

# Monitor Woningbouw 2024

Cijfers over productie, plancapaciteit  
en woningbehoefte in Noord-Holland

WONEN

# Inhoud

|  |           |
|--|-----------|
| <b>Samenvatting</b>  | <b>3</b>  |
| <b>Inleiding</b>   | <b>5</b>  |
| <b>1. Beleidsmatige context</b>                            | <b>7</b>  |
| <b>2. Gebruikte gegevens</b>                               | <b>9</b>  |
| <b>3. Ontwikkeling woningvoorraad (aantallen)</b>          | <b>13</b> |
| <b>4. Voortgang Woondeals</b>                              | <b>16</b> |
| <b>5. Bouwvergunningen en start bouw</b>                   | <b>21</b> |
| <b>6. Demografische ontwikkelingen en het woningtekort</b> | <b>25</b> |
| <b>7. Plancapaciteit</b>                                   | <b>28</b> |
| <b>8. Marktontwikkelingen</b>                              | <b>35</b> |

# Samenvatting

**In 2023 werden in Noord-Holland 11 duizend nieuwbouwwoningen opgeleverd en zijn 4,4 duizend woningen toegevoegd aan de woningvoorraad door transformatie en woningsplitsing. Dit resulteert in een bruto groei van 15,4 duizend woningen. De bouwopgave in de woondeals voor 2023 was een bruto groei van 18,8 duizend woningen. Dit doel is niet gehaald. De achterstand was 3,4 duizend woningen. Aan de woningvoorraad werden 2,4 duizend woningen onttrokken. De netto groei van de woningvoorraad in 2023 kwam hiermee uit op 13 duizend woningen.**

## **In 2023 verdere toename van het woningtekort**

Het aantal huishoudens in Noord-Holland nam in 2023 toe met 17,6 duizend. De groei van de woningvoorraad kon, met 13 duizend woningen, deze toename van de vraag niet bijhouden. Dit betekent dat het woningtekort in 2023 is gestegen. Begin 2024 lag het woningtekort op 5,8 procent. Om het woningtekort terug te dringen naar het streefniveau, zijn 44,1 duizend woningen extra nodig bovenop de groei van de woningbehoefte. Doordat de bevolkingsgroei in de eerste helft van 2024 lager ligt dan in voorgaande jaren, is vooralsnog in 2024 meer gebouwd dan de toename van de woningvraag. Hierdoor daalt het woningtekort.

## **Woningbouwplannen: Kwantitatief voldoende gepland**

Alle gemeenten in Noord-Holland hebben tot 2050 een bruto plancapaciteit (alle geplande te bouwen woningen) van 410,8 duizend woningen. De harde plancapaciteit (woningen in een onherroepelijk of vastgesteld bestemmingsplan) ligt op 108,5 duizend. Noord-Holland heeft absoluut van alle provincies de hoogste harde en zachte plancapaciteit. Voor de resterende Woondealperiode 2023-2030 zijn 205 duizend woningen gepland bij een restopgave van 140,8 duizend woningen. Hiervan hebben 96,3 duizend woningen een harde planstatus.

## **Woningbouwproductie moet flink omhoog**

De cijfers voor verleende bouwvergunningen en woningen waarvan de bouw al is gestart laten zien dat, de daadwerkelijke bouw van woningen structureel achterblijft op de geplande woningbouw. Daarnaast blijkt uit door de provincie gevoerde gesprekken met gemeenten, over plannings van grote woondealprojecten en plancapaciteit, dat het op dit moment onzeker is of tot en met 2030 voldoende woningen gerealiseerd worden. Dit komt onder meer door de fase waarin veel van deze projecten zich nog bevinden, namelijk de initiatief en/of voorbereidingsfase. Aan de versnellingstafel wordt dit beeld door gemeenten, marktpartijen en corporaties herkend.

Gezien de grote woningnood, baart dit ons zorgen. Om de doelstellingen te kunnen halen is het noodzakelijk om het ontwikkel- en bouwtempo flink op te voeren. Daarom gaat de provincie met de gemeenten en overige samenwerkingspartners in gesprek om te bezien hoe deze projecten – al dan niet met hulp van de provincie – versneld kunnen worden. Bijvoorbeeld door parallel plannen of door inzet van het provinciale versnellingssteam. Komende 2 maanden werken de nieuwe gebiedsontwikkelaars en bouwambassadeur van de provincie een aanpak uit. Gemeenten en ontwikkelende partijen zijn aan de versnellingstafel gevraagd om actief na te gaan wat zij vanuit hun rol kunnen doen om hun woningbouwprojecten te versnellen.

## **Betaalbaarheid: Plannen redelijk in lijn met de woondealopgave**

Wat betreft betaalbaarheid liggen de plannen redelijk in lijn met de woondealopgave voor 2/3 betaalbare woningbouw. In de Regio Alkmaar ligt het aantal geplande woningen, waarvan bekend is dat het sociale huur of betaalbare koop is, lager dan de opgave in de woondeal. Dit kan ook komen doordat in deze regio van relatief veel te bouwen woningen de betaalbaarheidscategorie nog niet bekend is. Vooral in Amsterdam en de Regio Alkmaar blijft het aantal geplande woningen voor betaalbare koop achter op de woondealopgave. Daarnaast kennen een aantal regio's tekorten voor middenhuur.

## **Sociale huur: Aandeel corporaties in opleveringen en bouwvergunningen blijft achter**

Ondanks veelal voldoende planaanbod voor sociale huur geven de gerealiseerde woningen naar eigendom en de verleende bouwvergunningen een indicatie dat in veel regio's minder dan 30 procent sociale huur wordt gerealiseerd. Het aandeel van woningcorporaties blijft achter. Alleen Zaanstreek/Waterland, Amsterdam en Westfriesland vormen hierop mogelijk een uitzondering.

## **Actuele situatie medio 2024: Stijgende woningbouwproductie**

De nieuwbouwproductie vertoont sinds het voorjaar een stijgende lijn. Ook het aantal verleende bouwvergunningen is gestegen in het tweede kwartaal van 2024. Het bouwtempo ligt vooralsnog onder de opgave in de woondeals. De nabije toekomst is enigszins onzeker. De recente daling van verleende bouwvergunningen en start bouw duiden mogelijk op een lagere productie. Aan de andere kant heeft Noord-Holland veel nog niet opgeleverde woningen waarvan de bouw is gestart of waarvoor een bouwvergunning is verleend. Daarnaast zijn stijgende woningprijzen en de toegenomen verkoop van nieuwbouwwoningen meestal voortekenen van een stijgende productie.







# 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- en aanbodontwikkeling 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. Hoofdstuk vijf 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 zes staan de demografische ontwikkelingen en het woningtekort centraal. Hoofdstuk zeven geeft inzicht in de beschikbare woningbouwplannen en 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 191 duizend woningen te realiseren t/m 2030. Hiertoe zijn tussen het Rijk, de provincie Noord-Holland woondeals gesloten. 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 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.**

Volgens de Wet versterking regie op de huisvesting 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. Om ervoor te zorgen dat gemeenten deze afspraken kunnen opstellen en uitvoeren, biedt de provincie subsidies en kennis aan.

In juli 2024 heeft de provincie de Actieagenda Wonen en Versnelling Woningbouw 2024-2028 vastgesteld. Hiermee zet de provincie in op snellere procedures, extra deskundigen en subsidies om de woningbouw nog meer te versnellen. Bij veel gemeenten zijn er te weinig mensen om bouwplannen voor te bereiden en bouwvergunningen goed te keuren. De provincie wil daarom het Loket Versnelling Woningbouw oprichten. Hier kunnen gemeenten en bouwers steun krijgen bij het versnellen van hun woningbouwprojecten. De provincie kan bijvoorbeeld hulp

bieden bij het aanvragen van subsidies en vergunningen. Er wordt ook onderzocht of er een provinciaal (of regionaal) projectmanagementbureau kan worden opgezet. Door experts aan te nemen kan de provincie gemeenten waar nodig ontlasten bij alle fasen van woningbouwprojecten. De provincie zou – op verzoek van gemeenten – projecten zelfs (gedeeltelijk) kunnen voorbereiden tot het punt van besluitvorming in colleges van burgemeester en wethouders en gemeenteraden.

De Actieagenda is een dynamisch document. Dat wil zeggen dat de acties om woningbouw te versnellen gedurende de looptijd van de Actieagenda kunnen worden aangepast. Dit doen we om nu en in de toekomst een zo groot mogelijke impact te kunnen maken voor zoveel mogelijk woningzoekenden. In de Actieagenda is tevens een paragraaf opgenomen over extra inzet monitoren en informeren. Zo worden verschillende monitors en dashboards geoptimaliseerd en de nodige informatie en gegevens toegankelijk gemaakt voor partijen om de versnelling te realiseren.





# 2 Gebruikte gegevens

In dit hoofdstuk is beschreven welke gegevens in deze monitor gebruikt worden en wat hiervoor de bron is. 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 doorgeven na de verslagperiode.

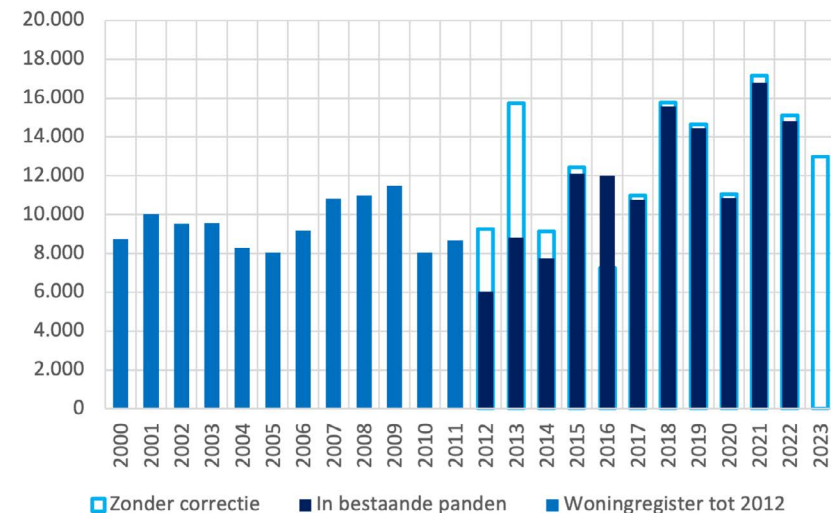
Samen geeft dit de netto ontwikkeling (saldo van) de woningvoorraad. Doorgaans is dit saldo positief, daarom wordt vaak de term netto groei gebruikt. Bij de term bruto groei wordt alleen gekeken naar woningen die zijn toegevoegd aan de woningvoorraad, dit kan door nieuwbouw of door overige toevoegingen.

**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 woningen 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 2022 komt de ontwikkeling van de woningvoorraad in Noord-Holland zonder correctie uit op 138,5 duizend en inclusief correctie op 130 duizend woningen, een verschil van 8,5 duizend woningen. De ontwikkeling in bestaande panden in 2023 is nog niet bekend.



**Figuur 2.2: Netto groei van de woningvoorraad in Noord-Holland 2000-2023**

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 tot en met 2023. 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



was tot 2021 een opgaande trend zichtbaar. De laatste twee jaar is de groei van de woningvoorraad weer afgenomen.

### 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.plancapaciteit.nl](https://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. Voor de cijfers in dit rapport is gebruik gemaakt van de gegevens uit april 2024. De website geeft een actueel 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/zacht<sup>1</sup>**

| 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                            |

### Betaalbaarheid

In de woondeals zijn afspraken gemaakt over de koop- en huurklasse van de te bouwen woningen. In hoofdstuk zeven is de opgave en de plancapaciteit voor woningen in deze huur- en koopklassen weergegeven. Hierbij worden de volgende grenzen van het Rijk gehanteerd. Huurwoningen tot €1.158 en koopwoningen onder de €390.000 zijn in de woondeals als 'betaalbaar' gedefinieerd.

- Sociale huur: woningen met een huur tot €880 euro;
- Middenhuur: woningen met een huur van €880 tot €1.158;
- Betaalbare koop: woningen met een koopprijs onder de €390.000.
- Aanvullend hierop monitort de provincie koopwoningen met een koopprijs tot €275.000.

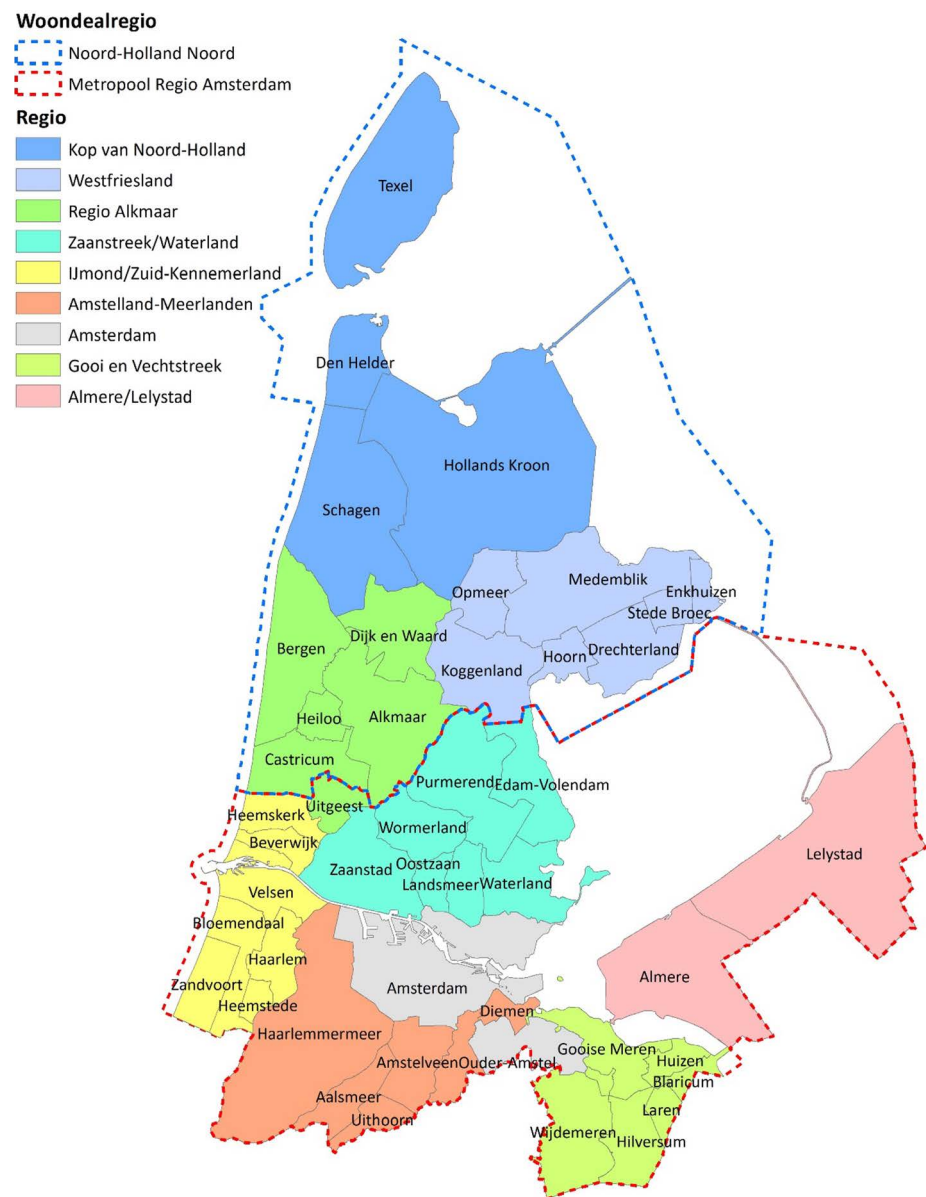
Figuur 2.4 geeft een beeld in hoeverre de gevraagde gegevens in het voorjaar van 2024 zijn ingevuld. Om de gegevens optimaal te kunnen gebruiken is het doel dat zoveel mogelijk plannen op kaart zijn ingetekend. Daarnaast is het van belang dat het aantal vertrouwelijke plannen beperkt blijft en dat bij zoveel mogelijk woningen de prijsklasse bekend is. Over het algemeen wordt de monitor goed ingevuld. In Noord-Holland is 91 procent van de plannen openbaar en is 97 procent ingetekend op kaart. Op regionaal niveau zijn de aandelen soms fors lager. De voornaamste verbeterpunten zijn het percentage openbare plannen in de Kop van Noord-Holland en het percentage prijs bekend tot en met 2030 in de Regio Alkmaar. De plannen met prijs onbekend in Amsterdam zitten vooral na 2030. Op de lange termijn is de prijs vaak nog niet bekend.

**Figuur 2.4: Vulling uitgevraagde gegevens plancapaciteit voorjaar 2024 (% = aantal woningen)**

|                            | Aantal plannen | % Openbaar | % Op kaart | % Prijs bekend |
|----------------------------|----------------|------------|------------|----------------|
| Kop van Noord-Holland      | 316            | 51%        | 93%        | 70%            |
| Westfriesland              | 179            | 69%        | 92%        | 55%            |
| Regio Alkmaar              | 260            | 87%        | 88%        | 38%            |
| IJmond/Zuid-Kennemerland   | 306            | 87%        | 97%        | 90%            |
| Zaanstreek/Waterland       | 288            | 90%        | 99%        | 53%            |
| Amstelland-Meerlanden      | 214            | 82%        | 96%        | 80%            |
| Amsterdam                  | 856            | 100%       | 100%       | 38%            |
| Gooi & Vechtstreek         | 201            | 88%        | 86%        | 65%            |
| Almere/Lelystad            | 242            | 73%        | 78%        | 58%            |
| <b>Noord-Holland Noord</b> | <b>755</b>     | <b>73%</b> | <b>90%</b> | <b>66%</b>     |
| <b>Noord-Holland Zuid</b>  | <b>1.865</b>   | <b>94%</b> | <b>98%</b> | <b>65%</b>     |
| <b>Noord-Holland</b>       | <b>2.620</b>   | <b>91%</b> | <b>97%</b> | <b>65%</b>     |
| <b>MRA</b>                 | <b>2.107</b>   | <b>89%</b> | <b>94%</b> | <b>65%</b>     |

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

**Figuur 2.5: Regio-indeling**









# 3 Ontwikkeling woningvoorraad (aantallen)

Figuur 3.1 toont de ontwikkeling van de woningvoorraad in Noord-Holland vanaf 2012. 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 toegenomen t.o.v. het dieptepunt in 2012. De bruto groei in 2023 kwam uit op 15,4 duizend. Minus 2,4 duizend sloop en onttrekkingen kwam de netto groei daarmee uit op 13 duizend woningen.

**Figuur 3.1: Woningvoorraadmutaties in Noord-Holland 2012-2023**

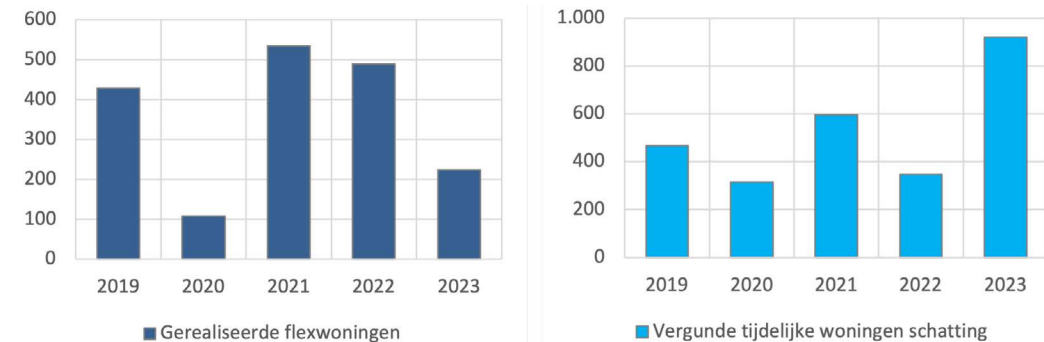


## Tijdelijke woningen

Via het woondeal-dashboard van het Rijk zijn gegevens beschikbaar over het aantal gerealiseerde tijdelijke woningen. Daarnaast heeft het CBS eind mei 2024 cijfers gepubliceerd over het aantal verleende bouwvergunningen voor tijdelijke woningen. Onder tijdelijke woningen worden woningen verstaan die voor een bepaalde tijd op een tijdelijke locatie (met toegelaten functie wonen of tijdelijke afwijking omgevingsplan) mogen worden gebouwd. Dit zijn woningen die voldoen aan de eisen die gelden voor nieuwbouw óf die getoetst zijn aan tijdelijke woningen zoals gedefinieerd in het besluit bouwwerken leefomgeving (termijn

van ten hoogste 15 jaar). In Noord-Holland gaat het om enkele honderden gerealiseerde tijdelijke woningen per jaar. In 2023 is het aantal verleende bouwvergunningen voor tijdelijke woningen gestegen naar rond de 900 woningen.

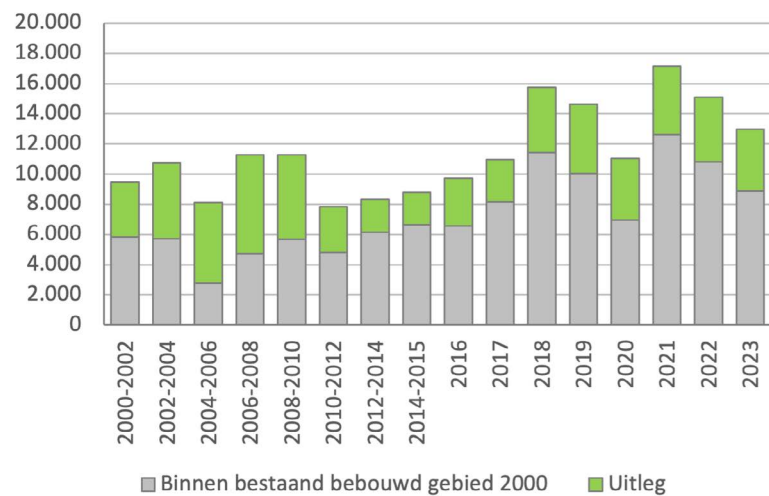
**Figuur 3.2 en 3.3: Gerealiseerde tijdelijke woningen waarvoor een bouwvergunning is verleend in Noord-Holland 2019-2023**



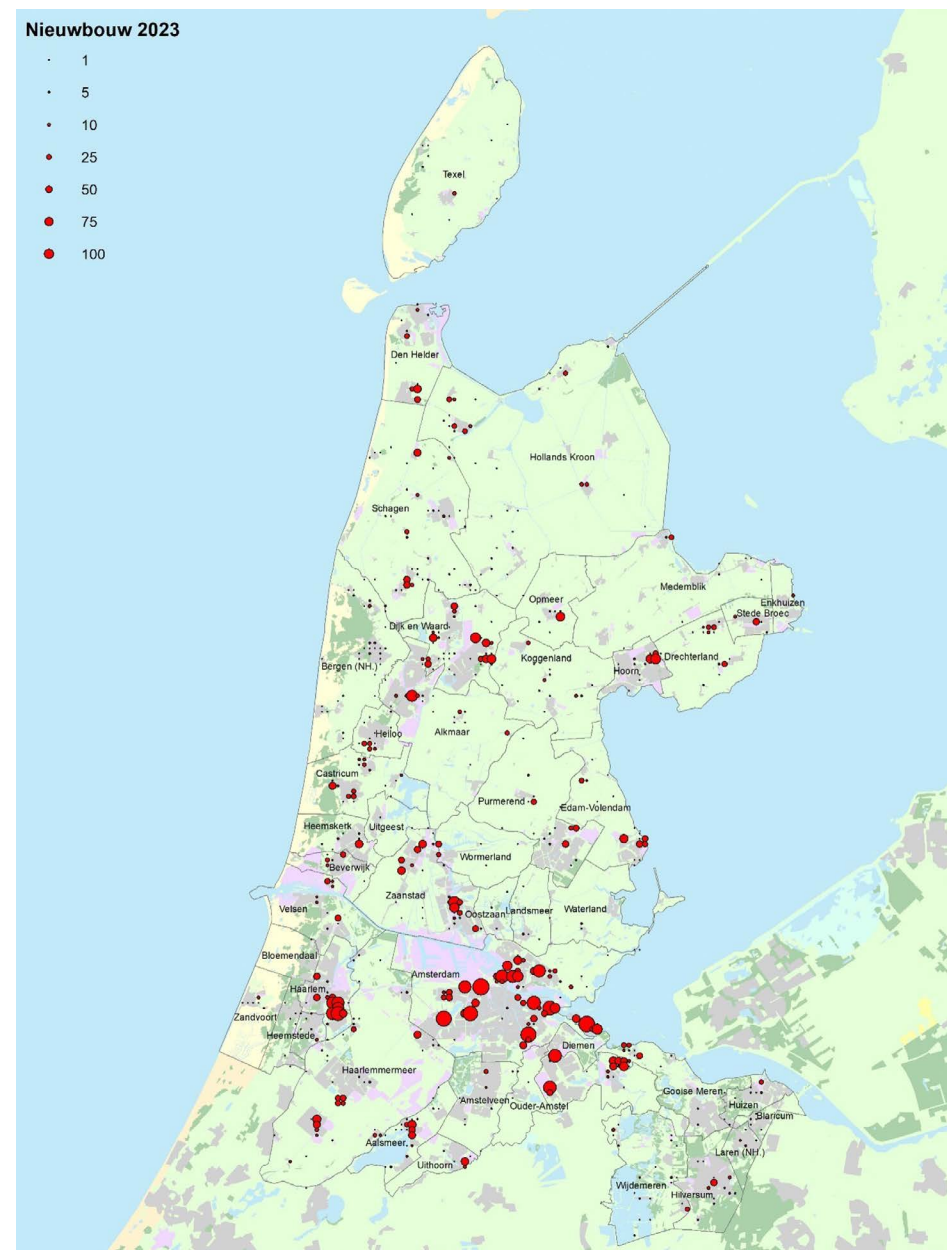
## Binnenstedelijk bouwen

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 water in het geval van de Amsterdamse wijk IJburg. Uit figuur 3.4 blijkt dat van 2000 tot en met 2023 de groei van de woningvoorraad vooral binnenstedelijk plaatsvond (63 procent). Het betreft hierbij een contour die is vastgesteld door het Rijk in 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 3.4: Netto groei van de woningvoorraad naar ligging**


Bron: 2000-2015: PBL, 2016-2023: PNH

**Figuur 3.5: Nieuwbouw in 2023**






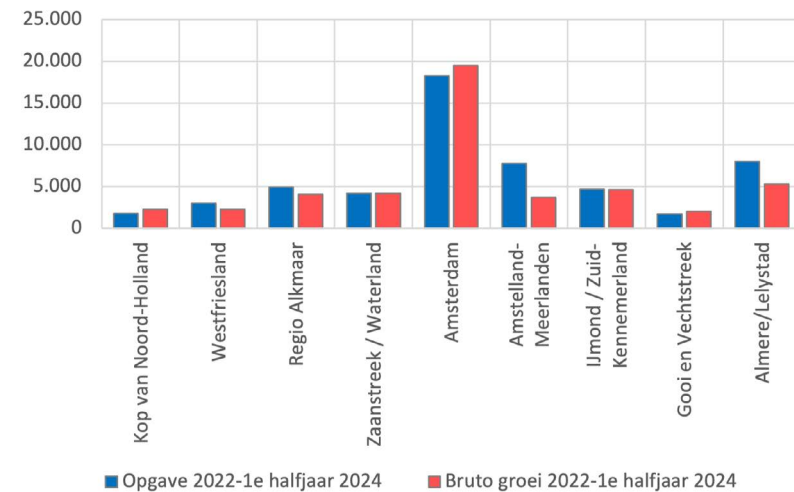


# 4 Voortgang Woondeals

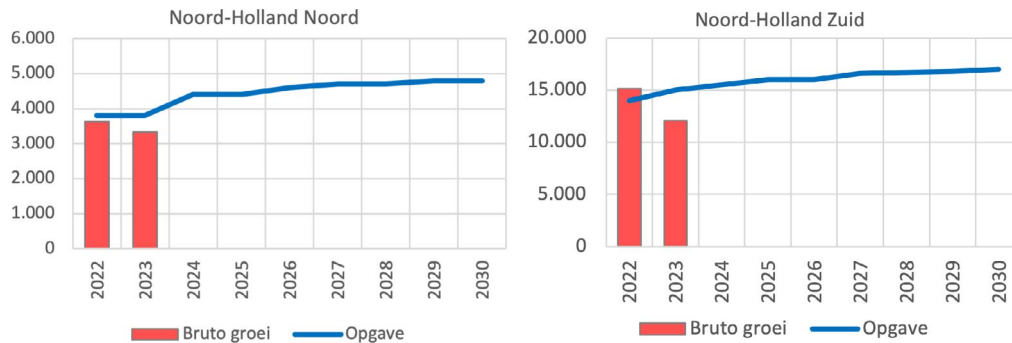
In de woondeals is een bruto bouwopgave opgenomen. In totaal gaat het om een opgave van 183.600 woningen in Noord-Holland (bruto groei), waarvan 40 duizend in Noord-Holland Noord en 143.600 in Noord-Holland Zuid.<sup>2</sup> In beide gebieden loopt jaarlijkse opgave op in de tijd. In figuur 4.1 en 4.2 is de opgave voor 2022 en 2023 afgezet tegen de bruto groei in die jaren. Noord-Holland Noord loopt achter op de opgave. De bruto groei in de jaren 2022 en 2023 kwam uit op 7 duizend woningen bij een opgave van 7,6 duizend woningen. In Noord-Holland Zuid is in 2022 meer gebouwd dan de opgave. In 2023 bleef de productie achter. Voor 2022 en 2023 samen kwam de bruto groei in Noord-Holland Zuid uit op 27,2 duizend woningen bij een opgave van 29 duizend woningen.

In Zaanstreek/Waterland en IJmond/Zuid-Kennemerland waren de bruto groei en opgave in balans. De overige regio's hebben een achterstand t.o.v. de opgave. Met name in Amstelland-Meerlanden en Almere/Lelystad bleef de productie achter.

**Figuur 4.3: Opgave woondeals in 2022 - 1e halfjaar 2024 en bruto groei in 2022 - 1e halfjaar 2024**



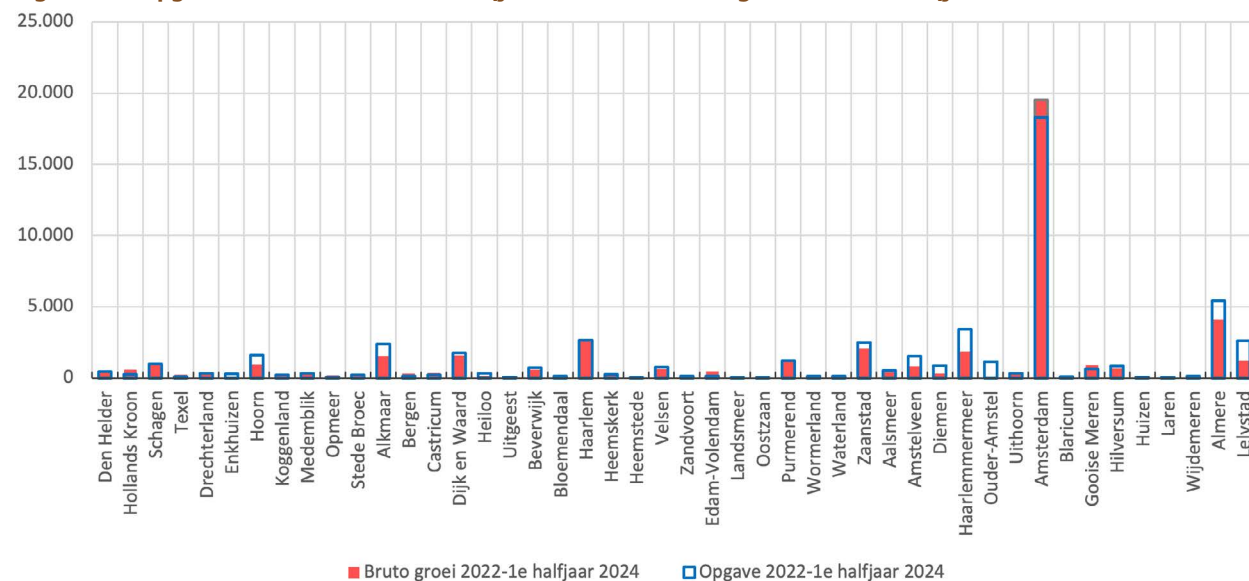
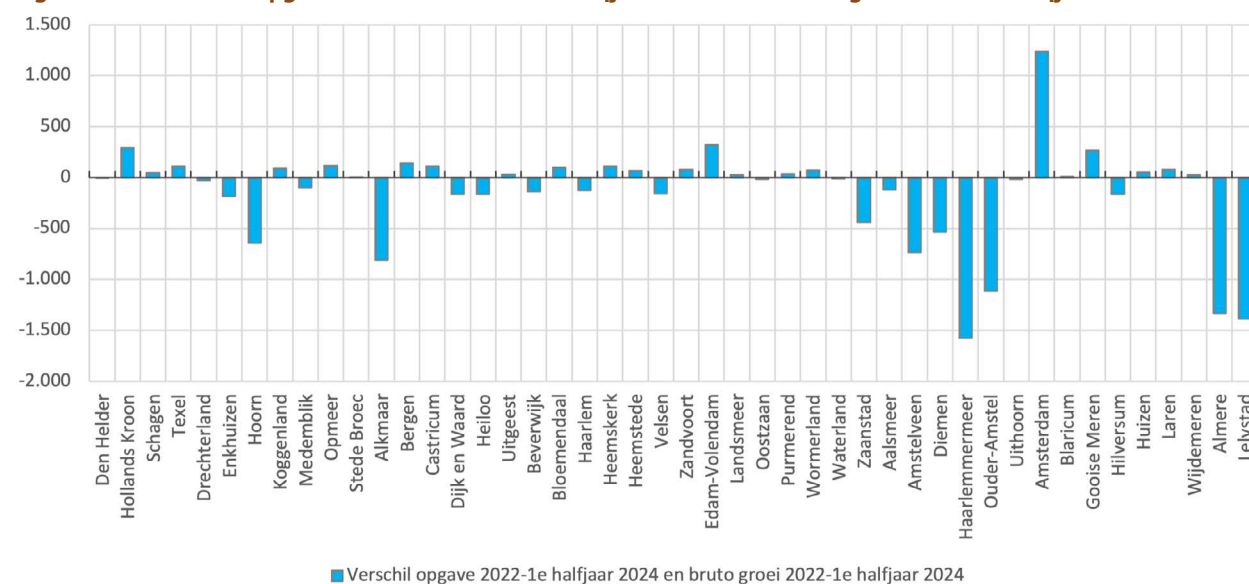
**Figuur 4.1 en 4.2: Woondeals Noord-Holland Noord en Noord-Holland Zuid: Opgave per jaar en bruto groei in 2022-2023**



Figuur 4.3 toont per regio de bruto opgave 2022 - medio 2024 en de bruto groei in dezelfde periode. 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 Amsterdam lag de bruto groei 2022 - medio 2024 boven de opgave.

In figuur 4.4 is de bruto opgave 2022 – medio 2024 per gemeente afgezet t.o.v. de bruto groei in dezelfde periode. Figuur 4.5 toont per gemeente het verschil tussen de opgave en de bruto groei. Een aantal gemeenten loopt voor op de opgave. Absoluut is dit verschil het grootst in Amsterdam, Hollands Kroon, Edam-Volendam en Gooise Meren. De gemeenten Hoorn, Alkmaar, Zaanstad, een aantal gemeenten in Amstelland-Meerlanden en Almere en Lelystad hebben de grootste achterstand op de opgave. In de gemeenten Laren en Heemstede (op een enkele woning na) is medio 2024 de complete woondealopgave voor de periode 2022-2030 al gerealiseerd.

<sup>2</sup> In 2024 is de woondealopgave opgehoogd met een extra opgave van 7 duizend woningen in Noord-Holland waarvan 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 maken nog geen deel uit van de opgave in dit hoofdstuk.

**Figuur 4.4: Opgave woondeals 2022 - 1e halfjaar 2024 t.o.v. bruto groei 2022 - 1e halfjaar 2024**

**Figuur 4.5: Realisatie opgave woondeals 2022 - 1e halfjaar 2024 t.o.v. bruto groei 2022 - 1e halfjaar 2024**




## 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 nog 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 2023 was dit rond juni 2024. 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 tot en met 2023, maar nog geen goed

zicht is op de kwalitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad. Deze cijfers zijn pas eind 2024 beschikbaar. De complete voortgang van de betaalbaarheidsdoelen van de woondeals is daardoor nog niet goed te monitoren.

Inmiddels is wel bekend wie de eigenaar is van de woningen die in 2022 aan de voorraad zijn toegevoegd door nieuwbouw of overige toevoeging. In Noord-Holland Noord was 52 procent van de gerealiseerde woningen een koopwoning, 13 procent in eigendom van woningcorporaties en 33 procent van andere verhuurders. In Noord-Holland Zuid was 23 procent een koopwoning, 24 procent in eigendom van corporaties en 52 procent van andere verhuurders. Maar een klein deel van de sociale huurwoningen wordt door niet woningcorporaties gebouwd, zie hoofdstuk 7. Deze percentages geven daarmee een duidelijke indicatie dat de bouw van sociale huurwoningen in veel regio's achterblijft bij de opgave in de woondeals. Volgens de woondealopgave moet ongeveer 30 procent van de gebouwde woningen een sociale huurwoning zijn.

**Figuur 4.6: Bruto groei in 2022 naar eigendom per regio**

|                            | Koopwoning   | Woningcorporatie | Overig huur  | Niet bekend | % Koopwoning | % Woningcorporatie | % Overig huur | % Niet bekend |
|----------------------------|--------------|------------------|--------------|-------------|--------------|--------------------|---------------|---------------|
| Kop van Noord-Holland      | 459          | 75               | 265          | 42          | 55%          | 9%                 | 32%           | 5%            |
| Westfriesland              | 581          | 231              | 206          | 5           | 57%          | 23%                | 20%           | 0%            |
| Regio Alkmaar              | 860          | 183              | 714          | 7           | 49%          | 10%                | 40%           | 0%            |
| Zaanstreek/Waterland       | 686          | 555              | 416          | 8           | 41%          | 33%                | 25%           | 0%            |
| Amsterdam                  | 1.219        | 2.327            | 5.526        | 59          | 13%          | 25%                | 61%           | 1%            |
| Amstelland-Meerlanden      | 593          | 364              | 741          | 12          | 35%          | 21%                | 43%           | 1%            |
| IJmond/Zuid-Kennemerland   | 433          | 256              | 906          | 4           | 27%          | 16%                | 57%           | 0%            |
| Gooi en Vechtstreek        | 527          | 174              | 312          | 40          | 50%          | 17%                | 30%           | 4%            |
| Almere/Lelystad            | 1.018        | 297              | 1.070        | 4           | 43%          | 12%                | 45%           | 0%            |
| <b>Noord-Holland Noord</b> | <b>1.900</b> | <b>489</b>       | <b>1.185</b> | <b>54</b>   | <b>52%</b>   | <b>13%</b>         | <b>33%</b>    | <b>1%</b>     |
| <b>Noord-Holland Zuid</b>  | <b>3.458</b> | <b>3.676</b>     | <b>7.901</b> | <b>123</b>  | <b>23%</b>   | <b>24%</b>         | <b>52%</b>    | <b>1%</b>     |
| <b>Noord-Holland</b>       | <b>5.358</b> | <b>4.165</b>     | <b>9.086</b> | <b>177</b>  | <b>29%</b>   | <b>22%</b>         | <b>48%</b>    | <b>1%</b>     |
| <b>MRA</b>                 | <b>4.489</b> | <b>3.974</b>     | <b>8.979</b> | <b>128</b>  | <b>26%</b>   | <b>23%</b>         | <b>51%</b>    | <b>1%</b>     |

Bron: Syswov

Aanvullend hierop heeft het CBS recent cijfers gepubliceerd over nieuwbouw door woningcorporaties in 2023 en de eerste helft van 2024. In Noord-Holland lag het aandeel van woningcorporaties op gemiddeld op 19 procent van de totale nieuwbouwproductie. Alleen in Westfriesland, Zaanstreek/Waterland en Amsterdam lag het percentage boven de 20 procent.

**Figuur 4.7: Nieuwbouw 2023-1e halfjaar 2024 naar eigendom per regio**

|                            | Totaal        | Woningcorporaties | Andere eigenaar | Onbekend   | % Woningcorporaties |
|----------------------------|---------------|-------------------|-----------------|------------|---------------------|
| Kop van Noord-Holland      | 1.135         | 180               | 845             | 110        | 16%                 |
| Westfriesland              | 1.040         | 235               | 795             | 10         | 23%                 |
| Regio Alkmaar              | 1.645         | 200               | 1.445           | 0          | 12%                 |
| Zaanstreek/Waterland       | 2.085         | 445               | 1.575           | 65         | 21%                 |
| Amsterdam                  | 7.430         | 1.795             | 5.545           | 90         | 24%                 |
| Amstelland-Meerlanden      | 1.825         | 250               | 1.575           | 0          | 14%                 |
| IJmond/Zuid-Kennemerland   | 2.195         | 270               | 1.885           | 40         | 12%                 |
| Gooi en Vechtstreek        | 720           | 90                | 510             | 120        | 13%                 |
| <b>Noord-Holland Noord</b> | <b>3.820</b>  | <b>615</b>        | <b>3.085</b>    | <b>120</b> | <b>16%</b>          |
| <b>Noord-Holland Zuid</b>  | <b>14.255</b> | <b>2.850</b>      | <b>11.090</b>   | <b>315</b> | <b>20%</b>          |
| <b>Noord-Holland</b>       | <b>18.075</b> | <b>3.465</b>      | <b>14.175</b>   | <b>435</b> | <b>19%</b>          |
| <b>MRA</b>                 | <b>4.489</b>  | <b>3.974</b>      | <b>8.979</b>    | <b>128</b> | <b>26%</b>          |







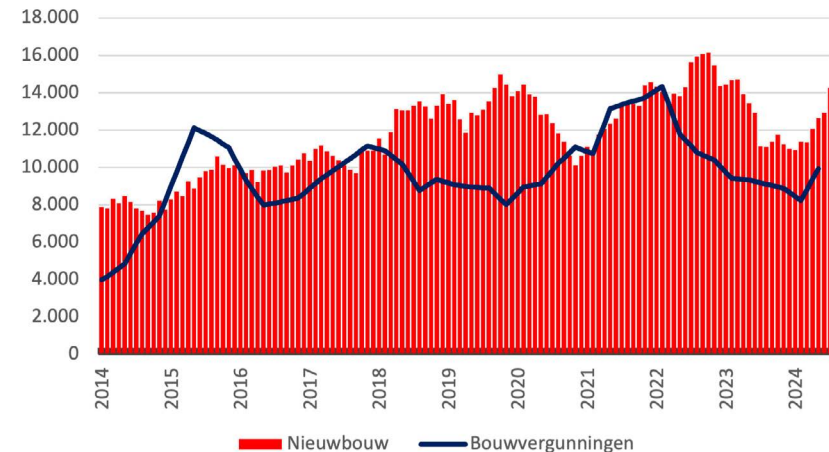
# 5 Bouwvergunningen en start bouw

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 5.1 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 werd 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. De getallen op regionaal niveau zijn hierdoor mogelijk een onderschatting.

Overige toevoegingen tellen niet mee in de cijfers over de bouwvergunningen. Vanaf 2022 is een daling zichtbaar bij het aantal verleende bouwvergunningen. Het aantal in Noord-Holland is gedaald vanaf de piek van ongeveer 14 duizend per jaar in het vierde kwartaal 2021 naar 8,2 duizend per jaar in het eerste kwartaal 2024. In het tweede kwartaal van 2024 steeg het aantal bouwvergunningen weer naar bijna 10 duizend woningen per jaar. Ook de nieuwbouw nam toe in 2024, eind juli 2024 ligt het totaal, berekend over de laatste 12 maanden, op 14,3 duizend nieuwbouwwoningen.

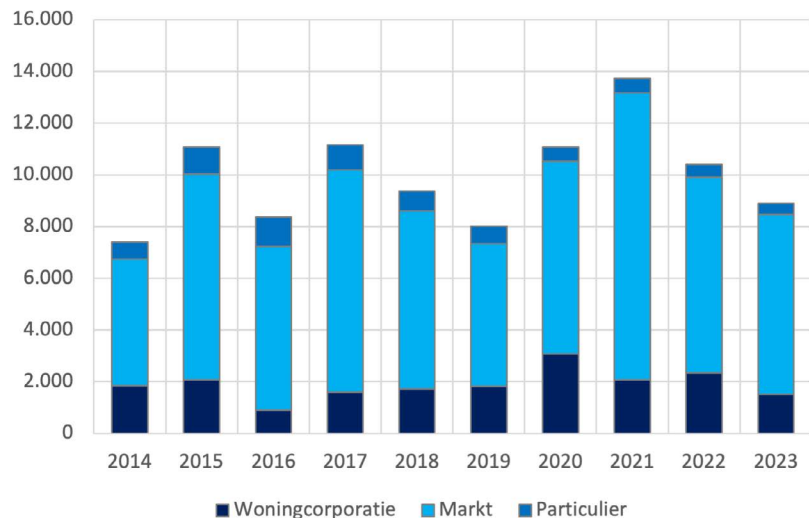
**Figuur 5.1: Noord-Holland: Nieuwbouw en verleende bouwvergunningen (jaartotaal per maand)**



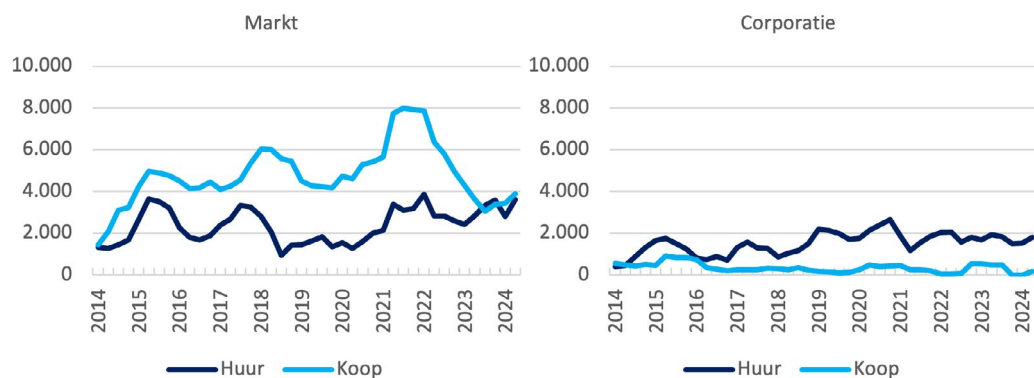
Bij verleende bouwvergunningen is bekend wie de opdrachtgever is en of de te bouwen woning huur of koop is. Het gaat hierbij om degene die opdracht tot het bouwen heeft gegeven. De volgende typen worden onderscheiden: woningcorporaties, bouwers van de markt (inclusief institutionele beleggers) en overige opdrachtgevers (inclusief collectief particulier opdrachtgeverschap). 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 koopwoningen door de bouwers van de markt, zoals projectontwikkelaars en institutionele beleggers. Dit zijn traditioneel gezien ook de partijen die het meeste aantal woningen bouwen. Het aantal verleende bouwvergunningen voor huurwoningen is redelijk stabiel.



**Figuur 5.2: Verleende bouwvergunningen (aantal woningen) in Noord-Holland 2014-2023 naar opdrachtgever**



**Figuur 5.3: Verleende bouwvergunningen in NH 2014-2e kwartaal 2024 huur/koop – markt/corporatie (aantal woningen)**

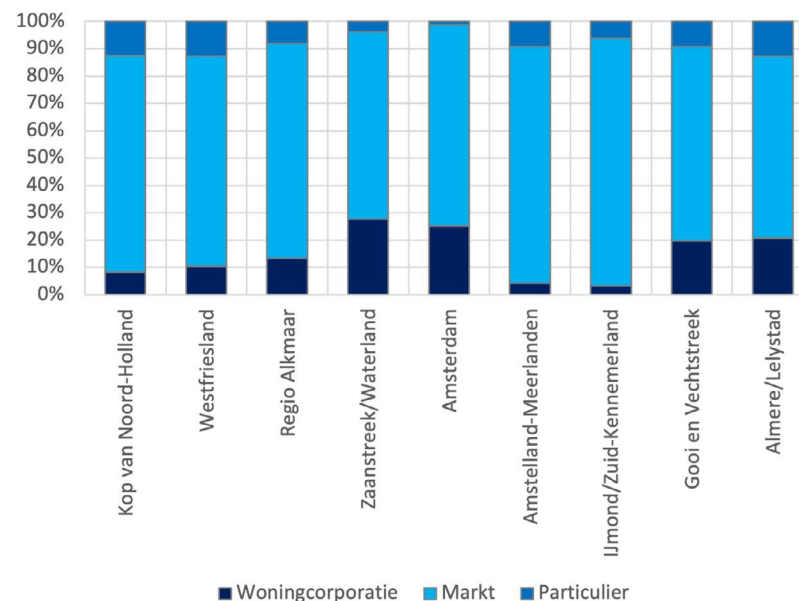


De verleende bouwvergunningen naar opdrachtgever en huur of koop bieden een indicatie voor het halen van de betaalbaarheidsdoelen uit de woondeals op de korte termijn. Hierbij is gekeken naar de verleende bouwvergunningen in 2022 en 2023. Het aantal sociale huurwoningen gebouwd door marktpartijen is beperkt. In de plancapaciteit zijn 1.270

geplande sociale huurwoningen door marktpartijen opgenomen. Sociale huur zal daarom grotendeels komen uit de verleende vergunningen aan woningcorporaties. Rekening houdend met het feit dat deze opdrachtgevers ook koopwoningen en niet-sociale huur bouwen, zijn waarschijnlijk aandelen van boven de 30 procent nodig om de doelen uit de woondeals te halen.

De percentages voor bouwvergunningen verleend voor nieuwbouwwoningen in 2022 en 2023 met woningcorporaties als opdrachtgever liggen in veel regio's ruim onder de 30 procent, zie figuur 5.4. Net als het beperkt aantal opgeleverde woningen waarvan woningcorporaties eigenaar zijn, is dit een indicatie dat in veel regio's te weinig sociale huur wordt gebouwd. Alleen Zaanstreek/Waterland en Amsterdam vormen qua vergunningverlening hierop waarschijnlijk een uitzondering.

**Figuur 5.4: Verleende bouwvergunningen (aantal woningen) per regio totaal 2022 en 2023**

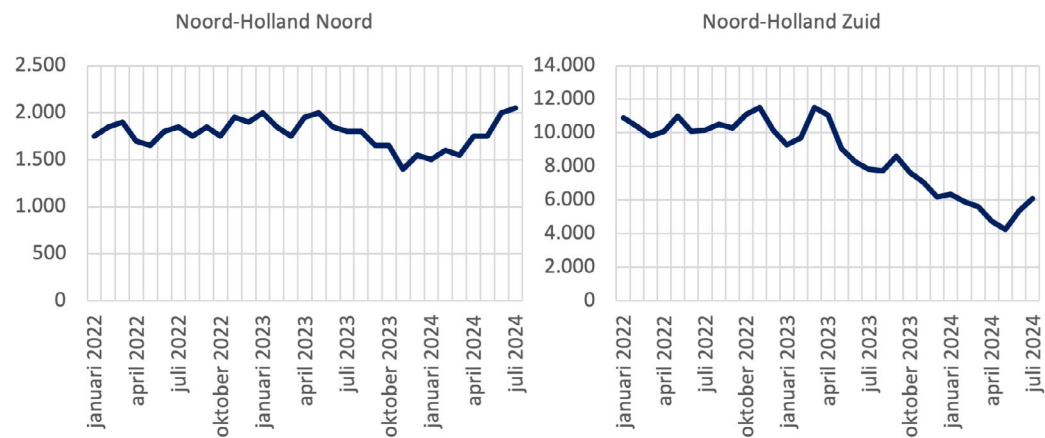


#### Start bouw

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, is in Noord-Holland Noord sinds eind 2023 gestegen. In juli 2024 lag het niveau rond de 2.000 woningen per jaar. In Noord-Holland Zuid was een forse daling zichtbaar van rond de 10 duizend woningen per jaar in 2022 tot begin 2023 naar 4,3 duizend woningen in mei 2024. De laatste maanden neemt het aantal weer toe.

**Figuur 5.5: Start bouw (aantal woningen) per regio totaal lopend jaartotaal per maand januari 2022 - juni 2024**



Bron: ABF Research



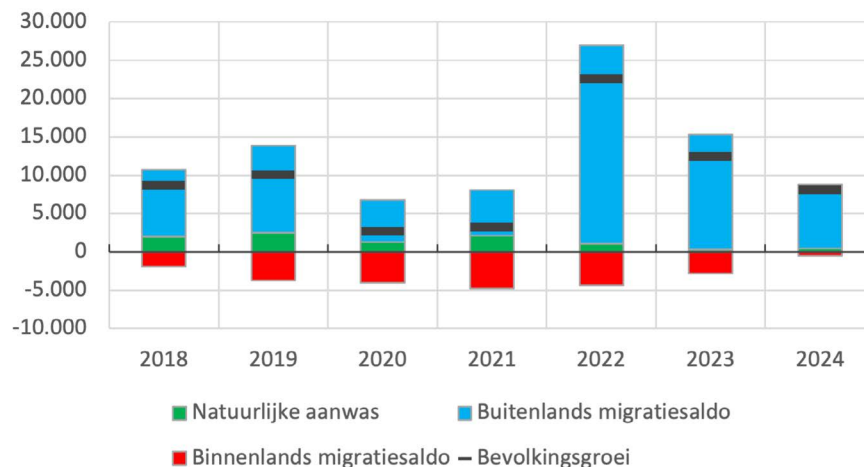




# 6 Demografische ontwikkelingen en het woningtekort

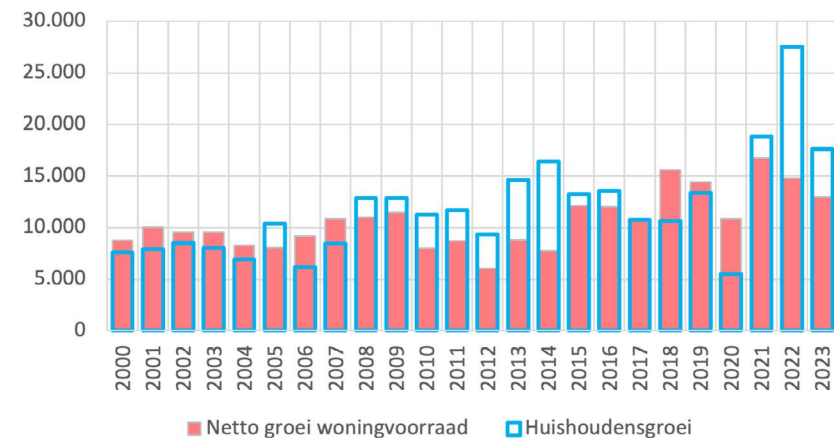
Nederland kende in 2022 een buitengewoon hoge bevolkingsgroei. Deels kwam dit door de komst van vluchtelingen uit Oekraïne, maar ook het overig buitenlands migratiesaldo was hoog. In totaal groeide de bevolking in Nederland met 221 duizend inwoners. In 2023 was de nationale bevolkingsgroei lager en kwam uit op 132 duizend inwoners. Historisch gezien was de groei in 2023 nog steeds hoog. Afgezien van 2021 en 2022 kende Nederland alleen in de jaren zestig en zeventig een hogere bevolkingsgroei. Figuur 6.1 toont de bevolkingsontwikkeling in Noord-Holland per jaar in het eerste halfjaar van 2018 tot en met 2024. Ook in Noord-Holland was de groei in 2022 en 2023 hoog. In het eerste halfjaar van 2024 is de bevolkingsgroei gedaald en kwam uit op 8,2 duizend inwoners. Dit komt door een lager buitenlands migratiesaldo. Het binnenlands migratiesaldo werd juist minder negatief.

**Figuur 6.1: Bevolkingsontwikkeling in Noord-Holland eerste halfjaar in de jaren 2018-2024**



Hoge bevolkingsgroei betekent ook een hoge huishoudensgroei. Figuur 6.2 toont per jaar in Noord-Holland de groei van het aantal huishoudens en de netto groei van de woningvoorraad. Van 2008 tot en met 2016 groeide het aantal huishoudens harder dan de woningvoorraad; van 2017 tot en met 2020 was dit andersom. In 2022 en 2023 lag de huishoudensgroei op een historisch gezien erg hoog niveau. De netto groei van de woningvoorraad bleef hierbij achter. In 2021-2023 groeide het aantal huishoudens met 64 duizend terwijl de woningvoorraad groeide met 45 duizend woningen, een verschil van 19 duizend. Als gevolg hiervan is het woningtekort gestegen.

**Figuur 6.2: Huishoudensgroei en netto groei woningvoorraad in Noord-Holland**



## Woningtekort

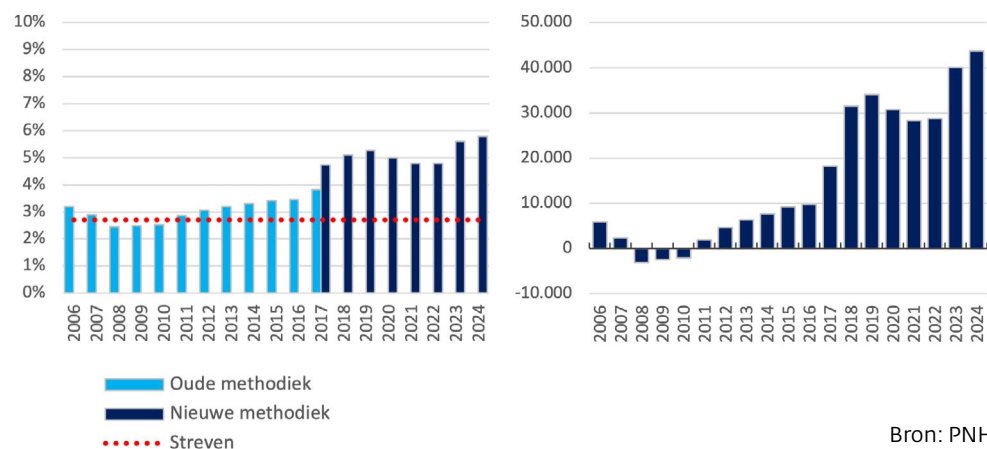
Het woningtekort in Nederland piekte na de oorlog tot de jaren zestig met percentages boven de 10 procent en lag hierna lange tijd rond de 1-3 procent. Momenteel is het landelijke tekort ongeveer 400 duizend woningen, 4,9 procent van de woningvoorraad. In de steden is het tekort vaak hoger dan in de 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 6.3 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. Dit kwam vooral door de lagere huishoudensgroei tijdens de coronacrisis maar ook door de toegenomen woningbouwproductie. Begin 2024 is het woningtekort gestegen, net als vorig jaar. De toename van het woningtekort t.o.v. begin 2023 bedraagt bijna 4,3 duizend woningen. Begin 2024 lag het woningtekort in Noord-Holland op 81,8 duizend woningen, 5,8 procent van de woningvoorraad. Absoluut en relatief is het tekort het hoogst in de gemeente Amsterdam.

**Figuur 6.3 en 6.4: Woningtekort: Percentage in Noord-Holland en aantal woningen nodig voor terugdringen woningtekort**



Bron: PNH

Sinds de jaren negentig geldt nationaal een streeftekort 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 6.4 is uitgewerkt hoeveel extra woningen nodig zijn om uit te komen op dit gewenste woningtekort. Bij het woningtekort begin 2024 gaat het in Noord-Holland om 44,1 duizend woningen.

Vanwege de betrouwbaarheidsmarges is het tekort alleen op regioniveau beschikbaar. Cruciaal is dat voor het woningtekort alleen getalsmatig wordt gekeken naar 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 verhuishoof van een huur- naar een koopwoning hebben.

**Figuur 6.5: Woningtekort in 2024**

|                            | Woningvoorraad 2024 | Woningtekort begin 2024 | Woningtekort begin 2024 % | Gewenst tekort | Aantal woningen nodig om tekort terugbrengen |
|----------------------------|---------------------|-------------------------|---------------------------|----------------|--|
| Kop van Noord-Holland      | 78.800              | 3.000                   | 3,8%                      | 2%             | +1.400                                       |
| Westfriesland              | 96.300              | 4.000                   | 4,2%                      | 2%             | +2.000                                       |
| Regio Alkmaar              | 140.900             | 5.000                   | 3,5%                      | 2%             | +2.200                                       |
| Zaanstreek/Waterland       | 153.700             | 6.700                   | 4,4%                      | 2%             | +3.700                                       |
| Amsterdam                  | 480.800             | 41.800                  | 8,7%                      | 4%             | +22.600                                      |
| Amstelland en Meerlanden   | 159.600             | 9.300                   | 5,8%                      | 2%             | +6.200                                       |
| Zuid-Kennemerland/IJmond   | 182.500             | 7.000                   | 3,8%                      | 2%             | +3.300                                       |
| Gooi & Vechtstreek         | 112.400             | 5.000                   | 4,4%                      | 2%             | +2.700                                       |
| Almere/Lelystad            | 128.000             | 9.800                   | 7,7%                      | 2%             | +7.200                                       |
| <b>Noord-Holland Noord</b> | <b>316.000</b>      | <b>12.000</b>           | <b>3,8%</b>               | <b>2%</b>      | <b>+5.600</b>                                |
| <b>Noord-Holland Zuid</b>  | <b>1.089.000</b>    | <b>69.800</b>           | <b>6,4%</b>               | <b>3%</b>      | <b>+38.500</b>                               |
| <b>Noord-Holland</b>       | <b>1.405.000</b>    | <b>81.800</b>           | <b>5,8%</b>               | <b>3%</b>      | <b>+44.100</b>                               |
| <b>MRA</b>                 | <b>1.217.000</b>    | <b>79.600</b>           | <b>6,5%</b>               | <b>3%</b>      | <b>+45.700</b>                               |





# 7 Plancapaciteit

Voor alle Noord-Hollandse gemeenten samen bedraagt de bruto plancapaciteit (alle geplande te bouwen woningen) tot 2050 in totaal 410,8 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 404,4 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 plannen staan afgebeeld in figuur 7.13.

**Figuur 7.1: Plancapaciteit in 2024 tot 2050 per regio**

|                            | Bruto          | Sloop        | Netto          |
|----------------------------|----------------|--------------|----------------|
| Kop van Noord-Holland      | 13.500         | 400          | 13.100         |
| West-Friesland             | 18.800         | 400          | 18.400         |
| Regio Alkmaar              | 28.900         | 0            | 28.900         |
| IJmond/Zuid-Kennemerland   | 35.100         | 3.200        | 31.900         |
| Zaanstreek/Waterland       | 39.600         | 2.000        | 37.600         |
| Amstelland en Meerlanden   | 68.200         | 200          | 68.000         |
| Amsterdam (gemeente)       | 195.200        | 0            | 195.200        |
| Gooi en Vechtstreek        | 11.500         | 200          | 11.300         |
| Almere/Lelystad            | 99.100         | 100          | 99.000         |
| <b>Noord-Holland Noord</b> | <b>61.200</b>  | <b>800</b>   | <b>60.400</b>  |
| <b>Noord-Holland Zuid</b>  | <b>349.600</b> | <b>5.600</b> | <b>344.000</b> |
| <b>Noord-Holland</b>       | <b>410.800</b> | <b>6.400</b> | <b>404.400</b> |
| <b>MRA</b>                 | <b>448.700</b> | <b>5.700</b> | <b>443.000</b> |

In figuur 7.2 is de bruto plancapaciteit nader gespecificeerd naar planstatus, zie hoofdstuk 2 voor de definities. Voor (ruim) voldoende harde plancapaciteit is een randvoorwaarde om op korte termijn van plan tot voldoende productie te kunnen komen en te kunnen voldoen aan de woningbouwopgaven. De provincie stimuleert gemeenten daarom om jaarlijks voldoende nieuwe plannen hard te maken en zo een continue bouwstroom mogelijk te maken. De bruto harde plancapaciteit ligt in

Noord-Holland momenteel rond de 108,5 duizend woningen, waarvan 96,3 duizend woningen gepland zijn tot en met 2030. In vergelijking met 2023 is de harde capaciteit in Noord-Holland gestegen met ongeveer 6,5 duizend woningen. De toename was het grootst in de gemeenten Amsterdam, Haarlemmermeer, Ouder-Amstel en Zaanstad. De gemeente Almere heeft geen planstatus ingevuld. De harde plancapaciteit in de MRA ligt daardoor hoger dan in de tabel.

**Figuur 7.2: Bruto plancapaciteit in 2024 tot 2050 per regio naar planstatus**

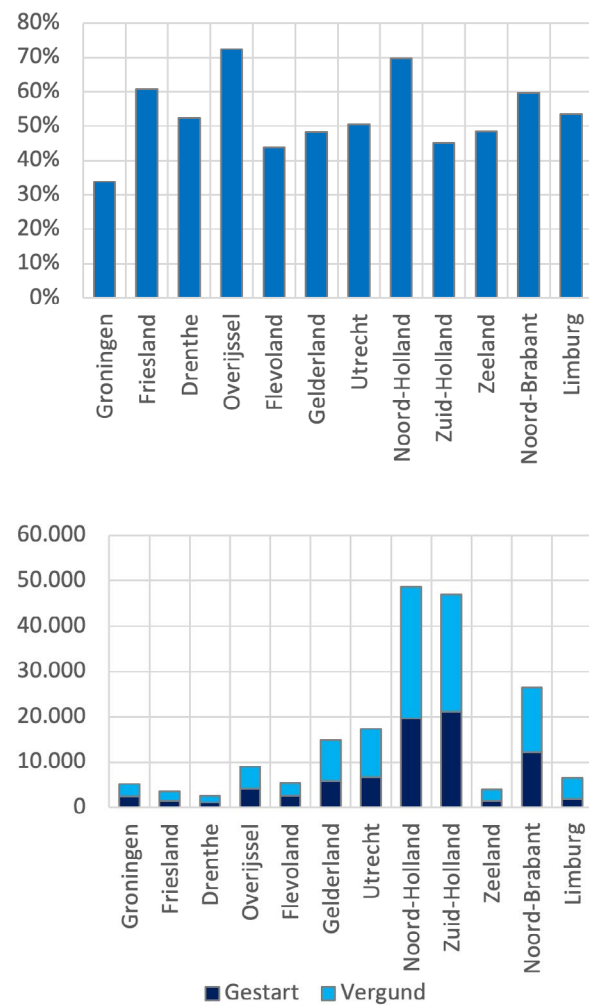
|                            | Hard           | Zacht          | Onbekend      | Bruto          |
|----------------------------|----------------|----------------|---------------|----------------|
| Kop van Noord-Holland      | 4.300          | 8.300          | 1.000         | 13.600         |
| West-Friesland             | 4.900          | 13.800         | 0             | 18.700         |
| Regio Alkmaar              | 5.900          | 23.100         | 0             | 29.000         |
| IJmond/Zuid-Kennemerland   | 5.100          | 30.000         | 0             | 35.100         |
| Zaanstreek/Waterland       | 11.000         | 28.200         | 500           | 39.700         |
| Amstelland en Meerlanden   | 13.100         | 54.900         | 100           | 68.100         |
| Amsterdam (gemeente)       | 61.400         | 133.800        | 0             | 195.200        |
| Gooi en Vechtstreek        | 2.800          | 8.500          | 100           | 11.400         |
| Almere/Lelystad*           | 1.500          | 21.800         | 75.800        | 99.100         |
| <b>Noord-Holland Noord</b> | <b>15.100</b>  | <b>45.200</b>  | <b>1.000</b>  | <b>61.300</b>  |
| <b>Noord-Holland Zuid</b>  | <b>93.400</b>  | <b>255.400</b> | <b>700</b>    | <b>349.500</b> |
| <b>Noord-Holland</b>       | <b>108.500</b> | <b>300.600</b> | <b>1.700</b>  | <b>410.800</b> |
| <b>MRA</b>                 | <b>94.900</b>  | <b>277.200</b> | <b>76.500</b> | <b>448.600</b> |

\*De gemeente Almere heeft geen planstatus ingevuld

## Harde plancapaciteit in nationaal perspectief

In vergelijking met andere provincies is de harde plancapaciteit in Noord-Holland groot. Absoluut heeft Noord-Holland de meeste woningen in harde bouwplannen van alle provincies. Relatief t.o.v. de resterende woondealopgave is alleen in Overijssel de harde plancapaciteit ruimer, zie figuur 7.3. Noord-Holland heeft van alle provincies de meeste nog niet opgeleverde woningen waarvan de bouw is gestart of waarvoor een vergunning is verleend (zie figuur 7.4). Met name het aantal vergunde nog niet gerealiseerde woningen is hoog. Hierdoor kunnen, nu de markt weer aantrekt, in Noord-Holland veel woningen relatief snel worden opgeleverd.

**Figuur 7.3 en 7.4: Harde plancapaciteit t.o.v. resterende woondealopgave en aantal woningen gestart/bouwvergunning verleend en nog niet gerealiseerd (stand juni 2024).**



### Plancapaciteit naar fasering

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. 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. Plannen kunnen mogelijk eerder of later opgeleverd worden dan verwacht of vinden uiteindelijk geen doorgang etc. Ook is gebleken dat een deel van de opgeleverde nieuwbouw niet altijd in de monitor voorkomt als plancapaciteit. Het gaat dan bijvoorbeeld om plannen die heel snel van plan naar uitvoering gaan, zoals kleine binnenstedelijke plannen of transformatie.

Figuur 7.5 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

**Figuur 7.5: Bruto plancapaciteit in 2024 per regio naar fasering**

|                            | 2024          | 2025-2029      | 2030-2034     | 2035-2039     | >2039         | Onbekend       | Bruto          |
|----------------------------|---------------|----------------|---------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| Kop van Noord-Holland      | 1.200         | 7.000          | 2.300         | 1.700         | 800           | 600            | 13.600         |
| West-Friesland             | 1.400         | 8.800          | 3.600         | 2.100         | 100           | 2.800          | 18.800         |
| Regio Alkmaar              | 1.400         | 15.700         | 3.300         | 8.000         | 700           | 0              | 29.100         |
| IJmond/Zuid-Kennemerland   | 2.100         | 14.300         | 8.900         | 5.000         | 2.000         | 2.800          | 35.100         |
| Zaanstreek/Waterland       | 2.800         | 16.900         | 12.700        | 5.000         | 0             | 2.200          | 39.600         |
| Amstelland en Meerlanden   | 2.700         | 26.500         | 10.400        | 11.000        | 10.700        | 6.900          | 68.200         |
| Amsterdam (gemeente)       | 11.400        | 59.500         | 22.500        | 6.800         | 900           | 94.000         | 195.100        |
| Gooi en Vechtstreek        | 1.900         | 6.000          | 500           | 300           | 0             | 2.800          | 11.500         |
| Almere/Lelystad            | 2.400         | 24.200         | 11.100        | 28.200        | 33.200        | 0              | 99.100         |
| <b>Noord-Holland Noord</b> | <b>4.000</b>  | <b>31.500</b>  | <b>9.200</b>  | <b>11.800</b> | <b>1.600</b>  | <b>3.400</b>   | <b>61.500</b>  |
| <b>Noord-Holland Zuid</b>  | <b>20.900</b> | <b>123.200</b> | <b>55.000</b> | <b>28.100</b> | <b>13.600</b> | <b>108.700</b> | <b>349.500</b> |
| <b>Noord-Holland</b>       | <b>24.900</b> | <b>154.700</b> | <b>64.200</b> | <b>39.900</b> | <b>15.200</b> | <b>112.100</b> | <b>411.000</b> |
| <b>MRA</b>                 | <b>23.300</b> | <b>147.400</b> | <b>66.100</b> | <b>56.300</b> | <b>46.800</b> | <b>108.700</b> | <b>448.600</b> |



## Plancapaciteit t.o.v. de woondeals

De resterende woondealopgave tot en met 2030 ligt in Noord-Holland op 140,8 duizend woningen. Voor deze resterende opgave is een plancapaciteit beschikbaar van 205 duizend woningen met een geplande oplevering tot en met 2030. De potentiële plancapaciteit is daarmee ongeveer anderhalf keer zo groot als de opgave. In alle regio's is de plancapaciteit voor de periode 2024-2030 groter dan de resterende woondealopgave. In Westfriesland, Regio Alkmaar, Amstelland-Meerlanden is de verhouding relatief krap, minder dan 130 procent. In de andere Noord-Hollandse regio's zijn voldoende potentiële woningbouwplannen gepland voor de resterende opgave. De cijfers voor verleende bouwvergunningen en startbouw laten zien dat, in ieder geval op de korte termijn, de woningbouwproductie achterblijft bij de woningbouwopgave. Daarom onderzoekt de provincie de haalbaarheid van de tot en met 2030 geplande plancapaciteit.

**Figuur 7.6: Bruto plancapaciteit 2024-2030 per regio hard/zacht t.o.v. resterende woondealopgave 2024 2e helft-2030**

|                            | Reste-<br>rende<br>opgave | Hard<br>2024-<br>2030 | Zacht<br>2024-<br>2030 | Totaal<br>hard/<br>zacht | Vershil        | % t.o.v.<br>reste-<br>rende<br>opgave |
|----------------------------|---------------------------|-----------------------|------------------------|--------------------------|----------------|---------------------------------------|
| Kop van Noord-Holland      | 5.100                     | 3.900                 | 5.600                  | 9.500                    | +4.400         | 186%                                  |
| Westfriesland              | 10.200                    | 4.900                 | 6.800                  | 11.700                   | +1.500         | 115%                                  |
| Regio Alkmaar              | 16.000                    | 5.900                 | 13.300                 | 19.200                   | +3.200         | 120%                                  |
| Zaanstreek/Waterland       | 12.300                    | 11.000                | 13.000                 | 24.000                   | +11.700        | 195%                                  |
| Amsterdam                  | 52.000                    | 50.900                | 27.600                 | 78.500                   | +26.500        | 151%                                  |
| Amstelland-Meerlanden      | 26.600                    | 12.200                | 21.000                 | 33.200                   | +6.600         | 125%                                  |
| IJmond/Zuid-Kennemerland   | 13.700                    | 5.100                 | 15.500                 | 20.600                   | +6.900         | 150%                                  |
| Gooi en Vechtstreek        | 4.900                     | 2.400                 | 5.900                  | 8.300                    | +3.400         | 169%                                  |
| Almere/Lelystad*           | 26.100                    | 1.500                 | 29.800                 | 31.300                   | +5.200         | 120%                                  |
| <b>Noord-Holland Noord</b> | <b>31.300</b>             | <b>14.700</b>         | <b>25.700</b>          | <b>40.400</b>            | <b>+9.100</b>  | <b>129%</b>                           |
| <b>Noord-Holland Zuid</b>  | <b>109.500</b>            | <b>81.600</b>         | <b>83.000</b>          | <b>164.600</b>           | <b>+55.100</b> | <b>150%</b>                           |
| <b>Noord-Holland</b>       | <b>140.800</b>            | <b>96.300</b>         | <b>108.700</b>         | <b>205.000</b>           | <b>+64.200</b> | <b>146%</b>                           |
| <b>MRA</b>                 | <b>135.600</b>            | <b>83.100</b>         | <b>112.800</b>         | <b>195.900</b>           | <b>+60.300</b> | <b>144%</b>                           |

\*De gemeente Almere heeft geen planstatus ingevuld

In de figuren 7.8-7.10 is de resterende opgave voor de betaalbaarheidscategorieën afgezet t.o.v. de beschikbare plancapaciteit. De aanname hierbij is dat alle gerealiseerde woningen precies voldoen aan de opgave. Dit is zeer waarschijnlijk niet het geval. Op basis van de

verleende bouwvergunningen en het eigendom van de opgeleverde woningen valt bijvoorbeeld te verwachten dat de bouw van sociale huurwoningen achterblijft bij de opgave. Omdat nog niet bekend is in welke huur- of prijsklasse de al gebouwde woningen vallen is het nog niet mogelijk eventueel voorsprongen of achterstanden te verwerken. Bij de monitor woningbouw in 2025 is dit waarschijnlijk wel mogelijk.

Wat betreft sociale huur (<€880) is in de Regio Alkmaar pas 50 procent van de benodigde sociale huurwoningen gepland om de opgave te halen. In Westfriesland is de verhouding 100 procent. De Regio Alkmaar heeft wel nog vrij veel plannen waarvan de betaalbaarheid onbekend is, zie figuur 7.10. Alle andere regio's hebben voldoende sociale huurwoningen gepland om de opgave te kunnen halen.

Voor middenhuur (€880-€1.158) ligt de beschikbare plancapaciteit in de regio's Zaanstreek/Waterland, Amstelland-Meerlanden, IJmond/Zuid-Kennemerland en de Gooi & Vechtstreek onder de woondealopgave. Wat betreft betaalbare koop (tot €390.000) is met name in Amsterdam en in mindere mate de Regio Alkmaar de plancapaciteit lager dan de opgave. Ook in Westfriesland, de Gooi & Vechtstreek en Almere/Lelystad is het aandeel betaalbare koop in de plannen nog te laag. Van de betaalbare woningen hebben 6,5 duizend woningen met een verwachte oplevering in de woondealperiode een koopprijs tot €275.000, zie figuur 7.11.

**Figuur 7.7: Resterende woondealopgave 2024 2e helft-2030 per regio**

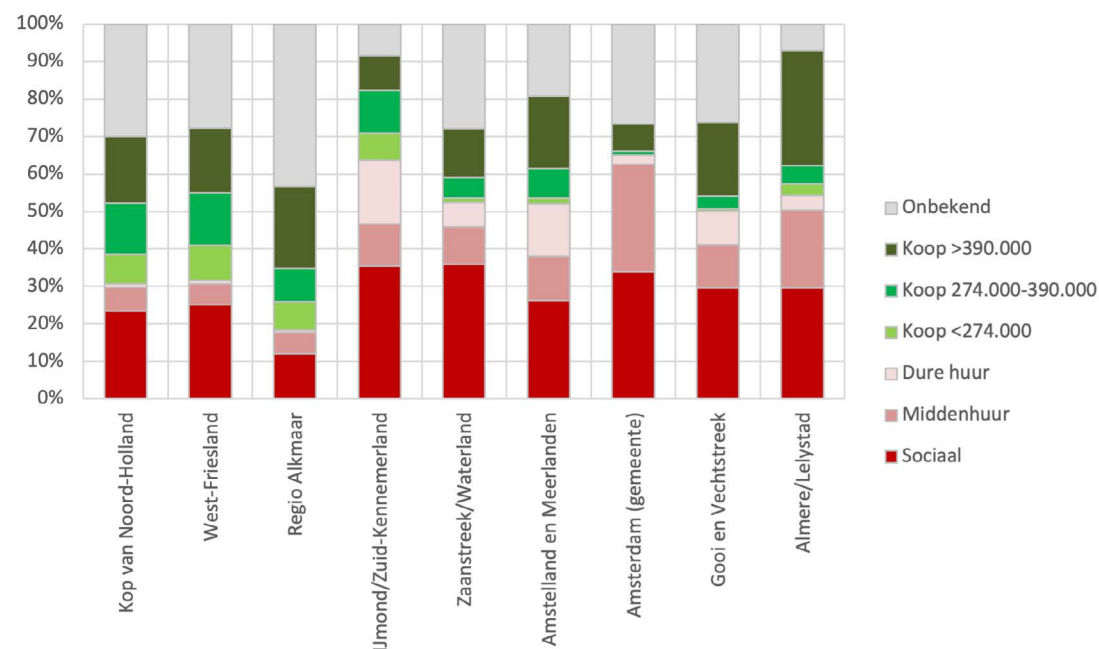
| Resterende opgave<br>2024-2030 | Sociaal       | Midden-<br>huur | Betaal-<br>bare koop | Overig        | Totaal         |
|--------------------------------|---------------|-----------------|----------------------|---------------|----------------|
| Kop van Noord-Holland          | 1.500         | 300             | 1.500                | 1.800         | 5.100          |
| Westfriesland                  | 2.900         | 700             | 3.100                | 3.500         | 10.200         |
| Regio Alkmaar                  | 4.600         | 1.000           | 4.800                | 5.500         | 16.000         |
| Zaanstreek/Waterland           | 3.700         | 3.300           | 1.100                | 4.200         | 12.300         |
| Amsterdam                      | 15.600        | 14.000          | 4.700                | 17.700        | 52.000         |
| Amstelland-Meerlanden          | 8.000         | 7.200           | 2.400                | 9.100         | 26.600         |
| IJmond/Zuid-Kennemerland       | 4.100         | 3.700           | 1.200                | 4.700         | 13.700         |
| Gooi en Vechtstreek            | 1.500         | 1.300           | 400                  | 1.700         | 4.900          |
| Almere/Lelystad                | 7.800         | 5.600           | 3.800                | 8.900         | 26.100         |
| <b>Noord-Holland Noord</b>     | <b>9.100</b>  | <b>2.000</b>    | <b>9.500</b>         | <b>10.800</b> | <b>31.300</b>  |
| <b>Noord-Holland Zuid</b>      | <b>32.800</b> | <b>29.600</b>   | <b>9.800</b>         | <b>37.200</b> | <b>109.400</b> |
| <b>Noord-Holland</b>           | <b>41.900</b> | <b>31.700</b>   | <b>19.100</b>        | <b>48.000</b> | <b>140.800</b> |
| <b>MRA</b>                     | <b>40.600</b> | <b>35.200</b>   | <b>13.500</b>        | <b>46.000</b> | <b>135.400</b> |

**Figuur 7.8: Plancapaciteit 2024-2030 per regio**

| Plancapaciteit 2024-2030   | Sociaal       | Midden-huur   | Betaalbare koop | Overig + onbekend | Totaal         |
|----------------------------|---------------|---------------|-----------------|-------------------|----------------|
| Kop van Noord-Holland      | 2.200         | 600           | 2.000           | 4.600             | 9.400          |
| Westfriesland              | 2.900         | 700           | 2.800           | 5.400             | 11.800         |
| Regio Alkmaar              | 2.300         | 1.100         | 3.200           | 12.600            | 19.200         |
| Zaanstreek/Waterland       | 8.600         | 2.400         | 1.600           | 11.400            | 24.000         |
| Amsterdam                  | 26.600        | 22.600        | 900             | 28.400            | 78.500         |
| Amstelland-Meerlanden      | 8.700         | 4.000         | 3.100           | 17.400            | 33.200         |
| IJmond/Zuid-Kennemerland   | 7.300         | 2.300         | 3.800           | 7.200             | 20.600         |
| Gooi en Vechtstreek        | 2.500         | 1.000         | 300             | 4.600             | 8.400          |
| Almere/Lelystad            | 9.300         | 6.500         | 2.500           | 13.000            | 31.300         |
| <b>Noord-Holland Noord</b> | <b>7.500</b>  | <b>2.300</b>  | <b>8.000</b>    | <b>22.600</b>     | <b>40.400</b>  |
| <b>Noord-Holland Zuid</b>  | <b>53.600</b> | <b>32.200</b> | <b>9.700</b>    | <b>68.900</b>     | <b>164.400</b> |
| <b>Noord-Holland</b>       | <b>61.100</b> | <b>34.500</b> | <b>17.700</b>   | <b>91.600</b>     | <b>204.900</b> |
| <b>MRA</b>                 | <b>62.900</b> | <b>38.700</b> | <b>12.300</b>   | <b>82.300</b>     | <b>196.200</b> |

**Figuur 7.9: Plancapaciteit en resterende opgave 2024 2e helft-2030 per regio**

| Plancapaciteit t.o.v. opgave 2024-2030 | % t.o.v. resterende opgave |             |                 | % t.o.v. resterende opgave |              |                 |
|--|----------------------------|-------------|-----------------|----------------------------|--------------|-----------------|
|  | Sociaal                    | Midden-huur | Betaalbare koop | Sociaal                    | Midden-huur  | Betaalbare koop |
| Kop van Noord-Holland                  | 147%                       | 200%        | 133%            | 700                        | 300          | 500             |
| Westfriesland                          | 100%                       | 100%        | 90%             | 0                          | 0            | -300            |
| Regio Alkmaar                          | 50%                        | 110%        | 67%             | -2.300                     | 100          | -1.600          |
| Zaanstreek/Waterland                   | 232%                       | 73%         | 145%            | 4.900                      | -900         | 500             |
| Amsterdam                              | 171%                       | 161%        | 19%             | 11.000                     | 8.600        | -3.800          |
| Amstelland-Meerlanden                  | 109%                       | 56%         | 129%            | 700                        | -3.200       | 700             |
| IJmond/Zuid-Kennemerland               | 178%                       | 62%         | 317%            | 3.200                      | -1.400       | 2.600           |
| Gooi en Vechtstreek                    | 167%                       | 77%         | 75%             | 1.000                      | -300         | -100            |
| Almere/Lelystad                        | 119%                       | 116%        | 66%             | 1.500                      | 900          | -1.300          |
| <b>Noord-Holland Noord</b>             | <b>82%</b>                 | <b>115%</b> | <b>84%</b>      | <b>-1.600</b>              | <b>300</b>   | <b>-1.500</b>   |
| <b>Noord-Holland Zuid</b>              | <b>163%</b>                | <b>109%</b> | <b>99%</b>      | <b>20.800</b>              | <b>2.600</b> | <b>-100</b>     |
| <b>Noord-Holland</b>                   | <b>146%</b>                | <b>109%</b> | <b>93%</b>      | <b>19.200</b>              | <b>2.800</b> | <b>-1.400</b>   |
| <b>MRA</b>                             | <b>155%</b>                | <b>110%</b> | <b>91%</b>      | <b>22.300</b>              | <b>3.500</b> | <b>-1.200</b>   |

**Figuur 7.10: Plancapaciteit 2024-2030 naar huur- koopklasse per regio**


### Knelpunten

Bij het invullen van de plancapaciteit wordt aan gemeenten gevraagd om knelpunten in te vullen (zie figuur 7.11). Niet alle gemeenten vullen knelpunten in. In totaal zijn door gemeenten maar bij 38 procent van de bruto plancapaciteit de knelpunten ingevuld. Een aantal grote gemeenten ontbreekt waaronder Amsterdam, Alkmaar, Dijk en Waard en Hoorn.

Het is lastig te bepalen in hoeverre de gegevens jaarlijks goed worden ingevuld. Het knelpunt capaciteit energienetwerk is ingevuld bij 7,8 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. Afhankelijkheid van particulier initiatief, financiële haalbaarheid en infrastructuur zijn qua woningbouwaantallen de meest voorkomende knelpunten. Bij een plan kunnen meerdere knelpunten tegelijk spelen.



**Figuur 7.11: Knelpunten in Noord-Holland voorjaar 2024 (Ingevuld bij 38% van de bruto plancapaciteit!)**

| Knelpunten   | Aantal plannen | Aantal woningen |
|--|----------------|-----------------|
| Afhankelijk van particulier initiatief                                 | 237            | 44.600          |
| Financiële haalbaarheid  | 121            | 32.800          |
| Aanleg infrastructuur/Ontbrekende ontsluiting                          | 43             | 30.100          |
| Geluid (weg, spoor, luchtvaart)  | 49             | 26.500          |
| Overig milieu (bijvoorbeeld: luchtkwaliteit, geur, externe veiligheid) | 66             | 26.000          |
| Tekort ambtelijke capaciteit   | 87             | 25.400          |
| Bezwaar omwonenden   | 98             | 24.400          |
| Parkeernorm  | 54             | 21.700          |
| Stikstof   | 48             | 14.200          |
| Samenwerking gemeente en bouwende partijen                             | 27             | 12.400          |
| Stijging bouwkosten  | 49             | 11.200          |
| Afhandelen uitplaatsing/planschade                                     | 38             | 8.900           |
| Andere plannen of regelgeving (bv. Provinciale verordening, Bro)       | 51             | 8.700           |
| Capaciteit energienetwerk  | 24             | 7.800           |
| Afhankelijk planning ander woningbouwproject                           | 15             | 4.500           |
| Politiek draagvlak (gemeenteraad/gemeentelijk beleid)                  | 29             | 4.300           |
| Veranderende gemeentelijke kaders en opvattingen                       | 12             | 4.100           |
| Bodemverontreiniging   | 17             | 3.500           |
| Tekort aan bouw-/ontwikkelcapaciteit                                   | 15             | 2.900           |
| Regionale samenwerking tussen gemeenten                                | 7              | 1.500           |
| Gebrek aan marktdruk   | 3              | 700             |

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.

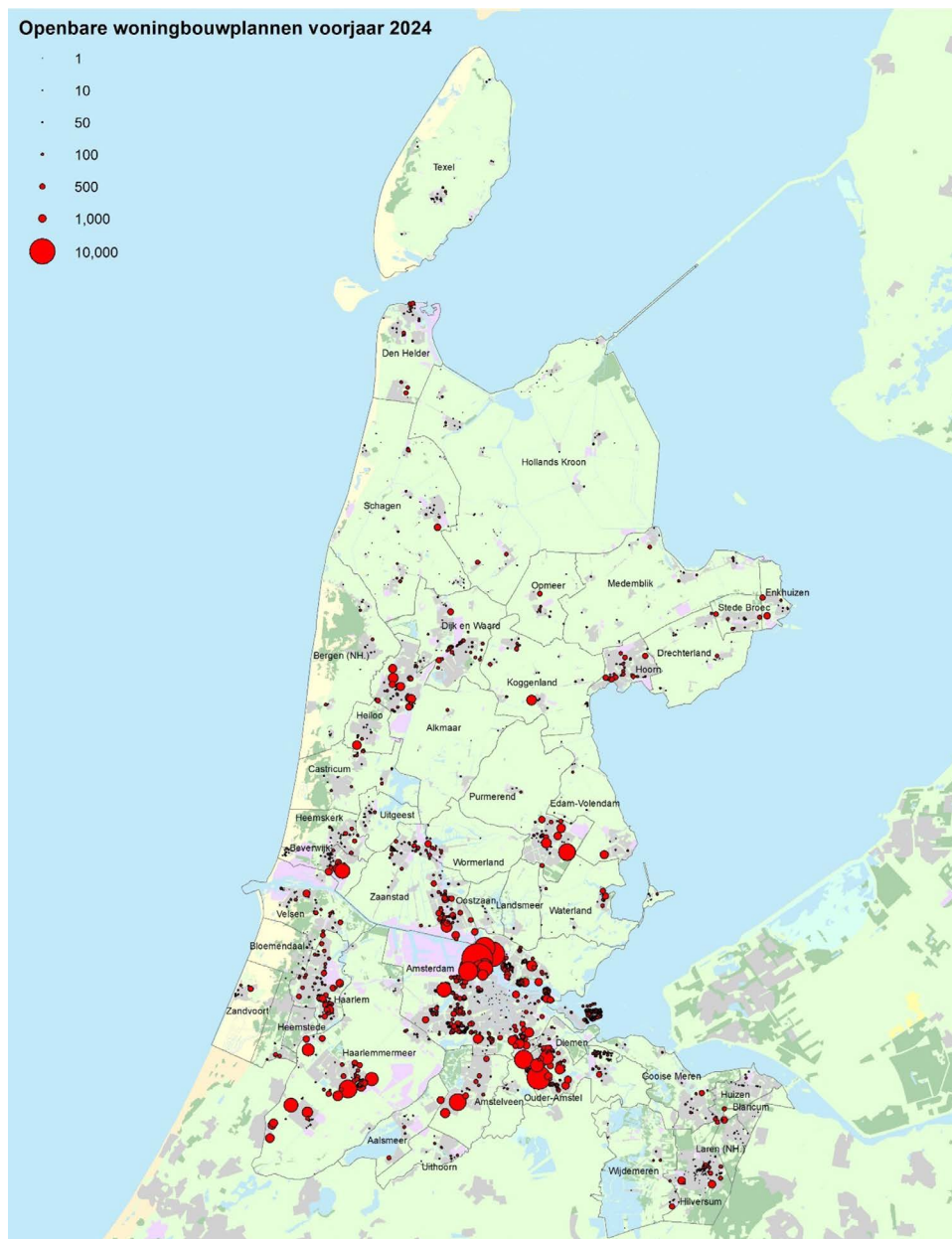
Het betreft woningen of verblijfseenheden die maximaal 15 jaar op de betreffende locatie zullen staan of maximaal 15 jaar in gebruik zijn als verblijfseenheid.

- 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 7.12: Bruto plancapaciteit 2024 tot 2050 per categorie**

|                            | Nultreden     | Tijdelijk    | Flex         | Studenten    | PO-CPO       |
|----------------------------|---------------|--------------|--------------|--------------|--------------|
| Kop van Noord-Holland      | 500           | 200          | 0            | 0            | 100          |
| West-Friesland             | 4.000         | 0            | 200          | 100          | 300          |
| Regio Alkmaar              | 0             | 0            | 0            | 0            | 0            |
| IJmond/Zuid-Kennemerland   | 17.500        | 200          | 200          | 0            | 100          |
| Zaanstreek/Waterland       | 1.500         | 900          | 700          | 100          | 200          |
| Amstelland en Meerlanden   | 1.100         | 600          | 0            | 1.000        | 900          |
| Amsterdam (gemeente)       | 0             | 0            | 0            | 0            | 0            |
| Gooi en Vechtstreek        | 2.400         | 400          | 0            | 0            | 400          |
| Almere/Lelystad            | 600           | 0            | 0            | 100          | 300          |
| <b>Noord-Holland Noord</b> | <b>4.500</b>  | <b>200</b>   | <b>200</b>   | <b>100</b>   | <b>400</b>   |
| <b>Noord-Holland Zuid</b>  | <b>22.500</b> | <b>2.100</b> | <b>900</b>   | <b>1.100</b> | <b>1.600</b> |
| <b>Noord-Holland</b>       | <b>27.000</b> | <b>2.300</b> | <b>1.100</b> | <b>1.200</b> | <b>2.000</b> |
| <b>MRA</b>                 | <b>23.100</b> | <b>2.100</b> | <b>900</b>   | <b>1.200</b> | <b>1.900</b> |

**Figuur 7.13: Plancapaciteit voorjaar 2024**







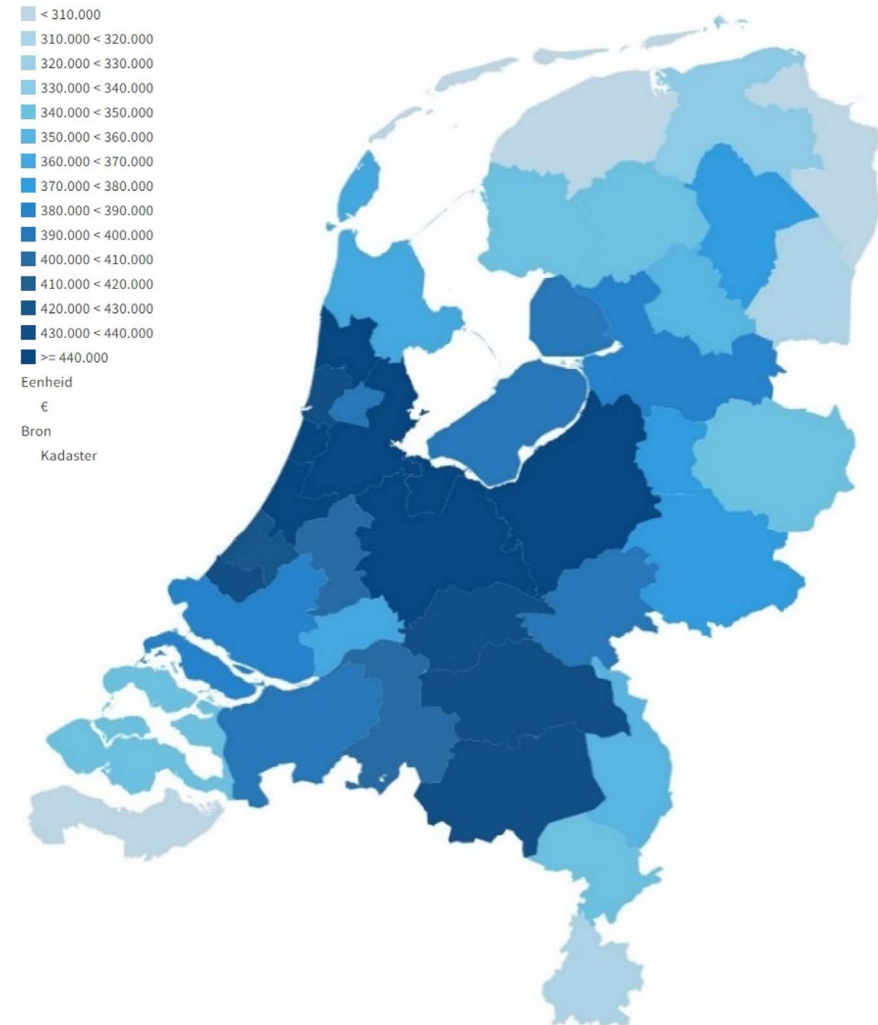
# 8 Marktontwikkelingen

In Noord-Holland steeg de gemiddelde verkoopprijs van woningen de afgelopen jaren explosief. Waar in het jaar 2000 gemiddeld ongeveer 200 duizend euro werd betaald voor een woning, liep dat bedrag op tot bijna 540 duizend euro in 2022. In 2023 zijn de prijzen voor het eerst sinds 2013 gedaald door de stijging van de hypotheekrente. De gemiddelde verkoopprijs van woningen in Noord-Holland lag in 2023 nog steeds boven de vijf ton. In 2023 waren de gemiddelde verkoopprijzen het hoogst in Noord-Holland en de provincie Utrecht, met respectievelijk 507 duizend euro en 477 duizend euro. In de provincie Groningen lagen de prijzen met 314 duizend euro het laagst.

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 8.1: Gemiddelde koopsom in 2023**



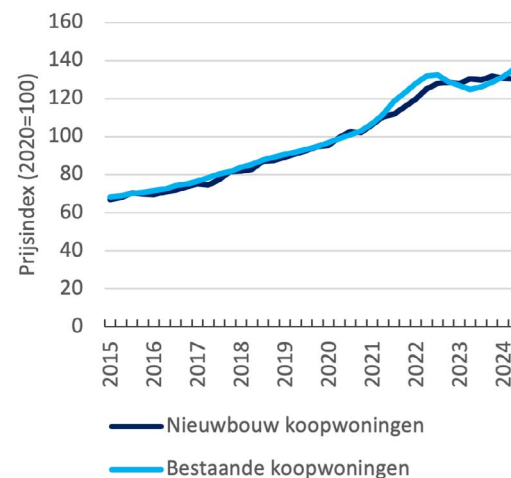
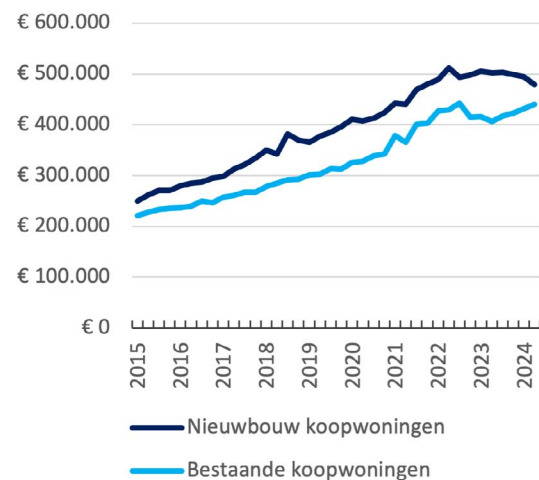
Bron: CBS/Kadaster



Vanaf eind 2023 zijn de prijzen in Nederland weer gestegen. De prijsindex voor bestaande koopwoningen steeg voor het vierde kwartaal op rij. Vergeleken met een kwartaal eerder lag het prijsniveau 2,9 procent hoger en vergeleken met een jaar eerder 8,6 procent hoger. De gemiddelde verkoopprijs van een bestaand koopwoningen bedroeg in het tweede kwartaal 441 duizend euro.

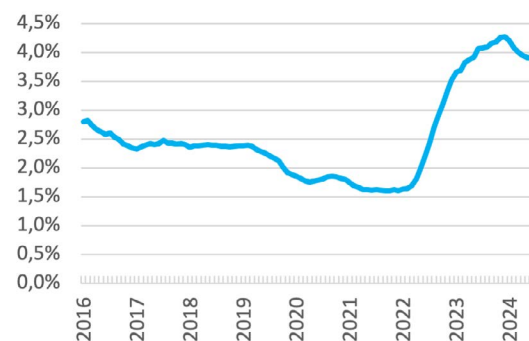
Het prijsniveau van nieuwboukoopwoningen is, vergeleken met een jaar eerder, met 0,2 procent licht toegenomen. Dit blijkt uit de prijsindex voor nieuwboukoopwoningen, die corrigeert voor de kwaliteit en type van de verkochte nieuwbouwwoningen. De jaar-op-jaarontwikkeling van de prijzen van nieuwbouwwoningen ligt nu voor het vierde kwartaal op rij onder de 5 procent toename. De verkoopprijs van een nieuwbouwwoning is vergeleken met het tweede kwartaal van 2023 vrijwel gelijk gebleven. De gemiddelde verkoopprijs van een nieuwbouwwoning in Nederland bedroeg in het tweede kwartaal van 2024 ruim 479 duizend euro.

**Figuur 8.2-8.3: Nederland: Gemiddelde verkoopprijs en prijsindex (2020=100) koopwoningen 2015-2e kwartaal 2024**



Sinds begin 2022 is, na een lange periode van daling, de hypotheekrente gestegen. Waar in 2021 bij nieuw afgesloten hypotheeklen de vastgelegde rente gemiddeld 1,5 procent was, lag deze eind 2023 op 4,3 procent. In augustus 2024 is de gemiddelde hypotheekrente gedaald naar rond de 4 procent, zie figuur 8.4.

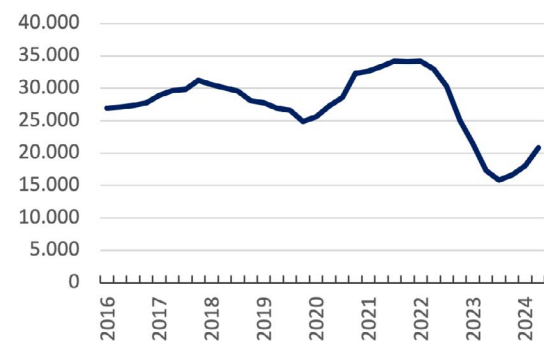
**Figuur 8.4: Nederland: Gemiddelde rente % per maand bij nieuw afgesloten hypotheeklen 2016-augustus 2024**



Bron: DNB

In het tweede kwartaal van 2024 steeg het aantal verkochte nieuwbouwoopwoningen in Nederland op jaarbasis naar bijna 21 duizend, zie figuur 8.5. Een toename in de verkoop van nieuwbouwwoningen leidt doorgaans tot een stijging van het aantal verleende bouwvergunningen.

**Figuur 8.5: Nederland: Verkochte nieuwbouwoopwoningen lopend jaartotaal per kwartaal 2016-2e kwartaal 2024**





# Colofon

## Uitgave

Provincie Noord-Holland  
 Postbus 123 | 2000 MD Haarlem  
 Tel.: 023 514 31 43 | Fax: 023 514 40 40  
[www.noord-holland.nl](http://www.noord-holland.nl)  
[post@noord-holland.nl](mailto: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 2024

