

MONITOR WONINGBOUW 2020

Productie, plancapaciteit en woningbehoefte

Sector Onderzoek
& Informatie

Monitor Woningbouw 2020

3-11-2020

Pauline van der Haagen
Directie Beleid, sector Onderzoek & Informatie

Inhoud

Samenvatting	3
1. Inleiding.....	4
2. Ontwikkeling van de woningvoorraad.....	6
Inhaalvraag.....	7
Kwalitatieve ontwikkeling woningvoorraad.....	9
3. Plancapaciteit	11
Capaciteit naar planstatus	12
Capaciteit naar planologische ligging	13
Capaciteit naar fasering	15
Capaciteit voor zelfbouw.....	16
4. Plancapaciteit en woningbehoefte	18
Capaciteit in relatie tot woningbehoefte per regio.....	18
Verwachtingen voor de toekomstige productie	20
Bijlage I Regio-overzichten.....	22
Kop van Noord-Holland	23
Westfriesland	26
Regio Alkmaar	28
Zuid-Kennemerland / IJmond.....	31
Zaanstreek-Waterland.....	34
Amsterdam	36
Amstelland-Meerlanden	38
Gooi- en Vechtstreek	40
Noordzeekanaalgebied	44
Bijlage II Inventarisatie woningbouwplannen	46
Bijlage III Regio-indeling.....	48

Samenvatting

In 2019 zijn nagenoeg evenveel nieuwbouwwoningen gebouwd als in het jaar ervoor, namelijk circa 14.000. De nieuwbouwproductie in Noord-Holland Zuid en in Noord-Holland Noord was eveneens ongeveer gelijk in beide jaren, respectievelijk 11.600 en 2.300. Voor het derde jaar op rij is de nieuwbouw gelijk dan wel groter dan de huishoudensgroei. De afgelopen drie jaar kwamen er jaarlijks gemiddeld 1.350 meer nieuwbouwwoningen bij dan huishoudens. In Noord-Holland is nog steeds sprake van een substantiële inhaalvraag van 10.400 woningen, maar deze is hierdoor wel afgenomen. De inhaalvraag is het aantal woningen dat bovenop de verwachte vraag naar woningen gebouwd zou moeten worden om de (demografische) druk op de woningmarkt te laten afnemen.

Sinds het begin van de coronacrisis in maart van dit jaar is de bevolkingsgroei in Nederland en Noord-Holland sterk gedaald en was er zelfs sprake van een bevolkingskrimp in de maanden maart tot mei, met name door de afname van de buitenlandse migratie. Zolang de coronapandemie voortduurt zal de verwachte bevolkingsgroei waarschijnlijk niet gehaald worden. Op de korte termijn valt daardoor de huishoudensgroei lager uit en daarmee valt ook de toename van de woningbehoefte lager uit. Gezien het huidige woningtekort en de druk op de woningmarkt is het echter wel belangrijk door te blijven bouwen om de druk op de woningmarkt terug te dringen. Ook valt te verwachten dat als de coronacrisis voorbij is, de bevolkingsgroei weer aantrekt.

Het aantal verleende bouwvergunningen tot en met het tweede kwartaal van 2020 vertoont per saldo voor Noord-Holland een dalende lijn vanaf eind 2018. Hierbij is het beeld per regio wel verschillend. In 2019 zijn er in totaal circa 7.800 vergunningen verleend. Dat is een afname ten opzichte van 2018, waarin circa 9.300 vergunningen werden verleend. Naar verwachting zal de nieuwbouwproductie de komende 2 jaar dan ook gaan dalen.

Positief is dat in alle regio's op papier voldoende capaciteit aanwezig is, zowel voor de behoefte tot 2030 als de behoefte tot 2040. Dit is inclusief de inhaalvraag. Ook is de plancapaciteit in Noord-Holland toegenomen ten opzichte van 2019. De totale netto plancapaciteit is 426.600 woningen. Dat zijn 30.800 woningen meer dan in 2019. Deze toename zit zowel in de harde plannen als (grotendeels) in de zachte plannen en is bijna evenredig verdeeld over Noord-Holland Noord en Zuid.

Zorgen voor (ruim) voldoende harde plancapaciteit is een randvoorwaarde om op korte termijn van plan tot voldoende productie te komen en te kunnen voldoen aan de woningbouwopgaven. Harde plancapaciteit omvat woningbouwplannen die zijn vastgesteld in een bestemmingsplan en waar bouwen planologisch gezien mogelijk is. In vergelijking met vorig jaar is de harde capaciteit in Noord-Holland met 7.800 woningen toegenomen. Toch blijft het zaak dat, juist op korte termijn, een gedeelte van de zachte plancapaciteit hard wordt én dat het aantal verleende bouwvergunningen omhoog gaat, zodat er daadwerkelijk gebouwd kan worden.

1. Inleiding

De Monitor Woningbouw 2020 bevat cijfers over de ontwikkeling van de woningvoorraad en huishoudens, op basis van gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Daarnaast is de ontwikkeling van de plancapaciteit opgenomen. De gegevens over plancapaciteit zijn gebaseerd op de Monitor Plancapaciteit 2020. In deze (jaarlijkse) monitor delen alle gemeenten in Noord-Holland informatie over hun (potentiële) woningbouwlocaties. De cijfers op gemeenteniveau zijn te vinden op www.plancapaciteit.nl. De plancapaciteit is ook afgezet tegen de woningbehoefte. De cijfers voor woningbehoefte komen uit de Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040¹ (hierna: Prognose 2019). De Monitor Woningbouw wordt jaarlijks ter informatie naar Provinciale Staten gestuurd. De monitor is de basis voor het bestuurlijk voortgangsoverleg tussen de provincie en de regio's over hun regionale woonafspraken.

Corona-effecten bevolkingsgroei

Sinds het begin van de coronacrisis in maart van dit jaar is de bevolkingsgroei in Nederland en Noord-Holland sterk gedaald. In de eerste 8 maanden van 2019 groeide de provincie met 17 duizend inwoners, in de eerste 8 maanden van dit jaar was dit nog maar 4 duizend. In de maanden maart-mei had de provincie zelfs te maken met bevolkingskrimp. De daling komt vooral door het stilvallen van de buitenlandse migratie en in mindere mate door hogere sterfte.

Bevolkingsontwikkeling Noord-Holland	januari – augustus 2019	januari - augustus 2020	Vershil
Natuurlijke aanwas*	4.113	2.770	-1.343
Binnenlandse migratie	-5.957	-6.037	-80
Buitenlandse migratie	18.772	7.236	-11.536
Bevolkingsgroei	16.928	3.969	-12.959

* Geboortecijfer- sterftcijfer

Zolang de coronapandemie voortduurt valt te verwachten dat de bevolkingsgroei laag blijft. Buitenlandse migratie hangt sterk samen met economische groei en de vraag naar arbeidskrachten. De actuele provinciale bevolkingsprognose gaat uit van een groei van 22 duizend in 2020. Duidelijk is dat deze groei meer dan waarschijnlijk niet gehaald wordt. Op de korte termijn zal daardoor ook de huishoudensgroei lager uitvallen en daarmee ook de toename van de woningbehoefte. Eind 2020 komt het CBS naar verwachting uit met een nieuwe nationale verwachting voor de bevolkingsgroei. Op dat moment kan een nieuwe inschatting worden gemaakt voor de toekomstige demografische ontwikkeling in de provincie Noord-Holland. Voor de monitor 2020 gaan we dus nog uit van de prognose 2019.

Stikstof en woningbouw

Op 29 mei 2019 oordeelde de Raad van State dat het Programma Aanpak Stikstof niet meer gebruikt mag worden als basis voor toestemmingsverlening. Dit leidde tot onduidelijkheid en vertraging voor de geplande woningbouw; extra stikstofberekeningen moesten gemaakt worden en vergunningaanvragen kwamen stil te liggen. In november 2019 stelde de provincie de beleidsregel 'Intern en extern salderen' vast, waarmee voor bepaalde projecten weer ruimte kwam. In 2020 is er stikstofruimte gekomen voor de woningbouw door de snelheidsverlaging op rijkswegen. Dit heeft nog niet alle problemen opgelost. De grootste

¹ 'Prognose PNH 2019-2040. Bevolking, huishoudens en woningbehoefte.' te vinden op: https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Demografie/Beleidsdocumenten/

Monitor Woningbouw 2020

knelpunten spelen in Zaanstad en langs de duinrand, dichtbij stikstofgevoelige natuurgebieden. In Haarlemmermeer en de Gooi- en Vechtstreek treedt vertraging op. In Westfriesland en een deel van de Kop van Noord-Holland speelt het probleem niet. Op dit moment wordt in beeld gebracht wat de stikstofdepositie van de (geplande) woningbouw in Noord-Holland is voor de komende jaren. Dit zal een globaal beeld geven. Verder wordt gewerkt aan maatregelen om meer stikstofruimte te geven aan de woningbouw, onder andere een vrijstelling voor de bouw door het rijk. De provincie is bezig met de gebiedsgerichte aanpak om ruimte voor onder andere de bouw vrij te spelen.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt er teruggeblikt en gekeken hoe de woningvoorraad zich in de afgelopen periode heeft ontwikkeld en wordt ingegaan op de inhaalvraag. Vervolgens wordt er in hoofdstuk 3 en 4 vooruitgekeken aan de hand van de plancapaciteit en de woningbehoefte. De informatie per regio staat in de bijlagen.

2. Ontwikkeling van de woningvoorraad

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de ontwikkeling van de woningvoorraad in Noord-Holland in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Tevens wordt ingegaan op de inhaalvraag waarvan een inschatting is gemaakt volgens de methodiek uit de 'Prognose Provincie Noord-Holland 2019-2040' (hierna: prognose 2019).

Ontwikkeling woningvoorraad

De woningvoorraad in Noord-Holland is in 2019 met 14.700 woningen gegroeid. Op de omvang van de woningvoorraad zijn 4 factoren van invloed:

- Nieuwbouw.
- Overige toevoegingen door splitsing van woningen en verandering van gebruiksfunctie; bijvoorbeeld bedrijfspanden of scholen die worden omgebouwd tot woningen.
- Onttrekkingen door sloop, samenvoeging van woningen en onbewoonbaarverklaring.
- Statistische correcties.

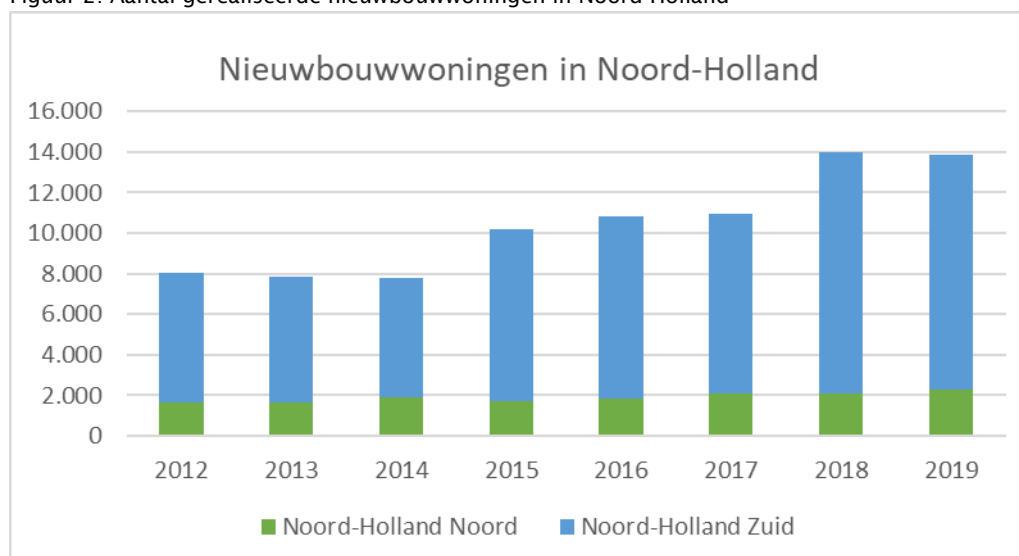
De ontwikkeling van deze 4 factoren is bepalend voor de woningvoorraad. Hoe de factoren zich tot elkaar verhouden is hieronder weergegeven.

Figuur 1: Bruto en netto groei woningvoorraad



Nieuwbouw is in het algemeen de (meest) bepalende factor voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2019 zijn er in Noord-Holland nagenoeg evenveel nieuwbouwwoningen gebouwd als in het jaar ervoor. Het gaat dan om circa 14.000 nieuwbouwwoningen in zowel 2018 als 2019. Verder was zowel in Noord-Holland Zuid als in Noord-Holland Noord de nieuwbouwproductie nagenoeg gelijk in beide jaren, respectievelijk 11.600 en 2.300.

Figuur 2: Aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen in Noord-Holland

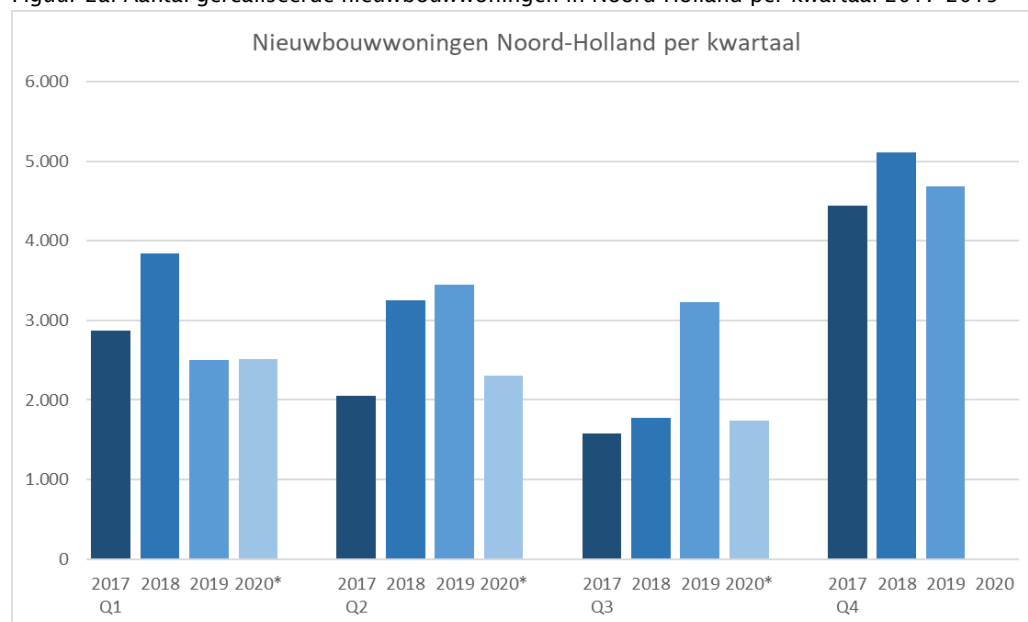


Na de stijging in 2018 lijkt de nieuwbouwproductie nu weer af te vlakken. Maar of de productie stagneert (of eventueel gaat dalen) in 2020 zal begin volgend jaar duidelijk

Monitor Woningbouw 2020

worden. Wanneer de kwartaalcijfers naast elkaar worden gelegd zijn volgens de voorlopige cijfers in het eerste kwartaal van 2020 evenveel nieuwbouwwoningen opgeleverd als in het eerste kwartaal in 2019. In het tweede en derde kwartaal van 2020 is er een daling zichtbaar ten opzichte van het jaar ervoor. Het hangt dus af van het laatste kwartaal van dit jaar of in 2020 afvlakking of daling van de productie aan de orde is. Doorgaans worden in het laatste kwartaal van een jaar de meeste woningen gereed gemeld (ten opzichte van de eerste drie kwartalen in een jaar, zie ook grafiek 2a)².

Figuur 2a: Aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen in Noord-Holland per kwartaal 2017-2019



*voorlopige cijfers

Inhaalvraag

In de Prognose 2019 is op basis van de toename van het woningtekort de inhaalvraag bepaald. Het woningtekort geeft de verhouding weer tussen de gewenste woningvoorraad (vraag) en de daadwerkelijke woningvoorraad (aanbod). Een zeker woningtekort is nodig voor het goed functioneren van de woningmarkt en ter voorkoming van leegstand, maar een te hoog tekort leidt tot onwenselijke situaties, zoals lange wachttijden voor een woning, te weinig doorstroming op de huizenmarkt etc. Bij een te hoog tekort (ont)staat er druk op de woningmarkt. Wanneer dan de woningbouwproductie achterblijft bij de huishoudensgroei loopt het woningtekort op. Dit was vooral in de jaren 2014 tot en met 2016 het geval en hierdoor nam de druk op de woningmarkt toe.

De inhaalvraag is het aantal woningen dat bovenop de verwachte vraag naar woningen gebouwd zou moeten worden om de druk op de woningmarkt te laten afnemen. Om de inhaalvraag te bepalen is de nieuwbouwproductie vergeleken met de huishoudensgroei voor de periode 2014-2020 volgens de methodiek³ uit de Prognose 2019. Hieruit blijkt dat in Noord-Holland de nieuwbouwproductie met ongeveer 10.400 woningen achterbleef op de huishoudensgroei tussen 2014 en 2020.

Onderstaande tabel geeft een overzicht van de ingeschatte inhaalvraag per regio. De inhaalvraag voor geheel Noord-Holland is afgenomen ten opzichte van 2019. Hierbij is het beeld per regio wel verschillend.

² In het vierde kwartaal moeten, volgens de voorlopige cijfers, minimaal 7.300 nieuwbouwwoningen worden opgeleverd, wil de nieuwbouwproductie in 2020 gelijk blijven aan de productie in 2019.

³ Voor een uitgebreide toelichting op de methodiek zie p. 42-43 van 'Prognose PNH: 2019-2040. Bevolking, huishoudens en woningbehoefte.' https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Beleidsdocumenten/

Monitor Woningbouw 2020

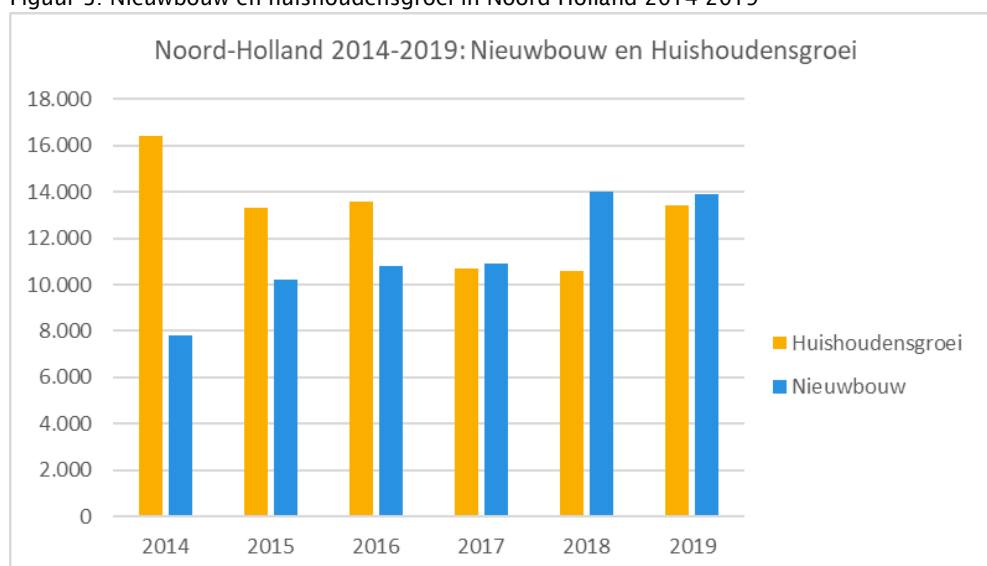
Tabel 1: Inhaalvraag (aantal woningen) op basis van verschil huishoudensgroei en nieuwbouwproductie 2014-2019

	Huishoudensgroei 2014-2019	Nieuwbouw 2014-2019	Verskil	Inhaalvraag
Kop van Noord-Holland	2.700	2.400	-300	300
Westfriesland	4.000	3.600	-400	400
Regio Alkmaar	7.400	5.900	-1.500	1.500
Zaanstreek-Waterland	6.800	6.200	-600	600
Amsterdam	34.600	30.900	-3.700	3.700
Amstelland-Meerlanden	11.000	8.700	-2.300	2.300
Zuid-Kennemerland/IJmond	6.000	5.200	-800	800
Gooi- en Vechtstreek	5.500	4.600	-900	900
Totaal Noord-Holland Noord	14.100	11.900	-2.200	2.200
Totaal Noord-Holland Zuid	63.900	55.600	-8.300	8.300
Totaal Noord-Holland	78.000	67.600	-10.400	10.400

Bron: CBS

Door een eventuele inhaalvraag op te tellen bij de toekomstige demografische groei (prognose 2019), ontstaat de woningbouwopgave die nodig is om de druk op de woningmarkt te laten afnemen. De inschatting van bovenstaande inhaalvraag laat overigens alleen zien of de druk op de woningmarkt demografisch gezien is opgelopen; is er voor ieder huishouden dat erbij is gekomen ook een woning gebouwd. Als er geen sprake is van een (statistische) inhaalvraag kan er alsnog lokaal druk op de woningmarkt bestaan, doordat in kwalitatief opzicht het aanbod niet aansluit bij de vraag, zoals lange wachtlijsten voor (sociale) huurwoningen, klein aanbod starterswoningen etc.

Figuur 3: Nieuwbouw en huishoudensgroei in Noord-Holland 2014-2019



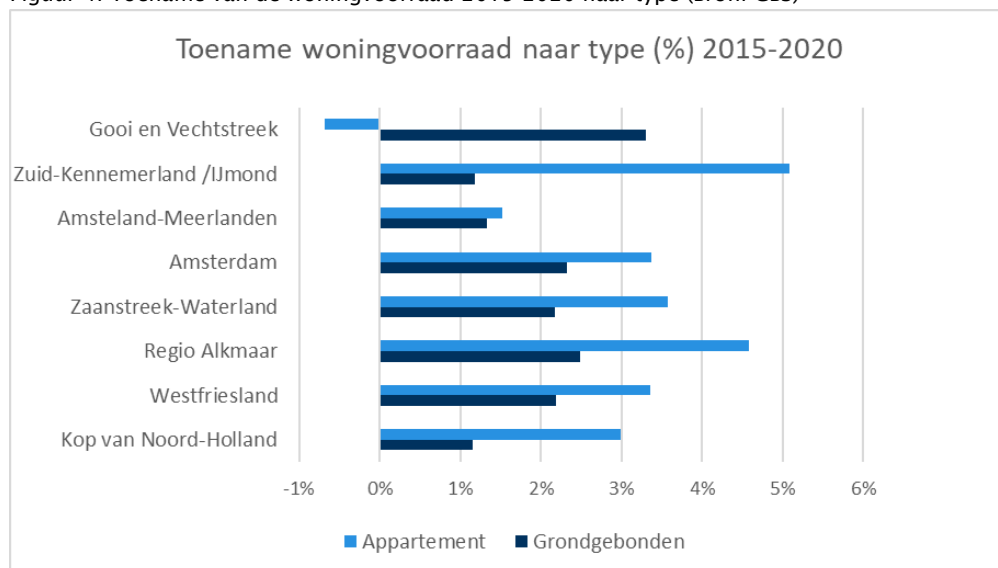
Bron: CBS

Figuur 3 laat zien dat sinds 2017 voor het derde jaar op rij de nieuwbouw nagenoeg gelijk dan wel groter is dan de huishoudensgroei. Over de afgelopen drie jaar kwamen er jaarlijks gemiddeld 1.350 meer nieuwbouwwoningen bij dan huishoudens. Hierdoor nam de inhaalvraag af.

Kwalitatieve ontwikkeling woningvoorraad

In alle regio's is het aantal eengezinswoningen (grondgebonden) toegenomen. Afgezien van de regio Gooi- en Vechtstreek⁴ is het aantal meergezinswoningen (appartementen) in de woningvoorraad eveneens gestegen, zie figuur 4. De toename van appartementen is, afgezien van de regio Gooi- en Vechtstreek, in alle regio's groter dan die van eengezinswoningen.

Figuur 4: Toename van de woningvoorraad 2015-2020 naar type (Bron: CBS)



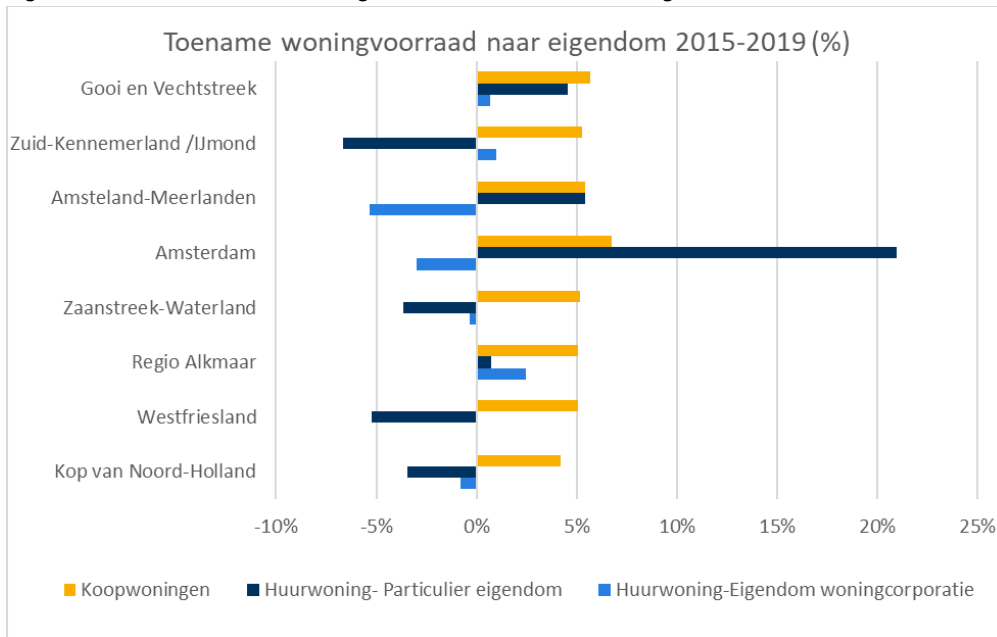
Bij de ontwikkeling van de woningvoorraad naar eigendom (2019 ten opzichte van 2015) is in de helft van de regio's de voorraad in de sociale huursector⁵ gedaald, in de andere helft is deze gestegen of gelijk gebleven, zie figuur 4a. De voorraad particuliere huur is ook in de helft van de regio's gedaald en in de andere helft gestegen, met als koploper Amsterdam. Daar steeg de voorraad particuliere huur met 21% tussen 2015 en 2019. De voorraad in de koopsector is overal gestegen. Naast nieuwbouw en sloop verandert de bestaande woningvoorraad ook door bijvoorbeeld het verkopen van woningen door corporaties of het verhuren van een al bestaande koopwoning.

⁴ Dit is waarschijnlijk een statistische correctie. Bij de overgang van de registratie naar de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) is de definitie van het begrip woning verruimd. Hierdoor wordt er geen onderscheid meer gemaakt tussen woningen en wooneenheden. Wooneenheden zoals woonruimten in een zorgcomplex of studentenflats, werden voorheen niet als woning aangemerkt. Wooneenheden kunnen nu in de BAG als aparte woning worden geregistreerd wanneer het zelfstandige wooneenheden zijn (o.a. eigen adres en voordeur). Het CBS heeft de afgelopen jaren echter geconstateerd dat gemeenten studenten- en zorgcomplexen op verschillende manieren in de BAG registreren. Daardoor komt het voor dat onzelfstandige wooneenheden, toch worden geregistreerd als aparte woning. Dit zorgt voor zogenaamde 'administratieve vervuiling'. Deze vervuiling zat voornamelijk in de categorieën overige toevoegingen (dit zijn hoofdzakelijk appartementen), onttrekkingen en correcties, die van invloed zijn op de woningvoorraad. Dit leidt tot een vertekend beeld van de kwalitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad. Cijfers zijn daardoor indicatief.

⁵ Eigendom woningcorporaties

Monitor Woningbouw 2020

Figuur 4a: Toename van de woningvoorraad 2015-2019 naar eigendom (Bron: CBS)



3. Plancapaciteit

Dit hoofdstuk gaat in op de beschikbaarheid van woningbouwcapaciteit in woningbouwplannen van gemeenten. Bron voor de gepresenteerde inzichten is de Monitor Plancapaciteit Noord-Holland 2020⁶. De daarin opgenomen informatie is dit voorjaar aangeleverd door de gemeenten. Alle gemeenten hebben hun gegevens geactualiseerd. De Monitor Plancapaciteit kan worden geraadpleegd via www.plancapaciteit.nl.

Ontwikkeling plancapaciteit

Voor alle Noord-Hollandse gemeenten samen bedraagt de bruto plancapaciteit (alle geplande te bouwen woningen, exclusief sloop) in totaal 434.400 woningen. Dit betreft de capaciteit in alle soorten plannen; variërend van plannen die al worden gebouwd tot potentiële plannen waarvoor alleen nog ideeën bestaan. Een woningbouwplan staat in de Monitor Plancapaciteit tot het volledig opgeleverd is. In de (binnenstedelijke) plannen worden naar verwachting 7.800 woningen gesloopt (voor vervanging). Totaal resteert er dan een netto plancapaciteit van 426.600 woningen. In tabel 2 zijn deze gegevens per regio weergegeven. Op de kaart in figuur 7 is te zien waar deze capaciteit gepland is.

De plancapaciteit is toegenomen ten opzichte van 2019. De plancapaciteit neemt af door de oplevering van nieuwbouwwoningen en planuitval en neemt toe door nieuwe plannen. De totale netto plancapaciteit in 2020 voor Noord-Holland ligt 30.800 woningen hoger dan in 2019. Deze toename zit zowel in de harde plannen als (grotendeels) in de zachte plannen.

Tabel 2: Woningbouwcapaciteit per regio in 2020* (Bron: Rigo)

	Bruto	Sloop	Netto	Verskil netto 2019
Kop van Noord-Holland	7.800	600	7.300	-500
Westfriesland	14.200	300	14.000	700
Regio Alkmaar	33.700	200	33.500	14.800
Totaal Noord-Holland Noord	55.700	1.100	54.700	14.900
Zaanstreek-Waterland	42.700	1.600	41.200	600
Amsterdam	226.600	0**	226.600	-600
Amstelland-Meerlanden	60.700	800	59.900	6.900
Zuid-Kennemerland/IJmond	29.500	4.100	25.400	1.600
Gooi- en Vechtstreek	19.200	300	18.900	7.400
Totaal Noord-Holland Zuid	378.700	10.100	368.600	12.500
Totaal Noord-Holland	434.400	7.800	426.600	30.800
<i>Totaal MRA</i>	<i>457.200</i>	<i>6.700</i>	<i>450.500</i>	<i>19.600</i>

* Getallen zijn afgerond op honderdtallen. Hierdoor kan het voorkomen dat getallen niet precies bij elkaar optellen (of overeenkomen met andere tabellen).

** De sloop is dit jaar niet ingevuld door Amsterdam, vorig jaar was dit: 3.500 woningen.

⁶ Peildatum 25 juni 2020

Capaciteit naar planstatus

In tabel 3 is de netto plancapaciteit nader gespecificeerd naar planstatus. Zorgen voor (ruim) voldoende harde plancapaciteit is een randvoorwaarde om op korte termijn van plan tot voldoende productie te kunnen komen en te kunnen voldoen aan de woningbouwopgaven. In vergelijking met vorig jaar is de harde capaciteit in Noord-Holland met 7.800 woningen toegenomen. In Noord-Holland Noord is de harde capaciteit afgenomen, de bouwproductie lag daarmee hoger dan de aanwas van harde plannen. De zachte plannen zijn per saldo eveneens toegenomen met 23.000. Met name in Noord-Holland Noord (regio Alkmaar) namen de zachte plannen toe (16.700 woningen), in Zuid was dit ruim de helft minder (6.300 woningen).

Tabel 3: Netto woningbouwcapaciteit naar planstatus (hard-zacht) in 2020 per regio* (Bron: Rigo)

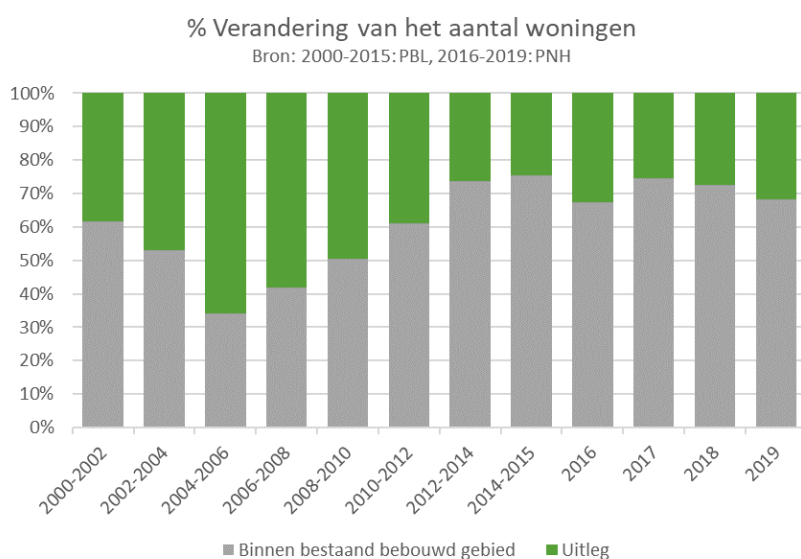
	Hard	Zacht	Vershil hard t.o.v. 2019	Vershil zacht t.o.v. 2019
Kop van Noord-Holland	1.900	5.300	-600	100
Westfriesland	4.000	9.900	-200	900
Regio Alkmaar	7.900	25.600	-900	15.700
Totaal Noord-Holland Noord	13.900	40.800	-1.700	16.700
Zaanstreek-Waterland	5.700	35.500	-900	1.500
Amsterdam	55.500	171.100	11.500	-12.100
Amstelland-Meerlanden	8.800	51.200	-400	7.300
Zuid-Kennemerland/IJmond	4.300	21.100	300	1.300
Gooi- en Vechtstreek	5.200	13.800	-900	8.300
Totaal Noord-Holland Zuid	79.400	292.500	9.600	6.300
Totaal Noord-Holland	93.300	333.300	7.800	23.000
<i>Totaal MRA</i>	<i>100.700</i>	<i>349.800</i>	<i>7.300</i>	<i>12.400</i>

* Getallen zijn afgerond op honderdtallen. Hierdoor kan het voorkomen dat getallen niet precies bij elkaar optellen (of overeenkomen met andere tabellen).

Capaciteit naar planologische ligging

Om optimaal gebruik te maken van de schaarse ruimte, streeft de provincie naar het realiseren van zoveel mogelijk woningen in binnenstedelijk gebied. Uit onderstaande figuur blijkt dat vanaf 2004 de uitbreiding van de woningvoorraad binnen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) is toegenomen en de uitbreiding op uitleglocaties is afgenomen. Als grens is de BBG 2000 contour gehanteerd. Dit is de fysieke grens van het bebouwd gebied in Nederland in het jaar 2000, zoals vastgesteld in de Nota Ruimte.⁷ Uitleglocaties vallen buiten deze begrenzing. Het aandeel binnenstedelijk gebouwde woningen steeg van 34% in 2004-2006 naar 76% in 2014-2015. In 2016 daalde het aandeel naar 67%, onder andere door uitleglocaties in Amsterdam (afronding eerste eilanden IJburg). In 2017-2018 lag het aandeel binnenstedelijk weer boven de 70%. In 2019 is het iets gedaald naar 68%, onder andere door de oplevering van uitleglocaties in Amsterdam (IJburg, Amsterdam Noord), maar ook bij Hoofddorp en Heerhugowaard.

Figuur 5: Uitbreiding woningvoorraad binnen en buiten BBG 2000 in Noord-Holland



(Bron: Planbureau voor de Leefomgeving/PNH)

Bepaling van Bestaand Stedelijk Gebied en nieuwe stedelijke ontwikkeling

Zoals eerder genoemd streeft de provincie naar het realiseren van zoveel mogelijk woningen in binnenstedelijk gebied. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)⁸ zijn de regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen. Voor het bepalen of een (woningbouw) plan binnenstedelijk is, wordt de definitie uit het Besluit ruimtelijke ordening, namelijk van Bestaand Stedelijk Gebied (BSG), gebruikt. In die definitie is de status van een plan in het bestemmingsplan bepalend. Als het bestemmingsplan, waarin een stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, is vastgesteld ('hard is'), dan valt het plan onder BSG.

Bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling moeten gemeenten de Rijksladder voor duurzame verstedelijking toepassen. De Rijksladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Op deze manier wordt de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut. In de Rijksladder is

⁷ <http://www.clo.nl/indicatoren/nl2012-woningbouw-binnen-bebouwd-gebied?ond=20907>

⁸ De huidige Provinciale Ruimtelijke Verordening wordt vervangen door de Omgevingsverordening. De Omgevingsverordening Noord-Holland is op 22 oktober 2020 vastgesteld door Provinciale Staten en treedt in werking op 1 januari 2021. In de Omgevingsverordening zijn, net als in de PRV, de regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen.

Monitor Woningbouw 2020

bepaald dat gemeenten eerst moeten aantonen dat er binnen BSG geen ruimte is, voordat ze buiten BSG mogen bouwen. Ook moeten ze de behoefte aan de ontwikkeling aantonen. In de PRV speelt daarnaast regionale afstemming over woningbouwplannen een belangrijke rol, door woningbouwprogrammeringen. Deze afstemming is nodig om te komen tot een evenwichtige woonruimteverdeling/-aanbod in een regio.

In de monitor Plancapaciteit wordt aan gemeenten gevraagd om aan te geven of een woningbouwplan binnen of buiten BSG ligt. Het geplande aantal woningen binnen en buiten BSG is weergegeven in tabel 4.

Tabel 4: Netto capaciteit binnen en buiten BSG, opgave gemeenten* (Bron: Rigo)

	Binnen BSG	Buiten BSG
Kop van Noord-Holland	6.250	1.000
Westfriesland	9.750	4.200
Regio Alkmaar	32.350	1.100
Zaanstreek-Waterland	37.700	3.450
Amsterdam**	213.000	13.600
Amstelland-Meerlanden	50.000	9.900
Zuid-Kennemerland/IJmond	24.750	600
Gooi- en Vechtstreek	18.100	850
Totaal Noord-Holland	391.950	34.700

* Getallen zijn afgerond op vijftigtallen. Hierdoor kan het voorkomen dat getallen niet precies bij elkaar optellen.

** Op basis van het percentage buiten BSG in 2019 is een inschatting gemaakt van capaciteit buiten BSG. Voor de gehele capaciteit was 'binnen/buiten BSG' niet aangegeven.

Van de geplande capaciteit in Noord-Holland ligt 92% binnen BSG. Het grootste deel van de capaciteit buiten BSG ligt in de regio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam (IJburg), Westfriesland en Zaanstreek-Waterland. Dit zijn zachte plannen en betreffen vaak potentiële bouwlocaties op langere termijn (na 2030 of 2040). In de overige regio's is het aandeel plannen buiten BSG kleiner.

Capaciteit naar fasering

Aan gemeenten is gevraagd om aan te geven in welk jaar de in de monitor opgegeven capaciteit naar verwachting wordt opgeleverd. Dit geeft een indicatie van de fasering van de productie, zie tabel 5. De gegevens uit dit deel van de Monitor Plancapaciteit zijn niet geschikt om de exacte nieuwbouw te voorspellen. De vraag aan gemeenten is namelijk niet om de nieuwbouw te voorspellen, maar om de beschikbare capaciteit te faseren. Plannen kunnen mogelijk eerder of later opgeleverd worden dan verwacht of vinden uiteindelijk geen doorgang etc. Daarnaast speelt mee dat de inventarisatie van de plancapaciteit tot halverwege het jaar wordt uitgevoerd, waardoor een deel van de opleveringen in 2020 niet wordt meegenomen. Ook is gebleken dat een deel van de opgeleverde nieuwbouw niet altijd in de monitor voorkomt als plancapaciteit. Het gaat dan bijvoorbeeld om plannen die heel snel van plan naar uitvoering gaan, zoals kleine binnenstedelijke plannen of transformatie. Ruim de helft van de capaciteit in Noord-Holland, circa 239.000 woningen, is gefaseerd voor de periode tot 2030.

Tabel 5: Indicatie fasering op te leveren nieuwbouwwoningen (Bron: Rigo)

	2020-2024	2025-2029	2030-2039	2040-2050	Onbekend	Totaal
Kop van Noord-Holland	3.600	1.700	1.200	0	1.300	7.800
Westfriesland	6.400	3.900	3.200	100	600	14.200
Regio Alkmaar	12.000	5.900	2.500	0	13.200	33.700
Totaal Noord-Holland Noord	22.000	11.500	6.900	100	15.200	55.700
Zaanstreek-Waterland	16.300	14.500	9.900	1.100	900	42.700
Amsterdam	56.100	37.300	50.200	37.000	46.000	226.600
Amstelland-Meerlanden	22.100	16.700	15.200	5.900	800	60.700
Zuid-Kennemerland/IJmond	13.000	15.000	700	0	800	29.500
Gooi- en Vechtstreek	7.900	6.900	4.100	0	300	19.200
Totaal Noord-Holland Zuid	115.400	90.400	80.100	43.900	48.900	378.700
Totaal Noord-Holland	137.400	102.000	86.900	44.000	64.100	434.400
<i>Totaal MRA</i>	<i>130.500</i>	<i>109.200</i>	<i>102.500</i>	<i>66.200</i>	<i>48.900</i>	<i>457.200</i>

* Getallen zijn afgerond op honderdtallen. Hierdoor kan het voorkomen dat getallen niet precies bij elkaar optellen (of overeenkomen met andere tabellen).

Uit de Monitor Plancapaciteit blijkt dat niet alle gemeenten evenveel plannen hebben voor de (middel) lange termijn. Zo heeft niet iedere gemeente plannen voor de periode vanaf bijvoorbeeld 2040 (zie tabel 5). Dit kan komen omdat een gemeente bijvoorbeeld geen fysieke ruimte meer heeft binnen de gemeentegrenzen. Bij binnenstedelijke plannen is bovendien inzicht in binnenstedelijke capaciteit op lange termijn niet altijd beschikbaar. Het vrijkomen van bijvoorbeeld een binnenstedelijk bedrijventerrein is niet altijd al 10 jaar van tevoren bekend. Verder zijn vooral kleinere gemeenten niet op een dergelijke lange termijn actief met het zoeken of aanwijzen van locaties.

Capaciteit voor zelfbouw

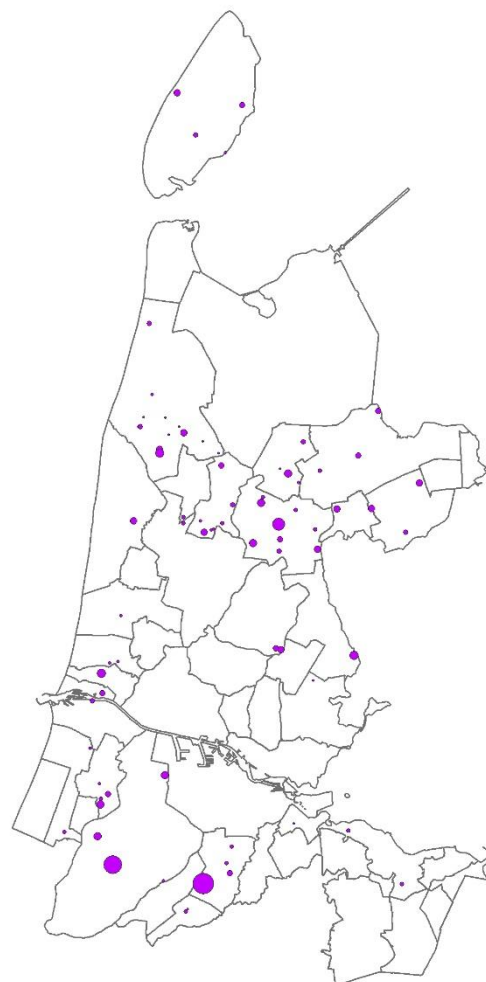
Tabel 6 en de kaart daarnaast geven een beeld van de plannen met mogelijkheden voor zelfbouw. In totaal gaat het om 1.650 woningen in Noord-Holland. Figuur 6 geeft een beeld van alle plannen in Noord-Holland.

Tabel 6: Aantal geplande woningen in plannen met zelfbouw (Bron: Rigo)

	Totaal bruto
Kop van Noord-Holland	180
Westfriesland	390
regio Alkmaar	170
Noord-Holland Noord	740
Zaanstreek-Waterland	80
Amsterdam	Geen gegevens
Amstelland-Meerlanden	550
Zuid-Kennemerland/IJmond	260
Gooi- en Vechtstreek	10
Noord-Holland Zuid	910
Noord-Holland	1.650
<i>MRA</i>	920

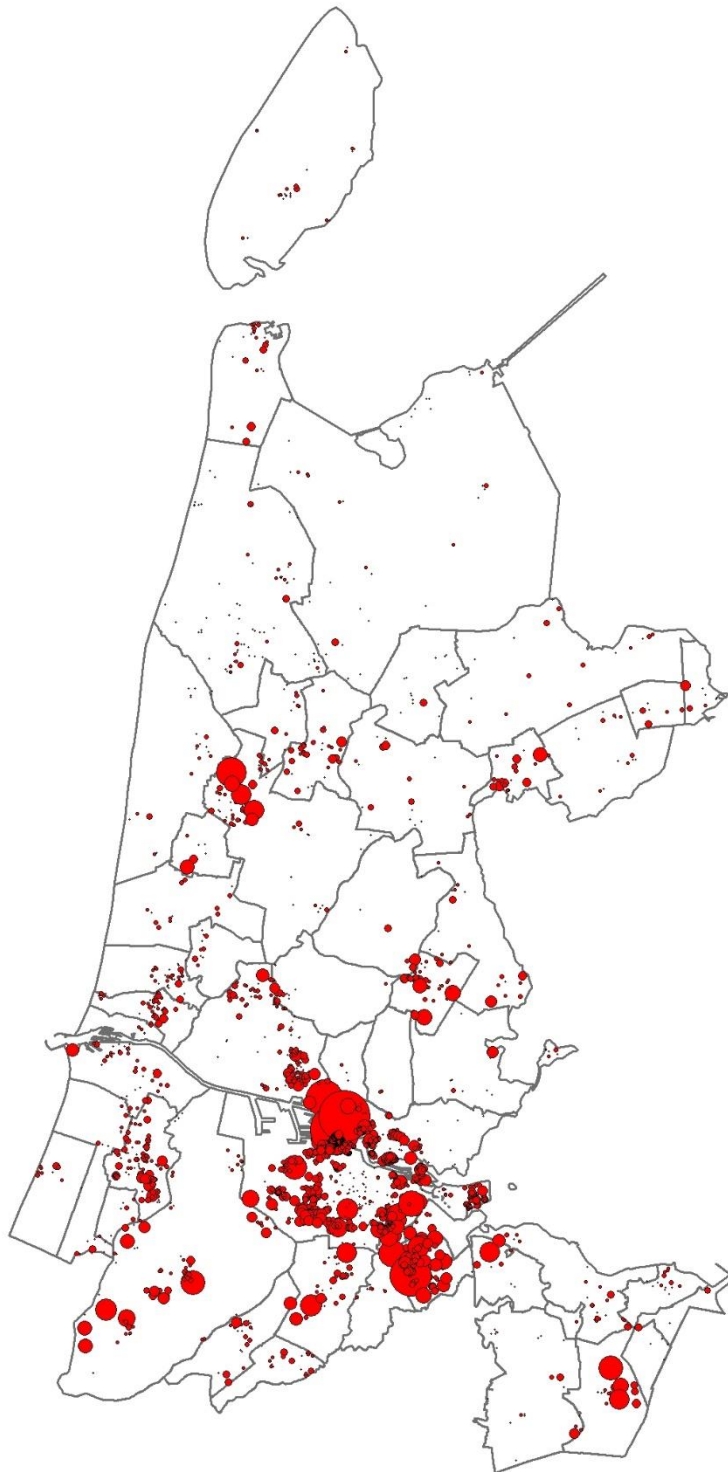
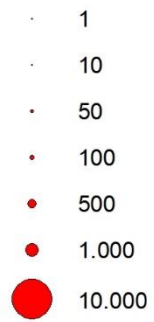
Figuur 6: Plannen voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap (zelfbouw)2019

Plancapaciteit PO/CPO (bruto) 2020-2050



Figuur 7: Plancapaciteit in 2020, zie ook www.plancapaciteit.nl

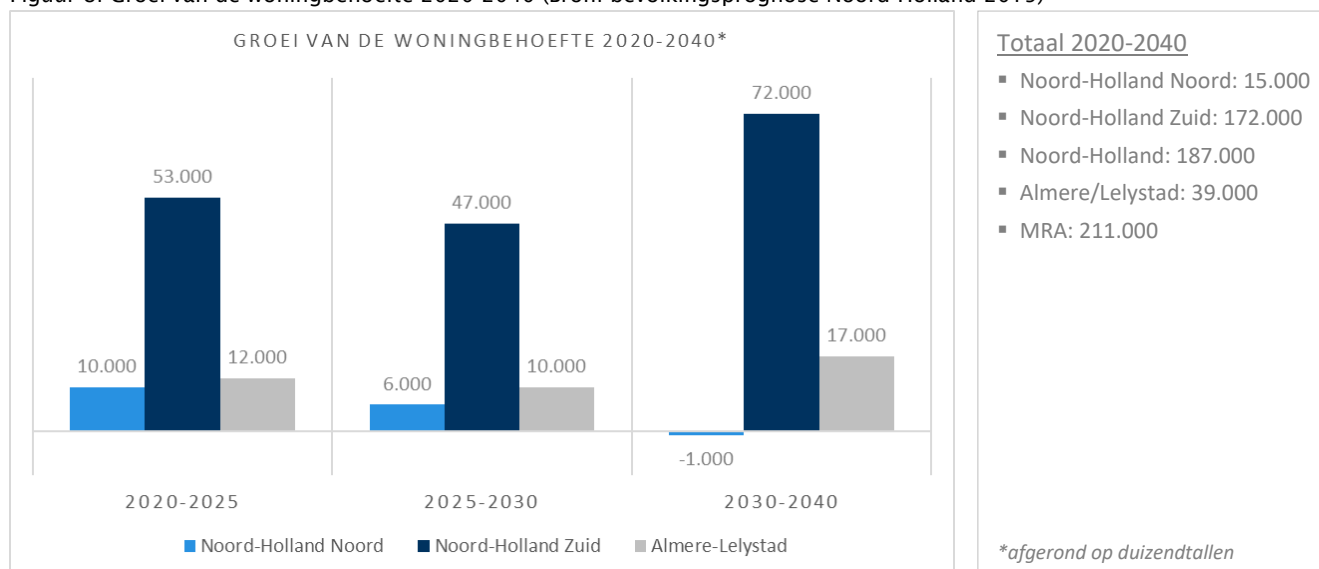
Plancapaciteit (netto) 2020-2050



4. Plancapaciteit en woningbehoefte

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de ontwikkeling van de woningbehoefte in de periode 2020-2040 volgens de bevolkingsprognose Noord-Holland 2019 en de beschikbare plancapaciteit per 2020. Figuur 8 toont de groei van de woningbehoefte in de periode 2020-2040. Hierin is inzichtelijk gemaakt wat de behoefteontwikkeling is voor de verschillende perioden tot 2040.

Figuur 8: Groei van de woningbehoefte 2020-2040 (Bron: bevolkingsprognose Noord-Holland 2019)



Capaciteit in relatie tot woningbehoefte per regio

In tabel 7 en figuur 9 hieronder is de woningbehoefte voor de periode 2020-2040 afgezet tegen de harde en zachte woningbouwcapaciteit. Op korte termijn (tot 2025) is er in alle regio's voldoende capaciteit aanwezig. Ook voor de behoefte tot 2030, en zelfs tot 2040 hebben alle regio's, op papier, voldoende capaciteit. Zelfs wanneer de inhaalvraag wordt opgeteld bij de groei van de woningbehoefte is dit het geval.

Voor de korte termijn geldt vaak als vuistregel dat een regio minimaal voldoende harde capaciteit moet hebben om 3 tot 5 jaar vooruit te kunnen. Dit is in het merendeel van de regio's het geval. In de Kop van Noord-Holland, Westfriesland, regio Alkmaar, de Gooi- en Vechtstreek en in Amsterdam is er tot 2025 voldoende harde capaciteit aanwezig om te voorzien in de groei van de woningbehoefte. In de regio's Zaanstreek-Waterland, Amstelland-Meerlanden en Zuid-Kennemerland- IJmond is dit niet het geval. Voor deze regio's is het zaak dat op korte termijn zachte plannen hard worden gemaakt.

Voor de periode 2025-2030 is voor het merendeel van de regio's van belang dat (een gedeelte van de) zachte plannen hard worden. Dit geldt niet voor de Kop van Noord-Holland, Regio Alkmaar⁹ en Amsterdam. Verder is het nodig dat de harde plancapaciteit op korte termijn daadwerkelijk naar stenen wordt omgezet, zodat de inhaalvraag met name in regio's met een woningtekort wordt ingelopen. Om de productie te halen is het noodzakelijk planuitval te beperken en zachte plannen, indien ze aansluiten op de kwalitatieve en kwantitatieve vraag, hard te maken. Maar het vraagt meer dan alleen het hard maken van

⁹ In de regio Alkmaar is het wel zo dat een deel van de harde plancapaciteit, gelegen in Heerhugowaard, uitgefaseerd is over een langere termijn en dus niet op korte termijn benut zal worden.

Monitor Woningbouw 2020

plannen. Goede planning en afspraken tussen gemeenten, ontwikkelaars, corporaties en zelfbouwgroepen moeten ervoor zorgen dat plannen leiden tot het verlenen van bouwvergunningen en vervolgens tot het in aanbouw nemen en opleveren van woningen.

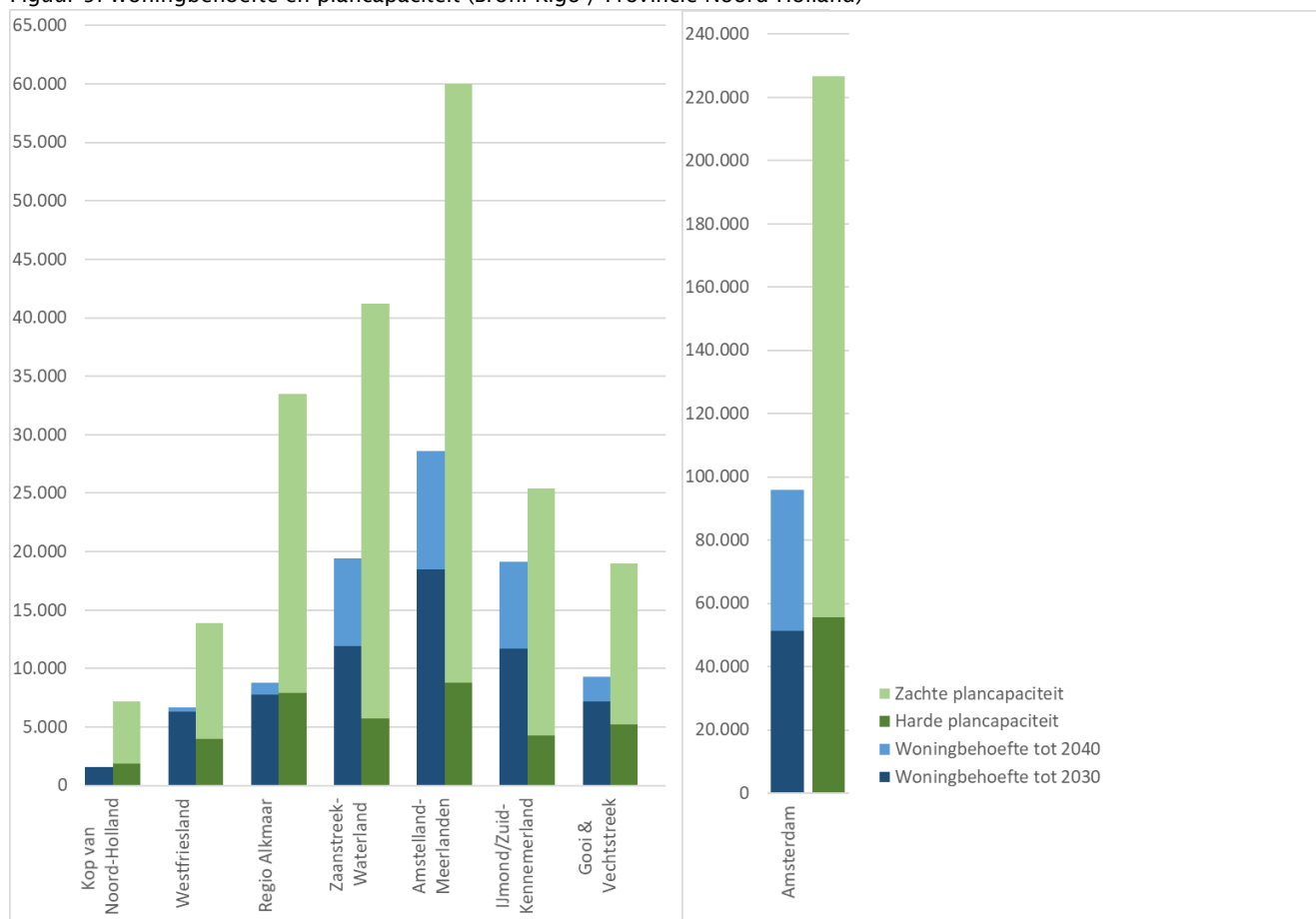
Tabel 7: Woningbehoefte 2020-2040 en plancapaciteit (Bron: PNH/Rigo)

	Woningbehoefte 2020-2025	2020-2030	2020-2040	Netto plancapaciteit	Hard	Zacht
Kop van Noord-Holland	1.300	1.600	0	7.300	1.900	5.300
Westfriesland	3.700	6.300	6.700	14.000	4.000	9.900
Regio Alkmaar	4.900	7.800	8.800	33.500	7.900	25.600
Zaanstreek-Waterland	6.500	11.900	19.400	41.200	5.700	35.500
Amsterdam	25.700	51.300	96.000	226.600	55.500	171.100
Amstelland-Meerlanden	10.500	18.500	28.600	59.900	8.800	51.200
IJmond/Zuid-Kennemerland	6.300	11.700	19.100	25.400	4.300	21.100
Gooi- en Vechtstreek	4.300	7.200	9.300	18.900	5.200	13.800
Totaal Noord-Holland	63.200	116.400	187.500	426.600	93.300	333.300
<i>Totaal MRA</i>	<i>64.800</i>	<i>122.600</i>	<i>211.000</i>	<i>450.500</i>	<i>100.700</i>	<i>349.800</i>

*o.b.v. de Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019-2040

** Getallen zijn afgerond op honderdtallen. Hierdoor kan het voorkomen dat getallen niet precies bij elkaar optellen (of overeenkomen met andere tabellen).

Figuur 9: Woningbehoefte en plancapaciteit (Bron: Rigo / Provincie Noord-Holland)



Versnellen woningbouw

Vanuit het Uitvoeringsprogramma binnenstedelijk bouwen & versnellen woningbouw helpt de provincie gemeenten om de woningbouw te versnellen, onder andere met de 'flexibele schil'. Via de flexibele schil is, met cofinanciering van de provincie, in zowel Noord-Holland Noord als in de MRA extra personele capaciteit en expertise ingezet om de bouwproductie te versnellen. In het zuiden van de provincie werkt de provincie hierbij nauw samen met het Kernteam Versnelling Woningbouw van de MRA. In de MRA zijn via de flexibele schil onder andere planeconomen ingezet om gemeenten te helpen bij de aanvragen voor de woningbouwimpuls van het Rijk.

Woonakkoorden

In 2020 en 2021 maakt de provincie via 'woonakkoorden' afspraken met regio's en gemeenten over woningbouw. De woonakkoorden vervangen de Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP's) die eind 2020 aflopen. Een woonakkoord wordt gesloten tussen minimaal de gemeenten en de provincie (en eventueel ander deelnemende partijen, zoals woningcorporaties) voor een periode van vijf jaar. Het kan tussentijds geactualiseerd worden. De regionale woningbouwprogrammering is een bijlage bij de woonakkoorden en heeft als uitgangspunt de juiste balans tussen vraag en aanbod, zowel kwantitatief als kwalitatief. Het programmeren van woningen blijft een regionaal-gemeentelijke verantwoordelijkheid. Wel moeten de woningbouwplannen voldoen aan de ruimtelijke regelgeving in de Provinciale Ruimtelijke Verordening en straks de Omgevingsverordening.

Verwachtingen voor de toekomstige productie

De hierna opgenomen figuren 10-13 laten zien dat het totaal aantal verleende bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen in Noord-Holland, tussen 2015 en 2018 fluctueerde, maar dat vanaf begin 2018 een overwegende dalende trend te zien is. De economische groei en de stijging van de woningprijzen leidden in deze periode nog niet tot een sterke toename van de verleende bouwvergunningen. Enkele factoren kunnen hierbij een rol spelen, zoals tekort aan personeel in de bouw, stijgende bouwkosten, tekort aan geschikte bouwlocaties (voor op korte termijn), vertraging bij afhandeling van aanvragen en in 2019 kwam daar de stikstof en PFAS- problematiek bij.

Het aantal verleende bouwvergunningen in 2019 is met circa 8.000 een daling van ongeveer 1.400 ten opzichte van het aantal in 2018. Het aantal verleende bouwvergunningen geeft een ruwe indicatie van de productie voor de komende 2 jaar (gemiddeld is een woning 2 jaar na de afgifte van de bouwvergunning gereed). Naar verwachting zal de nieuwbouwproductie de komende 2 jaar dan ook gaan dalen.

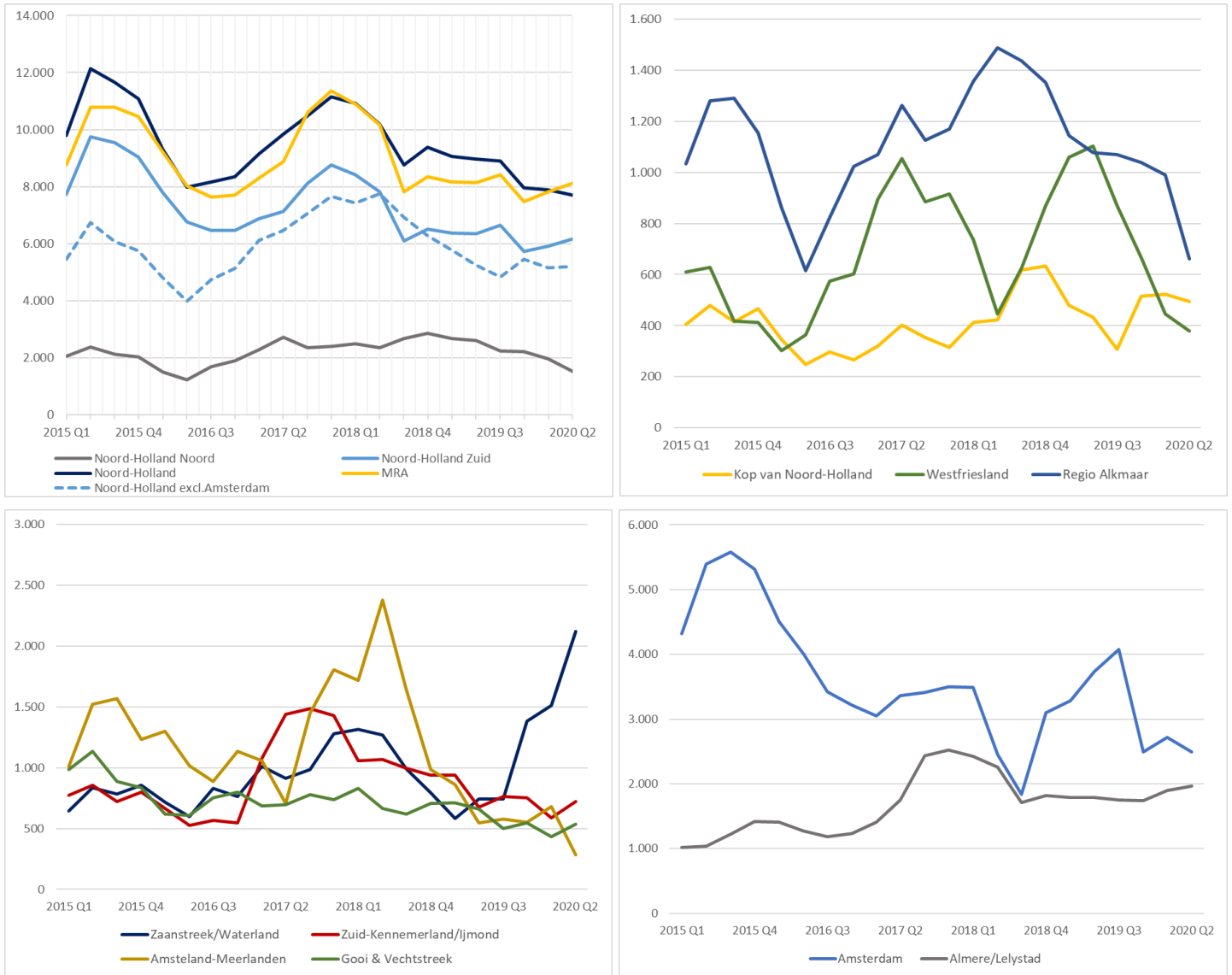
Op regionaal niveau fluctueerde het aantal verleende bouwvergunningen in het afgelopen anderhalf jaar in alle regio's. Met uitzondering van Zaanstreek-Waterland en de Kop van Noord-Holland is in alle regio's een daling te zien vanaf de tweede helft van 2019. Het beeld in Noord-Holland Zuid en de MRA wordt sterk beïnvloed door Amsterdam. Sinds midden 2016 ligt het aantal bouwvergunningen in de hoofdstad rond de 3.000 woningen per jaar. Hierbij moet opgemerkt worden dat dit geen volledig beeld geeft¹⁰, en ligt het werkelijke aantal hoger. Amsterdam geeft aan dat bij de levering van gegevens aan het CBS aantallen vergunningen ontbreken om verscheidene redenen (o.a. onduidelijkheid over gehanteerde definities). Hierdoor geven de CBS gegevens onvoldoende inzicht in het daadwerkelijk aantal woningen waarvoor een vergunning is afgegeven en geeft dit

¹⁰ <https://amsterdam.raadsinformatie.nl/modules/4/schriftelijke%20vragen/586331>

Monitor Woningbouw 2020

onvoldoende indicatie voor de (toekomstige) bouwproductie. Amsterdam werkt aan het verbeteren van de volledigheid van de gegevens.

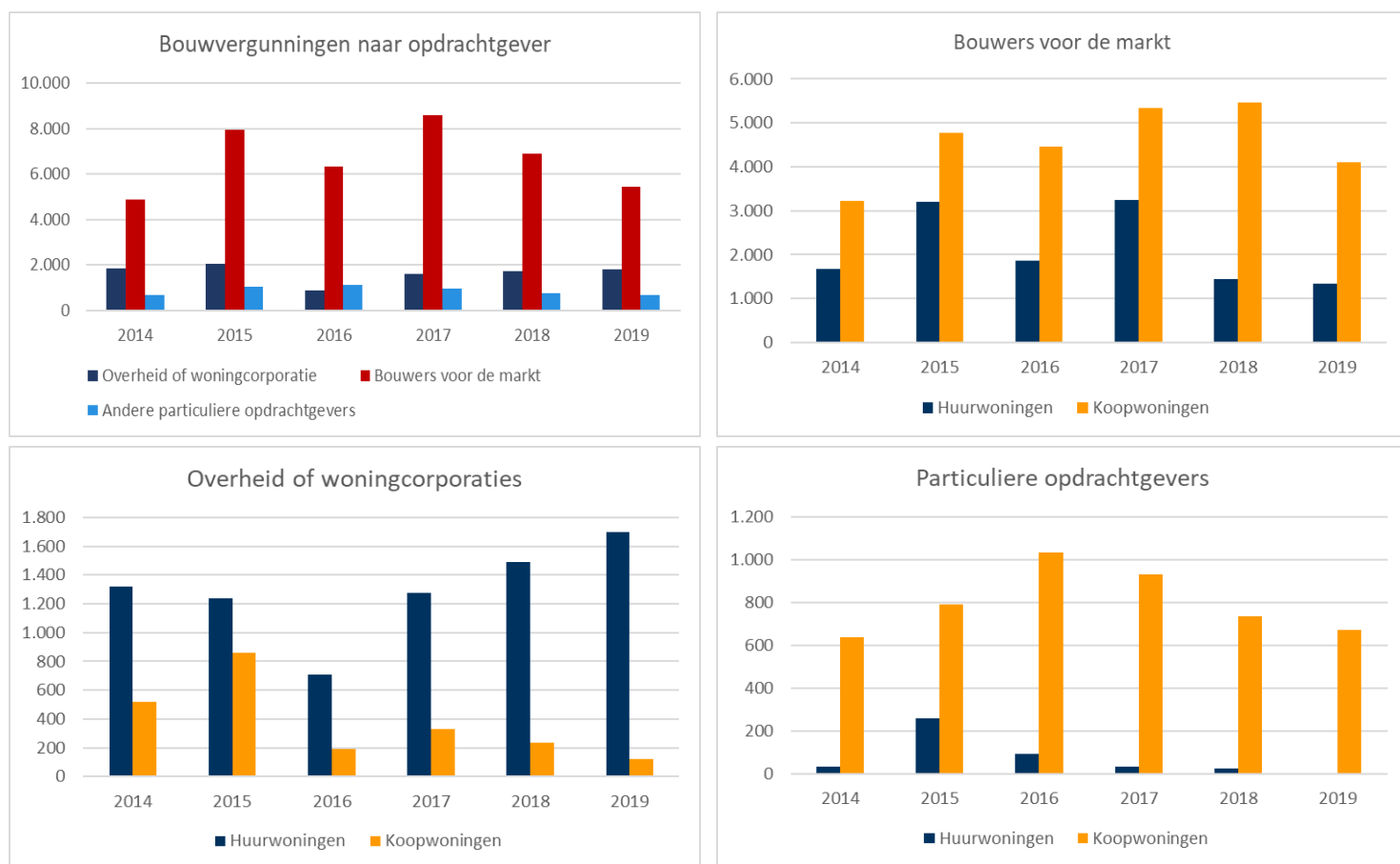
Figuur 10-13: Jaartotaal verleende bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen (aantal woningen) gepresenteerd per kwartaal in Noord-Holland en de MRA: 1^e kwartaal 2015 tot en met 2^e kwartaal 2020 (Bron: CBS)



Monitor Woningbouw 2020

De figuren 17 tot en met 17 geven een beeld van de verleende bouwvergunningen naar type en opdrachtgever¹¹. Het aantal verleende vergunningen voor koopwoningen is in 2019 gedaald ten opzichte van 2018 met circa 1.500. De sterkste daling zit bij de bouwers voor de markt. Het aantal vergunningen voor huurwoningen is gelijk gebleven, circa 3.000. Sinds 2017 kent het aantal verleende bouwvergunningen aan bouwers voor de markt (projectontwikkelaars) een dalende lijn. Het aantal verleende bouwvergunningen aan particuliere opdrachtgevers (zelfbouw) kent sinds een piek in 2016 ook een dalende lijn. Het aantal verleende vergunningen aan overheid of woningcorporaties was de afgelopen drie jaar ongeveer gelijk en lag gemiddeld op 1.700 per jaar.

Figuur 14-17: Verleende bouwvergunningen (aantal woningen) naar opdrachtgever en eigendom in Noord-Holland (Bron: CBS)



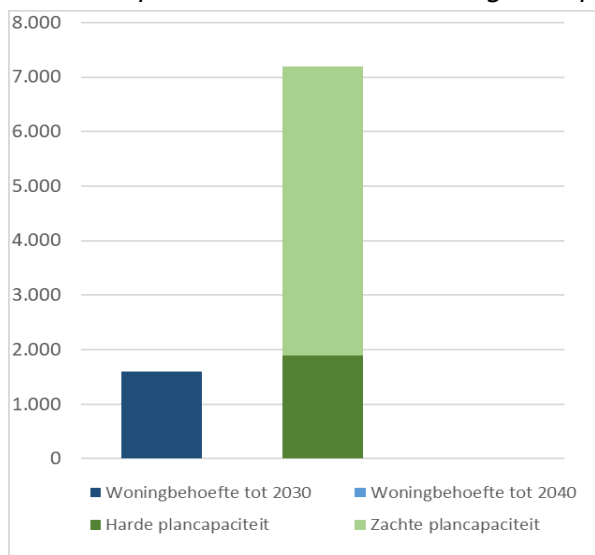
¹¹ Ook hier geldt dat dit wellicht geen volledig beeld geeft in verband met de onvolledige registratie van Amsterdam.

Bijlage I Regio-overzichten

Kop van Noord-Holland

Kwantiteit

- *Plancapaciteit in relatie tot woningbehoefte*

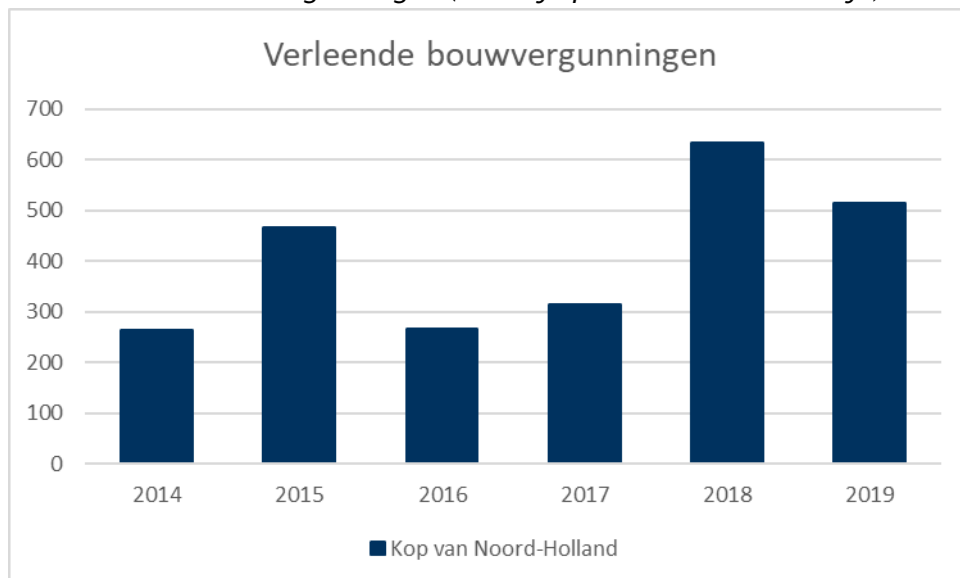


In de Kop van Noord-Holland is er voldoende plancapaciteit om aan de woningbehoefte te voldoen (ook wanneer de inhaalvraag wordt opgeteld bij de groei van de woningbehoefte). De harde plancapaciteit is ruim voldoende, en is zelfs groter dan de voorspelde woningbehoefte tot 2030.

Woningbehoefte 2020-2025	2020-2030	2020-2040	Netto plancapaciteit	Hard	Zacht
1.300	1.600	0	7.300	1.900	5.300

Monitor Woningbouw 2020

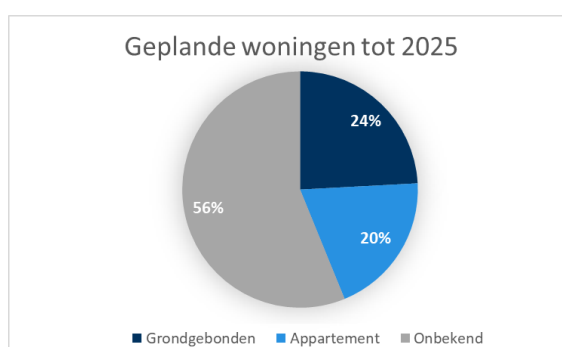
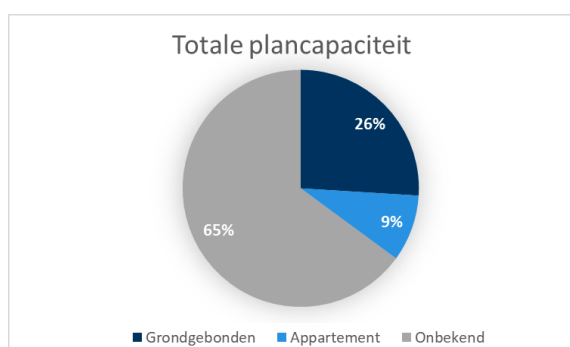
▪ Verleende bouwvergunningen (doorkijk productie korte termijn)



Bron: CBS

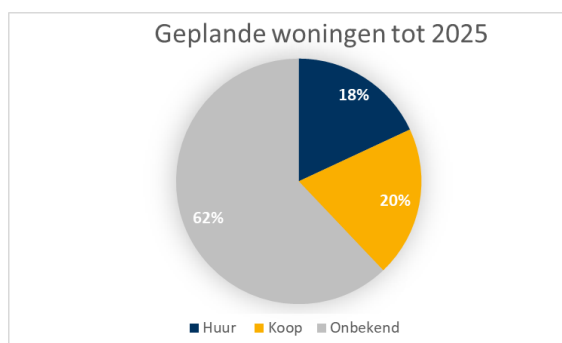
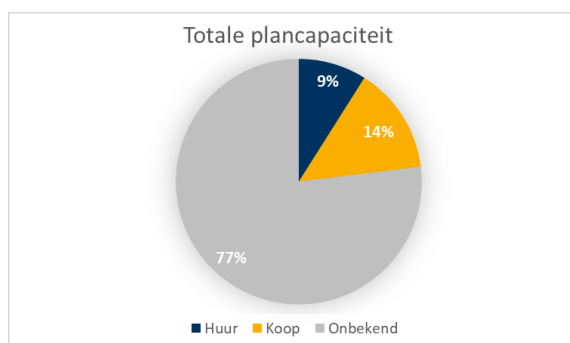
Het aantal verleende bouwvergunningen is in 2019 met circa 20% gedaald ten opzichte van 2018. Ten opzichte van de groei van de woningbehoefte is de vergunningverlening nog op voldoende niveau.

Kwaliteit



Bron: RIGO. Geplande woningen tot 2025 is een inschatting

Ruim een kwart van de geplande woningen zijn eengezinswoningen (26%), 9% is appartement en van 66% van de woningen is het type nog niet bekend. Van de tot 2025 geplande woningen is naar inschatting ongeveer een kwart eengezinswoning 24%, een vijfde appartement (20%) en van ruim de helft is het eigendom onbekend.



Bron: RIGO. Geplande woningen tot 2025 is een inschatting

Monitor Woningbouw 2020

Van minder dan een kwart van de geplande woningen is de eigendomsvorm bekend, 14% zijn koopwoningen 9% zijn huurwoningen. Naar schatting is bijna twee derde van de geplande woningen tot 2025 het eigendom niet bekend (77%), een vijfde zijn koopwoningen (20%) en ongeveer een vijfde zijn huurwoningen (18%).

- *Overige kwalitatieve kenmerken*

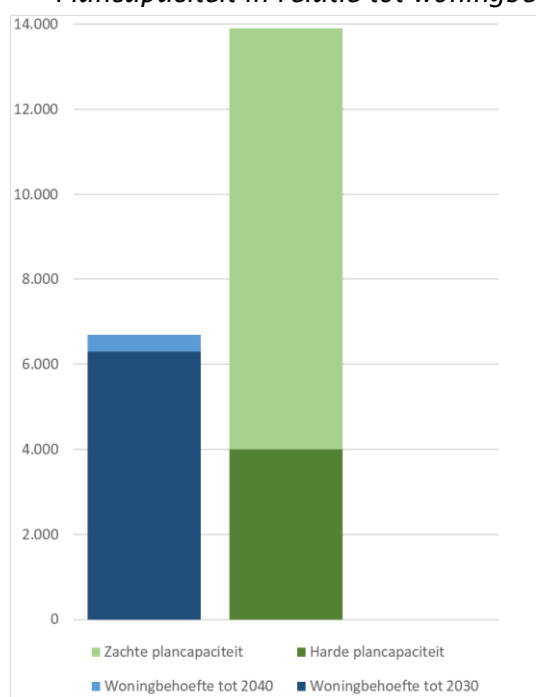
Aantal geplande woningen	
Nultreden	340
Zelfbouw	180
Student	<i>Geen gegevens</i>
Energieneutraal	160
Gasloos	1.500

(NB. Sommige woningen zijn zowel gasloos als energieneutraal)

Westfriesland

Kwantiteit

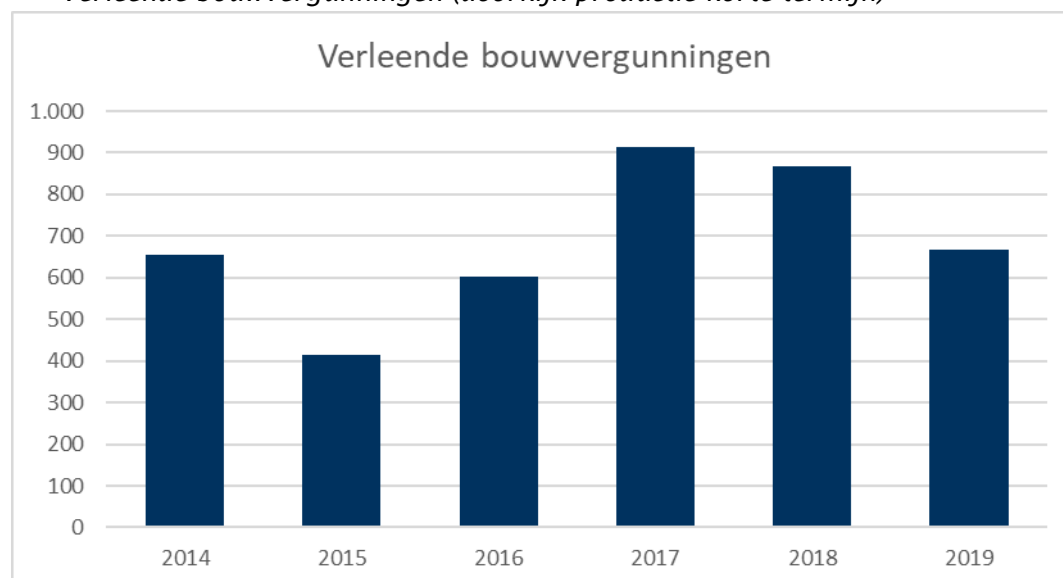
- *Plancapaciteit in relatie tot woningbehoefte*



Er is voldoende plancapaciteit aanwezig om te voldoen aan de woningbehoefte tot 2040 (ook wanneer de inhaalvraag wordt opgeteld bij de groei van de woningbehoefte). De groei van woningbehoefte zit voornamelijk voor/tot 2030. Het is dus wel van belang dat een deel van de zachte plannen op korte termijn hard wordt.

Woningbehoefte 2020-2025	2020-2030	2020-2040	Netto plancapaciteit	Hard	Zacht
3.700	6.300	6.700	14.000	4.000	9.900

- *Verleende bouwvergunningen (doorkijk productie korte termijn)*

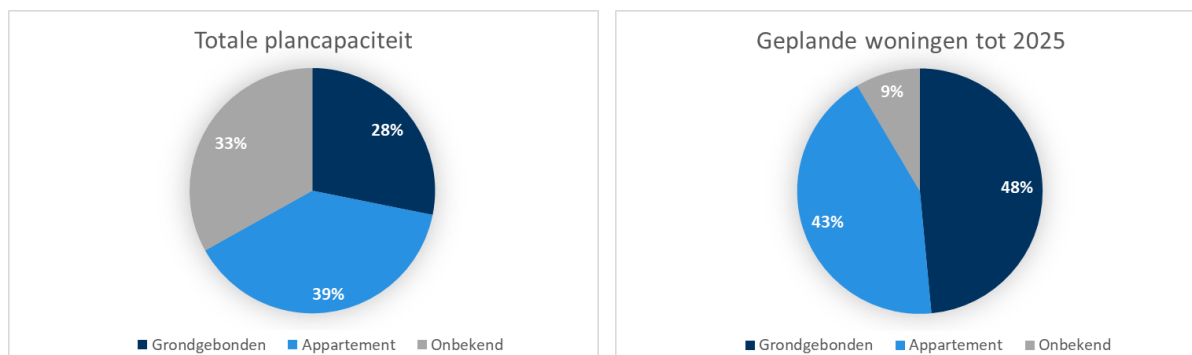


Bron: CBS

Monitor Woningbouw 2020

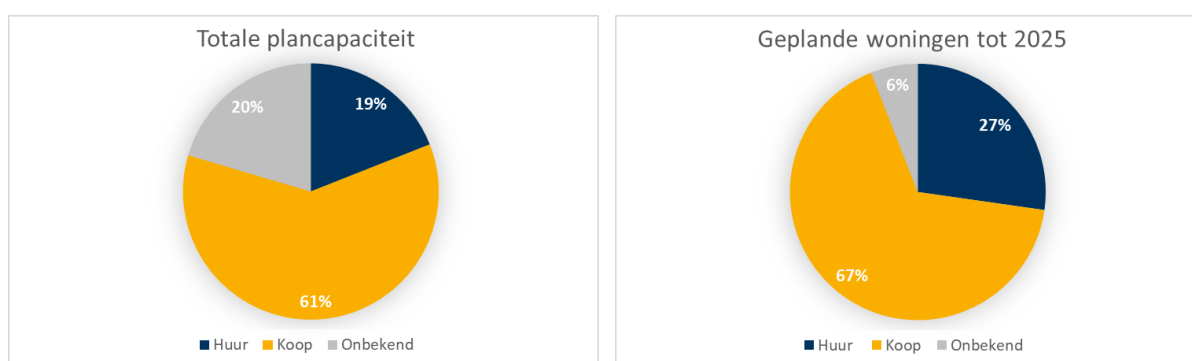
In 2019 is het aantal verleende bouwvergunningen ongeveer een kwart gedaald ten opzichte van het jaar ervoor. Naar verwachting zal de productie de komende tijd gaan afnemen.

Kwaliteit



Bron: RIGO. Geplande woningen tot 2025 is een inschatting

Ruim een kwart van de geplande woningen zijn eengezinswoningen (28%), van een derde is het woningtype nog onbekend en 39% zijn appartementen van de totale plancapaciteit. Van de tot 2025 geplande woningen is naar schatting 48% eengezinswoningen en 43% appartement, van 9% is het type woning nog onbekend.



Bron: RIGO. Geplande woningen tot 2025 is een inschatting

Ruim de helft de geplande woningen zijn koopwoningen (61%), bijna een vijfde zijn huurwoningen (19%) en van eveneens een vijfde van de totale geplande plancapaciteit is het toekomstige eigendom onbekend. Naar schatting is van de geplande woningen tot 2025 ruim twee derde koop (67%) en ruim een kwart (27%) huur.

▪ Overige kwalitatieve kenmerken

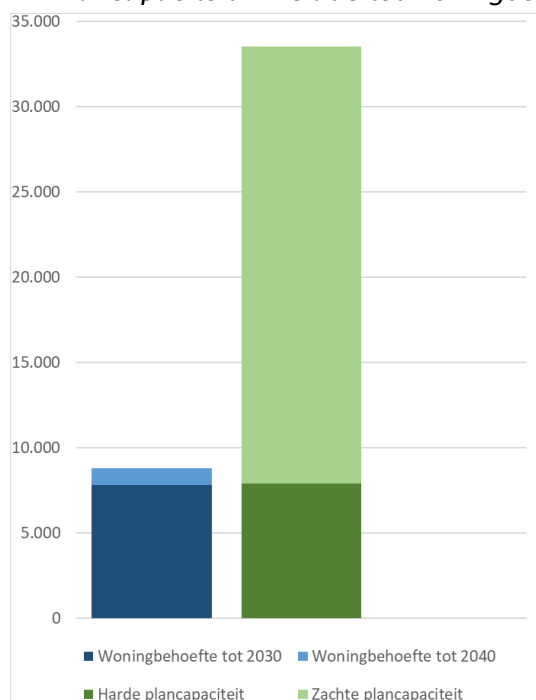
	Aantal geplande woningen
Nultreden	4.240
Zelfbouw	390
Student	Geen gegevens
Energieneutraal	3.310
Gasloos	9.970

(NB. Sommige woningen zijn zowel gasloos als energieneutraal)

Regio Alkmaar

Kwantiteit

- *Plancapaciteit in relatie tot woningbehoefte*

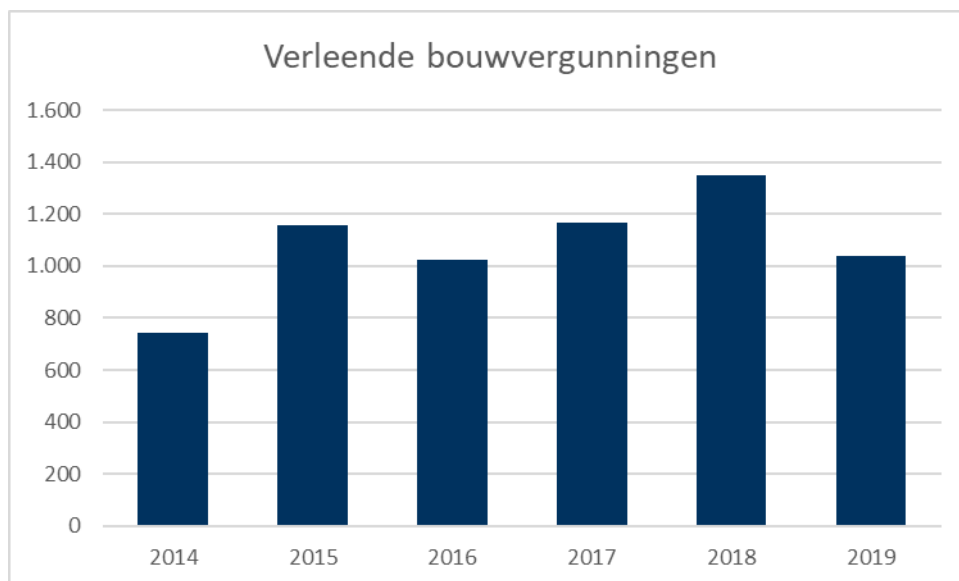


In de regio Alkmaar is voldoende plancapaciteit aanwezig om in de woningbehoefte te voorzien tot 2040 (ook wanneer de inhaalvraag wordt opgeteld bij de groei van de woningbehoefte). Een groot gedeelte van de plancapaciteit is hard (circa 90% van de woningbehoefte tot 2040 is hard, dit is 77% wanneer de inhaalvraag bij de woningbehoefte wordt opgeteld).

Woningbehoefte 2020-2025	2020-2030	2020-2040	Netto plancapaciteit	Hard	Zacht
4.900	7.800	8.800	33.500	7.900	25.600

- *Verleende bouwvergunningen (doorkijk productie korte termijn)*

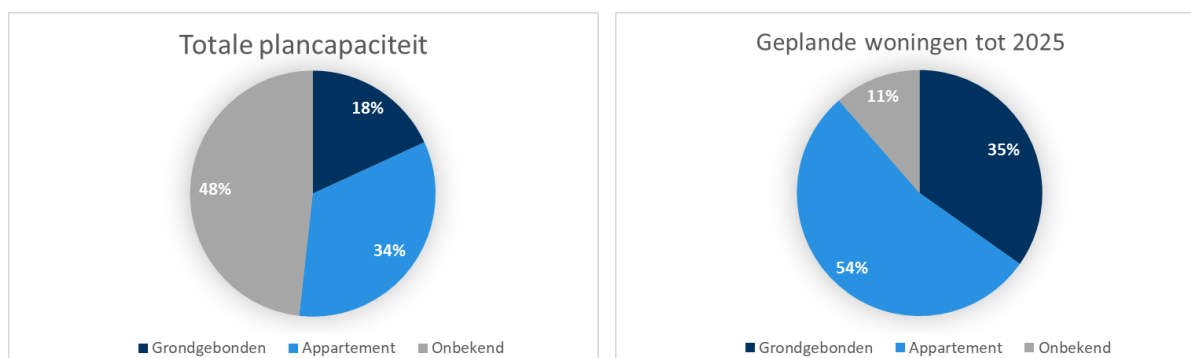
Monitor Woningbouw 2020



Bron: CBS

Na een gestage stijging de drie jaren ervoor is het aantal verleende bouwvergunningen in 2019 gedaald. Naar verwachting zal deze daling ook in de productie van de komende 2 jaar te zien zijn.

Kwaliteit

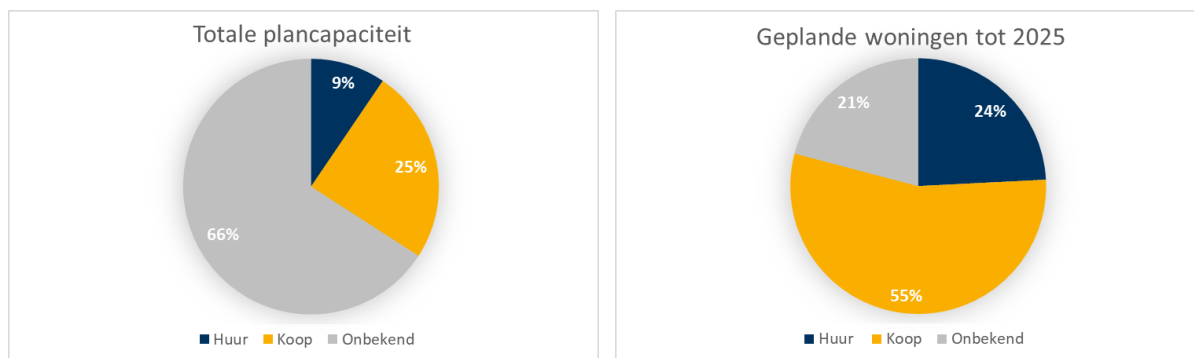


Bron: RIGO. Geplande woningen tot 2025 is een inschatting

Een derde van het totaal aantal geplande woningen zijn appartementen (34%) en bijna een vijfde zijn eengezinswoningen (18%) en van bijna de helft (48%) is het woningtype nog onbekend.

Van de tot 2025 geplande woningen is naar schatting ruim de helft appartement (54%), ruim een derde (35%) eengezinswoningen en 11% is het woningtype onbekend.

Monitor Woningbouw 2020



Bron: RIGO. Geplande woningen tot 2025 is een inschatting

Een kwart van de totaal geplande woningen zijn koopwoningen (25%), 9% zijn huurwoningen en van tweede derde van de geplande plancapaciteit is het toekomstige eigendom nog onbekend. Van de geplande woningen tot 2025 is het aandeel huurwoningen bijna een kwart (24%) en koopwoningen ruim de helft (55%) en van ongeveer een vijfde (21%) is het (toekomstige) eigendom nog onbekend.

▪ Overige kwalitatieve kenmerken

	Aantal geplande woningen
Nultreden	7.640
Zelfbouw	170
Student	Geen gegevens
Energieneutraal	270
Gasloos	11.450

(NB. Sommige woningen zijn zowel gasloos als energieneutraal)

Zuid-Kennemerland / IJmond

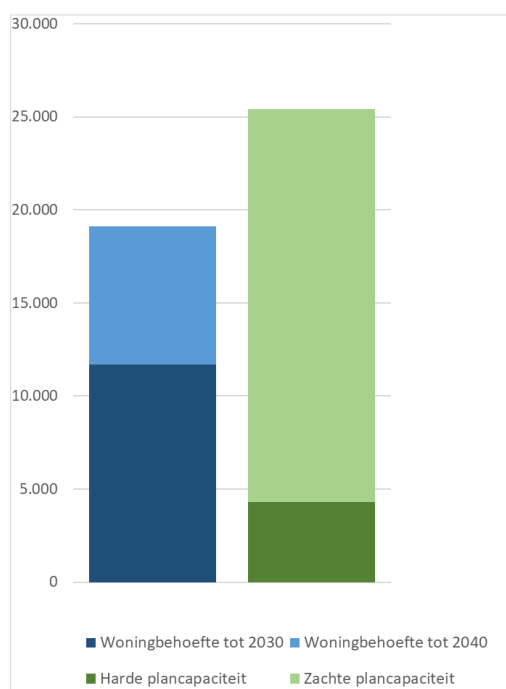
Kwantiteit

In april 2019 heeft de regio de RAP-afspraken (gedeeltelijk) gewijzigd en de periode verlengd waarop deze betrekking hebben. De aangepaste afspraken gelden voor 2019 t/m 2024.

RAP-afspraken 2019 tot en met 2024:

- Netto productie van 7.420 woningen per jaar. Dit is gemiddeld ruim 1.230 woningen netto per jaar. Verder wil de regio 20% van de nieuwe woningen voort laten komen uit transformatie¹². (dit is geen wijziging ten opzichte van eerdere afspraken)
- In te zetten om in de nieuwbouwproductie 30% sociale huur te realiseren (bruto)

▪ *Plancapaciteit in relatie tot woningbehoefte*



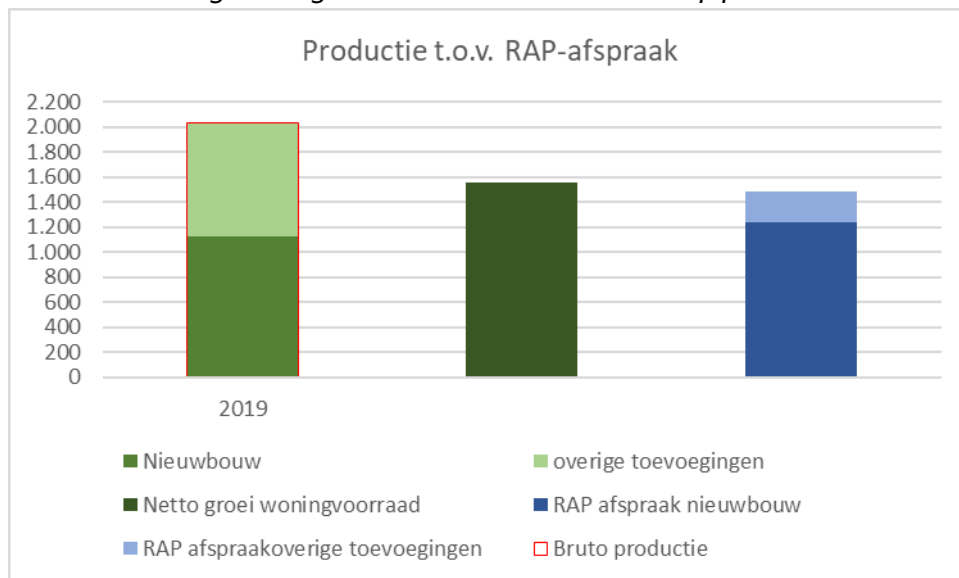
Er is voldoende plancapaciteit om in de woningbehoefte te voorzien tot 2040 (ook wanneer de inhaalvraag wordt opgeteld bij de groei van de woningbehoefte). Het is echter van belang dat op korte termijn een gedeelte van de zachte plancapaciteit wordt omgezet in harde plannen. Op die manier kan worden voorzien in de behoefte tot 2025/2030.

Woningbehoefte 2020-2025	2020-2030	2020-2040	Netto plancapaciteit	Hard	Zacht
6.300	11.700	19.100	25.400	4.300	21.100

¹² De regio hanteert hierbij de definitie van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) 'toevoeging anderszins': "Het aantal woningen dat aan de voorraad is toegevoegd om andere redenen dan nieuwbouw, zoals woningsplitsing en verbouw van een kantoor tot woning." 'toevoegingen anderszins' CBS)

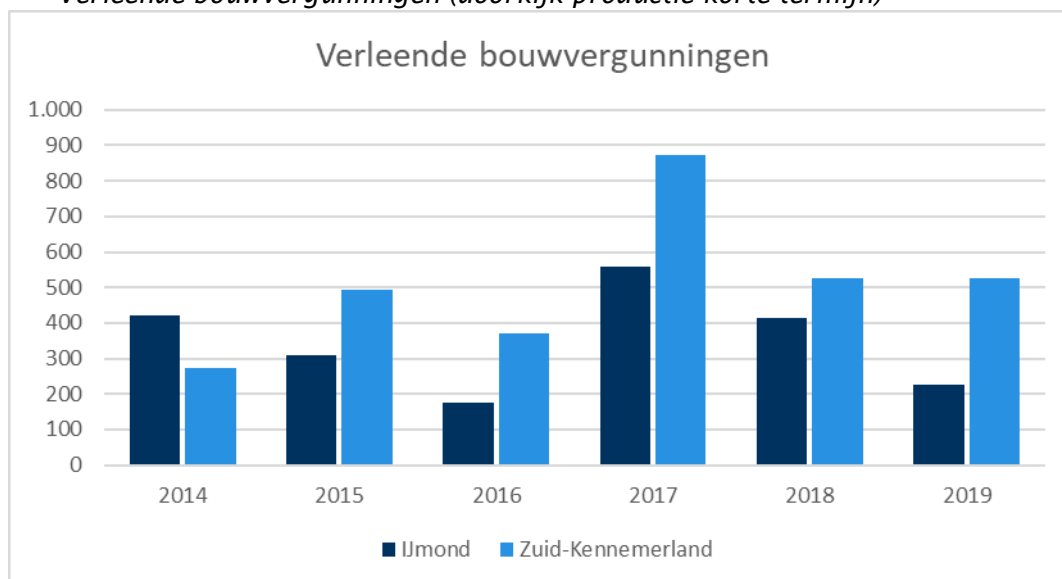
Monitor Woningbouw 2020

Ontwikkeling woningvoorraad in relatie tot RAP-afspraken in 2019



In 2019 was de netto groei van de woningvoorraad¹³ 1.550 woningen, dat is meer dan de RAP-afspraken (1.230 woningen). Op basis van de beschikbare gegevens is niet te bepalen of 20% hiervan voort is gekomen uit transformatie¹⁴ en of de RAP-afspraken daarmee is gehaald.

Verleende bouwvergunningen (doorkijk productie korte termijn)



Bron: CBS

Het aantal verleende bouwvergunningen is in 2017 fors gestegen t.o.v. de voorgaande jaren. Echter in 2018 is het aantal met ongeveer een derde weer afgenomen t.o.v. 2017 in Zuid-Kennemerland, in de IJmond was de daling wat minder groot. In 2019 is het aantal verleende vergunningen in de IJmond gehalveerd ten opzichte van 2018, in Zuid-Kennemerland is het

¹³ Netto groei = bruto productie - (sloop, overige onttrekkingen, en correcties)

¹⁴ Met een aandeel van 45% in de *bruto* productie zal transformatie naar alle waarschijnlijkheid een belangrijke bijdrage hebben geleverd aan de *netto* groei van de woningvoorraad. Het precieze aandeel transformatie is echter niet te bepalen o.b.v. de beschikbare gegevens.

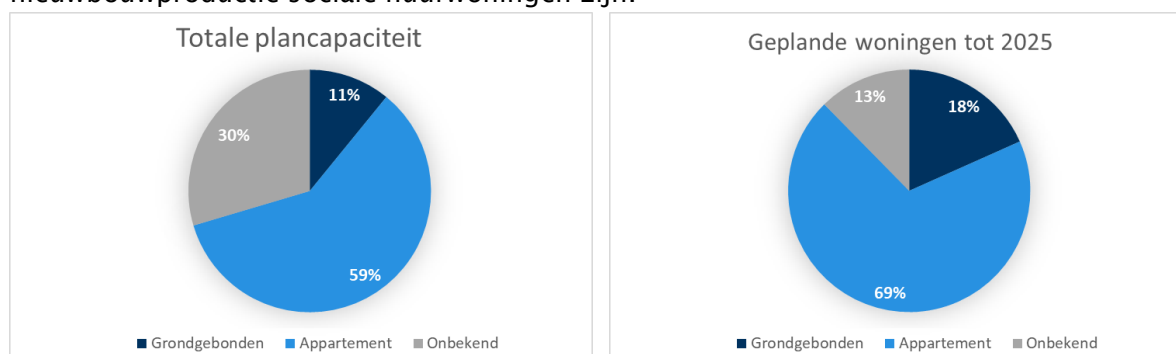
aantal gelijk gebleven aan 2018. Naar verwachting zal de productie eenzelfde trend vertonen de komende 2 jaar. Dit is gezien de woningbehoefte geen gewenste ontwikkeling.

Kwaliteit

RAP-afspraken:

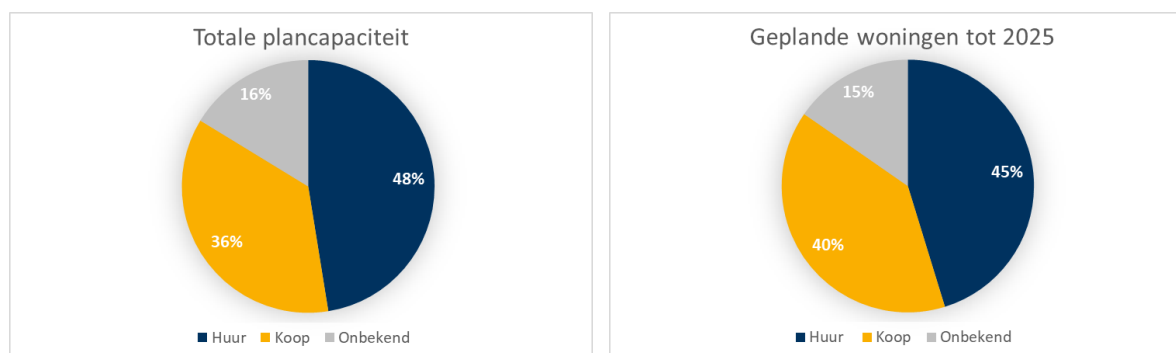
- In te zetten om in de nieuwbouwproductie 30% sociale huur te realiseren (bruto)

Op basis van de beschikbare gegevens is niet te bepalen of 30% van de bruto nieuwbouwproductie sociale huurwoningen zijn.



Bron: RIGO. Geplande woningen tot 2025 is een inschatting

Ruim de helft van de geplande woningen zijn appartementen (59%), 11% zijn eengezinswoningen en van bijna een derde (30%) is het woningtype nog onbekend. Van de tot 2025 geplande woningen is ruim een derde appartementen (69%), bijna een vijfde (18%) zijn eengezinswoningen. Het overige aandeel is onbekend.



Bron: RIGO. Geplande woningen tot 2025 is een inschatting

Bijna de helft van het totaal aan geplande woningen zijn huurwoningen (48%) ruim een derde zijn koopwoningen (36%) en van 16% is het eigendom onbekend. Van de geplande woningen tot 2025 is het aandeel huurwoningen ongeveer hetzelfde (45%) het aandeel koopwoningen is iets hoger, twee vijfde (40%), en 15% is nog onbekend.

- *Overige kwalitatieve kenmerken*

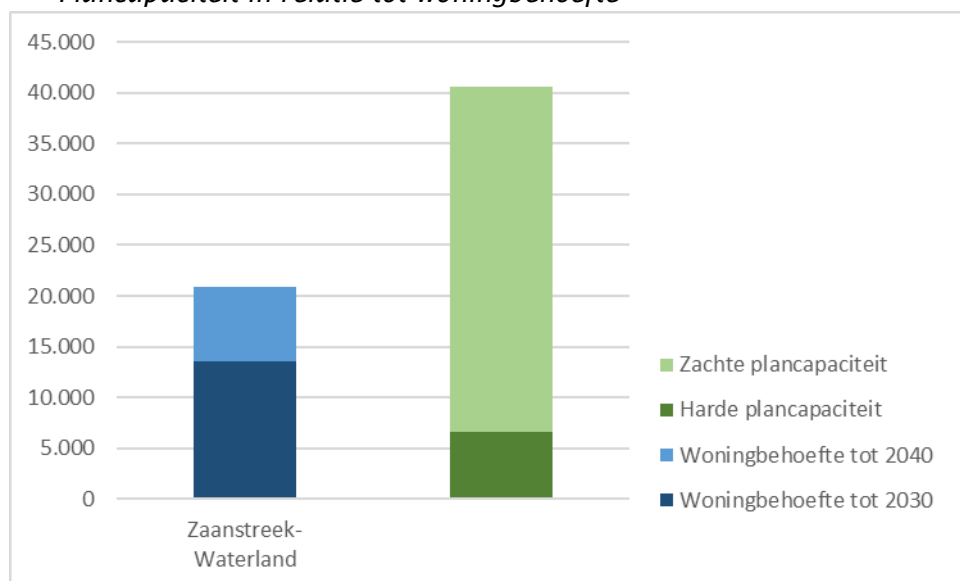
	Aantal geplande woningen
Nultreden	2.620
Zelfbouw	260
Student	250
Energie neutraal	490
Gasloos	22.150

(NB. Sommige woningen zijn zowel gasloos als energie neutraal)

Zaanstreek-Waterland

Kwantiteit

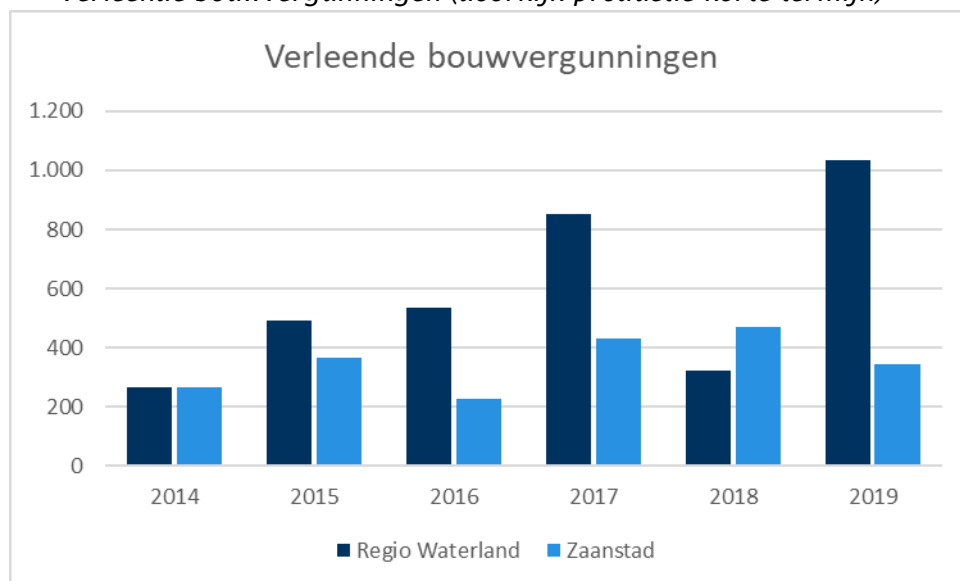
- Planncapaciteit in relatie tot woningbehoefte



Er is voldoende planncapaciteit om tot 2040 in de woningbehoefte te voorzien (ook wanneer de inhaalvraag wordt opgeteld bij de groei van de woningbehoefte). Het is echter van belang dat op korte termijn een gedeelte van de zachte planncapaciteit wordt omgezet in harde plannen, zodat voorzien kan worden in de behoefte tot 2025/2030.

Woningbehoefte 2020-2025	2020-2030	2020-2040	Netto planncapaciteit	Hard	Zacht
6.500	11.900	19.400	41.200	5.700	35.500

- Verleende bouwvergunningen (doorkijk productie korte termijn)

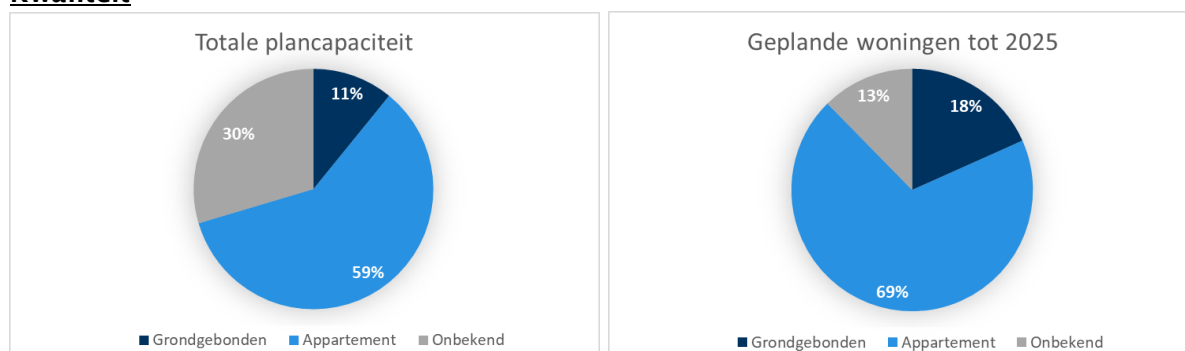


Bron: CBS

Monitor Woningbouw 2020

Het aantal verleende bouwvergunningen is in de regio Waterland ruim verdrievoudigd in 2019 ten opzichte van 2018. In Zaanstad is het aantal bouwvergunningen met ongeveer een kwart gedaald in 2019. Dit is gezien de woningbehoefte geen gewenste ontwikkeling.

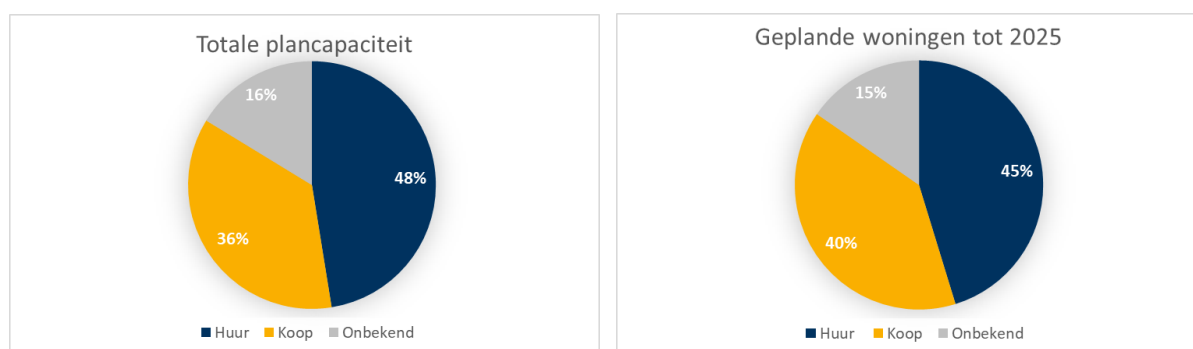
Kwaliteit



Bron: RIGO. Geplande woningen tot 2025 is een inschatting

Bijna 60% van de geplande woningen zijn appartementen, 11% zijn eengezinswoningen en van minder dan een derde is het woningtype nog onbekend.

Van de tot 2025 geplande woningen is naar schatting ruim twee derde appartement (69%), bijna een vijfde eengezinswoning (18%) en 13% is nog onbekend.



Bron: RIGO. Geplande woningen tot 2025 is een inschatting

Bijna de helft van de totaal geplande woningen zijn huurwoningen (48%). Ruim een derde zijn koopwoningen (36%) en van 16% van de geplande plancapaciteit is het toekomstige eigendom onbekend.

Van de tot 2025 geplande woningen is naar schatting bijna de helft huur (45%) en 40% koop.

▪ Overige kwalitatieve kenmerken

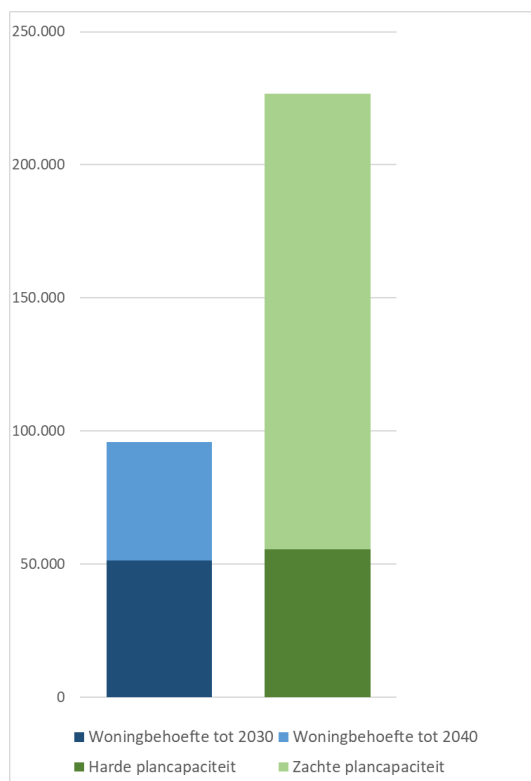
	Aantal geplande woningen
Nultreden	2620
Zelfbouw	260
Student	250
Energie neutraal	480
Gasloos	22.150

(NB. Sommige woningen zijn zowel gasloos als energie neutraal)

Amsterdam

Kwantiteit

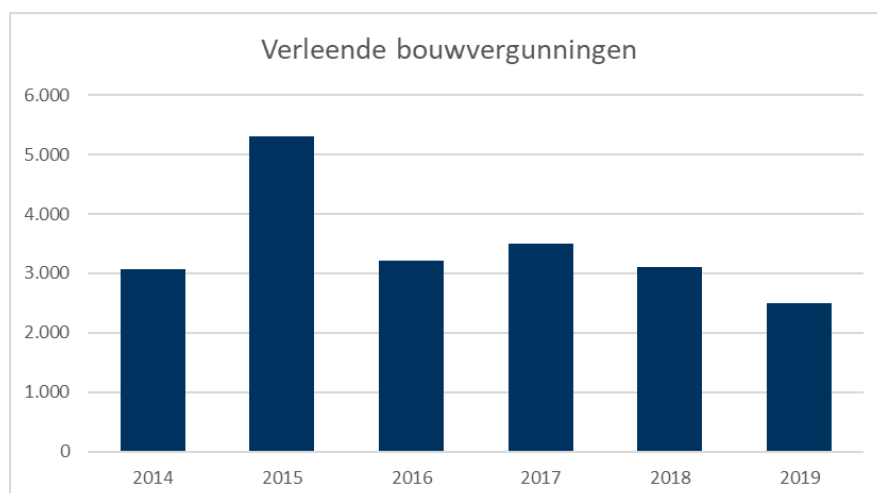
- Plan capaciteit in relatie tot woningbehoefte



In Amsterdam is op papier voldoende capaciteit aanwezig om tot 2040 in de woningbehoefte te voorzien (ook wanneer de inhaalvraag wordt opgeteld bij de groei van de woningbehoefte). Het merendeel van deze capaciteit bestaat uit zachte (potentiële) plannen. Echter met de harde plan capaciteit wordt voorzien in de behoefte tot 2030.

Woningbehoefte 2020-2025	2020-2030	2020-2040	Netto plan capaciteit	Hard	Zacht
25.700	51.300	96.000	226.600	55.500	171.100

- Verleende bouwvergunningen (doorkijk productie korte termijn)



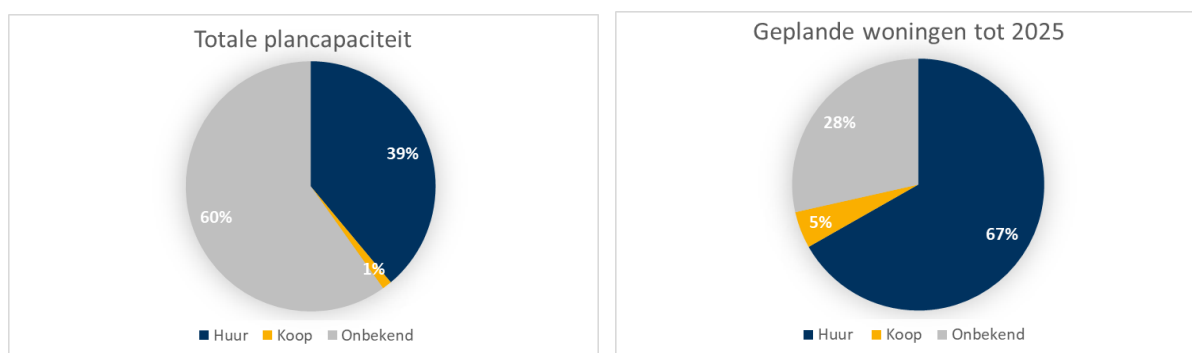
Bron: CBS

Monitor Woningbouw 2020

Na een piek in 2015 is het aantal verleende bouwvergunningen in 2016 gedaald en in de jaren erna ongeveer gelijk gebleven (tussen de 3.000 en 3.500). In 2019 is het gedaald naar 2.500. De registratie geeft geen volledig beeld ¹⁵, het daadwerkelijke aantal ligt hoger. Amsterdam geeft aan dat bij de levering van gegevens aan het CBS aantallen vergunningen ontbreken om verscheidene redenen (o.a. onduidelijkheid over gehanteerde definities). Hierdoor geven de CBS gegevens onvoldoende inzicht in het daadwerkelijk aantal woningen waarvoor een vergunning is afgegeven en geeft is/geeft dit onvoldoende indicatie voor de (toekomstige) bouwproductie. Amsterdam werkt aan het verbeteren van de juistheid van de gegevens.

Kwaliteit

Wat betreft de kwalitatieve kenmerken van de plancapaciteit zijn dit jaar niet alle gegevens bekend; woningtype (grondgebonden-appartement) en de overige kenmerken (zoals student, nultreden etc.). Door overgang van gegevensbeheerder zijn deze gegevens tijdelijk niet volledig.



Bron: RIGO. Geplande woningen tot 2025 is een inschatting

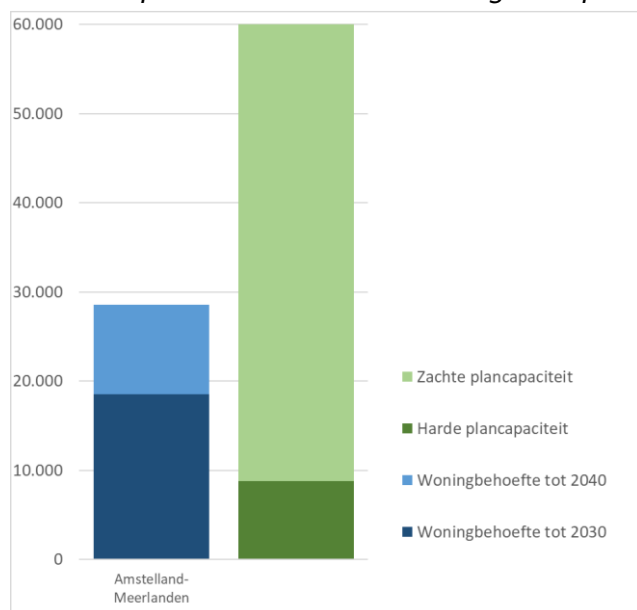
Van ruim een derde van de geplande woningen is het toekomstige eigendom bekend. Hiervan is 39% huur en 1% koop. Van de tot 2025 geplande woningen is naar schatting 67% huur en 5% koop.

¹⁵ <https://amsterdam.raadsinformatie.nl/modules/4/schriftelijke%20vragen/586331>

Amstelland-Meerlanden

Kwantiteit

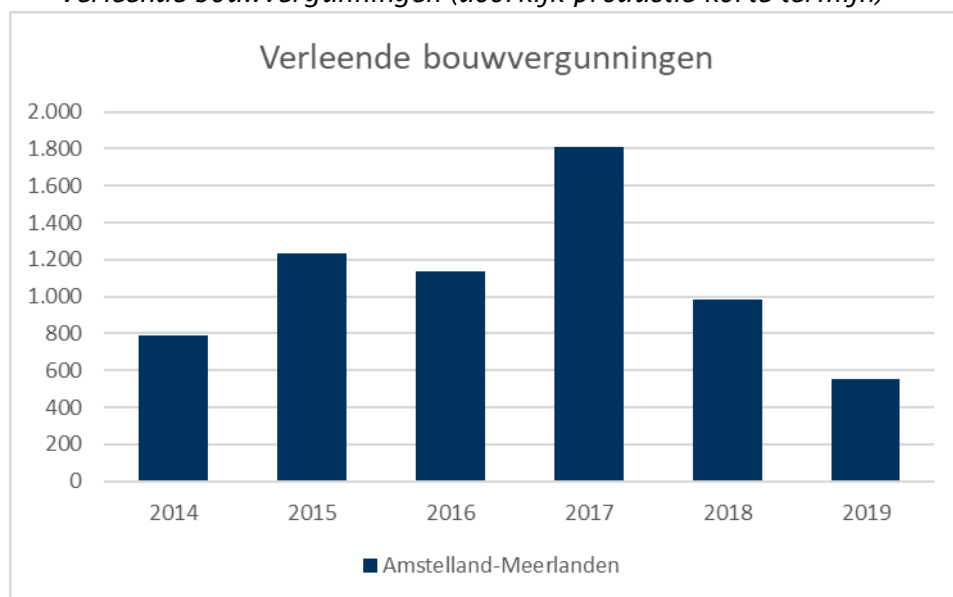
- *Plancapaciteit in relatie tot woningbehoefte*



Er is voldoende plancapaciteit om in de woningbehoefte te voorzien tot 2040 (ook wanneer de inhaalvraag wordt opgeteld bij de groei van de woningbehoefte). Het is echter wel van belang dat op korte termijn een aanzienlijk deel van de zachte plancapaciteit wordt omgezet in harde plannen, zodat voorzien kan worden in de behoefte tot 2025/2030.

Woningbehoefte 2020-2025	2020-2030	2020-2040	Netto plancapaciteit	Hard	Zacht
10.500	18.500	28.600	59.900	8.800	51.200

- *Verleende bouwvergunningen (doorkijk productie korte termijn)*

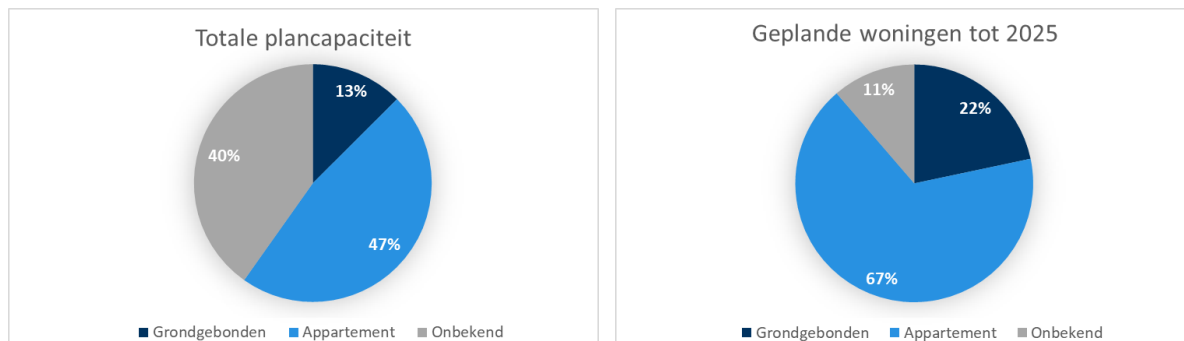


Bron: CBS

Monitor Woningbouw 2020

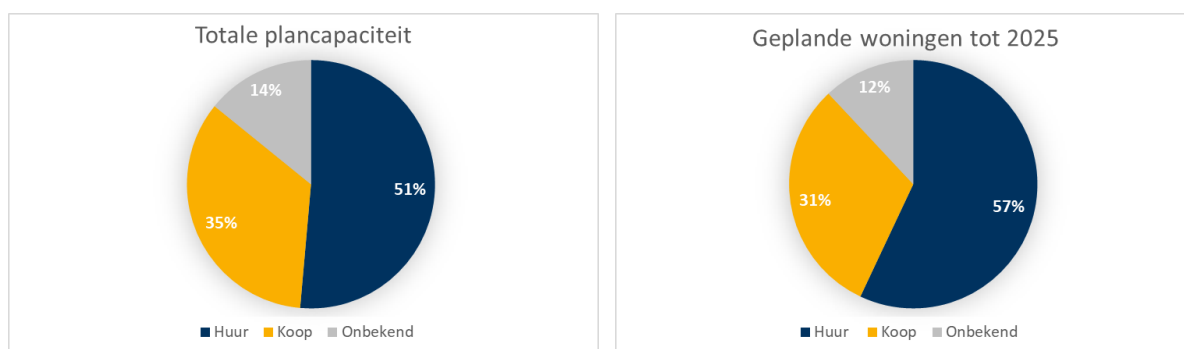
In Amstelland-Meerlanden is het aantal verleende bouwvergunningen in 2019 bijna gehalveerd ten opzichte van 2018. Dit is gezien de woningbehoefte geen gewenste ontwikkeling.

Kwaliteit



Bron: RIGO. Geplande woningen tot 2025 is een inschatting

Van de in totaal geplande woningen is 13% eengezinswoning, 47% zijn appartementen en van 40% is het woningtype nog onbekend. Van de tot 2025 geplande woningen is naar schatting een vijfde eengezinswoning (21%), ruim de helft appartement (57%) en eveneens een vijfde onbekend (22%).



Bron: RIGO. Geplande woningen tot 2025 is een inschatting

Ruim een derde van de geplande woningen zijn koopwoningen (35%), de helft zijn huurwoningen (51%). Van 14% van de geplande plancapaciteit is het toekomstige eigendom nog onbekend. Van de tot 2025 geplande woningen is ruim de helft (57%) huurwoning, bijna een derde (31%) koopwoning en van 12% is het eigendom nog onbekend.

▪ Overige kwalitatieve kenmerken

	Aantal geplande woningen
Nultreden	8.300
Zelfbouw	550
Student	2.510
Energieneutraal	9.650
Gasloos	48.120

(NB. Sommige woningen zijn zowel gasloos als energieneutraal)

Gooi- en Vechtstreek

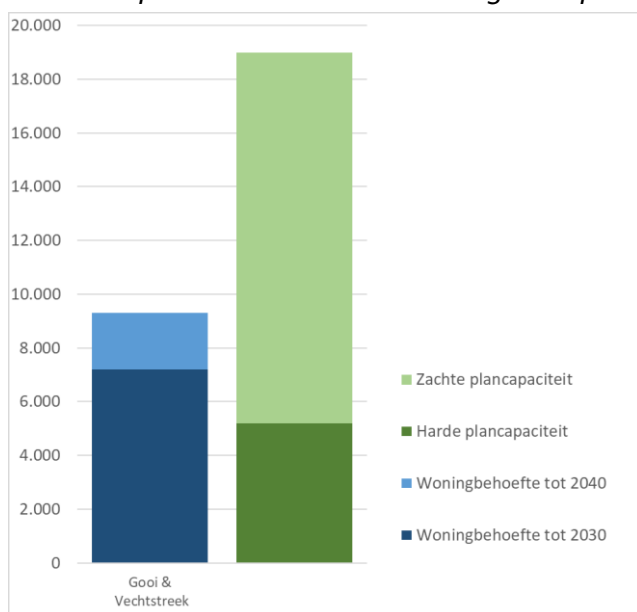
Kwantiteit

RAP-afpraak

Bruto toevoeging van aantal woningen: gemiddeld 925 per jaar (2016-2020), waarvan:

- 750 woningen door nieuwbouw
- 175 woningen door transformatie (toevoeging anderszins CBS) (=19%)

▪ *Plancapaciteit in relatie tot woningbehoefte*

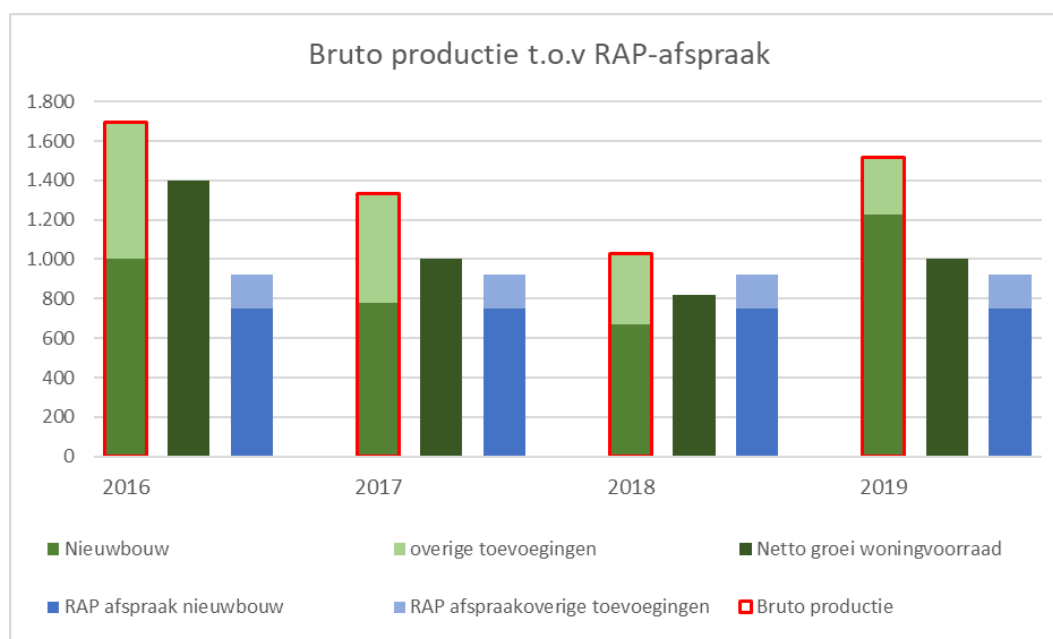


Er is voldoende plancapaciteit aanwezig om tot 2040 te voldoen aan de woningbehoefte (ook wanneer de inhaalvraag wordt opgeteld bij de groei van de woningbehoefte). Voor de periode 2025-2030 is het van belang dat (een gedeelte van de) zachte plannen hard worden.

Woningbehoefte 2020-2025	2020-2030	2020-2040	Netto plancapaciteit	Hard	Zacht
4.300	7.200	9.300	18.900	5.200	13.800

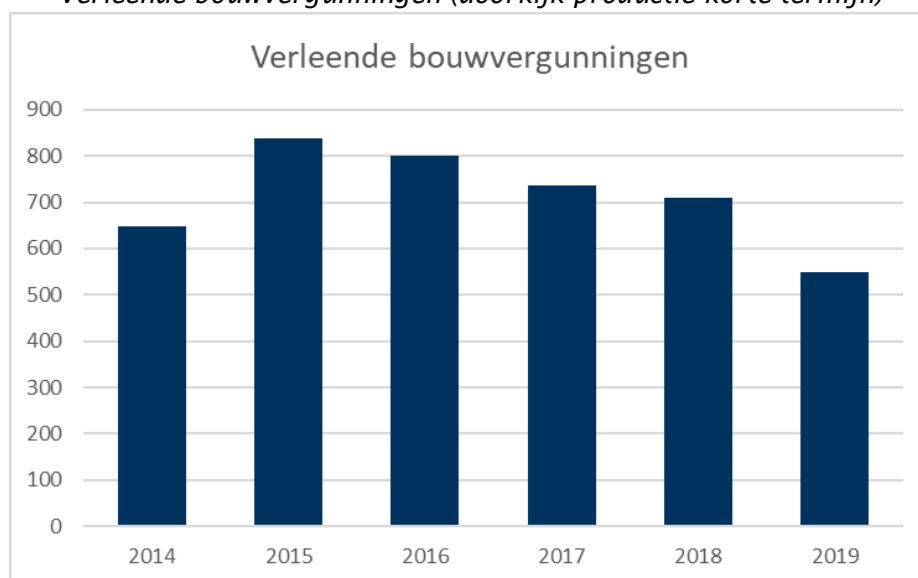
▪ *Ontwikkeling woningvoorraad in relatie tot RAP-afspraken*

2016-2019



In de afgelopen 4 jaar (2016 t/m 2019) lag de bruto productie hoger dan de RAP-afspraken. De netto groei van de woningvoorraad was, afgezien van het jaar 2018, ook groter dan de RAP-afspraken. In 2019 was de bruto productie ongeveer 1.500 woningen (nieuwbouw en transformatie), dat is hoger dan de RAP-afspraken. De transformatie bedroeg 19%. Dat is gelijk aan de RAP-afspraken. De netto groei van de woningvoorraad¹⁶ was 1.000 woningen.

▪ *Verleende bouwvergunningen (doorkijk productie korte termijn)*



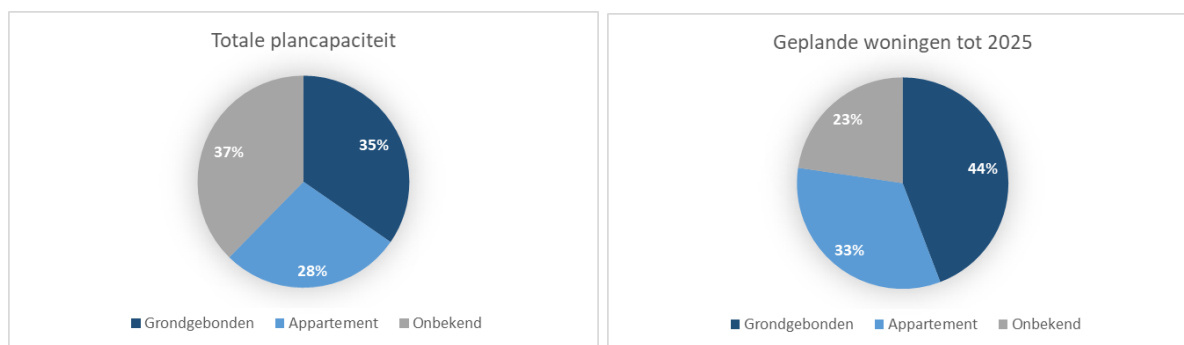
Het aantal verleende bouwvergunningen vertoont sinds 2015 een geleidelijke afname naar verwachting zal de productie een zelfde trend laten zien.

¹⁶ = bruto productie - (sloop, overige onttrekkingen, en correcties)

Kwaliteit

Afspraken in het RAP 2016-2020

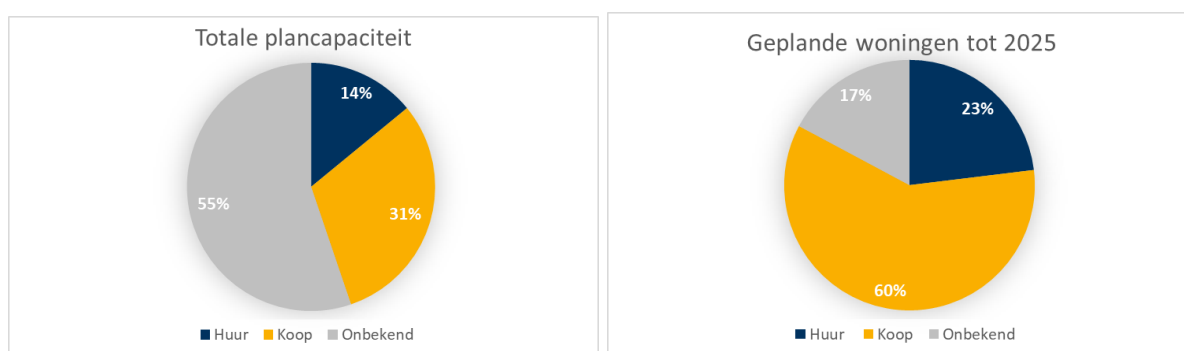
- a) 50% van de toevoegingen is nultreden
 - b) 1/3 van de woningtoevoegingen in betaalbare segment (huur tot €710 of koop €180.000)
 - c) Tot 2030 1.000 middeldure huurwoningen (€710 – €850) toevoegen
 - d) Sociale huurwoningen: minimaal gelijk aan het niveau van 2015 (= 32.065)
-
- a) Tussen 2016 en 2020 is de woningvoorraad met 4.425 woningen toegenomen hiervan was 43% eengezinswoningen en 57% appartementen.
 - b) Op basis van de beschikbare openbare gegevens (CBS) is niet te bepalen of de afspraak (tot nu toe) is behaald.
 - c) Op basis van de beschikbare openbare gegevens (CBS) is niet te bepalen of de afspraak (tot nu toe) is behaald.
 - d) Het aantal huurwoningen in het eigendom van woningcorporaties is in 2019 met 1% gestegen ten opzichte van 2015. (zie figuur 4a, p.9)



Bron: RIGO. Geplande woningen tot 2025 is een inschatting

Van de totale plancapaciteit is het aandeel eengezinswoningen ruim een derde (35%) en het aandeel appartementen ruim een kwart (28%), 37% is nog onbekend.

Van de tot 2025 geplande woningen is 44% eengezinswoning en een derde (33%) appartement.



Bron: RIGO. Geplande woningen tot 2025 is een inschatting

Van de totaal geplande woningen is 31% koopwoningen en 14% zijn huurwoningen, van ruim de helft 55% is het toekomstige eigendom onbekend.

Van de tot 2025 geplande woningen is het aandeel koopwoningen naar schatting 60%. Het aandeel huurwoningen is bijna een kwart (23%). Van 17% is het eigendom nog onbekend.

Monitor Woningbouw 2020

- *Overige kwalitatieve kenmerken*

	Aantal geplande woningen
Nultreden	2.130
Zelfbouw	10
Student	60
Energie neutraal	720
Gasloos	3.640

(NB. Sommige woningen zijn zowel gasloos als energie neutraal)

Noordzeekanaalgebied

In deze Monitor Woningbouw is de regio-indeling gebaseerd op RAP-regio's. Maar ook voor het Noordzeekanaalgebied (NZKG) is behoefte aan inzicht in woningbouwproductie, plancapaciteit en kwantitatieve en kwalitatieve vraag. In de Visie NZKG 2040 is namelijk verdichting van het gebied een belangrijke ambitie, onder andere qua woningbouw.

Als onderdeel van het uitvoeringsprogramma Noordzeekanaalgebied is aan de provincie gevraagd de woningbouwopgave en de gerealiseerde woningen in de gemeenten langs het Noordzeekanaal apart in beeld te brengen. Hieronder volgt een beknopt overzicht¹⁷.

Na een periode van weinig groei is de woningvoorraad in de periode 2016-2019 gegroeid met circa 26.100 woningen. De groei zat voornamelijk in Amsterdam, daar liep de groei ieder jaar op tot 2018, in 2019 is deze weer wat afgenomen. De groei in Velsen en Zaanstad was wisselend, maar in 2019 gestegen ten opzichte van 2018. In Beverwijk was er tot 2019 sprake van een afname van de groei. In 2019 is de groei weer toegenomen.

Groei van de woningvoorraad in de NZKG gemeenten 2016-2019

	2016	2017	2018	2019
Amsterdam	3.645	4.680	8.775	5.861
Beverwijk	260	83	91	123
Velsen	217	-123	216	312
Zaanstad	515	549	377	545
Totaal NZKG	4.637	5.189	9.459	6.841

Bron: CBS

Naast Amsterdam heeft ook de gemeente Zaanstad veel plannen rondom de Zaan/IJ-oeveren. De plannen in de gemeenten Beverwijk en Velsen liggen wat meer op afstand van het Noordzeekanaal. In totaal hebben de gemeenten gezamenlijk genoeg plannen op papier om te voldoen aan de woningbehoefte tot 2040 in het Noordzeekanaalgebied. Afgezien van Amsterdam is het voor de overige gemeenten in het Noordzeekanaalgebied zaak dat op korte termijn zachte plannen omgezet worden in harde plannen, om tot 2025 te kunnen voorzien in de groei van de woningbehoefte.

Woningbehoefte 2020-2040 en plancapaciteit in NZKG

	Woningbehoefte			Plancapaciteit		
	2020-2025	2020-2030	2020-2040	Netto	Waarvan hard	Waarvan zacht
Amsterdam	25.700	51.300	96.000	226.600	55.500	171.100
Beverwijk	700	1.100	1.700	2.900	300	2.600
Velsen	1.000	1.600	2.800	3.000	600	2.400
Zaanstad	3.600	7.100	12.600	23.800	1.900	21.900
Totaal NZKG	31.000	61.100	113.000	256.300	58.300	197.900

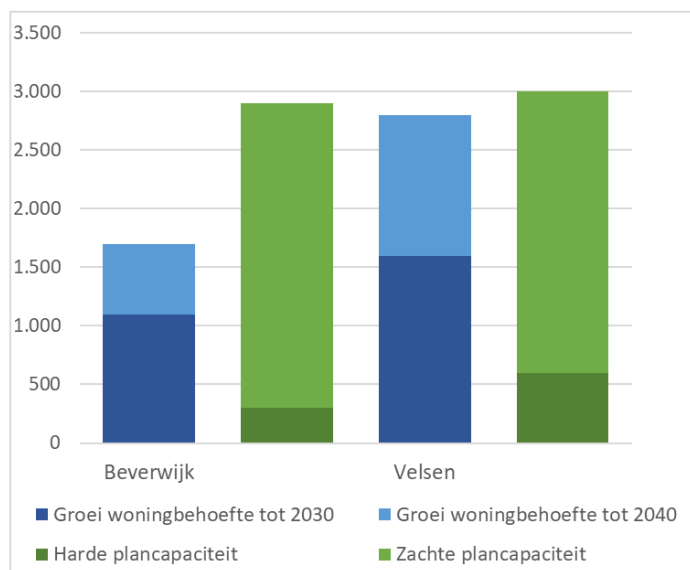
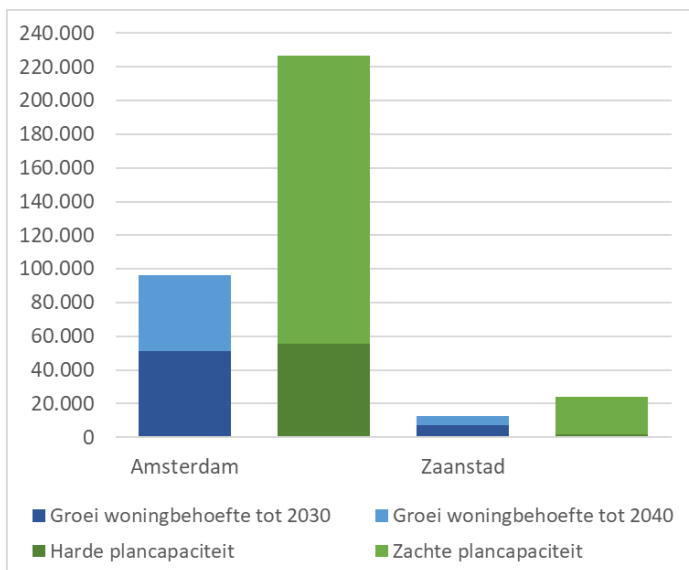
* Getallen zijn afgerond op honderdtallen. Hierdoor kan het voorkomen dat getallen niet precies bij elkaar optellen (of overeenkomen met andere tabellen).

Bron: Provinciale Bevolkingsprognose 2019-2040. RIGO; monitor Plancapaciteit.

¹⁷ Per 1 januari 2019 is gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude gefuseerd met de gemeente Haarlemmermeer. Gegevens over Haarlemmerliede en Spaarnwoude zijn niet meer opgenomen in het overzicht, omdat deze niet meer als zodanig beschikbaar zijn.

Monitor Woningbouw 2020

Woningbehoefte 2020-2040 en plancapaciteit in NZKG



Bijlage II Inventarisatie woningbouwplannen

Om zicht te houden op de capaciteit aan woningen in gemeentelijke woningbouwplannen voert de provincie jaarlijks de Monitor Plan capaciteit uit. Alle 47 Noord-Hollandse gemeenten en Almere en Lelystad zijn benaderd om mee te werken en verzocht om hun gegevens in te vullen op de website www.plan capaciteit.nl.

De peildatum van de laatste meting is 25 juni 2020. Hiervoor zijn gegevens verzameld over de capaciteit, de status van deze capaciteit, de geplande opleverdatum van de woningen, de type woningen 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 Metropoolregio Amsterdam. Alle gegevens op gemeenteniveau en een toelichting op het onderzoek zijn te vinden op www.plan capaciteit.nl. De kwalitatieve respons (type woning, koop/huur etc.) was goed, maar verschilt soms per gemeente. Dit geldt ook voor sommige kwantitatieve gegevens (planstatus, plantype, sloop etc.).

Planstatus

Niet voor alle bouwlocaties kan op korte termijn een bouwvergunning worden verleend. 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 zonder uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid 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.
- 2B: Vastgesteld plan met wijzigingsbevoegdheid**

Zachte plannen

- 1C: Onherroepelijk plan met wijzigingsbevoegdheid**
- 2C: Vastgesteld + Wijzigingsbevoegdheid
- 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. Ingedeeld in de monitor plan capaciteit in:
 - 4A: potentiële locatie in visie, en
 - 4B: potentiële locatie optie

*Plannen met een uitwerkingsplicht

Plannen met een uitwerkingsplicht zijn plannen die vallen binnen een globaal (moeder)plan. Het gaat bijna altijd om grotere bouwlocaties. Hierbij komt eerst het moederplan in procedure en geldt een uitwerkingsverplichting voor nog uit te werken deelplannen binnen het totale plan. Belangrijk is dat als het globale moederplan onherroepelijk is, er niet zonder meer een bouwvergunning verleend kan worden. Eerst moeten de deelplannen worden vastgesteld. Aan de gemeenten is daarom ook gevraagd hierin apart onderscheid te maken.

****Wijzigingsbevoegdheden**

Zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen nog niet helemaal duidelijk, dan kan een gemeente kiezen voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. De onderliggende bestemming blijft gelden tot van de wijziging gebruik is gemaakt. Verschil met de uitwerkingsplicht is dat een plan met een wijzigingsbevoegdheid zelf al een compleet bestemmingsplan is waarop bouwvergunningen kunnen worden verleend. In analyses telt deze categorie als harde plancapaciteit. Maar als de cijfers gebruikt worden voor het maken van onderbouwingen voor de Rijksladder voor duurzame verstedelijking, dan is het van belang dat niet-benutte wijzigingsbevoegdheden niet tot de harde plancapaciteit in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking behoren. Daarom is dit een aparte categorie.

Tijdsaspect

Er zijn tal van redenen waarom capaciteit niet (altijd) 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. Eén van de belangrijkste aspecten hierbij is de juridische status van een plan en de tijd die het kost om een plan juridisch 'hard' te maken. Als een plan nog niet juridisch beschikbaar is (onherroepelijk) kunnen er nog geen bouwvergunningen worden verleend. Ook de procedures die gevolgd moeten worden voordat een plan onherroepelijk is, kosten tijd.

De tijd die gemoeid is met het doorlopen van de procedures kan sterk variëren. Voor alle nog niet onherroepelijke plannen bestaat de mogelijkheid om bezwaar te maken. Dit kan veel tijd in beslag nemen. Maar ook bij juridisch harde plannen kan om verschillende redenen nog vertraging optreden. Na het verlenen van een bouwvergunning duurt het ongeveer 2 jaar voordat een woning wordt opgeleverd.

Bijlage III Regio-indeling

Regio-indeling

Noord-Holland Noord

Kop van Noord-Holland

Westfriesland

Regio Alkmaar

Noord-Holland Zuid

IJmond

Zuid-Kennemerland

Waterland

Zaanstad

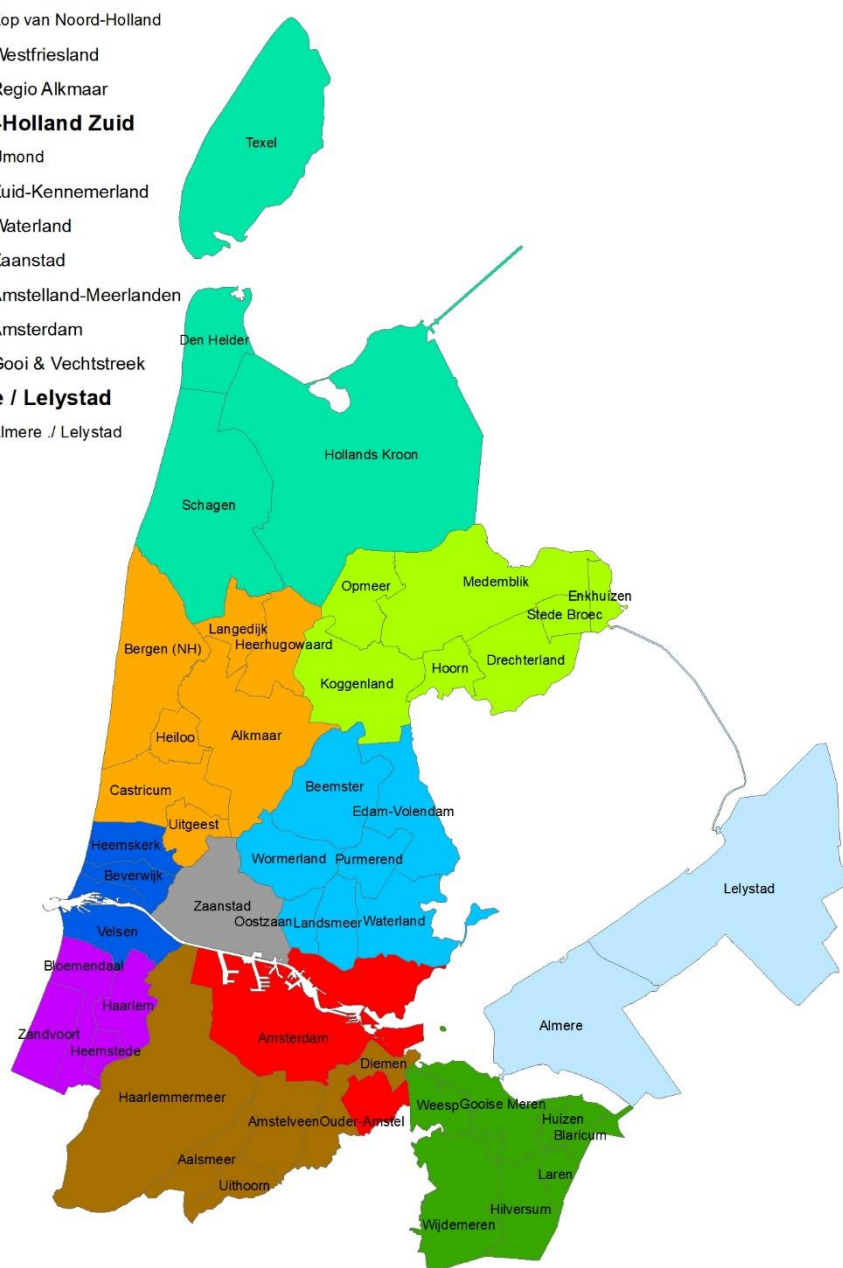
Amstelland-Meerlanden

Amsterdam

Gooi & Vechtstreek

Almere / Lelystad

Almere / Lelystad



Indeling gemeente Uitgeest

Uitgeest is zowel onderdeel van Metropoolregio Amsterdam als van Noord-Holland Noord. Uitgeest maakt woningbouwafspraken in het kader van het Regionale Actieprogramma (RAP) met de regio Alkmaar. Bij tabellen waar de regio-indeling verschillende regio's bevat, valt Uitgeest dus onder de regio Alkmaar. Wanneer in een tabel het totaal voor de MRA of voor Noord-Holland Noord wordt weergegeven, valt Uitgeest daar bij beiden ook onder.