

Plancapaciteit stedelijke regio's 2008

In opdracht van
Interprovinciaal Overleg (IPO)

Jan Scheele-Goedhart
Hans van der Reijden

juni 2008



RIGO Research en Advies BV
De Ruyterkade 139
1011 AC Amsterdam
telefoon 020 522 11 11
telefax 020 627 68 40
<http://www.rigo.nl>

Rapportnummer: 99630

Inhoudsopgave

1	INLEIDING	1
1.1	ALGEMEEN	1
1.2	DE WONINGBOUWAFSPRAKEN 2005 – 2009	1
1.3	DE PLANSTATUS ALS INDICATOR VAN DE VOORTGANG	5
2	RESULTATEN EN CONCLUSIES NEDERLAND TOTAAL	9
2.1	PLANCAPACITEIT EN WONINGBOUWAFSPRAKEN 2005 – 2009	10
2.2	BINNENSTEDELIJK BOUWEN EN RESTRICTIEF BELEID	16
2.3	VOORUITBLIK PLANCAPACITEIT NA 2010	18
3	RESULTATEN PER REGIO	22
3.1	PROVINCIE GRONINGEN	22
3.2	PROVINCIE FRIESLAND	26
3.3	PROVINCIE DRENTHE	29
3.4	PROVINCIE OVERIJSEL	32
3.5	PROVINCIE GELDERLAND	34
3.6	PROVINCIE FLEVOLAND	38
3.7	PROVINCIE UTRECHT	41
3.8	PROVINCIE NOORD-HOLLAND	44
3.9	PROVINCIE ZUID-HOLLAND	51
3.10	PROVINCIE ZEELAND	57
3.11	PROVINCIE NOORD-BRABANT	62
3.12	PROVINCIE LIMBURG	68
	BIJLAGE I: VERANTWOORDING GEGEVENSKWALITEIT	77
	BIJLAGE II: FORMAT INVENTARISATIE	79
	BIJLAGE III: DEFINITIE STEDELIJKE REGIO'S	81
	BIJLAGE IV: OVERZICHT PLANCAPACITEIT	85

1

Inleiding

1.1 Algemeen

Sinds een aantal jaren inventariseren de provincies de resterende plancapaciteit in woningbouwplannen binnen en buiten de stedelijke regio's. Deze inventarisatie was mede bedoeld om vroegtijdig zicht te krijgen op de haalbaarheid van de woningbouwafspraken 2005 – 2009. Het Interprovinciaal Overleg (IPO) heeft RIGO Research en Advies gevraagd deze inventarisatie uit te voeren en de resultaten te analyseren.

Voor het onderzoek is gebruik gemaakt van door de provincies aangeleverde gegevens. De gegevens zijn aangeleverd aan de hand van een door het IPO vastgesteld format (zie bijlage II). Niet alle aangeleverde informatie is volledig en actueel; opmerkingen over de kwaliteit van de gegevens zijn te vinden in bijlage I. De aangeleverde gegevens zijn verwerkt en geanalyseerd. Aan de hand van deze gegevens komen de volgende drie punten aan bod:

- § de haalbaarheid van de woningbouwafspraken 2005 – 2009;
- § binnenstedelijk bouwen en bundeling van verstedelijking;
- § toekomstige bouw mogelijkheden.

Het gaat hier om een prognose op basis van met name de hardheid van de verschillende woningbouwplannen.

In het vervolg van dit hoofdstuk wordt eerst een overzicht gegeven van de bestaande woningbouwafspraken. Daarna wordt een verdere toelichting gegeven op de indeling die is gebruikt om de hardheid van plannen aan te geven. Het tweede hoofdstuk van de rapportage geeft samenvattende conclusies op nationaal niveau; in het derde en laatste hoofdstuk worden de resultaten voor de afzonderlijke regio's gegeven.

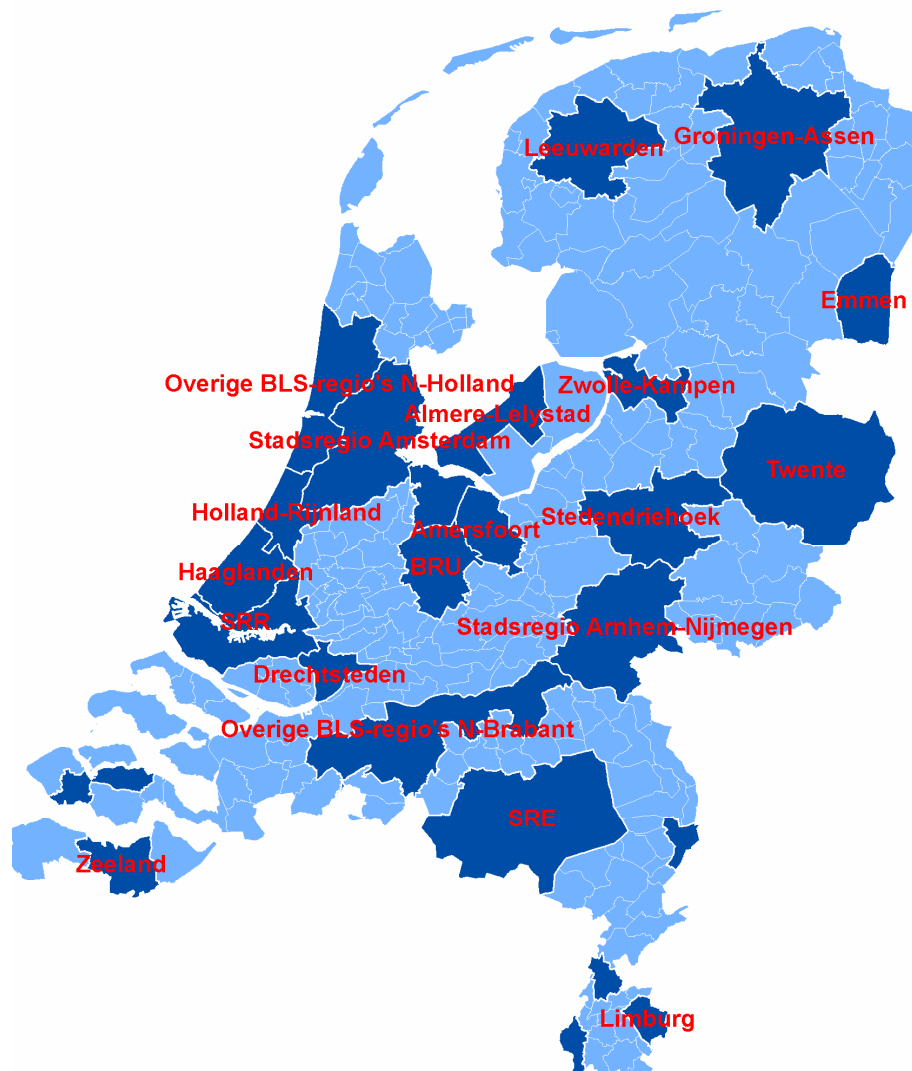
1.2 De woningbouwafspraken 2005 – 2009

In het regeerakkoord wordt gesproken over het streven om jaarlijks tussen de 80.000 en 100.000 woningen aan de voorraad toe te voegen. Eén van de instru-

menten die ingezet worden om de woningproductie te verhogen is het maken van afspraken op regionaal niveau over productietaakstellingen. In het begin van deze eeuw zijn afspraken gemaakt voor de woningproductie in de periode 2005 – 2009. Momenteel werkt het ministerie van VROM aan nieuwe afspraken voor de periode 2010 – 2019.

In totaal gaat het in de reeds bestaande woningbouwafspraken om een aantal van ongeveer 360.000 woningen binnen de stedelijke regio's. Deze taakstelling is verdeeld over de verschillende regio's; figuur 1-1 geeft een overzicht van de ligging van de regio's en een precieze indeling naar gemeenten is te vinden in bijlage III. Tabel 1-1 geeft een opsomming van de taakstelling voor de verschillende regio's.

Figuur 1-1 Overzicht stedelijke regio's in Nederland



Tabel 1-1 Overzicht woningbouwafspraken voor de stedelijke regio's

Stedelijke regio	2005	2006	2007	2008	2009	Totaal
Groningen Assen	2.113	3.000	5.000	6.000	6.000	22.113
Leeuwarden	1.000	1.000	1.100	1.100	1.100	5.300
Drenthe (Emmen)	740	740	740	740	740	3.700
Zwolle-Kampen	1.274	1.274	1.274	1.274	1.274	6.370
Stedendriehoek	1.810	1.910	2.810	3.110	2.910	12.550
Stadsregio Arnhem-Nijmegen	4.591	5.500	5.500	4.500	4.500	24.591
Twente	1.490	1.950	1.950	2.400	1.950	9.740
BRU	4.700	5.400	5.500	4.600	3.495	23.695
Amersfoort	2.000	2.100	2.100	2.000	1.500	9.700
Stadsregio Amsterdam	8.000	8.000	8.000	8.000	11.000	43.000
NH overige BLS-regio's ¹	5.200	5.200	5.200	5.200	5.200	26.000
Flevoland	1.819	2.013	2.550	2.550	4.050	12.982
ZH Holland Rijnland	2.485	2.705	2.924	3.143	3.363	14.620
ZH Haaglanden	6.800	6.800	6.800	6.800	6.800	34.000
ZH SRR	7.600	7.600	7.600	7.600	7.600	38.000
ZH Drechtsteden	1.500	1.500	2.000	2.000	2.000	9.000
Zeeland	750	875	970	1.025	1.050	4.670
Noord-Brabant SRE	4.773	4.820	4.940	4.741	4.546	23.820
NB overige BLS-regio's ²	4.000	4.000	7.225	7.225	7.180	29.630
Limburg ³	1.662	1.662	1.662	1.662	1.662	8.310
Totaal stedelijke Regio's	64.307	68.049	75.845	75.670	77.920	361.761

De totale opgave per regio is opgebouwd uit een aantal onderdelen. Als eerste is dat de geraamde nieuwbouwbehoefte voor de periode 2005 – 2009. Daarnaast moet in een aantal regio's nog een deel van de opgave voor vorige afspraken, zoals in het kader van VINEX of van de locatiesubsidieregeling 1992, gerealiseerd worden. Deze opgave wordt opgeteld bij de nieuwbouwbehoefte 2005 – 2009⁴, maar voor deze resterende taakstelling uit oudere perioden wordt geen nieuwe BLS-bijdrage beschikbaar gesteld.

voetnoot

- ¹ De regio NH Overige BLS-regio's bestaat uit de subregio's Hilversum, Haarlem en Alkmaar.
- ² De regio NB Overige BLS-regio's bestaat uit de subregio's Breda, Tilburg, Waalwijk en Den Bosch.
- ³ De BLS-regio Limburg bestaat uit de subregio's Maastricht, Heerlen, Sittard Geleen en Venlo.
- ⁴ Een uitzondering is de Stadsregio Rotterdam, waar de resterende opgave van 1.550 woningen op de Kop van Zuid wel wordt gememoreerd, maar niet in het convenant wordt opgenomen.

Deze beide deelopgaven bij elkaar worden opgeteld geven samen de woningproductie die nodig is om het woningtekort terug te dringen tot 1,5%⁵. Naast deze opgave is er in een aantal regio's een extra ambitie opgenomen in het convenant. Voor deze extra woningproductie is geen BLS-budget beschikbaar gesteld.

Tabel 1-2 Opbouw van de woningbouwafspraken stedelijke regio's

Stedelijke regio	Opgave met BLS-budget	Resterende taak vorige afspraken	Extra ambitie	Totaal
Groningen Assen	22.113	0	0	22.113
Leeuwarden	5.300	0	0	5.300
Drenthe (Emmen)	1.721	0	1.979	3.700
Zwolle-Kampen	4.690	400	1.280	6.370
Stedendriehoek	7.107	0	5.443	12.550
Stadsregio Arnhem-Nijmegen	24.591	0	0	24.591
Twente	9.515	225	0	9.740
BRU	23.695	0	0	23.695
Amersfoort	5.858	600	3.242	9.700
Stadsregio Amsterdam	43.000	0	0	43.000
NH overige BLS-regio's ⁶	26.000	0	0	26.000
Flevoland	10.982	0	2.000	12.982
ZH Holland Rijnland	14.620	0	0	14.620
ZH Haaglanden	34.000	0	0	34.000
ZH SRR	36.450	1.550 ⁷	0	38.000
ZH Drechtsteden	5.476	3.524	0	9.000
Zeeland	4.670	0	0	4.670
Noord-Brabant SRE	15.735	0	8.085	23.820
NB overige BLS-regio's ⁸	23.230	6.400	0	29.630
Limburg ⁹	5.910	2.400	0	8.310
Totaal stedelijke regio's	324.663	15.099	22.029	361.791

Vooruitblik 2010 en verder

Het ministerie van VROM werkt momenteel aan nieuwe verstedelijkingsafspraken met de regio's. Om goede afspraken te kunnen maken moet niet alleen de opgave per regio goed in beeld worden gebracht, maar is ook een indicatie van de uitvoer-

voetnoot

- ⁵ In een aantal regio's vindt compensatie plaats. Zo nemen Haaglanden en Drechtsteden een deel van de opgave voor SRR en Holland-Rijnland over en nemen de overige BLS-regio's in Noord-Holland een deel van de opgave van Stadsregio Amsterdam over.
- ⁶ De regio NH Overige BLS-regio's bestaat uit de subregio's Hilversum, Haarlem en Alkmaar.
- ⁷ Het betreft woningbouw in het kader van de afspraken voor de Kop van Zuid.
- ⁸ De regio NB Overige BLS-regio's bestaat uit de subregio's Breda, Tilburg, Waalwijk en Den Bosch.
- ⁹ De BLS-regio Limburg bestaat uit de subregio's Maastricht, Heerlen, Sittard Geleen en Venlo.

baarheid van die opgave van belang. Mede in dat kader wordt in deze rapportage ook aandacht besteed aan de beschikbare capaciteit in woningbouwplannen voor na 2009.

1.3 De planstatus als indicator van de voortgang

Bij het schrijven van deze rapportage is uitgegaan van de stand per 1 januari 2008. De periode waar de woningbouwafspraken betrekking op hebben is 2005 – 2009. Drie vijfde van deze periode is inmiddels verstreken; er is nog twee jaar te gaan tot het einde van de periode. Met de kennis van dit moment is het mogelijk een inschatting te maken van de uiteindelijke haalbaarheid van de afspraken in 2009. Dit hangt samen met het feit dat het niet meer mogelijk is om woningen te realiseren op basis van plannen waarvan nu nog niet vaststaat of ze doorgang kunnen vinden. Anders gezegd: plannen die per 1 januari 2008 nog niet onherroepelijk zijn kunnen niet meer bijdragen aan de realisatie van de woningbouw in het kader van de afspraken 2005 – 2009.

Inventarisatie bouwplannen en planstatus

Iedere gemeente, al dan niet behorend tot een stedelijke regio, heeft op enig moment één of meer locaties waar nieuwe woningen gebouwd (gaan) worden. Dit kunnen locaties zijn waar al een deel van de woningen wordt opgeleverd maar ook locaties welke voor de toekomst gereserveerd worden. Het totaal aan woningen dat men op dergelijke locaties voor de periode vanaf 1 januari 2008 voorziet is geïnventariseerd. Dit wordt ook wel de restcapaciteit genoemd. In deze rapportage presenteren wij de restcapaciteit waar het gaat om de bruto woningaantallen; dat betekent dat te slopen woningen niet van de restcapaciteit worden afgetrokken. De woningbouwafspraken hebben ook betrekking op bruto aantallen.

Niet voor alle locaties geldt dat er op korte termijn een bouwvergunning verleend kan worden. Eén en ander is afhankelijk van de juridische status van het betreffende plan. Zo kan er in de regel binnen een plan dat nog niet door de gemeenteraad is vastgesteld niet begonnen worden met bouwvergunningverlening. Op basis van de Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) zijn plannen in te delen in de volgende categorieën:

1 A: Juridisch beschikbare plancapaciteit; door GS goedgekeurd en onherroepelijk 1 B: Juridisch beschikbare plancapaciteit; door GS goedgekeurd en onherroepelijk nog uit te werken deelplan	Hard
2: Goedgekeurde plancapaciteit; door GS maar nog niet onherroepelijk (beroep is nog mogelijk)	
3: Vastgesteld; plancapaciteit door gemeenteraad vastgesteld	
4: In voorbereiding	Zacht
5: Potentiële capaciteit; volgens de huidige inzichten mogelijk in de toekomst voor woningbouw beschikbaar	

Indien er voldoende capaciteit aanwezig is om voor de komende jaren aan de gestelde ambitie te voldoen zegt dit echter nog niet direct iets over de vraag of de geplande woningbouw ook daadwerkelijk in die periode kan plaatsvinden. Er zijn tal van redenen waarom deze capaciteit niet direct benut kan worden. Hierbij kan men denken aan de afzet van woningen op de markt, 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. Indien een plan nog procedures dient te doorlopen is een inschatting te maken of het plan binnen een bepaalde tijd tot woningbouw kan leiden.

Tijdsaspect

Indien een plan nog niet juridisch beschikbaar is (onherroepelijk) kan er nog niet gebouwd worden. De procedures die gevolgd dienen te worden voordat een plan onherroepelijk is kosten tijd. In onderstaande tabel is een indicatie gegeven van gemiddelde doorlooptijden.

Indicatie gemiddelde proceduretijd tussen de onderscheiden planfasen

Planstatus	Tijdsduur tot juridisch beschikbare capaciteit
5. Potentiële capaciteit	48 > maanden
4. In voorbereiding	22 – 48 maanden
3. Vastgesteld (gemeenteraad)	7-24 maanden
2. Goedgekeurde plancapaciteit (GS)	3- 14 maanden
1. Juridisch beschikbare plancapaciteit	

Bij deze proceduretijden zijn uiteraard ook kanttekeningen te plaatsen: de tijd die gemoeid is met het doorlopen van de procedures kan sterk variëren. Zo kan er via een artikel 19-procedure in de praktijk vaak relatief snel gebouwd worden. Anderzijds bestaat voor alle plannen die nog niet onherroepelijk zijn, de mogelijkheid bezwaar te maken; ook de artikel 19-plannen. Dit kan veel tijd in beslag nemen.

Uitwerkingsplannen

Een bijzondere maar niet onbelangrijke categorie plannen is het zogenaamde uitwerkingsplan (art. 11 WRO). Uitwerkingsplannen zijn plannen die vallen binnen een globaal (moeder)plan. Het gaat bijna altijd om grotere bouwlocaties waarbij eerst het moederplan in procedure komt en een uitwerkingsverplichting geldt voor nog uit te werken deelplannen binnen het totale plan. Van belang is dat indien het globale moederplan onherroepelijk is, er niet zonder meer een bouwvergunning verleend kan worden. Hiervoor dienen eerst de deelplannen vastgesteld te worden. Dit gaat in de regel sneller dan wanneer het een 'normaal' bestemmingsplan zou zijn. Gezien de korte termijn tot het einde van de woningbouwafspraken is het onderscheid dit jaar echter wel zeer relevant. Aan de provincies is daarom ook gevraagd deze plannen apart te onderscheiden. Niet alle provincies en stedelijke re-

gio's waren tijdens de inventarisatieronde in staat dit onderscheid daadwerkelijk te maken.

De planstatus per 1-1-2008 en de bouwopgave

In dit onderzoek wordt de planstatus van de plannen op enig moment (2008) afgezet tegen de afspraken tot en met 2009. Woningen die binnen die periode al gerealiseerd zijn, worden van de totale taakstelling afgetrokken. Het deel van de taakstelling dat na aftrek van de realisatie nog overblijft wordt de resterende opgave genoemd.

De juridisch beschikbare (onherroepelijke) capaciteit dient per 1 januari 2008 groter dan of gelijk te zijn aan de resterende opgave tot en met 2009. Bij een bouwperiode van circa anderhalf jaar is het vrijwel niet meer mogelijk om voor 31 december 2009 een woning op te leveren wanneer een bestemmingsplan nu nog niet onherroepelijk is. Plannen met een planstatus 2 tot en met 5 kunnen binnen de periode van de woningbouwafspraken niet meer tot realisatie komen. Voor uitwerkingsplannen (status 1B) bestaat er wellicht nog een kleine kans.

2

Resultaten en conclusies Nederland totaal

In dit rapport worden de resultaten van de inventarisatie plancapaciteit in de stedelijke regio's gegeven. Dat gebeurt in dit hoofdstuk samenvattend voor Nederland als geheel. In hoofdstuk 3 wordt per provincie ingegaan op de resultaten van het onderzoek voor de afzonderlijke stedelijke regio's.

Bij de analyse zijn er – zowel voor Nederland als geheel als voor de afzonderlijke regio's – drie aandachtspunten. Het eerste en belangrijkste is dat de plancapaciteit wordt afgezet tegen de resterende opgave voor de woningbouwafspraken 2005 – 2009. Alle regio's moeten van de totale woningbouwopgave die in die afspraken is vastgelegd nog een deel realiseren. Om dat nog uiterlijk in 2009 te kunnen doen moet er voldoende plancapaciteit beschikbaar zijn. Zoals ook in hoofdstuk 1 is aangegeven wordt dit jaar als norm gehanteerd dat er ten minste zoveel onherroepelijke plancapaciteit (status 1A) beschikbaar moet zijn als de resterende opgave groot is. Wanneer de onherroepelijke plancapaciteit kleiner is dan de resterende opgave, dan lijkt de capaciteit onvoldoende om de woningbouwopgave nog uiterlijk in 2009 te kunnen afronden. Bij deze vergelijking wordt ook rekening gehouden met de eventuele extra ambities.

Daarnaast wordt, ten tweede, aandacht besteed aan twee punten die weliswaar niet in de woningbouwafspraken zijn opgenomen, maar die wel relevant zijn in het kader van het nationaal ruimtelijk beleid. Allereerst is dat het beleid om de verstedelijking zoveel mogelijk te concentreren binnen de stedelijke gebieden: het bundelingsbeleid. In deze rapportage wordt gekeken naar bundeling binnen de BLS-regio's. Die omvatten een groter gebied dan de strikte bundelingsgebieden. De mate waarin de woningbouw plaatsvindt binnen de BLS-regio's geeft echter wel een indicatie van de bundeling. Daarnaast wordt ook aandacht besteed aan het thema binnenstedelijk bouwen of intensivering. Voor zover dat op basis van de aangeleverde gegevens mogelijk is, wordt getoond in hoeverre de woningbouw op basis van de huidige plannen binnen of buiten de contouren van het bestaand bebouwd gebied 2000 zal plaatsvinden.

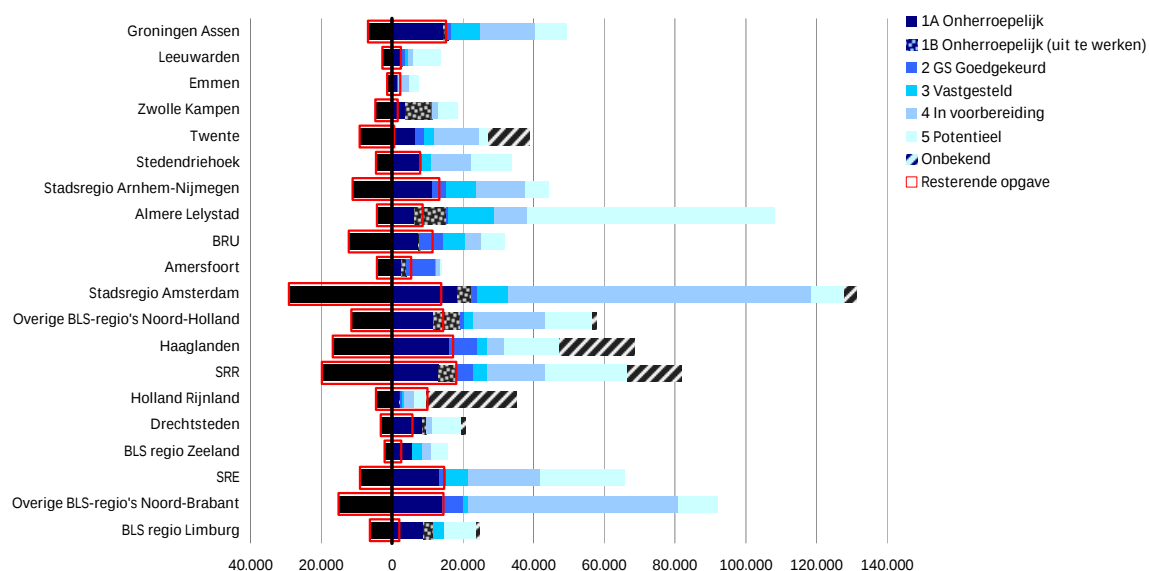
Het derde aandachtspunt is de woningbouw op langere termijn. De periode 2005 – 2009, waarop de lopende woningbouwafspraken betrekking hebben, loopt bijna ten einde. Het ministerie van VROM is momenteel bezig met het voorbereiden van nieuwe verstedelijkingsafspraken met de verschillende regio's. Mede in dat kader is het van belang inzicht te hebben in de mate waarin de plancapaciteit per 1 januari 2008 mogelijkheden biedt voor het opvangen van de woningbehoefte na 2009. In deze rapportage wordt hiervan een eerste indicatie gegeven, die in de toekomst verder verfijnd kan worden.

2.1 Plancapaciteit en woningbouwafspraken 2005 – 2009

	Afspraak	Productie 2005 - 2007	Gemid- deld per jaar	Reste- rende opgave	Onherroepelijke capaciteit		Overig harde capaciteit		Zachte capaciteit		Totale capaciteit	
					Aantal	Jaren	Aantal	Jaren	Aantal	Jaren	Aantal	Jaren
Stedelijke regio's	361.791	179.366	59.789	182.425	175.554	2,9	165.278	2,8	611.145	10,2	951.977	15,9
Overig Nederland		62.780	20.927		79.843	3,8	54.300	2,6	247.757	11,8	381.900	18,2

Figuur 2-1 geeft de plancapaciteit per stedelijke regio afgezet tegen de resterende opgave. Daarbij is voor alle regio's gebruik gemaakt van de totale in het convenant genoemde opgave, dus inclusief extra ambitie. In de figuur wordt de totale opgave afgebeeld met een rode doorzichtige balk; die balk stelt het aantal woningen voor dat de regio in de periode 2005 – 2009 moet opleveren. Van die totale opgave is een deel al gerealiseerd; dat wordt in de grafiek weergegeven met de zwarte balken links van de as. Voor de resterende opgave, dus voor de rode balken rechts van de as, moet per 1 januari 2008 voldoende onherroepelijke plancapaciteit beschikbaar zijn. Het blijkt dat dit niet in alle regio's het geval is. In bijvoorbeeld de Stadsregio Arnhem-Nijmegen blijkt er te weinig onherroepelijke capaciteit te zijn om de resterende opgave op tijd te realiseren.

Figuur 2-1 Woningbouwopgave, productie en plancapaciteit naar stedelijke regio en planstatus

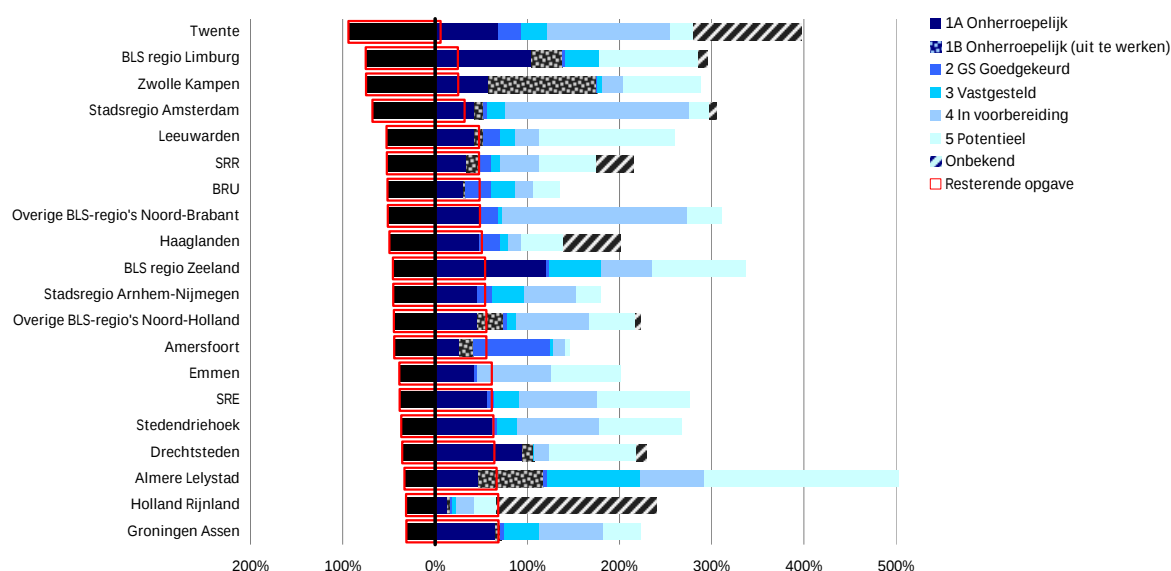


In Figuur 2-2 zijn de plancapaciteit en de realisatie uitgedrukt als percentage van de totale opgave. Daarnaast zijn de regio's in deze figuur gesorteerd op de mate waarin al aan de totale opgave voldaan is. Gezien het feit dat 60% van de periode van de woningbouwafspraken al verstreken is, zouden de regio's bij een gelijkmatig bouwtempo ook 60% van de opgave moeten hebben gerealiseerd¹⁰.

Het blijkt (zie ook Tabel 2-1) dat slechts enkele regio's aan dat criterium voldoen. Alleen in de regio's Twente, Limburg, Zwolle-Kampen en Amsterdam is tot op heden ten minste 60% van de totale woningbouwopgave gerealiseerd. In de overige regio's varieert het van 52% (SRR en BRU) tot 31% (Groningen-Assen).

Daarnaast valt op in Tabel 2-1 dat er slechts zes regio's zijn met voldoende onherroepelijke plancapaciteit voor het afronden van de woningbouwopgave inclusief extra ambities. Opvallend is daarbij ook dat het slechts twee regio's in de Randstad zijn: Amsterdam en Drechtsteden. Naast deze regio's is er nog een aantal regio's – zoals Haaglanden – waar de onherroepelijke capaciteit bijna voldoende is en er daarnaast nog capaciteit is in ofwel uitwerkingsplannen ofwel plannen met onbekende status.

Figuur 2-2 Woningbouwopgave, productie en plancapaciteit (%) naar stedelijke regio en planstatus



NB. de capaciteit is uitgedrukt als percentage van de totale woningbouwopgave 2005 – 2009. Almere-Lelystad: totaal capaciteit 825% opgave 2005 – 2009.

In het grootste deel van de regio's is de plancapaciteit in plannen die onherroepelijk zijn echter onvoldoende voor het afronden van de resterende woningbouwopgave. Het is daarmee niet waarschijnlijk dat in deze regio's de opgave die, inclusief extra ambitie, in de convenanten is vastgelegd, gerealiseerd gaat worden. Wel is er een aantal regio's waar de capaciteit in onherroepelijke plannen vrijwel gelijk is aan de resterende opgave; de overige BLS-regio's in Noord-Brabant kunnen, bij-

voetnoot

¹⁰ In de convenanten is een fasering vastgelegd; de mate waarin deze fasering gehaald is in de jaren 2005 – 2007 is in tabel 2-1 weergegeven in de kolom 't.o.v. planning convenant'.

voorbeeld, wellicht dankzij de 'overige toevoegingen' toch hun volledige opgave realiseren.

Tabel 2-1 Plancapaciteit en woningbouwopgave naar stedelijke regio en hardheid

		Realisatie 2005 – 2007				Plancapaciteit			
		Realisatie	Resterende opgave	Aandeel gerealiseerd	T.o.v. planning covenant	Onherroepelijke plancapaciteit	Aandeel onherroepelijke capaciteit	Overig harde capaciteit	Zachte plancapaciteit
Twente	9.740	9.157	583	94%	170%	6.705	1150%	5.166	26.832
BLS regio Limburg	8.310	6.242	2.068	75%	125%	8.649	418%	6.115	9.737
Zwolle Kampen	6.370	4.773	1.597	75%	125%	3.681	230%	7.862	6.849
BLS regio Zeeland	4.670	2.135 ¹¹	2.535	46%	77%	5.613	221%	2.829	7.268
Drechtsteden	9.000	3.192	5.808	35%	64%	8.555	147%	1.132	10.868
Stadsregio Amsterdam	43.000	29.157	13.843	68%	121%	18.421	133%	14.439	98.175
Overige BLS-regio's Noord-Brabant	29.630	15.140	14.490	51%	99%	14.280	99%	7.323	70.524
Stedendriehoek	12.550	4.576	7.974	36%	70%	7.763	97%	3.426	22.477
Groningen Assen	22.113	6.859	15.254	31%	68%	14.484	95%	10.529	24.363
Haaglanden	34.000	16.780	17.220	49%	82%	16.307	95%	10.575	41.468
SRE	23.820	9.123	14.697	38%	63%	13.355	91%	8.335	44.073
Leeuwarden	5.300	2.781	2.519	52%	90%	2.253	89%	2.357	9.151
Stadsregio Arnhem-Nijmegen	24.591	11.185	13.406	45%	72%	11.315	84%	12.395	20.468
Overige BLS-regio's Noord-Holland	26.000	11.553	14.447	44%	74%	11.773	81%	11.267	34.571
SRR	38.000	19.860	18.140	52%	87%	12.961	71%	13.971	54.709
Almere Lelystad	12.982	4.296	8.686	33%	67%	6.110	70%	22.764	79.251
Emmen	3.700	1.426	2.274	39%	64%	1.590	70%	100	5.770
BRU	23.695	12.223	11.472	52%	78%	7.269	63%	13.321	11.352
Amersfoort	9.700	4.302	5.398	44%	69%	2.550	47%	9.877	1.724
Holland Rijnland	14.620	4.606	10.014	32%	57%	1.920	19%	1.495	31.515
Totaal stedelijke regio's	361.791	179.366	182.425	50%	86%	175.554	96%	165.278	611.145

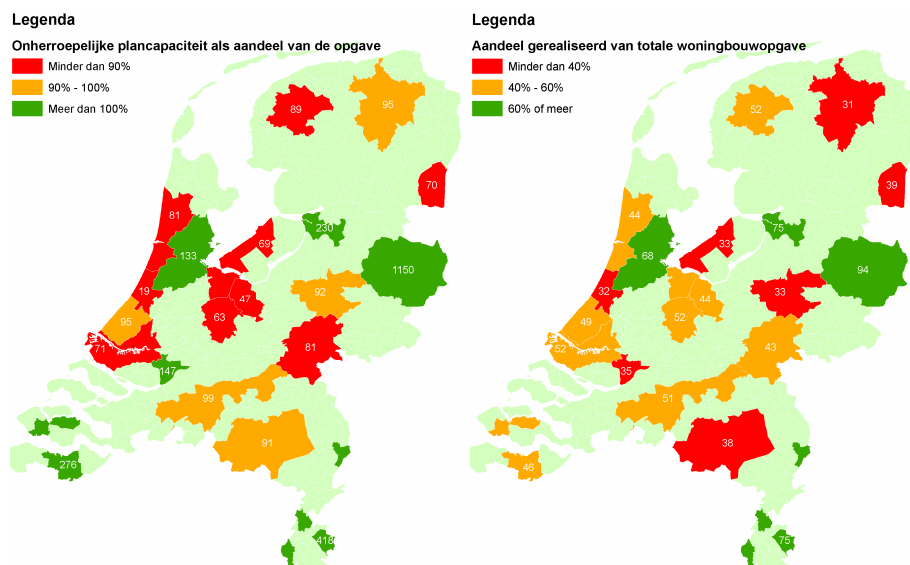
Die conclusie dient zich des te meer aan wanneer beide criteria gecombineerd worden: zowel 60% hebben gerealiseerd als over voldoende onherroepelijke plancapaciteit beschikken. Wanneer een regio aan het eerste criterium niet voldoet, betekent dat dat er een inhaalslag moet worden gemaakt in de woningbouw in de komende jaren. Wanneer aan het tweede criterium niet voldaan wordt, betekent het dat er onvoldoende plannen zijn om op tijd de resterende woningen te kunnen realiseren. Met de combinatie van deze twee criteria blijven er slechts vier regio's over waar realisatie van de woningbouwafspraken waarschijnlijk is: Twente, Limburg, Zwolle-Kampen en Amsterdam. Twee regio's, Zeeland en Drechtsteden, hebben wel voldoende plancapaciteit, maar zullen hun bouwtempo in de komende jaren moeten opvoeren om nog aan de afspraken te kunnen voldoen. Voor één

voetnoot

¹¹ Exclusief 3 x 166 woningen voor de eigen woningbehoefte van Goes-Terneuzen (zie hoofdstuk 3.10).

daarvan – Zeeland – lijkt deze opgave, gezien het deel dat al gerealiseerd is, gemakkelijker haalbaar dan voor de ander.

Figuur 2-3 Plan capaciteit en realisatie woningbouwafspraken per stedelijke regio



De overige veertien regio's lijken op basis van de resultaten van de huidige inventarisatie niet de totale opgave inclusief extra ambitie te kunnen realiseren. Dat daarmee ook voor het totaal van de stedelijke regio's de opgave niet gehaald kan worden ligt voor de hand, zeker gezien het feit dat slechts één grote regio – Amsterdam – de afspraken wel lijkt te gaan halen. Voor alle stedelijke regio's samen is 50% van de totale opgave gerealiseerd; er is dus een verhoging van het bouwtempo nodig. Daarnaast is er in totaal te weinig plan capaciteit; de regio's hebben samen onherroepelijke capaciteit voor 96% van de resterende opgave. Gezien het feit dat compensatie tussen regio's op nationaal niveau niet mogelijk is zal de werkelijke mate waarin de woningbouwafspraken gerealiseerd zijn beduidend lager liggen dan deze 96%.

Haalbaarheid woningbouwafspraken: beeld exclusief extra ambities

Voor een aantal regio's – Almere-Lelystad, Amersfoort, Emmen, SRE, Stedendriehoek en Zwolle-Kampen – was in het convenant een extra ambitie opgenomen. Wanneer deze extra ambitie, waarvoor het Rijk geen BLS-bijdrage beschikbaar heeft gesteld en die niet nodig is om het geraamde woningtekort terug te dringen tot 1,5%, buiten de opgave gelaten wordt is het beeld rooskleuriger. Naast de zes regio's die ook in het andere geval voldoende onherroepelijke plan capaciteit hebben, blijken vier van deze zes regio's wanneer de extra ambitie niet wordt meegeerekend ook over voldoende capaciteit te beschikken.

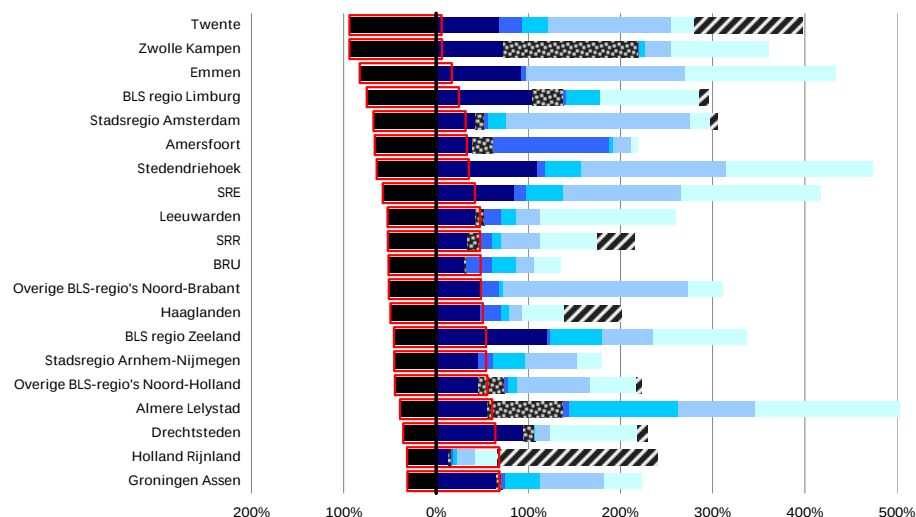
Dat betekent dat ook het totaalbeeld rooskleuriger wordt. Er is nu onherroepelijke plan capaciteit voor ongeveer 109% van de totale resterende opgave voor de stedelijke regio's. Van de totale opgave is 53% gerealiseerd in de afgelopen jaren, tegen

50% wanneer alle extra ambities meegeteld worden. Tabel 2-2 en Figuur 2-4 geven de cijfers zonder de extra ambities.

Tabel 2-2 Plan capaciteit en opgave (exclusief extra ambitie) naar stedelijke regio en hardheid

		Realisatie 2005 – 2007			Plan capaciteit			
						Aandeel		
	Opgave	Realisatie	Resterende opgave	Aandeel gerealiseerd	Onherroepe- lijke planca- paciteit	onherroepe- lijke capaci- teit	Overig harde capaciteit	Zachte plan- capaciteit
Zwolle Kampen	5.090	4.773	317	94%	3.681	1161%	7.862	6.849
Twente	9.740	9.157	583	94%	6.705	1150%	5.166	26.832
Emmen	1.721	1.426	295	83%	1.590	539%	100	5.770
BLS regio Limburg	8.310	6.242	2.068	75%	8.649	418%	6.115	9.737
Stedendriehoek	7.107	4.576	2.531	64%	7.763	307%	3.426	22.477
BLS regio Zeeland	4.670	2.135	2.535	46%	5.613	221%	2.829	7.268
SRE	15.735	9.123	6.612	58%	13.355	202%	8.335	44.073
Drechtsteden	9.000	3.192	5.808	35%	8.555	147%	1.132	10.868
Stadsregio Amsterdam	43.000	29.157	13.843	68%	18.421	133%	14.439	98.175
Amersfoort	6.458	4.302	2.156	67%	2.550	118%	9.877	1.724
Overige BLS-regio's Noord-Brabant	29.630	15.140	14.490	51%	14.280	99%	7.323	70.524
Groningen Assen	22.113	6.859	15.254	31%	14.484	95%	10.529	24.363
Haaglanden	34.000	16.780	17.220	49%	16.307	95%	10.575	41.468
Almere Lelystad	10.982	4.296	6.686	39%	6.110	91%	22.764	79.251
Leeuwarden	5.300	2.781	2.519	52%	2.253	89%	2.357	9.151
Stadsregio Arnhem-Nijmegen	24.591	11.185	13.406	45%	11.315	84%	12.395	20.468
Overige BLS-regio's Noord-Holland	26.000	11.553	14.447	44%	11.773	81%	11.267	34.571
SRR	38.000	19.860	18.140	52%	12.961	71%	13.971	54.709
BRU	23.695	12.223	11.472	52%	7.269	63%	13.321	11.352
Holland Rijnland	14.620	4.606	10.014	32%	1.920	19%	1.495	31.515
Totaal stedelijke regio's	339.762	179.366	160.396	53%	175.554	109%	165.278	611.145

Figuur 2-4 Opgave (excl. ambitie), productie en plan capaciteit (%) naar stedelijke regio en planstatus



Vergelijking met vorig jaar: uitwerkingsplannen en planuitval

De resultaten van deze inventarisatie zijn duidelijk negatiever over de mogelijkheid dat de regio's nog aan de woningbouwafspraken kunnen voldoen dan de resultaten van de inventarisatie per 1 januari 2007. De resultaten van vorig jaar gaven aan dat van de twintig regio's er tien voldoende plancapaciteit hadden voor de resterende opgave, vijf wellicht net voldoende, maar misschien ook te weinig en vijf andere zeker te weinig¹². De resultaten van dit jaar – zes regio's waar het halen van de totale afspraken nog mogelijk is – steken daar tamelijk negatief bij af.

Voor het verschil zijn in grote lijnen twee verklaringen aan te voeren. Het eerste is het onderscheid tussen onherroepelijke plannen (status 1A) en onherroepelijke plannen met een uitwerkingsverplichting (1B). Van de tweede categorie plannen is het moederplan weliswaar onherroepelijk, maar moeten de deelplannen nog in procedure worden gebracht voordat het mogelijk is om een bouwvergunning te verlenen. In de praktijk betekent dat dat het lang niet zeker is dat de uit te werken plannen in één jaar volledig zijn uitgewerkt, waardoor dus bouwvergunningverlening voor het gehele plan mogelijk is. Integendeel zelfs; dergelijke globale plannen met uitwerkingsverplichting worden meestal gebruikt voor grotere locaties die over meerdere jaren gefaseerd worden. De regio's die per 1 januari 2007 voldoende harde plancapaciteit hadden, maar waar deze harde capaciteit (groten)deels uit nog uit te werken plannen bestond, blijken dus per 1 januari 2008 te weinig capaciteit te hebben. Het duidelijkste voorbeeld is Almere-Lelystad (297% harde capaciteit in 2007, 70% onherroepelijke capaciteit in 2008 of 91% ten opzichte van de resultaatverplichting), maar ook de overige regio's in Noord-Holland (128% harde capaciteit in 2007, 81% onherroepelijke capaciteit in 2008) en de Stadsregio Rotterdam (128% in 2007, 71% in 2008) zijn duidelijke voorbeelden van regio's waar mede door uitwerkingsplannen het beeld verslechterd is.

De andere reden voor de verslechtering is planvertraging en -uitval, en dan vooral in het traject langs Gedeputeerde Staten en de Raad van State. Het blijkt dat harde plannen die nog niet onherroepelijk zijn, maar die nog goedgekeurd moeten worden door GS (status 3) of waartegen nog beroep open staat bij de Raad van State (status 2) blijkt in de praktijk nog regelmatig afgewezen worden of lang in procedure blijven. In een aantal regio's blijken veel plannen te zijn vertraagd of zelfs gesneuveld bij GS of bij de Raad van State. In Leeuwarden en Amersfoort zijn bijvoorbeeld veel plannen die in 2007 al hard waren, maar die per 1 januari 2008 nog niet onherroepelijk zijn. In deze regio's zijn plannen ofwel afgewezen, waarbij de plannen in de categorieën 'GS Goedgekeurd' en 'Vastgesteld' per 1 januari 2008 nieuwe plannen zijn die in procedure zijn gebracht, of zijn het nog dezelfde plannen die lang blijven hangen in de fase dat ze wel goedgekeurd of vastgesteld, maar nog niet onherroepelijk zijn.

voetnoot

¹² RIGO Research en Advies, Plancapaciteit stedelijke regio's 2007. De capaciteit in woningbouwplannen en de haalbaarheid van de woningbouwafspraken 2005 – 2009. Amsterdam: RIGO 2007.

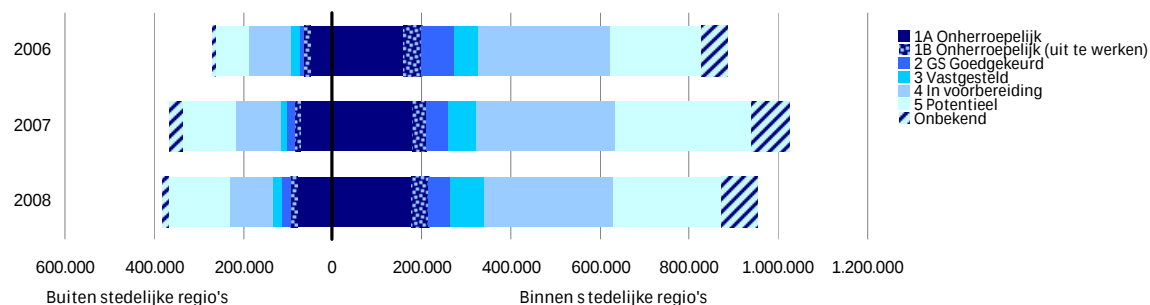
2.2 Binnenstedelijk bouwen en restrictief beleid

Twee aandachtspunten bij het ruimtelijk beleid zijn geconcentreerde verstedelijking – dus zoveel mogelijk woningen in stedelijke gebieden en zo min mogelijk in landelijke – en binnenstedelijk bouwen. Als tweede aandachtspunt in deze rapportage wordt gekeken naar uit de planvoorraad af te leiden indicaties voor de mate waarin dit beleid succesvol is.

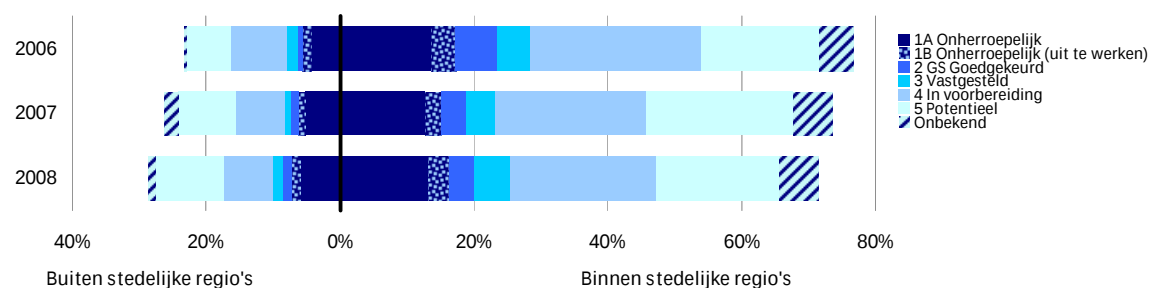
2.2.1 Bundeling van verstedelijking

Als eerste geeft Figuur 2-5 aan in absolute aantallen hoeveel woningbouwplannen er binnen respectievelijk buiten de BLS-regio's zijn. Links van de as zijn de plannen weergegeven die buiten de BLS-regio's liggen; rechts daarvan de plannen in de regio's zelf. Te zien is dat in alle jaren dat de inventarisatie heeft plaatsgevonden er meer plannen binnen dan buiten de BLS-regio's gesitueerd zijn¹³. Tussen 2007 en 2008 neemt de capaciteit binnen de stedelijke regio's opvallend af; ongeveer de helft van dit verschil komt voor rekening van de stadsregio Amsterdam en daarbinnen van de gemeente Amsterdam. Daarnaast valt op dat de capaciteit buiten de BLS-regio's – zowel de harde capaciteit als de zachte capaciteit – vanaf 2006 is toegenomen.

Figuur 2-5 Ontwikkeling plancapaciteit in Nederland naar planstatus en ligging



Figuur 2-6 Aandeel plancapaciteit naar planstatus en ligging



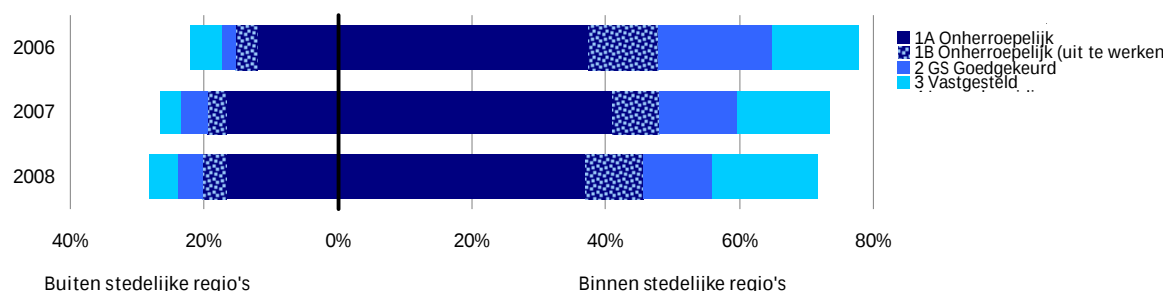
Relatief gezien heeft er dus een verschuiving plaatsgevonden van capaciteit binnen de regio's naar buiten de regio's (Figuur 2-6 en Figuur 2-7). Waar in 2006 nog 77%

voetnoot

¹³ Met daarbij de opmerking dat in 2006 niet in alle provincies de capaciteit buiten de stedelijke regio's is geïnventariseerd.

van de plancapaciteit, zowel hard als totaal, binnen de BLS-regio's gelegen was, is dat aandeel in 2008 afgenomen tot 71%. Deze relatieve verschuiving betekent echter nog niet een verschuiving in absolute zin; per 31 december 2007 lag iets meer dan 70% van de Nederlandse woningvoorraad binnen de BLS-regio's, zodat op basis van de huidige planvoorraad nog een kleine extra bundeling van verstedelijking binnen de BLS-regio's plaatsvindt.

Figuur 2-7 Aandeel harde plancapaciteit naar planstatus en ligging

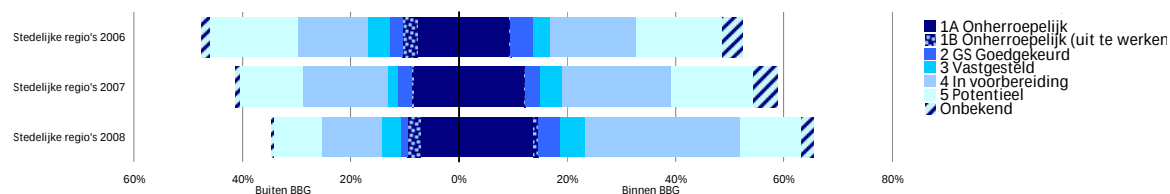


2.2.2 Binnenstedelijk bouwen

In vergelijking met het beleid voor gebundelde verstedelijking lijkt het beleid voor binnenstedelijk bouwen een succes. Figuur 2-8 geeft de procentuele verdeling van de totale plancapaciteit naar binnen- en buitenstedelijk en planstatus. Figuur 2-9 geeft eenzelfde verdeling voor de harde capaciteit. Uit beide figuren blijkt dat in de afgelopen jaren een verschuiving heeft plaatsgevonden van capaciteit op uitleglocatie naar binnenstedelijke capaciteit.

In alle onderzochte jaren is meer dan 40% van de plancapaciteit – zowel van de totale als de harde capaciteit – gelegen binnen bestaand bebouwd gebied. Dat is ook nodig, want de doelstelling uit de Nota Ruimte – streven naar 40%, maar als dat niet mogelijk is 25% binnenstedelijke woningbouw – gaat uit van de netto uitbreiding van de woningvoorraad; wanneer verondersteld wordt dat vrijwel alle te slopen woningen binnen BBG staan, betekent dit dat het aandeel BBG van de netto uitbreiding van de woningvoorraad lager zal uitkomen dan het aandeel BBG van de totale plancapaciteit.

Figuur 2-8 Aandeel plancapaciteit stedelijke regio's naar planstatus en locatietype



In de afgelopen jaren is de binnenstedelijke capaciteit zelfs sterker toegenomen dan de capaciteit op uitleglocaties. Op basis van de beschikbare gegevens per 1 januari 2008 lijkt meer dan 60% van de woningbouw in de stedelijke regio's binnen bestaand bebouwd gebied te kunnen plaatsvinden. In de periode 2001 – 2006 was

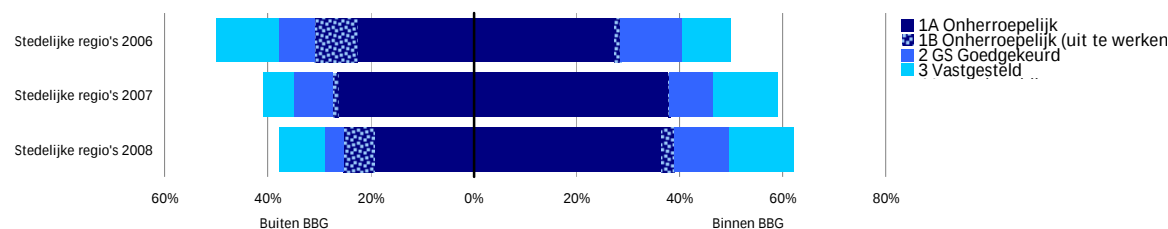
het aandeel binnenstedelijke nieuwbouw 48% en de netto uitbreiding vervolgens 38%. Op basis van de verdeling van de huidige planvoorraad lijkt de doelstelling van de Nota Ruimte dus binnen bereik.

Noot bij de interpretatie van de gegevens over binnenstedelijk bouwen

De verdeling tussen binnenstedelijke plannen en uitleglocaties is alleen in procenten gegeven. De reden is dat deze gegevens niet in alle jaren door alle provincies zijn aangeleverd; een vergelijking van de cijfers in absolute zin is dus niet mogelijk. Mogelijk geven de figuren daardoor ook een enigszins vertekend beeld; de toename van het aandeel binnenstedelijke plannen kan veroorzaakt worden door het feit dat de resultaten op een verschillende steekproef zijn gebaseerd.

In 2006 missen de cijfers van Overijssel, Noord- en Zuid-Holland en Limburg. In 2007 missen Overijssel, Flevoland, Utrecht, Noord-Holland en het grootste deel van Zuid-Holland. In 2008 missen Flevoland, grote delen van Zuid-Holland en gedeelten van Overijssel en Gelderland. Daarnaast is de door de regio's gebruikte definitie van binnenstedelijk niet eenduidig en per jaar verschillend. In beginsel wordt voor het onderscheid binnen- en buitenstedelijk de BBG2000-contour gebruikt, maar enkele provincies wijken daarvan af. Utrecht rekent, bijvoorbeeld, Leidsche Rijn tot de binnenstedelijke capaciteit en Amsterdam doet per 2008 hetzelfde met IJburg. Ook hierdoor vindt een vertekening van de cijfers plaats.

Figuur 2-9 Aandeel harde plancapaciteit stedelijke regio's naar planstatus en locatietype



2.3 Vooruitblik plancapaciteit na 2010

Het derde aandachtspunt in deze rapportage is de beschikbare plancapaciteit voor de langere termijn. Deze is in beeld gebracht in Figuur 2-10, 2-11 en 2-12. Daarbij is een aantal scenario's gehanteerd. In de eerste twee scenario's is verondersteld dat de regio's in de komende twaalf jaar jaarlijks evenveel woningen opleveren als er in de afgelopen drie jaar gemiddeld zijn opgeleverd. In het laatste scenario wordt de PRIMOS-prognose per regio als referentiekader gebruikt. De figuren laten vervolgens zien in hoeverre de plancapaciteit naar verschillende hardheid per 1 januari 2008 voldoende is om in dat tempo door te bouwen. Vanzelfsprekend is de plancapaciteit niet de enige factor die de toekomstige woningproductie beïnvloedt, maar uit de cijfers kan wel een eerste, in de toekomst te verfijnen indruk worden verkregen van de mogelijkheden.

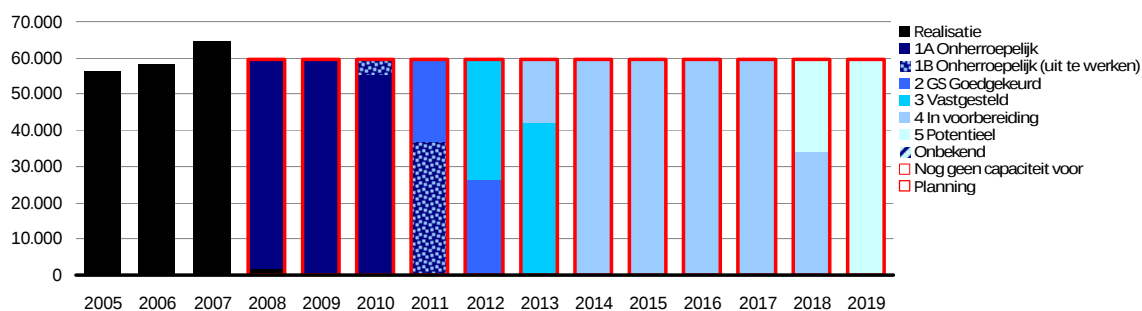
Het eerste scenario, dat getypeerd kan worden als 'bouwen waar dat mogelijk is', is weergegeven in Figuur 2-10. De kern van dit scenario is dat geen rekening wordt gehouden met de verdeling van de woningbouw over de verschillende stedelijke regio's. Er is op basis van de woningproductie van de afgelopen jaren een gewenste woningproductie van 60.000 woningen in alle stedelijke regio's samen. Om dat te bereiken wordt in dit scenario de capaciteit in alle regio's samen genomen en wor-

den woningen gebouwd op die plaatsen waar dat nu mogelijk is. Dit scenario is niet echt realistisch, maar het verschil tussen dit scenario en de twee volgende maakt duidelijk waarom het te eenvoudig is om op basis van de totale cijfers te stellen dat er voldoende plancapaciteit is voor de komende twaalf jaar.

Bouwen op de plaats waar dat mogelijk is betekent enerzijds – en dat is de positieve kant van dit scenario – dat er voorlopig voldoende plannen zijn. De huidige voorraad onherroepelijke plannen volstaat in dit scenario voor de woningbouw tot en met eind 2010, en voor de jaren daarna zijn er nog voldoende harde en zachte plannen om door te kunnen gaan met het opleveren van circa 60.000 woningen per jaar. Het betekent ook dat er niet te weinig ruimte is voor woningbouw in Nederland; op basis van woningbouwlocaties die per 1 januari 2008 bij gemeenten in beeld zijn is er voldoende ruimte voor het bouwen van 60.000 woningen per jaar in de stedelijke regio's tot en met 2019, en dan is er nog behoorlijk wat ruimte over voor de woningproductie in de jaren daarna. De vraag is dus niet zo zeer of er voldoende ruimte is voor woningbouw en of er nieuwe woningbouwlocaties gezocht moeten worden, de vraag is wat gedaan moet worden om de nu bekende woningbouwplannen tot uitvoering te brengen.

Anderzijds is de negatieve kant van dit scenario dat de verdeling van de woningbouw over de verschillende regio's niet gelijk op hoeft te gaan met de vraag naar woningen. Dit scenario betekent wel dat er onevenredig veel woningen gebouwd worden in de regio's buiten de Randstad, zoals Twente, Groningen-Assen en Limburg. In de praktijk is de ontwikkeling volgens het scenario van Figuur 2-10 dus niet altijd wenselijk. In sommige regio's zal er behoefte zijn aan meer woningen, terwijl er in andere regio's sprake is van krimp en de beschikbare plancapaciteit juist zoveel mogelijk afgeremd moet worden.

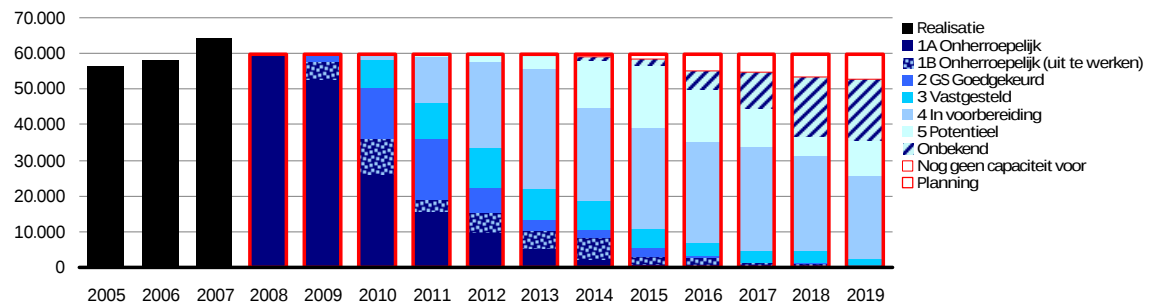
Figuur 2-10 Plancapaciteit 2008 – 2019: woningproductie afgelopen jaren en 'bouwen waar mogelijk'



In het alternatieve scenario van Figuur 2-11 wordt dus ook rekening gehouden met de verdeling van de woningbouw over de verschillende regio's. Niet alleen wordt verondersteld dat er de komende jaren ieder jaar net zo veel woningen worden opgeleverd als er de afgelopen drie jaar zijn opgeleverd, ook wordt verondersteld dat deze precies zo verdeeld zijn over de regio's. De regio Twente, bijvoorbeeld, levert in dit scenario dus de komende twaalf jaar jaarlijks evenveel woningen op als er in die regio in de afgelopen jaren gemiddeld zijn opgeleverd. Daarmee komt de totale woningproductie voor alle stedelijke regio's samen uit op precies hetzelfde

aantal als in het eerdere scenario, maar de verdeling van deze woningen over de verschillende regio's is duidelijk anders.

Figuur 2-11 Plan capaciteit stedelijke regio's 2008 – 2019: woningproductie en verdeling afgelopen jaren



Dat betekent ook dat in dit scenario de plan capaciteit voor iedere regio afzonderlijk voldoende moet zijn. Waar, bijvoorbeeld, in het eerste scenario een tekort aan woningbouwlocaties in de regio Utrecht gecompenseerd kon worden met een overschot in de regio Emmen is dat in dit scenario niet langer mogelijk; iedere regio kan voor de opgave alleen de capaciteit van de eigen regio gebruiken.

Hoewel het beeld minder positief is, blijkt ook uit dit scenario dat er op zich vrijwel voldoende ruimte is voor woningbouw in de komende jaren. Er is een aantal regio's waar vanaf 2014 onvoldoende ruimte is om door te gaan met het bouwtempo van de afgelopen jaren, maar gezien de termijn moet het nog mogelijk zijn om voor dat tekort nieuwe locaties te zoeken. Wel dient er in dit scenario veel vaart gemaakt te worden met het feitelijk opstellen en in procedure brengen van bestemmingsplannen; de harde capaciteit is in dit scenario, in tegenstelling tot in het eerste scenario, lang niet voldoende voor de komende jaren.

De vraag is nu in welke regio's de plan capaciteit een knelpunt kan zijn voor de woningproductie. Daarbij maken we onderscheid tussen twee verschillende soorten knelpunten. Er zijn, ten eerste, knelpunten op korte termijn; daarbij gaat het om regio's die al in 2011 niet meer over harde plan capaciteit beschikken. De gemeenten in deze regio's moeten nu al voortvarend aan de slag om nieuwe bestemmingsplannen vast te stellen, om zo te waarborgen dat de woningproductie ook op een wat langere termijn constant kan blijven. Ten tweede zijn er regio's waar zich op langere termijn een tekort aan plan capaciteit voordoet. Het gaat daarbij niet om juridisch vastgelegde capaciteit, maar om potentiële woningbouwlocaties. Voor deze regio's moet, voor het eerst in 2014, gezocht worden naar extra ruimte voor woningbouw.

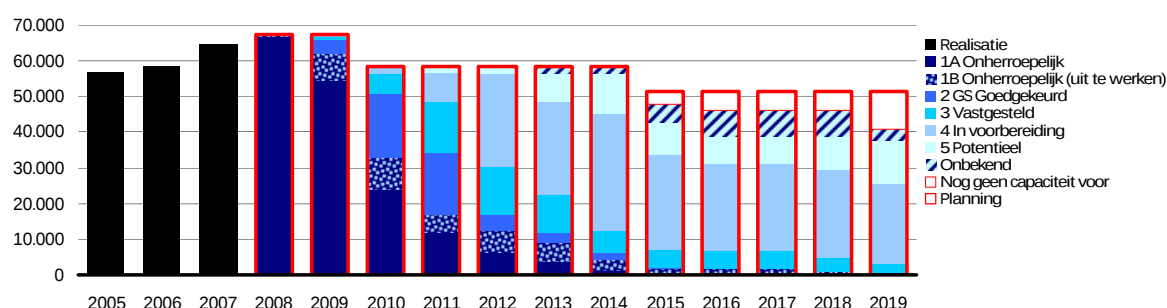
Regio's met knelpunten van het eerste soort zijn Emmen, Holland-Rijnland en Sittard-Geleen. Iets later geldt hetzelfde probleem ook voor de Stadsregio Rotterdam en voor de regio Breda-Tilburg. In deze regio's moeten op korte termijn nieuwe plannen worden vastgesteld om niet rond 2011 of 2012 een tekort aan harde plan capaciteit te hebben.

Op langere termijn doen de knelpunten zich vooral voor in de twee stedelijke regio's in de provincie Utrecht. De capaciteit daar is in het huidige bouwtempo toe-

reikend tot 2014 (BRU) of 2017 (Amersfoort). Om in de jaren daarna voldoende plannen te hebben moet nu al worden gezocht naar nieuwe woningbouwlocaties in deze beide regio's.

Ook in dit scenario is krimp niet expliciet meegenomen. Er is verondersteld dat de toekomstige woningbehoefte gelijk is aan de woningproductie in de afgelopen jaren. In sommige regio's is echter nu al bekend dat de behoefte in de komende jaren lager zal liggen. In Limburg is, bijvoorbeeld, vrijwel geen behoefte meer aan uitbreiding, maar vooral aan vervangende nieuwbouw; dat er in de regio Sittard-Geleen te weinig harde plancapaciteit is, is dus slechts tot op zekere hoogte een 'knelpunt'. In dergelijke omstandigheden kan de regio vanzelfsprekend veel langer met de huidige planvoorraad doen; dat betekent, tegelijkertijd, dat er in die regio in de komende jaren minder geproduceerd zal worden. Voor een reëel scenario moet dus niet alleen gekeken worden naar de plancapaciteit, maar ook naar de behoefte aan nieuwbouw.

Figuur 2-12 Plancapaciteit stedelijke regio's 2008 – 2019: woningbehoefte op basis van PRIMOS 2007



In het laatste scenario is daarom de nieuwbouwbehoefte per regio op basis van PRIMOS 2007 als achtergrond gebruikt. Volgens PRIMOS is de behoefte in 2008 en 2009 weliswaar hoger dan de gemiddelde productie van de afgelopen drie jaar, op langere termijn daalt de behoefte. Relatief gezien is er dus meer plancapaciteit voor deze opgave beschikbaar.

Het blijkt echter uit de vergelijking van Figuur 2-11 en Figuur 2-12 dat de kleinere woningbehoefte op langere termijn niet leidt tot minder regio's met te weinig plannen. De regio's waar de behoefte klein is, zijn in de praktijk juist de regio's waar nu al veel plancapaciteit beschikbaar is. Andersom is er juist in die regio's waar ook op langere termijn nog een forse opgave ligt een tekort aan plancapaciteit, zoals in de regio's BRU en Amersfoort. Het blijkt dus dat ook ten opzichte van de PRIMOS-prognose er nog niet in alle regio's voldoende plancapaciteit is voor de woningbouwopgave tot en met 2019.

3

Resultaten per regio

Dit hoofdstuk gaat in op de resultaten van de analyse van de plancapaciteit per regio. Het hoofdstuk is ingedeeld per provincie. Net als in hoofdstuk 2 komen daarbij drie hoofdthema's aan de orde:

- § de plancapaciteit in verhouding tot de resterende opgave 2005 – 2009;
- § het aandeel binnenstedelijke plancapaciteit en de verdeling over gebieden binnen en buiten de stedelijke regio's;
- § de planologische ruimte voor woningbouw in de periode vanaf 2010.

3.1 Provincie Groningen

	Af-spraak	Productie 2005 - 2007	Gemid- deld per jaar	Resteren- de opgave	Onherroepelijke capaciteit		Overig harde capaciteit		Zachte capaciteit		Totale capaciteit	
					Aantal	Jaren	Aantal	Jaren	Aantal	Jaren	Aantal	Jaren
Regio Groningen – Assen	22.113	6.859	2.286	15.254	14.484	6,3	10.529	4,6	24.363	10,7	49.376	21,6
Overig Groningen		2.808	936		6.297	6,7	2.841	3,0	5.228	5,6	14.366	15,3

In de provincie Groningen zijn er afspraken gemaakt over de woningbouw met de regio Groningen-Assen. Deze regio ligt gedeeltelijk in de provincie Drenthe. Voor de verhouding tussen plancapaciteit binnen en buiten de stedelijke regio's in Groningen telt dus maar een gedeelte van de capaciteit in Groningen-Assen mee.

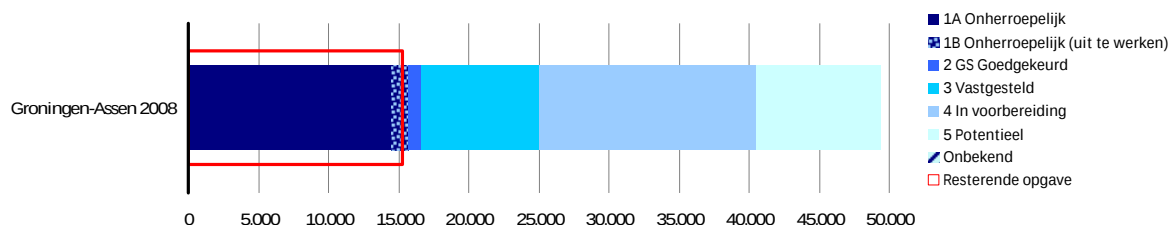
3.1.1 Plancapaciteit en woningbouwafspraken 2005 – 2009

De eerste vraag is in hoeverre de plancapaciteit per 1 januari 2008 voldoende is voor het afronden van de woningbouwafspraken 2005 – 2009. Het uitgangspunt in dit rapport is dat deze capaciteit voldoende is wanneer er voor de volledige resterende opgave onherroepelijke plannen (status 1A) zijn.

Het blijkt uit de overzichtstabel en uit Figuur 3-1 dat dat in de regio Groningen-Assen niet het geval is. Er is nog een resterende opgave van ruim 15.000 woningen, terwijl de onherroepelijke capaciteit minder dan 14.500 woningen bedraagt. Het verschil is niet groot en wordt geheel gedekt door onherroepelijke plannen met een

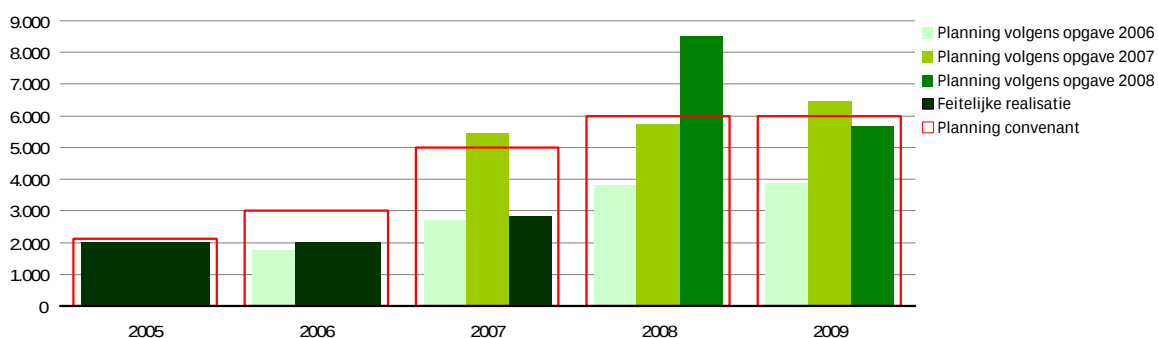
uitwerkingsverplichting, maar desondanks lijkt de plancapaciteit onvoldoende voor het op tijd afronden van de woningbouwopgave 2005 – 2009. Mogelijk wordt de opgave voor deze regio echter verlaagd; hierover bestaat echter nog geen overeenstemming.

Figuur 3-1 Plancapaciteit naar status en woningbouwopgave in regio Groningen – Assen



In het convenant met de regio is een indicatieve planning van de woningbouw opgenomen. Deze planning gaat uit van de bouw van ruim 2.000 woningen in 2005, 3.000 in 2006, 5.000 in 2007 en 6.000 in de jaren 2008 en 2009. Uit Figuur 3-2 blijkt dat deze planning in geen van de voorbije jaren gehaald is. Volgens de planning van de regiogemeenten zelf zou in 2007 een deel van de achterstand worden ingelopen, maar in feite is de achterstand alleen maar toegenomen. De stijging in de productie die voor 2007 werd voorzien wordt nu voor 2008 gepland; de regiogemeenten verwachten in dat jaar meer dan 8.500 woningen op te leveren. Met een productie van bijna 6.000 woningen in 2009 zou de regio daarmee net kunnen voldoen aan de afspraken. Gezien de beperkte capaciteit lijkt het echter niet reëel dat er de komende jaren zoveel woningen worden opgeleverd.

Figuur 3-2 Planning woningbouw naar jaar volgens opgave gemeenten in regio Groningen – Assen

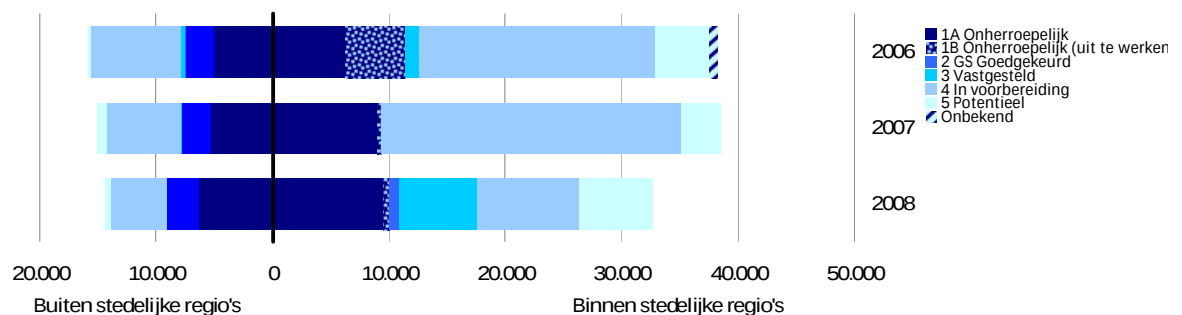


3.1.2 Binnenstedelijk bouwen en restrictief beleid

Eén van de doelen van het verstedelijkingsbeleid is dat er binnen de stedelijke regio's meer woningbouw plaatsvindt dan daarbuiten. Om dat te bereiken moeten er binnen de stedelijke regio's ook meer bouwplannen zijn dan daarbuiten. In absolute zin is daarover niet veel te zeggen; de verhouding tussen plancapaciteit binnen en buiten de stedelijke regio's is immers ook afhankelijk van de omvang van die regio's ten opzichte van het gebied daarbuiten. Uit de ontwikkeling van de planvoorraad in de afgelopen jaren kunnen echter wel indicaties worden afgeleid voor de mate waarin dit restrictief beleid slaagt.

In Figuur 3-3 is de ontwikkeling van de plancapaciteit in Groningen, onderscheiden naar capaciteit binnen en buiten de stedelijke regio en naar planstatus. Het blijkt uit de figuur dat er in absolute zin meer capaciteit binnen de regio is dan daarbuiten. In allebei de delen van de provincie Groningen is de totale capaciteit afgenomen; die afname is buiten de stedelijke regio minder sterk dan daarbinnen. In de stedelijke regio is de harde capaciteit vooral in het afgelopen jaar toegenomen. Ook buiten de stedelijke regio neemt de harde capaciteit langzaam toe. Vooral buiten de stedelijke regio gaat het echter veelal om vervangende nieuwbouw; er wordt daardoor in feite waarschijnlijk meer gebundeld binnen de stedelijke regio dan deze cijfers uitwijzen.

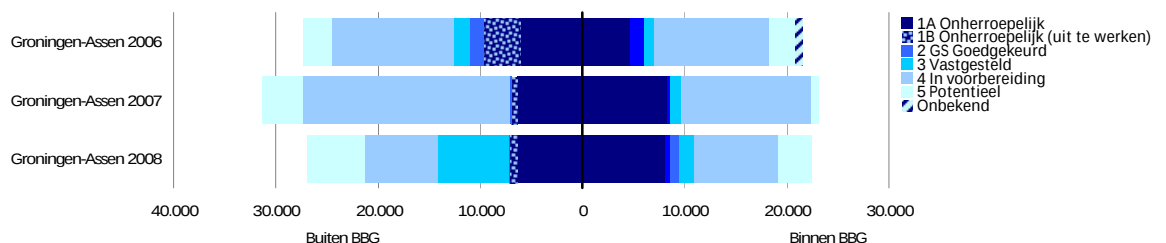
Figuur 3-3 Ontwikkeling planstatus provincie Groningen naar planstatus en ligging



Een ander doel van het verstedelijkingsbeleid is het realiseren van een groot deel van de woningproductie binnen bestaand bebouwd gebied (BBG2000). De Nota Ruimte geeft aan dat 40% van de woningproductie binnen BBG dient plaats te vinden. In de periode 2001 – 2006 is 47% van de woningproductie binnen BBG gerealiseerd.

Figuur 3-4 geeft een overzicht van de ontwikkeling van de plancapaciteit in de regio Groningen-Assen naar planstatus en onderscheiden naar binnenstedelijk en uitleg. Van de harde plancapaciteit ligt op dit moment 45% binnen BBG; van de totale capaciteit is dat 47%. Dat betekent dat het aandeel binnenstedelijk bouwen de komende jaren wellicht iets afneemt, maar op langere termijn ongeveer gelijk kan blijven aan de realisatie van de afgelopen jaren.

Figuur 3-4 Ontwikkeling plancapaciteit regio Groningen - Assen naar planstatus en type locatie

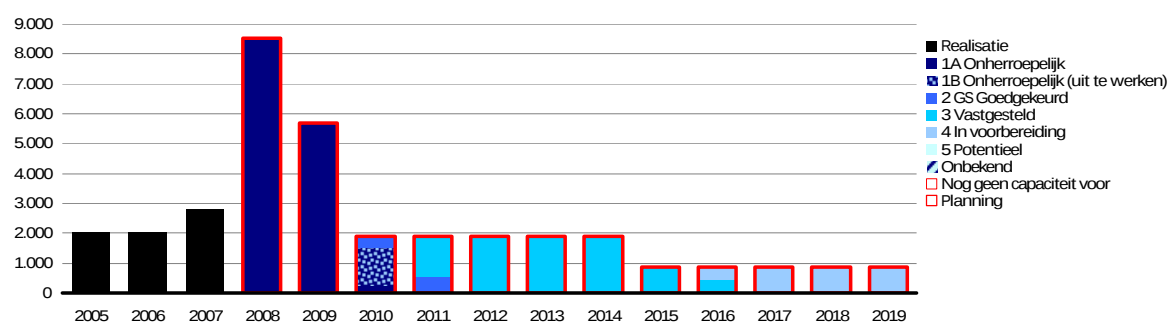


3.1.3 Vooruitblik plancapaciteit voorbij 2010

Het tijdvak van de huidige woningbouwafspraken is bijna voorbij. Voor na 2009 worden door VROM nieuwe verstedelijkingsafspraken voorbereid. Mede in dat

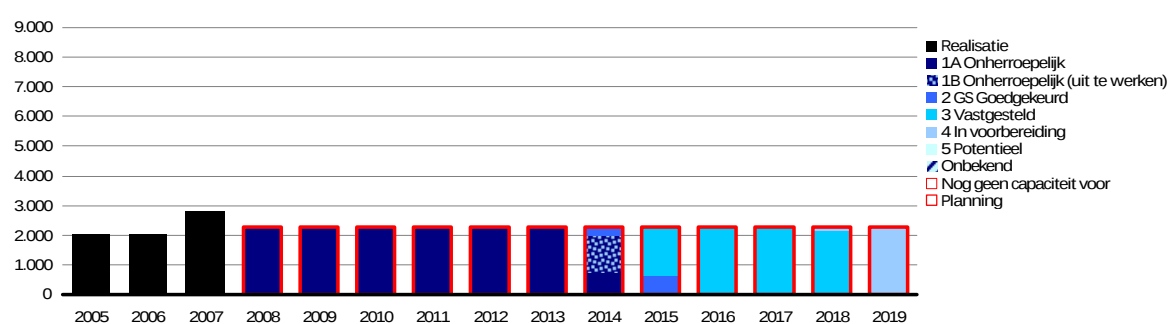
kader is het van belang om inzicht te krijgen in de bekende planvoorraad en de bouw mogelijkheden daarvan. Bij deze vooruitblik op de plancapaciteit voor woningbouw na 2009 worden twee scenario's gehanteerd. In het eerste scenario (Figuur 3-5) wordt de door de gemeenten opgegeven planning overgenomen en wordt gezien in hoeverre er voldoende plancapaciteit is om in dit geplande tempo te blijven bouwen. In een alternatief scenario (Figuur 3-6) wordt verondersteld dat er tot 2020 jaarlijks evenveel woningen worden opgeleverd als er in de afgelopen drie jaar gemiddeld per jaar zijn opgeleverd.

Figuur 3-5 Plancapaciteit regio Groningen – Assen naar jaar volgens opgave gemeenten



De regiogemeenten zelf (Figuur 3-5) gaan uit van een verhoging van het aantal op te leveren woningen in de jaren 2008 en 2009. Daarvoor is net voldoende onherroepelijke plancapaciteit beschikbaar. Voor de jaren daarna daalt het bouwtempo naar iets minder dan 2.000 woningen gemiddeld per jaar in de periode 2010 – 2014 en iets minder dan 1.000 woningen voor de jaren na 2014. Het blijkt dat er op die manier voldoende harde capaciteit is voor de woningbouw tot halverwege 2016. Voor na die tijd zijn er voldoende zachte plannen.

Figuur 3-6 Plancapaciteit regio Groningen – Assen naar jaar bij gemiddelde woningproductie



Bij een gemiddeld bouwtempo van de afgelopen jaren is er zelfs voldoende harde plancapaciteit voor de bouwproductie tot en met 2018 (Figuur 3-6). De onherroepelijke capaciteit per 1 januari 2008 is al voldoende voor de woningbouw tot halverwege 2014. Voor de jaren daarna zijn nog plannen beschikbaar die nu door de raad zijn vastgesteld of door GS zijn goedgekeurd.

Gezien de krimpende bevolkingsomvang in de regio is zelfs het bouwtempo van de afgelopen jaren wellicht te hoog. Een belangrijk deel van de nieuwbouw zal be-

staan uit vervanging. Dat betekent dat de capaciteit voor uitbreiding hier wellicht niet het knelpunt is, maar dat de woningbouw veel meer belemmerd zal worden door factoren als afzetbaarheid op de markt.

3.2 Provincie Friesland

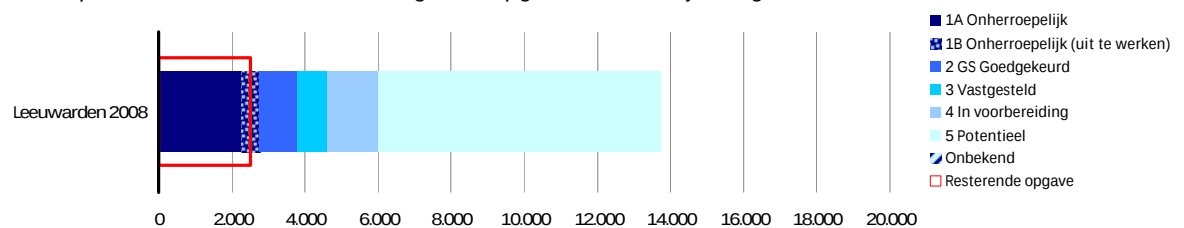
	Afspraak	Productie 2005 - 2007	Gemiddeld per jaar	Resterende opgave	Onherroepelijke capaciteit		Overig harde capaciteit		Zachte capaciteit		Totale capaciteit	
					Aantal	Jaren	Aantal	Jaren	Aantal	Jaren	Aantal	Jaren
Stedelijke regio Leeuwarden	5.300	2.781	927	2.519	2.253	2,4	2.357	2,5	9.151	9,9	13.761	14,8
Overig Friesland		5.531	1.844		7.346	4,0	4.426	2,4	14.900	8,1	26.672	14,5

De enige regio in de provincie Friesland waarmee afspraken zijn gemaakt is de stedelijke regio Leeuwarden. In totaal is overeengekomen dat deze regio in de periode 2005 – 2009 ten minste 5.300 woningen dient op te leveren.

3.2.1 Plan capaciteit en woningbouwafspraken 2005 – 2009

Van de totale taakstelling van 5.300 woningen dient de regio Leeuwarden er nog ruim 2.500 te realiseren¹⁴. Voor die resterende opgave is een capaciteit in onherroepelijke bestemmingsplannen van ruim 2.250 woningen beschikbaar. Daarnaast is er nog voor bijna 500 woningen capaciteit in uit te werken bestemmingsplannen. Het blijkt dus (zie ook Figuur 3-7) dat er in de regio Leeuwarden te weinig onherroepelijke capaciteit is voor het tot een goed einde brengen van de woningbouwafspraken. Misschien dat er door het snel uitwerken van de globale plannen nog op korte termijn extra plan capaciteit beschikbaar kan komen, maar gezien het feit dat er nog slechts twee jaar resteert voordat de woningen moeten zijn opgeleverd is de kans hierop klein.

Figuur 3-7 Plan capaciteit naar status en woningbouwopgave in stedelijke regio Leeuwarden

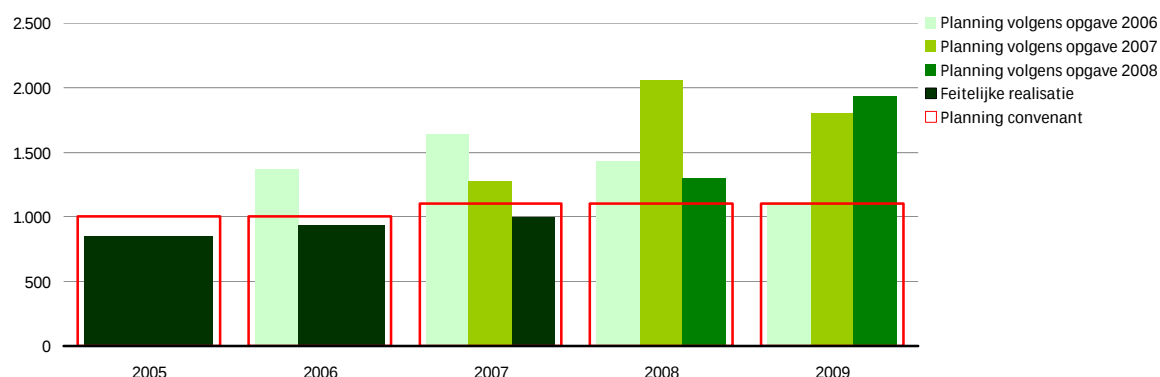


Uit Figuur 3-8 blijkt dat de woningproductie de afgelopen jaren is achtergebleven bij de planning uit het convenant. Voor 2008 wordt verwacht dat het aantal gerealiseerde woningen hoger uit zal komen dan de planning uit het convenant, stijgend tot bijna 2.000 woningen op te leveren in 2009. Gezien de beschikbare plan capaciteit voor de woningbouw lijkt een dergelijke versnelling echter onhaalbaar.

voetnoot

¹⁴ De gemeente Boarnsterhim heeft in 2007 89 woningen opgeleverd maar verzuimd deze tijdig bij het CBS gereed te melden. Wanneer deze woningen meegeteld worden, bedraagt de resterende opgave 2.430 woningen.

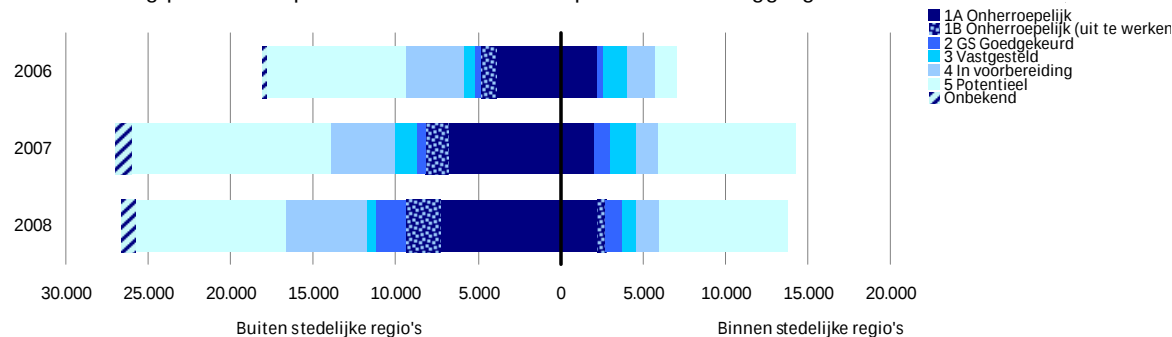
Figuur 3-8 Planning woningbouw naar jaar volgens opgave gemeenten in regio Leeuwarden



3.2.2 Binnenstedelijk bouwen en restrictief beleid

Het valt op uit Figuur 3-9 dat de totale planvoorraad in de provincie Friesland zowel in als buiten de stedelijke regio sterk toegenomen is in vergelijking met 2006. In vergelijking met 2007 is de totale capaciteit weer iets afgenomen. De harde capaciteit neemt ook zowel binnen als buiten de stedelijke regio toe, maar de toename is vooral groot buiten de regio Leeuwarden. Buiten die regio is ook de onherroepelijke capaciteit sterk toegenomen, terwijl die in de regio Leeuwarden nagenoeg constant is gebleven in de periode 2006 – 2008.

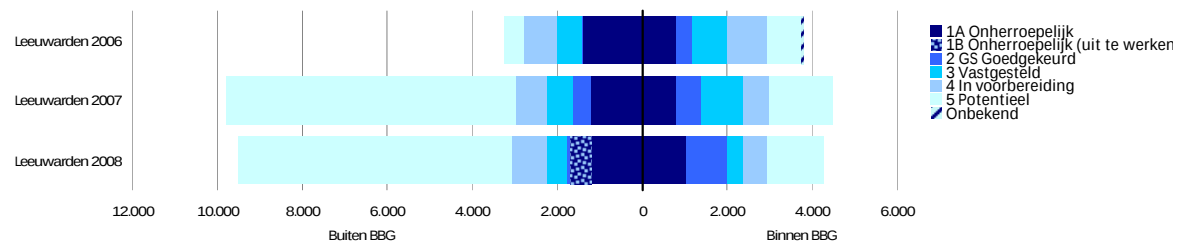
Figuur 3-9 Ontwikkeling planstatus provincie Friesland naar planstatus en ligging



Van de extra plannen die zijn gevonden tussen 1 januari 2006 en 2007 is het overgrote deel gelegen buiten de BBG-contouren (Figuur 3-10). Binnen BBG neemt de totale capaciteit nauwelijks toe. De harde capaciteit is zowel binnen als buiten bestaand bebouwd gebied toegenomen ten opzichte van 1 januari 2006.

In de periode 2001 – 2006 heeft 40% van de woningproductie in de stedelijke regio Leeuwarden plaatsgevonden binnen BBG. Van de harde capaciteit is momenteel 52% gelegen binnen BBG, zodat het aandeel binnen BBG op korte termijn wellicht toeneemt. Van de totale plancapaciteit ligt echter slechts 31% binnen BBG, zodat op de wat langere termijn het doel om 40% binnenstedelijk te bouwen wellicht niet gehaald kan worden.

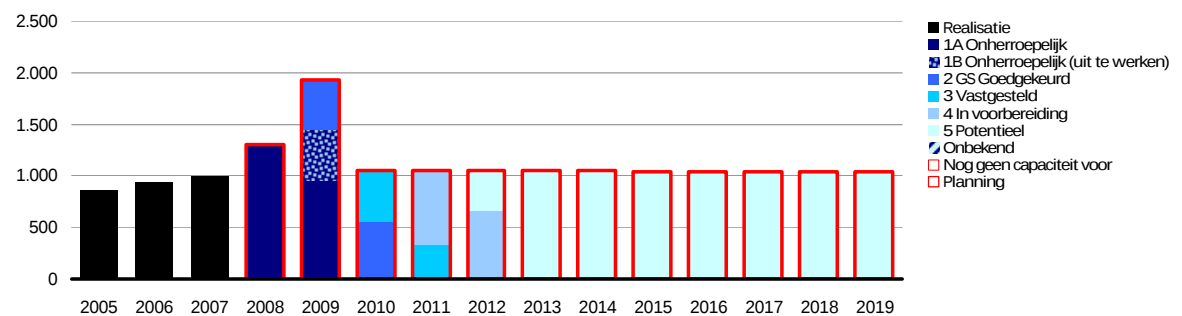
Figuur 3-10 Ontwikkeling plancapaciteit stedelijke regio Leeuwarden naar planstatus en type locatie



3.2.3 Vooruitblik plancapaciteit voorbij 2010

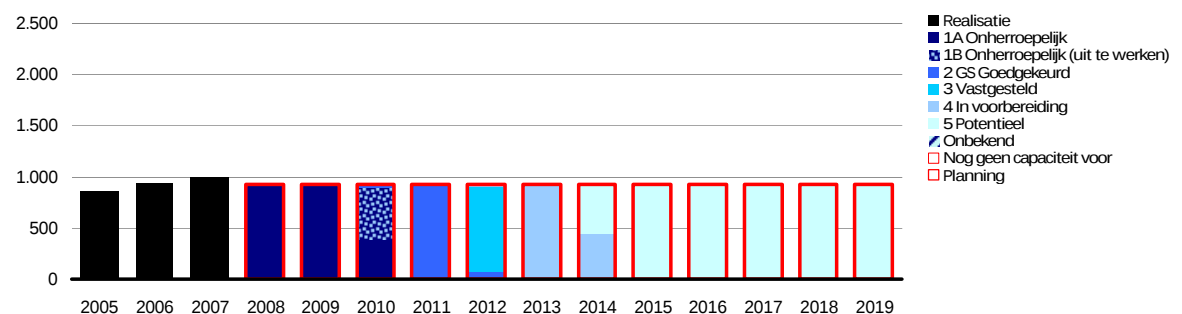
De eigen planning van de gemeenten in de stedelijke regio Leeuwarden gaat uit van een vrijwel constante gemiddelde productie van 1.000 woningen per jaar in de periode 2010 – 2019 (Figuur 3-11). Dat is in lijn met de productie in 2007 en iets hoger dan de productie in 2005 en 2006. Voor 2010 willen de gemeenten nog extra woningen opleveren, maar het blijkt dat daar onvoldoende plancapaciteit voor is.

Figuur 3-11 Plancapaciteit stedelijke regio Leeuwarden naar jaar volgens planning gemeenten



Wanneer de regio de komende jaren in het gemiddelde tempo van de afgelopen jaren woningen oplevert, dan is er voldoende harde plancapaciteit tot en met 2012 (Figuur 3-12). Ook voor de jaren daarna zijn er nog voldoende plannen die, mits tijdig vastgesteld, gebruikt kunnen worden voor de woningproductie tot en met 2019. In totaal kan de regio op het gemiddelde tempo van de afgelopen drie jaren nog circa vijftien jaar vooruit met de bestaande plannen.

Figuur 3-12 Plancapaciteit stedelijke regio Leeuwarden naar jaar bij gemiddelde woningproductie



3.3 Provincie Drenthe

	Afspraak	Productie 2005 - 2007	Gemid- deld per jaar	Resteren- de opgave	Onherroepelijke capaciteit		Overig harde capaciteit		Zachte capaciteit		Totale capaciteit	
					Aantal	Jaren	Aantal	Jaren	Aantal	Jaren	Aantal	Jaren
Stedelijke regio Emmen	3.700	1.426	475	2.274	1.590	3,3	100	0,2	5.770	12,1	7.460	15,7
Overig Drenthe		3.249	1.083		4.294	4,0	861	0,8	11.411	10,5	16.566	15,3

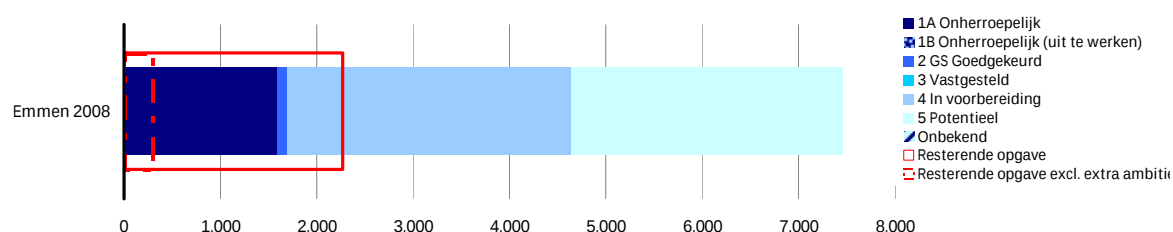
De provincie Drenthe heeft naast de stedelijke regio Emmen een deel van de stedelijke regio Groningen-Assen binnen haar grenzen. De regio Groningen-Assen is als geheel behandeld bij de provincie Groningen. In het onderstaande wordt dus vooral de plancapaciteit in de stedelijke regio Emmen behandeld.

3.3.1 Plancapaciteit en woningbouwafspraken 2005 – 2009

De opgave in de stedelijke regio Emmen is verdeeld in een opgave van 1.721 woningen met BLS-subsidie en een extra opgave van 1.979 woningen zonder BLS. Van de totale opgave voor VROM van 3.700 woningen moeten er nog bijna 2.300 worden gerealiseerd. De capaciteit daarvoor is ontoereikend; er zijn onherroepelijke plannen voor minder dan 1.600 woningen.

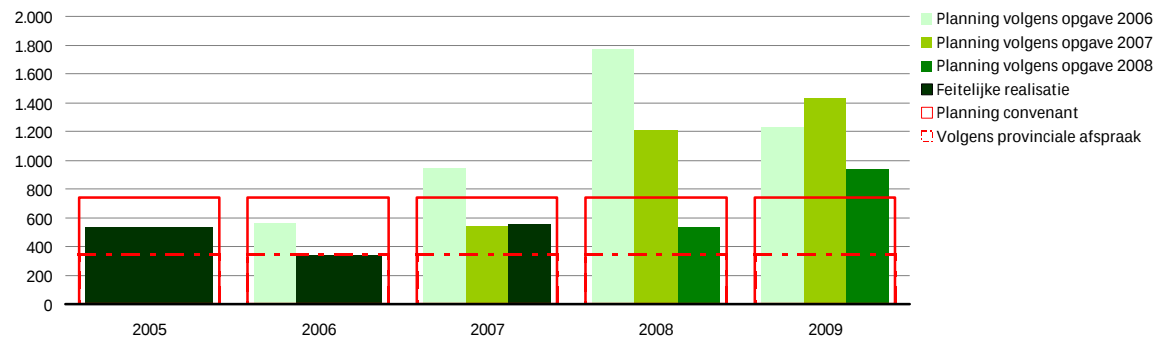
Voor een deel van de genoemde 3.700 woningen krijgt de regio geen BLS-bijdrage. Zonder deze extra ambitie bedraagt de opgave voor de regio 1.721 woningen. In verhouding tot die afspraak is de onherroepelijke plancapaciteit ruim voldoende; er resteert nog slechts een opgave van 295 woningen.

Figuur 3-13 Plancapaciteit naar status en woningbouwopgave in stedelijke regio Emmen



De gemeente Emmen zelf – de enige gemeente in de regio Emmen – voorziet voor komende jaren een sterke stijging van de woningproductie (zie Figuur 3-14). Van gemiddeld 475 woningen in de afgelopen drie jaar moet de productie stijgen naar 550 in 2008 en 950 in 2009. Wanneer de regio slaagt in deze versnelling kan zelfs de provinciale opgave nog gehaald worden. Gezien de beperkte capaciteit in onherroepelijke plannen lijkt deze versnelling niet waarschijnlijk.

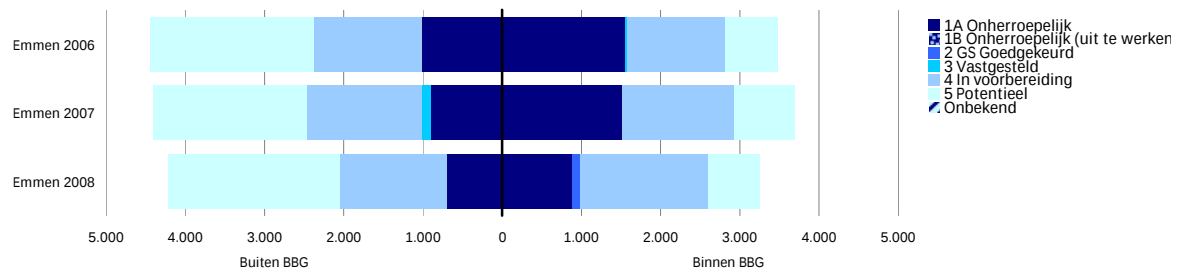
Figuur 3-14 Planning woningbouw stedelijke regio Emmen zoals opgegeven in 2006, 2007 en 2008



3.3.2 Binnenstedelijk bouwen en restrictief beleid

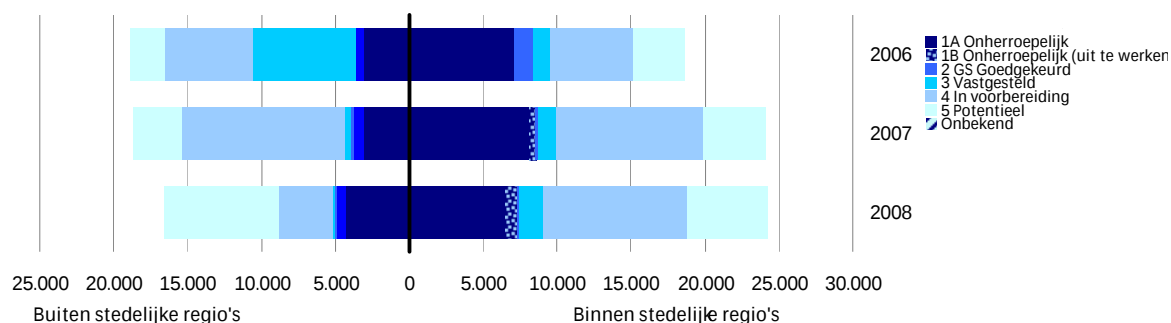
Minder dan de helft van de plannen per 1 januari 2008 in de stedelijke regio Emmen ligt binnen bestaand bebouwd gebied (zie Figuur 3-15). Dat beeld is ongeveer gelijk aan het beeld in eerdere jaren. In absolute zin is de plancapaciteit afgenomen, maar de verdeling tussen binnenstedelijke plannen en uitleglocaties is ongeveer gelijk gebleven. Ten opzichte van de productie in de periode 2001 – 2006 (60% binnen BBG) is de harde capaciteit ongeveer gelijk verdeeld (59% binnen BBG). Van de totale planvoorraad is het grootste gedeelte echter buiten BBG gelegen; 44% van de totale planvoorraad ligt binnen BBG.

Figuur 3-15 Ontwikkeling plancapaciteit stedelijke regio Emmen naar hardheid en locatietype



Figuur 3-16 geeft inzicht in de ontwikkeling van de plancapaciteit naar ligging binnen en buiten de stedelijke regio's in Drenthe en naar planstatus. Het blijkt uit die figuur dat in de afgelopen jaren de totale capaciteit binnen de stedelijke regio's licht toegenomen is, terwijl de capaciteit daarbuiten is afgenomen. Binnen de stedelijke regio's is de harde plancapaciteit in vergelijking met 2007 iets afgenomen; er is vooral zachte capaciteit bijgekomen. Buiten de stedelijke regio's is juist de harde capaciteit toegenomen en de zachte capaciteit geslonken. Vooral de capaciteit in plannen in voorbereiding is afgenomen; plancapaciteit die in 2007 in voorbereiding was en in 2006 zelfs door de raad vastgesteld is in 2008 weer potentiële plancapaciteit.

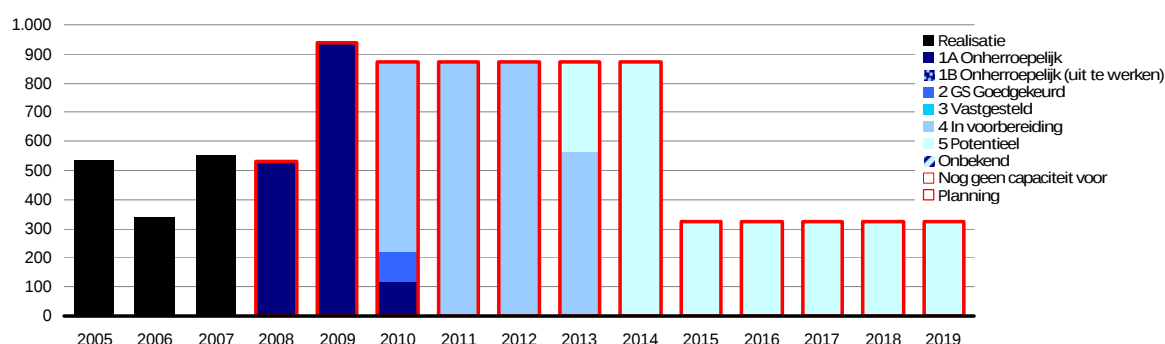
Figuur 3-16 Ontwikkeling plancapaciteit provincie Drenthe naar hardheid en ligging



3.3.3 Vooruitblik plancapaciteit 2010 en verder

Voor eventuele nieuwe verstedelijkingsafspraken is het van belang inzicht te hebben in de mogelijkheden voor woningbouw op langere termijn. Om die in beeld te brengen is voor twee scenario's in beeld gebracht voor welke periode de huidige plancapaciteit voldoende is. In het ene scenario wordt de door de gemeenten opgegeven woningbouwplanning gebruikt. In het andere scenario wordt de productie voor de komende jaren gelijkgesteld aan de gemiddelde productie in de periode 2005 – 2007. De resultaten voor de regio Emmen zijn weergegeven in Figuur 3-17 en Figuur 3-18.

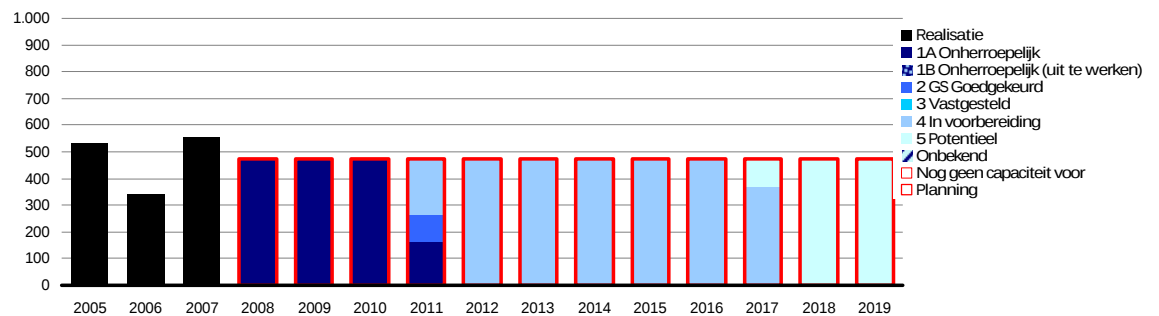
Figuur 3-17 Plancapaciteit stedelijke regio Emmen naar jaar volgens planning gemeenten



De planning van de gemeente zelf gaat uit van een duidelijke piek in de jaren 2008 en 2009. In deze twee jaren moet de woningbouw meer dan dubbel zo groot zijn als de productie in 2007. Er is echter onvoldoende capaciteit voor deze versnelling; het blijkt dat, zelfs zonder planuitval, de huidige harde plannen onvoldoende zijn om de opgave voor 2009 te kunnen realiseren. Vanaf dat jaar is volgens de gemeentelijke planning capaciteit nodig uit plannen die nu nog in voorbereiding zijn.

Een scenario waarbij de woningproductie gemiddeld constant blijft op 475 woningen per jaar, het gemiddelde uit de periode 2005 – 2007, is reëler. Er is dan harde capaciteit voor de woningproductie tot en met 2011. Er zijn op dit moment voldoende plannen om dit bouwtempo vol te houden tot 2020, maar dat betekent wel dat deze plannen binnen niet al te lange tijd moeten worden vastgesteld. Ook is hierbij geen rekening gehouden met planuitval.

Figuur 3-18 Plancapaciteit stedelijke regio Emmen naar jaar bij gemiddelde woningproductie



3.4 Provincie Overijssel

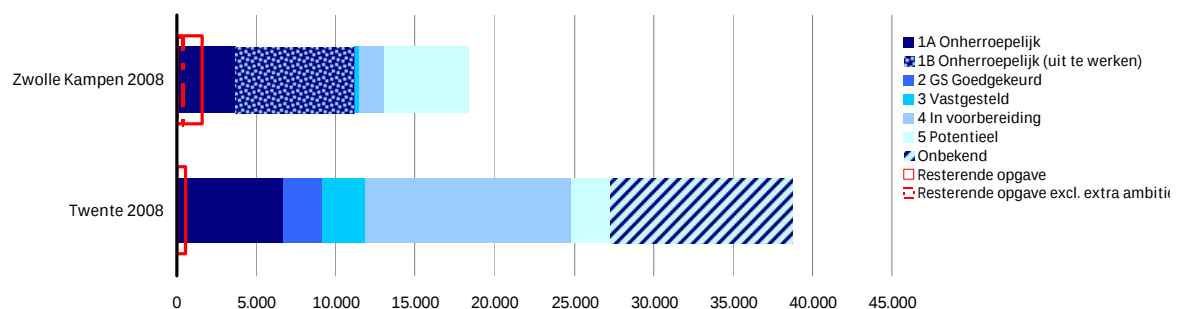
	Afspraak	Productie 2005 - 2007	Gemid- deld per jaar	Resteren- de opgave	Onherroepelijke capaciteit		Overig harde capaciteit		Zachte capaciteit		Totale capaciteit	
					Aantal	Jaren	Aantal	Jaren	Aantal	Jaren	Aantal	Jaren
Zwolle-Kampen	6.370	4.773	1.591	1.597	3.681	2,3	7.862	4,9	6.849	4,3	18.392	11,6
Twente	9.740	9.157	3.052	583	6.705	2,2	5.166	1,7	26.832	8,8	38.703	12,7
Overig Overijssel		3.415	1.138		4.388	3,9	2.744	2,4	18.216	16,0	25.348	22,3

In de provincie Overijssel zijn afspraken gemaakt met de regio's Twente en Zwolle-Kampen. Daarnaast telt de gemeente Deventer mee in de afspraken met de regio Stedendriehoek. Deze regio wordt besproken bij provincie Gelderland.

3.4.1 Plancapaciteit en woningbouwafspraken 2005 – 2009

In Figuur 3-19 is de resterende woningbouwopgave in de twee Overijsselse regio's afgezet tegen de plancapaciteit naar planstatus. Het blijkt uit de grafiek dat in beide regio's er ruim voldoende plancapaciteit is voor het afronden van de woningbouwopgave. Vooral in Twente is de resterende opgave nog zeer klein; er is ruim tien keer de resterende opgave in onherroepelijke bestemmingsplannen aanwezig.

Figuur 3-19 Plancapaciteit naar status en woningbouwopgave in stedelijke regio's Gelderland



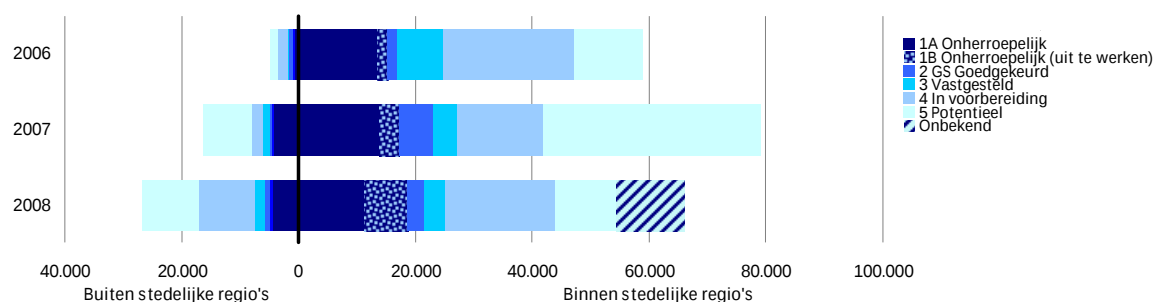
In de regio Zwolle-Kampen is in het convenant een extra ambitie vastgelegd bovenop het benodigde aantal woningen om het tekort terug te dringen tot 1,5%. Om het woningtekort in deze regio terug te dringen zijn 5.090 woningen nodig; daar bovenop is in het convenant een extra ambitie van 1.280 woningen opgeno-

men, waarvoor het Rijk geen BLS-bijdrage beschikbaar heeft gesteld. Gezien de voortgang van de woningbouw in de afgelopen jaren en gezien de beschikbare hoeveelheid plannen lijkt ook de extra ambitie in deze regio realiseerbaar.

3.4.2 Binnenstedelijk bouwen en restrictief beleid

De verdeling van de plannen over het gebied binnen en buiten de stedelijke regio's is weergegeven in Figuur 3-20. Uit die figuur blijkt dat de capaciteit buiten de stedelijke regio's sinds 2006 sterk toegenomen is. Binnen de stedelijke regio's was er een duidelijke toename van 2006 naar 2007. Van 2007 naar 2008 is de capaciteit echter weer afgenomen.

Figuur 3-20 Ontwikkeling plancapaciteit provincie Overijssel naar planstatus en ligging

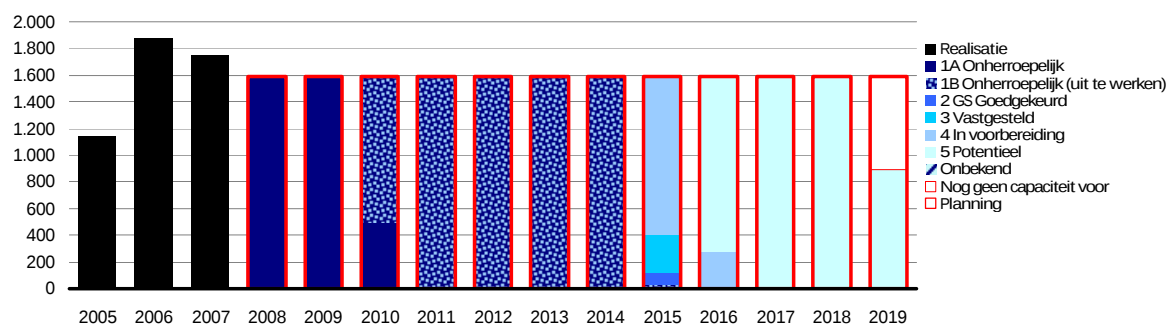


Er is op basis van de beschikbare cijfers geen volledig beeld te schetsen van de verhouding tussen binnenstedelijke plannen en uitleg. Alleen voor de stedelijke regio Zwolle-Kampen is de verhouding tussen beide bekend. Het blijkt dat 40% van de plannen in die regio binnen de contouren van het BBG2000 gelegen is. Het is niet bekend hoe deze plannen verdeeld zijn naar planstatus. Wel betekent dit een toename van het aandeel binnenstedelijke woningbouw ten opzichte van het gemiddelde aandeel binnen BBG in de periode 2001 – 2006 (35%).

3.4.3 Vooruitblik plancapaciteit voorbij 2010

Voor de langere termijn hebben de Overijsselse stedelijke regio's geen planning van de woningbouw opgegeven. Voor beide regio's wordt daarom alleen getoond in hoeverre de plancapaciteit voldoende is voor de woningbouw in de komende jaren bij eenzelfde gemiddelde woningproductie als in de afgelopen jaren.

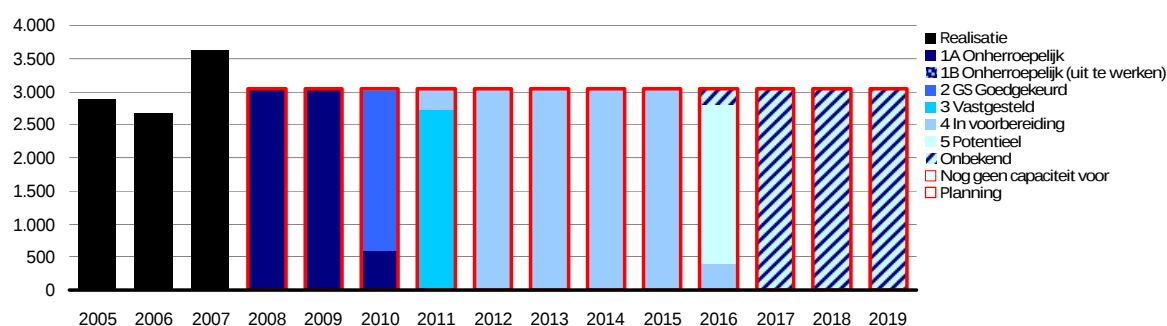
Figuur 3-21 Plancapaciteit stedelijke regio Zwolle-Kampen naar jaar bij gemiddeld bouwtempo



Figuur 3-21 geeft de resultaten voor de regio Zwolle-Kamperv. Het blijkt dat de onherroepelijke plancapaciteit nog volstaat voor circa twee-en-een-half jaar. Voor de jaren daarna is er veel capaciteit in nog uit te werken plannen. Tot en met 2014 zijn er dus in elk geval voldoende harde plannen. Na 2014 kan de regio nog enkele jaren af met de nu bekende potentiële locaties, maar zoeken naar nieuwe bouw-mogelijkheden lijkt noodzakelijk.

In de regio Twente (Figuur 3-22) is voldoende onherroepelijke capaciteit voor de woningbouw in ruim twee jaar bij het huidige bouwtempo. Daarna is nog voor minder dan twee jaar capaciteit in andere harde plannen. Eind 2011 is bij het huidige productietempo de harde capaciteit in de huidige plannen dus uitgeput. Het is dus zaak voor de regio om snel nieuwe plannen vast te stellen. Het totaal aantal plannen is in deze regio echter wel voldoende.

Figuur 3-22 Plancapaciteit stedelijke regio Twente naar jaar bij gemiddeld bouwtempo



3.5 Provincie Gelderland

	Afspraak	Productie 2005 - 2007	Gemid- deld per jaar	Resteren- de opgave	Onherroepelijke capaciteit		Overig harde capaciteit		Zachte capaciteit		Totale capaciteit	
					Aantal	Jaren	Aantal	Jaren	Aantal	Jaren	Aantal	Jaren
Stedendriehoek	12.550	4.576	1.525	7.974	7.763	5,1	3.426	2,2	22.477	14,7	33.666	22,1
SR Arnhem-Nijmegen	24.591	11.185	3.728	13.406	11.315	3,0	12.395	3,3	20.468	5,5	44.178	11,8
Overig Gelderland		12.976	4.325		15.699	3,6	7.711	1,8	51.279	11,9	74.689	17,3

De grootste stedelijke regio in de provincie Gelderland is de Stadsregio Arnhem-Nijmegen. Met deze regio is een afspraak gemaakt voor de productie van 24.591 woningen. Daarnaast ligt het grootste deel van de Stedendriehoek in de provincie Gelderland. Voor deze regio, inclusief de gemeente Deventer in Overijssel, is een opgave van 12.550 woningen overeengekomen.

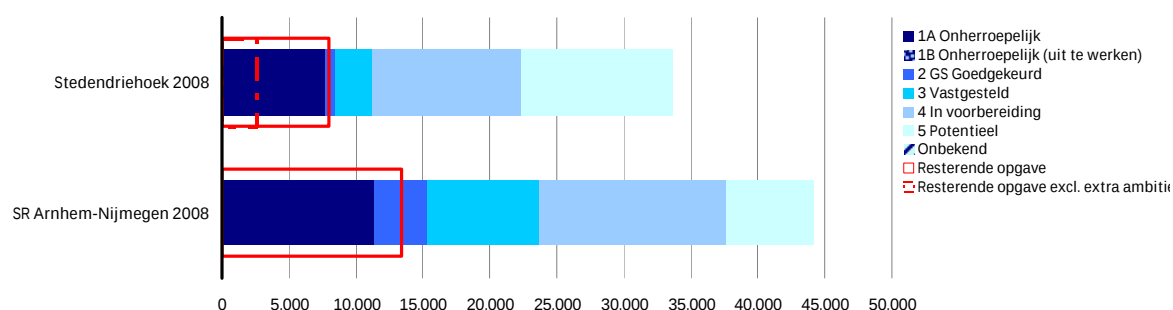
3.5.1 Plancapaciteit en woningbouwafspraken 2005 – 2009

De resterende opgave in de Stadsregio Arnhem-Nijmegen bedraagt bijna 13.500 woningen. Voor die resterende opgave is een plancapaciteit van ruim 11.300 woningen in onherroepelijke plannen beschikbaar. Gezien het tekort van circa 2.200 woningen is het niet waarschijnlijk dat de gemeenten in de Stadsregio Arnhem-Nijmegen de resterende opgave nog binnen de periode 2005 – 2009 kunnen vol-

tooien. De harde capaciteit in niet-onherroepelijke plannen is overigens veel groter dan de onherroepelijke capaciteit.

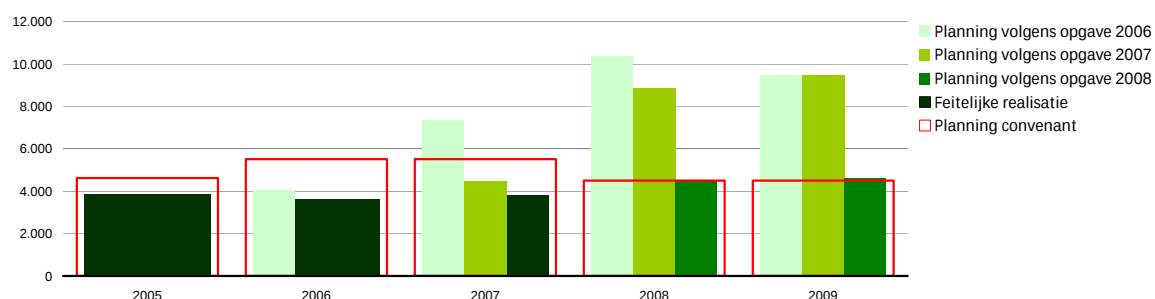
In de regio Stedendriehoek bedraagt de resterende opgave nog bijna 8.000 woningen. Ook in deze regio is de onherroepelijke capaciteit onvoldoende voor het afronden van deze opgave. Er is een capaciteit in onherroepelijke plannen van bijna 7.800 woningen. Op basis van de huidige planvoorraad kunnen er dus ongeveer 200 woningen te weinig worden gerealiseerd in deze stedelijke regio. In deze opgave voor de regio Stedendriehoek is echter een deel (5.443 woningen) extra ambitie meegenomen, waarvoor het Rijk geen BLS-bijdrage beschikbaar heeft gesteld en dat niet nodig is om het woningtekort terug te dringen tot 1,5%. Wanneer dit deel niet meegerekend wordt, is de onherroepelijke plancapaciteit ruim voldoende voor de resterende woningbouwopgave van ongeveer 2.500 woningen.

Figuur 3-23 Plancapaciteit naar status en woningbouwopgave in stedelijke regio's Gelderland



De woningproductie in de gemeenten in de Stadsregio Arnhem-Nijmegen is in de afgelopen jaren minder geweest dan de planning uit het convenant. Voor de komende twee jaar wordt verwacht dat, in lijn met het convenant, ongeveer 4.500 woningen per jaar worden opgeleverd. De provincie Gelderland acht dit een reële schatting van de woningproductie en ook in het licht van de beschikbare plancapaciteit lijkt deze planning mogelijk. Om te voldoen aan de woningbouwafspraken is het echter niet voldoende.

Figuur 3-24 Planning woningbouw naar jaar volgens opgave gemeenten stadsregio Arnhem-Nijmegen

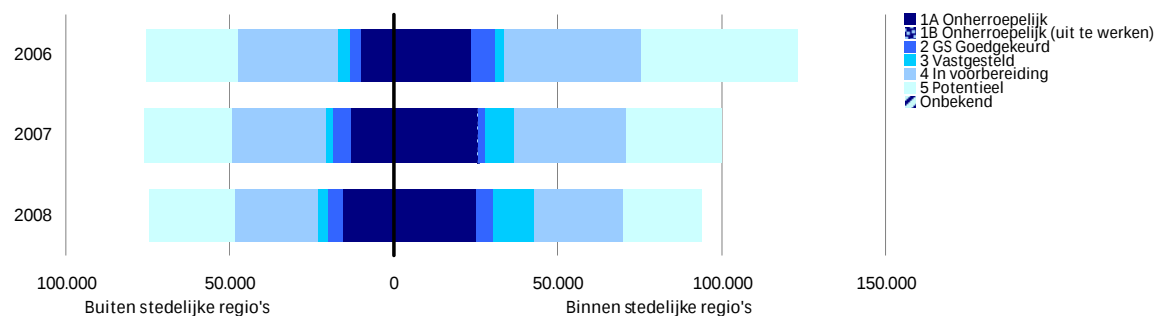


3.5.2 Binnenstedelijk bouwen en restrictief beleid

In Figuur 3-25 is weergegeven hoe de plancapaciteit in de provincie Gelderland per 1 januari 2008 zich verhoudt tot de capaciteit in eerdere jaren. Daarbij is een on-

derscheid gemaakt naar capaciteit binnen en buiten de stedelijke regio's. Uit de gegevens blijkt dat de totale capaciteit binnen de stedelijke regio's is afgenomen, terwijl deze daarbuiten nagenoeg constant is gebleven. De afname in de stedelijke regio's komt voornamelijk voor rekening van de zachte plannen; het aantal harde plannen is in de afgelopen jaren juist toegenomen. Dat laatste is ook buiten de stedelijke regio's het geval.

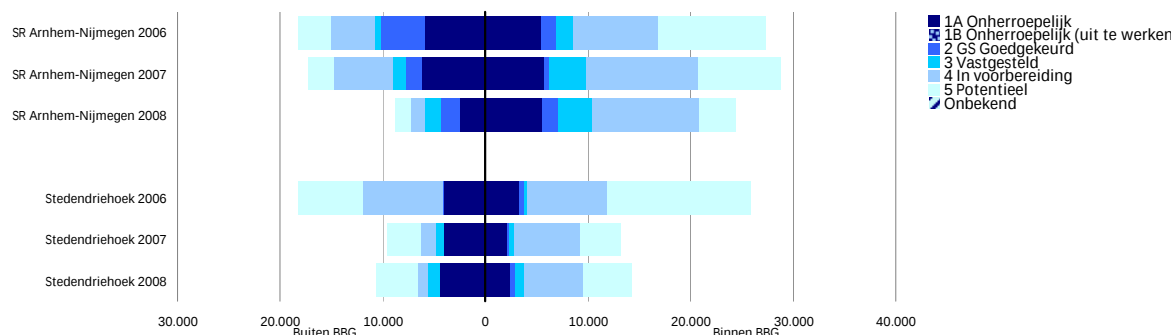
Figuur 3-25 Ontwikkeling plancapaciteit provincie Gelderland naar planstatus en ligging



In de Stadsregio Arnhem-Nijmegen is in de afgelopen jaren 49% van de woningproductie op binnenstedelijke locaties gerealiseerd. Van de nu bekende plannen is deels bekend of ze binnen of buiten de BBG-contouren liggen. Van de harde planning ligt tussen de 44% en 75% binnen BBG; van de totale planvoorraad is dat zelfs 55% tot 80%. Het aandeel binnenstedelijke woningproductie zal de komende jaren dus waarschijnlijk toenemen.

Wat betreft binnenstedelijk bouwen lijkt het grootste deel van de plannen in beide regio's zich binnen de BBG-contouren te bevinden. Deze cijfers zijn echter niet volledig en een duidelijke uitspraak is daarom niet mogelijk. Op basis van de beschikbare gegevens lijkt de doelstelling om 40% binnen bestaand bebouwd gebied te bouwen in beide regio's haalbaar. Ook in vergelijking met de feitelijke productie in de afgelopen jaren is in beide regio's sprake van een toename van de ruimte voor binnenstedelijk bouwen.

Figuur 3-26 Ontwikkeling plancapaciteit stedelijke regio's Gelderland naar planstatus en locatietype

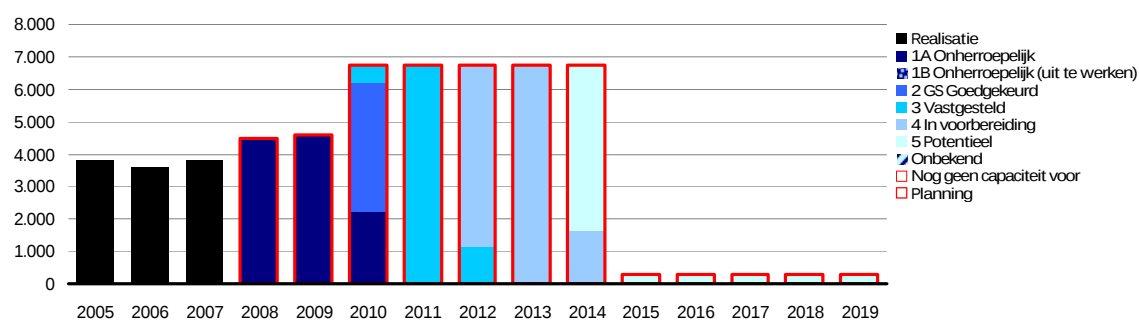


NB: de hier gepresenteerde cijfers voor de Stadsregio Arnhem-Nijmegen zijn onvolledig.

3.5.3 Vooruitblik plancapaciteit 2010 en verder

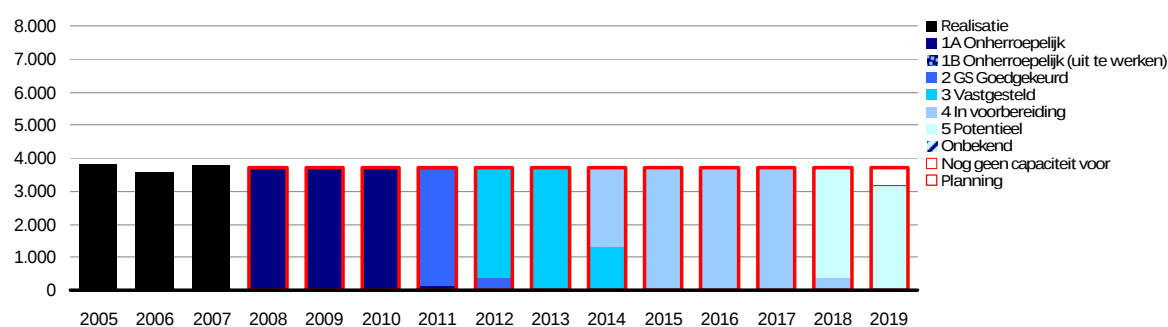
In Figuur 3-27 is de planning van de regiogemeenten in de Stadsregio Arnhem-Nijmegen voor de woningbouw weergegeven. Het blijkt dat de regiogemeenten vooral voor de periode 2010 – 2014 nog een groot aantal opleveringen verwachten. Voor de daaropvolgende periode zijn nog nauwelijks plannen gemaakt, of deze plannen zijn nog niet opgegeven.

Figuur 3-27 Plan capaciteit Stadsregio Arnhem – Nijmegen naar jaar volgens opgave gemeenten

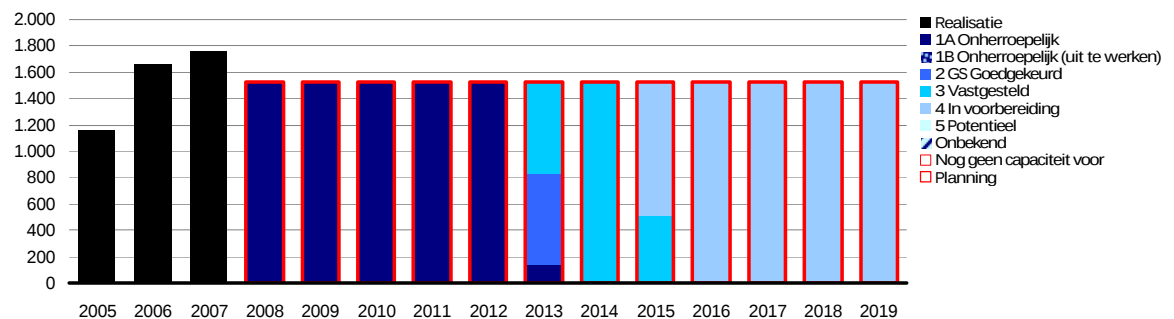


Ten opzichte van de gemiddelde bouwproductie in de afgelopen jaren (Figuur 3-28) gaat de planning uit van bijna een verdubbeling tussen 2010 en 2014. Wanneer het gemiddelde productieniveau wordt gehandhaafd in de komende jaren blijkt er per 1 januari 2008 voldoende harde plancapaciteit te zijn voor de woningproductie tot eind 2014. De bestaande zachte plancapaciteit is voldoende om ook in de jaren daarna de woningproductie op dit niveau te handhaven.

Figuur 3-28 Plan capaciteit Stadsregio Arnhem – Nijmegen naar jaar bij gemiddelde woningproductie



Figuur 3-29 Plancapaciteit regio Stedendriehoek naar jaar bij gemiddelde woningproductie



Voor een deel van de regio Stedendriehoek is de fasering na 2010 niet bekend. Daarom wordt in Figuur 3-29 alleen de capaciteit bij de gemiddelde woningproductie van de afgelopen jaren getoond. Uit die figuur blijkt dat de huidige onherroepelijke plancapaciteit, hoewel onvoldoende voor het voltooien van de woningbouwopgave, bij het huidige bouwtempo volstaat tot eind 2013. Daarna is nog voor ongeveer twee-en-een-half jaar capaciteit in overige harde plannen beschikbaar. Nu al zijn er voldoende plannen in voorbereiding om tot 2019 te kunnen verdergaan met de woningbouw in het huidige tempo.

3.6 Provincie Flevoland

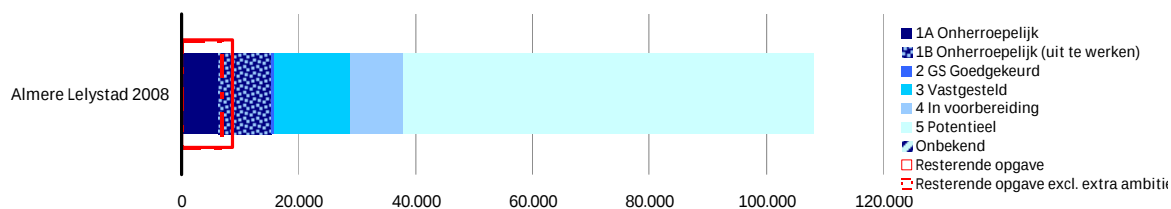
	Afspraak	Productie 2005 - 2007	Gemid- deld per jaar	Resteren- de opgave	Onherroepelijke capaciteit		Overig harde capaciteit		Zachte capaciteit		Totale capaciteit	
					Aantal	Jaren	Aantal	Jaren	Aantal	Jaren	Aantal	Jaren
Almere Lelystad	12.982	4.296	1.432	8.686	6.110	4,3	22.764	15,9	79.251	55,3	108.125	75,5
Overig Flevoland		1.891	630		2.726	4,3	6.553	10,4	10.325	16,4	19.604	31,1

In Flevoland zijn afspraken gemaakt met de BLS-regio Almere-Lelystad over de woningproductie. Deze regio dient in de periode 2005 – 2009 in totaal 13.100 woningen op te leveren.

3.6.1 Plancapaciteit en woningbouwafspraken 2005 – 2009

Figuur 3-30 geeft weer hoe de resterende woningbouwopgave in de stedelijke regio Almere-Lelystad zich verhoudt tot de plancapaciteit per 1 januari 2008. Het blijkt dat er onvoldoende onherroepelijke plancapaciteit is om de opgave inclusief inspanningsverplichting van in totaal 12.982 woningen tot een goed einde te brengen; tegenover een resterende opgave van bijna 8.700 woningen staat een onherroepelijke plancapaciteit van ruim 6.100 woningen. Ook ten opzichte van de resultaatverplichting van 10.982 woningen is de capaciteit ontoereikend, maar het verschil is in dat geval klein.

Figuur 3-30 Plan capaciteit en resterende woningbouwopgave stedelijke regio Almere-Lelystad



Uit Figuur 3-31 blijkt dat de woningproductie in de afgelopen jaren is achtergebleven bij de planning inclusief inspanningsverplichting uit het convenant. Wanneer de inspanningsverplichting niet meegerekend wordt, is de planning in 2005 en 2006 vrijwel gehaald. De verwachting van beide gemeenten is dat de productie in de komende jaren zal toenemen, maar dat de versnelling onvoldoende zal zijn om aan de afspraken te kunnen voldoen.

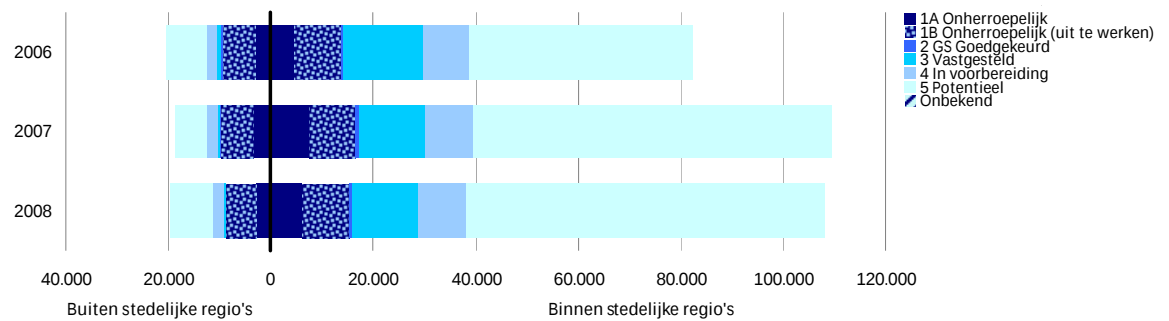
Figuur 3-31 Planning woningbouw naar jaar volgens opgave gemeenten regio Almere-Lelystad



3.6.2 Binnenstedelijk bouwen en restrictief beleid

De regio Almere-Lelystad heeft geen onderscheid gemaakt bij de opgave van de plannen tussen binnenstedelijke locaties en uitleglocaties. Er wordt daarom (zie Figuur 3-32) alleen vergeleken tussen de capaciteit binnen en buiten de stedelijke regio. Het blijkt uit de figuur dat de harde capaciteit in beide gebieden nagenoeg constant is gebleven; er zijn in de afgelopen jaren nauwelijks nieuwe plannen vastgesteld. Een belangrijke reden hiervoor is mogelijk dat de gemeenteraad van Almere uitdrukkelijk heeft besloten geen nieuwe plannen vast te stellen totdat er een oplossing is voor de vervoersknelpunten tussen Amsterdam en Almere. Wel zijn er in de stedelijke regio veel meer zachte plannen bijgekomen. Dit zijn vooral de plannen voor de ontwikkeling van Almere-Pampus.

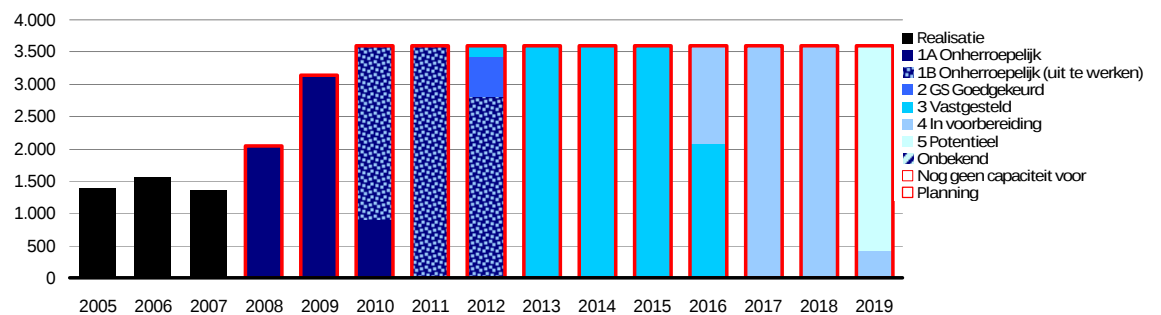
Figuur 3-32 Ontwikkeling plancapaciteit stedelijke regio's Flevoland naar planstatus en ligging



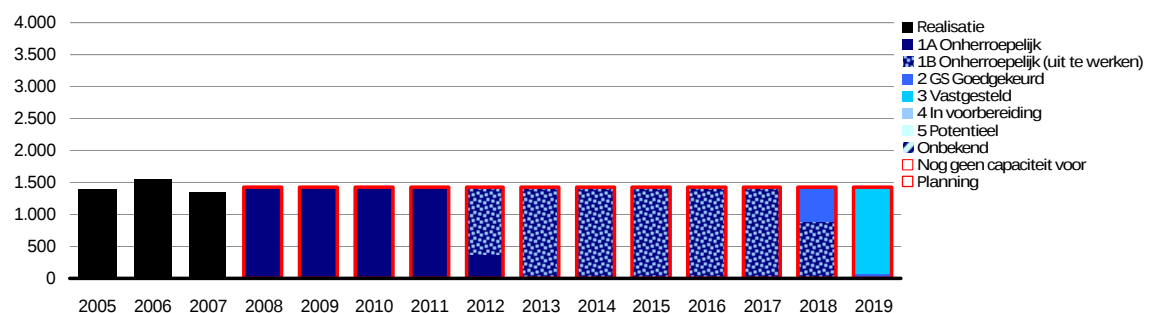
3.6.3 Vooruitblik plancapaciteit 2010 en verder

Uit Figuur 3-33 en Figuur 3-34 blijkt dat de gemeenten Almere en Lelystad streven naar een sterke toename van de woningproductie, naar een niveau van circa 3.500 woningen per jaar in het kader van de schaa sprong Almere. Op dat tempo is er nog harde plancapaciteit tot halverwege 2016 en ruim voldoende potentiële capaciteit voor de jaren daarna. In totaal is er bij het bouwtempo van de afgelopen jaren, minder dan 1.500 woningen gemiddeld per jaar, nog capaciteit voor meer dan 75 jaar. Het knelpunt in deze regio zit op langere termijn dan ook niet bij de beschikbaarheid van voldoende plancapaciteit. De berekende woningbehoefte voor de regio zonder de schaa sprong bedraagt ongeveer 2.000 woningen per jaar. Ook daarvoor is dus voldoende capaciteit voor de komende jaren.

Figuur 3-33 Plan­capaciteit Almere-Lelystad naar jaar volgens gemeentelijke planning



Figuur 3-34 Plan­capaciteit Almere-Lelystad naar jaar bij gemiddelde woningproductie



3.7 Provincie Utrecht

	Afspraak	Productie 2005 - 2007	Gemid- deld per jaar	Resteren- de opgave	Onherroepelijke capaciteit		Overig harde capaciteit		Zachte capaciteit		Totale capaciteit	
					Aantal	Jaren	Aantal	Jaren	Aantal	Jaren	Aantal	Jaren
BRU	23.695	12.223	4.074	11.472	7.269	1,8	13.321	3,3	11.352	2,8	31.942	7,8
Amersfoort	9.700	4.302	1.434	5.398	2.550	1,8	9.877	6,9	1.724	1,2	14.151	9,9
Overig Utrecht		2.793	931		4.856	5,2	6.093	6,5	4.322	4,6	15.271	16,4

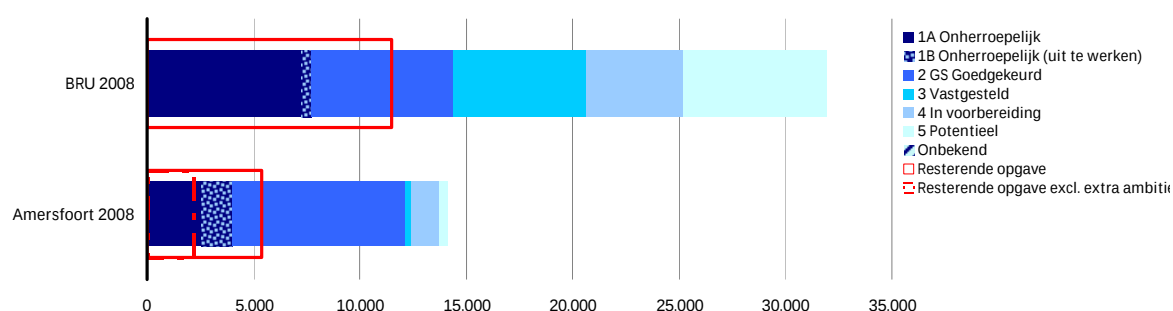
In de provincie Utrecht zijn met twee regio's afspraken gemaakt: het BRU-gebied (de regio rond de gemeente Utrecht zelf) en de regio Amersfoort. De totale opgave bedraagt 23.695 woningen voor BRU en 9.700 woningen voor de regio Amersfoort.

3.7.1 Plancapaciteit en woningbouwafspraken 2005 – 2009

Uit de overzichtstabel en uit Figuur 3-35 blijkt dat de plancapaciteit in beide stedelijke regio's in de provincie Utrecht onvoldoende is om de resterende woningbouwopgave uiterlijk in 2009 te realiseren. In het BRU-gebied resteert nog een opgave van bijna 11.500 woningen. De plancapaciteit in onherroepelijke plannen van 7.269 woningen is ruim onvoldoende om in de komende jaren nog aan de afspraken te kunnen voldoen.

Ook in de regio Amersfoort is een behoorlijk tekort aan plancapaciteit; voor de bijna 5.400 woningen die daar nog gerealiseerd moeten worden is slechts een onherroepelijke capaciteit van ruim 2.500 woningen beschikbaar. Een deel van de opgave in de regio Amersfoort betreft echter een extra ambitie. Wanneer dat deel van 3.242 woningen niet wordt meegeteld, resteert een opgave van 2.156 woningen. De plancapaciteit in onherroepelijke bestemmingsplannen is in dat geval voldoende.

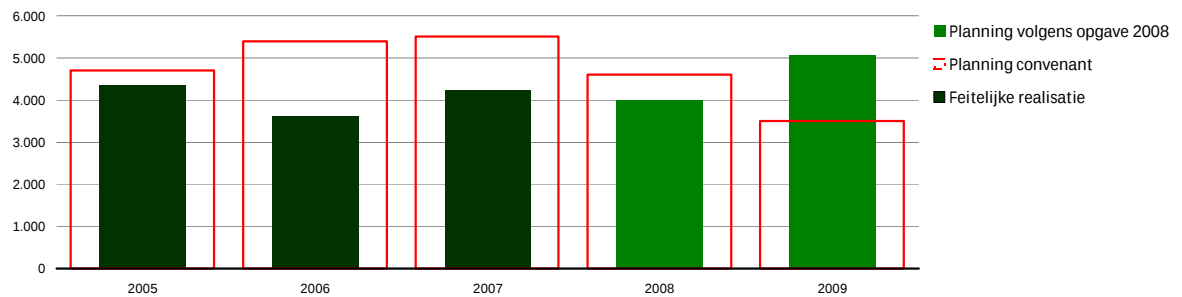
Figuur 3-35 Plancapaciteit en resterende woningbouwopgave stedelijke regio's Utrecht



Ten opzichte van de planning uit het convenant is de woningbouw in beide regio's in de afgelopen jaren achtergebleven (Figuur 3-36 en Figuur 3-37). Voor de regio Amersfoort geldt dat wanneer de extra ambitie niet meegerekend wordt, er in 2005 vrijwel voldoende woningen zijn opgeleverd. In de jaren daarna is echter die doelstelling net zo hoog. Voor het komende jaar is het deel van de opgave in Amersfoort waarvoor BLS beschikbaar is erg laag, circa 500 woningen. Een deel van

de achterstanden ten opzichte van de taakstelling exclusief extra ambitie kan dus wellicht worden ingelopen.

Figuur 3-36 Planning woningbouw naar jaar volgens opgave gemeenten regio BRU



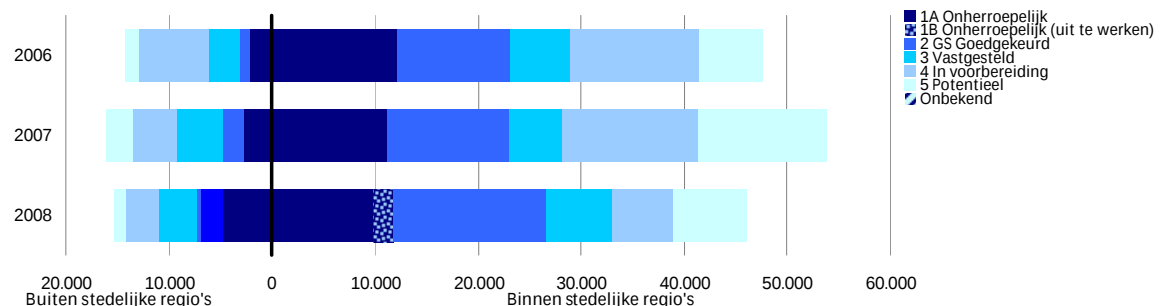
Figuur 3-37 Planning woningbouw naar jaar volgens opgave gemeenten regio Amersfoort



3.7.2 Binnenstedelijk bouwen en restrictief beleid

In alle afgelopen jaren ligt de capaciteit binnen de stedelijke regio's in de provincie Utrecht hoger dan de capaciteit daarbuiten (Figuur 3-38). Ook is in de figuur te zien dat in de afgelopen jaren de harde capaciteit zowel binnen als buiten de stedelijke regio's is toegenomen. Relatief gezien heeft zowel van de harde als van de totale capaciteit een verschuiving plaatsgevonden naar het gebied buiten de stedelijke regio's.

Figuur 3-38 Ontwikkeling plancapaciteit provincie Utrecht naar planstatus en ligging



In de periode 2001 – 2006 is in de regio Amersfoort 32% binnenstedelijk gebouwd en in het BRU-gebied 31%. In vergelijking daarmee is het aandeel binnen BBG van de plancapaciteit zeer groot: 80% in de regio Amersfoort en 95% in het BRU-gebied.

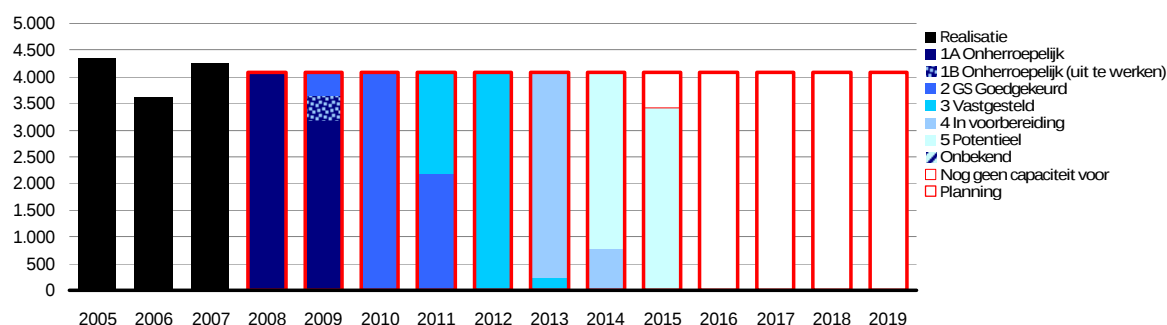
Hierbij is echter een afwijkende definitie van binnenstedelijk gehanteerd, zodat het maken van een reële vergelijking niet mogelijk is.

3.7.3 Vooruitblik plancapaciteit 2010 en verder

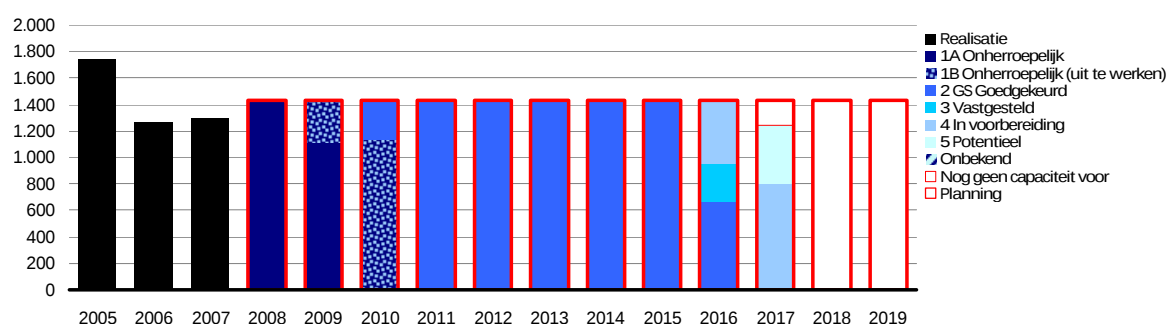
Voor beide regio's in de provincie Utrecht is geen planning van de woningbouw bekend. Daarom is in Figuur 3-39 en Figuur 3-40 alleen weergegeven in hoeverre de plancapaciteit volstaat bij een bouwtempo gelijk aan dat in de afgelopen jaren.

In beide regio's blijkt het beeld niet rooskleurig te zijn. De situatie in het BRU-gebied is het minst positief; er is daar bij het huidige bouwtempo nog slechts capaciteit tot eind 2015. Om ook in de jaren daarna de productie op niveau te kunnen houden is het nodig om snel nieuwe locaties te zoeken. In mindere mate geldt dit ook voor de regio Amersfoort; daar is de huidige planvoorraad eind 2017 opgebruikt.

Figuur 3-39 Plancapaciteit stedelijke regio BRU naar jaar bij gemiddelde woningproductie



Figuur 3-40 Plancapaciteit stedelijke regio Amersfoort naar jaar bij gemiddelde woningproductie



3.8 Provincie Noord-Holland

	Afspraak	Productie 2005 - 2007	Gemid- deld per jaar	Resteren- de opgave	Onherroepelijke capaciteit		Overig harde capaciteit		Zachte capaciteit		Totale capaciteit	
					Aantal	Jaren	Aantal	Jaren	Aantal	Jaren	Aantal	Jaren
Stadsregio Amsterdam	43.000	29.157	9.719	13.843	18.421	1,9	14.439	1,5	98.175	10,1	131.035	13,5
Hilversum	8.900	2.488	829	6.412	1.358	1,6	2.568	3,1	8.961	10,8	12.887	15,5
Alkmaar	8.000	3.508	1.169	4.492	2.551	2,2	6.794	5,8	10.596	9,1	19.941	17,1
Haarlem	9.100	5.557	1.852	3.543	7.864	4,2	1.905	1,0	15.014	8,1	24.783	13,4
NH Overige BLS-regio's	26.000	11.553	3.851	14.447	11.773	3,1	11.267	2,9	34.571	9,0	57.611	15,0
Overig Noord-Holland		4.922	1.641		3.518	2,1	7.606	4,6	30.215	18,4	41.339	25,2

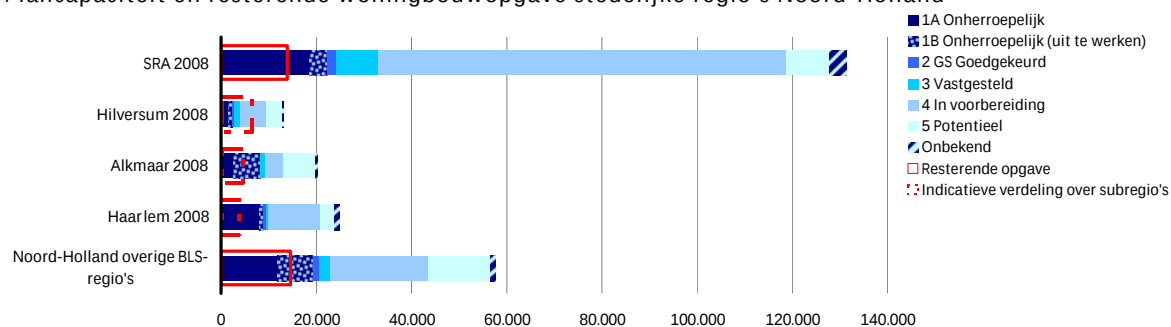
De grootste regio in de provincie Noord-Holland waarmee afspraken zijn gemaakt is de Stadsregio Amsterdam. Daarnaast zijn afspraken gemaakt met de regio's rond Hilversum, Alkmaar en Haarlem. Deze regio's vormen tezamen één regio in het kader van de woningbouwafspraken. Compensatie tussen regio's is dus mogelijk.

3.8.1 Plan capaciteit en woningbouwafspraken 2005 – 2009

De totale opgave voor de Stadsregio Amsterdam bedraagt 43.000 woningen. Daarvan zijn er in de afgelopen jaren al ruim 29.000 gerealiseerd, zodat nog een opgave van bijna 14.000 woningen resteert. In vergelijking daarmee is de onherroepelijke plancapaciteit van ruim 18.000 woningen voldoende. In verhouding tot de productie van de afgelopen jaren is deze capaciteit echter erg beperkt.

De overige regio's in Noord-Holland hebben samen een tekort aan onherroepelijke plancapaciteit (zie ook Figuur 3-41). Tegenover een resterende afspraak van bijna 14.500 woningen staat een onherroepelijke plancapaciteit van minder dan 12.000 woningen. Dat tekort ligt grotendeels in de regio Hilversum en in mindere mate in de regio rond Alkmaar. De regio Haarlem heeft juist een behoorlijke overmaat aan onherroepelijke plancapaciteit.

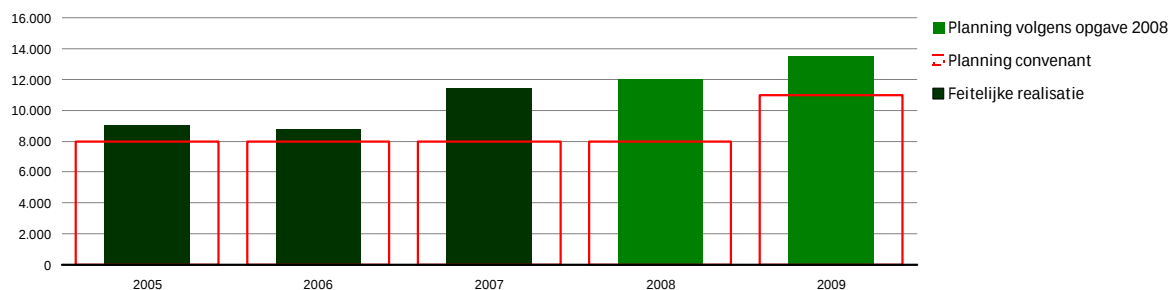
Figuur 3-41 Plan capaciteit en resterende woningbouwopgave stedelijke regio's Noord-Holland



De planning van de gemeenten in de stadsregio Amsterdam gaat uit van een stijging van de woningproductie in 2008 en 2009 (Figuur 3-42). Voor deze planning is momenteel onvoldoende harde plancapaciteit. Het is echter ook niet nodig om de komende jaren zoveel meer te bouwen; het gemiddelde bouwtempo in de afgelo-

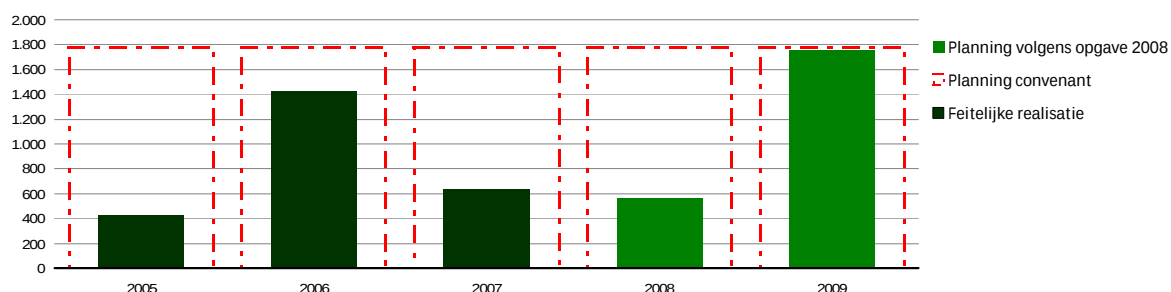
pen jaren is al hoger geweest dan voor het realiseren van de totale opgave nodig zou zijn.

Figuur 3-42 Planning woningbouw naar jaar volgens opgave gemeenten stadsregio Amsterdam

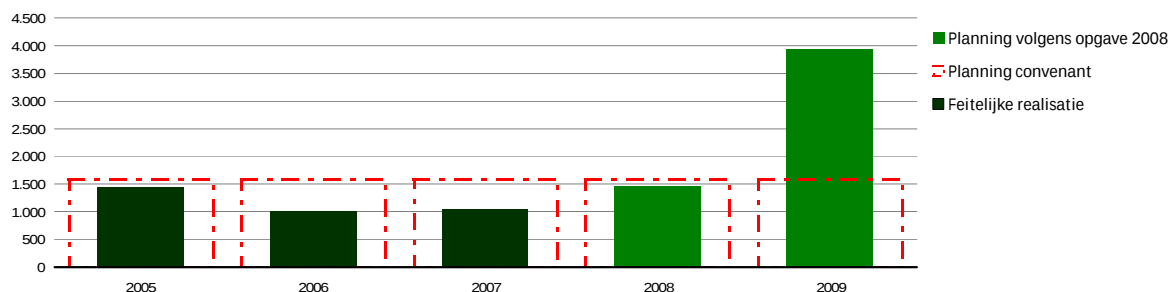


In alle overige BLS-regio's in Noord-Holland (Figuur 3-43, Figuur 3-44 en Figuur 3-45) wordt een sterke stijging van de woningproductie voorzien. In twee van de drie regio's is dat met het oog op de woningbouwafspraken ook hard nodig; in de regio's Hilversum en Alkmaar is in geen van de afgelopen jaren genoeg gebouwd in vergelijking met de indicatieve planning uit het convenant. In de regio Hilversum zijn de afspraken zelfs wanneer de beoogde versnelling wel slaagt al niet meer haalbaar; de beide andere regio's zouden bij een iets opgevoerd bouwtempo beide nog kunnen voldoen aan de opgave uit het convenant. Daarvoor lijkt echter vooral in Alkmaar te weinig onherroepelijke plancapaciteit beschikbaar.

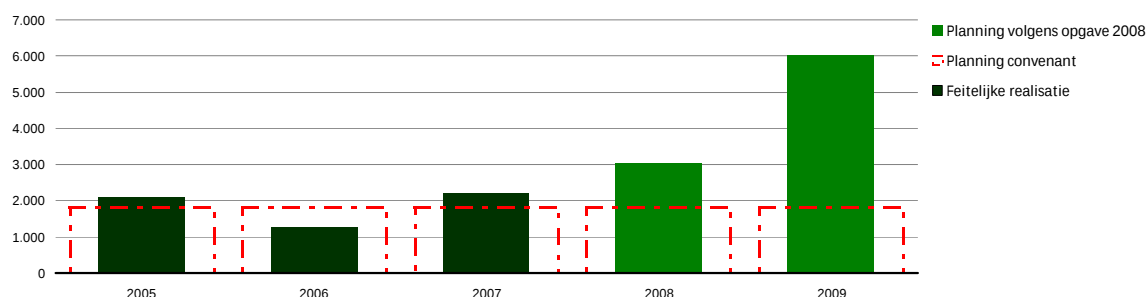
Figuur 3-43 Planning woningbouw naar jaar volgens opgave gemeenten regio Hilversum



Figuur 3-44 Planning woningbouw naar jaar volgens opgave gemeenten regio Alkmaar



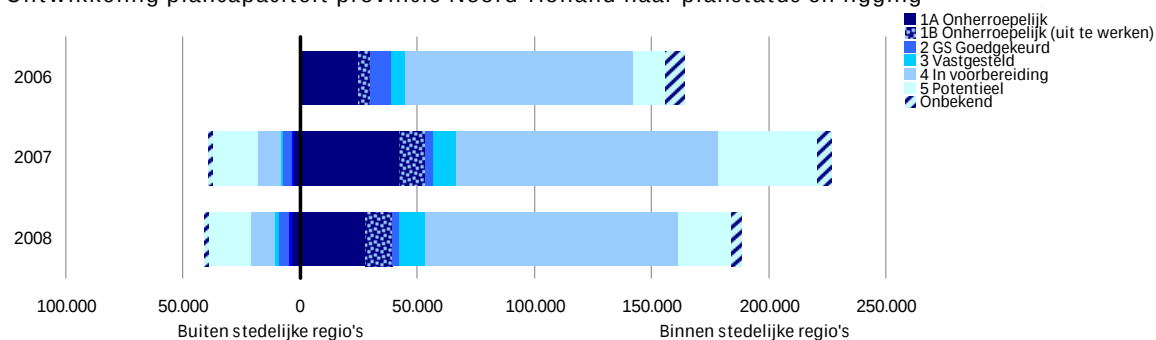
Figuur 3-45 Planning woningbouw naar jaar volgens opgave gemeenten regio Haarlem



3.8.2 Binnenstedelijk bouwen en restrictief beleid

Figuur 3-46 geeft inzicht in de ontwikkeling van de plancapaciteit in de provincie Noord-Holland naar planstatus en ligging binnen of buiten de stedelijke regio's. Het valt op dat in het afgelopen jaar de plancapaciteit binnen de stedelijke regio's, zowel in totaal als alleen de harde capaciteit, afgenomen is. Buiten de stedelijke regio's is de capaciteit juist toegenomen, zodat er sprake is van een verschuiving van het zwaartepunt van de woningbouw in de richting van het landelijk gebied.

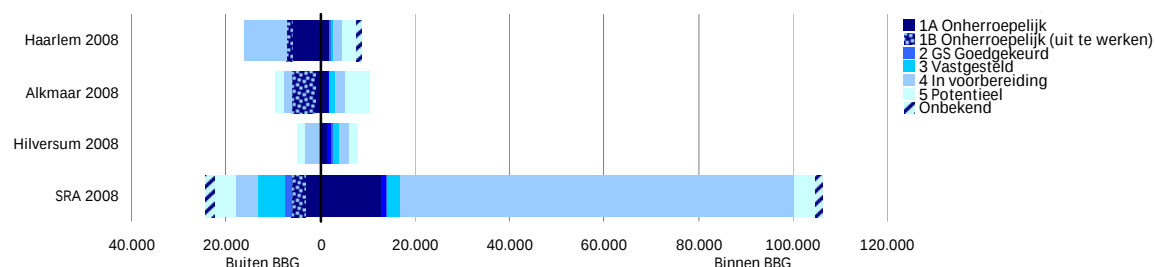
Figuur 3-46 Ontwikkeling plancapaciteit provincie Noord-Holland naar planstatus en ligging



N.B. De capaciteit buiten de stedelijke regio's is in 2006 niet geïnventariseerd.

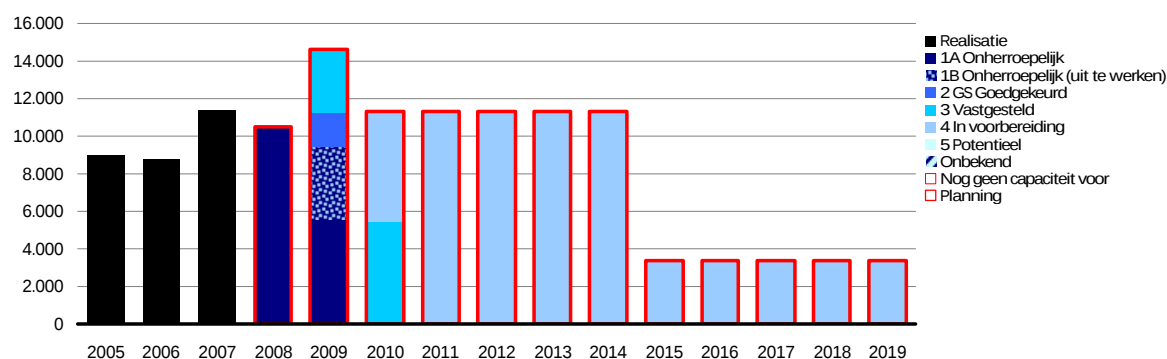
Figuur 3-47 laat zien dat vooral in de Stadsregio Amsterdam er veel binnenstedelijke plannen zijn. In de andere regio's is het aandeel binnenstedelijke capaciteit kleiner, maar bedraagt het nog altijd circa 47%. In vergelijking met de productie in de afgelopen jaren is dat een afname; in de periode 2001 – 2007 werd in deze regio's gemiddeld 57% van de woningen binnen bestaand bebouwd gebied gerealiseerd. Voor de Stadsregio Amsterdam geldt het omgekeerde; tegenover een realisatiepercentage van 50% binnen BBG2000 staat een aandeel plancapaciteit binnen bestaand bebouwd gebied van 81%.

Figuur 3-47 Ontwikkeling plancapaciteit stedelijke regio's Noord-Holland naar planstatus en locatietype



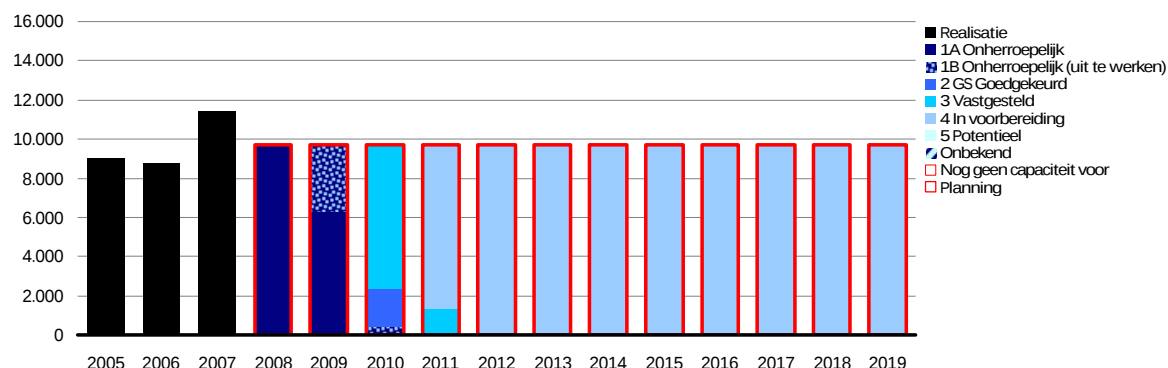
3.8.3 Vooruitblik plancapaciteit 2010 en verder

Figuur 3-48 Plancapaciteit Stadsregio Amsterdam naar jaar volgens opgave gemeenten

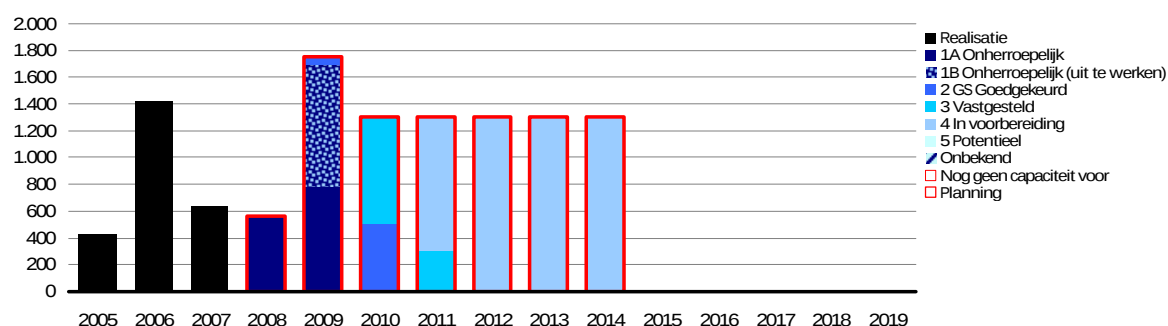


In Figuur 3-48 is de plancapaciteit naar planstatus in de stadsregio Amsterdam afgezet tegen de planning van de gemeenten in die regio. Er blijkt dat er bij het gewenste bouwtempo al heel snel geen harde plancapaciteit meer voorradig is; de harde planvoorraad is al halverwege 2010 uitgeput. Met de kanttekening dat de gegevens van de gemeente Amsterdam het niet toestaan om duidelijke conclusies te trekken over de beschikbaarheid van voldoende harde capaciteit lijkt de productie in deze regio toch te gaan afnemen binnen enkele jaren; er is te weinig capaciteit in harde plannen aanwezig om op hoog tempo door te kunnen gaan met de woningproductie. Dat blijkt ook uit Figuur 3-49, waar de plancapaciteit is afgezet tegen het gemiddelde bouwtempo van de afgelopen jaren.

Figuur 3-49 Plancapaciteit Stadsregio Amsterdam naar jaar bij gemiddelde woningproductie



Figuur 3-50 Plancapaciteit stedelijke regio Hilversum naar jaar volgens opgave gemeenten



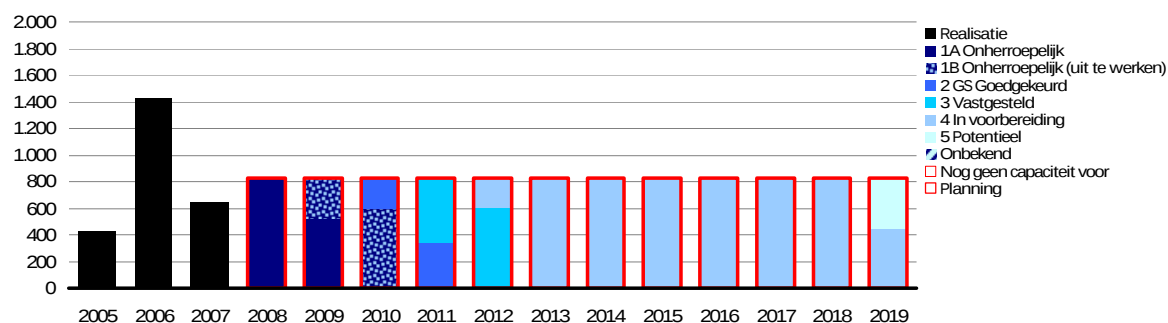
Figuur 3-50 en Figuur 3-51 laten hetzelfde zien voor de stedelijke regio Hilversum. Het blijkt dat daar het gewenste bouwtempo niet gehaald kan worden vanwege een gebrek aan onherroepelijke plancapaciteit. De huidige onherroepelijke plancapaciteit volstaat slechts tot halverwege 2009. Daarna zijn er nog harde plannen tot begin 2011, maar voor lagere jaren moeten plannen nog vastgesteld worden¹⁵. Opvallend is verder dat de regiogemeenten zelf nog geen plannen hebben voor na 2014.

In een scenario waarbij gemiddeld jaarlijks evenveel woningen worden opgeleverd als in de afgelopen jaren – circa 800 per jaar – is het beeld iets rooskleuriger. In dat scenario volstaat de huidige harde plancapaciteit voor de woningproductie tot eind 2012. Ook in dit scenario is de onherroepelijke plancapaciteit op korte termijn echter een knelpunt; plannen voor de woningbouw in 2009 en 2010 moeten nog uitgewerkt worden, waardoor waarschijnlijk vertraging optreedt.

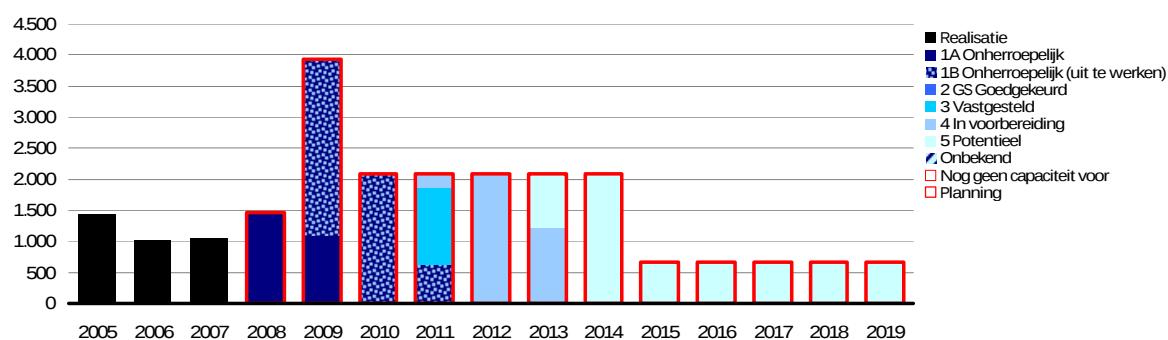
voetnoot

¹⁵ Tot de zachte plannen behoort de Bloemendalerpolder; de woningbouw hier start waarschijnlijk wel binnen enkele jaren.

Figuur 3-51 Plancapaciteit stedelijke regio Hilversum naar jaar bij gemiddelde woningproductie

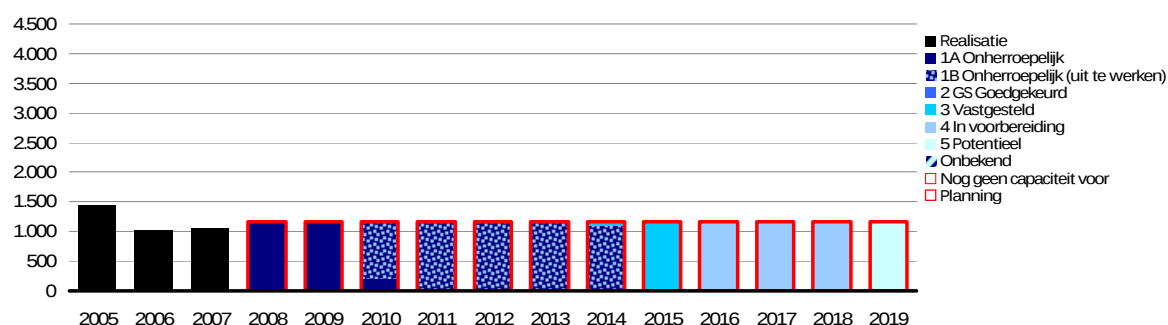


Figuur 3-52 Plancapaciteit stedelijke regio Alkmaar naar jaar volgens opgave gemeenten

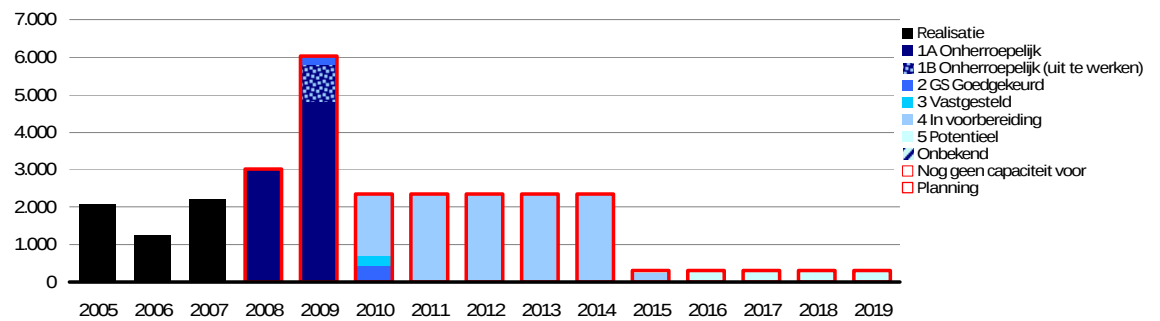


De gemeenten rond Alkmaar gaan in hun planning uit van een piek in de woningproductie in 2009 (Figuur 3-52). Voor deze gewenste productie is echter onvoldoende onherroepelijke plancapaciteit beschikbaar. Het scenario met een gemiddelde woningproductie is realistischer, hoewel ook in dat geval de onherroepelijke capaciteit maar juist voldoende is om tot begin 2010 door te gaan met de woningbouw (Figuur 3-53). Wel is er in deze regio veel capaciteit beschikbaar in uitwerkingsplannen.

Figuur 3-53 Plancapaciteit stedelijke regio Alkmaar naar jaar bij gemiddelde woningproductie

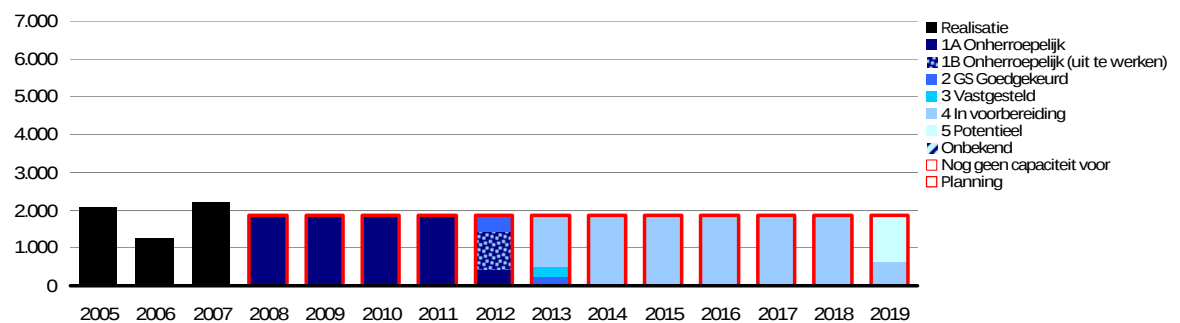


Figuur 3-54 Plan capaciteit stedelijke regio Haarlem naar jaar volgens opgave gemeenten



Ook in de regio Haarlem geeft de planning aan dat de woningproductie in 2009 een piek bereikt en ook hier is de plan capaciteit onvoldoende om dit voornemen waar te maken (Figuur 3-54). Daarnaast zou deze planning betekenen dat de harde capaciteit begin 2010 al opgebruikt was; er zou dus vrijwel zeker sprake zijn van een terugval, omdat er niet tijdig nieuwe plannen vastgesteld zijn. Wel blijkt er in beide scenario's in deze regio voldoende ruimte te zijn om de woningproductie nog tot en met 2019 voort te zetten. Er is in nu al bekende plannen voldoende ruimte om in de komende twaalf jaar jaarlijks gemiddeld ongeveer 2.000 woningen op te leveren (Figuur 3-55).

Figuur 3-55 Plan capaciteit stedelijke regio Haarlem naar jaar bij gemiddelde woningproductie



3.9 Provincie Zuid-Holland

	Afspraak	Productie 2005 - 2007	Gemid- deld per jaar	Resteren- de opgave	Onherroepelijke capaciteit		Overig harde capaciteit		Zachte capaciteit		Totale capaciteit	
					Aantal	Jaren	Aantal	Jaren	Aantal	Jaren	Aantal	Jaren
Haaglanden	34.000	16.780	5.593	17.220	16.307	2,9	10.575	1,9	41.468	7,4	68.350	12,2
SRR	38.000	19.860	6.620	18.140	12.961	2,0	13.971	2,1	54.709	8,3	81.641	12,3
Holland-Rijnland	14.620	4.606	1.535	10.014	1.920	1,3	1.495	1,0	31.515	20,5	34.930	22,8
Drechtsteden	9.000	3.192	1.064	5.808	8.555	8,0	1.132	1,1	10.868	10,2	20.555	19,3
Overig Zuid-Holland		6.240	2.080		3.615	1,7	6.319	3,0	26.226	12,6	36.160	17,4

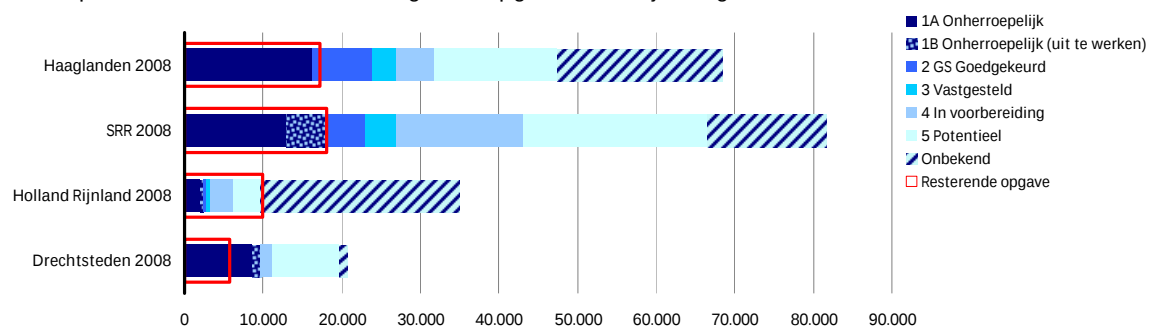
In de provincie Zuid-Holland zijn met vier aparte stedelijke regio's afspraken gemaakt: Haaglanden, Stadsregio Rotterdam, Holland-Rijnland en Drechtsteden. In totaal bedraagt de opgave meer dan 95.000 woningen.

3.9.1 Plancapaciteit en woningbouwafspraken 2005 – 2009

Figuur 3-56 geeft inzicht in de verhouding tussen de plancapaciteit naar planstatus en de resterende opgave in de vier stedelijke regio's. Uit de figuur blijkt dat alleen Drechtsteden daadwerkelijk voldoende onherroepelijke capaciteit heeft voor het voltooien van de resterende opgave. In de regio Haaglanden is de onherroepelijke capaciteit bijna toereikend; voor de resterende opgave van ruim 17.000 woningen is ruim 16.000 woningen plancapaciteit. Daarnaast heeft een groot deel van de plannen in Haaglanden een onbekende planstatus; mogelijk zitten hier nog plannen tussen waarvan de status feitelijk al onherroepelijk is.

Datzelfde beeld geldt voor de regio Holland-Rijnland, met dat verschil dat het tekort in onherroepelijke capaciteit daar vele malen groter is dan in Haaglanden. In de Stadsregio Rotterdam is ook een tekort aan onherroepelijke capaciteit, ter grootte van ruim 5.000 woningen. Er zijn in Rotterdam wel uitwerkingsplannen die onherroepelijk zijn, maar de woningbouw op deze locaties komt waarschijnlijk te laat op gang om nog meegeteld te kunnen worden voor de woningbouwafspraken 2005 – 2009.

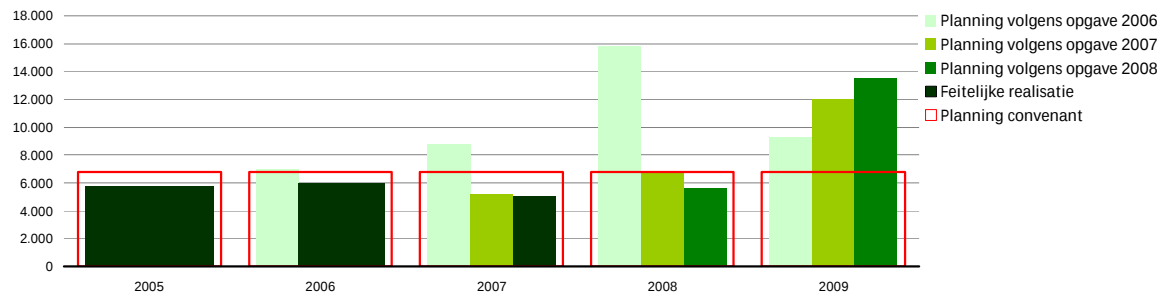
Figuur 3-56 Plancapaciteit en resterende woningbouwopgave stedelijke regio's Zuid-Holland



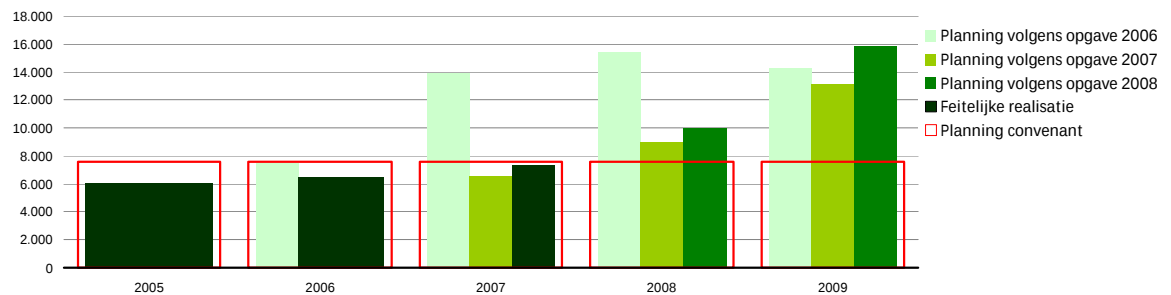
Uit de planning van de woningbouw in de regio Haaglanden blijkt dat de productie in de afgelopen jaren is achtergebleven bij de geplande realisaties uit het convenant (Figuur 3-57). De verwachting is dat dat komend jaar zo blijft, waarna de pro-

ductie in 2009 sterk zal toenemen en zo de opgelopen tekorten gecompenseerd worden. De onherroepelijke plancapaciteit lijkt echter onvoldoende voor een dergelijke versnelling.

Figuur 3-57 Planning woningbouw naar jaar volgens opgave gemeenten regio Haaglanden

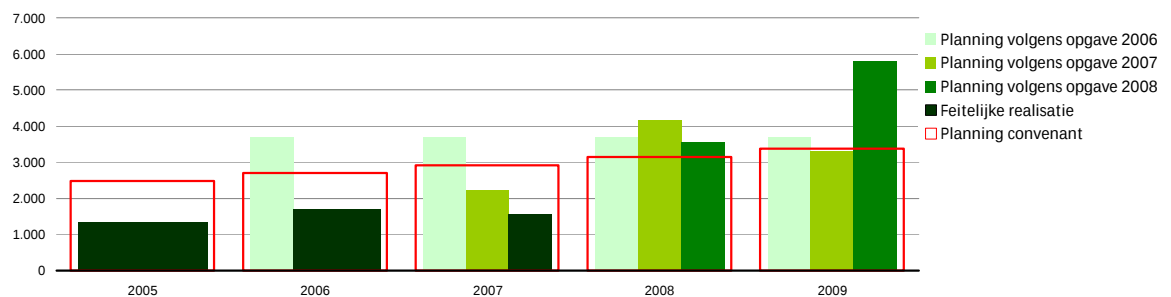


Figuur 3-58 Planning woningbouw naar jaar volgens opgave gemeenten regio SRR



Ook in de Stadsregio Rotterdam is de productie in de afgelopen jaren achtergebleven bij de planning. De productie is in 2007 wel iets gestegen ten opzichte van de voorgaande jaren en de verwachting is dat die stijging doorzet. De capaciteit in onherroepelijke plannen lijkt echter onvoldoende om deze stijging waar te gaan maken. Alleen wanneer de regiogemeenten al ver gevorderd zijn met het uitwerken van de onherroepelijke globale plannen is het eventueel mogelijk om de geplande productie te realiseren.

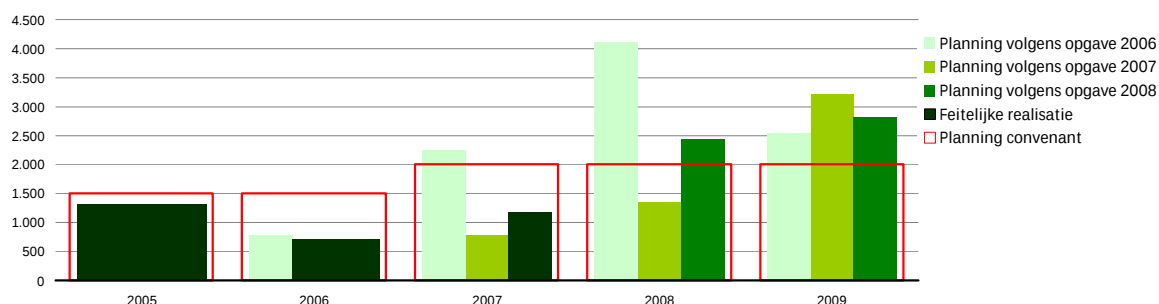
Figuur 3-59 Planning woningbouw naar jaar volgens opgave gemeenten regio Holland-Rijnland



In de regio's Holland-Rijnland en Drechtsteden is de productie nog sterker achtergebleven bij de planning dan in de andere twee regio's. Beide regio's voorzien voor de komende jaren een versnelling, maar verwachten desondanks niet dat de wo-

ningbouwafspraken gehaald kunnen worden. In de regio Holland-Rijnland lijkt een versnelling niet reëel gezien de kleine onherroepelijke planvoorraad. Wat dat betreft maakt de regio Drechtsteden duidelijk meer kans om de geplande versnelling waar te maken.

Figuur 3-60 Planning woningbouw naar jaar volgens opgave gemeenten regio Drechtsteden

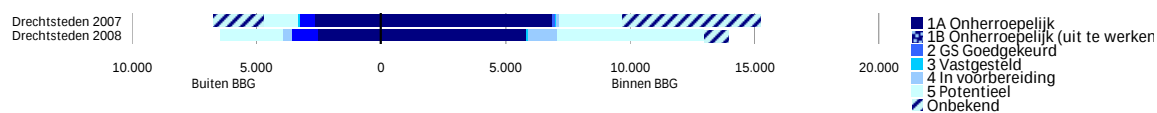


3.9.2 Binnenstedelijk bouwen en restrictief beleid

Alleen van de regio's Drechtsteden en Holland-Rijnland zijn gegevens beschikbaar over de verdeling tussen binnenstedelijke en uitleglocaties. Voor de laatstgenoemde regio's zijn de gegevens te onvolledig om betrouwbare uitspraken te kunnen doen over het aandeel binnenstedelijk bouwen. Voor de regio Drechtsteden zijn voldoende gegevens om een indicatie te krijgen van de binnenstedelijke woningproductie.

In de afgelopen jaren is in die regio 55% van de bruto nieuwbouw binnenstedelijk gerealiseerd. Van de totale planvoorraad per 1 januari 2008 ligt circa 68% binnen BBG. Van de voorraad harde plannen is dat ongeveer 62%. Er kan dus de komende jaren waarschijnlijk nog meer binnenstedelijk worden gebouwd dan de afgelopen jaren al gerealiseerd is. Het blijkt dat in de regio Drechtsteden (Figuur 3-61) de totale capaciteit zowel binnen- als buitenstedelijk is afgenomen. De harde capaciteit is echter buiten de BBG-contouren toegenomen, maar is daarbinnen afgenomen.

Figuur 3-61 Ontwikkeling plancapaciteit regio Drechtsteden naar planstatus en type locatie



NB: van een deel van de cijfers in de regio Drechtsteden is de ligging t.o.v. BBG onbekend.

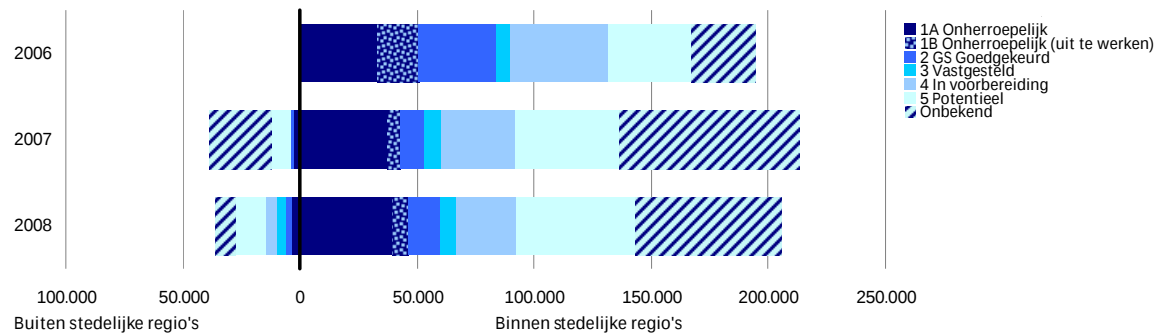
In vergelijking met de capaciteit binnen de stedelijke regio's is de capaciteit buiten die regio's in Zuid-Holland gering (Figuur 3-62)¹⁶. Wat vooral opvalt is de afname van de harde plancapaciteit tussen 2006 en 2007, die vergezeld gaat van een toename van de plancapaciteit met onbekende status; wellicht is het verschil voor een belangrijk deel te verklaren uit verschillen in de kwaliteit van de aangeleverde ge-

voetnoot

¹⁶ In 2006 is geen opgave gedaan van de plancapaciteit buiten de stedelijke regio's.

gevens. Verder neemt de harde plancapaciteit in 2007 toe, zowel binnen als buiten de stedelijke regio's.

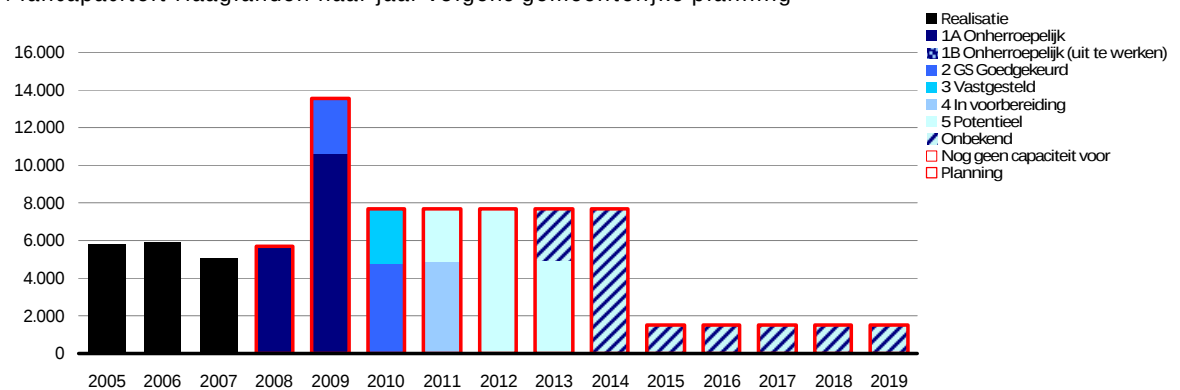
Figuur 3-62 Ontwikkeling plancapaciteit provincie Zuid-Holland naar planstatus en ligging



3.9.3 Vooruitblik plancapaciteit 2010 en verder

Een planning voor de woningproductie op langere termijn in de regio Haaglanden is gegeven in Figuur 3-63. Daaruit blijkt dat de huidige plannen van de gemeenten in die regio voorzien in een gemiddelde jaarlijkse productie van bijna 8.000 woningen in de periode 2010 – 2014 en van minder dan 2.000 woningen in de vijf jaren daarna. De gemeenten zelf geven voor 2009 een piekproductie op van ruim 13.500 woningen, maar dit lijkt met het oog op de lange termijn planning niet realistisch. Wanneer de gemeenten die planning wel kunnen halen is de harde capaciteit al eind 2010 uitgeput en moeten er dus snel nieuwe plannen worden vastgesteld om op langere termijn in het gewenste tempo door te kunnen bouwen. Opvallend is dat de regio Haaglanden, zeker in vergelijking met andere grootstedelijke regio's, nog weinig plannen heeft voor de periode 2015 – 2020.

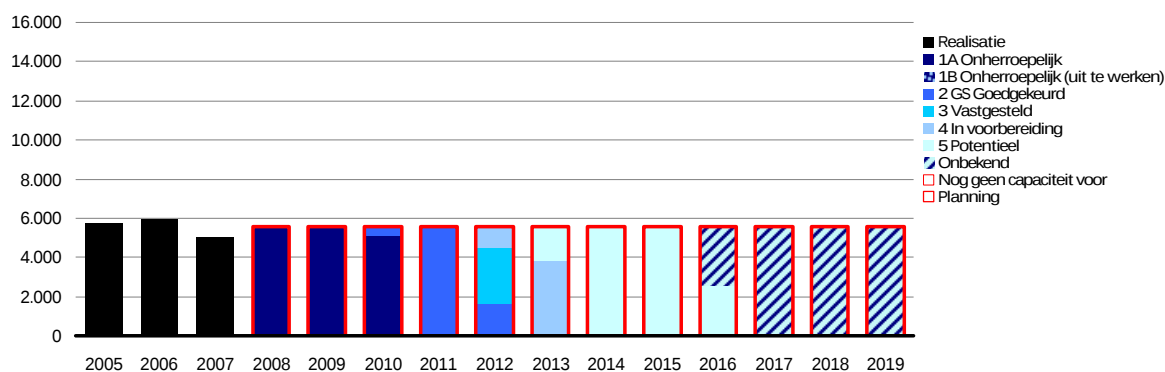
Figuur 3-63 Plancapaciteit Haaglanden naar jaar volgens gemeentelijke planning



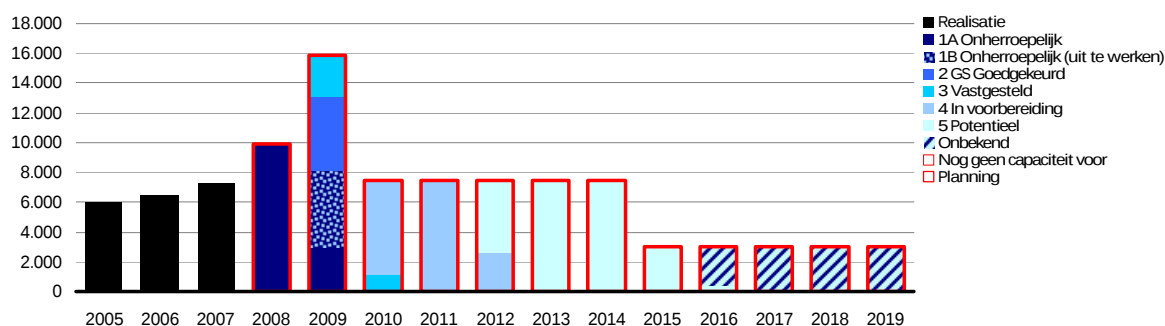
Bij een gemiddeld bouwtempo van minder dan 6.000 woningen per jaar, gelijk aan de gemiddelde productie in de afgelopen jaren (Figuur 3-64), is de harde plancapaciteit voldoende voor de productie tot eind 2012. Daarna is er nog voldoende capaciteit in de huidige plannen om tot 2019 het bouwtempo vol te houden. Na die tijd is de capaciteit dan ook nagenoeg uitgeput; dit scenario gaat uit van de bouw van

ruim 67.000 woningen tot en met 2020, waarvoor een capaciteit van ruim 68.000 woningen beschikbaar is.

Figuur 3-64 Plan capaciteit Haaglanden naar jaar bij gemiddelde woningproductie



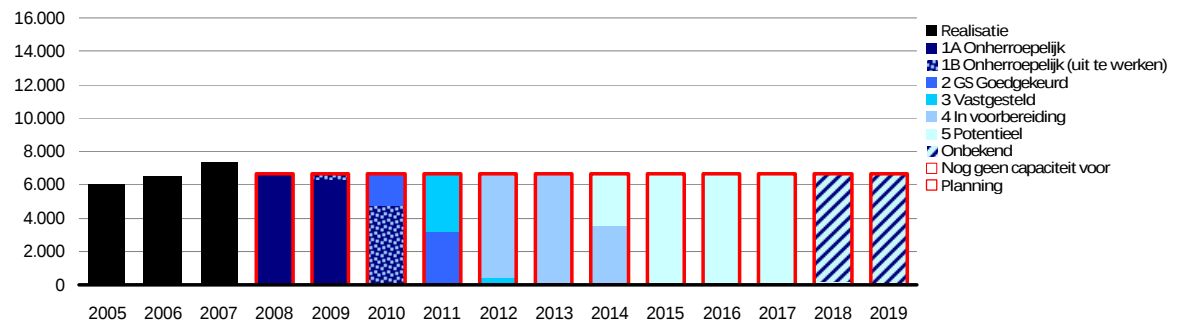
Figuur 3-65 Plan capaciteit Stadsregio Rotterdam naar jaar volgens gemeentelijke planning



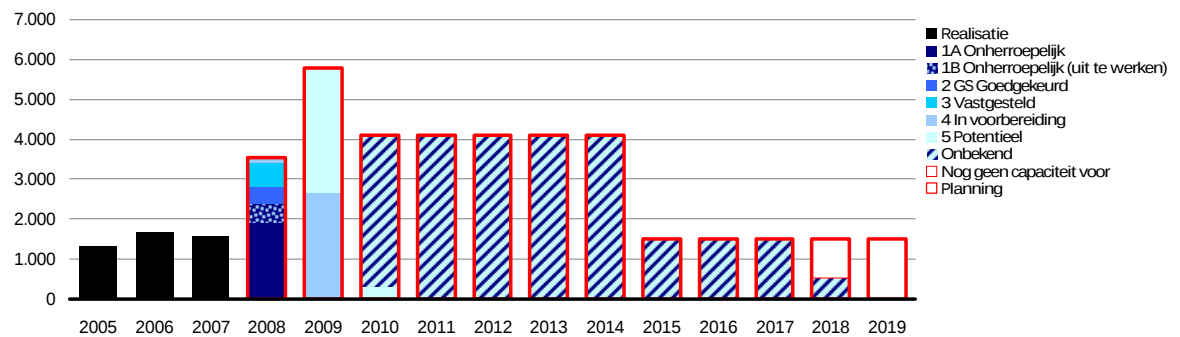
Ook in de Stadsregio Rotterdam gaat men uit van een piek in 2009. De productie bedraagt in dat jaar volgens de gemeentelijke planning 16.000 woningen, meer dan het dubbele van de productie in 2007. Na 2009 zakt de productie weer terug tot een niveau vergelijkbaar met dat in 2007; gemiddeld worden er volgens de planning tussen 2010 en 2014 jaarlijks bijna 7.500 woningen opgeleverd. Net als in Haaglanden zakt de productie na 2014 terug, in dit geval naar circa 3.000 woningen.

Bezien over de gehele periode 2008 tot en met 2019 is de gemeentelijke planning vrijwel gelijk aan een gemiddelde jaarlijkse productie van 6.700 woningen, net zoveel als er in 2005 – 2007 gemiddeld per jaar werden opgeleverd. In dat tempo is de plan capaciteit in 2020, net als in Haaglanden, bijna uitgeput. Er is nog ongeveer voor 2.000 woningen capaciteit over als de gemeenten in dit tempo kunnen doorbouwen.

Figuur 3-66 Plancapaciteit Stadsregio Rotterdam naar jaar bij gemiddelde woningproductie

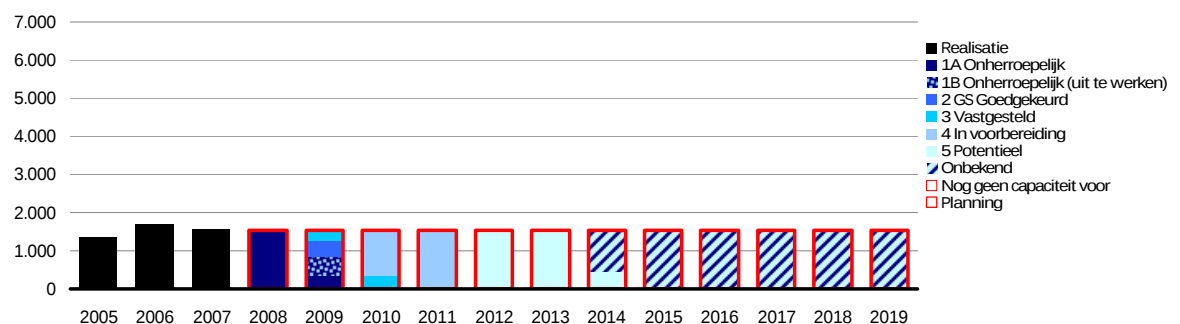


Figuur 3-67 Plancapaciteit Holland-Rijnland naar jaar volgens gemeentelijke planning

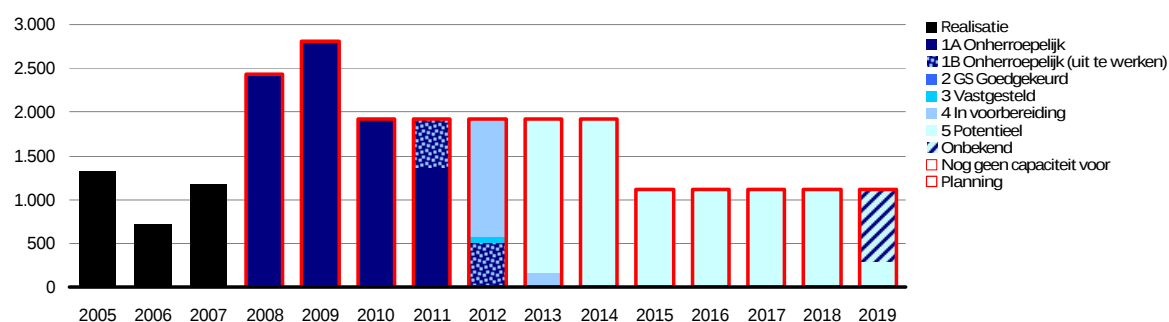


In Holland-Rijnland zijn er onvoldoende concrete plannen om de planning die de gemeenten zelf nastreven te behalen (Figuur 3-67). Het blijkt dat bij het gewenste bouwtempo de plancapaciteit al in 2018 uitgeput is. De regio heeft veel plannen waarvan de status niet bekend is. Bij de gewenste versnelling in 2008 en 2009 zijn de plannen met bekende status al begin 2010 op. De vraag is in hoeverre er in de voorraad plannen met onbekende status ook harde bestemmingsplancapaciteit zit. De regio Holland-Rijnland streeft naar een behoorlijke versnelling van het bouwtempo. Het gemiddelde van de afgelopen jaren bedroeg ongeveer 1.500 woningen. Als de regio in dat tempo doorbouwt is de capaciteit voldoende voor de periode tot en met 2019. Opnieuw geldt dat op basis van de aangeleverde cijfers niet duidelijk wordt in hoeverre het gaat om harde of zachte plannen.

Figuur 3-68 Plancapaciteit Holland-Rijnland naar jaar bij gemiddelde woningproductie

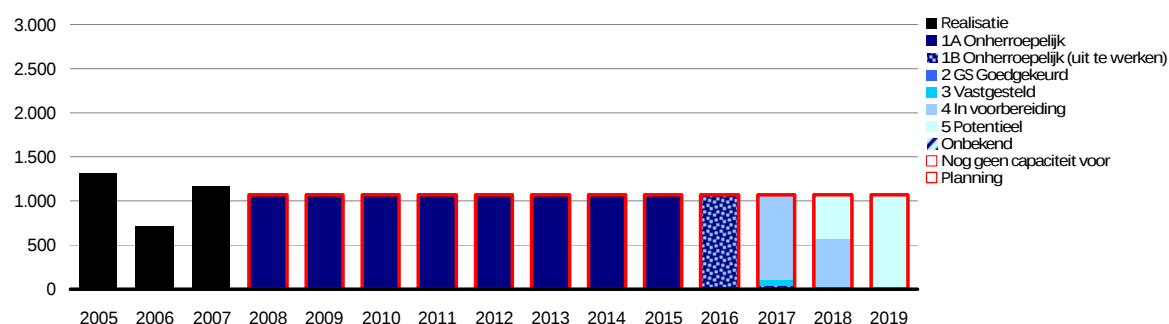


Figuur 3-69 Plan capaciteit Drechtsteden naar jaar volgens gemeentelijke planning



De regio Drechtsteden heeft relatief gezien veel plannen voor woningbouw in de periode 2015 – 2019 (Figuur 3-69). De geplande woningproductie gaat uit van een stijging tot ruim 2.800 woningen in 2009; na die tijd daalt de gemiddelde productie op basis van de huidige plannen naar circa 2.000 woningen per jaar. Bij dit tempo zijn er voldoende plannen voor de woningbouw tot en met 2019. Dat geldt ook voor een scenario met een gemiddelde woningproductie van ruim 1.000 woningen per jaar, vergelijkbaar met wat in de afgelopen jaren gepresteerd is (Figuur 3-70).

Figuur 3-70 Plan capaciteit Drechtsteden naar jaar bij gemiddelde woningproductie



3.10 Provincie Zeeland

	Afspraak	Productie 2005 - 2007	Gemid- deld per jaar	Resteren- de opgave	Onherroepelijke capaciteit		Overig harde capaciteit		Zachte capaciteit		Totale capaciteit	
					Aantal	Jaren	Aantal	Jaren	Aantal	Jaren	Aantal	Jaren
Vlissingen Middelburg	3.000	1.478	493	1.522	3.270	6,6	345	0,7	4.886	9,9	8.501	17,3
Goes Terneuzen	1.670	657 ¹⁷	219	1.013	2.343	10,7	2.484	11,3	2.382	10,9	7.209	32,9
BLS-regio Zeeland	4.670	2.135	712	2.535	5.613	7,9	2.829	4,0	7.268	10,2	15.710	22,1
Overig Zeeland		2.687	896		3.085	3,4	315	0,4	10.758	12,0	14.158	15,8

De afspraken over de woningbouw in de provincie Zeeland concentreren zich op één BLS-regio. Deze BLS-regio Zeeland is onderverdeeld in de subregio Vlissingen-Middelburg en de subregio Goes-Terneuzen. De afspraak is daarbij in beginsel ge-

voetnoot

¹⁷ Na aftrek van 3 x 166 woningen voor de eigen woningbehoefte.

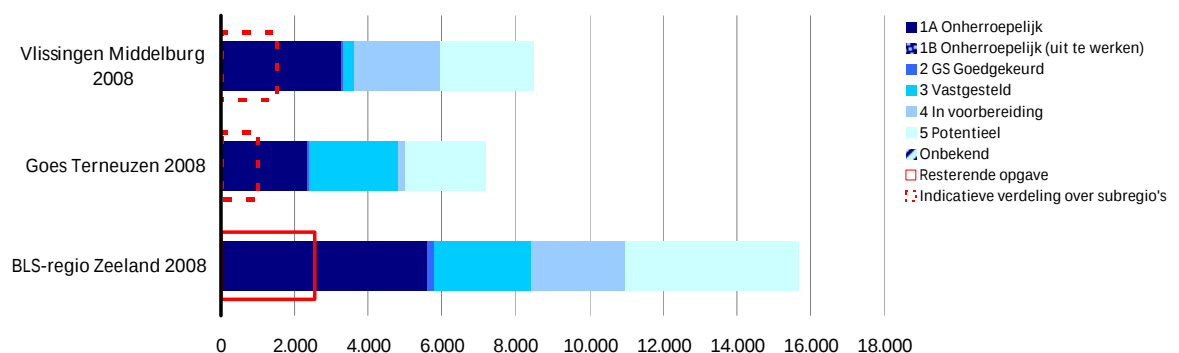
maakt met de regio Vlissingen-Middelburg, maar de regio Goes-Terneuzen mag een bijdrage leveren aan het realiseren daarvan, mits eerst voor de eigen woningbehoefte gebouwd wordt. Concreet betekent dat dat de eerste 166 woningen die in de regio Goes-Terneuzen worden opgeleverd meetellen voor de eigen woningbehoefte en dat pas de woningen daarbovenop meetellen voor de woningbouwopgave uit het convenant.

3.10.1 Plan capaciteit en woningbouwafspraken 2005 – 2009

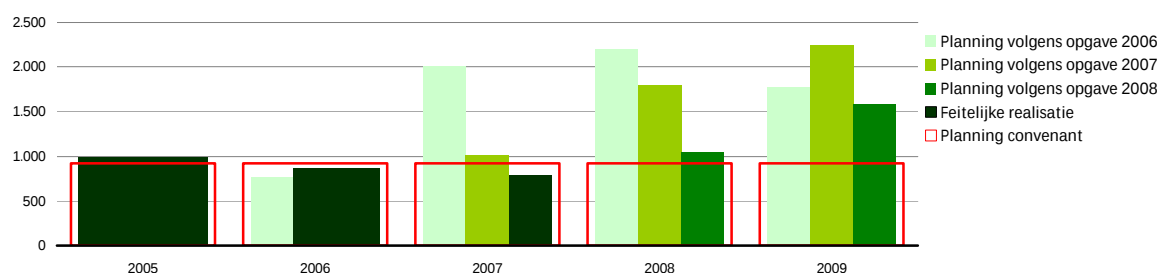
De totale opgave voor de stedelijke regio Zeeland bedroeg 4.670 woningen. Ongeveer 2/3 hiervan zou volgens planning gerealiseerd worden in de subregio Vlissingen-Middelburg. Daarnaast dienden 1.670 woningen te worden gebouwd in de subregio Goes-Terneuzen.

De resterende opgave voor de regio als geheel bedraagt per 1 januari 2008 ruim 2.000 woningen, verdeeld over 1.500 voor de subregio Vlissingen-Middelburg en 500 voor de subregio Goes-Terneuzen. Voor beide is ruim voldoende onherroepelijke plan capaciteit beschikbaar, zodat de haalbaarheid van de woningbouwopgave niet beperkt wordt door de beschikbare plan voorraad.

Figuur 3-71 Plan capaciteit en resterende woningbouwopgave stedelijke regio Zeeland



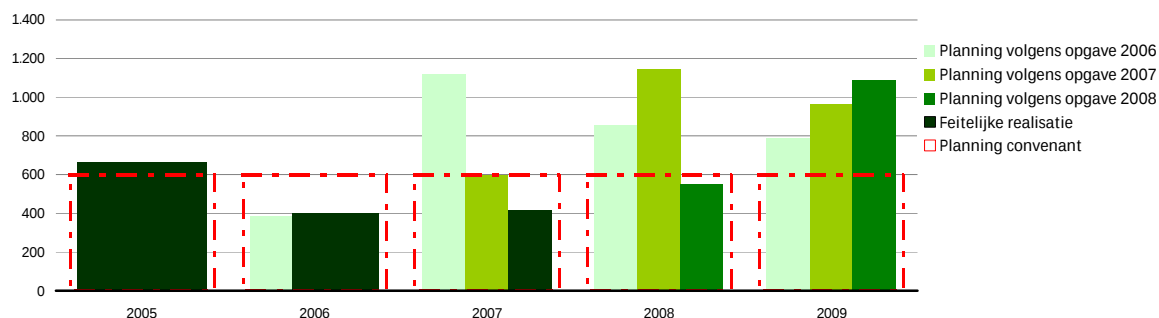
Figuur 3-72 Planning woningbouw naar jaar volgens opgave gemeenten in BLS-regio Zeeland



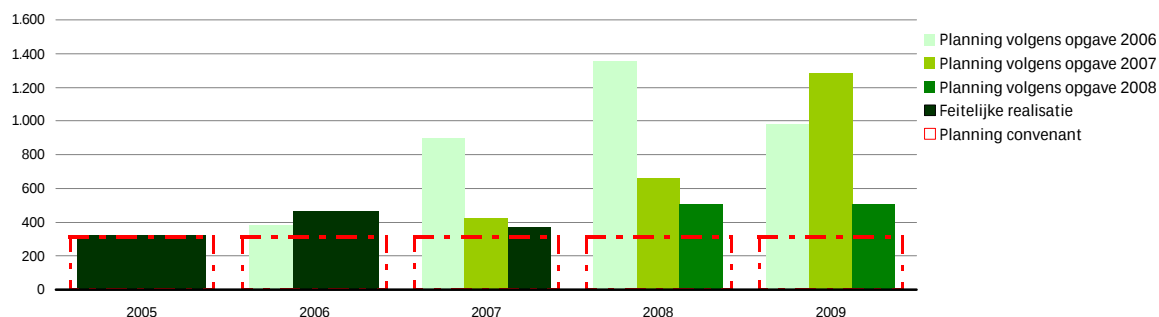
Ten opzichte van de planning in het convenant blijft de woningproductie de laatste jaren iets achter (Figuur 3-72). Die achterstand wordt vooral veroorzaakt door achterblijvende productie in de gemeenten Vlissingen en Middelburg (Figuur 3-73). De regio Goes-Terneuzen (Figuur 3-74) heeft in de afgelopen jaren juist meer woningen opgeleverd dan volgens het convenant benodigd waren. Voor de komende jaren wordt een verhoging van de productie tot ruim 1.500 woningen in 2009 be-

oogd. In het licht van de beschikbare onherroepelijke plancapaciteit zou dit mogelijk kunnen zijn. Op deze manier kan de regio aan de taakstelling voldoen.

Figuur 3-73 Planning woningbouw naar jaar volgens opgave gemeenten in regio Vlissingen-Middelburg



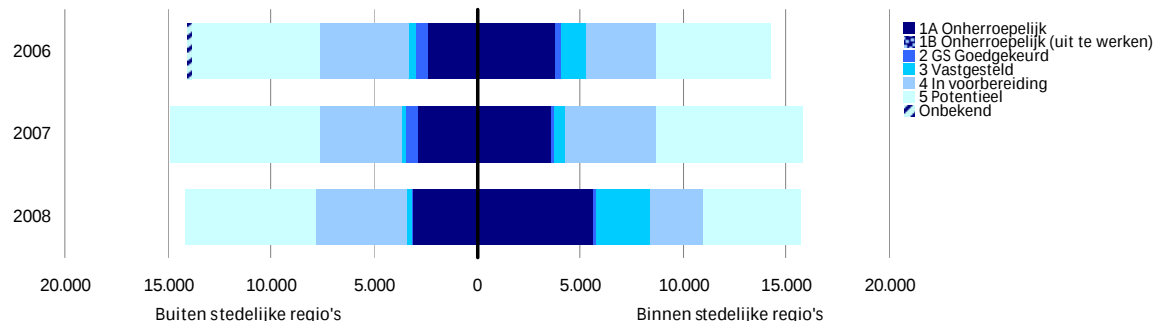
Figuur 3-74 Planning woningbouw naar jaar volgens opgave gemeenten in regio Goes-Terneuzen



3.10.2 Binnenstedelijk bouwen en restrictief beleid

In Figuur 3-75 en Figuur 3-76 is te zien hoe de plancapaciteit in de provincie Zeeland zich in de afgelopen jaren ontwikkeld heeft. De eerste figuur onderscheidt daarbij tussen plannen binnen de BLS-regio en plannen daarbuiten. In de andere figuur wordt onderscheid gemaakt tussen binnenstedelijke bouwlocaties en uitleglocaties.

Figuur 3-75 Ontwikkeling plancapaciteit stedelijke regio's Zeeland naar planstatus en ligging

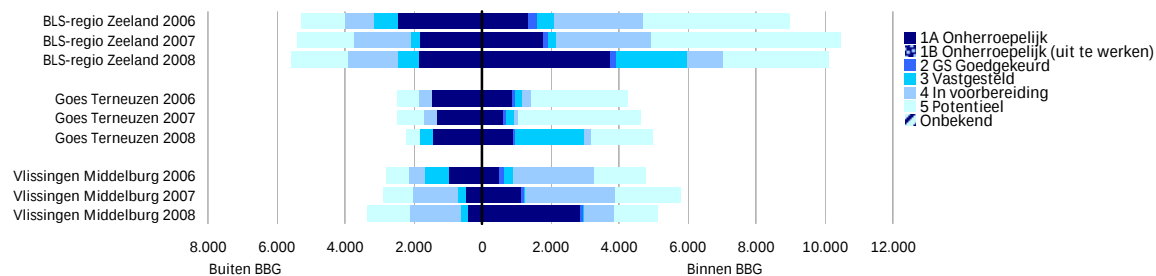


Het valt op dat zowel de binnenstedelijke capaciteit als de totale capaciteit binnen de stedelijke regio's toegenomen is. Het gaat dan vooral om de harde capaciteit,

waarbij duidelijk te zien is dat deze in alle delen van de stedelijke regio Zeeland binnenstedelijk sterker toeneemt dan daarbuiten (Figuur 3-76). Ook de totale harde capaciteit binnen de regio's is beduidend sterker toegenomen dan de capaciteit daarbuiten. Met het oog op de doelen van het ruimtelijk beleid is dit een gunstige ontwikkeling.

Ook ten opzichte van de afgelopen jaren ontwikkelt de binnenstedelijke capaciteit zich gunstig. In de periode 2001 – 2006 werd in de regio Goes-Terneuzen 51% van de woningproductie binnenstedelijk gerealiseerd en in de regio Vlissingen-Middelburg 55%. Van de plancapaciteit in de stedelijke regio Zeeland ligt echter 64% binnen BBG en van de harde capaciteit zelfs 71%. In de komende jaren kan het aandeel binnenstedelijke woningbouw dus nog verder toenemen.

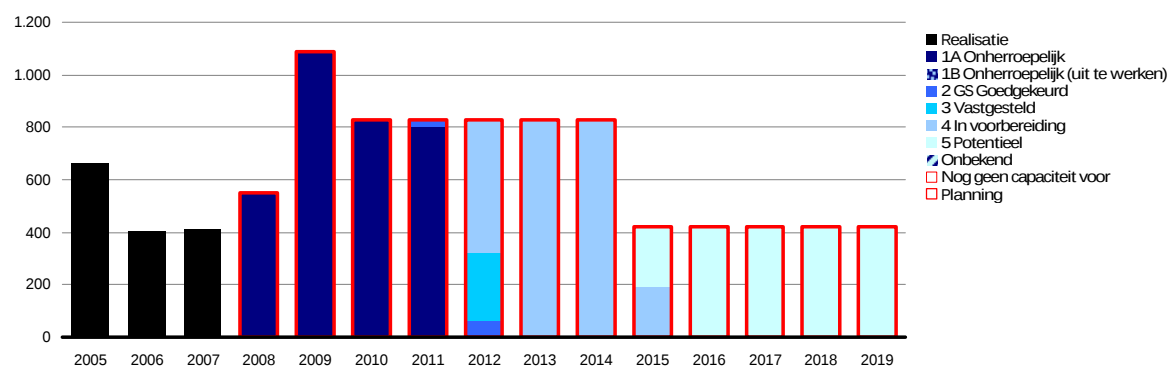
Figuur 3-76 Ontwikkeling plancapaciteit stedelijke regio's Zeeland naar planstatus en type locatie



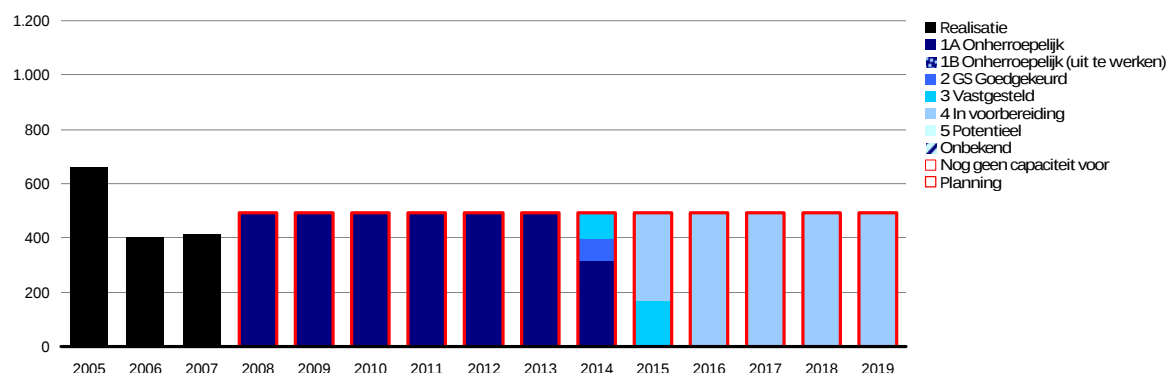
3.10.3 Vooruitblik plancapaciteit 2010 en verder

De regio Vlissingen-Middelburg voorziet voor de komende jaren een stijging van de woningproductie. Na een piek van meer dan 1.000 woningen in 2009 verwachten de gemeenten in de periode 2010 – 2014 gemiddeld ruim 800 woningen per jaar op te leveren. Dat aantal daalt naar ruim 400 in de periode 2015 – 2020. Bij dit productietempo is de harde capaciteit voldoende tot halverwege 2012 en is er voldoende zachte capaciteit voor de daaropvolgende jaren.

Figuur 3-77 Plancapaciteit Vlissingen-Middelburg naar jaar volgens gemeentelijke planning

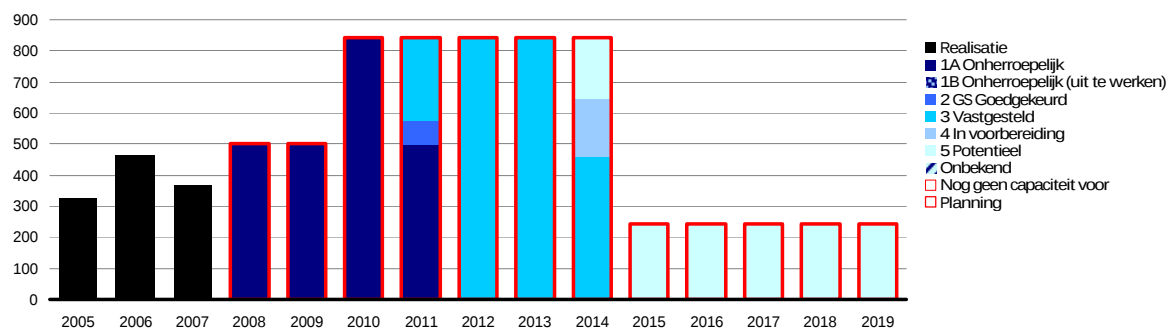


Figuur 3-78 Plancapaciteit Vlissingen-Middelburg naar jaar bij gemiddelde woningproductie



Gemiddeld zijn er in de afgelopen jaren in de regio Vlissingen-Middelburg iets minder dan 500 woningen opgeleverd. Wanneer dat bouwtempo ook de komende jaren aangehouden wordt volstaat de capaciteit in nu bekende harde plannen tot begin 2015. Voor de jaren daarna zijn er voldoende plannen in voorbereiding om in dit tempo door te bouwen.

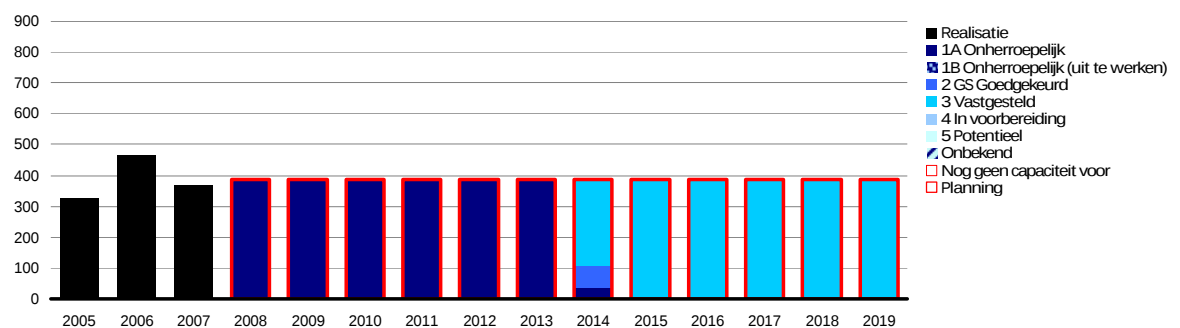
Figuur 3-79 Plancapaciteit Goes-Terneuzen naar jaar volgens gemeentelijke planning



Het beeld in de regio Goes-Terneuzen voor de periode tot en met 2014 is enigszins vergelijkbaar met dat in Vlissingen-Middelburg. Men streeft naar een productie van jaarlijks ruim 800 woningen. Vanaf 2015 neemt de productie hier nog sterker af tot circa 250 woningen per jaar.

Het gemiddelde bouwtempo lag in deze regio echter veel lager. Relatief gezien is er veel meer harde plancapaciteit beschikbaar. Wanneer de regio gedurende het komende decennium jaarlijks gemiddeld 385 woningen wil opleveren, evenveel als in de afgelopen jaren, dan is er al op dit moment voldoende harde plancapaciteit voor die opgave.

Figuur 3-80 Plancapaciteit Goes-Terneuzen naar jaar bij gemiddelde woningproductie



3.11 Provincie Noord-Brabant

	Afspraak	Productie 2005 - 2007	Gemid- deld per jaar	Resteren- de opgave	Onherroepelijke capaciteit		Overig harde capaciteit		Zachte capaciteit		Totale capaciteit	
					Aantal	Jaren	Aantal	Jaren	Aantal	Jaren	Aantal	Jaren
SRE	23.820	9.123	3.041	14.697	13.355	4,4	8.335	2,7	44.073	14,5	65.763	21,6
Waalboss	11.445	5.402	1.801	6.043	8.377	4,7	2.698	1,5	22.635	12,6	33.710	18,7
Breda-Tilburg	18.185	9.738	3.246	8.447	5.903	1,8	4.625	1,4	47.889	14,8	58.417	18,0
Overige BLS-regio's NB	29.630	15.140	5.047	14.490	14.280	2,8	7.323	1,5	70.524	14,0	92.127	18,3
Overig Noord-Brabant		9.120	3.040		13.812	4,5	4.813	1,6	42.019	13,8	60.644	19,9

In de provincie Noord-Brabant zijn afspraken gemaakt over de woningproductie in het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven, in de regio Waalboss en in de regio Breda-Tilburg. De laatstgenoemde twee regio's tellen in het convenant voor de BLS-afspraken als één regio. Het is dus mogelijk om tekorten in de ene subregio te compenseren met extra woningbouw in de andere.

3.11.1 Plancapaciteit en woningbouwafspraken 2005 – 2009

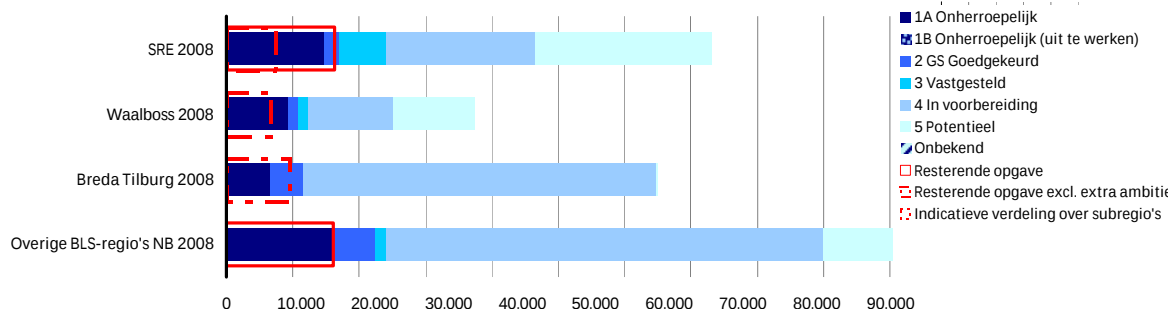
Figuur 3-81 geeft weer hoe de resterende woningbouwopgave voor de stedelijke regio's in de provincie Noord-Brabant zich verhoudt tot de plancapaciteit. Het blijkt dat alleen in de subregio Waalboss voldoende onherroepelijke plancapaciteit beschikbaar is per 1 januari 2008 om de woningbouwopgave te voltooien. Voor de resterende opgave van ruim 6.000 woningen in die regio is een onherroepelijke plancapaciteit van bijna 8.400 woningen beschikbaar.

In de andere regio's is het beeld minder rooskleurig. SRE moet in het kader van de woningbouwafspraken nog bijna 15.000 woningen realiseren en beschikt maar over een onherroepelijke capaciteit van minder dan 13.500 woningen. Wel bestaat deze afspraak deels uit een extra regionale ambitie; in vergelijking tot de 15.735 woningen die nodig zijn om het woningtekort tot 1,5% terug te dringen is de capaciteit, gezien het feit dat bijna 2/3 van die opgave al gerealiseerd is, ruim voldoende.

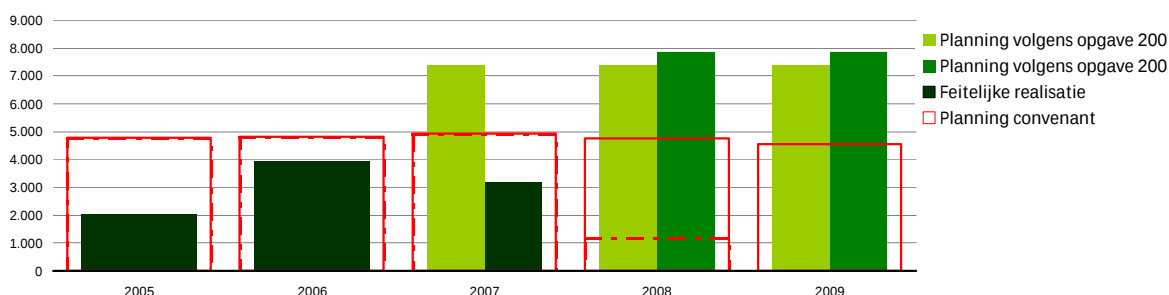
In de gezamenlijke regio Breda-Tilburg en Waalboss is net niet voldoende onherroepelijke capaciteit, hoewel het tekort hier klein is. Dat tekort wordt voornamelijk

veroorzaakt door de regio Breda-Tilburg, die voor een resterende opgave van bijna 8.500 woningen nog geen 6.000 woningen onherroepelijke plancapaciteit heeft. Wel zijn er in die regio veel goedgekeurde plannen; de totale harde capaciteit is wel voldoende vergeleken met de opgave. Mogelijk kan de resterende opgave nog volledig gerealiseerd worden, maar het tekort aan onherroepelijke plancapaciteit lijkt daarbij een mogelijk knelpunt.

Figuur 3-81 Plancapaciteit en resterende woningbouwopgave stedelijke regio's Noord-Brabant

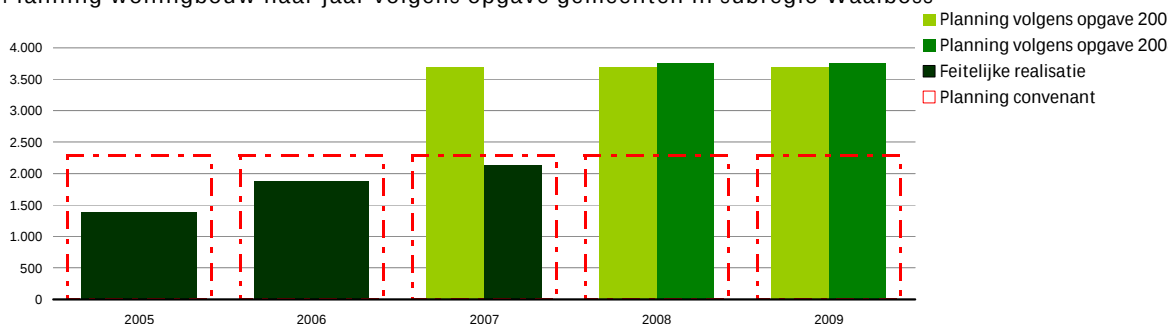


Figuur 3-82 Planning woningbouw naar jaar volgens opgave gemeenten in SRE



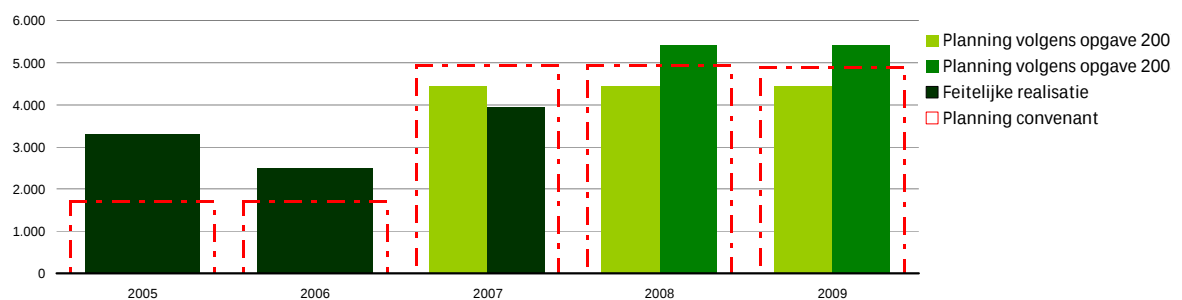
Wat betreft de planning van de woningbouw voorziet SRE een forse toename, meer dan een verdubbeling, in de komende jaren. De productie dient in de jaren 2008 en 2009 op bijna 8.000 woningen per jaar te liggen (Figuur 3-82). Daarvoor is per 1 januari 2008 onvoldoende onherroepelijke plancapaciteit, zodat deze productie-toename onhaalbaar kan worden geacht. Voor het voldoen aan de woningbouwafspraken is een dergelijke versnelling van de productie wel noodzakelijk.

Figuur 3-83 Planning woningbouw naar jaar volgens opgave gemeenten in subregio Waalboss

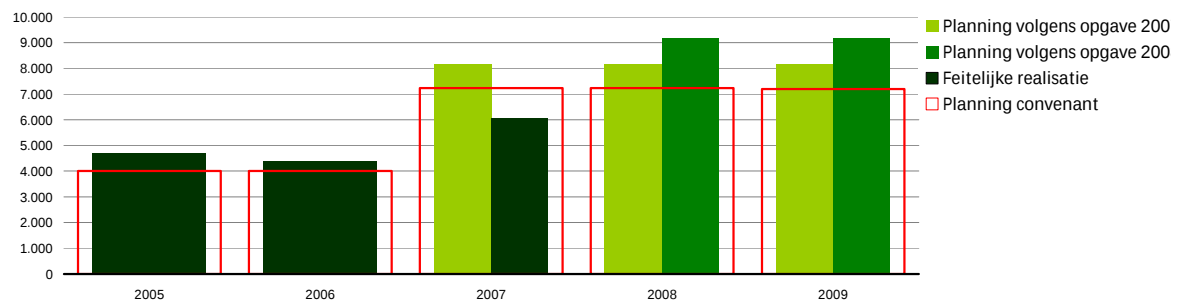


Voor de regio's Breda-Tilburg en Waalboss was in het convenant opgenomen dat de productie in 2005 en 2006 jaarlijks 4.000 woningen zou bedragen en daarna ruim 7.000 (Figuur 3-85). Die versnelling diende vooral in de subregio Breda-Tilburg plaats te vinden (Figuur 3-84). Die regio heeft in de afgelopen jaren meer geproduceerd dan in het convenant was overeengekomen en op die manier de tekorten in de subregio Waalboss (Figuur 3-83) gecompenseerd. In 2007 is de woningbouw echter achtergebleven bij de taak uit het convenant; dat geldt ook voor de regio Waalboss. Om te voldoen aan de totale opgave uit het convenant is een behoorlijke versnelling nodig. Daarvoor is per 1 januari 2008 net niet voldoende onherroepelijke plancapaciteit aanwezig.

Figuur 3-84 Planning woningbouw naar jaar volgens opgave gemeenten in subregio Breda-Tilburg



Figuur 3-85 Planning woningbouw naar jaar volgens opgave gemeenten in andere BLS-regio's Brabant



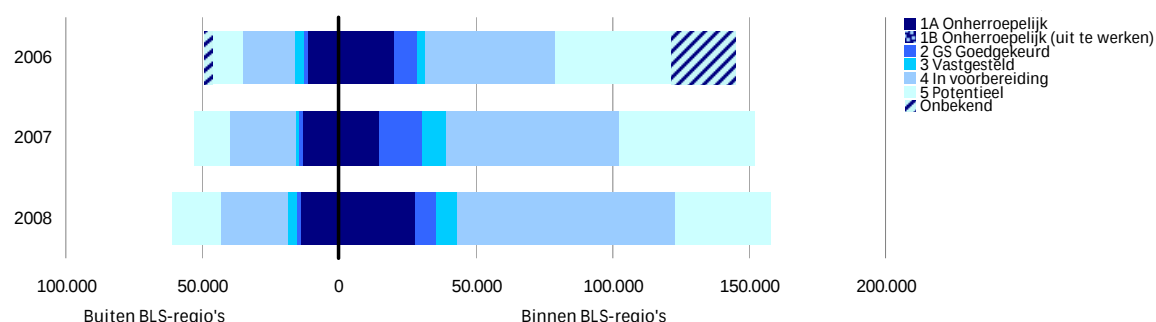
3.11.2 Binnenstedelijk bouwen en restrictief beleid

Uit Figuur 3-86, waarin de ontwikkeling van de plancapaciteit in de provincie Noord-Brabant verdeeld naar binnen en buiten de BLS-regio's is weergegeven, blijkt dat de harde capaciteit in de afgelopen jaren vooral in de BLS-regio's is toegenomen, van ruim 50.000 woningen in 2006 tot bijna 65.000 woningen per 1 januari 2008¹⁸. Ook de totale planvoorraad binnen die regio's is toegenomen tot ongeveer 250.000 woningen per 1 januari 2008. Buiten de BLS-regio's is de totale planvoorraad ook toegenomen, maar de harde planvoorraad nauwelijks.

voetnoot

¹⁸ Naast de BLS-regio's zijn er in de provincie Noord-Brabant nog twee andere stedelijke regio's.

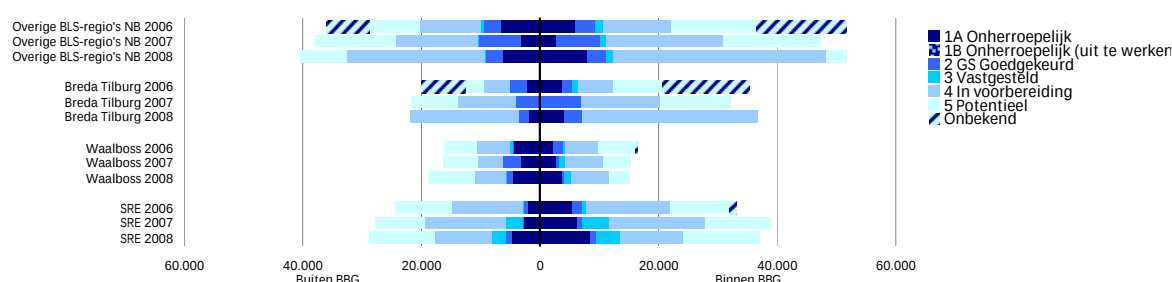
Figuur 3-86 Ontwikkeling plancapaciteit stedelijke regio's Noord-Brabant naar planstatus en ligging



In de BLS-regio's bevindt het merendeel van de plannen zich binnen de BBG-contouren (Figuur 3-87). In alle BLS-regio's is de harde capaciteit binnen de BBG-contouren toegenomen. In SRE geldt dat ook voor de harde capaciteit op uitleglocaties, maar in de andere twee BLS-regio's blijft de capaciteit daar ongeveer constant¹⁹. In de subregio Breda-Tilburg is zelfs sprake van een afname van de harde capaciteit op uitleglocaties. De totale plancapaciteit is in beide regio's juist op uitleglocaties toegenomen. Binnen BBG is de capaciteit per 1 januari 2008 in SRE iets groter dan in 2006, maar kleiner dan in 2007; in de andere BLS-regio's is de totale plancapaciteit ongeveer gelijk aan de capaciteit per 1 januari 2006.

In 2001 – 2006 is in de regio SRE 60% van de woningproductie binnenstedelijk gerealiseerd. Van de harde plancapaciteit in deze regio ligt 63% binnen BBG, tegen 56% van de totale plancapaciteit. Op hoofdlijnen lijkt het aandeel BBG dus ongeveer gelijk te blijven. Dat geldt ook voor de regio Breda-Tilburg, waar in de afgelopen jaren 64% binnen BBG gebouwd is en het aandeel binnenstedelijke plancapaciteit 67% (hard) respectievelijk 63% (totaal) bedraagt. In de regio Waalboss daalt de binnenstedelijke productie waarschijnlijk; in de periode 2001 – 2006 bedroeg het aandeel binnen BBG 59%, maar van de totale plancapaciteit ligt slechts 45% binnen de BBG-contouren (48% van de harde plancapaciteit).

Figuur 3-87 Ontwikkeling plancapaciteit stedelijke regio's Noord-Brabant naar planstatus en type locatie



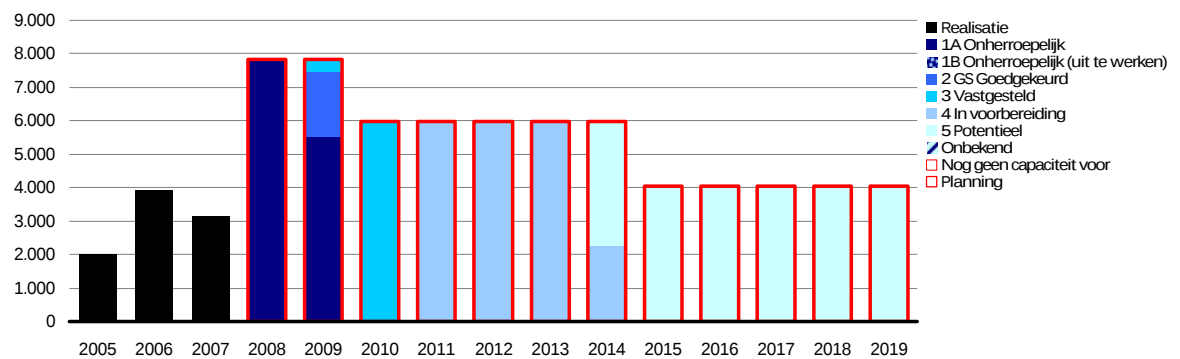
voetnoot

¹⁹ N.B. de subregio Breda-Tilburg heeft in 2007 geen duidelijk onderscheid gemaakt tussen planstatus 1, 2 en 3; alle harde plannen in dat jaar hebben status 2.

3.11.3 Vooruitblik plancapaciteit 2010 en verder

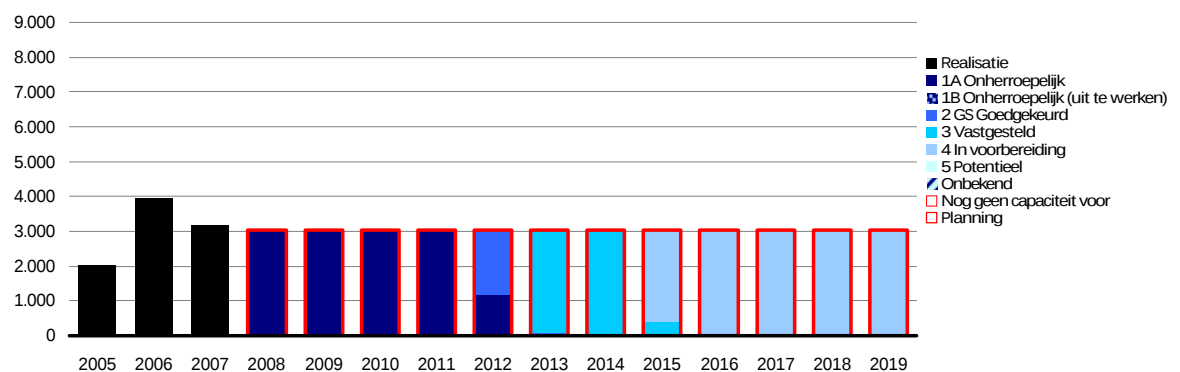
Het toekomstbeeld van de gemeenten SRE (Figuur 3-88) laat zien dat de regiogemeenten plannen hebben voor een gezamenlijke jaarproductie van gemiddeld circa 6.000 woningen tussen 2010 en 2014. Volgens die gemeentelijke planning is er onvoldoende onherroepelijke capaciteit voor de geplande productie tot en met 2009. Wel is er harde capaciteit voor de bouwproductie tot en met 2010. Voor de jaren daarna zijn plannen in voorbereiding (tot halverwege 2014) of zijn potentiële woningbouwlocaties bekend.

Figuur 3-88 Plancapaciteit SRE naar jaar volgens gemeentelijke planning

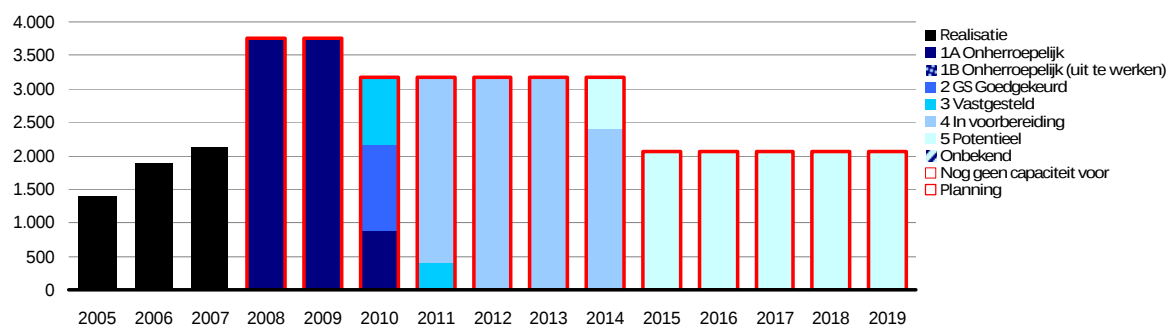


De plannen van de regiogemeenten gaan uit van een duidelijke versnelling van de woningproductie. De afgelopen jaren bedroeg het bouwtempo ongeveer 3.000 woningen per jaar, de helft van de ambitie. Op dat tempo is de bestaande plancapaciteit toereikend tot begin 2015 en zijn er voldoende plannen in voorbereiding voor de jaren tot en met 2019. Rekening houdend met planuitval en vertraging komt de geplande woningproductie echter lager uit; de verwachting is dat de regio op langere termijn circa 2.500 tot 3.000 woningen per jaar zal opleveren.

Figuur 3-89 Plancapaciteit SRE naar jaar bij gemiddelde woningproductie

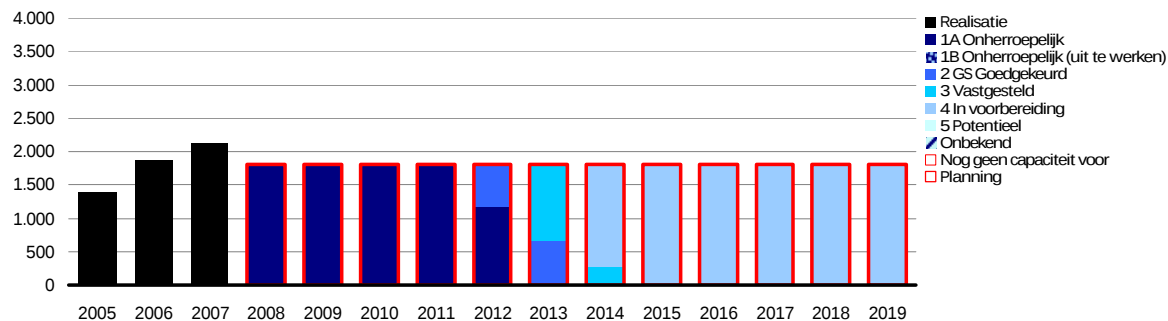


Figuur 3-90 Plancapaciteit subregio Waalboss naar jaar volgens gemeentelijke planning

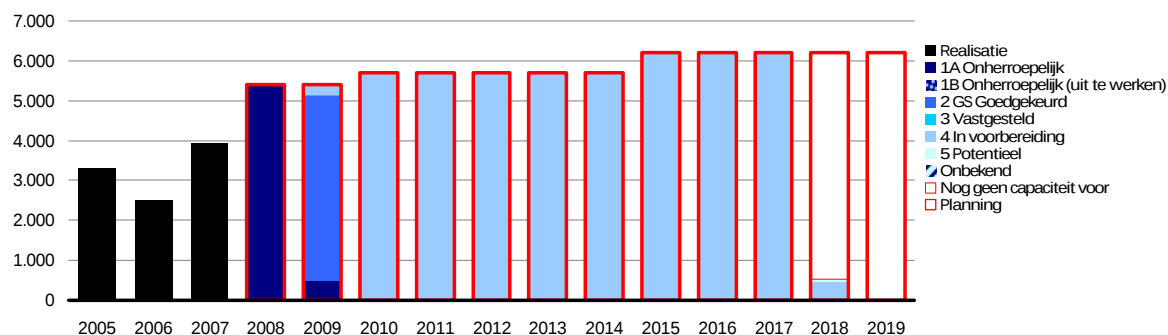


In de regio Waalboss is volgens de gemeentelijke planningen nog harde plancapaciteit voor de productie tot begin 2011. Voor de jaren daarna is nog voldoende zachte capaciteit om het gewenste bouwtempo, dat hoger ligt dan het tempo in de afgelopen drie jaren, vol te houden tot en met 2019 (Figuur 3-90). Bij een gelijkblijvend bouwtempo is de plancapaciteit dan ook ruim voldoende om tot en met 2019 door te bouwen; in beginsel zijn plannen voor de gehele periode in voorbereiding (Figuur 3-91). In de gemeentelijke planningen is planuitval echter nog niet meegerekend; wanneer dat wel gedaan wordt, komt de productie op langere termijn echter naar verwachting uit op ongeveer 1.500 tot 1.700 woningen.

Figuur 3-91 Plancapaciteit subregio Waalboss naar jaar bij gemiddelde woningproductie



Figuur 3-92 Plancapaciteit subregio Breda-Tilburg naar jaar volgens gemeentelijke planning

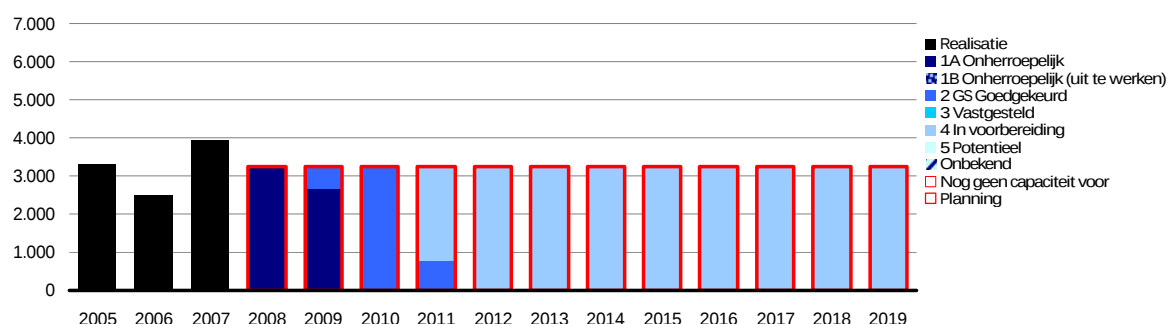


De regio Breda-Tilburg, ten slotte, gaat uit van een sterke toename van de woningproductie. De gemeenten gaan wanneer planuitval niet meegerekend wordt, uit

van een jaarproductie rond de 6.000 woningen voor de gehele periode 2010 tot en met 2019. Reëel verwacht men circa 1.900 tot 2.200 woningen per jaar te bouwen. Daarvoor is momenteel onvoldoende capaciteit. De bekende woningbouwlocaties zijn begin 2018 volgebouwd met dit tempo en voor de jaren daarna moeten nieuwe locaties gevonden worden. De harde capaciteit is zeker onvoldoende; deze is bij het gekozen bouwtempo al begin 2009 uitgeput.

Bij een gemiddeld bouwtempo van ruim 3.000 woningen per jaar, dat in de afgelopen jaren ook behaald is, voldoet de harde plancapaciteit tot begin 2011. Voor de jaren daarna zijn er voldoende zachte plannen om in dit tempo door te bouwen tot en met 2019 (Figuur 3-93).

Figuur 3-93 Plancapaciteit subregio Breda-Tilburg naar jaar bij gemiddelde woningproductie



3.12 Provincie Limburg

	Afspraak	Productie 2005 - 2007	Gemid- deld per jaar	Resteren- de opgave	Onherroepelijke capaciteit		Overig harde capaciteit		Zachte capaciteit		Totale capaciteit	
					Aantal	Jaren	Aantal	Jaren	Aantal	Jaren	Aantal	Jaren
Maastricht	3.615	1.567	522	2.048	2.003	3,8	4.452	8,5	1.903	3,6	8.358	16,0
Heerlen	556	2.010	670	-1.454	3.540	5,3	1.029	1,5	3.947	5,9	8.516	12,7
Sittard Geleen	2.238	1.589	530	649	1.252	2,4	11	0,0	1.587	3,0	2.850	5,4
Venlo	1.901	1.076	359	825	1.854	5,2	623	1,7	2.300	6,4	4.777	13,3
BLS-regio Limburg	8.310	6.242	2.081	2.068	8.649	4,2	6.115	2,9	9.737	4,7	24.501	11,8
Overig Limburg		7.148	2.383		10.083	4,2	3.596	1,5	22.125	9,3	35.804	15,0

De enige regio in Limburg waarmee een convenant is afgesloten in het kader van de woningbouwafspraken is de gelijknamige BLS-regio. Deze valt uiteen in vier subregio's: Maastricht, Heerlen, Sittard-Geleen en Venlo. Voor het convenant telt dit echter als één regio, zodat tekorten in de ene subregio kunnen worden gecompenseerd met overschotten in andere regio's.

3.12.1 Plan capaciteit en woningbouwafspraken 2005 – 2010

'Te weinig plan capaciteit' is in Limburg, gezien de demografische ontwikkelingen, niet snel een probleem. Meer dan met een groot woningtekort kampt de regio nu al, maar zeker op langere termijn, met krimp-problematiek. In dat licht kan een overmaat aan plan capaciteit juist belemmerend werken voor de opgaven die de

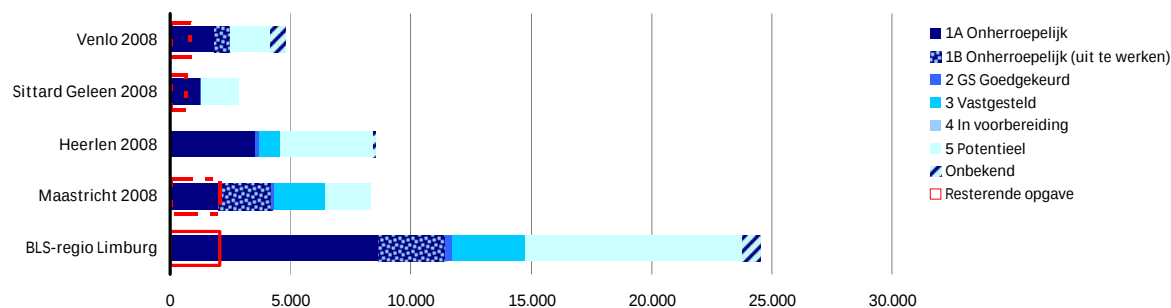
regio tegemoet kan zien, zoals binnenstedelijke herstructurering en kwaliteitsverbetering van de voorraad. Bij de vergelijking van de plancapaciteit met de opgave uit het convenant moet dus bedacht worden dat de feitelijke behoefte wellicht kleiner is.

In Figuur 3-94 is een overzicht gegeven van de plancapaciteit naar planstatus in de verschillende subregio's van de stedelijke regio Limburg. Het blijkt dat voor drie van de vier subregio's nog een deel van de taakstelling gerealiseerd moet worden; in de regio Heerlen (Parkstad Limburg) is al voldoende gebouwd om aan de eisen van het convenant te voldoen.

Voor de BLS-regio Limburg als geheel betekent dit dat er nog een opgave resteert van ruim 2.000 woningen. Heerlen compenseert met het overschot van bijna 1.500 woningen in dat geval de resterende opgaven van zowel Venlo (825 woningen) als Sittard-Geleen (649 woningen). De grootste opgave ligt er nog voor Maastricht; in die subregio moeten nog ruim 2.000 woningen worden gebouwd in de jaren 2008 en 2009.

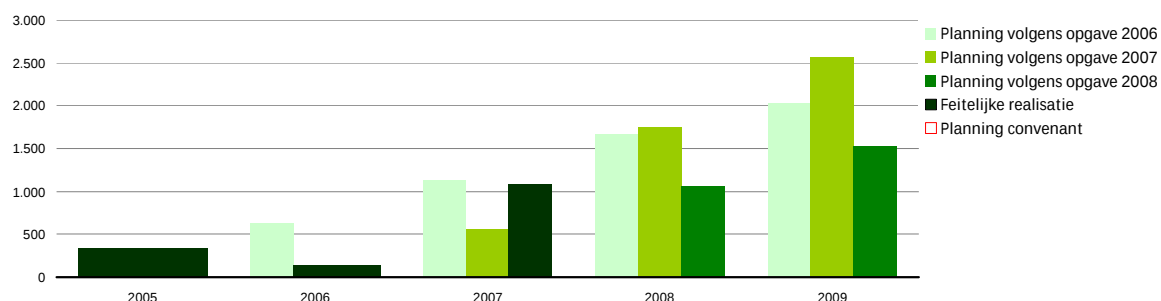
Voor de regio als geheel is er voldoende plancapaciteit. Naar subregio's onderverdeeld is dat net niet het geval; Maastricht heeft voor een zeer klein deel van de resterende opgave geen onherroepelijke bestemmingsplan capaciteit. Dat kleine tekort kan echter ruimschoots worden gecompenseerd in de andere drie regio's, zodat de plancapaciteit voor de regio als geheel geen knelpunt is.

Figuur 3-94 Plan capaciteit en resterende woningbouwopgave stedelijke regio's Limburg



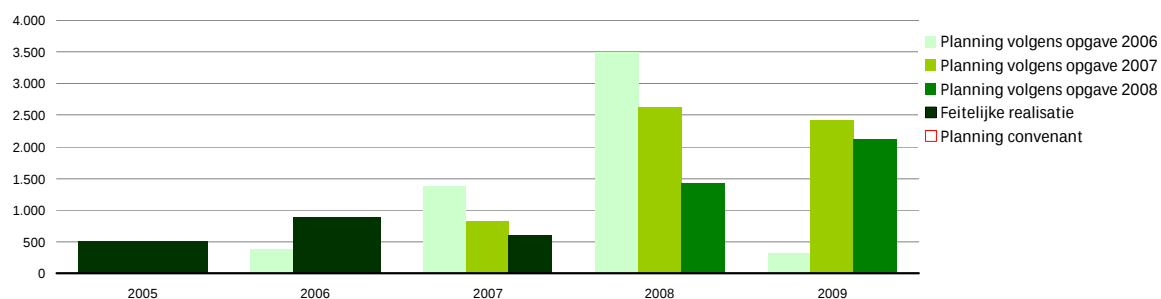
Volgens de planning van de gemeenten in de regio Maastricht (zie Figuur 3-95) zal de woningproductie in de komende jaren, vooral in 2009, verder toenemen. Na een dip in de productie in 2006 (slechts 137 woningen gerealiseerd) is de productie in 2007 toegenomen tot meer dan 1.000 woningen. Dit is meer dan de ruim 500 woningen die de gemeenten zelf voorzien hadden. Voor 2008 wordt ongeveer een gelijk productieniveau verwacht en voor 2009 ongeveer 1.500 woningen. Wanneer dit lukt is het voldoende om aan de opgave voor de BLS-afspraken te voldoen, maar de voorraad onherroepelijke plan capaciteit lijkt onvoldoende.

Figuur 3-95 Planning woningbouw naar jaar volgens opgave gemeenten in regio Maastricht



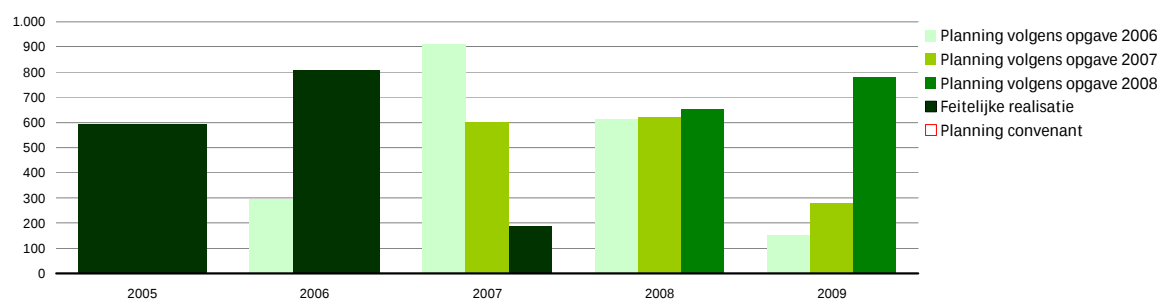
Ook in de regio Heerlen wordt nog een toename van de woningproductie voorzien (Figuur 3-96). De regio heeft al aan de opgave voor de woningbouwafspraken voldaan. In 2007 was de productie iets kleiner dan in 2006, bijna 600 woningen in plaats van bijna 900. Voor 2008 wordt de productie van ruim 1.400 woningen voorzien en voor 2009 ruim 2.100.

Figuur 3-96 Planning woningbouw naar jaar volgens opgave gemeenten in regio Heerlen



De gemeente (=subregio) Sittard-Geleen had in 2007 een zeer lage productie van nog geen 200 woningen. Dat was veel minder dan de ongeveer 600 woningen in 2005 of 800 woningen in 2006. Voor de komende jaren is de verwachting dat de productie weer ongeveer naar het niveau van die jaren terugkeert. Gezien de resterende opgave (nog 649 woningen voor 2010) is een versnelling van de woningproductie niet echt noodzakelijk.

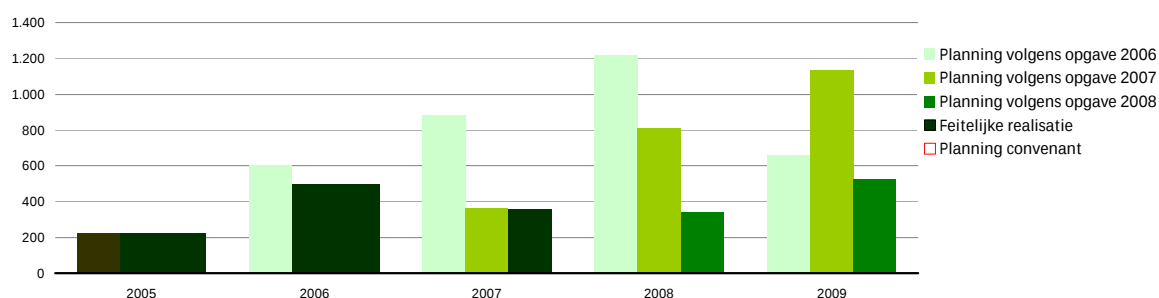
Figuur 3-97 Planning woningbouw naar jaar volgens opgave gemeenten in regio Sittard-Geleen



Ook de regio Venlo, ten slotte, verwacht niet echt een stijgende productie in de komende jaren. De productie voor 2008 wordt geschat op bijna 350 woningen en

voor 2009 op ruim 500 (Figuur 3-98). Dat is vergelijkbaar met de productie in de afgelopen jaren. Er moeten nog ruim 825 woningen worden gerealiseerd, zodat de geplande productie voldoende is voor het realiseren van de opgave. Ook de plancapaciteit van de gemeente Venlo is geen knelpunt voor deze planning.

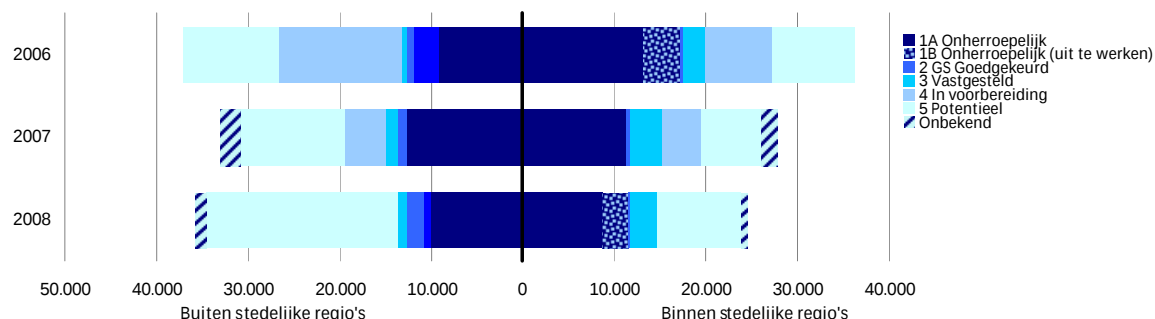
Figuur 3-98 Planning woningbouw naar jaar volgens opgave gemeenten in regio Venlo



3.12.2 Binnenstedelijk bouwen en restrictief beleid

Het is de bedoeling dat het merendeel van de nieuwe woningbouw plaatsvindt binnen de stedelijke regio's. Daarnaast heeft het Rijk zich in de Nota Ruimte ten doel gesteld om 40% van de nieuwe woningbouw binnen bestaand bebouwd gebied te laten plaatsvinden. In deze paragraaf wordt onderzocht in hoeverre de planvoorraad in de stedelijke regio Limburg aansluit bij deze doelstellingen.

Figuur 3-99 Ontwikkeling plancapaciteit provincie Limburg naar planstatus en ligging

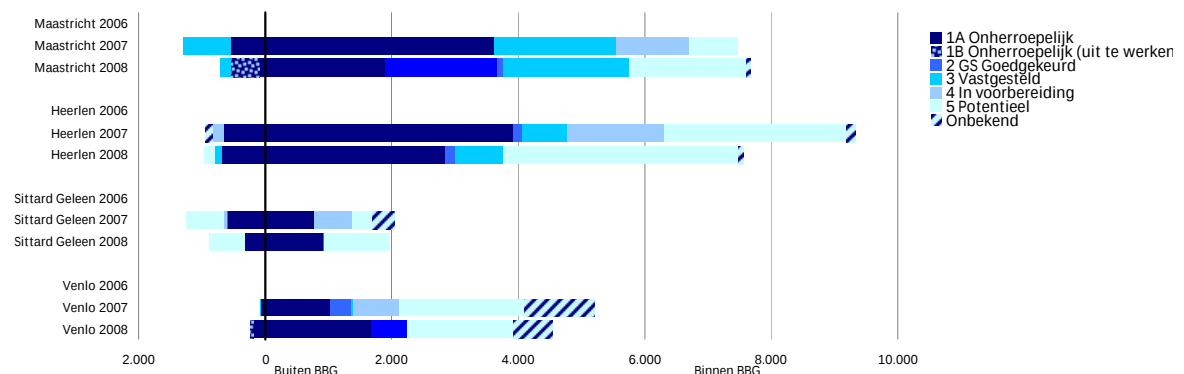


Figuur 3-99 geeft inzicht in de ontwikkeling van de plancapaciteit naar ligging binnen en buiten de stedelijke regio's en naar planstatus. Uit de figuur blijkt dat de plancapaciteit binnen de BLS-regio Limburg in de afgelopen jaren is afgenomen, terwijl de capaciteit daarbuiten nagenoeg constant blijft. Er is inmiddels dan ook meer plancapaciteit buiten de stedelijke regio's dan daarbinnen. Het beeld voor de harde plancapaciteit is ongeveer vergelijkbaar. Ook deze is van 2006 tot 2008 afgenomen binnen de stedelijke regio's, terwijl er daarbuiten nog ongeveer evenveel harde capaciteit is.

Een vergelijking tussen de binnenstedelijke capaciteit en de capaciteit op uitleglocaties (Figuur 3-100) laat zien dat het overgrote deel van de capaciteit in de Limburgse regio's binnen de BBG-contouren gelegen is. Het doel om 40% binnen BBG te realiseren lijkt in Limburg dan ook gemakkelijk haalbaar, zowel op korte termijn

(harde plancapaciteit) als op lange termijn (totaal plancapaciteit). Ook ten opzichte van de productie binnen BBG in de periode 2001 – 2006 (gemiddeld 75%) neemt het aandeel binnenstedelijke woningbouw nog toe: van de capaciteit in harde plannen ligt 86% binnenstedelijk en van de totale planvoorraad 89%.

Figuur 3-100 Ontwikkeling plancapaciteit stedelijke regio's Limburg naar planstatus en type locatie

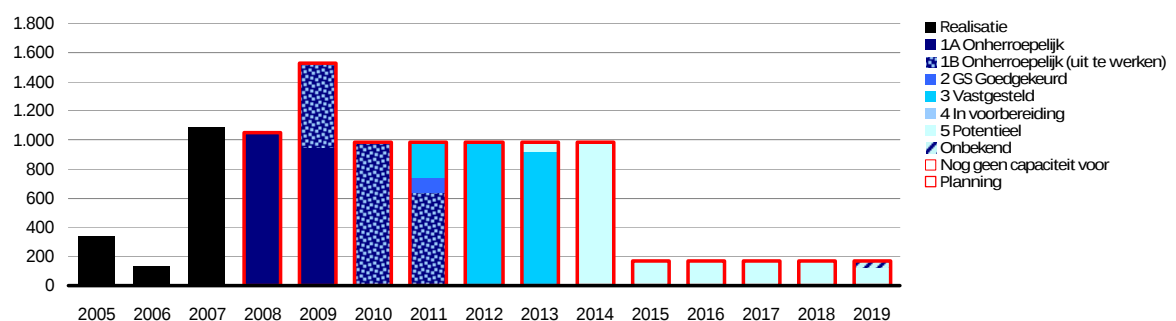


3.12.3 Vooruitblik plancapaciteit 2010 en verder

Het tijdvak van de woningbouwafspraken 2005 – 2009 is inmiddels vrijwel verstreken; het grootste deel van de plannen zal pas na 2009 tot uitvoering worden gebracht. In het onderstaande wordt voor de verschillende subregio's in Limburg bezien hoe het beeld is van de woningbouw in de periode 2010 – 2020. Daarbij worden twee scenario's gehanteerd: in het eerste geval wordt de planning van de gemeenten zelf als uitgangspunt genomen, terwijl in het tweede scenario de gemiddelde woningproductie van 2005, 2006 en 2007 wordt gebruikt als schatting voor de jaarlijkse productie tot 2020.

Bij alle scenario's voor Limburg moet bedacht worden dat er in een groot deel van de provincie sprake is van krimp. De behoefte zal in de komende jaren dan ook vooral uitgaan naar herstructurering en kwaliteitsverbetering en veel minder naar uitbreiding van de voorraad. Dat betekent dat de huidige planvoorraad wellicht eerder teveel dan te weinig ruimte voor uitbreiding van de woningvoorraad biedt.

Figuur 3-101 Plancapaciteit stedelijke regio Maastricht naar jaar volgens gemeentelijke planning

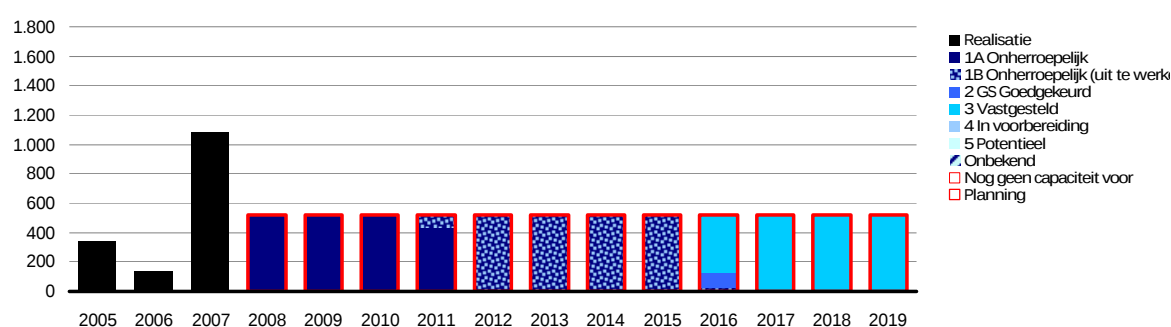


De planning van de gemeenten in de regio Maastricht zelf (Figuur 3-101) gaat uit van een constante productie van circa 1.000 woningen per jaar tot en met 2014.

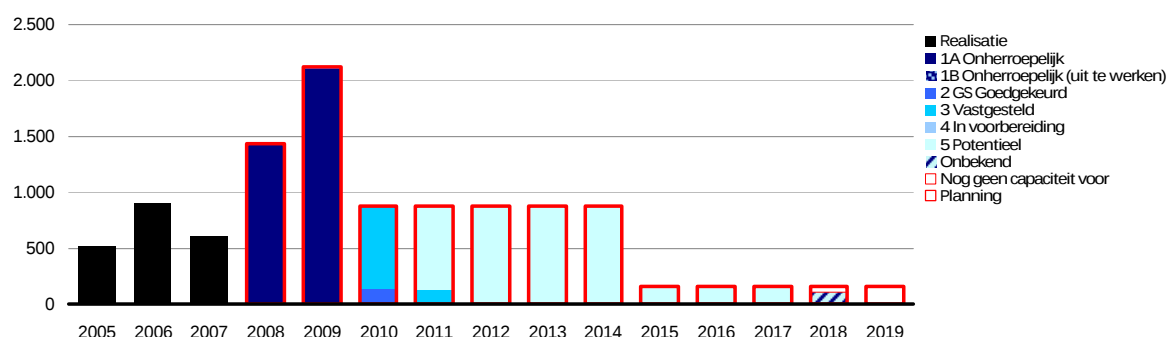
Een uitschieter naar boven is 2009, als de regio van plan is circa 1.500 woningen op te leveren. Vanaf 2015 zakt de productie volgens de planning in naar minder dan 200 woningen per jaar. In dit scenario is er harde plancapaciteit voor de woningbouw tot eind 2013 en zijn er voldoende plannen voor de woningbouw na die tijd.

Het alternatieve scenario (Figuur 3-102) gaat uit van de bouw van gemiddeld ruim 500 woningen per jaar. In dat geval is er nu al voldoende harde plancapaciteit voor de woningbouw tot en met 2019. De totale huidige plancapaciteit in de regio Maastricht is voldoende voor circa zestien jaar bouwen in het gemiddelde bouwtempo van de afgelopen jaren.

Figuur 3-102 Plancapaciteit stedelijke regio Maastricht naar jaar bij gemiddelde woningproductie



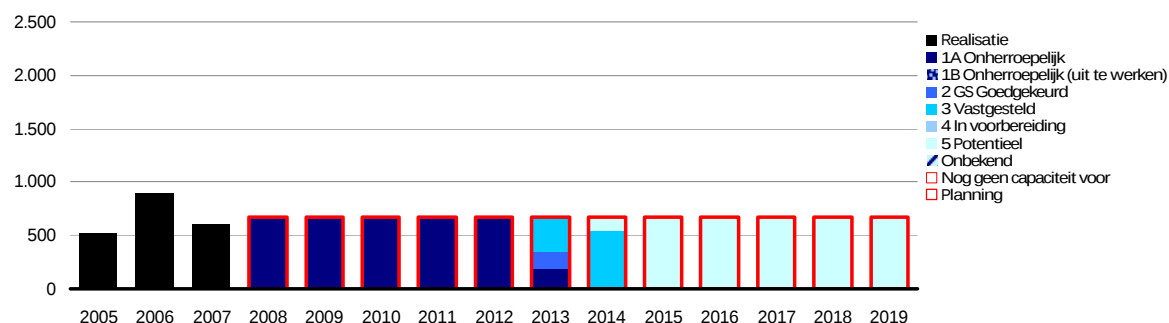
Figuur 3-103 Plancapaciteit stedelijke regio Heerlen naar jaar volgens gemeentelijke planning



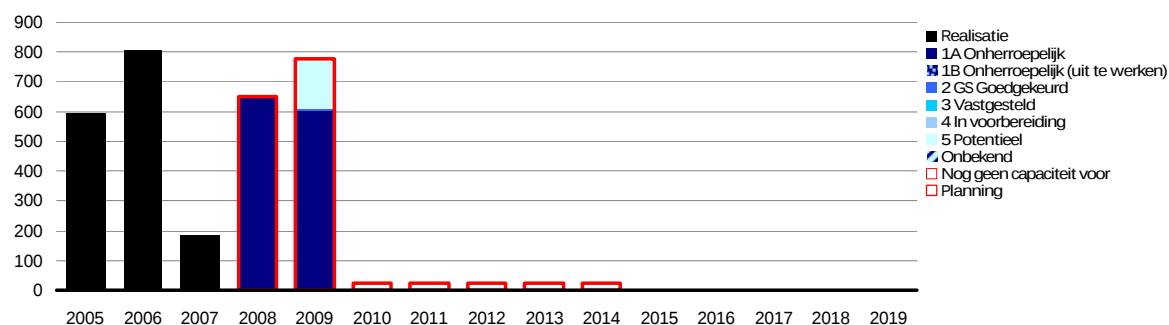
De subregio Heerlen heeft ten opzichte van de geplande en gemiddelde productie relatief gezien minder plannen (Figuur 3-103 en Figuur 3-104). Volgens de eigen gemeentelijke opgave stijgt de productie in de komende jaren sterk, maar dat zou betekenen dat de huidige onherroepelijke capaciteit eind 2009 uitgeput is. De overige harde capaciteit is dan voldoende voor de woningbouw tot begin 2011, maar voor daarna moeten plannen nog vastgesteld worden.

Bij een gemiddelde productie van ruim 600 woningen per jaar, vergelijkbaar met wat de afgelopen jaren gebeurt is kan de regio nog tot halverwege 2013 doen met de huidige harde capaciteit. Er zijn voldoende potentiële bouwlocaties per 1 januari 2008 om dit bouwtempo tot en met 2019 vol te houden.

Figuur 3-104 Plancapaciteit stedelijke regio Heerlen naar jaar bij gemiddelde woningproductie

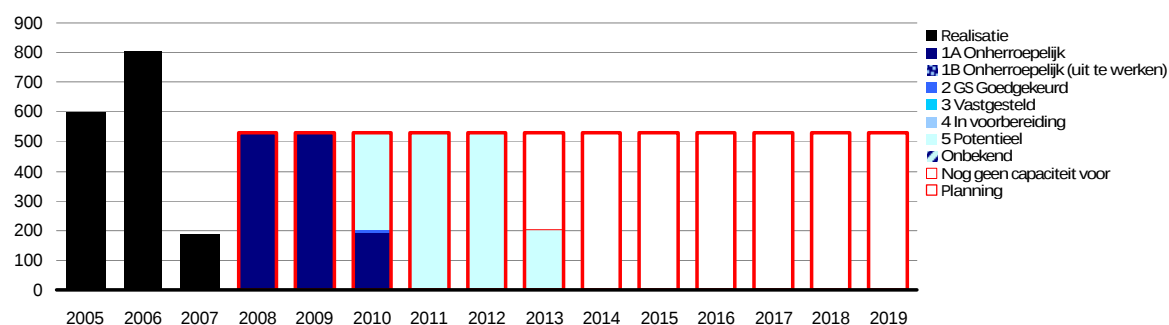


Figuur 3-105 Plancapaciteit stedelijke regio Sittard-Geleen naar jaar volgens gemeentelijke planning



De gemeente Sittard-Geleen, de enige gemeente in de gelijknamige subregio, verwacht dat de woningproductie na 2009 vrijwel stilvalt. Volgens de opgave van de gemeente (Figuur 3-105) stijgt de productie in de komende jaren nog tot het niveau van 2005 en 2006. Daarvoor is onvoldoende harde capaciteit en ook de zachte plancapaciteit is op die manier vrijwel opgebruikt in 2009. Na die tijd worden er gemiddeld nog 25 woningen per jaar gebouwd.

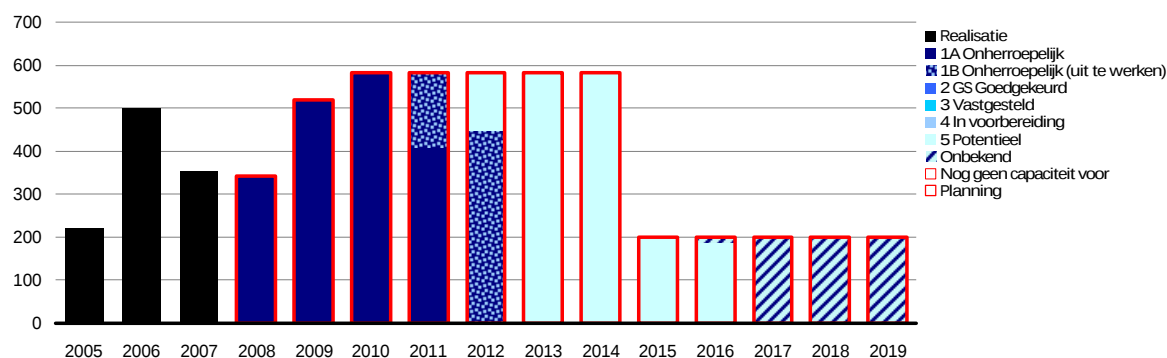
Figuur 3-106 Plancapaciteit stedelijke regio Sittard-Geleen naar jaar bij gemiddelde woningproductie



De gemiddelde productie in de afgelopen jaren lag beduidend hoger (zie Figuur 3-106). Wanneer dat bouwtempo de komende jaren doorzet, is de nu bekende ruimte voor woningbouw halverwege 2013 uitgeput. De harde capaciteit is al veel eerder, halverwege 2010, op. Wanneer het nodig is om dit bouwtempo te handha-

ven moet de gemeente dus met spoed op zoek naar nieuwe plancapaciteit. Gezien de krimpproblematiek lijkt het knelpunt plancapaciteit echter niet urgent.

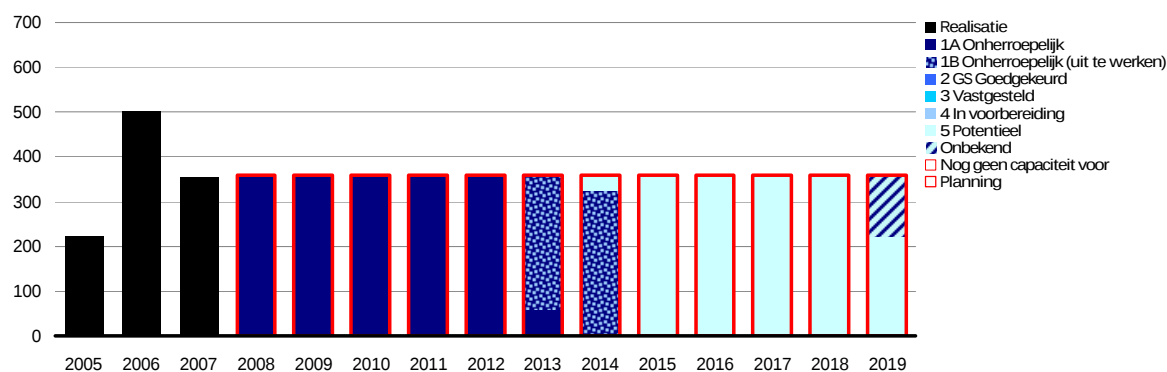
Figuur 3-107 Plancapaciteit stedelijke regio Venlo naar jaar volgens gemeentelijke planning



De regio Venlo voorziet voor de komende jaren een stijging van de productie tot ongeveer 600 woningen per jaar voor de periode tot en met 2014. Na dat jaar daalt de productie op basis van de huidige plannen tot circa 200 woningen per jaar. Volgens deze planning is er ruimte voor de woningbouw in harde plannen tot in 2012. Na dat jaar zijn er nog zachte plannen of plannen met een onbekende status. Het totaal aantal plannen is voldoende om op deze manier door te bouwen tot en met 2019.

Ook bij een gemiddelde jaarproductie van 350 woningen, geraamd op basis van de productie in de voorbije drie jaren, is er voldoende capaciteit voor de woningbouw in de komende jaren. Met de nu bekende plannen is dat bouwtempo in ieder geval tot en met 2019 vol te houden.

Figuur 3-108 Plancapaciteit stedelijke regio Venlo naar jaar bij gemiddelde woningproductie



Bijlage I: Verantwoording gegevenskwaliteit

De resultaten die in deze rapportage zijn gegeven zijn gebaseerd op de gegevens zoals die door de provincies aangeleverd zijn. Bij de kwaliteit van deze informatie is een aantal opmerkingen te maken, die de hardheid van de conclusies kunnen beïnvloeden.

Groningen: in een aantal gevallen is er sprake van een onderbouwde benadering van de plancapaciteit.

Friesland: van zeven gemeenten zijn oude gegevens gebruikt.

Drenthe: geen opmerkingen.

Overijssel: van de gemeenten Hengelo, Borne en Enschede zijn gegevens uit 2007 gebruikt; bij de gemeenten Borne en Enschede is de planstatus niet opgegeven; er is geen onderscheid naar binnen en buiten BBG2000 per planstatus.

Gelderland: geen categorie 1B; van circa 8% van de plannen is de ligging t.o.v. BBG onbekend; planning 2008 en 2009 gecorrigeerd voor planoptimisme door provincie.

Flevoland: plannen zijn niet onderscheiden naar binnenstedelijk en uitleg; voor een aantal gemeenten zijn cijfers uit 2007 gebruikt.

Utrecht: geen opmerkingen.

Noord-Holland: de planstatus is bij de cijfers van de gemeente Amsterdam door RIGO bepaald.

Zuid-Holland: geen opmerkingen.

Zeeland: categorie 1B is bij categorie 1A gerekend.

Noord-Brabant: van een aantal gemeenten zijn gegevens uit 2007 gebruikt.

Limburg: onderscheid binnenstedelijk en uitleg op basis van inschatting door gemeenten; realisatie 2007 ingedeeld naar bbg/uitleg op basis van de afbakening in het Provinciaal Omgevingsplan Limburg ten aanzien van de Perspectieveengebieden.

Bijlage II: Format inventarisatie

planstatus (zie ook definitie)	Capaciteit totaal	Waarvan: Onherroepelijk (1A)	Onherroepelijk te werken (1B)	nog uit Goedgekeurd (2)	Vastgesteld (3)	Voorbereiding (4)	Potentieel (5)	Onbekend
Totaal provincie								
Overig (exclusief de stedelijke regio's)								
binnenstedelijk (BBG2000)								
buitenstedelijk								
Stedelijke regio 1 (naam)								
binnenstedelijk (BBG2000)								
buitenstedelijk								
Stedelijke regio 2 (naam)								
binnenstedelijk (BBG2000)								
buitenstedelijk								
Stedelijke regio 3 (naam)								
binnenstedelijk (BBG2000)								
buitenstedelijk								
jaar oplevering	Realisatie 2007	2008	2009	Totaal voor 2010	Taakstelling	Planning 2010 - 2014	Planning 2015 - 2020	Planning na 2020
Totaal provincie								
Overig (exclusief de stedelijke regio's)								
binnenstedelijk (BBG2000)								
buitenstedelijk								
Stedelijke regio 1 (naam)								
binnenstedelijk (BBG2000)								
buitenstedelijk								
Stedelijke regio 2 (naam)								
binnenstedelijk (BBG2000)								
buitenstedelijk								
Stedelijke regio 3 (naam)								
binnenstedelijk (BBG2000)								
buitenstedelijk								

Bijlage III: Definitie stedelijke regio's

De onderstaande lijst met gemeenten en de groepering daarvan per regio wordt gehanteerd voor de woningbouwafspraken 2005-2009 die het Rijk met de provincies en twintig stedelijke regio's heeft afgesloten.

Deze indeling ligt ten grondslag aan de berekening van de woningbehoefte per regio en de financiële bijdrage van VROM aan de regio's.

Provincie Groningen

1 Groningen-Assen:

Bedum; Ten Boer; Groningen; Haren; Hoogezand-Sappemeer; Leek; Slochteren; Winsum; Zuidhorn; Assen; Noordenveld; Tynaarlo.

Provincie Friesland (Fryslân)

2 Leeuwarden:

Boarnsterhim; Leeuwarden; Leeuwarderadeel; Menaldumadeel; Littenseradiel; Tytsjerksteradiel.

Provincie Drenthe

3 Emmen:

Emmen.

Provincie Overijssel

4 Twente²⁰:

Almelo; Borne; Enschede; Hengelo (Ov.); Wierden; Dinkelland; Hof van Twente; Haaksbergen; Hellendoorn; Losser; Oldenzaal; Rijssen-Holten; Tubbergen; Twenterand.

5 Zwolle-Kampen:

Zwolle; Kampen.

Provincie Gelderland

6 Stedelijk Netwerk Stedendriehoek:

Deventer (Ov.); Apeldoorn; Voorst; Zutphen; Brummen; Lochem.

voetnoot

²⁰ Door een gemeentelijke herindeling wordt Neede (Gld.) niet meer tot deze regio gerekend.

7 Stadsregio Arnhem-Nijmegen²¹:

Arnhem; Beuningen; Duiven; Heumen; Lingewaard; Nijmegen; Overbetuwe; Westervoort; Wijchen; Doesburg; Groesbeek; Millingen aan de Rijn; Renkum; Rijnwaarden; Rheden; Rozendaal; Ubbergen; Zevenaar; Mook en Middelaar; Montferland.

Provincie Utrecht

8 Bestuur Regio Utrecht (BRU)²²:

De Bilt; Bunnik; Houten; Maarssen; Utrecht; IJsselstein; Nieuwegein; Vianen; Zeist.

9 Stadsgewest Amersfoort:

Amersfoort; Baarn; Bunschoten; Eemnes; Leusden; Soest; Woudenberg.

10 Provincie Flevoland

Almere; Lelystad.

Provincie Noord-Holland

11 Stadsregio Amsterdam

Aalsmeer; Amstelveen; Amsterdam; Beemster; Diemen; Edam-Volendam; Haarlemmermeer; Landsmeer; Oostzaan; Ouder-Amstel; Purmerend; Uithoorn; Zeevang; Zaanstad; Waterland; Wormerland.

12 Stadsgewest Haarlem:

Bennebroek; Bloemendaal; Haarlem; Haarlemmerliede c.a.; Heemstede; Zandvoort; Velsen; Beverwijk; Heemskerk; Uitgeest.

13 Stadsgewest Alkmaar:

Alkmaar; Graft-De Rijk; Bergen; Heerhugowaard; Heiloo; Langedijk; Schermer; Castricum.

14 Stadsgewest Hilversum:

Blaricum; Bussum; Wijdemeren; Hilversum; Huizen; Laren; Muiden; Naarden; Weesp.

Provincie Zuid-Holland

15 Holland Rijnland:

Alkemade; Hillegom; Katwijk; Leiden; Leiderdorp; Lisse; Noordwijk; Noordwijkerhout; Oegstgeest; Teylingen; Voorschoten; Zoeterwoude.

voetnoot

²¹ De gemeenten Didam en Bergh zijn gefuseerd tot Montferland; deze gemeente wordt in haar geheel tot de stadsregio gerekend.

²² Door een gemeentelijke herindeling wordt Driebergen-Rijsenburg niet meer tot deze regio gerekend.

16 Haaglanden:

Delft; 's-Gravenhage; Leidschendam-Voorburg; Pijnacker-Nootdorp; Rijswijk; Wassenaar; Zoetermeer; Westland; Midden-Delftland.

17 Stadsregio Rotterdam (SRR):

Barendrecht; Brielle; Capelle aan den IJssel; Hellevoetsluis; Krimpen aan den IJssel; Lansingerland; Maassluis; Bernisse; Ridderkerk; Rotterdam; Rozenburg; Schiedam; Spijkenisse; Albrandswaard; Westvoorne; Vlaardingen.

18 Drechtsteden:

Hendrik-Ido-Ambacht; Zijndrecht; Sliedrecht; Alblasserdam; Papendrecht; Dordrecht.

Provincie Zeeland

19 Stedelijke regio Zeeland

Middelburg; Vlissingen; Goes; Terneuzen.

Provincie Noord-Brabant

20 Breda-Tilburg:

Breda; Etten-Leur; Oosterhout; Goirle; Tilburg; Dongen; Gilze en Rijen.

21 Waalboss:

Waalwijk; 's-Hertogenbosch; Heusden; Vught; Oss; Maasdonk; Bernheze; Loon op Zand.

22 Samenwerkingsverband regio Eindhoven (SRE):

Eindhoven; Helmond; Veldhoven; Best; Geldrop-Mierlo; Nuenen c.a.; Son en Breugel; Valkenswaard; Waalre; Laarbeek; Asten; Deurne; Eersel; Oirschot; Someren; Gemert-Bakel; Heeze-Leende; Reusel-De Mierden; Bergeijk; Bladel; Cranendonck.

Provincie Limburg

23 Stedelijke regio Venlo:

Venlo

24 Stedelijke regio Sittard-Geleen:

Sittard-Geleen

25 Stedelijke regio Heerlen:

Landgraaf; Brunssum; Heerlen; Kerkrade.

26 Stedelijke regio Maastricht:

Maastricht; Eijsden.

Bijlage IV: Overzicht plancapaciteit

Planstatus	Opgave	2005	2006	Planning convenant			2005	Realisatie		1A	1B	2	3	4	5	Capaciteit ?
Groningen Assen	22.113	2.113	3.000	5.000	6.000	6.000	2.024	2.019	2.816	14.484	1.215	950	8.364	15.474	8.889	0
Overig Groningen							1.038	964	806	6.297	2.809	14	18	4.741	487	0
Leeuwarden	5.300	1.000	1.000	1.100	1.100	1.100	852	935	994	2.253	494	1.025	838	1.387	7.764	0
Overig Friesland							1.688	1.927	1.916	7.346	2.072	1.793	561	4.872	9.134	894
Emmen	3.700	740	740	740	740	740	533	339	554	1.590	0	100	0	2.960	2.810	0
Overig Drenthe							714	1.365	1.170	4.294	564	221	76	3.622	7.789	0
Zwolle Kampen	6.370	1.274	1.274	1.274	1.274	1.274	1.140	1.879	1.754	3.681	7.480	93	289	1.466	5.383	0
Twente	9.740	1.490	1.950	1.950	2.400	1.950	2.876	2.661	3.620	6.705	0	2.416	2.750	12.947	2.416	11.469
Overig Overijssel							770	1.239	1.406	4.420	518	817	1.739	9.642	9.527	0
Stedendriehoek	12.550	1.810	1.910	2.810	3.110	2.910	1.161	1.657	1.758	7.763	0	697	2.729	11.174	11.303	0
Stadsregio Arnhem-Nijmegen	24.591	4.591	5.500	5.500	4.500	4.500	3.817	3.581	3.787	11.315	0	3.979	8.416	13.963	6.505	0
Overig Gelderland							3.770	4.369	4.837	15.699	0	4.340	3.371	24.943	26.336	0
Almere Lelystad	12.982	1.819	2.013	2.550	2.550	4.050	1.394	1.549	1.353	6.110	9.100	625	13.039	9.155	70.096	0
Overig Flevoland							401	556	934	2.726	5.960	149	444	2.130	8.195	0
BRU	23.695	4.700	5.400	5.500	4.600	3.495	4.354	3.613	4.256	7.269	441	6.703	6.177	4.638	6.714	0
Amersfoort	9.700	2.000	2.100	2.100	2.000	1.500	1.742	1.260	1.300	2.550	1.450	8.135	292	1.277	447	0
Overig Utrecht							771	937	1.085	4.948	1.984	642	3.559	2.980	1.122	0
Stadsregio Amsterdam	43.000	8.000	8.000	8.000	8.000	11.000	9.012	8.760	11.385	18.421	3.839	1.862	8.738	85.694	9.237	3.244
Stadsregio Hilversum	8.900	1.780	1.780	1.780	1.780	1.780	429	1.421	638	1.358	898	574	1.096	5.638	3.231	92
Stadsregio Alkmaar	8.000	1.600	1.600	1.600	1.600	1.600	1.438	1.024	1.046	2.551	5.567	0	1.227	3.547	6.918	131
Stadsregio Haarlem	9.100	1.820	1.820	1.820	1.820	1.820	2.083	1.262	2.212	7.864	973	652	280	11.241	2.868	905
Overige BLS-regio's Noord-Holland	26.000	5.200	5.200	5.200	5.200	5.200	3.950	3.707	3.896	11.773	7.438	1.226	2.603	20.426	13.017	1.128
Overig Noord-Holland							1.493	1.608	1.821	3.518	1.279	4.229	2.098	9.889	18.263	2.063
Haaglanden	34.000	6.800	6.800	6.800	6.800	6.800	5.782	5.961	5.037	16.307	0	7.683	2.892	4.918	15.540	21.010
SRR	38.000	7.600	7.600	7.600	7.600	7.600	6.048	6.480	7.332	12.961	5.027	5.061	3.883	16.308	23.185	15.216
Holland Rijnland	14.620	2.485	2.705	2.924	3.143	3.363	1.333	1.698	1.575	1.920	463	410	622	2.793	3.466	25.256
Drechtsteden	9.000	1.500	1.500	2.000	2.000	2.000	1.312	712	1.168	8.555	1.062	0	70	1.517	8.438	913
Overig Zuid-Holland							2.119	1.886	2.235	3.615	46	2.388	3.885	4.880	12.948	8.398
Vlissingen Middelburg	3.000	600	600	600	600	600	662	402	414	3.270	0	85	260	2.349	2.537	0
Goes Terneuzen	1.670	334	334	334	334	334	160	296	201	2.343	0	75	2.409	188	2.194	0
BLS regio Zeeland	4.670	920	920	920	920	920	822	698	615	5.613	0	160	2.669	2.537	4.731	0
Overig Zeeland							850	1.044	793	3.085	0	82	233	4.433	6.325	0
SRE	23.820	4.773	4.820	4.940	4.741	4.546	2.020	3.927	3.176	13.355	0	1.948	6.387	20.170	23.903	0
Waalboss	11.445	2.289	2.289	2.289	2.289	2.289	1.389	1.883	2.130	8.377	0	1.277	1.421	11.515	11.120	0
Breda Tilburg	18.185	1.711	1.711	4.936	4.936	4.891	3.302	2.500	3.936	5.903	0	4.609	16	47.846	43	0
Overige BLS-regio's Noord-Brabant	29.630	4.000	4.000	7.225	7.225	7.180	4.691	4.383	6.066	14.280	0	5.886	1.437	59.361	11.163	0
Overig Noord-Brabant							2.264	3.305	3.551	13.812	0	1.729	3.084	24.688	17.331	0
Venlo	1.901						222	500	354	1.854	623	0	0	0	1.690	610
Sittard Geleen	2.238						596	805	188	1.252	0	11	0	0	1.587	0
Heerlen	556						516	895	599	3.540	0	153	876	0	3.867	80
Maastricht	3.615						343	137	1.087	2.003	2.198	107	2.147	0	1.861	42
BLS regio Limburg	8.310	1.662	1.662	1.662	1.662	1.662	1.677	2.337	2.228	8.649	2.821	271	3.023	0	9.005	732
Overig Limburg							2.224	2.328	2.596	10.083	744	1.781	1.071	0	20.873	1.252
Totaal stedelijke regio's	361.791	64.491	68.108	75.809	75.579	77.804	56.540	58.156	64.670	43.608	12.984	8.027	20.001	65.694	54.407	2.229
Totaal overig	0	0	0	0	0	0	18.102	21.528	23.150	23.018	3.857	7.581	5.565	29.388	51.969	5.365
Totaal Nederland	0	0	0	0	0	0	74.642	79.684	87.820	66.626	16.841	15.608	25.566	95.082	106.376	7.594