MEMO

Aan: Gemeenteraad
Van: College van burgemeester en wethouders
Datum: 26 januari 2022
Onderwerp: Opgeleverde woningen 2021
Documentnr D22.000177

Geachte raadsleden,

Op dinsdag 11 januari heeft het NHD bericht over de aantallen nieuwbouwwoningen in Westfriesland. De NHD constateert een daling ten opzichte van het aantal opgeleverde woningen in 2020, zowel voor de regio als voor Koggenland. In deze memo geven we hier een toelichting op.

Veertig procent minder huizen gebouwd dan in 2020

Mike Deutekom

Hoorn ■ De woningvoorraad in West-Friesland het afgelopen jaar fors minder gegroeid dan in 2020. Dat terwijl de woningnood in West-Friesland is - net als vrijwel overal in het land - hoog is en alle betrokkenen benadrukken dat er meer gebouwd moet worden.

Woningzoekenden zitten met de handen in het haar. Er is een tekort aan seniorenwoningen waardoor de doorstroming stokt, er zijn te weinig huizen voor starters en een groot tekort aan sociale huurwoningen. Koopwoningen zijn voor de meeste mensen inmiddels onbetaalbaar.

Dat er minder is gebouwd, blijkt uit cijfers van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Tot en met november vorig jaar zijn er in Drechterland, Enkhuizen, Hoorn, Koggenland, Medemblik, Opmeer en Stede Broec samen bijna 43 procent minder woningen bijgekomen dan in 2020.

Krimp

In Enkhuizen nam de voorraad huizen zelfs met twaalf af ten opzichte van de woningvoorraad aan het eind van 2020 in die gemeente. In november telde Enkhuizen 8868 woningen, terwijl dat er op 1 januari nog 8880 waren. Er kwamen geen nieuwbouwwoningen bij, wel werden dertien huizen gecreëerd door bijvoorbeeld het splitsen van panden of door winkels een woonbestemming te geven. Andersom verdwenen er zes huizen door samenvoegingen of functieveranderingen en werden er twintig woningen in de Begoniastraat gesloopt.

In Koggenland en Opmeer was er nog wel een groei van de woningvoorraad, maar niet zo groot meer in vergelijking met 2020. Toen werden er veel nieuwbouwwoningen opgeleverd in de beide gemeenten (Koggenland 159 en Opmeer 124), het afgelopen jaar waren dat er veel minder (Koggenland 41 en Opmeer 20).

> 'Bouwen, bouwen, bouwen' maar niet in West-Friesland

De gemeente Hoorn kende in de regio afgelopen jaar de hoogste bouwproductie. Tot en met november kwamen er per saldo 326 woningen bij. Toch is dat aanmerkelijk minder dan de 570 die er in 2020 werden bijgeschreven. In Drechterland (+ 46 tegen + 37 in 2020), Medemblik (+159 tegen +111 in 2020) en Stede Broec (+47 tegen +54 in 2020) waren de verschillen minder groot.

Bezwaarprocedures

Hoe het kan dat de woningvoorraad met bijna 43 procent minder hard is gegroeid, vermelden de cijfers van het CBS niet. Vaak heeft het te maken met de tijdrovende procedures om tot een goedgekeurd woningbouwplan te komen. Directeur Johan Wit van Aannemingsbedrijf Wit Wognum BV geeft aan dat niet het tekort aan bouwmaterialen of een gebrek aan personeel in de bouw het grootste obstakel is. „Dat valt allemaal nog te overzien. Maar vaak zijn het de bezwaarprocedures om tot een vergunning te komen die het meeste tijd kosten. Wij aannemers willen wel, de projectontwikkelaars willen wel, maar er moet eerst groen licht komen van de gemeente voordat we kunnen beginnen."

Woordvoerster Marlous Mok van BPD Bouwfonds Gebiedsontwikkelaar, een grote projectontwikkelaar verantwoordelijk voor de realisatie van veel nieuwbouwwijken in heel Nederland en ook actief in West-Friesland, kijkt op van de CBS-cijfers. „Dat er 43 procent minder woningen zijn bijgekomen in West-Friesland vind ik veel. Maar waar dat exact aan ligt, is moeilijk te zeggen zonder per gemeente de plannen nauwkeurig na te lopen om te kijken of - en zo ja, waardoor - er vertraging is opgelopen."

Verwachte en gerealiseerde woningen in Koggenland

Voor het jaar 2020 was onze verwachting dat 118 woningen opgeleverd zouden worden, dit werden er 159, omdat een aantal grotere bouwplannen iets sneller zijn opgeleverd.
In 2021 was de verwachting dat we 93 woningen op zouden leveren, volgens de gegevens van het Centraal Bureau Statistiek (CBS) waren dit zijn er tot op heden 47.
Na onderzoek is gebleken dat er een aantal woningen die vorig jaar opgeleverd zijn, nog niet in de CBS cijfers zijn verwerkt, in juni zijn de cijfers van het CBS definitief bekend.
Het werkelijk totaal aantal opgeleverde woningen in 2021 is niet 47 maar 82.
Dit is nog steeds een kleine achterstand ten opzichte van de verwachting voor 2021 maar als we het over de jaren 2020-2021 bekijken zijn er 241 woningen opgeleverd terwijl er 211 waren verwacht.
Dit komt met name door bijvoorbeeld vrije kavels in Ursem/Berkhout/Obdam en kleine particuliere initiatieven die in 2021 opgeleverd zouden worden maar doorschuiven naar 2022 of 2023. Dit is afhankelijk van de bouwsnelheid bij particuliere kaveleigenaren.

Regionale ontwikkeling
Wij verwachten dat de situatie in buurgemeenten vergelijkbaar is. Dit leidt tot schommelingen in de jaarlijkse CBS-cijfers: soms pakt dat hoger, soms lager uit dan gemiddeld of ingeschat. Zeker is dat regiogemeenten (inclusief Koggenland) veel plannen in ontwikkeling en voorbereiding hebben.
Hoorn kan concreet aangeven dat het gat komt door de vertraging in de woningen aan de Siriusstraat, daar staan 200 woningen afgebouwd maar vanwege technische problemen nog niet opgeleverd.

Zoals in het artikel geschetst, kost voorbereiding tijd. Over het algemeen is onze ervaring in Koggenland dat vertraging door bezwaarprocedures beperkt is. Wel maken grondposities, omgevingsregels, verplichte onderzoeken en zorgvuldige participatie, planontwikkeling complex. De corona lockdown helpt hierin uiteraard niet mee.
Regionaal is – zoals ook landelijk - ook het tekort aan ambtelijke capaciteit herkenbaar en dit gaat niet aan Koggenland voorbij. Niet voor niets heeft u voor 2022 hiervoor extra middelen beschikbaar gesteld. De uitdaging is vervolgens om in de uiterst krappe arbeidsmarkt, de juiste mensen te vinden.