

Monitor Woningbouw 2023

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)	13
4. Voortgang Woondeals (aantallen)	17
5. Betaalbaarheid	20
6. Bouwvergunningen en start bouw	26
7. Actuele demografische ontwikkelingen en het woningtekort	30
8. Plancapaciteit	35
9. Plancapaciteit t.o.v. de bouwopgave	42
10. Marktontwikkelingen	46

Samenvatting

In 2022 werden in Noord-Holland 14,4 duizend nieuwbouwwoningen opgeleverd en zijn 4,4 duizend woningen toegevoegd aan de woningvoorraad door transformatie en woningsplitsing. Dit geeft een bruto groei van 18,8 duizend woningen. Aan de woningvoorraad werden 3,7 duizend woningen onttrokken, met name door sloop. De netto groei kwam hiermee uit op 15,1 duizend woningen. De bouwopgave in het eerste jaar van de Woondeals (2023-2030) was een bruto groei van 17,8 duizend woningen. Dit doel is gehaald. Op regionaal niveau had Noord-Holland Noord met een bruto groei van 3,6 duizend woningen een kleine achterstand ten opzichte van de opgave van 3,8 duizend. In Noord-Holland Zuid lag de bruto groei van 15,2 duizend boven de opgave van 14 duizend woningen.

Ondanks hoge groei woningvoorraad in 2022 toename woningtekort

De groei van het aantal huishoudens was in 2022 bijzonder hoog, deels door de komst van vluchtelingen uit Oekraïne, maar ook door overige buitenlandse migratie. Het aantal huishoudens in Noord-Holland nam in 2022 toe met 27,5 duizend, de hoogste jaarlijkse groei sinds de Tweede Wereldoorlog. De groei van de woningvoorraad kon deze toename van de vraag niet bijhouden. Dit betekent dat ondanks het halen van het doel uit de Woondeals het woningtekort met 12 duizend woningen flink is gestegen. De huidige situatie nu is anders dan de periode 2008 tot en met 2018, waarin het woningtekort ook opliep. Toen was vooral de groei van het woningaanbod historisch laag, nu is de groei van de woningvraag veel hoger dan de afgelopen decennia.

Woningbouwplannen: kwantitatief ruim voldoende, tekorten bij betaalbaarheid

Alle gemeenten in Noord-Holland hebben tot 2050 een bruto plancapaciteit (alle geplande te bouwen woningen). De harde plancapaciteit (woningen in een onherroepelijk of vastgesteld bestemmingsplan) ligt op 102 duizend. Noord-Holland heeft absoluut van alle provincies de hoogste harde en zachte plancapaciteit. Voor de resterende Woondealperiode 2023-2030 zijn kwantitatief ruim voldoende woningbouwplannen beschikbaar (241 duizend woningen voor een restopgave van 165 duizend). Hiervan hebben 92 duizend woningen een harde planstatus. Wat betreft betaalbaarheid ligt vooral in Noord-Holland Noord het aantal geplande woningen, waarvan bekend is dat het sociale huur is, lager dan de opgave in de Woondeal. Voor het halen van de opgave is binnen de nog onbekende plancapaciteit een stijging nodig van minimaal 4 duizend sociale huurwoningen.

Korte termijn verwachting: dalende woningbouwproductie en verdere toename woningtekort

Voor de korte termijn is de verwachting dat de woningbouwproductie in Noord-Holland gaat dalen. De bruto groei in 2023 blijft vooralsnog achter bij de opgave uit de Woondeals en het aantal verleende bouwvergunningen daalt. Bij een blijvend hoge vraag loopt het woningtekort hierdoor verder op. De daling in de vergunningverlening zit met name bij koopwoningen met marktpartijen als opdrachtgever. Ook de verkoop van nieuwbouwwoningen is sterk gedaald.



Inleiding

De monitor woningbouw geeft een beeld van de ontwikkeling van de woningvoorraad, demografie, woningbouwplannen en betaalbaarheid in Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam en vergelijkt deze met de geformuleerde beleidsdoelen. De Woondeals waarin tot en met 2030 opgaven zijn vastgelegd voor aantallen woningen en betaalbaarheid spelen hierbij een belangrijke rol. Daarnaast gaat de monitor in op de vraag-aanbodontwikkeling op de korte en lange termijn en de ontwikkeling van het woningtekort.

Leeswijzer

Het eerste hoofdstuk gaat in op de beleidsmatige context en de governancestructuur bij de Woondeals. Hoofdstuk twee bevat een technische toelichting op de gebruikte gegevens en bronnen. Het derde hoofdstuk geeft een beeld van de kwantitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad en in hoofdstuk vier is deze kwantitatieve ontwikkeling afgezet tegen de bouwopgave in de Woondeals. Wat de mogelijkheden zijn voor het monitoren van de betaalbaarheid is beschreven in hoofdstuk vijf. Hoofdstuk zes geeft aan de hand van verleende bouwvergunningen en woningen waarvan de bouw gestart is een beeld van de woningbouwverwachtingen voor de korte termijn. In hoofdstuk zeven staan de demografische ontwikkelingen en de groei van de woningvraag centraal. Hoofdstuk acht geeft inzicht de beschikbare woningbouwplannen. Het een-na-laatste hoofdstuk bevat een analyse van de woningbouwplannen in relatie tot de bouwopgave. Het laatste hoofdstuk beschrijft de actuele prijsontwikkelingen op de woningmarkt en de verkoopcijfers.



1 Beleidsmatige context

De provincie Noord-Holland staat voor een grote opgave om 183,6 duizend woningen te realiseren t/m 2030. De bestuurlijke, randvoorwaardelijke woningbouwafspraken tussen Rijk en provincie Noord-Holland zijn in oktober 2022 vastgesteld. Om in samenwerking met marktpartijen en corporaties de woningbouw te versnellen en voldoende betaalbare woningen te bouwen, zijn de Woondeals hierna geactualiseerd en 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 afspraken gemaakt over o.a. aantallen te bouwen woningen, locaties, betaalbaarheid en het tempo t/m 2030, duurzame en toekomstbestendige woningbouw en de randvoorwaarden die daarvoor vervuld moeten zijn. Alle informatie over het woonbeleid van de provincie is te vinden op de provinciale [website](#).

Met het wetsvoorstel Versterking Regie op de Volkshuisvesting, dat momenteel bij de Raad van State ligt, wil de minister van binnenlandse zaken (BZK) de rol van overheden versterken zodat provincies meer regie krijgen op hoeveel woningen worden gebouwd, waar en voor wie wordt gebouwd en meer grip ontstaat op demogelijkheden voor de versnelling van woningbouw. Met het wetsvoorstel krijgen provincies een stevigere rol op de volkshuisvesting.

Versnellingstafels

In de woondeals zijn ook afspraken gemaakt over het inrichten van versnellingstafels. Het is belangrijk dat overheden, marktpartijen en woningcorporaties samenwerken om de doelstellingen waar te maken en de woningnood zoveel als mogelijk terug te dringen. Dit vereist samenwerking, afstemming en gezamenlijke monitoring. Versnellingstafels moeten ervoor zorgen dat de ambities gerealiseerd kunnen worden door de publieke en private processen op elkaar af te stemmen.

De minister van binnenlandse zaken hecht heel veel waarde aan de versnellingstafels waar de voortgang van de woningproductie, concrete knelpunten over locaties en thema's die in meerdere ontwikkelingen terugkeren worden besproken. De versnellingstafels worden georganiseerd op drie niveaus, naast het lokaal overleg van gemeente, ontwikkelende partijen en woningcorporaties:

- Deelregio's binnen Noord-Holland Noord en de Metropoolregio Amsterdam;
- Woondealregio's: Noord-Holland Noord en Metropoolregio Amsterdam;
- Landelijk.

Hierbij wordt zoveel mogelijk gebruik gemaakt van bestaande overlegstructuren. Het uitgangspunt bij deze gelaagde aanpak is: 'los het op, of schaal het op'. Knelpunten die niet lokaal kunnen worden opgelost, worden opgeschaald naar de deelregionale tafels. Als er op deelregio of woondealregio-niveau geen oplossing mogelijk is, wordt opgeschaald naar de nationale tafel. De landelijke versnellings-tafel is bedoeld voor alle bovenregionale problematiek waar een oplossing voor moet worden gevonden. Dit kan zowel gaan om thematische als om project-specifieke knelpunten waar het Rijk iets in kan betekenen.

De provincie en de kernteams versnelling NHN en MRA helpen de gemeenten bij het organiseren van de deelregionale versnellingstafels. Daarnaast organiseren provincie en kernteams versnelling de versnellingstafels op Woondealregio-niveau.



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 via de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). De ontwikkeling van de woningvoorraad wordt berekend aan de hand van een aantal factoren:

- De woningvoorraad neemt toe door nieuwbouw en overige toevoegingen (zoals transformatie en woningsplitsing) en neemt af door sloop en overige onttrekkingen;
- Ook vinden administratieve correcties plaats die positief of negatief kunnen uitvallen;
- Daarnaast wordt late respons verwerkt. Dit zijn woningmutaties in de BAG die gemeenten te laat doorgeven.

Samen geeft dit de netto ontwikkeling (saldo van) de woningvoorraad. Doorgaans is dit saldo positief, daarom wordt vaak de term netto groei gebruikt. Bij de term bruto groei wordt alleen gekeken naar woningen die zijn toegevoegd aan de woningvoorraad, dit kan door nieuwbouw of door overige toevoegingen.

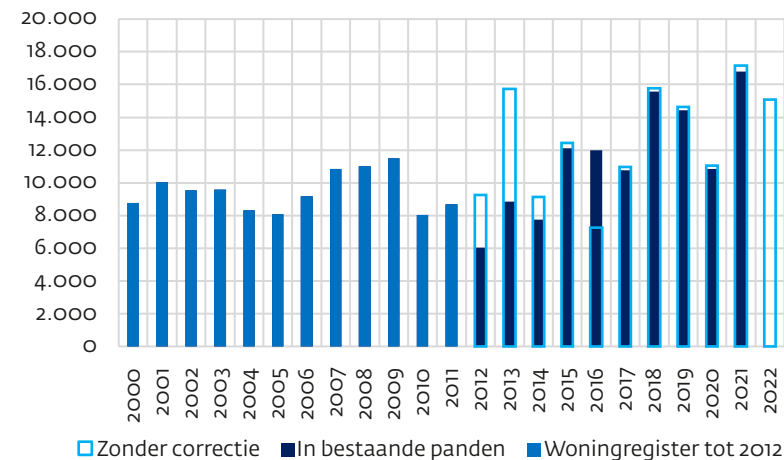
Figuur 2.1: Gehanteerde definities bruto en netto groei

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

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 maar enkele vierkante meters, correcties van zorgvastgoed, tweede woningen, studentenhuysvesting enz. Dit waren wijzigingen op papier die geen invloed hadden op de feitelijke woningvoorraad. In de statistiek gecorrigeerd voor bestaande panden zitten alleen wonin-

gen waar ook feitelijk gewoond 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 123 duizend en inclusief correctie op 115 duizend, een verschil van 8 duizend woningen. De ontwikkeling in bestaande panden in 2022 is nog niet bekend.

Figuur 2.2: Netto groei van de woningvoorraad in Noord-Holland 2000-2022



Het komt ook voor dat gemeenten achterstanden hebben met het verwerken van de woningmutaties en verleende bouwvergunningen. Zo heeft de gemeente Amsterdam de mutatie van enkele duizenden woningen die plaatsvond in 2020 pas in 2021 doorgegeven. Deze woningen zijn meegeteld bij de woningmutaties in 2021. De daadwerkelijke netto en bruto groei in Amsterdam en Noord-Holland lag daarmee in 2020 wat hoger en in 2021 wat lager dan in de officiële CBS-registratie.

Figuur 2.2 geeft een beeld van de groei van de woningvoorraad in Noord-Holland van 2000-2022. De groei lag lange tijd rond de 8-10 duizend 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.

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. 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 18 juli 2023. De website geeft een live beeld van de plancapaciteit en kan daarom afwijken van dit rapport. Figuur 2.3 toont de indeling in harde en zachte plannen volgens de landelijke definities die is vastgesteld door de provincies en het ministerie van Binnenlandse Zaken (BZK).

Figuur 2.3: 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	Voorbereiding	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

Figuur 2.4 geeft een beeld in hoeverre de gevraagde gegevens in 2023 zijn ingevuld. Twee gemeenten hebben de gegevens niet geactualiseerd: Edam-Volendam en Uithoorn. Om de gegevens optimaal te kunnen gebruiken is het doel dat zoveel mogelijk plannen op kaart zijn ingetekend. Daarnaast is het van belang dat het aantal vertrouwelijke plannen beperkt blijft en dat bij zoveel mogelijk woningen de prijsklasse bekend is. Over het algemeen wordt de monitor redelijk goed ingevuld. In Noord-Holland is 94 procent van de plannen openbaar en is 92 procent ingetekend op kaart. Op regionaal niveau zijn de aandelen soms fors lager.

Figuur 2.4: Plancapaciteit per regio in 2023 (aantal woningen)

	Laatst bijgewerkt	Niet op kaart	Niet op kaart	Vertrouwelijk	Prijsklasse onbekend	Knelpunten
	Aantal gemeenten > 1 jaar	% Aantal woningen	Aantal plannen	% Aantal woningen	% Aantal woningen 2023-2030	Aantal gemeenten niet ingevuld
Kop van Noord-Holland	0	6%	9%	43%	51%	2
Westfriesland	0	14%	10%	34%	52%	3
Regio Alkmaar	0	6%	8%	10%	59%	2
IJmond/Z.-Kennemerland	0	5%	14%	9%	17%	1
Zaanstreek/Waterland	1	1%	7%	4%	39%	0
Amstelland-Meerlanden	1	15%	25%	7%	16%	0
Amsterdam	0	0%	0%	0%	25%	1
Gooi & Vechtstreek	0	16%	12%	14%	34%	1
Almere/Lelystad	0	21%	77%	35%	11%	1
Noord-Holland Noord	68.600	8%	9%	22%	56%	7
Noord-Holland Zuid	358.600	4%	8%	3%	25%	3
Noord-Holland	427.200	5%	8%	6%	31%	10
MRA	461.100	8%	23%	10%	23%	4

Wat betreft prijsklasse is het aandeel bekend vooral in Noord-Holland Noord nog te laag voor goede analyses. Bij woningen met geplande oplevering tot 2030 is van meer dan de helft nog niet bekend in welke prijsklasse (huur/koop) deze woningen vallen. In Noord-Holland Zuid is dit 25 procent. Ook het aantal gemeenten dat geen knelpunten heeft ingevuld ligt relatief hoog in Noord-Holland-Noord. Belangrijkste aandachtsregio's met relatief veel niet ingetekende plannen zijn: Westfriesland, Amstelland-Meerlanden, Gooi & Vechtstreek en Almere/Lelystad.

Qua vertrouwelijkheid hebben met name de regio's Kop van Noord-Holland, Westfriesland en Almere/Lelystad een hoog aandeel. Dit bemoeilijkt de regionale afstemming. 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, ambtiedocument of de Woondeals.

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

Vertrouwelijke plannen staan niet op kaart en worden niet individueel gepubliceerd. Ze tellen wel mee bij de totalen per gemeente.

Figuur 2.5: Regio-indeling

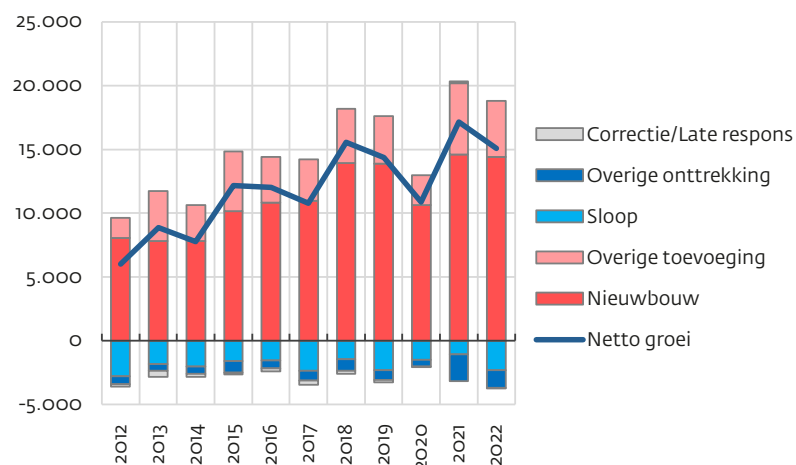




3 Ontwikkeling woningvoorraad (aantallen)

Figuur 3.1 toont de ontwikkeling van de woningvoorraad in Noord-Holland. Alle woningen toegevoegd aan de woningvoorraad door nieuwbouw of overige toevoegingen aan de voorraad vormen de bruto groei. De netto groei is de som van alle toevoegingen minus onttrekkingen, sloop en inclusief correcties. Dit wordt ook wel het saldo woningvoorraad genoemd. In recente jaren is de groei van de woningvoorraad flink toegenomen t.o.v. het dieptepunt in 2012. De bruto groei in 2022 kwam uit op 18,8 duizend, minus 3,7 duizend sloop en onttrekkingen kwam de netto groei daarmee uit op 15,1 duizend woningen.

Figuur 3.1: Woningvoorraadmutaties in Noord-Holland 2012-2022



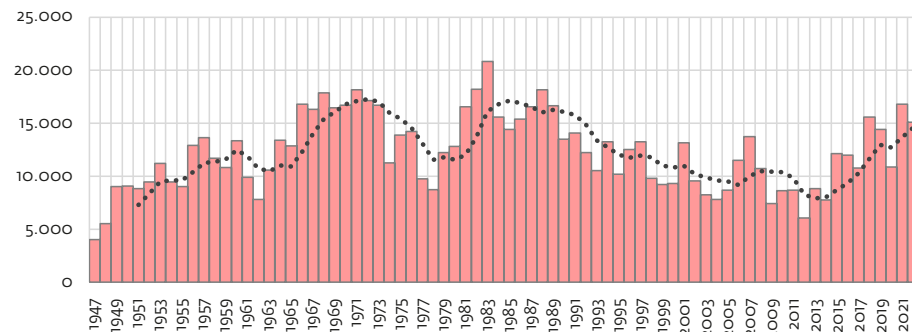
Nieuwbouw + Overige toevoeging	= Bruto groei
Nieuwbouw + Overige toevoeging - Sloop - Overige onttrekking + Correctie/Late respons	= Netto groei

Het aantal nieuwbouwwoningen per regio is te zien in figuur 3.2. In de meeste regio's is een opgaande trend te zien. De ligging van de in 2022 opgeleverde nieuwbouwwoningen is te zien in figuur 3.7.

Figuur 3.2: Nieuwbouw per regio 2012-2022

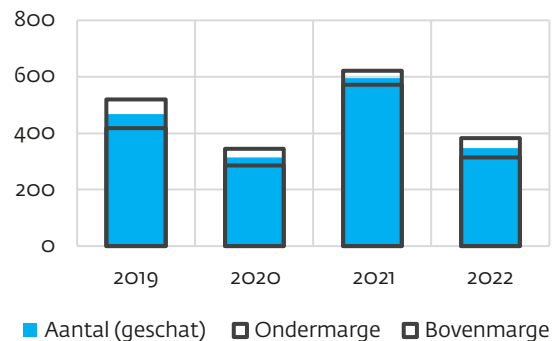
	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Kop van Noord-Holland	356	323	435	348	339	301	600	397	665	566	637
Westfriesland	520	330	591	594	460	602	661	678	1.032	631	843
Regio Alkmaar	758	977	875	790	1.026	1.213	839	1.176	1.115	1.666	1.295
IJmond/Zuid-Kennemerland	723	1.025	813	584	772	1.048	936	1.125	1.262	860	991
Zaanstreek/Waterland	1.195	1.196	1.001	923	945	834	1.043	1.468	1.056	1.752	1.454
Amstelland-Meerlanden	1.117	1.075	846	1.138	1.122	1.252	1.688	2.606	2.050	1.887	1.531
Amsterdam	2.864	2.573	2.775	5.404	5.222	5.110	7.574	5.382	2.752	6.583	6.915
Gooi en Vechtstreek	527	334	457	387	936	584	627	1.044	717	663	727
Almere/Lelystad	734	763	627	760	928	1.768	1.766	2.067	1.684	2.151	1.980
Noord-Holland Noord	1.634	1.630	1.901	1.732	1.825	2.116	2.100	2.251	2.812	2.863	2.775
Noord-Holland Zuid	6.426	6.203	5.892	8.436	8.997	8.828	11.868	11.625	7.837	11.745	11.618
Noord-Holland	8.060	7.833	7.793	10.168	10.822	10.944	13.968	13.876	10.649	14.608	14.393
MRA	7.268	7.065	6.560	9.217	9.957	10.609	13.637	13.767	9.525	13.896	13.612

In figuur 3.3 is de netto groei van de woningvoorraad in de provincie Noord-Holland vanaf 1947 tot 2022 te zien samen met een trendlijn voor het vijfjaars gemiddelde. De groei piekte rond de jaren zeventig en medio jaren tachtig met als recordgroei meer dan 20 duizend woningen in 1983. Sinds medio jaren tachtig is de groei continu gedaald met 2012 als dieptepunt (+6 duizend woningen). Daarna is een stijgende trend waarneembaar. De absolute groei in de laatste paar jaar ligt daarmee historisch gezien redelijk hoog. Het is meer dan dertig jaar geleden dat zulke groeicijfers werden gerealiseerd.

Figuur 3.3: Netto groei van de woningvoorraad in Noord-Holland 1947-2022 en 5-jaars gemiddelde (incl. correcties)


Tijdelijke woningen

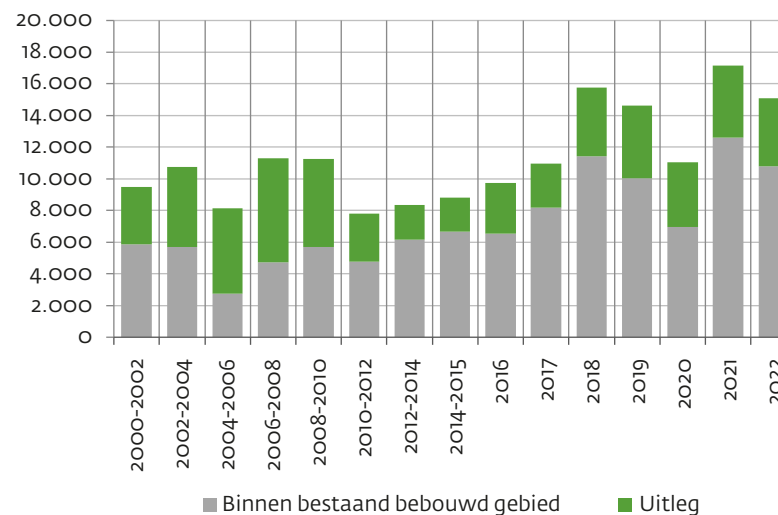
Het CBS heeft in juni 2023 cijfers [gepubliceerd](#) over verleende bouwvergunningen voor tijdelijke woningen. Bij tijdelijke woningen gaat het om woningen die voor een bepaalde tijd (veelal maximaal 10 jaar) op een tijdelijke locatie (onthefving bestemmingsplan) mogen worden gebouwd óf die getoetst zijn aan tijdelijke woningen zoals gedefinieerd in het bouwbesluit. Tijdelijke woningen zijn onderdeel van de overkoepelde term 'flexwonen'. In Noord-Holland gaat het om enkele honderden woningen per jaar. In figuur 3.5 staan de aantallen per gemeente in het tweede halfjaar van 2022.

Figuur 3.4: Tijdelijke woningen in Noord-Holland waarvoor een bouwvergunning is verleend 2019-2022

Figuur 3.5: Tijdelijke woningen waarvoor in de tweede helft van 2022 een bouwvergunning is verleend

Gemeenten	Aantallen totaal	Aantallen nieuwbouw	Aantallen verbouw
Alkmaar	3	0	3
Beverwijk	1	1	0
Diemen	30	30	0
Heemskerk	78	78	0
Texel	20	20	0
Uitgeest	20	20	0

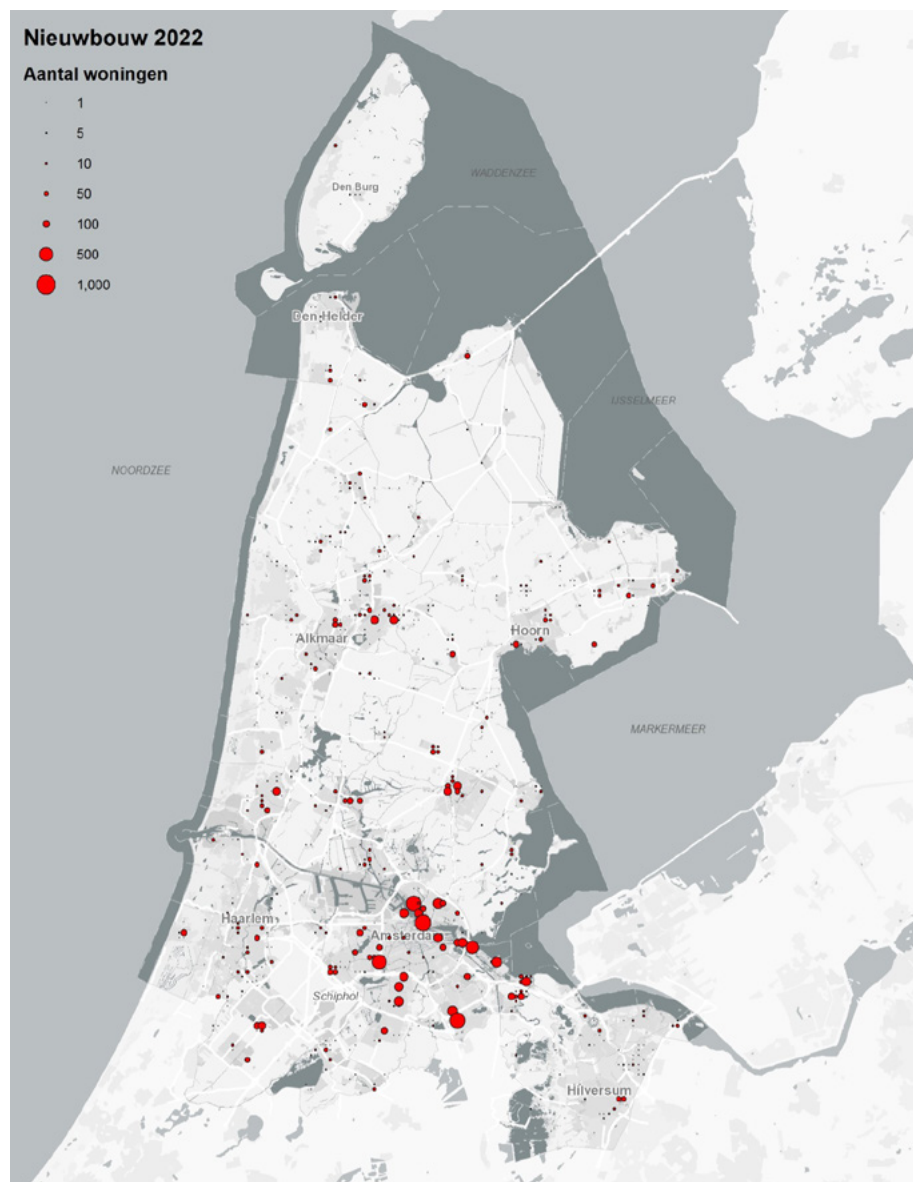
Binnenstedelijk bouwen

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 de Amsterdamse wijk IJburg water. Uit figuur 3.6 blijkt dat vanaf 2000 de groei van de woningvoorraad vooral binnenstedelijk plaatsvond (63 procent). Het betreft hierbij een contour die is vastgesteld door het Rijk 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 als binnenstedelijk. De overige 37 procent van de groei sinds 2000 werd gerealiseerd op uitleglocaties. Tussen 2010 en 2015, een periode van prijsdaling en een lage bouwproductie, was vooral een daling te zien van nieuwbouwwoningen op uitleglocaties.

Figuur 3.6: Netto groei van de woningvoorraad in Noord-Holland


Bron: 2000-2015: PBL, 2016-2021: PNH

Figuur 3.7: Nieuwbouw in 2022

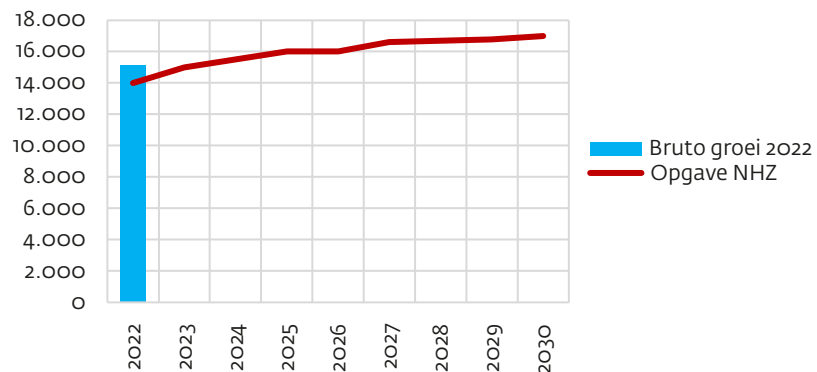
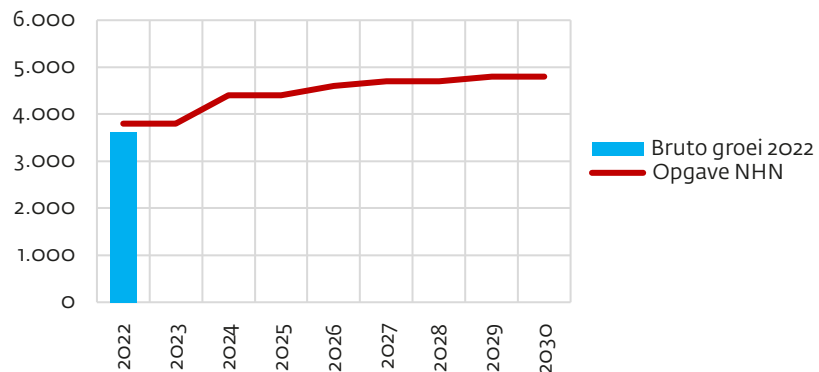




4 Voortgang Woondeals (aantallen)

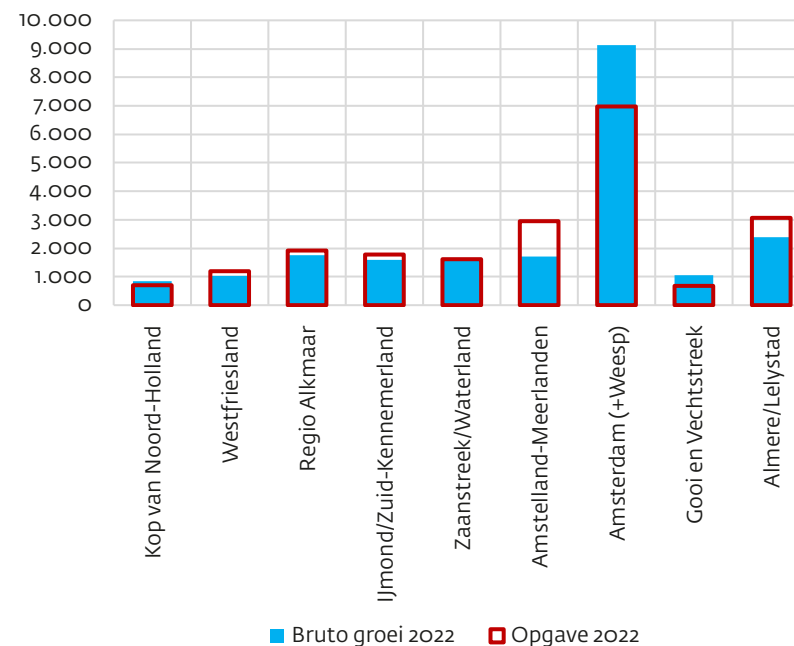
In de Woondeals is een bruto bouwopgave opgenomen. In totaal gaat het om een opgave van 183.600 woningen in Noord-Holland (bruto groei), waarvan 40 duizend in Noord-Holland Noord en 143.600 in Noord-Holland Zuid. In beide gebieden loopt gedurende de Woondeal de jaarlijkse opgave op. In figuur 4.1 en 4.2 is de opgave voor 2022 afgezet tegen de bruto groei in 2022. In Noord-Holland Noord is de opgave in 2022 net niet gehaald. De bruto groei was 3,6 duizend bij een opgave van 3,8 duizend. In Noord-Holland Zuid is de opgave in 2022 gehaald. Hier was de bruto groei 15,2 duizend bij een bruto opgave van 14 duizend.

Figuur 4.1 en 4.2: Woondeals Noord-Holland Noord en Noord-Holland Zuid: Opgave per jaar en bruto groei in 2022



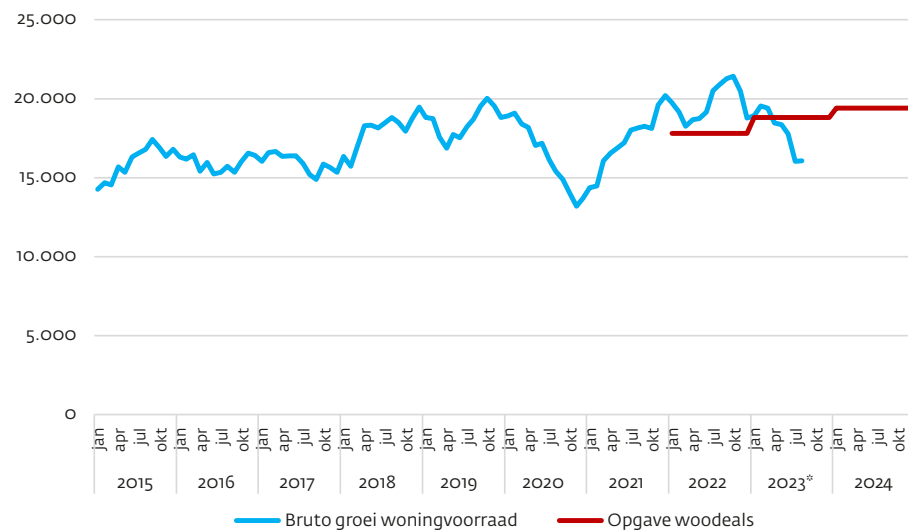
Figuur 4.3 toont per regio de bruto opgave voor 2022 en de bruto groei in 2022. Op regio- en gemeenteniveau is de woningbouwproductie nooit een vloeiende lijn. Een groot woningbouwproject kan bijvoorbeeld zorgen dat de groei zich in bepaalde jaren concentreert. In de Kop van Noord-Holland, de Gooi & Vechtstreek en vooral Amsterdam lag de bruto groei in 2022 boven de opgave. In Zaanstreek/Waterland was de bruto groei en opgave in balans. In Amstelland-Meerlanden en Almere/Lelystad bleef de productie achter. De overige regio's hadden een minimale achterstand.

Figuur 4.3: Woondeals per regio: Opgave in 2022 en bruto groei in 2022



In figuur 4.4 is voor Noord-Holland vanaf 2015 per maand het jaartotaal voor de bruto groei weergegeven samen met de opgave per jaar uit de Woondeals. Bij de meest recente cijfers van augustus 2023 is de bruto groei gedaald tot onder de opgave.

Figuur 4.4: Noord-Holland: Bruto groei (*=voorlopige cijfers) en opgave Woondeals (jaartotaal per maand)





5 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. Het monitoren van betaalbaarheid is momenteel beperkt mogelijk omdat de prijsklasse van opgeleverde huurwoningen niet beschikbaar is.

De data over betaalbaarheid loopt achter op de kwantitatieve woningmutaties. Deels komt dat omdat pas begonnen kan worden met de analyses als de definitieve mutatiedata van de woningvoorraad beschikbaar is. Voor woningen gebouwd in 2022 was dit rond juni 2023. Daarnaast zijn aanvullende gegevens nodig zoals de WOZ-waarde van woningen, gegevens uit het Kadaster en gegevens over de inkomens van huishoudens. In de praktijk betekent dit dat nu wel bekend is hoeveel woningen gebouwd zijn in 2022, maar nog geen zicht is op de kwalitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad. Deze cijfers zijn pas medio 2024 beschikbaar. De voortgang van de betaalbaarheidsdoelen van de Woondeals is daardoor nog niet te monitoren.

Bronnen

Voor een beeld van de betaalbaarheid tot en met 2021 zijn momenteel twee typen bronnen beschikbaar: databronnen en grootschalige enquêtes. Databronnen zijn bijvoorbeeld [Woonbase](#) dat momenteel wordt ontwikkeld door het CBS in samenwerking met BZK en het Systeem Woningvoorraad ([Syswov](#)) dat door ABF Research wordt beheerd in opdracht van het ministerie van BZK. De verschillen tussen Woonbase en Syswov zijn minimaal. Aanvullend hierop geven grootschalige enquêtes zoals het landelijke Woononderzoek Nederland (WoON) en het onderzoek Wonen in de Regio Amsterdam (WiMRA) inzicht in de betaalbaarheid op de woningmarkt.

Het systeem Woonbase gaat het op termijn mogelijk maken om ook de betaalbaarheid compleet te monitoren. Een eerste voorbeeld van de mogelijkheden staat in de figuren 5.2-5.6. 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 of ze een tijdelijk of vast contract hebben. 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.

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 worden geschetst van de prijsontwikkeling van huur- en koopwoningen. Op de site van de Metro-poolregio Amsterdam zijn voor WiMRA uitgebreide rapportages beschikbaar per gemeente. Figuur 5.1 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 procent 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 procent van de woningvoorraad. Het aantal koopwoningen onder de 250 duizend 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 duizend, het aandeel t.o.v. de totale voorraad komt in 2021 uit op 35 procent t.o.v. 43 procent in 2015.

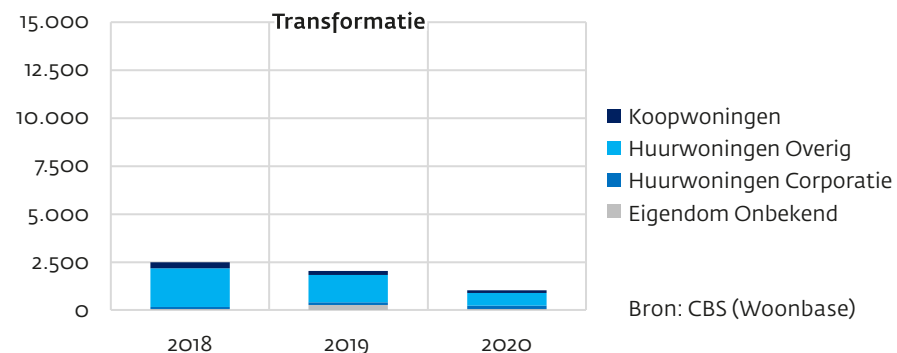
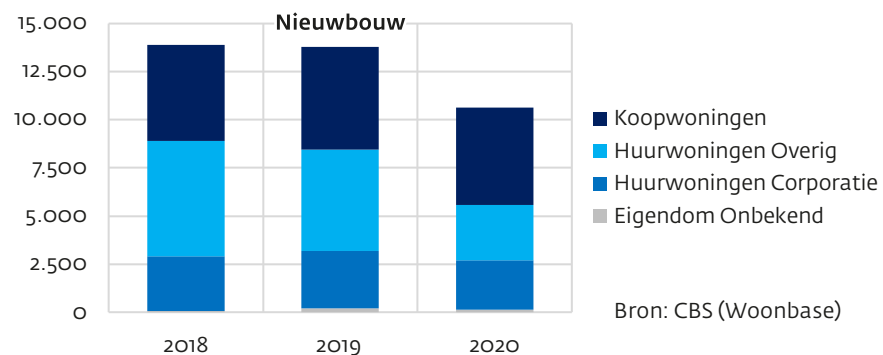
Het aantal en aandeel middenhuur en dure huurwoningen is sterk gestegen van 10 procent in 2015 naar 16 procent in 2021. Het aandeel koopwoningen is stabiel. Ook in Noord-Holland Zuid is het aantal koopwoningen onder de 250 duizend euro gedaald.

Figuur 5.1: Ontwikkeling woningvoorraad 2015-2021 en % naar prijsklasse woningvoorraad in 2021 (Bron: WoON 2021)

	Ontwikkeling 2021 t.o.v. 2015		Samenstelling 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%

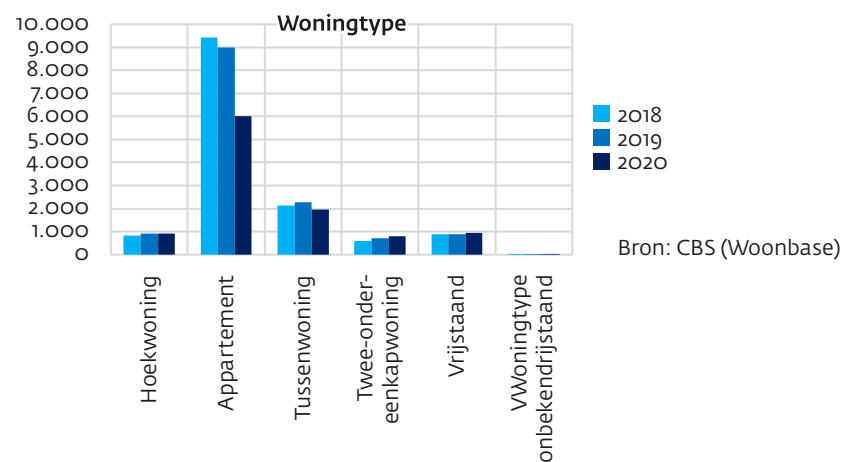
De nieuwbouwmonitor o.b.v. Woonbase bevat o.a. de eigendomsverhouding van de opleverde nieuwbouwwoningen en woningen die zijn toegevoegd door transformatie. Bij nieuwbouwwoningen is het eigendom divers. Woningen toegevoegd door transformatie zijn bijna altijd een overige huurwoning.

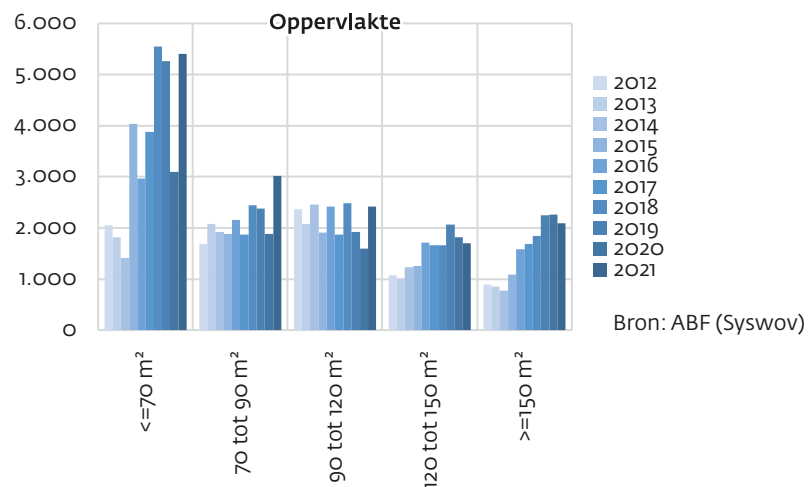
Figuur 5.2 en 5.3: Oplegeverde nieuwbouw en transformatie in Noord-Holland naar eigendom 2018-2020



Woonbase geeft ook een beeld van het woningtype en de oppervlakte van nieuwbouwwoningen. Uit figuur 5.4 blijkt dat 64 procent van de nieuwbouwwoningen in Noord-Holland opgeleverd in de jaren 2018-2020 een appartement is en 36 procent een grondgebonden woning. Transformatiewoningen zijn bijna altijd appartementen, meer dan 95 procent, en daarom niet apart in een grafiek opgenomen. Wat betreft oppervlakte is vooral een toename te zien bij kleinere woningen tot 70 m² en relatief grote woningen van meer dan 120 m².

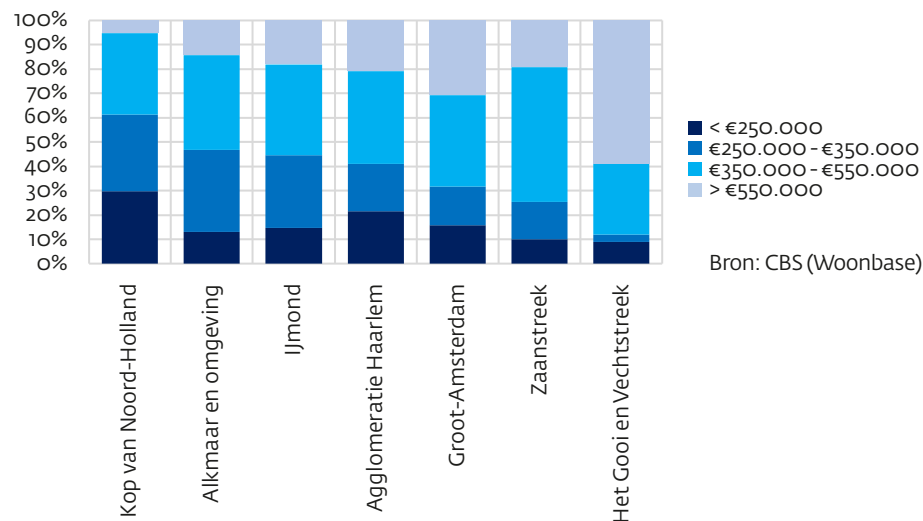
Figuur 5.4 en 5.5: Oplegeverde nieuwbouwwoningen in Noord-Holland naar type woning en oppervlakte





Een laatste voorbeeld uit Woonbase betreft de prijs van opgeleverde koopwoningen. In de Kop van Noord-Holland lag de prijs van ongeveer 60 procent van de woningen gebouwd tussen 2018 en 2022 onder de 350 duizend euro. In de Gooi & Vechtstreek was dit 12 procent.

Figuur 5.6: Nieuwkoopwoningen opgeleverd tussen 2018 en 2020 naar prijsklasse (*€1.000)

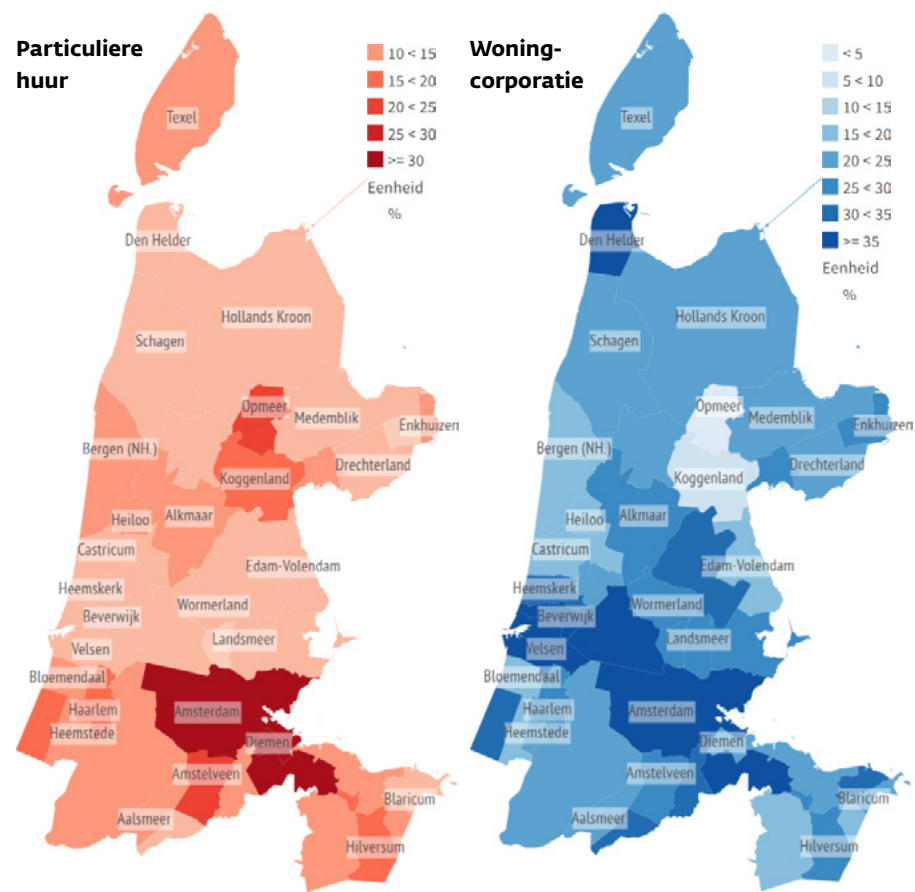


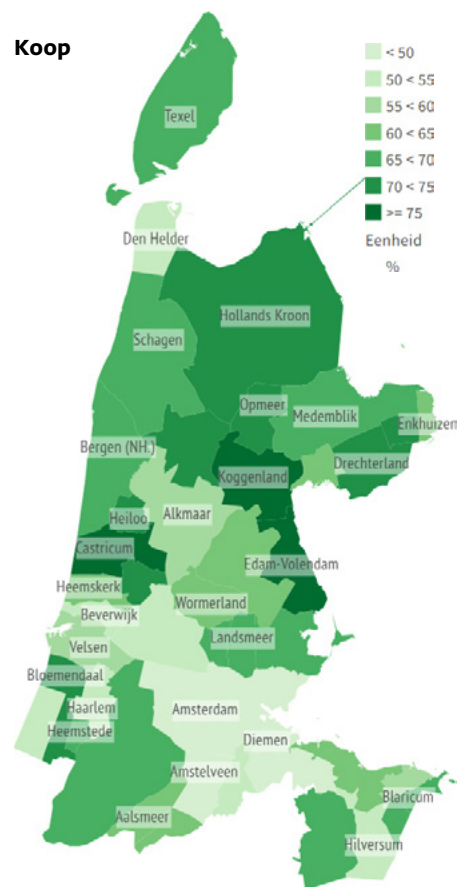
Woningvoorraad naar eigendom

De figuren 5.7-5.9 geven per gemeente een beeld van de woningvoorraad naar eigendom begin 2022. Het aandeel particuliere huur is met name hoog in de steden. Amsterdam, Diemen, Amstelveen en Opmeer (mogelijk voor de huisvesting van buitenlandse werknemers in de landbouwsector) hebben het hoogste aandeel, boven de 20 procent. Het aandeel koopwoningen vormt in Noord-Holland Noord ongeveer 2/3 van de woningvoorraad. In Noord-Holland Zuid is dit rond de 45 procent, vooral door het lagere aandeel in de gemeente Amsterdam (30 procent).

Het aandeel woningen in eigendom van woningcorporaties is met percentages boven de 35 procent het hoogst in Amsterdam, Zaanstad, Den Helder en de IJmond. In Noord-Holland Noord is het aandeel van woningcorporaties lager, rond de 24 procent. Het aanbod aan huurwoningen in eigendom van corporaties dat wordt verhuurd als sociale huurwoning is per gemeente te vinden op de site datawonen.nl van het Rijk.

Figuur 5.7-5.9: Woningvoorraad per gemeente naar eigendom begin 2022

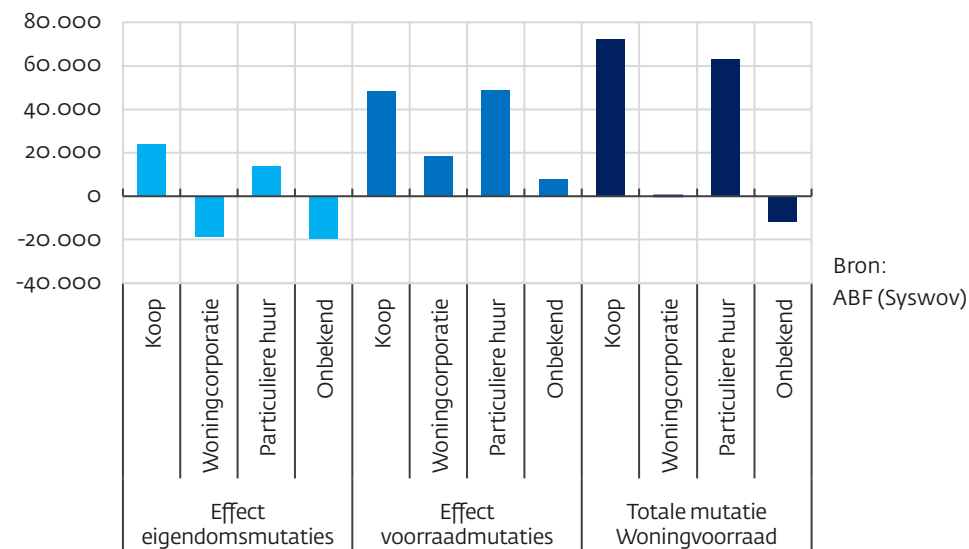




De samenstelling van de woningvoorraad naar eigendom verandert niet alleen door sloop, nieuwbouw en andere mutaties. Binnen de bestaande voorraad wisselen voortdurend woningen van type eigenaar. Corporaties verkopen bijvoorbeeld huurwoningen die koopwoningen worden en particuliere verhuurders schaffen koopwoningen aan die een huurwoning worden of andersom. Figuur 5.10 maakt dit inzichtelijk voor de periode 2012-2021. De lichtblauwe staven tonen de eigendomsmutaties. Het aantal koop- en particuliere huurwoningen is gestegen doordat de aankoop groter was dan de verkoop. Het aantal corporatiewoningen is gedaald doordat meer woningen werden verkocht dan aangekocht.

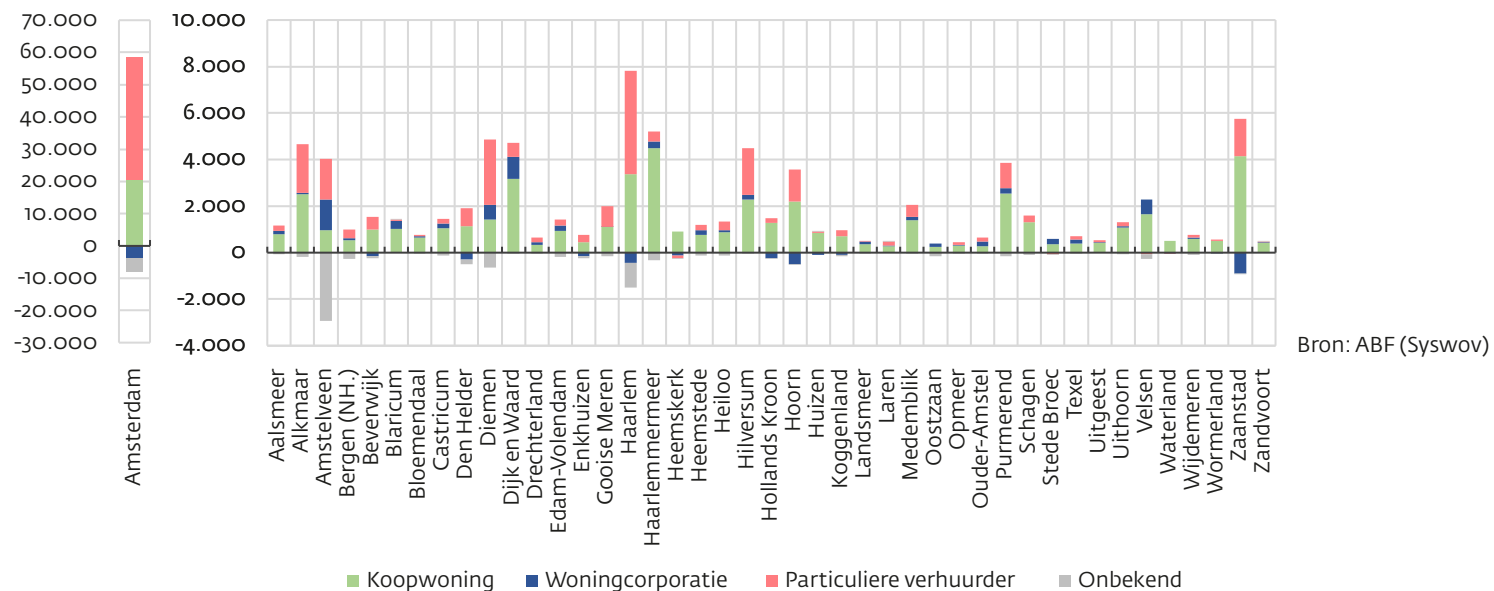
Bij de voorraadmutaties (blauw) is bij alle drie de eigendomsvormen een toename te zien. Dit betekent dat het aantal toegevoegde woningen groter was dan het aantal onttrekkingen. Per saldo (donkerblauw) levert dit een groei op van koopwoningen en woningen in eigendom van particuliere verhuurders. Het aantal woningen in bezit van woningcorporaties was ongeveer stabiel.

Figuur 5.10: Verandering woningvoorraad naar eigendom en type mutatie 2012-2021 in Noord-Holland



Hoe de in figuur 5.10 beschreven totale verandering van de woningvoorraad uitpakt per gemeente is te zien in figuur 5.11. In alle gemeenten is de woningvoorraad gegroeid. De groei bestond vooral uit koopwoningen (in alle gemeenten) en woningen in eigendom van andere verhuurders (vooral in de steden). De sociale voorraad is in veel kleinere gemeenten licht toegenomen. De toename in Amstelveen is waarschijnlijk voornamelijk een correctie uit de categorie onbekend. De daling van het corporatiebezit zat vooral in de grote(re) steden.

Figuur 5.11: Verandering woningvoorraad naar eigendom 2012-2021 per gemeente (Grafiek Amsterdam andere schaal)





6 Bouwvergunningen en start bouw

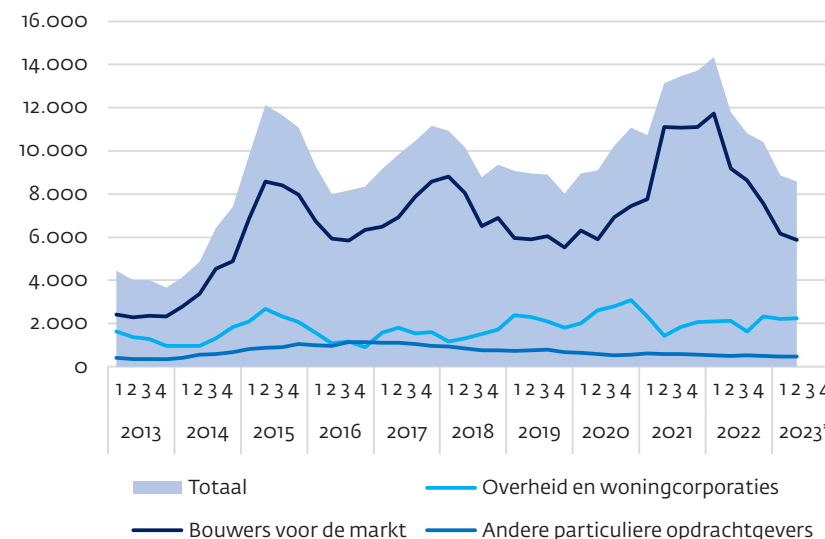
Het aantal afgegeven bouwvergunningen is een indicator voor het aantal nieuw te bouwen woningen. Voorafgaand aan de bouw van een nieuwbouwwoning wordt eerst een bouwvergunning verleend. De verleende bouwvergunningen worden per gemeente bijgehouden door het CBS. Figuur 6.1 toont het aantal woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend. 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 theorie is 1 bouwvergunning gelijk aan één woning en duurt het bouwen van een woning, na vergunningverlening, ongeveer twee jaar. In de praktijk gaat dit niet helemaal op. Met name in Amsterdam werden soms voor meerdere woningen één vergunning doorgegeven. In 2017 werd hierdoor bijvoorbeeld voor ongeveer 11 duizend nieuwbouwwoningen een vergunning verleend, terwijl in 2019 ongeveer 14 duizend nieuwbouwwoningen werden opgeleverd. Niet voor elke gemeente is bekend hoeveel bouwvergunningen exact zijn meegenomen. De getallen op regionaal niveau zijn hierdoor mogelijk een onderschatting. Woningtransformaties en woningsplitsingen tellen niet mee in de cijfers over de bouwvergunningen.

In 2022 en begin 2023 is een daling zichtbaar bij het aantal verleende bouwvergunningen. Het aantal is gedaald vanaf de piek van ongeveer 14 duizend in het vierde kwartaal 2021 naar 8,5 duizend in het tweede kwartaal 2023.

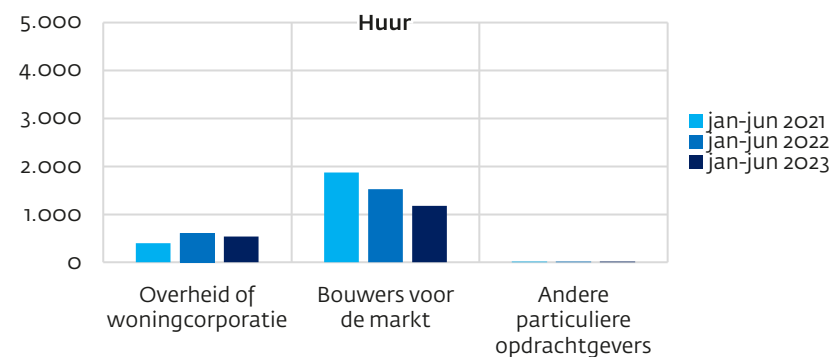
Bij verleende bouwvergunningen is bekend wie de opdrachtgever is en of de te bouwen woning huur of koop is. Het gaat hierbij om degene die opdracht tot het bouwen heeft gegeven. De volgende typen worden onderscheiden: overheid en woningcorporaties, bouwers van de markt (inclusief institutionele beleggers) en overige opdrachtgevers (inclusief collectief particulier opdrachtgeverschap (CPO)). Overheid en woningcorporaties bouwen vooral huurwoningen. Bouwers voor de markt bouwen zowel huur- als koopwoningen en andere particuliere opdrachtgevers bouwen bijna alleen maar koopwoningen. Het grootste deel van deze daling zit bij de bouwers van de markt, zoals projectontwikkelaars en institutionele beleggers. Dit zijn traditioneel gezien ook de partijen die het meeste aantal woningen bouwen.

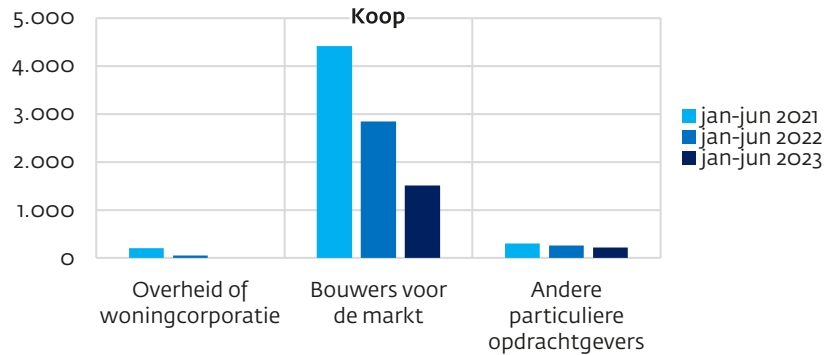
Figuur 6.1: Noord-Holland: Verleende bouwvergunningen (aantal woningen/jaartotaal per kwartaal) *=voorlopige cijfers



In figuur 6.2 en 6.3 is per opdrachtgever te zien voor het eerste halfjaar in 2021, 2022 en 2023 of de verleende bouwvergunningen huur op koop was. De absoluut grootste daling zit bij koopwoningen met bouwers voor de markt als opdrachtgever.

Figuur 6.2 en 6.3: Bouwvergunningen huur/koop naar opdrachtgever eerste halfjaar 2021-2023* (*=voorlopige cijfers)



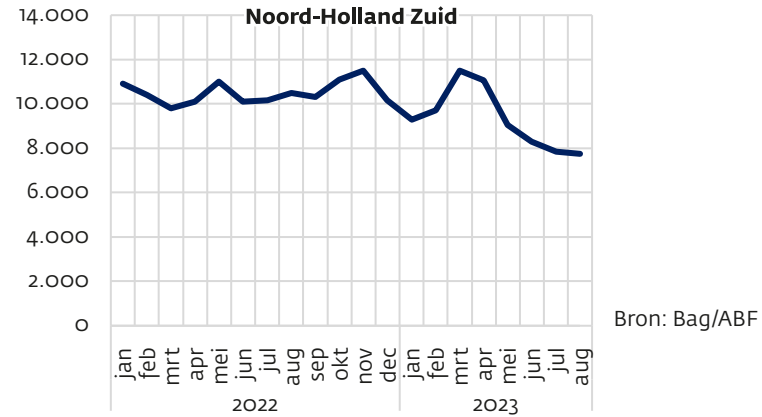
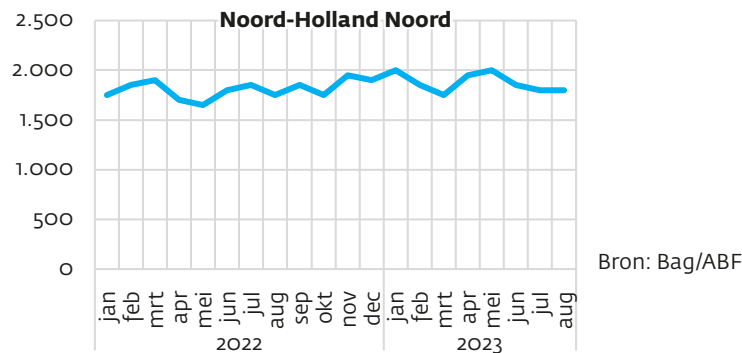


Start bouw

Naast de verleende bouwvergunningen geeft ook het aantal woningen waarbij de bouw is gestart een beeld van de aankomende woningbouwproductie op de korte termijn. De data zijn afkomstig uit de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) en zijn vooral geschikt om de trend te bepalen. De aantallen liggen net als de verleende bouwvergunningen op een lager niveau dan de uiteindelijke realisatiecijfers van het CBS. Dit komt door onderrapportage en doordat woningtransformaties en woningsplitsingen niet meetellen. Het aantal woningen waarvan de bouw is gestart ligt in Noord-Holland Noord iets onder de 2 duizend per jaar. In Noord-Holland Zuid is een daling zichtbaar van rond de 10 duizend woningen tot voorjaar 2023 naar 8 duizend woningen per jaar in augustus 2023.

In combinatie met de dalende bouwvergunningen en ontwikkelingen zoals de oplopende hypotheekrente, hoge inflatie, afnemend consumentenvertrouwen, daling/stabilisatie van woningprijzen, stijgende bouwkosten en minder verkoop van nieuwbouwwoningen is dit een duidelijk signaal dat de productie in de komende jaren waarschijnlijk gaat dalen.

Figuur 6.4 en 6.5: Aantal woningen waarvan de bouw is gestart januari 2022 - juni 2023 (jaartotaal per maand)



Bron: Bag/ABF

Bouwvergunningen en aandeel sociale huur

De verleende bouwvergunningen naar opdrachtgever en huur of koop bieden een indicatie voor het halen van de betaalbaarheidsdoelen uit de Woondeals op de korte termijn. Aangezien de gemiddelde tijd tussen het verlenen van een bouwvergunning en oplevering ongeveer 2 jaar bedraagt, is gekeken naar de verleende bouwvergunningen sinds 2020. Woningen gebouwd o.b.v. deze vergunningen worden zeer waarschijnlijk tijdens de Woondealperiode opgeleverd. Zoals te zien in figuur 6.6 is het aantal sociale huurwoningen door marktpartijen beperkt. Sociale huur zal daarom grotendeels komen uit de verleende vergunningen aan overheid en woningcorporaties. Rekening houdend met het feit dat deze opdrachtgevers ook koopwoningen en niet sociale huur bouwen, zijn waarschijnlijk aandelen boven de 30 procent nodig om de doelen uit de Woondeals te halen.

Figuur 6.6: Sociale huur door marktpartijen totaal bruto in plancapaciteit 2023-2050

Plan capaciteit	Sociale huur door marktpartijen
Noord-Holland Noord	60
Noord-Holland Zuid	1.290
Noord-Holland	1.350
MRA	1.300

De percentages voor bouwvergunningen verleend voor nieuwbouwwoningen tussen 2020 en het eerste kwartaal van 2023 met overheid of woningcorporaties als opdrachtgever liggen op 13 procent in Noord-Holland Noord en 23 procent in Noord-Holland Zuid. Dit beeld is redelijk in lijn met de opleveringen naar eigendom in de laatste vijf jaar (2017-2021). Toen was in Noord-Holland Noord 19 procent van de nieuwbouwwoningen eigendom van woningcorporaties, in Noord-Holland Zuid was dit 22 procent.

Figuur 6.7: Bouwvergunningen: Opdrachtgever en huur/koop 2020 - 1^e halfjaar 2023

	Totaal	Overheid of Woningcorporatie	Bouwers voor de markt	Andere particuliere opdrachtgevers
Noord-Holland Noord	7.454	13%	73%	13%
Noord-Holland Zuid	31.210	23%	75%	3%
Noord-Holland	38.664	21%	75%	5%
MRA	36.917	21%	74%	5%

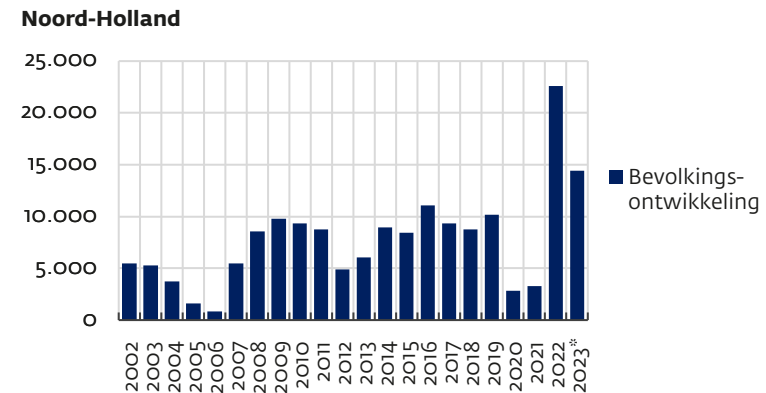
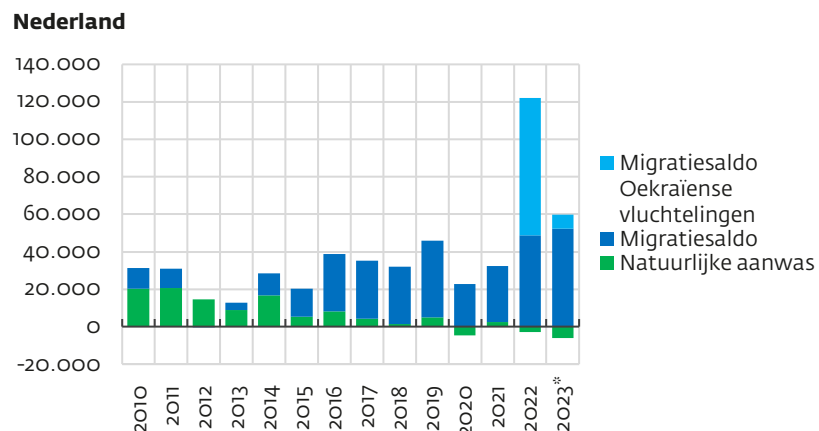


7 Actuele demografische ontwikkelingen en het woningtekort

Nederland kende in 2022 een buitengewoon hoge bevolkingsgroei. Deels kwam dit door de komst van vluchtelingen uit Oekraïne, maar ook het overige buitenlandse migratiesaldo was hoog. In totaal groeide de bevolking met bijna 225 duizend inwoners. Op 1 juli 2023 verbleven in totaal 101 duizend Oekraïense migranten in Nederland die sinds het begin van de oorlog naar Nederland zijn gekomen. De laatste provinciale cijfers zijn van november 2022. In de periode februari tot november 2022 kwamen ongeveer 16 duizend vluchtelingen uit Oekraïne naar Noord-Holland.

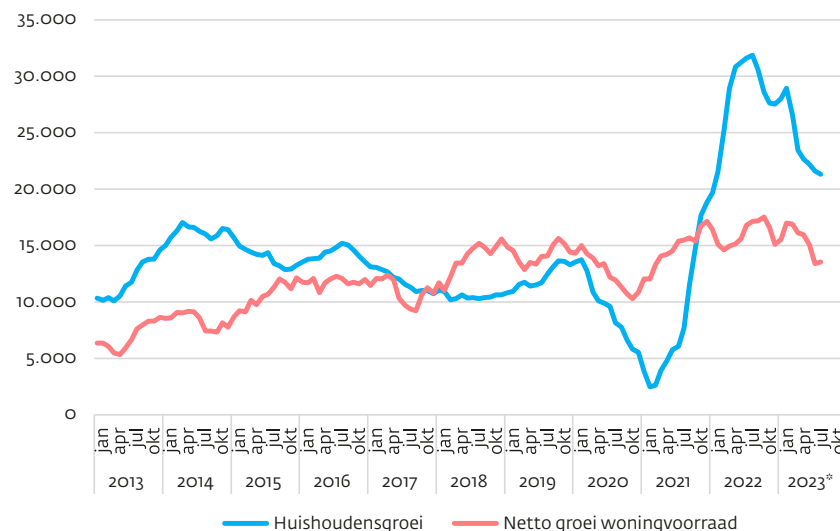
Figuur 7.1 toont de bevolkingsontwikkeling in Nederland per jaar in het eerste halfjaar van 2010-2023. In de eerste helft van 2022 kwamen per saldo nog ruim 73 duizend mensen uit Oekraïne naar Nederland. In 2023 waren dit er 7,5 duizend. Opvallend is dat het overige buitenlandse migratiesaldo van Nederland daarmee nog steeds hoger ligt dan in alle voorgaande jaren. Ook in Noord-Holland is de groei hoog. In de eerste zes maanden van 2023 groeide de bevolking in Noord-Holland met meer dan 14 duizend personen (figuur 7.2). Na 2022 is dit de hoogste jaarlijkse groei sinds 2002 (sinds dat jaar zijn de halfjaarcijfers beschikbaar).

Figuur 7.1 en 7.2: Nederland en Noord-Holland: Bevolkingsontwikkeling in het eerste halfjaar (*=voorlopige cijfers)



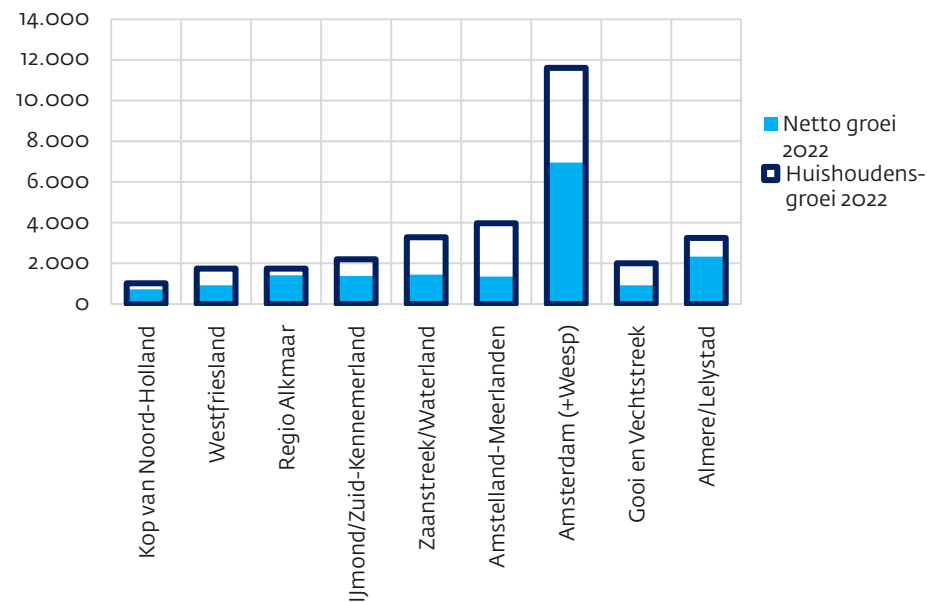
Hoge bevolkingsgroei betekent ook een hoge huishoudensgroei. Figuur 7.3 toont per maand het jaar totaal voor de groei van het aantal huishoudens en de netto groei van de woningvoorraad. Van 2013 tot 2018 groeide het aantal huishoudens harder dan de woningvoorraad, van 2018 tot en met 2021 was dit andersom. Sinds 2022 ligt de huishoudensgroei op een historisch gezien erg hoog niveau. Ondanks de stijging van de woningbouwproductie blijft de netto groei van de woningvoorraad hierbij achter. In de 12 maanden tot en met juni 2023 lag de huishoudensgroei rond de 22 duizend per maand en de netto groei van de woningvoorraad rond de 15 duizend woningen per maand. Daardoor neemt in 2023 het woningtekort waarschijnlijk verder toe. In de eerste acht maanden van 2023 was de geschatte huishoudensgroei ongeveer 12 duizend, terwijl de woningvoorraad netto toenam met 9 duizend woningen.

Figuur 7.3: Noord-Holland: Huishoudensgroei en netto groei 2013-augustus 2023 (jaartotaal per maand) (*=voorlopige cijfers)



In figuur 7.4 is de huishoudensgroei per regio in 2022 afgezet tegen de netto groei van de woningvoorraad. In 2022 nam het aantal huishoudens in Noord-Holland toe met circa 27,5 duizend. De netto groei van de woningvoorraad lag rond de 15 duizend, een verschil van 12,5 duizend. In alle regio's was de huishoudensgroei groter dan de netto groei van de woningvoorraad. Het effect hiervan is een flinke toename van het woningtekort, zie hoofdstuk 7. Het gevolg hiervan is dat meer mensen een woning moeten delen of inwonen bij een ander huishouden, kinderen langer thuiswonen en een toename van wonen in bewoonde andere ruimten. Voorbeelden van bewoonde andere ruimten zijn: studentenhuizen, woonboten, kantoor- en bedrijfspanden, antikraak en recreatiewoningen.

Figuur 7.4: Woondeals per regio: Huishoudensgroei en netto groei woningvoorraad in 2022



Opgave woondeals t.o.v. Primosprognose 2023

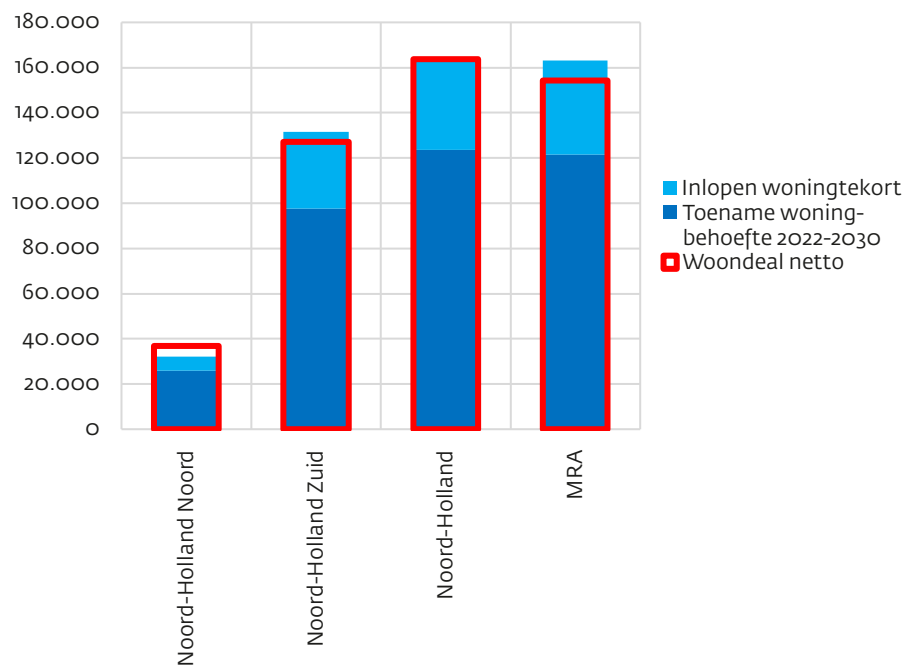
Zoals net beschreven is de demografische ontwikkeling in 2022 anders gegaan dan van tevoren werd verwacht. Met name de komst van grote aantallen vluchtelingen uit Oekraïne was bij het opstellen van de Woondeals nog niet bekend. Daarom wordt in deze paragraaf gekeken naar de groei van de woningbehoefte o.b.v. de meest actuele inzichten. Deze zijn afkomstig uit de Primosprognose 2023. De Primosprognose wordt jaarlijks door ABF Research opgesteld in opdracht van BZK. De provincie Noord-Holland stelt ook zelf een prognose op. In de nieuwe provinciale prognose, die naar verwachting begin 2024 uitkomt, volgt een uitgebreide analyse van de woningbehoefte en een nieuwe inschatting van de bouwopgave. De verschillen met de Primosprognose zijn op het niveau van de Woondealregio's doorgaans redelijk beperkt.

In figuur 7.5 is de netto woningbouwopgave o.b.v. Primos 2023 voor de periode 2022-2030 afgezet tegen de netto afspraken in de Woondeals. De woningbouwopgave bestaat uit de prognose van de groei van de woningbehoefte en het aantal benodigde woningen om het woningtekort in te lopen. De woningbouwopgave o.b.v. Primos 2023 ligt hoger dan bij het vaststellen van de Woondeals werd gedacht. Dit komt vooral door de toename van het woningtekort in 2022 die weer binnen de Woondealperiode moet worden ingelopen.

De verwachte groei van de woningbehoefte in Noord-Holland voor de periode 2022-2030 bij Primos 2023 verschilt weinig met het beeld van medio 2022.

Bij het opstellen van de Woondeals zat enige marge tussen de toenmalige woningbouwopgave en de uiteindelijke vastgestelde Woondeals. De aantallen in de Woondeals lagen wat hoger dan de opgave. Noord-Holland Noord heeft ook bij de actuele bouwopgave o.b.v. Primos 2023 nog enige marge t.o.v. de Woondeal. In Noord-Holland Zuid en de Metropoolregio Amsterdam ligt de woningbouwopgave o.b.v. Primos 2023 iets boven de afspraken in de Woondeal. Voor heel Noord-Holland is de actuele inschatting van de woningbouwopgave bijna gelijk aan de Woondeals, ongeveer 163 duizend woningen voor de periode 2023-2031. Het eerste beeld is daarmee dat de Woondeals nog geen grootschalige bijstelling behoeven. Het is wel verstandig regio's die mogelijk meer kunnen bouwen dan de Woondeals ook de mogelijkheid te geven dit te kunnen doen.

Figuur 7.5: Netto bouwopgave 2022-2030 o.b.v. Primos-prognose 2023 t.o.v. Woondeals 2022-2030

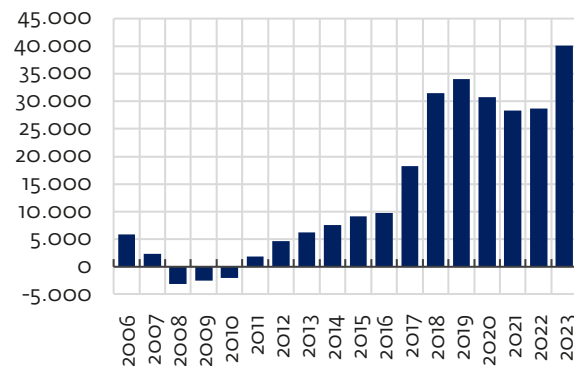
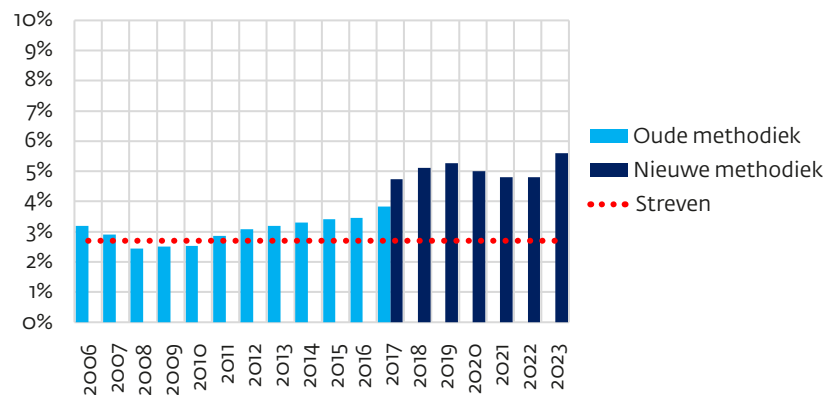


Woningtekort

Het woningtekort in Nederland piekte na de oorlog tot de jaren zestig met percentages boven de 10 procent en lag hierna lange tijd rond de 1-3 procent. Momenteel is het landelijke tekort ongeveer 315 duizend woningen, 3,9 procent 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 valt bij de nieuwe methodiek wat hoger uit.

In figuur 7.6 is sinds 2006 de ontwikkeling van het woningtekort te zien voor Noord-Holland. Het tekort nam toe van 2008 tot 2019. Van 2020 tot 2022 daalde het woningtekort, vooral door de lagere huishoudensgroei tijdens de coronacrisis maar ook door de toegenomen woningbouwproductie. Begin 2023 is het woningtekort, als gevolg van de hoge huishoudensgroei in 2022, fors gestegen t.o.v. begin 2022. De toename van het woningtekort bedraagt bijna 12 duizend woningen.

Figuur 7.6 en 7.7: Woningtekort % in Noord-Holland en aantal woningen nodig voor terugdringen woningtekort



Sinds de jaren negentig geldt nationaal een woningstreeftekort van 2 procent, dat volgens het ministerie van VROM samenging met een relatief stabiele marktsituatie. Bij een tekort van 0 procent ontstaat namelijk leegstand in afwachting van 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 2,7 procent (4 procent in Amsterdam en 2 procent in de rest van de provincie) een niveau dat samengaat met een redelijk ontspannen woningmarkt. In figuur 7.7 is uitgewerkt hoeveel extra woningen nodig zijn om in 2030 uit te komen op dit gewenste woningtekort.

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 2023 ligt het tekort in Noord-Holland op 5,6 procent. Dit zijn bijna 78 duizend woningen.

Figuur 7.8: Woningtekort in 2023

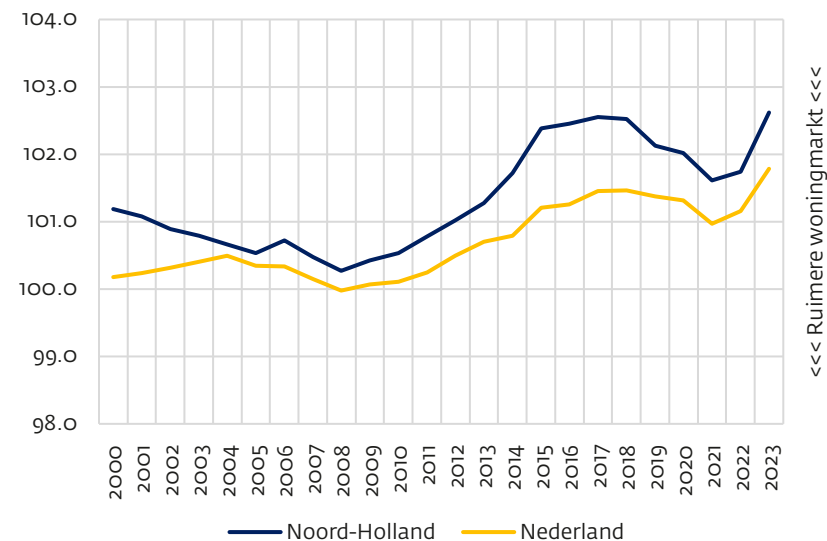
	Woning- voorraad 2023	Woning- tekort 2023	Woning- tekort 2023 %	Streef- tekort	Aantal woningen extra nodig
Kop van Noord-Holland	78.100	3.000	3,8%	2,0%	+1.400
Westfriesland	95.600	3.900	4,1%	2,0%	+1.900
Regio Alkmaar	139.500	5.600	4,0%	2,0%	+2.800
Zaanstreek/Waterland	152.500	5.600	3,7%	2,0%	+2.600
Amsterdam	474.900	39.100	8,2%	4,0%	+20.000
Amstelland en Meerlanden	158.900	8.300	5,2%	2,0%	+5.100
Zuid-Kennemerland/IJmond	180.600	7.500	4,2%	2,0%	+3.800
Gooi & Vechtstreek	112.100	4.600	4,1%	2,0%	+2.400
Almere/Lelystad	125.700	10.000	8,0%	4,0%	+7.500
Noord-Holland Noord	313.200	12.500	4,0%	2,0%	+6.100
Noord-Holland Zuid	1.078.900	65.100	6,0%	2,9%	+33.900
Noord-Holland	1.392.100	77.600	5,6%	2,7%	+40.000
MRA	1.204.600	75.100	6,2%	2,8%	+41.400

Aantal huishoudens per woning

Een andere manier om naar de demografische druk op de woningmarkt te kijken is door het aantal beschikbare woningen af te zetten tegen het aantal huishoudens. In figuur 7.9 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. 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. Opvallend is dat deze demografische ruimere woningmarkt niet samenging met prijsdaling, de prijzen namen vanaf 2017 tot en met 2022 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 2023 nam het aantal huishoudens per woning, net als het woningtekort, sterk toe. Het aantal huishoudens per woning is hiermee weer terug op het niveau van de jaren 2015-2017.

Figuur 7.9: Aantal huishoudens per 100 woningen, bron: CBS, 2000-2023, incl. correctie voor trendbreuken





8 Plancapaciteit

Voor alle Noord-Hollandse gemeenten samen bedraagt de bruto plancapaciteit (alle geplande te bouwen woningen) tot 2050 in totaal 427,2 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 6,4 duizend woningen gesloopt (voor vervanging). In totaal resteert een netto plancapaciteit van 420,8 duizend woningen. In figuur 8.1 zijn deze gegevens per regio weergegeven. De gegevens voor sloop zijn niet compleet. Zoals te zien was in figuur 3.1 worden jaarlijks 2 à 3 duizend woningen gesloopt of onttrokken aan de woningvoorraad, deze zijn niet allemaal opgenomen in de plancapaciteit. De ligging van alle openbare plannen is te bekijken in figuur 8.12.

Figuur 8.1: Plancapaciteit tot 2050 per regio

	Bruto	Sloop	Netto
Kop van Noord-Holland	13.300	300	13.000
Westfriesland	16.600	300	16.300
Regio Alkmaar	38.700	200	38.500
IJmond/Zuid-Kennemerland	39.200	3.500	35.800
Zaanstreek/Waterland	41.700	1.600	40.100
Amstelland-Meerlanden	70.300	400	69.800
Amsterdam	195.900	0	195.900
Gooi en Vechtstreek	11.500	100	11.400
Almere/Lelystad	102.500	100	102.400
Noord-Holland Noord	68.600	800	67.800
Noord-Holland Zuid	358.600	5.600	353.000
Noord-Holland	427.200	6.400	420.800
MRA	461.100	5.700	455.400

In figuur 8.2 is de bruto plancapaciteit nader gespecificeerd naar planstatus, zie hoofdstuk 2 voor de definities. De gemeente Almere heeft geen planstatus ingevuld. 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.

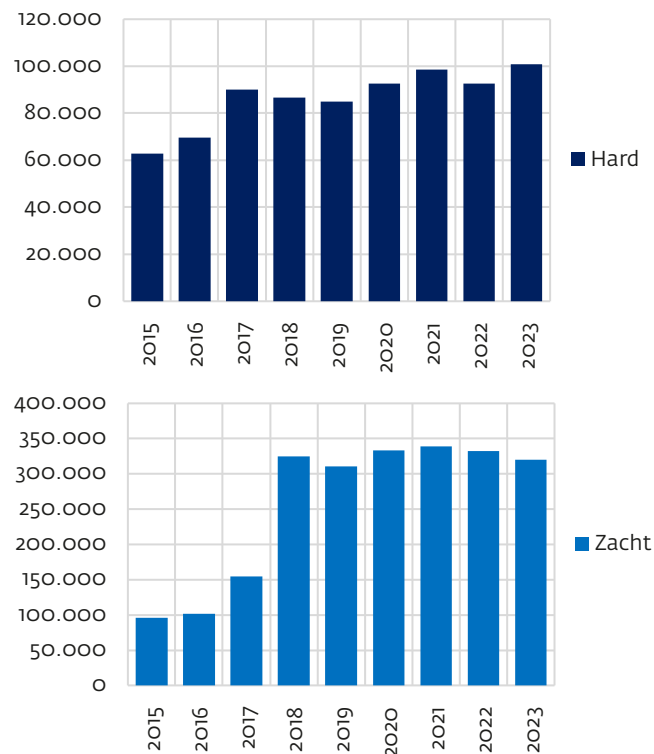
Figuur 8.2: Bruto plancapaciteit tot 2050 per regio naar planstatus

	Hard	Zacht	Onbekend	Bruto
Kop van Noord-Holland	3.900	9.400	0	13.300
Westfriesland	4.300	12.200	100	16.600
Regio Alkmaar	7.000	31.700	0	38.700
IJmond/Zuid-Kennemerland	7.000	32.200	0	39.200
Zaanstreek/Waterland	9.700	31.800	200	41.700
Amstelland-Meerlanden	8.700	61.300	200	70.300
Amsterdam	58.500	137.400	0	195.900
Gooi en Vechtstreek	2.900	8.500	100	11.500
Almere/Lelystad	3.600	14.300	84.500	102.500
Noord-Holland Noord	15.200	53.300	100	68.600
Noord-Holland Zuid	86.800	271.200	500	358.600
Noord-Holland	102.000	324.500	600	427.200
MRA	90.400	285.500	85.000	461.100

De bruto harde plancapaciteit ligt in Noord-Holland momenteel rond de 102 duizend woningen, waarvan bijna 92 duizend woningen gepland zijn tot en met 2030. In vergelijking met 2022 is de harde capaciteit in Noord-Holland gestegen met ongeveer 8 duizend woningen. Figuur 8.3 en 8.4 geven een beeld van de historische ontwikkeling van de plancapaciteit in Noord-Holland.

De plancapaciteit daalt door het bouwen van woningen of planuitval en neemt toe door nieuwe woningbouwplannen. De harde capaciteit neemt de laatste jaren toe. De zachte plancapaciteit is vooral in 2018 fors gestegen en ligt sindsdien stabiel rond de 300 duizend woningen.

Figuur 8.3 en 8.4: Netto plancapaciteit in Noord-Holland tot 2050 in de jaren 2015-2023



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 figuur 8.5. De gegevens over fasering zijn 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. 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 plancapa-

citeit. Het gaat dan bijvoorbeeld om plannen die heel snel van plan naar uitvoering gaan, zoals kleine binnenstedelijke plannen of transformatie.

Figuur 8.5 toont de plancapaciteit naar fasering. 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. Bijna de helft van de capaciteit in Noord-Holland, bijna 241 duizend woningen, is gefaseerd voor de periode tot en met 2030 (zie figuur 8.6).

Figuur 8.5: Bruto plancapaciteit per regio naar fasering

Oplevering	2023-2024	2025-2030	2031-2039	2040-2050	On-bekend	Bruto
Kop van Noord-Holland	3.000	7.200	2.900	0	200	13.300
Westfriesland	3.200	8.900	2.800	100	1.600	16.600
Regio Alkmaar	6.800	21.900	9.200	700	100	38.700
IJmond/Zuid-Kennemerland	5.500	18.700	9.200	3.700	2.100	39.200
Zaanstreek/Waterland	6.000	23.300	7.200	2.900	2.300	41.700
Amstelland-Meerlanden	5.400	34.800	19.000	9.500	1.600	70.300
Amsterdam	45.200	42.200	74.700	28.500	5.300	195.900
Gooi en Vechtstreek	3.600	5.000	0	0	2.900	11.500
Almere/Lelystad	4.500	27.100	36.600	34.300	0	102.500
Noord-Holland Noord	13.000	38.000	14.900	800	1.900	68.600
Noord-Holland Zuid	65.700	124.000	110.100	44.600	14.200	358.600
Noord-Holland	78.700	162.000	125.000	45.400	16.100	427.200
MRA	70.200	151.100	146.700	78.900	14.200	461.100

Figuur 8.6: Bruto plancapaciteit 2023-2030 naar fasering en planstatus

	Hard 2023-2024	Hard 2025-2030	Zacht 2023-2024	Zacht 2025-2030	Bruto 2023-2030
Kop van Noord-Holland	2.200	1.500	800	5.700	10.200
Westfriesland	2.200	2.100	1.000	6.800	12.100
Regio Alkmaar	4.300	2.700	2.500	19.200	28.700
IJmond/Zuid-Kennemerland	3.900	3.000	1.600	15.700	24.200
Zaanstreek/Waterland	4.600	5.100	1.400	18.200	29.300
Amstelland-Meerlanden	3.500	5.200	1.800	29.600	40.100
Amsterdam	27.600	20.900	17.600	21.300	87.400
Gooi en Vechtstreek	1.500	1.400	2.100	3.600	8.600
Almere/Lelystad	1.700	1.000	2.800	26.100	31.600
Noord-Holland Noord	8.700	6.300	4.300	31.700	51.000
Noord-Holland Zuid	41.100	35.600	24.500	88.400	189.600
Noord-Holland	49.800	41.900	28.800	120.100	240.600
MRA	42.800	36.600	27.300	114.500	221.200

Knelpunten

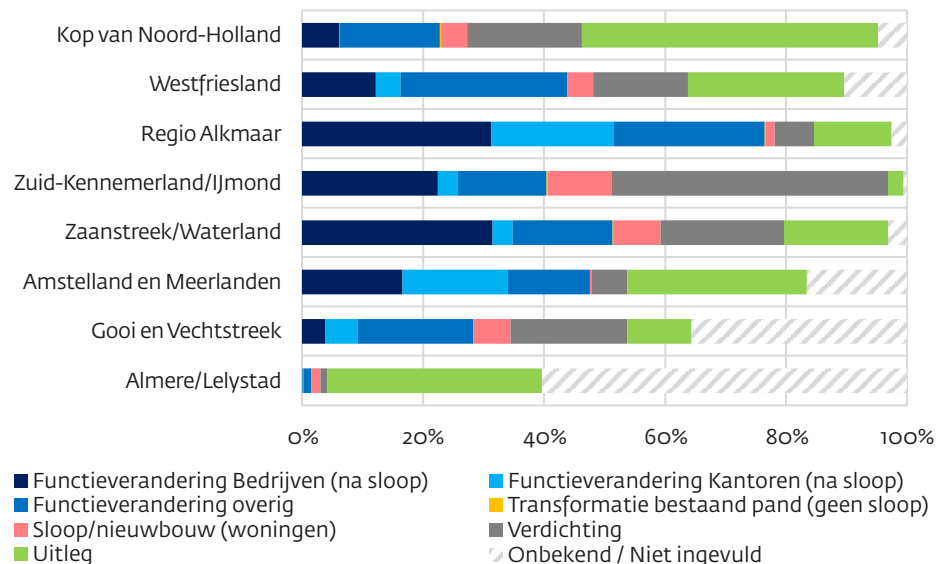
Bij het invullen van de plancapaciteit wordt aan gemeenten gevraagd om knelpunten in te vullen (zie figuur 8.7). Deze lijst wordt jaarlijks geactualiseerd. Niet alle gemeenten vullen knelpunten in. In totaal is door gemeenten bij 40 procent van de plancapaciteit de knelpunten ingevuld. Een aantal grote gemeenten ontbreekt waaronder Amsterdam, Almere en Alkmaar. Het is lastig te bepalen in hoeverre de gegevens jaarlijks goed worden ingevuld. Het knelpunt capaciteit energienetwerk is dit jaar bijvoorbeeld nieuw en is ingevuld bij 3.4 duizend woningen, terwijl de meest genoemde knelpunten al jaren in de monitor staan. Het advies is daarom de knelpunten te bespreken in de regionale woonoverleggen om zo te kijken of de tabel overeenkomt met de praktijkervaringen. Infrastructuur, afhankelijkheid van particulier initiatief, financiële haalbaarheid, tekort aan ambtelijke capaciteit en stikstof zijn de qua woningbouwaantallen de meest voorkomende knelpunten. Bij een plan kunnen meerdere knelpunten spelen.

Figuur 8.7: Knelpunten in Noord-Holland (ingevuld bij 40% van de plancapaciteit)

Knelpunten	Aantal woningen	Aantal plannen
Aanleg infrastructuur/Ontbrekende ontsluiting	24.300	36
Afhankelijk van particulier initiatief	23.400	177
Financiële haalbaarheid	23.200	112
Tekort ambtelijke capaciteit	20.100	94
Stikstof	17.200	70
Overig milieu (bijvoorbeeld: luchtkwaliteit, geur, externe veiligheid)	17.200	55
Andere plannen of regelgeving (bv. Provinciale verordening, Bro)	15.500	67
Geluid (weg, spoor, luchtvaart)	15.000	47
Samenwerking gemeente en bouwende partijen	9.600	27
Bezwaar omwonenden	9.200	83
Parkeernorm	7.600	38
Stijging bouwkosten	6.800	31
Veranderende gemeentelijke kaders en opvattingen	5.000	20
Politiek draagvlak (gemeenteraad/gemeentelijk beleid)	4.700	37
Capaciteit energienetwerk	3.400	10
Afhandelen uitplaatsing/planschade	2.900	21
Tekort aan bouw-/ontwikkelcapaciteit	2.300	18
Bodemverontreiniging	1.700	16
Afhankelijk planning ander woningbouwproject	900	6
Regionale samenwerking tussen gemeenten	600	4
Gebrek aan marktdruk	300	11

In figuur 8.8 is het aantal geplande woningen naar locatietype weergegeven. De gemeente Amsterdam heeft geen locatietype opgegeven. Te zien is dat de meeste plannen verdichting en vaak functieverandering betreffen. Ook uitleglocaties maken in een aantal regio's een substantieel deel uit van de plancapaciteit.

Figuur 8.8: Bruto capaciteit 2023-2050 naar plantype (% per regio)

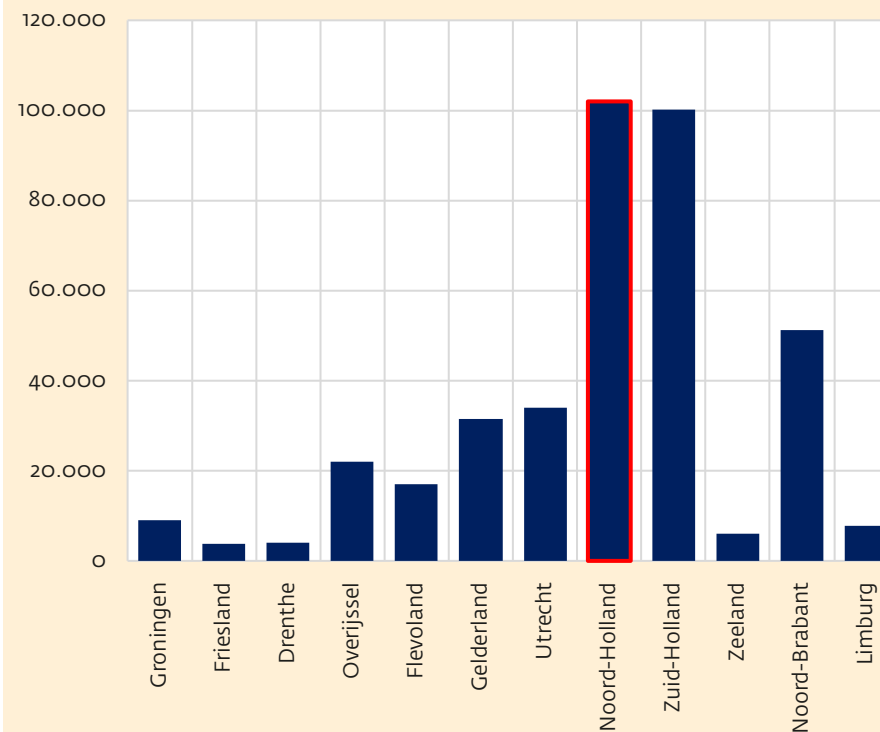


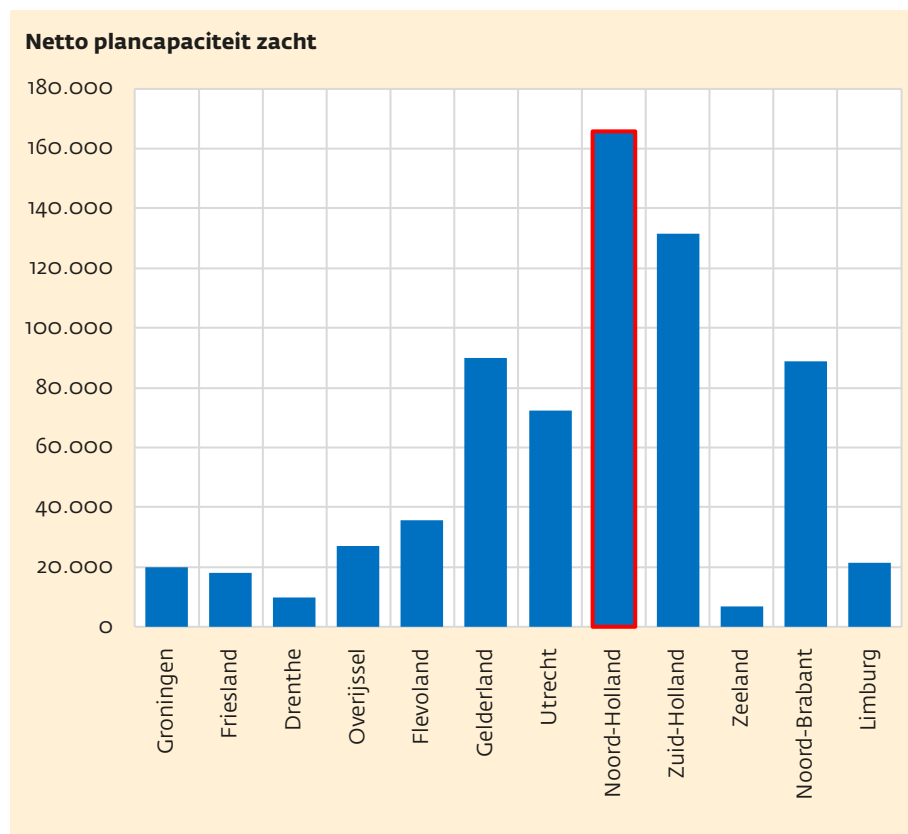
Plancapaciteit in Nederland

In opdracht van het ministerie van BZK maakt onderzoeksbureau ABF Research ieder voor- en najaar een overzicht van de plancapaciteit in alle provincies. Het meest recente rapport is van voorjaar 2023. In figuur 8.9 en 8.10 is de harde en zachte plancapaciteit per provincie weergegeven. Noord-Holland heeft van alle provincies de hoogste harde en zachte plancapaciteit. Ook afgezet tegen de opgave in de Woondeals heeft Noord-Holland een ruim planaanbod. Voor de realisatie van de Woondeal 2022-2030 is het aantal plannen meer dan anderhalf keer (160 procent) groter dan de opgave. Dit is het hoogste percentage van alle provincies. Het nationaal gemiddelde ligt op 128 procent. Ook het aandeel harde plannen t.o.v. van de netto opgave ligt in Noord-Holland met 61 procent ruim boven het nationaal gemiddelde (46 procent).

Figuur 8.9 en 8.10: Plancapaciteit met verwachte oplevering in 2022-2030 (meting voorjaar 2023)

Netto plancapaciteit hard





Doelgroepen

Tot slot wordt in de monitor plancapaciteit aan gemeenten ook gevraagd naar het aantal woningen dat valt onder de volgende categorieën:

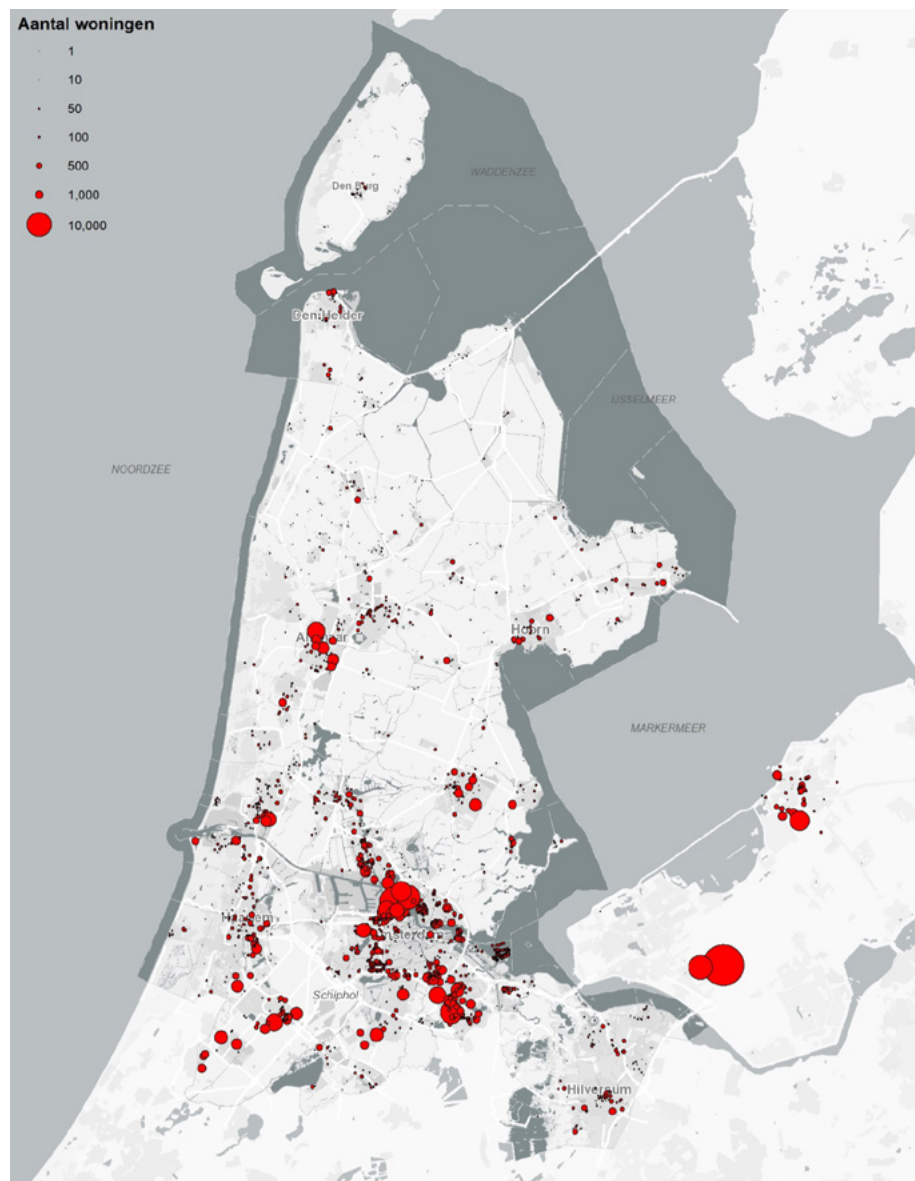
- **Nultredenwoning:**
Een woning die intern en extern toegankelijk is. Intern toegankelijk betekent dat vanuit de woonkamer de keuken, het toilet, de badkamer en ten minste één slaapkamer zonder traplopen te bereiken zijn. Extern toegankelijk wil zeggen dat de woonkamer van de woning of woonruimte vanaf 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 8.11: Bruto plancapaciteit tot 2050 per categorie

	Nultreden	Tijdelijk	Flex	Studenten	PO-CPO
Kop van Noord-Holland	910	340	100	10	210
Westfriesland	3.910	210	10	0	250
Regio Alkmaar	4.010	80	20	0	60
IJmond/Zuid-Kennemerland	18.810	230	620	250	150
Zaanstreek/Waterland	1.760	1.070	0	50	280
Amstelland-Meerlanden	3.290	730	100	3.270	430
Amsterdam	0	0	0	0	0
Gooi en Vechtstreek	2.190	20	0	0	360
Almere/Lelystad	15.350	450	1.300	240	60
Noord-Holland Noord	8.830	630	130	10	520
Noord-Holland Zuid	26.050	2.050	720	3.570	1.220
Noord-Holland	34.880	2.680	850	3.580	1.740
MRA	41.400	2.500	2.020	3.810	1.280

Figuur 8.12: Plancapaciteit in 2023

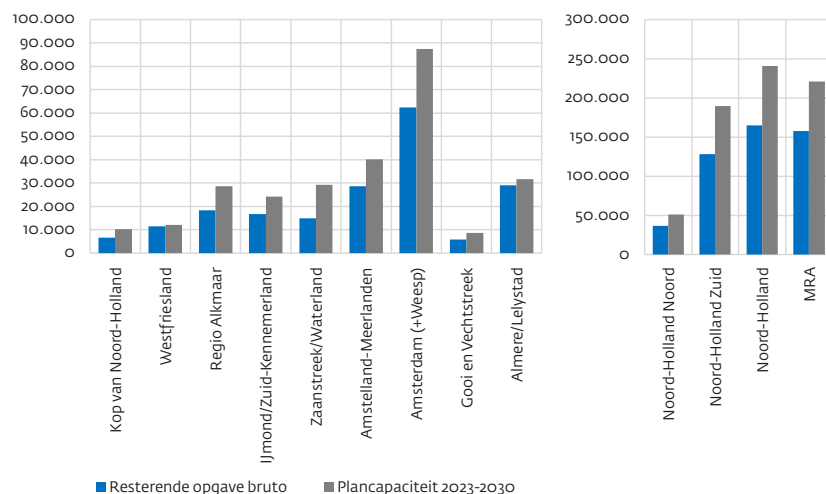




9 Plancapaciteit t.o.v. de bouwopgave

Voor de resterende opgave van de Woondeals in Noord-Holland, 165 duizend woningen in de periode 2023-2030, is een plancapaciteit beschikbaar van bijna 241 duizend woningen. Bij ongeveer 92 duizend woningen hiervan is de planstatus hard. Bijna alle regio's hebben nu al ruim voldoende bouwplannen. In de meeste regio's ligt de plancapaciteit op meer dan 140 procent t.o.v. de resterende opgave. Alleen in Westfriesland en Almere/Lelystad ligt dit percentage lager (105% procent en 109 procent).

Figuur 9.1: Plancapaciteit 2023-2030 en resterende opgave Woondeals



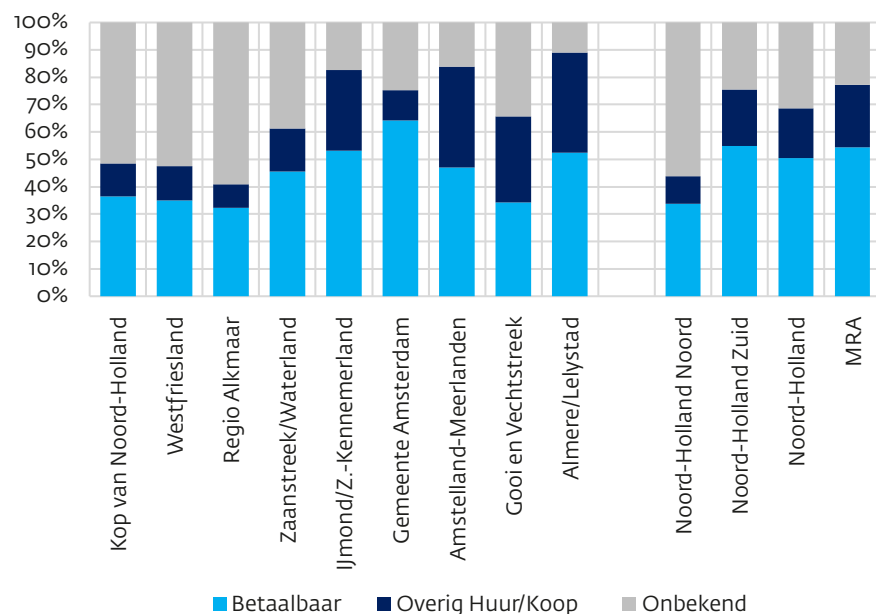
Uitgangspunt in de Woondeals is dat 2/3 van de gerealiseerde woningen betaalbaar is. De gehanteerde prijsgrenzen liggen op tot 808 euro voor sociale huur, 808 tot 1.000 voor middenhuur en tot 355 duizend euro voor betaalbare koopwoningen.

Figuur 9.2 toont de prijsklassen die de verschillende regio's hanteren bij het monitoren van de plancapaciteit. In alle regio's ligt de grens voor sociale huur op 808 euro. Voor middenhuur is de grens in de meeste regio's een huurprijs tussen de 808 en 1.000 euro. Betaalbare koop loopt in alle regio's tot 355 duizend euro.

Figuur 9.2: Prijsgrenzen betaalbaarheid per regio in 2023

Grenzen	Sociale huur	Middenhuur	Betaalbare koop
Kop van Noord-Holland	< €808	€808-€1.000	< €355
Westfriesland			
Regio Alkmaar			
Gemeente Purmerend		€808-€1.131	
Gemeente Zaanstad		€808-€1.000	
Overig Zaanstreek/Waterland			
Amstelland-Meerlanden		€808-€1.175	
Gemeente Amsterdam			
Gooi en Vechtstreek			
Almere/Lelystad		€808-€1.009	

Figuur 9.3 toont de aandelen voor woningen met een geplande oplevering in de periode 2023 tot en met 2030 voor drie categorieën: Betaalbaar, Overig (dure huur of dure koop) en Onbekend. Zoals beschreven is het aandeel onbekend in met name in Noord-Holland Noord hoog. Het aandeel geplande betaalbare woningen ligt daar op 34 procent. In Noord-Holland Zuid is dit 55 procent.

Figuur 9.3: Plancapaciteit met verwachte oplevering 2023-2030 naar prijsklasse


In figuur 9.4 is de resterende opgave per regio uit de woondeals berekend voor de betaalbare woningen. Dit is de opgave voor 2022-2030 minus de bruto groei in 2022. In de kolommen daarnaast staan per betaalbare categorie de bekende plancapaciteit 2023-2030. Zo heeft Noord-Holland-Noord een resterende opgave voor sociale huur van 10,5 duizend woningen en een plancapaciteit van 6,1 duizend woningen waarvan nu bekend is dat die binnen de sociale huur vallen. Dit geeft een verschil van ongeveer 4 duizend woningen. De verschillen voor middenhuur en betaalbare koop zijn beduidend kleiner.

Door het hoge aantal woningen in Noord-Holland Noord met een onbekende prijsklasse is nog niet te bepalen of het aandeel echt te laag ligt, of dat binnen de ontbrekende woningen nog sociale huur zit. De eerste stap is daarom het terugbrengen van het aandeel onbekend. In Noord-Holland Zuid lijkt voldoende plancapaciteit aanwezig voor sociale huur. Voor middenhuur ligt de bekende plancapaciteit rond de opgave, voor betaalbare koop is het verschil circa 3 duizend woningen.

Figuur 9.4: Bruto resterende opgave betaalbaar 2023-2030 en plancapaciteit prijsklasse bekend 2023-2030

Bruto resterende opgave betaalbaar	Sociale huur	Midden-huur	Betaalbare koop	Totaal betaalbaar
Kop van Noord-Holland	1.900	400	2.000	4.300
Westfriesland	3.300	700	3.500	7.500
Regio Alkmaar	5.300	1.200	5.500	12.000
IJmond/Zuid-Kennemerland	4.900	4.400	1.500	10.800
Zaanstreek/Waterland	4.300	3.900	1.300	9.500
Amstelland-Meerlanden	8.400	7.500	2.500	18.400
Amsterdam	18.200	16.400	5.400	40.000
Gooi en Vechtstreek	1.700	1.500	500	3.700
Almere/Lelystad	8.700	6.200	4.200	19.100

Noord-Holland Noord	10.500	2.300	11.000	23.800
Noord-Holland Zuid	37.500	33.700	11.200	82.400
Noord-Holland	48.000	36.000	22.200	106.200
MRA	46.200	39.900	15.400	101.500

Plancapaciteit prijsklasse bekend	Sociale huur	Midden-huur	Betaalbare koop	Totaal betaalbaar
Kop van Noord-Holland	1.600	300	1.800	3.700
Westfriesland	1.700	500	2.100	4.300
Regio Alkmaar	2.800	1.300	5.200	9.300
IJmond/Zuid-Kennemerland	8.300	2.700	1.900	12.900
Zaanstreek/Waterland	9.300	2.300	1.700	13.300
Amstelland-Meerlanden	14.300	2.300	2.300	18.900
Amsterdam	30.000	24.600	1.500	56.100
Gooi en Vechtstreek	1.600	600	700	2.900
Almere/Lelystad	8.900	6.700	1.000	16.600

Noord-Holland Noord	6.100	2.100	9.100	17.300
Noord-Holland Zuid	63.500	32.500	8.100	104.100
Noord-Holland	69.600	34.600	17.200	121.400
MRA	72.400	39.200	9.100	120.700

In figuur 9.5 is de resterende opgave procentueel afgezet tegen de beschikbare plancapaciteit. Het bekende aandeel sociaal ligt in Noord-Holland Noord vooralsnog op 58 procent van de doelstelling. Voor middenhuur en betaalbare koopwoningen liggen de percentages op 90 procent en 83 procent. Zoals beschreven maakt het hoge aandeel prijsklasse onbekend het lastig om aan te geven wat nu een gewenst percentage is. Bij plannen waar door gemeenten afspraken zijn gemaakt over de betaalbaarheid ligt het aandeel bekend waarschijnlijk hoger. Daarnaast kunnen plannen uitvallen of vertraging oplopen waardoor een zekere overplanning gewenst is. In Noord-Holland Zuid lijken de opgaven voor sociaal (170 procent) en middenhuur (97 procent) haalbaar o.b.v. de plancapaciteit. Het aandeel betaalbare koop ligt op 73 procent van de opgave. Met name de gemeente Amsterdam heeft een laag percentage betaalbare koopwoningen.

Uit de Woondealafspraken blijkt dat verschil zit tussen de opgave van gemeenten in de plancapaciteit en de cijfers van woningcorporaties over het aantal woningen in afgesproken plannen en ambitie. Hoewel een (beperkt) deel mogelijk door andere partijen wordt ingevuld, betekent dit in ieder geval dat er bij een deel van de plancapaciteit nog een opgave ligt om concrete afspraken te maken over het aandeel sociaal en/of middenhuur.

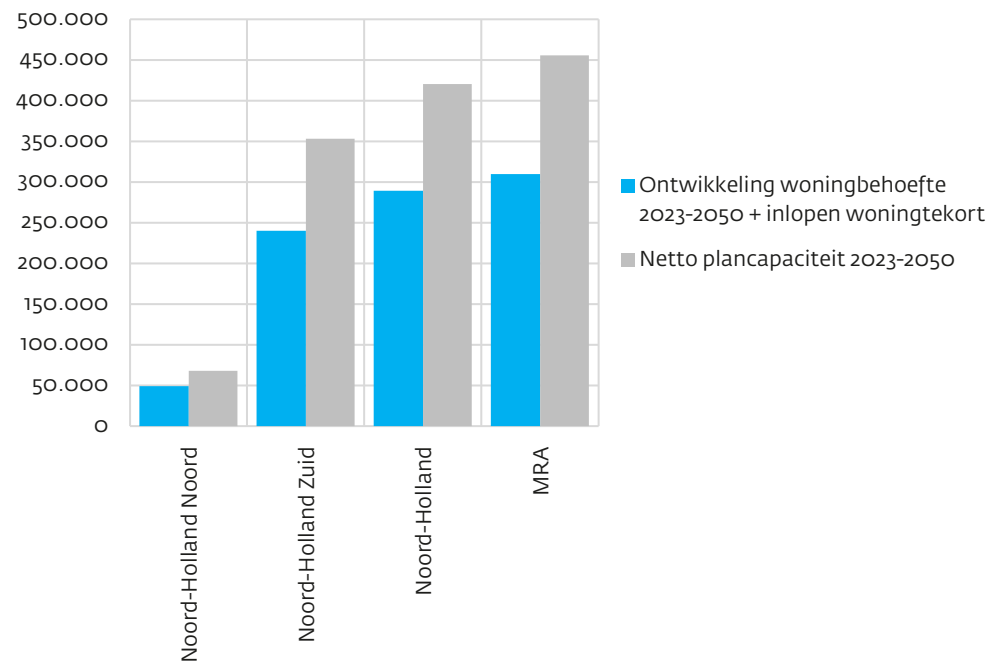
Figuur 9.5: % Resterende opgave betaalbaar t.o.v. plancapaciteit betaalbaar prijsklasse bekend 2023-2030

2023-2030	Sociale huur	Midden-huur	Betaalbare koop	Totaal betaalbaar
Kop van Noord-Holland	84%	71%	90%	86%
Westfriesland	51%	68%	61%	57%
Regio Alkmaar	53%	110%	94%	77%
IJmond/Zuid-Kennemerland	170%	61%	130%	120%
Zaanstreek/Waterland	215%	59%	131%	140%
Amstelland-Meerlanden	171%	31%	92%	103%
Amsterdam	166%	151%	28%	141%
Gooi en Vechtstreek	94%	39%	137%	77%
Almere/Lelystad	102%	108%	24%	87%
Noord-Holland Noord	58%	90%	83%	73%
Noord-Holland Zuid	170%	97%	73%	127%
Noord-Holland	145%	96%	78%	114%
MRA	157%	98%	59%	119%

Plancapaciteit t.o.v. de lange termijn bouwopgave

In figuur 9.6 is de indicatieve woningbouwopgave tot 2050 afgezet tegen de beschikbare plancapaciteit. De woningbouwopgave bestaat uit de groei van de woningbehoefte o.b.v. de Primosprognose 2023 en de benodigde woningen voor het terugbrengen van het woningtekort. Alle Woondealregio's hebben nu al voldoende woningbouwplannen voor de lange termijn.

Figuur 9.6: Groei woningbehoefte 2023-2050 (Primos 2023) en inlopen woningtekort t.o.v. plancapaciteit 2023-2050





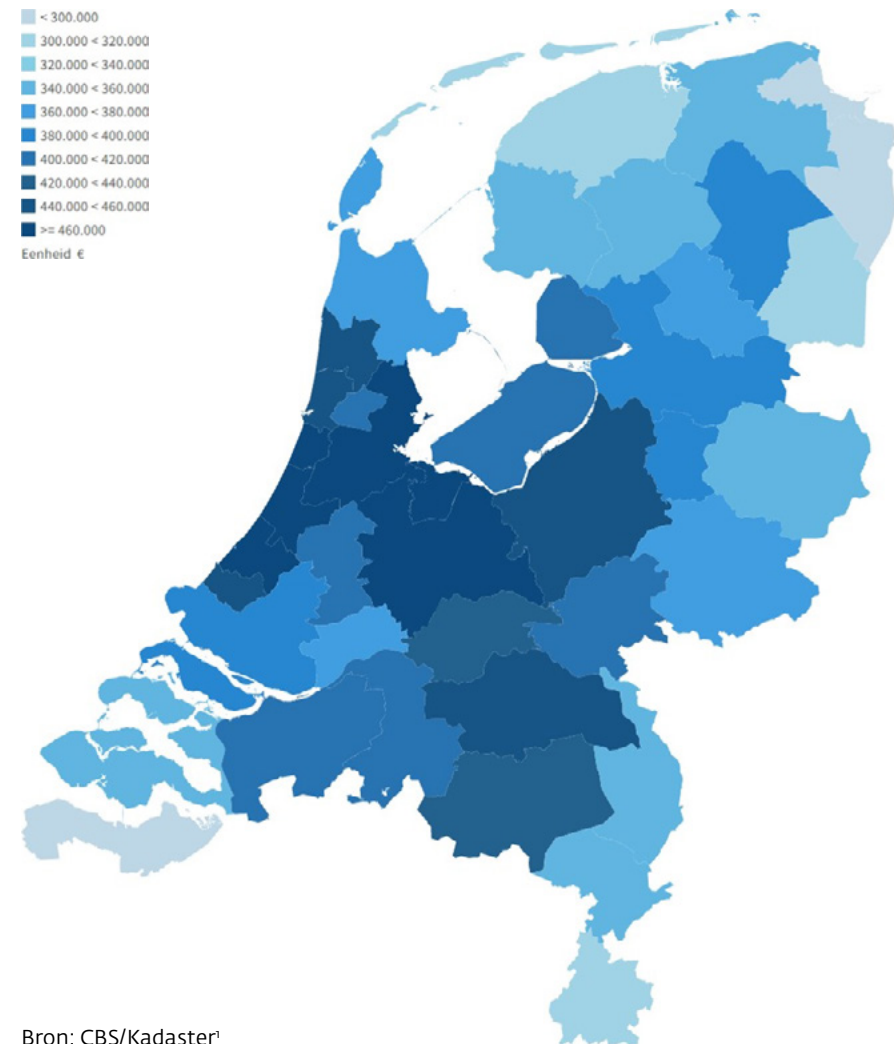
10 Marktontwikkelingen

In Noord-Holland steeg de gemiddelde verkoopprijs van woningen de afgelopen jaren explosief. Waar in het jaar 2000 gemiddeld nog ongeveer 200 duizend euro werd betaald voor een woning, is dat bedrag opgelopen tot bijna 540 duizend euro in 2022. Daarnaast valt op dat het prijsverschil tussen Noord-Holland en de rest van Nederland de laatste jaren is gestegen.

In 2022 waren de gemiddelde verkoopprijzen het hoogst in Noord-Holland en de provincie Utrecht, met respectievelijk bijna 537 duizend euro en 510 duizend euro. In Zeeland, Limburg en de noordelijke provincies lagen de prijzen met ongeveer 330 duizend euro het laagst. In de regio Zuid-Kennemerland, gevolgd door de regio's Gooi en Vechtstreek en Amsterdam, lagen de gemiddelde verkoopprijzen met ruim 600 duizend euro het hoogst in 2022. Dit waren ook de duurste regio's van Nederland. Omdat woningen in Amsterdam gemiddeld kleiner zijn, lagen de prijzen per vierkante meter hier hoger. De Kop van Noord-Holland had, met een gemiddelde koopsom van 339 duizend euro, het laagste prijsniveau van Noord-Holland.

Uit een analyse van de Nederlandse Bank (DNB) blijkt dat de financieringsruimte de belangrijkste drijfveer is voor huizenprijzen. Andere factoren, zoals de hoeveelheid nieuwbouw en het woningtekort, spelen veel minder een rol. Hoewel de woningbouwproductie zo nauwelijks invloed heeft op de huizenprijzen, draagt het structureel wel bij aan betere toegankelijkheid van de woningmarkt.

Figuur 10.1: Gemiddelde koopsom in 2022



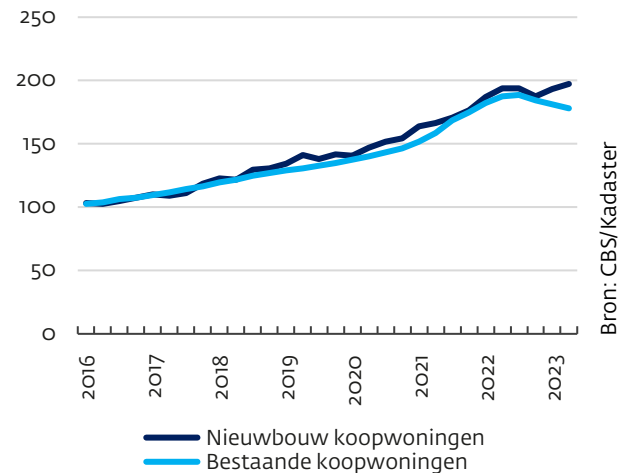
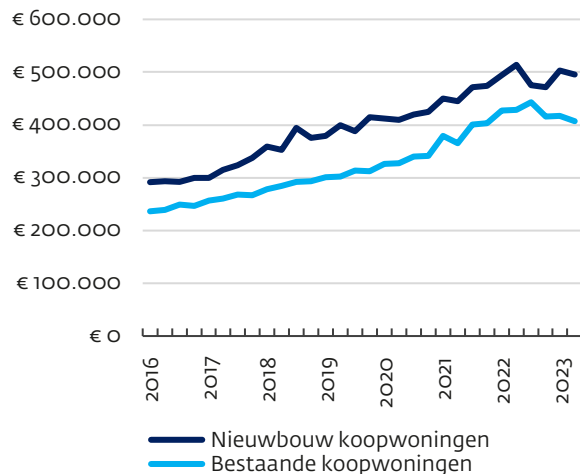
Bron: CBS/Kadaster¹

¹ De NVM publiceert ook cijfers over de woningmarkt. De cijfers van de NVM en het CBS/Kadaster kunnen verschillen. Dat komt doordat de cijfers van de NVM zijn gebaseerd op de koopovereenkomsten van door NVM-makelaars verkochte woningen en het CBS en het Kadaster de prijsontwikkeling meten van alle bestaande koopwoningen in Nederland en gebruikmaken van de koopakten die bij het Kadaster worden geregistreerd. In dit rapport zijn de cijfers van het CBS gebruikt.

Omdat de gemiddelde verkoopprijs vertekend kan worden door het type woningen dat in de betreffende een periode veel is verkocht, bijvoorbeeld hoofdzakelijk villa's of appartementen, is het belangrijk om voor de prijsontwikkeling om vooral naar de prijsindex te kijken. Deze index wordt gecorrigeerd voor de kenmerken van de verkochte woningen, waardoor een beeld ontstaat van de prijsontwikkeling van de complete woningvoorraad.

Sinds het jaar 2000 kende de prijsontwikkeling drie perioden: prijsstijging tot 2008, prijsdaling van 2009 tot 2013 en daarna een lange periode van prijsstijging. Sinds het derde kwartaal van 2022 is de prijsindex gedaald bij bestaande koopwoningen. Bij nieuwbouwwoningen valt op dat de gemiddelde transactieprijs licht is gedaald, terwijl de prijsindex is gestegen. Dit is te verklaren door de kwaliteitscorrectie in de prijsindex. De ontwikkeling van de gemiddelde transactieprijs neemt de ontwikkeling van zowel prijs als kwaliteit van verkochte woningen mee en de prijsindex geeft enkel het prijseffect weer.²

Figuur 10.2-10.3: Nederland: Gemiddelde verkoopprijs en prijsindex (2015=100) koopwoningen 2016-2e kwartaal 2023



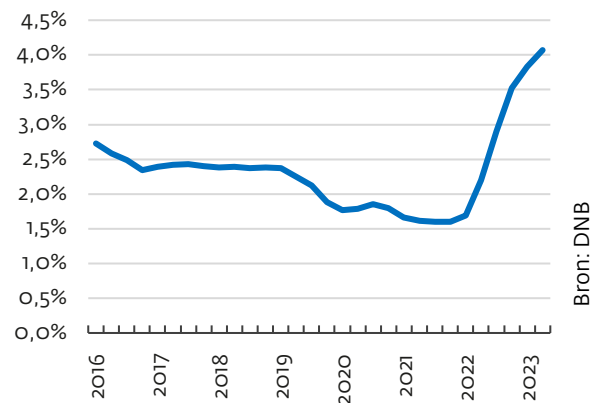
Bron: CBS/Kadaster

Sinds begin 2022 is, na een lange periode van daling, de hypotheekrente gestegen. Waar in 2021 bij nieuwe afgesloten hypotheeklen de vastgelegde rente gemiddeld 1,5 procent was, lag deze in het tweede kwartaal van 2023 op 4 procent, zie figuur 10.4. Dit betekent dat de kosten voor de aanschaf van een koopwoning flink zijn gestegen waardoor de financieringsruimte voor kopers is gedaald. Dit wordt gedempt door de loonstijging en de krappe arbeidsmarkt. De kans dat mensen hun baan verliezen en langere tijd werkloos raken is kleiner dan tijdens de financiële crisis, waardoor eventuele betaalachterstanden of gedwongen verhuizingen minder waarschijnlijk zijn.³

² <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2023/40/aantal-verkochte-nieuwbouwwoningen-gehalveerd-in-tweede-kwartaal-van-2023>

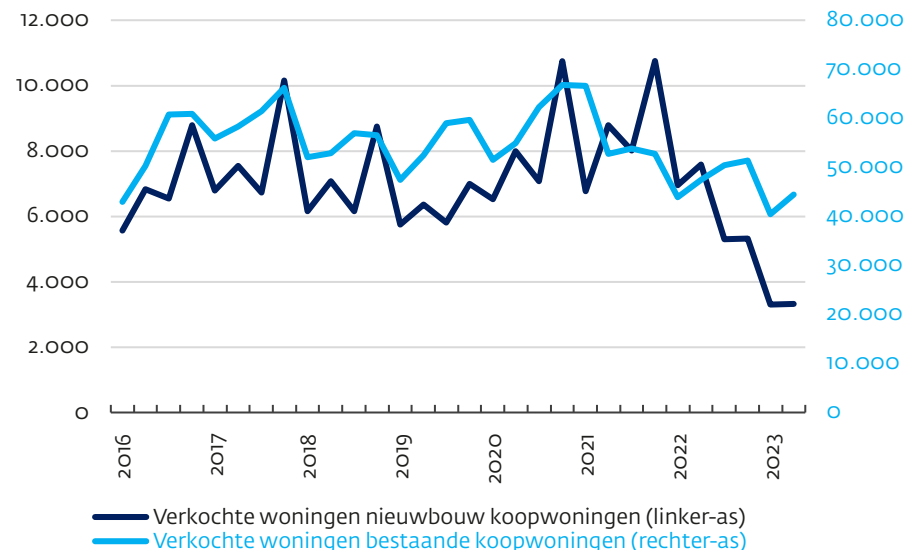
³ <https://www.dnb.nl/publicaties/publicaties-onderzoek/analyse/financieringsruimte-en-huizenprijzen/>

Figuur 10.4: Nederland: Gemiddelde rente % bij nieuw afgesloten hypotheek



Het aantal verkochte nieuwbouw koopwoningen is sinds 2022 sterk gedaald, zie figuur 10.5. De afgenomen financieringsruimte maakt het moeilijker om koopwoningen te financieren. De daling is bij nieuwbouwkoopwoningen groter dan bij bestaande koopwoningen. De gemiddelde verkoopprijs bij bestaande woningen ligt op 406,5 duizend euro terwijl dit bij nieuwbouw bijna 496 duizend euro is. Bij koopwoningen is de daling van de verkoop daarmee waarschijnlijk een belangrijke verklaring voor de daling van het aantal verleende bouwvergunningen.

Figuur 10.5: Nederland: Verkochte nieuwbouwkoopwoningen 2016-2e kwartaal 2023



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, november 2023

