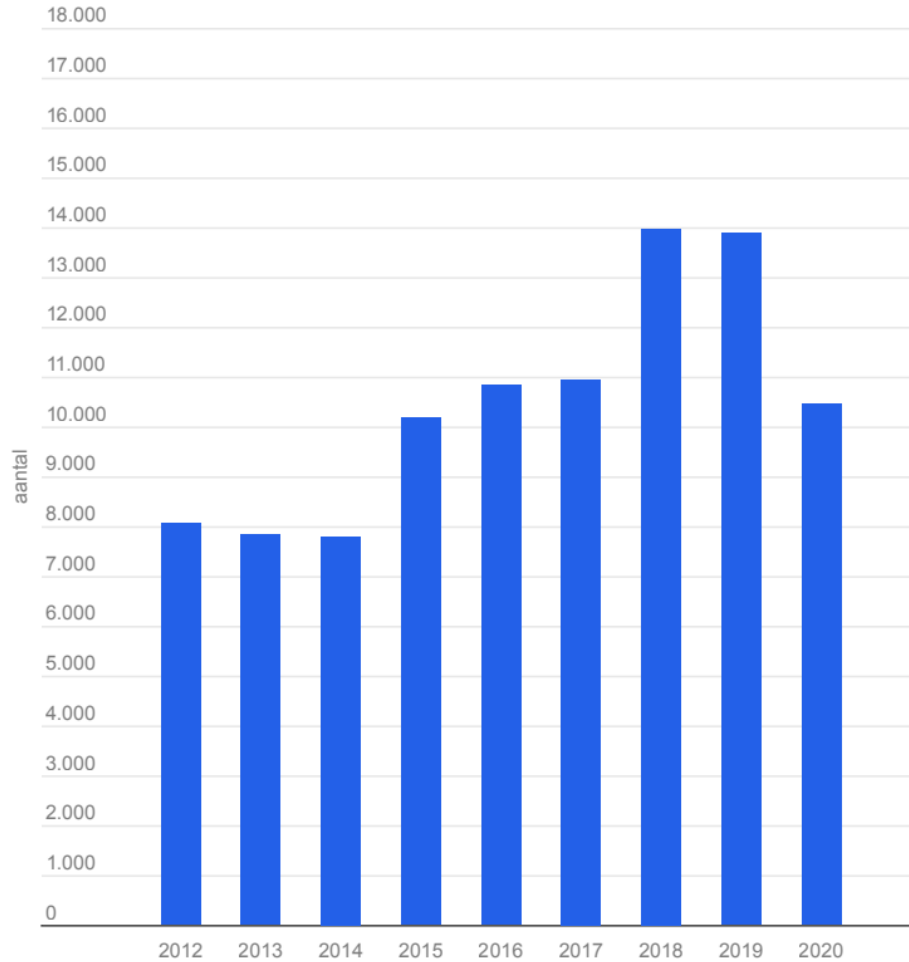


Monitor Woningbouw 2020

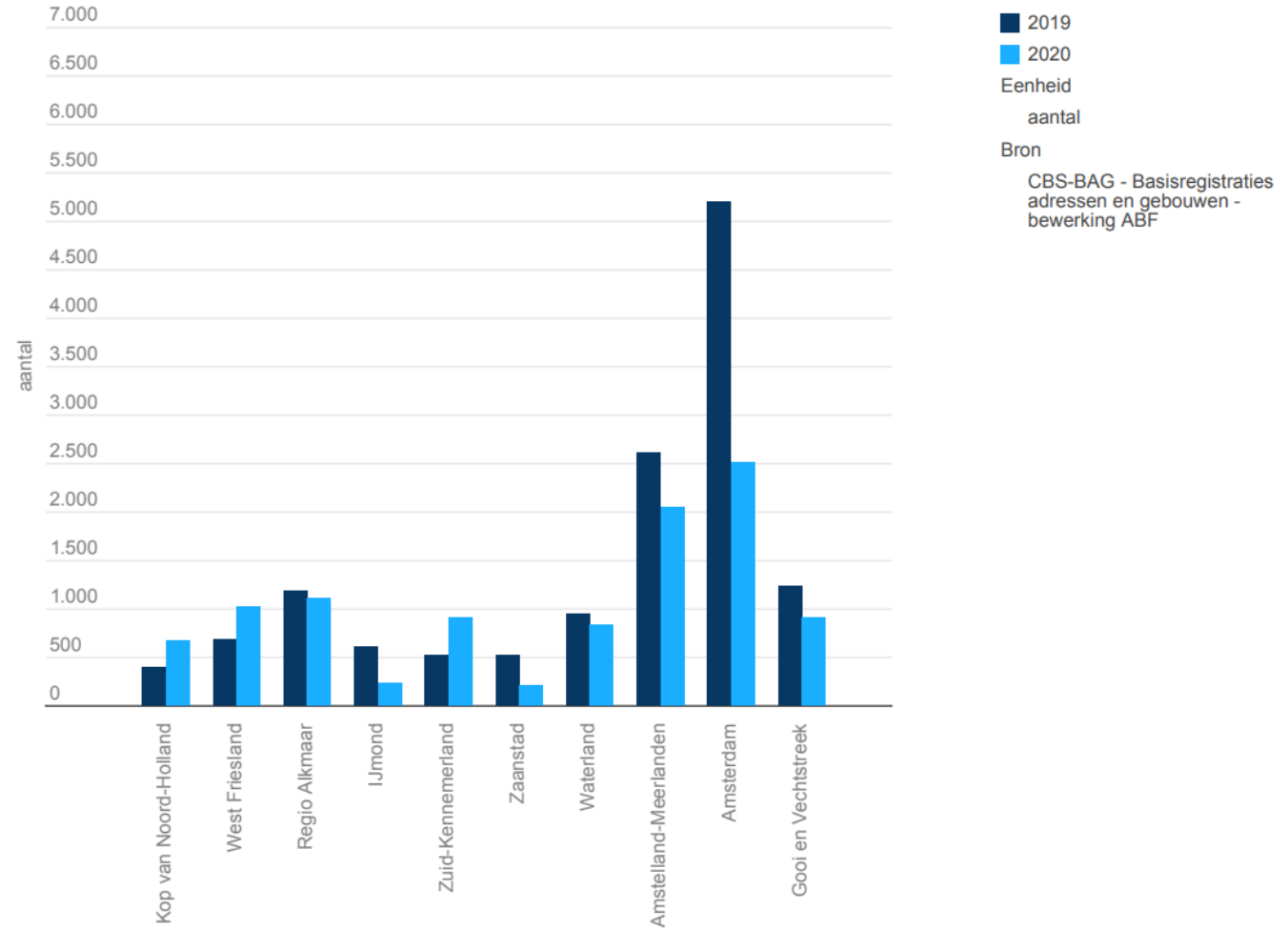
Technische toelichting commissie Ruimte, Wonen en Klimaat

Nieuwbouw

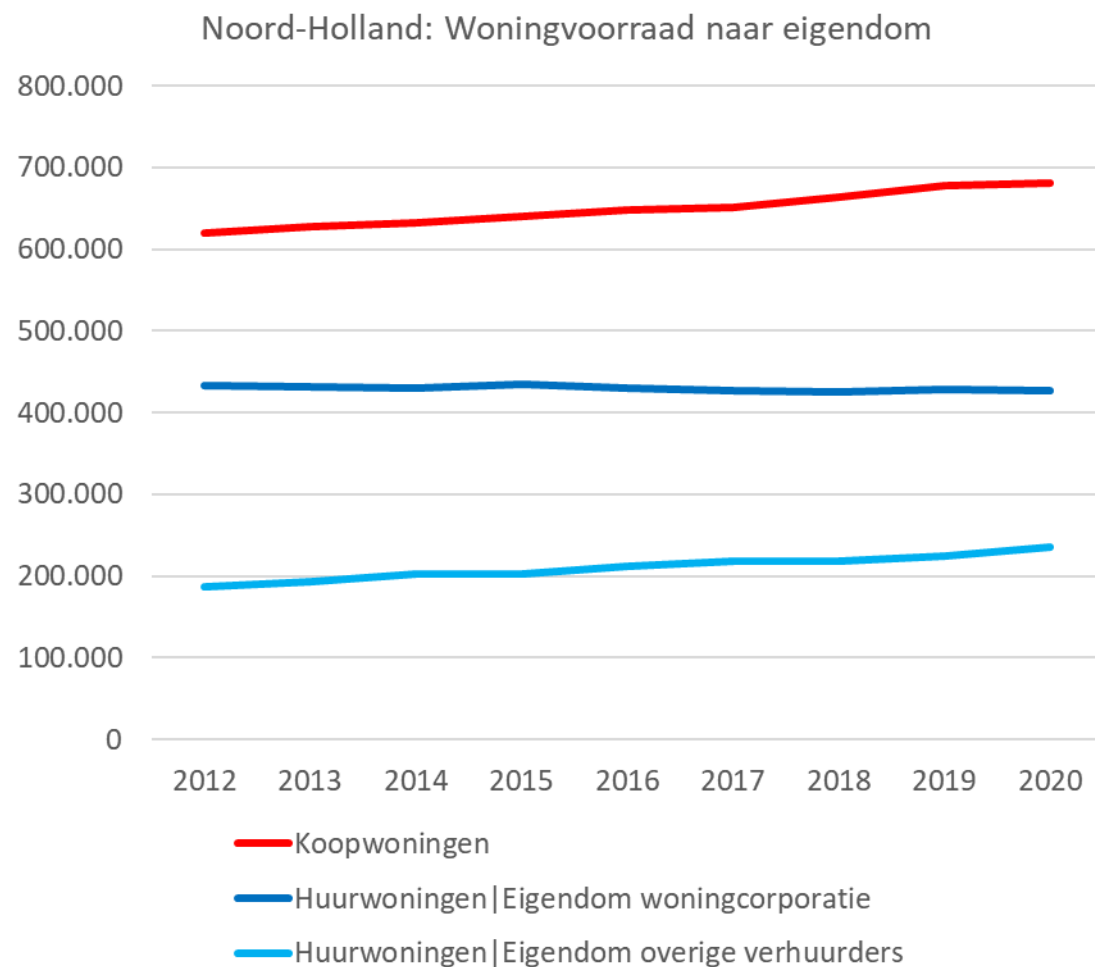
Woning totaal: nieuwbouw - Noord-Holland



Woning totaal: nieuwbouw - Regio's Noord-Holland (NH)

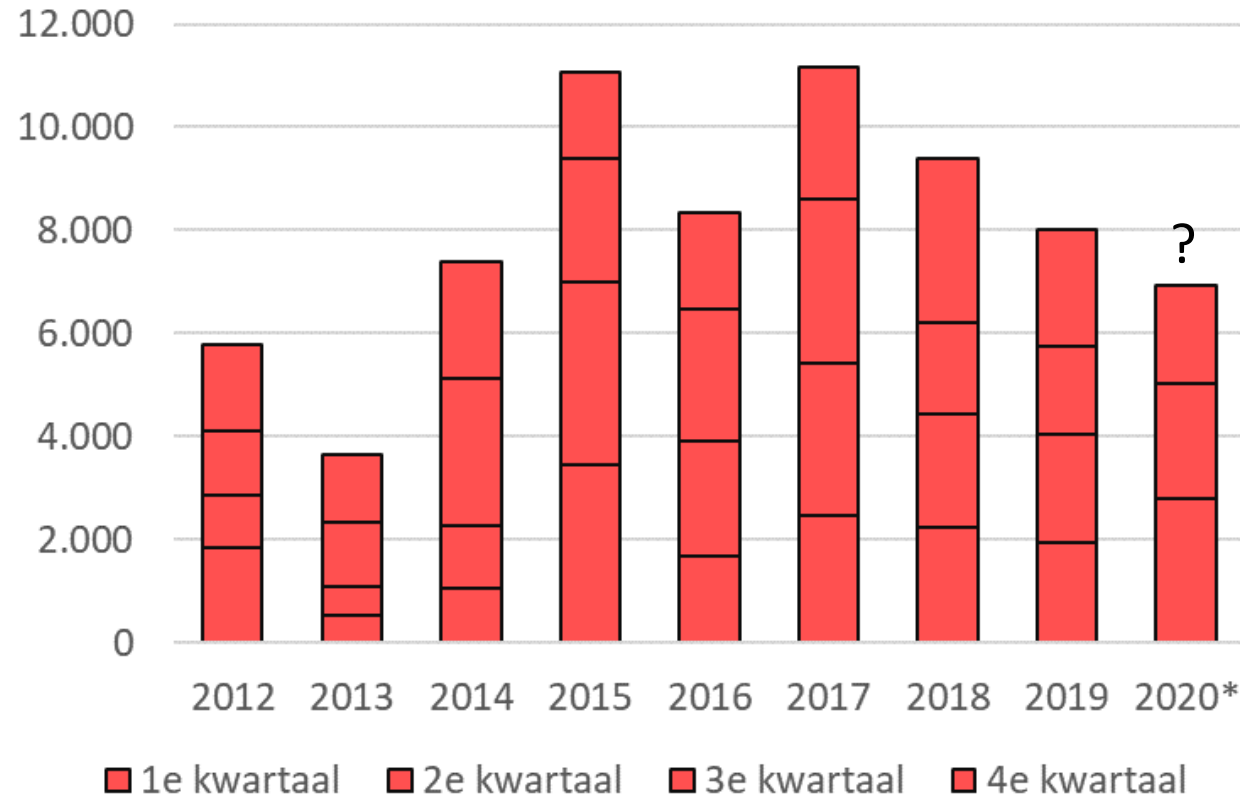


Woningvoorraad naar eigendom



Bouwvergunningen

Noord-Holland: Bouwvergunningen
(aantal woningen)



Amsterdam

De gemeente Amsterdam geeft aan het CBS - anders dan veel andere gemeenten - niet de vergunningverlening van het aantal woningen door, maar van het aantal projecten. Per project kan daar een wisselend aantal woningen onder vallen. Amsterdam werkt aan het verbeteren van de volledigheid van de gegevens.

Bouwvergunningen versus startbouw in Amsterdam

Jaar	Bouwvergunning	StartBouw
2012	1060	2093
2013	1416	2699
2014	3075	5203
2015	5312	8376
2016	3215	5705
2017	3498	7264
2018	3097	8639
2019	2494	7125

Bron: CBS Bron: A'dam

Plancapaciteit totaal

Woningbouwcapaciteit per regio in 2020

	Bruto	Sloop	Netto	Verschil netto 2019
Noord-Holland Noord	55.700	1.100	54.700	+14.900
Noord-Holland Zuid	378.700	10.100	368.600	+12.500
Totaal Noord-Holland	434.400	7.800	426.600	+30.800
Totaal MRA	457.200	6.700	450.500	+19.600

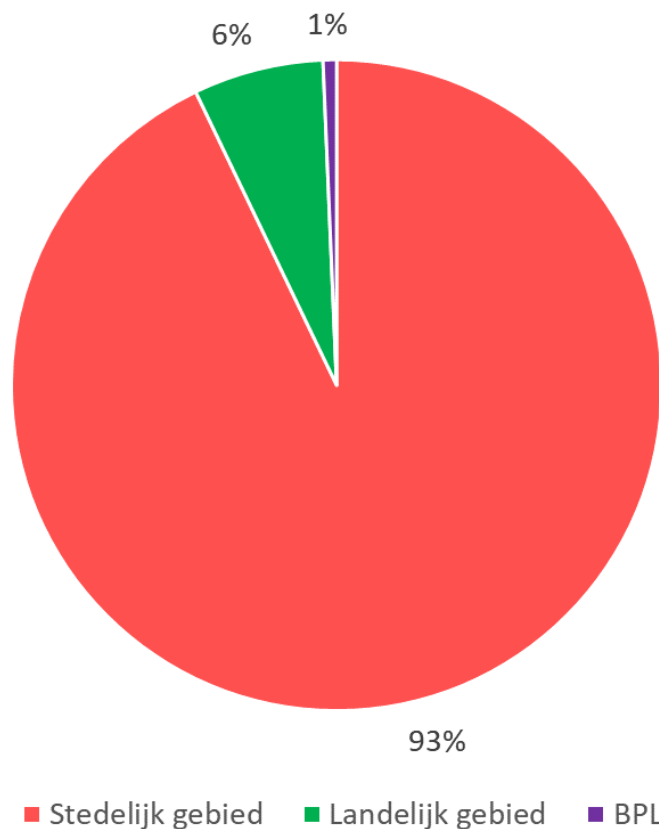
Plancapaciteit naar status

Netto woningbouwcapaciteit naar planstatus (hard-zacht) in 2020 per regio

	Hard	Zacht	Vershil hard t.o.v. 2019	Vershil zacht t.o.v. 2019
Noord-Holland Noord	13.900	40.800	-1.700	+16.700
Noord-Holland Zuid	79.400	292.500	+9.600	+6.300
Totaal Noord-Holland	93.300	333.300	+7.800	+23.000
Totaal MRA	100.700	349.800	+7.300	+12.400

Plan capaciteit ligging

Netto capaciteit nieuwe verordening (aantal woningen)



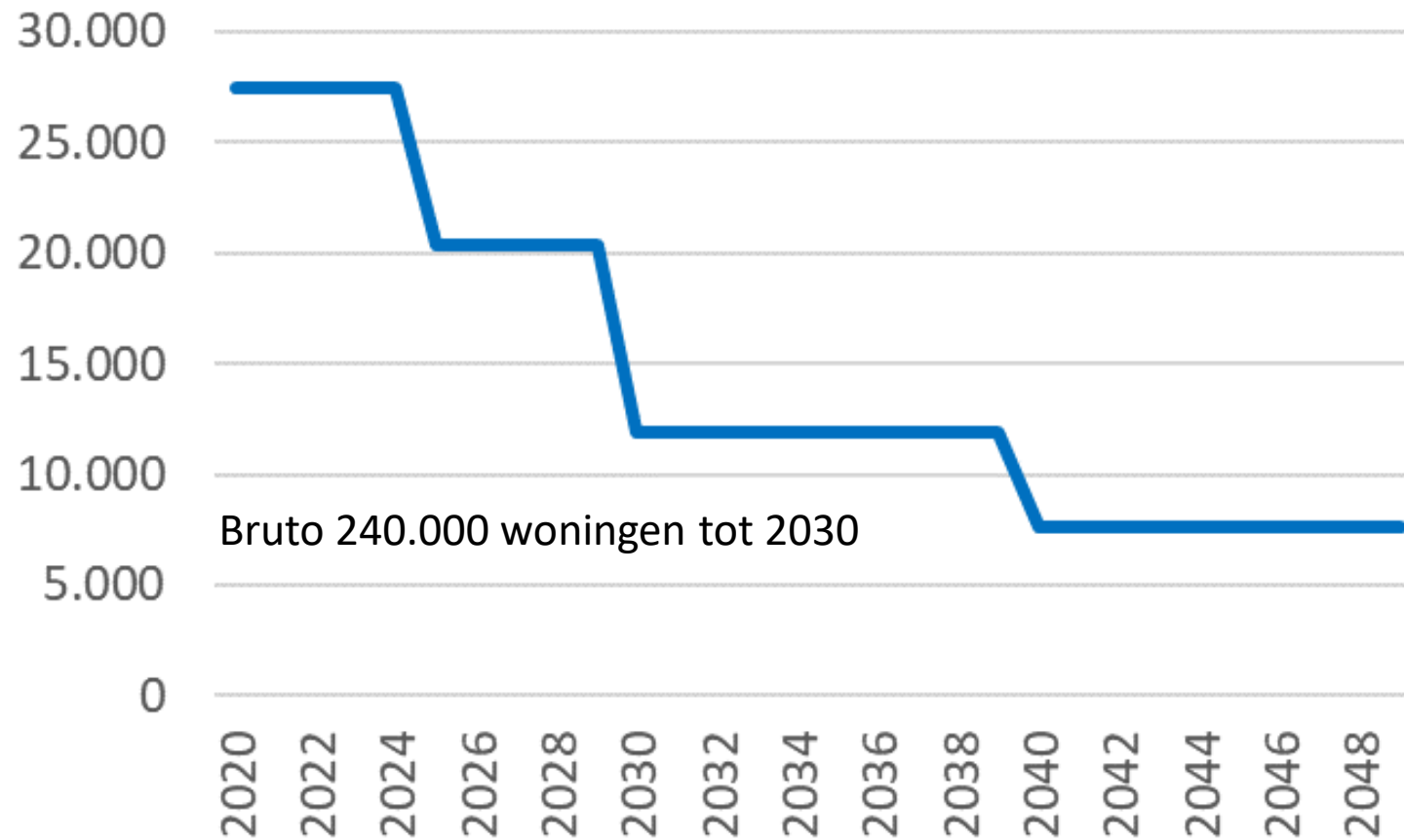
% Verandering van het aantal woningen

Bron: 2000-2015: PBL, 2016-2019: PNH



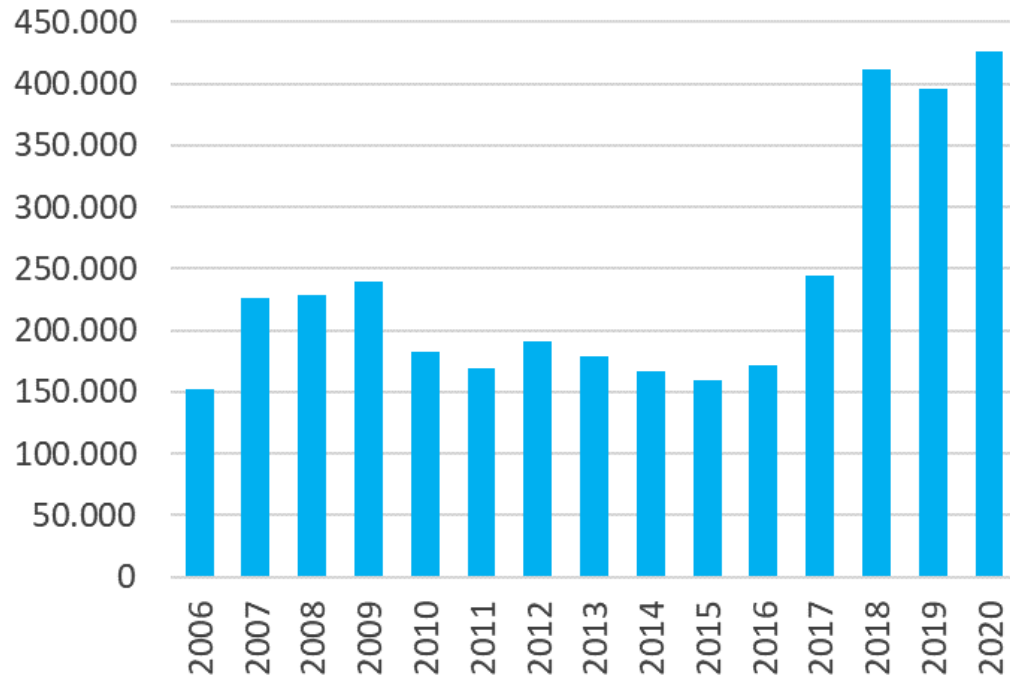
Plancapaciteit per jaar

Noord-Holland: Fasering plancapaciteit

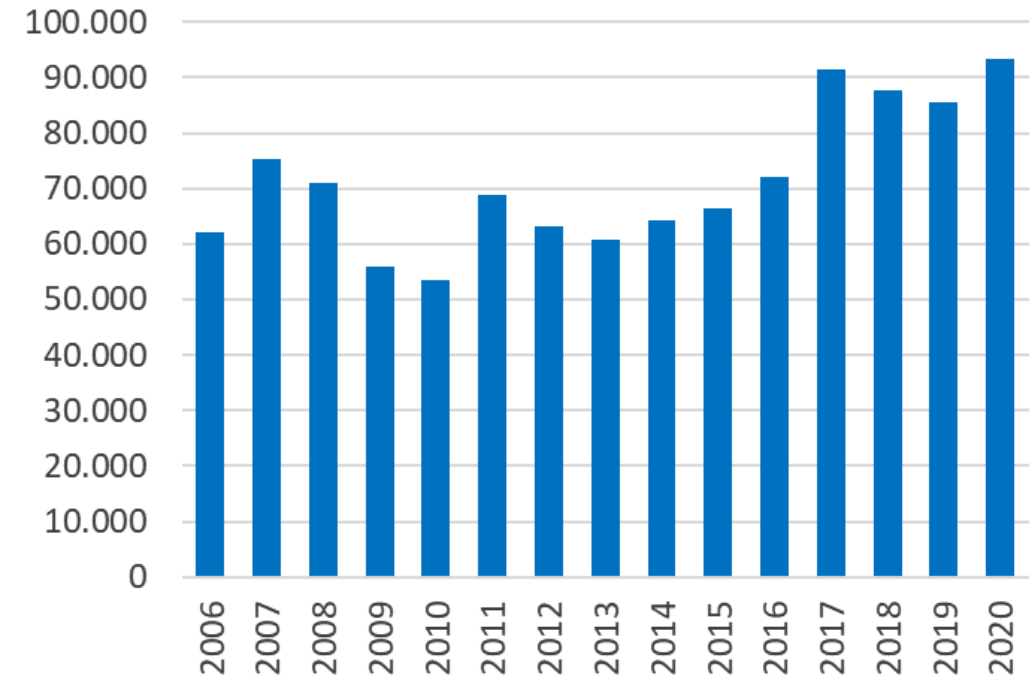


Historie plancapaciteit

Plancapaciteit in Noord-Holland



Harde plancapaciteit in Noord-Holland



Plancapaciteit in vergelijking met andere provincies

Tabel 3.3 Verhouding totale netto geïnventariseerde plancapaciteit¹ en verwachte toename van woningbehoefte (exclusief inlopen woningtekort) per provincie, 2020-2029; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2020 (Trendraming)

Provincie	2020 t/m 2024	2020 t/m 2029
Groningen	157%	153%
Friesland	100%	100%
Drenthe	129%	122%
Overijssel	132%	126%
Flevoland	128%	144%
Gelderland	139%	115%
Utrecht	136%	143%
Noord-Holland	146%	144%
Zuid-Holland	141%	107%
Zeeland	152%	149%
Noord-Brabant	159%	121%
Limburg	180%	>200%
Nederland	143%	128%

De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet.

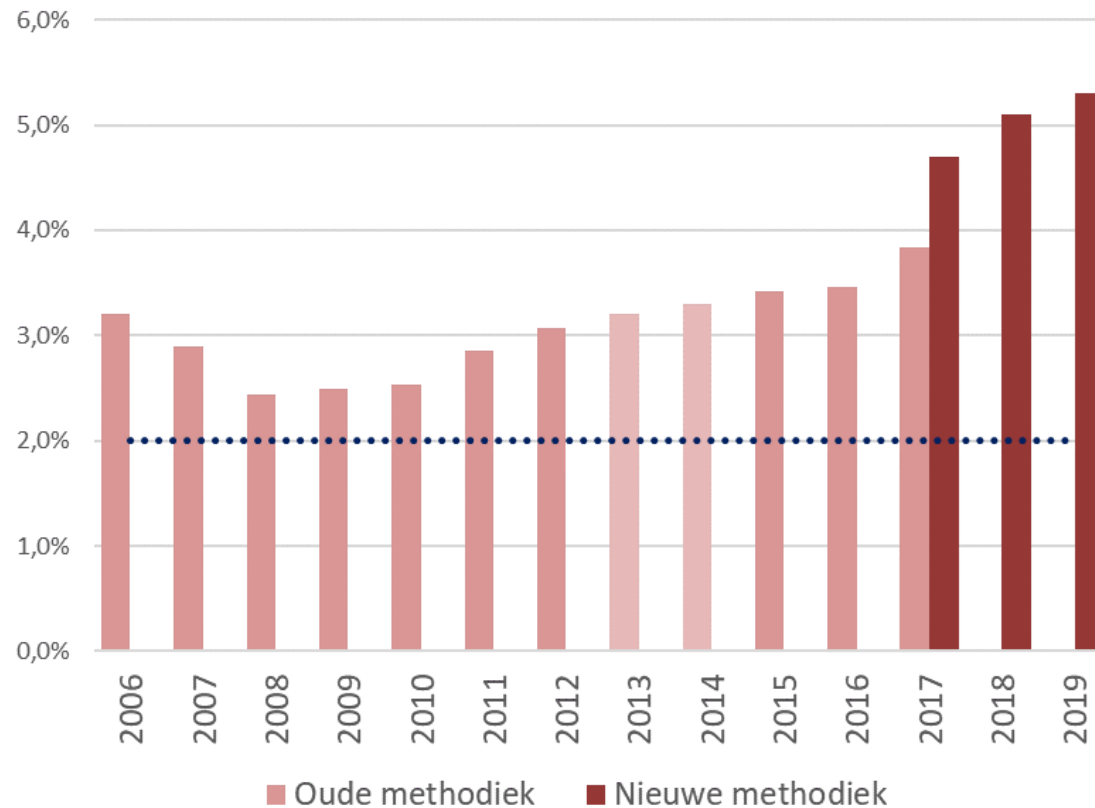
Tabel 4.5 Verhouding (harde) netto plancapaciteit en toename woningbehoefte naar provincie, 2020-2024; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2020 (Trendraming)

Provincie	Harde capaciteit	T.o.v. toename woningbehoefte
Groningen	8.600	96%
Friesland	nb	nb
Drenthe	nb	nb
Overijssel	13.500	72%
Flevoland	13.400	95%
Gelderland	29.000	73%
Utrecht	28.700	70%
Noord-Holland	65.400	73%
Zuid-Holland	65.800	68%
Zeeland	5.400	114%
Noord-Brabant	49.600	89%
Limburg	10.300	126%
Nederland	289.700	74%

Woningtekort

Noord-Holland: Woningtekort

Bron: ABF-Primos (2013-2014 extrapolatie)

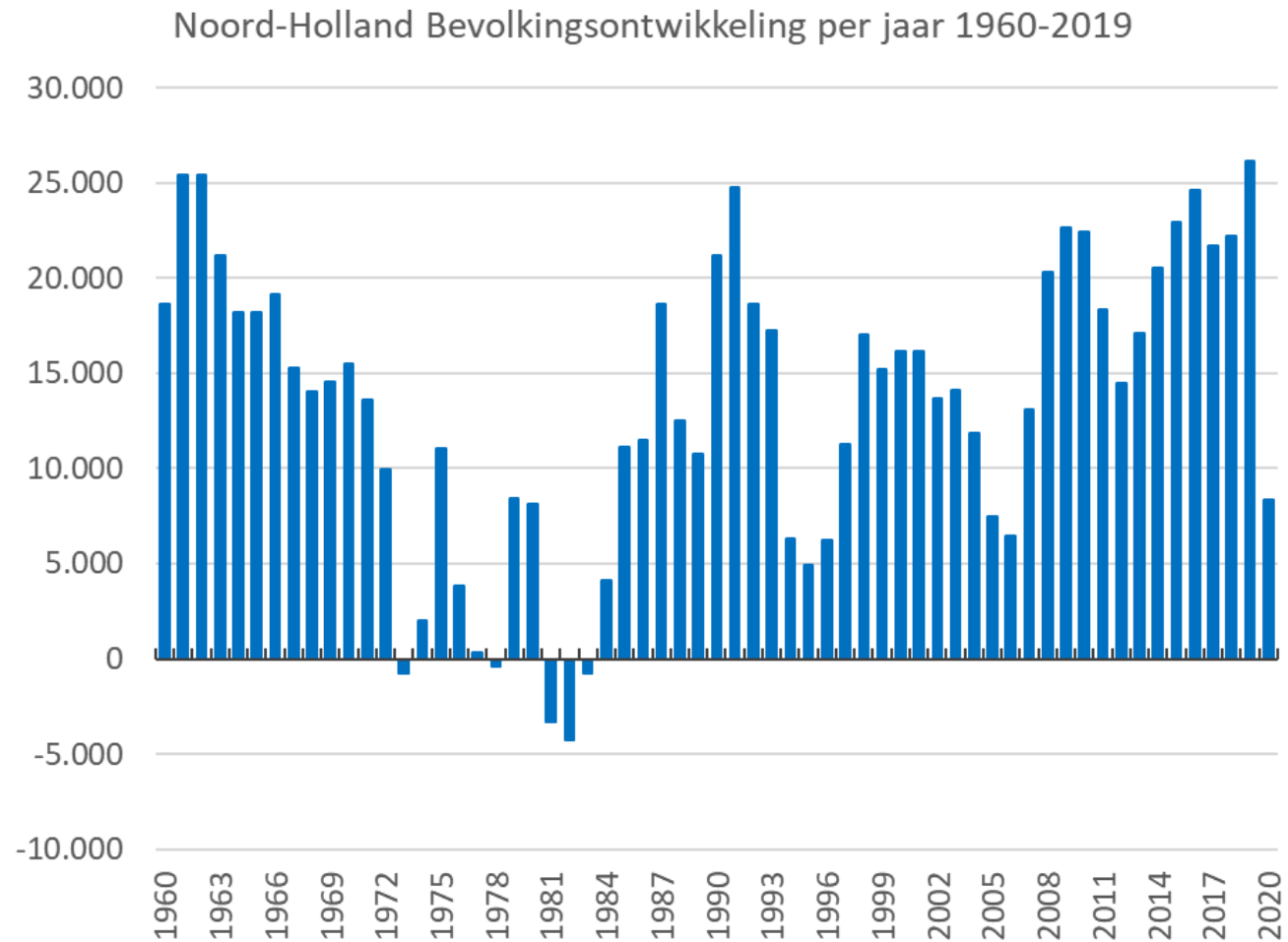


	Tekort 2019	Tekort 2019 %
Kop van Noord-Holland	2.600	3,5%
West Friesland	2.900	3,1%
Regio Alkmaar	4.500	3,3%
IJmond	1.900	2,8%
Zuid-Kennemerland	4.900	4,5%
Zaanstad	2.900	4,2%
Waterland	2.800	3,6%
Amstelland-Meerlanden	7.600	5,0%
Amsterdam	37.000	8,4%
Gooi en Vechtstreek	3.400	2,9%
Noord-Holland	70.500	5,3%
Nederland	300.000	3,8%

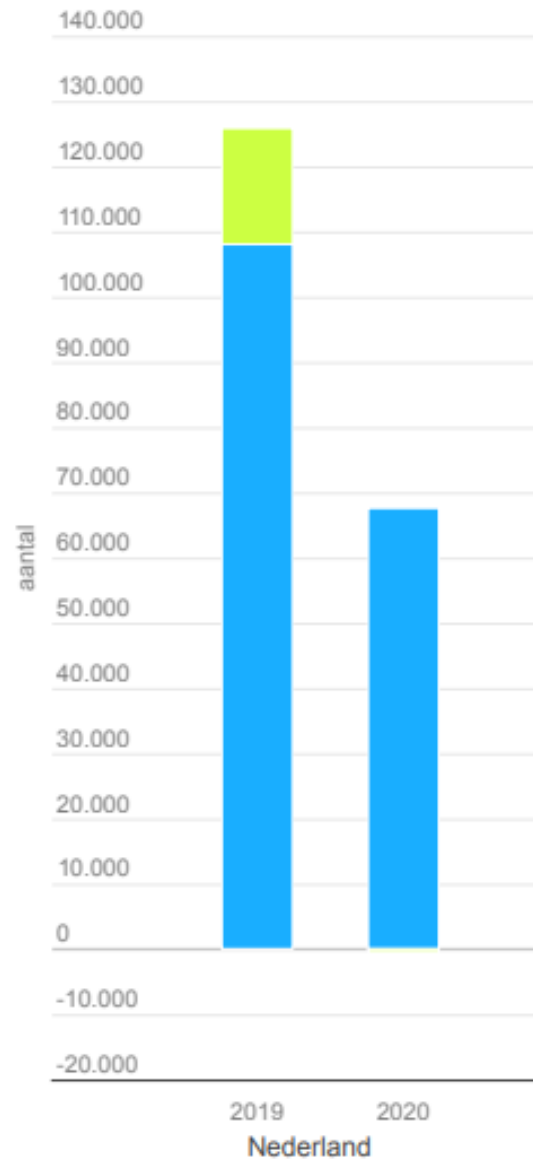
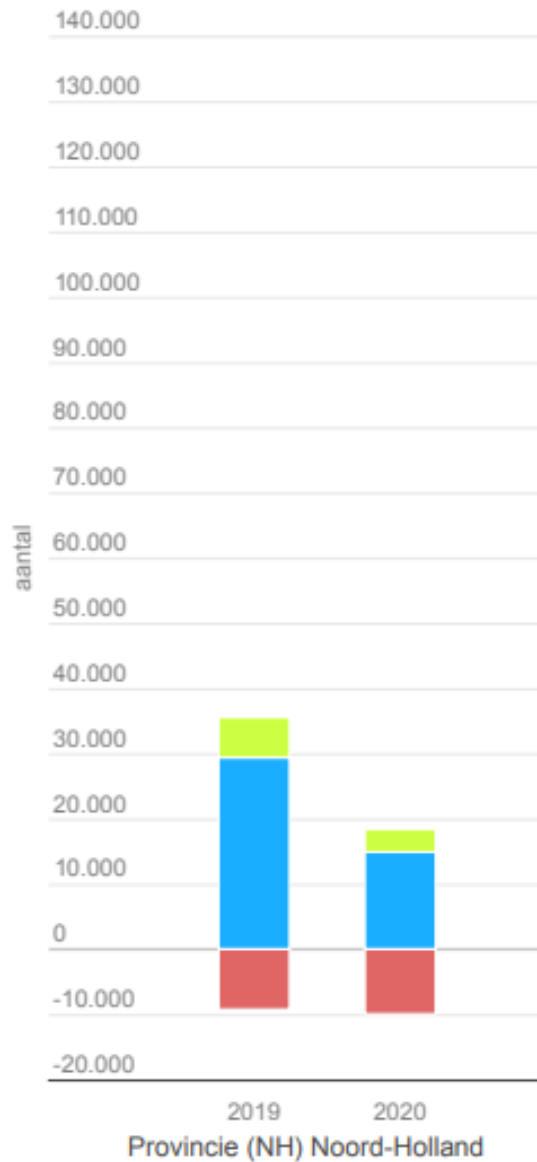
Effecten woningtekort

- Kinderen langer thuis, terug naar huis: 20-25 jarigen 47% in 2010: -> 57% in 2020, 25-35 jarigen 9% in 2010: -> 12% in 2020
- Toename woningdelen + bewoonde andere ruimten: Urgente BAR-huishoudens: 2017: 65 duizend -> 2019: 68 duizend
- Toename dak- en thuislozen: 18- tot 65-jarigen in Nederland: 17,8 duizend in 2009 -> 39,3 duizend in 2018
- Toename wachtlijsten sociale huurwoningen
- Toenemende krapte op de koopwoningmarkt en bij particuliere huur
- Effect op relatievorming (samenwonen, uit elkaar gaan)
- Uitstel/afstel kinderen krijgen
- Langere woon-werkafstanden

Bevolkingsgroei

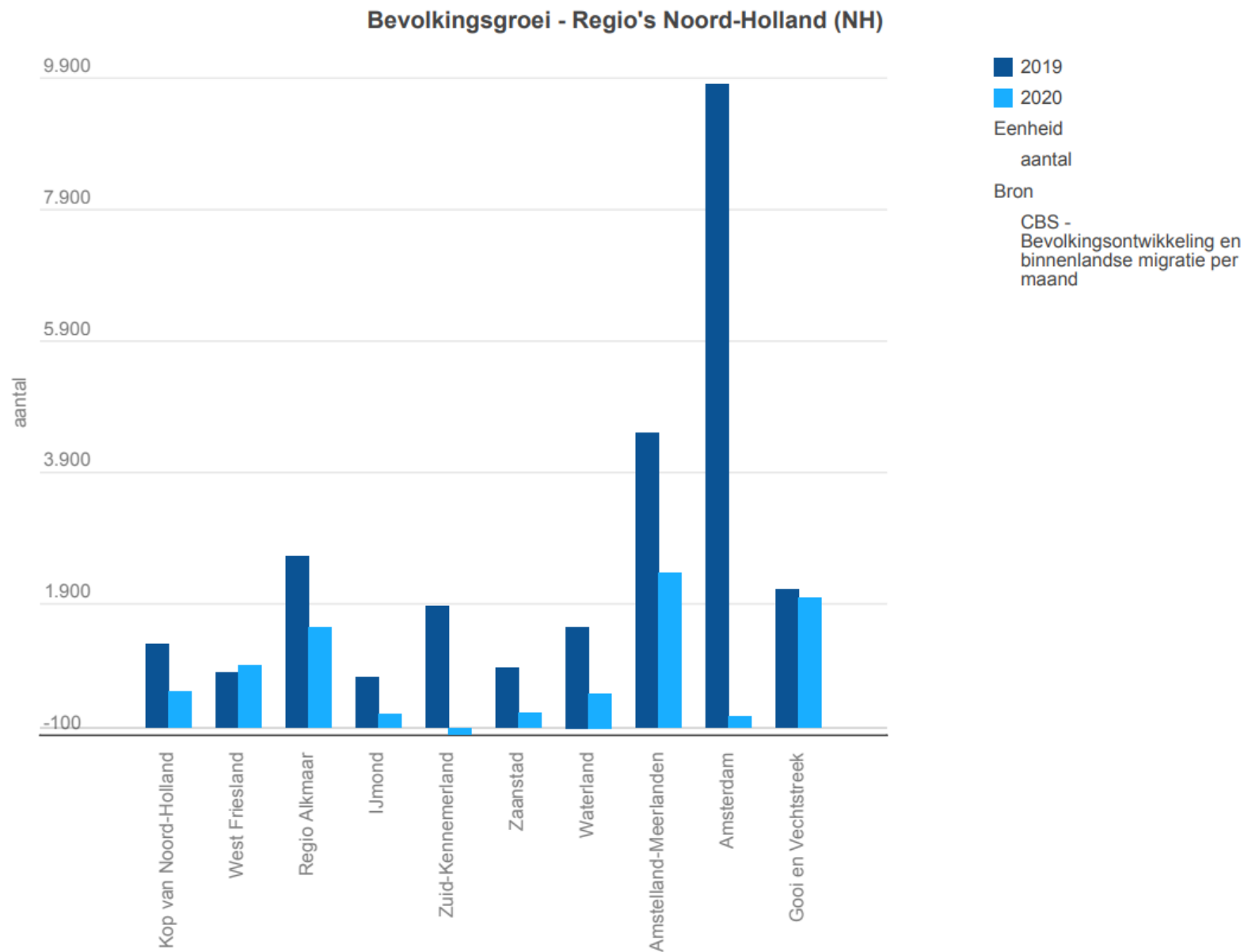


Bevolkingsgroei



■ Binnenlands migratiesaldo
■ Buitenlands migratiesaldo
■ Natuurlijke aanwas
Eenheid
aantal
Bron
CBS -
Bevolkingsontwikkeling en
binnenlandse migratie per
maand

Bevolkingsgroei



Vertrek uit de stad

Kadaster 20 januari:

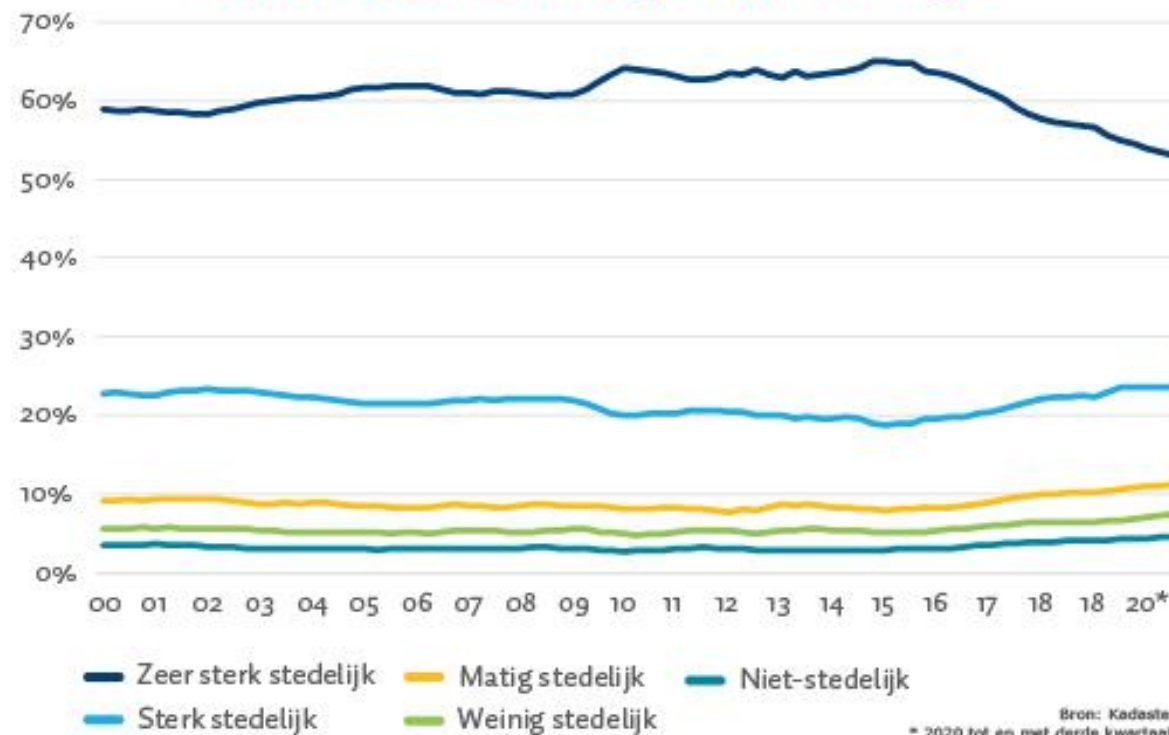
'Stedelingen verhuizen al langer uit de grote stad

Al sinds 2015 zien we dat stedelingen vaker verhuizen naar een minder stedelijk gebied. 10 jaar geleden koos bijvoorbeeld 70% van de Amsterdamse verhuizers voor een koopwoning in de eigen stad. In 2020 nog maar 53%. Ook in Rotterdam en Utrecht blijft nog maar 53% na de verhuizing in de eigen stad. Inwoners uit Den Haag zijn hun stad het meest trouw, maar het aandeel interne kopers daalde ook hier van 79% in 2000 naar 64% in 2020.

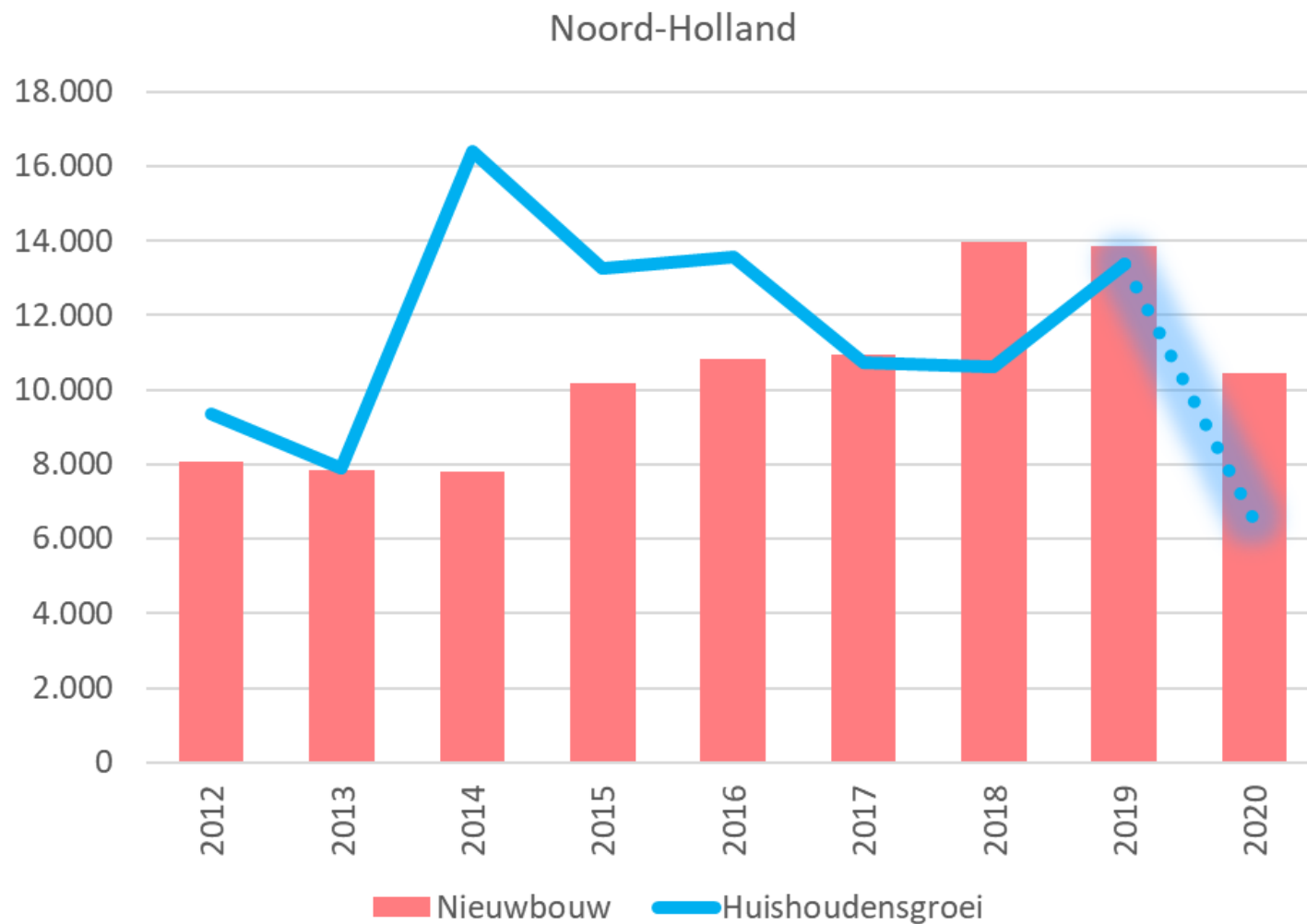
Wens wordt niet altijd werkelijkheid

Er was in 2020 nog geen versnelling te zien van aankopen van woningen buiten de grote steden. Wat het effect is van corona weten we pas halverwege 2021. Want, oriënteren leidt op de koopwoningmarkt pas later tot actie. Verhuizen kost tijd en geld en dus worden keuzes lang overwogen.

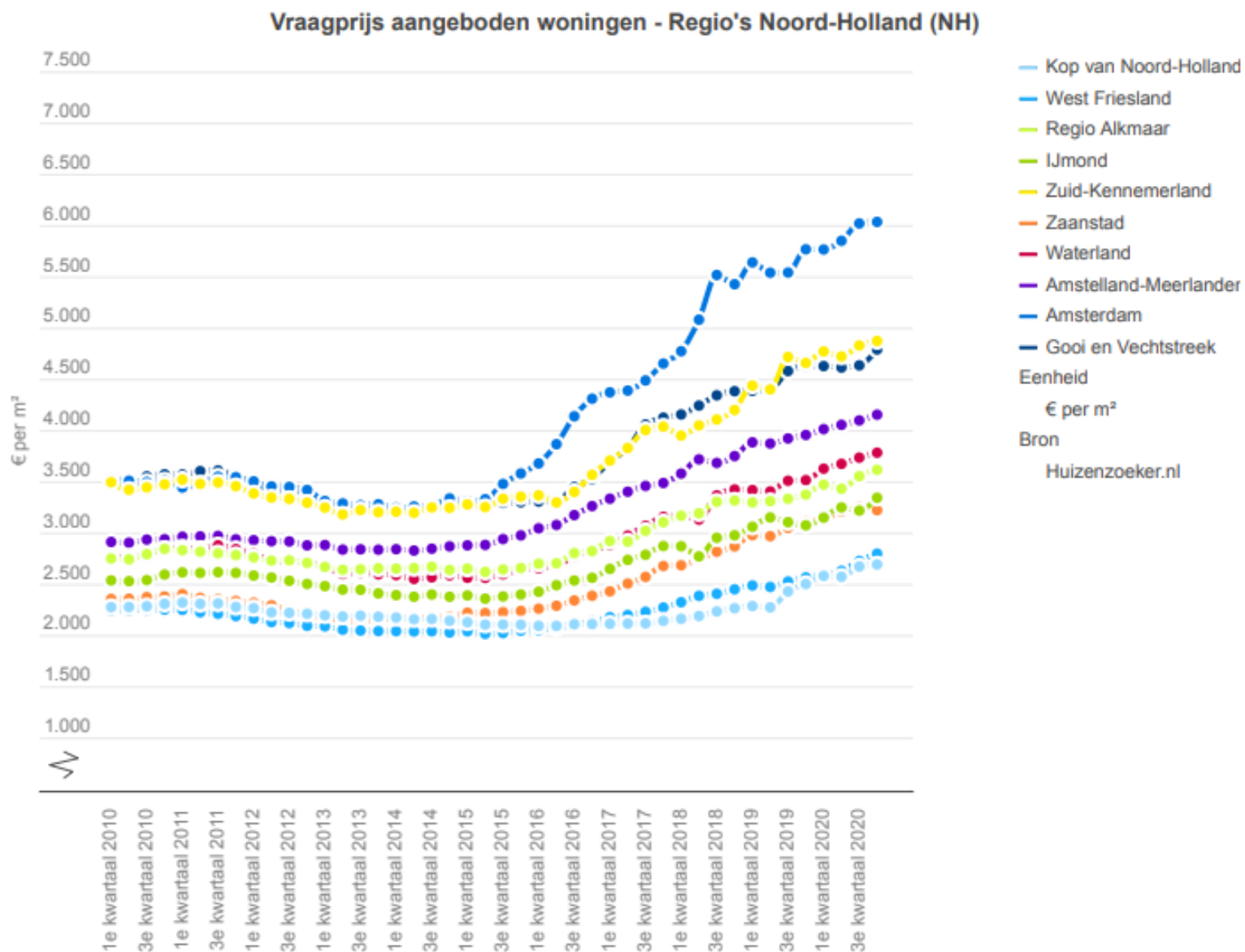
Waar kopen kopers uit Zeer Stedelijke Gebieden hun volgende woning?



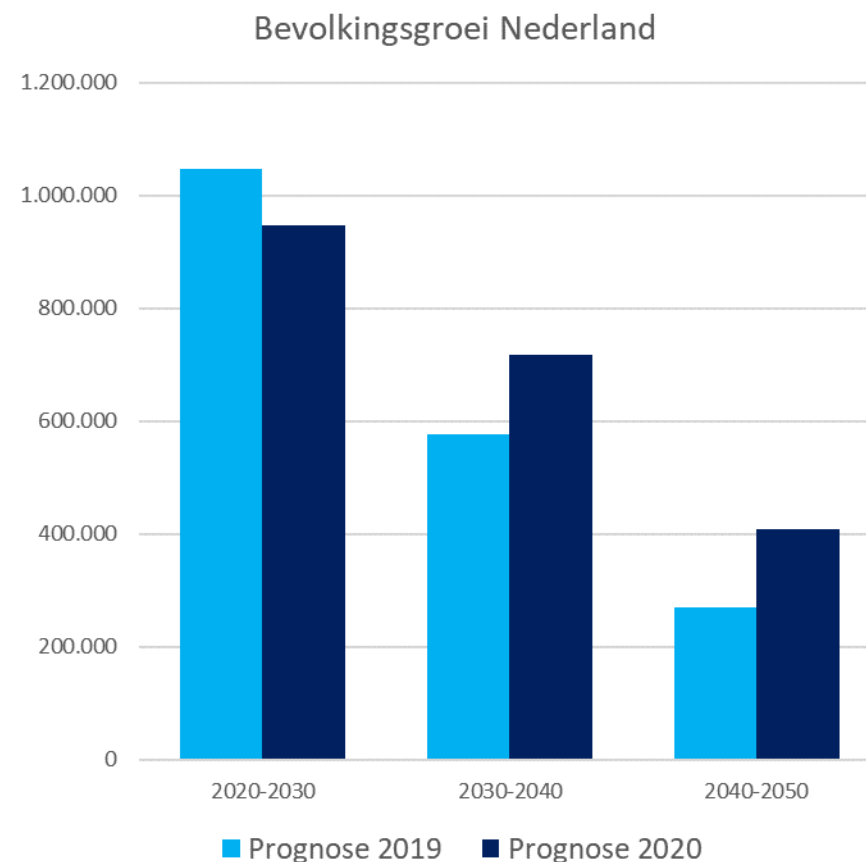
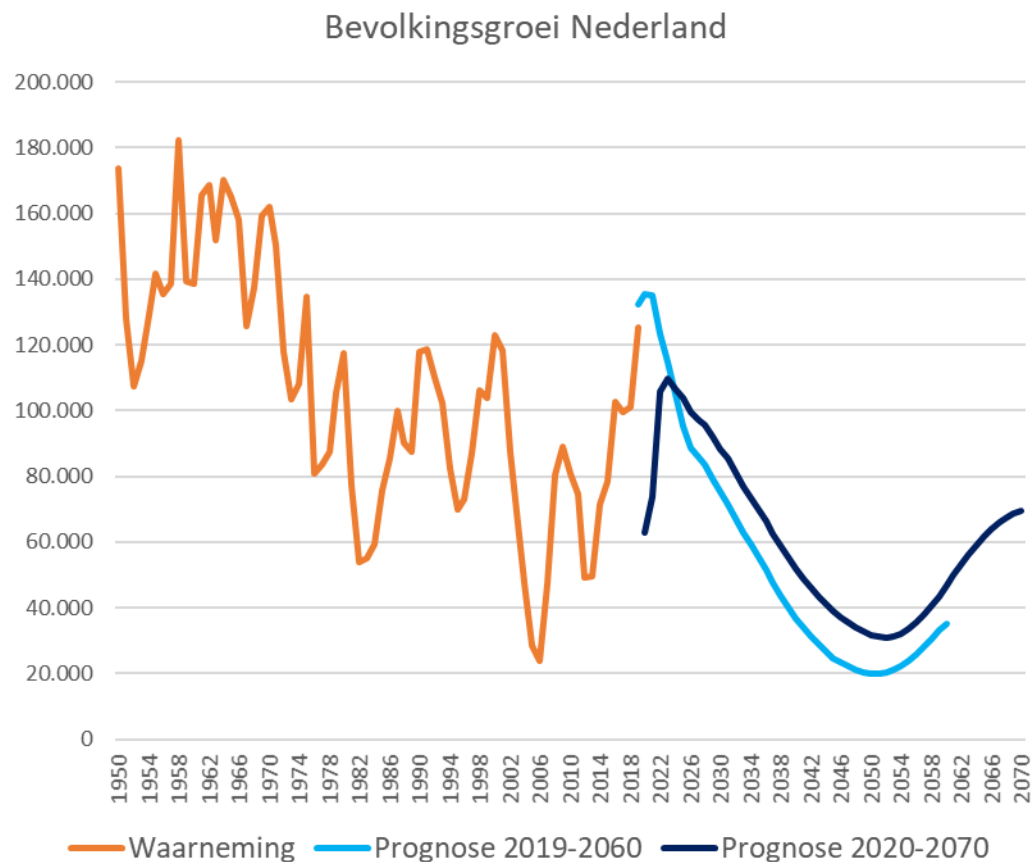
Nieuwbouw en huishoudensgroei



Huizenprijzen (per m2)

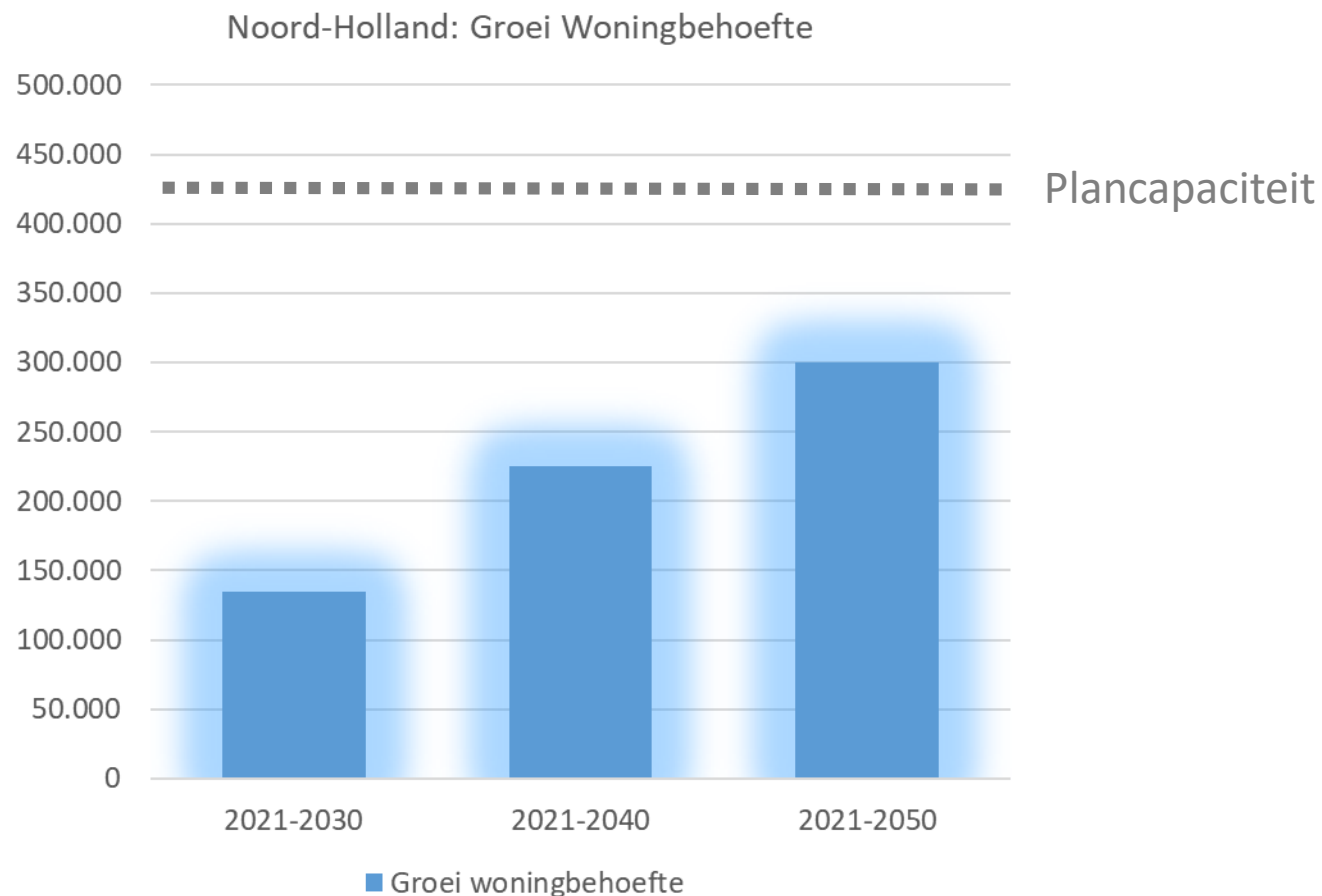


CBS-Prognose december 2020



Indicatie groei woningbehoefte

o.b.v. CBS-Prognose 2020



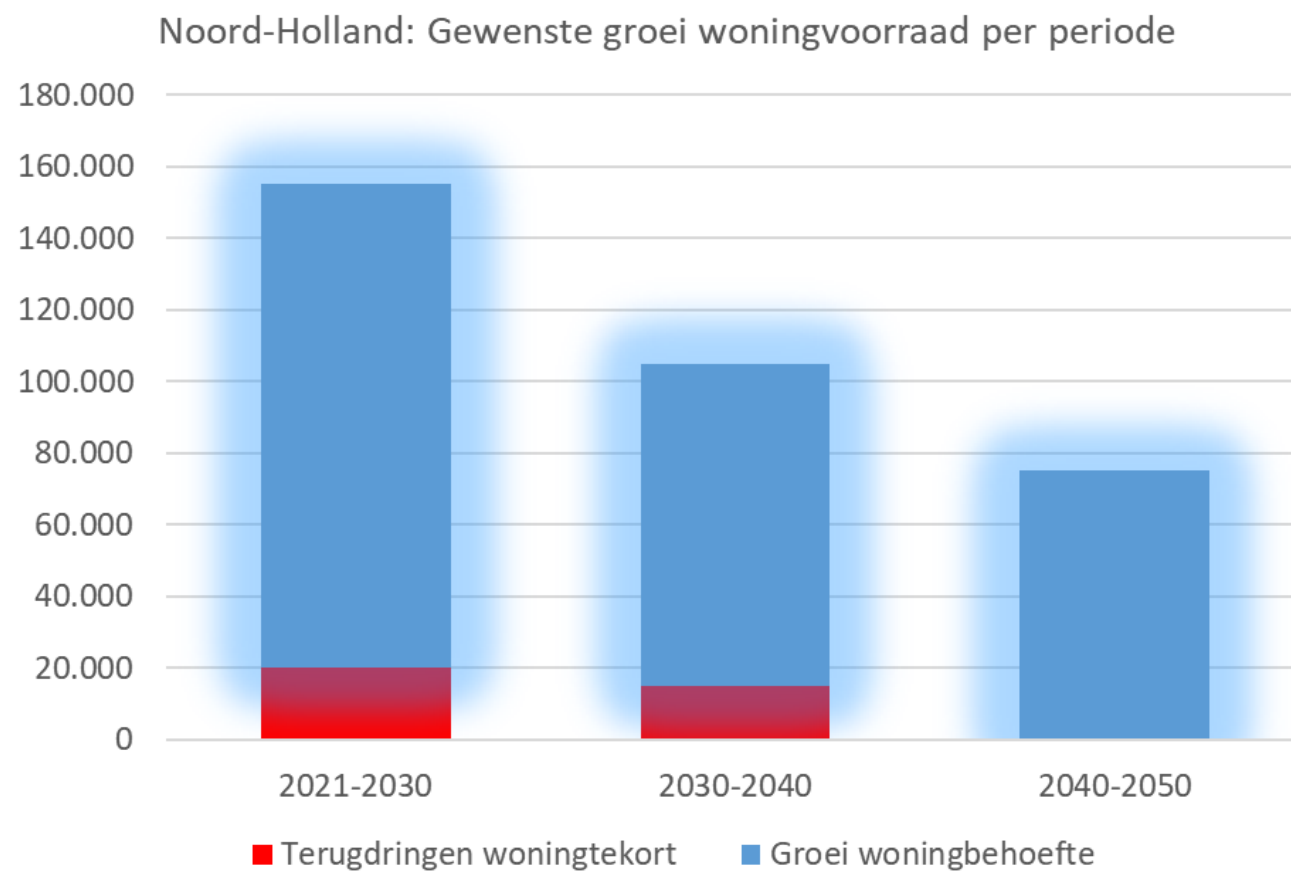
Noord-Holland: Groei woningbehoefte

2021-2030	120-150 duizend
2021-2040	200-250 duizend
2021-2050	250-350 duizend

Indicatie benodigde productie per tijdsperiode

o.b.v. CBS-Prognose 2020

Groei woningbehoefte + inlopen tekort:



Tot 2030 ≈ Noord-Holland Noord: 2-3 duizend per jaar, Noord-Holland Zuid: 12-14 duizend per jaar

Conclusies

- Nieuwbouw gedaald in 2020
- Bouwvergunningen stabiel
- Voldoende plancapaciteit
- Momenteel fors lagere bevolkingsgroei door corona
- Korte termijn erg onzeker
- Verwachting snel aantrekkende bevolkingsgroei bij einde pandemie
- In 2021 nieuwe provinciale prognose

