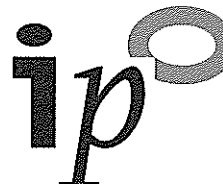


Muzenstraat 61
Postbus 16107
2500 BC Den Haag
telefoon (070) 888 12 12
fax (070) 888 12 80

Aan de minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke
Ordening en Milieubeheer
Postbus 20951
2500 EZ 'S-GRAVENHAGE



Interprovinciaal Overleg



uw brief van	uw kenmerk	ons kenmerk ROW 01982/2008	datum 10 juli 2008
onderwerp IPO-inventarisatie gemeentelijke plancapaciteit woningbouw			

Geachte mevrouw Cramer,

Bijgaand ontvangt u van ons de jaarlijkse interprovinciale inventarisatie van de gemeentelijke plancapaciteit woningbouw. De rapportage 'plancapaciteit stedelijke regio's 2008' betreft de situatie op peildatum 1 januari 2008 (bijlage). Het is een vervolg op de inventarisatie van de plancapaciteit van de afgelopen jaren, die na de Taskforce Woningbouw in 2004 is gestart. In verband met de naderende deadline voor de woningbouwafspraken 2005-2009 op 1 januari 2010 is in dit rapport een inschatting gemaakt van de haalbaarheid van de resterende woningbouwopgave. In 2007 is verondersteld dat het voldoende was om capaciteit voor 130 procent van de resterende woningbouwopgave beschikbaar te hebben in harde plannen. In 2008 is het criterium, gelet op de benodigde bouwtijd voor een woning en op de beperkte resterende periode, aangescherpt tot de noodzaak 100 procent van de resterende opgave beschikbaar te hebben in onherroepelijke plannen. Daarnaast gaat de rapportage in op de gerealiseerde bundeling en binnenstedelijk bouwen. In dat verband zijn de uitkomsten ook gebruikt in de studie van VROM naar de regionale capaciteit voor binnenstedelijk bouwen in het kader van het Evaluatieprogramma Nota Ruimte. Ten slotte zijn met het oog op de nieuwe ronde verstedelijkingsafspraken de bouw mogelijkheden voor de periode na 2010 geprognosticeerd.

Resultaten en conclusies inventarisatie plancapaciteit t.b.v. de woningbouwafspraken

Uit de inventarisatie blijkt dat per 1 januari 2008 de woningbouwafspraken als geheel voor 50 procent zijn gerealiseerd. Dat betekent dat de regio's ten opzichte van de in de convenanten opgenomen planning 86 procent van de opgave 2005-2007 hebben gerealiseerd. Wanneer extra regionale ambities bovenop de benodigde productie voor een woningtekort van 1,5 procent niet worden meegeteld, blijken de regio's 53 procent van de totale opgave 2005-2009 te hebben gerealiseerd. Voor de bouw van de resterende opgave van ruim 160 duizend woningen in de resterende periode van twee jaar (2008 en 2009) is 109 procent aan onherroepelijke plancapaciteit

Inlichtingen bij : A.G.G. Heeren
Doorkiesnummer : (070) 888 12 95
Bijlagen : 1

beschikbaar. Wel is deze ongelijkmatig verdeeld over de stedelijke regio's: slechts de helft heeft voldoende plancapaciteit om tijdig de benodigde woningen te kunnen opleveren. De verschillen in verdeling zijn erg groot, zo blijkt uit tabel 2-2 van hoofdstuk 2 van de rapportage. Binnen de nationale stedelijke netwerken beschikken de regio's Twente, Zuid-Limburg, Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE), Stadsregio Amsterdam en Amersfoort over ruim voldoende capaciteit om de woningbouwafspraken te realiseren. De regio's Holland-Rijnland, Bestuur Regio Utrecht, Stadsregio Rotterdam, Noord-Holland buiten de stadsregio Amsterdam en de Stadsregio Arnhem-Nijmegen komen meer dan 15 procent onherroepelijke plancapaciteit te kort om op tijd, vanuit die invalshoek gezien, de nog resterende woningbouwopgave te kunnen realiseren. De regio's Leeuwarden, Groningen-Assen, Haaglanden, Flevoland en Noord-Brabant (exclusief SRE) komen tot 15 procent tekort. Hierbij past nadrukkelijk de nuancering dat voldoende plancapaciteit geen garantie vormt voor de daadwerkelijke realisatie, maar daarvoor wel een belangrijke voorwaarde vormt.

Over de mogelijkheid tijdig te kunnen voldoen aan de woningbouwafspraken wijken de resultaten in deze inventarisatie in negatieve zin af van de resultaten van de vorige inventarisatie. De verklaring daarvoor is enerzijds te vinden in het feit dat in 2007 de globale plannen met uitwerkingsverplichting tot de harde plannen zijn gerekend. Anderzijds is er de in de praktijk forse planvertraging en –uitval in de trajecten van goedkeuring door Gedeputeerde Staten en beroep bij de Raad van State.

Bundeling en binnenstedelijk bouwen

Hoewel niet primair deel uitmakend van de woningbouwafspraken is in de inventarisatie ook nagegaan in hoeverre de beschikbare plancapaciteit van invloed is op de mate van bundeling en intensivering binnen de stedelijke regio's.

Over bundeling constateert de rapportage tussen 2005 en 2008 een trend in de verschuiving van plancapaciteit van binnen naar buiten de stedelijke regio's. Waar aanvang 2006 nog 77 procent van de plancapaciteit binnen de stedelijke regio's lag en 23 procent daarbuiten gaat het aanvang 2008 om 71 resp. 29 procent. Ook in absolute zin is de plancapaciteit binnen de stedelijke regio's sinds vorig jaar afgenomen. Gelet op het feit dat ruim 70 procent van de huidige woningvoorraad binnen de stedelijke regio's ligt, kan worden gesteld dat vanuit de invalshoek van de plancapaciteit de bundeling nog licht kan toenemen.

Over binnenstedelijk bouwen of intensiveren blijkt de verhouding in plancapaciteit binnen bestaand bebouwd gebied en daarbuiten ten gunste van de binnenstedelijke capaciteit sterk te zijn toegenomen. Op basis van de beschikbare gegevens kan per 1 januari 2008 meer dan 60 procent van de woningbouw in de stedelijke regio's binnenstedelijk plaatsvinden tegenover minder dan 50 procent aanvang 2006. Enige voorzichtigheid bij deze conclusie is geboden vanwege afwijkende opvattingen omtrent het uitgangspunt voor binnenstedelijk gebied bij de provincies en het ontbreken van een deel van de regiocijfers over de jaren 2005-2007. De uitkomsten rechtvaardigen echter de conclusie die in het rapport wordt getrokken dat de plancapaciteit als zodanig geen belemmering vormt voor de realisatie van het landelijke streefdoel van 40 procent binnenstedelijke woningbouw.

Vooruitblik plancapaciteit na 2010

Op basis van de beschikbare gegevens is op het niveau van individuele regio's nagegaan waar na 2010 knelpunten kunnen ontstaan in de realisatie van bouwplannen. Daarbij is aangenomen dat de regio's jaarlijks evenveel woningen opleveren als het gemiddelde van de afgelopen drie jaar.

Tekorten in plancapaciteit worden reeds vanaf 2011 verwacht in de regio's Holland-Rijnland (Leiden e.o.), SRR, deelregio Breda-Tilburg, deelregio Sittard-Geleen en Emmen. Met het oog op de ontwikkelingen aan de vraagzijde van de woningmarkt zijn deze tekorten in de laatstgenoemde twee regio's betrekkelijk. Op de langere termijn vormt de plancapaciteit bij het huidige bouwtempo een knelpunt voor BRU (vanaf ca. 2014) en Amersfoort (vanaf ca. 2017). Opvallend in positieve zin is dat, op deze twee regio's na, alle stedelijke regio's nu al beschikken over (vrijwel) voldoende potentiële woningbouwlocaties voor de woningproductie tot 2020.

Mogelijkheden bij verlenging BLS-periode conform convenanten

In de huidige BLS-convenanten is een clausule opgenomen over eventuele verlenging van de BLS-periode met een jaar. Onder de voorwaarde dat het grootste deel van de benodigde woningbouwopgave per 31 december 2009 is afgerond, kunnen regio's de woningproductie in 2010 ook nog meetellen voor het behalen van het totale aantal in het convenant vastgestelde woningen. Van de tien regio's die te weinig plancapaciteit hebben voor het volledig afronden van de woningbouwafspraken op uiterlijk 31 december 2009 zijn er vijf die per 1 januari 2008 over voldoende onherroepelijke plancapaciteit beschikken om voor dit extra jaar in aanmerking te komen, te weten Leeuwarden, Haaglanden, Groningen-Assen, Breda-Tilburg / Waalboss en Almere-Lelystad. De overige vijf regio's – Stadsregio Arnhem-Nijmegen, BRU, de overige BLS-regio's in Noord-Holland, SRR en Holland-Rijnland – hebben echter ook te weinig capaciteit om nog voor deze uitstelclausule in aanmerking te komen. Voor alle regio's geldt dat uitstel op basis van deze clausule slechts mogelijk is wanneer het woningtekort op basis van PRIMOS 2003 en WBO 2002 in het totaal van de stedelijke regio's ten hoogste 2,0 procent bedraagt. Daarvoor is volgens de convenanten een productie nodig van ten minste 333.562 woningen in de periode 2005–2009. De huidige cijfers laten zien dat nog een zeer forse inspanning te leveren is om dit aantal te kunnen realiseren.

Beschouwing resultaten in breder kader en aanbevelingen

Aanvullend op de inventarisatie zijn voor wat betreft de woningbouwafspraken de bevindingen van de inventarisatie van de plancapaciteit gelegd naast de uitkomsten van de regionale woningmarktanalyse en nieuwbouwbehoefte die in opdracht van uw Programmadirectie verstedelijking is uitgevoerd ten behoeve van de verstedelijkingsafspraken 2010-2020¹. Voor zes van de tien hiervoor genoemde regio's met een capaciteitstekort wordt volgens de behoefteanalyse per 1-1-2010 op basis van actuele cijfers een regionaal woningtekort van 2 procent of meer verwacht. Bij één regio, de stadsregio Amsterdam, wordt ondanks ruim voldoende plancapaciteit toch een woningtekort van ruim boven de 2 procent verwacht.

Bij de uitkomsten ten aanzien van de beschikbare plancapaciteit voor de periode na 2010 past de kanttekening dat de urgentie van nieuwe woningbouwlocaties vooral wordt bepaald door de ruimtedruk in samenhang met de demografische ontwikkelingen. Vanuit die invalshoek gezien is

¹Brief van Min. Vogelaar aan de Tweede Kamer d.d. 30 juni 2008

tijdige ontwikkeling van voldoende plancapaciteit vooral in de regio's Amersfoort, BRU en Holland-Rijnland van belang.

Voortzetting inventarisatie plancapaciteit na 2010

Zoals afgesproken bij de Woningbouwafspraken en de Nota Ruimte zullen de provincies ook per 1 januari 2009 een rapportage over de plancapaciteit voor u verzorgen. Een aandachtspunt daarbij is het effect van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening op de doorlooptijden van de ruimtelijke plannen. Omtrent een vervolg na 2009 zullen, mede naar aanleiding van het door uw programmadirectie Verstedelijking uit te werken beleid, nieuwe afspraken worden gemaakt, waarbij de aandacht ondermeer uit zal moeten gaan naar de volledigheid, uniformiteit en betrouwbaarheid van de gegevens.

Een afschrift van deze brief is tevens verzonden aan Minister Vogelaar en de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG).

Met vriendelijke groet,
INTERPROVINCIAAL OVERLEG

drs. G. Beukema
algemeen directeur

