

Monitor Woningbouw 2022

productie, plancapaciteit en woningbehoefte in Noord-Holland

WONEN

Inhoud

- 3 | **Samenvatting**
- 5 | **Inleiding**
- 7 | **1 Beleidsmatige context**
- 10 | **2 Gebruikte gegevens**
- 15 | **3 Ontwikkeling woningvoorraad**
- 21 | **4 Plancapaciteit**
- 29 | **5 Ontwikkeling woningtekort**
- 34 | **6 Woningbouwopgave**

Samenvatting

Samenvattend beeld

In 2021 groeide de woningvoorraad in Noord-Holland met meer dan 17.000 woningen, waaronder 14.600 nieuwbouwwoningen. Dit is de hoogste groei van de woningvoorraad sinds eind jaren tachtig. In vergelijking met het dieptepunt in 2012 is de groei van de voorraad in de recente jaren duidelijk toegenomen. Qua betaalbaarheid zijn op de woningmarkt de laatste jaren drie belangrijke trends te zien:

- een daling van de voorraad sociale huurwoningen;
- een toename van duurder huurwoningen en;
- forse prijsstijgingen in de koopsector.

Plancapaciteit

Alle Noord-Hollandse gemeenten samen hebben tot 2050 plannen voor de bouw van in totaal 431.000 woningen (bruto plancapaciteit). Dit betreft de capaciteit in alle soorten plannen variërend van plannen die al worden gebouwd tot potentiële plannen waarvoor alleen nog ideeën bestaan. In de (binnenstedelijke) plannen worden naar verwachting 5.600 woningen gesloopt. Totaal resteert een netto plancapaciteit van 425.400 woningen. De harde plancapaciteit (woningbouwplannen in een vastgesteld bestemmingsplan) ligt momenteel rond de 93.000 woningen, waarvan 80.000 tot en met 2030.

Bouwvergunningen

In 2021 zijn opnieuw meer bouwvergunningen verleend, meer dan 13.000 terwijl dit in 2020 nog op 11.000 lag. Op basis hiervan zijn de verwachtingen voor de woningbouwproductie op de korte termijn redelijk positief. Aan de andere kant bestaan ook minder positieve signalen met mogelijk een lagere productie als gevolg. Voorbeelden hiervan zijn de teruglopende verkoop van nieuwbouwwoningen, stikstof, een einde aan de langdurige periode van prijsstijgingen en toenemende bouwkosten door inflatie en een gebrek aan bouwvakkers.

Ontwikkeling woningtekort

Een aanzienlijk deel van het actuele te hoge woningtekort is ontstaan in de periode 2008 tot 2016. Prijsdaling leidde toen tot een lagere bouwproductie terwijl de woningbehoefte bleef toenemen. Opvallend is dat in de periode 2017-2020 de woningmarkt demografisch ruimer werd (een dalend woningtekort en meer beschikbare woningen per huishouden) terwijl tegelijkertijd de prijzen fors stegen. Momenteel lijkt het beeld weer te kantelen;

een periode van afvlakkende/dalende woningprijzen terwijl de woningbehoefte fors blijft groeien. Dit illustreert een belangrijk probleem op de woningmarkt: een groeiende demografische opgave gaat lang niet altijd samen met een sterke economische marktvraag.

Demografische ontwikkelingen

De actuele bevolkingsgroei is bijzonder hoog, deels door 'reguliere' migratie maar ook door de instroom van vluchtelingen uit Oekraïne. In de eerste 9 maanden van 2022 groeide de bevolking in Noord-Holland met bijna 39.000 inwoners. Een niveau van groei dat zich alleen vlak na de Tweede Wereldoorlog voordeed. De groei van de woningbehoefte is daarmee momenteel groter dan de groei van de woningvoorraad. Voor de nabije toekomst bestaan twee belangrijke onzekerheden: de oorlog in Oekraïne die kan leiden tot de komst van meer vluchtelingen en de ontwikkeling van de economie. Een economische recessie leidt doorgaans tot een lager buitenlands migratiesaldo.

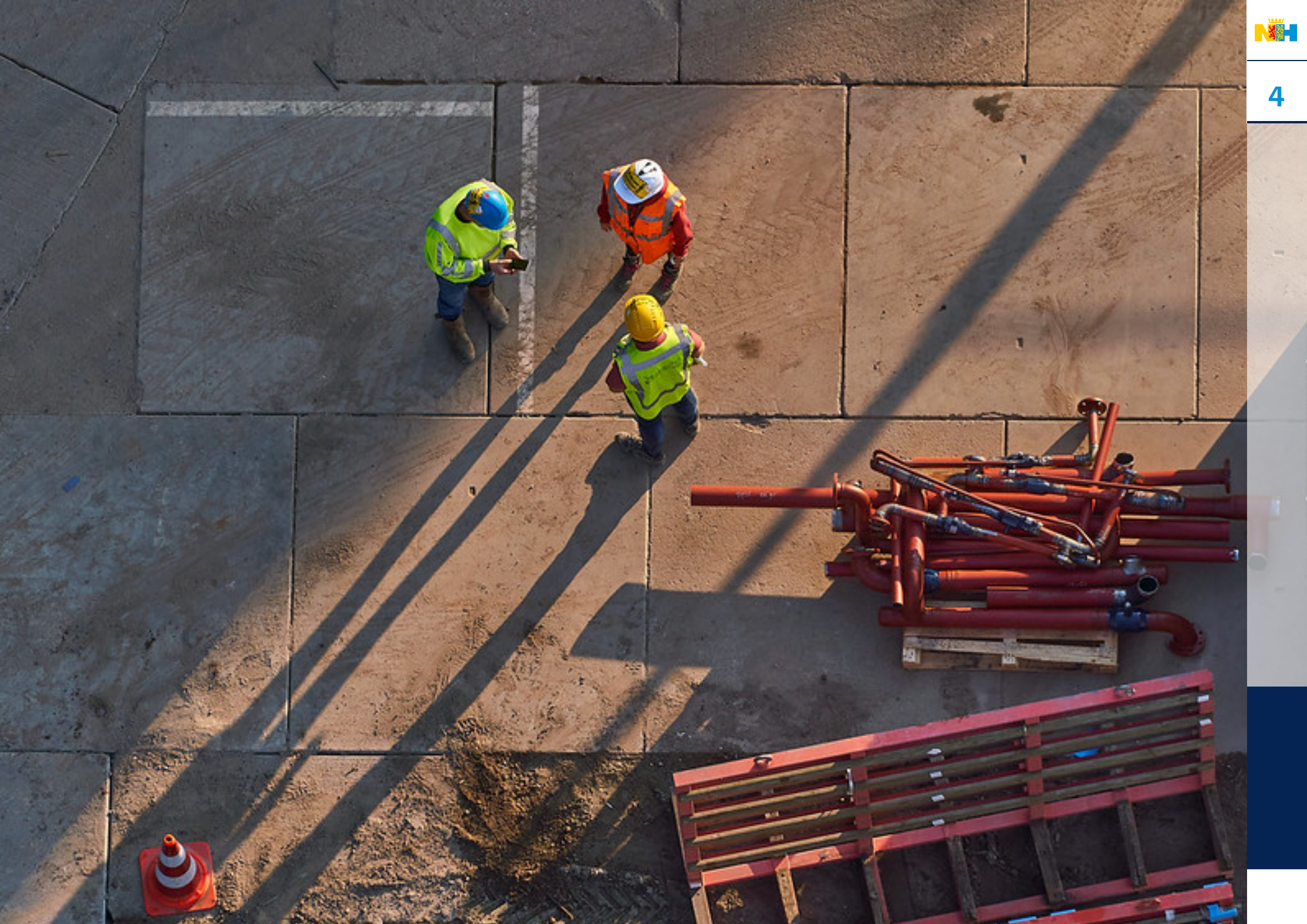
Bouwopgave voor Noord-Holland

Het op peil houden of verhogen van de bouwproductie is daarmee cruciaal. Dit betekent dat Noord-Holland een forse bouwopgave heeft. Voor de periode 2022-2040 ligt de bouwopgave bij de actuele prognose rond de 230.000 woningen. Afgezet tegen de fasering van de plancapaciteit is in alle regio's ruim voldoende plancapaciteit beschikbaar. Voor de periode 2022-2040 komt de beschikbare plancapaciteit uit op 160% van de woningopgave.

Tot slot

De situatie op de woningmarkt is voor steeds meer mensen nijpend en vraagt om ingrijpen. Om deze reden zet de provincie al langer in op versnelling van de woningbouw, via diverse aanpakken en hulp aan gemeenten.

Noord-Holland heeft op 6 oktober jl. een randvoorwaardelijk bod gedaan aan het Rijk om tot en met 2030 184.000 woningen te realiseren. Dit is ruim 20% van de nationale woningbouwopgave van 900.000 woningen. In lijn met de doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda wordt ingezet op twee derde betaalbare woningen, inclusief dertig procent sociale huur. Via regionale woondeals worden hierover nadere afspraken gemaakt met gemeenten en woningcorporaties.



Inleiding

De woningbouwopgave is sterk in ontwikkeling. Medio oktober jl. is het provinciale bod aan het ministerie van Binnenlandse Zaken Koninkrijksrelaties (BZK) gepresenteerd voor de landelijke bouw van 900.000 woningen tot en met 2030. De ambitie is om 2/3 van de woningen betaalbaar te realiseren, waarvan 30% sociaal. De woningbouwafspraken tussen het Rijk en Noord-Holland gaan uit van de bouw van 184.000 woningen in de periode 2022 tot en met 2030 (bruto groei). In eerste instantie zijn de afspraken op provincieniveau. De volgende stap is het vertalen van deze opgave naar regionale afspraken (woondeals). Het Rijk, de Vereniging Nederlandse Gemeenten en het Interprovinciaal Overleg zijn met elkaar in overleg hoe de monitoring van het bod plaats gaat vinden. Dit wordt verder uitgewerkt in de provinciale monitor woningbouw van volgend jaar. Deze editie gaat vooral in op de actuele ontwikkelingen op de woningmarkt en de woonakkoorden.

Woonakkoorden

In de woonakkoorden heeft de provincie afspraken gemaakt met regio's en gemeenten over woningbouw. De woonakkoorden vervangen de regionale actieprogramma's wonen (RAP's) die eind 2020 afliepen. De woonakkoorden zijn afgesloten in 2021 of 2022. Dit betekent dat het maar beperkt mogelijk is om te kijken of de hierin gestelde doelen worden gehaald. De afspraken in de woonakkoorden zijn, zover gegevens beschikbaar zijn, meegenomen in deze monitor. De monitor woningbouw wordt jaarlijks ter informatie naar Provinciale Staten gestuurd. Deze monitor is de basis voor het bestuurlijk voortgangsoverleg tussen de provincie en de regio's over de voortgang van de afspraken die zij zijn overeengekomen in de Woonakkoorden.

Leeswijzer

In dit rapport is een overzicht geschetst van de actuele stand van zaken van de woningmarkt in Noord-Holland. In hoofdstuk 1 is de actuele beleidsmatige context van de woningbouwopgave beschreven. Hoofdstuk 2 bevat een beschrijving van de gebruikte gegevens en bronnen. Hoofdstuk 3 gaat in op de ontwikkelingen in de woningvoorraad zoals nieuwbouw en sloop. Hoofdstuk 4 geeft de hoeveelheid bouwplannen weer die beschikbaar is om nieuwe woningen te bouwen. Hoofdstuk 5 beschrijft de ontwikkeling van het woningtekort. Het laatste hoofdstuk gaat in op de toekomstige bouwopgave. In dit rapport zijn veel cijfers afgerond, het kan daardoor zijn dat tussen optellingen kleine verschillen bestaan.



1 Beleidsmatige context

De woningbouwopgave in Noord-Holland is groot en de provincie heeft de ambitie om hierin, samen met onder andere gemeenten, woningcorporaties en bouwende partijen zoals ontwikkelaars, zoveel mogelijk te voorzien. Om dit mogelijk te maken heeft de provincie een versnellingsaanpak met onder andere een flexibele schil, waarmee gemeenten geld kunnen krijgen om de inhuur van specialisten voor uitvoering van woningbouwprojecten te betalen. Ook werkt de provincie aan een Masterplan wonen met aanvullende versnellingsmaatregelen. Een groot deel van de projecten heeft echter te maken met knelpunten. Een hoge woningbouwproductie is daardoor alleen mogelijk wanneer het Rijk helpt om conflicterende doelstellingen en knelpunten op te lossen. Hieronder zijn een aantal op te lossen knelpunten en/of bepalende randvoorwaarden beschreven.

Stikstof

Het gebrek aan stikstofruimte, de juridische onzekerheid over de houdbaarheid van besluiten en de streep door de bouwvrijstelling zijn een grote bedreiging voor de voortgang van de woningbouwproductie. Met de enorme druk op de regionale woningmarkt en het belang van de regio voor de Nederlandse economie, is dit een urgent probleem van nationaal belang. Hierin is een belangrijke rol voor het Rijk weggelegd.

Energie-infra

Beschikbaarheid van energie is een belangrijke randvoorwaarde om de woningbouwdoelstellingen te kunnen realiseren. Op dit moment bestaan er grote congestieproblemen in Noord-Holland. Door congestie op het regionale energienetwerk is levering van elektriciteit aan grootgebruikers in vrijwel geheel Noord-Holland niet mogelijk. Op woningbouwlocaties kunnen daarom geen commerciële en maatschappelijke functies met een grootverbruikaansluiting zoals een supermarkt, school of sporthal worden gerealiseerd. Dit heeft een maatschappelijke impact op de leefbaarheid in nieuwe woonwijken en het is bovendien de vraag of exploitatiebegrotingen rondkomen. Ook kunnen bedrijven van binnenstedelijke locaties niet verhuizen naar bedrijventerreinen, omdat zij daar niet worden aangesloten, waardoor woningbouwlocaties in transformatiegebieden niet vrijkomen.

Geluidcumulatie

In het zuidelijk deel van Noord-Holland staat de bouw van 70.000 woningen onder druk als gevolg van de nieuwe rekenregels voor cumulatie van geluid in de Omgevingswet. Daarmee wordt luchtvaartgeluid ver buiten de geluidscontouren uit het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) een dominante wegingsfactor voor de ruimtelijke ordening. Dit heeft een vertragend effect op een groot deel van de nieuwbouw in Noord-Holland door bijvoorbeeld de verzwarende van de motiveringslast en daarmee extra juridische risico's en kosten. Het is daarom van belang dat hier een oplossing voor komt vanuit het Rijk.

Mobiliteit

Toevoegen van 184.000 woningen in Noord-Holland kan alleen als er wordt geïnvesteerd in schaalesspronginvesteringen en in de grootschalige woningbouw rondom OV-Knooppunten. Dit betreft zowel de zeven Noord-Hollandse Bereikbare Steden als diverse ontwikkelgebieden in Amsterdam, waar samen circa 125.000 van de 184.000 woningen worden gerealiseerd. Deze gebieden zijn cruciaal voor het behalen van de woningbouwdoelstelling tot en met 2030. Om vertraging en planuitval te voorkomen is voortvarende besluitvorming en een bij de omvang van de opgave passende financiële bijdrage uit de middelen voor versnelling en de drie van de zeventien in de MRA gelegen 'grootschalige woningbouwgebieden' randvoorwaardelijk. Toekenning neemt niet weg dat ook woningbouwprojecten buiten deze drie gebieden, zowel in MRA als NHN, komende jaren mobiliteitsoplossingen en investeringen vragen, ook van het Rijk.

Toekomstbestendig bouwen

Met het oog op de toekomstbestendigheid van de geplande woningbouw, is het van belang dat dit, zoveel als mogelijk, klimaatadaptief en circulair gebeurt. Dit brengt meerkosten met zich mee. Een kleine extra investering nu, levert een grote besparing op in de toekomst, zodat er geen hypotheek wordt gelegd op toekomstige generaties. De provincie heeft bij het Rijk gepleit voor het inzetten van de middelen van het klimaatfonds ook voor circulair en klimaatadaptief bouwen. Ook is het belangrijk dat het Rijk zorgt voor een gelijk speelveld, door regelgeving voor klimaat en duurzaamheid landelijk zoveel mogelijk gelijk te trekken.

De komende periode komt er meer aandacht voor water en bodem: dit betekent ruimte reserveren voor waterbergingen van de toekomst, terughoudend zijn met bouwen op gronden die daarvoor niet geschikt zijn. Wat dit betekent voor de woningbouw in Noord-Holland zal zich nog moeten uitkristalliseren.

Betaalbaarheid

De woningbouwopgave is niet alleen een kwantitatieve opgave, maar ook een kwalitatieve opgave. Juist om te zorgen voor passende huisvesting voor mensen met een lager- en middeninkomen en om de komende jaren goed in te kunnen spelen op de verander(en)de woningbehoefte, bijvoorbeeld als gevolg van de vergrijzing. Uitgangspunt vanuit het Rijk, provincie, gemeenten en marktpartijen is dat bestaande afspraken (anterieure overeenkomsten) van woningbouwprojecten niet worden opgebroken om het aandeel betaalbaar te verhogen, omdat hierdoor vertraging zou kunnen ontstaan. Corporaties wijzen erop dat juist in projecten die al ver in het ontwikkelproces zijn, kan worden geborgd dat er tot en met 2030 voldoende betaalbare woningen worden gebouwd. Van deze projecten is het vrij zeker dat zij tijdig tot realisatie komen, terwijl veel projecten waarvan het programma nog niet van vastligt – en daardoor een aandeel betaalbaar kan worden gerealiseerd – pas na 2025 zijn gepland.

Uitvoering

Zowel het Rijk als marktpartijen en corporaties kijken nadrukkelijk naar de provincie om, via de woondeals, steviger dan nu te sturen. Dit vraagt versterking van het juridisch instrumentarium van provincies. In het bod aan BZK heeft de provincie verschillende aandachtspunten voor de uitvoering benoemd:

- Participatie is nu erg gejuridiseerd en dit leidt vaak tot vertraging in de planvoorbereiding en vergunningverlening, terwijl het belang van goede participatie wordt erkend.
- Er zijn grote zorgen over de invoering van de Omgevingswet, zowel over het moment van invoeren als over het functioneren. Algemeen wordt verwacht dat dit, zeker rond de invoering, tot veel vertraging van woningbouw zal leiden.
- Om vertraging in de productie op te kunnen vangen stuurt de provincie er vanuit de provinciale Woonagenda al op dat de voorraad harde plannen minimaal 130% is ten opzichte van de woningbehoefte voor de komende vijf jaar. Daarbij is het belangrijk dat adaptief programmeren mogelijk blijft, zodat er kan worden geanticipeerd op wijzigingen in de vraag.
- Met 20 procent van de projecten wordt gemiddeld genomen 80% van de productie gerealiseerd. De provincie streeft ernaar dat de focus in eerste instantie op deze cruciale projecten ligt, zodat deze projecten tijdig tot realisatie komen.
- Gemeenten hebben, meer dan ontwikkelaars en corporaties, te kampen met tekort aan personele capaciteit. Provincie, gemeenten en marktpartijen zullen samen bekijken of het mogelijk en wenselijk is dat ontwikkelaars en corporaties ook omgevingsplannen opstellen, zoals zij hebben aangeboden.



2 Gebruikte gegevens

In dit hoofdstuk is beschreven welke gegevens in deze monitor gebruikt worden en wat hiervoor de bron is. Een flink deel van deze gegevens is te bekijken via het Dashboard Wonen van de provincie. De ontwikkeling van de woningvoorraad wordt bijgehouden door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Gemeenten leveren deze gegevens aan. De ontwikkeling van de woningvoorraad wordt berekend aan de hand van een aantal factoren:

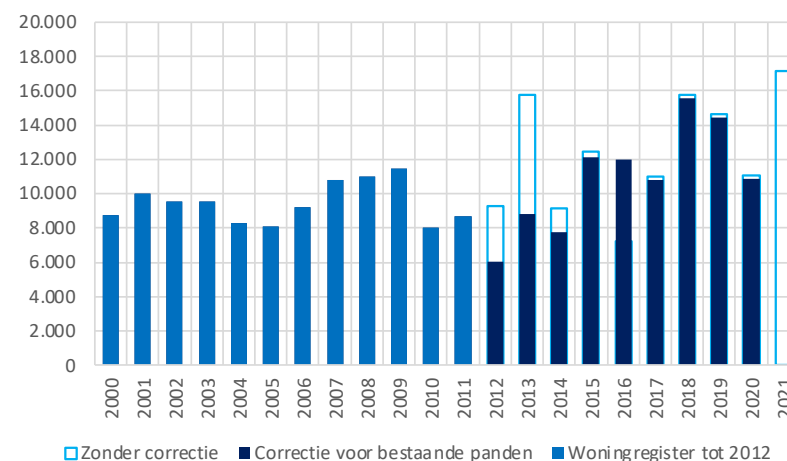
- De woningvoorraad groeit door nieuwbouw en overige toevoegingen (zoals transformatie en woningsplitsing) en neemt af door sloop en overige onttrekkingen;
- Ook vinden statistische correcties plaats die positief of negatief kunnen uitvallen;
- Daarnaast wordt late respons verwerkt.

Samen geeft dit de netto ontwikkeling (saldo van) de woningvoorraad, doorgaans is dit saldo positief. Complex hierbij is dat het CBS op twee manieren rapporteert: de puur statistische ontwikkeling van de woningmarkt en met enige vertraging een gecorrigeerde ontwikkeling van de woningmarkt in bestaande panden. Dit heeft te maken met de overgang in 2012 van het Woningregister naar de Basisadministratie Adressen en Gebouwen (BAG). Met name in de eerste jaren vonden hier statistische correcties plaats, zoals het toevoegen of verwijderen van woningen van enkele vierkante meters, correcties van zorgvastgoed, tweede woningen, studentenhuisvesting enz. Dit waren wijzigingen op papier die geen invloed hadden op de feitelijke woningvoorraad. In de statistiek gecorrigeerd voor bestaande panden zitten alleen woningen waar ook feitelijk gewoon kan worden.

Vooral van 2012 tot 2014 leidt de correctie voor bestaande panden tot verschillen. Sinds 2015 zijn de verschillen klein. Voor de periode 2012 tot 2021 komt de ontwikkeling van de woningvoorraad in Noord-Holland zonder correctie uit op 106.000 en inclusief correctie op 98.000, een verschil van 8.000 woningen. De ontwikkeling in bestaande panden in 2021 is nog niet bekend.

Figuur 1 geeft een beeld van de groei van de woningvoorraad in Noord-Holland van 2000-2021. De groei lag lange tijd rond de 8.000 tot 10.000 woningen per jaar en steeg in 2009 tot 11.500 woningen. Hierna trad, met enige vertraging, een daling op als gevolg van de economische crisis. Sinds het dieptepunt in 2012 is een opgaande trend zichtbaar.

Figuur 1: Ontwikkeling van de woningvoorraad in Noord-Holland 2000-2021



Plancapaciteit

De plancapaciteit (het aantal woningen in gemeentelijke bouwplannen) wordt voor alle gemeenten in Noord-Holland geïnventariseerd via de website: www.plancapaciteit.nl. Dit is een samenwerking van de provincie met de Metropoolregio Amsterdam. Deze website is ontwikkeld en wordt beheerd door RIGO Research en Advies. Voor 2022 is de website in overleg met de gemeenten technisch compleet vernieuwd. Op de website is een kaart opgenomen met alle openbare bouwplannen en zijn per gemeente planoverzichten te bekijken. Ook is het mogelijk het complete databestand inclusief de ligging van de plannen te downloaden. Via de Viewer Woningbouwlocaties is het mogelijk de plannen te bekijken in relatie tot verschillende provinciale beleidscontouren. Voor de cijfers in dit rapport is gebruik gemaakt van de gegevens op 22 augustus 2022. De website geeft een live beeld van de plancapaciteit en kan daarom afwijken van dit rapport. Tabel 2 toont de indeling in harde en zachte plannen.

Figuur 2: Plancapaciteit: Indeling in hard/zacht¹

Hard/Zacht	Driedeling	Status	
	Onherroepelijk of vastgesteld	1A Onherroepelijk	
		1B Onherroepelijk + Uitwerkingsplicht	
	Zacht	Voorbereiding	2A Vastgesteld plan/besluit
			2B vastgesteld + Uitwerkingsplicht
	Potentieel	1C Onherroepelijk. + Wijzigingsbevoegdheid	
		2C vastgesteld + Wijzigingsbevoegdheid	
	Onbekend	Onbekend	3 plan/besluit in voorbereiding
			4A potentiële locatie in visie
		4B potentiële locatie optie	
		Status onbekend	

In figuur 3 is opgenomen welk aandeel van de plannen openbaar is en welk aandeel op kaart is ingetekend. Om de gegevens goed te kunnen gebruiken is het belangrijk dat deze aandelen zo hoog mogelijk liggen. Harde plannen zijn per definitie openbaar omdat deze in een openbaar bestemmingsplan zijn vastgelegd. Bij zachte plannen kunnen gemeenten kiezen voor de kwalificatie vertrouwelijk, bijvoorbeeld om grondspeculatie te voorkomen of bij potentiële plannen voor transformatie of herstructurering die ver in de toekomst liggen. In de praktijk zijn deze plannen vaak alsnog bekend, ze zijn bijvoorbeeld opgenomen in een omgevingsvisie of ambitiedocument. Bij de volgende meting van de plancapaciteit begin 2023 is het daarom de vraag aan gemeenten om nog eens goed te kijken of het echt nodig is dat deze plannen vertrouwelijk zijn. Vertrouwelijke plannen staan niet op kaart en worden niet gepubliceerd, ze tellen wel mee voor de totalen per gemeente.

Figuur 3: Plancapaciteit tot 2050 per regio in 2022: Aandeel openbaar en op kaart (aantal woningen)

	Openbaar	Vertrouwelijk	Op kaart	Niet op kaart
Kop van Noord-Holland	50%	50%	97%	3%
Westfriesland	62%	38%	81%	19%
Regio Alkmaar	86%	14%	92%	8%
Zaanstreek / Waterland	89%	11%	99%	1%
Amsterdam (gemeente)	100%	0%	99%	1%
Amstelland en Meerlanden	70%	30%	78%	22%
Zuid-Kennemerland / IJmond	87%	13%	94%	6%
Gooi en Vechtstreek	87%	13%	88%	12%
Noord-Holland Noord	72%	28%	90%	10%
Noord-Holland Zuid	91%	9%	94%	6%
Noord-Holland	88%	12%	93%	7%

1) De gemeente Amsterdam hanteert een afwijkende definitie, zie: <https://plancapaciteit.nl/Uitleg>

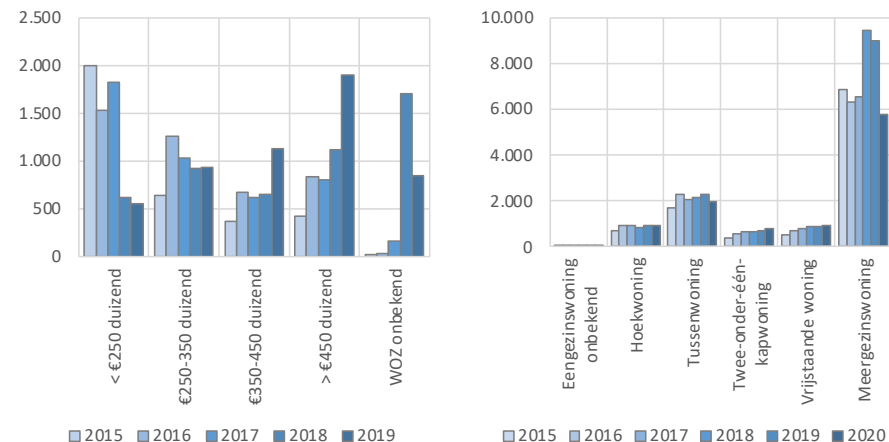
In heel Noord-Holland is 88% van de plannen openbaar en staat 93% op de kaart. Op regionaal niveau zijn de aandelen soms fors lager. Bij vertrouwelijkheid hebben met name de regio's Kop van Noord-Holland en Westfriesland een hoog aandeel. Dit bemoeilijkt de afstemming in Noord-Holland Noord. In Noord-Holland Zuid heeft alleen Amstelland-Meerlanden een hoog aandeel. Het aandeel plannen niet op kaart is relatief hoog in de regio's Westfriesland en Amstelland-Meerlanden.

Betaalbaarheid

De aandacht bij het monitoren van woningbouw was traditioneel vooral gericht op aantallen. Voor het monitoren van de betaalbaarheid van woningen zijn heldere afspraken nodig en eenduidige definities over woningbouwplannen, opgeleverde woningen en de ontwikkeling van de woningvoorraad. Monitoren van betaalbaarheid is momenteel vooral lastig omdat de prijsklasse van opgeleverde woningen niet beschikbaar is. Om toch iets te kunnen zeggen over betaalbaarheid zijn momenteel twee typen bronnen beschikbaar: Woonbase dat momenteel wordt ontwikkeld door het CBS en grootschalige enquêtes zoals het landelijke Woononderzoek Nederland (WoON) en het onderzoek Wonen in de Regio Amsterdam (WiMRA), zie ook blz. 17.

Het systeem Woonbase gaat het om termijn mogelijk maken om ook de betaalbaarheid goed te monitoren, bijvoorbeeld door het koppelen van de WOZ-waarde aan de opgeleverde woningen. Een eerste voorbeeld van de mogelijkheden staat in figuur 4 en 5. De cijfers zijn nog niet direct beschikbaar voor de Noord-Hollandse regio's. Met name voor huurwoningen blijft directe monitoring lastig omdat huurcontracten niet worden geregistreerd. Het is daardoor niet exact bekend hoeveel huur mensen betalen (onder of boven de liberalisatiegrens) en welke contractvorm ze hebben (tijdelijk of vast). Wie de eigenaar is van huurwoningen is wel bekend, maar hierbij speelt dat corporaties soms ook boven de liberalisatiegrens verhuren en particuliere verhuurders soms hieronder.

Figuur 4/5: Prijs opgeleverde nieuwboukoopwoningen en alle opgeleverde nieuwbouwwoningen naar type in heel Noord-Holland

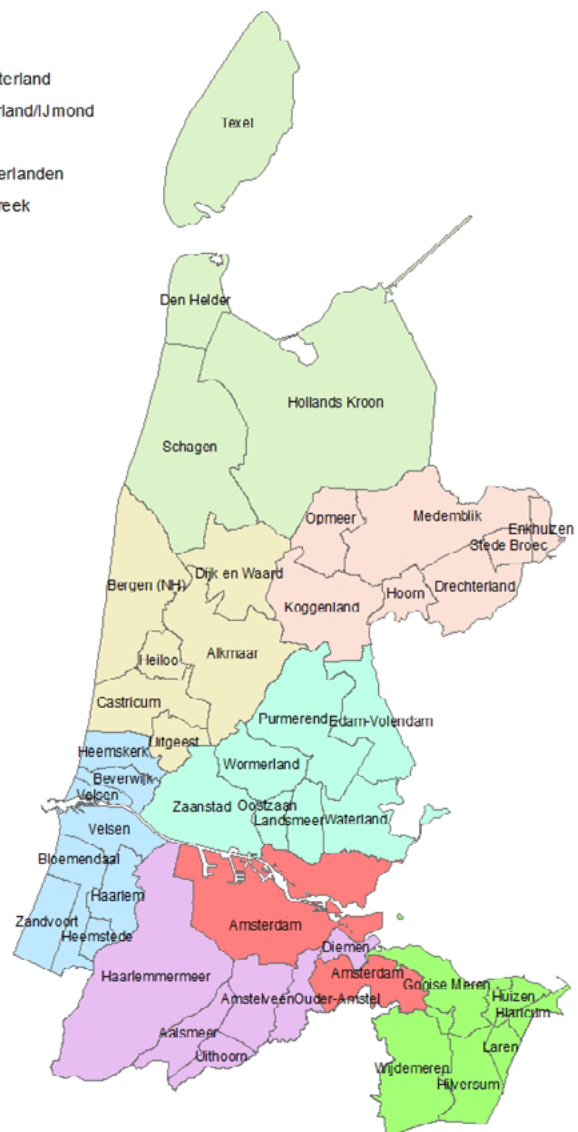


Woningbehoefte en woningtekort

De cijfers over de verwachte groei van de woningbehoefte zijn afkomstig uit de provinciale prognose van eind 2021. Een toelichting op de provinciale prognose is te vinden in het rapport: Bevolkingsprognose Noord-Holland 2021-2050. In dit rapport staat ook toegelicht hoe het woningtekort wordt berekend.

Regio-indeling woonakkoorden

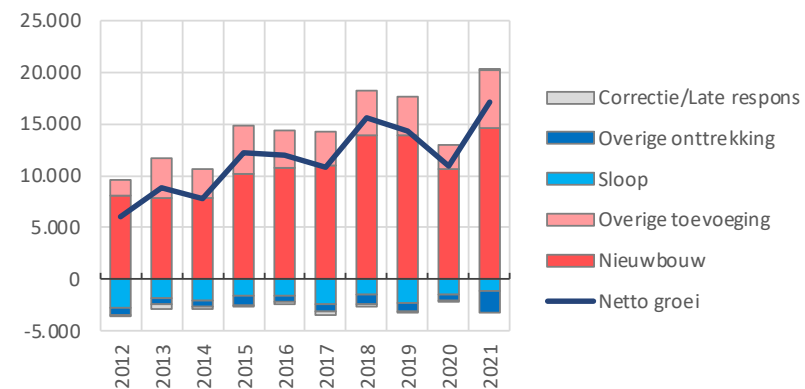
- Kop van Noord-Holland
- West-Friesland
- Regio Alkmaar
- Zaanstreek/Waterland
- Zuid-Kennemerland/IJmond
- Amsterdam
- Amstelland-Meerlanden
- Gooi & Vechtstreek





3 Ontwikkeling woningvoorraad

Onderstaande tabel toont de ontwikkeling van de woningvoorraad in Noord-Holland. Alle woningen toegevoegd door nieuwbouw of overige toevoegingen aan de voorraad vormen de bruto groei. De netto groei is de som van alle toevoegingen en onttrekkingen/sloop, dit wordt ook wel het saldo woningvoorraad genoemd. Figuur 6 toont alle mutaties vanaf 2012. In recente jaren is de groei van de woningvoorraad flink toegenomen t.o.v. het dieptepunt in 2012. De bruto groei in 2021 kwam uit rond de 20.000, min 3.000 sloop en onttrekkingen kwam de netto groei daarmee uit op meer dan 17.000 woningen. Dit is de hoogste groei van de woningvoorraad sinds eind jaren tachtig. Ook in de eerste drie kwartalen van 2022 is al veel gebouwd. Het aantal opgeleverde nieuwbouw-woningen in de eerste drie kwartalen is gestegen met 14% t.o.v. 2021. Figuur 7 toont het aantal nieuwbouwwoningen per regio. In de meeste regio's is een opgaande trend te zien.



Nieuwbouw + Overige toevoeging = **Bruto groei**

Nieuwbouw + Overige toevoeging - Sloop - Overige onttrekking + Correctie/Late respons = **Netto groei**

Figuur 6: Woningvoorraadmutaties Noord-Holland 2012-2021

		2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
+	Nieuwbouw	8.100	7.800	7.800	10.200	10.800	11.000	13.900	13.900	10.600	14.600
+	Overige toevoeging	1.600	3.900	2.800	4.700	3.600	3.300	4.200	3.800	2.300	5.600
-	Sloop	2.800	1.800	2.000	1.600	1.500	2.400	1.500	2.300	1.500	1.100
-	Overige onttrekking	600	500	600	900	600	800	900	800	500	2.100
+	Correctie/Late respons	-200	-500	-300	-100	-200	-300	-300	-200	-100	100
=	Netto groei	6.100	8.900	7.700	12.300	12.100	10.800	15.400	14.400	10.800	17.100

Figuur 7: Nieuwbouw per regio 2012-2021

Nieuwbouw	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021
Kop van Noord-Holland	356	323	435	348	339	301	600	397	665	566
Westfriesland	520	330	591	594	460	602	661	678	1.032	631
Regio Alkmaar	758	977	875	790	1.026	1.213	839	1.176	1.115	1.666
Zaanstreek / Waterland	1.195	1.196	1.001	923	945	834	1.043	1.468	1.056	1.752
IJmond / Zuid-Kennemerland	723	1.025	813	584	772	1.048	936	1.125	1.262	860
Amstelland-Meerlanden	1.117	1.075	846	1.138	1.122	1.252	1.688	2.606	2.050	1.887
Gemeente Amsterdam*	2.864	2.573	2.775	5.404	5.222	5.110	7.574	5.382	2.752	6.583
Gooi en Vechtstreek	527	334	457	387	936	584	627	1.044	717	663
Almere / Lelystad	734	763	627	760	928	1.768	1.766	2.067	1.684	2.151
NH-Noord	1.634	1.630	1.901	1.732	1.825	2.116	2.100	2.251	2.812	2.863
NH-Zuid	6.426	6.203	5.892	8.436	8.997	8.828	11.868	11.625	7.837	11.745
Noord-Holland	8.060	7.833	7.793	10.168	10.822	10.944	13.968	13.876	10.649	14.608
MRA	7.268	7.065	6.560	9.217	9.957	10.609	13.637	13.767	9.525	13.896

* De gemeente Amsterdam is in 2020 overgegaan naar een nieuw registratiesysteem. Hierdoor is een deel van de in 2020 in Amsterdam gebouwde nieuwbouwwoningen niet meegenomen in de cijfers van 2020. Deze zijn in 2021 verwerkt.

Ontwikkeling van de woningvoorraad naar koop- en huurklasse

Op basis van grootschalige enquêtes zoals het landelijke WoON-onderzoek of het onderzoek Wonen in de Regio Amsterdam (WiMRA) kan een beeld wordt geschetst van de prijsontwikkeling van huur- en koopwoningen. Op de site van de Metropoolregio Amsterdam zijn voor WiMRA uitgebreide rapportages beschikbaar per gemeente.² Figuur 8 toont de ontwikkelingen uit WoON 2021 voor Noord-Holland Noord en Noord-Holland Zuid. Drie belangrijke trends zijn zichtbaar:

- Een daling van de voorraad sociale huurwoningen;
- Een toename van huurwoningen boven de liberalisatiegrens;
- Forse prijsstijgingen in de koopsector.

In Noord-Holland Noord viel 27% van de woningen in 2021 in de sociale woningvoorraad, de daling t.o.v. van 2015 is beperkt. Het aandeel middenhuur en dure huur is relatief klein, 3% van de woningvoorraad. Het aantal koopwoningen onder de 250.000 euro is gedaald.

Wel liggen de prijzen van koopwoningen lager dan in het zuiden van de provincie. In Noord-Holland Zuid is het aantal sociale huurwoningen fors gedaald met meer dan 45.000. Het aandeel t.o.v. de totale voorraad komt in 2021 uit op 35% t.o.v. 43% in 2015. Het aantal en aandeel middenhuur en dure huurwoningen is sterk gestegen van 10% in 2015 naar 16% in 2021. Het aandeel koopwoningen is stabiel. Ook in Noord-Holland Zuid is het aantal koopwoningen onder de 250.000 euro gedaald.

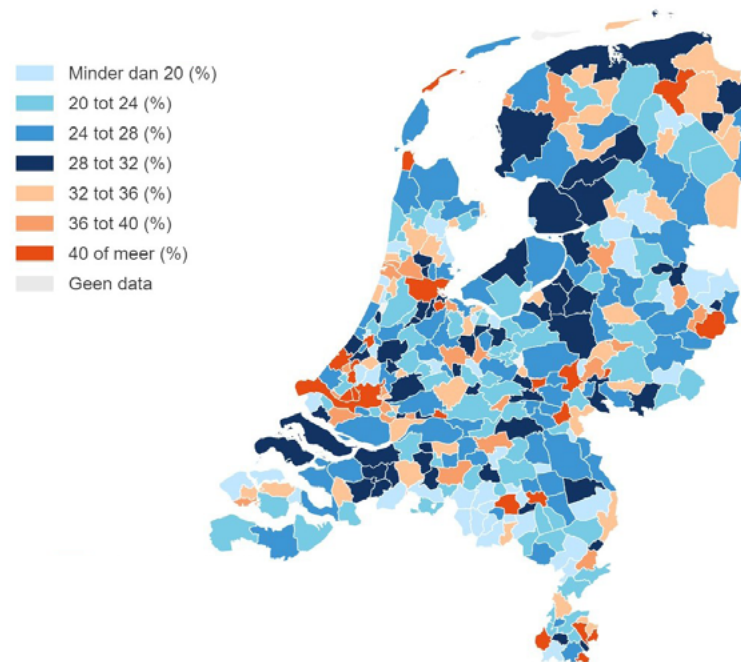
Figuur 9 toont het aantal gereguleerde huurwoningen per gemeente in Nederland in 2019. In het merendeel van de Nederlandse gemeenten (191 gemeenten) was het aandeel gereguleerde huurwoningen per 1 januari 2019 minder dan 28 procent. In Noord-Holland liggen deze gemeenten met name in het noorden van de provincie. In 92 Nederlandse gemeenten was het aandeel 32 procent of meer, in Groningen, Vlaardingen, Heerlen, Delft, Amsterdam en Rotterdam zelfs meer dan 45 procent. In het programma 'Een thuis voor iedereen' onder de Nationale Woon- en Bouwagenda is een streefwaarde van 30 procent gereguleerde huur per gemeente opgenomen.³

2) <https://www.metropoolregioamsterdam.nl/wimra-2021/>

3) <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2022/42/steeds-minder-gereguleerde-huurwoningen-beschikbaar>

Figuur 8: Ontwikkeling woningvoorraad 2015-2021 en % naar prijsklasse woningvoorraad in 2021 (Bron: WoON 2021)

	2021 t.o.v. 2015		Woningvoorraad 2021 in %	
	NHN	NHZ	NHN	NHZ
Sociale huur (< €764)	-900	-45.600	27%	36%
Middenhuur (€764 - €1.000)	-500	10.900	2%	7%
Huur > €1.000)	1.900	57.600	1%	9%
Betaalbare koop (< €325.000)	-18.700	-161.300	44%	15%
Koop > €325.000	25.600	199.400	25%	34%
Huur tot kwaliteitskortingsgrens	-700	-23.300	4%	7%
Huur tot aftoppingsgrens	5.700	-5.500	17%	19%
Huur tot liberalisatiegrens	-5.900	-16.800	6%	10%
Huur Middenhuur (2021: tot € 1.000)	-500	10.900	2%	7%
Huur Duur (2021: € 1.000 en meer)	1.900	57.600	1%	9%
Koop € 180.000 en minder	-27.300	-64.400	7%	0%
Koop € 180.000 - € 250.000	-1.500	-105.800	21%	4%
Koop € 250.000 - € 325.000	10.100	8.900	16%	10%
Koop € 325.000 - € 400.000	13.000	48.800	11%	10%
Koop € 400.000 - € 500.000	6.400	54.700	8%	9%
Koop € 500.000 en meer	6.200	95.900	6%	15%

Figuur 9: % Woningvoorraad tot de liberalisatiegrens in 2019 (Bron: CBS)


De woningvoorraad naar type is vrij stabiel. In Noord-Holland Noord is het aandeel grondgebonden woningen het grootst, 80% van de woningvoorraad. In Noord-Holland Zuid staan juist meer appartementen, 55% van de woningvoorraad.

Figuur 10: Woningvoorraad naar type woning (Bron: WoON 2021)

	Grondgebonden			Appartement		
	2015	2018	2021	2015	2018	2021
Noord-Holland Noord	80%	80%	79%	20%	20%	21%
Noord-Holland Zuid	45%	45%	45%	55%	55%	55%

Voortgang Woonakkoorden

De woonakkoorden zijn afgesloten in 2021 of 2022. Dit betekent dat het maar beperkt mogelijk is om te kijken of de doelen worden gehaald. Daarnaast maakt de variëteit aan gestelde doelen monitoring niet eenvoudig. Alle regio's hebben een kwantitatieve doelstelling vastgesteld (netto of bruto). In aanvulling hierop hebben een aantal regio's een doelstelling opgenomen voor de beschikbare plancapaciteit t.o.v. de opgave. Daarnaast zijn in Noord-Holland Zuid kwalitatieve opgaven voor betaalbaarheid opgenomen, deze staan in figuur 13.

De bruto groei in 2021 sluit in de meeste regio's redelijk aan bij de ambities uit het woonakkoord. Opvallend is dat in de Kop van Noord-Holland de bruto groei veel hoger ligt dan de ambitie. Mogelijk komt dit door de gehanteerde definities en wordt met de ambities om de woonvoorraad uit te breiden in de praktijk alleen nieuwbouw bedoeld. In IJmond / Zuid-Kennemerland en Amstelland-Meerlanden ligt de netto groei lager dan de ambitie. Over het algemeen is te zeggen dat op basis van de beschikbare plancapaciteit de geformuleerde ambities voor de realisatie van betaalbare woningen haalbaar lijken. De ambities om het aandeel sociaal gelijk te houden of uit te breiden zijn mede afhankelijk van de ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad, zoals sloop en het overgaan van sociale huurwoningen naar de niet gereguleerde huursector. Vanuit de doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda is de omvang en ontwikkeling van de sociale voorraad is een belangrijk aandachtspunt voor de woondeals NHN en MRA.

Figuur 11: Bruto groei per jaar

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Streven woonakkoord per jaar
Kop van Noord-Holland	380	420	395	695	470	820	797	+450
Westfriesland	680	615	685	785	845	1.125	865	+900
Regio Alkmaar	955	1.235	1.485	1.035	1.385	1.300	2.154	+2.000
Zaanstreek / Waterland	1.135	1.160	1.140	1.245	1.675	1.215	2.153	+1.500
Gemeente Amsterdam	8.355	6.820	6.505	10.080	7.660	3.860	10.008	+7.500
Gooi en Vechtstreek	720	1.235	1.005	830	1.225	900	968	+950

Figuur 12: Netto groei per jaar

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	Streven woonakkoord per jaar
Zuid-Kennemerland/IJmond	765	980	1.065	1.250	1.295	1.415	748	+1.200
Amstelland-Meerlanden	1.245	1.450	1.320	1.675	2.410	1.920	1.779	+2.100

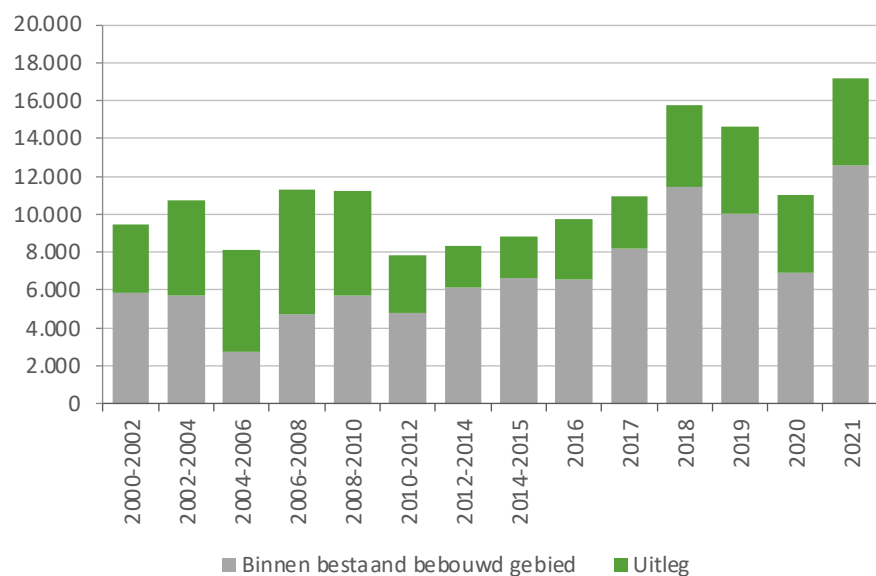
Figuur 13: Kwalitatieve doelstellingen per regio

Regio	Doelstelling	Voortgang
Zaanstreek / Waterland	Tot 2025 een absolute toename van de sociale huurvoorraad in de regio	De regio heeft in de periode 2022-2025 ongeveer 2.500 sociale huurwoningen in de plancapaciteit opgenomen. Het halen van het doel hangt mede af van de ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad
Amsterdam	Woningbouwplan Amsterdam 2018-2025: <ul style="list-style-type: none"> 2018-2025: 17.500 sociale huurwoningen toevoegen door corporaties (gemiddeld 2.500 per jaar) 11.690 middeldure huurwoningen toevoegen (gemiddeld 1.670 per jaar) 	Start bouw 2018-2021 (Bron: G&O Amsterdam): <ul style="list-style-type: none"> 7.121 sociale huurwoningen door corporaties 5.672 middeldure huurwoningen Plancapaciteit 2022-2025: <ul style="list-style-type: none"> 18.400 sociale huurwoningen 13.100 middeldure huurwoningen
Amstelland en Meerlanden	Toevoegen in de periode tot 2030: <ul style="list-style-type: none"> 4.500-8.000 sociale huurwoningen 6.000 betaalbare koopwoningen (tot €279.000) 250 tot 900 vrije sector huurwoningen 	Plancapaciteit tot 2030: <ul style="list-style-type: none"> 9.700 sociale huurwoningen. Het halen van het doel hangt mede af van de ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad. 4.300 koopwoningen (tot €285.000) 8.900 vrije sector huurwoningen
Zuid-Kennemerland / IJmond	Periode 2020-2030: <ul style="list-style-type: none"> Uitbreiding sociale huurvoorraad in elke gemeente Elke gemeente realiseert in de woningbouwproductie 30% sociale huur Elke gemeente voegt middensegment toe (middeldure huur en/of goedkope koop) 	Plancapaciteit tot 2030 (definities BZK): <ul style="list-style-type: none"> 8.900 sociale huurwoningen 3.200 middenhuur 1.300 betaalbare koop Voor zover ingevuld in de plancapaciteit hebben alle gemeenten (m.u.v. Heemstede) plannen voor sociale huurwoningen en hebben alle gemeenten (m.u.v. Heemstede en Velsen) plannen voor middenhuur en betaalbare koopwoningen
Gooi & Vechtstreek	<ul style="list-style-type: none"> Aandeel sociale huurvoorraad tot 2040 op peil houden Tot 2040 minimaal 2.875 sociale huurwoningen toevoegen aan de voorraad (gemiddeld 150 per jaar) 1/3 van de woningtoevoegingen realiseren in het betaalbare segment 	Plancapaciteit tot 2030 (definities BZK): <ul style="list-style-type: none"> 1.500 sociale huurwoningen. Het halen van het doel hangt mede af van de ontwikkelingen in de bestaande woningvoorraad Het aandeel betaalbaar ligt rond de 35%

Binnenstedelijk bouwen

De woningvoorraad groeit zowel binnenstedelijk als op locaties die voorheen nog niet bebouwd waren. Dit laatste wordt meestal woningbouw op uitleglocaties genoemd, vaak voormalig agrarisch gebied of in het geval van IJburg water. Zoals te zien in de grafiek vindt verreweg de grootste groei van de woningvoorraad binnenstedelijk plaats (70%). Het betreft hierbij een contour die is vastgesteld bij de Nota Ruimte in het jaar 2000. Dat betekent dat alleen woningen op plekken die toen al bebouwd waren (bijvoorbeeld bedrijventerreinen, kantorenlocaties of havengebieden) meetellen. De overige 30% van de groei wordt gerealiseerd op uitleglocaties. Ongeveer 80% van de geplande woningen ligt binnen de in 2000 vastgestelde binnenstedelijke contour. Tussen 2010 en 2014, een periode van prijsdaling en een lage bouwproductie, was vooral een daling te zien van koopwoningen op uitleglocaties.

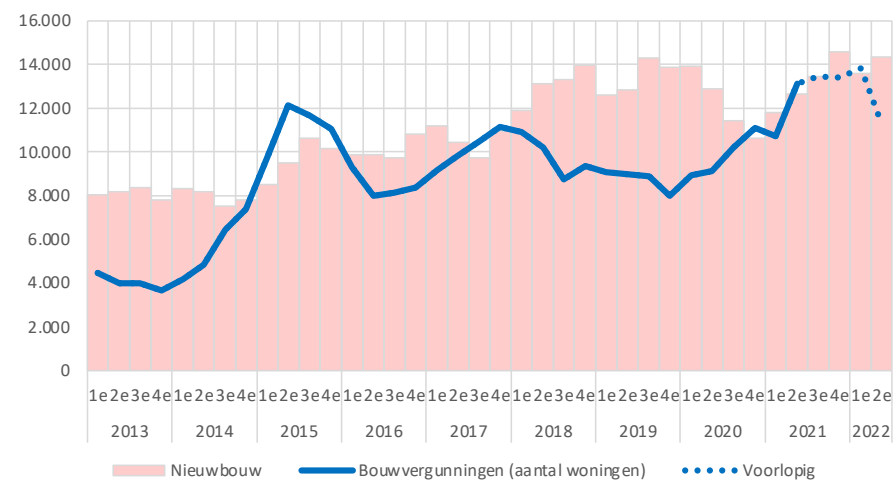
Figuur 15: Groei van het aantal woningen: Bron: 2000-2015: PBL, 2016-2021: PNH



Bouwvergunningen

Voorafgaand aan de bouw van een nieuwbouwwoning wordt eerst een bouwvergunning verleend. De verleende bouwvergunningen worden per gemeente bijgehouden door het CBS. In figuur 14 is het aantal woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend afgebeeld samen met de nieuwbouwproductie. De cijfers voor de laatste kwartalen zijn voorlopig. Doorgaans volgt nog enige late respons waardoor de aantallen hoger uitvallen. Bouwvergunningen zijn geen optimale voorspeller voor de toekomstige bouwproductie. In principe is 1 bouwvergunning gelijk aan 1 woning en duurt het bouwen van een woning, na vergunningverlening, ongeveer 2 jaar. In de praktijk gaat dit niet helemaal op. Met name in Amsterdam werden soms voor meerdere woningen 1 vergunning doorgegeven. In 2017 werd hierdoor bijvoorbeeld voor ongeveer 10.000 nieuwbouwwoningen een vergunning verleend, terwijl in 2019 ongeveer 14.000 nieuwbouwwoningen werden opgeleverd. De laatste kwartalen ligt het aantal bouwvergunningen hoger dan in de laatste jaren. Op basis daarvan zijn de verwachtingen voor de nieuwbouw op de korte termijn relatief gunstig. In 2022 is een lichte daling zichtbaar. Een dalende koopkracht, oplopende hypotheekrente, afnemend consumentenvertrouwen, afvlakking/daling van de prijzen van koopwoningen, stijgende bouwkosten en minder verkoop van nieuwbouwwoningen zijn signalen dat de productie mogelijk lager uitvalt.

Figuur 14: Bouwvergunningen en nieuwbouw (jaartotaal per kwartaal, beide aantal woningen)





4 Plancapaciteit

Voor alle Noord-Hollandse gemeenten samen bedraagt de bruto plancapaciteit (alle geplande te bouwen woningen) in totaal 431.000 woningen. Dit betreft de capaciteit in alle soorten plannen variërend van plannen die al worden gebouwd tot potentiële plannen waarvoor alleen nog ideeën bestaan. Een woningbouwplan staat in de plancapaciteit tot het volledig opgeleverd is. In de (binnenstedelijke) plannen worden naar verwachting 5.600 woningen gesloopt (voor vervanging). Totaal resteert er dan een netto plancapaciteit van 425.400 woningen. In figuur 16 zijn deze gegevens per regio weergegeven. De gegevens sloop zijn niet compleet, zoals te zien was in figuur 6 worden jaarlijks 2 à 3.000 woningen gesloopt of onttrokken aan de woningvoorraad, deze zijn niet allemaal opgenomen in de plancapaciteit.

Figuur 16: Plancapaciteit tot 2050 per regio in 2022

	Bruto	Sloop	Netto
Kop van Noord-Holland	14.800	400	14.400
Westfriesland	17.500	200	17.300
Regio Alkmaar	34.700	300	34.400
Zaanstreek / Waterland	46.900	700	46.200
Amsterdam	194.700	100	194.600
Amstelland en Meerlanden	71.300	500	70.800
Zuid-Kennemerland / IJmond	39.500	3.300	36.200
Gooi & Vechtstreek	11.600	100	11.500
Almere / Lelystad	114.700	0	114.700
Noord-Holland Noord	67.000	900	66.100
Noord-Holland Zuid	364.000	4.700	359.300
Noord-Holland	431.000	5.600	425.400
MRA	479.200	4.700	474.500

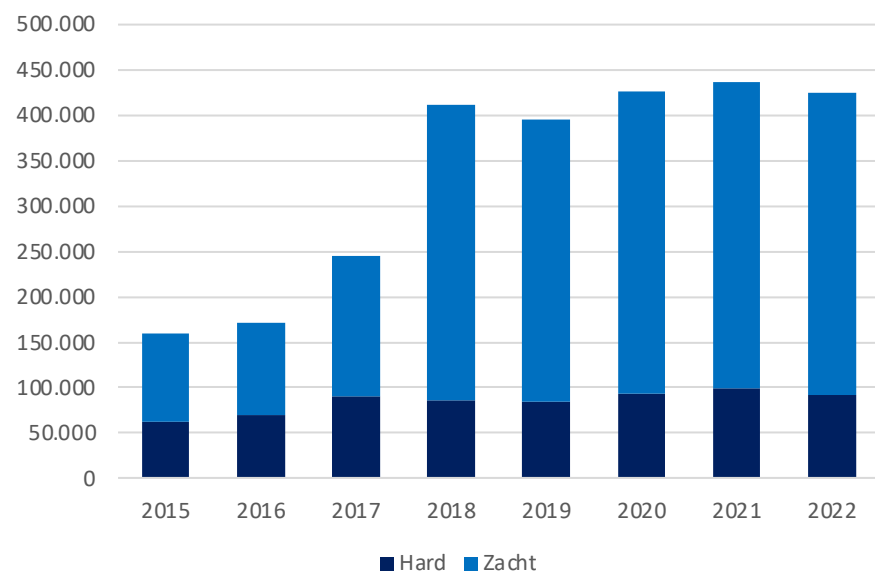
In figuur 17 is de netto plancapaciteit nader gespecificeerd naar planstatus, zie pagina 11 voor nadere uitleg. Zorgen voor (ruim) voldoende harde plancapaciteit is een randvoorwaarde om op korte termijn van plan tot voldoende productie te kunnen komen en te kunnen voldoen aan de woningbouwopgaven. De provincie stimuleert gemeenten daarom om jaarlijks voldoende nieuwe plannen hard te maken en zo een continue bouwstroom mogelijk te maken. De harde plancapaciteit ligt momenteel rond de 93.000 woningen. In vergelijking met vorig jaar is de harde capaciteit in Noord-Holland licht gedaald, dit komt vooral door het grote aantal opleveringen in 2021.

Figuur 17: Plancapaciteit tot 2050 per regio in 2022 naar planstatus

	Hard: Onherroepelijk of vastgesteld	Zacht: Voorbereiding	Zacht: Potentieel	Zacht: Onbekend	Zacht: Totaal	Netto
Kop van Noord-Holland	3.200	3.400	4.500	3.300	11.200	14.400
Westfriesland	4.200	3.900	9.100	100	13.100	17.300
Regio Alkmaar	7.900	5.600	20.900	0	26.500	34.400
Zaanstreek / Waterland	7.800	13.000	25.100	300	38.400	46.200
Amsterdam	55.700	39.900	98.500	500	138.900	194.600
Amstelland en Meerlanden	7.300	34.800	28.600	100	63.500	70.800
Zuid-Kennemerland / IJmond	4.000	19.700	12.400	100	32.200	36.200
Gooi & Vechtstreek	2.500	5.000	3.900	100	9.000	11.500
Almere / Lelystad	16.600	4.900	68.700	24.500	98.100	114.700
Noord-Holland Noord	15.300	12.900	34.500	3.400	50.800	66.100
Noord-Holland Zuid	77.300	112.400	168.500	1.100	282.000	359.300
Noord-Holland	92.600	125.300	203.000	4.500	332.800	425.400
MRA	94.000	117.200	237.600	25.700	380.500	474.500

Grafiek 18 geeft een beeld van de historische ontwikkeling van de plancapaciteit. De plancapaciteit daalt door het bouwen van woningen of planuitval en neemt toe door nieuwe woningbouwplannen. Te zien is dat vooral in 2018 de plancapaciteit fors is gestegen en sindsdien stabiel rond de 400.000 woningen ligt. In vergelijking met vorig jaar is de harde capaciteit in Noord-Holland licht gedaald, dit komt vooral door het grote aantal opgeleverde woningen in 2021.

Figuur 18: Historische ontwikkeling netto plancapaciteit tot 2050



Aan gemeenten is gevraagd om aan te geven in welk jaar de in de monitor opgegeven capaciteit naar verwachting wordt opgeleverd. Dit geeft een indicatie van de fasering van de productie, zie tabel 19. De gegevens uit dit deel van de Monitor Plancapaciteit zijn niet goed geschikt om de exacte nieuwbouw te voorspellen. De vraag aan gemeenten is namelijk niet om de nieuwbouw te voorspellen, maar om de beschikbare capaciteit te faseren. Plannen kunnen mogelijk eerder of later opgeleverd worden dan verwacht of vinden uiteindelijk geen doorgang etc. Ook is gebleken dat een deel van de opgeleverde nieuwbouw niet altijd in de monitor voorkomt als plancapaciteit. Het gaat dan bijvoorbeeld om plannen die heel snel van plan naar uitvoering gaan, zoals kleine binnenstedelijke plannen of transformatie.

Ruim de helft van de capaciteit in Noord-Holland, bijna 240.000 woningen, is gefaseerd voor de periode tot 2030. Tabel 20 toont de plancapaciteit naar fasering tot 2030 naar planstatus. Uit de inventarisatie van plancapaciteit blijkt dat niet alle gemeenten even ver vooruitplannen. Zo heeft niet iedere gemeente plannen voor de periode vanaf bijvoorbeeld 2040. Ook zijn in meerdere regio's nog maar beperkt plannen opgenomen voor de periode vanaf 2030. Dit kan zijn omdat een gemeente bijvoorbeeld geen fysieke ruimte meer heeft binnen de gemeentegrenzen. Daarnaast is het inzicht in binnenstedelijke plannen op de langere termijn niet altijd beschikbaar. Het vrijkomen van bijvoorbeeld een binnenstedelijk bedrijventerrein is niet altijd al 10 jaar van tevoren bekend. Verder zijn vooral kleinere gemeenten niet op een dergelijke lange termijn actief op zoek naar nieuwe locaties voor woningbouw.

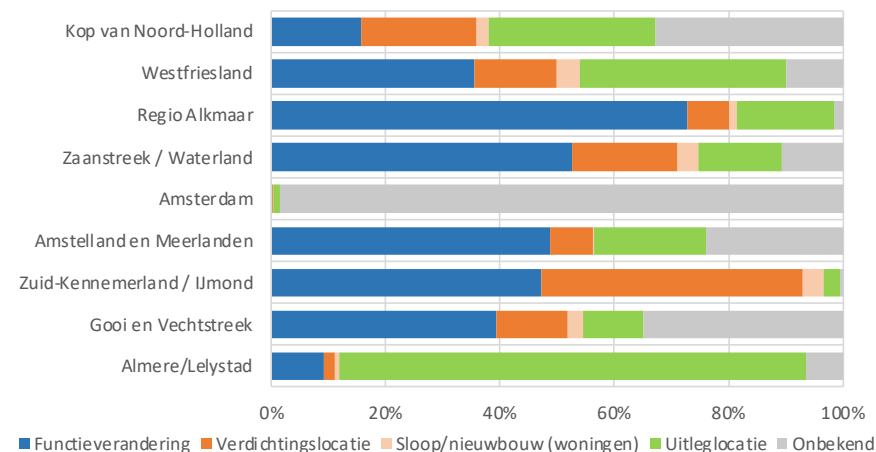
Figuur 19: Plancapaciteit per regio in 2022 naar fasering

	2022-2024	2025-2029	2030-2039	2040-2050	Onbekend	Bruto
Kop van Noord-Holland	4.800	4.600	5.200	0	200	14.800
Westfriesland	5.800	6.700	2.600	200	2.200	17.500
Regio Alkmaar	9.900	15.300	8.400	700	400	34.700
Zaanstreek / Waterland	8.900	19.100	17.500	0	1.400	46.900
Amsterdam	48.400	38.500	72.600	29.500	5.800	194.800
Amstelland en Meerlanden	12.800	27.600	20.900	9.500	600	71.400
Zuid-Kennemerland / IJmond	9.900	17.400	7.400	3.300	1.500	39.500
Gooien Vechtstreek	5.300	2.900	0	0	3.400	11.600
Almere / Lelystad	20.300	20.500	39.400	34.500	0	114.700
Noord-Holland Noord	20.500	26.600	16.200	900	2.800	67.000
Noord-Holland Zuid	85.300	105.500	118.400	42.300	12.700	364.200
Noord-Holland MRA	105.800	132.100	134.600	43.200	15.500	431.200
TOTAAL	105.900	126.200	157.800	76.800	12.500	479.200

Figuur 20: Plan capaciteit naar fasering en hard/zacht

	Hard		Zacht		Bruto	
	2022-2024	2025-2029	2022-2024	2025-2029	2025-2029	2022-2029
Kop van Noord-Holland	2.400	800	2.400	3.800	9.400	9.400
Westfriesland	3.500	600	2.300	6.100	12.500	12.500
Regio Alkmaar	5.100	2.700	4.600	12.400	24.800	24.800
Zaanstreek / Waterland	6.200	1.700	2.900	17.600	28.400	28.400
Amsterdam (gemeente)	28.200	15.000	20.300	23.500	86.900	86.900
Amstelland en Meerlanden	4.500	3.100	8.300	24.500	40.400	40.400
Zuid-Kennemerland / IJmond	3.700	400	6.200	17.100	27.300	27.300
Gooi en Vechtstreek	2.200	300	3.200	2.600	8.300	8.300
Noord-Holland Noord	11.000	4.100	9.300	22.300	46.700	46.700
Noord-Holland Zuid	44.800	20.500	40.900	85.300	191.300	191.300
Noord-Holland	55.800	24.600	50.200	107.600	238.000	238.000

In grafiek 21 is het aantal geplande woningen naar locatietype weergegeven. De gemeente Amsterdam heeft geen locatietype opgegeven. Te zien is dat de meeste plannen verdichting, sloop/nieuwbouw en vaak functieverandering betreffen. Ook uitleglocaties maken een substantieel deel uit van de plan capaciteit.

Figuur 21: Netto plan capaciteit per regio tot 2050 in 2022 naar plantype


In tabellen 22 en 23 is een inschatting weergegeven van de plan capaciteit o.b.v. de door BZK gebruikte prijsgrenzen en de gehanteerde grenzen per regio. De ambitie van BZK de Nationale Woon- en Bouwagenda van het Rijk is om 2/3 van de woningen betaalbaar te realiseren, waarvan 30% sociaal. Duidelijk is dat met name in Noord-Holland Noord de kwaliteit invulling van de plannen nog onvoldoende bekend is. Van 60% van de woningen is de prijsklasse nog niet bekend. Hierdoor is geen inschatting te maken van de haalbaarheid van de doelen voor betaalbaarheid. Juist in het onbekende deel is de verwachting dat het programma nog niet vastligt en dat daardoor voldoende mogelijkheden zijn om het aandeel betaalbaar in lijn te brengen met de doelstelling. In Noord-Holland Zuid is maar 30% onbekend. Voor het behalen van het BZK-doel van 2/3 betaalbare woningen is daarmee in Noord-Holland Zuid op papier al voldoende plan capaciteit beschikbaar.

Bij het type woning (grondgebonden/appartement) valt op dat het aandeel appartementen in de plannen hoger ligt dan de huidige woningvoorraad. In Noord-Holland Zuid ontbreken grotendeels de gegevens van Amsterdam. De ruimere planvoorraad zal niet automatisch tot een overmaat aan appartementen leiden. Niet alle plannen zullen namelijk tot uitvoering komen.

Figuur 22: Bruto plancapaciteit 2022-2029 naar prijsklasse

	Sociale huur (< €764)	Middenhuur (€764 - €1.000)	Betaalbare koop (< €355.000)	Huur > €1.000)	Koop > €355.000)	Onbekend
Kop van Noord-Holland	700	200	1.000	0	300	7.100
Westfriesland	1.600	300	2.200	100	1.000	7.300
Regio Alkmaar	2.600	1.100	5.000	0	2.700	14.100
Zaanstreek / Waterland	8.700	1.800	2.400	2.400	2.800	9.800
Amsterdam	27.800	22.400	700	2.900	4.100	29.100
Amstelland en Meerlanden	10.800	4.600	7.000	4.300	6.400	7.200
Zuid-Kennemerland / IJmond	9.500	3.200	1.200	1.300	2.900	9.000
Gooien Vechtstreek	1.500	700	700	600	2.300	2.500
Noord-Holland Noord	4.900	1.600	8.200	100	4.000	28.500
Noord-Holland Zuid	58.300	32.700	12.000	11.500	18.500	57.600
Noord-Holland	63.200	34.300	20.200	11.600	22.500	86.100

Figuur 23: Prijsklassen per regio in 2022

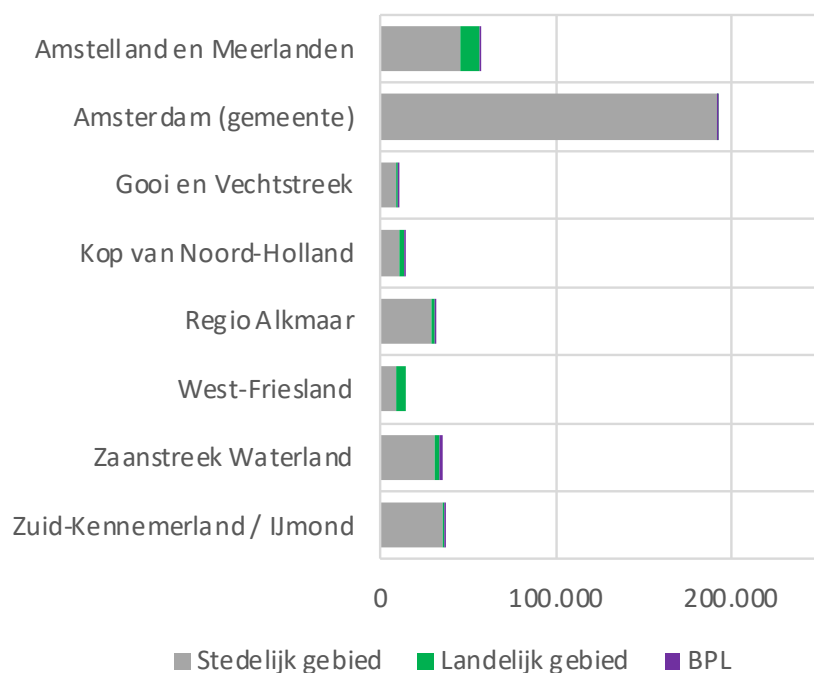
Grenzen	Sociale huur (< €764)	Middenhuur (€764 - €1.000)	Betaalbare koop (< €355.000)
Kop van Noord-Holland	< €764	Geen bovengrens	tot €350.000
Westfriesland	< €764	€764 - €900	tot €350.000
Regio Alkmaar	< €764	€764 - €952	tot €248.000 + helft > €248.000
Zaanstreek / Waterland	< €764	€764 - €971	tot €350.000
Amsterdam	< €764	€764 - €1.040	tot €314.000
Amstelland en Meerlanden	< €764	€764 - €1.000	tot €350.000
Zuid-Kennemerland / IJmond	< €764	€764 - €1.068	tot €399.000
Gooien Vechtstreek	< €764	€764 - €1.040	tot €350.000

Figuur 24: Bruto plancapaciteit 2022-2029 naar type woning

	Grondgebonden	Appartement	Type onbekend	% Onbekend
Kop van Noord-Holland	3.800	1.400	4.100	44%
Westfriesland	4.000	4.800	3.700	30%
Regio Alkmaar	4.700	10.500	10.000	40%
Zaanstreek / Waterland	4.700	16.500	6.800	24%
Amsterdam	300	100	86.500	99%
Amstelland en Meerlanden	7.400	28.600	4.400	11%
Zuid-Kennemerland / IJmond	1.900	17.300	8.100	30%
Gooien Vechtstreek	2.300	3.600	2.400	29%
Almere/Lelystad	13.900	21.200	5.700	14%
Noord-Holland Noord	12.600	16.700	17.800	38%
Noord-Holland Zuid	16.600	66.100	108.200	57%
Noord-Holland	29.200	82.900	126.000	53%
MRA	30.500	87.600	114.000	49%

Op basis van een GIS-analyse is voor de woningbouwplannen die op kaart zijn ingetekend berekend welk aandeel van de woningen binnen de verschillende contouren van de Provinciale Ruimtelijke Verordening liggen. De contouren en plannen zijn te bekijken via de viewer woningbouwlocaties. Uit de analyse blijkt dat meer dan 90% van de geplande woningen in het stedelijk gebied ligt. Slechts 1% ligt in Bijzonder Provinciaal Landschap.

Figuur 25: Bruto plancapaciteit tot 2050 (versie 16 mei) naar ligging Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV)



In de monitor plancapaciteit wordt gemeenten ook gevraagd naar het aantal woningen dat valt onder de volgende categorieën (zie tabel 26):

- **Nultredenwoning:** Een woning die intern en extern toegankelijk is. Intern toegankelijk betekent dat vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste één slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn. Extern toegankelijk wil zeggen dat de woonkamer van de woning of woonruimte vanaf de straat te bereiken is zonder traplopen.
- **Tijdelijke woningen:** Woningen of verblijfseenheden, gebouwd op een tijdelijke locatie (onthefing bestemmingsplan) of getoetst aan het bouwbesluit voor tijdelijke woningen. Het betreft woningen of verblijfseenheden die maximaal 15 jaar op de betreffende locatie zullen staan of maximaal 15 jaar in gebruik zijn als verblijfseenheid.
- **Flexwoningen/contracten:** Dit zijn woningen met een tijdelijk karakter voor de bewoner (maximale woontermijn). Het gaat om woningen die uitdrukkelijk bedoeld zijn voor wonen met een tijdelijk huurcontract.
- **Studentenwoningen:** Inschatting van het aantal woningen (zelfstandig en onzelfstandig) dat bestemd is voor bewoning door studenten en of jongeren. Hier horen ook tijdelijke woonvormen bij zoals campusconcepten. Niet alle gemeenten hanteren dezelfde definitie voor een studenten en of jongerenwoning.
- **PO/CPO/coöperatie:** Inschatting van het aantal woningen dat via particulier opdrachtgeverschap/collectief particulier opdrachtgeverschap of een coöperatie (van bewoners) wordt gebouwd.

Figuur 26: Bruto plancapaciteit tot 2050 nultreden, tijdelijke, flex en nultredenwoningen

	Nultreden	Tijdelijk	Flex	Studenten	PO/CPO
Kop van Noord-Holland	300	300	100	0	200
Westfriesland	4.200	200	0	0	300
Regio Alkmaar	4.600	0	0	0	100
Zaanstreek / Waterland	5.200	0	0	0	0
Amsterdam (gemeente)	0	0	0	0	0
Amstelland en Meerlanden	20.000	500	200	2.900	400
Zuid-Kennemerland / IJmond	3.500	100	500	300	300
Gooi en Vechtstreek	1.700	0	0	0	400
Noord-Holland Noord	9.100	500	100	0	600
Noord-Holland Zuid	30.400	600	700	3.200	1.100
Noord-Holland	39.500	1.100	800	3.200	1.700

Een andere deel van de vragen in de monitor plancapaciteit gaat over de energiekenmerken van de geplande woningen. Dit is weergegeven in tabel 27.

Figuur 27: Bruto plancapaciteit tot 2050 naar energiekenmerken

	Energie neutraal	Gasloos	Alternatieve bron
Kop van Noord-Holland	0	2.700	300
West-Friesland	3.200	10.800	200
Regio Alkmaar	200	8.000	300
Zaanstreek / Waterland	1.400	46.800	300
Amsterdam (gemeente)	0	0	800
Amstelland en Meerlanden	2.800	75.800	300
Zuid-Kennemerland / IJmond	9.100	32.500	400
Gooi en Vechtstreek	600	3.700	200
Noord-Holland Noord	3.400	21.600	800
Noord-Holland Zuid	13.900	158.800	1.800
Noord-Holland	17.300	180.400	2.600

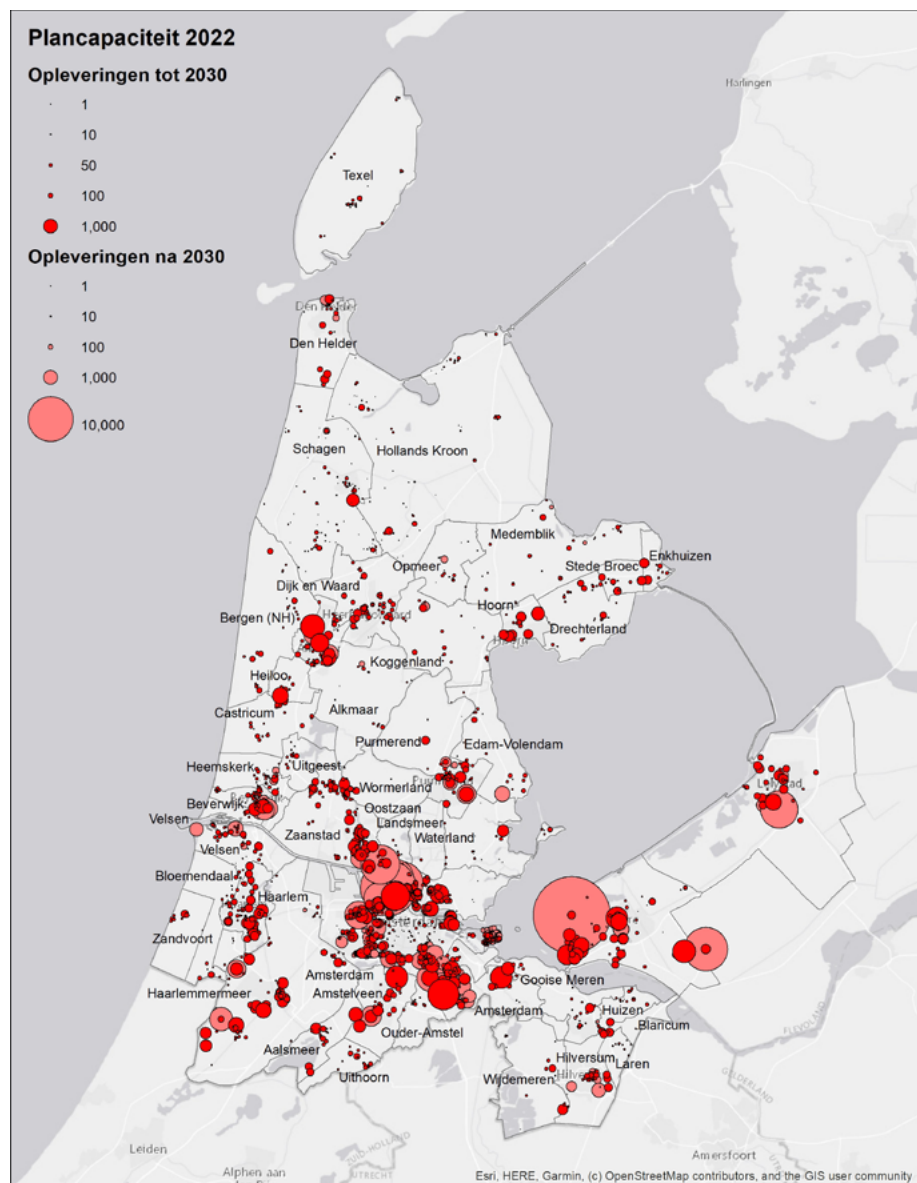
Aan gemeenten is gevraagd om per plan aan te geven of er sprake is van knelpunten als gevolg waarvan de realisering van het bouwplan ernstige problemen ondervindt, vertraagt of mogelijk niet doorgaat. Het is dus mogelijk meerdere knelpunten per plan op te geven. Van de knelpunten die worden genoemd komen de volgende knelpunten het meeste voor (top 5 naar het aantal woningen):

- Aanleg infrastructuur/ontbrekende ontsluiting;
- Financiële haalbaarheid;
- Stikstof;
- Regionale samenwerking tussen gemeenten;
- Afhankelijkheid van particulier initiatief.

Figuur 28: Knelpunten bij realisering plancapaciteit tot 2050 in 2022

Knelpunt	Aantal plannen	Aantal woningen
Aanleg infrastructuur/Ontbrekende ontsluiting	83	81.800
Financiële haalbaarheid	127	62.700
Stikstof	65	40.700
Regionale samenwerking tussen gemeenten	11	36.700
Afhankelijk van particulier initiatief	128	32.600
Overig milieu (bijvoorbeeld: luchtkwaliteit, geur, externe veiligheid)	59	32.000
Parkeernorm	102	30.000
Geluid (weg, spoor, luchtvaart)	56	26.900
Bezwaar omwonenden	95	26.200
Tekort ambtelijke capaciteit	76	24.000
Andere plannen of regelgeving (bv. Provinciale verordening, Bro)	70	18.600
Bodemverontreiniging	70	12.700
Tekort aan bouw- / ontwikkelcapaciteit	15	12.500
Samenwerking gemeente en bouwende partijen	41	10.700
Politiek draagvlak (gemeenteraad/gemeentelijk beleid)	58	10.400
Gebrek aan marktdruk	6	9.400
Afhandelen uitplaatsing/planschade	42	9.100
Ladder voor duurzame verstedelijking	12	5.300
PFAS	3	50

Plan capaciteit 2022 (openbare pannen)





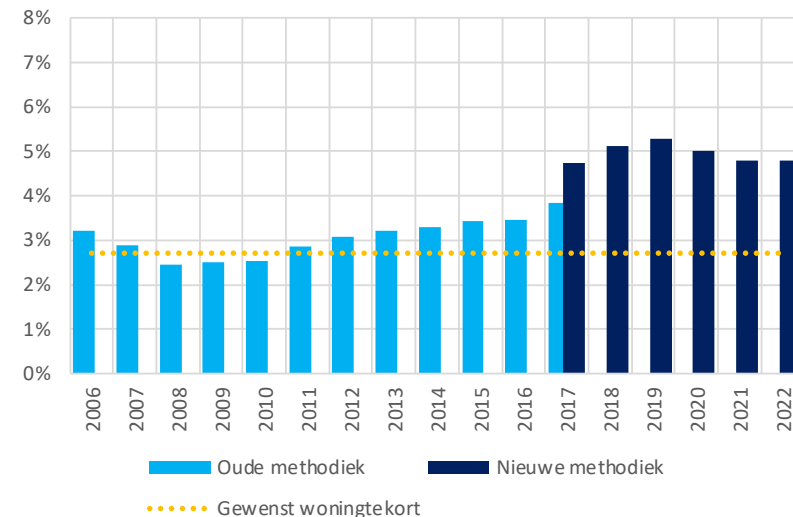
5 Ontwikkeling woningtekort

Een zeker woningtekort is van alle tijden. Het woningtekort in Nederland piekte na de oorlog tot de jaren zestig met percentages boven de 10% en lag hierna lange tijd rond de 1-3%. Momenteel is het landelijke tekort ongeveer 315.000 woningen, 3,9% van de woningvoorraad. In de steden is het tekort vaak hoger dan in de meer landelijke gemeenten. In 2017 is een nieuwe methodiek geïntroduceerd die uitgaat van statistische registraties i.p.v. enquêtes. Het woningtekort viel hierbij wat lager uit. In figuur 29 is de ontwikkeling sinds 2006 voor heel Noord-Holland te zien. Het tekort is sinds 2008 gestegen, tot de start van de coronacrisis. Toen trad een daling op. Vanwege de betrouwbaarheidsmarges is het tekort alleen op regioniveau beschikbaar. Cruciaal is dat voor het woningtekort alleen getalsmatig wordt gekeken naar of een huishoudens met een woonwens een woning heeft. Het getal zegt niets over het feit of mensen te duur of te klein wonen of bijvoorbeeld een verhuiswens van een huur naar een koopwoning hebben.

Bij de meeste recente meting begin 2022 ligt het tekort in Noord-Holland op 4,8%. Dit zijn ongeveer 65.000 woningen. Feitelijk gaat het woningtekort om hoeveel huishoudens geen woning hebben en dat wel willen en hoe lang deze situatie acceptabel is. Dat voor een net afgestudeerde of een kind dat uit huis wil gaan niet onmiddellijk een woning beschikbaar is, zullen de meeste mensen nog redelijk vinden. Wat wel acceptabel is: een jaar wachten, twee jaar, of nog langer, is een maatschappelijke en politieke afweging. Het antwoord op deze vragen is medebepalend voor de keuze van de methodiek om het tekort te berekenen. Afgaande op de maatschappelijke aandacht, politiek en berichtgeving in de media bestaat momenteel brede consensus dat Nederland een te hoog woningtekort heeft.

Het ontstaan van het huidige woningtekort is recent beschreven door ABF Research.⁴ Een aantal zaken speelt hierbij een rol: een onderschatting van de groei van de woningbehoefte, de achterstand van de groei van de woningvoorraad op de huishoudensgroei, de toename van ongewenst woningen in bewoonde andere ruimten en nieuwe huishoudens die niet gevormd worden zoals kinderen die langer thuis moeten blijven wonen.

Figuur 29: Historische ontwikkeling woningtekort



Een andere manier om naar het tekort te kijken is door het aantal beschikbare woningen af te zetten tegen het aantal huishoudens. In figuur 30 is het aantal huishoudens per 100 woningen afgebeeld sinds 2000. Dit is in lijn met een methodiek ontwikkeld door ABF Research waarbij gecorrigeerd wordt voor verschillende statistische trendbreuken.⁵ Omdat niet iedere huishouden een woning nodig heeft (vooral jongeren/studenten), hoeven voor 100 huishoudens niet exact 100 woningen beschikbaar te zijn. Aangezien Noord-Holland een jongere bevolking heeft dan Nederland ligt het aantal huishoudens per woning hier standaard wat hoger.

Het beeld in de tijd is sterk vergelijkbaar met de ontwikkeling van het woningtekort. Begin 2008 was de woningmarkt demografisch het ruimst met bijna 100 woningen voor iedere 100 huishoudens. Duidelijk is dat van 2008 tot 2016 de groei van de woningvoorraad achterbleef, waardoor het aantal huishoudens per beschikbare woning steeg. In de periode 2017-2020 veranderde dit en groeide de woningvoorraad harder dan het aantal huishoudens.

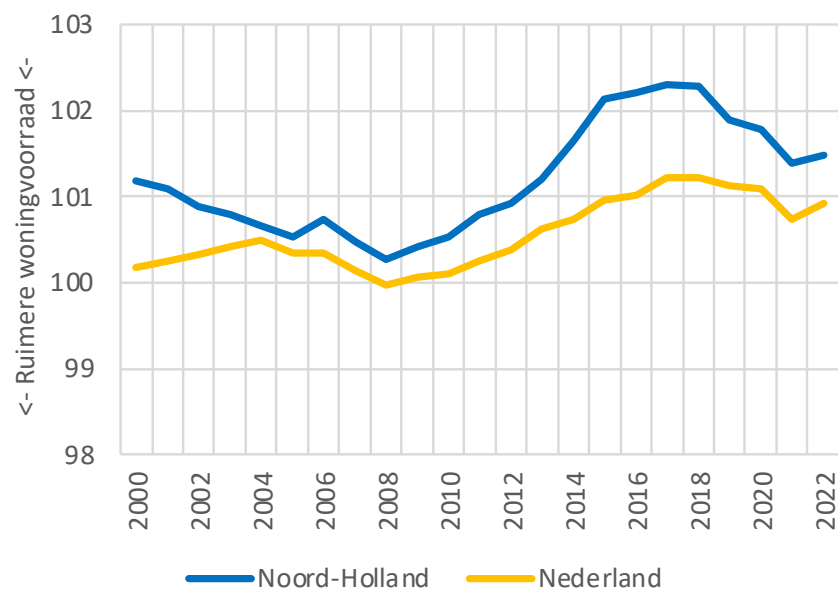
4) <https://abfresearch.nl/publicaties/terugblik-ontstaan-woningtekort/>

5) <https://esb.nu/esb/20068794/geen-baksteenmythe-maar-een-woningtekort>

Opvallend is dat deze demografische ruimere woningmarkt niet samenging met prijsdaling, de prijzen namen zelfs sterk toe. Dit vormt een duidelijke indicatie dat alleen het bijbouwen van woningen niet de oplossing is voor de betaalbaarheidsproblemen op de woningmarkt.

In 2021 groeide het aantal huishoudens met 18.800 en de woningvoorraad met 17.100 woningen. De huishoudensgroei in 2021 was vooral hoog door een forse groei van alleenstaanden in Amsterdam (+8.500). Dit is waarschijnlijk een inhaaleffect na de coronapandemie. In 2020 daalde het aantal huishoudens in Amsterdam en groeide de bevolking nauwelijks. In 2021 kwam de bevolkingsgroei uit boven de 10.000 inwoners.

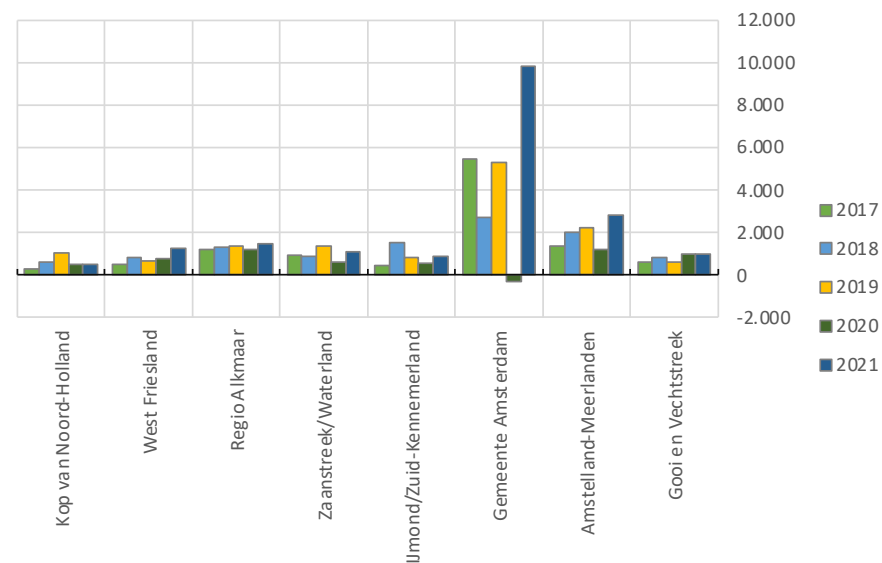
Figuur 30: Nederland en Noord-Holland: Aantal huishoudens per 100 woningen incl. correctie voor trendbreuken



Een te hoog woningtekort raakt verschillende groepen: kinderen die uit huis willen gaan, net afgestudeerden op zoek naar een eigen woning, dak- en thuislozen, woningzoekenden na een scheiding, buitenlandse werknemers, enz. Het gaat vooral om groepen met een beperkte koopkracht. Voor het terugdringen van het tekort ligt daarmee een belangrijke opgave bij de sociale huursector.

Een hoog woningtekort zorgt voor lange wachtlijsten bij sociale huurwoningen, meer huishoudens die een woning delen, meer gebruik van bewoonde andere ruimten (kamers, antikraak, bedrijfspanden, recreatiewoningen enz.) en toenemende krapte bij particuliere huur en op de koopwoningmarkt. Daarnaast heeft een hoog woningtekort effect op relatievorming (samenwonen, uit elkaar gaan), leidt tot uitstel/afstel van kinderen krijgen en zorgt voor langere woon-werkafstanden. Een te hoog tekort is daarom om veel redenen onwenselijk.

Figuur 31: Noord-Holland: huishoudensgroei 2017-2021



Sinds de jaren negentig geldt nationaal een streeftekort van 2%, dat volgens het ministerie van VROM samenging met een relatief stabiele marktsituatie. Bij een tekort van 0% ontstaat namelijk leegstand in afwachting van die nieuwe huishoudens. Het is daarom niet realistisch om te stellen dat het volledige woningtekort dient te worden ingelopen. Op basis van het verleden lijkt een woningtekort van rond de 2% in de provincie en 4% in Amsterdam een niveau dat samengaat met een redelijk ontspannen woningmarkt. In figuur 32 is uitgewerkt hoeveel extra woningen nodig zijn om in 2030 uit te komen op dit gewenste woningtekort.

Figuur 32: Woningtekort begin 2022

	Woningtekort 2022	Woningvoorraad 2022	Woningtekort % 2022	Gewenst woningtekort	Inlopen woningtekort
Kop van Noord-Holland	2.500	77.500	3,0%	1.500	+1.000
Westfriesland	3.000	94.500	3,2%	2.000	+1.000
Regio Alkmaar	3.500	138.000	2,5%	2.500	+1.000
Zaanstreek / Waterland	4.000	151.000	2,7%	3.000	+1.000
Amsterdam (gemeente)	36.000	458.500	7,9%	18.500	+18.500
Amstelland en Meerlanden	7.000	157.500	4,4%	3.000	+4.000
Zuid-Kennemerland / IJmond	5.500	179.000	3,2%	3.500	+2.000
Gooi en Vechtstreek	4.000	120.500	3,2%	2.500	+1.500
Noord-Holland Noord	9.000	310.000	2,9%	6.500	+3.000
Noord-Holland Zuid	56.500	1.066.500	5,3%	30.500	+27.000
Noord-Holland	65.500	1.376.500	4,8%	37.000	+30.000

Actuele demografische ontwikkelingen

Momenteel groeit de bevolking in Noord-Holland hard, vooral door 'reguliere' buitenlandse migratie en de vestiging van mensen die gevlucht zijn uit Oekraïne. Samen zorgt dit voor een groei van meer dan 39.000 inwoners in de eerste negen maanden van 2022. Historisch gezien is dit uniek. Sinds 1820 was alleen in het jaar 1946, toen veel mensen terugkeerden na de Tweede Wereldoorlog, de groei hoger (+67.000 inwoners). Ook nationaal is de groei erg hoog, de bevolkingsgroei in Nederland in heel 2022 komt naar verwachting uit ruim boven de 200.000 inwoners.

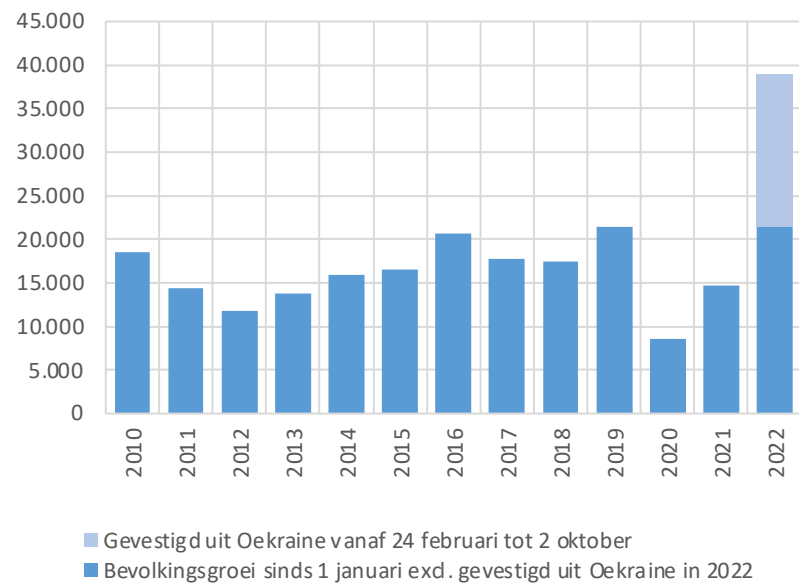
Ook exclusief de vestiging uit Oekraïne ligt in 2022 de groei in Noord-Holland tot nu toe boven het niveau van eerdere jaren. Afhankelijk van de ontwikkelingen in de laatste drie maanden van 2022 ligt dit hoogst waarschijnlijk boven de actuele bevolkingsprognose van de provincie. Daarin wordt voor heel 2022 een groei verwacht van bijna 25.000 inwoners. Dit roept de vraag op of het bij een langdurig hoog buitenlands migratiesaldo logistiek en ruimtelijk mogelijk is om voldoende woningen te bouwen. Dit is één van de vraagstukken waar de onlangs geïnstalleerde Staatscommissie demografische ontwikkelingen mee aan de slag gaat.⁶

Op basis van het verleden (de oorlog in voormalig Joegoslavië) valt te verwachten dat een aanzienlijk deel van de mensen gevlucht uit Oekraïne zich permanent in Nederland zal vestigen. Als we dit effect optellen bij de 'reguliere' groei van de woningbehoefte, komt de groei uit boven de groei van de woningvoorraad. Hierdoor loopt het woningtekort op. Om 40.000 tot 50.000 extra inwoners te kunnen huisvesten zou de woningvoorraad moeten groeien met grofweg 30.000 woningen. Dat lijkt onhaalbaar. Zelfs in de jaren zeventig en tachtig, toen in Noord-Holland veel gebouwd werd, kwam de nieuwbouwproductie zelden uit boven de 20.000 woningen per jaar. De groei van de woningvoorraad in 2022 komt naar verwachting uit rond het niveau van 2021.

Eind 2022 komt het CBS met een nieuwe landelijke bevolkingsprognose waarin een inschatting is opgenomen voor de verwachte instroom uit Oekraïne. Hierna is het mogelijk een indicatie te geven van de invloed op de toekomstige woningbehoefte in Noord-Holland. Mocht zich een economische recessie voordoen, zal de bevolkingsgroei op de langere termijn waarschijnlijk enigszins geremd worden omdat minder economische groei doorgaans leidt tot een lager buitenlands migratiesaldo.

6) <https://www.rijksoverheid.nl/actueel/nieuws/2022/07/06/staatscommissie-adviseert-over-uitdagingen-demografische-ontwikkelingen>

Figuur 33: Bevolkingsgroei in Noord-Holland per jaar van 1 januari tot begin oktober



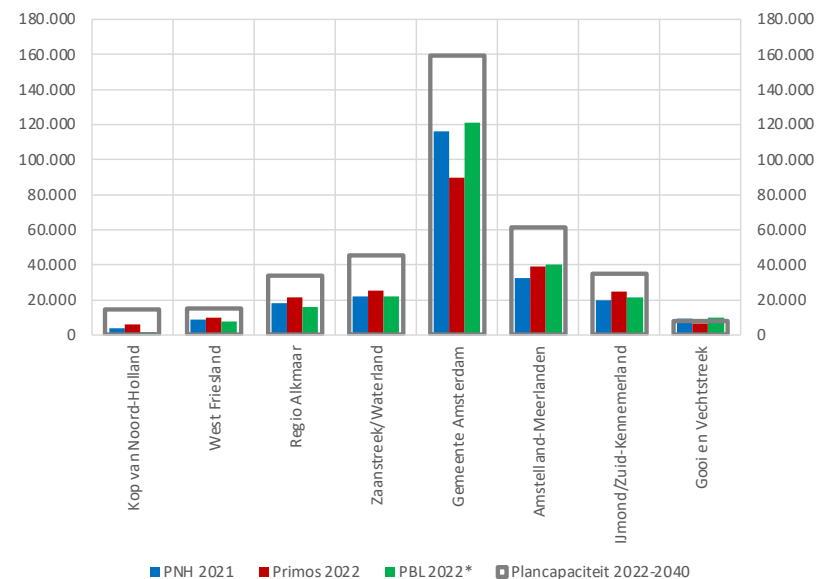


6 Woningbouwopgave

In de provinciale prognose wordt periodiek een inschatting gemaakt van de toekomstige ontwikkeling van de woningbehoefte. De meest recente provinciale prognose is uit december 2021. Naast de provinciale prognose bestaan op landelijk niveau twee andere prognoses die een beeld geven van het aantal extra te bouwen woningen: de Primosprognose, opgesteld door ABF-Research in opdracht van het ministerie van BZK en de regionale prognose van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL). De meest recente versies hiervan zijn in de zomer van 2022 gepubliceerd.

In figuur 34 is de verwachte groei van de woningbehoefte weergegeven voor de periode 2022-2040 inclusief de benodigde extra productie voor het inlopen van het woningtekort. Omdat de prognose van het PBL geen groei van de woningbehoefte berekent is de huishoudensgroei gebruikt. In de praktijk verschillen huishoudensgroei en de groei van de woningbehoefte niet zo veel, aangezien verreweg de meeste huishoudens in een reguliere woning wonen. Te zien is dat de prognoses vrij dicht bij elkaar liggen. De groei in Noord-Holland Noord ligt rond 30.000 en in Noord-Holland Zuid komt de groei uit op ongeveer 200.000 woningen. Voor de hele provincie geeft dit een opgave van ongeveer 230.000 woningen voor de periode 2022-2040. Afgezet tegen de fasering van de plancapaciteit is in alle regio's voldoende capaciteit beschikbaar, m.u.v. de Gooi en Vechtstreek. Voor de periode 2022-2040 komt de plancapaciteit uit op 160% van de woningopgave. In de Kop van Noord-Holland is de plancapaciteit erg ruim t.o.v. de huidige prognoses. Hierdoor bestaat een risico op overplanning.

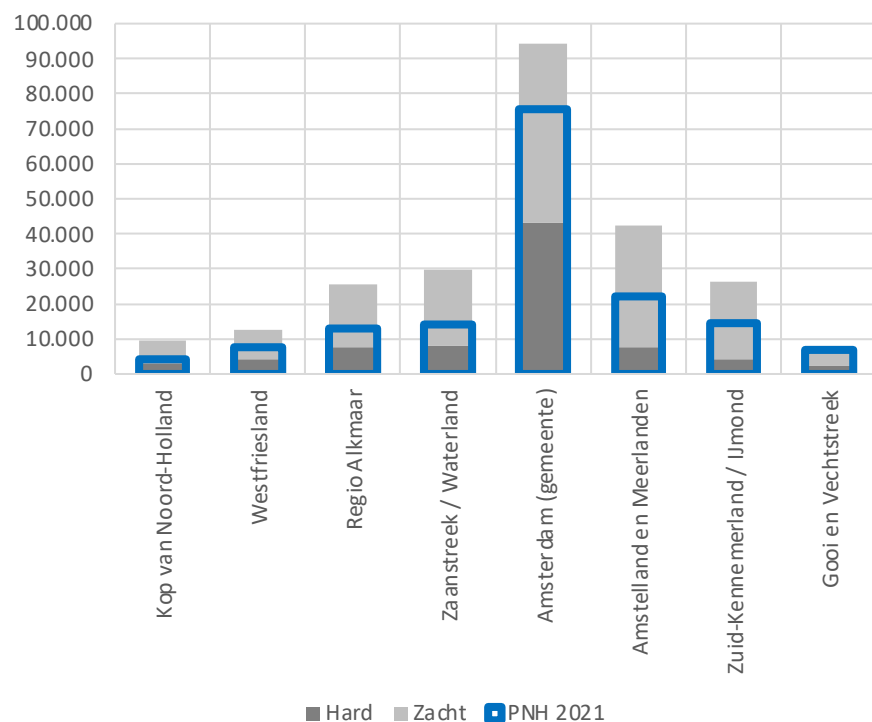
Figuur 34: Woningbouwopgave 2022-2040 (met inlopen woningtekort) en netto plancapaciteit 2022-2040



*PBL = huishoudensgroei

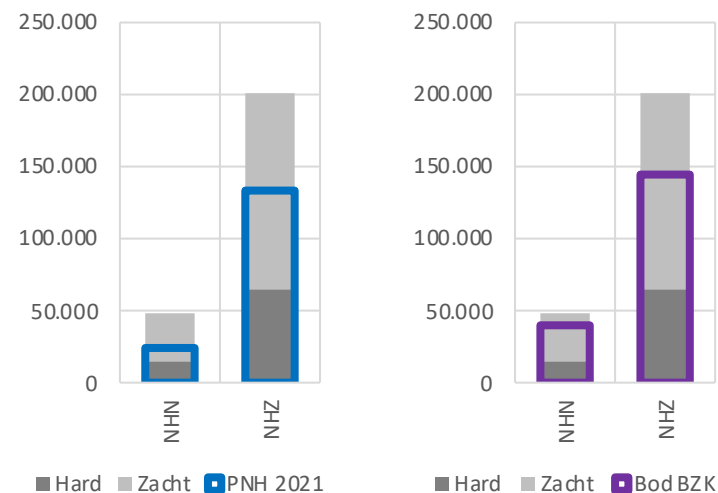
Figuur 35 toont de woningbouwopgave tot en met 2030 bij de provinciale prognose en de beschikbare harde en zachte plancapaciteit (bruto). Alle regio's hebben voldoende plancapaciteit. Alleen in de Gooi & Vechtstreek is de marge vrij krap met een opgave van 7.000 woningen en een capaciteit van 8.000. De meest regio's hebben al meer dan 50% harde plancapaciteit t.o.v. de opgave. De Kop van Noord-Holland heeft het hoogste percentage met bijna 80%. In Amstelland en Meerlanden en de Gooi & Vechtstreek ligt dit rond de 35%. In Zuid-Kennemerland/IJmond komt het uit de 30%.

Figuur 35: Woningbouwopgave provinciale prognose 2022-2030 en plancapaciteit 2022-2030



Bekeken voor het conceptbod aan BZK is te zien dat in zowel Noord-Holland Noord als Zuid het bod wat hoger ligt dan de opgave uit de prognose, ook als we rekening houden met sloop (figuur 36). In Noord-Holland Noord is de plancapaciteit in relatie tot het bod hierdoor aan de krappe kant.

Figuur 36: Woningbouwopgave prognose PNH 2022-2030 (netto)/Bod BZK (bruto) en plancapaciteit 2022-2030



Colofon

Uitgave

Provincie Noord-Holland
Postbus 123 | 2000 MD Haarlem
Tel.: 023 514 31 43 | Fax: 023 514 40 40
www.noord-holland.nl
post@noord-holland.nl

Eindredactie

Provincie Noord-Holland
Directie BEL | Sector Onderzoek & Informatie

Fotografie

Theo Baart en D.J. van Dijk

Grafische verzorging

Xeroxmediaservices

Haarlem, november 2022

