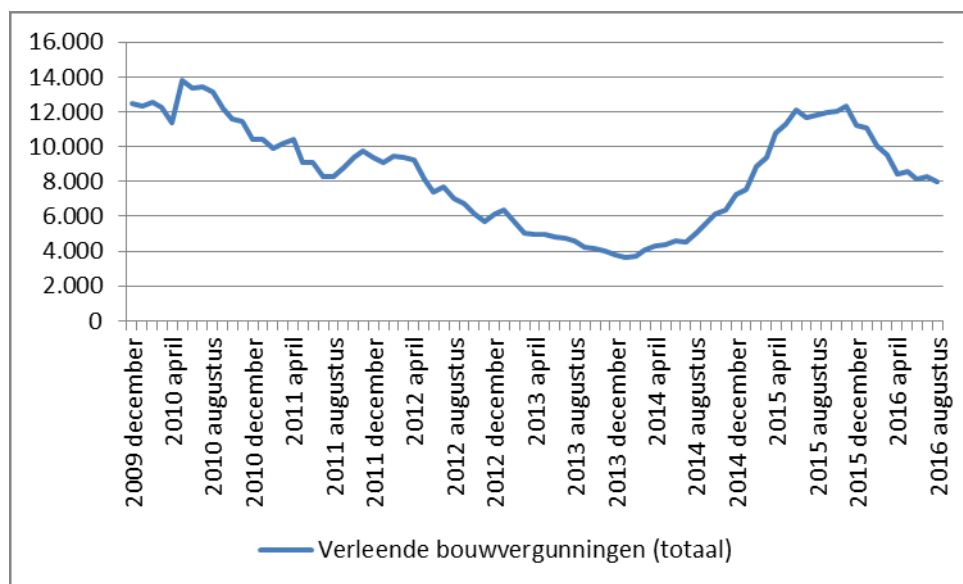
Om iets te kunnen zeggen over de productie in de komende jaren, zijn er twee bronnen beschikbaar: op korte termijn de uitgifte van bouwvergunningen en op lange termijn de opgave van gemeenten.

## CBS cijfers tot en met augustus 2016

Figuur 18 laat zien dat in de periode 2010-2014 het aantal verleende bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen in een vrije val is beland. Waar in 2010 nog vergunningen voor 14.000 nieuwbouwwoningen werden afgegeven, lag dit begin 2014 rond de 4.000 woningen. De groei van de nieuwbouwproductie op de korte termijn zal daarom geleidelijk aan gaan. (zie ook figuur 7 m.b.t. nieuwbouwproductie). De daling van het aantal bouwvergunningen voor koopwoningen was enorm. Van een piek van bijna 12.000 in 2006 is dit afgenomen naar ongeveer 2.000 woningen in 2013. Het aantal verleende bouwvergunningen voor huurwoningen is ook gedaald, maar minder hard. Na het dieptepunt in 2013 is het aantal voor beide type woningen weer gaan stijgen, ook in 2015 is het weer gestegen t.o.v. 2014.

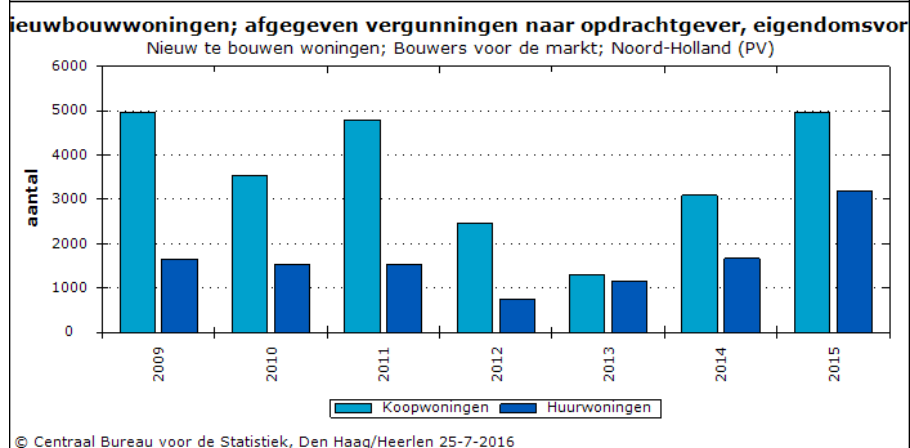
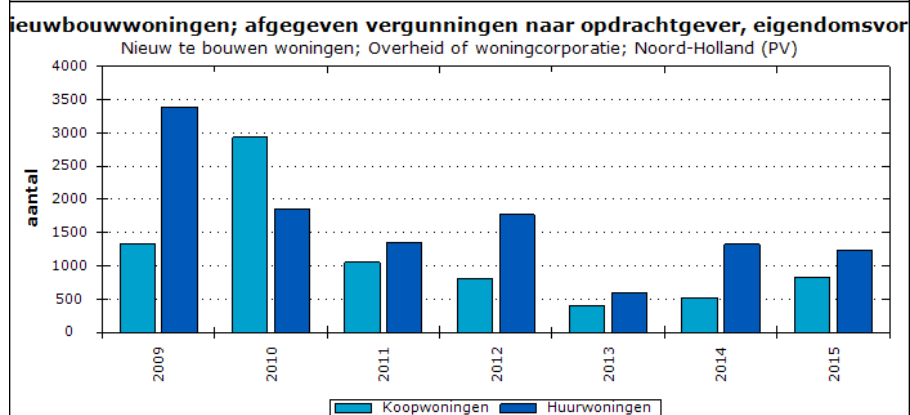
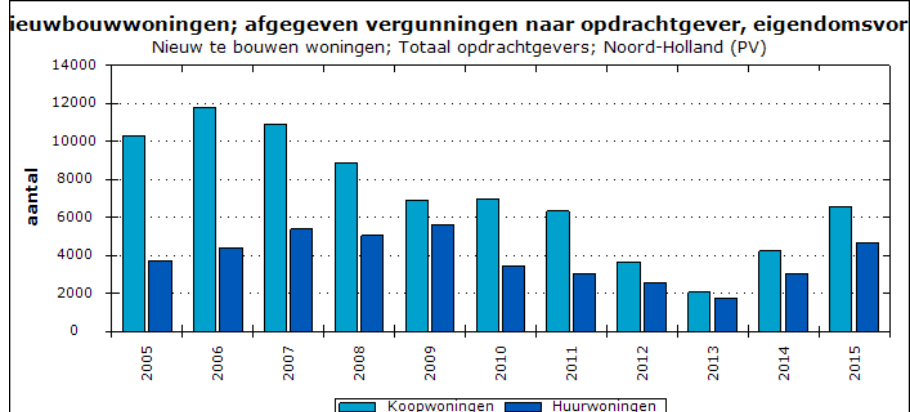
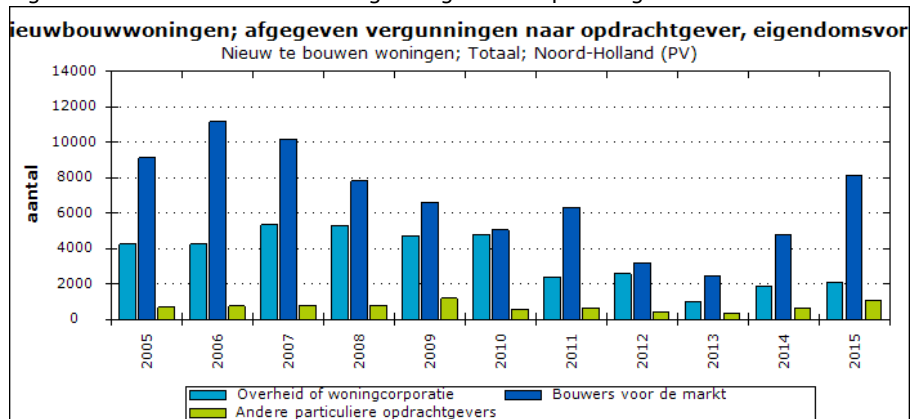
Vanaf het tweede kwartaal 2014 tot halverwege 2015 is een forse stijging waar te nemen van het totaal aantal afgegeven bouwvergunningen. Waarbij het aantal voor koopwoningen in 2014 meer dan verdubbeld is ten opzichte van het jaar ervoor, is er voor huurwoningen tevens een grote stijging te zien (zie fig. 22). Deze stijging heeft zich in 2015 voortgezet maar iets minder hard dan in 2014 voor beide type woningen. In de tweede helft van 2015 zet de stijging van het totaal aantal bouwvergunningen nog door maar vlakt wel af en de eerste helft van 2016 daalt het aantal bouwvergunningen weer. Eenzelfde beweging zal waarschijnlijk in de komende jaren terug te zien zijn in de nieuwbouwproductie. Het aantal verleende bouwvergunningen is met name gestegen voor bouwers voor de markt, zowel voor huur- als koopwoningen. Het aantal bouwvergunningen voor huurwoningen dat is verleend aan corporaties is gedaald in 2015, voor koopwoningen is het gestegen.

Figuur 18: Jaartotaal gepresenteerd per verleende bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen (aantal) in Noord-Holland maand (april 2013 is bijvoorbeeld de periode april 2012 tot april 2013)



## Monitor woningbouw 2016

Figuur 19 - 22: Verleende bouwvergunningen naar opdrachtgever in Noord-Holland

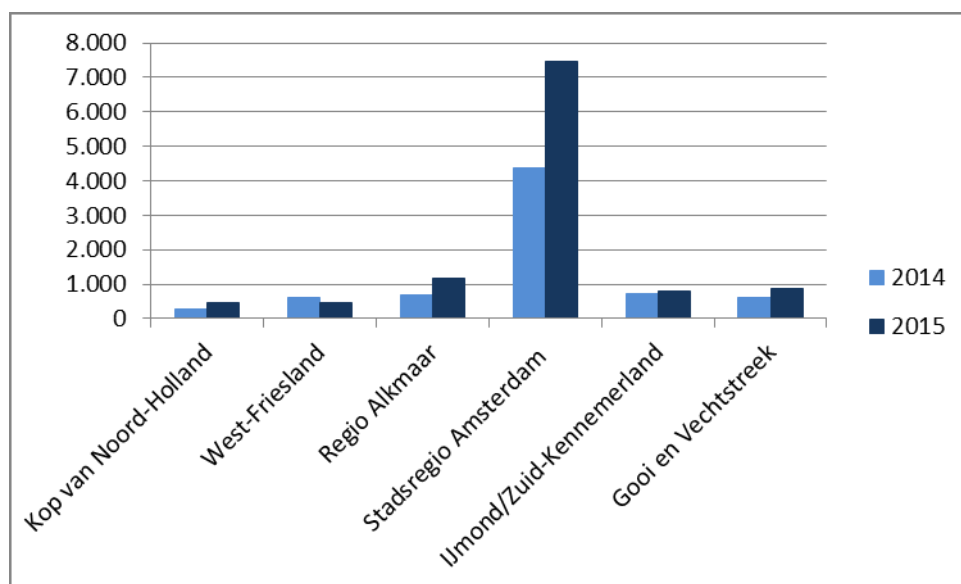


In tabel 25 is het aantal afgegeven bouwvergunningen weergegeven in de laatste vier jaar voor de Noord-Hollandse regio's. Afgezien van regio IJmond en West-Friesland is in 2015 het aantal bouwvergunningen in alle regio's gestegen ten opzichte van 2014. Voor Noord-Holland in totaal is het aantal bijna verdrievoudigd ten opzichte van 2013, het historische dieptepunt. In Waterland en Zuid-Kennemerland is de stijging ten opzichte van 2014 het grootst, maar is het nog steeds niet op het niveau van voor de crisis. Gezien de woningbehoefte tot 2020 moet dit aantal fors omhoog, met name in regio IJmond-Zuid-Kennemerland, wil de gewenste productie behaald worden.

Tabel 9: Verleende bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen (aantal woningen) per regio

	2012	2013	2014	2015
Kop van Noord-Holland	304	168	264	466
West-Friesland	268	383	616	453
Regio Alkmaar	895	308	704	1.164
<b>Noord-Holland Noord</b>	<b>1.467</b>	<b>859</b>	<b>1.584</b>	<b>2.083</b>
Waterland	499	360	265	491
Gemeente Zaanstad	168	127	268	366
Gemeente Amsterdam	1.105	1.557	3.056	5.381
Amstel-Meerlanden	966	308	788	1.234
<b>Stadsregio Amsterdam</b>	<b>2.738</b>	<b>2.352</b>	<b>4.377</b>	<b>7.472</b>
IJmond	665	252	439	319
Zuid-Kennemerland	730	207	271	493
<b>IJmond/Zuid-Kennemerland</b>	<b>1.395</b>	<b>459</b>	<b>710</b>	<b>812</b>
<b>Gooi en Vechtstreek</b>	<b>575</b>	<b>148</b>	<b>593</b>	<b>889</b>
<b>Noord-Holland Zuid</b>	<b>4.708</b>	<b>2.959</b>	<b>5.680</b>	<b>9.173</b>
<b>Noord-Holland</b>	<b>6.175</b>	<b>3.818</b>	<b>7.264</b>	<b>11.256</b>

Figuur 23: Verleende bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen



## 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 10. 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 tot halverwege het jaar wordt uitgevoerd waardoor een deel van de opleveringen in 2016 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. Ook het doorschuiven van capaciteit is een jaarlijks terugkerende factor.

Tabel 10: Indicatie fasering op te leveren nieuwbouwwoningen (bruto)

	2016	2017-2019	2020-2024	2025 e.v.	Onbekend	Totaal bruto
Kop van Noord-Holland	600	1.500	1.100	100	2.600	5.900
West-Friesland	100	3.600	3.600	4.000	200	11.500
regio Alkmaar	800	4.300	3.100	1.100	1.500	10.900
<b>Noord-Holland Noord</b>	<b>1.600</b>	<b>9.500</b>	<b>7.800</b>	<b>5.200</b>	<b>4.300</b>	<b>28.300</b>
Waterland (SRA)	300	4.000	2.700	300	700	8.000
Zaanstad (SRA)	300	4.200	3.600	0	800	8.900
Amsterdam (SRA)	6.100	28.100	27.500	16.700	0	78.400
Amstel-Meerlanden (SRA)	1.100	11.600	10.000	11.000	500	34.200
<b>Stadsregio Amsterdam</b>	<b>7.700</b>	<b>47.900</b>	<b>43.800</b>	<b>28.000</b>	<b>2.000</b>	<b>129.500</b>
IJmond	200	2.000	1.000	0	1.000	4.200
Zuid-Kennemerland	1.400	4.600	4.500	0	1.100	11.700
<b>IJmond/Zuid-Kennemerland</b>	<b>1.600</b>	<b>6.600</b>	<b>5.500</b>	<b>0</b>	<b>2.100</b>	<b>15.800</b>
<b>Gooi en Vechtstreek</b>	<b>600</b>	<b>5.200</b>	<b>3.500</b>	<b>1.100</b>	<b>2.400</b>	<b>12.800</b>
<b>Noord-Holland Zuid</b>	<b>10.000</b>	<b>59.700</b>	<b>52.800</b>	<b>29.200</b>	<b>6.500</b>	<b>158.200</b>
<b>Noord-Holland</b>	<b>11.500</b>	<b>69.200</b>	<b>60.600</b>	<b>34.300</b>	<b>10.800</b>	<b>186.500</b>

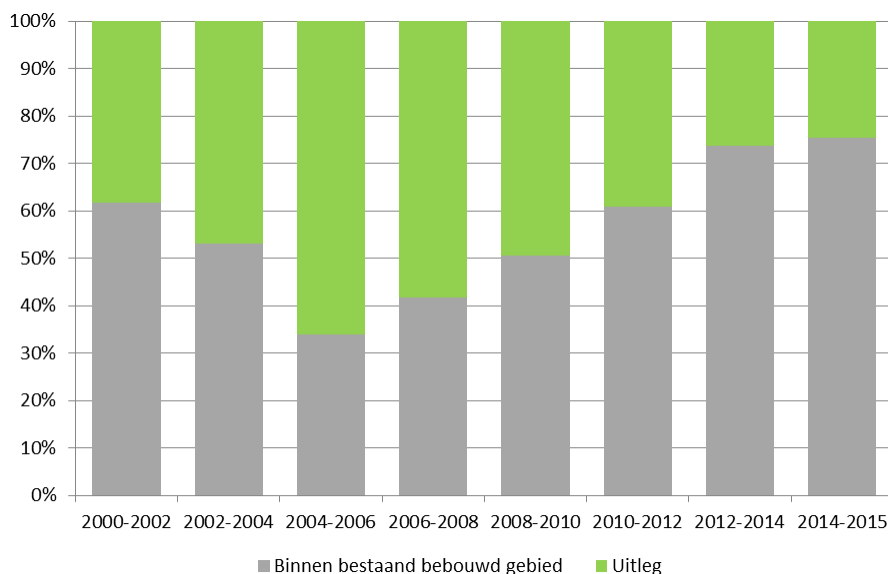
\* Getallen zijn afgerond, hierdoor kan het voorkomen dat getallen niet precies bij elkaar optellen

### 3.4. Binnenstedelijk bouwen en binnenstedelijke capaciteit

Om optimaal gebruik te maken van de schaarse ruimte, streeft de provincie er naar zoveel mogelijk woningen in binnenstedelijk gebied te realiseren.

Uit onderstaande figuur blijkt dat de vanaf 2004 de uitbreiding van de woningvoorraad binnen bestaand bebouwd gebied is toegenomen en de uitbreiding op uitleglocaties is afgenomen. Het aandeel Bestaand Bebouwd Gebied' (BBG) is gestegen van 34% in 2004-2006 naar 76% in 2014-2015.

Figuur 24: Uitbreiding woningvoorraad Noord-Holland uitleg – binnen BBG (Bron: Plan Bureau voor de Leefomgeving 2016)



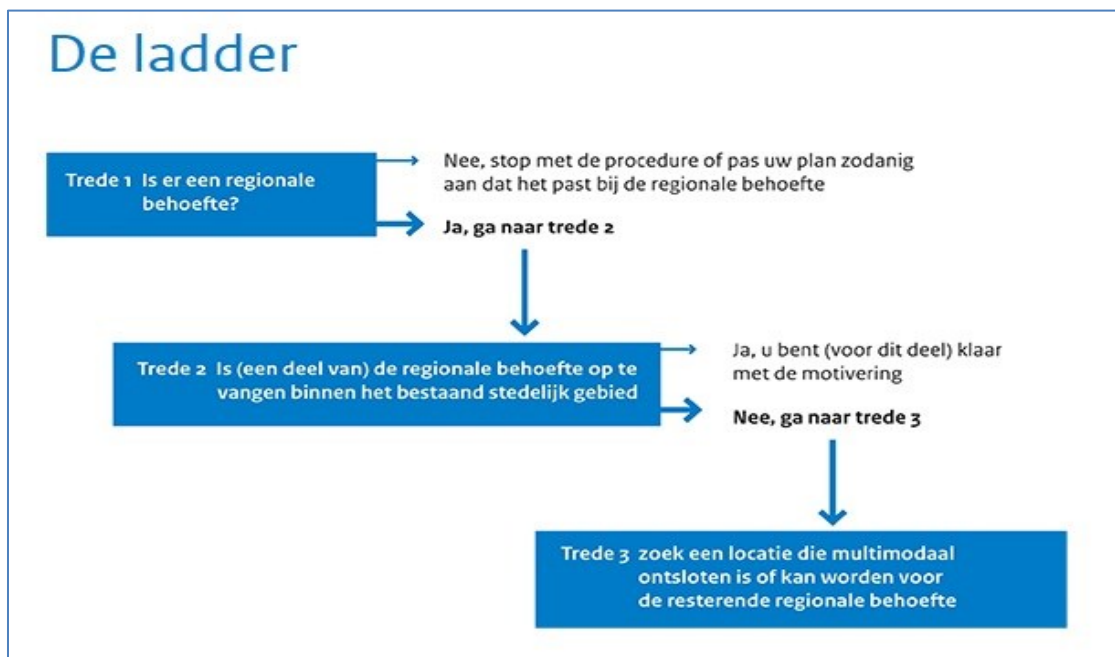
In de structuurvisie had de provincie een begrenzing van bestaand bebouwd gebied opgenomen. Deze begrenzing op de kaart is in 2015 komen te vervallen met de komst van de 'Ladder voor duurzame verstedelijking'. Het nieuwe criterium is de 'bestemmingsplanstatus'; voor BBG is de status van een plan in het bestemmingsplan bepalend. Als een bestemmingsplan, waarin het plan is opgenomen, is vastgesteld ('hard') dan is het BBG<sup>28</sup>.

De ladder voor duurzame verstedelijking is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten waardoor de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut wordt. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening<sup>29</sup> is bepaald dat voordat gemeenten buiten BBG mogen bouwen ze eerst moeten aantonen dat er binnen BBG geen ruimte is. Nut en noodzaak van ontwikkelingen buiten BBG moet worden aangetoond. Hierbij speelt regionale afstemming een belangrijke rol. Ze moeten hiervoor de treden van de Ladder doorlopen.

<sup>28</sup> Het volgende is daarover opgenomen in de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV): Als bestaand bebouwd gebied wordt aangewezen de bestaande of de bij een – op het moment van inwerkingtreding van de provinciale verordening d.d. 3 februari 2014 – geldend bestemmingsplan toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing, uitgezonderd bebouwing op agrarische bouwpercelen en kassen. Onder toegelaten woon- of bedrijfsbebouwing wordt mede begrepen de daarbij behorende bebouwing ten behoeve van openbare voorzieningen, verkeersinfrastructuur alsmede stedelijk water en stedelijk groen van een stad, dorp of kern."

<sup>29</sup> De PRV wordt meer in overeenstemming gebracht met de Besluit ruimtelijke ordening / Ladder voor duurzame verstedelijking (Rijk): BBG wordt BSG (bestaand stedelijk gebied)

Figuur 24:Treden Ladder voor duurzame verstedelijking



Door wijzigingen in de provinciale verordening kan de in de structuurvisie opgenomen BBG-kaart niet meer gebruikt worden voor het berekenen van de capaciteit binnen BBG, en is deze dus lastiger te bepalen.

In de praktijk zou het volgens de Ladder nu zo zijn dat plannen met de status 1A-1B-2 (harde plannen) in principe binnenstedelijk moeten zijn, deze zijn immers opgenomen in het bestemmingsplan en vastgesteld<sup>30</sup>. Voor plannen met status 3 en 4 (zachte plannen) zou op basis van het plantype (verdichting, functieverandering, sloop/nieuwbouw en uitleg) bepaald kunnen worden wat daarvan binnenstedelijk zal zijn. Grofweg zouden dan alle zachte plannen met plantype 'uitleg' niet binnenstedelijk zijn en de overige plantypen (zacht) binnenstedelijk<sup>31</sup>. De binnenstedelijke capaciteit is dan een optelsom van de harde plannen en de 'zacht binnenstedelijke' plannen.

Als op basis van deze redentatie de behoefte tot 2025<sup>32</sup> wordt afgezet tegen de binnenstedelijke capaciteit (harde plannen + 'zacht binnenstedelijk') kan er bepaald worden of de behoefte volledig binnenstedelijk kan worden opgevangen en of er behoefte (ruimte) is voor uitleg.

Let wel: dit is enkel kwantitatief bekeken. Dit betekent niet dat dit ook kwalitatief mogelijk is. Als er bijvoorbeeld behoefte is aan eengezinswoningen, maar daar is binnenstedelijk fysiek niet de ruimte voor. Doordat enkele gemeenten de planstatus (hard /zacht) en plantype niet (volledig) hebben ingevuld is dit tevens indicatief.

<sup>30</sup> Voor plannen met status 2 geldt nog wel de mogelijkheid tot beroep

<sup>31</sup> Functieverandering: er is sprake van bestaande bouw, Verdichting: sprake van 'opvulling' tussen bestaande bouw, sloop/nieuwbouw: sloop en vervanging van bestaande bouw.

<sup>32</sup> De 'houdbaarheid' van een bestemmingsplan is tien jaar



## Monitor woningbouw 2016

Tabel 11: Woningbehoefte en binnenstedelijke capaciteit(netto). Cijfers zijn indicatief.

	Woningbehoefte 2015-2025	Nettocapaciteit				
		Hard binnenstedelijk	Zacht binnenstedelijk	Totaal binnenstedelijk	Zacht uitleg	Totaal
Kop van Noord-Holland	2.700	3.100	800	3.900	1.300	5.200
West-Friesland	7.000	4.500	2.100	6.600	4.900	11.400
Regio Alkmaar	7.900	8.900	1.400	10.200	500	10.800
Waterland	5.800	3.000	3.400	6.400	1.300	7.600
Zaanstad	6.800	1.200	6.200	7.300	1.200	8.500
Amstelland-Meerlanden	19.700	11.600	12.500	24.200	9.100	33.300
Amsterdam	52.000	32.400	32.100	64.600	4.700	69.300
IJmond	3.700	1.100	1.900	3.000	300	3.300
Zuid-Kennemerland	10.200	3.600	6.300	9.900	300	10.200
Gooi & Vechtstreek	7.800	2.900	3.300	6.200	5.800	12.000
Noord-Holland Noord	17.700	16.500	4.200	20.700	6.700	27.400
Noord-Holland Zuid	106.100	55.700	65.800	121.500	22.700	144.200
Noord-Holland	123.700	72.200	70.000	142.200	29.500	171.600

\* Getallen zijn afgerond, hierdoor kan het voorkomen dat getallen niet precies bij elkaar optellen (of overeenkomen met andere tabellen)

\* Ook hier is een correctie (hard/zacht) aangehouden zoals bij tabel 7

Voor de regio's Kop van Noord-Holland, Alkmaar, Waterland, Amstel-Meerlanden, Zaanstad en stad Amsterdam geldt dat de (kwantitatieve) behoefte tot 2025 binnenstedelijk kan worden opgevangen<sup>33</sup>. In de regio's West-Friesland, IJmond, Zuid-Kennemerland en Gooi & Vechtstreek bestaat nog een tekort.

<sup>33</sup> Zet kolom 'woningbehoefte tot 2025' en 'totaal binnenstedelijk' tegen elkaar af.

## 4. Cijferoverzichten nieuwe indeling RAP-regio's

De herindeling van Uitgeest bij de regio Alkmaar per 2016 levert andere gegevens op voor zowel de regio Alkmaar, als voor de regio IJmond/Zuid-Kennemerland. Bij onderstaande overzichten is de nieuwe -indeling RAP-regio's gehanteerd.

### Capaciteit in relatie tot woningbehoefte

Tabel 12: Woningbehoefte en plancapaciteit o.b.v. nieuwe RAP-regio-indeling

	Woningbehoefte 2016-2020	Woningbehoefte 2016-2030	Woningbehoefte 2016-2040	Plan capaciteit*	Waarvan Hard	Waarvan zacht
Regio Alkmaar	3.700	9.400	10.300	<b>11.000</b>	9.000	2.100
IJmond/Zuid-Kennemerland	6.000	16.500	22.500	<b>13.200</b>	4.500	8.600

\* Ook hier is een correctie (hard/zacht) aangehouden zoals bij tabel 7

\*Getallen zijn afgerond, hierdoor kan het voorkomen dat getallen niet precies bij elkaar optellen, of verschillen van andere tabellen

De overgang van Uitgeest naar de RAP-regio Alkmaar vanuit IJmond/Zuid-Kennemerland heeft geen verandering gebracht in de capaciteit in relatie tot de woningbehoefte in beide regio's. Door de toevoeging van Uitgeest aan Regio Alkmaar is de woningbehoefte (tot 2040) iets toegenomen, maar is de plancapaciteit ook toegenomen. En is in de regio voldoende capaciteit aanwezig om te voldoen aan de woningbehoefte 2016-2040.

Door het verlaten van de regio IJmond, is in de regio IJmond/Zuid-Kennemerland de woningbehoefte tot 2040 gedaald en de plancapaciteit ook. In de regio is nog steeds onvoldoende capaciteit aanwezig tot 2030.

### Capaciteit per regio

Tabel 13: Woningbouwcapaciteit per regio in 2016 o.b.v. nieuwe RAP-regio-indeling

	Bruto	Sloop	Netto	Verschil netto t.o.v. 2015
Regio Alkmaar	11.200	100	11.000	-400
IJmond	3.900	900	3.000	0
Zuid-Kennemerland	11.700	1.500	10.200	-700
<b>IJmond/Zuid-Kennemerland</b>	<b>15.600</b>	<b>2.400</b>	<b>13.200</b>	<b>-700</b>

Getallen zijn afgerond, hierdoor kan het voorkomen dat getallen niet precies bij elkaar optellen, of verschillen van andere tabellen

Tabel 14: Netto woningbouwcapaciteit (hard/zacht) per regio in 2016 o.b.v. nieuwe RAP-regio-indeling

	Hard	Zacht	Totaal netto
Regio Alkmaar	9.000	2.100	11.000
IJmond	900	2.100	3.000
Zuid-Kennemerland	3.600	6.600	10.200
<b>IJmond/Zuid-Kennemerland</b>	<b>4.500</b>	<b>8.600</b>	<b>13.200</b>

\* Ook hier is een correctie (hard/zacht) aangehouden zoals bij tabel 7

\*Getallen zijn afgerond, hierdoor kan het voorkomen dat getallen niet precies bij elkaar optellen, of verschillen van andere tabellen

## Monitor woningbouw 2016

Tabel 15: Indicatie fasering op te leveren nieuwbouwwoningen (bruto plancapaciteit) o.b.v. nieuwe RAP-regio-indeling

	<b>2016</b>	<b>2017-2019</b>	<b>2020-2024</b>	<b>2025 e.v.</b>	<b>onbekend</b>	<b>Totaal bruto</b>
Regio Alkmaar	900	4.400	3.200	1.100	1.600	11.200
IJmond	100	1.900	900	0	1.000	3.900
Zuid-Kennemerland	1.400	4.600	4.500	0	1.100	11.700
<b>IJmond/Zuid-Kennemerland</b>	<b>1.600</b>	<b>6.500</b>	<b>5.400</b>	<b>0</b>	<b>2.100</b>	<b>15.600</b>

Getallen zijn afgerond, hierdoor kan het voorkomen dat getallen niet precies bij elkaar optellen, of verschillen van andere tabellen