

MONITOR WONINGBOUW 2019

Productie, plancapaciteit en woningbehoefte

*Sector Onderzoek
& Informatie*

Monitor Woningbouw 2019

Directie Beleid, sector Onderzoek & Informatie

Inhoud

Samenvatting	3
1. Inleiding	1
2. Ontwikkeling van de woningvoorraad	2
Inhaalvraag	3
3. Plancapaciteit	5
Capaciteit naar planstatus	6
Capaciteit naar planologische ligging	7
Capaciteit naar fasering	9
Capaciteit voor zelfbouw	10
4. Plancapaciteit en woningbehoefte	12
Capaciteit in relatie tot woningbehoefte per regio	13
Verwachtingen voor de toekomstige productie	14
Bijlage I Regio-overzichten	17
Bijlage II Inventarisatie woningbouwplannen	44
Bijlage III Regio-indeling	46

Samenvatting

In 2018 zijn er ruim 3.000 nieuwbouwwoningen meer gebouwd dan in het jaar ervoor. In 2017 waren dat er namelijk 10.900 en in 2018 waren dat er 14.000. Deze stijging in nieuwbouwproductie voltrok zich geheel in Noord-Holland Zuid. In Noord-Holland Noord bleef de productie in 2018 gelijk ten opzichte van 2017. Ondanks deze stijging is er in alle regio's, afgezien van de Kop van Noord-Holland, nog wel sprake van een inhaalvraag. Dat is het aantal woningen dat bovenop de verwachte vraag naar woningen gebouwd zou moeten worden om de (demografische) druk op de woningmarkt te laten afnemen.

Positief is dat in alle regio's op papier voldoende capaciteit aanwezig is, zowel voor de behoefte tot 2030 als de behoefte tot 2040. Dit is inclusief de inhaalvraag.

De totale netto plancapaciteit is in 2019 voor Noord-Holland 395.800 woningen. Dit is 15.900 woningen lager dan in 2018. Deze afname zit voornamelijk in de zachte plannen in Noord-Holland Zuid. Het gaat dan met name om potentiële locaties in Amsterdam. In Noord-Holland Noord is de plancapaciteit gestegen ten opzichte van vorig jaar met 10.700 woningen.

De harde capaciteit is belangrijk om op korte termijn te kunnen voldoen aan de woningbouwopgaven. Dit zijn woningbouwplannen die zijn vastgesteld in een bestemmingsplan en waar bouwen planologisch gezien mogelijk is. In vergelijking met vorig jaar is de harde capaciteit in Noord-Holland met 2.200 woningen afgenomen. De bouwproductie lag daarmee hoger dan de aanwas van harde plannen. Het is zaak dat, juist op korte termijn, een gedeelte van de zachte plancapaciteit hard wordt en dat het aantal verleende bouwvergunningen omhoog gaat, zodat er daadwerkelijk gebouwd kan worden.

Het aantal verleende bouwvergunningen tot en met het tweede kwartaal van 2019 vertoont per saldo voor Noord-Holland een dalende lijn vanaf begin 2018. Hierbij is het beeld per regio wel verschillend. Een structurele toename van het aantal bouwvergunningen is niet waar te nemen.

1. Inleiding

De Monitor Woningbouw 2019 bevat cijfers over de ontwikkeling van de woningvoorraad en huishoudens, op basis van gegevens van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS). Daarnaast is de ontwikkeling van de plancapaciteit meegenomen. De gegevens over plancapaciteit zijn gebaseerd op de Monitor Plancapaciteit. In deze (jaarlijkse) monitor delen alle gemeenten in Noord-Holland informatie over hun (potentiële) woningbouwlocaties. De cijfers op gemeenteniveau zijn te vinden op www.plan Capaciteit.nl. De plancapaciteit is ook afgezet tegen de woningbehoefte. De cijfers voor woningbehoefte komen uit de Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019–2040¹.

De Monitor Woningbouw wordt jaarlijks ter informatie naar Provinciale Staten gestuurd. De monitor is de basis voor het bestuurlijk voortgangsoverleg tussen de provincie en de regio's over hun regionale woonafspraken.

Op 29 mei 2019 oordeelde de Raad van State dat het Programma Aanpak Stikstof niet meer gebruikt mag worden als basis voor toestemmingsverlening. Wat hiervan de eventuele gevolgen zijn voor de geplande woningbouw is nog niet volledig in beeld en kan dus ook niet zichtbaar worden gemaakt in deze monitor.

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt er teruggeblikt en gekeken hoe de woningvoorraad zich in de afgelopen periode heeft ontwikkeld en wordt ingegaan op de inhaalvraag. Vervolgens wordt er in hoofdstuk 3 en 4 vooruitgekeken aan de hand van de plancapaciteit en de woningbehoefte. De informatie per regio staat in de bijlagen.

¹ 'Prognose PNH 2019–2040. Bevolking, huishoudens en woningbehoefte.' te vinden op: https://www.noord-holland.nl/Onderwerpen/Ruimtelijke_inrichting/Demografie/Beleidsdocumenten/

2. Ontwikkeling van de woningvoorraad

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de ontwikkeling van de woningvoorraad in Noord-Holland in kwantitatieve en kwalitatieve zin. Tevens wordt ingegaan op de inhaalvraag waarvan in de 'Prognose Provincie Noord-Holland 2019-2040' (hierna: prognose 2019) een inschatting is gemaakt.

Ontwikkeling woningvoorraad

De woningvoorraad in Noord-Holland is in 2018 met 15.800 woningen gegroeid. Op de omvang van de woningvoorraad zijn 4 factoren van invloed:

- Nieuwbouw.
- Overige toevoegingen door splitsing van woningen en verandering van gebruiksfunctie; bijvoorbeeld bedrijfspanden of scholen die worden omgebouwd tot woningen.
- Onttrekkingen door sloop, samenvoeging van woningen en onbewoonbaarverklaring.
- Statistische correcties.

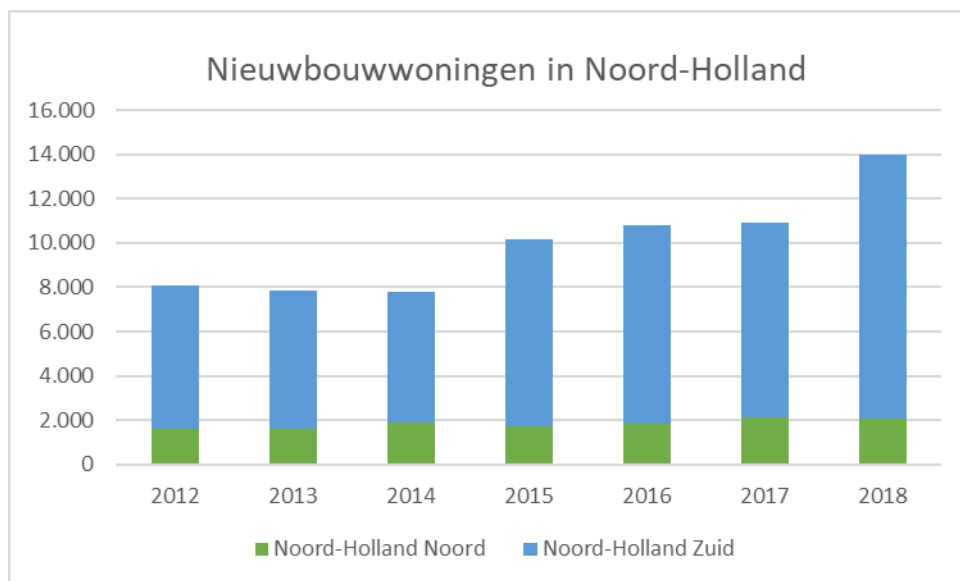
De ontwikkeling van deze 4 factoren is bepalend voor de woningvoorraad. Hoe de factoren zich tot elkaar verhouden is hieronder weergegeven.

Figuur 1: Bruto en netto groei woningvoorraad



Nieuwbouw is in het algemeen de (meest) bepalende factor voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2018 zijn er ruim 3.000 nieuwbouwwoningen meer gebouwd dan in het jaar ervoor. Het gaat dan om 14.000 in 2018 ten opzichte van 10.900 woningen in 2017. Deze stijging in nieuwbouwproductie voltrok zich geheel in Noord-Holland Zuid. In Noord-Holland Noord bleef de productie in 2018 gelijk ten opzichte van 2017.

Figuur 2: Aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen in Noord-Holland



Inhaalvraag

In de prognose 2019 is op basis van de toename van het woningtekort de inhaalvraag bepaald. Het woningtekort geeft de verhouding weer tussen de gewenste woningvoorraad (vraag) en de daadwerkelijke woningvoorraad (aanbod). Een zeker woningtekort is nodig voor het goed functioneren van de woningmarkt en ter voorkoming van leegstand, maar een te hoog tekort leidt tot onwenselijke situaties, zoals lange wachttijden voor een woning, te weinig doorstroming op de huizenmarkt etc. Bij een te hoog tekort (ont)staat er druk op de woningmarkt. Wanneer dan de woningbouwproductie achterblijft bij de huishoudensgroei loopt het woningtekort op. Dit was in de afgelopen jaren het geval en hierdoor nam de druk op de woningmarkt toe.

De inhaalvraag is het aantal woningen dat bovenop de verwachte vraag naar woningen gebouwd zou moeten worden om de druk op de woningmarkt te laten afnemen. Om de inhaalvraag te bepalen is de nieuwbouwproductie vergeleken met de huishoudensgroei voor de periode 2014–2018². Hieruit blijkt dat in Noord-Holland de nieuwbouwproductie met ongeveer 15.000 woningen achterbleef op de huishoudensgroei tussen 2014 en 2018. Maar niet in alle regio's bleef de nieuwbouwproductie achter. Zo werden in de Kop van Noord-Holland meer woningen gebouwd dan dat het aantal huishoudens toenam en in regio Waterland ging het gelijk op. Onderstaande tabel geeft een overzicht van de ingeschatte inhaalvraag per regio.

Tabel 1: Inhaalvraag (aantal woningen) op basis van verschil huishoudensgroei en nieuwbouwproductie 2014–2018

Huishoudensgroei 2014–2018	Nieuwbouw 2014–2018	Vershil	Inhaalvraag
-------------------------------	------------------------	---------	-------------

² Voor een uitgebreide toelichting op de methodiek zie p. 42–43 van 'Prognose PNH: 2019–2040. Bevolking, huishoudens en woningbehoefte.'

Monitor Woningbouw 2019

Kop van Noord-Holland	1.000	1.400	+400	–
West Friesland	2.500	2.200	–300	300
Regio Alkmaar	4.800	3.900	–900	900
IJmond	1.300	1.000	–300	300
Zuid-Kennemerland	2.500	2.300	–200	200
Zaanstad	2.300	1.400	–900	900
Waterland	2.300	2.300	0	–
Amstelland-Meerlanden	6.700	4.300	–2.400	2.400
Amsterdam	26.800	18.200	–8.600	8.600
Gooi en Vechtstreek	3.800	2.700	–1.100	1.100
Noord-Holland Noord	8.300	7.500	–800	1.200
Noord-Holland Zuid	45.700	32.200	–13.500	13.500
Noord-Holland	54.000	39.700	–14.300	14.700

Bron: Prognose 2019

Door een eventuele inhaalvraag op te tellen bij de toekomstige demografische groei (prognose 2019), ontstaat zo de woningbouwopgave die nodig is om de druk op de woningmarkt te laten afnemen.

De inschatting van bovenstaande inhaalvraag laat overigens alleen zien of de druk op de woningmarkt demografisch gezien is opgelopen; is er voor ieder huishouden dat erbij is gekomen ook een woning gebouwd. Als er geen sprake is van een (statistische) inhaalvraag kan er alsnog lokaal druk op de woningmarkt bestaan, doordat in kwalitatief opzicht het aanbod niet aansluit bij de vraag, zoals lange wachtlijsten voor (sociale) huurwoningen, klein aanbod starterswoningen etc.

Kwalitatieve ontwikkeling woningvoorraad

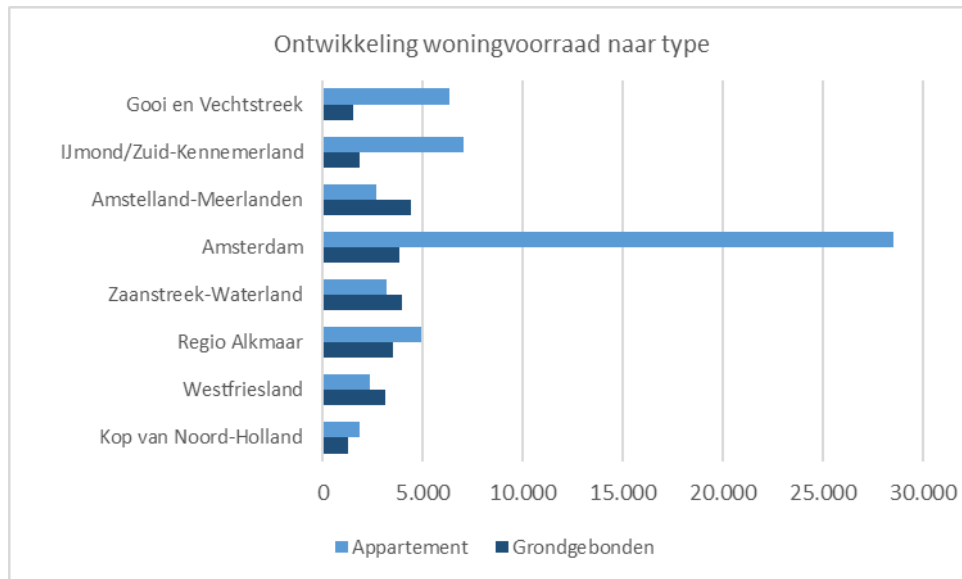
In alle regio's is zowel het aantal eengezins- (grondgebonden) als meergezinswoningen (appartementen) gestegen, zie figuur 3. De toename van appartementen is in het merendeel van de regio's groter dan die van eengezinswoningen. Het vermoeden is dat in de praktijk minder appartementen zijn toegevoegd dan in de statistieken zijn opgenomen. Dit komt door de administratieve vervuiling, die is ontstaan bij de overgang naar de BAG³.

³Bij de overgang van de registratie naar de BAG is de definitie van het begrip woning verruimd. Hierdoor wordt er geen onderscheid meer gemaakt tussen woningen en wooneenheden. Wooneenheden zoals woonruimten in een zorgcomplex of studentenflats, werden voorheen niet als woning aangemerkt. Wooneenheden kunnen nu in de BAG als aparte woning worden geregistreerd wanneer het zelfstandige wooneenheden zijn (o.a. eigen adres en voordeur). Het CBS heeft de afgelopen jaren echter geconstateerd dat gemeenten studenten- en zorgcomplexen op verschillende manieren in de BAG registreren. Daardoor komt het voor dat onzelfstandige wooneenheden, toch worden geregistreerd als aparte woning. Dit zorgt voor zogenaamde 'administratieve vervuiling'. Deze vervuiling zat voornamelijk in de categorieën overige toevoegingen –dit zijn hoofdzakelijk appartementen–, onttrekkingen en correcties, die van invloed zijn op de woningvoorraad. Dit leidt tot een vertekend beeld van de kwalitatieve ontwikkeling van de woningvoorraad. Cijfers zijn daardoor indicatief.

Monitor Woningbouw 2019

Actuele cijfers (ten opzichte van de vorige monitor) over de toename van de woningvoorraad naar eigendom (huur/koop) zijn nog niet beschikbaar.

Figuur 3: Toename van de woningvoorraad 2012–2019 naar type (Bron: CBS)



3. Plancapaciteit

Dit hoofdstuk gaat in op de beschikbaarheid van woningbouwcapaciteit in woningbouwplannen van gemeenten. Belangrijke bron voor de gepresenteerde inzichten is de Monitor Plancapaciteit Noord-Holland 2019⁴. De daarin opgenomen informatie is dit voorjaar aangeleverd door de gemeenten. Alle gemeenten hebben hun gegevens geactualiseerd. De Monitor Plancapaciteit kan worden geraadpleegd via www.plancapaciteit.nl.

Ontwikkeling plancapaciteit

Voor alle Noord-Hollandse gemeenten bedraagt de bruto plancapaciteit (alle geplande te bouwen woningen, exclusief sloop) in totaal 408.600 woningen. Dit betreft de capaciteit in alle soorten plannen; variërend van plannen die al worden gebouwd tot potentiële plannen waarvoor alleen nog ideeën bestaan. Een woningbouwplan staat in de Monitor Plancapaciteit tot het volledig opgeleverd is. In de (binnenstedelijke) plannen worden naar verwachting 12.800 woningen gesloopt (voor vervanging). Totaal resteert er dan een netto plancapaciteit van 395.800 woningen. In tabel 2 zijn deze gegevens per regio weergegeven.

De plancapaciteit is licht afgenomen ten opzichte van 2018. De plancapaciteit neemt af door de oplevering van nieuwbouwwoningen en planuitval en neemt toe door nieuwe plannen. De totale netto plancapaciteit in 2019 voor Noord-Holland ligt 15.900 woningen lager dan in 2018. Deze afname zit voornamelijk in de zachte plannen, en dan met name potentiële locaties in Amsterdam.

Tabel 2: Woningbouwcapaciteit per regio in 2019* (Bron: Rigo)

	Bruto	Sloop	Netto	Vershil netto 2018
Kop van Noord-Holland	8.400	600	7.800	3.100
Westfriesland	13.600	300	13.300	1.200
Regio Alkmaar	18.800	100	18.700	6.400
Totaal Noord-Holland Noord	40.800	1.000	39.700	10.700
Zaanstreek-Waterland	41.700	1.100	40.500	2.900
Amsterdam	230.700	3.500	227.200	-38.900
Amstelland-Meerlanden	54.600	1.600	53.000	8.000
IJmond/Zuid-Kennemerland	28.800	5.000	23.800	2.400
Gooi- en Vechtstreek	12.100	600	11.500	-900
Totaal Noord-Holland Zuid	367.900	11.800	356.100	-26.600

⁴ Peildatum 18 juni 2018

Monitor Woningbouw 2019

Totaal Noord-Holland	408.600	12.800	395.800	-15.900
<i>Totaal MRA</i>	<i>442.700</i>	<i>11.800</i>	<i>430.900</i>	<i>-22.400</i>

* Getallen zijn afgerond op honderdtallen. Hierdoor kan het voorkomen dat getallen niet precies bij elkaar optellen (of overeenkomen met andere tabellen).

Capaciteit naar planstatus

In tabel 3 is de netto plancapaciteit nader gespecificeerd naar planstatus. Harde capaciteit is belangrijk om op korte termijn te kunnen voldoen aan de woningbouwopgaven. In vergelijking met vorig jaar is de harde capaciteit in Noord-Holland met 2.200 woningen afgenomen. De bouwproductie lag hoger dan de aanwas van harde plannen.

De zachte plannen zijn per saldo afgenomen met 13.800. Met name in Noord-Holland Zuid namen de zachte plannen af (25.200), merendeels in de stad Amsterdam. De afname zat voornamelijk in de potentiële plannen. In 2016 en 2017 is er in de Metropoolregio Amsterdam (MRA) extra aandacht besteed aan het inventariseren van binnenstedelijke mogelijkheden voor woningbouw voor de langere termijn en potentiële woningbouwlocaties. Hierdoor was de (zachte) plancapaciteit de afgelopen jaren fors toegenomen. De afname kan komen doordat dat een deel van deze plannen concreter zijn geworden of dat er andere keuzes zijn gemaakt en deel van deze locaties weer uit beeld zijn voor woningbouw.

Tabel 3: Netto woningbouwcapaciteit naar planstatus (hard-zacht) in 2019 per regio* (Bron: Rigo)

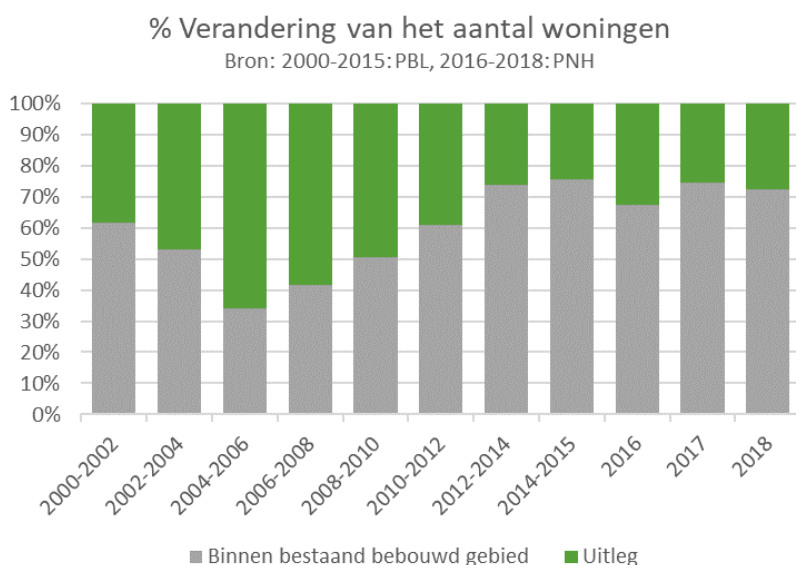
	Hard	Zacht	Verschil hard t.o.v. 2018	Verschil zacht t.o.v. 2018
Kop van Noord-Holland	2.600	5.200	-100	3.200
Westfriesland	4.300	9.000	-300	1.500
Regio Alkmaar	8.800	9.900	-400	6.700
Totaal Noord-Holland Noord	15.600	24.100	-700	11.400
Zaanstreek-Waterland	6.600	34.000	-300	3.100
Amsterdam	44.000	183.200	-1.200	-37.700
Amstelland-Meerlanden	9.200	43.800	800	7.200
IJmond/Zuid-Kennemerland	4.000	19.800	-400	2.800
Gooi- en Vechtstreek	6.100	5.400	-300	-600
Totaal Noord-Holland Zuid	69.800	286.200	-1.400	-25.200
Totaal Noord-Holland	85.500	310.300	-2.200	-13.800
<i>Totaal MRA</i>	<i>93.400</i>	<i>337.400</i>	<i>-1.900</i>	<i>-20.500</i>

* Getallen zijn afgerond op honderdtallen. Hierdoor kan het voorkomen dat getallen niet precies bij elkaar optellen (of overeenkomen met andere tabellen).

Capaciteit naar planologische ligging

Om optimaal gebruik te maken van de schaarse ruimte, streeft de provincie naar het realiseren van zoveel mogelijk woningen in binnenstedelijk gebied. Uit onderstaande figuur blijkt dat vanaf 2004 de uitbreiding van de woningvoorraad binnen Bestaand Bebouwd Gebied (BBG) is toegenomen en de uitbreiding op uitleglocaties is afgenomen. Als grens is de BBG 2000 contour gehanteerd. Dit is de fysieke grens van het bebouwd gebied in Nederland in het jaar 2000, zoals vastgesteld in de Nota Ruimte.⁵ Uitleglocaties vallen buiten deze begrenzing. Het aandeel binnenstedelijk gebouwde woningen steeg van 34% in 2004–2006 naar 76% in 2014–2015. In 2016 daalde het aandeel naar 67%, onder andere door uitleglocaties van Amsterdam (afronding IJburg). In de afgelopen 2 jaar lag het aandeel binnenstedelijk weer boven de 70%.

Figuur 4: Uitbreiding woningvoorraad binnen en buiten BBG 2000 in Noord-Holland



(Bron: Planbureau voor de Leefomgeving/PNH)

Bepaling van Bestaand Stedelijk Gebied en nieuwe stedelijke ontwikkeling

Zoals eerder genoemd streeft de provincie naar het realiseren van zoveel mogelijk woningen in binnenstedelijk gebied. In de Provinciale Ruimtelijke Verordening (PRV) zijn de regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen. Voor het bepalen of een (woningbouw) plan binnenstedelijk is, wordt de definitie uit het Besluit ruimtelijke ordening, namelijk van Bestaand Stedelijk Gebied (BSG), gebruikt. In die definitie is de status van een plan in het bestemmingsplan bepalend. Als het bestemmingsplan, waarin een stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt gemaakt, is vastgesteld ('hard is'), dan valt het plan onder BSG.

⁵ <http://www.clo.nl/indicatoren/nl2012-woningbouw-binnen-bebouwd-gebied?ond=20907>

Monitor Woningbouw 2019

Bij ieder plan voor een nieuwe stedelijke ontwikkeling moeten gemeenten de Rijksladder voor duurzame verstedelijking toepassen. De Rijksladder is ingericht voor een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. Op deze manier wordt de ruimte in stedelijke gebieden optimaal benut. In de Rijksladder is bepaald dat gemeenten eerst moeten aantonen dat er binnen BSG geen ruimte is, voordat ze buiten BSG mogen bouwen. Ook moeten ze de behoefte aan de ontwikkeling aantonen. In de PRV speelt daarnaast regionale afstemming over woningbouwplannen een belangrijke rol, door woningbouwprogrammeringen. Deze afstemming is nodig om te komen tot een evenwichtige woonruimteverdeling/-aanbod in een regio.

In de monitor Plancapaciteit wordt aan gemeenten gevraagd om aan te geven of een woningbouwplan binnen of buiten BSG ligt. Het geplande aantal woningen binnen en buiten BSG is weergegeven in tabel 4.

Tabel 4: Capaciteit binnen en buiten BSG (netto), invoer gemeenten* (Bron: Rigo)

	Binnen BSG	Buiten BSG
Kop van Noord-Holland	6.900	900
Westfriesland	9.350	3.950
Regio Alkmaar	17.700	950
Zaanstreek-Waterland**	38.250	2.300
Amsterdam	212.900	14.300
Amstelland-Meerlanden	47.050	5.950
IJmond/Zuid-Kennemerland	23.200	600
Gooi- en Vechtstreek	11.350	150
Totaal Noord-Holland	344.450	29.100

* Getallen zijn afgerond op vijftigtallen. Hierdoor kan het voorkomen dat getallen niet precies bij elkaar optellen.

** Op basis van de kaart, planstatus, plantype en ruimtelijkeplannen.nl is een inschatting gemaakt van capaciteit buiten BSG. Voor ongeveer de helft van de capaciteit was 'binnen/buiten BSG' niet aangegeven.

Het grootste deel van de capaciteit buiten BSG ligt in de regio's Amstelland-Meerlanden, Amsterdam (IJburg), Westfriesland en Zaanstreek-Waterland. Dit zijn zachte plannen en betreffen vaak potentiële bouwlocaties op langere termijn (na 2030 of 2040). In de overige regio's is het aandeel plannen buiten BSG kleiner.

Capaciteit naar fasering

Aan gemeenten is gevraagd om aan te geven in welk jaar de in de monitor opgegeven capaciteit waarschijnlijk wordt opgeleverd. Dit geeft een indicatie van de fasering van de productie, zie tabel 5. De gegevens uit dit deel van de Monitor Plan Capaciteit zijn niet geschikt om de exacte nieuwbouw te voorspellen. De vraag aan gemeenten is namelijk niet om de nieuwbouw te voorspellen, maar om de beschikbare capaciteit te faseren. Daarnaast speelt mee dat de inventarisatie van de plan capaciteit tot halverwege het jaar wordt uitgevoerd, waardoor een deel van de opleveringen in 2019 niet wordt meegenomen. Ook is gebleken dat een deel van de opgeleverde nieuwbouw niet altijd in de monitor voorkomt als plan capaciteit. Het gaat dan bijvoorbeeld om plannen die heel snel van plan naar uitvoering gaan, zoals kleine binnenstedelijke plannen of transformatie. Ruim de helft van de capaciteit in Noord-Holland, circa 233.000 woningen, is gefaseerd voor de periode tot 2030.

Tabel 5: Indicatie fasering op te leveren nieuwbouwwoningen (Bron: Rigo)

	2019	2020– 2024	2025– 2029	2030– 2039	2040 e.v.	Onbekend	Totaal
Kop van Noord-Holland	1.700	2.700	1.600	1.000	0	1.400	8.400
Westfriesland	1.900	4.500	3.200	3.300	200	500	13.600
Regio Alkmaar	2.100	12.000	3.200	1.400	0	100	18.800
Totaal Noord-Holland Noord	5.600	19.200	8.000	5.700	200	2.000	40.800
Zaanstreek-Waterland	2.500	19.600	9.800	8.200	800	900	41.700
Amsterdam	6.300	49.300	32.000	15.400	1.900	125.700	230.700
Amstelland-Meerlanden	3.700	22.900	16.000	10.600	0	1.400	54.600
IJmond/Zuid-Kennemerland	2.000	14.900	10.900	800	0	100	28.800
Gooi- en Vechtstreek	2.400	5.900	2.200	1.400	0	300	12.100
Totaal Noord-Holland Zuid	17.000	112.700	70.800	36.300	2.700	128.500	367.900
Totaal Noord-Holland	22.600	131.900	78.800	42.000	2.900	130.500	408.600
<i>Totaal MRA</i>	<i>22.900</i>	<i>125.700</i>	<i>82.100</i>	<i>60.900</i>	<i>22.700</i>	<i>128.500</i>	<i>442.700</i>

* Getallen zijn afgerond op honderdtallen. Hierdoor kan het voorkomen dat getallen niet precies bij elkaar optellen (of overeenkomen met andere tabellen).

Uit de Monitor Plan Capaciteit blijkt dat niet alle gemeenten evenveel plannen hebben voor de (middel) lange termijn. Zo heeft niet iedere gemeente plannen voor de periode vanaf bijvoorbeeld 2040 (zie tabel 5). Dit kan komen omdat een gemeente bijvoorbeeld geen fysieke ruimte meer heeft binnen de gemeentegrenzen. Bij binnenstedelijke plannen is bovendien inzicht in binnenstedelijke capaciteit op lange termijn niet altijd beschikbaar. Het vrijkomen van bijvoorbeeld een binnenstedelijk bedrijventerrein is niet altijd al 10 jaar van tevoren bekend. Verder zijn vooral kleinere gemeenten niet op een dergelijke lange termijn actief met het zoeken of aanwijzen van locaties.

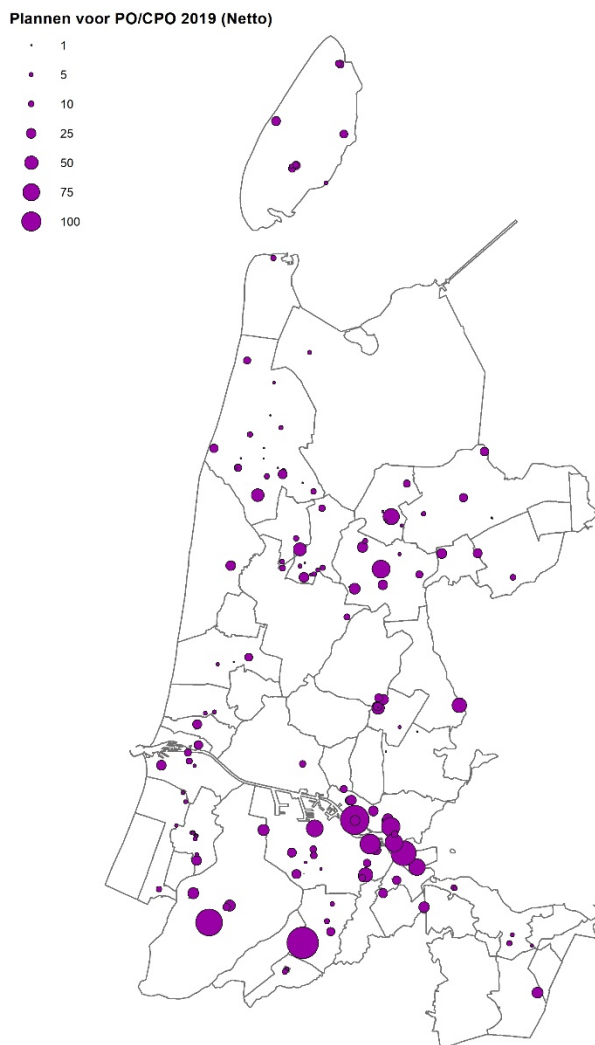
Capaciteit voor zelfbouw

Tabel 6 en de kaart daarnaast geven een beeld van de plannen met mogelijkheden voor zelfbouw. In totaal gaat het om 3.290 woningen in Noord-Holland. Ook in Almere en Lelystad zijn veel plannen waarin zelfbouw is opgenomen. Hier gaat het om ongeveer 3.150 woningen. Figuur 6 geeft een beeld van alle plannen in Noord-Holland.

Tabel 6: Aantal geplande woningen in plannen met zelfbouw (Bron: Rigo)

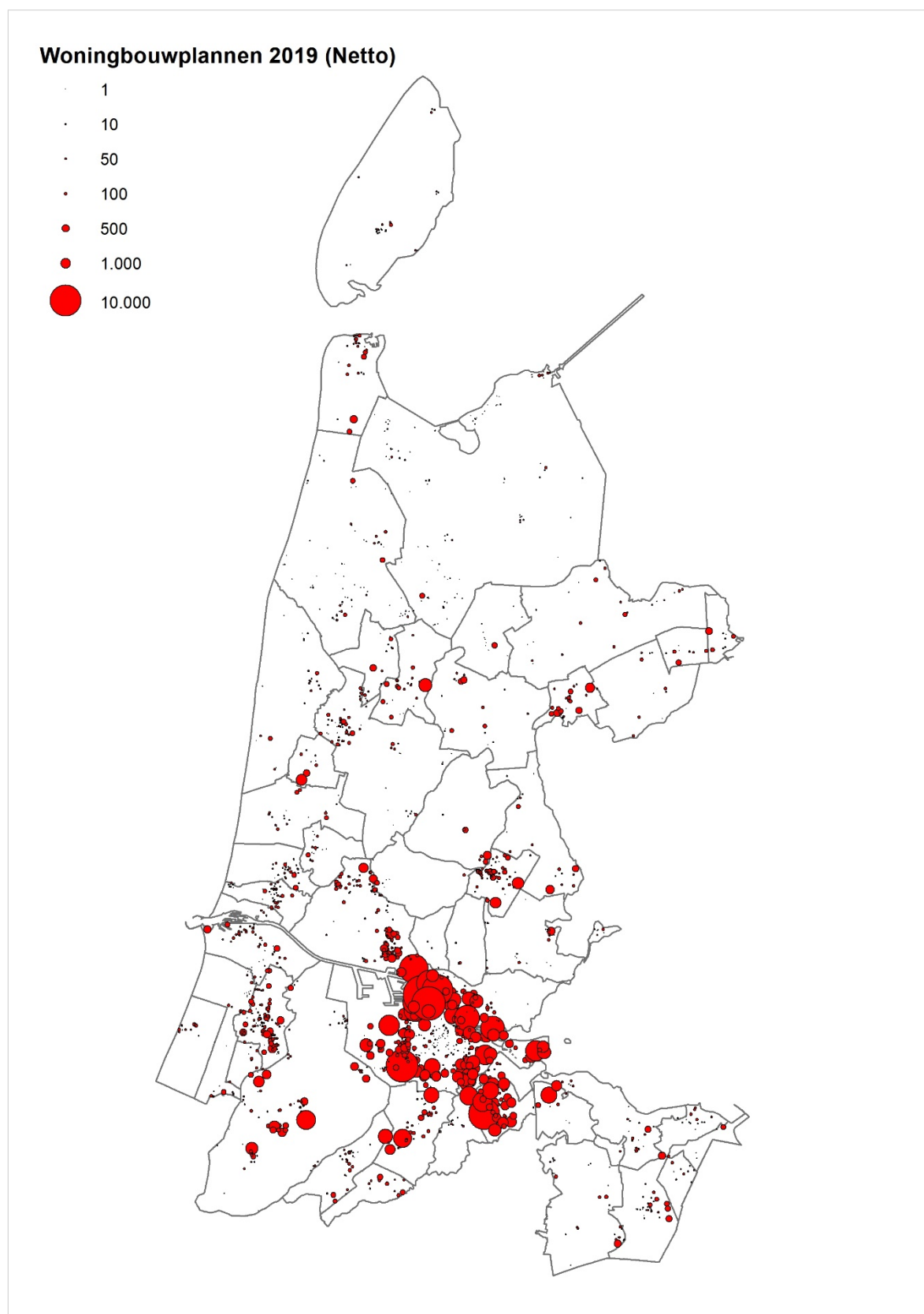
	Totaal bruto
Kop van Noord-Holland	320
Westfriesland	380
Regio Alkmaar	210
Totaal Noord-Holland Noord	910
Zaanstreek-Waterland	200
Amsterdam	1.220
Amstelland-Meerlanden	620
IJmond/Zuid-Kennemerland	290
Gooi- en Vechtstreek	60
Totaal Noord-Holland Zuid	2.380
Totaal Noord-Holland	3.290
<i>Totaal MRA</i>	<i>5.530</i>

Figuur 5: Plannen voor (collectief) particulier opdrachtgeverschap (zelfbouw) in 2019



Monitor Woningbouw 2019

Figuur 6: Plancapaciteit in 2019, zie ook www.plancapaciteit.nl

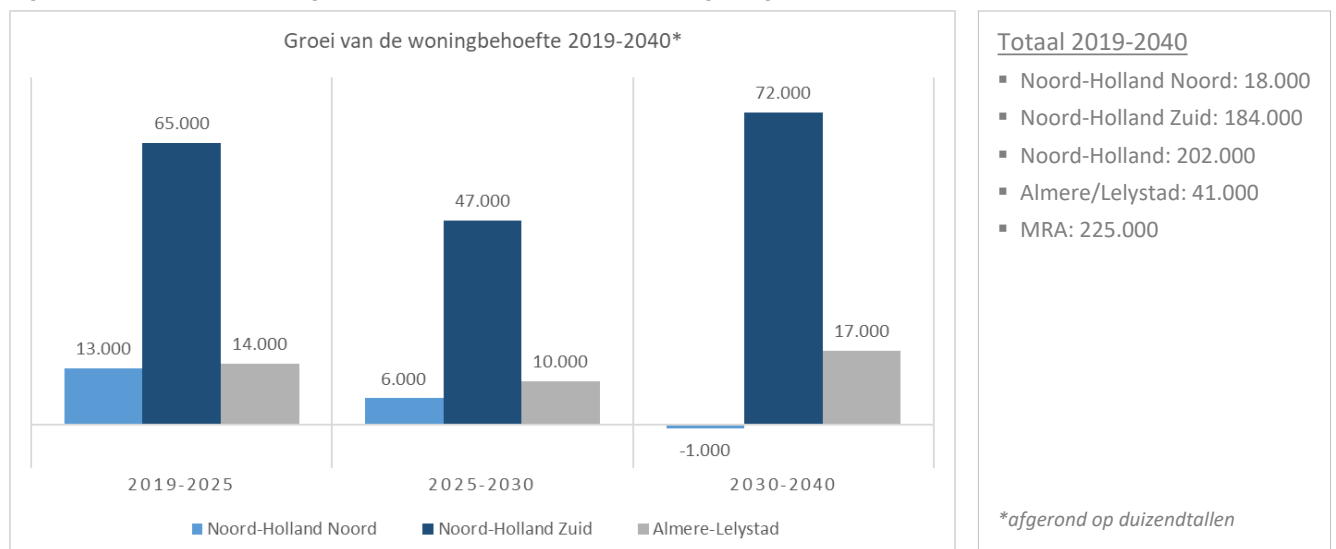


4. Plancapaciteit en woningbehoefte

Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de ontwikkeling van de woningbehoefte in de periode 2019–2040 volgens de bevolkingsprognose Noord-Holland 2019 en de beschikbare plancapaciteit per 2019.

Figuur 7 toont de groei van de woningbehoefte in de periode 2019–2040, afkomstig uit de bevolkingsprognose. Hierin is inzichtelijk gemaakt wat de behoefteontwikkeling is voor de verschillende perioden tot 2040. In alle regio's is de woningbehoefte toegenomen ten opzichte van de vorige prognose.

Figuur 7: Groei van de woningbehoefte 2017–2040 (Bron: bevolkingsprognose Noord-Holland 2019)



Gehele periode (2019–2040)

Op basis van de bevolkingsprognose bedraagt de uitbreidingsbehoefte voor Noord-Holland Noord, Noord-Holland Zuid en Almere-Lelystad 243.000 woningen in de periode 2019–2040. De behoeftecijfers zijn door de onzekerheid, die zeker op de lange termijn aanzienlijk is, afgerond op duizendtallen. De feitelijke ontwikkelingen vanaf 2019 (natuurlijke aanwas, woningbouwproductie, economische groei, binnenlandse en buitenlandse migratie) zijn van grote invloed op de woningbehoefte.

2019–2025

De totale woningbehoefte voor deze periode is 91.600 woningen (Noord-Holland Noord + MRA).

2025–2030

In deze periode is de totale uitbreidingsbehoefte 63.500 woningen: 5.800 voor Noord-Holland Noord en 57.700 voor de Metropoolregio Amsterdam. De behoefte voor deze periode hangt sterk af van de gerealiseerde productie in 2019–2025.

2030–2040

Op deze termijn zijn de ontwikkelingen in de periode 2019–2030 medebepalend voor de ontwikkeling van de behoefte. Op basis van de huidige prognose en veronderstellingen over de productie is er van 2030 tot 2040 geen behoefte meer aan uitbreiding van de woningvoorraad in Noord-Holland Noord. Wel zijn veranderingen in de voorraad noodzakelijk door demografische ontwikkelingen, vervanging en/of kwaliteitsverbetering. In de Metropoolregio is de toename van de woningbehoefte nog 88.400 woningen (in Noord-Holland Zuid neemt de woningbehoefte toe met 71.700 en in Almere-Lelystad met 16.700).

Capaciteit in relatie tot woningbehoefte per regio

In tabel 7 en figuur 8 is de woningbehoefte voor de periode 2019–2040 afgezet tegen de harde en zachte woningbouwcapaciteit. Op korte termijn (tot 2025) is er in alle regio's voldoende capaciteit aanwezig. Ook voor de behoefte tot 2030, en zelfs tot 2040 hebben alle regio's, op papier, voldoende capaciteit.

Voor de korte termijn geldt vaak als vuistregel dat een regio minimaal voldoende harde capaciteit moet hebben om 3 tot 5 jaar vooruit te kunnen. Dit is in het merendeel van de regio's niet het geval; West-Friesland, Zaanstreek-Waterland, Amstelland-Meerlanden en Zuid-Kennemerland/ IJmond hebben minder woningen in harde capaciteit zitten dan de groei van de woningbehoefte tot 2025. Het is zaak dat op korte termijn zachte plannen omgezet worden in harde plannen. In de regio's Alkmaar, Amsterdam en de Gooi- en Vechtstreek is er tot 2025 voldoende harde capaciteit aanwezig om te voorzien in de groei van de woningbehoefte.

Voor de periode 2025–2030 is het echter van belang dat in alle regio's, afgezien van de Kop van Noord-Holland, (een gedeelte van de) zachte plannen hard worden. Verder is het nodig dat de harde plancapaciteit op korte termijn daadwerkelijk naar stenen wordt omgezet, zodat de inhaalvraag met name in regio's met een woningtekort wordt ingelopen. Om de productie te halen is het noodzakelijk planuitval te beperken en zachte plannen, indien ze aansluiten op de kwalitatieve en kwantitatieve vraag, hard te maken. Goede planning en afspraken tussen gemeenten, ontwikkelaars, corporaties en zelfbouwgroepen moeten ervoor zorgen dat plannen leiden tot het verlenen van bouwvergunningen en vervolgens tot het in aanbouw nemen en opleveren van woningen.

Monitor Woningbouw 2019

Een aantal regio's en gemeenten hebben hiervoor kwantitatieve ambities geformuleerd in het Regionaal Actieprogramma Wonen (RAP⁶) of coalitieakkoord. In de MRA streeft men bijvoorbeeld naar 15.000 woningen per jaar: o.a. 7.500 woningen per jaar in Amsterdam, 1.000 woningen per jaar in Zaanstad, 925 woningen per jaar in de Gooi en Vechtstreek en 1.200 woningen (netto) per jaar in Zuid-Kennemerland-IJmond⁷.

Tabel 7: Woningbehoefte 2019–2040 en plancapaciteit (Bron: PNH/Rigo)

	Woningbehoefte			Netto	Hard	Zacht
	2019–2025	2019–2030	2019–2040	plancapaciteit		
Kop van Noord-Holland	1.700	2.000	0	7.800	2.600	5.200
Westfriesland	4.500	7.100	7.500	13.300	4.300	9.000
Regio Alkmaar	6.500	9.400	10.400	18.700	8.800	9.900
Zaanstreek-Waterland	8.000	13.500	20.900	40.500	6.600	34.000
Amsterdam	30.600	56.200	100.900	227.200	44.000	183.200
Amstelland-Meerlanden	12.900	20.900	31.000	53.000	9.200	43.800
IJmond/Zuid-Kennemerland	7.900	13.300	20.700	23.800	4.000	19.800
Gooi- en Vechtstreek	5.500	8.300	10.400	11.500	6.100	5.400
Totaal Noord-Holland	77.600	130.700	201.800	395.800	85.500	310.300
<i>Totaal MRA</i>	<i>78.900</i>	<i>136.600</i>	<i>225.000</i>	<i>430.900</i>	<i>93.400</i>	<i>337.400</i>

*o.b.v. de Bevolkingsprognose Noord-Holland 2019–2040

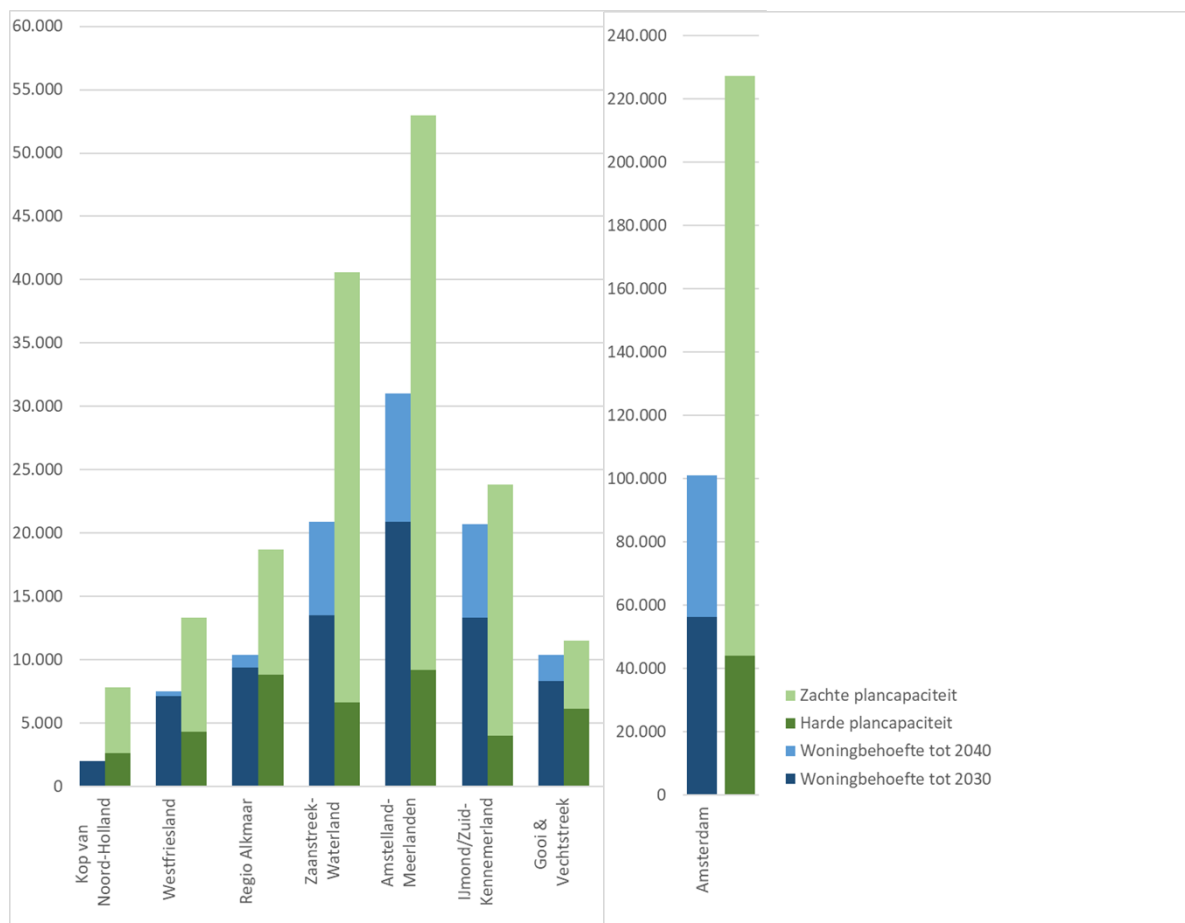
** Getallen zijn afgerond op honderdtallen. Hierdoor kan het voorkomen dat getallen niet precies bij elkaar optellen (of overeenkomen met andere tabellen).

Figuur 8: Woningbehoefte en plancapaciteit (Bron: Rigo / Provincie Noord-Holland)

⁶ Een RAP bevat uitgangspunten, afspraken en acties over nieuwbouw en bestaande bouw voor de komende 5 jaar met de mogelijkheid om tussentijds bij te stellen wanneer daar aanleiding voor is. De regionale kwalitatieve en kwantitatieve woningbouwprogrammeringen – de regionale afspraken volgens artikel 5c van de Provinciale Ruimtelijke Verordening – vloeien hieruit voort. In sommige regio's bevat het RAP ook een (beknopte) programmering. Doorgaans wordt deze echter apart van het RAP opgesteld en vastgesteld.

⁷ In april van 2019 heeft de regio Zuid-Kennemerland/IJmond de RAP-afspraken geactualiseerd, waarin de aantallen woningen zijn aangepast en de periode is verlegd (van 2016 t/m 2020 naar 2019 t/m 2024).

Monitor Woningbouw 2019



Inhaalvraag

Gezien de huidige druk op de woningmarkt is het wenselijk dat er in de komende jaren meer wordt gebouwd dan de verwachte groei van de woningbehoefte. Door de inhaalvraag op te tellen bij de (groei van de) woningbehoefte ontstaat zo de woningbouwopgave die nodig is om de krapte op de woningmarkt terug te dringen. Wanneer de inhaalvraag wordt opgeteld bij de groei van de woningbehoefte hebben alle regio's, op papier, voldoende capaciteit.

Verwachtingen voor de toekomstige productie

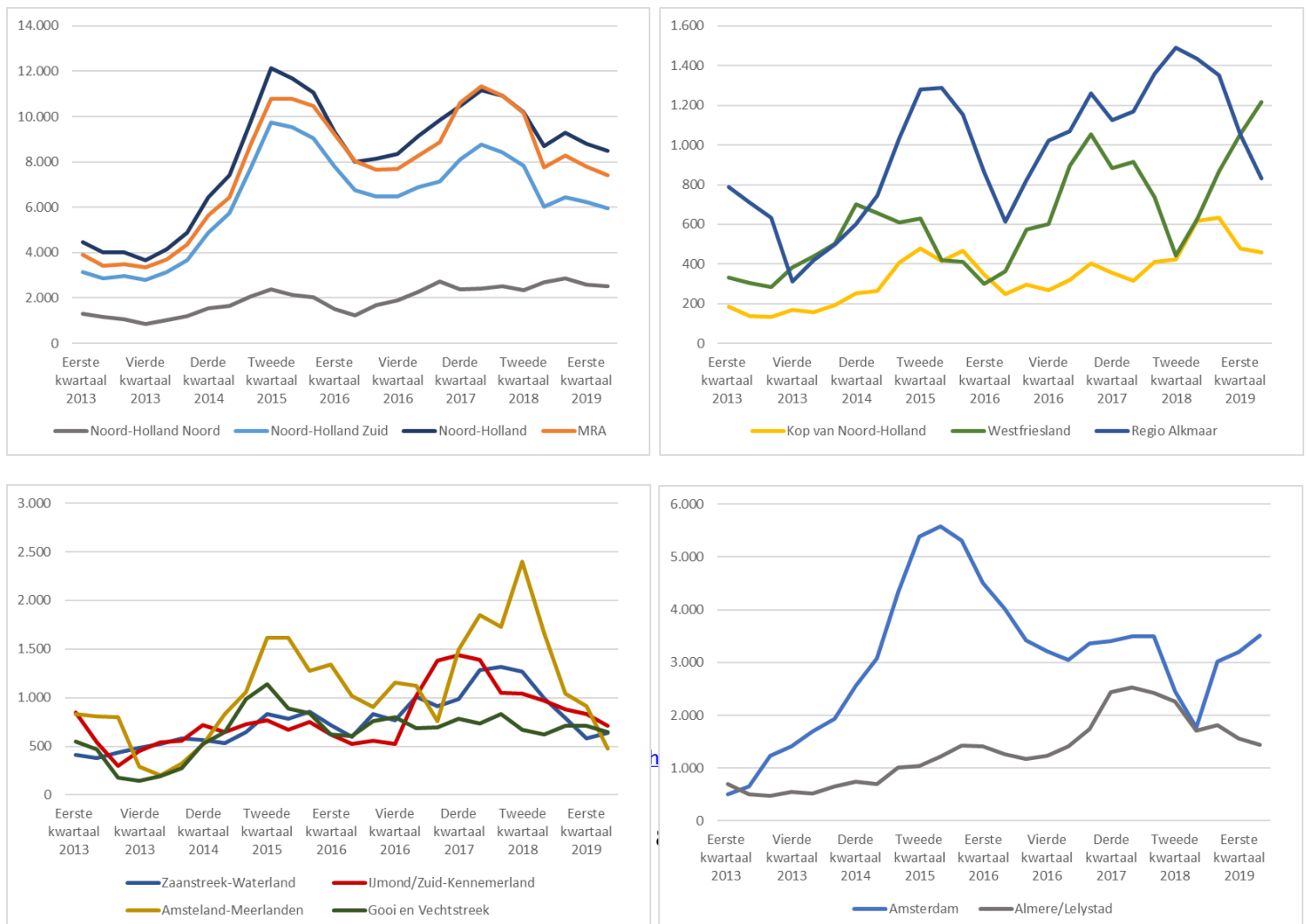
Figuren 9–12 laten zien dat het aantal verleende bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen in Noord-Holland, na een dieptepunt in 2013, vanaf 2014 is gestegen tot en met 2015. In 2016 daalde het aantal verleende bouwvergunningen weer. In 2017 steeg het weer, maar bleef het aantal verleende bouwvergunningen onder de piek van 2015. Afgelopen jaar, 2018, daalde het aantal weer en na een kleine opleving zet de daling zich voort in de eerste helft van 2019. De economische groei en de stijging van de woningprijzen leiden nog niet tot een sterke toename van de verleende bouwvergunningen. Het aantal verleende bouwvergunningen lag in 2017 rond de 11.200 woningen en in 2018 circa 2.000 lager op ongeveer 9.300.

Monitor Woningbouw 2019

Het aantal verleende bouwvergunningen geeft een ruwe indicatie van de productie voor de komende 2 jaar (gemiddeld is een woning 2 jaar na de afgifte van de bouwvergunning gereed). Het aantal verleende bouwvergunningen is in 2017–2018 nagenoeg hetzelfde als in de periode ervoor. Naar verwachting blijft de nieuwbouwproductie de komende 2 jaar dan ook gelijk aan de voorgaande periode.

Op regionaal niveau fluctueerde het aantal verleende bouwvergunningen in het afgelopen jaar in alle regio's. Met uitzondering van Westfriesland, de Kop en Amsterdam daalde het aantal bouwvergunning in de tweede helft van 2018 in alle regio's en zet deze daling zich voort in de eerste helft van 2019. Het beeld in Noord-Holland Zuid en de MRA wordt sterk beïnvloed door Amsterdam. Vanaf 2013 nam hier het aantal verleende bouwvergunningen snel toe, maar sinds midden 2016 ligt dit rond de 3.000 woningen per jaar. Hierbij moet opgemerkt worden dat dit wellicht geen volledig beeld geeft⁸. Amsterdam gaat anders om met het doorgeven van het aantal bouwvergunningen aan het CBS dan verwacht. CBS gaat ervan uit dat gemeenten het aantal vergunde woningen doorgeven, maar naar het schijnt kan voor Amsterdam een bouwvergunning ook betrekking hebben op meerdere woningen in één gebouw. In de monitor gaan we echter uit van de statistieken van het CBS.

Figuur 9-12: Jaartotaal verleende bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen (aantal woningen) gepresenteerd per kwartaal in Noord-Holland en de MRA: 1^e kwartaal 2013 tot en met 2^e kwartaal 2019 (Bron: CBS)

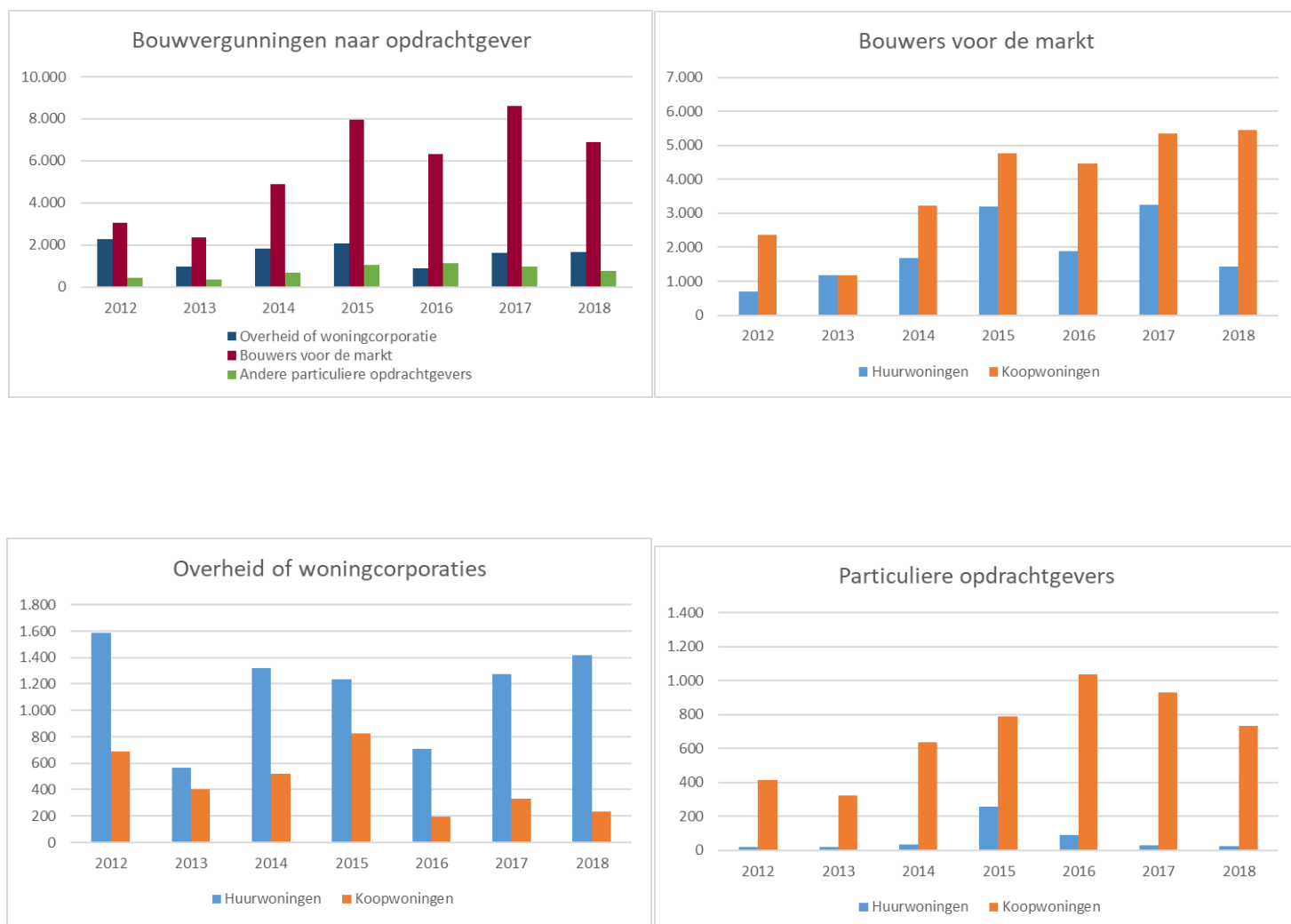


Monitor Woningbouw 2019

Figuren 13 tot en met 16 geven een beeld van de verleende bouwvergunningen naar type en opdrachtgever. Het aantal verleende vergunningen voor koopwoningen is in 2018 ongeveer gelijk gebleven aan het aantal in 2017, circa 6.500. Het aantal vergunningen voor huurwoningen is echter met ruim een derde afgenomen, van 4.600 naar 2.800. De sterkste daling zit bij de bouwers voor de markt.

Sinds het dal in 2013 kende het aantal verleende bouwvergunningen aan bouwers voor de markt (projectontwikkelaars) een stijgende lijn (afgezien van een kleine dip in 2016), die vlakt nu weer af. Het aantal verleende bouwvergunningen aan particuliere opdrachtgevers (zelfbouw) steeg vanaf 2013 en bereikte een piek in 2016 van 1.000. In 2018 zijn er circa 750 vergunningen afgegeven.

Figuur 13-16: Verleende bouwvergunningen (aantal woningen) naar opdrachtgever en eigendom in Noord-Holland (Bron: CBS)

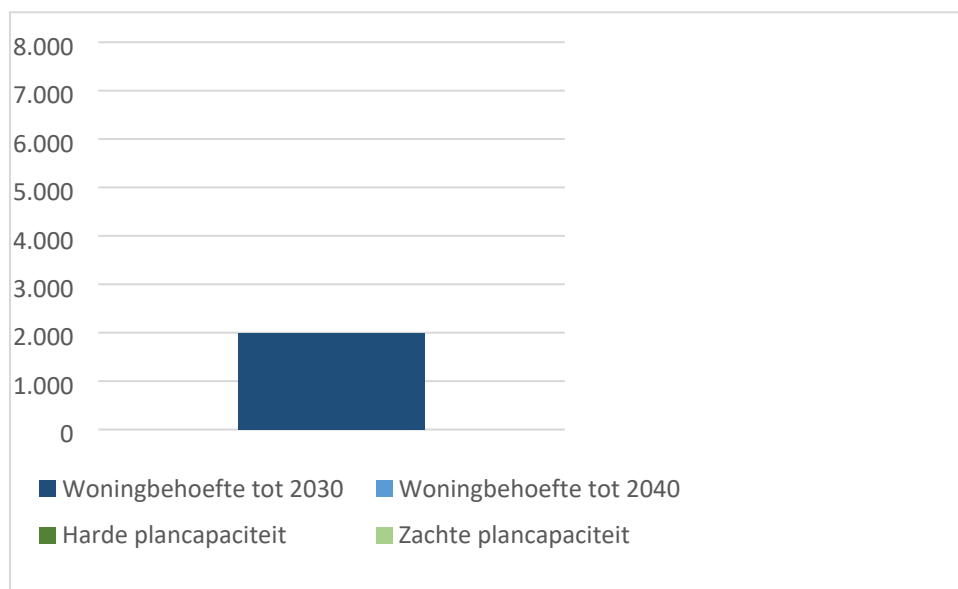


Bijlage I Regio-overzichten

KOP VAN NOORD-HOLLAND

Kwantiteit

- *Plancapaciteit in relatie tot woningbehoefte*



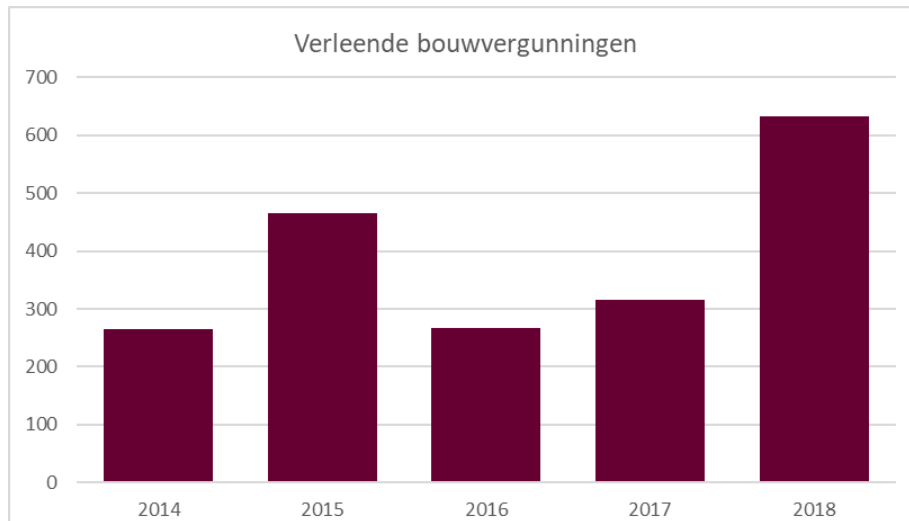
In de Kop van Noord-Holland is er voldoende plancapaciteit om aan de woningbehoefte te voldoen.

De harde plancapaciteit is ruim voldoende, en is zelfs groter dan de voorspelde woningbehoefte tot 2030. De vraag is echter of die harde plancapaciteit tot daadwerkelijke productie moet leiden, omdat na 2030 juist een overschot aan woningen dreigt. De regio heeft met het afsprakenkader Kwalitatieve Woningbouwprogrammering Kop van Noord-Holland 2015 (KWK) de eerste stap gezet tot bijstelling van de plannen. Dit KWK loopt af. Een nieuw KWK voor de periode 2020 tot 2030 wordt opgesteld. In het RAP tot en met 2020 heeft de Kop afspraken gemaakt om de harde plannen te faseren, te doseren en eventueel te saneren.

Woningbehoefte			Plancapaciteit		
2019-2025	2019-2030	2019-2040	Netto	Hard	Zacht
1.700	2.000	0	7.800	2.600	5.200

Monitor Woningbouw 2019

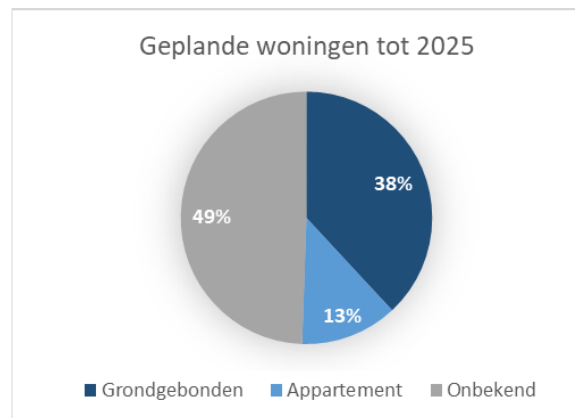
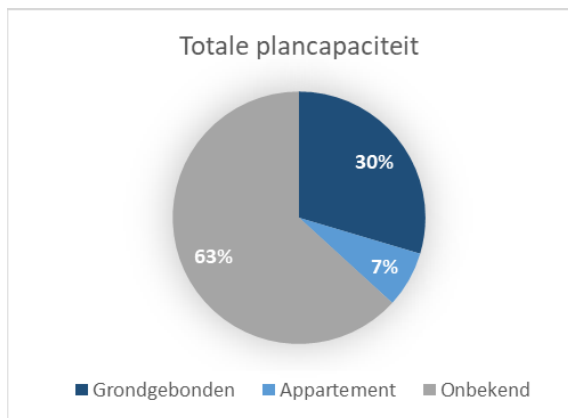
▪ Verleende bouwvergunningen (doorkijk productie korte termijn)



Bron: CBS

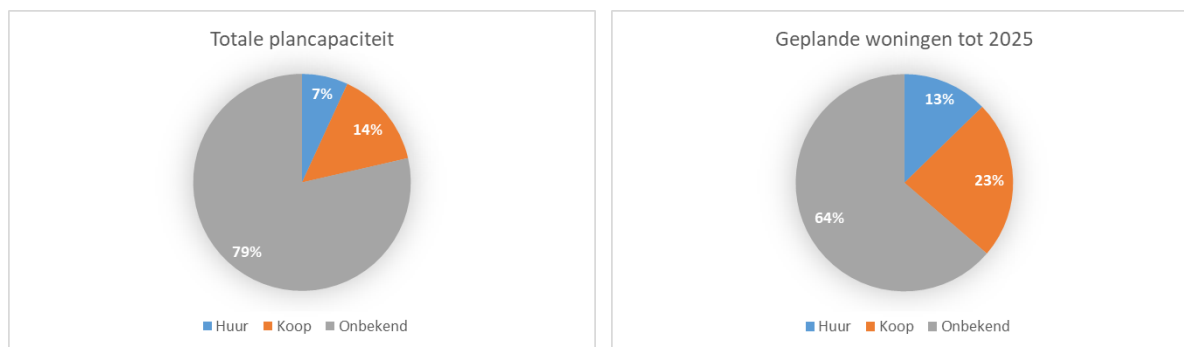
Het aantal verleende bouwvergunningen is in 2018 verdubbeld ten opzichte van 2017. Naar verwachting zal de productie in de komende 2 jaar stijgen.

Kwaliteit

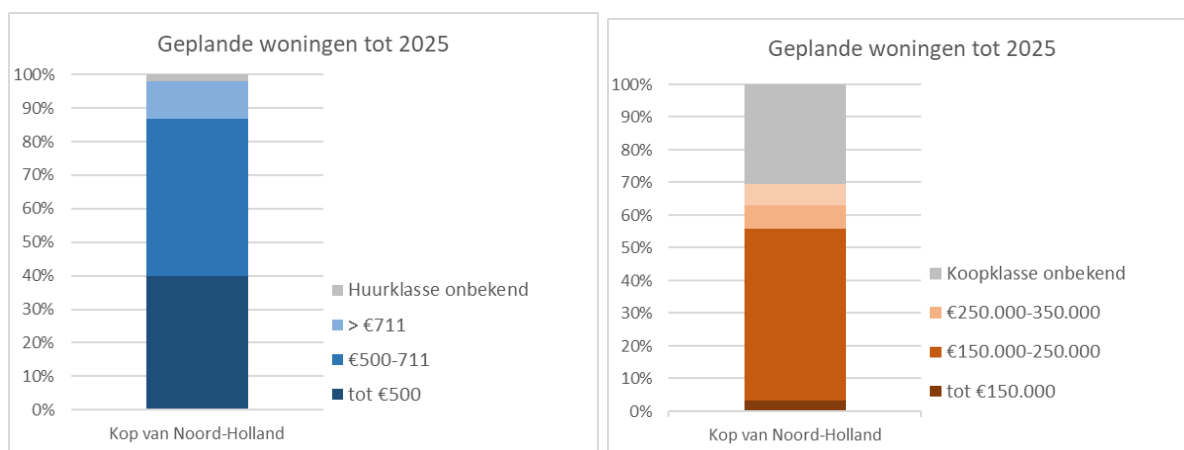


Bijna een derde van de geplande woningen zijn eengezinswoningen (30%), 7% is appartement en van 63% van de woningen is het type nog niet bekend. Van de tot 2025 geplande woningen is 38% eengezinswoning, 13% appartement en van bijna de helft is het eigendom onbekend.

Monitor Woningbouw 2019



Van een vijfde van de geplande woningen is de eigendomsvorm bekend, 14% zijn koopwoningen 7% zijn huurwoningen. Naar schatting is bijna twee derde van de geplande woningen tot 2025 het eigendom niet bekend, ongeveer een vijfde zijn koopwoningen en 13% zijn huurwoningen. De prijsklassen over de woningen waarvan het eigendom bekend is, zijn als volgt verdeeld:



Bron: Rigo (Inschatting van de relatieve verdeling over aantal geplande woningen waarvan het eigendom bekend is)

Overige kwalitatieve kenmerken

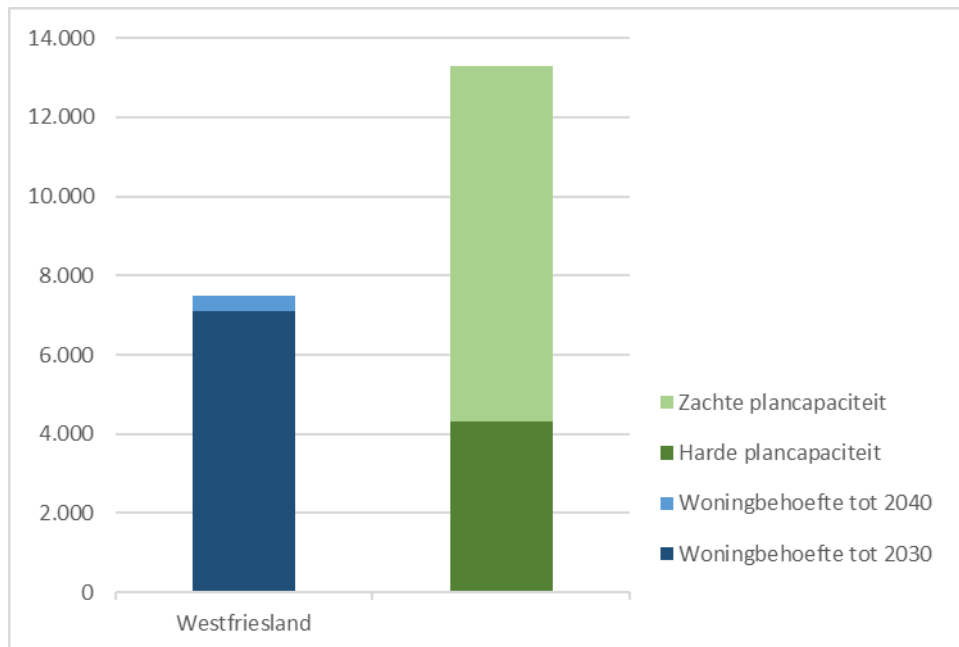
	Aantal geplande woningen
Nultreden	430
Zelfbouw	320
Student	Geen gegevens
Energieneutraal	160
Gasloos	1.060

(NB. Sommige woningen zijn zowel gasloos als energieneutraal)

WESTFRIESLAND

Kwantiteit

- *Plancapaciteit in relatie tot woningbehoefte*

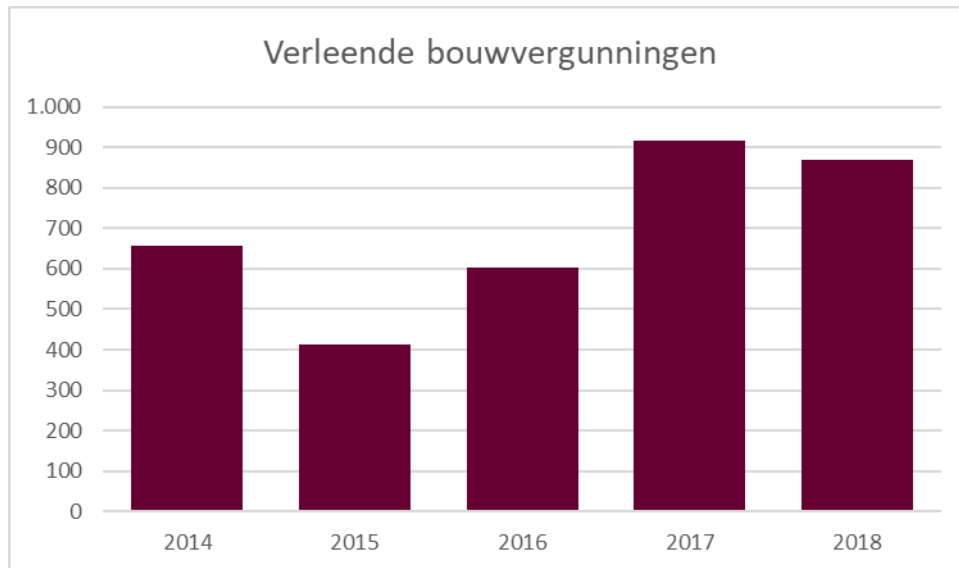


Er is voldoende plancapaciteit aanwezig om te voldoen aan de woningbehoefte tot 2040. De groei van woningbehoefte zit voornamelijk voor/tot 2030. Het is dus wel van belang dat een deel van de zachte plannen op korte termijn hard wordt.

Woningbehoefte			Plancapaciteit		
2019–2025	2019–2030	2019–2040	Netto	Hard	Zacht
4.500	7.100	7.500	13.300	4.300	9.000

- *Verleende bouwvergunningen (doorkijk productie korte termijn)*

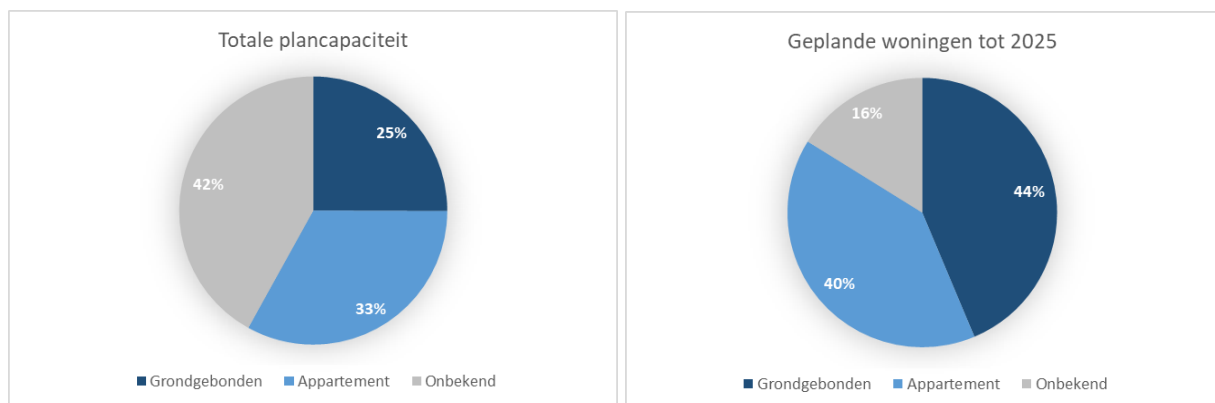
Monitor Woningbouw 2019



Bron: CBS

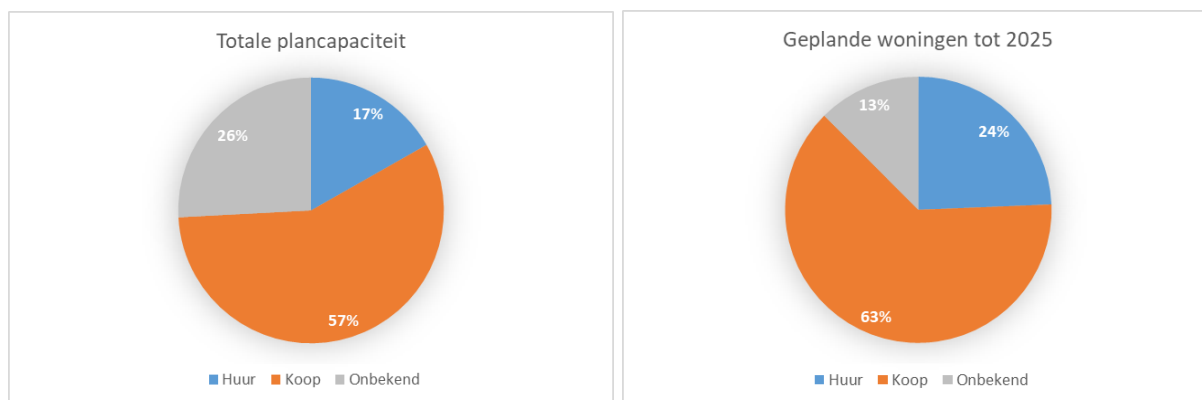
In 2018 is het aantal verleende bouwvergunningen nagenoeg gelijk gebleven aan het jaar ervoor. Naar verwachting zal de productie de komende tijd eerst wat stijgen en vervolgens afvlakken.

Kwaliteit

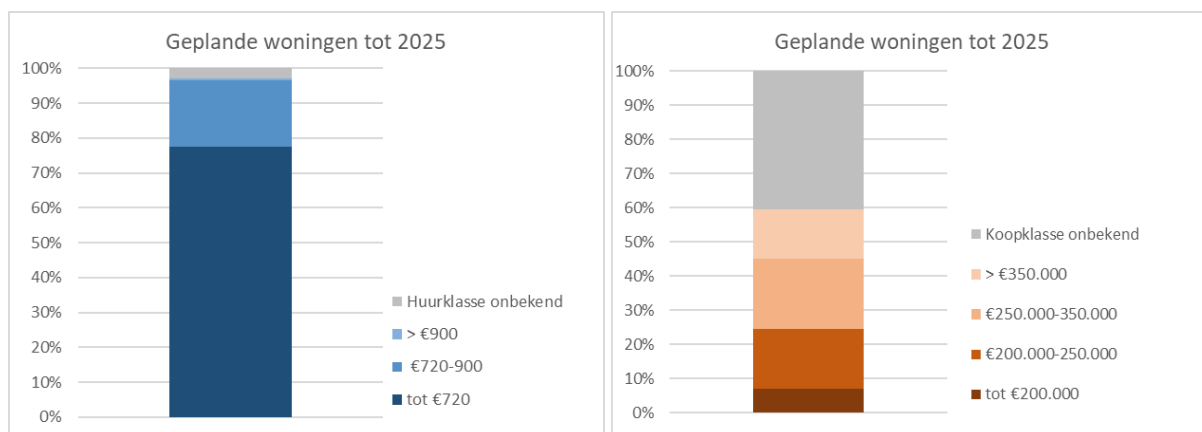


Een derde van de geplande woningen zijn appartementen (33%). Een kwart zijn eengezinswoningen (25%) en van 42% is het woningtype nog onbekend. Van de tot 2025 geplande woningen is naar schatting 40% appartement en 44% eengezinswoningen.

Monitor Woningbouw 2019



Ruim de helft de geplande woningen zijn koopwoningen (67%), 17% zijn huurwoningen en van een kwart van de geplande plancapaciteit is het toekomstige eigendom onbekend. Naar schatting is van de geplande woningen tot 2025 bijna twee derde koop (63%) en bijna een kwart (24%) huur. De prijsklassen over de woningen waarvan het eigendom bekend is, zijn als volgt verdeeld:



Bron: Rigo. (Inschatting van de relatieve verdeling over aantal geplande woningen waarvan het eigendom bekend is)

▪ Overige kwalitatieve kenmerken

	Aantal geplande woningen
Nultreden	3.280
Zelfbouw	380
Student	Geen gegevens
Energie neutraal	2.190
Gasloos	7.710

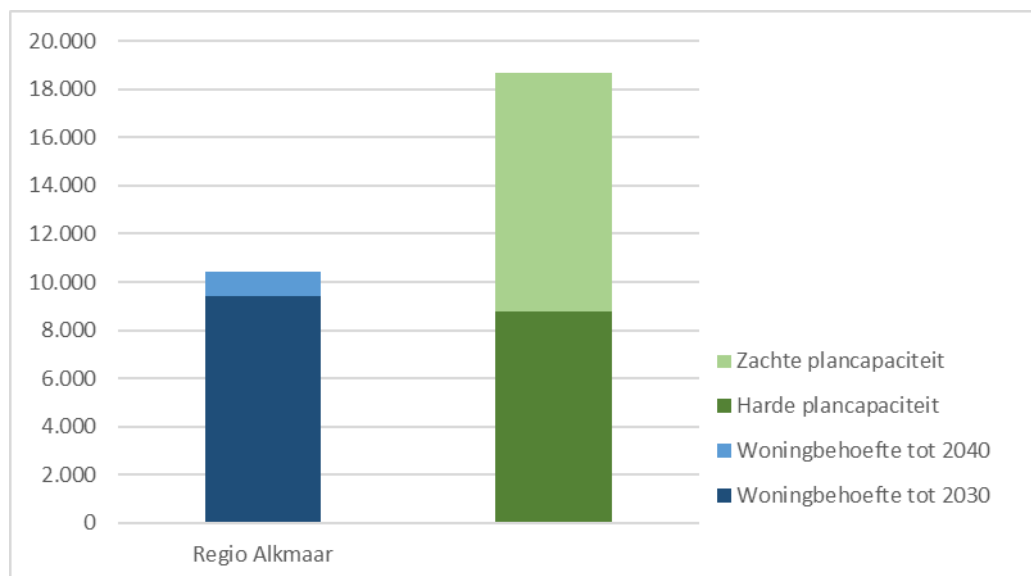
(NB. Sommige woningen zijn zowel gasloos als energie neutraal)

REGIO ALKMAAR

Kwantiteit

- Plan capaciteit in relatie tot woningbehoefte

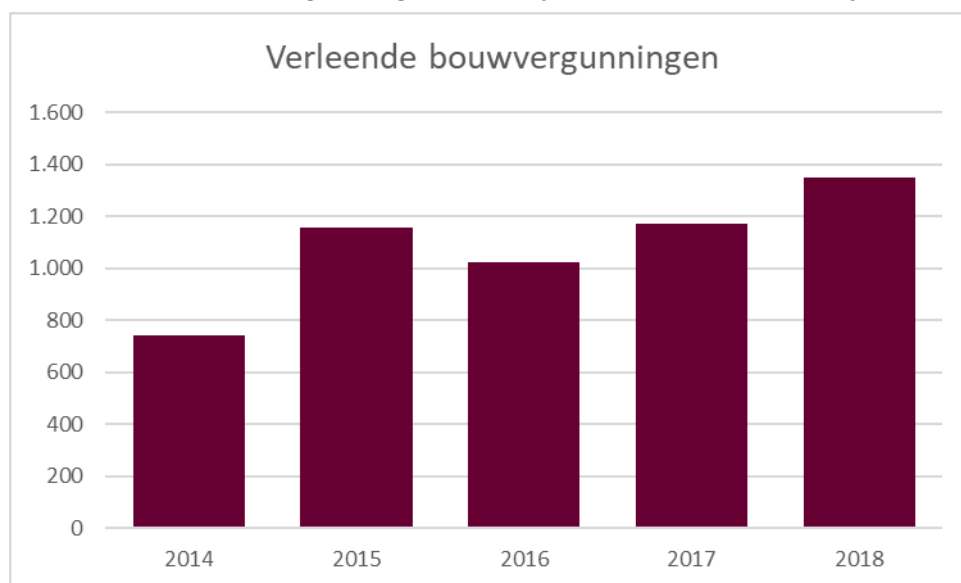
2030/2040



In de regio Alkmaar is voldoende plan capaciteit aanwezig om in de woningbehoefte te voorzien tot 2040. Ook is een groot gedeelte hiervan al hard (circa 85% van de woningbehoefte tot 2040 is hard).

Woningbehoefte			Plan capaciteit		
2019-2025	2019-2030	2019-2040	Netto	Hard	Zacht
6.500	9.400	10.400	18.700	8.800	9.900

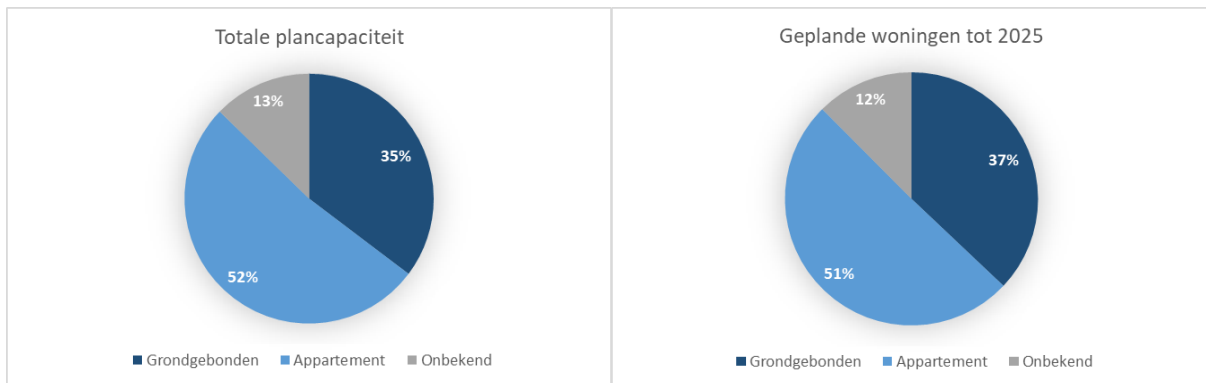
- Verleende bouwvergunningen (doorkijk productie korte termijn)



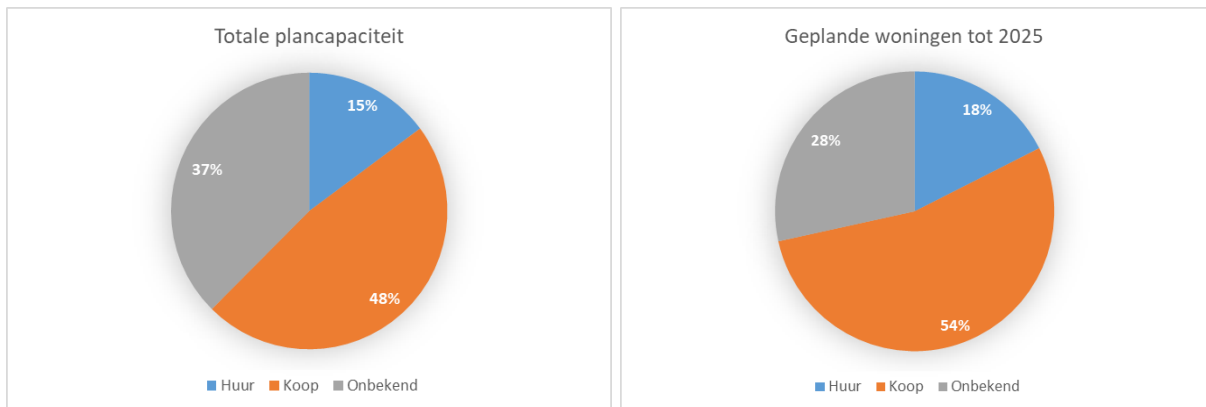
Bron: CBS

Het aantal verleende bouwvergunningen is de afgelopen 2 jaar licht gestegen ten opzichte van het jaar ervoor. Naar verwachting zal er in de productie de komende 2 jaar ook een stijging te zien zijn.

Kwaliteit

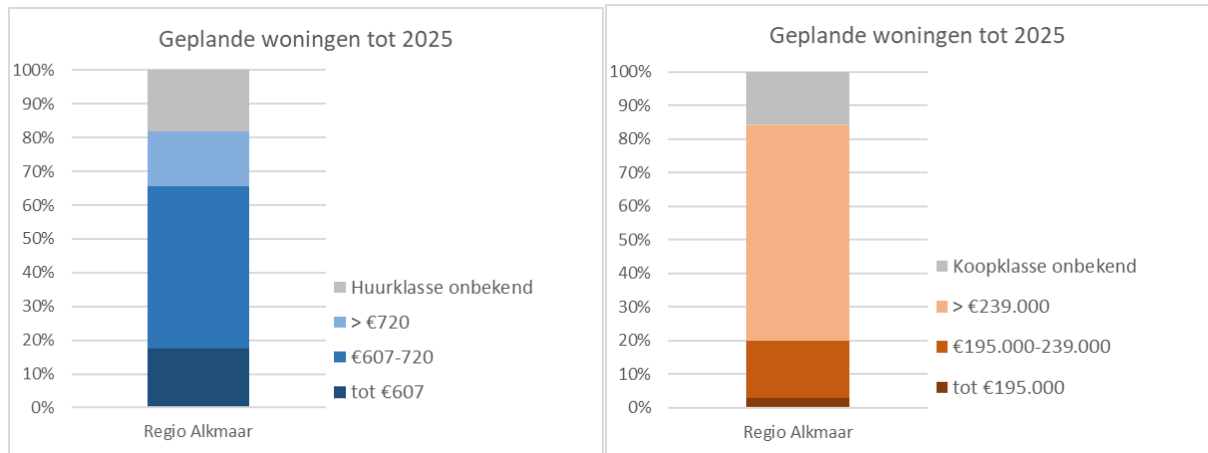


Ruim de helft van de geplande woningen zijn appartementen (57%). Ruim eenderde zijn eengezinswoningen (35%) en van een klein gedeelte is het woningtype nog onbekend. Van de tot 2025 geplande woningen is het beeld nagenoeg hetzelfde, naar schatting 51% eengezinswoningen en 37% appartement.



Bijna de helft de geplande woningen zijn koopwoningen (48%), 15% zijn huurwoningen en van een derde van de geplande plancapaciteit is het toekomstige eigendom onbekend. Van de geplande woningen tot 2025 is het aandeel huurwoningen iets hoger (18%) en koopwoningen ruim de helft (54%). De prijsklassen over de woningen waarvan het eigendom bekend is, zijn als volgt verdeeld:

Monitor Woningbouw 2019



Bron: Rigo. (Inschatting van relatieve verdeling over aantal geplande woningen waarvan het eigendom bekend is)

Overige kwalitatieve kenmerken

	Aantal geplande woningen
Nultreden	7.920
Zelfbouw	210
Student	Geen gegevens
Energieneutraal	Geen gegevens
Gasloos	7.960

(NB. Sommige woningen zijn zowel gasloos als energieneutraal)

IJMOND / ZUID-KENNEMERLAND

Kwantiteit

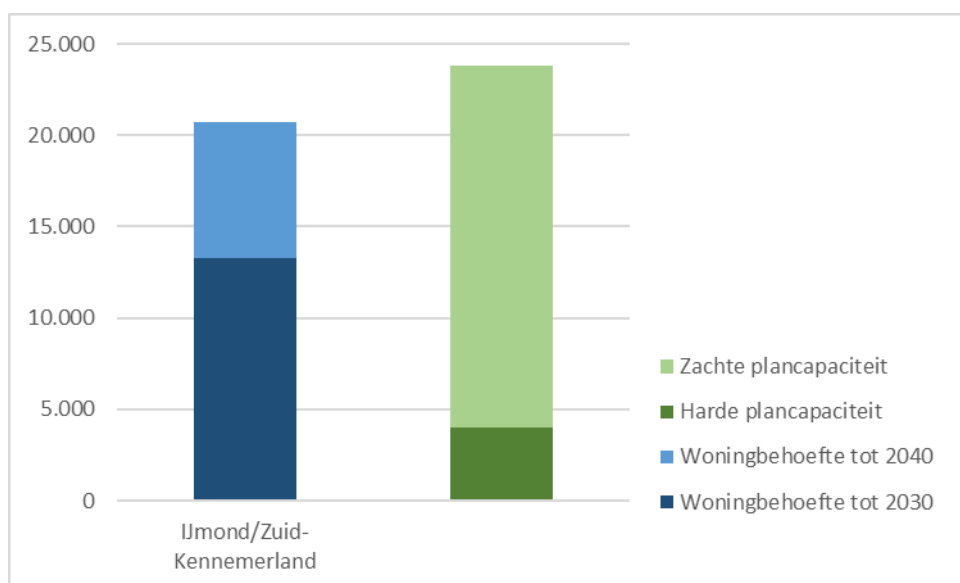
RAP-afspraken 2016 t/m 2020:

- Tot en met 2020 8.100 woningen (+ of – 20%) erbij, waarbij 20% van alle woningtoevoegingen door transformatie⁹.
- Sociale huurwoningen: geen krimp t.o.v. 2015 (voorraad 2015 was 64.000).

Bruto toevoeging van aantal woningen (2016–2020): gemiddeld 1.620 per jaar (+ of – 20%), waarvan 20% door transformatie.

In april van 2019 heeft de regio de RAP-afspraken gedeeltelijk gewijzigd en de periode verlengd. De aangepaste afspraken gelden vanaf dit jaar, 2019. In de monitor blikken we terug op 2018, vandaar dat de ‘oude’ afspraken hier worden weergegeven.

▪ *Plancapaciteit in relatie tot woningbehoefte*



Er is voldoende plancapaciteit om in de woningbehoefte te voorzien tot 2040. Het is echter van belang dat op korte termijn een gedeelte van de zachte plancapaciteit wordt omgezet in harde plannen. Op die manier kan worden voorzien in de behoefte tot 2025/2030.

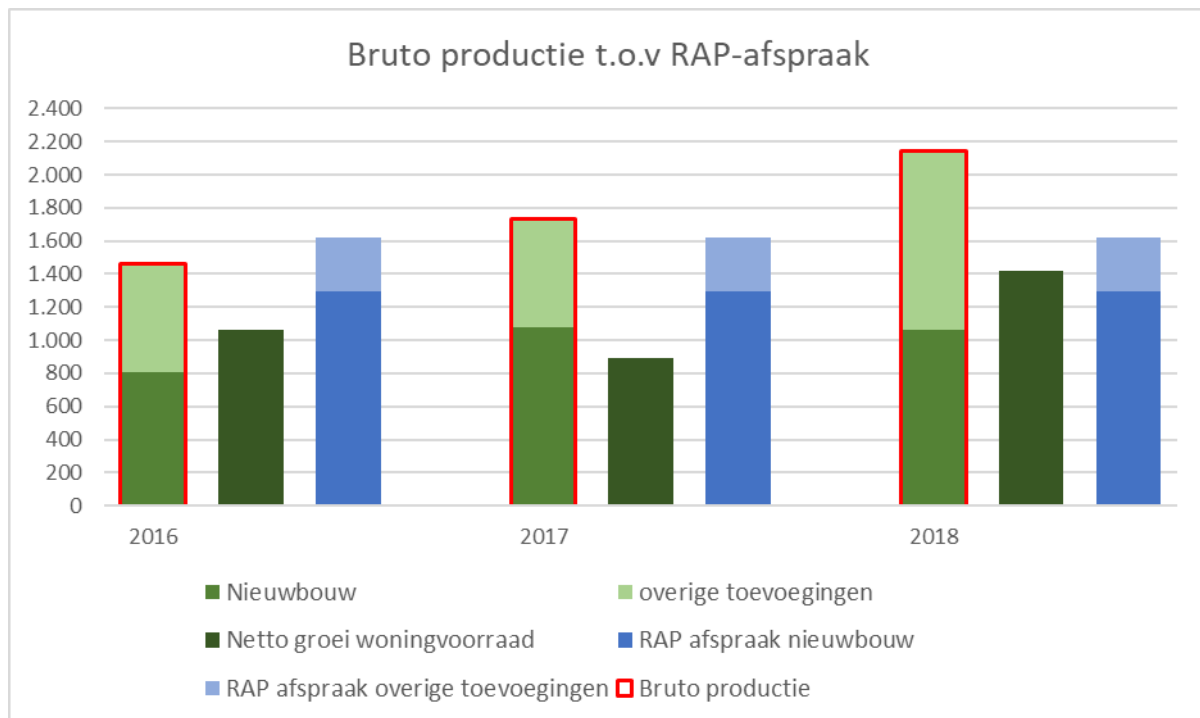
⁹ De regio hanteert hierbij de definitie van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) ‘toevoeging anderszins’: “Het aantal woningen dat aan de voorraad is toegevoegd om andere redenen dan nieuwbouw, zoals woningsplitsing en verbouw van een kantoor tot woning.” ‘toevoegingen anderszins’ CBS)

Monitor Woningbouw 2019

Woningbehoefte			Plancapaciteit		
2019-2025	2019-2030	2019-2040	Netto	Hard	Zacht
7.900	13.300	20.700	23.800	4.000	19.800

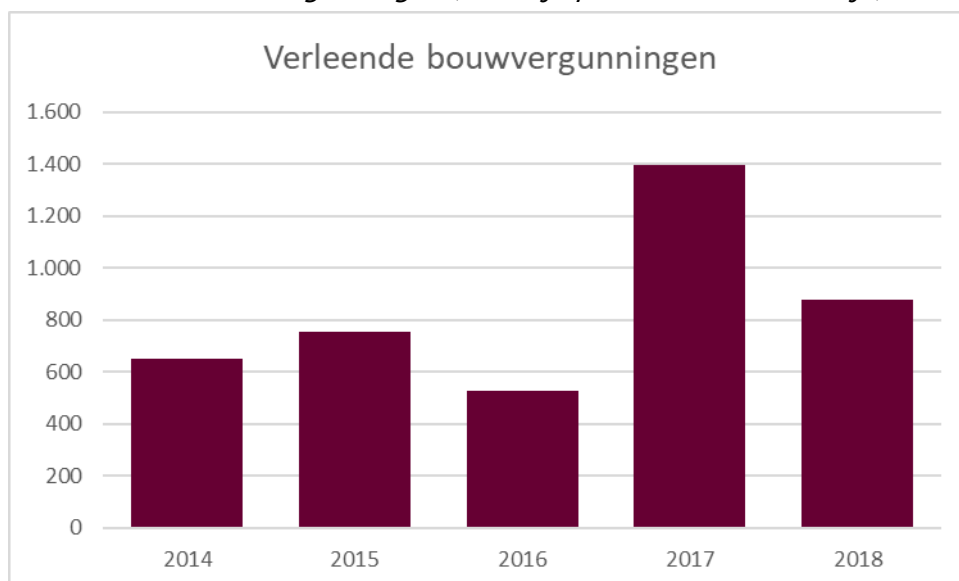
- Ontwikkeling woningvoorraad in relatie tot RAP-afpraak

2016-2017



In 2018 was de bruto productie ongeveer 2.100 woningen (nieuwbouw + transformatie). De transformatie bedroeg 51%. De bruto productie was daarmee ruim boven de RAP-afpraak. Het aandeel transformatie was hoger dan de RAP-afpraak. De netto groei van de woningvoorraad (= bruto productie – (sloop, overige onttrekkingen, en correcties)) was ongeveer 1.400 woningen.

- Verleende bouwvergunningen (doorkijk productie korte termijn)



Bron: CBS

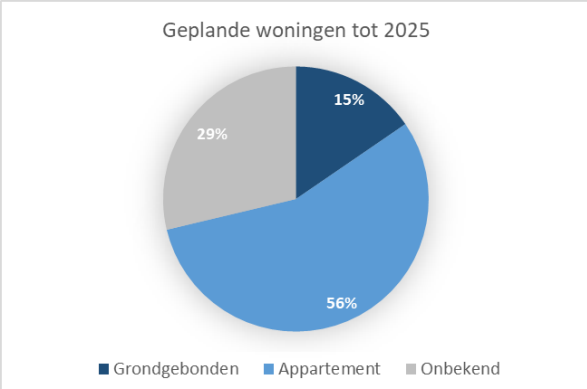
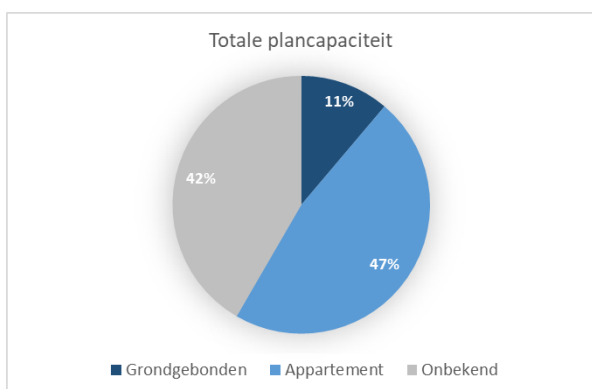
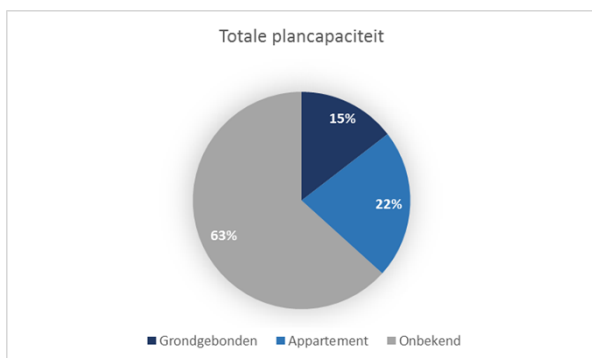
Monitor Woningbouw 2019

Het aantal verleende bouwvergunningen is in 2017 fors gestegen t.o.v. de voorgaande jaren. Echter in 2018 is het aantal met ongeveer een derde weer afgenomen t.o.v. 2017. Naar verwachting zal de productie eenzelfde trend vertonen de komende 2 jaar. Dit is gezien de woningbehoefte geen gewenste ontwikkeling.

Kwaliteit

RAP-afpraak:

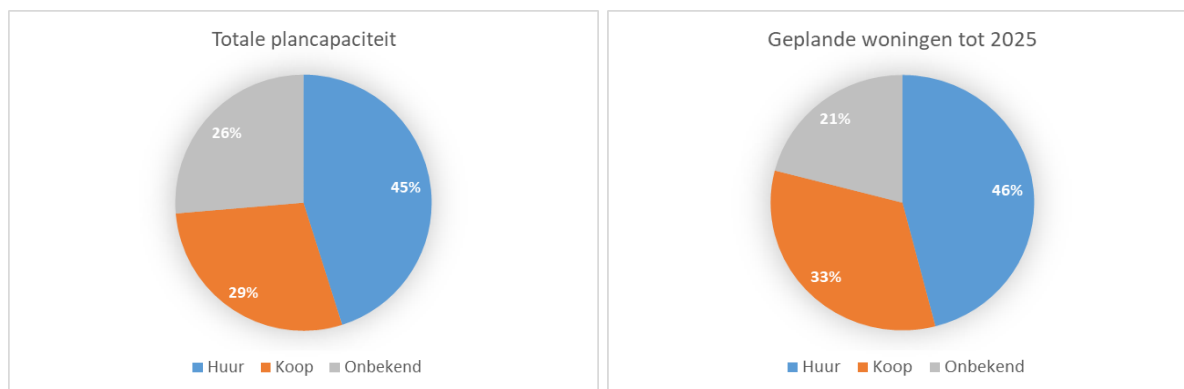
- Sociale huurwoningen geen krimp t.o.v. 2015 (voorraad 2015: 64.000)



Bijna de helft van de geplande woningen zijn appartementen (47%) 11% zijn eengezinswoningen en 42% is het eigendom nog onbekend.

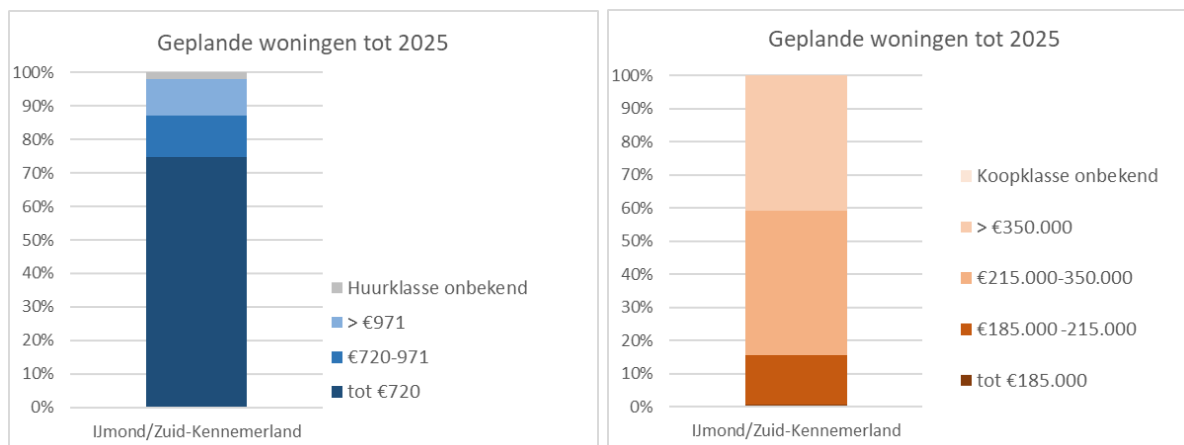
Van de tot 2025 geplande woningen is ruim de helft appartementen (56%) 15% zijn eengezinswoningen. Het overig is onbekend.

Monitor Woningbouw 2019



Bijna de helft van het totaal aan geplande woningen zijn huurwoningen (45%) bijna een derde zijn koopwoningen en van ongeveer een kwart is het eigendom onbekend.

Van de geplande woningen tot 2025 is het aandeel huurwoningen ongeveer hetzelfde (46%) het aandeel koopwoningen is iets hoger, een derde. Een vijfde is nog onbekend. De prijsklassen over de woningen waarvan het eigendom bekend is, zijn als volgt verdeeld:



Bron: Rigo. (Inschatting van relatieve verdeling over aantal geplande woningen waarvan het eigendom bekend is)

Wat betreft de sociale huurvoorraad zijn er nog geen actuele cijfers beschikbaar over 2018 dus is momenteel onbekend of de sociale huurvoorraad boven (of onder) het niveau van 2015 en de ambitie/RAP-afspraken is.

Overige kwalitatieve kenmerken

	Aantal geplande woningen
Nultreden	6.490
Zelfbouw	290
Student	350
Energieneutraal	450
Gasloos	17.200

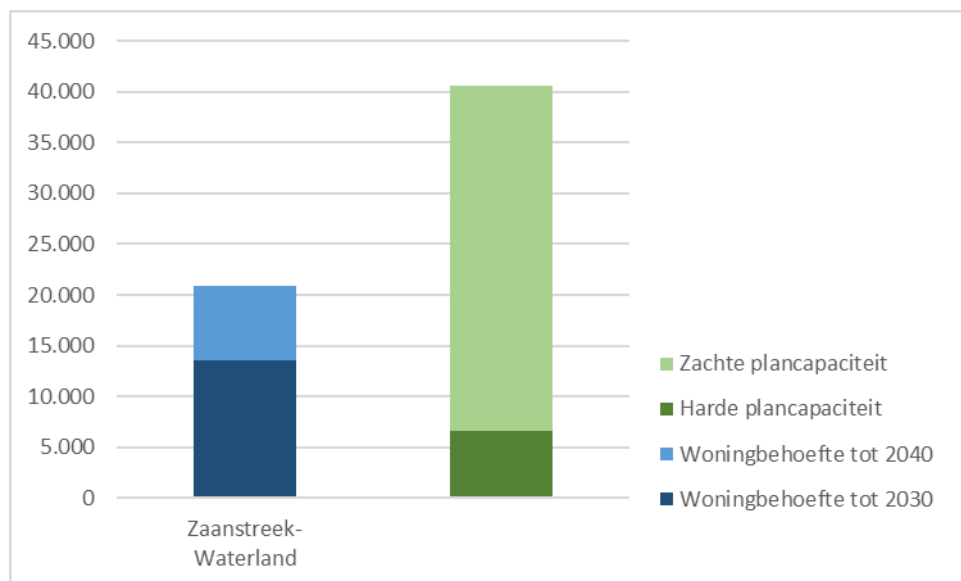
(NB. Sommige woningen zijn zowel gasloos als energieneutraal)

ZAA NSTREEK-WATERLAND

Kwantiteit

- Plan capaciteit in relatie tot woningbehoefte

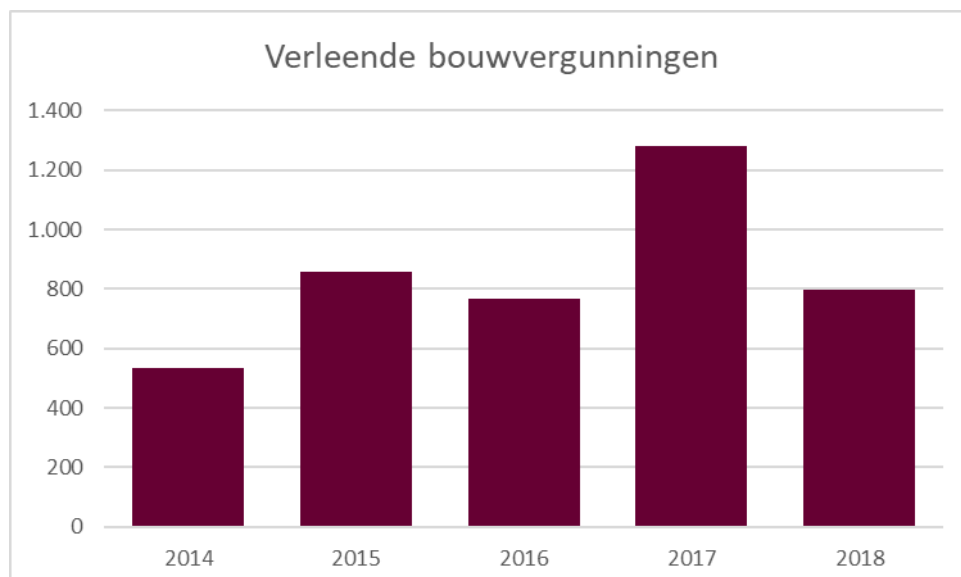
2030/2040



Er is voldoende plan capaciteit om tot 2040 in de woningbehoefte te voorzien. Het is echter van belang dat op korte termijn een gedeelte van de zachte plan capaciteit wordt omgezet in harde plannen, zodat voorzien kan worden in de behoefte tot 2025/2030.

Woningbehoefte			Plan capaciteit		
2019-2025	2019-2030	2019-2040	Netto	Hard	Zacht
8.000	13.500	20.900	40.500	6.600	34.000

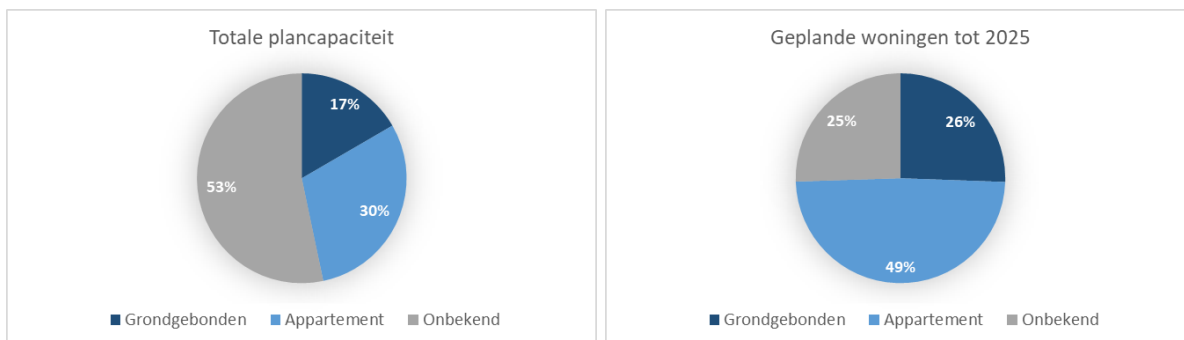
- Verleende bouwvergunningen (doorkijk productie korte termijn)



Bron: CBS

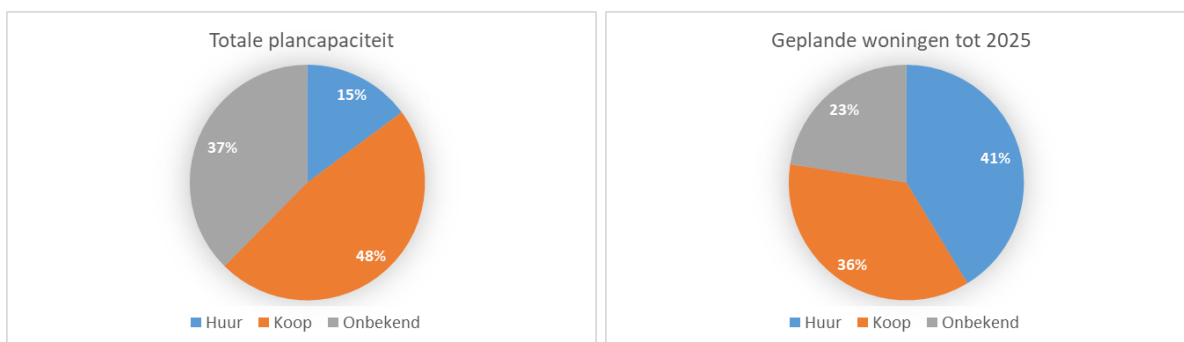
Het aantal is in 2018 met ongeveer een kwart afgenomen met het jaar daarvoor. Naar verwachting zal dit de komende 2 jaar ook gelden voor de productie. Dit is gezien de woningbehoefte geen gewenste ontwikkeling.

Kwaliteit



Bijna een derde van de geplande woningen zijn appartementen (30%), 17% zijn eengezinswoningen en van de helft is het woningtype nog onbekend.

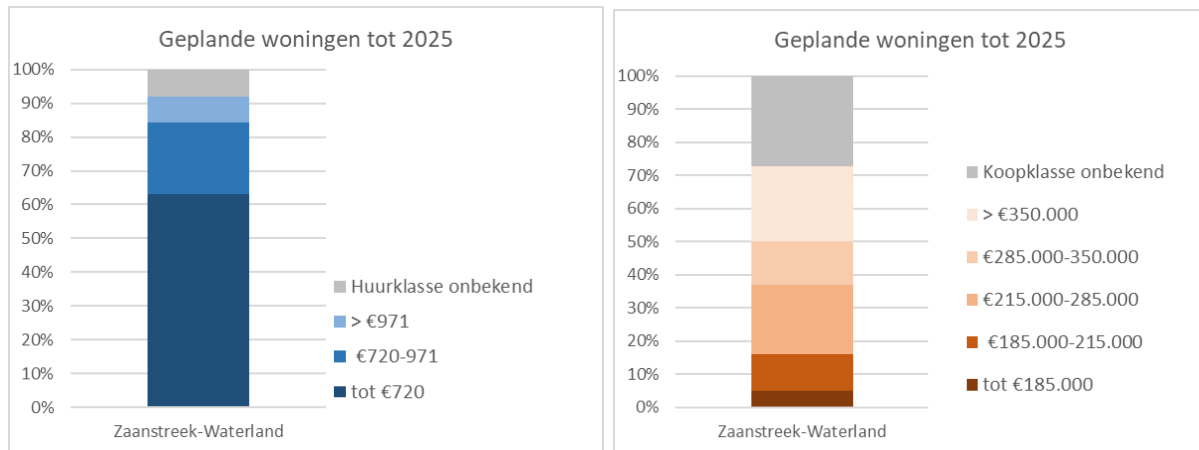
Van de tot 2025 geplande woningen is naar schatting de helft appartement (49%), een kwart eengezinswoning en een kwart is nog onbekend.



Ongeveer de helft van de geplande woningen zijn koopwoningen (48%). Minder dan een vijfde zijn huurwoningen (15%) en van 37% van de geplande plancapaciteit is het toekomstige eigendom onbekend.

Van de tot 2025 geplande woningen is naar schatting ruim een derde koop (36%) en 41% huur. De prijsklassen over de woningen waarvan het eigendom bekend is, zijn als volgt verdeeld:

Monitor Woningbouw 2019



Bron: Rigo. (Inschatting van relatieve verdeling over aantal geplande woningen waarvan het eigendom bekend is)

Overige kwalitatieve kenmerken

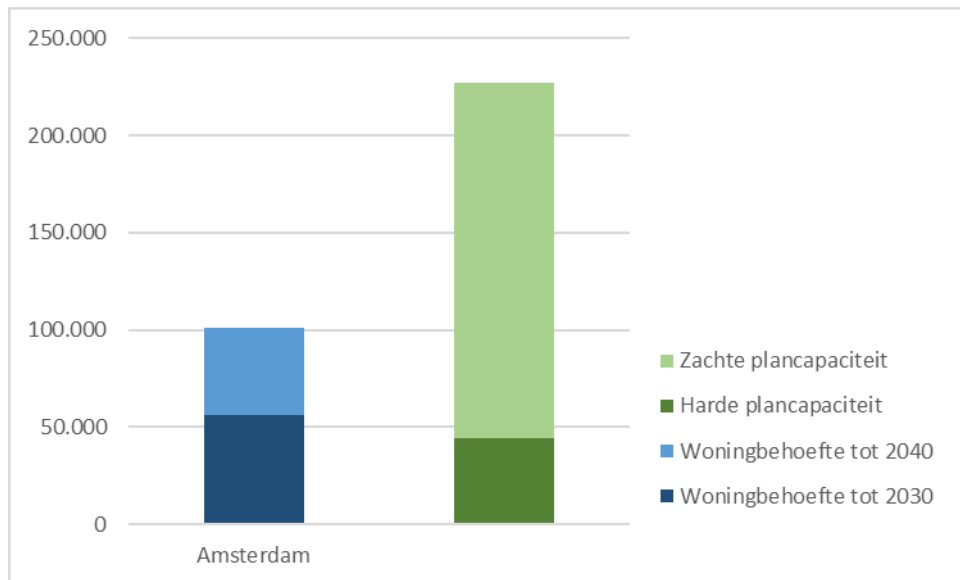
	Aantal geplande woningen
Nultreden	7.810
Zelfbouw	200
Student	Geen gegevens
Energieneutraal	860
Gasloos	14.660

(NB. Sommige woningen zijn zowel gasloos als energieneutraal)

AMSTERDAM**Kwantiteit**

- Plan capaciteit in relatie tot woningbehoefte

2030/2040

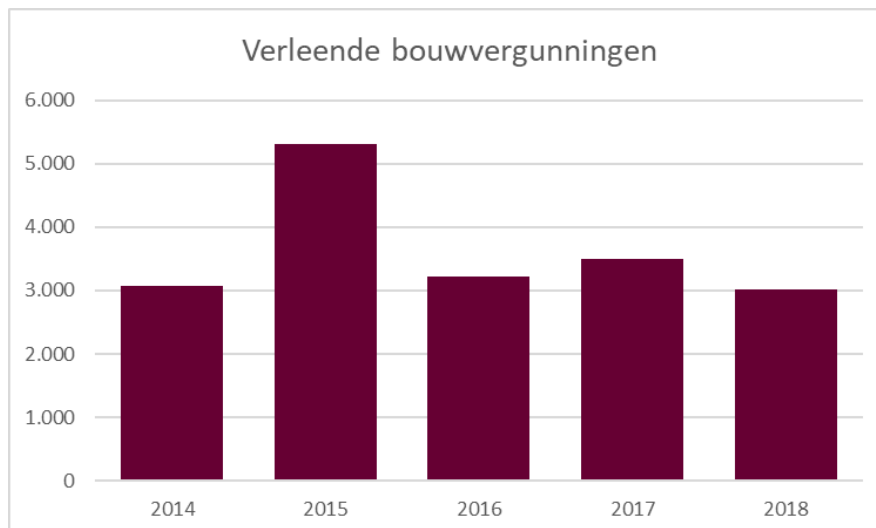


In Amsterdam is op papier voldoende capaciteit aanwezig om tot 2040 in de woningbehoefte te voorzien. Maar het merendeel van deze capaciteit bestaat uit zachte (potentiële) plannen. Zoals eerder genoemd moet voor een deel van de locaties nog worden onderzocht of woningbouw daar mogelijk en wenselijk is. Om te voorzien in de behoefte tot 2030 is het van belang dat een gedeelte van deze zachte plannen op korte termijn hard worden.

Woningbehoefte			Plan capaciteit		
2019-2025	2019-2030	2019-2040	Netto	Hard	Zacht
30.600	56.200	100.900	227.200	44.000	183.200

- Verleende bouwvergunningen (doorkijk productie korte termijn)

Monitor Woningbouw 2019



Bron: CBS

Na een piek in 2015 is het aantal verleende bouwvergunningen in 2016 gedaald en in de jaren erna ongeveer gelijk gebleven (tussen de 3.000 en 3.500). Naar verwachting zal dit de komende 2 jaar ook gelden voor de nieuwbouwproductie. Dit is gezien de woningbehoefte geen gewenste ontwikkeling.

Hierbij moet opgemerkt worden dat dit wellicht geen volledige doorkijk geeft¹⁰. Amsterdam gaat anders om met het doorgeven van het aantal bouwvergunningen aan het CBS dan verwacht. CBS gaat ervan uit dat gemeenten het aantal vergunde woningen doorgeven, maar naar het schijnt kan voor Amsterdam een bouwvergunning ook betrekking hebben op meerdere woningen in één gebouw.

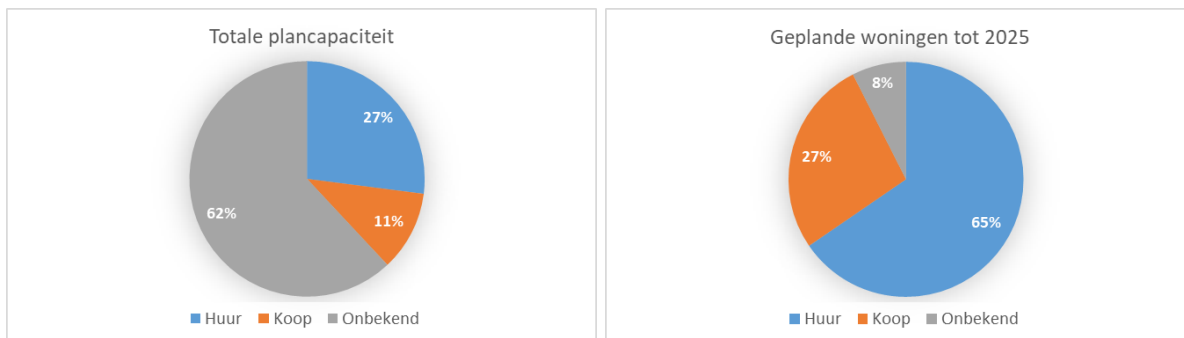
Kwaliteit



¹⁰ <https://www.nul20.nl/aantal-bouwvergunningen-blijft-hangen-op-70000-woningen>

Monitor Woningbouw 2019

Een vijfde van de geplande woningen zijn appartementen (22%), 1% is eengezinswoning en van het merendeel is het woningtype nog onbekend. Van de tot 2025 geplande woningen is naar schatting 79% appartement en 3% eengezinswoning.



Van ruim een derde van de geplande woningen is het toekomstige eigendom bekend. Hiervan is 27% huur en 11% koop. Van de tot 2025 geplande woningen is naar schatting 65% huur en 27% koop.

▪ Overige kwalitatieve kenmerken

Aantal geplande woningen	
Nultreden	Geen gegevens
Zelfbouw	1.220
Student	4.800
Energieneutraal	Geen gegevens
Gasloos	Geen gegevens

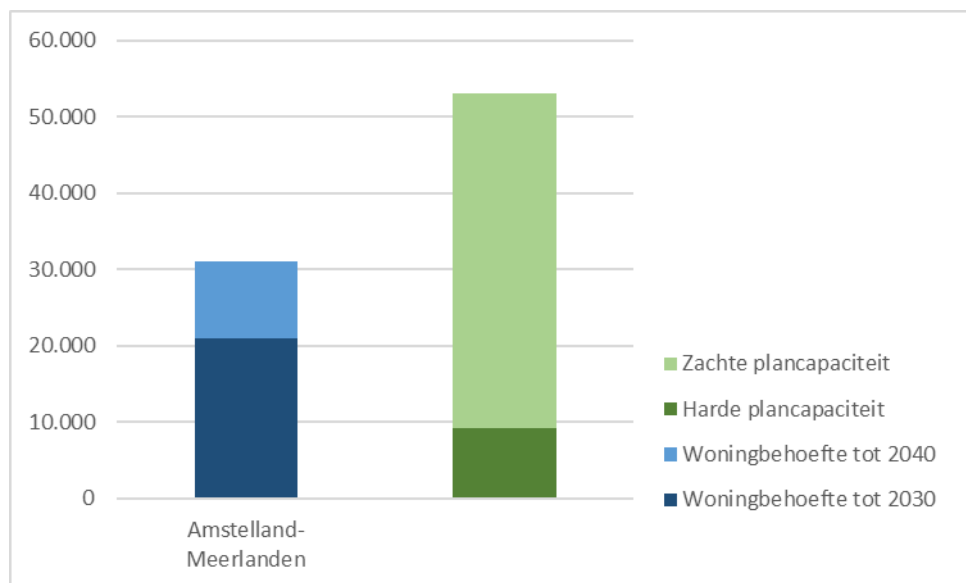
(NB. Sommige woningen zijn zowel gasloos als energieneutraal)

AMSTELLAND-MEERLANDEN

Kwantiteit

- Plan capaciteit in relatie tot woningbehoefte

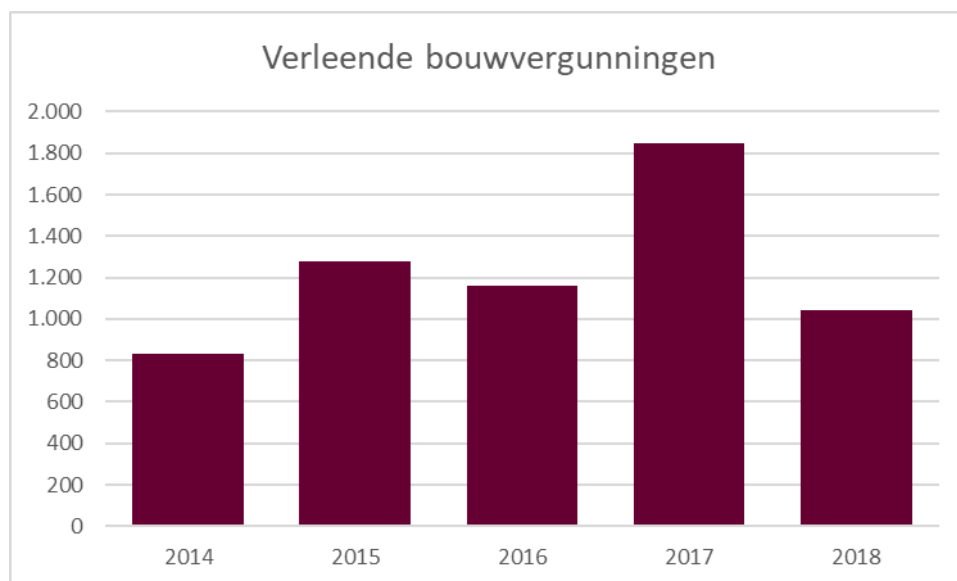
2030/2040



Er is voldoende plan capaciteit om in de woningbehoefte te voorzien tot 2040. Het is echter wel van belang dat op korte termijn een aanzienlijk deel van de zachte plan capaciteit wordt omgezet in harde plannen, zodat voorzien kan worden in de behoefte tot 2025/2030.

Woningbehoefte			Plan capaciteit		
2019-2025	2019-2030	2019-2040	Netto	Hard	Zacht
12.900	20.900	31.000	53.000	9.200	43.800

- Verleende bouwvergunningen (doorkijk productie korte termijn)



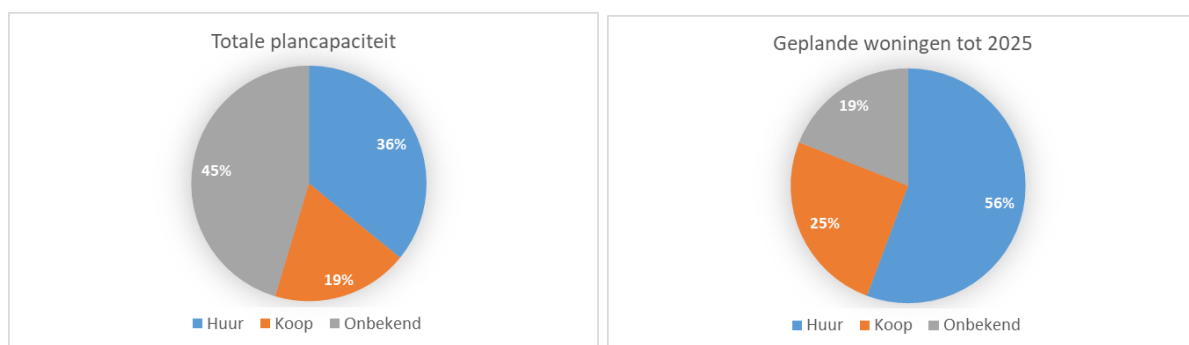
Monitor Woningbouw 2019

Het aantal verleende bouwvergunningen is in 2018 bijna gehalveerd ten opzichte van het jaar ervoor. Naar verwachting zal de productie de komende 2 jaar afnemen. Dit is gezien de woningbehoefte geen gewenste ontwikkeling.

Kwaliteit



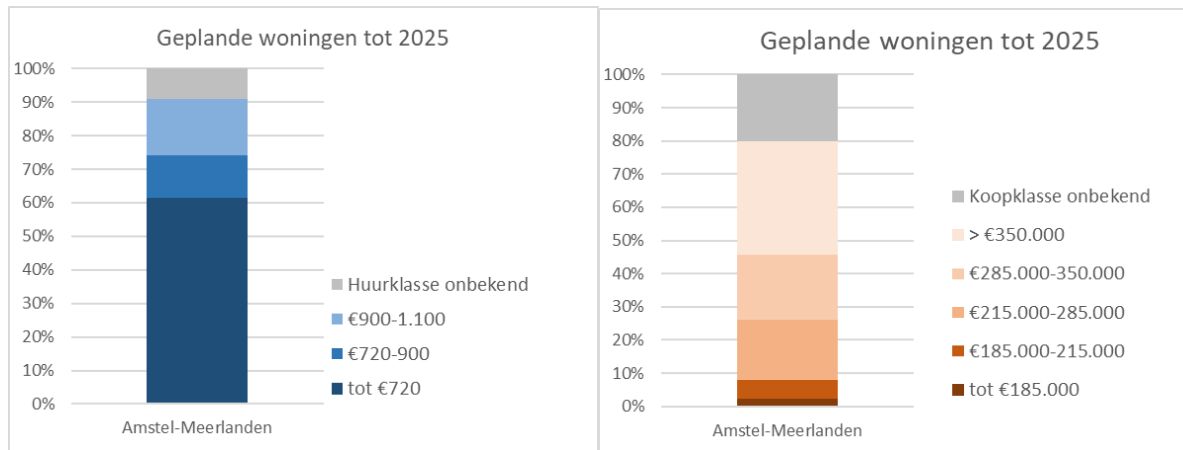
Van de in totaal geplande woningen is 15% eengezinswoning, 41% zijn appartementen en 44% is woningtype nog onbekend. Van de tot 2025 geplande woningen is naar schatting een vijfde eengezinswoning (21%), ruim de helft appartement (57%) en eveneens een vijfde onbekend (22%).



Ruim een derde van de geplande woningen zijn huurwoningen (36%), ongeveer een vijfde koopwoningen (19%). Van 45% van de geplande plancapaciteit is het toekomstige eigendom nog onbekend.

Van de tot 2025 geplande woningen is ruim de helft (56%) huurwoning, een kwart (25%) koopwoning en een vijfde (19%) is het eigendom nog onbekend. De prijsklassen over de woningen waarvan het eigendom bekend is, zijn als volgt verdeeld:

Monitor Woningbouw 2019



Bron: Rigo. (Inschatting van relatieve verdeling over aantal geplande woningen waarvan het eigendom bekend is)

▪ *Overige kwalitatieve kenmerken*

	Aantal geplande woningen
Nultreden	8.330
Zelfbouw	620
Student	2.900
Energieneutraal	8.510
Gasloos	24.440

(NB. Sommige woningen zijn zowel gasloos als energieneutraal)

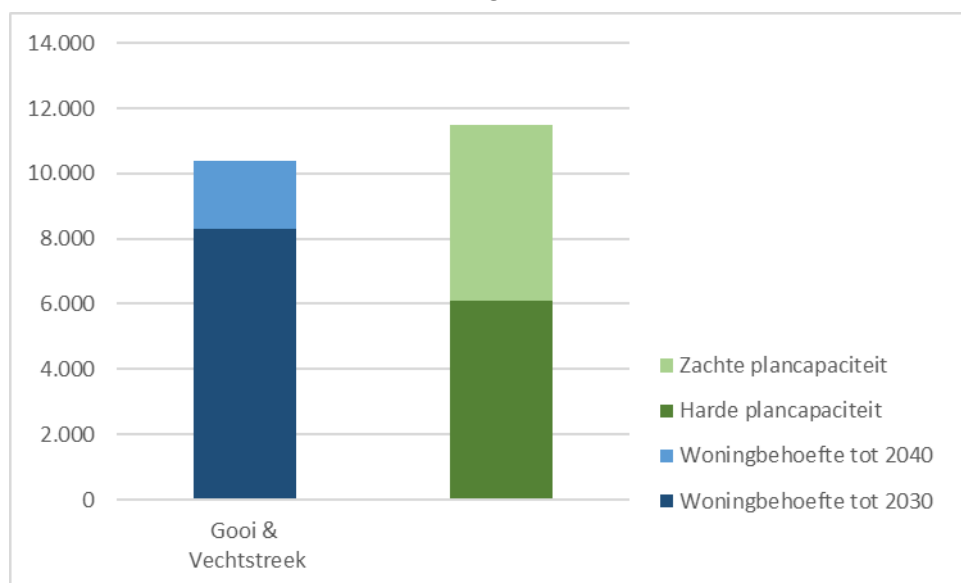
GOOI EN VECHTSTREEK

KwantiteitRAP-afpraak

Bruto toevoeging van aantal woningen: gemiddeld 925 per jaar (2016–2020), waarvan:

- 750 woningen door nieuwbouw
- 175 woningen door transformatie (toevoeging anderszins CBS) (=19%)

- *Plancapaciteit in relatie tot woningbehoefte*



Er is voldoende plancapaciteit aanwezig om tot 2040 te voldoen aan de woningbehoefte.

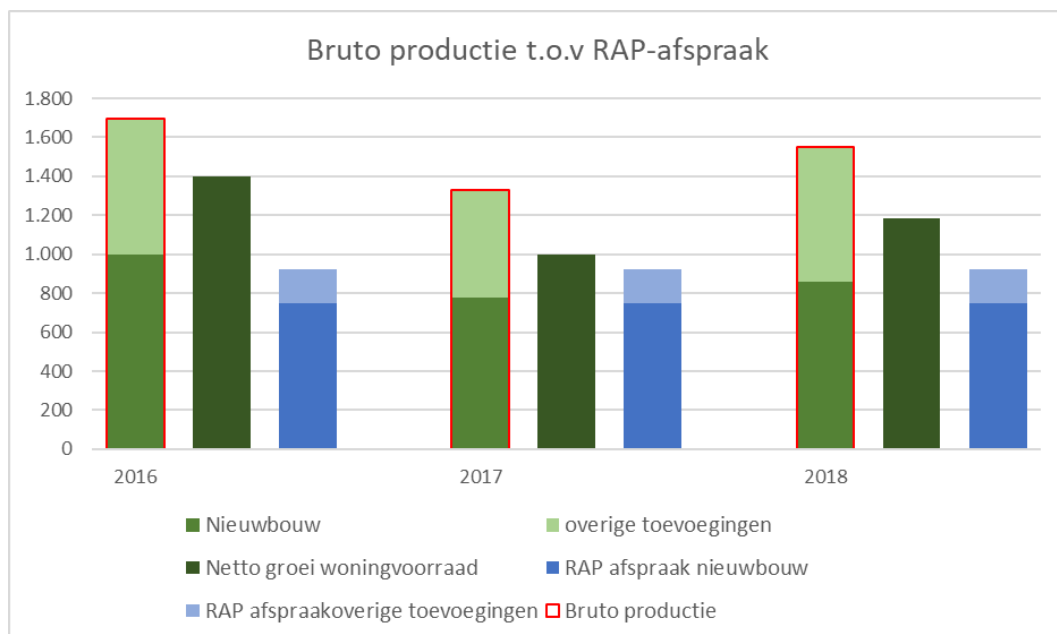
Voor de periode 2019–205/2030 is het van belang dat (een gedeelte van de) zachte plannen hard worden.

Woningbehoefte			Plancapaciteit		
2019–2025	2019–2030	2019–2040	Netto	Hard	Zacht
5.500	8.300	10.400	11.500	6.100	5.400

- *Ontwikkeling woningvoorraad in relatie tot RAP-afpraak*

2016–2018

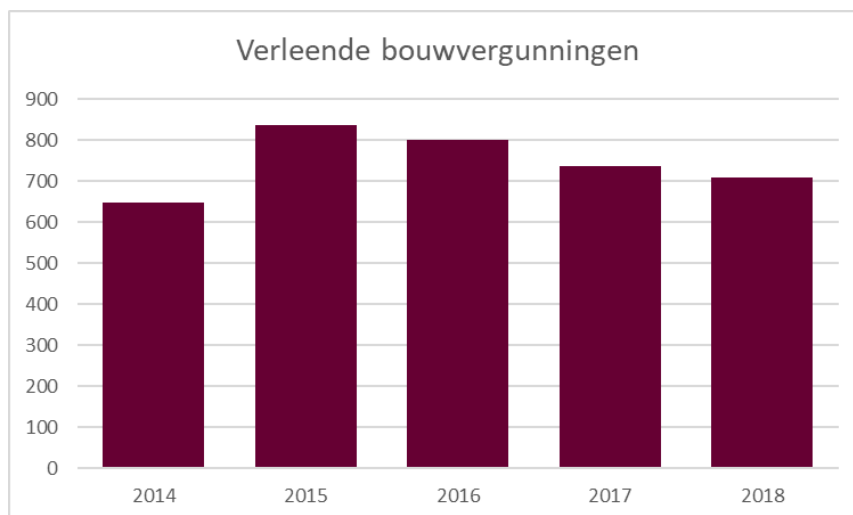
Monitor Woningbouw 2019



De afgelopen 3 jaar lag de bruto productie en de netto groei van de woningvoorraad hoger dan de RAP-afpraak.

In 2018 was de bruto productie ongeveer 1.500 woningen (nieuwbouw en transformatie). De transformatie bedroeg 44%. Dat is hoger dan de RAP-afpraak. De netto groei van de woningvoorraad (= bruto productie – (sloop, overige onttrekkingen, en correcties)) was ongeveer 1.200 woningen. Dat is ook hoger dan de RAP-afpraak.

▪ Verleende bouwvergunningen (doorkijk productie korte termijn)



Het aantal verleende bouwvergunningen is in de afgelopen 2 jaar wat gedaald naar verwachting zal de productie een zelfde trend laten zien.

Kwaliteit

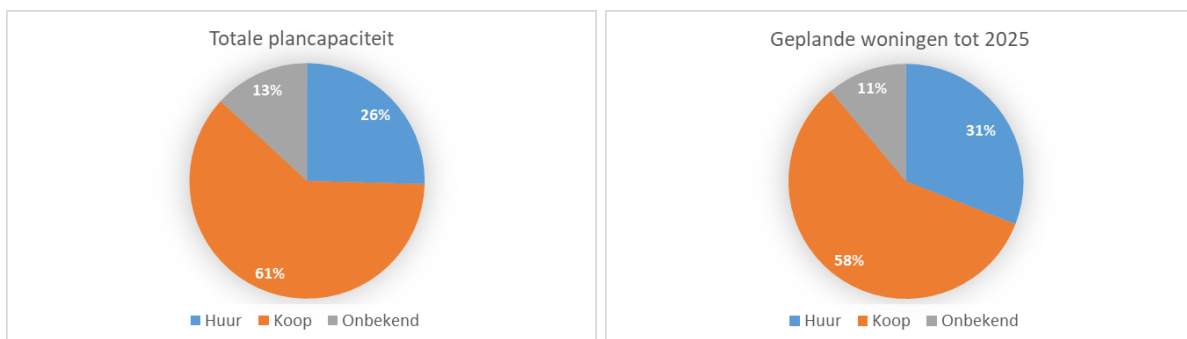
Afspraken in het RAP 2016–2020

- 50% van de toevoegingen is nultreden
- 1/3 van de woningtoevoegingen in betaalbare segment (huur tot €710 of koop €180.000)
- Tot 2030 1.000 middeldure huurwoningen (€710 – €850) toevoegen
- Sociale huurwoningen: minimaal gelijk aan het niveau van 2015 (= 32.065)



Het aandeel eengezinswoningen is ruim een derde (36%) en het aandeel appartementen ruim een kwart (28%) van het totaal aan geplande woningen, 37% is nog onbekend.

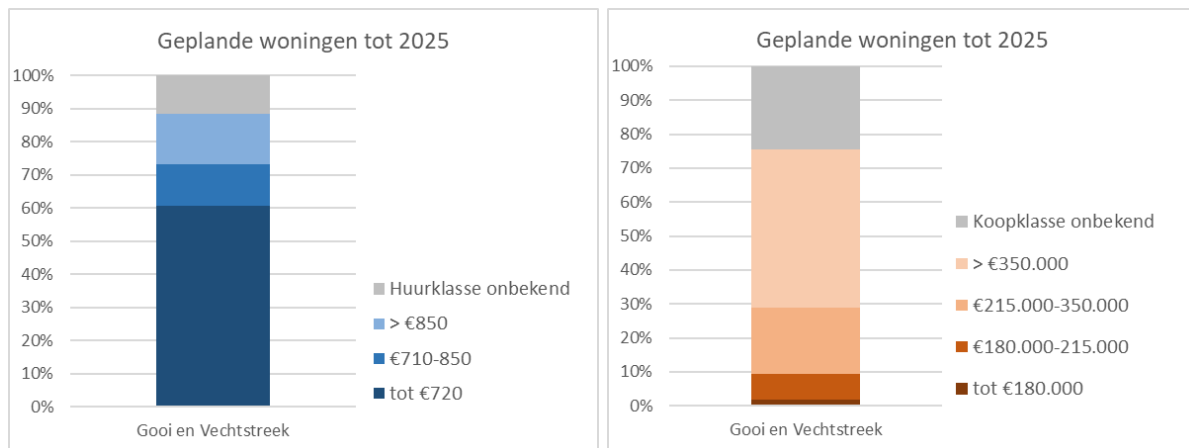
Van de tot 2025 geplande woningen is 44% eengezinswoning en een derde (33%) appartement.



Van de geplande woningen is 61% koopwoningen (61%). Een kwart van de geplande woningen zijn huurwoningen (26%) en van 13% van de plancapaciteit is het toekomstige eigendom onbekend.

Van de tot 2025 geplande woningen is het aandeel koopwoningen iets kleiner, maar nog ruim de helft (58%). Het aandeel huurwoningen is groter, met bijna een derde (31%). Van 11% is het eigendom nog onbekend. De prijsklassen over de woningen waarvan het eigendom bekend is, zijn als volgt verdeeld:

Monitor Woningbouw 2019



Bron: Rigo. (Inschatting van relatieve verdeling over aantal geplande woningen waarvan het eigendom bekend is)

Het betaalbare segment zijn woningen met een huur tot €710 en koopwoningen tot €180.000. Van de totale plancapaciteit waarvan het eigendom bekend is (huur en koop), zit 18% in het betaalbare segment. Van de geplande woningen tot 2025 is dat 22%. In beide gevallen is het lager dan de ambitie/RAP-afspraken van 1/3 van de toevoegingen in het betaalbare segment. Voor de periode tot 2030 staan nu 400 middeldure huurwoningen (€710 – €850) gepland. Dat is 600 minder dan de ambitie/RAP-afspraken van 1.000. Voor al het voorgaande geldt dat een gedeelte al gerealiseerd kan zijn in de periode 2016–2018 of dat een gedeelte nog niet bekend is.

Wat betreft de sociale huurvoorraad zijn er nog geen gegevens beschikbaar over 2018 dus is momenteel onbekend of de sociale huurvoorraad boven (of onder) het niveau van 2015 en de ambitie/RAP-afspraken is.

▪ Overige kwalitatieve kenmerken

	Aantal geplande woningen
Nultreden	3.010
Zelfbouw	60
Student	60
Energieneutraal	1.230
Gasloos	4.180

(NB. Sommige woningen zijn zowel gasloos als energieneutraal)

Van de plancapaciteit waarvan het woningtype bekend is (grondgebonden of appartement) is 40% nultreden. Dat is lager dan de ambitie/RAP-afspraken van 50%.

Noordzeekanaalgebied

In deze Monitor Woningbouw is de regio-indeling gebaseerd op RAP-regio's. Maar ook voor het Noordzeekanaalgebied is behoefte aan inzicht in woningbouwproductie, plancapaciteit en kwantitatieve en kwalitatieve vraag. In de Visie NZKG 2040 is namelijk verdichting van het gebied een belangrijke ambitie, onder andere qua woningbouw.

Als onderdeel van het uitvoeringsprogramma Noordzeekanaalgebied is aan de provincie gevraagd de woningbouwopgave en de gerealiseerde woningen in de gemeenten langs het Noordzeekanaal apart in beeld te brengen. Hieronder volgt een beknopt overzicht¹¹.

Na een periode van weinig groei is de woningvoorraad in de periode 2016–2018 gegroeid met circa 19.300 woningen. De groei zat voornamelijk in Amsterdam, daar liep de groei ieder jaar op. De groei in Velsen en Zaanstad was wisselend en in Beverwijk was er geen sprake van toename.

Groei van de woningvoorraad in de NZKG gemeenten 2016–2018

	2016	2017	2018
Amsterdam	3.645	4.680	8.775
Beverwijk	260	83	91
Velsen	217	-123	216
Zaanstad	515	549	377
Totaal NZKG	4.637	5.189	9.459

Bron: CBS

Naast Amsterdam heeft ook de gemeente Zaanstad veel plannen rondom de Zaan/IJ-oeveren. De plannen in de gemeenten Beverwijk en Velsen liggen wat meer op afstand van het Noordzeekanaal. In totaal hebben de gemeenten gezamenlijk genoeg plannen op papier om te voldoen aan de woningbehoefte tot 2040 in het Noordzeekanaalgebied.

Woningbehoefte 2019–2040 en plancapaciteit in NZKG

	Woningbehoefte			Plancapaciteit		
	2019–2025	2019–2030	2019–2040	Netto	Waarvan hard	Waarvan zacht
Amsterdam	30.600	56.200	100.900	227.200	44.000	183.200
Beverwijk	800	1.200	1.800	2.100	300	1.900
Velsen	1.300	1.900	3.000	2.600	700	1.900
Zaanstad	4.500	8.000	13.400	23.100	3.100	20.000
Totaal NZKG	37.200	67.400	119.300	255.100	48.000	207.000

¹¹ Per 1 januari is gemeente Haarlemmerliede en Spaarnwoude gefuseerd met de gemeente Haarlemmermeer. Gegevens over Haarlemmerliede en Spaarnwoude zijn niet meer opgenomen in het overzicht, omdat deze niet meer als zodanig beschikbaar zijn.

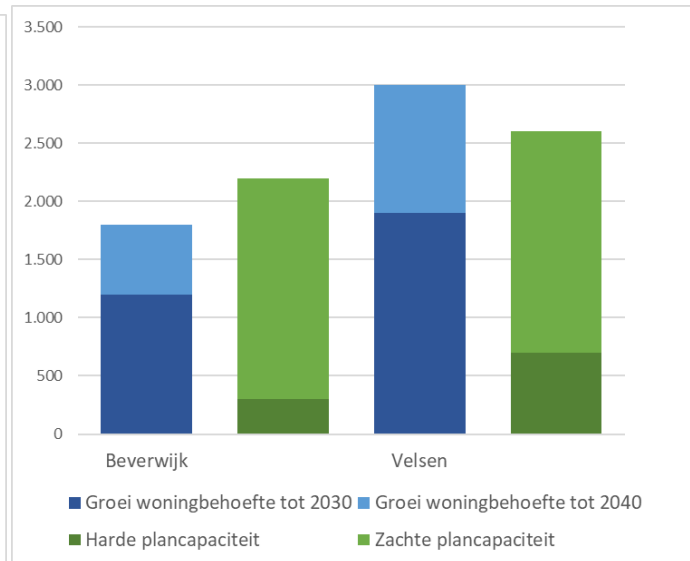
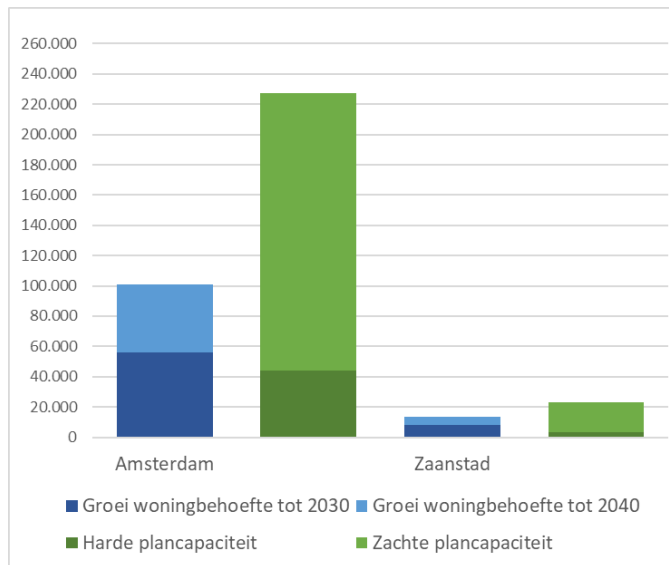
Monitor Woningbouw 2019

* Getallen zijn afgerond op honderdtallen. Hierdoor kan het voorkomen dat getallen niet precies bij elkaar optellen (of overeenkomen met andere tabellen).

Bron: Provinciale Bevolkingsprognose 2019–2040. RIGO; monitor Plan capaciteit.

Monitor Woningbouw 2019

Woningbehoefte 2019–2040 en plancapaciteit in NZKG



Bijlage II Inventarisatie woningbouwplannen

Om zicht te houden op de capaciteit aan woningen in gemeentelijke woningbouwplannen voert de provincie jaarlijks de Monitor Plancapaciteit uit. Alle 47 Noord-Hollandse gemeenten en Almere en Lelystad zijn benaderd om mee te werken en verzocht om hun gegevens in te vullen op de website www.plancapaciteit.nl.

De peildatum van de laatste meting is 1 juni 2018. Hiervoor zijn gegevens verzameld over de capaciteit, de status van deze capaciteit, de geplande opleverdatum van de woningen, de type woningen en de geografische ligging van de planlocaties. De cijfers zijn bij gemeenten ingewonnen door RIGO Research en Advies in opdracht van de provincie Noord-Holland en Metropoolregio Amsterdam. Alle gegevens op gemeenteniveau en een toelichting op het onderzoek zijn te vinden op www.plancapaciteit.nl. De kwalitatieve respons (type woning, koop/huur etc.) was goed, maar verschilt soms per gemeente. Dit geldt ook voor sommige kwantitatieve gegevens (planstatus, plantype etc.).

Planstatus

Niet voor alle bouwlocaties kan op korte termijn een bouwvergunning worden verleend. Dit is afhankelijk van de juridische status van het desbetreffende plan. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn plannen in te delen in de volgende categorieën:

Harde plannen

- 1A: Onherroepelijk plan zonder uitwerkingsplicht of wijzigingsbevoegdheid op basis waarvan een bouwvergunning verleend kan worden.
- 1B: Onherroepelijk plan met uitwerkingsplicht*.
- 1C: Onherroepelijk plan met wijzigingsbevoegdheid**

- 2: Door gemeenteraad vastgesteld plan of besluit waartegen nog beroep mogelijk is, of waartegen beroep is ingesteld.
- 2B: Vastgesteld plan met wijzigingsbevoegdheid**

Zachte plannen

- 3: Plan of besluit in voorbereiding, nog niet door de gemeenteraad vastgesteld.
- 4: Potentiële bouwlocatie die volgens de huidige inzichten mogelijk in de toekomst voor woningbouw beschikbaar komt, maar waarvoor nog geen plan of besluit in voorbereiding is.

***Plannen met een uitwerkingsplicht**

Plannen met een uitwerkingsplicht zijn plannen die vallen binnen een globaal (moeder)plan. Het gaat bijna altijd om grotere bouwlocaties. Hierbij komt eerst het moederplan in procedure en geldt een uitwerkingsverplichting voor

Monitor Woningbouw 2019

nog uit te werken deelplannen binnen het totale plan. Belangrijk is dat als het globale moederplan onherroepelijk is, er niet zonder meer een bouwvergunning verleend kan worden. Eerst moeten de deelplannen worden vastgesteld. Aan de gemeenten is daarom ook gevraagd hierin apart onderscheid te maken.

****Wijzigingsbevoegdheden**

Zijn bij het opstellen van het bestemmingsplan nieuwe ontwikkelingen nog niet helemaal duidelijk, dan kan een gemeente kiezen voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan. De onderliggende bestemming blijft gelden tot van de wijziging gebruik is gemaakt. Verschil met de uitwerkingsplicht is dat een plan met een wijzigingsbevoegdheid zelf al een compleet bestemmingsplan is waarop bouwvergunningen kunnen worden verleend. In analyses telt deze categorie als harde plancapaciteit. Maar als de cijfers gebruikt worden voor het maken van onderbouwingen voor de Rijksladder voor duurzame verstedelijking, dan is het van belang dat niet-benutte wijzigingsbevoegdheden niet tot de harde plancapaciteit in de zin van de ladder voor duurzame verstedelijking behoren. Daarom is dit een aparte categorie.

Tijdsaspect

Er zijn tal van redenen waarom capaciteit niet direct benut kan worden. Hierbij kan men denken aan het opzetten van een sluitende exploitatie, de activiteiten die gemoeid zijn met het bouwrijp maken of de sloop van woningen of bedrijfspanden. Eén van de belangrijkste aspecten hierbij is de juridische status van een plan en de tijd die het kost om een plan juridisch 'hard' te maken. Als een plan nog niet juridisch beschikbaar is (onherroepelijk) kunnen er nog geen bouwvergunningen worden verleend. Ook de procedures die gevolgd moeten worden voordat een plan onherroepelijk is, kosten tijd.

De tijd die gemoeid is met het doorlopen van de procedures kan sterk variëren. Voor alle nog niet onherroepelijke plannen bestaat de mogelijkheid om bezwaar te maken. Dit kan veel tijd in beslag nemen. Maar ook bij juridisch harde plannen kan om verschillende redenen nog vertraging optreden. Na het verlenen van een bouwvergunning duurt het ongeveer 2 jaar voordat een woning wordt opgeleverd.

Bijlage III Regio-indeling

Regio-indeling

Noord-Holland Noord

- Kop van Noord-Holland
- West-Friesland
- Regio Alkmaar

Noord-Holland Zuid

- Regio Waterland
- Gemeente Zaanstad
- IJmond
- Zuid-Kennemerland
- Amstelland-Meerlanden
- Gemeente Amsterdam
- Gooi en Vechtstreek

Almere / Lelystad

- Almere / Lelystad



Indeling gemeente Uitgeest

Uitgeest is zowel onderdeel van Metropoolregio Amsterdam als van Noord-Holland Noord. Uitgeest maakt woningbouwafspraken in het kader van het Regionale Actieprogramma (RAP) met de regio Alkmaar. Bij tabellen waar de regio-indeling verschillende regio's bevat, valt Uitgeest dus onder de regio Alkmaar. Wanneer in een tabel het totaal voor de MRA of voor Noord-Holland Noord wordt weergegeven, valt Uitgeest daar bij beiden ook onder.