

Nota PS-commissie

.....

Vergaderdatum : 9 november 2006
Commissie voor : Ruimtelijke Ordening en Volkshuisvesting
Agendapunt nr. : 8 B-agenda
Commissienr. :
Onderwerp : Monitor woningbouw 2006

Opsteller/telefoon/e-mail-adres : G.M. Biermann / (023) 514 3805 / biermann@noord-holland.nl
Directie/Sector : BEL / Kennis en Beleidsevaluatie
Bijgaande stukken : 2

Voorstel voor behandeling

Ter kennisname (C-agenda)

Thans (agenda 30-11-2006) op verzoek van CDA geplaatst op B-agenda.

Besluit GS

Het college van gedeputeerde staten besluit:

1. kennis te nemen van de monitor Woningbouw 2006 en de monitor Woningbouwcapaciteit 2006;
2. te constateren dat provinciale inspanningen om de woningbouw te stimuleren onverkort nodig zijn en te constateren dat de situatie in de Gooi & Vechtstreek en in Amsterdam zorgelijk is;
3. tot de volgende acties over te gaan:
 - a. op korte termijn overleg met beide regio's om aanvullende informatie te verkrijgen over de knelpunten bij gemeentelijke woningbouwplannen en de wijze waarop de provincie kan bijdragen;
 - b. in Noord-Holland Zuid, met name in de Gooi & Vechtstreek, strakkere provinciale regie voeren op het tijdig behalen van de woningbouwafspraken met het rijk, in combinatie met inzet van het Aanjaagteam Wonen;
 - c. in Noord-Holland Noord het vervolg op de Regionale Woonvisies stimuleren, door het organiseren van werkconferenties met als thema 'Van Plan naar Prestatie', conform motie 14-1;
 - d. intensivering van de activiteiten van het Aanjaagteam Wonen, conform motie 21-7;
4. De resultaten hiervan te gebruiken bij de evaluatie van het streekplan Noord-Holland Zuid (eind 2006), waarbij onder andere de streekplantaakstellingen worden gezien. Op basis van deze evaluatie zullen GS bekijken of aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn;
5. Provinciale Staten middels bijgevoegde brief te informeren.

Verdere procedure

Naast de activiteiten, genoemd onder punt 3 zijn de gemeenten, regio's en het ministerie van VROM op de hoogte gesteld van de onderzoeksresultaten en het GS-besluit.

Samenvatting

Pagina 2

Provinciale Staten hebben in het streekplan NH-Zuid en het Ontwikkelingsbeeld NH-Noord woningbouwopgaven geformuleerd. Ook met het ministerie van VROM zijn afspraken gemaakt over de woningbouwproductie in het Convenant Woningbouwafspraken. Om inzicht te krijgen in de voortgang bij de realisatie van deze opgaven, voeren wij jaarlijks de *monitor Woningbouw* uit. Hierin wordt ingegaan op de groei van de woningvoorraad, het binnenstedelijk bouwen, plannen voor nieuwe woningbouwlocaties en de fasering en knelpunten bij deze plannen.

Onderzoeksmatige conclusies

Om de woningbouwopgaven te realiseren, is voldoende productie én voldoende woningbouwcapaciteit nodig. Door monitoring van de productie ('wat is er al gebouwd?') en de capaciteit ('welke plannen zijn er nog?') kijken we zowel naar het verleden als naar de toekomst. De belangrijkste onderzoeksmatige conclusies van de monitor Woningbouw 2006 zijn:

1. De woningbouwproductie zit in de lift, onder andere door de bouw in grote uitleglocaties als Saendelft, Broekpolder, Weidevenne, Getsewoud en Floriande. Tegelijkertijd zijn in 2005 ook veel woningen gesloopt. Het streefdoel van 13.000 woningen per jaar wordt nog niet gehaald. Zowel in 2004 als 2005 schommelt de netto groei van de woningvoorraad (productie minus sloop) rond 9.000 woningen per jaar. Sinds de start van de streekplanperiodes lopen zowel Noord-Holland Noord als Noord-Holland Zuid ongeveer 20% achter met hun productie. In absolute getallen bedraagt de achterstand in Noord-Holland Noord ongeveer 1.500 woningen (sinds 2004) en in Noord-Holland Zuid ongeveer 10.000 woningen (sinds 2000).
2. De knelpunten concentreren zich in Amsterdam en de Gooi & Vechtstreek. In deze regio's speelt de moeilijkheid van binnenstedelijk bouwen, dat vaak gepaard gaat met lange procedurertijden. Hoewel de productie in Amsterdam is gestegen in vergelijking met 2004, realiseert het op dit moment nog niet de helft van de noodzakelijke jaarlijkse groei. In de Gooi & Vechtstreek blijft de productie onder andere achter omdat nog niet/weinig wordt gebouwd in de grote uitleglocaties (o.a. Bloemendalerpolder). Ook is hier sprake van administratieve achterstanden.
3. Uit de capaciteitscijfers blijkt duidelijk de wil van gemeenten om te bouwen. In de hele provincie is ruim voldoende capaciteit (ruim 210.000 woningen bij een resterende opgave van ongeveer 150.000 woningen). Hoewel hier sprake lijkt te zijn van enig planningsoptimisme, valt op grond van de in 2005 afgegeven bouwvergunningen te verwachten dat de netto groei in 2006 verder zal stijgen en zal uitkomen op 11.000 à 12.000 woningen.
4. De opgave blijft het omzetten van zachte capaciteit in harde capaciteit. Ongeveer 70% van de capaciteit is 'zacht' en kan nog uitvallen (bijv. door milieucontouren, bezwaren van omwonenden, onthouding van goedkeuring) of niet tot ontwikkeling komen (bijv. door financierings- en afzetproblemen, of omdat gewacht moet worden op particulier initiatief). Een gemiddelde planuitval van 30% is een realistische vuistregel, zo blijkt in deze monitor. In Amsterdam en de regio's Gooi & Vechtstreek en Zuid-Kennemerland is relatief weinig harde capaciteit aanwezig.
5. De stadsregio Alkmaar ligt op schema om de opgave voor het *Convenant Woningbouwafspraken* 2005-2010 te halen. De stadsregio Haarlem blijft iets achter, maar dit is nog niet zorgelijk. De stadsregio Hilversum loopt een reëel risico dat de opgave in 2010 niet gehaald wordt. De stadsregio Amsterdam (= het ROA-gebied) ligt goed op schema. Dit wordt veroorzaakt door de hoge productie in Zaanstad, Amstel-Meerlanden en Waterland en het feit dat de relatief hoge sloop in Amsterdam en Zaanstad (ruim 4.700 woningen) voor de Convenantsopgave buiten beschouwing mag blijven.
6. De doelstellingen voor het binnenstedelijk bouwen (in NH-Zuid minimaal 50%; in NH-Noord minimaal 40%) worden gehaald. Sinds de start van de streekplanperiode in 2000 is in Noord-Holland Zuid precies 50% van de woningen in binnenstedelijk gebied gebouwd. In Noord-Holland Noord is 51% van de woningen binnenstedelijk gebouwd (sinds 2004). Dat neemt uiteraard niet weg dat er een achterstand is in de productie.

Beleidsmatige conclusies

Op basis van de resultaten van de monitor Woningbouw 2006 kunnen de volgende beleidsmatige conclusies worden getrokken:

1. Hoewel de woningbouwproductie in Noord-Holland stijgt in vergelijking met voorgaande jaren, stagneert de groei nog steeds op ongeveer 9.000 woningen per jaar. Gezien de taakstellingen in het streekplan en de huidige woningtekorten moet de jaarlijkse productie op korte termijn omhoog naar 13.000 woningen per jaar. Dit vergt een grote inspanning van alle betrokken partijen.
2. Om de opgaven in de streekplannen en het Convenant Woningbouwafspraken te realiseren, is het van groot belang dat zachte capaciteit versneld wordt omgezet in harde capaciteit en dat knelpunten worden opgelost. Dit geldt in het bijzonder voor Amsterdam en de Gooi & Vechtstreek. Hiertoe is het noodzakelijk dat de provincie haar inspanningen om de bouwproductie op te voeren intensificeert. Wij gaan over tot de volgende acties:
 - a. op korte termijn overleg met beide regio's om aanvullende informatie te verkrijgen over de knelpunten bij gemeentelijke woningbouwplannen en de wijze waarop de provincie kan bijdragen;
 - b. in Noord-Holland Zuid, met name in de Gooi & Vechtstreek, strakkere provinciale regie te gaan voeren op het tijdig behalen van de woningbouwafspraken met het rijk, in combinatie met inzet van het Aanjaagteam Wonen;
 - c. door in Noord-Holland Noord het vervolg op de Regionale Woonvisies te stimuleren, door het organiseren van werkconferenties met als thema 'Van Plan naar Prestatie', conform motie 14-1;
 - d. intensivering van de activiteiten van het Aanjaagteam Wonen, conform motie 21-7;
3. De resultaten van de acties onder 2) worden gebruikt bij de evaluatie van het streekplan Noord-Holland Zuid (eind 2006). In deze evaluatie zullen de streekplanopgaven voor dit gebied opnieuw worden bezien. Hierbij speelt de terugval in bevolkingsgroei als gevolg van de sterke daling van de buitenlandse migratie een rol, maar ook het feit dat de netto groei in de afgelopen jaren is achtergebleven.

Titel:Nota PS-cie. ROV, agendapunt 8a. (Monitor Woningbouw 2006)

Datum:30-11-2006

Nummer:8a