

# PROGNOSE NOORD- HOLLAND 2021-2050

Bevolking, huishoudens en woningbehoefte

Sector Onderzoek  
& Informatie

17-11-2021

[demografie@noord.holland.nl](mailto:demografie@noord.holland.nl)

Directie Beleid, Sector Onderzoek & Informatie

# Inhoudsopgave

Samenvatting	3
Inleiding	4
<b>Hoofdstuk 1: Totstandkoming van de prognose</b>	<b>5</b>
1.1: Nationale CBS-Prognose	6
1.2: Invloed van beleid	8
1.3: Toepassing van de prognose	9
1.4: Vergelijking met de vorige prognose	10
<b>Hoofdstuk 2: Terugblik en vorige prognose</b>	<b>12</b>
2.1: Recente ontwikkelingen	12
2.2: De effecten van de coronacrisis	13
2.3: Prognoses in historisch perspectief	14
<b>Hoofdstuk 3: Bevolkingsontwikkeling</b>	<b>16</b>
3.1: Natuurlijke aanwas	17
3.2: Buitenlandse migratie	18
3.3: Historische ontwikkeling binnenlandse migratie	21
3.4: Analyse recente verhuisstromen	22
3.5: Prognose binnenlandse migratie	27
3.6: Prognose componenten van bevolkingsontwikkeling	32
<b>Hoofdstuk 4: Bevolking en huishoudens</b>	<b>34</b>
4.1: Inwoners	34
4.2: Huishoudens	35
4.3: Huishoudensgrootte	36
4.4: Beroepsbevolking	37
<b>Hoofdstuk 5: Indicatieve woningbehoefte</b>	<b>39</b>
5.1: Berekening indicatieve woningbehoefte	39
5.2: Ontwikkeling indicatieve woningbehoefte	41
5.3: Indicatieve woningbehoefte per gemeente	42
5.4: Woningtekort	43
5.5: Regionale bouwopgave en woningbouwproductie	47
<b>Bijlage: Uitkomsten per gemeente/regio</b>	<b>50</b>

# Samenvatting

Bij deze nieuwe provinciale prognose groeit de bevolking in Noord-Holland van bijna 2,9 miljoen in 2021 naar bijna 3,4 miljoen in 2050. In 2025 wordt waarschijnlijk de grens van 3 miljoen inwoners overschreden. Voor het huisvesten van deze groei zijn tot 2050 rond de 275 duizend extra woningen nodig. Tot 2030 gaat het om 160-165 duizend extra woningen, dat is inclusief het inlopen van het huidige woningtekort.

Tot de start van de coronapandemie zat Noord-Holland in een periode van hoge bevolkingsgroei. Het jaar 2019 had de hoogste bevolkingsgroei sinds 1960. Sinds de start van de coronapandemie is de groei afgenomen, vooral doordat minder mensen uit het buitenland naar Noord-Holland toekwamen. Daarnaast bleef het aantal mensen dat uit Noord-Holland verhuist naar een andere provincie hoger dan andersom. Oversterfte door corona speelt een beperkte rol. Door de lagere bevolkingsgroei nam ook de huishoudensgroei af. Het aantal huishoudens steeg in 2020 met 5,5 duizend terwijl de woningvoorraad groeide met 11 duizend woningen. Hierdoor is het woningtekort gedaald.

Van 2019 tot 2021 was de groei in Noord-Holland lager dan werd verwacht in de provinciale prognose uit 2019. De bevolkingsgroei kwam uit op 35 duizend (prognose +44 duizend) en het aantal huishoudens nam toe met 19 duizend (prognose +30 duizend). Voor de komende decennia wordt in Noord-Holland meer groei verwacht dan bij de prognose uit 2019. De afgelopen jaren, afgezien van een korte dip tijdens de coronapandemie, komen steeds meer mensen uit het buitenland naar Nederland. Daarom heeft het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) de nationale prognose opgehoogd. Dit is verwerkt in deze nieuwe provinciale prognose. In de periode 2021-2050 groeit de Nederlandse bevolking volgens het CBS met ongeveer 2 miljoen inwoners.

Een hogere bevolkingsgroei zorgt voor een jongere bevolking, een grotere beroepsbevolking en meer gezinnen met kinderen. Op vergrijzing heeft extra groei weinig invloed, de meeste toekomstige ouderen wonen al in Noord-Holland. De groei van ouderen blijft hoog. Tot 2050 neemt het aantal 75+ers toe met 245 duizend inwoners, stijgt de bevolking tussen de 30 en 75 jaar met 150 duizend en groeit het aantal inwoners onder de 30 jaar met 110 duizend. Het aantal huishoudens in Noord-Holland neemt tot 2050 toe met 275 duizend. De grootste huishoudensgroei zit bij alleenstaanden boven de 65 jaar (+125 duizend) en gezinnen met kinderen (+65 duizend).

De provinciale prognose vormt de basis voor het maken van regionale afspraken en het bepalen van bouwambities. Hierbij is het verstandig rekening te houden met een flinke bandbreedte. Absoluut vormt de ontwikkeling van de buitenlandse migratie de grootste onzekerheid bij de prognose. Ook de ontwikkeling van de binnenlandse migratie is onzeker, momenteel verlaten relatief veel inwoners Noord-Holland voor een ander provincie. Los van deze fluctuaties en onzekerheden is duidelijk dat tot 2030 jaarlijks gemiddeld meer woningen moeten worden gebouwd dan afgelopen jaren (structureel) het geval is geweest.

Voor het bouwen van al deze woningen zijn ruim voldoende plannen beschikbaar. De netto plancapaciteit (het aantal woningen in gemeentelijke bouwplannen) bedraagt momenteel bijna 440 duizend woningen. Dat betekent dat niet alle plancapaciteit nodig is om te voldoen aan de woningbouwopgave. Hierdoor is ruimte voor vertraging, uitstel of eventueel planuitval.

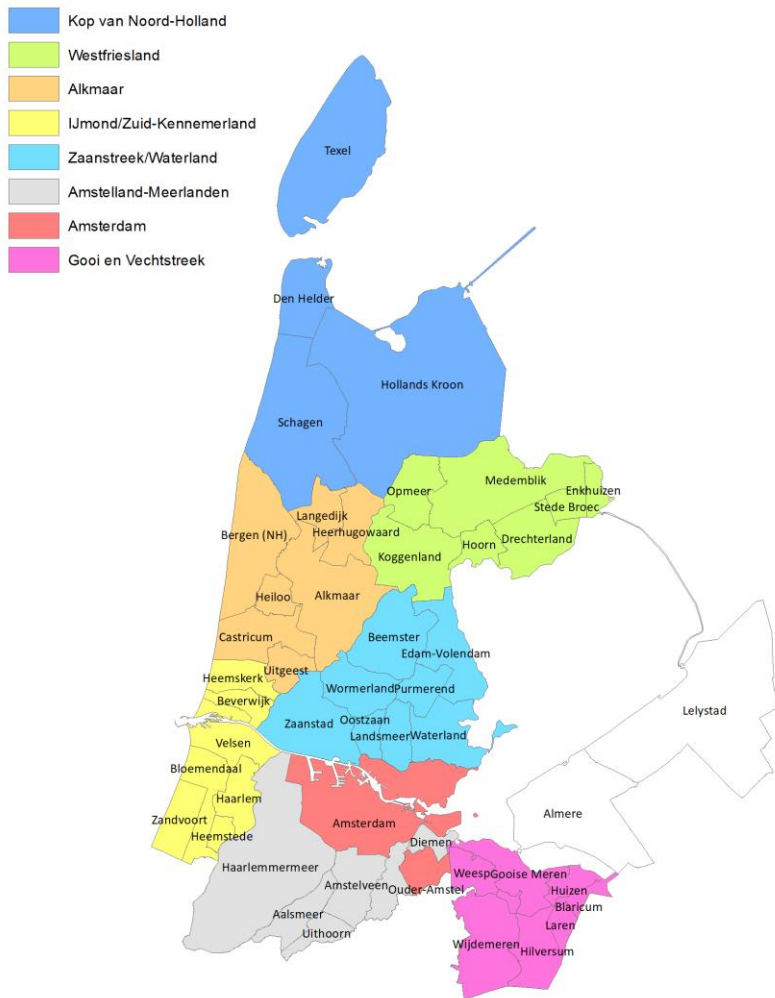
# Inleiding

Om inzicht te krijgen in demografische ontwikkelingen maakt de provincie Noord-Holland periodiek een bevolkingsprognose. De prognose geeft een beeld van de verwachte bevolkingsontwikkeling en beschrijft op gemeente- en regioniveau de huishoudensvorming, ontwikkeling van de woningbehoefte en de veranderingen die plaatsvinden binnen de leeftijdsamenstelling.

## Opbouw van de rapportage

In het eerste hoofdstuk is de methodiek achter de prognose beschreven. Hoofdstuk twee beschrijft de ontwikkelingen in de laatste jaren, blikt terug op voorgaande prognoses en geeft een beeld van de verschillen tussen de vorige en deze nieuwe prognose. De drie componenten van de bevolkingsontwikkeling zijn beschreven hoofdstuk drie. Hoofdstuk vier gaat in op de veranderende leeftijdsamenstelling van bevolking en huishoudens. In hoofdstuk vijf is beschreven hoe de indicatieve woningbehoefte wordt berekend en hoeveel woningen nodig zijn om de toekomstige groei te huisvesten.

### Regio-indeling<sup>1</sup>



<sup>1</sup> Bij sommige figuren: IJmond (Heemskerk, Beverwijk, Velsen) + Zuid-Kennemerland (Bloemendaal, Haarlem, Zandvoort, Heemstede) = IJmond/Zuid-Kennemerland; Gemeente Zaanstad + Waterland (Beemster, Edam-Volendam, Wormerland, Purmerend, Oostzaan, Landsmeer, Waterland) = Zaanstreek/Waterland.

# 1. Totstandkoming van de prognose

Alle prognoses met uitkomsten op gemeente- en provincieniveau zijn gebaseerd op de landelijke CBS-prognose. Op landelijk niveau bestaan twee van dit soort prognoses: de Primosprognose<sup>2</sup>, opgesteld door ABF-Research in opdracht van het ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties en de regionale prognose van het Planbureau voor de Leefomgeving (PBL).<sup>3</sup> Daarnaast maken bijna alle individuele provincies een eigen prognose. Deze prognose voor Noord-Holland is opgesteld met het IPB-Primosmodel van ABF-Research, een model dat ook door de meeste andere provincies wordt gebruikt. Voor de prognose is per gemeente een buitenlands- en binnenlandsmigratiesaldo opgesteld en ingevoerd in het model (zie 3.2 en 3.5). Het prognosemodel berekent vervolgens via geboorte en sterfte de toekomstige bevolkingssamenstelling die wordt vertaald naar huishoudens en woningbehoefte.

Een goede afstemming tussen vraag en aanbod op de woningmarkt is een speerpunt bij het woonbeleid van de provincie Noord-Holland. Om de vraag in beeld te brengen is een analyse gemaakt van de binnen- en buitenlandse migratie in de afgelopen periode. Ook is gekeken naar de recente bevolkingsontwikkelingen, verhuisbewegingen, ontwikkelingen op de woningmarkt en de landelijke verwachtingen van het CBS. Voor een toekomstig beeld van de woonvoorkeuren zijn verschillende scenarioberekeningen uitgevoerd. Daarnaast is gekeken naar de uitgangspunten van het ruimtelijk beleid: de Omgevingsvisie Noord-Holland 2050, de Provinciale Ruimtelijke Verordening (inclusief de ladder voor duurzame verstedelijking), de Woonagenda provincie Noord-Holland 2020-2025 en het Masterplan Wonen. Tenslotte is gebruikt gemaakt van de actuele voorraad aan woningbouwplannen per gemeente, beschikbaar via de site [www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl).

Alle waargenomen data (tot en met 2021) is afkomstig van het CBS, tenzij anders vermeld. De uitkomsten van de prognose zijn gepresenteerd voor de periode 2021 tot 2050. Doordat veel getallen zijn afgerond, kan het zijn dat deze niet helemaal optellen tot het totaal. Deze rapportage is met zorgvuldigheid samengesteld, mocht u desondanks iets vinden dat vragen oproept, kunt u mailen naar [demografie@noord-holland.nl](mailto:demografie@noord-holland.nl). Dit kan ook voor het opvragen van gedetailleerde cijfers per gemeente die niet in dit rapport staan.

---

<sup>2</sup> <https://www.abfresearch.nl/producten/prognoses/primos-bevolkingsprognose/>

<sup>3</sup> <http://www.pbl.nl/themasites/regionale-bevolkingsprognose>

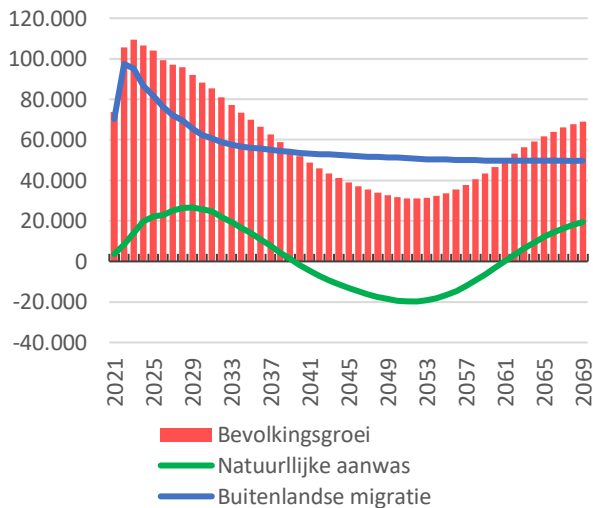
## 1.1 Nationale CBS-Prognose

De verwachtingen uit de meest recente landelijke CBS-Prognose van december 2020<sup>4</sup> vormen de basis voor deze provinciale prognose. In 2070 verwacht het CBS dat Nederland 20,4 miljoen inwoners heeft, een toename van 2,9 miljoen t.o.v. de huidige 17,5 miljoen. In de periode 2021-2050 groeit de Nederlandse bevolking volgens het CBS met ongeveer 2 miljoen inwoners. In vergelijking met de vorige CBS-Prognose uit 2018 (die de basis vormde de provinciale prognose uit 2019) is vooral de verwachte buitenlandse migratie opgehoogd, de verwachtingen voor geboorte en sterfte zijn beperkt bijgesteld.

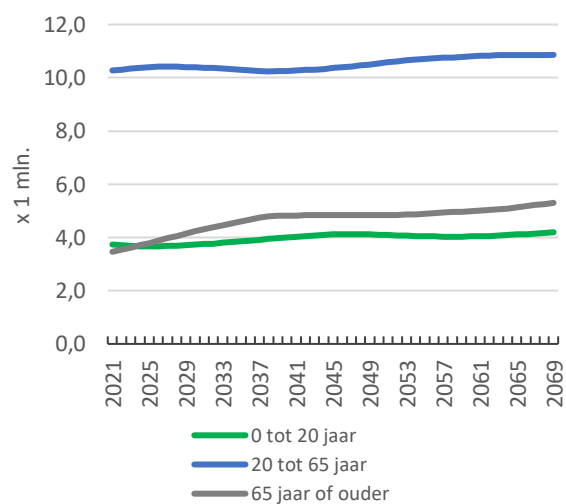
De prognosecijfers zijn met onzekerheden omgeven. Zo kan het aantal migranten van jaar tot jaar sterk fluctueren. Ook is niet zeker of de stijging van de levensduur in de toekomst in hetzelfde tempo door zal zetten en of Nederlanders een voorkeur voor gezinnen met twee kinderen blijven houden. Bovendien is nog bijzonder onzeker of de corona-epidemie ook op de lange termijn effecten heeft op de bevolkingsontwikkeling. De bevolking in 2070 ligt zeer waarschijnlijk tussen de 17,2 miljoen en 22,0 miljoen inwoners (CBS, 2020).

De bevolkingsgroei is vooral hoog in de eerste jaren, met een hoog buitenlands migratiesaldo en een positieve natuurlijke aanwas (geboorte min sterfte). De daling van de natuurlijke aanwas, veroorzaakt door een stijging van de sterfte als gevolg van de vergrijzing, zorgt tot 2050 voor een dalende bevolkingsgroei. Ook neemt de emigratie toe waardoor het buitenlands migratiesaldo wat afneemt. Zoals te zien in figuur 1.2 stijgt vooral het aantal ouderen. Tot 2040 groeit vooral het aantal inwoners boven de 65 jaar (+1,5 miljoen). Het aantal jongeren schommelt rond de 4 miljoen en de bevolking van 20-65 jaar neemt tot 2040 licht af, om hierna weer wat te stijgen.

Figuur 1.1: Bevolkingsgroei CBS-Prognose 2020 voor NL



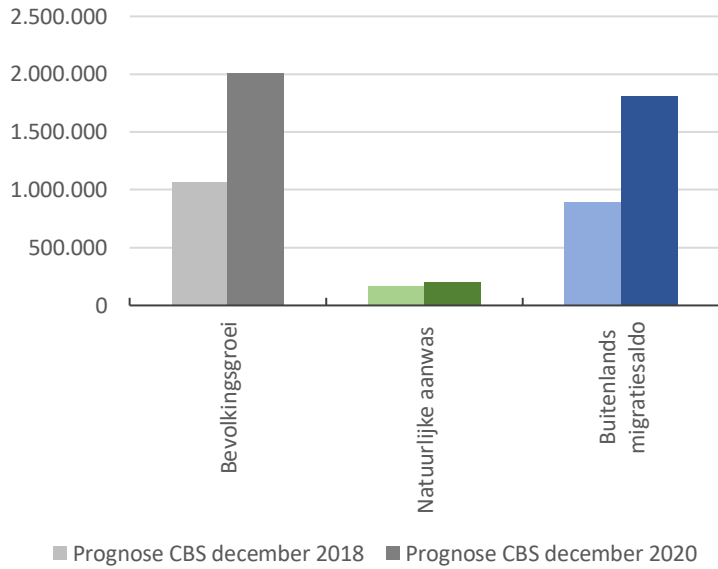
Figuur 1.2: CBS-Prognose 2020 voor NL naar leeftijd



Voor de nieuwe prognose (PNH 2021-2050) loopt de prognoseperiode tot 2050. Naast de techniek, het prognosemodel rekent maar tot 2050, zijn hier zijn verschillende redenen voor. De onzekerheid neemt toe met de lengte van de prognosetermijn en bij de huidige verwachtingen van het CBS zit de grootste dynamiek in de periode tot 2050.

<sup>4</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2020/51/prognose-bevolking-blijft-komende-50-jaar-groei>

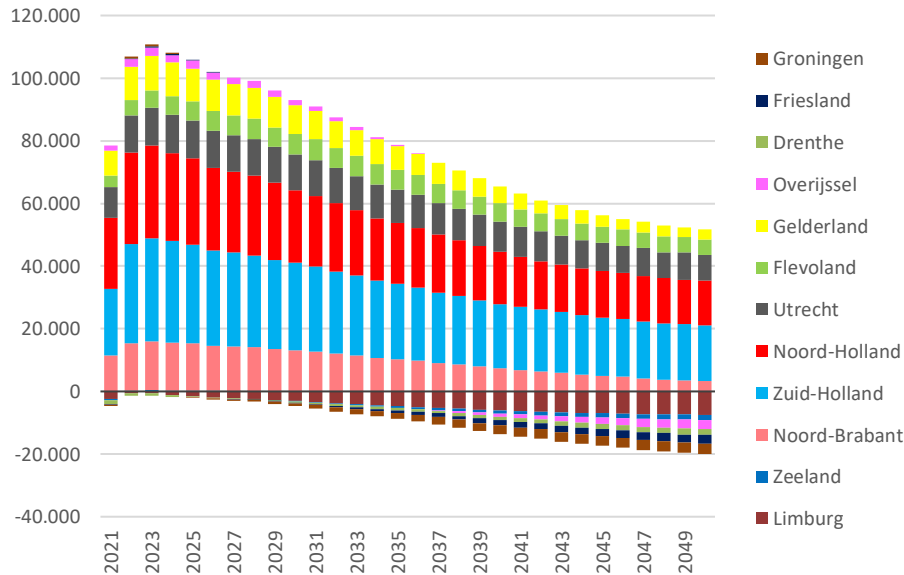
**Figuur 1.3: Bevolkingsontwikkeling in Nederland 2021-2050 bij de CBS-Prognose 2018 en 2020**



**Prognose per provincie (Primos 2021)**

Bij de Primosprognose 2021 nemen in de toekomst de regionale verschillen verder toe. In de Randstadprovincies, Flevoland, Gelderland en Noord-Brabant groeit de bevolking tot 2050. In de overige provincies daalt de bevolking. Het aandeel van Noord-Holland in de nationale groei wordt hierdoor steeds wat groter. De bevolkingsgroei is sterk geconcentreerd in en rondom de steden in de Randstad.

**Figuur 1.4: Primosprognose 2021: Bevolkingsgroei per provincie**

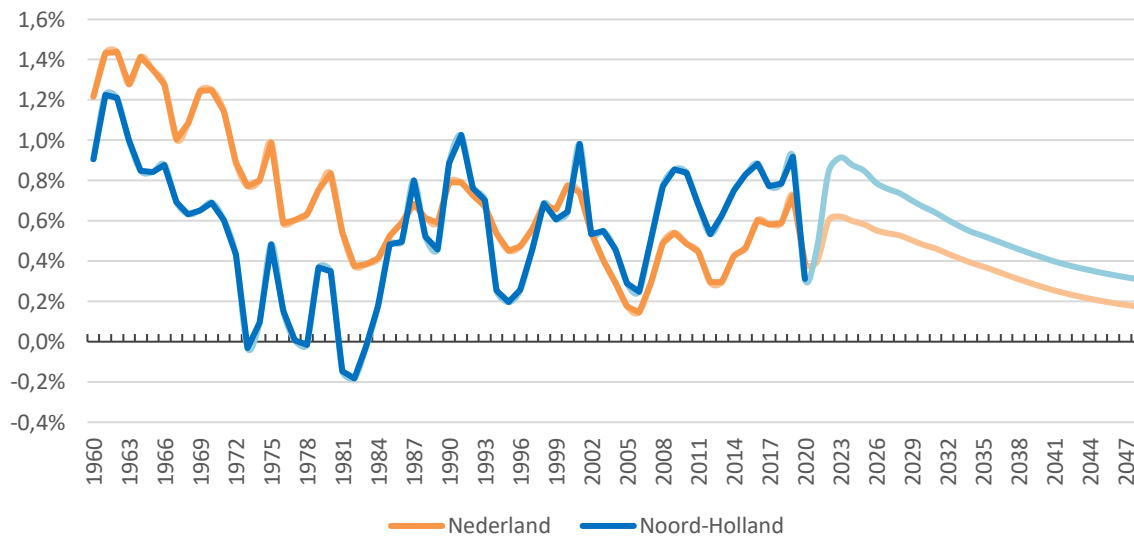




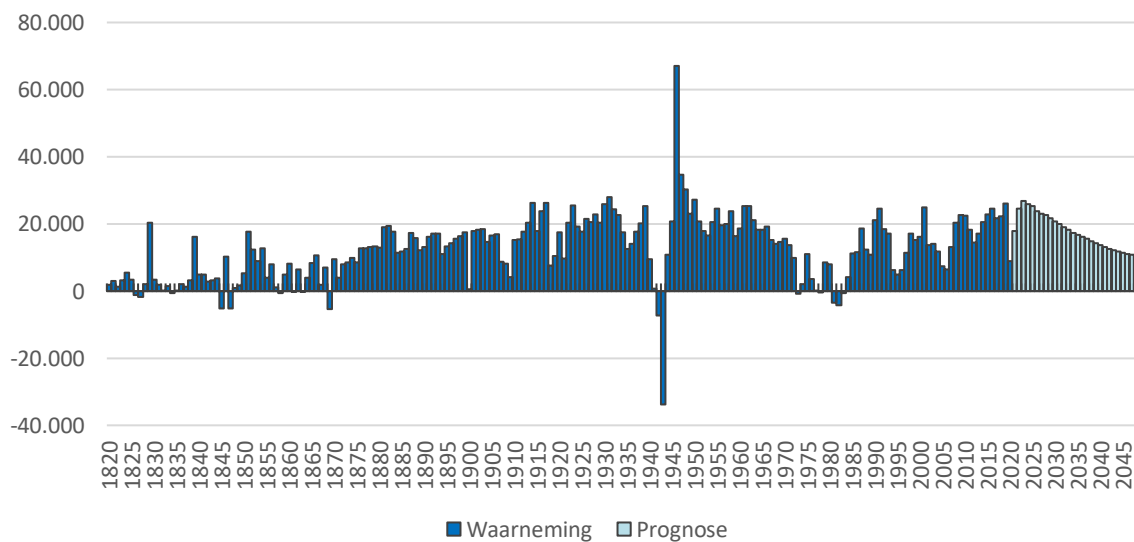
## Historische context

Zonder historische context is het lastig te bepalen of de verwachte groei van inwoners hoog of laag is. Daarom is de nieuwe prognose in figuur 1.5 en 1.6 vergeleken met het verleden. De bevolkingsgroei in Noord-Holland was vanaf de jaren zestig tot halverwege de jaren tachtig lager dan de nationale groei, daarna was de groei een aantal jaren vergelijkbaar. Vanaf 2008 groeide Noord-Holland harder dan de rest van Nederland, tot de start van de coronapandemie. In de prognose komt dit weer terug, de nationale groei neemt sneller af dan in Noord-Holland. Historisch gezien is de huidige bevolkingsgroei procentueel niet extreem hoog, zowel nationaal als provinciaal is de groei in het verleden hoger geweest. Qua omvang is de verwachte groei van 2021 tot 2050 redelijk vergelijkbaar met de laatste dertig jaar. Ook toen steeg het aantal inwoners in Noord-Holland met ongeveer een half miljoen.

**Figuur 1.5: Waarneming en prognose: procentuele bevolkingsgroei per jaar in Nederland en Noord-Holland 1960-2050**



**Figuur 1.6: Waarneming en prognose: bevolkingsgroei per jaar in Noord-Holland 1820-2050**



Bron: Datagraver.com

## 1.2 Invloed van beleid

Bij het maken van een prognose speelt beleid en regelgeving een rol omdat dit de context vormt waarbinnen de toekomstige ontwikkelingen plaatsvinden. Ruimtelijke regelgeving bepaalt waar wel en niet gebouwd mag worden. In het beleid van Rijk en provincie is de ladder voor duurzame verstedelijking vastgelegd. Dit betekent dat om aan de woningbehoefte te voldoen eerst de binnenstedelijke bouw mogelijkheden worden benut. Pas als regionaal binnenstedelijk niet kan worden voldaan aan de vraag, ontstaat beleidsmatig buitenstedelijk ruimte voor de gewenste uitbreiding.

### Theoretische voorbeelden:

- In een woningmarktregio hebben twee gemeenten in de periode 2021-2030 een toename van de indicatieve woningbehoefte van 1.000 woningen. Gemeente A heeft een binnenstedelijke capaciteit van 1.500 woningen en gemeente B van 500. Bij het huidige beleid zal een deel van de vraag in gemeente B worden afgeleid naar gemeente A.
- In een situatie waarbij regionaal onvoldoende binnenstedelijke mogelijkheden beschikbaar zijn, ontstaat beleidsmatig ruimte voor uitleg. Als een regio bijvoorbeeld een toename heeft van de woningbehoefte van 10.000 woningen en een binnenstedelijke capaciteit van 8.000 woningen, ontstaat (na het doorlopen van de ladder) ruimte voor woningbouw buiten bestaand stedelijk gebied.

## 1.3 Toepassing van de prognose

Een belangrijk doel van de prognose is om de afweging te laten zien tussen woningbehoefte en plancapaciteit. De prognose geeft een beeld van de te verwachten ontwikkelingen. Deze verwachtingen bevinden zich binnen een bandbreedte en kennen onzekerheden. Buitenlandse migratie is lastig voorspelbaar en kleine veranderingen in gedrag (verhuisvoorkeuren, geboorte en sterfte, huishoudensgrootte en woningbezetting) hebben op termijn grote invloed op de omvang en samenstelling van de bevolking.

Een prognose is niet alleen een vooruitblik, maar ook een momentopname omdat bij het opstellen de inzichten van dat moment zijn verwerkt. Ontwikkelingen zoals: kinderen die langer thuis blijven wonen, vrouwen die later kinderen krijgen, gezinnen die langer in stad blijven wonen of net-werkenden die met vrienden een huis delen, hebben significante effecten op de bevolkings- en huishoudenssamenstelling en de vorming van huishoudens. Bij dit soort ontwikkelingen gaat het vaak om uitstel en niet zozeer om radicale gedragsveranderingen.

Het verhaal achter de cijfers is hierbij minstens net zo belangrijk als de exacte uitkomsten. Een deel van de toekomst is onzeker, een ander deel bevat structurele ontwikkelingen die zich vaak al vele jaren voordoen: vergrijzing, daling van de natuurlijke aanwas en de groei van stedelijke gebieden. Het is vrijwel zeker dat de prognose voor 2030 nog een aantal keer omhoog of omlaag wordt bijgesteld.

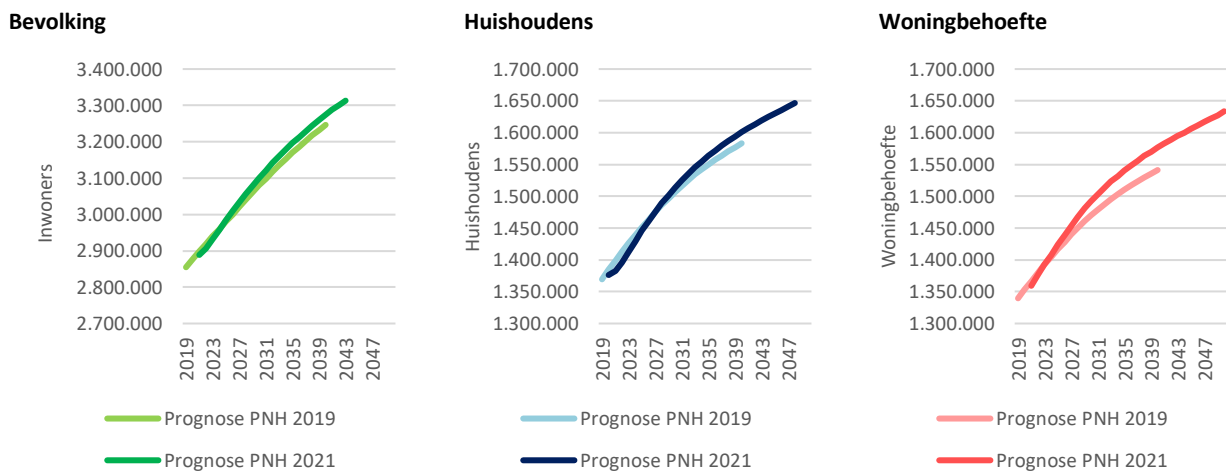
Voor NH-Zuid is vooral de vraag hoe de buitenlandse migratie zich ontwikkelt en of het binnenlands vertrekoverschot weer wat terug gaat lopen. Voor NH-Noord is vooral de ontwikkeling in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) van belang en in mindere mate de buitenlandse migratie. Zonder instroom vanuit NH-Zuid groeit de woningbehoefte in NH-Noord tot 2050 met maar 10 duizend woningen. De provincie monitort continu al deze ontwikkelingen en actualiseert de prognose mocht hiervoor aanleiding zijn.

## 1.4 Vergelijking met de prognose PNH 2019 en andere prognoses

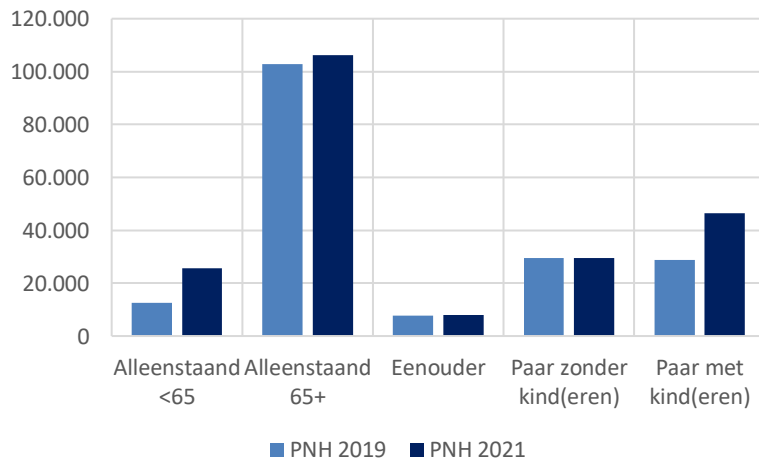
In vergelijking met de vorige prognose uit 2019 (afgekort PNH 2019) is het verwachte aantal inwoners op de lange termijn maar iets hoger. Het verschil met de oude prognose zit vooral bij het lagere startniveau in 2021. Dit komt door de lage groei als gevolg van de coronapandemie (zie paragraaf 2.2). Om dan in 2040 hoger uit te komen dan bij de prognose uit 2019 is meer groei nodig.

In 2040 heeft Noord-Holland ongeveer 30 duizend inwoners meer dan bij de vorige prognose werd verwacht. Het aantal huishoudens in 2040 ligt 20 duizend hoger t.o.v. de vorige prognose en bij de woningbehoefte is dit +40 duizend. Dit verschil komt vooral door de veranderde samenstelling van huishoudens. Bij de nieuwe prognose is de gemiddelde huishoudensgrootte in 2040 wat kleiner. Daarnaast wonen toekomstige huishoudens bij de nieuwe prognose vaker in een reguliere woning en minder vaak in een bewoonde andere ruimte (zie 5.1). De verschillen in groei naar huishoudentype zitten vooral bij de alleenstaanden jonger dan 65 jaar en de groei van het aantal gezinnen met kinderen. Die is bij de nieuwe prognose beduidend hoger (zie figuur 1.10).

**Figuur 1.7-1.9: Vergelijking Prognose PNH 2019 en PNH 2021**



**Figuur 1.10: Vergelijking huishoudensgroei 2021-2040 Prognose PNH 2019 en PNH 2021**



## Vergelijking met Primos 2021 en Prognose OIS Amsterdam

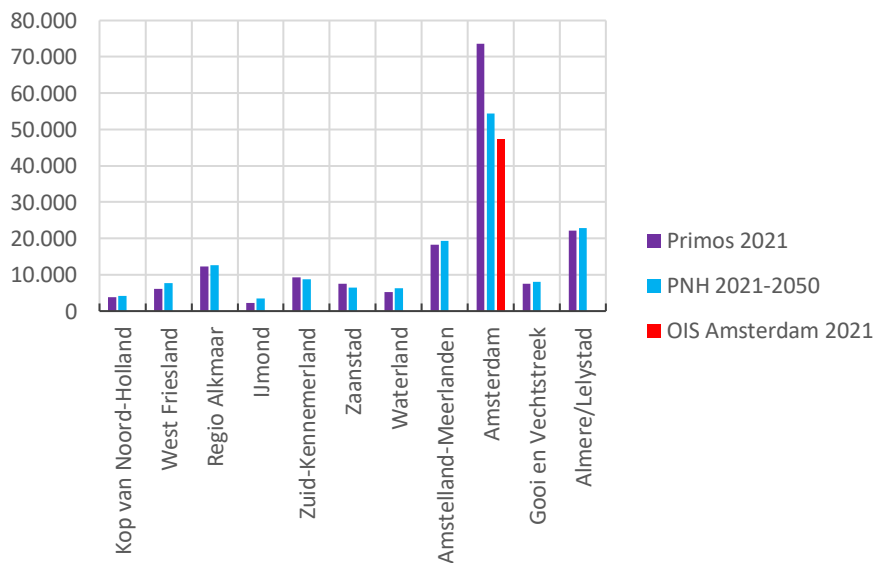
In figuur 1.11 is de huishoudensgroei bij de nieuwe prognose vergeleken met de Primosprognose 2021 en de prognose voor de gemeente Amsterdam van de dienst Onderzoek, Informatie en Statistiek (OIS). De nieuwe prognose van CBS/PBL is nog niet beschikbaar, deze verschijnt in 2022.

Vergeleken met Primos 2021 zijn de verschillen tot 2030 klein, m.u.v. Amsterdam. Zowel bij de Primosprognose 2021 als bij de Prognose PNH 2021 ligt de huishoudensgroei tot 2030 voor NH-Zuid (exclusief Amsterdam) rond de 50 duizend. Voor NH-Noord komt de Prognose PNH 2021 iets hoger uit, +24 duizend extra huishoudens t.o.v. +22 duizend bij Primos 2021.

Voor Amsterdam is bij Primos 2021 de prognose hoger dan die van de provincie en OIS Amsterdam. De belangrijkste verklaring hiervoor is een hoger buitenlands migratiesaldo. Verder valt op dat op de korte termijn het negatieve binnenlands migratiesaldo bij Primos 2021 snel oploopt en daarna weer daalt. Bij gemeente en provincie blijft het binnenlands migratiesaldo langer flink negatief om pas daarna wat te stijgen. Primos 2021 gaat tot 2025 uit van gemiddelde groei van 16 duizend inwoners per jaar in Amsterdam. Dit is vrij hoog. In de afgelopen 10 jaar lag de groei rond de 10 duizend inwoners per jaar en in 2010 was het jaar met de hoogste groei sinds 1972, ruim 12 duizend inwoners. Door de hogere bevolkingsgroei komt ook de groei van het aantal huishoudens bij Primos 2021 hoger uit dan bij de verwachtingen van OIS en de provincie.

Voor de bouwopgave van Amsterdam maken de verschillen niet heel veel uit. Ongeacht de exacte opgave zijn veel woningen nodig. Het groeitempo waar de stad zelf mee rekent in de Omgevingsvisie Amsterdam 2050, ongeveer 7.500 woningen per jaar tot 2025, sluit goed aan bij de opgave. Mocht de huishoudensgroei lager uitvallen, kan het woningtekort verder worden teruggebracht dan de 4% waar nu mee gerekend is.

**Figuur 1.11: Vergelijking huishoudensgroei 2021-2030: Primosprognose 2021, PNH 2021 en OIS Amsterdam 2021**



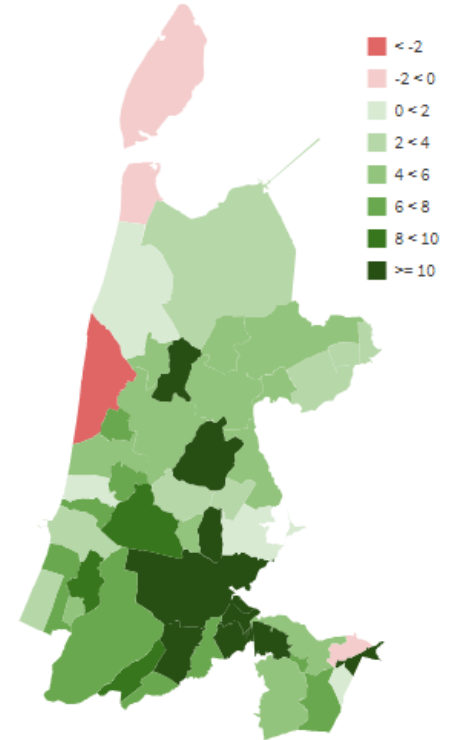
## 2. Recente ontwikkelingen en vorige prognoses

Dit hoofdstuk beschrijft hoe de bevolking in Noord-Holland zich de afgelopen jaren heeft ontwikkeld. Veel van de in deze prognose verwachte effecten doen zich namelijk nu al voor. Ook is gekeken naar het effect van de coronacrisis en in hoeverre de verwachtingen van prognoses uit het verleden daadwerkelijk zijn uitgekomen. De beschreven trends zijn meegenomen in de berekeningen.

### 2.1 Recente ontwikkelingen

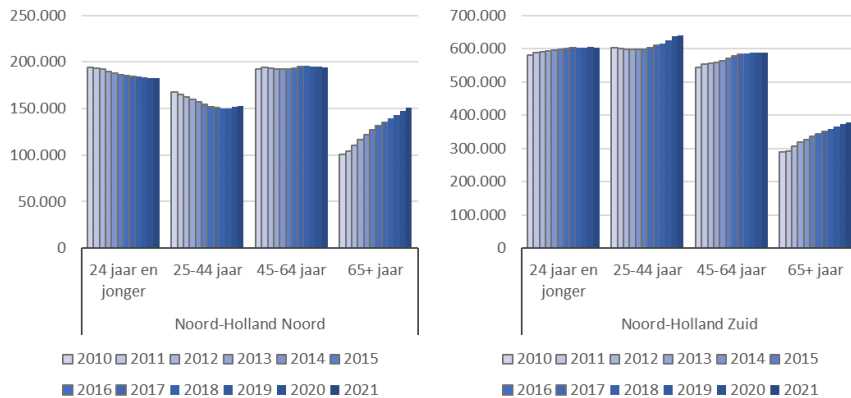
Figuur 2.1: % Bevolkingsontwikkeling 2010-2021

De bevolking van Noord-Holland is in de afgelopen jaren relatief hard gegroeid. Op de kaart hiernaast is de procentuele bevolkingsgroei in 2021 t.o.v. 2010 weergegeven. Bijna alle gemeenten met een hoge bevolkingsgroei liggen in het zuiden van de provincie. In Blaricum en in een aantal kustgemeenten (Bergen, Den Helder, Texel) is de bevolking gedaald.

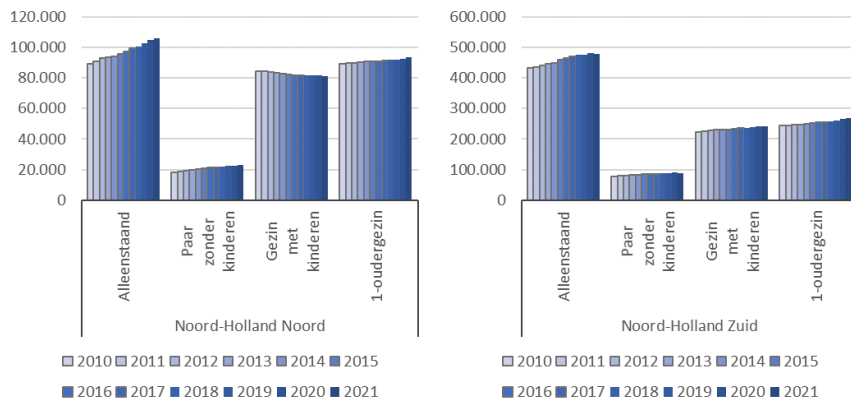


In onderstaande grafieken is te zien hoe in de afgelopen jaren de leeftijdsopbouw van de bevolking is veranderd. In NH-Noord is de bevolking tot 45 jaar duidelijk gedaald en in de hele provincie is het aantal 65+ers fors gestegen. Ook veranderingen in de huishoudensamenstelling zijn de laatste jaren al te zien, zoals een stijging van het aantal alleenstaande huishoudens boven de 65 jaar en een daling van het aantal gezinnen in NH-Noord.

Figuur 2.2: Bevolkingsontwikkeling naar leeftijd 2010-2021

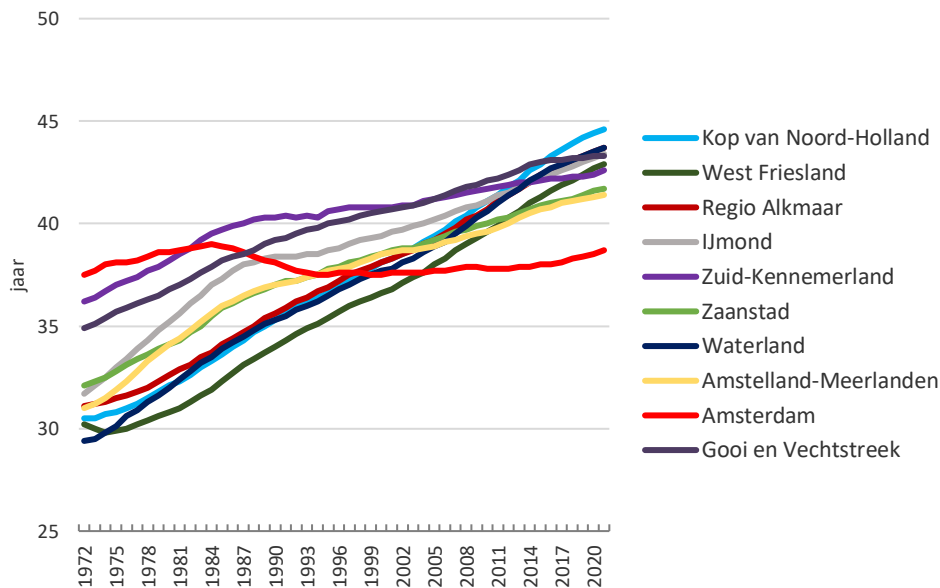


Figuur 2.3: Huishoudensontwikkeling naar type 2010-2021



Een andere manier om in beeld te brengen hoe het straatbeeld verandert door demografische ontwikkelingen, is door te kijken naar de gemiddelde leeftijd. In 1972 lag die in NH-Noord rond de 30 jaar, terwijl dit in delen van NH-Zuid boven de 35 jaar was. Jonge gezinnen vertrokken uit de steden, waardoor de bevolking die achterbleef relatief oud was. In 2021 is veel veranderd, het noorden van de provincie, IJmond en Waterland zijn nu de oudste regio's en de oudste regio van toen (Amsterdam) is nu de jongste. In de Gooi & Vechtstreek en Zuid-Kennemerland is de toename van de gemiddelde leeftijd minder groot. Hier was de bevolking al redelijk oud in de jaren zeventig. De jonge gezinnen in de groeikernen van toen, zijn de oude paren van nu. In veel regio's ligt de gemiddelde leeftijd nu bijna 15 jaar hoger dan in 1972. Alleen in Amsterdam is de bevolking jong gebleven door veel baby's en de instroom van jongeren uit binnen- en buitenland.

**Figuur 2.4: Gemiddelde leeftijd bevolking per regio 1972-2021**



## 2.2 De effecten van de coronacrisis

Tot het begin van de coronacrisis in het voorjaar van 2020 zat Noord-Holland in een periode van hoge bevolkingsgroei. Het jaar 2019 had de hoogste groei sinds 1960. Dit kwam vooral door het hoge buitenlandse migratiesaldo. Bij de start van de coronacrisis liep de immigratie snel terug en stokte de bevolkingsgroei. Een aantal maanden is de bevolking in Noord-Holland zelf gekrompen. In de regio's waar buitenlandse migratie een groot aandeel heeft in de groei was dit effect het sterkst. Het gaat dan vooral om de gemeente Amsterdam en een aantal andere regio's in het zuiden van de provincie.

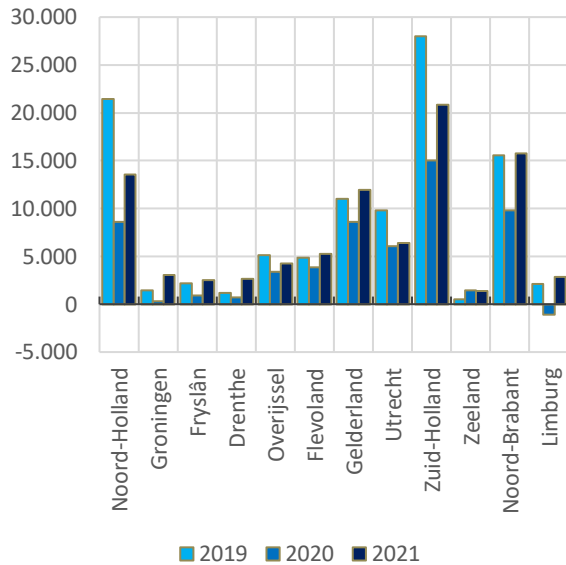
Terugkijkend was de buitenlandse migratie in 2020 weliswaar veel lager dan in 2019, maar nog steeds vrij hoog. Sinds 1960 was in slechts zes jaar het saldo hoger, waarvan vier jaar in de periode 2016-2019. Daarnaast had Noord-Holland te maken met oversterfte door corona. In Noord-Holland was de oversterfte lager dan het Nederlands gemiddelde, tussen de 5-8% procent, alleen in Zaanstreek-Waterland was de oversterfte beduidend hoger met 14%.<sup>5</sup>

<sup>5</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2021/04/bijna-169-duizend-mensen-overleden-in-2020-10-procent-meer-dan-verwacht>

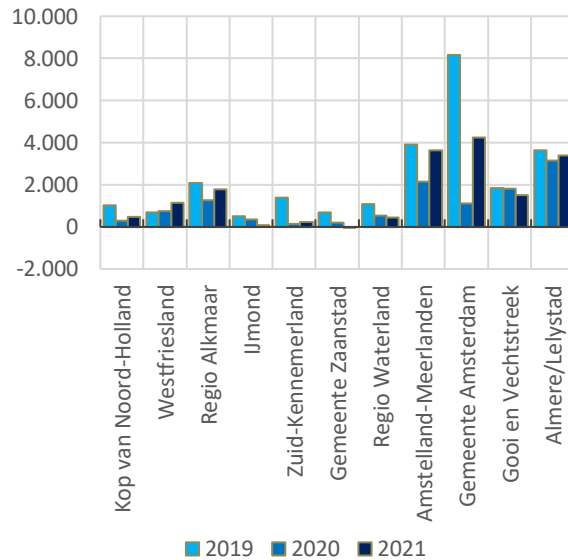
Een andere factor is de ontwikkeling van de binnenlandse migratie. Sinds 2017 verhuizen meer mensen uit Noord-Holland naar andere provincies dan andersom. Noord-Holland heeft hierdoor een negatief binnenlands migratiesaldo. Dit komt met name door het hoge vertrek uit de gemeente Amsterdam. Sinds de start van de coronacrisis is het beeld dat deze suburbanisatietrend doorzet. In 2020 nam ook in de andere zuidelijk regio's, m.u.v. Amstelland-Meerlanden en de Gooi & Vechtstreek, het binnenlandse migratiesaldo sterk af. In NH-Noord steeg het binnenlandse migratiesaldo. De ontwikkelingen op de woningmarkt lijken hiervoor de belangrijkste verklaring, meer hierover op blz. 23.

Vergeleken met de andere provincies kent Noord-Holland van alle provincies de grootste terugloop van de bevolkingsgroei t.o.v. 2019. Het eerder beschreven beeld, minder buitenlandse migratie in de meer stedelijke gebieden en toenemende suburbanisatie, gaat ook landelijk op. Ook in Utrecht en Zuid-Holland is de groei flink lager terwijl in de meeste niet Randstadprovincies de groei veel minder hard is gedaald of zelfs hoger ligt dan in 2019. Momenteel is de situatie vrij onzeker. In september 2021 maakte de bevolkingsgroei in Noord-Holland een flinke sprong, met name door de komst van buitenlandse studenten. Bij nieuwe coronamaatregelen kan dit weer veranderen.

Figuur 2.5: Bevolkingsgroei jan t/m sep per provincie



Figuur 2.6: Bevolkingsgroei jan t/m sep per regio



## 2.3 Prognoses in historisch perspectief

Om na te gaan in hoeverre de verwachtingen overeenkomen met de werkelijke ontwikkelingen, is voor diverse prognoses teruggekeken in de tijd, de prognoses van het CBS uit 2000 en 2006 (de hoogste en laagste van de laatste twintig jaar) en de provinciale prognoses uit 2010, 2012 en 2019. Het CBS publiceert periodiek prognoses voor de bevolking en het aantal huishoudens in Nederland. De verwachtingen uit het verleden voor het jaar 2021 staan in tabel 2.7. Achteraf gezien blijkt dat de CBS-prognose uit 2000 aansluit bij de feitelijke ontwikkeling, terwijl in de prognose uit 2006 de groei van inwoners en huishoudens is onderschat. De onderschatting is absoluut en relatief een stuk groter bij inwoners dan bij huishoudens.

**Figuur 2.7: CBS-Prognoses voor Nederland: Bevolking en huishoudens in 2021 x 1 mln.**

	Prognose 2000	Prognose 2006	Waarneming 2021
Bevolking in 2021	17,5	16,8	17,5
Huishoudens in 2020	8,0	7,9	8,0

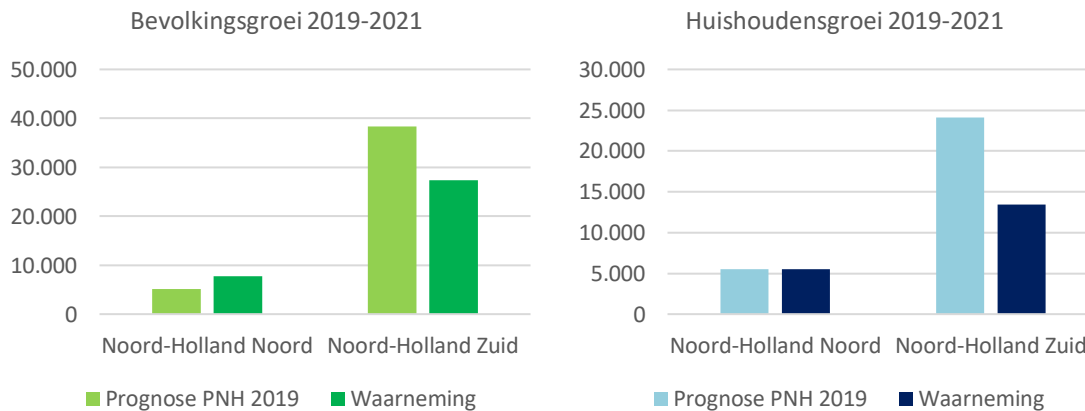
In 2010 heeft de provincie de Structuurvisie Noord-Holland 2040 vastgesteld. Inmiddels is deze visie vervangen door de Omgevingsvisie NH 2050. Bij het vaststellen van de structuurvisie was de prognose dat van 2010 tot 2020 de huishoudensgroei in NH-Noord ongeveer 25 duizend zou bedragen, in NH-Zuid rond de 75 duizend en 25 duizend in Almere/Lelystad. In 2020 blijkt dat de verwachting voor het noorden van de provincie en Almere/Lelystad in 2010 te hoog was. Voor het zuiden was de groei te laag ingeschat. In de prognose uit 2012 werd al meer groei verwacht in NH-Zuid, deze prognose zat heel dicht bij de uiteindelijke ontwikkeling.

**Figuur 2.8: Prognose PNH 2010: Huishoudensgroei 2010-2020**

	Prognose 2010	Prognose 2012	Waarneming 2010-2020
Noord-Holland Noord	+25.000	+21.000	+21.000
Noord-Holland Zuid	+75.000	+95.000	+98.000
Almere/Lelystad	+25.000	+19.000	+15.000
<b>Totaal</b>	<b>+125.000</b>	<b>+135.000</b>	<b>+134.000</b>

De laatste prognose van de provincie kwam uit in 2019. De verwachte groei in de periode 2019-2021 was iets meer dan 43 duizend inwoners en circa 30 duizend huishoudens. Deze groei is niet gehaald, Noord-Holland groeide met 35 duizend inwoners en 19 duizend huishoudens. De bevolkingsgroei in NH-Noord was wat hoger dan verwacht, terwijl de ontwikkeling van het aantal huishoudens verliep volgens de prognose. In NH-Zuid bleef zowel de huishoudens- als bevolkingsgroei achter. Dit is vooral toe te schrijven aan de effecten van de coronacrisis.

**Figuur 2.9-2.10: Prognose PNH 2017 en PNH 2019: Bevolkings- en huishoudensgroei 2019-2021**



## Conclusie

Prognoses variëren in de tijd en zijn soms te hoog en soms te laag. Een te lage bevolkingsprognose betekent niet automatisch dat ook de huishoudensprognose te laag is. Daarnaast bestaan vaak grote verschillen per regio. De afgelopen jaren blijkt dat niet een onderschatting van de actuele groei reden is voor bijstelling van de prognose, maar de omhoog bijgestelde toekomstverwachtingen voor de buitenlandse migratie. Bij de actuele situatie is dit vooral een gevolg van de coronapandemie, een vrije unieke situatie. Dit laat wel zien dat pas na vele jaren echt geconcludeerd kan worden of een prognose te hoog of te laag was.



### 3. Bevolkingsontwikkeling

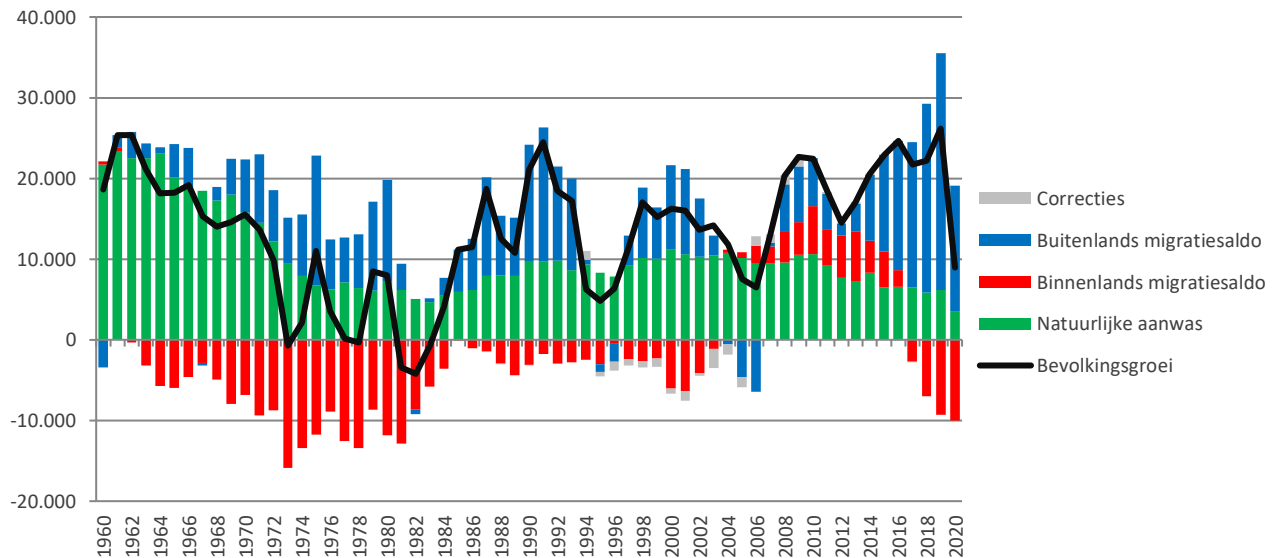
Drie componenten bepalen de bevolkingsontwikkeling:

- Natuurlijke aanwas (geboorte - sterfte);
- Buitenlandse migratie (immigratie - emigratie);
- Binnenlandse migratie (vestiging - vertrek).

Dit hoofdstuk laat zien hoe deze componenten zich in het verleden hebben ontwikkeld en beschrijft de wijze waarop de toekomstige ontwikkelingen in de prognose worden berekend.

Onderstaande figuur geeft een beeld van de ontwikkeling van de bevolking in Noord-Holland van 1960 tot en met 2020. In 1960 had Noord-Holland 2,05 miljoen inwoners. Begin 2021 is dit gegroeid naar 2,88 miljoen. Het binnenlands migratiesaldo (het saldo van het aantal personen dat vanuit Noord-Holland naar andere provincies verhuist en andersom) was decennialang negatief. In 2004 is dit veranderd en werd het saldo positief. De laatste jaren kent Noord-Holland weer een binnenlands vertrekeverschot. Door een verdere toename van de buitenlandse migratie bleef de bevolkingsgroei hoog, tot de start van de coronapandemie.

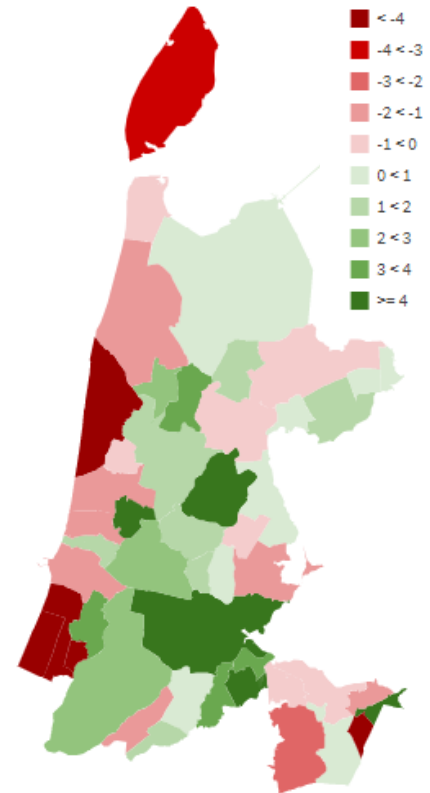
**Figuur 3.1: Bevolkingsontwikkeling in Noord-Holland van 1960 tot en met 2020**



### 3.1 Natuurlijke aanwas

Figuur 3.2: Natuurlijke aanwas per 1.000 personen in 2019

De natuurlijke aanwas in Noord-Holland (het verschil tussen geboorte en sterfte) is al decennialang positief. Met name in de periode van de babyboom was het aantal geboorten hoog. Sinds 2010 is een dalende trend te zien. In NH-Noord werden in 2010 nog 7 duizend baby's geboren bij 5 duizend sterfgevallen, terwijl dit in 2020 uitkwam op 6 duizend geboorten en 6,5 duizend sterfgevallen. Hierdoor was sprake van natuurlijke krimp (meer sterfte dan geboorte). Ook in NH-Zuid is een daling van de natuurlijke aanwas te zien, van 25 duizend baby's en 16 duizend sterfgevallen in 2010 naar 23 duizend en 19 duizend in 2020. Op de kaart hiernaast is te zien dat in 2019 al in bijna de helft van de gemeenten de natuurlijke aanwas negatief was, in alle kustgemeenten, delen van Waterland en Westfriesland en in de Gooi & Vechtstreek. Een aantal grote gemeenten vormen in absolute zin nog de natuurlijke groeimotor van Noord-Holland: Amsterdam (met afstand de grootste), Haarlemmermeer, Haarlem, Zaanstad, Heerhugowaard, Alkmaar en Hoorn.



De daling van de natuurlijke aanwas komt zowel door hogere sterfte als minder geboorte. Figuur 3.3 en 3.4 tonen het gemiddeld kindertal per vrouw en het aantal sterftegevallen in Noord-Holland. Het aantal kinderen dat een vrouw gemiddeld in haar leven krijgt, is sinds de jaren tachtig tot 2010 gestegen en daarna afgenomen. Het huidige gemiddelde van rond de 1,4 ligt ruim onder het niveau van 2,1 kind per vrouw dat nodig is om de huidige bevolking in de toekomst te vervangen. Het effect hiervan is dat zonder migratie de bevolking op termijn flink gaat dalen.

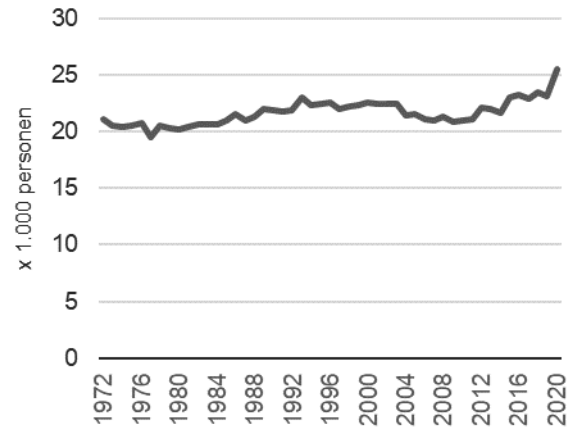
Volgens het CBS heeft de afname sinds 2010 vooral betrekking op het aantal geboorten bij twintigers en jonge dertigers. Geboorten bij oudere dertigers en veertigers zijn wel op peil gebleven. De gemiddelde leeftijd waarop vrouwen voor het eerst moeder worden, is opgeschoven van 29,2 in 2010 naar 30,1 in 2019. Vrouwen beginnen later aan kinderen. Ook in andere opzichten lijken jongere generaties er langer over te doen om 'gesetteld' te raken. Twintigers van nu gaan later uit huis en later samenwonen, volgen langer onderwijs en hebben minder snel een vaste baan en een koopwoning. Ze hebben in toenemende mate te maken met onzekerheid. De flexibilisering van de arbeidsmarkt leidt tot meer inkomens- en baanonzekerheid, terwijl een stabiel en voldoende hoog inkomen een belangrijke voorwaarde wordt gevonden om aan kinderen te beginnen. Betaalbare woningen voor starters zijn schaars en hypotheek zijn met de aangescherpte normen moeilijker te krijgen (CBS, 2020). In 2021 is tot nu toe sprake van een mini-babyboom, het aantal geboorten ligt in de eerste acht maanden ongeveer 5% hoger dan in 2020 en 2019.

De sterfte in Noord-Holland was lang stabiel, rond de 22 duizend. De laatste jaren is al een kleine toename te zien, maar de grote stijging als gevolg van de vergrijzing komt nog. In de prognose blijft de sterfte de komende decennia continu toenemen en ligt in 2050 rond de 33 duizend personen. De invloed van binnenlandse migratie op sterfte is relatief klein. Doordat ouderen weinig verhuizen of migreren, woont bijna iedereen die de komende decennia komt te overlijden, nu al in de gemeente waar dit gaat gebeuren. In veel gemeenten in Noord-Holland is de daling van de natuurlijke aanwas hierdoor met een grote mate van zekerheid te voorspellen.

**Figuur 3.3: Gemiddeld kindertal per vrouw in Noord-Holland**



**Figuur 3.4: Sterfte in Noord-Holland**



### Prognose

Voor de uiteindelijke berekening in de prognose wordt het aantal geboren kinderen en de sterfte uit de nationale CBS-Prognose toegedeeld aan gemeenten, rekening houdend met verschillen in bevolkingsopbouw. Sterftekansen en geboortecijfers zijn gemeentespecifiek, een vergrijsde gemeente heeft meer sterfte en minder geboorten dan een jonge groeigemeente.

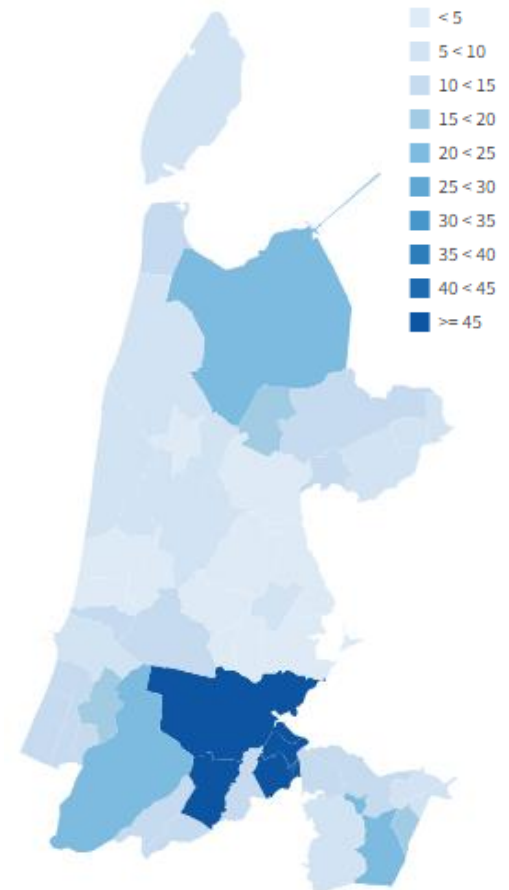
## 3.2 Buitenlandse migratie

Het hoge buitenlandse migratiesaldo vormt de laatste jaren een belangrijke factor in de bevolkingsgroei. Dit hangt vooral samen met de krapte op de arbeidsmarkt, waardoor steeds meer buitenlandse werknemers naar Noord-Holland komen. Naast arbeid hebben immigranten verschillende andere immigratiemotieven: studie, asiel, gezinshereniging, terugkeer naar Nederland of ze arriveren bijvoorbeeld als au-pair.

De invloed van buitenlandse migratie op de bevolkingsgroei verschilt sterk per regio. De kaart hiernaast laat per duizend inwoners zien hoeveel immigranten zich in een gemeente vestigden. In Amsterdam ligt dit boven de 40 personen, terwijl dit in NH-Noord en vooral in de IJmond en Waterland veel lager is (onder de 5 personen). Zowel absoluut als relatief is de bevolkingsgroei door buitenlandse migratie in Amsterdam en omliggende gemeenten veel hoger dan in de rest van Noord-Holland. Zoals in figuur 3.6 te zien, is deze verhouding vrij stabiel. Ongeveer 6 van de 10 immigranten naar Noord-Holland vestigen zich in de gemeente Amsterdam.

Het aandeel immigranten dat zich vestigt in NH-Noord is relatief klein, gemiddeld ongeveer 1 op de 10. De aantrekkelijkheid voor immigratie vormt hierdoor een belangrijke verklaring voor het verschil in groei tussen het noorden en zuiden van de provincie. Aangezien de bevolkingsgroei voor een steeds groter deel uit buitenlandse migratie bestaat, zal de groei vooral in de steden terecht komen.

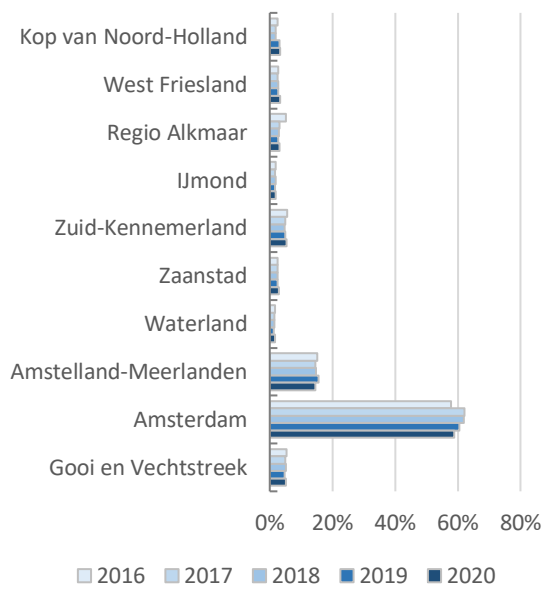
**Figuur 3.5: Immigranten per 1.000 inwoners in 2019**



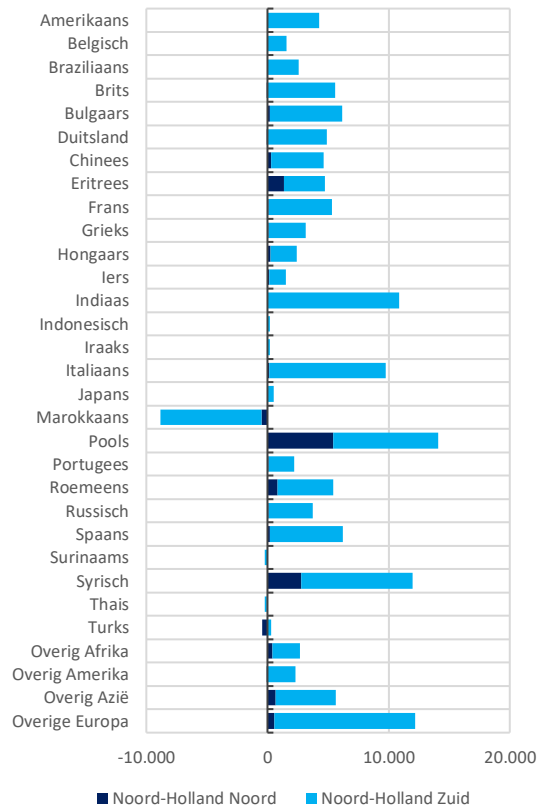
Figuur 3.7 laat zien hoe het aantal inwoners naar nationaliteit is ontwikkeld tussen 2010 en 2020. Voor NH-Noord gaat het met name om een beperkt aantal groepen die zorgen voor bevolkingsgroei: arbeidsmigratie uit het voormalig Oostblok (Polen, Roemenië) en asielmigratie (Eritrea, Syrië). In NH-Zuid is de situatie veel diverser, hier komen migranten uit bijna alle landen van de wereld en is het aandeel uit westerse landen hoger. Het aantal inwoners met een Marokkaanse nationaliteit daalt door sterfte.

Wat betreft asielmigratie verwacht het CBS de komende jaren voor Nederland ongeveer 18 duizend vergunninghouders per jaar. Op basis van de bevolkingsomvang zijn deze per regio toe te wijzen. Voor Noord-Holland komt dit uit rond de 3.000 personen per jaar. In de prognose zijn deze aantallen verwerkt als onderdeel van de buitenlandse migratie.

**Figuur 3.6: Aandeel immigratie per regio 2016-2020**



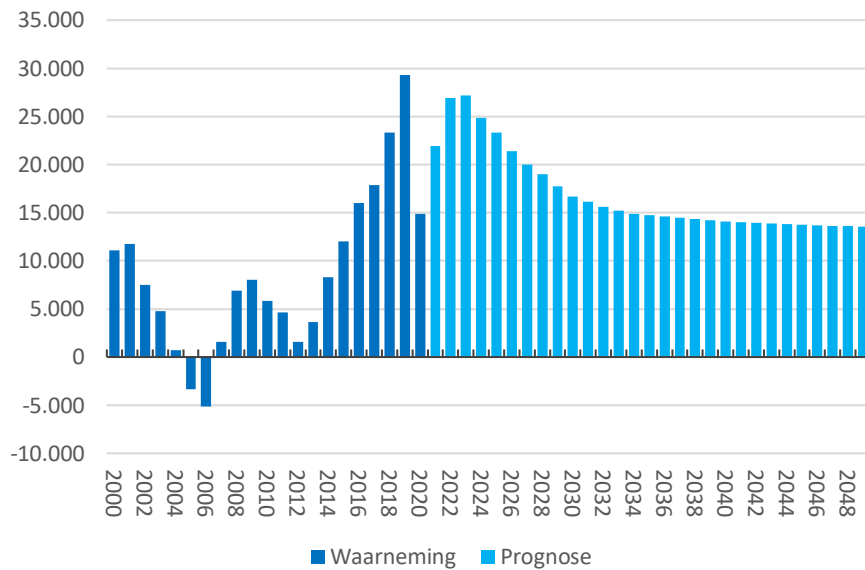
**Figuur 3.7: Bevolkingsontwikkeling 2010-2020 naar nationaliteit (excl. Nederlands)**



## Prognose

In de laatste tien jaar lag het aandeel in de nationale immi- en emigratie van Noord-Holland rond de 25%. Oftewel, ongeveer 1 op de 4 immigranten naar Nederland vestigde zich in Noord-Holland en ongeveer 1 op de 4 emigranten die vertrok uit Nederland, kwam uit Noord-Holland. Voor de prognose is op basis van het historisch aandeel berekend welk aandeel van de nationale CBS-prognose in iedere gemeente terecht komt. Deze uitkomst vormt de input voor de prognose. Voor heel Noord-Holland betekent dit dat op korte termijn het buitenlands migratiesaldo hoog blijft en dat dit op termijn afneemt naar ongeveer 14 duizend personen per jaar. In de periode 2021-2050 bedraagt het totale buitenlands migratiesaldo voor Noord-Holland bijna een half miljoen personen. Aangezien migranten over het algemeen jong zijn, levert buitenlandse migratie een belangrijke toevoeging aan de potentiële beroepsbevolking.

**Figuur 3.8: NH: Buitenlands migratiesaldo: waarneming en prognose**



Terwijl de migratie in de prognose volgens een mooie lijn verloopt, zal de ontwikkeling in de praktijk veel grilliger zijn. De omvang van de migratie is sterk afhankelijk van de economische conjunctuur en krapte op de arbeidsmarkt. Minder economische groei zal leiden tot wat minder vestiging en meer vertrek. De verwachte daling van het buitenlands migratiesaldo komt dan ook vooral door een toename van de emigratie, het aantal immigranten blijft hoog. Ook technologische ontwikkelingen kunnen grote invloed hebben op de buitenlandse migratie. Door automatisering/robotisering verdwijnt mogelijk een deel van de werkgelegenheid waarvoor nu juist veel werknemers uit het buitenland worden aangetrokken.

### 3.3 Historische ontwikkeling binnenlandse migratie

Noord-Holland kende decennialang een negatief binnenlands migratiesaldo, meer mensen verhuisden uit Noord-Holland naar andere provincies dan andersom. Rond 2005 is dit omgeslagen naar een positief saldo. In 2017 kwam hier voorlopig weer een einde aan en lag het vertrek hoger dan de vestiging. Deze paragraaf bevat een historische beschrijving en een analyse van de belangrijkste binnenlandse migratiestromen.

#### Na de Tweede Wereldoorlog

De jaren zestig van de vorige eeuw werden gedomineerd door suburbanisatie. De woonomgeving in de grote steden was slecht, veel jonge gezinnen zochten een woning met tuin in de meer landelijke gebieden. In de jaren zeventig begint de geboortegolfgeneratie op de woningmarkt te komen. Een generatie die niet alleen qua omvang groot was, maar ook nog eens meer “geïndividualiseerd” ging wonen: niet pas zelfstandig wonen bij een huwelijk, maar eerder en vaker als alleenstaande. Dit leidde tot een enorme druk op de woningmarkt. De landelijke omgeving rond de grote steden dreigde vooral door het toegenomen verkeer dicht te slibben en de suburbanisatie waaide uit tot in de Kop van Noord-Holland.

#### Groeikernen

Deze druk op de woningmarkt heeft geleid tot het groeikernenbeleid: opvang van de woningbehoefte vanuit de grote steden geconcentreerd in groeikernen, in combinatie met een restrictief beleid in de landelijke omgeving. Dit betekende de opkomst van de groeikernen: Alkmaar, Hoorn, Purmerend, Lelystad, Almere en (later) Haarlemmermeer. Rijk en provincie maakten dit beleid, ondersteund met gesubsidieerde woningbouw, de aanleg van wegen, planologische ruimte en restrictief beleid voor de groene (buffer)ruimte. In zekere zin was de opkomst van de groeikernen de start van het vraaggestuurd bouwen, het beleid sloot aan op de sterke voorkeur voor een eengezinswoning. De locatiekeuze was wel beperkt. Binnen de oude steden heeft in deze periode vooral stadsvernieuwing plaatsgevonden, in Amsterdam, Haarlem en Zaanstad groeide de woningvoorraad nauwelijks. Vanaf de jaren tachtig is een kentering waarneembaar en zijn de steden weer gaan groeien.

#### Compacte stad

Het grote vertrek uit de steden, enerzijds door het groeikernenbeleid maar ook door het Rijksbeleid van decentralisatie vanuit de Randstad, zorgde voor een afkalving van het voorzieningenniveau in de steden en een snelle groei van de groeikernen. De achterblijvende groei van de werkgelegenheid in de nieuwe steden en de toenemende congestie zorgden voor kritiek op dit beleid. Als reactie daarop werd in de steden meer gebouwd, met tegelijkertijd een afbouw van de productie in de verder weg gelegen groeikernen Alkmaar, Hoorn en Lelystad. De dichterbij gelegen groeikernen Almere, Purmerend en Haarlemmermeer zetten hun bouwactiviteiten voort en namen nieuwe wijken in ontwikkeling. De bevolking in het zuiden van Noord-Holland groeide vooral door de omliggende stedelijke gebieden. Amsterdam trok jonge mensen, studenten en hoogopgeleide afgestudeerden aan vanuit heel Nederland. Deze jongeren woonden een tijd in de stad, maar wanneer ze in een andere levensfase kwamen, vestigden ze zich in de regio.

## Verstedelijking

Vanaf 2000 ontstond een grote trek naar de steden in Noord-Holland. Amsterdam trok meer dan in het verleden mensen aan uit de rest van Nederland en zij blijven langer in Amsterdam wonen. Veranderingen in de nieuwbouwproductie speelden een rol, maar waren hierop maar beperkt van invloed. Het vestigingsoverschot in Amsterdam (en andere grote steden als Haarlem en Hilversum) was groter dan op grond van de toename van het aantal woningen werd verwacht. Tegenover het vestigingsoverschot van de grotere steden stond een vertrekoverschot van de meer landelijke gemeenten.

### Toenemend vertrek uit de stad sinds 2013

Sinds het aantrekken van de economie en het stijgen van de huizenprijzen wordt weer meer verhuisd. Verreweg de meeste verhuizingen vinden plaats over korte afstand, binnen de eigen gemeente of binnen de regio. Een toenemend deel van deze verhuizingen gaat over grotere afstand, vanuit het zuiden naar het noorden van de provincie en over de provinciegrens heen. De zoektocht naar een koopwoning speelt hierbij een belangrijke rol. Door de krapte op de woningmarkt en de alsmaar stijgende woningprijzen wordt het zoekgebied van kopers steeds verder verruimd. Een recent onderzoek van RIGO geeft hiervan een goed beeld.<sup>6</sup> Jongeren trekken naar de Randstad op zoek naar een baan of vanwege werk en zijn hierbij vooral aangewezen op de particuliere huurvoorraad, terwijl de vertrekkers vaak kiezen voor een koopwoning.

Het effect van de coronacrisis is hierbij nog onzeker, de trend van toenemend vertrek was al een aantal jaar gaande. In coronatijd liepen de huizenprijzen nog sneller op waardoor dit waarschijnlijk een grote invloed had op de verhuizingen. Een eventuele zoektocht naar ruimere woningen met meer werkruimte, in combinatie met meer thuiswerken kan hierbij meespelen, maar op basis van de nu beschikbare gegevens is dit nog niet te bepalen.

## 3.4 Analyse recente verhuisstromen

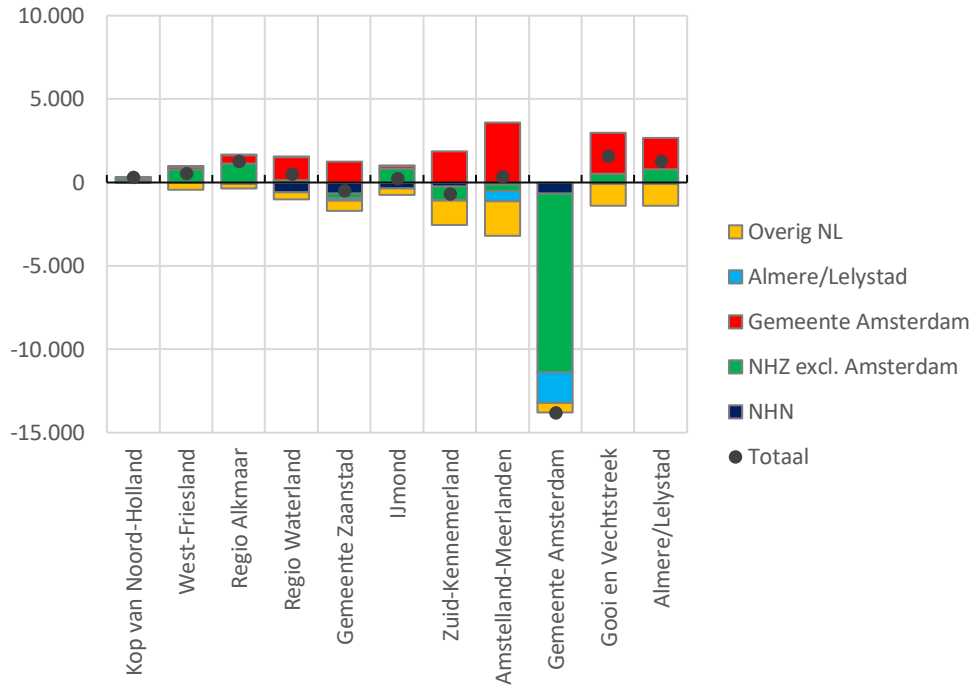
In figuur 3.9 staan de belangrijkste migratiestromen naar saldo voor de regio's in Noord-Holland. Zo heeft de Gooi & Vechtstreek een positief binnenlands migratiesaldo met Amsterdam en de rest van NH-Zuid, terwijl naar overig Nederland meer mensen verhuizen dan andersom. Onderlinge afstanden spelen hierbij vanzelfsprekend een belangrijke rol. Vanuit NH-Noord is overig Nederland relatief ver waardoor de invloed beperkt is, terwijl in het zuiden van de provincie veel meer verhuizingen over de provinciegrens heen gaan. Uit de figuur zijn een aantal migratiestromen af te leiden die voor Noord-Holland een belangrijke rol spelen:

- Vertrek uit NH-Zuid;
- Verhuizingen van en naar de gemeente Amsterdam;
- Vertrek uit Noord-Holland naar Almere en Lelystad;
- Verhuizingen tussen Noord-Holland en de rest van Nederland.

---

<sup>6</sup> <https://www.komen-en-gaan.nl/>

**Figuur 3.9: Binnenlands migratiesaldo per regio in 2020**



### Vertrek uit Noord-Holland Zuid

In het verleden vertrokken veel jonge gezinnen uit het zuiden van de provincie naar de groeikernen in NH-Noord en de provincie Flevoland. In de laatste jaren is het vertrek weer toegenomen. In 2010 verhuisden ongeveer 75 duizend inwoners in NH-Zuid naar een andere gemeente, in 2020 was dit meer dan 120 duizend. Ruim de helft van de verhuizers blijft in NH-Zuid wonen. Het aantal mensen dat uit de regio vertrekt is gestegen, van 32 duizend in 2010 naar bijna 57 duizend in 2020. Absoluut vertrokken naar alle gebieden meer mensen, maar de stijging verschilt. Naar de Kop van Noord-Holland gaat het om een toename van circa vierhonderd personen, voor de provincies Utrecht en Zuid-Holland om meer dan vijfduizend personen. Richting NH-Noord is de toename van het vertrek het grootst naar de Regio Alkmaar.

**Figuur 3.10: Binnenlands vertrek uit Noord-Holland Zuid 2010-2020**

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020
<b>Blijft in Noord-Holland Zuid</b>	<b>41.400</b>	<b>41.600</b>	<b>42.500</b>	<b>43.200</b>	<b>48.700</b>	<b>53.600</b>	<b>56.700</b>	<b>58.000</b>	<b>57.700</b>	<b>61.000</b>	<b>65.000</b>
Kop van Noord-Holland	700	600	600	600	800	800	800	900	900	1.000	1.100
Westfriesland	1.400	1.600	1.400	1.500	1.500	1.700	1.900	2.000	2.000	2.000	2.400
Regio Alkmaar	2.400	2.500	2.700	2.700	3.000	3.500	4.200	4.400	4.300	4.300	4.800
Flevoland	4.300	4.000	4.000	3.600	3.900	4.400	5.000	5.800	6.200	6.700	7.100
Utrecht	5.700	5.900	6.400	6.400	7.400	8.200	9.100	10.100	9.800	10.700	10.800
Zuid-Holland	7.700	8.200	8.300	8.700	10.000	10.300	11.400	12.500	12.400	12.900	13.900
Overig Nederland	10.400	11.000	11.600	11.500	12.900	13.400	14.300	15.000	15.500	16.100	16.900
<b>Totaal vertrek uit NH-Zuid</b>	<b>32.600</b>	<b>33.800</b>	<b>35.000</b>	<b>35.000</b>	<b>39.500</b>	<b>42.300</b>	<b>46.700</b>	<b>50.700</b>	<b>51.100</b>	<b>53.700</b>	<b>57.000</b>

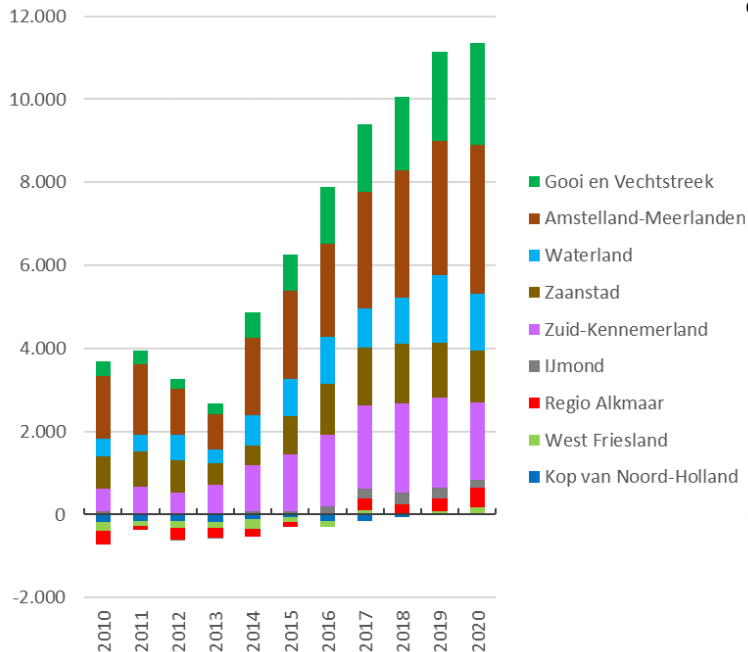


## Verhuizingen van en naar Amsterdam

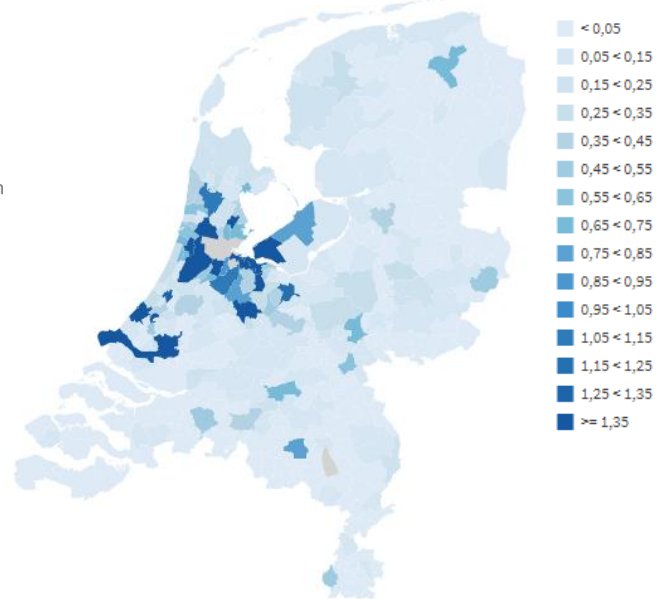
De gemeente Amsterdam had de laatste decennia bijna altijd een negatief binnenlands migratiesaldo (meer vertrek dan vestiging). Door de grote omvang en de jonge bevolking vormt de stad Amsterdam de motor voor de binnenlandse migratie in Noord-Holland. In de toekomst zal dit nog sterker worden doordat een steeds groter deel van de natuurlijke groei in Amsterdam plaatsvindt. Globaal gezien verhuizen vooral jongeren uit heel Nederland richting Amsterdam en vertrekken gezinnen naar de regio. De gezinnen die nu vertrekken zijn ouder dan vroeger, begin jaren zeventig was de grootste groep vertrekkers jonger dan 30 jaar, in de afgelopen jaren vormden 30- tot 40-jarigen de grootste groep. In de recente periode dat Amsterdam een positief migratiesaldo had, was het vertrek laag in combinatie met een hoge vestiging van jongeren.

Sinds 2013 loopt het vertrek op, in dat jaar vertrokken ongeveer 31 duizend inwoners terwijl dit in 2020 is opgelopen naar 52 duizend. Onderstaande figuren geven hiervan een beeld. In figuur 3.11 is te zien dat het binnenlands saldo met Amsterdam (vestiging - vertrek) in veel regio's sinds 2013 is gestegen. Het effect van Amsterdam op de bevolkingsontwikkeling is het grootst in de zuidelijke regio's. Op de kaart (figuur 3.12) is per gemeente te zien welk percentage van de vertrekkers uit Amsterdam zich daar heeft gevestigd. Een groot deel blijft dicht in de buurt van Amsterdam wonen, daarnaast zijn de grotere steden duidelijk te zien en ook delen van de provincie Utrecht, Almere/Lelystad en de Regio Alkmaar vormen belangrijke bestemmingen.

**Figuur 3.11: Binnenlands migratiesaldo met Amsterdam**



**Figuur 3.12: % Vestiging per gemeente van inwoners die in 2019 vertrokken uit de gemeente Amsterdam**



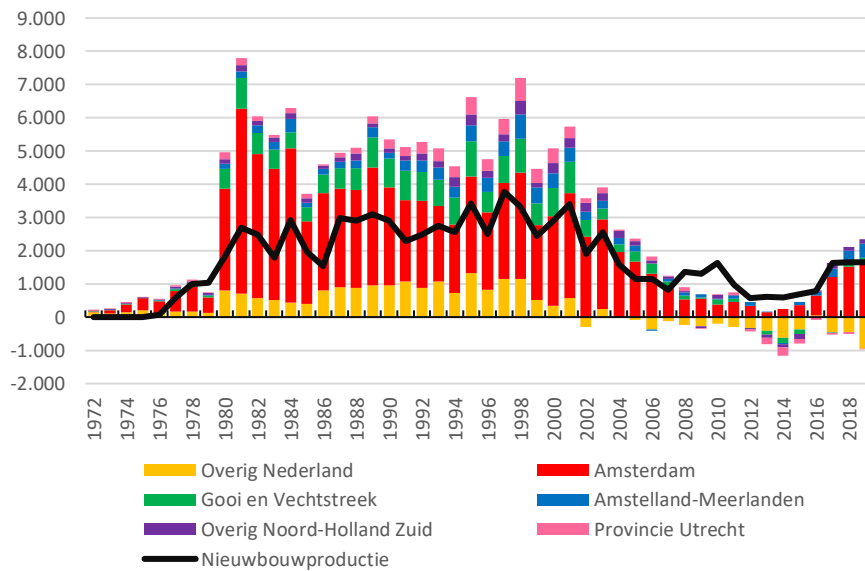
Naast de leeftijdsopbouw en de omvang van de buitenlandse migratie, wordt de migratie van en naar Amsterdam door veel andere factoren beïnvloed. Bouwproductie, vrijkomende woningen, woningprijzen, beleidswijzigingen en de ontwikkeling van werkgelegenheid hebben allemaal invloed op de verhuisstromen. Met de bouw van IJburg kwam bijvoorbeeld meer ruimte voor gezinnen in de stad beschikbaar, terwijl de verandering van het studentenleenstelsel juist zorgt voor minder instroom van jongeren.

## Vertrek uit Noord-Holland naar Almere en Lelystad

Aan de ontwikkeling van Almere heeft migratie vanuit Noord-Holland met afstand de grootste bijdrage geleverd. Van alle inwoners die sinds 1972 uit heel Nederland naar Almere zijn verhuisd, kwam 85% uit Noord-Holland, waarvan weer 60% uit de gemeente Amsterdam. Voor mensen die op zoek zijn naar een eengezinswoning met tuin en ruimte voor een auto vormt Almere een aantrekkelijk alternatief. Lelystad heeft vooral eind jaren zeventig, begin jaren tachtig een rol gespeeld bij het opvangen van de woningvraag uit Noord-Holland. De laatste jaren bestaat het positieve migratiesaldo van Almere grotendeels uit vertrekkers uit Amsterdam en de regio Amstelland-Meerlanden. In het verleden speelde ook de Gooi & Vechtstreek een rol, maar door vergrijzing en het effect van vrijkomende woningen is hier het vertrek van jonge gezinnen afgenomen.

Onderstaande grafiek geeft een beeld van de nieuwbouwproductie in Almere in relatie tot binnenlandse migratie. Te zien is dat de instroom van buitenaf afneemt en dat een steeds groter deel van de nieuwbouw wordt betrokken door mensen die al in Almere wonen. Sinds een paar jaar neemt het saldo met vooral Amsterdam weer toe. Opvallend is dat de migratierelatie met de provincie Utrecht altijd relatief beperkt is geweest. Op basis van actuele en historische verhuisbewegingen valt daarom niet te verwachten dat Almere een significant aandeel van de woningbehoefte uit de provincie Utrecht gaat opvangen.

**Figuur 3.13: Almere: binnenlandse migratiesaldo en nieuwbouwproductie 1972-2019**



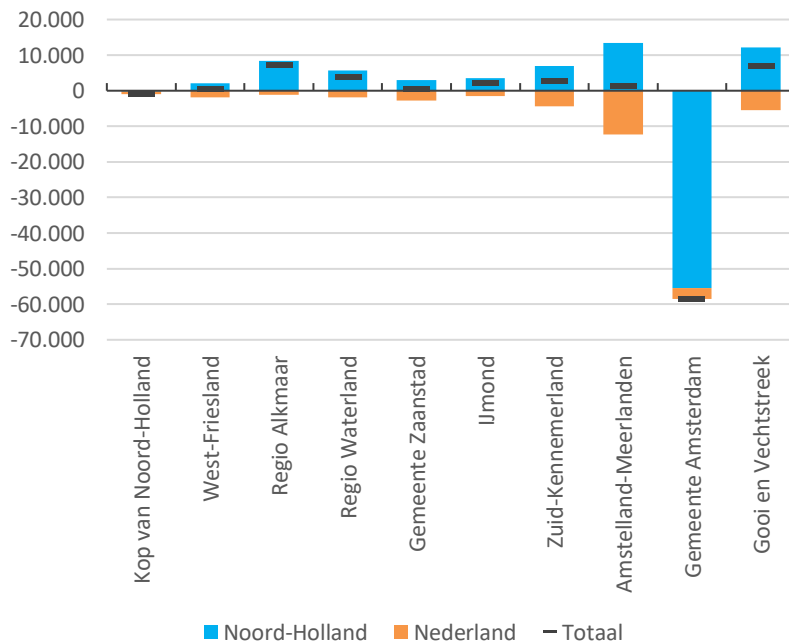
## Verhuizingen tussen Noord-Holland en de rest van Nederland

Vertrek van jongeren naar studentensteden vormt voor veel gemeenten in Noord-Holland de belangrijkste verhuisrelatie met de rest van Nederland. Zeker in het noorden van de provincie is de invloed van vestiging uit andere provincies klein. Door het vertrek van studenten en jong afgestudeerden op zoek naar een baan hebben veel regio's een negatief migratiesaldo met overig Nederland. Dit beeld is al decennialang vrij stabiel. In Amsterdam is dit anders. Hier komt het negatieve saldo vooral door het vertrek naar andere provincies van huishoudens die verhuizen naar een grotere, grondgebonden of goedkopere (koop)woning. Afhankelijk van vertrek en vestiging, buitenlandse migratie en de druk op de woningmarkt, kan het saldo van Amsterdam met overig Nederland in de toekomst weer positief worden.

Het binnenlands migratiesaldo met overig Nederland wordt enigszins vertekend door de verhuizingen van vergunninghouders. Asielzoekers komen Nederland binnen als buitenlandse migrant, de laatste jaren vooral in Westerwolde (provincie Groningen) en Gilze en Rijen en Cranendonck (Noord-Brabant). Vanuit deze opvanglocaties verhuizen asielzoekers vaak eerst naar een asielzoekerscentrum (AZC). Na het verkrijgen van een verblijfsvergunning verhuizen vergunninghouders als binnenlandse migrant uit het AZC. Ze gaan vaak naar de gemeente waar ze een woning toegewezen hebben gekregen, maar vergunninghouders kunnen ook kiezen zich bij familie of vrienden te vestigen.

In grafiek 3.14 is per regio het binnenlandse migratiesaldo (exclusief vergunninghouders) voor de periode 2015-2020 weergegeven met de rest van Nederland en met de provincie Noord-Holland. De Kop van NH en Amsterdam hadden in deze periode een negatief binnenlands migratiesaldo. In Westfriesland en Zaanstad lag het rond de nul. In de andere regio's was dit positief doordat de vestiging uit andere Noord-Hollandse regio's ruim groter was dan het vertrek naar de rest van Nederland.

**Figuur 3.14: Binnenlandsmigratiesaldo met Noord-Holland en overig Nederland (exclusief vergunninghouders) 2015-2020**



### 3.5 Prognose binnenlandse migratie

Binnenlandse migratie vormt de laatste stap bij het maken van de prognose. Verschillende factoren hebben invloed op de omvang en het verloop hiervan. De bevolkingssamenstelling (jong of oud) vormt een belangrijke factor en ook de ontwikkelingen op de woningmarkt, maatschappelijke veranderingen en economische factoren spelen een rol. Voor het bepalen van de toekomstige binnenlandse migratie worden in de prognose verschillende stappen doorlopen:

- Analyse bevolkingsopbouw en scenarioberekening binnenlands migratiesaldo-0;
- Scenarioberekening plancapaciteit;
- Analyse plancapaciteit, bouwtempo en beleidsuitgangspunten.

#### Bevolkingsopbouw

De bevolking van nu is veel ouder dan in de jaren zeventig. In regio's waar toen veel jonge gezinnen vertrokken op zoek naar een woning ontstaat nu juist ruimte voor vestiging. Zuid-Kennemerland en de Gooi & Vechtstreek vormen hiervan de beste voorbeelden. De laatste jaren hebben deze regio's een positief binnenlands migratiesaldo. De natuurlijke bevolkingsgroei is laag of negatief waardoor de vraag naar woningen vanuit de eigen regio beperkt is. Daarnaast komen door vergrijzing woningen vrij, die ruimte bieden voor woningzoekenden van buiten de regio. In de voormalige groeikernen is de situatie vergelijkbaar, de bevolking van nu is veel ouder dan vroeger en zonder migratie is de bevolkingsgroei laag en neemt in de toekomst verder af. Het beeld van nu is hierdoor wezenlijk anders dan in de jaren zestig en zeventig. Nu is alleen Amsterdam nog een jonge stad terwijl in het verleden grote delen van Noord-Holland een hoge natuurlijke bevolkingsgroei kenden.

#### Scenarioberekening bij binnenlands migratiesaldo-0

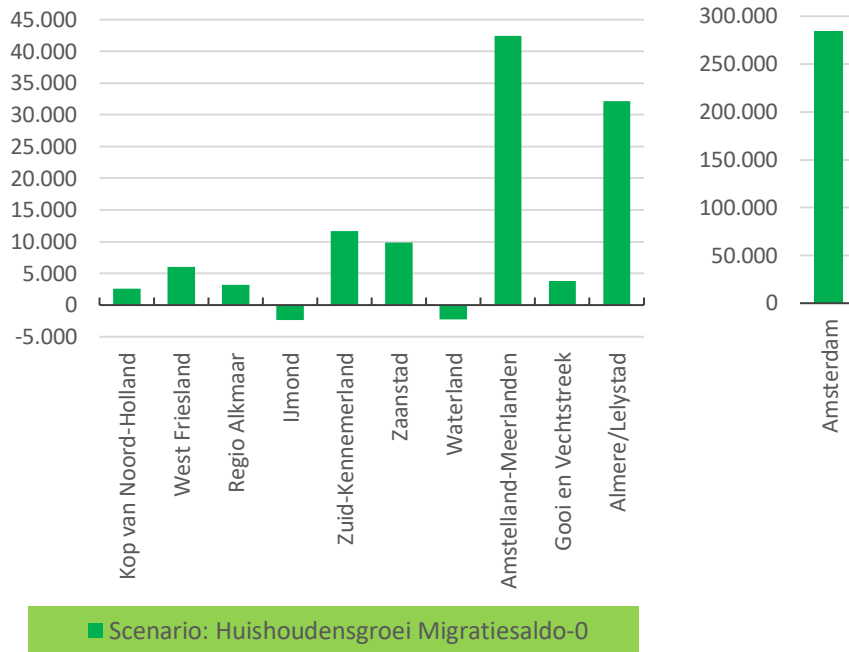
Figuur 3.15 geeft een beeld van de toekomstige huishoudensgroei wanneer regio's alleen nog groeien door natuurlijke aanwas en buitenlandse migratie, het binnenlands migratiesaldo is hierbij op nul gezet. Dit scenario geeft daarmee een beeld van de ontwikkeling als regio's niet 'groeien' door binnenlandse migratie. Door de omhoog bijgestelde buitenlandse migratie en teruglopende natuurlijke groei wordt buitenlandse migratie steeds bepalender voor dit scenario.

Duidelijk is dat bij dit scenario in een aantal regio's de lokale groei beperkt is. Zonder instroom uit andere regio's is de huishoudensgroei laag. In de IJmond en Waterland is dit het meest extreem, zonder binnenlandse migratie daalt het aantal huishoudens. Ook in de Kop van NH, Regio Alkmaar en de Gooi & Vechtstreek is de groei beperkt. In de praktijk is dit scenario niet realistisch. Verhuizingen houden niet op bij regiogrenzen en nieuwbouwwoningen of vrijkomende woningen worden (deels) betrokken door bewoners van buitenaf. Veel regio's kunnen bouwen en hebben hiervoor vaak binnenstedelijk plancapaciteit beschikbaar. Daarnaast is nieuwbouw nodig om de woningmarkt voor de lokale starters toegankelijk te maken.

In Amsterdam is het beeld andersom, hier is de natuurlijke groei zo hoog (+285 duizend huishoudens), dat die niet binnen de gemeentegrenzen kan worden opgevangen. De gemeente zou dan bijna 10 duizend woningen per jaar netto moeten toevoegen over de gehele prognoseperiode, dat is niet realistisch. Een deel van de bewoners zal, zoals eerder beschreven, gaan verhuizen naar de regio. Daarom ligt de uiteindelijke prognose voor Amsterdam een stuk lager.

Het verleden laat ook zien dat sommige gemeenten al langdurig een binnenlands vertrekoverschot hebben en dat dit ook de laatste jaren, ondanks toegenomen verhuizingen en stijgende woningprijzen, soms nog steeds het geval is. In dat geval ligt de uiteindelijke prognose onder dit scenario omdat een deel van de bevolking zal vertrekken.

**Figuur 3.15: Ontwikkeling aantal huishoudens 2021-2050 bij scenario binnenlands migratiesaldo-0**



### Scenarioberekening plancapaciteit

Om inzicht te krijgen in de woonvoorkeuren (locatie, woningtype, huur/koop) is een scenario doorgerekend waarbij alle gemeentelijke bouwplannen worden uitgevoerd. In totaal hebben gemeenten in Noord-Holland tot 2050 plannen voor het toevoegen van circa 440 duizend extra woningen (zie blz. 31). Ondanks de hoge plancapaciteit hebben veel regio's nog geen beeld van de bouw mogelijkheden op de lange termijn na 2040. In Zuid-Kennemerland en de Gooi & Vechtstreek zijn al na 2030 (nog) geen grootschalige bouwlocaties in beeld.

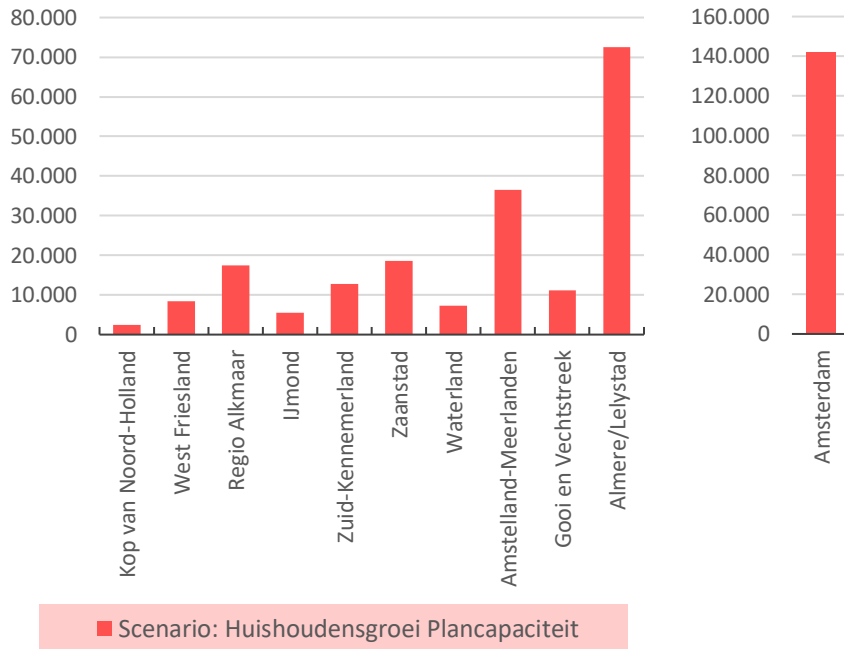
Bij dit scenario ontstaat op termijn overal een ruime woningmarkt en spelen tekorten aan woningen geen rol meer bij verhuizingen. Deze berekening geeft zo een beeld van de vraag naar woningen op basis van woonvoorkeuren. Het prognosemodel houdt bij het berekenen van de verhuizingen rekening met de effecten van woonmarkrelaties, afstanden en woonvoorkeuren (eengezinswoning/appartement, huur/koop). Dit laatste gebeurt op basis van het driejaarlijks uitgevoerde landelijke WoonOnderzoek Nederland.<sup>7</sup>

Figuur 3.16 geeft een beeld van de huishoudensgroei als alle bouwplannen van de gemeenten worden gerealiseerd. Dit leidt in Noord-Holland tot een groei van circa 260 duizend huishoudens. Een aanzienlijk deel van de nieuwe woningen, zo'n 175 duizend, wordt bij dit scenario niet bewoond en staat leeg. In de praktijk zullen deze woningen door een tekort aan vraag niet worden gerealiseerd. De groei is, met ongeveer 230 duizend huishoudens, vooral groot in de zuidelijke regio's. In NH-Noord komt de verwachte huishoudensgroei uit rond de 30 duizend. Uit dit scenario blijkt dat de regio's met weinig

<sup>7</sup> <https://www.woononderzoek.nl/>

eigen groei (in NH-Zuid en de Regio Alkmaar) een aantrekkelijke woonomgeving bieden, waardoor nieuw te bouwen woningen (deels) worden gevuld met huishoudens van buiten de regio. In met name Zuid-Kennemerland en de Gooi & Vechtstreek zijn de bouw mogelijkheden beperkt. Een aanvullende berekening met extra woningbouw laat zien dat als het lukt om in deze regio's meer woningen te bouwen, hier relatief veel vraag naar is.

**Figuur 3.16: Ontwikkeling aantal huishoudens 2021-2050 bij volledige realisatie plancapaciteit (hard en zacht)**



Het beeld van de doorgerekende scenario's vormt niet direct de prognose. Op de korte termijn wordt de bouwproductie bepaald door bouwvergunningen, de hoeveelheid woningen in vastgestelde bestemmingsplannen (hard) en de productiecapaciteit. Hier is bij de uiteindelijke prognose rekening mee gehouden.

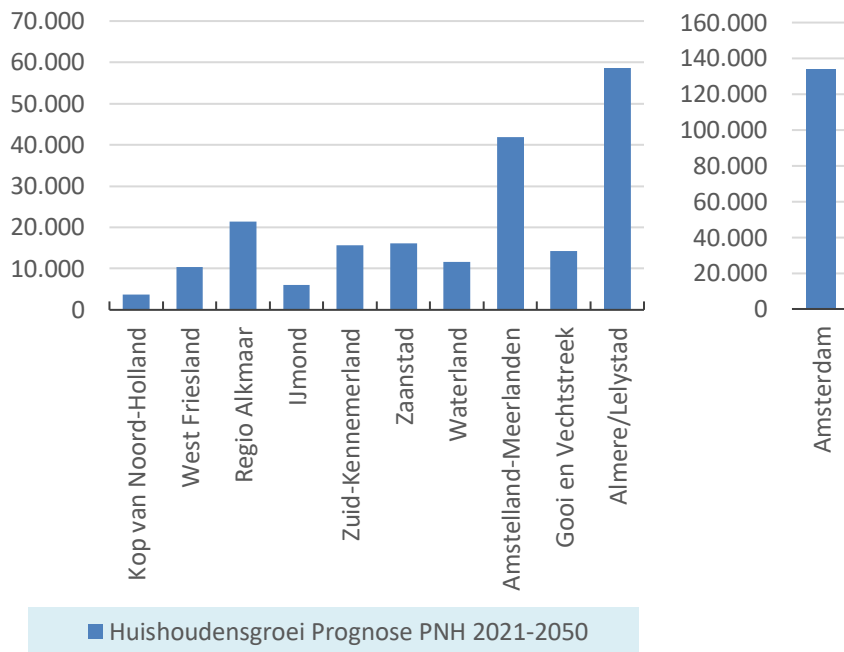
De monitor plancapaciteit geeft geen compleet beeld van de verwachte hoeveelheid te slopen woningen. Sommige gemeenten, waaronder Amsterdam hebben geen sloop opgegeven, terwijl in iedere gemeente altijd wel een paar woningen gesloopt worden. De sloop in bouwplannen komt bij de monitor plancapaciteit uit op nog geen 6 duizend woningen tot 2050 (exclusief Amsterdam). Alleen al van 2012 tot en met 2019 werden in Noord-Holland (exclusief Amsterdam) bijna 10 duizend woningen gesloopt. Een dermate sterke daling van de sloop is niet plausibel. Daarom is voor de uiteindelijke prognose gebruikt gemaakt van de sloopverwachting uit de Primosprognose 2021 (de sloop van 35 duizend woningen tot 2050 exclusief Amsterdam).

Het is de vraag of de ambities voor de langere termijn haalbaar zijn. Voor gemeenten die al jaren rond de 500 woningen per jaar bouwen, is het lastig om dit in een paar jaar op te schroeven naar het dubbele. Bouwcapaciteit, tekorten aan bouwmaterialen en ambtelijke capaciteit zijn voorbeelden van beperkende factoren. Verder kunnen plannen vertragen of uitvallen door juridische regelgeving, achterblijvende infrastructuur, milieuzoneringen, politieke afwegingen enz. Tot slot lijkt het onwaarschijnlijk dat de economie de komende twintig jaar constant groeit, ongetwijfeld volgt weer een periode van tegenspoed, waarbij de productie terugvalt. Voor de definitieve prognose is daarom het uitgangspunt dat niet alle plancapaciteit wordt gerealiseerd. Hierdoor is ruimte voor vertraging, uitstel of eventueel planuitval.

## Prognose

Voor het bepalen van de uiteindelijke binnenlandse migratie per gemeente is gebruik gemaakt van de beschreven scenarioberekeningen (binnenlands migratiesaldo-0 en plancapaciteit). Ook de prijsontwikkeling en de hiervoor beschreven verhuistrends zijn meegenomen. Verder is rekening gehouden met beleidsuitgangspunten zoals de inzet op binnenstedelijk bouwen bij OV-Knooppunten. De scenarioberekening met binnenlands migratiesaldo-0 geeft een indicatie van de ‘eigen behoefte’, terwijl de scenarioberekening op basis van plancapaciteit een beeld geeft van de woonvoorkeuren. In gemeenten met een hoge vraag wordt de groei sterk bepaald door de bouw mogelijkheden. Bij een lagere vraag is vooral gekeken naar de woonvoorkeuren en recente verhuisbewegingen. Hierbij is ook gekeken naar de eerder beschreven ladder voor duurzame verstedelijking. Plannen met een harde planstatus of binnenstedelijke ligging hebben immers theoretisch gezien een grotere kans om te worden gerealiseerd. Uiteindelijk geeft dit de prognose van de verwachte huishoudensgroei in figuur 3.17.

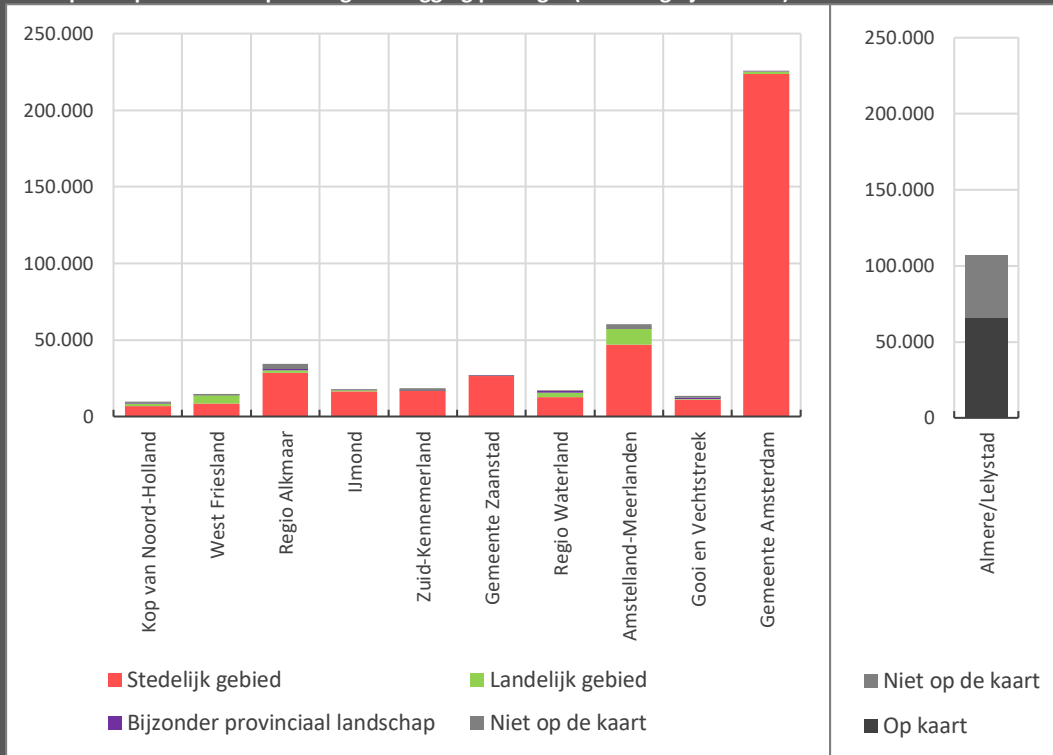
**Figuur 3.17: Prognose ontwikkeling aantal huishoudens 2021-2050**



## Plancapaciteit

Het aantal woningen in gemeentelijke bouwplannen (de plancapaciteit) is de afgelopen jaren flink gestegen. De netto plancapaciteit (nieuwbouw - sloop) ligt in Noord-Holland momenteel rond de 440 duizend woningen en binnen de MRA tegen de half miljoen. In de grafiek zijn de capaciteiten voor Noord-Holland ingedeeld naar regio op basis van de planologische ligging bij de nieuwe Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV). Ruim 90% van alle plannen in Noord-Holland ligt in stedelijk gebied. Het aandeel in landelijk gebied en bijzonder provinciaal landschap is beperkt. De plannen in landelijk gebied in Amstelland-Meerlanden betreffen grotendeels de Westelijke Haarlemmermeer, waarover al planologische overeenstemming bestaat. Het grote aandeel plannen niet op kaart in Almere/Lelystad komt door één of meerdere grootschalige uitleglocaties in Lelystad die nog niet zijn ingetekend.

Netto plancapaciteit naar planologische ligging per regio (Bron: Rigo juni 2021)



Netto plancapaciteit naar planologische ligging (Bron Rigo: juni 2021)

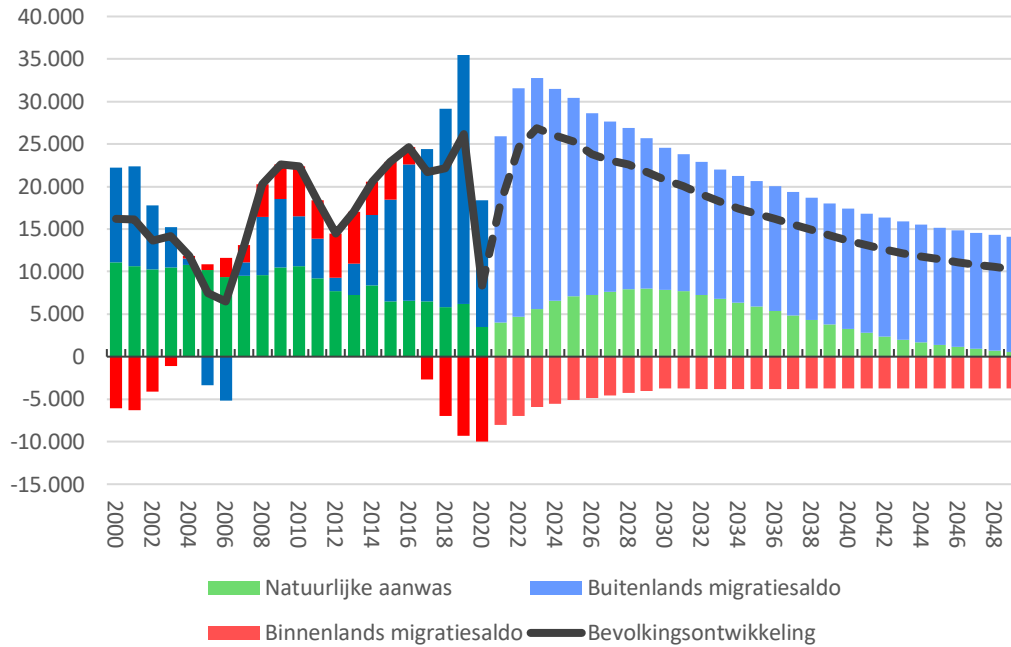
	NH-Noord	NH-Zuid	Noord-Holland	MRA
Stedelijk gebied (MRA = inclusief plannen op kaart Almere/Lelystad)	44.000	353.500	397.500	420.000
Landelijk gebied	8.500	16.000	24.500	16.000
Bijzonder provinciaal landschap	1.500	3.000	4.500	3.000
Niet op de kaart	5.000	6.000	11.000	47.000
<b>Netto plancapaciteit totaal</b>	<b>59.000</b>	<b>378.500</b>	<b>437.500</b>	<b>486.000</b>



### 3.6 Prognose componenten van bevolkingsontwikkeling

Tezamen vormen de natuurlijke aanwas en het saldo van binnenlandse en buitenlandse migratie de toekomstige bevolkingsgroei. Deze blijft tot 2030 hoog met een groei van circa 20 duizend inwoners per jaar. Na 2030 zorgen het afnemen van de natuurlijke aanwas en minder buitenlandse migratie voor een daling van de groei. Het binnenlands migratiesaldo blijft negatief.

**Figuur 3.18: Noord-Holland: Prognose bevolkingsgroei per component**



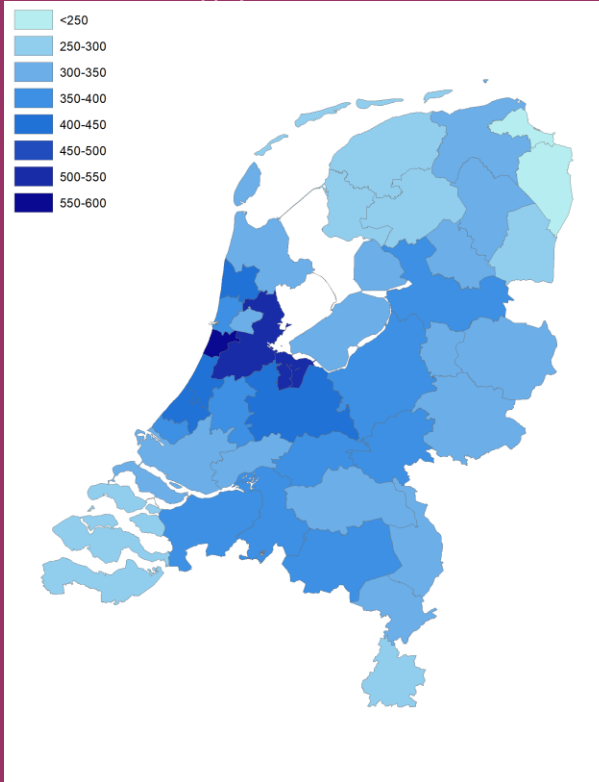
## De invloed van stijgende kooprijzen

Na een daling van 2008 tot 2013 zijn de huizenprijzen weer gaan stijgen. Onderstaande kaarten tonen per COROP-regio de gemiddelde verkoopprijs in het 2<sup>e</sup> kwartaal 2021 (links) en de ontwikkeling van de prijsindex van het 1<sup>e</sup> kwartaal in 2013 tot en met het 2<sup>e</sup> kwartaal in 2021 (rechts). NH-Zuid heeft het hoogste actuele prijsniveau van heel Nederland en de hoogste prijsstijging sinds 2013. Afhankelijk van welke woningen ieder kwartaal worden verkocht zijn de Gooi & Vechtstreek en de Agglomeratie Haarlem de duurste regio's van Nederland. Per m2 (niet op de kaart) zijn de prijzen in Noord-Holland het hoogst in de gemeente Amsterdam, gevolgd door Zuid-Kennemerland en de Gooi & Vechtstreek.

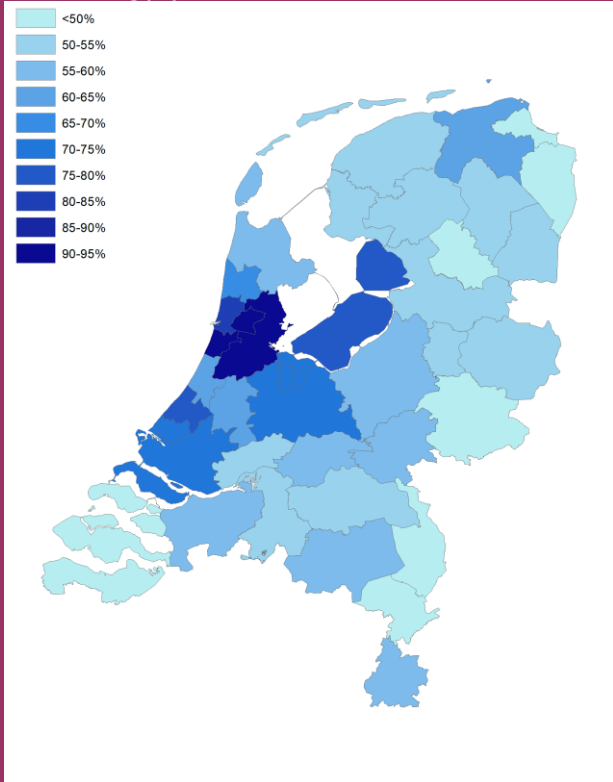
Bij de prijsindex wordt, om de prijsontwikkeling in de tijd te kunnen vergelijken, gecorrigeerd voor verschillen bij de verkochte woningen, zoals oppervlakte en woningtype. T.o.v. 2013 is een aantal regio's de prijsindex bijna verdubbeld. Groot-Amsterdam en de Agglomeratie Haarlem hadden de grootste stijging van de prijsindex. Ook de Zaanstreek, IJmond en Flevoland zitten bij de regio's met de grootste stijging. De prijzen zijn hard gestegen, maar de woningen zijn, in vergelijking met de rest van NH-Zuid, nog relatief betaalbaar. Ook de Regio Alkmaar behoort bij de duurere regio's en had een prijsstijging die hoger was dan gemiddeld Nederland. De Kop van Noord-Holland (samen Westfriesland een COROP-regio) zit rond het Nederlands gemiddelde. Amsterdam was sinds 2013 jarenlang de regio waar de prijzen het hardst stegen. De laatste twee jaar hebben ook de andere regio's een hoog groeitempo en is de procentuele groei in Amsterdam wat afgenomen. Absoluut (in €) blijft Amsterdam horen bij de regio's met de hoogste groei.

Door de forse regionale prijsverschillen spelen huizenprijzen een belangrijke rol bij de binnenlandse verhuizingen. Huishoudens kunnen door hun overwaarde te verzilveren en de duurere regio's te verlaten, een flinke sprong maken in woonoppervlakte of verhuizen naar een huis met een tuin. Huishoudens die op zoek zijn naar de zo gewilde koopwoning, zijn steeds vaker bereid hun zoekafstand te vergroten.

Gemiddelde verkoopprijs 2<sup>e</sup> kwartaal 2021



Ontwikkeling prijsindex 1e kwartaal 2013 - 2e kwartaal 2021



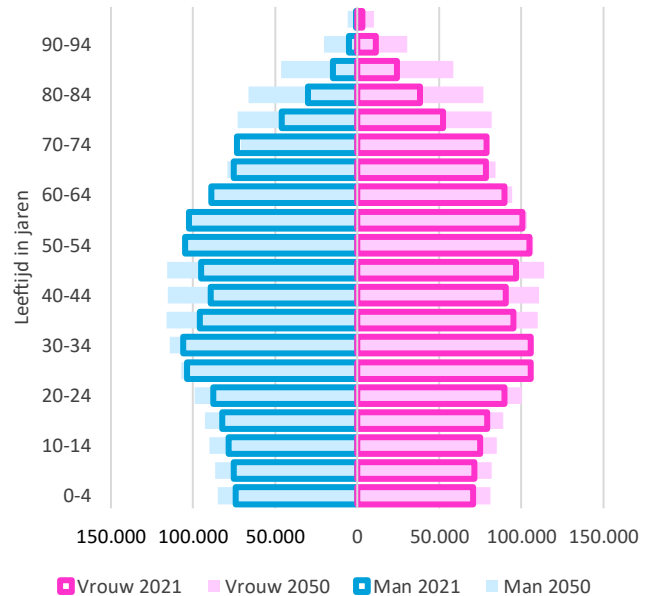
Bron: <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2020/14/prijsindex-bestaande-koopwoningen-naar-corop-gebied>

## 4 Bevolking en huishoudens

De toenemende vergrijzing, de verandering van de beroepsbevolking en de daling van het aantal jongeren is te zien in de bevolkingspiramide van Noord-Holland. De donkere lijnen geven de huidige bevolking weer en de lichte staven de bevolking in 2050. Een groot deel van de bevolking is momenteel tussen de 25-39 en 50-59 jaar. In 2050 zijn alle groepen gegroeid, de grootste toename zit bij 75+ers en de groep 35-49-jarigen.

In 2021 zijn ongeveer 530 duizend Noord-Hollanders ouder dan 65, in 2040 is dit gestegen naar 780 duizend. De bevolking jonger dan 65 jaar, neemt toe met ongeveer 250 duizend personen. Dit is een belangrijk verschil met de vorige prognose, extra buitenlandse migratie zorgt voor meer groei bij de jongere bevolkingsgroepen.

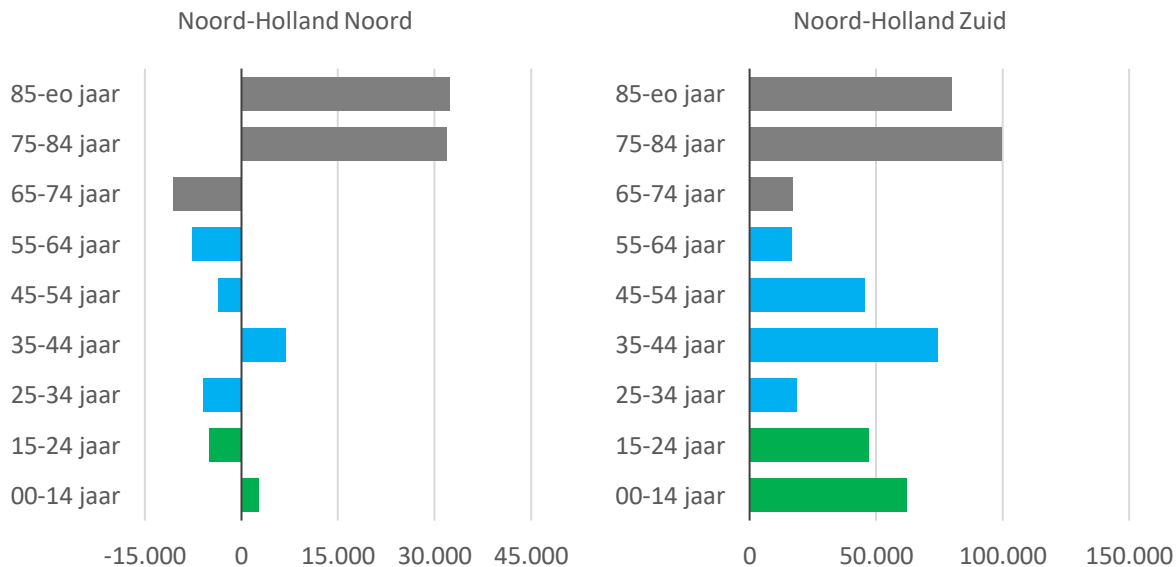
**Figuur 4.1: Bevolkingspiramide Noord-Holland 2021 en 2050**



### 4.1 Inwoners

Figuur 33 geeft een beeld van de regionale ontwikkelingen. In NH-Noord nemen alle groepen tot 65 jaar in omvang af, met uitzondering van de groep 35-44-jarigen, baby's en kinderen. Hierdoor zit de groei bijna volledig bij de bevolking ouder dan 65 jaar. In NH-Zuid is het beeld voor de vergrijzing identiek, maar door de jongere bevolking en de instroom van jongeren nemen hier ook de jongere leeftijdsgroepen in omvang toe.

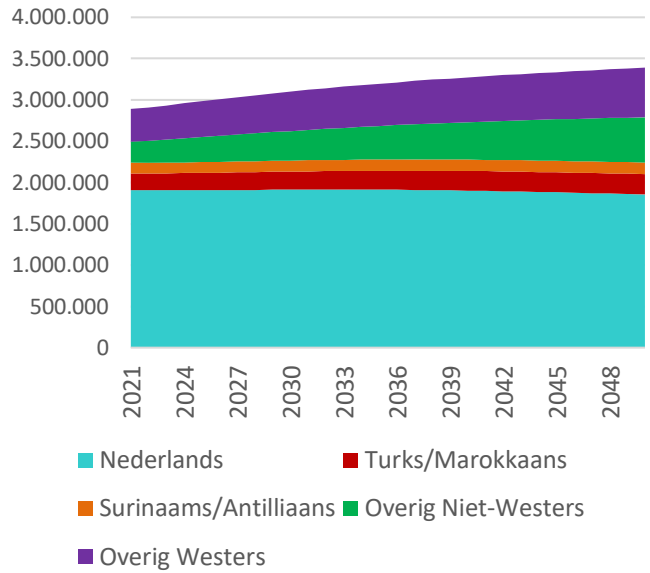
**Figuur 4.2-4.3: Bevolkingsontwikkeling 2021-2050 naar leeftijd**



Door buitenlandse migratie, geboorte en sterfte wijzigt de samenstelling van de bevolking. In de toekomst neemt vooral het aantal inwoners toe met een westerse en Niet-westerse migratieachtergrond (1<sup>e</sup> en 2<sup>e</sup> generatie) toe (+500 duizend inwoners). Niet-westers is daarbij volgens het CBS: landen in Afrika, Latijns-Amerika en Azië (exclusief Indonesië en Japan) en westers: landen in Europa, Noord-Amerika en Oceanië, Indonesië en Japan.

De groep met een Nederlandse achtergrond daalt licht met ongeveer 55 duizend personen. Het aantal inwoners met een Marokkaanse, Turkse, Antilliaanse en Surinaamse achtergrond neemt beperkt toe (+55 duizend inwoners).

**Figuur 4.4: Bevolkingsontwikkeling 2021-2050 naar migratieachtergrond**



## 4.2 Huishoudens

Veranderingen in de leeftijdsopbouw hebben, in combinatie met gedragsveranderingen, grote invloed op de huishoudenssamenstelling. Het aantal oudere paren en oudere alleenstaanden gaat overal enorm toenemen. Ook het aantal gezinnen met kinderen neemt toe. De toename van gezinnen met kinderen bestaat volledig uit inwoners met een migratieachtergrond: Turks, Marokkaans, Surinaams en Antilliaans van de 2<sup>e</sup> generatie en groepen uit westerse (1<sup>e</sup> generatie, door nieuwe vestiging uit het buitenland) en niet-westerse landen (beide generaties, voornamelijk door de instroom van asielzoekers).

Oudere alleenstaanden zijn in de toekomst verantwoordelijk voor een groot deel van de huishoudensgroei. Voor een groot deel zijn dit mensen die nu al een woning hebben en daar vaak nu nog met een partner wonen. Na het overlijden van de partner, vaak de man, blijft een alleenstaand huishouden over. Het feit dat deze groep al een woning heeft en daar vaak zo lang mogelijk wil blijven wonen en vaak ook moeten door huidig beleid, maakt dat de toename van deze groep niet direct vertaald kan worden naar een woningbouwprogramma. Daarnaast zijn oudere huishoudens minder ‘verhuisgeneigd’ en verhuizen ze vaak over relatief korte afstand.

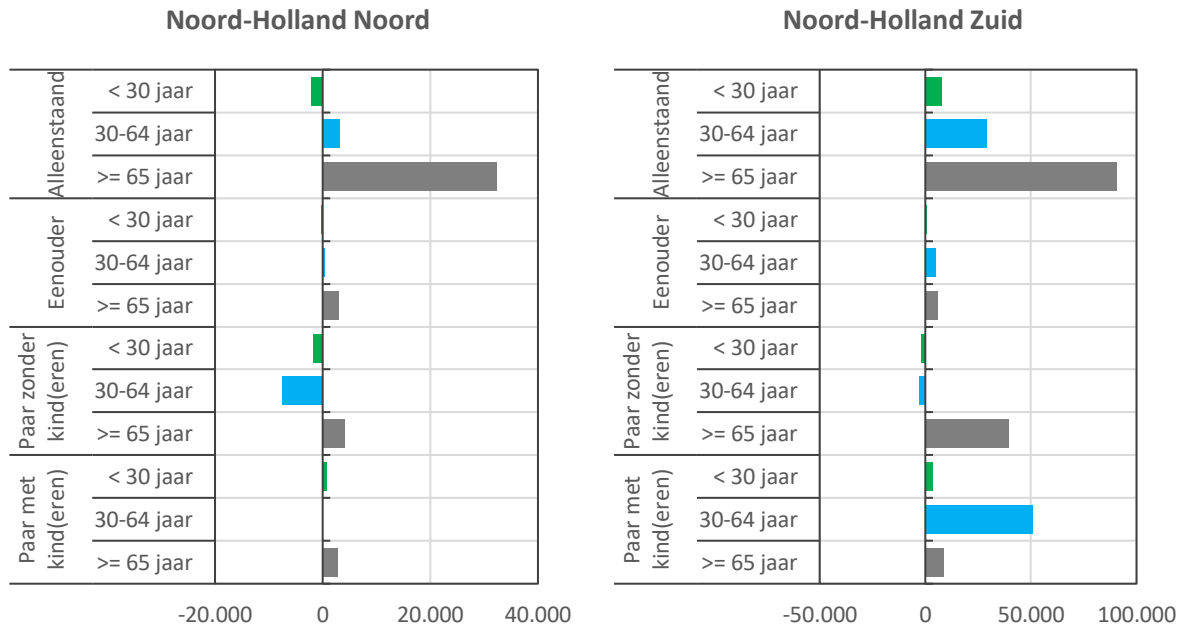
**Figuur 4.5: Huishoudensontwikkeling naar type**

2021-2050	NH-Noord	NH-Zuid
Alleenstaand	+33.000	+127.000
Eenouder	+3.000	+11.000
Paar met kind(eren)	+3.000	+63.000
Paar zonder kind(eren)	-5.000	+35.000
Overig	+1.000	+4.000
<b>Totaal</b>	<b>+35.000</b>	<b>+240.000</b>
In tehuizen (institutioneel)	+5.000	+10.000

De vraag naar nieuwe woningen zit hierdoor vooral bij groepen die willen toetreden tot de woningmarkt (starters) of huishoudens die een kwalitatieve stap in hun wooncarrière willen maken. Daarbij spelen ontwikkelingen op de woningmarkt, vooral de doorstroming, een belangrijke rol. Dit pleit voor een analyse van de feitelijke groei van de woningvoorraad en verhuisbewegingen. Een ander effect van de vergrijzing is dat op termijn veel woningen vrijkomen die nu door oudere huishoudens worden bewoond (veel eengezinskoopwoningen). Vooral in NH-Noord en Waterland is het zaak hier rekening mee te houden bij de toekomstige woningbouwprogrammering.

Na een daling in de komende jaren zien we in de toekomst, ondanks de veranderingen in de zorg en de voorkeur van ouderen om langer thuis te wonen, een toenemende vraag naar woonruimte in tehuizen. Simpelweg doordat er veel meer ouderen zijn. Figuren 4.6 en 4.7 tonen de leeftijdsontwikkeling naar type huishouden. In heel Noord-Holland zit de grote groei bij alleenstaanden en paren zonder kinderen ouder dan 65 jaar. In het zuiden wordt dit aangevuld met een toename van het aantal gezinnen met kinderen en alleenstaanden tussen de 30-64 jaar.

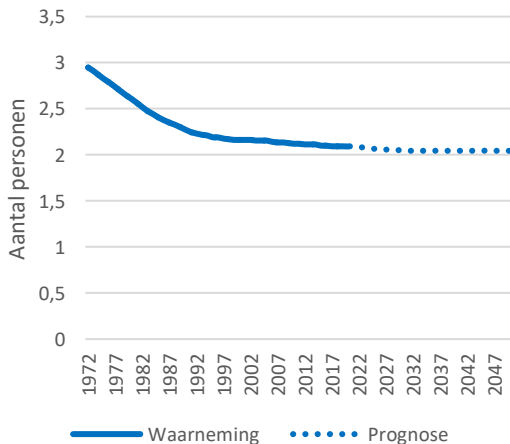
**Figuur 4.6-4.7: Huishoudensontwikkeling 2021-2050 naar type en leeftijd**



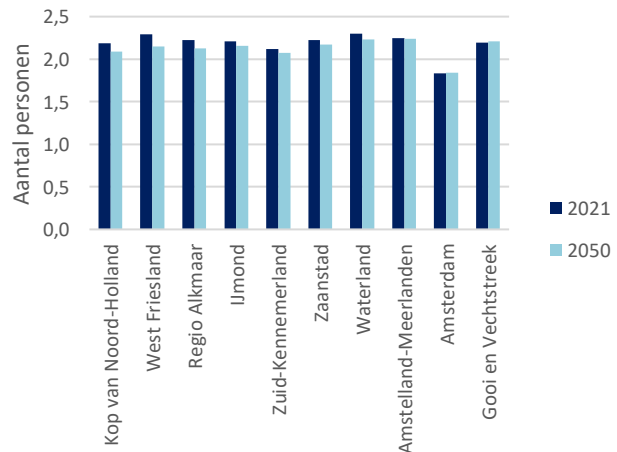
### 4.3 Huishoudensgrootte

De gemiddelde huishoudensgrootte (inwoners gedeeld door huishoudens) daalt al enkele decennia. Als gevolg van de vergrijzing en demografische gedragsveranderingen neemt het aantal personen per huishouden af. In de periode 2010-2021 heeft in bijna alle regio's de daling zich doorgezet, m.u.v. Zuid-Kennemerland en Amsterdam.

**Figuur 4.8: Gemiddelde huishoudensgrootte 1972-2050**



**Figuur 4.9: Gem. huishoudensgrootte per regio 2021-2050**



De combinatie van hoge bevolkingsgroei en huishoudensverduunning door vergrijzing, verklaart de hoge groei van de woningbehoefte. Zowel door verduunning als door extra inwoners is nog uitbreiding van de woningvoorraad nodig. In sommige gemeenten is de daling van de gemiddelde huishoudensgrootte zo groot, dat ondanks een daling van het aantal inwoners het aantal huishoudens nog wel stijgt.

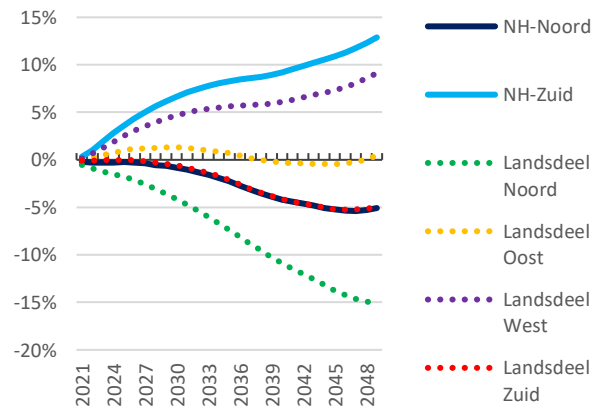
De ontwikkeling van de huishoudensgrootte heeft grote invloed op de woningbehoefte. Dit is een belangrijke onzekerheid in de prognose. Ter indicatie, als we op de verwachte bevolking in 2050 de huishoudensgrootte van halverwege de jaren tachtig toepassen, hoeft de woningvoorraad helemaal niet te worden uitgebreid. In vergelijking met de vorige prognose zijn bij dezelfde hoeveelheid huishoudens in de toekomst meer woningen nodig. Dit komt vooral door een grotere toename van het aantal huishoudens dat in een reguliere woning woont (zie 5.1).

## 4.4 Beroepsbevolking

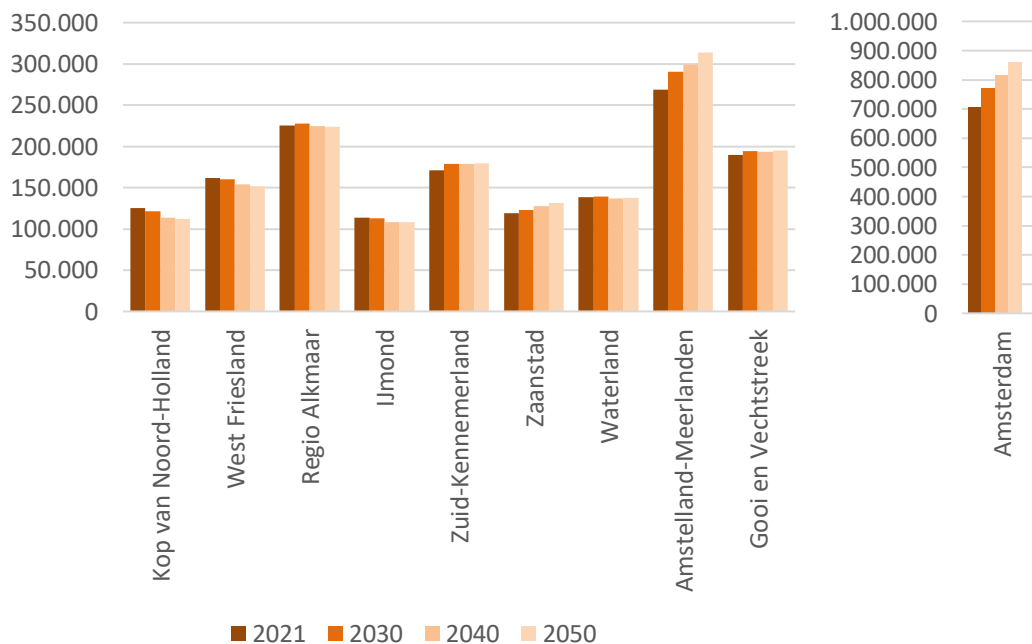
De potentiële beroepsbevolking (alle inwoners van 15 tot 75 jaar) gaat in de Kop van Noord-Holland en Westfriesland al op korte termijn dalen. In NH-Zuid blijft de beroepsbevolking groeien, vooral in Amstelland-Meerlanden en Amsterdam, alleen in de IJmond wordt een kleine daling verwacht.

De figuur hiernaast bevat de procentuele ontwikkeling t.o.v. 2021. In delen van Nederland treedt al op de korte termijn een daling op die oploopt tot 15% na 2040. Net zoals veel andere demografische ontwikkelingen is de verwachte ontwikkeling in NH-Noord niet extreem. Nationaal gezien is in delen van Nederland de daling groter.

Figuur 4.10: % Ontwikkeling pot. beroepsbevolking tot 2050



Figuur 4.11: Ontwikkeling potentiële beroepsbevolking (15-75 jaar) 2021-2050

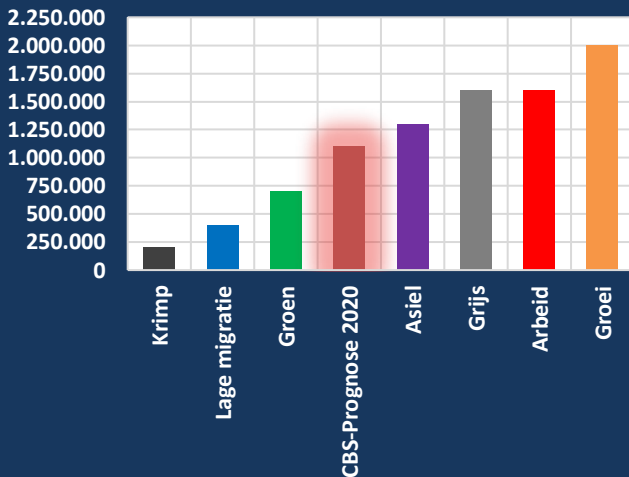


## 1 miljoen extra woningen in Nederland?

Het getal van 1 miljoen extra woningen duikt de laatste tijd vaak op in de media en politiek. Of al deze woningen echt nodig zijn, is lastig te zeggen. De actuele toekomstverwachtingen zijn genuanceerder. In een recent rapport van het CBS en het Nederlands Interdisciplinair Demografisch Instituut (NIDI) zijn zeven verschillende demografische varianten doorgerekend voor Nederland en vergeleken met de CBS-prognose 2020.\* De varianten geven een beeld van de mogelijke demografische ontwikkeling tussen 2020 en 2050. Het verschil in de varianten zit bij kindertal, levensverwachting en het buitenlands migratiesaldo. Daarmee illustreert het rapport dat de toekomstige groei mede afhankelijk is van politieke- en beleidskeuzes op met name landelijk en Europees niveau.

Bij de uitkomsten voor huishoudensgroei is goed te zien hoe groot de marge is bij de woningbouwopgave. De huishoudensgroei varieert bij de varianten tussen de 200 duizend en 2 miljoen. Uitgaande van het idee dat bijna ieder huishouden een woning nodig heeft, is de bandbreedte voor de toekomstige woningbehoefte ongeveer hetzelfde. Bij de CBS-prognose 2020 komt de groei van het aantal huishoudens uit op circa 1,1 miljoen in de periode 2020-2050. Inclusief circa 100 duizend woningen om het woningtekort terug te dringen, geeft dit tot 2050 een netto (exclusief sloop) bouwopgave van ongeveer 1,2 miljoen woningen. Bij vier van de acht varianten zijn zo 1 miljoen of meer woningen nodig, bij de andere drie varianten valt de huishoudensgroei beduidend lager uit.

Nederland: Huishoudensgroei 2020-2050  
Varianten NIDI/CBS



Zeven bevolkingsvarianten voor 2050

- Krimp: laag kindertal, levensverwachting en migratiesaldo
- Lage migratie: laag migratiesaldo
- Groen: hoog kindertal en lage levensverwachting
- Asiel: hoge asielmigratie
- Grijs: laag kindertal en hoge levensverwachting
- Arbeid: hoge arbeids- en studiemigratie
- Groei: hoog kindertal, levensverwachting en migratiesaldo

\* <https://nidi.nl/project/verkenning-bevolking-2050/>

## 5 Indicatieve woningbehoefte

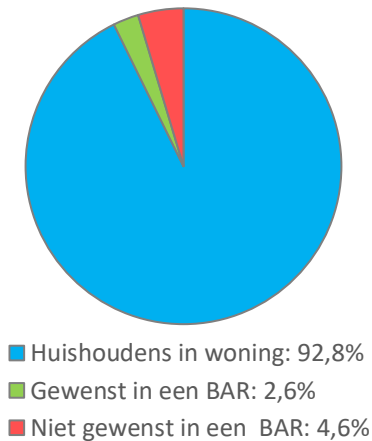
Vanuit de huishoudensprognose wordt de kwantitatieve woningbehoefte bepaald. Dit levert inzicht in de hoeveelheid woningbehoevende huishoudens en waar deze zich bevinden. Of anders gesteld: hoeveel woningen zijn nodig en waar?

### 5.1 Berekening woningbehoefte

Voor het berekenen van de woningbehoefte vormt de woonsituatie van ieder huishouden het uitgangspunt. Huishoudens kunnen hierbij op drie manieren wonen:

- In een reguliere woning;
- Gewenst in een bewoonde andere ruimte (BAR);
- Niet gewenst in een bewoonde andere ruimte (BAR).

Figuur 5.1: Noord-Holland: Woonsituatie huishoudens in 2021



#### Reguliere woningen

Reguliere woningen zijn woningen die voldoen aan de geldende CBS-definitie. De belangrijkste kenmerken hiervan zijn dat de woning ontsloten is via een eigen toegang vanaf de openbare weg en de aanwezigheid van een toilet en keukeninrichting bestemd voor de bereiding van complete maaltijden. In de praktijk vallen bijna alle eengezinswoningen en appartementen in deze categorie. Meer dan 90% van de huishoudens woont in een reguliere woning. Deze groep is dynamisch; starters vormen nieuwe bewoners en door sterfte, emigratie of verhuizing naar een tehuis, verlaten mensen de woningmarkt.

De grootste groep starters wordt gevormd door vestiging uit het buitenland, studenten die vertrekken uit hun studentenkamer en kinderen die uit huis gaan. Ook mensen die na het samenwonen of vanuit een scheiding weer een zelfstandig huishouden gaan vormen, worden als starter gezien. Voor al deze processen is de omvang en dynamiek berekend.



## Bewoonde andere ruimte (BAR)

Ieder particulier huishouden dat niet in een reguliere woning woont, woont in een bewoonde andere ruimte (BAR). Voorbeelden hiervan zijn: studentehuizen, woonboten, kantoor- en bedrijfspanden, antikraak en recreatiewoningen. Ook onzelfstandige woningen, zoals woningdelen of inwonen bij een ander huishouden, tellen als BAR. Het aanbod is flexibel en lastig meetbaar. Als iemand bijvoorbeeld besluit een kamer te gaan verhuren, telt dit niet als een extra woning. De hoeveelheid bewoonde andere ruimte wordt daarom bepaald op basis van de woonsituatie van een huishouden.

De woonsituatie in een BAR verschilt per huishouden, voor sommigen is het een prima alternatief, terwijl anderen liever in een reguliere woning zouden wonen. Om dit in beeld te brengen is met behulp van registratiedata gekeken naar leeftijd, woonsituatie en woonduur. Op basis hiervan is de groep huishoudens wonend in een BAR uitgesplitst in twee categorieën:<sup>8</sup>

1. **Gewenst:** Huishoudens in een woonboot of woonwagen, wonen meestal naar tevredenheid in een dergelijke woonruimte. Dit geldt ook voor huishoudens tot 25 jaar, deze groep betreft voor een groot deel studenten in studentehuizen. Voor hen is dat veelal de gewenste woonvorm of een goed en betaalbaar alternatief voor een eigen woning. Deze groep telt **niet** mee in de berekening van de woningbehoefte.
2. **Niet gewenst:** Voor een deel van de huishoudens is de woonsituatie niet gewenst. Zij zouden liever als zelfstandig huishouden in een reguliere woning wonen, maar kunnen dit nu niet door het te krappe aanbod. Voor twee groepen vanaf 25 jaar en ouder wordt de woonsituatie gezien als ongewenst: huishoudens die een woning delen met één of meerdere andere huishoudens en huishoudens die in verblijfsobject wonen dat geen woonfunctie heeft, zoals een kantoor, bedrijfspand of recreatiewoning. Deze groep telt **wel** mee in de berekening van de woningbehoefte.

Voor het berekenen van de woningbehoefte wordt het aantal huishoudens dat ongewenst woont in een BAR opgeteld bij het aantal huishoudens in een reguliere woning. Vervolgens wordt hier nog het berekende saldo van starters (huishoudens die willen toetreden tot de woningmarkt) en woningverlaters aan toegevoegd. Het resultaat van deze som is de indicatieve woningbehoefte.

**Figuur 5.2: Berekening indicatieve woningbehoefte in Noord-Holland in 2021 (aantal woningen)**

		2021
	Huishoudens wonend in een reguliere woning	1.282.300
+	Huishoudens niet gewenst wonend in een BAR	64.200
+	Saldo van starters en woningverlaters	12.800
=	<b>Indicatieve woningbehoefte</b>	<b>1.359.300</b>

<sup>8</sup> Een visuele toelichting is hier te vinden: <https://www.woningmarktbeleid.nl/onderwerpen/berekening-woningbouwopgave>

## 5.2 Ontwikkeling indicatieve woningbehoefte

In de periode 2021-2050 neemt de woningbehoefte in Noord-Holland toe met circa 275 duizend woningen, 30-35 duizend in NH-Noord en circa 240 duizend in NH-Zuid. De provinciale prognose bevat geen onzekerheidsmarges zoals de landelijke CBS-prognose. Toch zijn de cijfers indicatief en dienen met een bandbreedte te worden gelezen die verder in de toekomst steeds groter wordt. Het is vrijwel zeker dat de prognose voor 2030 nog een aantal keer omhoog of omlaag wordt bijgesteld. Door regionale afspraken adaptief te maken, is te voorkomen dat bij een bijgestelde prognose steeds nieuwe afspraken nodig zijn. De meeste groei zit in de periode tot 2030, hierna neemt de groei af, maar is wel flink hoger dan bij de vorige prognose.

**Figuur 5.3: Ontwikkeling woningbehoefte 2021-2050 (aantal woningen)**

	Aantal in 2021	2030 t.o.v. 2021	2040 t.o.v. 2021	2050 t.o.v. 2021	Aantal in 2050
Kop van Noord-Holland	75.400	+3.800	+3.700	+3.300	78.700
Westfriesland	93.300	+7.100	+9.000	+9.500	102.800
Regio Alkmaar	133.800	+12.500	+18.500	+20.300	154.100
IJmond/Z-Kennemerland	174.800	+13.100	+19.100	+21.600	196.400
Zaanstreek/Waterland	148.700	+13.500	+22.500	+27.900	176.600
Amstelland-Meerlanden	157.100	+19.200	+31.000	+41.200	198.300
Amsterdam	458.700	+56.600	+102.000	+137.100	595.800
Gooi en Vechtstreek	117.500	+7.800	+11.500	+13.500	131.000
Almere/Lelystad	126.300	+23.100	+42.300	+57.800	184.100
<b>Noord-Holland Noord</b>	<b>302.500</b>	<b>+23.400</b>	<b>+31.200</b>	<b>+33.100</b>	<b>335.600</b>
<b>Noord-Holland Zuid</b>	<b>1.056.800</b>	<b>+110.200</b>	<b>+186.100</b>	<b>+241.300</b>	<b>1.298.100</b>
<b>Noord-Holland</b>	<b>1.359.300</b>	<b>+133.600</b>	<b>+217.300</b>	<b>+274.400</b>	<b>1.633.700</b>
<b>MRA</b>	<b>1.188.800</b>	<b>+133.600</b>	<b>+228.800</b>	<b>+299.600</b>	<b>1.488.400</b>

**Figuur 5.4: Ontwikkeling woningbehoefte per tijdsperiode (aantal woningen)**

	2021-2029	2030-2039	2040-2049
Kop van Noord-Holland	+3.800	-100	-400
Westfriesland	+7.100	+1.900	+500
Regio Alkmaar	+12.500	+6.000	+1.800
IJmond/Z-Kennemerland	+13.100	+6.000	+2.500
Zaanstreek/Waterland	+13.500	+9.000	+5.400
Amstelland-Meerlanden	+19.200	+11.800	+10.200
Amsterdam	+56.600	+45.400	+35.100
Gooi en Vechtstreek	+7.800	+3.700	+2.000
Almere/Lelystad	+23.100	+19.200	+15.500
<b>Noord-Holland Noord</b>	<b>+23.400</b>	<b>+7.800</b>	<b>+1.900</b>
<b>Noord-Holland Zuid</b>	<b>+110.200</b>	<b>+75.900</b>	<b>+55.200</b>
<b>Noord-Holland</b>	<b>+133.600</b>	<b>+83.700</b>	<b>+57.100</b>
<b>MRA</b>	<b>+133.600</b>	<b>+95.200</b>	<b>+70.800</b>

### 5.3 Indicatieve woningbehoefte per gemeente

In tabel 5.5 zijn de regionale cijfers uitgesplitst naar gemeente. Deze cijfers geven een indicatie van de verdeling van de regionale vraag en dienen met een bandbreedte te worden gelezen. De cijfers vormen het startpunt bij het maken van regionale afspraken. Een andere verdeling over de gemeenten is zeker mogelijk, zolang het regionale totaal gebaseerd is op de prognose. Zie ook paragraaf 5.5.

**Figuur 5.5: Ontwikkeling indicatieve woningbehoefte per gemeente 2021-2050 (aantal woningen)**

	Aantal in 2021	2030 t.o.v. 2021	2040 t.o.v. 2021	2050 t.o.v. 2021	Aantal in 2050
Kop van Noord-Holland: Den Helder	27.350	+450	-300	-800	26.550
Kop van Noord-Holland: Hollands Kroon	20.900	+1.250	+1.400	+1.200	22.100
Kop van Noord-Holland: Schagen	20.650	+1.600	+2.250	+2.400	23.050
Kop van Noord-Holland: Texel	6.500	+450	+450	+450	6.950
West Friesland: Drechterland	8.300	+650	+850	+900	9.200
West Friesland: Enkhuizen	8.550	+550	+550	+600	9.150
West Friesland: Hoorn	33.550	+3.150	+4.250	+4.450	38.000
West Friesland: Koggenland	9.350	+700	+900	+950	10.300
West Friesland: Medemblik	19.150	+1.300	+1.500	+1.550	20.700
West Friesland: Opmeer	5.200	+300	+350	+450	5.650
West Friesland: Stede Broec	9.250	+500	+500	+550	9.800
Regio Alkmaar: Alkmaar	51.750	+5.450	+9.200	+10.100	61.850
Regio Alkmaar: Bergen (NH.)	13.850	+250	+450	+650	14.500
Regio Alkmaar: Castricum	15.700	+650	+850	+1.050	16.750
Regio Alkmaar: Heerhugowaard	24.350	+3.700	+5.050	+5.350	29.700
Regio Alkmaar: Heiloo	10.850	+1.200	+1.500	+1.550	12.400
Regio Alkmaar: Langedijk	11.600	+900	+1.050	+1.150	12.750
Regio Alkmaar: Uitgeest	5.700	+300	+400	+450	6.150
IJmond/Z-Kennemerland: Beverwijk	19.200	+1.350	+2.400	+2.900	22.100
IJmond/Z-Kennemerland: Heemskerk	17.300	+600	+600	+650	17.950
IJmond/Z-Kennemerland: Velsen	30.850	+1.550	+2.250	+2.350	33.200
IJmond/Z-Kennemerland: Bloemendaal	9.700	+450	+550	+600	10.300
IJmond/Z-Kennemerland: Haarlem	77.100	+8.400	+12.350	+13.850	90.950
IJmond/Z-Kennemerland: Heemstede	12.150	+300	+500	+550	12.700
IJmond/Z-Kennemerland: Zandvoort	8.550	+250	+400	+600	9.150
Zaanstreek/Waterland: Zaanstad	69.800	+7.150	+13.100	+16.500	86.300
Zaanstreek/Waterland: Beemster	4.200	+500	+750	+950	5.150
Zaanstreek/Waterland: Edam-Volendam	15.000	+800	+800	+950	15.950
Zaanstreek/Waterland: Landsmeer	4.850	+200	+400	+450	5.300
Zaanstreek/Waterland: Oostzaan	4.000	+150	+150	+250	4.250
Zaanstreek/Waterland: Purmerend	36.650	+3.600	+5.800	+6.900	43.550
Zaanstreek/Waterland: Waterland	7.300	+500	+750	+1.000	8.300
Zaanstreek/Waterland: Wormerland	6.950	+600	+650	+850	7.800
Amstelland-Meerlanden: Aalsmeer	13.000	+850	+1.750	+1.950	14.950
Amstelland-Meerlanden: Amstelveen	42.550	+4.850	+6.950	+8.150	50.700
Amstelland-Meerlanden: Diemen	15.600	+2.300	+2.650	+3.600	19.200
Amstelland-Meerlanden: H' meer	66.350	+8.850	+15.050	+20.950	87.300
Amstelland-Meerlanden: Ouder-Amstel	6.300	+1.450	+3.450	+5.300	11.600
Amstelland-Meerlanden: Uithoorn	13.300	+900	+1.100	+1.250	14.550
Amsterdam: Amsterdam	458.650	+56.650	+102.100	+137.150	595.800
Gooi en Vechtstreek: Blaricum	5.150	+400	+550	+600	5.750
Gooi en Vechtstreek: Gooise Meren	26.250	+1.250	+1.750	+2.050	28.300
Gooi en Vechtstreek: Hilversum	42.550	+3.100	+4.850	+5.950	48.500
Gooi en Vechtstreek: Huizen	18.400	+450	+600	+700	19.100
Gooi en Vechtstreek: Laren	4.950	+200	+300	+450	5.400
Gooi en Vechtstreek: Weesp	9.600	+1.950	+2.800	+3.050	12.650
Gooi en Vechtstreek: Wijdemeren	10.500	+500	+750	+800	11.300

## 5.4 Woningtekort

Het woningtekort geeft de verhouding weer tussen de gewenste woningvoorraad (vraag) en de daadwerkelijke woningvoorraad (aanbod). Wanneer de groei van de woningbehoefte gelijk oploopt met de groei van de woningvoorraad, blijft het woningtekort gelijk. Als de woningbouwproductie achterblijft bij de groei van de woningbehoefte, loopt het tekort op. Om het woningtekort in te lopen, moet de woningvoorraad harder groeien dan de woningbehoefte.

### Methodiek

Zoals eerder beschreven, zou een deel van de BAR-bewoners waarschijnlijk liever in een reguliere woning wonen. Op basis hiervan is, na het optellen van het saldo van starters en woningverlaters en na correctie voor leegstand, het woningtekort te bepalen. Deze methode is door ABF-Research ontwikkeld in opdracht van het ministerie van BZK. Door de gekozen methodiek is de berekening van het tekort vrij strikt. In de praktijk zal niet ieder huishouden boven de 25 jaar (direct) verhuizen indien een reguliere woning beschikbaar komt. Dit geldt bijvoorbeeld voor woningdelers in Amsterdam en buitenlandse werknemers die relatief kort in Nederland werken. De feitelijke woonsituatie is uiteindelijk een afweging van waaraan iemand zijn geld wil uitgeven en de beschikbare middelen. Het kan ook boven de 25 jaar een bewuste keuze zijn om niet in een reguliere woning te wonen.

Binnen de groep die meetelt voor het woningtekort is veel dynamiek: na één jaar is 29% binnen Nederland verhuisd en bijna 10% naar het buitenland vertrokken. Na drie jaar is dat al respectievelijk 48% en 18%. Na een verhuizing is ongeveer acht op de tien geen huishouden meer dat meetelt voor het tekort. Vaak verhuizen ze naar een kleinere, goedkopere huurwoning.<sup>9</sup> Uiteindelijk lukt het zo veel huishoudens die meetellen voor het tekort alsnog om een reguliere woning te vinden. Een toenemend woningtekort leidt er vooral toe dat de termijn waarbinnen woningzoekenden geen woning hebben steeds langer wordt.

Voor het berekenen van het woningtekort wordt eerst de voor de bewoning beschikbare woningvoorraad bepaald. Dit is de totale woningvoorraad minus de onbewoonbare voorraad en de kortdurende leegstand (frictieleegstand). Frictieleegstand ontstaat door verhuizingen, wie verhuist bezet tijdelijk twee woningen. De beschikbare woningvoorraad afgezet tegen de woningbehoefte, geeft het woningtekort.

Figuur 5.6: Berekening woningtekort in 2021

Noord-Holland		2021	%
	Woningvoorraad totaal	1.358.000	
-	Onbewoonbare voorraad	33.000	2,4%
-	Kortdurende leegstand	30.000	2,2%
=	<b>Beschikbare woningvoorraad</b>	<b>1.295.000</b>	<b>95,4%</b>
	Woningbehoefte	1.359.000	
-	Beschikbare woningvoorraad	1.295.000	
=	<b>Woningtekort</b>	<b>64.000</b>	<b>4,7%</b>

<sup>9</sup> <https://www.abfresearch.nl/publicaties/woningtekort-een-nieuwe-benadering-van-een-actueel-probleem/>

## Misvatting bij de prognose van het woningtekort

Zowel de toekomstige ontwikkeling van het aanbod als de vraag zijn onzeker. Een veel voorkomende misvatting is dat wanneer een olopend woningtekort wordt voorspeld, automatisch de conclusie volgt dat het aantal bouwplannen te kort schiet. Dit is niet het geval, het betekent slechts dat meer bouwplannen daadwerkelijk moeten worden uitgevoerd.

De voorspelling van het woningtekort is gebaseerd op een verwachte woningbouwproductie van ABF Research in de Primosprognose 2021. Deze verwachting is vaak veel lager dan de netto plancapaciteit, ambities en afspraken die regio's maken omdat rekening wordt gehouden met de verwachtingen van het Economisch Instituut voor de Bouw (EIB) en factoren als bouwcapaciteit en verleende bouwvergunningen.

Tabel 5.7 bevat hiervan een voorbeeld. Als in de periode 2021-2024 alle plancapaciteit wordt gerealiseerd, groeit de woningvoorraad in Noord-Holland met 120 duizend woningen. Bij Primos 2021 is de (terechte) verwachting van ABF Research dat het niet gaat lukken om alle woningen te realiseren, de groei blijft steken op zo'n 65 duizend. De verwachte groei van de woningbehoefte in Noord-Holland komt bij Primos 2021 uit op 70 duizend. Vandaar de verwachting dat het woningtekort toeneemt met +5 duizend woningen naar 5%.

Mocht de groei van de woningbehoefte lager uitvallen dan 70 duizend, neemt het tekort minder toe of af. Als het wel lukt om alle plancapaciteit te realiseren, daalt het woningtekort fors met 50 duizend woningen en komt uit op 15 duizend woningen, ongeveer 1%, ruim onder de streefwaarde. Om bij de gegeven vraag het tekort terug te dringen, is het nodig om meer bestaande plannen sneller te realiseren. Extra plannen zijn niet nodig. De combinatie van twee prognose-onzekerheden (vraag en aanbod) maakt de voorspelling van het woningtekort lastig hanteerbaar. Vandaar dat de voorspelling in dit rapport verder niet wordt gebruikt.

**Figuur 5.7: Voorbeeld prognose ontwikkeling woningtekort: 2021-2025**

Noord-Holland: 2021-2025	Primos 2021	Netto Plancapaciteit
Huishoudensgroei	+70.000	+70.000
Groei woningvoorraad	+65.000	+120.000
Ontwikkeling woningtekort	<b>+ 5.000</b>	<b>-50.000</b>
Woningtekort in 2025	<b>5%</b>	<b>1%</b>

## Het gewenste woningtekort

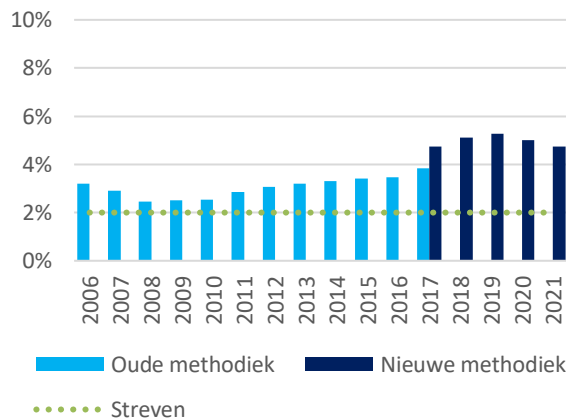
Een zeker woningtekort is van alle tijden. Het woningtekort in Nederland piekte na de oorlog tot de jaren zestig met percentages boven de 10% en lag hierna lange tijd rond de 1-3%. Momenteel is het landelijke tekort circa 280 duizend woningen, 3,5% van de woningvoorraad. In de steden is het tekort vaak hoger dan in de meer landelijke gemeenten. In 2017 is een nieuwe methodiek geïntroduceerd die uitgaat van statistische registraties i.p.v. enquêtes. Het woningtekort viel hierbij wat lager uit. In figuur 5.8 en 5.9 is de ontwikkeling te zien sinds 2006 voor heel Noord-Holland. Het tekort is sinds 2008 gestegen, tot de start van de coronacrisis. Toen trad een daling op. Vanwege de betrouwbaarheidsmarges is het tekort alleen op regioniveau beschikbaar.

Bij de meeste recente meting ligt het tekort begin 2021 in Noord-Holland op 4,7%, ongeveer 64 duizend woningen. Feitelijk gaat het woningtekort om hoeveel huishoudens geen woning hebben en dat wel willen en hoe lang deze situatie acceptabel is. Dat voor een net afgestudeerde of een kind dat uit huis wil

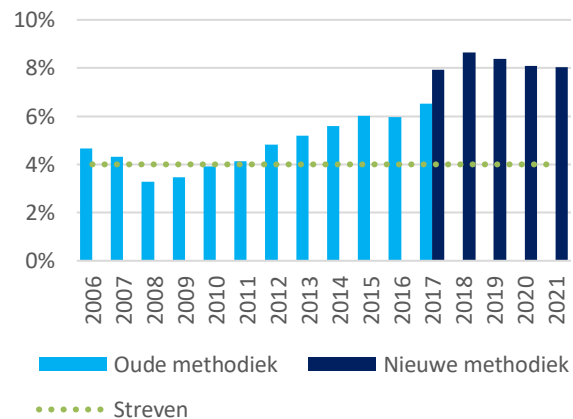
gaan niet onmiddellijk een woning beschikbaar is, zullen de meeste mensen nog redelijk vinden. Wat wel acceptabel is: een jaar wachten, twee jaar, of nog langer, is een maatschappelijke en politieke afweging. Het antwoord op deze vragen is medebepalend voor de keuze van de methodiek om het tekort te berekenen. Afgaande op de maatschappelijke aandacht, politiek en berichtgeving in de media bestaat momenteel brede consensus dat Nederland een te hoog woningtekort heeft.

Het ontstaan van het huidige woningtekort is recent beschreven door ABF Research.<sup>10</sup> Een aantal zaken speelt hierbij een rol: een onderschatting van de groei van de woningbehoefte, de achterstand van de groei van de woningvoorraad op de huishoudensgroei, de toename van ongewenste BAR-bewoning en nieuwe huishoudens die niet gevormd worden zoals kinderen die langer thuis blijven wonen.

**Figuur 5.8: Woningtekort in Noord-Holland**



**Figuur 5.9: Woningtekort in de gemeente Amsterdam**



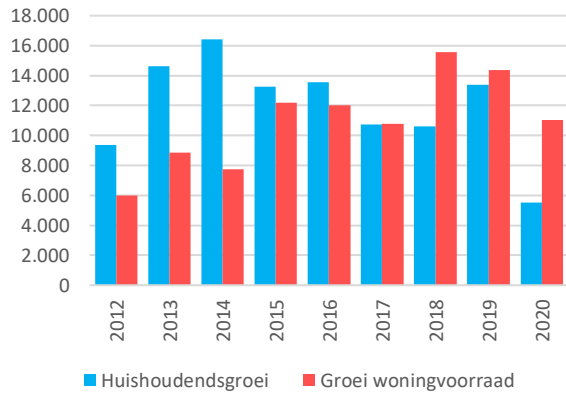
**Bron: ABF Research 2006-2019, PNH: 2020-2021 (2013-2014: extrapolatie)**

In figuur 5.10 is de netto groei van de woningvoorraad in bestaande panden afgezet tegen de huishoudensgroei. Duidelijk is dat van 2012 tot 2016 de groei van de woningvoorraad achterbleef. Sinds 2017 groeit de woningvoorraad harder dan het aantal huishoudens. De figuur is opgesteld aan de hand van een nieuwe dataset die het CBS in de zomer van 2021 heeft gepubliceerd. Hierbij zijn de mutaties van de woningvoorraad van 2012-2019 uitgesplitst naar bestaande panden en puur administratieve wijzigingen (de laatste tellen niet mee). De cijfers voor 2020 zijn een inschatting.

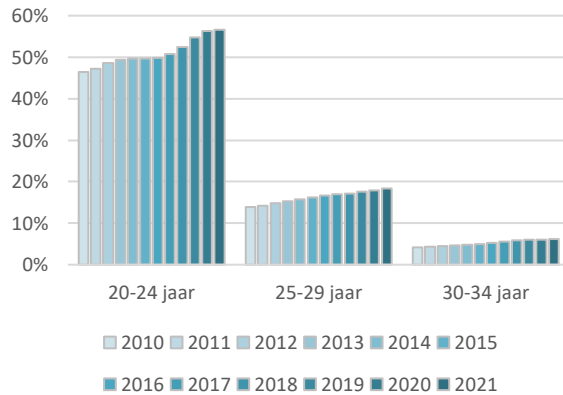
Figuur 5.11 laat voor een aantal leeftijdsgroepen zien welk percentage van de kinderen nog thuiswoont. Te zien dat het percentage sinds 2010 is gestegen. Bij de groep 20-25-jarigen is de toename nog deels te verklaren door de invoering van het studentenleenstelsel en het verdwijnen van de uitwonende beurs. Bij 25-35-jarigen is dit waarschijnlijk niet de verklaring en zal veel vaker de krappe woningmarkt een rol spelen.

<sup>10</sup> <https://www.abfresearch.nl/nieuws/terugblik-op-het-ontstaan-van-het-woningtekort/>

**Figuur 5.10: Huishoudensgroei en groei woningvoorraad NH**



**Figuur 5.11: % Thuiswonende kinderen naar leeftijd in NH**



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

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

Gezien de onzekerheid rondom feitelijke woonvoorkeuren en de grote dynamiek is het niet realistisch om te stellen dat het volledige woningtekort dient te worden ingelopen, een zeker woningtekort is namelijk van alle tijden. Op basis van het verleden lijkt een woningtekort van rond de 2% in de provincie en 4% in Amsterdam een niveau dat samengaat met een redelijk ontspannen woningmarkt. In figuur 5.12 is uitgewerkt hoeveel extra woningen nodig zijn om in 2030 uit te komen op dit gewenste woningtekort.

**Figuur 5.12: Woningtekort in 2021 en benodigd aantal woningen voor inlopen**

	Woningtekort 2021	Woningtekort 2021 %	Streven	Benodigd aantal extra woningen
Kop van Noord-Holland	2.100	2,8%	2,0%	+500
Westfriesland	2.900	3,0%	2,0%	+1.000
Regio Alkmaar	3.500	2,6%	2,0%	+1.000
IJmond/Z-Kennemerland	5.100	2,9%	2,0%	+1.500
Zaanstreek/Waterland	4.000	2,7%	2,0%	+1.500
Amstelland-Meerlanden	7.200	4,6%	2,0%	+4.000
Amsterdam	36.200	8,1%	4,0%	+18.500
Gooi en Vechtstreek	3.300	2,8%	2,0%	+1.000
Almere/Lelystad	8.200	6,8%	2,0%	+6.000
<b>Noord-Holland Noord</b>	<b>8.500</b>	<b>2,8%</b>	<b>2,0%</b>	<b>+2.500</b>
<b>Noord-Holland Zuid</b>	<b>55.800</b>	<b>5,3%</b>	<b>2,8%</b>	<b>+26.500</b>
<b>Noord-Holland</b>	<b>64.300</b>	<b>4,7%</b>	<b>2,7%</b>	<b>+29.000</b>
<b>MRA</b>	<b>64.000</b>	<b>5,5%</b>	<b>2,8%</b>	<b>+32.500</b>

## 5.5 Regionale bouwopgave en woningbouwproductie

De som van de woningbehoefte en het aantal woningen dat nodig is om het woningtekort in te lopen geeft de indicatieve netto woningbouwopgave per regio tot 2030 (zie figuur 5.13). Deze cijfers zijn grotendeels vergelijkbaar met Masterplan Wonen. Eventuele verschillen worden vooral veroorzaakt doordat de ontwikkelingen in de eerste drie kwartalen van 2021 zijn meegenomen, aanpassingen in de plancapaciteit en doordat gebruikt is gemaakt van de 2021-versie van het prognosemodel.

De netto woningbouwopgave vormt nog niet het aantal woningen waarover regio's afspraken maken. Daar komt nog een inschatting bij van het aantal woningen dat in de komende jaren wordt gesloopt. Dit geeft de bruto bouwopgave (woningbouwproductie - sloop). Het bepalen van de sloopopgave is onderdeel van een analyse van de plancapaciteit, hoeveel woningen zitten in harde plannen, hoeveel zijn nog zacht, wat is de realisatiekans?

Hierbij hoort ook een ruimtelijke analyse, welke woningen liggen bij OV-knooppunten en wat is het aandeel uitleglocaties? De beschikbare plancapaciteit kan daarna worden afgezet tegen een kwalitatieve analyse van de vraag, voor wie wordt gebouwd en is dit toekomstbestendig? Wat is het gewenste aandeel huur/koop en wat is de vraag naar grondgebonden woningen en appartementen? Komt de vraag door natuurlijke groei, buitenlandse migratie of door binnenlandse migratie die samengaat met hoge prijzen en krapte op de woningmarkt? Dit alles is onderdeel van de regionale afspraken.

De gemeentelijke uitkomsten in tabel 5.5 geven een indicatie van de verdeling van de vraag binnen de regio o.b.v. de prognose. Na een analyse van de vraag in relatie tot de beschikbare locaties en bouw mogelijkheden, kan de gemeentelijke verdeling anders uitvallen. Om de gewenste woningen daadwerkelijk te realiseren, kan het verstandig zijn om meer woningen in de afspraken op te nemen. Een deel kan immers uitvallen of vertraging oplopen. Daarnaast is het zaak rekening te houden met de kans op een prijscorrectie op de woningmarkt, al dan niet in combinatie met economische neergang. Een overschot aan plannen heeft ook nadelen. Het vergroot de kans dat de energie versnipperd raakt of gericht is op het toevoegen van nieuwe plannen, terwijl in de bestaande planvoorraad al ruimte genoeg is.

Zoals beschreven zijn voorlopig niet alle woningbouwplannen nodig en komen daardoor niet alle regionale ambities terug in de woningbehoefte. Daarvoor is het planaanbod te groot in verhouding tot de verwachte nationale huishoudensgroei. De omvang van de provinciale bouwopgave is gebaseerd op de landelijke groei uit de CBS-prognose. Daarbij komt de nationale groei tot 2050 uit rond de 1,1 miljoen huishoudens. Als alle plancapaciteit gerealiseerd wordt, komt circa 40% van de nationale huishoudensgroei in Noord-Holland terecht. Een dergelijk groot aandeel is niet realistisch, in de laatste twintig jaar lag het aandeel van Noord-Holland in de nationale huishoudensgroei rond de 15-20%. Het aandeel neemt in de toekomst waarschijnlijk wel toe. Bij de huidige verwachting is de verwachte groei daarmee kleiner dan het totale planaanbod. Mocht de bevolking harder groeien dan het CBS verwacht, kan de vraag hoger uitvallen, maar dit werkt ook de andere kant op.

Het provinciale beleid biedt ruimte voor regionale ambities en stelt geen grenzen aan woningbouw bij OV-Knooppunten. Meer bouwen dan de opgave tot 2030 is voorlopig vaak geen probleem, zeker als het gaat om binnenstedelijke herstructurering en transformatie van functies met een dalende ruimtevraag. Het actuele woningtekort is hoog en ook na 2030 blijft op veel plekken de vraag nog groeien.



**Figuur 5.13: Indicatieve netto bouwopgave tot 2030 per regio**

	Groei woningbehoefte 2021-2029	Inlopen woningtekort	Indicatieve netto bouwopgave 2021-2029
Kop van Noord-Holland	+3.800	+500	+4.300
Westfriesland	+7.100	+1.000	+8.100
Regio Alkmaar	+12.500	+1.000	+13.500
IJmond/Z-Kennemerland	+13.100	+1.500	+14.600
Zaanstreek/Waterland	+13.500	+1.500	+15.000
Amstelland-Meerlanden	+19.200	+4.000	+23.200
Amsterdam	+56.600	+18.500	+75.100
Gooi en Vechtstreek	+7.800	+1.000	+8.800
Almere/Lelystad	+23.100	+6.000	+29.100
<b>Noord-Holland Noord</b>	<b>+23.400</b>	<b>+2.500</b>	<b>+25.900</b>
<b>Noord-Holland Zuid</b>	<b>+110.200</b>	<b>+26.500</b>	<b>+136.700</b>
<b>Noord-Holland</b>	<b>+133.600</b>	<b>+29.000</b>	<b>+162.600</b>
<b>MRA</b>	<b>+133.600</b>	<b>+32.500</b>	<b>+166.100</b>

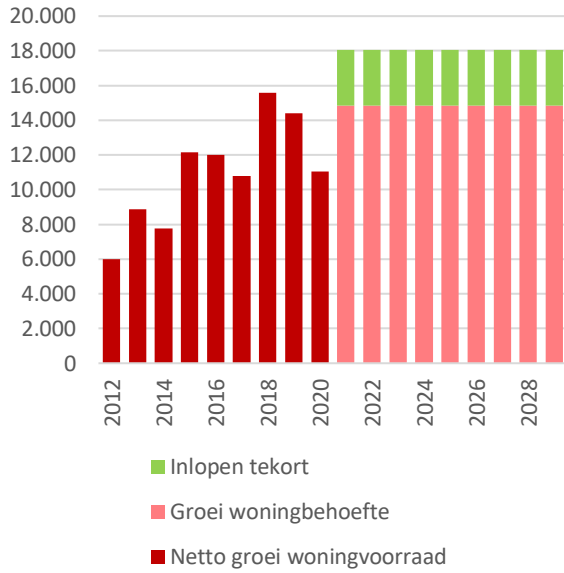
### Haalbaarheid van de opgave

In de afgelopen negen jaar groeide de woningvoorraad in Noord-Holland met ongeveer 100 duizend woningen. Van 2012 tot 2014 lag de groei onder de 8 duizend woningen. De jaren 2018 en 2019 hadden de hoogste groei (rond de 15 duizend). Om de indicatieve netto bouwopgave tot 2030 te halen (160 duizend woningen) moeten ieder jaar netto 18 duizend woningen worden toegevoegd. Voor alleen de groei van woningbehoefte is dit rond de 14 duizend (zie figuur 5.14). Een discussie over nog een hogere bouwambitie is dan ook vooral hypothetisch.

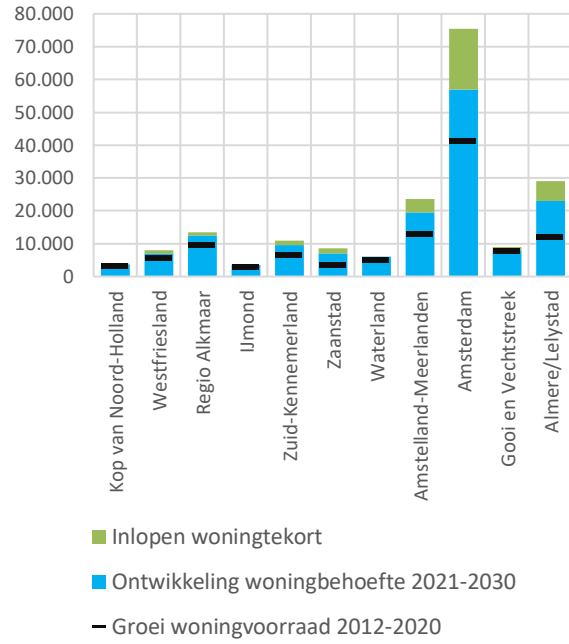
Ook op regionaal niveau is duidelijk te zien dat een verhoging van de productie noodzakelijk is (figuur 5.15). In alle regio's is de woningvoorraad in de afgelopen negen jaar minder hard gegroeid dan de netto woningbouwopgave voor de komende jaren. Vooral in Almere/Lelystad, Zaanstad, Amsterdam en Amstelland-Meerlanden is het verschil relatief groot.

Mocht het niet lukken om de bouwopgave te realiseren, is de eerste vraag of de woningbehoefte zo hoog uitvalt als verwacht. Mocht die ook lager uitvallen, is dat geen probleem wanneer het aanbod de vraag bijhoudt. Tussen de twee variabelen bestaat enige samenhang. Bij een economische recessie wordt mogelijk minder gebouwd, terwijl waarschijnlijk ook de vraag terugloopt door minder buitenlandse migratie. Als de woningbouw achterblijft bij de groei van de woningbehoefte, loopt het woningtekort op en zullen waarschijnlijk meer mensen Noord-Holland verlaten voor provincies met een ruimere woningmarkt.

**Figuur 5.14: Noord-Holland: Netto bouwopgave 2021-2029**



**Figuur 5.15: Per regio: Netto bouwopgave 2021-2029 en netto groei woningvoorraad 2012-2020**



## Bijlage: Uitkomsten per gemeente/regio

	Bevolking				Huishoudens			
	2021	2030	2040	2050	2021	2030	2040	2050
Kop van Noord-Holland: Den Helder	56.600	56.100	54.100	52.800	27.400	28.000	27.300	26.700
Kop van Noord-Holland: Hollands Kroon	48.600	49.700	50.100	49.800	21.200	22.400	22.600	22.400
Kop van Noord-Holland: Schagen	46.500	48.200	49.000	49.100	20.600	22.400	23.100	23.300
Kop van Noord-Holland: Texel	13.700	14.000	14.100	14.000	6.500	7.000	7.000	7.000
West Friesland: Drechterland	19.800	20.500	20.400	20.500	8.200	9.000	9.200	9.300
West Friesland: Enkhuizen	18.600	18.900	18.900	18.900	8.600	9.100	9.200	9.200
West Friesland: Hoorn	73.600	77.900	79.000	78.700	33.400	36.700	38.100	38.200
West Friesland: Koggenland	22.900	23.400	23.200	23.100	9.400	10.100	10.400	10.500
West Friesland: Medemblik	45.200	46.500	46.900	46.700	19.200	20.700	20.900	21.000
West Friesland: Opmeer	12.000	12.300	12.200	12.300	5.200	5.600	5.600	5.700
West Friesland: Stede Broec	21.800	22.300	22.300	22.400	9.200	9.800	9.800	9.900
Regio Alkmaar: Alkmaar	109.900	116.700	123.400	125.200	52.500	57.600	61.800	62.900
Regio Alkmaar: Bergen (NH.)	29.700	29.400	30.000	31.000	13.900	14.200	14.400	14.600
Regio Alkmaar: Castricum	36.100	36.500	36.500	37.100	15.800	16.500	16.700	16.900
Regio Alkmaar: Heerhugowaard	58.400	65.200	68.800	69.400	24.200	28.000	29.600	29.900
Regio Alkmaar: Heiloo	24.200	26.100	27.000	27.000	10.900	12.200	12.600	12.600
Regio Alkmaar: Langedijk	28.300	29.400	29.500	29.400	11.900	12.900	13.100	13.200
Regio Alkmaar: Uitgeest	13.600	13.600	13.300	13.200	5.700	6.000	6.200	6.200
IJmond/Z-Kennemerland: Beverwijk	41.900	44.000	46.200	47.200	19.200	20.600	21.700	22.200
IJmond/Z-Kennemerland: Heemskerk	39.200	39.200	39.000	39.100	17.400	18.000	18.000	18.100
IJmond/Z-Kennemerland: Velsen	68.600	70.400	72.300	72.900	31.200	32.600	33.500	33.600
IJmond/Z-Kennemerland: Bloemendaal	23.500	24.500	25.100	25.600	9.800	10.100	10.300	10.300
IJmond/Z-Kennemerland: Haarlem	162.600	174.100	181.500	184.400	78.300	86.100	90.500	92.200
IJmond/Z-Kennemerland: Heemstede	27.500	28.200	29.000	29.400	12.100	12.500	12.700	12.800
IJmond/Z-Kennemerland: Zandvoort	17.200	17.300	17.800	18.200	8.600	8.900	9.000	9.200
Zaanstreek/Waterland: Zaanstad	157.100	167.100	180.500	188.500	70.700	77.100	83.300	86.800
Zaanstreek/Waterland: Beemster	10.100	11.900	12.600	12.800	4.100	4.700	5.000	5.200
Zaanstreek/Waterland: Edam-Volendam	36.300	36.700	36.300	36.200	14.900	15.800	15.900	16.000
Zaanstreek/Waterland: Landsmeer	11.600	11.700	12.100	12.400	5.000	5.100	5.300	5.400
Zaanstreek/Waterland: Oostzaan	9.700	9.600	9.700	9.800	4.000	4.200	4.200	4.300
Zaanstreek/Waterland: Purmerend	81.700	86.900	91.700	93.600	37.000	40.300	42.700	43.900
Zaanstreek/Waterland: Waterland	17.300	18.000	18.800	19.900	7.500	8.100	8.300	8.600
Zaanstreek/Waterland: Wormerland	16.300	17.300	18.000	18.700	7.100	7.700	7.800	8.000
Amstelland-Meerlanden: Aalsmeer	32.000	33.500	34.200	34.600	13.200	14.000	15.000	15.200
Amstelland-Meerlanden: Amstelveen	90.800	101.000	108.000	112.200	43.200	47.900	50.100	51.300
Amstelland-Meerlanden: Diemen	31.300	36.800	38.800	40.700	15.900	18.300	18.800	19.800
Amstelland-Meerlanden: Haarlemmermeer	157.800	173.900	188.200	201.200	66.800	75.800	82.100	88.200
Amstelland-Meerlanden: Ouder-Amstel	14.100	16.600	21.800	26.300	6.400	7.500	9.700	11.500
Amstelland-Meerlanden: Uithoorn	30.200	32.000	32.700	33.200	13.200	14.200	14.500	14.600
Amsterdam: Amsterdam	873.100	968.300	1.055.500	1.121.300	475.300	529.700	574.300	609.400
Gooi en Vechtstreek: Blaricum	12.000	13.500	14.000	14.300	5.100	5.600	5.700	5.800
Gooi en Vechtstreek: Gooise Meren	58.500	61.700	64.000	65.200	26.200	27.600	28.200	28.500
Gooi en Vechtstreek: Hilversum	91.200	97.000	100.500	103.000	42.900	46.100	47.800	49.000
Gooi en Vechtstreek: Huizen	41.100	40.500	40.500	41.300	18.500	18.900	19.000	19.100
Gooi en Vechtstreek: Laren	11.400	11.700	12.000	12.500	4.900	5.200	5.300	5.400
Gooi en Vechtstreek: Weesp	20.500	24.800	27.400	28.200	9.600	11.500	12.600	12.800
Gooi en Vechtstreek: Wijdmeren	24.500	25.700	27.100	27.700	10.700	11.300	11.500	11.600