

Gedeputeerde van de provincie Noord-Holland  
Voor Ruimtelijke ordening en Wonen  
T.a.v. mevrouw J. Geldhof  
Postbus 3007  
2001 DA HAARLEM

datum 3 juli 2017  
referentie 20170703/MS/ny  
betreft Reactie n.a.v. tussenresultaten EIB-onderzoek plancapaciteit Noord-Holland

Geachte mevrouw Geldhof,

De provincie Noord-Holland en Bouwend Nederland hebben een samenwerkingsagenda, waarvan het belangrijkste doel is om met de productie van woningen kwantitatief en kwalitatief te voldoen aan de vraag op middellange en lange termijn. In dit kader hebben zij het EIB opdracht gegeven om een onderzoek uit te voeren naar risico's op vertraging in de plannen tot 2025. In twee bijeenkomsten zijn de tussenresultaten van dit onderzoek gepresenteerd. De NEPROM was aanwezig bij de bijeenkomst op 1 juni jl. Naar aanleiding van deze bijeenkomst hebben wij de behoefte om schriftelijk te reageren.

Het EIB-onderzoek geeft waardevolle inzichten in mogelijke risico's en vertraging in de woningproductie in Noord-Holland. Wij vinden wel dat er nog een cruciale stap mist in het onderzoek om te kunnen vaststellen of er sprake is van een urgent probleem of dat met de huidige woningbouwplannen werkelijk probleemloos kan worden voorzien in de woningvraag op middellange en lange termijn. Om hetzij onze leden gerust te kunnen stellen, hetzij uw organisatie te laten inzien dat zij (in delen van de provincie) met gemeenten en marktpartijen de woningproductie moet opvoeren, is een confrontatie tussen de plancapaciteit en de woningbehoefte onmisbaar.

### Onderzoeksresultaten

Het onderzoek dat het EIB heeft uitgevoerd beslaat niet de complete planvoorraad. Per RAP-regio (Regionaal Actie Programma) zijn de zes grootste plannen onderzocht met een looptijd tot en met 2025. In totaal vallen er 28.000 woningen binnen het onderzoek. Kort gezegd is de verwachting dat de realisatie van 45% van de woningen soepel zal verlopen, omdat er weinig of geen risico's zijn. Beleidsmatige risico's kunnen bij 10% van de woningen tot vertraging leiden en financieel-economische risico's bij 20% van de woningen. Een combinatie van beide soorten risico's doet zich voor bij 25% van de onderzochte woningen. Dergelijke complexe projecten omvatten in totaal 7.000 van de onderzochte woningen.

Het EIB verwacht niet dat deze woningen geschrapt worden, maar houdt wel rekening met uitval van deze woningen voor de periode tot en met 2025.

De Ladder voor duurzame verstedelijking is vaak genoemd als beleidsmatig risico, naast stedenbouwkundige bezwaren, welstandseisen, bezwaren van omwonenden, lange procedure-tijden en gebrek aan ambtelijke capaciteit. Financieel-economische risico's hangen samen met infrastructuur, ruimtelijke inrichting, sanering en looptijden (renterisico).

In het tweede deel van het onderzoek zal het EIB nader onderzoeken in hoeverre de risico's in de drie risicogroepen overkomelijk zijn of dat er serieus uitstel zal optreden. Bij zes projecten wordt verder uitgediept wat de risico's zijn, wat de gevolgen zijn en welke lessen er te trekken zijn.

### **Gevoel voor urgentie lijkt te ontbreken**

Tijdens de bijeenkomst werd kritisch gereageerd op het feit dat het onderzoek sec kijkt naar de plancapaciteit, maar dat deze niet wordt geconfronteerd met de woningbehoefte. Zowel vanuit Bouwend Nederland als vanuit de Provincie gaf men aan dat dit lastig is. Bouwend Nederland sprak tijdens de bijeenkomst over een groeiend probleem als gevolg van de verwachte bijstelling naar boven van de huishoudensprognoses. Volgens de provincie zijn vraag en aanbod wel "min of meer in evenwicht" op basis van haar poging om vraag en aanbod tegen elkaar af te zetten. Later werd vanuit provinciezijde zelfs gemeld dat er een overschot is aan plancapaciteit. Kortom, uit de uitingen van de provincie spreekt geen enkel gevoel voor urgentie. Dat baart ons grote zorgen, aangezien wij van onze leden herhaaldelijk signalen ontvangen dat de vraag naar woningen oploopt en dat de prijzen stijgen, zeker in het zuidelijk deel van de provincie Noord-Holland. Dat wijst eerder op (verder oplopende) tekorten dan op overschotten.

### **Confrontatie plancapaciteit met woningbehoefte noodzakelijk**

Op grond van de gepresenteerde resultaten is het onmogelijk om gefundeerd te beoordelen of er een probleem dreigt of niet. Hoewel de provincie daar anders over lijkt te denken, zijn wij door de onderzoeksresultaten allerminst gerustgesteld. Wij vinden het dan ook dringend noodzakelijk dat inzichtelijk gemaakt wordt hoe groot de vraag is (per regio) tot en met 2025, hoe groot de plancapaciteit is waarvan oplevering in deze periode is gepland en welk deel daarvan mogelijk uitvalt. De mogelijke uitval zal moeten worden benaderd op basis van de resultaten van het EIB-onderzoek, aangezien dit niet op de complete planvoorraad betrekking heeft. Hierbij zou eventueel ook met een bandbreedte gewerkt kunnen worden indien de data ontoereikend zijn om op regioniveau uitspraken te doen.

### **Woningproductie versnellen waar nodig**

Op basis van deze analyse kan worden ingeschat in welke regio's er - ook na het uitvallen van plancapaciteit nog - sprake is van overcapaciteit in woningbouwplannen en waar tekorten optreden.

Daar waar tekorten worden voorzien is het zaak om als overheid en markt te kijken hoe de risico's zoveel mogelijk beperkt kunnen worden. Indien dat onvoldoende soelaas biedt, vinden wij dat er vaart gemaakt moet worden met het versnellen van locaties die pas na 2025 aan bod komen en met het beschikbaar maken van nieuwe locaties.

De Ladder voor duurzame verstedelijking vormt volgens het onderzoek vaak een belemmering voor het realiseren van woningbouwplannen. Een goede analyse van woningbehoefte en beschikbare plancapaciteit kan bijdragen aan een goede onderbouwing van de noodzaak van (nieuwe) woningbouwplannen.

### **Voldoende locaties voor behoud ongedeelde stad**

Een tekort aan woningen leidt tot spanningen op de woningmarkt. Dit komt tot uiting in oplopende prijzen en heeft als mogelijk nadelig gevolg dat lagere en middeninkomens zich geen woning in de stad meer kunnen permitteren. Om dit te voorkomen grijpt de gemeente Amsterdam op dit moment naar een programmering met 40% sociale en 40% middeldure huur. Wij zien dit als een noodgreep. Het gevaar hiervan is namelijk dat grondexploitaties ernstig onder druk komen te staan en dat de realisatie van woningen niet of vertraagd van de grond komt. Zeker als deze programmering ook in andere gemeenten navolging krijgt. Wij delen het streven naar een ongedeelde stad, maar zien een andere oplossing. Volgens ons is het opvoeren van het woningaanbod een betere manier om betaalbaarheid te garanderen dan het laag houden van prijzen door de prijzen te reguleren. Naast het versnellen van bestaande plannen is in sommige gemeenten of regio's het aanwijzen van nieuwe locaties hiervoor onontkoombaar. Provincie en gemeenten moeten hierbij ook buiten het bestaand stedelijk gebied durven kijken om te voorkomen dat belangrijke groepen in de samenleving buiten spel komen te staan.

Wij vertrouwen erop u met deze brief voldoende geïnformeerd te hebben over onze zorgen rond de woningproductie in uw provincie en zien met belangstelling uw reactie tegemoet.

Met vriendelijke groet,  
NEPROM

Jan Fokkema  
Directeur

Cc.: de heer J.H. Kets, voorzitter van Bouwend Nederland Regio Randstad Noord