

Bijlage Voortgang woningbouw en inventarisatie bestemmingsplancapaciteit

Deze bijlage bevat de voortgang van de uitvoering van de woningbouwafspraken en de resultaten van de door de provincies uitgevoerde inventarisatie van de bestemmingsplancapaciteit per 1 januari 2007. De provinciale rapportage 'Woningbouwcapaciteit provincies en regio's 2007' is bijgevoegd.

Voortgang woningbouw

Per stedelijke regio zijn afspraken gemaakt over de woningproductie van 2005 tot 2010 en de voorgenomen planning per jaar. Deze afspraken moeten leiden tot een zodanige toename van de woningproductie dat op 1 januari 2010 het landelijk gemiddelde woningtekort 1,5% bedraagt. Omdat sommige regio's zijn gestart vanuit een grotere achterstand (hoger woningtekort) dan andere regio's, is er ook een verschil in regionale doelstellingen. Hiermee is bij het maken van de woningbouwafspraken rekening gehouden. De consequentie hiervan is dat in sommige regio's het woningtekort kleiner wordt dan 1,5% en dat in andere regio's (SRA, Flevoland, SRR, Holland Rijnland en Friesland) het woningtekort wat hoger zal blijven. Met Noord-Holland 'overig', de Drechtsteden en Haaglanden is afgesproken compenserend te bouwen voor respectievelijk het SRA, SRR en Holland Rijnland. In de voortgangsbrief nieuwbouw van vorig jaar (TK 2006-2007, 27562, nr.9) is aangegeven dat 19 van de 20 stedelijke regio's de woningbouwafspraken hadden ondertekend. Inmiddels heeft ook Flevoland het convenant ondertekend.

Woningbouw in 2006

In 2006 zijn bijna 80.000 nieuwe woningen opgeleverd, waarvan 72.500 als nieuwbouwwoningen en 7.300 als zogenaamde 'Productie Anderszins' (ombouw kantoren, woningsplitsing, etc.). Dat zijn er meer dan in het voorgaande jaar toen bijna 75.000 woningen werden gerealiseerd. De nieuwbouwproductie is dus duidelijk uit het dal geklommen. De woningproductie daalde vanaf 1998 tot en met 2003 zowel in koop- als huursector. Daarbij was de afname van de productie in absolute zin het grootst in de koopsector. De relatieve productiedaling was het grootst in de huursector, waar het aantal gereedgekomen woningen in de periode 1997-2003 halveerde.

Vanaf 2003 nam de woningproductie weer toe. Hieraan ten grondslag lag een productiestijging van met name huurwoningen. De huurwoningproductie steeg van 12.500 woningen in 2002 tot ruim 20.000 woningen in 2006, terwijl de productie van koopwoningen zich in deze jaren bewoog rond de 52.000 woningen. Door deze ontwikkeling is ook het aandeel van de huursector binnen de woningproductie gestegen tot 28%, het hoogste aandeel sinds 1996.

Opvallend is de afname van het aandeel nieuwbouw-eengezinswoningen: tot 2004 lag dit percentage standaard rond de 75% terwijl dit in 2005 op 70% lag en in 2006 op 65%. Deze trend gaat in tegen de behoefte aan meer eengezinswoningen.

In 2006 zijn in de woningbouwregio's ruim 10.000 woningen minder gerealiseerd dan waar de regio's zelf in hun planning van waren uitgegaan (tabel 2). Buiten de woningbouwregio's zijn ruim 21.000 woningen gerealiseerd, dat komt neer op zo'n 4.000 woningen meer dan het jaarlijks gemiddelde waarmee rekening is gehouden en een groei t.o.v van vorig jaar.

Afgegeven vergunningen (investeringen) in 2006

Het aantal verleende bouwvergunningen steeg krachtig van 83.000 in 2005 naar ruim 96.000 in 2006. Dit is het hoogste jaarlijkse aantal vergunningverleningen sinds 1997. De grootste stijging is te vinden bij de koopwoningen (ongeveer 8.000 verleende vergunningen meer dan in 2005, tegen rond de 5.000 voor huurwoningen).

Het aantal verleende bouwvergunningen loopt voor op het aantal gereed gemelde woningen. Uiteraard hoeven niet alle vergunningen even snel tot een gereed gemelde woning te leiden. Immers, een bouwproject waarvoor vergunning is afgegeven kan altijd nog worden aangepast (herontwikkeling). Daarnaast kunnen verleende vergunningen vanwege markttechnische redenen voor enige tijd ongebruikt blijven. Wordt eenmaal tot bouw besloten, dan kan ook nog worden

besloten dat het beoogde bouwproject niet helemaal wordt uitgevoerd. Deze factoren zorgen ervoor dat vergunningverlening een overschatting geeft van het aantal in de toekomst gereed te komen woningen. Uit het onderzoeksrapport "Regionaal onderzoek voortgang woningbouw" blijkt dat zo'n 10% van de openstaande vergunningen niet tot realisatie leidt. Dit onderzoeksrapport is bij de brief "Actieplan Woningproductie" gevoegd.

De verwachting is dat het aantal verleende bouwvergunningen in 2007 op 85.000 komt en in 2008 op 84.000. Dit aantal is beduidend minder dan in 2006 maar hoger dan in 2005. Er is dan ook geen sprake van een terugval maar van een piek in 2006. Deze piek wordt veroorzaakt doordat in 2006 extreem veel vergunningen afgegeven zijn. In de jaren 2009 - 2012 varieert het aantal verleende vergunningen naar verwachting tussen de 80.000 en 85.000. Tevens wordt verwacht dat het aantal verleende bouwvergunningen in de huursector verder aantrekt, terwijl in de koopsector een bescheiden daling zal inzetten. Hiervoor aan te voeren redenen zijn dat volgens het CPB de economische groei naar verwachting zal temperen – zonder in een langdurige stagnatie zoals die van de jaren 2001-2004 te vallen - en voorts dat corporaties hun bouwactiviteit verhogen. In de Prognose Woningbouw (bijlage bij de brief "Actieplan Woningproductie") wordt hier verder op ingegaan.

De pijplijn aan vergunningen

Het verschil tussen het aantal gereedgekomen woningen en het aantal verleende vergunningen (de 'pijplijn') neemt al lange tijd toe. Sinds 2003 is er sprake van een buitengewoon forse ontwikkeling van dit verschil. Het vollopen van de pijplijn heeft als positief effect dat er nog een grote buffer is aan openstaande vergunningen. Ook het onderzoeksrapport 'Regionaal onderzoek voortgang woningbouw' toont dit effect.

Een belangrijk knelpunt in de bouwfase is dat de daadwerkelijke bouw van woningen wordt beperkt door de capaciteit van bouwbedrijven. Ook de kantorenmarkt doet een beroep op deze capaciteit. De kantorenmarkt blijkt in 2006 zichtbaar aan te trekken hetgeen een aanvullende verklaring kan zijn voor de forse omvang van het verschil tussen verleende vergunningen en gereedgekomen woningen.

De pijplijn aan vergunningen blijkt evenwel verder vol te lopen. Per 1-1-2007 staan er nog 180.000 vergunningen 'open'. Dit aantal is in principe geschoond voor vergunningen die, als gevolg van herontwikkeling, zeker niet meer tot gereedmelding leiden. Zoals al eerder aangegeven blijkt in de praktijk dat van de openstaande vergunningen zo'n 10% niet tot gereedmelding zal leiden.

In tabel 1 is de opbouw van de pijplijn gegeven. Van de openstaande vergunningen voor woningen is 43% tot 1 jaar oud, 35% tussen de 1 en 2 jaar oud, 10% tussen 2 en 3 jaar oud en is 12% ouder dan 3 jaar.

Tabel 1 Nog niet opgeleverde nieuwbouwwoningen naar ouderdom van de vergunning, per 01-07-2007

	tot 1 jaar geleden	1 tot 2 jaar geleden	2 tot 3 jaar geleden	3 tot 4 jaar geleden	4 tot 5 jaar geleden	meer dan 5 jaar geleden	TOTAAL
Nederland	78.802	63.638	18.856	7.649	4.711	8.146	181.802

Bron: CBS-Statline

Regionale cijfers

In tabel 2 is, per afzonderlijk jaar, in de eerste kolom de geplande bouwproductie (zoals opgenomen in de woningbouwafspraken) en in de tweede kolom de gerealiseerde aantallen gegeven. In de laatste kolom is aangegeven welk deel van de totale woningbouwafpraak 2005-2010 tot 1-1-2007 is gerealiseerd. Hierbij dient aangetekend te worden dat een groot aantal regio's tot aan 2010 een (sterk) oplopende planning hebben en het dus logisch kan zijn dat ze nog niet op 40% van hun totale productie zitten.

Ten opzichte van de door woningbouwregio's opgestelde planning voor 2006 is gemiddeld 85% van de totale productie gehaald. De verschillen tussen goed en slecht presterende regio's zijn echter groot. In 2006 zijn er vijf regio's die meer woningen hebben gerealiseerd dan gepland. Deze regio's zijn: Zwolle-Kampen (147% van zijn geplande jaarproductie

gerealiseerd), Stedelijke regio's Limburg (141%), Twente (136%), SRA (110%) en Stedelijke regio's N-Brabant 'overig' (110%). De minst presterende regio's in 2006 zijn: Emmen (46%), Drechtsteden (47%) en Stadsgebied Amersfoort (60%). Voor al deze regio's geldt echter dat een deel van het afgesproken aantal woningen een 'eigen ambitie' is teneinde het tekort verder in te lopen dan 1,5%.

De in de stedelijke regio's opgelopen achterstand van ruim 18.000 woningen (over 2005 en 2006) ten opzichte van de regionale plannings zal, mede gelet de oplopende plannings, in de periode t/m 2009 niet meer worden ingelopen. De conclusie uit de meest recente Primos prognose is echter dat dit niet betekent dat, landelijke gezien, het woningtekort niet wordt ingelopen. In het Primos-rapport is een uitsplitsing naar provincies gegeven. Dit rapport is bij de brief "Actieplan Woningproductie" gevoegd. Over de regionale uitkomsten uit Primos in relatie tot de woningbouwafspraken wordt u in het voorjaar van 2008 nader over geïnformeerd.

Tabel 2 Thermometer Woningbouwafspraken

regio	2005		2006		2005 - 2009		
	afpraak	productie	afpraak	productie	afpraak	productie t/m 2006	%
Stedelijke regio Groningen-Assen	2.113	2.024	3.000	2.019	22.113	4.043	18%
Stadsregio Leeuwarden	1.000	852	1.000	935	5.300	1787	34%
Emmen	740	533	740	339	3.700	872	24%
Twente	1.490	2.876	1.950	2.661	9.740	5.537	57%
Knooppunt Arnhem Nijmegen (KAN)	4.591	3.817	5.500	3.581	24.591	7.398	30%
Zwolle-Kampen	1.274	1.140	1.274	1.879	6.370	3.019	47%
Stedendriehoek	1.810	1.161	1.910	1.657	12.550	2.818	22%
Bestuur Regio Utrecht (BRU)	4.700	4.358	5.400	3.613	23.695	7.971	34%
Stadsregio Amsterdam	8.000	9.012	8.000	8.760	43.000	17.772	41%
Haaglanden	6.800	5.782	6.800	5.961	34.000	11.743	35%
Stadsregio Rotterdam	7.600	6.048	7.600	6.480	38.000	12.528	33%
Stadsgebied Amersfoort	1.765	1.742	2.100	1.260	9.700	3.002	31%
Sted. regio's N-Holland minus SRA	5.200	3.950	5.200	3.707	26.000	7.657	29%
Holland Rijnland	2.485	1.333	2.705	1.698	14.620	3.031	21%
Drechtsteden	1.500	1.312	1.500	712	9.000	2024	22%
Flevoland (Almere, Lelystad)	2.620	1.394	2.620	1.549	13.100	2.943	22%
Regio Eindhoven (SRE)	4.773	2.020	4.820	3.927	23.820	5.947	25%
Stedelijke regio's Zeeland	750	988	875	864	4.670	1852	40%
Sted. regio's N-Brabant overig	4.000	4.691	4.000	4.383	29.630	9.074	31%
Stedelijke regio's Limburg	1.662	1.677	1.662	2.337	8.310	4.014	48%
Totaal WBA -regio's	64.873	56.710	68.656	58.322	361.909	115.032	32%
Buiten de WBA-regio's		17.660		21.348		39.008	
TOTAAL Nederland		74.370		79.670		154.040	

In 2006 werden in slechts 5 regio's (Zwolle-Kampen, Haaglanden, Drechtsteden en Stedelijke regio's Zeeland) meer woningen in eigenbouw gerealiseerd dan het in de woningbouwafspraken overeengekomen 'drempelaantal'. In de brief "Actieplan Woningproductie" wordt verder ingegaan op de eigenbouw.

De omvang van de sociale woningbouw en in het bijzonder van corporaties is geschetst in een eerdere brief (2007 - 2008, 27 562, nr.11). Daarin zijn m.b.t. de sociale woningbouw ook regionale cijfers gegeven uitgesplitst naar Stad en Ommeland.

Achtergronden bij achterblijvende regio's

Per regio' echter is het beeld erg divers. Sommige regio's zullen de afgesproken aantallen wel halen en andere niet. Voor weer andere geldt dat dat nog niet valt te zeggen. Sommige regio's realiseren daarbij wel het gewenste woningtekort van 1,5%, andere niet. De 20 regio's samen zullen naar verwachting tussen de 85% en 90% van hun opgave realiseren.

- In de regio's Emmen*, Zwolle-Kampen*, Twente, Stedendriehoek*, Amersfoort*, Noord-Holland, Haaglanden, Drechtsteden, Zeeland, SRE* en Limburg worden de afgesproken woningaantallen om het tekort per 1 januari 2010 tot 1,5% terug te brengen zeer waarschijnlijk gehaald.

Een aantal regio's (*) heeft in de WBA laten opnemen dat zij de ambitie hebben om meer woningen te bouwen dan nodig voor het bereiken van 1,5% tekort. Die extra ambitie zal niet overal gerealiseerd worden. Deze regio's zullen echter wel de afgesproken aantallen die nodig zijn voor het bereiken van 1,5% tekort halen.

Met de regio's Noord-Holland, Haaglanden en Drechtsteden is afgesproken dat zij extra bouwen ter compensatie van tekorten in respectievelijk de Stadsregio Amsterdam (SRA) en Stadsregio Rotterdam (SRR). Ook deze extra opgave zal niet helemaal gerealiseerd worden.

- De regio's Groningen/Assen, KAN, BRU, Holland-Rijnland en Noord- Brabant zouden exact het aantal woningen bouwen dat nodig is om tot 1,5% tekort te komen. Het is echter zeer onzeker of zij dit allemaal zullen halen.
- In de regio's Friesland, Flevoland, SRA en SRR was bij het afsluiten van de WBA al duidelijk dat het doel van 1,5% tekort, vanwege het bestaande grote woningtekort, niet gehaald zou worden. Als de afgesproken aantallen in die regio's worden gerealiseerd (wat m.u.v. SRA niet zeker is) blijft het tekort nog steeds boven de 1,5%.

In de regio's Groningen-Assen, Zeeland, Drechtsteden, SRE, KAN en Zwolle-Kampen zijn op dit moment bouwregisseurs actief. Ook de steden Rotterdam, Amsterdam en Zaanstad hebben een bouwregisseur. In Emmen gaat er begin 2008 een bouwregisseur aan de slag.

Het beleidsuitgangspunt (vanuit het Rijk) bij het maken van de woningbouwafspraken was, voor elke regio, te komen tot 1,5% woningtekort. Een aantal regio's hebben een extra 'eigen ambitie' geformuleerd om het tekort nog verder terug te dringen. Onderstaand wordt kort ingegaan op de regio's die achterliggen op de afspraken tot 1,5%. In een aantal van deze regio's is al een bestuurlijke ronde gemaakt waarin nadere afspraken zijn gemaakt.

Groningen/Assen

Assen ligt redelijk op koers, maar Groningen blijft ver achter bij de afspraken. De regio Groningen-Assen als geheel gaat de opgave daarom niet halen.

Groningen komt uit een diep dal met een jaarproductie van minder dan 600 woningen in 2004 en moet nu omhoog naar ruim 1500 woningen per jaar om de afgesproken aantallen te realiseren. In de eerste jaren was er nog onvoldoende bestuurlijke urgentie in Groningen en de ontwikkelcapaciteit van zowel gemeente als bouwers was nog niet ingesteld op deze hoge aantallen. De ervaring leert dat het vergroten van de ontwikkelcapaciteit tijd vergt. Inmiddels is hierin behoorlijk geïnvesteerd en lijkt het tij ten goede gekeerd. De regio heeft een bouwregisseur aangesteld en de productie stijgt behoorlijk. De opgelopen achterstand over 2005 en 2006 zal echter niet meer ingelopen kunnen worden en ook de forse aantallen die de komende jaren gerealiseerd moeten worden zullen naar verwachting niet gehaald worden.

Bovendien is er ondanks de gemaakte inhaalslag nog onvoldoende harde plancapaciteit. Tenslotte heeft Groningen veel binnenstedelijke locaties die complex in ontwikkeling zijn en lange doorlooptijden kennen. In de stad Groningen is de vraag naar woningen groot, maar in het oostelijk deel van de provincie is krimp zichtbaar. De angst voor afzetproblemen in dat gebied is daarmee een remmende factor.

Friesland (regio Leeuwarden)

Friesland heeft voldoende plannen, locaties en ontwikkelcapaciteit. Ze kunnen de afspraken mogelijk halen, hebben een flinke slag gemaakt de afgelopen twee jaar en moeten de positieve lijn nu gaan vasthouden..

Binnen de Stadsregio bestaan afspraken over type woningbouw in Leeuwarden en de vijf omliggende gemeenten. . Omliggende gemeenten mogen niet te veel en geen concurrerend segment bouwen om te voorkomen dat Leeuwarden wordt leeggezogen, maar mogen ook niet te weinig bouwen, want de woningen tellen mee in de afspraken. De provincie stuurt daar sterk op (geen overmaat aan plancapaciteit en voldoende sociale bouw in randgemeenten). In Leeuwarden is veel productie gepland op binnenstedelijke locaties (veel functieverandering), die soms relatief traag van de grond komt. Als Friesland de afspraken haalt dan is er nog altijd een tekort dat boven de 1,5% ligt.

In de bestuurlijke ronde is onlangs o.a. afgesproken dat:

- Samen met de verschillende betrokken partijen bekeken zal worden of het mogelijk is flexibeler om te gaan met ruimtelijke plannen om wanneer herontwikkeling noodzakelijk is zoveel mogelijk tijdverlies te voorkomen;
- Duidelijk te maken waar de complexiteit ligt bij ontwikkelen van functieveranderingslocaties en welke maatregelen effect kunnen hebben deze problematiek op te lossen.

Flevoland

Na een lange aanloop zijn in 2007 ook met Flevoland woningbouwafspraken gemaakt. Flevoland gaat de WBA naar verwachting wel realiseren maar bouwt te weinig om een tekort van maximaal 1,5% te realiseren. Voldoende bouwen in Flevoland en met name Almere is belangrijk om te voorzien in de grote regionale behoefte (Noordvleugel). Flevoland heeft daarvoor de ruimte.

Voor Almere zelf is de ontwikkeling op langere termijn (na 2010) van meer belang dan de korte termijn (tot 2010). Dit heeft alles te maken met de vraag wat voor stad Almere moet worden en de daarbij behorende ontsluitingsmogelijkheden. Bovendien vragen de omstandigheden in Almere om de bouw van kwaliteit (voorkomen probleemwijken van de toekomst). Almere zet daarnaast zwaar in op de campagne "Ik bouw mijn huis in Almere", waarbij vooral de kwaliteitsaspecten een belangrijke rol spelen.

BRU

BRU zet nog steeds in om de opgave van 23.695 woningen te realiseren en daarmee 1,5% tekort per 1 januari 2010. Het is echter onzeker of dit aantal wordt gehaald.

Op regionaal niveau zijn met het vaststellen van het uitvoeringscontract bij het Regionaal Structuurplan de afspraken over de aantallen herbevestigd en financiële afspraken gemaakt over de inzet van BLS. In het contract zijn financiële prikkels opgenomen voor gemeenten die een kleine sociale voorraad hebben. Ook heeft het BRU een Actieprogramma opgesteld in het kader van de realisatie van de productie tot 2010. Daarnaast worden de banden aangehaald met het provinciaal Aanjaagteam Woningbouw. Door de corporaties zijn woningbouwregisseurs aangesteld.

In de bestuurlijke ronde is onlangs o.a. afgesproken dat:

- Het bouwen van extra woningen in deze regio boven het afgesproken aantal niet aan de orde is. Het is onzeker of het afgesproken aantal zelf gehaald zal worden.

Regio KAN (Arnhem-Nijmegen)

KAN ligt goed op stoom. Naar verwachting wordt de afspraak ondanks alle inspanningen niet helemaal gehaald, maar komt KAN wel een heel eind. Daarvoor moesten grote productiesprongen gerealiseerd worden. Dit betekent een forse investering in gemeentelijke en regionale ontwikkelcapaciteit en bij de bouwende partijen. De regio heeft daarin een

grote slag gemaakt. De regio stuurt vanaf het begin sterk op de afspraken (via monitoringsysteem), heeft daarvoor organisatorisch concrete maatregelen getroffen, ze stimuleert, regisseert en jaagt aan. De harde plancapaciteit is ondanks dat echter nog niet voldoende om ook tegenvallers te kunnen opvangen.

Substantiële mogelijkheden om de productie op korte termijn verder te verhogen lijken niet reëel, gegeven de grote inspanningen die al zijn gepleegd. In de loop van 2010 zal het woningtekort naar verwachting wel teruglopen naar het aanvaardbare niveau van 1,5%.

SRA (Stadsregio Amsterdam)

De productie in de Stadsregio als geheel loopt goed. De afspraken worden naar verwachting gehaald. Bezien wordt of productie verder omhoog kan zodat ook het realiseren van 1,5% tekort dichterbij komt.

In de bestuurlijke ronde is onlangs o.a. afgesproken dat:

- Het SRA zal inventariseren welke bouwplannen in de tijd naar voren gehaald kunnen worden, om zo al voor 2010 een extra bijdrage te kunnen leveren aan de bouwopgave;
- Er vanuit het SRA en de provincie Noord-Holland samen een overzicht komt van locaties waar vertraging optreedt door tegengestelde (Rijks-)belangen, zodat hier betere afstemming over plaats kan vinden en knopen doorgehakt kunnen worden.

Holland-Rijnland (Leidse regio plus Duin- en Bollenstreek)

Holland-Rijnland gaat de afspraken niet halen.

Holland-Rijnland is een vrij nieuwe regio. Regionale samenwerking en sturing op het terrein van de woningbouwproductie ontbreekt. Gemeenten volgen hun eigen koers. De gemeenten rond Leiden en in de Duin- en Bollenstreek blijken maar moeizaam het bouwtempo te kunnen opvoeren. Leiden heeft lastige locaties in ontwikkeling. De corporaties willen wel meer bouwen maar lijken van de gemeenten weinig ruimte te krijgen. De Leidse regio kent een woningtekort en een grote behoefte aan woningen. Leiden zelf heeft echter beperkte mogelijkheden om daarin te voorzien. Het niet realiseren van de WBA betekent dat er sprake blijft van een ernstig maatschappelijk tekort aan woningen na 2009. Er zal dus echt meer gebouwd moeten worden.

In de bestuurlijke ronde is onlangs o.a. afgesproken dat:

- Er vóór het eind van het jaar een regionaal voorstel op tafel zal liggen voor lokale samenwerking tussen corporaties en gemeenten voor de periode tot 2010, waarin tevens gekeken wordt naar de periode ná 2010. Hierin wordt de provincie betrokken;
- De voortgang van de woningbouwproductie bestuurlijker ingevuld wordt. Hierbij wordt niet alleen gesignaleerd waar de woningbouw vastloopt, maar er wordt ook deskundigheid bijeengebracht om vastgelopen projecten weer vlot te trekken en er wordt advies gegeven waar versnellingsmogelijkheden aanwezig zijn;
- De regio zich er alsnog voor zal inzetten om (gezamenlijk) een bouwregisseur aan te stellen.

SRR (Stadsregio Rotterdam)

SRR gaat de WBA naar verwachting niet helemaal halen maar komt een eind in de richting. De ruimte (plan-capaciteit en vergunningen) om meer te bouwen is er en kan mogelijk benut worden. Dat vergt wel dat de druk bestuurlijk en ambtelijk hoog blijft en dat zowel corporaties als markt blijven bouwen. Aandacht voor kwaliteit gegeven de vraag. Vertraging door gevoelige vraag is risico voor productie (vertragen bouw).

De sociale woningbouw in de randgemeenten blijft achter. In de gemeente Rotterdam zijn de grondposities vooral in bezit van corporaties, terwijl hier juist voor de markt gebouwd zou moeten worden. In de randgemeenten zijn de grondposities in bezit van marktpartijen, terwijl hier vooral sociaal gebouwd moet worden. Herverkaveling van gronden

vergt echter veel tijd. De productie van corporaties blijft achter. De stadsregio kent een gevoelige woningmarkt: kan niet veel aan. Vraag – aanbod sluit niet goed op elkaar aan. Hier schuilt een groot risico in. De stadsregio heeft zelf recent extra subsidie middelen beschikbaar gesteld voor gemeenten die meer (sociaal) bouwen. Op deze wijze denkt de Stadsregio de afgesproken aantallen als nog te realiseren.

Noord-Brabant (Den Bosch, Breda, Tilburg)

Noord-Brabant is nu goed op stoom. Gaan de WBA wellicht niet helemaal realiseren, maar realisatie is nog steeds mogelijk en komt zeker dicht in de buurt van de WBA en daarmee ook dicht bij realisatie van 1,5% tekort. In 2010 worden de aantallen nodig om 1,5% te kort te realiseren in elk geval gerealiseerd. De afgelopen jaren is de bestuurlijke urgentie en de bestuurlijke druk flink toegenomen.

Er is nog onvoldoende harde bestemmingsplancapaciteit (geen overmaat en dus ruimte voor ontwikkelen van alternatieve locaties bij herontwikkeling van plannen). De provincie heeft maatregelen genomen om de procedures aanzienlijk te bekorten. Het aanvankelijke capaciteitsgebrek is sinds enkele jaren aangevuld. Kritische vraag is de mismatch tussen vraag en aanbod van appartementen waardoor soms herontwikkeling van plannen nodig.

In de bestuurlijke ronde is onlangs o.a. afgesproken dat:

- de regio zal bezien welke bouwplannen in de tijd naar voren gehaald kunnen worden om versneld tot extra realisatie te komen
- Bekeken wordt of ook kleinere gemeenten hun instrumentarium nu wel voldoende gebruiken om een goede locatie te verkrijgen. Indien nodig zouden deze gemeenten geholpen kunnen worden om aan de 'voorkant' van het proces te versnellen.

Regionale WoON-uitkomsten

In de publicatie 'Wonen op een rijtje' (kamerstuk 2006-2007, 30 607, nr.3) zijn de ontwikkelingen op hoofdlijnen over de volle breedte van het woonbeleid beschreven op basis van de module Woningmarkt van het WoON 2006. Als vervolg daarop zijn er vier Regionale Publicaties gemaakt, waarin de resultaten van de module Woningmarkt voor de vier landsdelen zijn weergegeven. De publicaties zijn te vinden op www.vrom.nl/infowonen.

Bestemmingsplancapaciteit per 1 januari 2007

In de woningbouwafspraken is ook afgesproken dat de provincies vanaf 2005 jaarlijks de plancapaciteit inventariseren. In de meest recente inventarisatie wordt de aanwezige 'harde' plancapaciteit per 1 januari 2007 afgezet tegen de, volgens de woningbouwafspraken, dan nog resterende opgave tot 2010. Alle door de gemeenteraad vastgestelde of door Gedeputeerde Staten goedgekeurde capaciteit wordt daarbij als juridisch 'hard' beschouwd. Binnen deze 'harde' capaciteit kan over het algemeen vrij snel tot vergunningverlening worden gekomen. Het uitgangspunt, zoals ook verwoord in het coalitieakkoord, is dat de opgave voor minstens 130% gedekt moet zijn door 'harde' plancapaciteit om de eventuele uitval van woningbouwplannen te kunnen compenseren.

Op basis van de door het IPO aan de minister van VROM aangeboden rapportage, kunnen de volgende conclusies worden getrokken (tabel 3):

- Landelijk gezien is er ruim voldoende 'harde' plancapaciteit beschikbaar in relatie tot de resterende woningbouwopgave tot 2010 (150 %);
- In de woningbouwregio's gezamenlijk is er eveneens voldoende plancapaciteit (130%), maar de verschillen per regio zijn groot;
- Voor de gebieden buiten de woningbouwregio's moet de beschikbare capaciteit, als zeer ruim worden beschouwd (266%).

Tabel 3 'Harde' plancapaciteit landelijk beeld per 1-1-2007 i.r.t. de woningbouwafspraken

	Opgave 2005-2010	Realisatie 2005 en 2006	Restant opgave 2007-2010	Harde plancapaciteit per 1-1-2007	Saldo harde plancapaciteit
20 WBA- regio's	362.000	115.000	247.000	321.000	+ 74.000
Overig gebied	83.000	39.000	44.000	117.000	+ 73.000
Nederland	445.000	154.000	291.000	438.000	+ 147.000

Ingezoomd op regio's kunnen de volgende conclusies worden getrokken (tabel 4):

- In drie regio's (Holland-Rijnland, Haaglanden en Groningen-Assen) is de 'harde' plancapaciteit onvoldoende om de woningbouwafspraken volledig te kunnen realiseren;
- In de drie regio's (BRU, Noord-Brabant en KAN) waar de beschikbare capaciteit per 1-1-2007 ligt rond de 100% van de resterende opgave bestaat een risico omdat de overcapaciteit om uitval te kunnen compenseren ontbreekt;
- In de regio's Drenthe, SRE en stedendriehoek is de capaciteit i.r.t. de resterende totaal opgave ook onvoldoende, maar in die regio's bestaat de opgave voor een flink deel uit een eigen extra ambitie boven de 1,5%. De capaciteit voor de opgave tot 1,5% is wel voldoende;
- In de overige regio's bestaat er m.b.t. de plancapaciteit op dit moment weinig of geen risico (> ca. 130%).

Tabel 4 'Harde' plancapaciteit in de WBA regio's per 1-1-2007 i.r.t. de WBA

	Afspraak 2005-2009	Realisatie 2005-2006	Restant afspraak 2007-2009	Harde plancapaciteit per 1-1-2007	Harde capaciteit als % van de restant afspraak per 1-1-2007
Holland-Rijnland	14.620	3.031	11.589	2.110	18
Haaglanden	34.000	11.743	22.257	14.920	67
Emmen ¹	3.700	872	2.828	2.520	89
Groningen/Assen	22.113	4.043	18.070	16.860	93
BRU	23.695	7.967	15.728	15.630	99
SRE	23.820	5.947	17.873	17.620	99
Stedendriehoek	12.550	2.818	9.732	9.990	103
Sted. regio's N-Brabant overig	29.630	9.074	20.685	21.640	105
KAN	24.591	7.398	17.193	18.870	110
SRR	38.000	12.528	25.472	32.530	128
Sted. regio's N-Holland minus SRA	26.000	7.657	18.343	23.550	128
Stadsregio Leeuwarden	5.300	1.787	3.513	4.600	131
Drechtsteden	9.000	2.024	6.976	10.400	149
Stedelijke regio's Zeeland	4.670	1.852	2.818	4.240	150
SRA	43.000	17.772	25.228	42.970	170
Stadsgewest Amersfoort	9.700	3.002	6.698	12.480	186
Twente	9.740	5.537	4.203	10.360	247
Flevoland (Almere, Lelystad)	13.100	2.943	10.157	30.210	297
Stedelijke regio's Limburg	8.310	4.014	4.296	15.180	353

¹ In de provinciale rapportage is voor Emmen alleen de afspraak tot 1,5% weergegeven.

Zwolle-Kampen	6.370	3.019	3.351	14.390	429
Totaal	361.909	115.032	247.010	321.060	130

De provincies geven aan zich zeer bewust te zijn van de urgentie om voldoende plancapaciteit beschikbaar te hebben. Dat blijkt ook uit de aandacht hiervoor in veel provinciale collegeprogramma's. Toch zijn er nog altijd provincies (Zuid-Holland) waar men grote moeite heeft de benodigde informatie van de verschillende gemeenten te verzamelen en te ordenen. De cijfers voor Haaglanden en Holland-Rijnland zijn daardoor onzeker.