

Monitor Woningbouw 2025

Cijfers over productie, plancapaciteit
en woningbehoefte in Noord-Holland

WONEN

Inhoud

Samenvatting	3
Inleiding	5
1. Beleidsmatige context	7
2. Gebruikte gegevens	9
3. Ontwikkeling woningvoorraad (aantallen)	14
4. Voortgang Woondeals	17
5. Bouwvergunningen, start bouw en bouwpijplijn	27
6. Demografische ontwikkelingen en het woningtekort	31
7. Plan capaciteit	36
8. Financiële ontwikkelingen op de woningmarkt	49

Samenvatting

In 2024 werden in Noord-Holland 14,9 duizend nieuwbouwwoningen opgeleverd. De nieuwbouw was daarmee bijna 4 duizend woningen hoger dan in 2023. Ondanks de gestegen bouwproductie werd in Noord-Holland minder gebouwd dan de woondealopgave.

Achterstand woondeals opgelopen tot 15,2 duizend woningen

In de provincie Noord-Holland zijn 58,3 duizend woningen gerealiseerd in de periode 2022 t/m het derde kwartaal van 2025. De woondealopgave in die periode was 73,5 duizend woningen. Daarmee is 79 procent van de woondealopgave gerealiseerd en bedraagt de achterstand 15,2 duizend woningen. In Noord-Holland Noord is 75 procent van de woondealopgave gerealiseerd en in Noord-Holland Zuid 80 procent. Aan het eind van het derde kwartaal 2025 is de achterstand 3,9 duizend woningen in Noord-Holland Noord en 11,3 duizend woningen in Noord-Holland Zuid.

Onvoldoende betaalbare woningen gebouwd

Gezien de achterstand op de woondeals is het vrijwel zeker dat ook de bouw van betaalbare woningen in alle categorieën lager ligt dan de opgave. De beschikbare gegevens laten zien dat de realisatie van sociale huurwoningen en betaalbare koopwoningen achterblijft bij de opgave. Voor het monitoren van middenhuur is nog geen goede bron beschikbaar.

Woningtekort licht gedaald in 2024

In 2024 groeide de woningvoorraad in Noord-Holland harder dan het aantal huishoudens. Het woningtekort is daardoor licht gedaald van 5,8 procent in 2024 naar 5,6 procent in 2025. Dit is nog ruim boven het gewenste niveau. Om het woningtekort in te lopen, moet de woningvoorraad in de periode 2025 t/m 2030 jaarlijks met ongeveer 7 duizend woningen harder groeien dan het aantal huishoudens. Dat lukt momenteel niet. In het najaar van 2025 ligt de jaarlijkse groei van de woningvoorraad op ongeveer 12,5 duizend woningen per jaar en komt de huishoudensgroei uit rond de 11,5 duizend huishoudens. Het woningtekort neemt daardoor maar beperkt af.

Bouw van veel nieuwbouwwoningen vergund of gestart

In het najaar 2025 heeft Noord-Holland 24,4 duizend nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning is verleend en die nog niet zijn opgeleverd. Van nog eens 29,3 duizend

nieuwbouwwoningen is de bouw gestart. Samen met de realisatie geven deze cijfers een goed beeld van de voortgang van de woondeals. Aan het einde van het derde kwartaal 2025 is in Noord-Holland Noord 47 procent van de woondealopgave 2022 t/m 2030 gerealiseerd, vergund of gestart. In Noord-Holland Zuid is dit 62 procent. De voortgang is het grootst in de regio Zaanstreek-Waterland. Aan het eind van het derde kwartaal 2025 is in deze regio al 85 procent gerealiseerd, vergund of gestart. In de regio's Westfriesland, Amstelland-Meerlanden en Almere/Lelystad is dit ongeveer 40 procent en blijft de voortgang het meest achter.

Stijging van de nieuwbouwproductie verwacht

Sinds het voorjaar van 2024 neemt het aantal woningen waarvan de bouw is gestart in Noord-Holland sterk toe. In het najaar van 2025 ligt het jaartotaal bouw gestart op 18,6 duizend woningen. Ook bij de verleende bouwvergunningen is het beeld redelijk positief. In het najaar van 2025 ligt het aantal verleende bouwvergunningen in Noord-Holland op 18 duizend nieuwbouwwoningen per jaar. Voor 2026 is de verwachting dat de nieuwbouwproductie in Noord-Holland gaat stijgen en toeneemt richting de 19 duizend woningen. Als dit aantal wordt gehaald, komt in 2026 de realisatie uit rond de woondealopgave. Om ook de opgelopen achterstand op de woondealopgave in te lopen is een verdere verhoging van de woningbouwproductie nodig.

Plancapaciteit voor bijna 400 duizend woningen

In de provincie Noord-Holland zijn plannen voor de bouw van 398,9 duizend woningen in de periode 2025 t/m 2050. De resterende woondealopgave in Noord-Holland in de periode 2025 t/m 2030 is, inclusief de opgelopen achterstand, 143,1 duizend woningen. Daartegenover staat een plancapaciteit van 182,8 duizend woningen met een geplande oplevering in de periode 2025 t/m 2030. De verhouding is met 128 procent van de opgave redelijk krap. Op basis van een door de provincie begin 2025 uitgevoerde haalbaarheidsanalyse is de verwachting dat hoogstens 120 duizend van de t/m 2030 geplande woningen daadwerkelijk tijdig worden gerealiseerd. De harde plancapaciteit voor de periode 2025 t/m 2030 is 100,2 duizend woningen. Dit betreft woningen in een onherroepelijk of vastgesteld omgevingsplan. Voor sociale huur zijn op papier voldoende plannen beschikbaar om de woondealopgave 2025 t/m 2030 te halen. Bij middenhuur is de verhouding krap en het aantal geplande betaalbare koopwoningen is lager dan de opgave.



Inleiding

De Monitor Woningbouw laat zien hoe de woningbouw in Noord-Holland zich ontwikkelt. Het rapport geeft een actueel beeld van de ontwikkeling van de woningvoorraad, demografie, woningbouwplannen en de betaalbaarheid. Daarbij worden trends gevolgd en vergeleken met de vastgestelde beleidsdoelen. De woondeals waarin tot en met 2030 concrete doelen zijn vastgelegd voor het aantal woningen en de betaalbaarheid staan hierbij centraal. Door deze gegevens te vergelijken met de beleidsdoelen wordt duidelijk waar de provincie op koers ligt en waar versnelling nodig is. Verder gaat de monitor in op de vraag- en aanbodontwikkeling op de woningmarkt en de ontwikkeling van het woningtekort.

De Monitor Woningbouw verschijnt jaarlijks en dient als instrument voor beleidsmakers en partners om de voortgang te volgen, knelpunten vroegtijdig te signaleren en gericht bij te sturen. De informatie wordt gebruikt bij de regionale versnellingstafels, bij de evaluatie van de woondeals en in rapportages aan het Rijk.

Leeswijzer

In hoofdstuk 1 wordt de beleidsmatige context geschetst, inclusief de governancestructuur rond de woondeals. Hoofdstuk 2 bevat een technische toelichting op de gebruikte gegevens en bronnen. In hoofdstuk 3 staat de kwantitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad centraal, waarna in hoofdstuk 4 deze cijfers zijn afzet tegen de bouwopgave uit de woondeals. Op basis van verleende bouwvergunningen en projecten waarvan de bouw is gestart, geeft hoofdstuk 5 een beeld van de woningbouwverwachting op de korte termijn. Hoofdstuk 6 richt zich op demografische ontwikkelingen en het woningtekort. Hoofdstuk 7 biedt inzicht in de beschikbare woningbouwplannen en analyseert de relatie met de bouwopgave. Tot slot bevat hoofdstuk 8 de actuele prijsontwikkelingen en verkoopcijfers op de woningmarkt.



1 Beleidsmatige context

De woningbouwopgave van de provincie Noord-Holland maakt integraal deel uit van afspraken die met het Rijk en gemeenten zijn vastgelegd in het volkshuisvestingsbeleid, de regionale woondeals binnen Noord-Holland Noord en de Metropoolregio Amsterdam en in landelijke programma's zoals de [Nationale Woon- en Bouwagenda](#).

De provincie Noord-Holland staat voor een grote opgave om 191 duizend woningen te realiseren in de periode 2022 t/m 2030. Om in samenwerking met marktpartijen en corporaties de woningbouw te versnellen en voldoende betaalbare woningen te bouwen, zijn de woondeals uitgewerkt in twee regio's: Noord-Holland Noord en de Metropoolregio Amsterdam (samen met de provincie Flevoland). Deze afspraken zijn op 15 maart 2023 ondertekend door alle gemeenten in Noord-Holland (behalve Castricum), beide provincies en het Rijk. In de woondeals zijn t/m 2030 afspraken gemaakt over o.a. aantallen te bouwen woningen, locaties, betaalbaarheid, toekomstbestendige woningbouw en de randvoorwaarden die daarvoor vervuld moeten zijn. Het gaat hierbij om woningen voor alle doelgroepen, met speciale aandacht voor starters, mensen met een middeninkomen, ouderen en kwetsbare groepen.

De woningbouwopgave wordt uitgevoerd in nauwe samenwerking met de 44 gemeenten in Noord-Holland, de gemeenten Almere en Lelystad in Flevoland en partners zoals woningcorporaties, marktpartijen, nutsbedrijven (Liander en PWN) en de waterschappen. Vanuit deze samenwerking wordt tevens invulling gegeven aan publiek-private Monitoring (PPM), waarin vraag en aanbod van de woningbouwplannen, evenals knelpunten in de uitvoering, structureel worden gedeeld en besproken aan de versnellingstafels. Vanaf 2026 beschikt de provincie Noord-Holland (samen met provincie Flevoland) over een vernieuwde monitorplancapaciteit waarmee PPM een integraal onderdeel wordt van de monitoring.

In juli 2024 heeft de provincie de [Actieagenda Wonen en Versnelling Woningbouw 2024-2028](#) vastgesteld. De versnellingsaanpak van de provincie bestaat uit:

- De provincie doet er alles aan om 191.000 woningen te bouwen tot en met 2030. Hiervan is 30 procent sociale huur en in totaal 2/3 betaalbare huur of koop. Dit is in lijn met de Wet versterking regie volkshuisvesting en de woondeals.
- De provincie biedt ruimte voor vernieuwende, innovatieve oplossingen.
- De provincie stimuleert woningbouwpartners om scherpe en pragmatische keuzes te maken om de haalbaarheid van de projecten te vergroten.
- Om stapeling van regelgeving te voorkomen, is de provincie terughoudend met extra regels bovenop landelijke wetgeving.
- De provincie richt zich op een goede onderlinge samenwerking met alle betrokken partijen.

Bij veel gemeenten zijn er te weinig mensen om bouwplannen voor te bereiden en bouwvergunningen goed te keuren. De provincie wil actief bijdragen aan het versnellen van de woningbouwopgave in Noord-Holland. De provincie heeft daarom het [Loket Versnelling Woningbouw](#) opgericht. Het versnellingsteam bestaat uit ervaren gebiedsontwikkelaars, projectleiders en specialisten. Bijvoorbeeld op het gebied van mobiliteit, planeconomie en stikstof. Het team deelt kennis, adviseert en kan projecten een financiële impuls geven. Om woningbouw te versnellen, heeft de provincie geld vrijgemaakt. Bijvoorbeeld voor de inhuur van ambtenaren (flexibele schil) of om complexe gebiedsontwikkelingen mogelijk te maken. Daarnaast helpt de provincie gemeenten bij het aanvragen van rijkssubsidies.

Volgens de [Wet versterking regie volkshuisvesting](#) dienen gemeenten volkshuisvestingsprogramma's op te stellen. In Noord-Holland worden de woondeals de komende tijd uitgewerkt naar volkshuisvestingsprogramma's. In deze programma's worden afspraken gemaakt met gemeenten over het aantal te bouwen woningen, de betaalbaarheid van huur- en koopwoningen, woningen voor ouderen en het aandeel sociale huurwoningen. Ook worden afspraken gemaakt over de huisvesting van urgente aandachtsgroepen zoals (dreigend) dak- en thuislozen en mantelzorgers.



2 Gebruikte gegevens

Dit hoofdstuk bevat een toelichting op de gebruikte gegevens, de gehanteerde definities en de verschillende databronnen.

2.1 Ontwikkeling woningvoorraad

De ontwikkeling van de woningvoorraad wordt bijgehouden door het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Gemeenten leveren de gegevens hiervoor aan via de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). De ontwikkeling van de woningvoorraad wordt berekend aan de hand van een aantal mutaties. Nieuwbouw en sloop zijn traditioneel de belangrijkste mutaties, maar de woningvoorraad verandert ook door onder andere transformatie, onttrekkingen, splitsingen en functiewijzigingen. Het saldo van deze mutaties geeft de ontwikkeling van de woningvoorraad. De verschillende mutaties staan beschreven in het tekstkader 'Hoe wordt de woningvoorraad gemeten?'

Mutaties woningvoorraad	
Nieuwbouw, totaal	+
Wijziging gebruiksfunctie, positief	+
Wijziging gebruiksfunctie, negatief	-
Toevoegingen, totaal	+
Sloop	-
Onttrekkingen	-
Voorraad mutatie anders, positief	+
Voorraad mutatie anders, negatief	-
Saldo voorraad	=

2.2 Realisatie Woondeals

Voor het meten van gerealiseerde woningen conform de woondealdefinitie is aangesloten op de landelijke definitie van het Rijk, zodat de cijfers vergelijkbaar zijn. Bij woondeals worden gesloopte woningen niet meegeteld, in tegenstelling tot bij het saldo voorraad. De realisatie voor de woondeals wordt volgens de Rijksdefinitie zo berekend:

Realisatie woondeal	
Nieuwbouw, totaal	+
Wijziging gebruiksfunctie, positief	+
Wijziging gebruiksfunctie, negatief	-
Toevoegingen, totaal	+
Onttrekkingen	-
Voorraad mutatie anders, positief	+
Voorraad mutatie anders, negatief	-
Realisatie woondeal	=

Hoe wordt de woningvoorraad gemeten?

Het aantal woningen in Nederland wordt door het CBS geteld door te kijken hoeveel verblijfsobjecten (VBO's) in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) ten minste een woonfunctie hebben. Een pand kan meerdere VBO's bevatten, zoals in een flatgebouw, of één VBO bevatten zoals in een vrijstaande woning.

Nieuwbouw en sloop

Wanneer een pand en VBO tegelijk worden opgeleverd dan wordt het VBO als nieuwbouw geteld. Wanneer een pand en VBO tegelijkertijd uit de voorraad verdwijnen (en het pand heeft een sloopvergunning of sloop status in de BAG), dan wordt het VBO als sloop geteld.

Toevoegingen, onttrekkingen en wijziging gebruiksfunctie

VBO's kunnen ook ontstaan in al bestaande panden, bijvoorbeeld via transformatie van een kantoorpand naar woningen of een winkel die een woning wordt. Dan blijft het pand bestaan maar komen nieuwe VBO's in het pand met een woonfunctie. Deze verblijfsobjecten worden niet als nieuwbouw aangemerkt, want het pand bestaat al. Woningen die op deze manier aan de voorraad worden toegevoegd worden geteld als toevoegingen of een wijziging gebruiksfunctie positief:

- Woningen die ontstaan vanwege een aanpassing van een pand met een woonfunctie zoals bij splitsing, samenvoeging, verbouw of het toevoegen van een woonlaag aan een bestaand pand ('optoppen') tellen als **toevoegingen**. Onder toevoegingen valt ook transformatie. Dit is het hergebruik van bestaande panden waarbij het gebruik van het pand (deels) via verbouwing wordt omgezet van een niet-woonfunctie naar een woonfunctie.

- VBO's die, zonder grootschalige verbouwing, worden toegevoegd in een bestaand pand dat eerst een andere functie had, bijvoorbeeld als winkel of kantoor, tellen als **wijziging gebruiksfunctie positief**.

Woningen die verdwijnen uit de woningvoorraad waarbij het pand blijft bestaan, tellen als onttrekkingen of wijziging gebruiksfunctie negatief:

- Bij **onttrekkingen** gaat het om woningen die verdwijnen door splitsing, samenvoeging of verbouw. Als een woning wordt gesplitst in twee woningen, verdwijnt 1 VBO, en komen hier 2 nieuwe VBO's voor in de plaats. Per saldo levert dit 1 extra woning op, maar dit telt in de woningvoorraadtabel als 2 toevoegingen, en 1 onttrekking. Als 2 woningen worden samengevoegd, verdwijnen 2 VBO's en komt hier 1 nieuwe VBO voor in de plaats. Het saldo bij een samenvoeging is negatief, want er verdwijnen meer VBO's dan er bijkomen.
- Bij **wijziging gebruiksfunctie negatief** verdwijnen woningen doordat VBO's met een woonfunctie in een bestaand pand een andere functie krijgen, zoals kantoor, winkel of logies.

Voorraad mutaties anders en nagekomen informatie

Als laatste zijn er ook correcties om veranderingen in de voorraad te registreren waarvan niet duidelijk is waarom een woning in of uit de voorraad gaat. Deze worden geregistreerd als **voorraad mutatie anders (positief/negatief)**.

Over het algemeen is het aantal correcties klein in vergelijking met de andere veranderingen in de woningvoorraad.

2.3 Definities plancapaciteit

De plancapaciteit (het aantal woningen in gemeentelijke bouwplannen) wordt voor alle gemeenten in Noord-Holland twee keer per jaar geïnventariseerd via de website www.plan capaciteit.nl. Dit is een samenwerking van de provincie met de Metropoolregio Amsterdam. Deze website is ontwikkeld en wordt tot eind 2025 beheerd door RIGO Research en Advies. Op de website is een kaart opgenomen met alle openbare bouwplannen en zijn per gemeente planoverzichten te bekijken. Ook is het mogelijk om het complete databestand, inclusief de ligging van de openbare plannen, te downloaden.

Voor de cijfers over plancapaciteit in dit rapport is gebruik gemaakt van de gegevens uit april 2025. Het gaat hierbij steeds om de plancapaciteit op 1 januari 2025. De website geeft een actueel beeld van de plancapaciteit en kan daarom afwijken van dit rapport. Figuur 2.1 toont de indeling in harde en zachte plannen volgens de landelijke definities die is vastgesteld door de provincies, gemeenten en het ministerie van Volkshuisvesting en Ruimtelijke Ordening (VRO).

Figuur 2.1: Plancapaciteit: Indeling in hard/zacht¹

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

2.4 Datakwaliteit plancapaciteit

Figuur 2.2 laat zien in hoeverre de gevraagde gegevens over plancapaciteit in het voorjaar van 2025 zijn aangeleverd. Om optimaal te kunnen monitoren is het belangrijk dat zoveel mogelijk plannen op kaart zijn ingetekend, dat het aandeel vertrouwelijke plannen beperkt blijft en dat van zoveel mogelijk geplande woningen de prijsklasse bekend is.

Over het algemeen wordt de plancapaciteit door gemeenten goed ingevuld. In Noord-Holland is 93 procent van de woningbouwplannen openbaar. Het aandeel plannen op kaart is in 2025 fors gedaald. In 2024 was dit nog 97 procent. Dit komt doordat Amsterdam de lange termijnplannen van de strategische ruimte (85 duizend woningen) niet meer op kaart heeft ingetekend. Op regionaal niveau verschilt de datakwaliteit. De voornaamste verbeterpunten zijn:

- Kop van Noord-Holland: een hoger aandeel openbare plannen;
- Regio Alkmaar en Zaanstreek-Waterland: een hoger aandeel plannen waarvan de prijsklasse t/m 2030 bekend is;
- Amsterdam: een hoger aandeel plannen op kaart;
- Almere/Lelystad: een hoger aandeel openbare plannen en plannen op kaart.

Figuur 2.2: Vulling uitgevraagde gegevens plancapaciteit voorjaar 2025
(% = aantal woningen)

	% openbaar	% op kaart	% prijsklasse bekend t/m 2030
Kop van Noord-Holland	52%	89%	85%
Westfriesland	77%	90%	90%
Regio Alkmaar	93%	61%	63%
IJmond/Zuid-Kennemerland	92%	93%	87%
Zaanstreek-Waterland	83%	98%	70%
Amstelland-Meerlanden	94%	92%	94%
Amsterdam (gemeente)	100%	56%	81%
Gooi en Vechtstreek	91%	91%	86%
Almere/Lelystad	42%	29%	96%
Noord-Holland Noord	78%	78%	75%
Noord-Holland Zuid	96%	72%	83%
Noord-Holland	93%	73%	81%
MRA	85%	63%	84%

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

Figuur 2.3: Regio-indeling





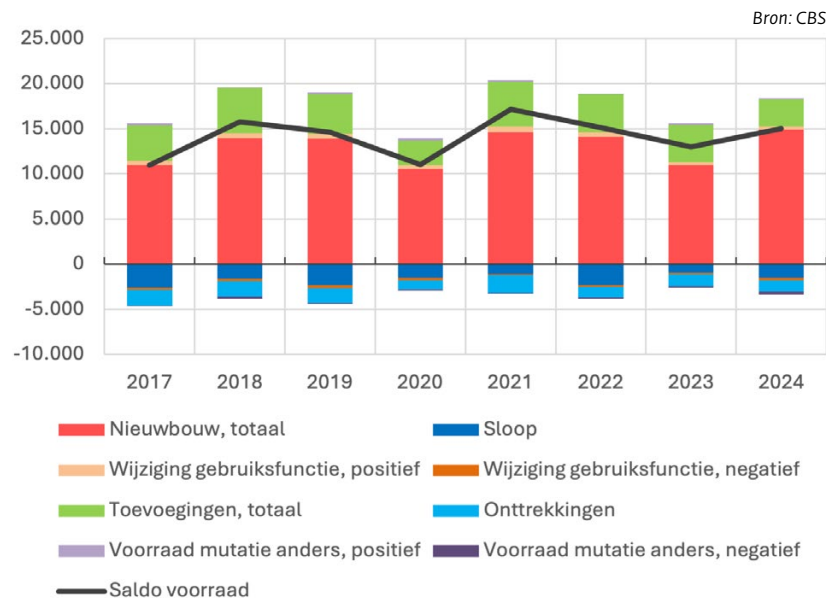
3 Ontwikkeling woningvoorraad (aantallen)

Figuur 3.1 toont de woningmutaties in Noord-Holland vanaf 2017. De woningvoorraad groeit vooral door nieuwbouw. Daarnaast neemt de woningvoorraad toe door toevoegingen zoals transformatie, splitsingen en verbouw. Sloop en onttrekkingen zijn de belangrijkste mutaties waardoor de woningvoorraad afneemt.

3.1 Saldo voorraad

In 2024 was het saldo woningvoorraad in Noord-Holland 15 duizend woningen. Door nieuwbouw, toevoegingen, wijziging gebruiksfunctie, positief en voorraad mutaties anders, positief werden 18,4 duizend woningen toegevoegd. De nieuwbouw in Noord-Holland was in 2024 bijna 4 duizend woningen hoger dan in 2023. De ligging van de in 2024 gebouwde nieuwbouwwoningen is te zien in figuur 3.5. Door sloop, onttrekkingen, wijziging gebruiksfunctie, negatief en voorraad mutaties anders, negatief verdwenen 3,4 duizend woningen in 2024 uit de woningvoorraad.

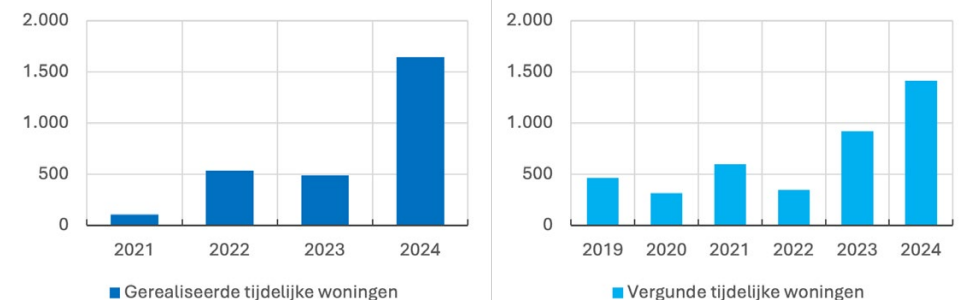
Figuur 3.1: Woningvoorraadmutaties in Noord-Holland 2012-2023



3.2 Tijdelijke woningen

Het Rijk publiceert in het woondeashboard het aantal gerealiseerde tijdelijke woningen. Daarnaast heeft het CBS eind mei 2025 cijfers gepubliceerd over het aantal verleende bouwvergunningen voor tijdelijke woningen in de periode 2019-2024². In Noord-Holland lag het aantal gerealiseerde tijdelijke woningen in 2024 op 1,6 duizend. Het aantal verleende bouwvergunningen voor tijdelijke woningen is in 2024 gestegen naar ongeveer 1,4 duizend woningen.

Figuur 3.2 en 3.3: Gerealiseerde en vergunde tijdelijke woningen in Noord-Holland



Bron: VRO/CBS

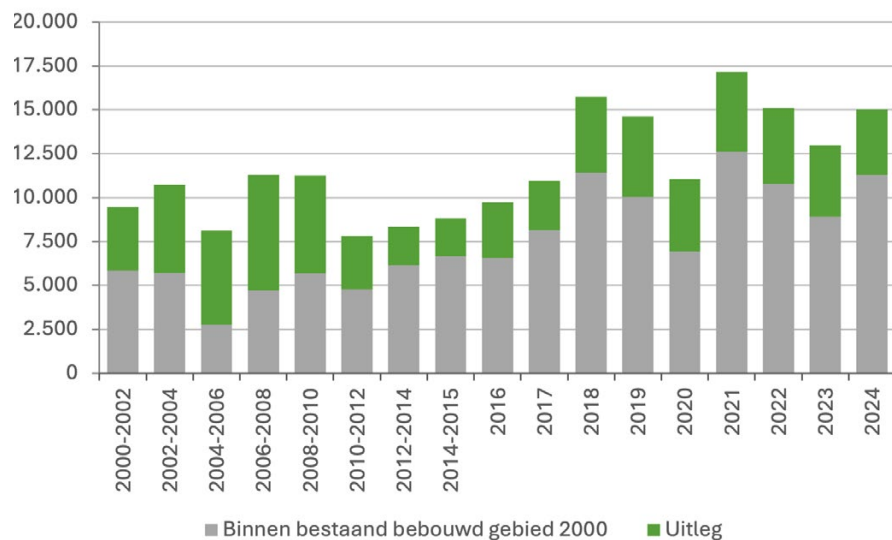
3.3 Woningbouw naar planologische ligging

De woningvoorraad groeit zowel binnenstedelijk als op locaties die voorheen onbebouwd waren. De contour die hiervoor is gebruikt, is vastgesteld door het Rijk in de Nota Ruimte. Alleen woningen op plekken die in 2000 bebouwd waren (bijvoorbeeld woonwijken, bedrijventerreinen, kantorenlocaties of havengebieden) tellen mee als binnenstedelijk. Woningbouw op onbebouwde locaties wordt meestal aangeduid als uitleglocaties. Dit gaat vaak om landbouwgrond of, zoals bij de Amsterdamse wijk IJburg, om water.

² Onder tijdelijke woningen worden woningen verstaan die voor een bepaalde tijd op een tijdelijke locatie (met toegelaten functie wonen of tijdelijke afwijking omgevingsplan) worden gebouwd. Dit zijn woningen die voldoen aan de eisen die gelden voor nieuwbouw of die getoetst zijn aan tijdelijke woningen zoals gedefinieerd in het Besluit bouwwerken leefomgeving. Hierbij geldt een termijn van ten hoogste 15 jaar.

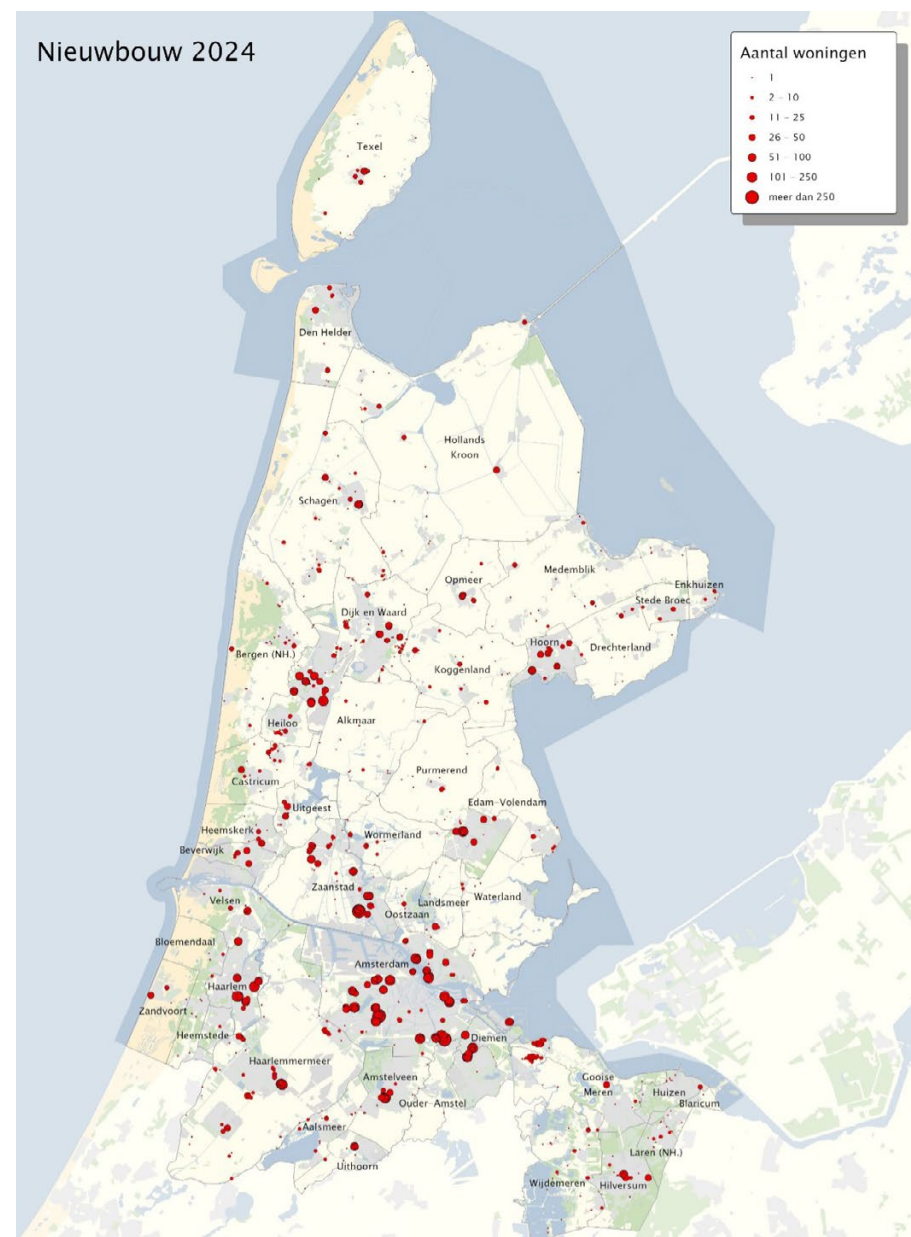
Vanaf 2000 tot en met 2024 groeide de woningvoorraad in Noord-Holland vooral binnenstedelijk (64 procent). De overige 36 procent van de groei van de woningvoorraad is gerealiseerd op uitleglocaties. Tussen 2010 en 2017, een periode van prijsdaling en een lage bouwproductie, daalde vooral het aantal nieuwbouwwoningen op uitleglocaties.

Figuur 3.4: Aandeel saldo woningvoorraad naar ligging 2000-2024



Bron: 2000-2015: PBL, 2016-2024: PNH

Figuur 3.5: Nieuwbouw in 2024





4 Voortgang Woondeals

De provincie Noord-Holland staat voor de opgave om 191 duizend woningen te realiseren in de periode 2022 t/m 2030. Hiervoor zijn tussen het Rijk en de provincie Noord-Holland woondeals gesloten. De woondeals zijn uitgewerkt in twee woondealregio's: Noord-Holland Noord en de Metropoolregio Amsterdam (samen met de provincie Flevoland), zie figuur 2.3 voor de regio-indeling.

4.1 Voortgang aantallen

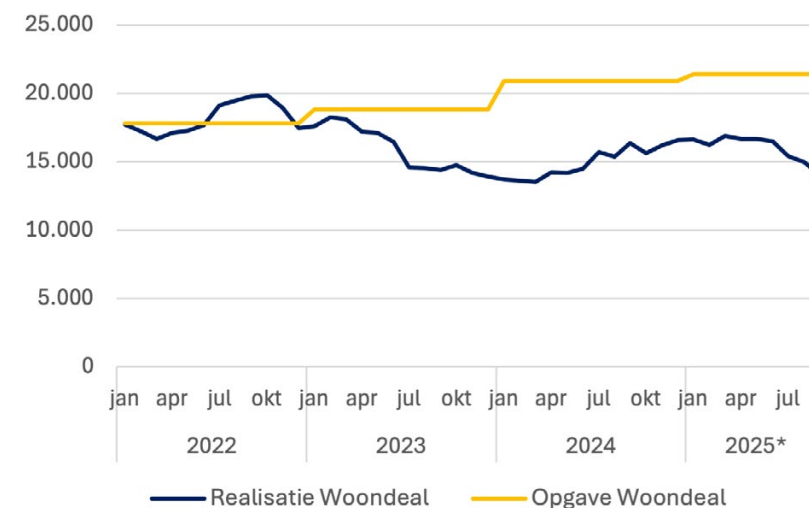
De oorspronkelijke opgave in de [woondeals](#) in Noord-Holland was 184 duizend woningen in de periode 2022 t/m 2030, waarvan 40 duizend in Noord-Holland Noord en 144 duizend in Noord-Holland Zuid. In 2024 is de woondealopgave opgehoogd met een extra opgave van 7 duizend woningen in Noord-Holland, 2,5 duizend in Noord-Holland Noord en 4,5 duizend in Noord-Holland Zuid. Deze extra woningen zijn nog niet verdeeld per subregio en gemeente.

Figuur 4.1: Opgave woondeals 2022 t/m 2030 inclusief ophoging

Woondealregio	Opgave 2022 t/m 2030
Noord-Holland Noord	42.500
Metropoolregio Amsterdam	180.000
- Waarvan in Noord-Holland Zuid	148.500
- Waarvan in Almere/Lelystad	31.500
Provincie Noord-Holland	191.000

Figuur 4.2 geeft per maand een beeld van het jaartotaal van de realisatie woondeal en de opgehoogde woondealopgave in Noord-Holland. Als de blauwe en gele lijn samenlopen, is de realisatie gelijk aan de opgave. In 2022 lag de realisatie rond de woondealopgave. Hierna bleef de realisatie achter en liep de achterstand op. Eind derde kwartaal 2025 ligt de realisatie op een niveau van 14 duizend woningen per jaar bij een opgehoogde woondealopgave van 21,4 duizend woningen per jaar. Het huidige bouwtempo is daarmee te laag om de woondealopgave te halen en de achterstand loopt op.

Figuur 4.2: Noord-Holland: Woondeals 2022 t/m 3e kwartaal 2025 opgave inclusief ophoging t.o.v. realisatie (lopend jaartotaal per maand)



Bron: CBS

In de hele provincie Noord-Holland komt de realisatie 2022 t/m derde kwartaal 2025 uit op 79 procent. Dat is in die periode 15,2 duizend woningen lager dan de opgehoogde woondealopgave.

In de Woondeal Noord-Holland Noord is 75 procent van de opgehoogde opgave gerealiseerd en in de Woondeal MRA is dit 76 procent. Absoluut is de achterstand 3,9 duizend woningen in Noord-Holland Noord en 16,9 duizend woningen in de MRA. In Noord-Holland Zuid is eind derde kwartaal 2025 de realisatie 80 procent en de achterstand op de woondealopgave 11,3 duizend woningen. Almere/Lelystad heeft relatief de grootste achterstand met een realisatie van 59 procent en een achterstand van 5,5 duizend woningen.

Figuur 4.3: Woondeals 2022 t/m 3^e kwartaal 2025 opgave inclusief ophoging
t.o.v. realisatie per woondealregio

Woondealregio	Opgave 2022 t/m 3 ^e kwartaal 2025	Realisatie t/m 3 ^e kwartaal 2025	Vershil	%
Noord-Holland Noord	15.900	12.000	-3.900	75%
Metropoolregio Amsterdam	71.100	54.200	-16.900	76%
- Waarvan in Noord- Holland Zuid	57.600	46.300	-11.300	80%
- Waarvan in Almere/ Lelystad	13.400	7.900	5.500	59%
Provincie Noord- Holland	73.500	58.300	-15.200	79%

Bron: CBS

Figuur 4.4 toont per regio de woondealopgave 2022 t/m derde kwartaal 2025 en de realisatie in dezelfde periode. Op regio- en gemeenteniveau is de woningbouwproductie nooit een vloeiende lijn en de opgave per jaar is niet per gemeente gedifferentieerd. Een groot woningbouwproject kan bijvoorbeeld zorgen dat de groei zich in bepaalde jaren concentreert. In de Kop van Noord-Holland lag de realisatie in de periode 2022 t/m derde kwartaal 2025 boven de opgave. De overige regio's hebben relatief en absoluut een achterstand ten opzichte van de opgave. In Zaanstreek-Waterland is de achterstand minimaal. Absoluut en relatief heeft de regio Amstelland-Meerlanden de grootste achterstand. Relatief is de voortgang ook laag in Westfriesland.

Figuur 4.4: Woondeals 2022 t/m 3^e kwartaal 2025:
Opgave en realisatie per subregio

Regio	Opgave t/m 3 ^e kwartaal 2025	Realisatie t/m 3 ^e kwartaal 2025	Vershil	%
Kop van Noord-Holland	2.830	3.020	190	107%
Westfriesland	4.780	3.200	-1.580	67%
Regio Alkmaar	7.690	5.810	-1.880	76%
IJmond/Zuid- Kennemerland	7.220	5.760	-1.460	80%
Zaanstreek-Waterland	6.490	6.380	-110	98%
Amstelland-Meerlanden	11.940	5.670	-6.270	47%
Amsterdam (gemeente)	28.130	25.980	-2.150	92%
Gooi en Vechtstreek	2.710	2.520	-190	93%

Bron: CBS

In figuur 4.5 is per gemeente de woondealopgave 2022 t/m het derde kwartaal 2025 afgezet t.o.v. de realisatie in dezelfde periode. Een aantal kleinere gemeenten ligt ver voor op de opgave. In Opmeer, Heemstede, Edam-Volendam en Laren is zelfs al de volledige opgave voor de periode 2022 t/m 2030 gerealiseerd. Absoluut is de achterstand het grootst in Hoorn, Alkmaar, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel, Amsterdam, Almere en Lelystad. In verhouding tot de relatieve opgave blijft de voortgang het meest achter in Ouder-Amstel, Enkhuizen, Lelystad en Hoorn. Figuur 4.6 bevat de ligging van de in woondeals aangewezen projectgebieden en in figuur 4.7 is per woondealproject te zien hoeveel woningen zijn gerealiseerd in de jaren 2022 t/m 2024.

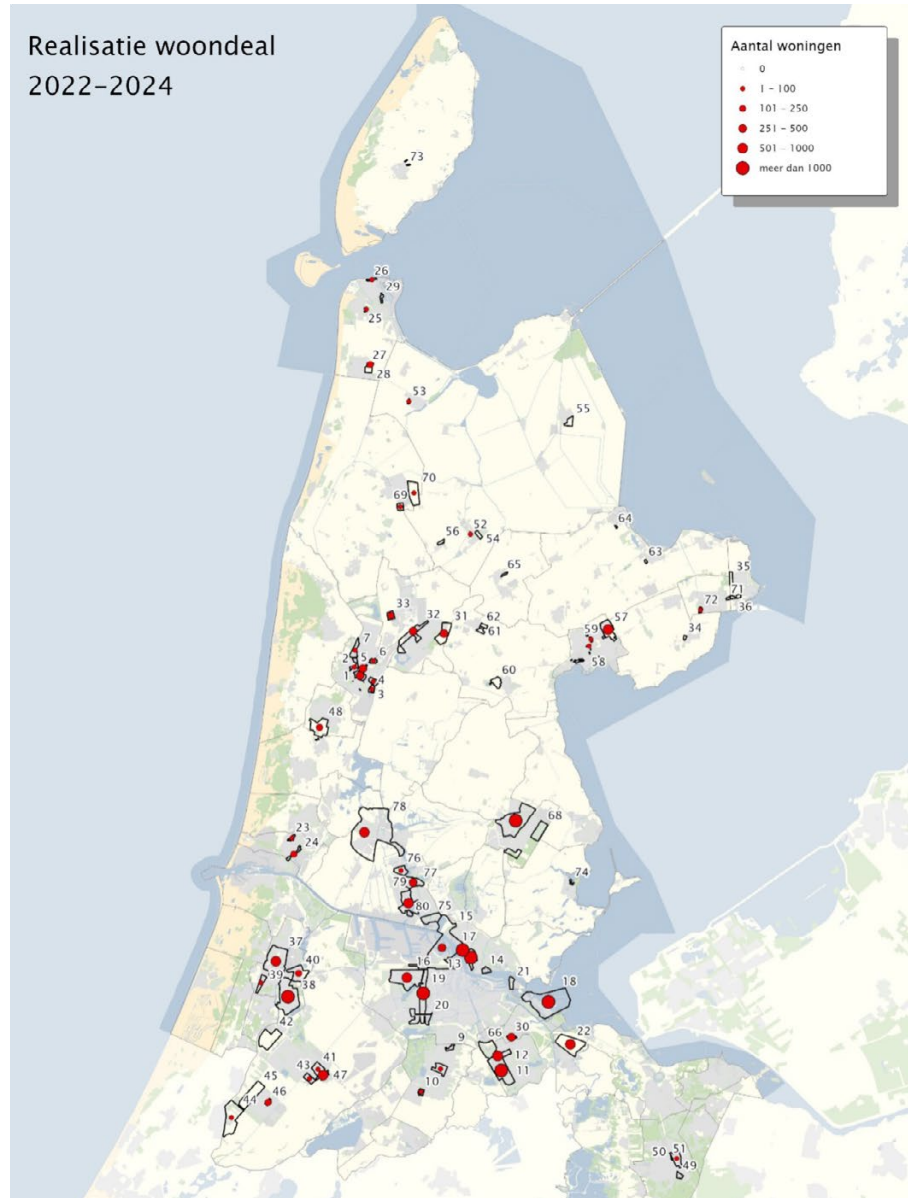
Figuur 4.5: Woondeals 2022 t/m 3^e kwartaal 2025: Opgave en realisatie per gemeente

Subregio	Gemeente	Opgave t/m 3e kwartaal 2025	Realisatie t/m 3e kwartaal 2025	%	Verschil
Kop van Noord-Holland	Den Helder	710	530	75%	-180
	Hollands Kroon	420	830	198%	410
	Schagen	1.530	1.240	81%	-290
	Texel	190	420	221%	230
Westfriesland	Drechterland	520	410	79%	-110
	Enkhuizen	440	120	27%	-320
	Hoorn	2.490	1.210	49%	-1.280
	Koggenland	340	420	124%	80
	Medemblik	510	340	67%	-170
	Opmeer	120	340	283%	220
	Stede Broec	350	370	106%	20
Regio Alkmaar	Alkmaar	3.690	2.420	66%	-1.270
	Bergen (NH.)	250	250	100%	0
	Castricum	360	600	167%	240
	Dijk en Waard	2.730	2.070	76%	-660
	Heiloo	520	290	56%	-230
	Uitgeest	130	180	138%	50
IJmond/Zuid-Kennemerland	Beverwijk	1.100	690	63%	-410
	Bloemendaal	200	230	115%	30
	Haarlem	4.090	3.330	81%	-760
	Heemskerk	370	480	130%	110
	Heemstede	40	120	300%	80
	Velsen	1.180	690	58%	-490
	Zandvoort	240	220	92%	-20
Zaanstreek-Waterland	Edam-Volendam	240	610	254%	370
	Landsmeer	60	80	133%	20
	Oostzaan	60	80	133%	20
	Purmerend	1.890	1.750	93%	-140
	Waterland	200	250	125%	50
	Wormerland	200	240	120%	40
	Zaanstad	3.860	3.370	87%	-490

Subregio	Gemeente	Opgave t/m 3e kwartaal 2025	Realisatie t/m 3e kwartaal 2025	%	Vershil
Amstelland-Meerlanden	Aalsmeer	790	410	52%	-380
	Amstelveen	2.360	1.280	54%	-1.080
	Diemen	1.340	640	48%	-700
	Haarlemmermeer	5.270	2.910	55%	-2.360
	Ouder-Amstel	1.770	140	8%	-1.630
	Uithoorn	490	300	61%	-190
Amsterdam	Amsterdam	28.130	25.980	92%	-2.150
Gooi en Vechtstreek	Blaricum	140	70	50%	-70
	Gooise Meren	980	1.000	102%	20
	Hilversum	1.260	930	74%	-330
	Huizen	120	150	125%	30
	Laren	20	100	500%	80
	Wijdmeren	200	270	135%	70
Almere/Lelystad	Almere	9.070	6.250	69%	-2.820
	Lelystad	4.360	1.610	37%	-2.750

Bron: CBS

Figuur 4.6: Woondealprojectgebieden realisatie 2022-2024, voor naam projectgebied zie figuur 4.7



Nr.	Gemeente	Woondealproject	Realisatie 2022-2024
1	Alkmaar	Alkmaar centrumlocaties	280
2		Alkmaar Station	90
3		Oudorp	50
4		Overdie	0
5		Overstad	300
6		Station Noord	40
7		Viaanse Molen	0
8	Amstelveen	Bereikbare Steden Amstelveen	20
9		Kronenburg	0
10		Legmeer	0
11	Amsterdam	Amstel III	1.350
12		Arenapoort	890
13		Buiksloterham	1.870
14		Hamerkwartier	0
15		Havenstad, S-dijk Centrum en Zuid	450
16		Projectgebied Nieuw West	640
17		Projectgebied Noord - NDSM	1.040
18		P-gebied Oost - IJburg fase II & III	1.390
19		Ringzone West	1.400
20		Schinkelkwartier	0
21		Sluisbuurt / Baaibuurten	0
22		Weespersluis/Bloemendalerpolder	850
23	Beverwijk	Kuenenpleinbuurt	30
24		Spoorzone West	120
25	Den Helder	Bijlweggebied	10
26		Dijkkwartier	0
27		Julianadorp Oost / Alexanderhof	120
28		Julianadorp Oost / ONS	0
29		Westoever	0
30	Diemen	Holland Park	390

Nr.	Gemeente	Woondealproject	Realisatie 2022-2024
31	Dijk & Waard	De Draai Fase 3,4,5	500
32		OV-knooppuntontwikkelingen	390
33		Westerdel	130
34	Drechterland	Centrum-West, Venhuizen en Tolweg	0
35	Enkhuizen	Gommerwijk WW	0
36		Westeinde Zuid > Nijevoert	0
37	Haarlem	Centrum/Binnenstad	610
38		Europaweg/Nieuw-zuid	1.900
39		Ontwikkelzone Zuid-West	0
40		Oostpoort	240
41	Haarlemmermeer	Centrumontwikkelingen	80
42		Cruquius Zwaanshoek	0
43		Graan voor Visch Zuid	20
44		Lisserbroek	0
45		Nieuw-Vennep West	0
46		Pionier Bols	140
47		Stationskwartier	540
48	Heiloo	Zuiderloo en Zandzoom	0
49	Hilversum	Arenapark	0
50		Oostkant Spoor (1221)	10
51		Stationsgebied	-10
52	Hollands Kroon	Dahliapark, Winkel	0
53		Elshof Zuid	90
54		Limmerschouw Winkel	0
55		Oosterterp Wieringerwerf	0
56		T' Veld fase 2 en 3	0

Nr.	Gemeente	Woondealproject	Realisatie 2022-2024
57	Hoorn	Bangert, Oostpolder, Sirius, H-kwartier	660
58		GW-Oost, Hof v H, Nieuwe Steen	60
59		P-pad, Stat. NZ, Dampden/Bk-weg/R-buurt	50
60	Koggenland	Avenhorn De Goorn West	0
61		Tuindersweijde Zuid deel 1 & 2	0
62		Tuindersweijde Zuid NO/ZO	0
63	Medemblik	Combinatielocatie Tegel, TV de Kaag	0
64		Molenblik	0
65	Opmeer	Hoogwoud Oost	0
66	Ouder-Amstel	De Nieuwe Kern	0
67	Purmerend	Bereikbare Steden Purmerend	1.150
68		Oostflank	0
69	Schagen	Muggenburg Zuid	0
70		Schagen Oost	0
71	Stede Broec	Florapark / Nijevoert	0
72		Waterweide en Kweeklust	70
73	Texel	Flexwoningen Marsweg	0
74	Waterland	Galgeriet	0
75	Zaandam	Achtersluispolder	0
76		Knooppunt Zaanse Schans (Guisweg)	0
77		Kogerveld	440
78		Maak Noord	1.000
79		Zaandam Centrum	710
80		Zuiderhout Noord	0

Bron: CBS

4.2 Voortgang betaalbaarheid

In de woondeals is per regio een opgave bepaald voor de betaalbaarheid van woningen. Het uitgangspunt is dat 2/3 van de gerealiseerde woningen betaalbaar is. Het gaat om de categorieën sociale huur, middenhuur en betaalbare koop. De verdeling van de categorieën verschilt per regio. De prijsgrenzen worden jaarlijks geïndexeerd. In 2025 zijn de grenzen:

- **Sociale huur:** Woningen tot en met de liberalisatiegrens. In 2025 was de liberalisatiegrens een huur tot 900 euro per maand;
- **Middenhuur:** Woningen met een huur van 900 tot 1.185 euro per maand;
- **Betaalbare koop:** Woningen met een koopprijs tot 405 duizend euro. Aanvullend hierop monitort de provincie koopwoningen met een koopprijs tot 285 duizend euro.

Figuur 4.8: Opgave % Betaalbaar 2022 t/m 2030

	Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop	Overig
Noord-Holland Noord	30%	6%	30%	34%
Noord-Holland Zuid	30%	27%	9%	34%
Noord-Holland	30%	22%	14%	34%
MRA	30%	26%	10%	34%

De gegevens over betaalbaarheid lopen achter op de cijfers over de kwantitatieve woningmutaties. Hierdoor kan de voortgang op de betaalbaarheidsdoelen uit de woondeals nog niet volledig worden gemonitord. Dit komt mede doordat de analyse pas kan starten zodra de definitieve mutatiegegevens van de woningvoorraad beschikbaar zijn. Voor woningen die in 2024 zijn opgeleverd, was dat rond juni 2025. Aanvullend hierop zijn aanvullende gegevens nodig zoals de WOZ-waarde van woningen, gegevens uit het Kadaster en gegevens over de inkomens van huishoudens. Ook deze gegevens zijn later bekend dan de kwantitatieve woningmutaties.

Verder terug in de tijd zijn steeds meer kenmerken van de gebouwde woningen bekend. Met name middenhuur blijft lastig te monitoren. Dit komt doordat Nederland niet over een huurregister beschikt. De maandelijkse huurprijs die wordt betaald voor een huurwoning is daardoor niet te achterhalen. In het najaar van 2025 is het volgende bekend over betaalbaarheid in de woondeals:

- Per regio: Alle gerealiseerde woningen naar eigendom in de jaren 2022 en 2023;
- Per regio: Nieuwbouwwoningen in eigendom van woningcorporaties in de periode 2022-1e halfjaar 2025;
- Voor Noord-Holland Noord en Zuid: Sociale huur door woningcorporaties en overige verhuurders in 2022 en koopwoningen onder de NHG-grens in de periode 2022-2023 van nieuwbouwwoningen en woningen toegevoegd door transformatie.

4.3 Realisatie naar eigendom

Voor de jaren 2022 en 2023 is van alle gerealiseerde woningen in Noord-Holland het eigendom bekend. Van de in die periode gerealiseerde woningen was 33 procent een koopwoning, 19 procent was in eigendom van corporaties en 47 procent was in eigendom van particuliere verhuurders zoals marktpartijen, institutionele beleggers, pensioenfondsen en particuliere verhuurders. Bij ongeveer 1 procent van de gerealiseerde woningen was het eigendom onbekend.

De verhoudingen tussen Noord-Holland Noord en Zuid zijn duidelijk anders. In Noord-Holland Noord was 60 procent van de in 2022 en 2023 gerealiseerde woningen een koopwoning, lag het aandeel gerealiseerd door woningcorporaties op 13 procent en was 27 procent in eigendom van particuliere verhuurders. In Noord-Holland Zuid lag het aandeel koopwoningen op 26 procent, was 21 procent van de gerealiseerde woningen in eigendom van een woningcorporatie en werd 52 procent gerealiseerd door particuliere verhuurders.

Figuur 4.9: Realisatie Woondeal 2022-2023 naar eigendom

	Koop-woning	Woning-corporatie	Particuliere verhuurder	Onbekend
Kop van Noord-Holland	56%	11%	29%	4%
Westfriesland	67%	15%	18%	0%
Regio Alkmaar	57%	12%	31%	0%
IJmond/Zuid-Kennemerland	33%	12%	55%	0%
Zaanstreek-Waterland	46%	24%	30%	0%
Amstelland-Meerlanden	40%	20%	37%	3%
Amsterdam (gemeente)	16%	23%	61%	0%
Gooi en Vechtstreek	49%	15%	33%	3%
Almere/Lelystad	42%	19%	39%	0%
Noord-Holland Noord	60%	13%	27%	1%
Noord-Holland Zuid	26%	21%	52%	1%
Noord-Holland	33%	19%	47%	1%
MRA	29%	20%	50%	1%

Bron: Syswov

4.4 Nieuwbouw in eigendom van woningcorporaties

Het CBS heeft cijfers gepubliceerd over nieuwbouwproductie van woningcorporaties in de periode 2022 t/m het eerste halfjaar van 2025. In Noord-Holland was gemiddeld 23 procent van alle nieuwbouwwoningen in eigendom van woningcorporaties. In Noord-Holland Noord lag dit aandeel op 19 procent en in Noord-Holland Zuid op 24 procent. Positief is dat in veel regio's de trend stijgt.

Zoals eerder beschreven worden naast nieuwbouw ook woningen toegevoegd via splitsing, verbouw, transformatie. Bovendien bouwen woningcorporaties beperkt ook niet-sociale huurwoningen, terwijl marktpartijen soms ook sociale huur realiseren. De cijfers in figuur 4.10 gaan alleen over nieuwbouwwoningen in eigendom van corporaties en geven daarmee geen compleet beeld van de mate waarin de opgave voor sociale huur in de woondeals wordt gehaald.

Omdat woningcorporaties wel het overgrote deel van de sociale huur realiseren via nieuwbouw is de inschatting dat bij een eigendomspercentage van woningcorporaties rond de 20 procent een regio een achterstand heeft op de woondealopgave, terwijl bij een percentage richting de 30 procent de relatieve woondealopgave mogelijk wel wordt gehaald.

Figuur 4.10: Nieuwbouw 2022-2025 1e halfjaar in eigendom van woningcorporaties

	2022 %	2023 %	2024 %	2025 1 ^e halfjaar %	Totaal: 2022-2025 1e halfjaar %
Kop van Noord-Holland	9%	14%	14%	39%	17%
Westfriesland	28%	2%	41%	8%	23%
Regio Alkmaar	13%	12%	21%	37%	19%
IJmond/Zuid-Kennemerland	24%	3%	40%	39%	24%
Zaanstreek-Waterland	37%	13%	26%	12%	25%
Amstelland-Meerlanden	21%	16%	7%	7%	13%
Amsterdam (gemeente)	22%	22%	31%	35%	27%
Gooi en Vechtstreek	21%	13%	9%	68%	24%
Almere/Lelystad	11%	18%	38%	56%	24%
Noord-Holland Noord	17%	10%	25%	29%	19%
Noord-Holland Zuid	24%	16%	26%	31%	24%
Noord-Holland	23%	15%	26%	31%	23%
MRA	22%	17%	28%	33%	24%

Bron: CBS

4.5 Nieuwbouw en transformatie sociale huur

Voor 2022 publiceerde het CBS ook cijfers over nieuwbouwwoningen en woningen toegevoegd door transformatie, waarvan de huur op het meetmoment onder de liberalisatiegrens lag. Deze cijfers geven het meest complete beeld van de gerealiseerde sociale huur, omdat hier ook de woningen van private verhuurders bij zitten.

Een woning in de particuliere huurvoorraad telt volgens de Wet versterking regie volkshuisvesting (Wvrv) alleen mee als sociale huur in de woondeals wanneer aan drie voorwaarden wordt voldaan:

- De aanvangshuur ligt onder de liberalisatiegrens;
- De woning wordt toegewezen aan een huishouden dat voldoet aan de inkomensgrens voor sociale huur;
- De woning wordt gedurende 25 jaar als sociale huurwoning verhuurd.

Of de woningen in figuur 4.11 voldoen aan al deze drie voorwaarden is niet bekend. Voor voorwaarde twee en drie is dat niet vastgesteld. De woningen kunnen in de toekomst, nadat ze vrijkomen door verhuizing, mogelijk worden verhuurd voor een huur boven de liberalisatiegrens of aan een huishouden met een inkomen boven de inkomensgrens. De aandelen geven daarom zeer waarschijnlijk een overschatting van het aandeel sociale huur. In 2022 werden in heel Noord-Holland 4.900 sociale huurwoningen toegevoegd door nieuwbouw en transformatie. Dit was 31 procent van het totaal. In Noord-Holland Noord was het aandeel 22 procent en daarmee lager dan de woondealopgave van 30 procent. In Noord-Holland Zuid was het aandeel 33 procent bij een woondealopgave van 30 procent. Of het gewenste aandeel in Noord-Holland Zuid in 2022 echt wordt gehaald, hangt af van de vraag hoeveel van de sociale huurwoningen van private verhuurders voldoen aan de voorwaarden. Dat is uit de nu beschikbare cijfers niet af te leiden.

Figuur 4.11: Sociale huurwoningen toegevoegd door nieuwbouw en transformatie in 2022

	% van nieuwbouw + transformatie		
2022	% Corporatie: Sociale huur	% Particulier: Sociale huur	% Totaal:
Noord-Holland Noord	13,3%	8,3%	21,6%
Noord-Holland Zuid	23,9%	8,9%	32,8%
Noord-Holland	21,9%	8,8%	30,7%

Bron: CBS

4.6 Nieuwbouw en transformatie betaalbare koop

Voor 2022 en 2023 is informatie beschikbaar over de WOZ-waarde van gerealiseerde koopwoningen. In Noord-Holland Noord had 21 procent van deze woningen een WOZ-waarde onder de NHG-grens en in Noord-Holland Zuid was dit 5 procent. In beide regio's bleef de realisatie 2022-2023 achter bij de opgave van respectievelijk 30 procent in Noord-Holland Noord en 9 procent in Noord-Holland Zuid. In Noord-Holland Noord was de achterstand op de opgave 1.100 woningen. In Noord-Holland Zuid was de achterstand 1.510 woningen. Het CBS geeft bij koopwoningen alleen aan of ze boven of onder de NHG-grens liggen. De extra provinciale koopgrens van woningen tot 285.000 is daardoor niet te monitoren. Het aandeel in de plancapaciteit is wel bekend, zie paragraaf 7.4.

4.7 Voorlopig beeld betaalbaarheid

De betaalbaarheid van de gerealiseerde woningen is nog niet volledig te monitoren. Gezien de forse achterstand op de woondeals is het vrijwel zeker dat ook de bouw van betaalbare woningen in alle categorieën achterblijft bij de opgave. In Noord-Holland Noord was de realisatie van sociale huurwoningen zowel absoluut als relatief lager dan de woondealopgave. In Noord-Holland Zuid was het aandeel sociale huurwoningen hoger en lag mogelijk rond de woondealopgave. In absolute aantallen werden ook in Noord-Holland Zuid te weinig sociale huurwoningen gebouwd. Voor betaalbare koopwoningen was in beide regio's de realisatie in de jaren 2022-2023 lager dan de opgave. Voor het monitoren van middenhuur is nog geen goede bron beschikbaar.

Figuur 4.12: Gerealiseerde koopwoningen 2022-2023 onder de NHG-grens

2022-2023	Koop: WOZ t/m NHG-grens	Koop: WOZ t/m NHG-grens % van nieuwbouw+ transformatie	Opgave: Koop: WOZ t/m NHG-grens	Verschil
Noord-Holland Noord	1.200	21%	2.300	-1.100
Noord-Holland Zuid	1.090	5%	2.600	-1.510
Noord-Holland	2.290	8%	4.900	-2.610

Bron: CBS



5 Bouwvergunningen, start bouw en bouwpijplijn

Voorafgaand aan de bouw van een nieuwbouwwoning wordt eerst een bouwvergunning verleend. Vervolgens wordt de start van de bouw geregistreerd. Beide gegevens worden door de gemeenten bijgehouden in de BAG. De bouwpijplijn bevat woningen die op het moment van meten zijn vergund of gestart en nog niet zijn opgeleverd. Deze gegevens zijn een indicator voor het aantal nieuw te bouwen woningen in de nabije toekomst.

5.1 Vergunde nieuwbouw

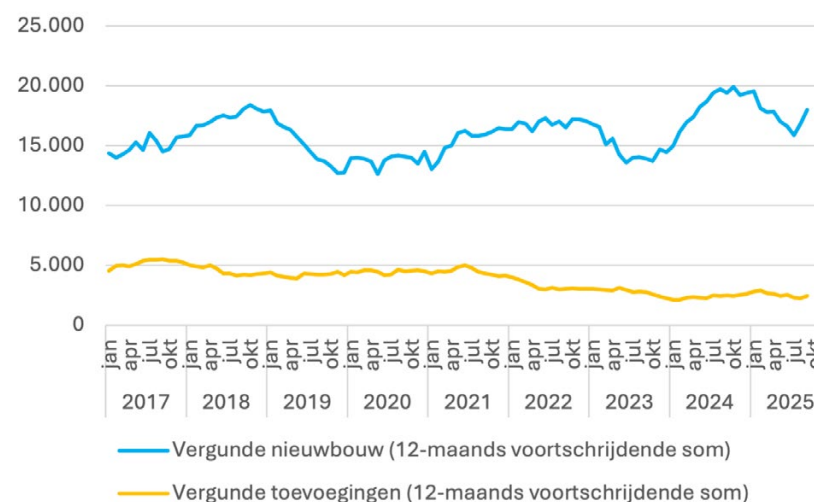
De vergunde nieuwbouw wordt door de gemeenten bijgehouden in de BAG. Figuur 5.1 toont het aantal vergunde nieuwbouwwoningen in de periode 2017 tot en met het derde kwartaal 2025. De cijfers over vergunde nieuwbouw geven mogelijk een overschatting van de feitelijke productie. Bij een gemiddelde opleveringstijd van twee jaar zijn de gerealiseerde nieuwbouwwoningen in 2017-2024, vergund in de periode 2015-2022. In Noord-Holland werden in die jaren 122 duizend bouwvergunningen verleend, terwijl 104 duizend nieuwbouwwoningen werden opgeleverd. Dit is een verhouding van circa 85 procent. Een klein deel van dit verschil wordt verklaard door de CBS-variabele 'afgeblazen nieuwbouw' waaruit blijkt dat in Noord-Holland gemiddeld 500 bouwvergunningen per jaar worden teruggetrokken. Een verklaring voor de rest van het verschil is nog niet bekend.

In 2023 daalde de vergunde nieuwbouw in Noord-Holland tot 14,5 duizend woningen. Tot halverwege 2024 nam dit aantal weer toe, waarna het in heel 2024 uitkwam op 19,4 duizend woningen. Na deze piek volgde opnieuw een daling en recent is weer een lichte stijging zichtbaar. Aan het eind van het derde kwartaal 2025 ligt het niveau op 18 duizend vergunde nieuwbouwwoningen per jaar. Het aantal vergunde toevoegingen (transformatie, splitsing, enz.) vertoont een dalende trend. Tot en met medio 2021 lag dit rond de 5 duizend woningen per jaar. Aan het eind van het derde kwartaal 2025 ligt het niveau op 2,4 duizend toevoegingen per jaar.

Figuur 5.1: Noord-Holland: Vergunde nieuwbouw 2015-2024

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Vergunde nieuwbouw	15.755	17.843	12.767	14.469	16.359	17.072	14.456	19.399
Vergunde toevoegingen	5.215	4.312	4.187	4.498	4.104	3.015	2.238	2.615

Figuur 5.2: Noord-Holland: Vergunde nieuwbouw 2017-3e kwartaal 2025 (lopend jaartotaal per maand)



Bron: CBS

5.2 Bouw gestart

Naast de verleende bouwvergunningen geeft ook het aantal nieuwbouwwoningen waarvan de bouw is gestart een beeld van de aankomende woningbouwproductie op de korte termijn. Deze gegevens komen, net als de vergunningen, uit de BAG. De cijfers over bouw gestart lijken tot nu toe een onderschatting van de productie op te leveren. Bij een gemiddelde bouwtijd van één jaar zijn de opgeleverde woningen in 2016-2024, gestart in de periode 2015-2023. Het aantal woningen bouw gestart was in Noord-Holland 2015-2023 ongeveer 95 duizend, het aantal nieuwbouwwoningen was 115 duizend. Dat is een verhouding van ongeveer 121 procent. Dit verschil komt waarschijnlijk vooral doordat nog niet alle gemeenten bouw gestart goed bijhielden in de BAG.

Sinds het voorjaar van 2024 neemt het aantal woningen waarvan de bouw is gestart in Noord-Holland sterk toe. In mei 2024 lag het niveau rond de 6,5 duizend woningen per jaar. Sindsdien is een duidelijk stijgende trend zichtbaar die waarschijnlijk samenhangt met de toename van vergunde nieuwbouw in 2023. Aan het eind van het derde kwartaal 2025 ligt het jaartotaal op 18,6 duizend woningen.

Figuur 5.3: Noord-Holland: Bouw gestart 2015-2024

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Bouw gestart	10.226	12.735	11.786	8.707	13.442	12.433	8.629	12.322

Figuur 5.4: Noord-Holland: Bouw gestart 2017-3e kwartaal 2025 (lopend jaartotaal per maand)



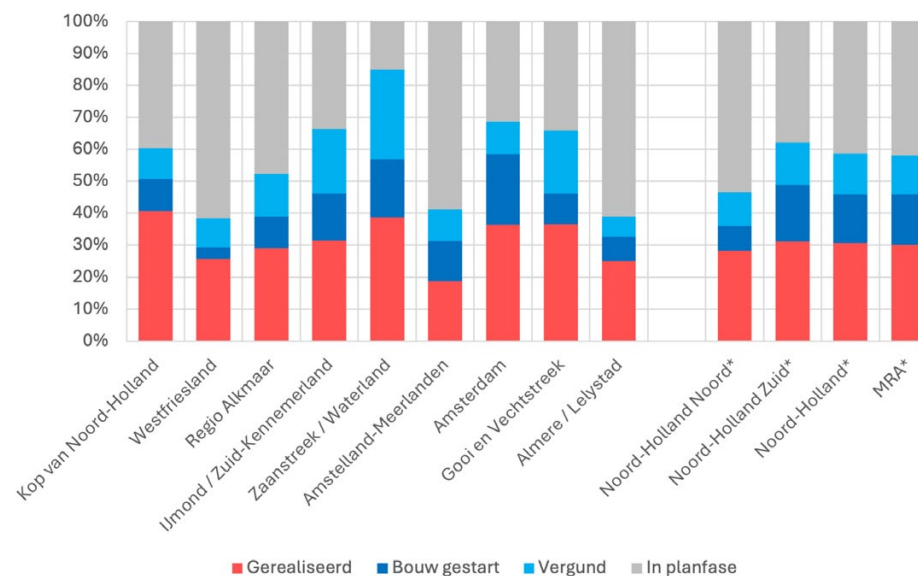
Bron: CBS

5.3 Bouwpijplijn

Het CBS publiceert sinds enige tijd ook cijfers over de zogenoemde bouwpijplijn. Dit zijn nieuwbouwwoningen die op het moment van meten zijn vergund of gestart en nog niet zijn opgeleverd. Aan het eind van het derde kwartaal 2025 was in Noord-Holland Noord, inclusief ophoging, 28 procent van de totale woondealopgave 2022 t/m 2030 gerealiseerd. Daarnaast was bij circa 7,8 duizend woningen de bouw gestart of een bouwvergunning verleend. Zo'n 53 procent van de woningen die tot en met 2030 moeten worden gebouwd zit nog in de planfase voor vergunningverlening. In Noord-Holland Zuid is het beeld gunstiger. Hier is 31 procent van de opgave gerealiseerd en lag ook het aandeel woningen vergund of bouw gestart hoger. In deze regio zit rond de 38 procent van de te realiseren woningen nog in de planfase.

Op regionaal niveau valt op dat de voortgang vooral achterblijft in de regio's Westfriesland, Amstelland-Meerlanden en Almere/Lelystad. Deze regio's lopen niet alleen achter in realisatie, maar hebben ook relatief weinig woningen die al zijn vergund of waarvan de bouw is gestart. In Zaanstreek-Waterland is de voortgang het grootst: hier zit nog maar 15 procent van de tot en met 2030 te bouwen woningen in de planfase.

Figuur 5.5: Woondeal per regio stand 3e kwartaal 2025: % Realisatie, vergund, gestart t.o.v. woondealopgave 2022 t/m 2030



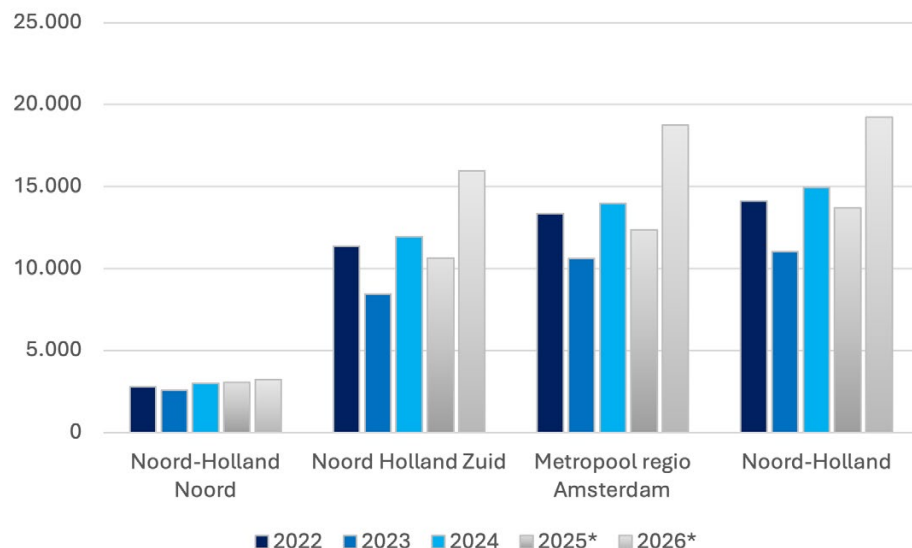
Bron: CBS * = Inclusief ophoging woondeal

5.4 Verwachte woningbouwproductie

Op basis van bouw gestart en vergunde nieuwbouw is een inschatting te maken van de nieuwbouwproductie op de korte termijn. Voor 2025 wordt, inclusief de al gerealiseerde nieuwbouw in de eerste drie kwartalen, in Noord-Holland een niveau verwacht van 13-14 duizend nieuwbouwwoningen.

Voor 2026 is de verwachting, op basis van bouw gestart en vergunde nieuwbouw, dat de nieuwbouwproductie gaat stijgen naar boven de 3 duizend woningen in Noord-Holland Noord en rond de 16 duizend woningen in Noord-Holland Zuid. Daarmee komt de totale verwachte nieuwbouwproductie in Noord-Holland in 2026 uit op ongeveer 19 duizend woningen. Als dit aantal wordt gehaald, ligt de realisatie inclusief toevoegingen door bijvoorbeeld splitsing, verbouw en transformatie in 2026 rond de woondealopgave.

Figuur 5.6: Nieuwbouw 2022-2024 en verwachte nieuwbouw 2025-2026 o.b.v. bouw gestart en vergunde nieuwbouw



Bron: CBS/PNH * = Verwachting



6 Demografische ontwikkelingen en het woningtekort

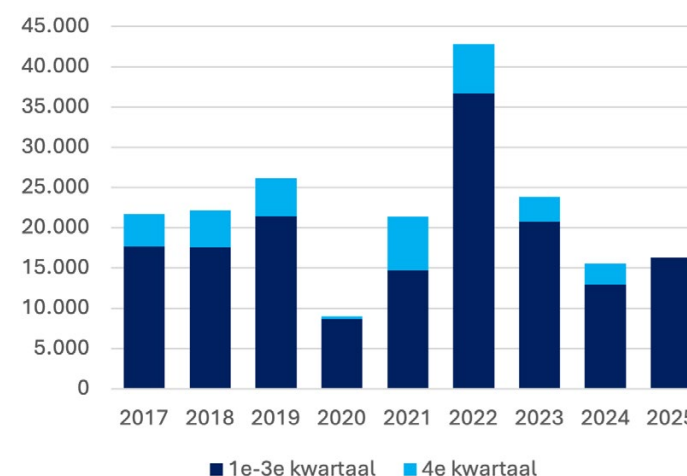
Dit hoofdstuk beschrijft de demografische ontwikkelingen in Noord-Holland in relatie tot de groei van de woningvoorraad. Daarnaast bevat dit hoofdstuk de ontwikkeling van het woningtekort en het aantal woningen dat nodig is om het woningtekort terug te dringen naar het gewenste niveau.

6.1 Bevolkings- en huishoudensgroei

In 2022 kende Nederland een uitzonderlijk hoge bevolkingsgroei. Dit was deels het gevolg van de instroom van vluchtelingen uit Oekraïne, maar ook het overige migratiesaldo uit het buitenland was hoog. In totaal groeide de bevolking in Nederland in 2022 met 221 duizend inwoners. In 2023 was de nationale bevolkingsgroei lager en kwam uit op 132 duizend inwoners. Historisch gezien was de groei in 2023 nog steeds hoog. Behalve in 2021 en 2022 kende Nederland alleen in de jaren zestig en zeventig een hogere bevolkingsgroei.

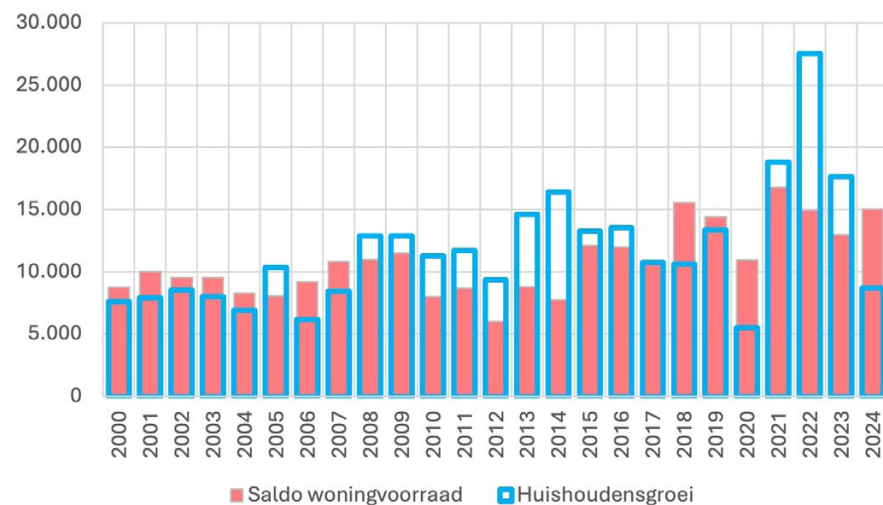
Van 2017 tot en met 2019 lag de bevolkingsgroei in Noord-Holland in de eerste drie kwartalen rond de 20 duizend inwoners. Tijdens de coronapandemie was de bevolkingsgroei tijdelijk lager, vooral in 2020. Ook in Noord-Holland was de bevolkingsgroei in 2022 erg hoog. Sindsdien is de bevolkingsgroei gedaald en kwam in de eerste drie kwartalen van 2025 uit rond de 16 duizend inwoners.

Figuur 6.1: Bevolkingsontwikkeling in Noord-Holland 2017-2025



Hoge bevolkingsgroei gaat samen met een sterke toename van het aantal huishoudens. Figuur 6.2 toont voor Noord-Holland per jaar de groei van het aantal huishoudens en het saldo woningvoorraad. Tussen 2000 en 2007 groeide de woningvoorraad, met uitzondering van 2005, sneller dan het aantal huishoudens. Van 2008 tot en met 2017 was dit andersom, terwijl de periode 2018-2020 opnieuw een snellere groei van de woningvoorraad liet zien. In 2021 tot en met 2023 lag de huishoudensgroei op een historisch gezien hoog niveau. In deze jaren was de huishoudensgroei 64 duizend huishoudens, tegenover een toename van slechts 45 duizend woningen, een verschil van 19 duizend. In 2024 was het saldo woningvoorraad in Noord-Holland 15 duizend woningen en groeide het aantal huishoudens met 8,7 duizend. Daardoor is het woningtekort in de loop van 2024 gedaald.

Figuur 6.2: Huishoudensgroei en saldo woningvoorraad in Noord-Holland 2000-2024*



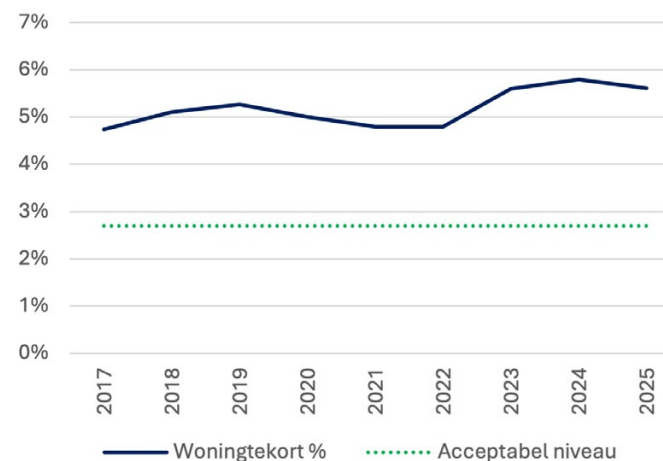
Bron: CBS* Inclusief correcties voor invoering BAG en trendbreuken huishoudensstatistiek

6.2 Woningtekort

Het woningtekort in Nederland piekte na de Tweede Wereldoorlog tot de jaren zestig met percentages boven de 10 procent en lag hierna lange tijd rond de 1 tot 3 procent. Momenteel is het landelijke tekort ongeveer 400 duizend woningen; 4,9 procent van de woningvoorraad. In steden als Amsterdam is het tekort vaak hoger dan in de meer landelijke gebieden, zoals gemeenten in de Kop van Noord-Holland.

Figuur 6.3 bevat de ontwikkeling van het woningtekort in Noord-Holland sinds 2017. Het woningtekort steeg in de periode 2017 tot 2019. In de jaren 2020 tot 2022 daalde het tekort. Dit kwam vooral door de lagere huishoudensgroei tijdens de coronapandemie. In 2023 nam het tekort sterk toe naar 5,6 procent, gevolgd door een lichte stijging naar 5,8 procent in 2024. In 2025 is het tekort in Noord-Holland gedaald naar 79,7 duizend woningen, 5,6 procent van de woningvoorraad. Absoluut en relatief is het tekort het hoogst in de gemeente Amsterdam, zie figuur 6.4. Vanwege betrouwbaarheidsmarges is het woningtekort alleen op regionaal niveau beschikbaar

Figuur 6.3: Woningtekort % in Noord-Holland



Bron: ABF/PNH

Figuur 6.4: Woningtekort in 2025

	Woningvoorraad 2025	Woningtekort begin 2025	Woningtekort begin 2025 %	Acceptabel niveau	Terugdringen woningtekort
Kop van Noord-Holland	79.500	3.700	4,7%	2,0%	+2.100
Westfriesland	97.000	3.900	4,0%	2,0%	+2.000
Regio Alkmaar	142.500	5.100	3,6%	2,0%	+2.300
IJmond/Zuid-Kennemerland	184.000	7.000	3,8%	2,0%	+3.300
Zaanstreek-Waterland	155.700	6.100	3,9%	2,0%	+3.000
Amstelland en Meerlanden	161.700	9.300	5,8%	2,0%	+6.100
Amsterdam	486.800	39.700	8,2%	4,0%	+20.200
Gooi & Vechtstreek	112.900	4.900	4,3%	2,0%	+2.600
Almere/Lelystad	130.100	9.100	7,0%	2,0%	+6.500
Noord-Holland Noord	319.000	12.700	4,0%	2,0%	+6.400
Noord-Holland Zuid	1.101.100	67.000	6,1%	2,9%	+35.200
Noord-Holland	1.420.100	79.700	5,6%	2,7%	+41.600
MRA	1.231.200	76.100	6,2%	2,8%	+41.700

Bron: PNH

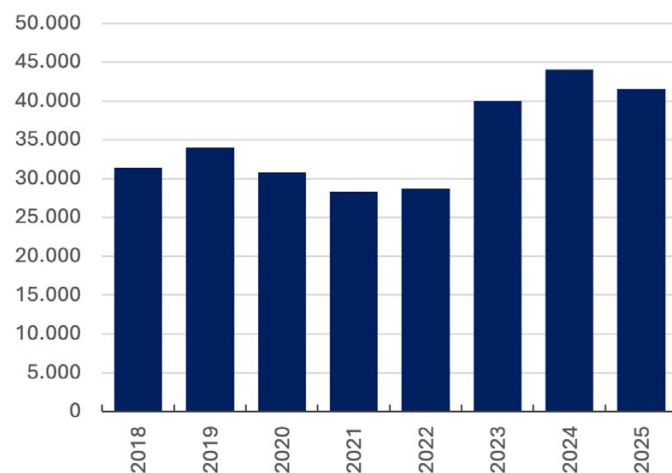
Te veel aanbod van woningen, een situatie van een woningoverschot, kan voor negatieve effecten zorgen, zoals leegstand en risico op achterstallig onderhoud. Te weinig aanbod leidt tot meer onvrijwillige woningdelers, langere wachttijden voor sociale huur, oververhitting van de markt voor koopwoningen en mogelijk een prijsopdrijvend effect. Een klein woningtekort is het beste voor een goed functionerende woningmarkt.

Sinds de jaren negentig geldt nationaal een streeftekort voor woningen van rond de 2 procent dat volgens het toenmalige ministerie van VROM samenging met een relatief stabiele marktsituatie. In de evaluatie van het woningtekort door het Rijk in 2024 is dit streeftekort nogmaals bekrachtigd. Deze evaluatie bevat ook een uitgebreide toelichting op de methodiek. Op basis van het verleden vormt in Noord-Holland een woningtekort van rond de 2,7 procent (4 procent in Amsterdam en 2 procent in de rest van de provincie) een acceptabel niveau dat samengaat met een redelijk ontspannen woningmarkt.

Cruciaal is dat voor het woningtekort alleen getalsmatig wordt gekeken of een huishouden met een woonwens een woning heeft. Het getal zegt niets over het feit of mensen te duur of te klein wonen of bijvoorbeeld een verhuishwens van een huur- naar een koopwoning hebben. In figuur 6.4 en 6.5 is uitgewerkt hoeveel extra woningen nodig zijn om uit te komen op een acceptabel niveau. Bij het woningtekort 2025 gaat het in Noord-Holland om 41,6 duizend woningen. Dat is ongeveer 2,5 duizend woningen minder dan in 2024. Voor het terugdringen van het woningtekort tot een acceptabel niveau zijn, boven op de verwachte huishoudensgroei, in de periode 2025 t/m 2030 jaarlijks bijna 7 duizend woningen nodig.

De woondeelopgave bestaat voor het grootste deel uit het huisvesten van toekomstige nieuwe huishoudens. Daarnaast is het inlopen van het woningtekort onderdeel van de woondeelopgave. Ongeveer 1/3 van de woondeelopgave is bestemd voor het terugdringen van het woningtekort. Bij de huidige demografische inzichten zijn, bij volledige realisatie van de woondeals, eind 2030 voldoende woningen gebouwd voor alle nieuwe huishoudens en is het woningtekort gedaald naar een acceptabel niveau. Dit is beschreven in de Bevolkingsprognose Noord-Holland 2025-2050.

Figuur 6.5: Aantal woningen nodig voor terugdringen woningtekort naar acceptabel niveau in Noord-Holland



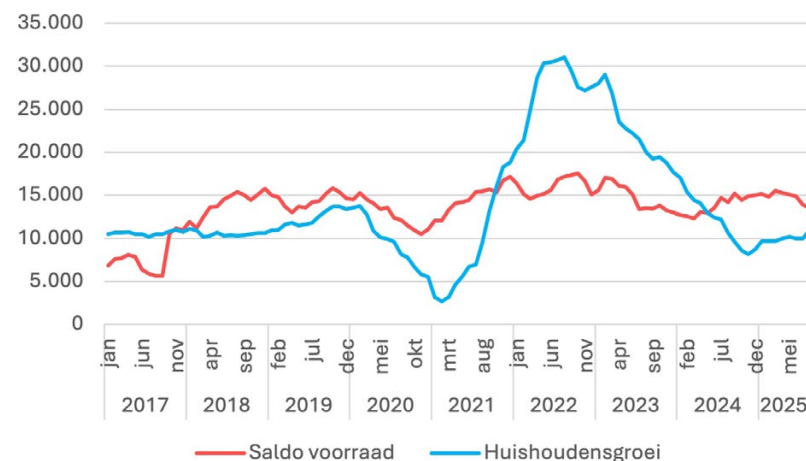
Bron: ABF/PNH

6.3 Huishoudensgroei en saldo woningvoorraad

De ontwikkeling van het woningtekort wordt vooral bepaald door de huishoudensgroei en de groei van de woningvoorraad. In de periode 2018-2021 groeide de woningvoorraad sneller dan het aantal huishoudens, waardoor het woningtekort afnam, vooral tijdens de coronapandemie. Vanaf 2022 tot medio 2024 was de situatie omgekeerd: de huishoudensgroei was hoger dan het saldo woningvoorraad, met een duidelijke piek in 2022. Hierdoor liep het woningtekort op. Sinds medio 2024 groeit de woningvoorraad opnieuw sneller dan het aantal huishoudens. In heel 2024 nam het aantal huishoudens in Noord-Holland toe met 8,7 duizend en groeide de woningvoorraad met 15 duizend woningen.

Eind derde kwartaal 2025 worden in Noord-Holland voldoende woningen gebouwd om nieuwe huishoudens te huisvesten, waardoor het woningtekort beperkt daalt. Het saldo woningvoorraad is 12,6 duizend woningen per jaar, terwijl de huishoudensgroei rond de 11,4 duizend ligt. Het huidige bouwtempo is wel lager dan de woondeelopgave en daarmee onvoldoende om in 2030 het woningtekort terug te brengen naar een acceptabel niveau.

Figuur 6.6: Noord-Holland: Saldo voorraad en huishoudensgroei 2017-3e kwartaal 2025 (lopend jaartotaal per maand)



Bron: CBS* = Inschatting



7 Plancapaciteit

Gezamenlijk hebben de Noord-Hollandse gemeenten voor de periode 2025-2050 een bruto plancapaciteit van 398,9 duizend 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 6,6 duizend woningen gesloopt (voor vervanging). In totaal resteert daardoor in Noord-Holland een netto plancapaciteit van 392,3 duizend woningen.

In figuur 7.1 zijn deze gegevens per regio weergegeven. De gegevens voor sloop zijn niet compleet. Jaarlijks worden 2 à 3 duizend woningen gesloopt of onttrokken aan de woningvoorraad. Deze zijn niet allemaal opgenomen in de plancapaciteit. De openbare woningbouwplannen staan afgebeeld in figuur 7.14.

Figuur 7.1: Plancapaciteit in 2025-2050

	Bruto	Sloop	Netto
Kop van Noord-Holland	14.200	500	13.700
Westfriesland	23.000	300	22.700
Regio Alkmaar	27.800	0	27.800
IJmond/Zuid-Kennemerland	34.500	3.400	31.100
Zaanstreek-Waterland	38.900	1.800	37.100
Amstelland-Meerlanden	57.000	300	56.700
Amsterdam (gemeente)	192.600	0	192.600
Gooi en Vechtstreek	10.900	300	10.600
Almere/Lelystad	82.000	100	81.900
Noord-Holland Noord	65.000	800	64.200
Noord-Holland Zuid	333.900	5.800	328.100
Noord-Holland	398.900	6.600	392.300
MRA	415.900	5.900	410.000

Bron: RIGO

7.1 Planstatus

Figuur 7.2 specificeert de bruto plancapaciteit naar planstatus (zie hoofdstuk 2 voor de definities). Het hebben van voldoende harde plancapaciteit is essentieel om op korte termijn tot voldoende productie te komen en zo te voldoen aan de woningbouwopgave. De provincie stimuleert gemeenten daarom om jaarlijks voldoende zachte plannen hard te maken en zo een continue bouwstroom mogelijk te maken. De bruto harde plancapaciteit ligt in Noord-Holland momenteel op 129,8 duizend woningen, waarvan 100,2 duizend woningen gepland zijn t/m 2030.

Figuur 7.2: Bruto plancapaciteit in 2025-2050 naar planstatus

	Hard: Onherroepelijk of vastgesteld	Zacht: Vorbereiding	Zacht: Potentieel	Zacht: Onbekend	Bruto
Kop van Noord-Holland	3.400	6.400	4.400	0	14.200
Westfriesland	3.200	8.600	10.300	1.000	23.100
Regio Alkmaar	6.800	7.200	13.900	0	27.900
IJmond/Zuid-Kennemerland	5.200	20.300	8.900	0	34.400
Zaanstreek-Waterland	15.400	12.900	10.100	500	38.900
Amstelland-Meerlanden	20.500	18.700	17.200	600	57.000
Amsterdam (gemeente)*	70.100	30.100	92.300	0	192.500
Gooi en Vechtstreek	5.200	2.800	2.700	300	11.000
Almere/Lelystad	12.700	9.200	46.000	14.100	82.000
Noord-Holland Noord	13.400	22.200	28.600	1.000	65.200
Noord-Holland Zuid	116.400	84.800	131.200	1.400	333.800
Noord-Holland	129.800	107.000	159.800	2.400	399.000
MRA	129.100	94.000	177.200	15.500	415.800

Bron: RIGO

7.2 Fasering

Aan gemeenten is gevraagd aan te geven in welk jaar de in de monitor geregistreerde capaciteit naar verwachting wordt opgeleverd. Dit geeft een indicatie van de fasering van de productie. De gegevens over fasering zijn geen exacte voorspelling van de verwachte bouwproductie. De vraag aan gemeenten is namelijk niet om de nieuwbouw te voorspellen, maar om de beschikbare capaciteit te faseren. Oplevering kan eerder of later plaatsvinden dan geraamd, of een plan kan uiteindelijk vervallen. Daarnaast ontbreekt opgeleverde nieuwbouw soms in de monitor, bijvoorbeeld bij projecten die snel van plan naar uitvoering gaan, zoals kleine binnenstedelijke plannen of transformaties.

Figuur 7.3 toont de plancapaciteit naar fasering. De inventarisatie van plancapaciteit laat zien dat niet alle gemeenten even ver vooruitplannen. Zo ontbreken bij sommige gemeenten plannen voor de periode vanaf 2040 en in meerdere regio's zijn slechts beperkte 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 of pand is niet altijd ver van tevoren bekend. Ook zoeken vooral kleinere gemeenten voor een dergelijke lange termijn soms minder actief naar nieuwe woningbouwlocaties.

Figuur 7.3: Bruto plancapaciteit in 2025-2050 naar fasering

	2025 t/m 2030	2031 t/m 2040	2041-2050	Oplevering onbekend	Bruto
Kop van Noord-Holland	8.900	3.900	800	600	14.200
Westfriesland	10.600	8.700	0	3.800	23.100
Regio Alkmaar	18.400	8.700	700	0	27.800
IJmond/Zuid-Kennemerland	18.700	12.400	1.500	1.900	34.500
Zaanstreek-Waterland	20.800	13.900	1.600	2.600	38.900
Amstelland-Meerlanden	26.600	19.200	4.000	7.100	56.900
Amsterdam (gemeente)	71.400	34.000	2.200	85.000	192.600
Gooi en Vechtstreek	7.200	0	0	3.700	10.900
Almere/Lelystad	22.000	43.300	16.700	0	82.000
Noord-Holland Noord	37.900	21.300	1.500	4.400	65.100
Noord-Holland Zuid	144.700	79.500	9.300	100.300	333.800
Noord-Holland	182.600	100.800	10.800	104.700	398.900
MRA	166.700	122.800	26.000	100.300	415.800

Bron: RIGO

7.3 Plan capaciteit t.o.v. woondealopgave: Aantallen

De resterende woondealopgave in Noord-Holland in de periode 2025 t/m 2030 is, inclusief de opgelopen achterstand, 143,1 duizend woningen. Daartegenover staat een harde en zachte plan capaciteit van 182,8 duizend woningen met geplande oplevering 2025 t/m 2030. De geplande plan capaciteit is daarmee 128 procent van de resterende opgave. Op basis van een door de provincie begin 2025 uitgevoerde haalbaarheidsanalyse is de verwachting dat hoogstens 120 duizend van de 182,2 duizend geplande woningen daadwerkelijk tijdig worden gerealiseerd.

In Westfriesland, Regio Alkmaar en Amstelland-Meerlanden is de verhouding relatief krap, minder dan 130 procent. In Almere/Lelystad is de gefaseerde plan capaciteit onvoldoende om de resterende woondealopgave te halen. In de overige Noord-Hollandse regio's zijn op papier voldoende potentiële woningbouwplannen om de woondealopgave te realiseren en vertraging op te vangen. Dit betreft de verhouding tussen 100 en 130 procent. Zoals eerder geconstateerd, ligt het bouwtempo op dit moment te laag om de resterende opgave daadwerkelijk te realiseren.

Figuur 7.4: Bruto plancapaciteit 2025 t/m 2030 hard/zacht t.o.v. resterende woondealopgave

	Hard 2025 t/m 2030	Zacht 2025 t/m 2030	Bruto 2025 t/m 2030	Resterende opgave 2025 t/m 2030	Verschil	% Totaal	% Hard
Kop van Noord-Holland	3.000	6.000	9.000	5.100	3.900	176%	59%
Westfriesland	2.800	7.800	10.600	10.000	600	106%	28%
Regio Alkmaar	6.800	11.600	18.400	15.100	3.300	122%	45%
IJmond/Zuid-Kennemerland	4.900	13.800	18.700	13.200	5.500	142%	37%
Zaanstreek-Waterland	12.400	8.400	20.800	11.200	9.600	186%	111%
Amstelland-Meerlanden	14.100	12.500	26.600	25.500	1.100	104%	55%
Amsterdam (gemeente)*	52.000	19.400	71.400	50.700	20.700	141%	103%
Gooi en Vechtstreek	4.200	3.100	7.300	4.800	2.500	152%	88%
Almere/Lelystad	6.800	15.200	22.000	24.700	-2.700	89%	28%
Noord-Holland Noord*	12.600	25.400	38.000	32.700	7.800	116%	39%
Noord-Holland Zuid*	87.600	57.200	144.800	110.400	39.400	131%	79%
Noord-Holland*	100.200	82.600	182.800	143.100	47.200	128%	70%
MRA*	94.400	72.400	166.800	135.200	36.700	123%	70%

Bron: RIGO * = Inclusief ophoging woondeal

7.4 Plancapaciteit t.o.v. woondealopgave: Betaalbaarheid

In figuren 7.5-7.7 is de opgave voor de periode 2025 t/m 2030 per betaalbaarheidscategorie de woondealopgave vergeleken met de beschikbare plancapaciteit. Deze opgave is exclusief de opgelopen achterstand, omdat lang niet van alle gerealiseerde woningen de betaalbaarheids-categorie bekend is. De resterende opgave voor betaalbaarheid inclusief achterstand is daardoor niet te berekenen.

- Bij sociale huurwoningen (huur <900 euro per maand) zijn in de Regio Alkmaar vooralsnog 500 woningen te weinig gepland om de woondealopgave voor 2025 t/m 2030 te kunnen halen. De Regio Alkmaar heeft wel nog vrij veel plannen waarvan de betaalbaarheid onbekend is, zie figuur 7.6, waardoor het misschien mogelijk is om dit tekort op te vangen. Alle andere regio's hebben potentieel voldoende sociale huurwoningen gepland om de woondealopgave te kunnen halen.
- Voor middenhuur (huur 900-1.185 euro per maand) ligt de beschikbare plancapaciteit in veel regio's onder de woondealopgave voor 2025 t/m 2030. Alleen de Kop van Noord-

Holland, de Regio Alkmaar en de gemeente Amsterdam hebben potentieel voldoende plannen voor middenhuur.

- Wat betreft betaalbare koop tot 405 duizend euro is in Amsterdam, Regio Alkmaar en in mindere mate in Almere/Lelystad de plancapaciteit lager dan de woondealopgave voor 2025 t/m 2030. Van de betaalbare koopwoningen hebben in Noord-Holland 3,7 duizend woningen met een verwachte oplevering in de woondealperiode een koopprijs onder de 285 duizend euro.

Het hebben van voldoende plannen biedt geen garantie op het realiseren van de betaalbaarheidsdoelen. Betaalbare woningen zijn vaak verspreid over de totale planvoorraad. Zolang de algehele bouwproductie achterblijft, zal ook de realisatie van betaalbare woningen achterblijven. Dit nog los van de huidige achterstand in meerdere regio's. Dit vraagt om nadere uitwerking in de gemeentelijke volkshuisvestingsprogramma's.

Figuur 7.5: Woondealopgave voor 2025 t/m 2030 naar huur- koopklasse per regio

	Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop	Overig + onbekend	Bruto 2025 t/m 2030
Kop van Noord-Holland	1.500	300	1.600	1.800	5.200
Westfriesland	2.500	600	2.600	3.000	8.700
Regio Alkmaar	4.100	900	4.300	4.800	14.100
IJmond/Zuid-Kennemerland	3.800	3.400	1.100	4.300	12.600
Zaanstreek-Waterland	3.400	3.100	1.000	3.900	11.400
Amstelland-Meerlanden	6.300	5.700	1.900	7.100	21.000
Amsterdam (gemeente)	14.800	13.300	4.400	16.800	49.300
Gooi en Vechtstreek	1.400	1.300	400	1.600	4.700
Almere/Lelystad	6.300	4.500	3.100	7.200	21.100
Noord-Holland Noord*	8.600	1.900	9.000	10.200	29.700
Noord-Holland Zuid*	30.700	27.600	9.200	34.700	102.200
Noord-Holland*	39.300	29.700	18.000	45.000	132.000
MRA*	37.000	32.100	12.300	41.900	123.300

Bron: RIGO * = Inclusief opfokking woondeal

Figuur 7.6: Plan capaciteit 2025 t/m 2030 per regio naar huur- koopklasse per regio

	Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop	Overig + onbekend	Bruto 2025 t/m 2030
Kop van Noord-Holland	2.800	500	2.000	3.600	8.900
Westfriesland	2.800	400	3.000	4.400	10.600
Regio Alkmaar	3.600	900	2.900	11.000	18.400
IJmond/Zuid-Kennemerland	7.400	2.100	2.100	7.100	18.700
Zaanstreek-Waterland	7.100	1.900	1.200	10.500	20.700
Amstelland-Meerlanden	7.500	3.800	3.000	12.200	26.500
Amsterdam (gemeente)	25.000	21.700	2.000	22.600	71.300
Gooi en Vechtstreek	2.400	1.100	500	3.300	7.300
Almere/Lelystad	7.700	3.000	2.800	8.500	22.000
Noord-Holland Noord	9.200	1.800	7.900	19.000	37.900
Noord-Holland Zuid	49.400	30.600	8.800	55.700	144.500
Noord-Holland	58.600	32.400	16.700	74.700	182.400
MRA	57.100	33.600	11.600	64.200	166.500

Bron: RIGO

Figuur 7.7: Plancapaciteit t.o.v. opgave voor 2025 t/m 2030 naar huur- koopklasse per regio

	Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop	Overig + onbekend	Bruto 2025 t/m 2030
Kop van Noord-Holland	+1.300	+200	+400	+1.800	+3.700
Westfriesland	+300	-200	+400	+1.400	+1.900
Regio Alkmaar	-500	0	-1.400	+6.200	+4.300
IJmond/Zuid-Kennemerland	+3.600	-1.300	+1.000	+2.800	+6.100
Zaanstreek-Waterland	+3.700	-1.200	+200	+6.600	+9.300
Amstelland-Meerlanden	+1.200	-1.900	+1.100	+5.100	+5.500
Amsterdam (gemeente)	+10.200	+8.400	-2.400	+5.800	+22.000
Gooi en Vechtstreek	+1.000	-200	+100	+1.700	+2.600
Almere/Lelystad	+1.400	-1.500	-300	+1.300	+900
Noord-Holland Noord*	+600	-100	-1.100	+8.800	+8.200
Noord-Holland Zuid*	+18.700	+3.000	-400	+21.000	+42.300
Noord-Holland*	+19.300	+2.700	-1.300	+29.700	+50.400
MRA*	+20.100	+1.500	-700	+22.300	+43.200

Bron: RIGO * = Inclusief ophoging woondeal

Figuur 7.8 geeft een relatief beeld van de verschillende betaalbaarheidscategorieën in de plancapaciteit. Van de in Noord-Holland Noord geplande woningen in de periode 2025 t/m 2030 is 24 procent een sociale huurwoning. In Noord-Holland Zuid is dat 34 procent. Het aandeel betaalbare koopwoningen is duidelijk hoger in Noord-Holland Noord, terwijl in Noord-Holland Zuid het aandeel middenhuur hoger ligt. De regio's Alkmaar en Zaanstreek-Waterland hebben relatief veel plannen waarvan de betaalbaarheid nog niet bekend is.

Figuur 7.8: Plancapaciteit 2025 t/m 2030 aandeel naar huur- koopklasse per regio

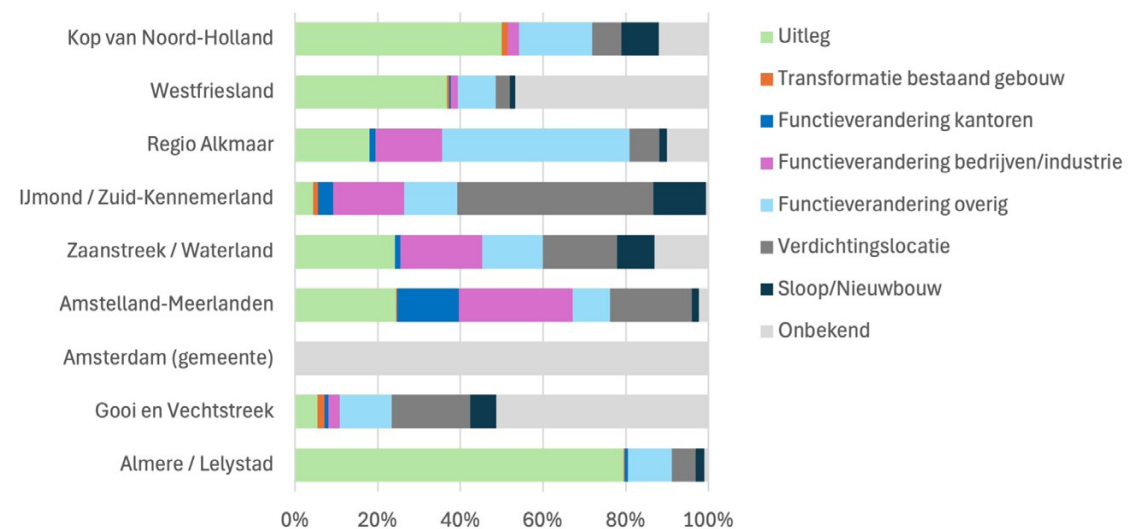
	% Sociale huur	% Middenhuur	% Betaalbare koop	% Overig	% Onbekend
Kop van Noord-Holland	31%	6%	22%	26%	15%
Westfriesland	26%	4%	28%	31%	10%
Regio Alkmaar	20%	5%	16%	22%	38%
IJmond/Zuid-Kennemerland	40%	11%	11%	25%	13%
Zaanstreek-Waterland	34%	9%	6%	21%	30%
Amstelland-Meerlanden	28%	14%	11%	40%	6%
Amsterdam (gemeente)	35%	30%	3%	12%	19%
Gooi en Vechtstreek	33%	15%	7%	32%	14%
Almere/Lelystad	35%	14%	13%	35%	4%
Noord-Holland Noord	24%	5%	21%	26%	25%
Noord-Holland Zuid	34%	21%	6%	21%	17%
Noord-Holland	32%	18%	9%	22%	19%
MRA	34%	20%	7%	23%	16%

Bron: RIGO

7.5 Plantype

Het type woningbouwplan verschilt sterk per regio. De gemeente Amsterdam heeft het plantype niet ingevuld. De regio's Kop van Noord-Holland, Westfriesland en Almere/Lelystad hebben relatief veel uitleglocaties. In de overige regio's ligt het zwaartepunt binnenstedelijk, met plannen voor verdichting, herbestemming van bedrijven of industrie en overige functieverandering. Amstelland-Meerlanden heeft daarnaast een aanzienlijk aandeel plannen voor de functieverandering van kantoren. Tot slot hebben alle regio's plannen voor sloop/nieuwbouw van woningen.

Figuur 7.9: Plancapaciteit 2025-2050 naar plantype



Bron: RIGO

7.6 Knelpunten

Bij het invullen van de plancapaciteit wordt aan gemeenten gevraagd om knelpunten te registreren (zie figuur 7.10). Niet alle gemeenten vullen knelpunten in. In totaal zijn maar voor 40 procent van de bruto plancapaciteit de knelpunten ingevuld. Een aantal gemeenten ontbreekt: Amsterdam, Beverwijk, Medemblik, Schagen en alle gemeenten in de Regio Alkmaar.

Het is lastig te bepalen in hoeverre de gegevens goed worden ingevuld. Het in 2024 toegevoegde knelpunt capaciteit energienetwerk is ingevuld bij 12,1 duizend woningen, terwijl de meest genoemde knelpunten al jaren in de monitor staan. Het advies is om de knelpunten te bespreken in de lokale en (deel)regionale woningbouwoverleggen, zoals de versnellingstafels, zodat duidelijk wordt of de knelpunten overeenkomen met de plannings en praktijkervaringen van stakeholders zoals woningcorporaties, marktpartijen en nutsbedrijven. De meest voorkomende knelpunten, gemeten naar woningbouwaantallen zijn: financiële haalbaarheid, afhankelijkheid van particulier initiatief en infrastructuur. Bij een plan kunnen meerdere knelpunten tegelijk spelen.

Figuur 7.10: Knelpunten in Noord-Holland voorjaar 2025
(Ingevuld bij 40% van de bruto plancapaciteit!)

	Aantal plannen	Aantal woningen
Financiële haalbaarheid	142	39.000
Afhankelijk van particulier initiatief	181	38.800
Aanleg infrastructuur/Ontbrekende ontsluiting	45	32.700
Tekort ambtelijke capaciteit	102	29.400
Bezwaar omwonenden	120	28.200
Samenwerking gemeente en bouwende partijen	37	23.400
Overig milieu (bijvoorbeeld: luchtkwaliteit, geur, externe veiligheid)	59	20.700
Parkeernorm	64	20.000
Geluid (weg, spoor, luchtvaart)	48	17.100
Stikstof	56	16.400
Andere plannen of regelgeving (bv. Provinciale verordening, Bro)	56	15.200
Stijging bouwkosten	61	14.500
Capaciteit energienetwerk	35	12.100
Veranderende gemeentelijke kaders en opvattingen	20	9.000
Afhankelijk planning ander woningbouwproject	16	8.800
Politiek draagvlak (gemeenteraad/gemeentelijk beleid)	44	8.700
Tekort aan bouw-/ontwikkelcapaciteit	21	5.300
Afhandelen uitplaatsing/planschade	20	4.200
Bodemverontreiniging	21	3.900
Gebrek aan marktdruk	3	2.200
Regionale samenwerking tussen gemeenten	7	1.100

Bron: RIGO7.

7.7 Wonen en zorg

Sinds 2025 wordt ook wonen met zorg meegenomen in de meting van de plancapaciteit. Hieronder vallen nultredenwoningen, geclusterde woonvormen en zorggeschikte woningen. De laatste twee categorieën worden door de gemeenten nauwelijks ingevuld: alleen in de regio Zaanstreek-Waterland zijn 100 zorggeschikte woningen opgenomen in de plannen.

Nultredenwoningen maakten al langer deel uit van de monitor plancapaciteit, maar ook hier is de registratie onvolledig. Daardoor geeft de plancapaciteit geen goed beeld van de plannen voor zorghuisvesting. Omdat het onderdeel wonen en zorg een prominente plek krijgt in de Volkshuisvestingsprogramma's, is een verbetering van de kwaliteit van deze gegevens bij de monitoring van de plancapaciteit in 2026 noodzakelijk.

Type	Definitie
Nultredenwoning	Zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk).
Geclusterde woonvorm	Zelfstandige woningen die voldoen aan de definitie voor nultredenwoningen in een geclusterde woonvorm. Daarom moet een ontmoetingsruimte inpandig aanwezig zijn of op loopafstand voor ouderen (bv. ca. 100 m). Voorbeelden van geclusterde woonvormen zijn: hofjeswoningen, serviceflats, aanleunwoningen en seniorenflats.
Zorggeschikte woning	Zelfstandige nultredenwoningen waarin zorg geleverd kan worden voor bewoners volgens de Wet langdurige zorg en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm. De woningen en de gehele woonvorm dienen rolstoelgeschikt te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen.

Figuur 7.11: Plancapaciteit 2025-2050 woningen voor zorghuisvesting

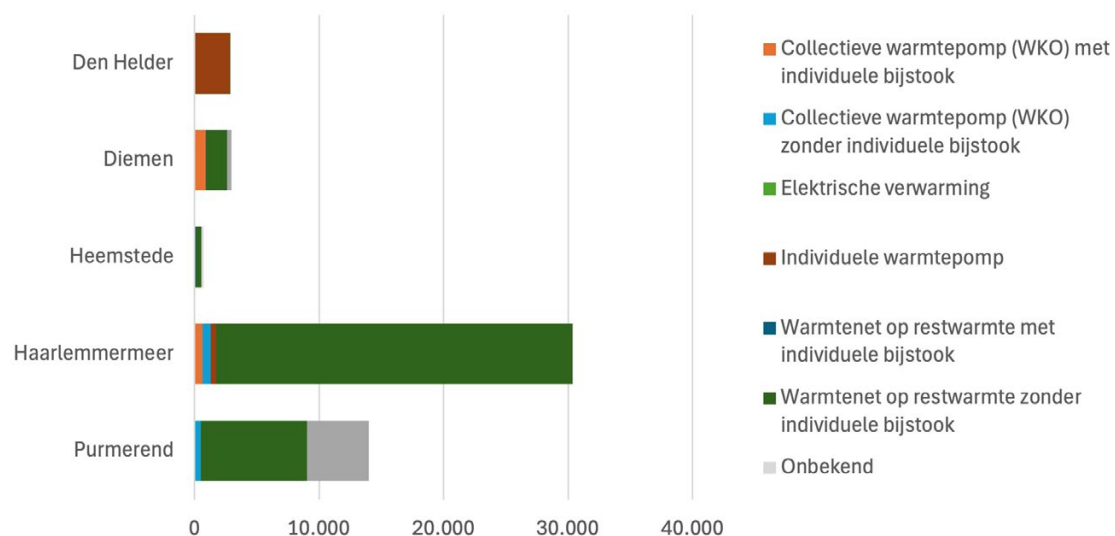
	Nultredenwoningen	Geclusterd	Zorggeschikt
Kop van Noord-Holland	800	0	0
Westfriesland	3.400	0	0
Regio Alkmaar	0	0	0
IJmond/Zuid-Kennemerland	20.400	0	0
Zaanstreek-Waterland	2.700	0	100
Amstelland-Meerlanden	10.000	0	0
Amsterdam (gemeente)	0	0	0
Gooi en Vechtstreek	3.100	0	0
Almere/Lelystad	600	0	0
Noord-Holland Noord	4.200	0	0
Noord-Holland Zuid	36.200	0	100
Noord-Holland	40.400	0	100
MRA	36.800	0	100

Bron: RIGO

7.8 Warmteoplossing

Sinds 2024 bevat de monitor plancapaciteit ook informatie over de warmteoplossing van de geplande woningen. Deze keuze beïnvloedt de toekomstige elektriciteitsvraag en vroegtijdig anticiperen hierop helpt problemen met netcongestie te voorkomen. Veel gemeenten vullen deze informatie niet of nauwelijks in. De gemeenten Den Helder, Diemen, Heemstede, Haarlemmermeer en Purmerend laten zien dat dit wel mogelijk is. In Den Helder is de warmteoplossing voor alle geplande woningen een individuele warmtepomp. Dit geeft per woning een hogere elektriciteitsvraag dan in gemeenten waar veel geplande woningen een aansluiting krijgen op een warmtenet.

Figuur 7.12: Plancapaciteit 2025-2050 naar warmteoplossing



Bron: RIGO

7.9 Overige doelgroepen

De monitor plancapaciteit vraagt gemeenten ook om het aantal woningen te registreren dat valt binnen specifieke doelgroepen:

- PO/CPO/Coöperatie: Woningen die via particulier opdrachtgeverschap/collectief particulier opdrachtgeverschap of door een coöperatie (van bewoners) worden gebouwd.
- Studentenwoningen: Woningen (zelfstandig en onzelfstandig) bestemd 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.
- Tijdelijke woningen: Woningen of verblijfseenheden, gebouwd op een tijdelijke locatie (onthefing omgevingsplan) of getoetst aan het Besluit bouwwerken leefomgeving. Het betreft woningen of verblijfseenheden die maximaal 15 jaar op de betreffende locatie in gebruik zijn als verblijfseenheid.
- Flexwoningen/Contracten: Woningen met een tijdelijk karakter voor de bewoner (maximale woontermijn). Het gaat om woningen die uitdrukkelijk bedoeld zijn voor wonen met een tijdelijk huurcontract.

Figuur 7.13: Bruto plancapaciteit 2025 tot 2050 per categorie

	PO/CPO Coöperatie	Studenten- woningen	Tijdelijke woningen	Flexwoningen/ Contracten
Kop van Noord-Holland	100	0	200	100
Westfriesland	200	0	0	100
Regio Alkmaar	0	0	0	0
IJmond/Zuid- Kennemerland	100	300	100	300
Zaanstreek-Waterland	0	0	600	0
Amstelland-Meerlanden	400	1.000	400	500
Amsterdam (gemeente)	700	1.300	700	0
Gooi en Vechtstreek	400	0	400	400
Almere/Lelystad	1.800	1.800	0	600
Noord-Holland Noord	300	0	200	200
Noord-Holland Zuid	1.600	2.600	2.200	1.200
Noord-Holland	1.900	2.600	2.400	1.400
MRA	3.400	4.400	2.200	1.800

Bron: RIGO

Figuur 7.14: Plancapaciteit voorjaar 2025



Bron: RIGO



8 Financiële ontwikkelingen op de woningmarkt

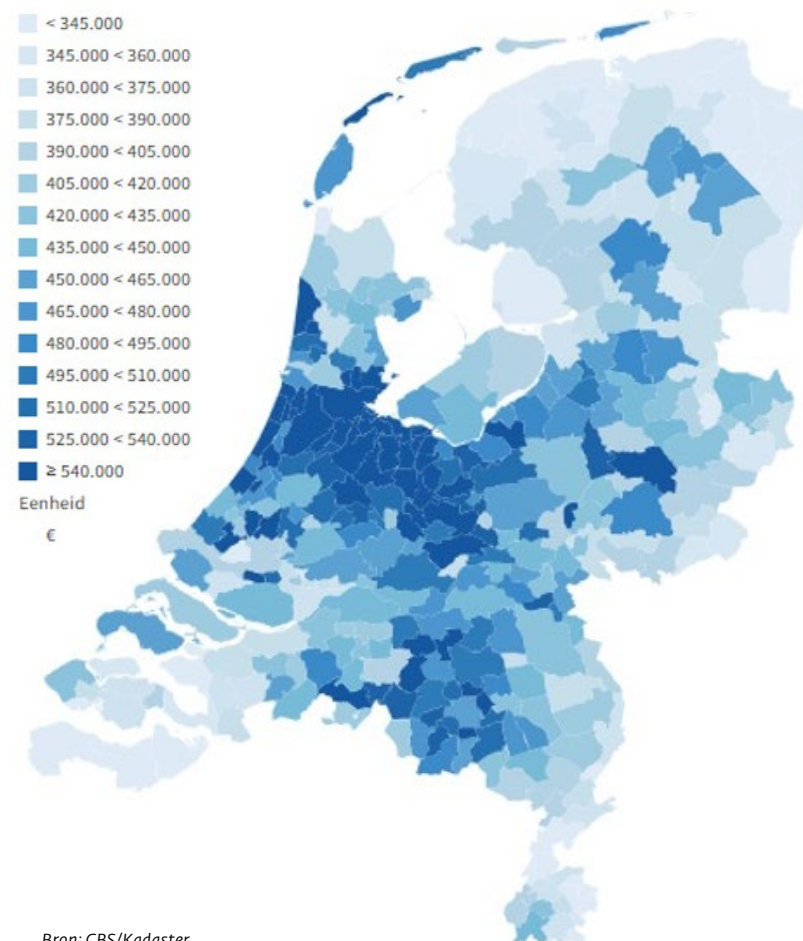
Dit hoofdstuk gaat in op de verkoopprijzen van koopwoningen, het aantal nieuwbouwwoningen dat wordt verkocht en de ontwikkeling van de hypotheekrente. Dit zijn financiële indicatoren op de woningmarkt die invloed hebben op de nieuwbouwproductie.

8.1 Verkoopprijzen

De gemiddelde koopsom van woningen in Noord-Holland is de afgelopen decennia sterk gestegen: van iets meer dan 200 duizend euro in 2000 naar bijna 540 duizend euro in 2022. In 2023 daalde de gemiddelde koopsom voor het eerst sinds 2013 door de gestegen hypotheekrente. In 2024 steeg de koopsom in Noord-Holland naar een recordniveau van gemiddeld 545 duizend euro. In 2024 was de gemiddelde koopsom het hoogst in Noord-Holland en in provincie Utrecht, boven een half miljoen euro. In de provincie Groningen lagen de prijzen met 340 duizend euro het laagst.

De regio's Gooi en Vechtstreek, Zuid-Kennemerland en Amsterdam waren in 2024 de duurste regio's van Nederland. In de regio Gooi en Vechtstreek was binnen Noord-Holland de gemiddelde koopsom met 648 duizend euro het hoogst. De Kop van Noord-Holland had, met een gemiddelde koopsom van 360 duizend euro, het laagste prijsniveau. Alle Noord-Hollandse regio's kenden in 2024 een stijging ten opzichte van 2023. Laren, Bloemendaal en Blaricum waren met een gemiddelde koopsom van ruim 1 miljoen euro de gemeenten met de hoogste prijsniveaus in 2024, niet alleen in Noord-Holland maar ook in Nederland. De gemeente Den Helder had binnen Noord-Holland, met 292 duizend euro, het laagste prijsniveau in 2024.

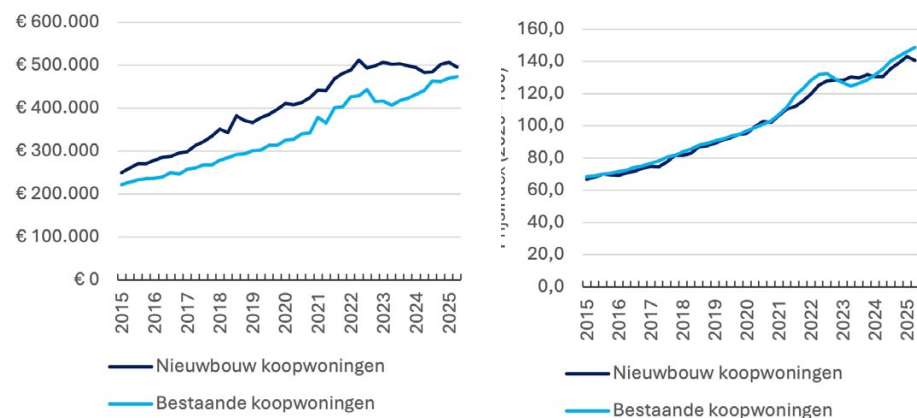
Figuur 8.1: Gemiddelde koopsom in 2024



Bron: CBS/Kadaster

De prijzen van nieuwbouwwoningen zijn in het tweede kwartaal 2025 gemiddeld met 7,8 procent gestegen. Een kwartaal eerder was de prijsstijging nog 9,4 procent. De gemiddelde verkoopwaarde van een nieuwbouwoekkoopwoning bedraagt ruim 495 duizend euro. De prijzen van bestaande koopwoningen stegen met 9,7 procent ten opzichte van een jaar eerder. Dit is het tweede kwartaal op rij dat de prijsstijging afneemt, in het eerste kwartaal 2025 was dit nog 10,9 procent. De prijzen zijn in de laatste zes kwartalen sterker gestegen dan die van nieuwbouwwoningen. In het tweede kwartaal 2025 was de gemiddelde verkoopwaarde van een bestaande koopwoning bijna 473 duizend euro.

Figuur 8.2-8.3: NL: Gemiddelde verkoopprijs en prijsindex (2020=100) koopwoningen 2015-2e kwartaal 2025

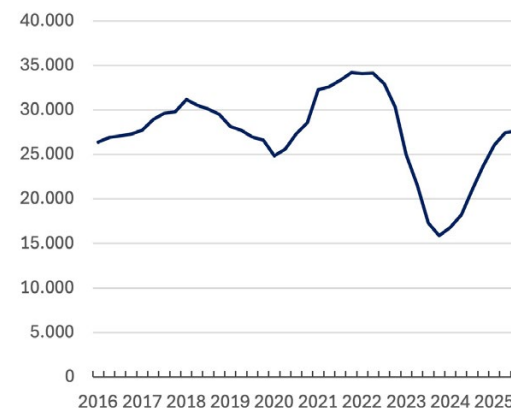


Bron: CBS/Kadaster

8.2 Verkoop van nieuwbouwoekkoopwoningen

In het tweede kwartaal van 2025 steeg het aantal verkochte nieuwbouwoekkoopwoningen in Nederland op jaarbasis naar ruim 27 duizend woningen. De verkoopaantallen voor nieuwbouw zijn gestegen na een periode van daling die liep vanaf het tweede kwartaal 2022 tot en met het derde kwartaal 2023. Een toename in de verkoop van nieuwbouwoekkoopwoningen leidt meestal tot een stijging van het aantal verleende bouwvergunningen.

Figuur 8.4: Nederland: Verkochte nieuwbouwoekkoopwoningen lopend jaartotaal per kwartaal 2016-2e kwartaal 2025

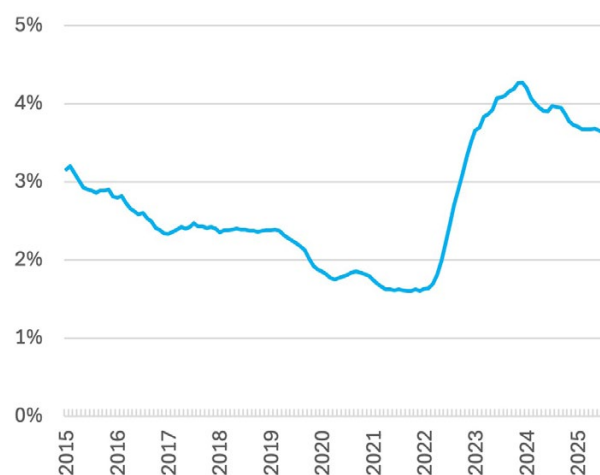


Bron: CBS/Kadaster

8.3 Ontwikkeling hypotheekrente

Begin 2022 steeg, na een lange periode van daling, de gemiddelde hypotheekrente bij nieuwe hypotheekrenten in Nederland. Waar in 2021 bij nieuw afgesloten hypotheekrenten de vastgelegde rente gemiddeld 1,5 procent was, lag deze eind 2023 op 4,3 procent. In juli 2025 is de gemiddelde hypotheekrente gedaald naar 3,6 procent.

Figuur 8.5: Nederland: Gemiddelde rentepercentage per maand bij nieuw afgesloten hypotheekrenten 2016-juli 2025



Bron: DNB

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

Provincie Noord-Holland

Grafische verzorging

The Creative Hub - Canon

Haarlem, december 2025

