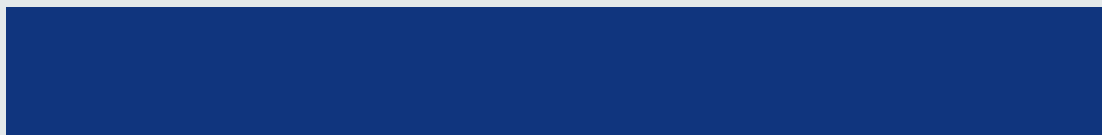




De woningbehoefte in de MRA en Noord-Holland Noord

Provincie Noord-Holland



De woningbehoefte in de MRA en Noord-Holland Noord



Provincie Noord-Holland

Datum 7 maart 2025

Opdrachtgever: Provincie Noord-Holland

Contactpersoon: Stan van den Berg

Nadere inlichtingen: André Buys; andre.buys@rigo.nl;

Tobias Meppelink; tobias.meppelink@rigo.nl;

Hans van der Reijden; hans.van.der.reijden@rigo.nl;

Projectnummer: P49270



RIGO is lid van de Vereniging voor Beleidsonderzoek (VBO) en gecertificeerd volgens ISO 9001:2015

WWW.RIGO.NL | DE RUIJTERKADE 112-C AMSTERDAM | IBAN NL 14 INGB 0002903851 | T 020 522 11 11
INFO@RIGO.NL | POSTBUS 2805 1000 CV AMSTERDAM | BTW NR NL 0092.84.461.B.01 | KVK 33227618

 **Inhoud**

Samenvatting	1
1 Inleiding	6
2 Het woningtekort	8
2.1 Het woningtekort, kwantitatief	8
2.2 Het tekort, kwalitatief	9
2.3 “Outsiders” op de woningmarkt	13
3 Ontwikkeling van de huishoudens	17
3.1 Demografie en woningbouw: kip of ei?	17
3.2 Demografische ontwikkelingen	18
3.3 Inkomensgroepen	22
4 Ontwikkeling van de woningbehoefte	25
4.1 Kwantitatief	25
4.2 Kwalitatief: hoe en wat?	26
4.3 De metropoolregio Amsterdam	31
4.4 Noord-Holland Noord	42
4.5 Grote woningen, kleine huishoudens	46
Bijlagen	48

Samenvatting

Op verzoek van de Provincie Noord-Holland heeft RIGO een raming gemaakt van de ontwikkeling van de woningbehoefte in de Metropoolregio Amsterdam (MRA, inclusief Almere en Lelystad) en in Noord-Holland Noord tot het jaar 2040, met een doorkijk tot het jaar 2050 en een tussenstand in 2031, het einde van de vigerende woondeal. Vertrekpunt is (1 januari van) het jaar 2024.

Onder woningbehoefte verstaan we de benodigde netto verandering in de woningvoorraad teneinde de toekomstige bevolking te kunnen huisvesten en tevens het reeds bestaande woningtekort in te lopen.

Aantallen

De totale opgave is onder te verdelen in twee componenten. Ten eerste de **additionele behoefte**. Deze heeft te maken met de demografische ontwikkeling in de toekomst, waaronder de groei van het aantal huishoudens. Om deze groei te accommoderen moet de woningvoorraad in de MRA volgens de demografische prognose van de Provincie tussen 2024 en 2031 met ruim 97.000 woningen toenemen. In Noord-Holland Noord gaat het om 17.700 woningen.

Tweede component is het **terugdringen van het reeds bestaande tekort**. Dit woningtekort is toegenomen, doordat de bevolking de afgelopen jaren harder is gegroeid dan de woningvoorraad. Om het tekort tot een aanvaardbaar niveau terug te dringen zijn volgens berekeningen van de Provincie Noord-Holland 45.700 extra woningen nodig in de MRA. In Noord-Holland Noord gaat het om nog eens 5.700 woningen.

De additionele behoefte is te beschouwen als een minimumopgave. De woningvoorraad moet minimaal de huishoudensgroei bijhouden, anders loopt het tekort verder op. Meer bouwen dan het minimum dringt het tekort terug. Op het tekort in 2031 te hebben ingelopen tot het gewenste niveau, moet de woningvoorraad in de MRA met in totaal 142.750 toenemen. In Noord-Holland Noord gaat het om 23.400 woningen.

Voor de kwalitatieve invulling van de woningbehoefte zijn aannamen gedaan ten aanzien van de demografie (denk aan de vergrijzing, maar ook jonge aanwas), de koopkracht en trends op de woningmarkt. Hiertoe is gebruik gemaakt van het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA2023) en het Woononderzoek Nederland (WoON2021).

Prijsklassen

Wat het **in te lopen tekort** betreft, dit gaat om mensen die willen starten en om huishoudens die al wel ergens wonen, maar (nog) niet over eigen (zelfstandige) woning beschikken. Dit is een heterogene groep, variërend van jongeren in antikraakwoningen via scheidingsgevallen tot expats die een woning delen. Wat ze gemeen hebben is dat ze op korte termijn een volwaardige woning voor zichzelf nodig hebben.

Afgaande op recente verhuizingen heeft deze groep vooral behoefte aan huurwoningen in het sociale segment (officieel: het lage huursegment, met huurprijs tot € 879, prijspeil 2024). Ongeveer de helft van dit deel van de opgave betreft sociale huur. Daarnaast is er onder deze doelgroep in de MRA behoefte aan (of eigenlijk 'markt voor') huurwoningen boven deze lage huurgrens, ook in het segment boven de € 1.123 (prijspeil 2024). Het niet-sociale huursegment vervult een belangrijke functie voor nieuwkomers en spoedzoekers. Zij kunnen niet terecht in

de sociale huur (of willen daar niet op wachten) en kunnen of willen ook niet kopen. Met een huurprijs van € 26 per vierkante meter (bron: Pararius) is vooral in Amsterdam een groot tekort aan niet-gereguleerde huur. Dit ondanks het feit dat huurders (uiteeraard) liever minder zouden betalen en in sommige gevallen met (te) hoge huurquoten te maken hebben. In Noord-Holland Noord is dit marktsegment veel kleiner.

De **additionele behoefte** heeft betrekking op de toekomst en is daarmee lastiger te schatten dan de opgave met betrekking tot het actuele tekort. Er zijn meerdere toekomst denkbaar. Vanwege de onzekerheid is voor de additionele woningbehoefte gerekend met **drie scenario's**.

- a) *Trendscenario*, waarbij de kwaliteitsnormen uit het verleden onverkort worden doorgetrokken naar de toekomst;
- b) *Kleiner en betaalbaarder*, waarin woningzoekenden inleveren op kwaliteit, mede met oog op de betaalbaarheid;
- c) *Extra doorstroming*, waarin tevens wordt verondersteld dat het aantal ruim wonende senioren in de toekomst lager uitvalt dan in het scenario versobering.

In het eerste scenario (a) wordt verondersteld dat toekomstige huishoudens net zo (kunnen) wonen als soortgelijke huishoudens nu. Impliciet wordt daarmee de bouwpraktijk uit het verleden doorgetrokken naar de toekomst. Dit leidt tot een relatief duur behoefteplaatje, want in het verleden werden er volop ruime en ook grondgebonden woningen gebouwd. Aan die kwaliteit hangt nu een hoger prijskaartje dan in het verleden. In scenario b) wordt ervan uitgegaan dat woningzoekenden bereid zijn in te leveren op kwaliteit in de vorm van vierkante meters. Dit heeft tot gevolg dat toekomstige huishoudens minder ruim zullen wonen als hun ouders. Het zijn daarbij vooral de jongeren - de nieuwe generatie - die moeten inleveren. Senioren kunnen het zich veroorloven te blijven zitten. Scenario c) werkt door in het feit dat er meer grote woningen (veelal eengezinswoningen) vrijkomen uit de voorraad. Die hoeven dan niet te worden toegevoegd. Ten opzichte van scenario b) scheelt dit verder in de behoefte aan duurdere woningen. Kleiner wonen betekent daarbij niet dat de behoefte verschuift naar meer sociale huur. Alternatieven worden gezocht binnen de marktsector.

Overigens houdt deze raming er rekening mee dat er ook in de toekomst huishoudens zijn die niet optimaal (krap, ruim, duur, goedkoop) wonen. Sterker nog, door de vergrijzing neemt het aantal alleenstaanden in grote woningen nog verder toe, ook in het "extra doorstroming" scenario. Inlopen van het tekort zal wel voor zorgen dat meer huishoudens zelf over een woning beschikken, in plaats van noodgedwongen een woning te delen.

Ontwikkeling van de woningbehoefte (netto toe te voegen), naar prijsklasse

MRA	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	< € 390.000	> € 390.000		
<i>in te lopen tekort</i>	50%	12%	20%	11%	7%	100%	45.700
<i>totaal 2024-2031</i>							
a trendscenario	35%	7%	14%	14%	30%	100%	142.750
b kleiner en betaalbaarder	35%	8%	14%	18%	25%	100%	142.750
c extra doortroming	35%	9%	15%	21%	20%	100%	142.750
<i>totaal 2024-2040</i>							
a trendscenario	32%	7%	15%	14%	32%	100%	237.900
b kleiner en betaalbaarder	32%	8%	15%	18%	28%	100%	237.900
c extra doortroming	32%	9%	15%	20%	24%	100%	237.900

Noord-Holland Noord	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	€ 390.000	€ 390.000		
<i>in te lopen tekort</i>	56%	9%	5%	15%	14%	100%	5.700
<i>totaal 2024-2031</i>							
a trendscenario	34%	5%	2%	19%	40%	100%	23.400
b kleiner en betaalbaarder	34%	5%	2%	25%	34%	100%	23.400
c extra doortroming	34%	9%	4%	33%	19%	100%	23.400
<i>totaal 2024-2040</i>							
a trendscenario	31%	4%	3%	17%	44%	100%	33.800
b kleiner en betaalbaarder	31%	5%	3%	25%	37%	100%	33.800
c extra doortroming	31%	7%	4%	31%	26%	100%	33.800

(totaal = in te lopen tekort plus additionele behoefte)

Middensegment

Een wellicht opvallende bevinding is de bescheiden behoefte aan het ‘middensegment’ huur. Daar zijn meerdere verklaringen voor te geven. Ten eerste is het simpelweg een kleine prijsrange. Tussen de € 879 en de € 1.123 (prijspeil 2024) zit maar € 244. De prijsklasse daaronder is veel groter en die daarboven in beginsel onbegrensd. Niet zo vreemd dus dat slechts een klein deel van de totale behoefte aan huurwoningen in het smalle middensegment terecht komt. Tweede verklaring is de aanzienlijke behoefte aan ‘betaalbare’ koopwoningen (tot € 390.000, prijsspeil 2024). De doelgroep voor het middensegment huur heeft eerder behoefte aan betaalbare koopwoningen. Dit is helemaal sterk het geval in Noord-Holland Noord, waar huren helemaal geen traditie is. Maar middensegment huur kan wel een alternatief zijn voor betaalbare koop. Derde verklaring is dat het huidige prijsniveau in de marktsector ook voor de toekomst is aangehouden. Als het echter lukt om het tekort terug te dringen, zal dit ook een drukkend effect hebben op huizenprijzen. Andersom geldt dat te weinig bouwen de prijzen (nog) verder opdrijft.

Woningtypen

Met alle aandacht voor prijsklassen zouden we bijna vergeten dat er ook nog andere vormen van behoeften bestaan. Het woningtype bijvoorbeeld. De additionele behoefte in de MRA bestaat vooral, maar niet uitsluitend, uit appartementen. In Noord-Holland Noord is ook nog volop behoefte aan (nog) meer eengezinswoningen.

De vergrijzing zorgt voor meer kleine huishoudens, maar die hebben meestal geen behoefte aan een andere woning. Steeds meer ruime (eengezins)woningen zullen worden bewoond door “lege-nesters” die daar ooit als gezin hebben gewoond. Tegelijkertijd krijgen nieuwe generaties (aanstaande) gezinnen ook behoefte aan eengezinswoningen of gelijkwaardige alternatieven. Die zouden dus moeten worden toegevoegd, althans als we toekomstige generaties net zo willen laten willen wonen als hun ouders (scenario a). Alternatief is om meer senioren te verleiden om kleiner te gaan wonen, zodat de grotere woningen uit voorraad vrij komen. In het “extra doortroming” scenario wordt verondersteld dat dit lukt. De additionele behoefte verschuift dan in de richting van meer appartementen en ook naar minder dure (koop)woningen. Wat voor appartementen dat moeten zijn is hier niet verder uitgewerkt. Uit WiMRA weten we dat de “downzisers” eventueel wel kleiner willen wonen, maar ook weer niet al te klein.

Ontwikkeling van de woningbehoefte (netto toe te voegen), naar eigendom en woningtype

MRA	huur		koop		totaal	
	app. eengez. *)	app. eengez. *)	app. eengez. *)	app. eengez. *)		
<i>in te lopen tekort</i>	72%	9%	9%	10%	100%	45.700
<i>totaal 2024-2031</i>						
a trendscenario	46%	10%	14%	29%	100%	142.750
b kleiner en betaalbaarder	48%	9%	17%	26%	100%	142.750
c extra doortroming	51%	8%	20%	21%	100%	142.750
<i>totaal 2024-2040</i>						
a trendscenario	42%	13%	16%	30%	100%	237.900
b kleiner en betaalbaarder	43%	11%	19%	27%	100%	237.900
c extra doortroming	45%	11%	21%	23%	100%	237.900
			*) of gelijkwaardige alternatieven			

Noord-Holland Noord	huur		koop		totaal	
	app. eengez. *)	app. eengez. *)	app. eengez. *)	app. eengez. *)		
<i>in te lopen tekort</i>	50%	20%	6%	24%	100%	5.700
<i>totaal 2024-2031</i>						
a trendscenario	29%	12%	14%	44%	100%	23.400
b kleiner en betaalbaarder	30%	11%	19%	39%	100%	23.400
c extra doortroming	38%	9%	32%	21%	100%	23.400
<i>totaal 2024-2040</i>						
a trendscenario	24%	14%	17%	44%	100%	33.800
b kleiner en betaalbaarder	25%	13%	22%	39%	100%	33.800
c extra doortroming	31%	12%	32%	25%	100%	33.800
			*) of gelijkwaardige alternatieven			

(totaal = in te lopen tekort plus additionele behoefte)

Deelregio's

Wanneer wordt ingezoomd op deelregio's, komen enkele opvallende verschillen aan het licht. Verschillen tussen de regio's blijven grotendeels in stand. Amsterdam, dat een deelregio op zich vormt, kent een tweetoppige behoefte. Volgens de demografische prognose groeit in Amsterdam het aantal huishoudens van middelbare leeftijd, waaronder ook huishoudens met kinderen, terwijl het aantal jongeren (tot 35 jaar) afneemt. Deze huishoudens, die de startersfase zijn ontgroeid, hebben behoefte aan kwaliteit en dat komt in Amsterdam met een prijskaartje. Tegelijkertijd blijft een substantieel deel van de Amsterdamse huishoudens vanwege hun inkomen afhankelijk van sociale huur.

De behoefte in Almere-Lelystad komt relatief zwaar in de "betaalbare" segmenten terecht. Hierin weerspiegelt zich het verleden. Voor betaalbare woningen zullen huishoudens (blijven) uitwijken naar Flevoland. In Almere en Lelystad komen door instroom en door eigen aanwas de komende jaren veel jonge (aanstaande) gezinnen op de markt. Deze krijgen net als hun ouders in het verleden volop behoefte aan (relatief betaalbare) eengezinswoningen.

In Noord-Holland Noord valt vooral de geringe behoefte in de Kop van Noord-Holland op. Hierdoor zou de markt zodanig kunnen ontspannen dat er op langere termijn nauwelijks nog duurdere koopwoningen en ook geen sociale huurwoningen hoeven te worden toegevoegd; die komen voldoende vrij uit de voorraad.

Langere termijn

De behoefte op langere termijn verschilt niet heel veel van die tot 2031. De additionele behoefte neemt ook na 2031 verder toe als gevolg van een voortdurende demografische groei.

De vergrijzing tikt door, vooral buiten de steden. Dit drukt de behoefte aan sociale huur, want de toekomstige senioren hebben daar minder behoefte aan dan de huidige. Dit valt op in de Gooi- en Vechtstreek, waar naast een verdere vergrijzing ook nog eens weinig nieuwe jonge huishoudens worden verwacht. Met deze bevolking zal de additionele behoefte aan sociale huur op lange termijn beperkt blijven. Dit neemt niet weg dat er op korte termijn ook in deze deelregio een tekort in dit segment bestaat, dat eerst moet worden weggewerkt en dat in de MRA als geheel ook op langere termijn de behoefte aan sociale huur blijft toenemen.

Na 2040 is de verwachting dat het aantal huishoudens (en daarmee de woningbehoefte) in de MRA blijft toenemen, met name in Amsterdam en in Almere-Lelystad. In Noord-Holland Noord vlakt de groei af. In de Kop van Noord-Holland is zelfs een afname van het aantal huishoudens mogelijk. Tussen 2040 en 2050 neemt de woningbehoefte in de MRA met nog eens 74.000 toe, in Noord-Holland Noord met 4.350. Een kwalitatieve invulling hiervan is vanwege de grote onzekerheden op deze termijn niet zinvol.

Alternatieven

De hier gepresenteerde kwalitatieve raming is niet bedoeld (en ook niet geschikt) als blauwdruk voor de nieuwbouw, maar is vooral nuttig als spiegel. Er zijn tal van (beleidsmatige) redenen om juist iets anders te willen bouwen dan de (beleidsneutrale) scenario's aangeven, zeker op lokaal niveau. Bovendien verandert de voorraad ook door andere oorzaken dan nieuwbouw (prijsontwikkeling, prijsregulering, buy-to-let, uitponding, sloop, transformaties).

Mits op het niveau van de MRA als geheel aan de behoefte wordt voldaan, kan de opgave per deelregio anders worden ingevuld dan hier berekend. Denk aan het aanbieden van meer middenhuur of koop tot € 390.000 in dure gemeenten. Denk ook aan een gelijkmatige verdeling van de regionale opgave in de sociale huur (fair share, solidariteit). Dit is een kwestie van beleid en, vanwege de regionale verwevenheid van de woningmarkt, ook van regie.

Sociale huurwoningen in dure regio's / gemeenten zullen niet leeg komen te staan. Integendeel. Middenhuurwoningen of koopwoningen onder de € 390.000 ook niet. Een andere woningvoorraad zal er mogelijk toe leiden dat migratiestromen zich binnen de regio's anders ontwikkelen, gestuurd door het aanbod en mede afhankelijk van de kwaliteit. Zo zijn Almere en Lelystad ook ooit ontstaan, zonder dat er op die plekken enige behoefte was uitgerekend. En zolang er sprake is van een aanzienlijk tekort aan woningen zullen woningzoekenden zich laten sturen door het aanbod.

1 Inleiding

Op verzoek van de Provincie Noord-Holland heeft RIGO een raming gemaakt van de woningbehoefte in de metropoolregio Amsterdam (MRA, inclusief Almere en Lelystad) en in Noord-Holland Noord. Belangrijke bronnen daarbij zijn het onderzoek Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (WiMRA2023) en de onlangs (december 2024) door de Provincie gepubliceerde demografische prognose.

In deze rapportage worden de uitkomsten van deze raming gepresenteerd. Alvorens dit te doen is het zinvol om kort stil te staan bij het hoe en waarom van een behoefte-raming.

Het begrip woningbehoefte

De woningbehoefte, zoals hier uitgewerkt, is een schatting van de benodigde aanpassing van de woningvoorraad, zodanig dat de bevolking van de toekomst kan worden gehuisvest, rekening houdend met demografische en economische trends en met trends op de woningmarkt.

In de totale aanpassingsopgave worden twee componenten onderscheiden:

- Het (deels) inlopen van het reeds bestaande **woningtekort** en
- De **additionele woningbehoefte**, die het gevolg is van nog te verwachten ontwikkelingen in de toekomst.

Bij de berekening van de behoefte komen aannamen kijken, zoals verwachtingen ten aanzien van de demografische ontwikkeling. Deze aannamen worden elders in de rapportage nog verder besproken.

Bruikbaarheid van de uitkomsten

De behoefte-raming zegt iets over de gewenste veranderingen in de woningvoorraad. In de praktijk liggen er al tal van plannen, ambities en intenties. Voor de periode tot en met 2030 is er de woondeal. De vraag dringt zich op waar een behoefte-raming voor nodig is als beleidsmakers toch al hebben afgesproken wat ze (willen) gaan bouwen.

Ondanks gemaakte afspraken is het nog wel zinvol om beleidsvoornemens te spiegelen aan de uitkomsten van de raming. Al was het maar om bewust af te wijken van de uitkomsten.

Anders dan het beleid is de behoefte-raming een **beleidsneutrale** doorrekening van verwachtingen ten aanzien van de toekomstige bevolking, **trends en constanten** op de markt. Er zijn tal van redenen om bewust af te willen wijken van deze berekende behoefte. Bijvoorbeeld omdat er reeds gemaakte afspraken met bouwpartijen zijn gemaakt, of vanwege het gebrek aan geschikte locaties. Of misschien laat de raming wel een toekomst zien die beleidsmatig ongewenst is en is de ambitie juist om een trendbreuk te bewerkstelligen. Afwijken van de raming betekent niet dat woningen leeg zullen komen te staan.

Vergelijkbaarheid

Zoals gezegd, de behoefte-raming is geschikt en bedoeld als spiegel voor het beleid, niet als onwrikbaar dictaat of als niet te vermijden prognose. Wat betreft de woondeal moet daarbij rekening worden gehouden met het volgende.

- Ten eerste: de woondeal gaat over de “bruto” te bouwen wonen. De behoefte-raming is “netto”. Het geeft aan hoe de voorraad zou moeten veranderen. Dat is niet precies

hetzelfde. Behalve door nieuwbouw verandert de voorraad door sloop, door prijsontwikkeling en door omzettingen van huurwoningen naar koopwoningen (“uitponden”) en omgekeerd. Een aantal jaren geleden werden veel huurwoningen door particuliere opgekocht voor de verhuur, recent worden juist weer veel particuliere huurwoningen verkocht. Hoe dit op termijn verder gaat is niet te voorspellen, zeker niet op deelregionaal niveau.

- Ten tweede: de tijdsperiode is niet gelijk. De woondeal gaat over de periode 2022 tot en met 2031. De behoeftebeoordeling start net als de demografische prognose in het jaar 2024. Er zijn dus al twee (bouw)jaren achter de rug en op het moment van publiceren al drie. In die voorbije jaren is de woningvoorraad alweer veranderd, niet alleen door nieuwbouw trouwens, maar ook door ontwikkelingen in de voorraad. Eigenlijk zou je om de perioden gelijk te trekken de woondeal moeten updaten voor de reeds opgeleverde woningen. Het monitoren van de nieuwbouw en overige omzettingen is echter een onderzoek op zich en valt buiten de scope van de behoeftebeoordeling.

Gezien bovengenoemde complicaties is de behoefte niet alleen in absolute aantallen, maar ook in percentages weergegeven. Hierdoor is toch een vergelijking op hoofdlijnen mogelijk. Daarnaast gaat de behoeftebeoordeling verder dan de woondeal, zowel in de tijd (ook na 2031 is er behoefte) als in kwaliteiten (ook woningtypen).

Opbouw van deze rapportage

De rapportage is verder als volgt opgebouwd. In het eerstvolgende hoofdstuk wordt ingegaan op het actuele woningtekort en de opgave om dit tekort terug te dringen. In het daaropvolgende hoofdstuk wordt stilgestaan bij de demografische prognose. Vervolgens komt de additionele woningbehoefte aan de orde en worden beide componenten gecombineerd en in grote lijnen gespiegeld aan wat we weten over de bouwplannen.

2 Het woningtekort

Woningbehoefte, zoals die hier wordt uitgewerkt, bestaat uit twee onderdelen. Een onderdeel heeft te maken met de verwachte toename van het aantal huishoudens. Er moeten woningen bij om deze groei te accommoderen. Dit noemen we de **additionele woningbehoefte**. Het andere onderdeel heeft te maken dat we om te beginnen al te maken hebben met een **tekort aan woningen**. Om dit tekort terug te dringen, zouden dus eigenlijk meer woningen moeten worden toegevoegd dan het aantal huishoudens toeneemt. Hoe veel en wat voor woningen dat moeten zijn is onderwerp van dit hoofdstuk.

2.1 Het woningtekort, kwantitatief

Het behoeft geen betoog dat de woningmarkt anno 2024 uitermate krap is. Dit uit zich onder meer in lange wachttijden in de sociale huur en hoge prijzen in de marktsector.¹ Degenen die daar het meeste tegenaan lopen zijn de “outsiders” op de woningmarkt, huishoudens die niet over een woning (koop dan wel huur) voor zichzelf beschikken en die dat wel zouden willen. In dit verband wordt ook wel gesproken over het woningtekort. Er zijn meer huishoudens dan er woningen beschikbaar zijn.

Voor alle duidelijkheid: het woningtekort betreft (naast potentiële starters) huishoudens die wel onderdak hebben, maar niet in een reguliere woning, of wel in een woning, maar dan gedeeld met andere huishoudens.

Daarnaast zijn er huishoudens die wel in een (niet-gedeelde) woning wonen, maar daar een (te) hoge prijs voor betalen. Zij tellen niet mee voor het woningtekort – ze hebben immers een woning - maar zijn indirect ook “slachtoffer” van het tekort. De krapte drijft immers de prijzen op in het niet-gereguleerde deel van de woningmarkt. Het terugdringen van het tekort is daarmee ook in het belang van huishoudens die afhankelijk zijn van (of momenteel noodgedwongen uitwijken naar) de vrije markt.

Het zogeheten “statistische woningtekort” voor Nederland als geheel bedraagt momenteel meer dan 400.000. De Provincie Noord-Holland heeft cijfers hiervoor aangeleverd per deelregio (zie tabel 1).² Deze schattingen zijn gebaseerd op landelijk dekkende registraties, waaruit op adres- en persoonsniveau kan worden afgeleid hoe mensen zijn gehuisvest. Meer informatie hierover is te vinden op de website van het Ministerie.³ Over het begrip woningtekort is ook een uitgebreide rapportage gemaakt in opdracht van het Ministerie.⁴

¹ De term “sociale huur” wordt in deze rapportage gebruikt voor woningen met een huurprijs tot 880 euro (prijsspeil 2024), de term “marktsector” voor alle overige woningen.

² Amsterdam vormt een deelregio op zichzelf.

³ <https://www.volkshuisvestingnederland.nl/onderwerpen/berekening-woningbouwopgave>.

⁴ ABF Research (2024), Evaluatie woningtekort.

Verreweg het grootste tekort van alle deelregio's, zowel in absolute als in relatieve zin, bevindt zich in Amsterdam. In de MRA als geheel bedraagt het tekort 6,5% van de woningvoorraad. Ter vergelijking: voor heel Nederland gaat het om 4,9% van de voorraad.

tabel 1 Woningtekort in delen van de MRA en Noord-Holland Noord

	Woningvoorraad 2024	Woningtekort begin 2024	Woningtekort begin 2024 %	Aantal woningen nodig om tekort terug te brengen
Amsterdam	480.800	41.800	8,7%	22.600
Almere-Lelystad	128.000	9.800	7,7%	7.200
Amstelland-Meerlanden	159.600	9.300	5,8%	6.100
Gooi en Vechtstreek	112.400	5.000	4,4%	2.800
Zaanstreek-Waterland	153.700	6.700	4,4%	3.600
ZKL-IJmond	182.500	7.000	3,8%	3.400
MRA	1.217.000	79.600	6,5%	45.700
Kop van Noord-Holland	78.800	3.000	3,8%	1.400
Westfriesland	96.300	4.000	4,2%	2.100
Regio Alkmaar	140.900	5.000	3,5%	2.200
Noord-Holland Noord	316.000	12.000	3,8%	5.700

Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

Welk tekort is aanvaardbaar?

Het woningtekort is niet plotseling ontstaan. Het is het gevolg van het feit dat de woningproductie over een lange periode gezien achterblijft bij de bevolkingsgroei. Het zal dan ook niet plotseling verdwijnen. Sterker nog, het aantal huishoudens blijft nog verder toenemen. Om het tekort terug te dringen zal de voorraad meer moeten toenemen dan het aantal huishoudens. Zo niet, dan loopt het tekort alleen maar op.

Het zal niet nodig zijn om het tekort volledig op nul te krijgen. De rijksoverheid streeft naar een tekort dat 2% bedraagt van de woningvoorraad. Een kleiner tekort dan 2% heeft ook weer nadelen, zoals risico op structurele leegstand in de minder aantrekkelijke delen van de voorraad. Die situatie is in de MRA ver weg. Voor Amsterdam wordt die 2% niet haalbaar geacht, maar streeft de Provincie naar 4%.

Om het tekort op het aanvaardbaar niveau van 2% (4% voor Amsterdam) te krijgen zijn volgens berekening van de Provincie in de MRA 45.700 extra woningen nodig, bovenop de additionele behoefte als gevolg van demografische groei. Anders dan deze additionele behoefte, die nog ter sprake komt in hoofdstuk 4, is het inlopen van het tekort niet aan een tijdsperiode gebonden. Het tekort bestaat reeds, dus eigenlijk hadden die woningen er al moeten staan.

2.2 Het tekort, kwalitatief

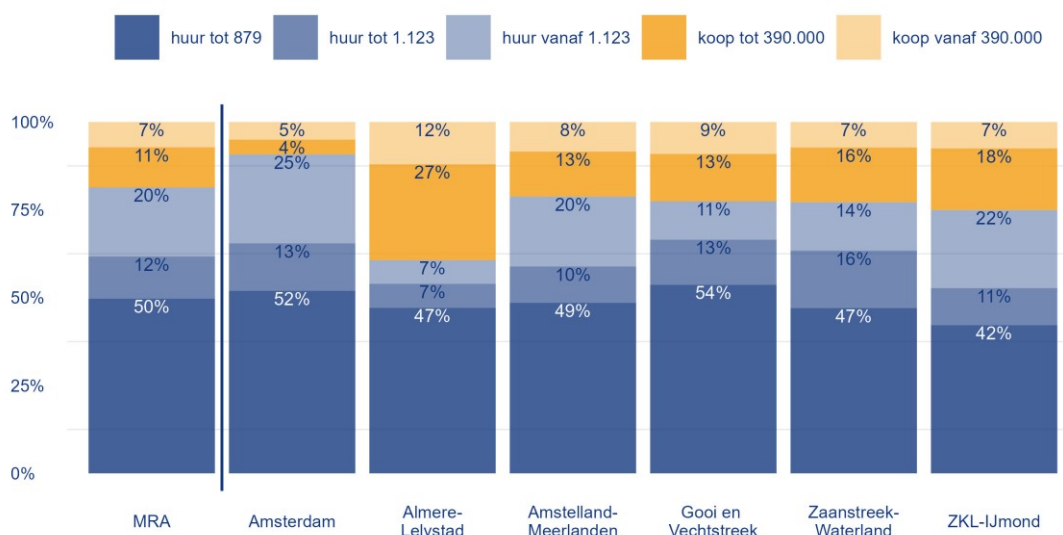
Door starters betrokken woningen

De vraag dringt zich op wat voor woningen nodig zijn om het woningtekort terug te dringen. We mogen aannemen dat de outsiders op de woningmarkt in meerderheid niet al te draagkrachtig

zijn. Over de financiële situatie van deze groep ontbreekt echter harde informatie. Het valt niet uit te sluiten dat er ook (potentiële) huishoudens tussen zitten die zich wel het een en ander kunnen veroorloven, maar simpelweg aanlopen tegen het feit dat er te weinig aanbod is. Denk aan woningdelers met een goede baan, scheidingsgevallen of thuiswonende kinderen die sparen voor een koopwoning. Of denk aan expats die ergens onderhuren of onzelfstandig wonen.

Bij wijze van referentie is in figuur 1 uit WiMRA afgeleid wat voor woningen recent door starters zijn betrokken. Dat zijn huishoudens die voorheen in dezelfde situatie verkeerden als de huidige outsiders, dat wel zeggen ofwel als inwonend kind bij hun ouders ofwel op kamers of woningdeler. We zien dat een substantieel deel inderdaad een woning heeft betrokken in de lagere prijsklassen, maar niet allemaal. In Almere-Lelystad en IJmond bijvoorbeeld zijn toch ook nog betrekkelijk veel starters er in geslaagd om een koopwoning te bemachtigen in het relatief betaalbare segment. Duurdere koopwoningen zijn voor de meeste starters geen optie, maar huurwoningen in het duurdere segment wel.

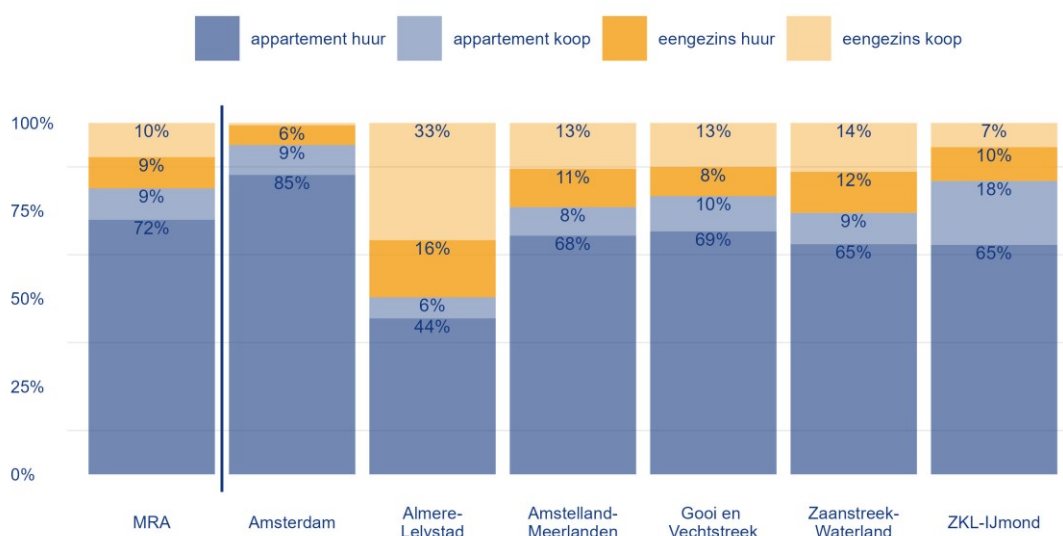
figuur 1 Recent door starters betrokken woningen, naar prijssegment, MRA



bron: WiMRA 2023, bewerking RIGO, prijspeil 2024

Wanneer we kijken naar het type woning dat recent door starters is betrokken (figuur 2) blijkt dat dit vooral appartementen zijn, met de nadruk op huurwoningen. Er zijn maar weinig starters in staat geweest om een eengezinswoning-koopwoning te bemachtigen. In Amsterdam gaat het maar om 1%. Uitzondering op dit punt is de deelregio Almere-Lelystad. Dit hangt uiteraard samen met de woningvoorraad in dit deel van de MRA. Daarnaast kan ook het zoekgedrag verschillen tussen de deelregio's. Denk aan de traditie dat kinderen sparen om direct uit het ouderlijk huis te kunnen kopen, al dan niet geholpen door schenkingen.

figuur 2 Recent door starters in betrokken woningen, naar type en eigendom, MRA



bron: WiMRA 2023, bewerking RIGO

De recent door starters betrokken woningen nemen we in het vervolg mee bij de kwalitatieve invulling van het woningtekort. Dit houdt onder meer in dat de opgave om het woningtekort in de MRA terug te dringen (in totaal 45.700 woningen) voor de circa helft uit huurwoningen in het sociale segment (tot € 879) zal moeten bestaan.

“Behoeftte aan” is ook “markt voor”

Voor Amsterdam bestaat dit deel van de opgave (22.600 woningen) behalve uit sociale huur voor ruim een kwart uit huurwoningen in het hogere segment. Amsterdam is daarmee een uitschieter. Dit heeft te maken met de aanwezigheid van veel “outsiders” die bereid en in staat zijn om dit soort bedragen te betalen om maar in Amsterdam te kunnen wonen. Het feit dat dit soort bedragen worden betaald illustreert de enorme krapte op de woningmarkt en de hoge nood van woningzoekenden. Tevens blijken sommige (voormalige) starters in Amsterdam die huur wel te kunnen opbrengen. Veel particuliere verhuurders stellen immers inkomenseisen.

Het klinkt een beetje vreemd, “behoefte aan dure woningen”. Aan de andere kant is er met name in Amsterdam een grote groep die niet kan of wil wachten op een sociale huurwoning, die snel een woning nodig heeft en die dit soort prijzen accepteert. Expats bijvoorbeeld zijn wel wat gewend. We wijken op dit punt bewust af van de WiMRA-rapportage, waarin, mede op basis van woonwensen, een “overschot” aan duurdere huur wordt geconstateerd.⁵ De prijsontwikkeling in de vrije huursector vertelt een ander verhaal. Met een gemiddelde huurprijs van €26 per vierkante meter in Amsterdam (bron: Pararius)⁶ kun je moeilijk van een overschot spreken. Integendeel. Het vrije huursegment is daarbij het enige segment waar sprake is van ongereguleerde marktwerking. Een hoge prijs wijst in dat geval op schaarste.

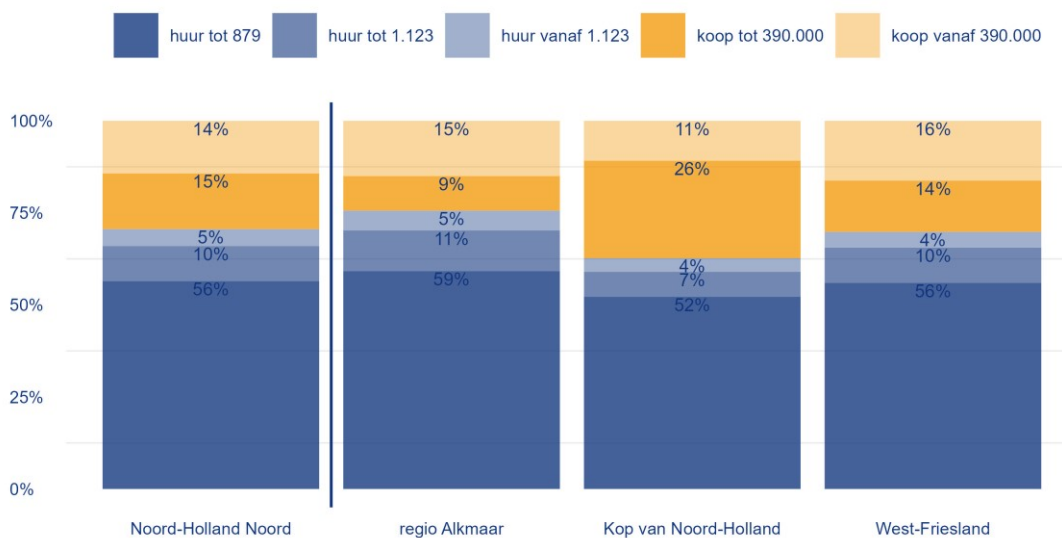
⁵ Wonen in de Metropoolregio Amsterdam (2023), paragraaf 7.5.

⁶ Pararius huurmonitor Q4, 2024.

Wat klopt is dat bewoners in de vrije huursector met hoge woonlasten te maken hebben. Ook zitten er ongetwijfeld uitwassen en woekershuren tussen. De manier om daar iets aan te doen is niet om geen “dure” woningen meer toe te voegen, maar juist om het aanbod in dit segment te vergroten. Juist vanwege de marktwerking mag worden verwacht dat meer aanbod een drukkend effect heeft op de huurprijzen in dit segment. In hoofdstuk 4 komen we hier op terug.

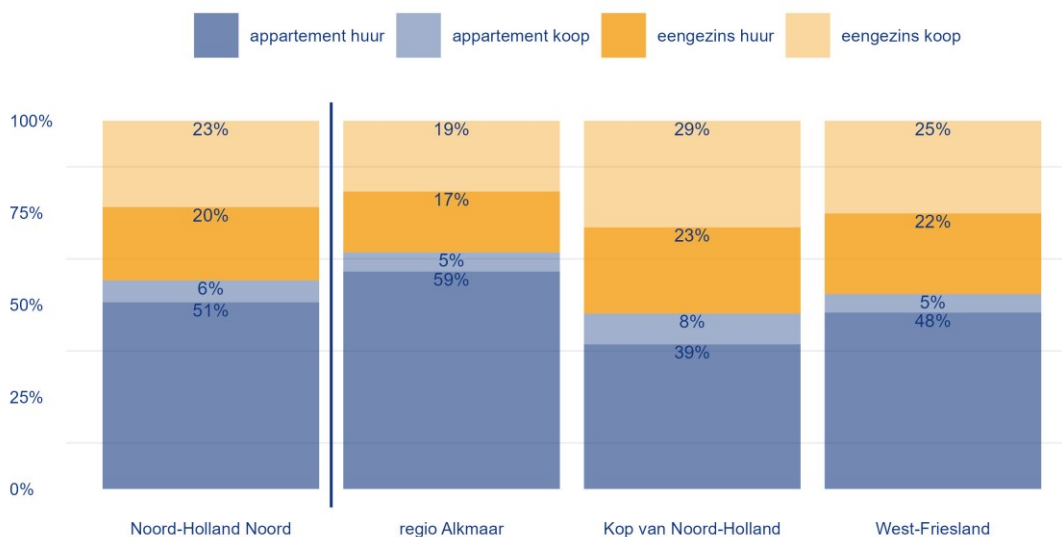
Het “middensegment” tussen € 879 en € 1.123 vervult ook een rol in het terugdringen van het woningtekort. Dit is echter slechts een betrekkelijk kleine prijsrange in vergelijking met de vrije sector, die in principe onbegrensd is.

figuur 3 Recent door starters betrokken woningen, naar prijssegment, Noord-Holland Noord



bron: WoON2021, CBS, bewerking RIGO, prijspeil 2024

figuur 4 Recent door starters betrokken woningen, naar type en eigendom, Noord-Holland Noord



bron: WoON2021, CBS, bewerking RIGO, prijspeil 2024

Ook in Noord-Holland Noord betrokken starters recent voor de helft woningen in het sociale segment. Daarnaast worden ook koopwoningen betrokken, vooral in de Kop van Noord-Holland. Anders dan in de MRA slagen veel starters er in Noord-Holland Noord er in om eengezinswoningen te bemachtigen. Hierin weerspiegelt zich de woningvoorraad. Ruim de helft van de starters betrok een appartement en dat is voor dit deel van de provincie al veel. De markt voor duurdere huur is in Noord-Holland Noord relatief klein.

2.3 “Outsiders” op de woningmarkt

De analyse in deze paragraaf staat enigszins los van de rest van de rapportage. Deze hier gepresenteerde cijfers spelen geen rol in de behoefte-raming. Ze geven wel inzicht in de geografische spreiding van de “outsiders” op de woningmarkt.

De omvang van het woningtekort op het schaalniveau van gemeenten is niet bekend, althans niet volgens de precieze rijksdefinitie. Het is wel mogelijk om in de geest van het begrip woningtekort een indruk te verkrijgen van de situatie per gemeente. Daartoe kijken we aan de hand van CBS-registraties naar twee indicaties: het verschil tussen het aantal huishoudens en het aantal bewoonde woningen en het aantal thuiswonende “oudere jongeren”.

Meer huishoudens dan bewoonde woningen

In vrijwel alle gemeenten zijn er meer (particuliere) huishoudens dan bewoonde woningen. Wat voor huishoudens dit zijn, bijvoorbeeld hoe oud ze zijn en hoe ze dan wel zijn gehuisvest kunnen we uit de statistiek niet zien. Er zijn vele mogelijkheden. Het zijn bijvoorbeeld huishoudens in niet-woningen (zoals woonwagens of woonboten), kamerbewoners (waaronder ook studenten) en huishoudens die inwonen bij anderen of een woning delen. Ook arbeidsmigranten (voor zover geregistreerd) in pensions of groepsaccommodatie vallen er onder. Vanwege de heterogeniteit van de groep weten we niet of het gaat om problematische situaties en of deze huishoudens een woning wensen. We weten wel om hoeveel gevallen het gaat.

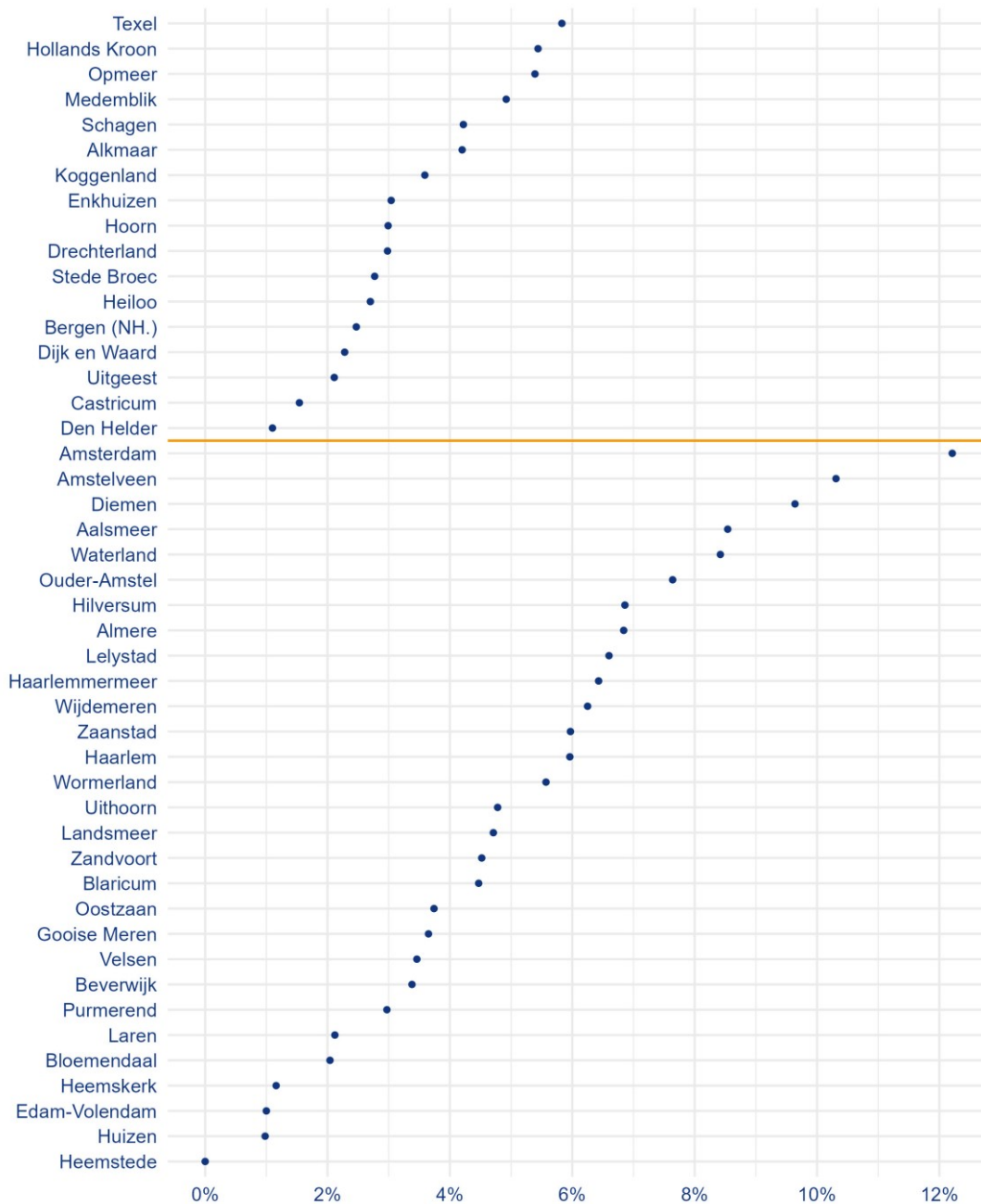
Het aantal bewoonde woningen is overigens kleiner dan de totale woningvoorraad. Er zijn altijd woningen die (tijdelijk) niet bewoond worden, bijvoorbeeld omdat ze gerenoveerd worden, net zijn opgeleverd, te koop staan, op de nominatie staat voor sloop of bij wijze van speculatie. En dan zijn er nog tweede woningen, vakantiewoningen of pied à terres, waar niemand geregistreerd staat. Het CBS registreert of woningen op een gegeven moment bewoond worden. De analyse in deze paragraaf heeft betrekking op de situatie op 1 januari 2024.

In het hele studiegebied (MRA plus Noord-Holland Noord) zijn er in 2024 circa 115.500 meer huishoudens dan bewoonde woningen. Daarvan bevinden zich circa 63.000 in Amsterdam. Dat is ruim 12% van alle Amsterdamse huishoudens (515.000 in 2024). Dat aandeel van 12% is het grootst van alle hier onderzochte gemeenten. Het weerspiegelt de aantrekkingskracht van de stad op tal van groepen die kennelijk bereid zijn om een woning te delen om maar een poosje in de stad te kunnen wonen. Nogmaals, het gaat niet per se om problematische gevallen. Ook studenten op kamers tellen mee. En als hospita-verhuur echt gaat aanslaan, gaan we dit ook terugzien in deze statistieken.

Behalve in Amsterdam treffen we een hoog aandeel onzelfstandig wonende huishoudens aan in Amstelveen en Diemen (figuur 5), hetgeen spoort met de aanwezigheid van studentenhuishuizing in deze gemeenten. Minder goed verklaarbaar is het hoge aandeel in

onder meer Aalsmeer, Hollands Kroon, Koggenland en Opmeer (arbeidsmigranten?) en Texel (recreatiewoningen?). Het verschil tussen Aalsmeer en Uithoorn versterkt het vermoeden dat het hier op zijn minst voor een deel om arbeidsmigranten gaat. Dat zou ook het verschil tussen Beverwijk en Heemskerk kunnen verklaren. Het vereist nader onderzoek om hier achter te komen.

figuur 5 Aandeel huishoudens dat niet over een woning voor zichzelf beschikt (2024)

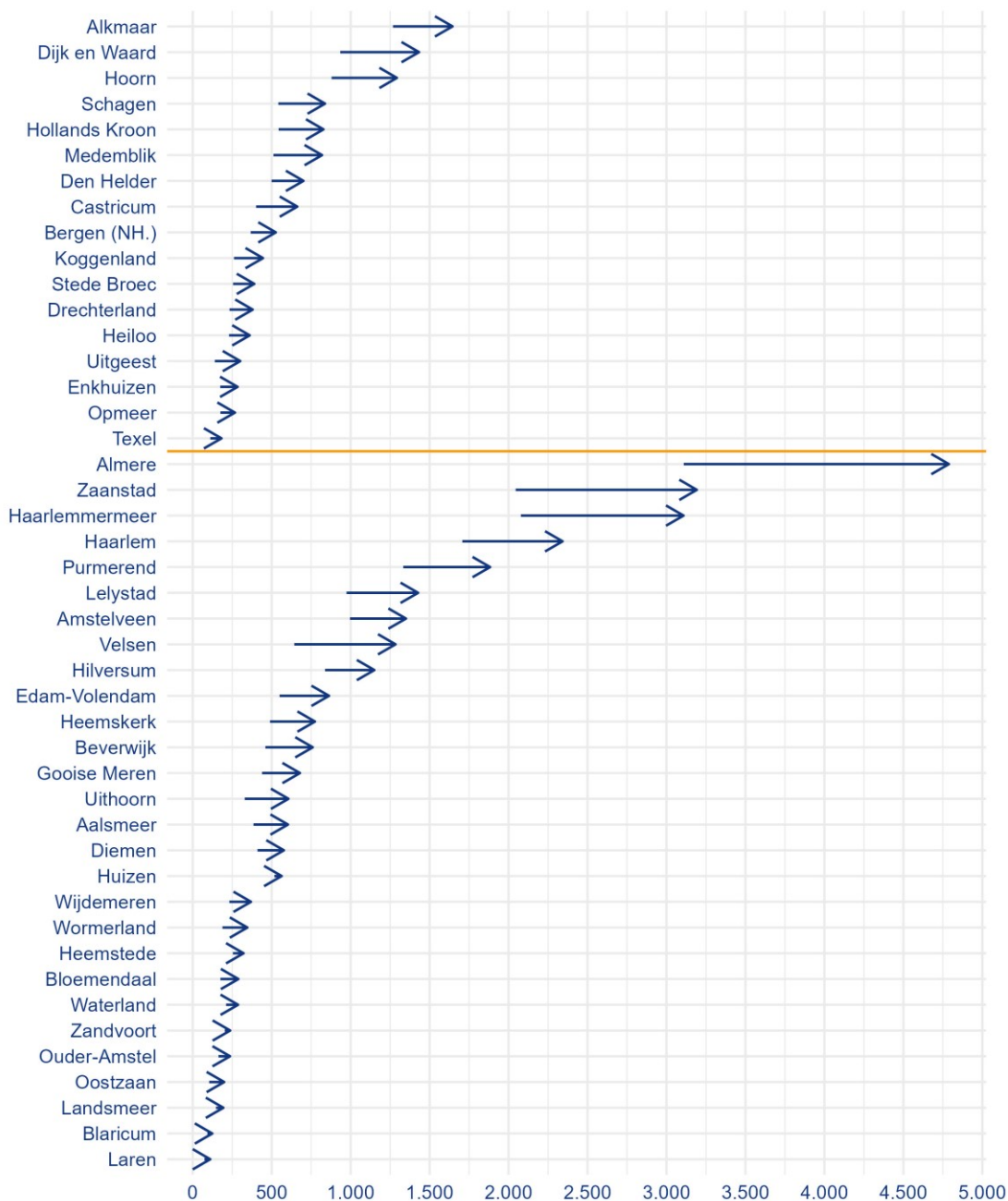


Bron: CBS, bewerking RIGO. Verschil tussen het aantal (particuliere) huishoudens en het aantal bewoonde woningen in relatie tot het totaal aantal (particuliere) huishoudens.

Meer thuiswonende kinderen

Een andere indicatie van het opgelopen woningtekort per gemeente is de toename van het aantal inwonende kinderen. In de studentenleeftijden kan dit nog deels worden toegeschreven aan veranderingen in de studiefinanciering (de “pechgeneratie” woont vaker thuis), maar ook “oudere jongeren” wonen vaker nog (of weer) bij hun ouders dan hun leeftijdsgenoten in het verleden.

figuur 6 Aantal thuiswonende kinderen (als gezinslid) in de leeftijd 25-29 jaar en de ontwikkeling daarvan tussen 2014 (begin van de pijl) en 2024 (eind van de pijl)



Bron: CBS, bewerking RIGO; Niet in de grafiek: Amsterdam, van 13.490 in 2014 naar 15.440 in 2024.

In figuur 6 is het aantal 25-29-jarigen dat nog (of weer) “thuis” woont (als kind deel uitmaakt van een ander huishouden) weergegeven. Het gaat hier niet om kamerbewoners, maar echt om gezinsleden. De afgelopen tien jaar (tussen 2014 en 2024) is dit aantal in het hele studiegebied (MRA en Noord-Holland Noord) met ruim 15.000 personen toegenomen tot in 2024 een aantal van 55.460. Behalve in Amsterdam vinden we veel thuiswonende kinderen in Almere, Zaanstad en Haarlemmermeer. In Almere nam hun aantal met in tien jaar tijd met bijna 1.700 toe. In Almere, maar ook in onder meer Haarlemmermeer en Dijk en Waard, is jarenlang veel gebouwd. De hier opgegroeide kinderen zijn nu toe aan een woning voor zichzelf.

3 Ontwikkeling van de huishoudens

Het vorige hoofdstuk ging over het actuele woningtekort en over de bevolking van nu. De totale woningbehoefte gaat ook over de bevolking van de toekomst. De bevolking groeit en verandert van samenstelling. Dit brengt ook behoefte aan extra en andere woningen met zich mee. De verwachtingen ten aanzien van de bevolking (gerekend in huishoudens) worden in dit hoofdstuk besproken. In het volgende hoofdstuk volgt de vertaalslag naar de woningbehoefte.

3.1 Demografie en woningbouw: kip of ei?

Voor wat betreft de demografie maken we gebruik van de huishoudensprognose van de Provincie Noord-Holland.⁷ Alvorens deze te bespreken, is het zinvol om de relatie tussen demografie en woningbouw te verhelderen.

Demografie is leidend

In de relatie tussen woningbouw en demografie is het schaalniveau belangrijk. Op nationale en ook regionale schaal is de demografische ontwikkeling verantwoordelijk voor de woningbehoefte. De groei van de MRA komt vooral door de (inter)nationale aantrekkingskracht van de regio en de daardoor veroorzaakte internationale en interregionale migratie. Mensen besluiten niet om van Singapore of Veendam naar de MRA te verhuizen omdat er in Hoofddorp een bouwproject wordt opgeleverd. Het is andersom: dit soort bouwprojecten is hard nodig om de al die nieuwkomers in de regio te accommoderen, plus nieuw gevormde huishoudens door mensen die al in de regio wonen.

Als op schaalniveau van de hele MRA onvoldoende wordt gebouwd, zal dit nauwelijks effect hebben op de groei van het aantal huishoudens en dus op de additionele woningbehoefte. De vestigers uit Singapore en Veendam komen toch wel. In dat geval zal wel het woningtekort oplopen. Er zullen dan nog meer huishoudens een woning moeten delen, wachttijden zullen oplopen en prijzen zullen verder stijgen. In het uiterste geval zullen huishoudens (meer dan waar nu al in de prognose rekening mee wordt gehouden) uitwijken naar andere regio's in Nederland, mits daar dan wel voldoende wordt gebouwd.

Schijnnaauwkeurigheid

De toekomstige verdeling van huishoudens *binnen* regio's wordt deels bepaald door waar in de regio wordt gebouwd en waar niet. Gemeenten zijn geen op zichzelf staande woningmarkten. In de prognose is daar wel enigszins rekening mee gehouden, omdat voor een deel al bekend is waar zal (of kan) worden gebouwd (en waar niet). Sprekend voorbeeld daarvan is de voorspelde groei van Ouder-Amstel (De Nieuwe Kern).

Omgekeerd is veel bouwen geen garantie op groei. Je kunt in Den Helder bouwen wat je wil, maar het aantal huishoudens en daarmee de totale woningbehoefte in de Kop van Noord-Holland worden daar niet groter van. Dit zou alleen maar zorgen voor een andere verdeling van huishoudens binnen deze regio en gaat dan ten koste van groei in de buurgemeenten. Het kan ook dat er in Den Helder leegstand ontstaat, afhankelijk van hoe veel er in Schagen en Hollands Kroon wordt gebouwd. Wel mag er enige uitwisseling worden verwacht tussen de MRA en de

⁷ Provincie Noord-Holland, Bevolkingsprognose Noord-Holland 2024-2050

regio's Almar en West-Friesland. In de prognose is dat al wel ingecalculeerd, maar dat kan ook anders uitpakken, afhankelijk van waar daadwerkelijk wordt gebouwd (en waar niet).

De kwantitatieve woningbehoefte per gemeente is weergegeven in de bijlage. Hierbij past de waarschuwing voor schijnnaauwkeurigheid. Die verdeling binnen (deel)regio's kan er ook anders uit komen te zien, mits er op hoger geografisch schaalniveau maar voldoende wordt gebouwd. Woningbouwafhankelijke migratie speelt vooral op de korte afstand. Als in één gemeente de woningproductie om wat voor reden dan ook achterblijft, komt de opgave in de buurgemeenten hoger te liggen. De demografische prognoses voor de betreffende gemeenten zullen dan niet uitkomen, maar op (deel)regionaal niveau kan het dan nog altijd kloppen. Kortom: prognoses (demografie, woningbehoefte) op de schaal van gemeenten zijn met (nog) meer onzekerheid omgeven dan die op de schaal van (deel)regio's.

Selectieve migratie

Een van de belangrijkste (invloedrijkste) componenten in de demografie is de migratie. In de prognose wordt rekening gehouden met internationale migratie (afgeleid uit de landelijke bevolkingsprognose), migratie tussen regio's (die vooral samenhangt met werkgelegenheid en studie) en migratie binnen regio's (die enigszins wordt gestuurd door waar wordt gebouwd). Behalve naar herkomst en bestemming is die migratie selectief naar leeftijd en type huishouden. Daar zitten vaste patronen in. Bijvoorbeeld: veel jongeren trekken naar de stad, veel gezinnen met kinderen maken de omgekeerde stap naar omliggende plaatsen. In de prognose worden deze selectieve patronen doorgetrokken. Gemeenten waar jongeren in het verleden vertrokken, zullen volgens de prognose ook in de toekomst jongeren verliezen. In gemeenten waar gezinnen zich in het verleden vestigden gebeurt dat in de prognose in de toekomst ook. Dit werkt ook door in de inkomens en in de (kwalitatieve) woningbehoefte. Daar waar jongeren wegtrekken, zal ook geen behoefte aan starterswoningen ontstaan.

3.2 Demografische ontwikkelingen

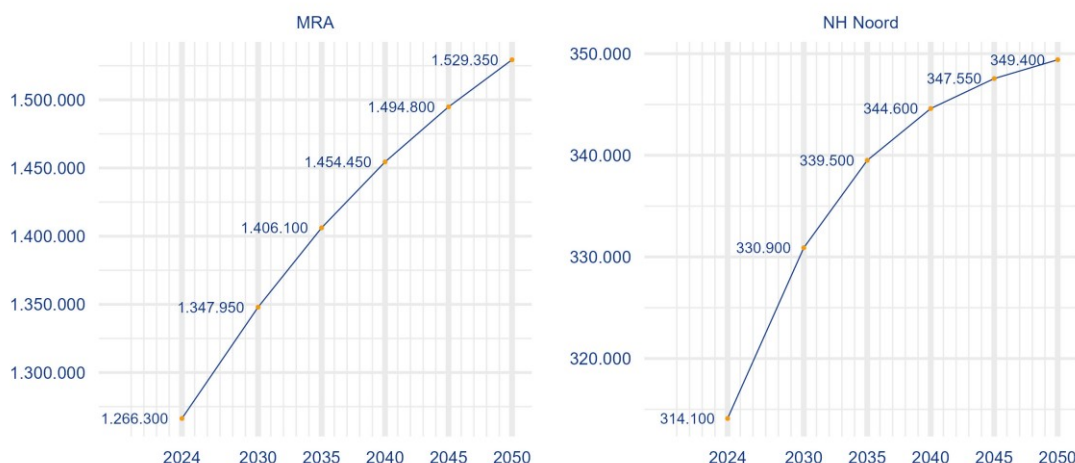
Groei van het aantal huishoudens

De jongste demografische prognose, gemaakt door de Provincie Noord-Holland, voorziet voor de MRA tot in ieder geval het jaar 2050 een gestage groei. Het aantal huishoudens in Noord-Holland Noord groeit tot 2035 ook nog fors, daarna vlakt de groei af (figuur 7).

Nadere beschouwing leert dat in de Kop van Noord-Holland het aantal huishoudens na 2035 nauwelijks meer toeneemt. In een enkel geval (Den Helder) is zelfs krimp niet uitgesloten. In de MRA is hiervan nergens sprake, maar is er wel verschil tussen de deelregio's. Amsterdam, Almere-Lelystad en Amstelland-Meerlanden blijven ook na 2040 groeien, de overige deelregio's ook, maar in een lager tempo. Details zijn te vinden in de bijlage.

Goed om te weten is dat aandachtsgroepen, waaronder statushouders en arbeidsmigranten, niet als zodanig in de prognose worden onderscheiden, maar wel zijn meegeteld als onderdeel van de totale bevolking. Er is rekening gehouden met zowel binnenlandse als buitenlandse migratie.

figuur 7 Ontwikkeling van het aantal huishoudens (2024-2050) in de MRA en in Noord-Holland Noord



bron: Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

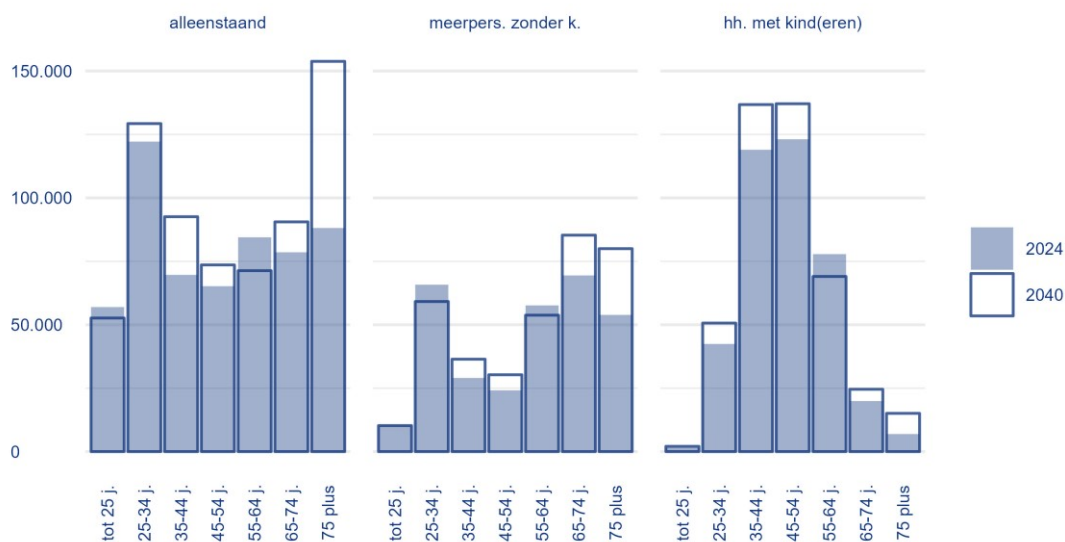
Vergrijzing

Niet alleen neemt het aantal huishoudens toe, ook de samenstelling verandert. De veranderende samenstelling tot het jaar 2040 is in detail weergegeven in bijgaande figuren voor de MRA en voor Noord-Holland Noord. Wat opvalt is de toename van het aantal oudere huishoudens. Dit zijn logischerwijze vooral huishoudens zonder (thuiswonende) kinderen.

In relatie tot de woningbehoefte is het goed te beseffen dat de toekomstige senioren geen nieuwe huishoudens zijn. Het zijn bestaande huishoudens, die in levensfase opschuiven, bijvoorbeeld van een middelbaar gezin met kinderen naar een “leeg nest” of van een ouder stel naar een nog oudere alleenstaande. Uitzonderingen daargelaten hebben deze huishoudens op die leeftijd al een woning, waar ze in veel gevallen in willen en kunnen blijven wonen. We zien dus wel een forse toename van het aantal kleine huishoudens, maar dat betekent nog niet dat de betreffende huishoudens massaal de behoefte krijgen aan andere (kleinere) woningen.

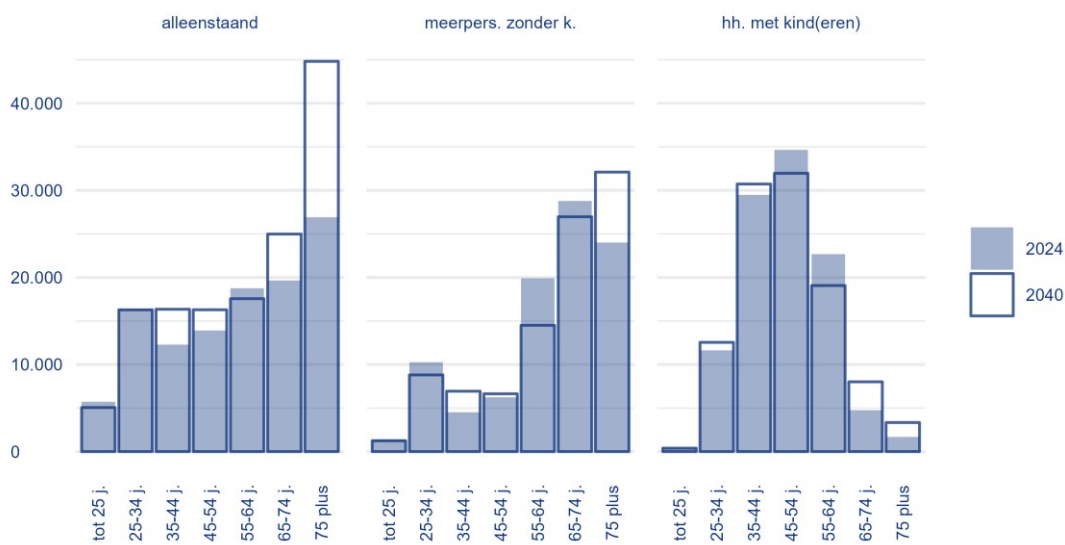
Naast de vergrijzing zien we dat er ook nog aanwas is van jonge huishoudens, waaronder ook jonge gezinnen. In tegenstelling tot de senioren zijn dit wel grotendeels nieuw gevormde huishoudens, die behoefte hebben aan een (andere) woning. De huishoudens van rond de dertig in het jaar 2040 zitten momenteel nog op school.

figuur 8 Ontwikkeling van het aantal huishoudens in de MRA naar type en leeftijd, 2024-2040



bron: Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

figuur 9 Ontwikkeling van het aantal huishoudens in Noord-Holland Noord naar type en leeftijd, 2024-2040



bron: Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

Regionale verschillen

De demografische ontwikkeling verschilt per deelregio. De opbouw naar levensfase is om te beginnen al verschillend, en die verschillen blijven bestaan of nemen nog toe. De grote lijnen zijn weergegeven in figuur 10 en figuur 11.

Gooi en Vechtstreek, Zuid-Kennemerland en IJmond zijn in 2040 het meest vergrijsd. Amsterdam blijft een relatief jonge bevolking houden, maar het aantal jonge huishoudens (tot 35 jaar zonder kinderen) in 2040 is niet groter dan in 2024. Amsterdam telt veel kleine

huishoudens, maar het aantal huishoudens met kinderen neemt wel iets toe. Amsterdam telt ook relatief veel kleine huishoudens in de middenleeftijden (35-65 jaar). Hun aantal neemt nog verder toe. Almere-Lelystad onderscheidt zich door een hoog aandeel en een groeiend aantal huishoudens met kinderen en loopt qua vergrijzing achter bij de rest; dat komt hier ook, maar dan na 2040. Ook in Amstelland-Meerlanden neemt het aantal huishoudens met kinderen toe.

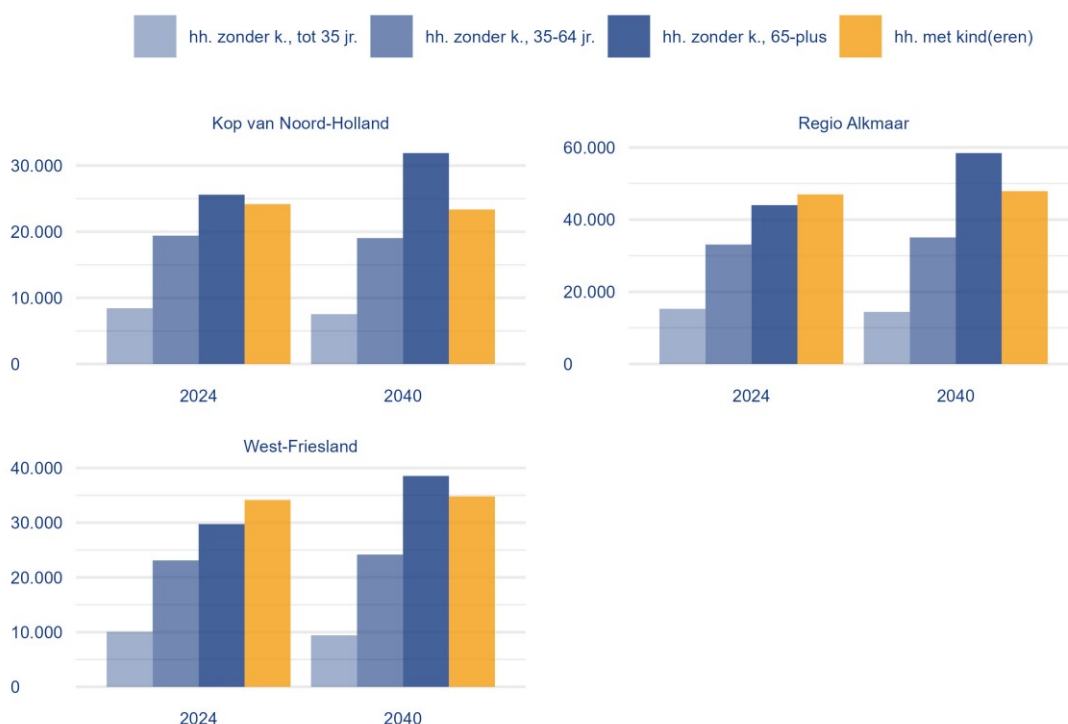
figuur 10 Ontwikkeling van het aantal huishoudens (2024-2040) naar levensfase per deelregio in de MRA



Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

In Noord-Holland Noord is het aandeel 65-plussers zonder (thuiswonende) kinderen nu al aan de hoge kant. Dit geldt voor alle drie de hier onderscheiden deelgebieden. Deze groep zal nog in omvang toenemen. Huishoudens met kinderen komen er per saldo niet meer bij. In de kop van Noord-Holland neemt hun aandeel zelfs per saldo af. Deze categorie ververst zich wel, maar het aantal gezinnen dat doorschuift naar de lege-nestfase is groter dan de aanwas van nieuwe gezinnen met kinderen.

figuur 11 Ontwikkeling van het aantal huishoudens (2024-2040) naar levensfase per deelregio in Noord-Holland Noord



Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

3.3 Inkomensgroepen

Inkomen is geen demografisch kenmerk, maar hangt daar wel mee samen. Jonge alleenstaanden hebben doorgaans een lager inkomen dan huishoudens met kinderen, huishoudens in de pensioenleeftijd hebben doorgaans een lager inkomen dan huishoudens in de werkende leeftijden. Dit gaat niet voor alle individuele gevallen op, maar we hebben het hier over grote groepen. Ook vermogen (en overwaarde) hangt samen met levensfase.

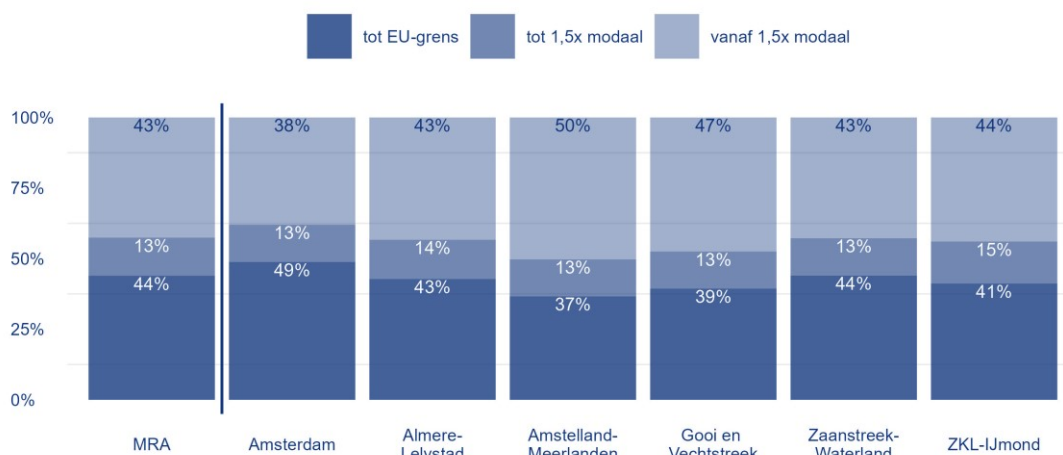
Een belangrijk onderdeel van de prognose is de migratie. Deze is selectief (naar leeftijd en type huishoudens) en blijft dat in de prognose ook zo. Dus indien de trend is dat jongeren vertrekken, om wat voor reden dan ook, dan wordt dit ook voor de toekomst verondersteld. Als de (per saldo) instroom vooral uit huishoudens met kinderen bestaat, zal dat in de toekomst ook zo zijn.

Deze selectieve migratie werkt ook door in de inkomensverdeling. Gevolg is dat bestaande verschillen tussen regio's (en gemeenten) wat betreft huishoudenssamenstelling grotendeels in stand blijven. In "dure" gemeenten (dan wel regio's) met weinig jonge alleenstaanden zullen ook in de toekomst weinig jonge alleenstaanden (met gemiddeld lagere inkomens) wonen. Daar waar het aantal huishoudens met kinderen toeneemt (volgens de prognose), zal dit een positief effect hebben op het aantal huishoudens met hogere inkomen. Ook een toename van huishoudens in de middenleeftijden (zoals in Amsterdam) brengt meer hogere inkomens met zich mee.

In figuur 12 is de inkomensverdeling in de MRA weergegeven, zoals gemeten in het WiMRA 2023. In figuur 13 is een schatting gemaakt van de verdeling in het jaar 2040. Verwacht mag

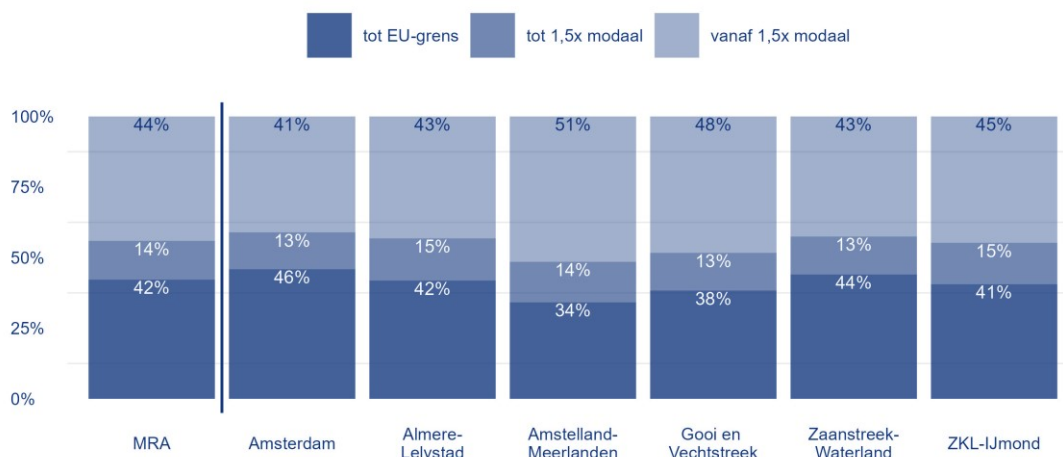
worden dat de balans enigszins opschuift in de richting van de hogere inkomens. Twee ontwikkelingen werken hier tegengesteld. De vergrijzing (en dan vooral de toename van het aantal alleenstaande ouderen) drukt de inkomens. Daar staat dan een algehele toename van de welvaart tegenover. In Noord-Holland Noord, dat te maken krijgt met een bovengemiddelde vergrijzing, heffen deze twee ontwikkelingen elkaar bijna op. Het gevolg is dat de inkomensverdeling in Noord-Holland Noord in 2040 nagenoeg gelijk zal zijn aan die in 2024.

figuur 12 Huishoudens naar inkomensklasse per deelregio in de MRA (2023)



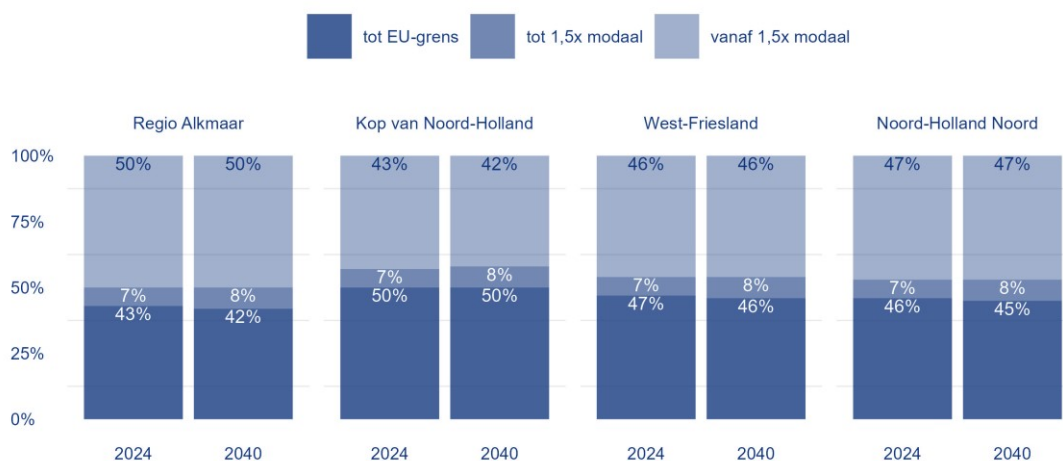
bron: WiMRA2023, Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

figuur 13 Huishoudens naar inkomensklasse per deelregio in de MRA (2040)



bron: WiMRA2023, Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

figuur 14 Huishoudens naar inkomensklasse per deelregio in Noord-Holland Noord



bron: WoON2021, Provincie Noord-Holland, CBS, bewerking RIGO

Overigens is de relatie tussen inkomen en woningbehoefte diffuus. Mensen kunnen in de EU-doelgroep terecht komen (bijvoorbeeld doordat hun partner overlijdt), maar dat betekent niet automatisch dat ze behoefte krijgen aan een goedkopere woning (bijvoorbeeld doordat ze schuldenvrij in een koopwoning wonen). Over vermogens is geen informatie beschikbaar, maar over eigen woningbezit wel. Hier is rekening mee gehouden.

4 Ontwikkeling van de woningbehoefte

In de nu volgende paragrafen wordt de totale woningbehoefte geraamd, eerst kwantitatief en vervolgens kwalitatief (in termen van prijsklassen en woningtypen). Zoals al ter sprake kwam is de totale opgave een optelsom van twee componenten:

Totale behoefte =

- het terugdringen van het reeds bestaande **woningtekort** +
- de **additionele behoefte** als gevolg van verandering in omvang en samenstelling van de bevolking.

4.1 Kwantitatief

Terugdringen van het woningtekort

Het woningtekort is al behandeld in hoofdstuk 1. Ter herinnering: in de MRA als geheel bedraagt die extra opgave nog eens 45.700 woningen, in Noord-Holland Noord 5.700 (zie paragraaf 2.1). Er is om te beginnen dus al een achterstand in te lopen, terwijl de behoefte alleen maar groter wordt. Het is dus een soort dweilen met de kraan open. Die openstaande kraan is de additionele woningbehoefte.

tabel 2 Additionele woningbehoefte, 2024-2050⁸

	voorraad 2024		additionale behoefte		
	totaal	bewoond	2024-2031	2024-2040	2024-2050
Almere-Lelystad	128.000	124.650	17.600	36.550	53.500
Amstelland-Meerlanden	159.600	153.250	16.450	30.950	43.150
Amsterdam	480.850	452.250	35.600	77.250	109.650
Gooi en Vechtstreek	112.400	107.300	5.450	8.200	10.500
Zaanstreek-Waterland	153.700	148.900	11.700	20.750	26.850
ZKL-IJmond	182.500	173.850	10.250	18.550	22.600
Totaal MRA	1.217.050	1.160.250	97.050	192.200	266.200
Kop van Noord-Holland	78.750	75.000	2.800	3.300	3.450
Regio Alkmaar	140.900	135.400	9.350	15.650	18.550
West-Friesland	96.300	93.400	5.550	9.150	10.450
Totaal NH Noord	315.950	303.750	17.700	28.100	32.450

Bron: CBS, Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

Additionele behoefte

Omdat het aantal huishoudens toeneemt, zal ook het aantal woningen moeten toenemen. Die toekomstige huishoudens moeten immers ergens wonen. De groei van de woningbehoefte is door de Provincie Noord-Holland berekend en is per deelregio weergegeven in tabel 2. De woningbehoefte loopt grotendeels gelijk op met het aantal huishoudens, maar niet helemaal,

⁸ Vergeleken is telkens (net als bij de huishoudensprognose) de situatie op 1 januari. Wanneer wordt gesproken over de periode 2024-2031 is dit dus van 1 januari 2024 tot 1 januari 2031. In bouwjaren gerekend zijn dit dus de jaren 2024 tot en met 2030.

omdat sommige huishoudens (ook in de toekomst) onafhankelijk wonen. Het gaat hier om de netto uitbreidingsbehoefte. Aantallen per gemeente zijn vermeld in de bijlage.

Totale behoefte versus woondeal versus plancapaciteit

De additionele woningbehoefte in de MRA in de periode 2024 tot 2031 (zeven jaar) bedraagt 97.000 extra woningen. Dat is nodig om de groei van het aantal huishoudens op te vangen. Daar komt nog bovenop de opgave om het woningtekort terug te dringen. Dit zijn nog eens 45.700 woningen. Bij elkaar is dit een gewenste netto toename van de woningvoorraad in deze periode met bijna 143.000 woningen, gesteld dat het tekort in deze zeven jaar volledig moet worden ingelopen.

MRA (2024-2031):

- 97.050 (additioneel 2024-2030) + 45.700 (terugdringen tekort) = 142.750 (totale netto behoefte).
- Woondeal: 136.400 (bruto woningbouw 2024-2031);
- Plancapaciteit: 175.000 (geplande oplevering 2024-2031)

Gaat dit lukken? In de Woondeal (gepubliceerd op 15 maart 2023) wordt gesproken over een bruto woningproductie in de bouwjaren 2024 tot en met 2030 (zeven jaar) van opgeteld 136.400 woningen. Dat is op het eerste gezicht net niet genoeg om zowel in de additionele behoefte te voorzien als ook nog het tekort terug te dringen tot het gewenste niveau. Dit temeer omdat er ook nog rekening moet worden gehouden met onttrekkingen (sloop). Daar staat tegenover dat de plancapaciteit wel groot genoeg is (175.000 geplande opleveringen in deze periode), maar daarvan geldt weer dat er op die betrekkelijk korte termijn in de praktijk altijd plannen afvallen (meestal doorschuiven in de tijd).

Het is niet per se nodig om het woningtekort in 2031 volledig te hebben teruggedrongen. Wel moet minimaal in de additionele behoefte worden voorzien, anders loopt het tekort verder op.

De totale netto opgave voor Noord-Holland Noord bedraagt 17.700 (additioneel) plus 5.700 (terugdringen tekort) is 23.400 extra woningen in de bouwjaren 2024 tot en met 2030. De totale plancapaciteit in dit deel van de provincie bedraagt 40.600. Dat zou in principe voldoende moeten zijn om de totale opgave (terugdringen tekort en voorzien in additionele behoefte) te realiseren.

4.2 Kwalitatief: hoe en wat?

Tot nu toe is alleen nog maar gesproken over aantallen. De volgende vraag is wat voor woningen nodig zijn in termen van prijsklassen en woningtypen.

De kwalitatieve invulling van de eerste component, de opgave in het kader van het woningtekort, is al besproken in het hoofdstuk over het woningtekort. Voor de kwalitatieve vertaalslag van de additionele behoefte is het noodzakelijk om aannamen te doen. Over deze aannamen gaat deze paragraaf. Wie meteen naar de uitkomsten wil, kan deze uitleg overslaan en meteen doorgaan met paragraaf 4.3.

Constance “woonpatronen”

Belangrijke input voor de toekomstige woningbehoefte is de demografie. Er komen meer huishoudens, we krijgen te maken met vergrijzing, maar ook met nieuwe jonge huishoudens, onder wie ook jonge gezinnen.

Een belangrijke aanname is dat toekomstige huishoudens net zo moeten kunnen wonen als vergelijkbare huishoudens nu. Dus als we nu jonge alleenstaanden overwegend aantreffen in huurappartementen, dan veronderstellen we dat dit met jonge alleenstaanden in de toekomst ook zo zal zijn. Die huidige “woonpatronen”, ofwel wat voor huishoudens wonen in wat voor woningen, is afgeleid uit WiMRA (voor de MRA) dan wel WoON in combinatie met CBS-registratie (voor Noord-Holland Noord). De toekomstige bevolkingssamenstelling (gerekend in huishoudens naar levensfase) is bekend uit de demografische prognose.

Geen ideaalplaatje

Die huidige situatie is niet de ideale wereld. We hebben te maken met een imperfecte woningmarkt en niet iedereen woont naar wens. Dat zal in de toekomst niet anders zijn. Ook in de toekomst hebben we te maken met huishoudens die relatief krap of ruim, duur of goedkoop wonen. We kunnen dit op papier herverdelen, maar dit is een theoretische herverdeling en bovendien normatief. Wat de een te duur vindt, is voor de ander heel schappelijk. In de praktijk moeten we er rekening mee houden dat bijvoorbeeld een steeds groter deel van de voorraad ruime gezinswoningen zal worden bewoond door oudere alleenstaanden. Niet ideaal, wel realistisch. Dit werkt door in de additionele behoefte, want jonge gezinnen zijn er in de toekomst ook nog en moeten ook ergens wonen.

Wel naar een minder krappe markt

De behoefteaming levert geen ideale wereld op. Wel wordt een belangrijk deel van de imperfectie op de markt opgeheven doordat niet alleen wordt gebouwd voor de extra huishoudens, maar doordat ook het woningtekort wordt teruggedrongen. Dit houdt in dat in de toekomst minder huishoudens noodgedwongen een woning moeten delen of gebruik hoeven te maken van allerlei alternatieven zoals antikraak. De opgave in het kader van het terugdringen van het tekort is heel anders van samenstelling dan de additionele behoefte, met bijvoorbeeld een aanzienlijk groter deel huur in het sociale segment.

Als het echt lukt om de woningvoorraad fors te laten toenemen, is het zelfs denkbaar dat prijzen in de marktsector zullen dalen en hoge prijzen tot het verleden gaan behoren. De krapte op de markt zal dan immers afnemen. Het omgekeerde kan echter ook: wordt er onvoldoende gebouwd, dan wordt de markt krappere en worden woningen in het niet-gereguleerde deel van de markt (nog) duurder.

In de raming wordt gerekend met prijspeil 2024, ook voor de toekomst. Bijgevolg constateren we ook een “behoefte aan” (of eigenlijk “markt voor”) relatief dure huurwoningen. Met name in Amsterdam is er een grote groep die bereid en in staat is om deze huurprijzen te betalen.

Generatie-effecten

Niet alle woonpatronen kunnen zo maar worden doorgetrokken. Er zijn verschillen tussen generaties, die doorwerken in de toekomst.

Er is een vrij grote groep die in het optimaal heeft geprofiteerd van de koopgolf in de laatste decennia van de vorige eeuw tot aan de kredietcrisis. In die periode werden volop koopwoningen

gebouwd en konden mensen gemakkelijk – met de kennis van nu misschien wel iets te gemakkelijk – aan een hypotheek komen. Veel kopers uit die tijd zijn thans van middelbare leeftijd. Op grond van cohortanalyse (waarbij mensen in de tijd worden gevolgd) mogen we verwachten dat deze huishoudens als ze ouder worden overwegend in de koopsector actief zullen blijven. Tegelijkertijd zal de oudere generatie, van voor de koopgolf, langzaam maar zeker in omvang slinken. Hierdoor neemt het eigen woningbezit onder senioren toe.

Om een voorbeeld te noemen, in de MRA als geheel is (blijkens het WiMRA) het eigenwoningbezit momenteel het grootst rond de leeftijd van 52, te weten 62%. De overige 38% in die leeftijd huurt. In de tien jaar oudere groep, rond de 62 jaar, is “slechts” 49% eigenaar bewoner. Anders gezegd: de 62-jarige van de over tien jaar is niet die van nu. Omdat er steeds meer koopwoningen bezet worden gehouden door de vergrijzende “jongere ouderen”, heeft dit een opstuwende werking op de behoefte aan koopwoningen.

Voor de generatie die na de kredietcrisis actief werd op de woningmarkt geldt min of meer het omgekeerde. Jongeren tot een jaar of veertig hebben op het gebied van eigen woningbezit een “achterstand” op hun leeftijdsgenoten van vijftien jaar geleden. Of ze die ooit inhalen is nog onzeker. We gaan ervan uit dat dit slechts deels het geval zal zijn, al was het maar vanwege strengere kredietvoorwaarden. Jongeren in de toekomst zullen dan dus langer en vaker (moeten) huren dan jongeren uit het verleden, ook als ze ouder worden. Hierdoor wordt de behoefte aan koopwoningen weer enigszins gedempt. En er ontstaat een steeds grotere kloof tussen de generaties wat betreft eigen woningbezit. Pas op langere termijn (ver na 2040) komt hierin verandering, als koopwoningen in grote aantallen vrijkomen door overlijden van de “koopgeneratie”. Hier valt nog meer over te zeggen, maar dat zou voor hier te ver voeren.

Kleiner wonen?

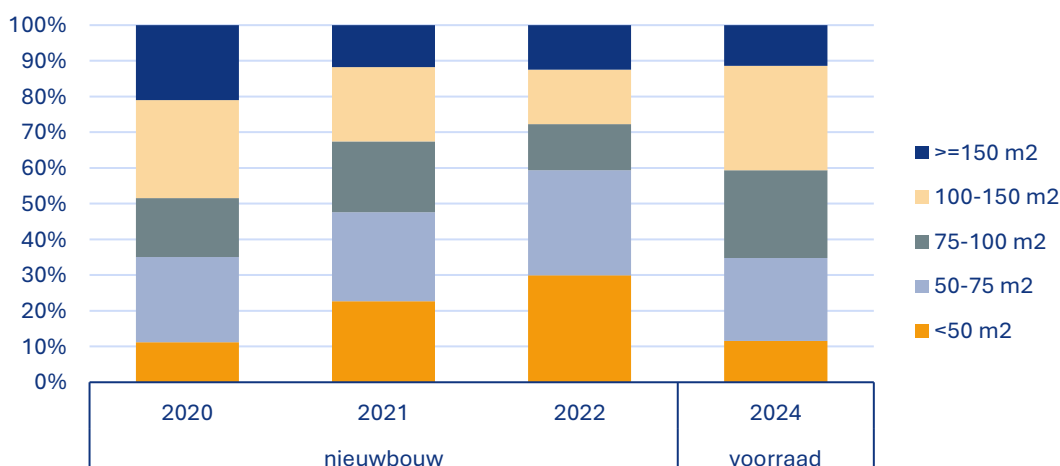
Zoals gezegd gaan we in de raming vanuit dat huishoudens in de toekomst dezelfde keuzen (kunnen) maken als soortgelijke huishoudens in het verleden. De bouwpraktijk is echter wel veranderd. De tijd dat aanbod (nieuw of uit voorraad) zowel ruim als betaalbaar was – dat was ooit het geval – komt voorlopig niet meer terug. De huur- en koopprijzen per vierkante meter zijn daarvoor te hoog. Moeten de kwaliteitsnormen dan niet ook worden aangepast?

Een manier om nieuwbouw betaalbaar te houden is inleveren op vierkante meters of andere kwaliteiten. We zien echter nauwelijks tekenen dat woningzoekenden hiertoe bereid zijn. Uit het WiMRA blijkt dat, mede onder invloed van corona, de vraag naar een extra (werk-) kamer is toegenomen. De vraag naar ruimere woningen is toegenomen. Voorts zijn woonwensen betrekkelijk constant. Het aantal kamers en een tuin zijn de belangrijkste aspecten waar woningzoekenden naar kijken.⁹

Aan de aanbodkant zien we wel een trend naar kleiner bouwen en worden er nog maar mondjesmaat eengezinswoningen toegevoegd, althans in de MRA (zie bijgaande figuren). Als deze trend doorzet zullen toekomstige woningzoekenden wel moeten inleveren op vierkante meters. Het zijn vooral jonge huishoudens (toekomstige generaties) die hiermee te maken krijgen. Senioren, die veelal al ruim wonen, kunnen gewoon blijven zitten in hun huidige woning.

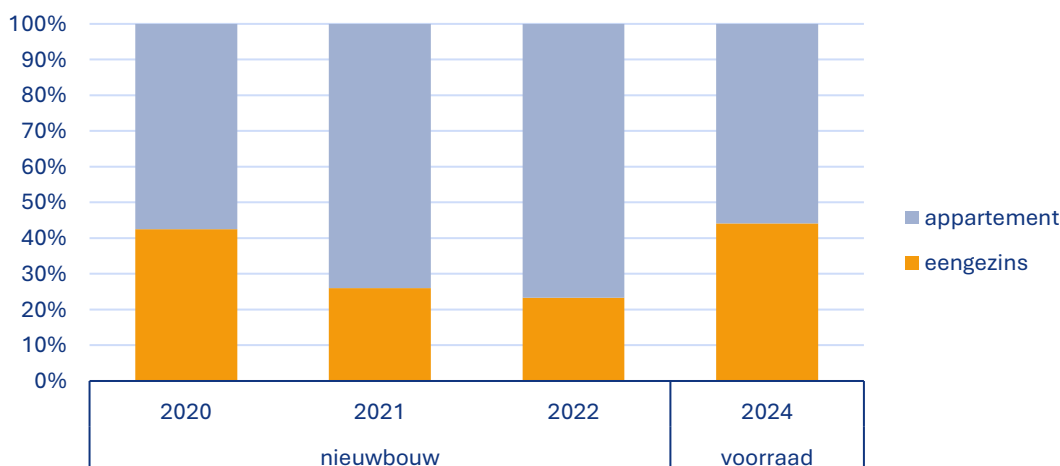
⁹ O&S Amsterdam (2024), Wonen in de Metropoolregio Amsterdam 2024, hoofdstuk 7 (Woonwensen).

figuur 15 Nieuwbouw versus voorraad in de MRA naar oppervlakte



Bron: CBS, nieuwbouwmonitor

figuur 16 Nieuwbouw versus voorraad in de MRA naar woningtype



Bron: CBS, nieuwbouwmonitor

Dilemma is dat er in de voorraad wel al veel ruime woningen aanwezig zijn, waarvan er velen worden bewoond door kleine huishoudens. Een overzicht van de huidige voorraad grote woningen is weergegeven in paragraaf 4.5. Alternatief voor het bijbouwen van grote woningen is het stimuleren van “downsizen” door senioren, zodat grote woningen vrij komen uit de voorraad.

Koopkracht

Tot slot is ook rekening gehouden met toenemende welvaart in de vorm van reële koopkracht. Hoewel de koopkracht van jaar tot jaar fluctueert, is er op lange termijn altijd sprake geweest van groeiende koopkracht. De mediane jaarlijkse koopkrachtstijging volgens het Centraal

Planbureau over de afgelopen periode van 25 jaar bedraagt 0,3% per jaar.¹⁰ Dit wordt ook voor de trendmatige raming aangehouden. Het gaat hier om de zogeheten statische koopkrachtontwikkeling. Daarnaast verandert de koopkracht als gevolg van veranderingen in persoonlijke situaties, zoals pensionering of verlies van partner. De vergrijzing heeft een drukkend effect op de koopkracht.

Een veranderende koopkracht betekent op individueel niveau overigens niet dat huishoudens meteen behoefte krijgen aan een andere woning. Senioren in schuldenvrije koopwoningen bijvoorbeeld kunnen daar ook bij een dalende koopkracht gewoon blijven wonen, ook als ze qua inkomen tot de doelgroep voor de sociale huur gaan behoren. En ook mensen die hun inkomen zien toenemen gaan niet allemaal onmiddellijk duurder wonen. Hier is rekening mee gehouden.

Drie scenario's

Bovenstaande overwegingen geven aanleiding om rekening te houden met meerdere scenario's. De toekomst is te onzeker om blind te varen op één uitkomst; dat zou slechts schijnzekerheid opleveren. Er zijn drie scenario's ten aanzien van de additionele behoefte doorgerekend:

- a) *Trendscenario*, waarbij de kwaliteitsnormen uit het verleden onverkort worden doorgetrokken naar de toekomst;
- b) *Kleiner en betaalbaarder*, waarin woningzoekenden inleveren op kwaliteit, met oog op de betaalbaarheid;
- c) *Extra doorstroming*, waarin tevens wordt verondersteld dat het aantal ruim wonende senioren in de toekomst lager uitvalt dan in het scenario versobering.

In het eerste scenario (a) wordt verondersteld dat toekomstige huishoudens net zo (kunnen) wonen als soortgelijke huishoudens nu. Impliciet wordt in dit scenario de bouwpraktijk uit het verleden doorgetrokken naar de toekomst. Dit leidt tot een relatief duur behoefteplaatje, want in het verleden werden er volop ruime en ook grondgebonden woningen gebouwd. Aan die kwaliteit hangt nu een hoger prijskaartje dan in het verleden. Een nieuwe eengezinswoning of ruim appartement in de MRA komt al snel met een prijskaartje boven de € 390.000. In scenario b) wordt verondersteld dat woningzoekenden, al dan niet gestuurd door het aanbod, bereid zijn om 5% kleiner te gaan wonen dan soortgelijke huishoudens nu wonen. Dit levert een verschuiving op naar minder dure segmenten en naar meer appartementen.

Wat betreft scenario c) is eerst op basis van het voorgaande scenario gekeken naar (toekomstige) huishoudens van 55 jaar of ouder zonder (thuiswonende) kinderen in woningen met een gebruiksoppervlak van honderd vierkante meter of meer. Dit zijn veelal eengezinswoningen, maar het kunnen ook ruime appartementen zijn. Van deze groep is verondersteld dat 10% kan worden verleid om kleiner te gaan wonen, dat wil zeggen in een woning kleiner dan honderd vierkante meter. Hun alternatief kan een appartementen zijn, maar ook een kleine eengezinswoning. Deze aanpassing heeft ook effect op de prijsklassen, want kleinere woningen zijn overwegend goedkoper. Ook zijn het vaker huurwoningen dan koopwoningen. Wel wordt het alternatief voor bewoners van marktsectorwoningen opnieuw in

¹⁰ Centraal Planbureau, Macro Economische Verkenning 2025, bijlage 18

de marktsector gezocht en voor bewoners van sociale huurwoningen opnieuw in de sociale huur.

Opgemerkt moet worden dat er nog veel andere scenario's denkbaar zijn. De hier gekozen drie scenario's moeten niet te absoluut worden opgevat, maar geven wel aan waar de gevoeligheden en onzekerheden liggen.

4.3 De metropoolregio Amsterdam

4.3.1 Uitkomsten

In deze paragraaf worden de uitkomsten voor de MRA gepresenteerd, gevolgd door een duiding in de volgende paragraaf. Voor de volledigheid wordt hier eerst de opgave in het kader van het terugdringen van het woningtekort (een herhaling van paragraaf 2.2) apart gepresenteerd. Dit onderdeel is in alle scenario's gelijk. Vervolgens deze bij de additionele behoefte geteld, die per scenario verschilt. Omwille van de leesbaarheid presenteren we in deze paragraaf alleen de totalen per scenario, dus inclusief inlopen van het tekort. In de bijlage is de additionele behoefte apart weergegeven.

tabel 3 In te lopen tekort in de MRA (gelijk voor alle scenario's), naar prijssegment¹¹

in te lopen tekort	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	< € 390.000	> € 390.000		
Amsterdam	52%	13%	25%	4%	5%	100%	22.600
Almere-Lelystad	47%	7%	7%	27%	12%	100%	7.200
Amstelland-Meerlanden	49%	10%	20%	13%	8%	100%	6.100
Gooi en Vechtstreek	54%	13%	11%	13%	9%	100%	2.800
Zaanstreek-Waterland	47%	16%	14%	16%	7%	100%	3.600
ZKL-IJmond	42%	11%	22%	18%	7%	100%	3.400
totaal MRA	50%	12%	20%	11%	7%	100%	45.700

Bron: Provincie Noord-Holland, WiMRA2023, bewerking RIGO, prijspeil 2024

tabel 4 In te lopen tekort in de MRA (gelijk voor alle scenario's), naar eigendom en woningtype

in te lopen tekort	huur		koop		totaal	
	app. eengez. *)	app. eengez. *)	app. eengez. *)	app. eengez. *)		
Amsterdam	85%	6%	9%	1%	100%	22.600
Almere-Lelystad	44%	16%	6%	33%	100%	7.200
Amstelland-Meerlanden	68%	11%	8%	13%	100%	6.100
Gooi en Vechtstreek	69%	8%	10%	13%	100%	2.800
Zaanstreek-Waterland	65%	12%	9%	14%	100%	3.600
ZKL-IJmond	65%	10%	18%	7%	100%	3.400
totaal MRA	72%	9%	9%	10%	100%	45.700

*) of gelijkwaardige alternatieven

Bron: Provincie Noord-Holland, WiMRA2023, bewerking RIGO

¹¹ Als gevolg van afronding kunnen kleine verschillen voorkomen tussen tabellen.

Voor de periode 2024-2031 is het niet zeker of er voldoende gebouwd zal worden om zowel in de additionele behoefte te voorzien als ook het tekort tot het gewenste niveau terug te dringen. Toch is ook voor deze periode het tekort volledig verrekend. Mocht het totaal kwantitatief onhaalbaar zijn, dan kan de verdeling in kwalitatieve zin nog wel als richtlijn of spiegel aangehouden worden.

tabel 5 Totale woningbehoefte in de MRA, 2024-2040, naar prijssegment (netto toe te voegen)¹²

totaal 2024-2031							
trendscenario	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	< € 390.000	> € 390.000		
Amsterdam	42%	8%	22%	3%	25%	100%	58.200
Almere-Lelystad	33%	8%	4%	35%	19%	100%	24.800
Amstelland-Meerlanden	26%	8%	16%	12%	37%	100%	22.550
Gooi en Vechtstreek	33%	7%	5%	13%	42%	100%	8.250
Zaanstreek-Waterland	28%	6%	4%	26%	35%	100%	15.300
ZKL-IJmond	27%	5%	12%	14%	42%	100%	13.650
totaal MRA	35%	7%	14%	14%	30%	100%	142.750

kleiner en betaalbaarder							
trendscenario	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	< € 390.000	> € 390.000		
Amsterdam	42%	9%	22%	5%	23%	100%	58.200
Almere-Lelystad	33%	8%	4%	40%	15%	100%	24.800
Amstelland-Meerlanden	26%	9%	16%	16%	33%	100%	22.550
Gooi en Vechtstreek	32%	10%	4%	20%	34%	100%	8.250
Zaanstreek-Waterland	28%	6%	4%	34%	27%	100%	15.300
ZKL-IJmond	27%	7%	11%	21%	35%	100%	13.650
totaal MRA	35%	8%	14%	18%	25%	100%	142.750

extra doorstroming							
trendscenario	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	< € 390.000	> € 390.000		
Amsterdam	42%	9%	22%	5%	22%	100%	58.200
Almere-Lelystad	33%	9%	6%	41%	11%	100%	24.800
Amstelland-Meerlanden	26%	12%	18%	19%	25%	100%	22.550
Gooi en Vechtstreek	32%	14%	5%	31%	17%	100%	8.250
Zaanstreek-Waterland	28%	7%	5%	41%	18%	100%	15.300
ZKL-IJmond	27%	8%	12%	29%	24%	100%	13.650
totaal MRA	35%	9%	15%	21%	20%	100%	142.750

¹² De periode 2024-2031 betreft bouwjaren 2024 tot en met 2030, de periode 2024-2040 betreft bouwjaren 2024 tot en met 2039

totaal 2024-2040

trendscenario	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	< € 390.000	> € 390.000		
Amsterdam	39%	8%	23%	3%	27%	100%	99.850
Almere-Lelystad	29%	8%	3%	38%	22%	100%	43.750
Amstelland-Meerlanden	25%	7%	17%	11%	39%	100%	37.050
Gooi en Vechtstreek	21%	4%	11%	14%	50%	100%	11.000
Zaanstreek-Waterland	29%	6%	5%	22%	39%	100%	24.350
ZKL-IJmond	28%	6%	12%	12%	42%	100%	21.950
totaal MRA	32%	7%	15%	14%	32%	100%	237.900

kleiner en betaalbaarder	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	< € 390.000	> € 390.000		
Amsterdam	39%	9%	22%	5%	25%	100%	99.850
Almere-Lelystad	29%	8%	4%	42%	18%	100%	43.750
Amstelland-Meerlanden	25%	8%	16%	14%	36%	100%	37.050
Gooi en Vechtstreek	20%	7%	9%	24%	39%	100%	11.000
Zaanstreek-Waterland	28%	6%	5%	30%	31%	100%	24.350
ZKL-IJmond	28%	7%	11%	19%	35%	100%	21.950
totaal MRA	32%	8%	15%	18%	28%	100%	237.900

extra doorstroming	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	< € 390.000	> € 390.000		
Amsterdam	39%	9%	22%	5%	25%	100%	99.850
Almere-Lelystad	29%	9%	4%	43%	15%	100%	43.750
Amstelland-Meerlanden	25%	10%	17%	16%	31%	100%	37.050
Gooi en Vechtstreek	20%	9%	11%	35%	25%	100%	11.000
Zaanstreek-Waterland	28%	7%	5%	35%	25%	100%	24.350
ZKL-IJmond	28%	7%	12%	24%	29%	100%	21.900
totaal MRA	32%	9%	15%	20%	24%	100%	237.900

Bron: Provincie Noord-Holland, WiMRA2023, bewerking RIGO, prijspeil 2024

tabel 6 Totale woningbehoefte in de MRA, 2024-2040, naar eigendom en woningtype (netto toe te voegen)

totaal 2024-2031						
trendscenario	huur		koop		totaal	
	app.	eengez. *)	app.	eengez. *)		
Amsterdam	66%	6%	18%	10%	100%	58.200
Almere-Lelystad	26%	19%	9%	45%	100%	24.800
Amstelland-Meerlanden	38%	13%	11%	39%	100%	22.550
Gooi en Vechtstreek	33%	12%	8%	47%	100%	8.250
Zaanstreek-Waterland	30%	9%	13%	48%	100%	15.300
ZKL-IJmond	38%	6%	19%	37%	100%	13.650
totaal MRA	46%	10%	14%	29%	100%	142.750
kleiner en betaalbaarder						
	huur		koop		totaal	
	app.	eengez. *)	app.	eengez. *)		
Amsterdam	67%	5%	20%	7%	100%	58.200
Almere-Lelystad	28%	17%	12%	43%	100%	24.800
Amstelland-Meerlanden	41%	11%	14%	35%	100%	22.550
Gooi en Vechtstreek	35%	11%	12%	42%	100%	8.250
Zaanstreek-Waterland	30%	8%	16%	45%	100%	15.300
ZKL-IJmond	40%	5%	25%	30%	100%	13.650
totaal MRA	48%	9%	17%	26%	100%	142.750
extra doorstroming						
	huur		koop		totaal	
	app.	eengez. *)	app.	eengez. *)		
Amsterdam	68%	5%	21%	7%	100%	58.200
Almere-Lelystad	32%	17%	14%	37%	100%	24.800
Amstelland-Meerlanden	47%	9%	17%	27%	100%	22.550
Gooi en Vechtstreek	44%	8%	19%	29%	100%	8.250
Zaanstreek-Waterland	34%	6%	22%	37%	100%	15.300
ZKL-IJmond	44%	3%	34%	20%	100%	13.650
totaal MRA	51%	8%	20%	21%	100%	142.750

*) of gelijkwaardige alternatieven

totaal 2024-2040						
trendskenario	huur		koop		totaal	
	app.	eengez. *)	app.	eengez. *)		
Amsterdam	62%	8%	20%	10%	100%	99.850
Almere-Lelystad	22%	18%	9%	51%	100%	43.750
Amstelland-Meerlanden	30%	20%	11%	39%	100%	37.050
Gooi en Vechtstreek	24%	12%	13%	51%	100%	11.000
Zaanstreek-Waterland	26%	14%	12%	49%	100%	24.350
ZKL-IJmond	34%	12%	21%	33%	100%	21.950
totaal MRA	42%	13%	16%	30%	100%	237.900
kleiner en betaalbaar						
trendskenario	huur		koop		totaal	
	app.	eengez. *)	app.	eengez. *)		
Amsterdam	62%	7%	23%	7%	100%	99.850
Almere-Lelystad	23%	17%	12%	48%	100%	43.750
Amstelland-Meerlanden	33%	17%	14%	36%	100%	37.050
Gooi en Vechtstreek	26%	10%	19%	45%	100%	11.000
Zaanstreek-Waterland	27%	13%	15%	45%	100%	24.350
ZKL-IJmond	36%	10%	28%	27%	100%	21.900
totaal MRA	43%	11%	19%	27%	100%	237.900
extra doorstroming						
trendskenario	huur		koop		totaal	
	app.	eengez. *)	app.	eengez. *)		
Amsterdam	63%	7%	23%	7%	100%	99.850
Almere-Lelystad	25%	16%	14%	45%	100%	43.750
Amstelland-Meerlanden	37%	16%	17%	30%	100%	37.050
Gooi en Vechtstreek	32%	9%	25%	35%	100%	11.000
Zaanstreek-Waterland	29%	11%	20%	40%	100%	24.350
ZKL-IJmond	38%	8%	34%	19%	100%	21.900
totaal MRA	45%	11%	21%	23%	100%	237.900

*) of gelijkwaardige alternatieven

Bron: Provincie Noord-Holland, WiMRA2023, bewerking RIGO

4.3.2 Duiding

Meer van hetzelfde?

Hoe moeten we de cijfers uit voorgaande tabellen lezen? Voor de MRA als geheel is het beeld gedifferentieerd. Er is behoefte aan meer woningen in alle hier onderscheiden categorieën. De verdeling binnen de MRA laat wel enkele opmerkelijke verschillen zien.

In grote lijnen komen de reeds bestaande verschillen tussen de deelregio's ook terug in de berekende trendmatige behoefte. In regio's waar ook nu al veel relatief betaalbare woningen te vinden zijn, zoals Almere-Lelystad, ontstaat behoefte aan meer betaalbare woningen. In regio's die nu al relatief duur zijn, zoals Gooi en Vechtstreek en Amstelland-Meerlanden, ligt het accent in de additionele behoefte in de duurdere segmenten. Als er volgens dit behoefteplaatje zou worden gebouwd, dan zouden sommige woningzoekenden uit dure regio's voor een "betaalbare" woning moeten uitwijken naar bijvoorbeeld Almere-Lelystad. Zo is dat in verleden ook gegaan en deze trend weerspiegelt zich in de behoefte.

Prijs of kwaliteit?

Amsterdam kent een tweetoppige woningbehoefte, met enerzijds behoefte aan uitbreiding in de sociale prijsklasse (huurprijs tot de voormalige sociale huurgrens), anderzijds veel duurdere huur en koop. Deze marktsegmenten zijn steeds meer gescheiden geraakt. Wie eenmaal een

sociale huurwoning bewoont, stroomt niet zo gemakkelijk meer door naar de marktsector. Amsterdam is ook de enige regio met een substantiële behoefte aan huurwoningen in de vrije sector. Het type huishouden dat dit kan en wil betalen neemt nog toe. De prijsrange is hier aan de bovenkant onbegrensd. Dit maakt dit segment in principe in omvang veel groter dan het “middensegment”.

De behoefte aan koopwoningen in het prijssegment tot € 390.000 euro in Amsterdam is niet heel groot. Dit lijkt vreemd, maar heeft te maken met de kwaliteit. Zoals we zagen krijgt Amsterdam te maken met een toename van één en tweepersoonshuishoudens in de middenleeftijden (35-65 jaar) en van huishouden met kinderen. Deze huishoudens zijn het starterssegment ontgroeid, uitzonderingen daargelaten. De kwaliteit die hoort bij deze huishoudens en waarvoor zij in Amsterdam bereid zijn te betalen is niet te leveren onder de € 390.000, tenzij die woningen onder de marktprijs worden verkocht.

Opvallend is dat er in Amsterdam weinig verschil is tussen de scenario's, vooral niet qua prijsklassen. In andere deelregio's is dat wel het geval. Kennelijk levert 5% kleiner wonen in Amsterdam geen grote verschuiving in prijsklassen op. Ook iets kleinere woningen zijn in Amsterdam nog altijd relatief duur. En het aantal potentiële “downsizers” in Amsterdam is kleiner dan in de rest van de regio. Die senioren in (te) ruime woningen zijn juist buiten de steden sterk vertegenwoordigd.

Er blijkt ook nog behoefte te bestaan aan eengezinswoningen, vooral buiten Amsterdam. Die zijn al helemaal moeilijk te bouwen voor onder de € 390.000. Er is weliswaar een aanzienlijk voorraad eengezinswoningen, maar die bestaande woningen komen zeker tot 2040 onvoldoende vrij om in de behoefte van jonge huishoudens te voorzien. In de koopsector is de vergrijzing nog maar net begonnen. Meer doorstroming van “downsizers” zou helpen, maar dat gaat niet vanzelf.

Alternatieven

De hier becijferde behoefte is geen onwrikbare wetmatigheid. Het is het resultaat van doorgetrokken trends en aannamen. Dit wil niet zeggen dat er geen alternatieven denkbaar zijn.

Het is niet zo dat er in “dure” deelregio's of gemeenten geen belangstelling zou bestaan voor “betaalbare” woningen. Integendeel, indien in Bloemendaal of Laren koopwoningen in de prijsklasse tot € 390.000 zouden worden gebouwd, zouden die niet leeg komen te staan. Andersom is het niet ondenkbaar dat in de “goedkope” deelregio's een grotere markt is voor het duurdere segment dan we nu hebben berekend. Het vraagt om een trendbreuk om in “dure” deelregio's meer betaalbaar te bouwen en in de “goedkope” deelregio's juist duurder. Die trendbreuk, indien wenselijk, komt niet vanzelf uit de behoefteaming, maar zal moeten komen van beleid.

Kanttekening hierbij is dat goedkoper bouwen in “dure” plaatsen ook betekent dat wordt ingeleverd op kwaliteit (vierkante meters), tenzij woningen onder de marktprijs worden aangeboden (zoals in de sociale huur). Aan betaalbare woningen onder marktprijs is vrijwel onbeperkt behoefte. Een andere kanttekening is dat het niet (voldoende) bouwen van dure woningen er toe zal leiden dat deze woningen alleen maar schaarser worden (en dus nog duurder). Er is uiteraard geen behoefte aan dure woningen zonder meer, maar wel aan goede woningen en daar zit een prijskaartje aan.

Veranderende normen

Ten aanzien van de eengezinswoningen is de trendbreuk al ingezet. Een blik op de plancapaciteit leert dat eengezinswoningen nog maar weinig zullen worden gebouwd, zeker in de MRA. Dit terwijl er nog wel behoefte aan ontstaat, met name buiten Amsterdam. Het verleden klinkt nog door in die behoefte, maar er zijn goede argumenten om niet nog (veel) meer eengezinswoningen te willen toevoegen. Misschien hadden we er, met de kennis van nu, nooit zo veel moeten bouwen, want nu is het de norm geworden. In Almere komt de komende jaren een heel nieuwe generatie op de markt, die is opgegroeid met het rijtjeshuis als referentie voor een instapwoning. Het idee “kind = tuin” is diep ingesleten. De tijd van massale nieuwbouw in het groen is echter voorbij.

We constateren hier nog wel een discrepantie tussen de behoefte aan eengezinswoningen (of gelijkwaardige alternatieven) en de bouwprogrammering. Het zal even wennen zijn, maar het is niet onmogelijk om met een gezin te wonen in een appartement. In grote delen van de wereld is het heel gebruikelijk. Het helpt dan wel als die appartementen niet al te krap zijn.

Een mogelijk gevolg van het niet of nauwelijks bouwen van eengezinswoningen (of gelijkwaardige alternatieven) in delen van de MRA kan zijn dat huishoudens met kinderen uitwijken naar regio's waar deze woningen nog wel worden toegevoegd. Dat kan ook (ver) buiten de MRA zijn. In dat geval zal dit ook gevolgen hebben voor de bevolkingssamenstelling.

Beter benutten van de voorraad

Dan is er nog een alternatieve route om meer eengezinswoningen uit voorraad vrij te spelen en dat is inzetten op “downsizers”. Scenario c) speelt hier op in. Bouwen voor doorstromers en er voor zorgen dat die woningen ook bij de doelgroep terechtkomen is een vak apart. Ook hier helpt het als de alternatieven niet al te krap zijn. De doelgroep heeft immers een goed alternatief: blijven zitten. Over het stimuleren van downsizing is nog veel meer te zeggen, maar dat valt buiten het kader van deze verkenning.

Tot slot is er nog de mogelijkheid om meer mensen te huisvesten in de bestaande voorraad. Dit kan door middel van woningsplitsing of verkamering. Ook het stimuleren van hospitaverhuur zorgt voor een intensievere benutting van de bestaande woningvoorraad.

4.3.3 Enkele gemeenten uitgelicht

Op verzoek zijn ook uitkomsten voor een aantal gemeenten opgenomen. Slechts voor een paar gemeenten was dit mogelijk. Dat heeft enerzijds een technische reden. Het WiMRA bevat voor een groot aantal gemeenten niet voldoende bruikbare respondenten om dit betrouwbaar te kunnen doen, waarbij ook nog eens van een derde geen inkomen bekend is en soms ook geen huur- of koopprijs. In meerdere gemeenten ontbreken respondenten met leeftijd van 25 jaar of jonger. Dit is onvoldoende basis voor een betrouwbare raming op dit schaalniveau. Daar komt bij dat ook het woningtekort op het schaalniveau van gemeenten niet bekend is.

Anderzijds is het schaalniveau van gemeenten ook inhoudelijk problematisch. Een gemeente is geen op zichzelf staande woningmarkt. Dit geldt zeker voor gemeenten met een eenzijdig samengestelde bevolking en woningvoorraad. Juist als je die eenzijdigheid wil doorbreken heb je alleen maar last van een raming waar “meer van hetzelfde” uitkomt. En het geldt zeker in de MRA, met de enorme instroom uit binnen- en buitenland. Woningbehoefte is bij uitstek een regionale opgave.

Alleen voor enkele grotere gemeenten binnen de MRA is het onderzoekstechnisch mogelijk een lokale schatting te maken. Deze is gepresenteerd in bijgaande tabellen. De component “in te lopen tekort” is daarbij evenredig verdeeld over de gemeenten binnen de deelregio’s. Het tekort is namelijk niet bekend op het schaalniveau van gemeenten, niet kwantitatief en (dus) ook niet kwalitatief. Impliciet wordt hier aangenomen dat alle gemeente evenredig bijdrage aan het terugdringen van het reeds bestaande tekort in de betreffende deelregio.

tabel 7 Ontwikkeling van de woningbehoefte in een aantal gemeenten, naar prijssegment, trendscenario

in te lopen tekort	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	< € 390.000	> € 390.000		
Haarlem	39%	11%	26%	15%	8%	100%	1.850
Haarlemmermeer	49%	10%	20%	13%	8%	100%	2.550
Zaanstad	47%	16%	14%	16%	7%	100%	1.650
additioneel 2024-2031							
Haarlem	39%	5%	10%	9%	37%	100%	6.150
Haarlemmermeer	13%	4%	7%	20%	57%	100%	8.100
Zaanstad	40%	5%	3%	22%	31%	100%	7.200
additioneel 2024-2031 + in te lopen tekort							
Haarlem	39%	6%	13%	11%	31%	100%	8.000
Haarlemmermeer	22%	5%	10%	18%	45%	100%	10.700
Zaanstad	41%	7%	5%	21%	26%	100%	8.850
additioneel 2024-2040							
Haarlem	29%	5%	14%	10%	41%	100%	11.050
Haarlemmermeer	18%	6%	13%	15%	48%	100%	17.450
Zaanstad	29%	7%	5%	18%	42%	100%	12.900
additioneel 2024-2040 + in te lopen tekort							
Haarlem	31%	6%	15%	11%	37%	100%	12.850
Haarlemmermeer	22%	7%	14%	15%	43%	100%	20.000
Zaanstad	31%	8%	6%	18%	38%	100%	14.550

Bron: Provincie Noord-Holland, WiMRA2023, bewerking RIGO

tabel 8 Ontwikkeling van de woningbehoefte in een aantal gemeenten, naar prijssegment, scenario “kleiner en betaalbaarder”

in te lopen tekort	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	< € 390.000	> € 390.000		
Haarlem	39%	11%	26%	15%	8%	100%	1.850
Haarlemmermeer	49%	10%	20%	13%	8%	100%	2.550
Zaanstad	47%	16%	14%	16%	7%	100%	1.650
additioneel 2024-2031							
Haarlem	25%	4%	11%	21%	40%	100%	6.150
Haarlemmermeer	11%	5%	7%	22%	55%	100%	8.100
Zaanstad	27%	5%	1%	29%	39%	100%	7.200
additioneel 2024-2031 + in te lopen tekort							
Haarlem	28%	5%	14%	20%	32%	100%	8.000
Haarlemmermeer	20%	6%	10%	20%	44%	100%	10.700
Zaanstad	30%	7%	3%	26%	33%	100%	8.850
additioneel 2024-2040							
Haarlem	29%	6%	12%	16%	37%	100%	11.050
Haarlemmermeer	19%	7%	11%	19%	45%	100%	17.450
Zaanstad	27%	6%	5%	27%	34%	100%	12.900
additioneel 2024-2040 + in te lopen tekort							
Haarlem	30%	7%	14%	16%	33%	100%	12.850
Haarlemmermeer	22%	7%	12%	18%	40%	100%	20.000
Zaanstad	30%	7%	6%	25%	31%	100%	14.550

Bron: Provincie Noord-Holland, WiMRA2023, bewerking RIGO

tabel 9 Ontwikkeling van de woningbehoefte in een aantal gemeenten, naar prijssegment, scenario “extra doorstroming”

in te lopen tekort	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	< € 390.000	> € 390.000		
Haarlem	39%	11%	26%	15%	8%	100%	1.850
Haarlemmermeer	49%	10%	20%	13%	8%	100%	2.550
Zaanstad	47%	16%	14%	16%	7%	100%	1.650
additioneel 2024-2031							
Haarlem	25%	4%	12%	26%	33%	100%	6.150
Haarlemmermeer	11%	10%	11%	24%	45%	100%	8.100
Zaanstad	27%	6%	1%	37%	29%	100%	7.200
additioneel 2024-2031 + in te lopen tekort							
Haarlem	28%	6%	15%	24%	27%	100%	8.000
Haarlemmermeer	20%	10%	13%	21%	36%	100%	10.700
Zaanstad	30%	8%	3%	33%	25%	100%	8.850
additioneel 2024-2040							
Haarlem	29%	6%	13%	19%	34%	100%	11.050
Haarlemmermeer	19%	10%	12%	20%	39%	100%	17.450
Zaanstad	27%	6%	5%	32%	28%	100%	12.900
additioneel 2024-2040 + in te lopen tekort							
Haarlem	30%	7%	15%	18%	30%	100%	12.850
Haarlemmermeer	22%	10%	13%	19%	35%	100%	20.000
Zaanstad	30%	8%	6%	31%	26%	100%	14.550

Bron: Provincie Noord-Holland, WiMRA2023, bewerking RIGO

tabel 10 Ontwikkeling van de woningbehoefte in een aantal gemeenten, naar woningtype, trendscenario

in te lopen tekort	huur		koop		totaal	
	app. eengez. *)		app. eengez. *)			
Haarlem	67%	9%	19%	4%	100%	1.850
Haarlemmermeer	68%	11%	8%	13%	100%	2.550
Zaanstad	65%	12%	9%	14%	100%	1.650
additioneel 2024-2031						
Haarlem	34%	19%	18%	28%	100%	6.150
Haarlemmermeer	13%	11%	16%	60%	100%	8.100
Zaanstad	32%	16%	10%	42%	100%	7.200
additioneel 2024-2031 + in te lopen tekort						
Haarlem	42%	17%	18%	23%	100%	8.000
Haarlemmermeer	26%	11%	14%	49%	100%	10.700
Zaanstad	38%	15%	10%	37%	100%	8.850
additioneel 2024-2040						
Haarlem	29%	19%	18%	34%	100%	11.050
Haarlemmermeer	15%	22%	12%	51%	100%	17.450
Zaanstad	24%	16%	8%	52%	100%	12.900
additioneel 2024-2040 + in te lopen tekort						
Haarlem	35%	17%	18%	29%	100%	12.850
Haarlemmermeer	22%	20%	12%	46%	100%	20.000
Zaanstad	29%	15%	8%	47%	100%	14.550

*) of gelijkwaardige alternatieven

Bron: Provincie Noord-Holland, WiMRA2023, bewerking RIGO

tabel 11 Ontwikkeling van de woningbehoefte in een aantal gemeenten, naar woningtype, scenario "kleiner en betaalbaarder"

in te lopen tekort	huur		koop		totaal	
	app. eengez. *)		app. eengez. *)			
Haarlem	67%	9%	19%	4%	100%	1.850
Haarlemmermeer	68%	11%	8%	13%	100%	2.550
Zaanstad	65%	12%	9%	14%	100%	1.650
additioneel 2024-2031						
Haarlem	35%	5%	29%	32%	100%	6.150
Haarlemmermeer	18%	5%	16%	61%	100%	8.100
Zaanstad	24%	9%	19%	48%	100%	7.200
additioneel 2024-2031 + in te lopen tekort						
Haarlem	42%	6%	27%	26%	100%	8.000
Haarlemmermeer	30%	7%	14%	50%	100%	10.700
Zaanstad	32%	9%	17%	41%	100%	8.850
additioneel 2024-2040						
Haarlem	31%	15%	26%	28%	100%	11.050
Haarlemmermeer	17%	20%	15%	48%	100%	17.450
Zaanstad	25%	14%	12%	50%	100%	12.900
additioneel 2024-2040 + in te lopen tekort						
Haarlem	37%	15%	25%	24%	100%	12.850
Haarlemmermeer	23%	19%	14%	44%	100%	20.000
Zaanstad	30%	13%	11%	46%	100%	14.550

*) of gelijkwaardige alternatieven

Bron: Provincie Noord-Holland, WiMRA2023, bewerking RIGO

tabel 12 Ontwikkeling van de woningbehoefte in een aantal gemeenten, naar woningtype, scenario “extra doorstroming”

in te lopen tekort	huur		koop		totaal	
	app. eengez. *)	app. eengez. *)	app. eengez. *)	app. eengez. *)		
Haarlem	67%	9%	19%	4%	100%	1.850
Haarlemmermeer	68%	11%	8%	13%	100%	2.550
Zaanstad	65%	12%	9%	14%	100%	1.650
additioneel 2024-2031						
Haarlem	37%	4%	35%	24%	100%	6.150
Haarlemmermeer	26%	5%	17%	51%	100%	8.100
Zaanstad	28%	5%	25%	42%	100%	7.200
additioneel 2024-2031 + in te lopen tekort						
Haarlem	44%	5%	31%	20%	100%	8.000
Haarlemmermeer	36%	7%	15%	42%	100%	10.700
Zaanstad	35%	6%	22%	37%	100%	8.850
additioneel 2024-2040						
Haarlem	33%	15%	30%	23%	100%	11.050
Haarlemmermeer	22%	20%	16%	42%	100%	17.450
Zaanstad	27%	12%	15%	46%	100%	12.900
additioneel 2024-2040 + in te lopen tekort						
Haarlem	38%	14%	28%	20%	100%	12.850
Haarlemmermeer	28%	18%	15%	39%	100%	20.000
Zaanstad	32%	12%	14%	42%	100%	14.550

*) of gelijkwaardige alternatieven

Bron: Provincie Noord-Holland, WiMRA2023, bewerking RIGO

Ter illustratie gaan we kort in op de uitkomst voor **Haarlem**. Wat hieraan onder meer opvalt is de behoefte aan duurdere koopwoningen, in combinatie met eengezinswoningen (of gelijkwaardige alternatieven). Dit is grotendeels te verklaren door de verwachte aanwas van huishoudens met kinderen in Haarlem. Deze huishoudens plegen te wonen in ruime woningen en die zijn in Haarlem niet goedkoop. De behoefte aan eengezins-koopwoningen past meer bij het meer suburbane Haarlemmermeer dan bij het stedelijke Haarlem. In **Haarlemmermeer** zien we ook de behoefte aan duurdere woningen in combinatie met eengezinswoningen. Voorts constateren we in Haarlem een substantiële markt voor duurdere huur. Haarlem lijkt in dit opzicht enigszins op Amsterdam.

Hiermee is meteen geïllustreerd hoe betrekkelijk de ramingen op dit schaalniveau zijn. Wonen er in 2040 echt zo veel gezinnen met kinderen in Haarlem? Ook als die extra gezinswoningen (of gelijkwaardige alternatieven, zoals ruime appartementen) er niet komen? Die kinderen komen er wel; die worden voor een groot deel in Haarlem aangemaakt door de vele oudere jongeren in de stad en anders stromen ze wel in uit Amsterdam. Alleen: blijven die in Haarlem wonen / naar Haarlem komen, ook als er geen grote woningen meer bij komen (en de bestaande grotendeels bezet blijven)? Het is niet ondenkbaar dat de toekomstige gezinnen de stad verlaten of mijden, op zoek naar ruime woningen in de omgeving. Of ze daarin slagen hangt dan weer af van het woningaanbod in de omgeving.

Met een ander migratiepatroon zou de demografische prognose voor Haarlem niet uitkomen en die voor de omliggende gemeenten ook niet. Anders gezegd, de verdeling van huishoudens (en daarmee ook de woningbehoefte) binnen de deelregio Zuid-Kennemerland / IJmond kan er ook anders uit komen te zien dan trendmatig berekend. Hetzelfde geldt voor de andere deelregio's.

En ook tussen deelregio's is sprake van communicerende vaten. Zo kan een deel van de Haarlemse behoefte ook landen in Haarlemmermeer, meer dan waar nu al rekening mee wordt gehouden in de demografische prognose.

4.4 Noord-Holland Noord

De woningmarkt van Noord-Holland Noord verschilt van die van de MRA in meerdere opzichten. De markt is er minder krap, wat zich uit in een minder omvangrijk tekort, de verwachte demografische groei is minder groot, met name in de kop van Noord-Holland, en de grootstedelijke doelgroepen, zoals expats en huishoudens onder de 55 jaar zonder kinderen, zijn veel minder sterk vertegenwoordigd. Binnen Noord-Holland Noord is er dan weer aanzienlijk verschil tussen de deelregio's.

tabel 13 In te lopen tekort in Noord-Holland Noord (gelijk voor alle scenario's), naar prijssegment

in te lopen tekort	huur			koop		totaal
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	€ 390.000	> € 390.000	
Regio Alkmaar	59%	11%	5%	9%	15%	100% 2.200
Kop van Noord-Holland	52%	7%	4%	26%	11%	100% 1.400
West-Friesland	56%	10%	4%	14%	16%	100% 2.100
Noord-Holland Noord	56%	9%	5%	15%	14%	100% 5.700

Bron: Provincie Noord-Holland, WiMRA2023, bewerking RIGO, prijspeil 2024

tabel 14 In te lopen tekort in Noord-Holland Noord (gelijk voor alle scenario's), naar eigendom en woningtype

in te lopen tekort	huur		koop		totaal
	app. eengez. *)	app. eengez. *)	app. eengez. *)	app. eengez. *)	
Regio Alkmaar	59%	17%	5%	19%	100% 2.200
Kop van Noord-Holland	39%	23%	8%	29%	100% 1.400
West-Friesland	48%	22%	5%	25%	100% 2.100
Noord-Holland Noord	50%	20%	6%	24%	100% 5.700

*) of gelijkwaardige alternatieven

Bron: Provincie Noord-Holland, WiMRA2023, bewerking RIGO

In bijgaande tabellen is de opgave voor Noord-Holland Noord uitgewerkt. Net als voor de MRA bestaat de totale opgave (weergegeven in tabel 15 en tabel 16) uit het inlopen van het reeds bestaande tekort tot een acceptabel niveau en het voorzien in de additionele behoefte als gevolg van bevolkingsontwikkelingen en trends op de woningmarkt. Het inlopen van het bestaande tekort (weergegeven in tabel 13 en tabel 14) is volledig verrekend in de periode 2024-2031 (en dus ook in de periode 2024-2040). Afhankelijk van de bouwproductie kan dit eventueel ook voor een deel naar achteren worden geschoven. De totale behoefte in de Kop van Noord-Holland is gering, vooral als wordt vooruitgekeken naar 2040. Dit komt omdat het aantal huishoudens nog maar weinig toeneemt en ook het in te open tekort gering is.

Wat we zien is dat de behoefte in Noord-Holland Noord qua prijssegmenten gedifferentieerd is, met uitzondering van het vrijwel ontbreken van behoefte in het huursegment boven de € 879. In plaats daarvan is er een substantiële behoefte aan koopwoningen, zowel onder als boven de grens van € 390.000. Hierin weerspiegelt zich de patronen uit het verleden. Afgezien van de

sociale huur is huren nooit populair geweest in dit deel van Noord-Holland. Wie zo veel huur kan betalen kon in het verleden ook wel kopen.

tabel 15 Totale woningbehoefte Noord-Holland Noord, 2024-2040, naar prijssegment (netto toe te voegen)

totaal 2024-2031							
trendskenario	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	€ 390.000	€ 390.000		
Regio Alkmaar	37%	5%	3%	12%	43%	100%	11.550
Kop van Noord-Holland	31%	3%	2%	35%	29%	100%	4.200
West-Friesland	33%	4%	2%	19%	41%	100%	7.650
Noord-Holland Noord	35%	5%	2%	19%	40%	100%	23.400
kleiner en betaalbaarder							
trendskenario	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	€ 390.000	€ 390.000		
Regio Alkmaar	37%	5%	2%	17%	38%	100%	11.550
Kop van Noord-Holland	31%	4%	2%	45%	18%	100%	4.200
West-Friesland	33%	5%	2%	25%	35%	100%	7.650
Noord-Holland Noord	34%	5%	2%	25%	34%	100%	23.400
extra doorstroming							
trendskenario	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	€ 390.000	€ 390.000		
Regio Alkmaar	37%	10%	4%	25%	24%	100%	11.550
Kop van Noord-Holland	31%	8%	4%	59%	-1%	100%	4.200
West-Friesland	33%	9%	4%	32%	23%	100%	7.650
Noord-Holland Noord	34%	9%	4%	33%	19%	100%	23.400
totaal 2024-2040							
trendskenario	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	€ 390.000	€ 390.000		
Regio Alkmaar	35%	5%	3%	11%	46%	100%	17.850
Kop van Noord-Holland	18%	2%	2%	39%	39%	100%	4.700
West-Friesland	31%	4%	3%	19%	44%	100%	11.250
Noord-Holland Noord	31%	4%	3%	17%	44%	100%	33.800
kleiner en betaalbaarder							
trendskenario	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	€ 390.000	€ 390.000		
Regio Alkmaar	35%	5%	3%	16%	40%	100%	17.850
Kop van Noord-Holland	18%	3%	2%	53%	23%	100%	4.700
West-Friesland	31%	5%	2%	25%	37%	100%	11.250
Noord-Holland Noord	31%	5%	3%	25%	37%	100%	33.800
extra doorstroming							
trendskenario	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	€ 390.000	€ 390.000		
Regio Alkmaar	35%	8%	4%	22%	30%	100%	17.850
Kop van Noord-Holland	18%	6%	3%	67%	6%	100%	4.700
West-Friesland	31%	7%	4%	30%	28%	100%	11.250
Noord-Holland Noord	31%	7%	4%	31%	26%	100%	33.800

Bron: Provincie Noord-Holland, WiMRA2023, bewerking RIGO, prijspeil 2024

tabel 16 Totale woningbehoefte in Noord-Holland Noord, 2024-2040, naar eigendom en woningtype (netto toe te voegen)

totaal 2024-2031						
trendskenario	huur		koop			totaal
	app.	eengez. *)	app.	eengez. *)		
Regio Alkmaar	33%	11%	17%	38%	100%	11.550
Kop van Noord-Holland	26%	11%	13%	51%	100%	4.200
West-Friesland	27%	13%	11%	49%	100%	7.650
Noord-Holland Noord	29%	12%	14%	44%	100%	23.400
kleiner en betaalbaarder						
	huur		koop			totaal
	app.	eengez. *)	app.	eengez. *)		
Regio Alkmaar	34%	11%	22%	34%	100%	11.550
Kop van Noord-Holland	26%	11%	18%	44%	100%	4.200
West-Friesland	28%	12%	15%	45%	100%	7.650
Noord-Holland Noord	30%	11%	19%	39%	100%	23.400
extra doorstroming						
	huur		koop			totaal
	app.	eengez. *)	app.	eengez. *)		
Regio Alkmaar	42%	9%	35%	14%	100%	11.550
Kop van Noord-Holland	35%	8%	31%	27%	100%	4.200
West-Friesland	35%	11%	27%	28%	100%	7.650
Noord-Holland Noord	38%	9%	32%	21%	100%	23.400
totaal 2024-2040						
trendskenario	huur		koop			totaal
	app.	eengez. *)	app.	eengez. *)		
Regio Alkmaar	28%	15%	20%	37%	100%	17.850
Kop van Noord-Holland	15%	8%	18%	60%	100%	4.700
West-Friesland	22%	16%	13%	49%	100%	11.250
Noord-Holland Noord	24%	14%	17%	44%	100%	33.800
kleiner en betaalbaarder						
	huur		koop			totaal
	app.	eengez. *)	app.	eengez. *)		
Regio Alkmaar	29%	14%	25%	32%	100%	17.850
Kop van Noord-Holland	16%	7%	25%	52%	100%	4.700
West-Friesland	23%	15%	17%	45%	100%	11.250
Noord-Holland Noord	25%	13%	22%	39%	100%	33.800
extra doorstroming						
	huur		koop			totaal
	app.	eengez. *)	app.	eengez. *)		
Regio Alkmaar	34%	13%	34%	18%	100%	17.850
Kop van Noord-Holland	24%	4%	38%	35%	100%	4.700
West-Friesland	28%	14%	27%	32%	100%	11.250
Noord-Holland Noord	31%	12%	32%	25%	100%	33.800

*) of gelijkwaardige alternatieven

Bron: Provincie Noord-Holland, WiMRA2023, bewerking RIGO

Wat woningtypen is er in Noord-Holland Noord nog behoefte aan eengezinswoningen, ondanks de vergrijzing. Niet dat er zo veel gezinnen bijkomen – in de Kop van Noord-Holland neemt hun aantal per saldo zelfs af – maar omdat bestaande eengezinswoningen bezet blijven door ex-gezinnen (lege-nesters) en er toch ook nog nieuwe gezinnen worden gevormd.

Die extra eengezinswoningen kunnen ook de vorm aannemen van seniorenwoningen. Appartementen zijn in de Kop van Noord-Holland niet bijzonder geliefd. De doelgroep voor appartementen in de Kop van Noord-Holland zijn geen senioren, maar jongeren. Daarvan zijn er in 2040 niet zo veel meer. Bij de vergrijzende bevolking zouden knarrenhoven met laagbouw wel eens de voorkeur kunnen genieten boven appartementen.

Scenario c), “extra doorstroming” pakt voor de Kop van Noord-Holland zo uit, dat er een overschot aan duurdere koopwoningen zou kunnen ontstaan. Het aantal senioren in grote woningen wordt hier zo groot, dat bij 10% extra downsizers er een overaanbod ontstaat. Bij zo veel aanbod uit de voorraad zullen ook de prijzen dalen. Dit is wel een tamelijk theoretische situatie, want als die senioren blijven zitten moeten er toch nog duurdere woningen bij (scenario b). Daarnaast is de behoefte aan extra sociale huurwoningen in de Kop van Noord-Holland op langere termijn gering. De doelgroep voor dit segment wordt kleiner. Op korte termijn is er nog wel een tekort weg te werken, ook in het laagste huursegment.

4.5 Grote woningen, kleine huishoudens

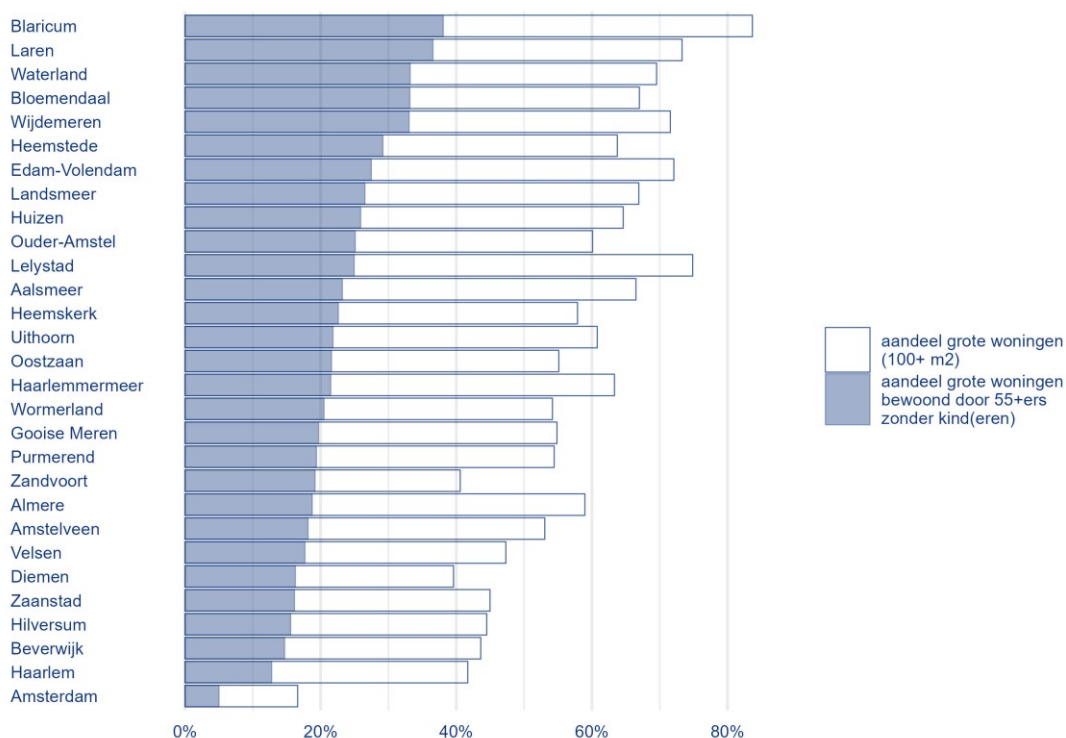
Verschillende keren is het al ter sprake gekomen: senioren in ruime woningen, waaronder voormalige gezinnen waarvan de kinderen het huis uit zijn (lege nesters). Daar komen er steeds meer van, maar het zijn er nu ook al veel.

In scenario c) wordt ingezet op alternatieven voor ruim wonenden. Het stimuleren van “downsizing” heeft verschillende voordelen. Het biedt senioren de kans om een meer levensloopbestendige woning te betrekken (bijvoorbeeld een appartement met lift). En voor de woningmarkt is de winst dat er grote woningen beschikbaar komen voor jonge (aanstaande) gezinnen. Zoals we hebben gezien (hoofdstuk 0) mogen we nog volop aanwas van jonge gezinnen verwachten. Dan helpt het als er grote woningen uit de voorraad vrijkomen.

Bijkomend voordeel is dat grote woningen lange verhuisketens veroorzaken. Zo kunnen dankzij één downsizer meerdere woningzoekenden aan een andere woning worden geholpen. Aan het begin van de keten moet er dan wel voor die downsizer worden gebouwd.

Los van de vraag of bewoners eventueel (willen) verhuizen zijn grote woningen ook interessant vanwege de mogelijkheid tot woningsplitsing. Naast nieuwbouw is dit ook een mogelijkheid om woningen toe te voegen. Genoeg aanleiding om eens te zien waar die grote woningen zich bevinden en door wie ze bewoond worden.

figuur 17 Aandeel grote woningen in de MRA, totaal en bewoond door 55-plussers zonder thuiswonende kinderen

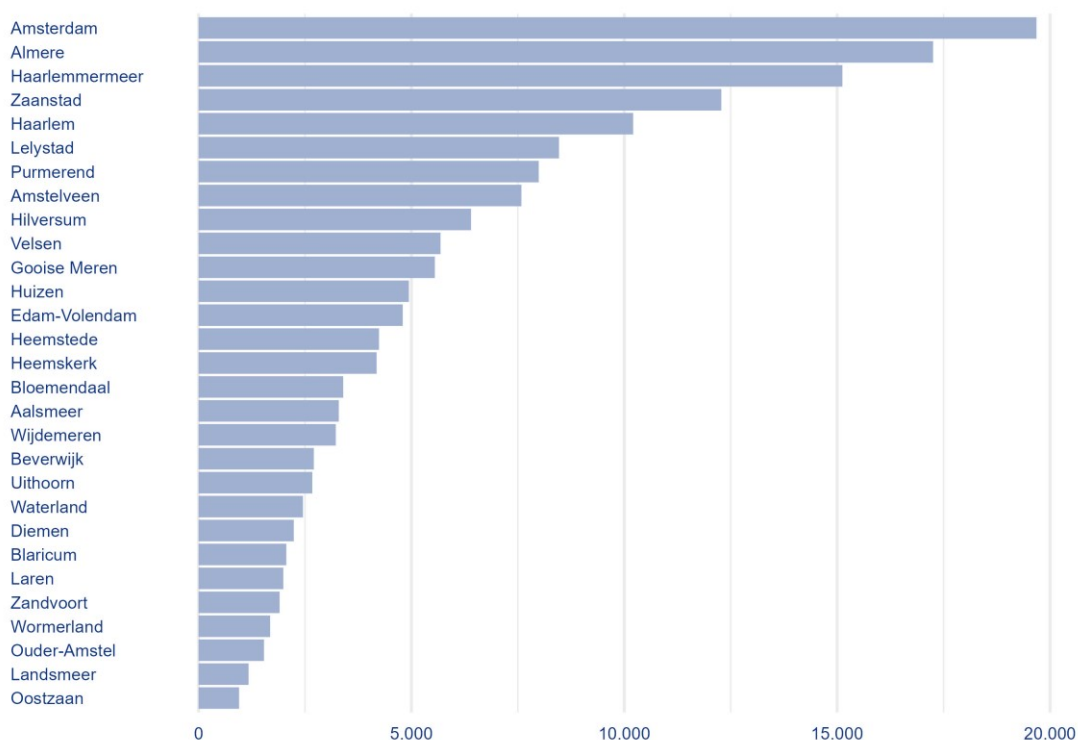


Bron: WiMRA 2023, bewerking RIGO; 100% is de totale (bewoonde) woningvoorraad

In figuur 17 is te zien waar in de MRA zich de grote woningen bevinden. De grens is daarbij gelegd bij honderd vierkante meter. Voor Amsterdamse begrippen is dat groot, maar in de meeste andere gemeenten in de MRA is dat niet het geval. In Blaricum zijn er zelfs maar weinig woningen kleiner dan honderd vierkante meter.

In de figuur is tevens te zien welk deel van de voorraad groot is en tevens wordt bewoond door 55-plussers zonder thuiswonende kinderen. Dit zijn grof gezegd de potentiële downsizers. Relatief gezien is er veel potentieel (rond een derde van de bewoonde voorraad) in luxe suburbane gemeenten als Blaricum, Laren en Bloemendaal. In Amsterdam gaat het om slechts zo'n 4,3% van de bewoonde voorraad. In absolute zin zijn dat in Amsterdam toch altijd nog bijna 20.000 grote woningen, althans groot voor Amsterdamse begrippen. In absolute zin is dat meer dan in enig andere gemeente in de MRA. De absolute aantallen zijn weergegeven in figuur 18. In de MRA als geheel gaat het om 166.000 bewoonde woningen. Met de voortgaande vergrijzing worden dit er alleen maar meer.

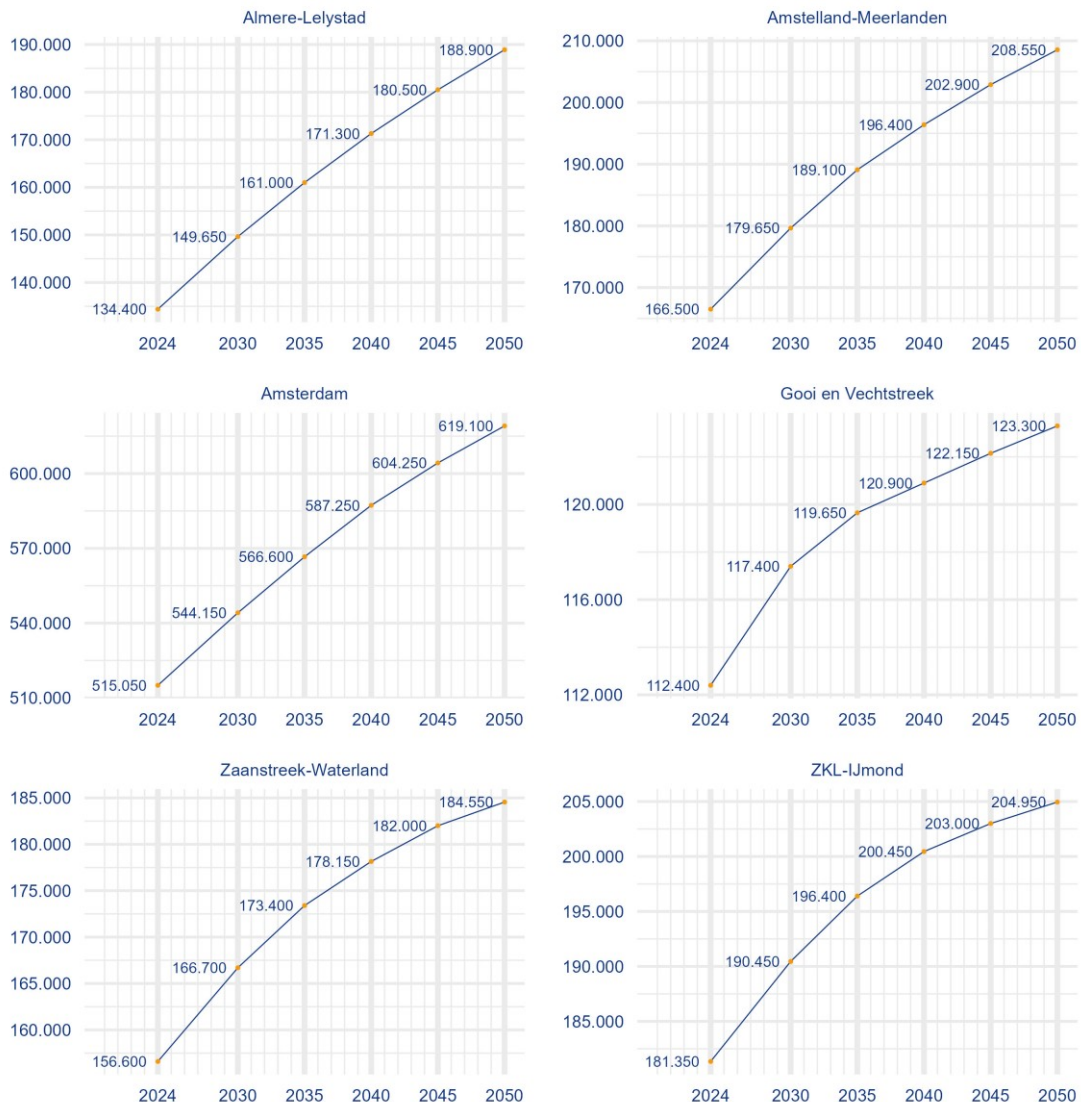
figuur 18 Aantal grote woningen (100+ m²) in de MRA bewoond door 55-plussers zonder thuiswonende kinderen



Bron: WiMRA 2023, bewerking RIGO

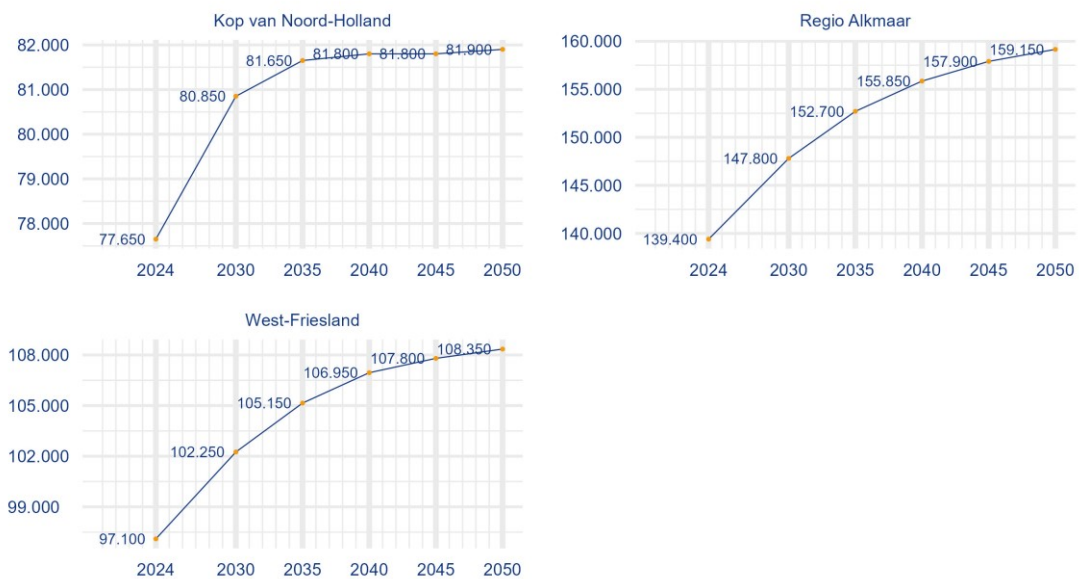
Bijlagen

Ontwikkeling van het aantal huishoudens in delen van de MRA



Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

Ontwikkeling van het aantal huishoudens in delen van Noord-Holland Noord



Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

Huishoudens naar samenstelling, 2024 en ontwikkeling 2024-2040, MRA

	situatie 2024					ontwikkeling 2024-2040				
	huishoudens zonder kinderen		huish met 65-plus	kind(eren)	totaal	huishoudens zonder kinderen		huish met 65-plus	kind(eren)	totaal
	tot 35 jaar	35-64 jaar				tot 35 jaar	35-64 jaar			
Amsterdam	159.495	148.340	88.135	119.090	515.060	-2.665	19.015	42.320	13.515	72.185
Totaal Amsterdam	159.495	148.340	88.135	119.090	515.060	-2.665	19.015	42.320	13.515	72.185
Almere	12.795	24.935	18.805	40.460	96.995	705	3.645	15.995	8.410	28.755
Lelystad	4.840	9.390	9.320	13.860	37.410	340	2.135	3.135	2.545	8.155
Totaal Almere-Lelystad	17.635	34.325	28.125	54.320	134.405	1.045	5.780	19.130	10.955	36.910
Aalsmeer	1.555	3.255	3.870	5.595	14.275	-220	-180	1.520	65	1.185
Amstelveen	8.790	9.510	12.090	15.190	45.580	85	-535	2.560	1.580	3.690
Diemen	5.185	3.610	3.250	4.840	16.885	35	530	1.265	1.065	2.895
Haarlemmermeer	7.335	15.750	17.615	28.540	69.240	1.155	1.145	9.650	5.730	17.680
Ouder-Amstel	820	1.435	2.015	2.320	6.590	555	1.225	505	1.280	3.565
Uithoorn	1.335	3.355	3.680	5.540	13.910	-295	-360	1.205	345	895
Totaal Amstelland-Meerlanden	25.020	36.915	42.520	62.025	166.480	1.315	1.825	16.705	10.065	29.910
Blaricum	260	1.030	1.920	2.050	5.260	35	35	145	260	475
Gooise Meren	2.745	6.235	8.420	9.815	27.215	35	-295	2.800	560	3.100
Hilversum	7.145	11.595	11.570	14.660	44.970	-835	-280	3.350	865	3.100
Huizen	1.650	4.360	6.685	6.200	18.895	-215	-180	1.480	-240	845
Laren	195	1.050	2.180	1.650	5.075	-50	-300	715	-90	275
Wijdmeren	615	2.565	3.800	3.915	10.895	-130	-195	1.010	60	745
Totaal Gooi en Vechtstreek	12.610	26.835	34.575	38.290	112.310	-1.160	-1.215	9.500	1.415	8.540
Edam-Volendam	1.175	3.285	5.105	6.015	15.580	-360	70	1.225	-245	690
Landsmeer	305	1.025	1.605	2.000	4.935	15	-30	105	135	225
Oostzaan	260	905	1.295	1.650	4.110	20	-30	300	-25	265
Purmerend	4.660	10.360	12.890	15.445	43.355	-695	-565	5.510	1.280	5.530
Waterland	565	1.605	2.850	2.765	7.785	95	185	305	170	755
Wormerland	505	1.675	2.490	2.610	7.280	-55	-260	720	270	675
Zaanstad	9.315	18.960	18.755	26.475	73.505	40	2.180	7.430	3.775	13.425
Totaal Zaanstreek-Waterland	16.785	37.815	44.990	56.960	156.550	-940	1.550	15.595	5.360	21.565
Bloemendaal	525	1.870	3.925	3.605	9.925	-55	-130	830	35	680
Haarlem	14.095	21.805	19.255	25.760	80.915	-130	2.110	7.090	2.315	11.385
Heemstede	730	2.255	4.950	4.275	12.210	-65	-170	580	70	415
Zandvoort	800	2.375	3.155	2.520	8.850	-130	-365	675	195	375
Totaal Zuid-Kennemerland	16.150	28.305	31.285	36.160	111.900	-380	1.445	9.175	2.615	12.855
Beverwijk	2.560	5.265	5.070	6.860	19.755	-240	515	2.015	270	2.560
Heemskerk	1.595	4.195	5.790	6.090	17.670	-355	-400	1.525	-190	580
Velsen	3.375	8.150	9.540	10.985	32.050	-490	-680	3.660	515	3.005
Totaal IJmond	7.530	17.610	20.400	23.935	69.475	-1.085	-565	7.200	595	6.145
Totaal MRA	255.225	330.145	290.030	390.780	1.266.180	-3.870	27.835	119.625	44.520	188.110

Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

Huishoudens naar samenstelling, 2024 en ontwikkeling 2024-2040, Noord-Holland Noord

	situatie 2024				totaal	ontwikkeling 2024-2040				totaal
	huishoudens zonder kinderen		huish met 65-plus	kind(eren)		huishoudens zonder kinderen		huish met 65-plus	kind(eren)	
	tot 35 jaar	35-64 jaar				tot 35 jaar	35-64 jaar			
Den Helder	3.235	7.515	8.860	7.880	27.490	-415	-180	1.310	-800	-85
Hollands Kroon	2.385	5.315	6.685	7.495	21.880	-210	-45	1.975	-265	1.455
Schagen	2.005	4.820	7.705	7.005	21.535	-210	-45	2.500	190	2.435
Texel	800	1.760	2.355	1.795	6.710	-55	-95	505	65	420
Totaal Kop van Noord-Holland	8.425	19.410	25.605	24.175	77.615	-890	-365	6.290	-810	4.225
Alkmaar	7.835	14.255	15.225	16.970	54.285	45	1.280	5.615	215	7.155
Bergen (NH.)	720	3.100	6.285	4.045	14.150	-85	-470	1.310	-285	470
Castricum	1.390	3.370	5.945	5.475	16.180	-170	20	1.375	-95	1.130
Dijk en Waard	4.005	8.565	10.745	14.670	37.985	-520	1.000	4.445	1.115	6.040
Heiloo	820	2.490	4.170	3.590	11.070	-85	75	1.015	145	1.150
Uitgeest	520	1.310	1.635	2.225	5.690	-40	65	660	-185	500
Totaal Regio Alkmaar	15.290	33.090	44.005	46.975	139.360	-855	1.970	14.420	910	16.445
Drechterland										
Enkhuizen	1.000	2.310	2.795	2.775	8.880	-190	160	800	-165	605
Hoorn	4.140	8.530	9.990	12.160	34.820	-195	730	3.440	685	4.660
Koggenland	890	2.185	3.020	3.760	9.855	-5	145	1.040	115	1.295
Medemblik	1.820	4.725	6.365	6.970	19.880	-110	-235	1.650	-25	1.280
Opmeer	530	1.220	1.675	1.845	5.270	-10	210	440	85	725
Stede Broec	940	2.100	3.080	3.470	9.590	-70	-20	635	-30	515
Totaal West-Friesland	10.055	23.105	29.735	34.145	97.040	-635	1.065	8.795	655	9.880
Totaal Noord-Holland Noord	33.770	75.605	99.345	105.295	314.015	-2.380	2.670	29.505	755	30.550

Bron: Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

Additionele woningbehoefte, 2024-2050 (netto toe te voegen) per gemeente

	voorraad 2024		2024-2031	additionale behoefte	
	totaal	bewoond		2024-2040	2024-2050
Amsterdam	480.850	452.250	35.600	77.250	109.650
Totaal Amsterdam	480.850	452.250	35.600	77.250	109.650
Almere	92.350	90.050	13.600	28.400	40.800
Lelystad	35.650	34.600	4.000	8.150	12.700
Totaal Almere-Lelystad	128.000	124.650	17.600	36.550	53.500
Aalsmeer	13.700	13.200	650	1.350	1.700
Amstelveen	42.900	40.750	3.050	4.600	5.650
Diemen	15.800	15.150	2.250	3.050	3.300
Haarlemmermeer	67.100	64.950	8.100	17.450	25.900
Ouder-Amstel	6.400	6.100	1.850	3.650	5.550
Uithoorn	13.650	13.150	600	800	1.050
Totaal Amstelland-Meerlanden	159.600	153.250	16.450	30.950	43.150
Blaricum	5.350	5.150	350	400	450
Gooise Meren	27.700	26.250	1.800	2.800	3.600
Hilversum	43.800	42.000	2.200	3.300	4.500
Huizen	19.150	18.600	400	750	850
Laren	5.500	5.100	200	300	350
Wijdmeren	10.900	10.200	500	650	800
Totaal Gooi en Vechtstreek	112.400	107.300	5.450	8.200	10.500
Edam-Volendam	15.950	15.350	450	600	850
Landsmeer	4.900	4.750	150	200	350
Oostzaan	4.150	4.000	100	350	450
Purmerend	43.050	41.950	3.000	5.350	6.700
Waterland	7.500	7.200	350	700	1.200
Wormerland	7.150	6.950	450	650	950
Zaanstad	70.950	68.700	7.200	12.900	16.350
Totaal Zaanstreek-Waterland	153.700	148.900	11.700	20.750	26.850
Bloemendaal	10.400	9.850	450	750	900
Haarlem	79.450	76.050	6.150	11.050	13.350
Heemstede	12.900	12.250	150	450	700
Zandvoort	9.850	8.450	250	400	700
Totaal Zuid-Kennemerland	112.550	106.600	7.000	12.600	15.600
Beverwijk	20.000	19.150	1.250	2.550	3.250
Heemskerk	18.000	17.400	350	600	700
Velsen	31.950	30.700	1.650	2.800	3.050
Totaal IJmond	69.950	67.250	3.250	5.950	7.000

	voorraad 2024		additionalere behoefte		
	totaal	bewoond	2024-2031	2024-2040	2024-2050
Den Helder	28.750	27.300	250	-500	-1.200
Hollands Kroon	21.600	20.750	950	1.250	1.400
Schagen	21.450	20.550	1.200	2.100	2.750
Texel	7.000	6.400	350	450	500
Totaal Kop van Noord-Holland	78.750	75.000	2.800	3.300	3.450
Alkmaar	53.950	52.050	3.600	7.050	8.700
Bergen (NH.)	15.500	13.850	300	500	650
Castricum	16.550	16.000	700	1.050	1.150
Dijk en Waard	38.000	37.100	3.650	5.450	6.150
Heiloo	11.250	10.850	850	1.150	1.350
Uitgeest	5.700	5.600	250	450	550
Totaal Regio Alkmaar	140.900	135.400	9.350	15.650	18.550
Drechterland	8.700	8.450	450	700	800
Enkhuizen	8.950	8.600	400	600	650
Hoorn	34.600	33.650	2.600	4.450	5.300
Koggenland	9.850	9.550	650	1.100	1.150
Medemblik	19.500	18.850	750	1.250	1.350
Opmeer	5.150	5.000	350	600	700
Stede Broec	9.500	9.300	350	400	500
Totaal West-Friesland	96.300	93.400	5.550	9.150	10.450

Bron: CBS, Provincie Noord-Holland, bewerking RIGO

Woningbehoefte in de MRA, 2024-2040, naar prijssegment (netto toe te voegen), trendscenario

in te lopen tekort	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	< € 390.000	> € 390.000		
Amsterdam	52%	13%	25%	4%	5%	100%	22.600
Almere-Lelystad	47%	7%	7%	27%	12%	100%	7.200
Amstelland-Meerlanden	49%	10%	20%	13%	8%	100%	6.100
Gooi en Vechtstreek	54%	13%	11%	13%	9%	100%	2.800
Zaanstreek-Waterland	47%	16%	14%	16%	7%	100%	3.600
ZKL-IJmond	42%	11%	22%	18%	7%	100%	3.400
totaal MRA	50%	12%	20%	11%	7%	100%	45.700
additioneel 2024-2031	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	< € 390.000	> € 390.000		
Amsterdam	36%	4%	20%	3%	37%	100%	35.600
Almere-Lelystad	28%	8%	3%	39%	23%	100%	17.600
Amstelland-Meerlanden	18%	8%	14%	12%	48%	100%	16.450
Gooi en Vechtstreek	22%	4%	2%	12%	60%	100%	5.450
Zaanstreek-Waterland	23%	3%	1%	30%	44%	100%	11.700
ZKL-IJmond	22%	4%	8%	12%	54%	100%	10.250
totaal MRA	28%	5%	11%	16%	40%	100%	97.050
additioneel 2024-2031 + in te lopen tekort	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	< € 390.000	> € 390.000		
Amsterdam	42%	8%	22%	3%	25%	100%	58.200
Almere-Lelystad	33%	8%	4%	35%	19%	100%	24.800
Amstelland-Meerlanden	26%	8%	16%	12%	37%	100%	22.550
Gooi en Vechtstreek	33%	7%	5%	13%	42%	100%	8.250
Zaanstreek-Waterland	28%	6%	4%	26%	35%	100%	15.300
ZKL-IJmond	27%	5%	12%	14%	42%	100%	13.650
totaal MRA	35%	7%	14%	14%	30%	100%	142.750
additioneel 2024-2040	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	< € 390.000	> € 390.000		
Amsterdam	35%	7%	22%	3%	34%	100%	77.250
Almere-Lelystad	25%	8%	3%	40%	24%	100%	36.550
Amstelland-Meerlanden	21%	7%	17%	10%	46%	100%	30.950
Gooi en Vechtstreek	9%	1%	11%	14%	64%	100%	8.200
Zaanstreek-Waterland	25%	4%	3%	23%	45%	100%	20.750
ZKL-IJmond	26%	5%	10%	11%	49%	100%	18.550
totaal MRA	28%	6%	14%	14%	38%	100%	192.200
additioneel 2024-2040 + in te lopen tekort	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	< € 390.000	> € 390.000		
Amsterdam	39%	8%	23%	3%	27%	100%	99.850
Almere-Lelystad	29%	8%	3%	38%	22%	100%	43.750
Amstelland-Meerlanden	25%	7%	17%	11%	39%	100%	37.050
Gooi en Vechtstreek	21%	4%	11%	14%	50%	100%	11.000
Zaanstreek-Waterland	29%	6%	5%	22%	39%	100%	24.350
ZKL-IJmond	28%	6%	12%	12%	42%	100%	21.950
totaal MRA	32%	7%	15%	14%	32%	100%	237.900

Bron: Provincie Noord-Holland, WiMRA2023, bewerking RIGO, prijspeil 2024

Leesvoorbeeld. Het in te lopen tekort is voor alle scenario's hetzelfde en bedraagt 45.700 voor de MRA als geheel. Tussen 1 januari 2024 en 1 januari 2031 komen er ook nog eens 97.050 woningbehoevende huishoudens bij. De totale opgave voor deze periode komt daarmee op 142.750. In de periode 2024-2040 komen er in totaal 192.200 woningbehoevende huishoudens bij. Inclusief het in te lopen tekort brengt dit de totale opgave op 237.900.

Woningbehoefte in de MRA, 2024-2040, naar prijssegment (netto toe te voegen), scenario "kleiner en betaalbaarder"

in te lopen tekort	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	< € 390.000	> € 390.000		
Amsterdam	52%	13%	25%	4%	5%	100%	22.600
Almere-Lelystad	47%	7%	7%	27%	12%	100%	7.200
Amstelland-Meerlanden	49%	10%	20%	13%	8%	100%	6.100
Gooi en Vechtstreek	54%	13%	11%	13%	9%	100%	2.800
Zaanstreek-Waterland	47%	16%	14%	16%	7%	100%	3.600
ZKL-IJmond	42%	11%	22%	18%	7%	100%	3.400
totaal MRA	50%	12%	20%	11%	7%	100%	45.700
additioneel 2024-2031	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	< € 390.000	> € 390.000		
Amsterdam	36%	5%	19%	6%	34%	100%	35.600
Almere-Lelystad	28%	9%	3%	45%	16%	100%	17.600
Amstelland-Meerlanden	18%	9%	14%	17%	42%	100%	16.450
Gooi en Vechtstreek	22%	8%	0%	23%	46%	100%	5.450
Zaanstreek-Waterland	23%	3%	1%	40%	34%	100%	11.700
ZKL-IJmond	22%	6%	7%	22%	43%	100%	10.250
totaal MRA	27%	7%	11%	22%	34%	100%	97.050
additioneel 2024-2031 + in te lopen tekort	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	< € 390.000	> € 390.000		
Amsterdam	42%	9%	22%	5%	23%	100%	58.200
Almere-Lelystad	33%	8%	4%	40%	15%	100%	24.800
Amstelland-Meerlanden	26%	9%	16%	16%	33%	100%	22.550
Gooi en Vechtstreek	32%	10%	4%	20%	34%	100%	8.250
Zaanstreek-Waterland	28%	6%	4%	34%	27%	100%	15.300
ZKL-IJmond	27%	7%	11%	21%	35%	100%	13.650
totaal MRA	35%	8%	14%	18%	25%	100%	142.750
additioneel 2024-2040	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	< € 390.000	> € 390.000		
Amsterdam	35%	7%	21%	5%	31%	100%	77.250
Almere-Lelystad	25%	8%	3%	45%	19%	100%	36.550
Amstelland-Meerlanden	21%	8%	16%	15%	41%	100%	30.950
Gooi en Vechtstreek	9%	4%	9%	28%	50%	100%	8.200
Zaanstreek-Waterland	25%	5%	3%	32%	35%	100%	20.750
ZKL-IJmond	25%	6%	9%	19%	41%	100%	18.550
totaal MRA	28%	7%	13%	20%	33%	100%	192.200
additioneel 2024-2040 + in te lopen tekort	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	< € 390.000	> € 390.000		
Amsterdam	39%	9%	22%	5%	25%	100%	99.850
Almere-Lelystad	29%	8%	4%	42%	18%	100%	43.750
Amstelland-Meerlanden	25%	8%	16%	14%	36%	100%	37.050
Gooi en Vechtstreek	20%	7%	9%	24%	39%	100%	11.000
Zaanstreek-Waterland	28%	6%	5%	30%	31%	100%	24.350
ZKL-IJmond	28%	7%	11%	19%	35%	100%	21.950
totaal MRA	32%	8%	15%	18%	28%	100%	237.900

Bron: Provincie Noord-Holland, WiMRA2023, bewerking RIGO, prijspeil 2024

Woningbehoefte in de MRA, 2024-2040, naar prijssegment (netto toe te voegen), scenario "extra doorstroming"

in te lopen tekort	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	< € 390.000	> € 390.000		
Amsterdam	52%	13%	25%	4%	5%	100%	22.600
Almere-Lelystad	47%	7%	7%	27%	12%	100%	7.200
Amstelland-Meerlanden	49%	10%	20%	13%	8%	100%	6.100
Gooi en Vechtstreek	54%	13%	11%	13%	9%	100%	2.800
Zaanstreek-Waterland	47%	16%	14%	16%	7%	100%	3.600
ZKL-IJmond	42%	11%	22%	18%	7%	100%	3.400
totaal MRA	50%	12%	20%	11%	7%	100%	45.700
additioneel 2024-2031	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	< € 390.000	> € 390.000		
Amsterdam	36%	6%	19%	6%	33%	100%	35.600
Almere-Lelystad	28%	10%	5%	46%	11%	100%	17.600
Amstelland-Meerlanden	18%	12%	17%	21%	31%	100%	16.450
Gooi en Vechtstreek	22%	15%	2%	40%	22%	100%	5.450
Zaanstreek-Waterland	23%	5%	2%	49%	22%	100%	11.700
ZKL-IJmond	22%	8%	8%	33%	30%	100%	10.250
totaal MRA	27%	8%	12%	26%	26%	100%	97.050
additioneel 2024-2031 + in te lopen tekort	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	< € 390.000	> € 390.000		
Amsterdam	42%	9%	22%	5%	22%	100%	58.200
Almere-Lelystad	33%	9%	6%	41%	11%	100%	24.800
Amstelland-Meerlanden	26%	12%	18%	19%	25%	100%	22.550
Gooi en Vechtstreek	32%	14%	5%	31%	17%	100%	8.250
Zaanstreek-Waterland	28%	7%	5%	41%	18%	100%	15.300
ZKL-IJmond	27%	8%	12%	29%	24%	100%	13.650
totaal MRA	35%	9%	15%	21%	20%	100%	142.750
additioneel 2024-2040	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	< € 390.000	> € 390.000		
Amsterdam	35%	7%	21%	5%	31%	100%	77.250
Almere-Lelystad	25%	9%	4%	46%	16%	100%	36.550
Amstelland-Meerlanden	21%	10%	17%	17%	35%	100%	30.950
Gooi en Vechtstreek	9%	8%	11%	42%	30%	100%	8.200
Zaanstreek-Waterland	25%	5%	4%	38%	28%	100%	20.750
ZKL-IJmond	25%	7%	10%	25%	33%	100%	18.500
totaal MRA	28%	8%	14%	22%	29%	100%	192.200
additioneel 2024-2040 + in te lopen tekort	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	< € 390.000	> € 390.000		
Amsterdam	39%	9%	22%	5%	25%	100%	99.850
Almere-Lelystad	29%	9%	4%	43%	15%	100%	43.750
Amstelland-Meerlanden	25%	10%	17%	16%	31%	100%	37.050
Gooi en Vechtstreek	20%	9%	11%	35%	25%	100%	11.000
Zaanstreek-Waterland	28%	7%	5%	35%	25%	100%	24.350
ZKL-IJmond	28%	7%	12%	24%	29%	100%	21.900
totaal MRA	32%	9%	15%	20%	24%	100%	237.900

Bron: Provincie Noord-Holland, WiMRA2023, bewerking RIGO, prijspeil 2024

Woningbehoefte in de MRA, 2024-2040, naar woningtype (netto toe te voegen), trendscenario

in te lopen tekort	huur		koop		totaal	
	app. eengez. *)		app. eengez. *)			
Amsterdam	85%	6%	9%	1%	100%	22.600
Almere-Lelystad	44%	16%	6%	33%	100%	7.200
Amstelland-Meerlanden	68%	11%	8%	13%	100%	6.100
Gooi en Vechtstreek	69%	8%	10%	13%	100%	2.800
Zaanstreek-Waterland	65%	12%	9%	14%	100%	3.600
ZKL-IJmond	65%	10%	18%	7%	100%	3.400
totaal MRA	72%	9%	9%	10%	100%	45.700
additioneel 2024-2031	huur		koop		totaal	
	app. eengez. *)		app. eengez. *)			
Amsterdam	54%	6%	24%	16%	100%	35.600
Almere-Lelystad	19%	20%	11%	50%	100%	17.600
Amstelland-Meerlanden	27%	13%	12%	48%	100%	16.450
Gooi en Vechtstreek	14%	14%	8%	64%	100%	5.450
Zaanstreek-Waterland	19%	8%	14%	59%	100%	11.700
ZKL-IJmond	29%	5%	19%	47%	100%	10.250
totaal MRA	34%	10%	17%	39%	100%	97.050
additioneel 2024-2031 +	huur		koop		totaal	
in te lopen tekort	app. eengez. *)		app. eengez. *)			
Amsterdam	66%	6%	18%	10%	100%	58.200
Almere-Lelystad	26%	19%	9%	45%	100%	24.800
Amstelland-Meerlanden	38%	13%	11%	39%	100%	22.550
Gooi en Vechtstreek	33%	12%	8%	47%	100%	8.250
Zaanstreek-Waterland	30%	9%	13%	48%	100%	15.300
ZKL-IJmond	38%	6%	19%	37%	100%	13.650
totaal MRA	46%	10%	14%	29%	100%	142.750
additioneel 2024-2040	huur		koop		totaal	
	app. eengez. *)		app. eengez. *)			
Amsterdam	55%	9%	24%	13%	100%	77.250
Almere-Lelystad	17%	19%	10%	54%	100%	36.550
Amstelland-Meerlanden	23%	21%	11%	44%	100%	30.950
Gooi en Vechtstreek	9%	13%	14%	64%	100%	8.200
Zaanstreek-Waterland	19%	14%	12%	55%	100%	20.750
ZKL-IJmond	28%	12%	21%	38%	100%	18.550
totaal MRA	34%	14%	17%	35%	100%	192.200
additioneel 2024-2040 +	huur		koop		totaal	
in te lopen tekort	app. eengez. *)		app. eengez. *)			
Amsterdam	62%	8%	20%	10%	100%	99.850
Almere-Lelystad	22%	18%	9%	51%	100%	43.750
Amstelland-Meerlanden	30%	20%	11%	39%	100%	37.050
Gooi en Vechtstreek	24%	12%	13%	51%	100%	11.000
Zaanstreek-Waterland	26%	14%	12%	49%	100%	24.350
ZKL-IJmond	34%	12%	21%	33%	100%	21.950
totaal MRA	42%	13%	16%	30%	100%	237.900

*) of gelijkwaardige alternatieven

Bron: Provincie Noord-Holland, WiMRA2023, bewerking RIGO,

Woningbehoefte in de MRA, 2024-2040, naar woningtype (netto toe te voegen), scenario "kleiner en betaalbaarder"

	huur		koop		totaal	
in te lopen tekort	app. eengez. *)		app. eengez. *)			
Amsterdam	85%	6%	9%	1%	100%	22.600
Almere-Lelystad	44%	16%	6%	33%	100%	7.200
Amstelland-Meerlanden	68%	11%	8%	13%	100%	6.100
Gooi en Vechtstreek	69%	8%	10%	13%	100%	2.800
Zaanstreek-Waterland	65%	12%	9%	14%	100%	3.600
ZKL-IJmond	65%	10%	18%	7%	100%	3.400
totaal MRA	72%	9%	9%	10%	100%	45.700
	huur		koop		totaal	
additioneel 2024-2031	app. eengez. *)		app. eengez. *)			
Amsterdam	56%	5%	28%	12%	100%	35.600
Almere-Lelystad	21%	18%	14%	47%	100%	17.600
Amstelland-Meerlanden	30%	11%	16%	43%	100%	16.450
Gooi en Vechtstreek	18%	12%	13%	57%	100%	5.450
Zaanstreek-Waterland	20%	7%	18%	55%	100%	11.700
ZKL-IJmond	32%	3%	28%	37%	100%	10.250
totaal MRA	36%	9%	21%	34%	100%	97.050
	huur		koop		totaal	
additioneel 2024-2031 + in te lopen tekort	app. eengez. *)		app. eengez. *)			
Amsterdam	67%	5%	20%	7%	100%	58.200
Almere-Lelystad	28%	17%	12%	43%	100%	24.800
Amstelland-Meerlanden	41%	11%	14%	35%	100%	22.550
Gooi en Vechtstreek	35%	11%	12%	42%	100%	8.250
Zaanstreek-Waterland	30%	8%	16%	45%	100%	15.300
ZKL-IJmond	40%	5%	25%	30%	100%	13.650
totaal MRA	48%	9%	17%	26%	100%	142.750
	huur		koop		totaal	
additioneel 2024-2040	app. eengez. *)		app. eengez. *)			
Amsterdam	56%	8%	27%	9%	100%	77.250
Almere-Lelystad	19%	17%	13%	51%	100%	36.550
Amstelland-Meerlanden	26%	19%	16%	40%	100%	30.950
Gooi en Vechtstreek	11%	11%	22%	56%	100%	8.200
Zaanstreek-Waterland	20%	13%	16%	51%	100%	20.750
ZKL-IJmond	30%	10%	30%	30%	100%	18.500
totaal MRA	36%	12%	22%	31%	100%	192.200
	huur		koop		totaal	
additioneel 2024-2040 + in te lopen tekort	app. eengez. *)		app. eengez. *)			
Amsterdam	62%	7%	23%	7%	100%	99.850
Almere-Lelystad	23%	17%	12%	48%	100%	43.750
Amstelland-Meerlanden	33%	17%	14%	36%	100%	37.050
Gooi en Vechtstreek	26%	10%	19%	45%	100%	11.000
Zaanstreek-Waterland	27%	13%	15%	45%	100%	24.350
ZKL-IJmond	36%	10%	28%	27%	100%	21.900
totaal MRA	43%	11%	19%	27%	100%	237.900

*) of gelijkwaardige alternatieven

Bron: Provincie Noord-Holland, WiMRA2023, bewerking RIGO

Woningbehoefte in de MRA, 2024-2040, naar woningtype (netto toe te voegen), scenario "extra doorstroming"

in te lopen tekort	huur		koop		totaal	
	app. eengez. *)		app. eengez. *)			
Amsterdam	85%	6%	9%	1%	100%	22.600
Almere-Lelystad	44%	16%	6%	33%	100%	7.200
Amstelland-Meerlanden	68%	11%	8%	13%	100%	6.100
Gooi en Vechtstreek	69%	8%	10%	13%	100%	2.800
Zaanstreek-Waterland	65%	12%	9%	14%	100%	3.600
ZKL-IJmond	65%	10%	18%	7%	100%	3.400
totaal MRA	72%	9%	9%	10%	100%	45.700

additioneel 2024-2031	huur		koop		totaal	
	app. eengez. *)		app. eengez. *)			
Amsterdam	56%	4%	29%	10%	100%	35.600
Almere-Lelystad	26%	17%	18%	39%	100%	17.600
Amstelland-Meerlanden	39%	9%	21%	32%	100%	16.450
Gooi en Vechtstreek	31%	8%	24%	38%	100%	5.450
Zaanstreek-Waterland	25%	4%	26%	45%	100%	11.700
ZKL-IJmond	37%	0%	39%	24%	100%	10.250
totaal MRA	41%	7%	26%	26%	100%	97.050

additioneel 2024-2031 + in te lopen tekort	huur		koop		totaal	
	app. eengez. *)		app. eengez. *)			
Amsterdam	68%	5%	21%	7%	100%	58.200
Almere-Lelystad	32%	17%	14%	37%	100%	24.800
Amstelland-Meerlanden	47%	9%	17%	27%	100%	22.550
Gooi en Vechtstreek	44%	8%	19%	29%	100%	8.250
Zaanstreek-Waterland	34%	6%	22%	37%	100%	15.300
ZKL-IJmond	44%	3%	34%	20%	100%	13.650
totaal MRA	51%	8%	20%	21%	100%	142.750

additioneel 2024-2040	huur		koop		totaal	
	app. eengez. *)		app. eengez. *)			
Amsterdam	56%	7%	28%	9%	100%	77.250
Almere-Lelystad	21%	17%	15%	47%	100%	36.550
Amstelland-Meerlanden	30%	17%	19%	34%	100%	30.950
Gooi en Vechtstreek	19%	9%	30%	42%	100%	8.200
Zaanstreek-Waterland	23%	11%	22%	44%	100%	20.750
ZKL-IJmond	33%	8%	37%	22%	100%	18.500
totaal MRA	38%	11%	24%	26%	100%	192.200

additioneel 2024-2040 + in te lopen tekort	huur		koop		totaal	
	app. eengez. *)		app. eengez. *)			
Amsterdam	63%	7%	23%	7%	100%	99.850
Almere-Lelystad	25%	16%	14%	45%	100%	43.750
Amstelland-Meerlanden	37%	16%	17%	30%	100%	37.050
Gooi en Vechtstreek	32%	9%	25%	35%	100%	11.000
Zaanstreek-Waterland	29%	11%	20%	40%	100%	24.350
ZKL-IJmond	38%	8%	34%	19%	100%	21.900
totaal MRA	45%	11%	21%	23%	100%	237.900

*) of gelijkwaardige alternatieven

Bron: Provincie Noord-Holland, WiMRA2023, bewerking RIGO

Ontwikkeling van de woningbehoefte in Noord-Holland Noord, 2024-2040, prijssegmenten, trendscenario

in te lopen tekort	huur			koop		totaal
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	€ 390.000	€ 390.000	
Regio Alkmaar	59%	11%	5%	9%	15%	100% 2.200
Kop van Noord-Holland	52%	7%	4%	26%	11%	100% 1.400
West-Friesland	56%	10%	4%	14%	16%	100% 2.100
Noord-Holland Noord	56%	9%	5%	15%	14%	100% 5.700
additioneel 2024-2031	huur			koop		totaal
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	€ 390.000	€ 390.000	
Regio Alkmaar	31%	4%	2%	13%	50%	100% 9.350
Kop van Noord-Holland	21%	2%	1%	39%	38%	100% 2.800
West-Friesland	25%	3%	1%	21%	50%	100% 5.550
Noord-Holland Noord	27%	3%	2%	20%	48%	100% 17.700
additioneel 2024-2031 + in te lopen tekort	huur			koop		totaal
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	€ 390.000	€ 390.000	
Regio Alkmaar	37%	5%	3%	12%	43%	100% 11.550
Kop van Noord-Holland	31%	3%	2%	35%	29%	100% 4.200
West-Friesland	33%	4%	2%	19%	41%	100% 7.650
Noord-Holland Noord	35%	5%	2%	19%	40%	100% 23.400
additioneel 2024-2040	huur			koop		totaal
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	€ 390.000	€ 390.000	
Regio Alkmaar	32%	4%	3%	17%	44%	100% 15.650
Kop van Noord-Holland	3%	2%	1%	65%	29%	100% 3.300
West-Friesland	25%	3%	2%	28%	42%	100% 9.150
Noord-Holland Noord	26%	4%	2%	26%	41%	100% 28.100
additioneel 2024-2040 + in te lopen tekort	huur			koop		totaal
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	€ 390.000	€ 390.000	
Regio Alkmaar	35%	5%	3%	16%	40%	100% 17.850
Kop van Noord-Holland	18%	3%	2%	53%	23%	100% 4.700
West-Friesland	31%	5%	2%	25%	37%	100% 11.250
Noord-Holland Noord	31%	5%	3%	25%	37%	100% 33.800

Bron: WoON2021, CBS2024, bewerking RIGO, prijspeil 2024

Ontwikkeling van de woningbehoefte in Noord-Holland Noord, 2024-2040, prijssegmenten, scenario “kleiner en betaalbaarder”

in te lopen tekort	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	€ 390.000	€ 390.000		
Regio Alkmaar	59%	11%	5%	9%	15%	100%	2.200
Kop van Noord-Holland	52%	7%	4%	26%	11%	100%	1.400
West-Friesland	56%	10%	4%	14%	16%	100%	2.100
Noord-Holland Noord	56%	9%	5%	15%	14%	100%	5.700
additioneel 2024-2031	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	€ 390.000	€ 390.000		
Regio Alkmaar	31%	4%	2%	19%	44%	100%	9.350
Kop van Noord-Holland	20%	3%	1%	54%	21%	100%	2.800
West-Friesland	24%	3%	1%	29%	42%	100%	5.550
Noord-Holland Noord	27%	4%	2%	28%	40%	100%	17.700
additioneel 2024-2031 + in te lopen tekort	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	€ 390.000	€ 390.000		
Regio Alkmaar	37%	5%	2%	17%	38%	100%	11.550
Kop van Noord-Holland	31%	4%	2%	45%	18%	100%	4.200
West-Friesland	33%	5%	2%	25%	35%	100%	7.650
Noord-Holland Noord	34%	5%	2%	25%	34%	100%	23.400
additioneel 2024-2040	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	€ 390.000	€ 390.000		
Regio Alkmaar	32%	4%	3%	17%	44%	100%	15.650
Kop van Noord-Holland	3%	2%	1%	65%	29%	100%	3.300
West-Friesland	25%	3%	2%	28%	42%	100%	9.150
Noord-Holland Noord	26%	4%	2%	26%	41%	100%	28.100
additioneel 2024-2040 + in te lopen tekort	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	€ 390.000	€ 390.000		
Regio Alkmaar	35%	5%	3%	16%	40%	100%	17.850
Kop van Noord-Holland	18%	3%	2%	53%	23%	100%	4.700
West-Friesland	31%	5%	2%	25%	37%	100%	11.250
Noord-Holland Noord	31%	5%	3%	25%	37%	100%	33.800

Bron: WoON2021, CBS2024, bewerking RIGO, prijspeil 2024

Ontwikkeling van de woningbehoefte in Noord-Holland Noord, 2024-2040, prijssegmenten, scenario "extra doorstroming"

in te lopen tekort	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	€ 390.000	€ 390.000		
Regio Alkmaar	59%	11%	5%	9%	15%	100%	2.200
Kop van Noord-Holland	52%	7%	4%	26%	11%	100%	1.400
West-Friesland	56%	10%	4%	14%	16%	100%	2.100
Noord-Holland Noord	56%	9%	5%	15%	14%	100%	5.700
additioneel 2024-2031	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	€ 390.000	€ 390.000		
Regio Alkmaar	31%	9%	4%	29%	26%	100%	9.350
Kop van Noord-Holland	20%	8%	4%	75%	-7%	100%	2.800
West-Friesland	24%	9%	4%	38%	25%	100%	5.550
Noord-Holland Noord	27%	9%	4%	39%	21%	100%	17.700
additioneel 2024-2031 + in te lopen tekort	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	€ 390.000	€ 390.000		
Regio Alkmaar	37%	10%	4%	25%	24%	100%	11.550
Kop van Noord-Holland	31%	8%	4%	59%	-1%	100%	4.200
West-Friesland	33%	9%	4%	32%	23%	100%	7.650
Noord-Holland Noord	34%	9%	4%	33%	19%	100%	23.400
additioneel 2024-2040	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	€ 390.000	€ 390.000		
Regio Alkmaar	32%	7%	4%	24%	32%	100%	15.650
Kop van Noord-Holland	3%	6%	3%	83%	4%	100%	3.300
West-Friesland	25%	7%	3%	34%	31%	100%	9.150
Noord-Holland Noord	26%	7%	4%	34%	28%	100%	28.100
additioneel 2024-2040 + in te lopen tekort	huur			koop		totaal	
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	€ 390.000	€ 390.000		
Regio Alkmaar	35%	8%	4%	22%	30%	100%	17.850
Kop van Noord-Holland	18%	6%	3%	66%	6%	100%	4.700
West-Friesland	31%	7%	4%	30%	28%	100%	11.250
Noord-Holland Noord	31%	7%	4%	31%	26%	100%	33.800

Bron: WoON2021, CBS2024, bewerking RIGO, prijspeil 2024

Ontwikkeling van de woningbehoefte in Noord-Holland Noord, 2024-2040, woningtypen, trendscenario

	huur		koop		totaal	
in te lopen tekort	app. eengez. *)		app. eengez. *)			
Regio Alkmaar	59%	17%	5%	19%	100%	2.200
Kop van Noord-Holland	39%	23%	8%	29%	100%	1.400
West-Friesland	48%	22%	5%	25%	100%	2.100
Noord-Holland Noord	50%	20%	6%	24%	100%	5.700
	huur		koop		totaal	
additioneel 2024-2031	app. eengez. *)		app. eengez. *)			
Regio Alkmaar	27%	10%	20%	43%	100%	9.350
Kop van Noord-Holland	19%	5%	15%	61%	100%	2.800
West-Friesland	19%	10%	13%	59%	100%	5.550
Noord-Holland Noord	23%	9%	17%	51%	100%	17.700
	huur		koop		totaal	
additioneel 2024-2031 + in te lopen tekort	app. eengez. *)		app. eengez. *)			
Regio Alkmaar	33%	11%	17%	38%	100%	11.550
Kop van Noord-Holland	26%	11%	13%	51%	100%	4.200
West-Friesland	27%	13%	11%	49%	100%	7.650
Noord-Holland Noord	29%	12%	14%	44%	100%	23.400
	huur		koop		totaal	
additioneel 2024-2040	app. eengez. *)		app. eengez. *)			
Regio Alkmaar	24%	15%	22%	40%	100%	15.650
Kop van Noord-Holland	5%	1%	22%	72%	100%	3.300
West-Friesland	16%	15%	15%	55%	100%	9.150
Noord-Holland Noord	19%	13%	19%	48%	100%	28.100
	huur		koop		totaal	
additioneel 2024-2040 + in te lopen tekort	app. eengez. *)		app. eengez. *)			
Regio Alkmaar	28%	15%	20%	37%	100%	17.850
Kop van Noord-Holland	15%	8%	18%	60%	100%	4.700
West-Friesland	22%	16%	13%	49%	100%	11.250
Noord-Holland Noord	24%	14%	17%	44%	100%	33.800

*) of gelijkwaardige alternatieven

Bron: WoON2021, CBS2024, bewerking RIGO

Ontwikkeling van de woningbehoefte in Noord-Holland Noord, 2024-2040, woningtypen, scenario "kleiner en betaalbaarder"

	huur		koop		totaal	
in te lopen tekort	app. eengez. *)		app. eengez. *)			
Regio Alkmaar	59%	17%	5%	19%	100%	2.200
Kop van Noord-Holland	39%	23%	8%	29%	100%	1.400
West-Friesland	48%	22%	5%	25%	100%	2.100
Noord-Holland Noord	50%	20%	6%	24%	100%	5.700
	huur		koop		totaal	
additioneel 2024-2031	app. eengez. *)		app. eengez. *)			
Regio Alkmaar	28%	9%	26%	37%	100%	9.350
Kop van Noord-Holland	20%	5%	23%	52%	100%	2.800
West-Friesland	20%	9%	18%	53%	100%	5.550
Noord-Holland Noord	24%	8%	23%	44%	100%	17.700
	huur		koop		totaal	
additioneel 2024-2031 + in te lopen tekort	app. eengez. *)		app. eengez. *)			
Regio Alkmaar	34%	11%	22%	34%	100%	11.550
Kop van Noord-Holland	26%	11%	18%	44%	100%	4.200
West-Friesland	28%	12%	15%	45%	100%	7.650
Noord-Holland Noord	30%	11%	19%	39%	100%	23.400
	huur		koop		totaal	
additioneel 2024-2040	app. eengez. *)		app. eengez. *)			
Regio Alkmaar	25%	14%	28%	34%	100%	15.650
Kop van Noord-Holland	7%	0%	32%	61%	100%	3.300
West-Friesland	17%	13%	20%	49%	100%	9.150
Noord-Holland Noord	20%	12%	26%	42%	100%	28.100
	huur		koop		totaal	
additioneel 2024-2040 + in te lopen tekort	app. eengez. *)		app. eengez. *)			
Regio Alkmaar	29%	14%	25%	32%	100%	17.850
Kop van Noord-Holland	16%	7%	25%	52%	100%	4.700
West-Friesland	23%	15%	17%	45%	100%	11.250
Noord-Holland Noord	25%	13%	22%	39%	100%	33.800

*) of gelijkwaardige alternatieven

Bron: WoON2021, CBS2024, bewerking RIGO

Ontwikkeling van de woningbehoefte in Noord-Holland Noord, 2024-2040, woningtypen, scenario "extra doorstroming"

	huur		koop		totaal	
in te lopen tekort	app. eengez. *)		app. eengez. *)			
Regio Alkmaar	59%	17%	5%	19%	100%	2.200
Kop van Noord-Holland	39%	23%	8%	29%	100%	1.400
West-Friesland	48%	22%	5%	25%	100%	2.100
Noord-Holland Noord	50%	20%	6%	24%	100%	5.700
	huur		koop		totaal	
additioneel 2024-2031	app. eengez. *)		app. eengez. *)			
Regio Alkmaar	38%	7%	42%	13%	100%	9.350
Kop van Noord-Holland	33%	0%	42%	26%	100%	2.800
West-Friesland	30%	6%	35%	29%	100%	5.550
Noord-Holland Noord	34%	6%	40%	20%	100%	17.700
	huur		koop		totaal	
additioneel 2024-2031 + in te lopen tekort	app. eengez. *)		app. eengez. *)			
Regio Alkmaar	42%	9%	35%	14%	100%	11.550
Kop van Noord-Holland	35%	8%	31%	27%	100%	4.200
West-Friesland	35%	11%	27%	28%	100%	7.650
Noord-Holland Noord	38%	9%	32%	21%	100%	23.400
	huur		koop		totaal	
additioneel 2024-2040	app. eengez. *)		app. eengez. *)			
Regio Alkmaar	31%	13%	38%	18%	100%	15.650
Kop van Noord-Holland	17%	-4%	50%	37%	100%	3.300
West-Friesland	23%	12%	31%	33%	100%	9.150
Noord-Holland Noord	27%	10%	37%	25%	100%	28.100
	huur		koop		totaal	
additioneel 2024-2040 + in te lopen tekort	app. eengez. *)		app. eengez. *)			
Regio Alkmaar	34%	13%	34%	18%	100%	17.850
Kop van Noord-Holland	24%	4%	38%	35%	100%	4.700
West-Friesland	28%	14%	27%	32%	100%	11.250
Noord-Holland Noord	31%	12%	32%	25%	100%	33.800

*) of gelijkwaardige alternatieven

Bron: WoON2021, CBS2024, bewerking RIGO

Geplande opleveringen, 2024 t/m 2030, prijsklassen

	huur			koop		onbekend	totaal
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	< € 390.000	> € 390.000		
Amsterdam	27.250	22.500	2.750	9.100	11.500	2.400	75.500
Almere-Lelystad	6.800	3.200	750	2.550	4.600	1.800	19.650
Amstelland-Meerlanden	8.200	4.100	4.600	3.450	8.100	2.250	30.700
Gooi en Vechtstreek	2.650	1.150	500	550	2.050	1.750	8.600
Zaanstreek-Waterland	6.400	2.250	1.700	1.500	2.700	6.550	21.100
Zuid-Kennemerland / IJmond	7.000	2.450	3.100	3.600	2.050	1.550	19.750
Totaal MRA	58.250	35.600	13.400	20.750	31.000	16.300	175.300
Kop van Noord-Holland	2.550	600	200	2.150	2.150	1.650	9.250
Regio Alkmaar	2.350	1.100	150	3.250	4.200	8.300	19.350
West-Friesland	3.000	750	200	3.100	2.850	2.100	12.000
Totaal Noord-Holland Noord	7.900	2.400	500	8.500	9.200	12.100	40.600

Bron: Monitor Plan capaciteit, prijspeil 2024

Geplande opleveringen, 2031 t/m 2040, prijsklassen

	huur			koop		onbekend	totaal
	< € 879	< € 1.123	> € 1.123	< € 390.000	> € 390.000		
Amsterdam	9.600	8.350	100	3.200	4.200	1.250	26.750
Almere-Lelystad	4.450	1.500	1.100	3.850	3.900	20.250	35.050
Amstelland-Meerlanden	4.950	1.900	2.300	2.400	5.100	1.000	17.700
Gooi en Vechtstreek	-	-	-	-	-	-	-
Zaanstreek-Waterland	1.850	350	100	250	450	11.400	14.450
Zuid-Kennemerland / IJmond	3.000	700	800	3.450	1.950	1.250	11.150
Totaal MRA	23.900	12.750	4.450	13.150	15.650	35.200	105.050
Kop van Noord-Holland	650	250	100	650	600	850	3.100
Regio Alkmaar	50	-	-	100	100	8.850	9.100
West-Friesland	900	100	50	1.200	950	2.250	5.400
Totaal Noord-Holland Noord	1.600	300	150	1.950	1.650	11.950	17.600

Bron: Monitor Plan capaciteit, prijspeil 2024

Geplande opleveringen, 2024 t/m 2030, woningtype

	eengezins	appartement	onbekend	totaal
Almere-Lelystad	4.950	11.500	3.200	19.650
Amstelland-Meerlanden	5.100	22.550	3.000	30.700
Amsterdam	-	75.500	-	75.500
Gooi en Vechtstreek	1.000	4.800	2.800	8.600
Zaanstreek-Waterland	3.750	13.150	4.200	21.100
Zuid-Kennemerland / IJmond	1.200	7.050	11.500	19.750
Totaal MRA	16.050	134.500	24.750	175.300
Kop van Noord-Holland	4.650	2.800	1.850	9.250
Regio Alkmaar	3.900	7.600	7.850	19.350
West-Friesland	3.950	5.550	2.550	12.000
Totaal Noord-Holland Noord	12.450	15.950	12.200	40.600

Bron: Monitor Plan capaciteit

Geplande opleveringen, 2031 t/m 2040, woningtype

	eengezins	appartement	onbekend	totaal
Almere-Lelystad	3.350	3.200	28.500	35.050
Amstelland-Meerlanden	3.900	11.300	2.500	17.700
Amsterdam	-	26.750	-	26.750
Gooi en Vechtstreek	-	-	-	-
Zaanstreek-Waterland	600	2.900	10.900	14.450
Zuid-Kennemerland / IJmond	700	5.050	5.400	11.150
Totaal MRA	8.550	49.200	47.300	105.050
Kop van Noord-Holland	1.350	700	1.000	3.100
Regio Alkmaar	150	-	8.950	9.100
West-Friesland	1.750	2.300	1.400	5.400
Totaal Noord-Holland Noord	3.250	3.000	11.350	17.600

Bron: Monitor Plan capaciteit

RT&O