

MONITOR WONINGBOUW 2021

Productie, plancapaciteit en woningbehoefte

Sector Onderzoek
& Informatie

Monitor Woningbouw 2021

18-10-2021

Directie Beleid, Sector Onderzoek & Informatie

Inhoud

Samenvatting	3
1. Inleiding.....	4
2. Ontwikkeling van de woningvoorraad.....	6
Ontwikkeling woningvoorraad: nieuwbouw en ligging.....	6
Woningtekort: huishoudensgroei en woningbouwproductie	9
Kwalitatieve ontwikkeling woningvoorraad	11
3. Plancapaciteit	12
Capaciteit naar planstatus.....	13
Capaciteit naar planologische ligging	14
Capaciteit naar fasering	14
Capaciteit voor zelfbouw.....	15
4. Plancapaciteit en woningbehoefte	17
Capaciteit in relatie tot woningbehoefte per regio	17
Harde plancapaciteit ten opzichte van opgave	18
Verwachtingen voor de toekomstige productie	20
Bijlage I Regio-overzichten.....	23
Kop van Noord-Holland	23
Westfriesland	26
Regio Alkmaar	29
Zuid-Kennemerland / IJmond.....	32
Zaanstreek-Waterland.....	35
Amsterdam	38
Amstelland-Meerlanden	40
Gooi- en Vechtstreek.....	42
Bijlage II Inventarisatie woningbouwplannen	45
Bijlage III Regio-indeling.....	47

Samenvatting

In 2020 zijn er in Noord-Holland 11.700 nieuwbouwwoningen gebouwd. Dat is ongeveer 3.200 nieuwbouwwoningen minder dan het jaar ervoor. De daling in de totale nieuwbouwcijfers wordt met name veroorzaakt door een afname van de woningproductie in de gemeente Amsterdam. De gemeente Amsterdam is overgegaan naar een nieuw registratiesysteem waardoor een aantal nieuwbouwwoningen in Amsterdam niet geheel is meegenomen in de cijfers van 2020. In het noorden werden in 2020 meer woningen gebouwd dan in 2019.

Voor het vierde jaar op rij is de nieuwbouwproductie gelijk dan wel groter dan de huishoudensgroei. Als gevolg van de coronacrisis is de bevolkingsgroei in 2020 gedaald. Deze lagere bevolkingsgroei vertaalt zich in een lagere huishoudenstoename. Doordat het aantal gebouwde woningen groter was dan de huishoudensgroei is het woningtekort gedaald. Begin 2021 was het woningtekort 4,8% ten opzichte van 5,9% in 2020. Om het tekort terug te brengen tot acceptabele proporties - het Rijk streeft naar een tekort van maximaal 2% - is het wel belangrijk door te blijven bouwen en de productie te verhogen en de druk op de woningmarkt terug te dringen. Ook valt te verwachten dat als de coronacrisis voorbij is, de bevolkingsgroei weer aantrekt.

Positief is dat er in 2020 per saldo ruim 3.000 bouwvergunningen meer zijn verleend dan in 2019. Het aantal verleende bouwvergunningen in 2020 lag rond de 11.100. Vanaf eind 2019 tot en met het tweede kwartaal van 2021 vertoont het aantal verleende bouwvergunningen per saldo voor Noord-Holland een stijgende lijn; naar verwachting neemt de nieuwbouwproductie de komende 2 jaar toe.

Verder is er in alle regio's op papier voldoende capaciteit aanwezig voor de woningbehoefte tot 2030. Ook wanneer het inlopen van het woningtekort wordt opgeteld bij de (indicatieve groei van de) woningbehoefte is dit het geval. De totale plancapaciteit in 2021 is toegenomen ten opzichte van 2020. De totale netto plancapaciteit bedraagt 437.300 woningen. Dat zijn 10.700 woningen meer dan in 2020. Deze toename zit zowel in de harde plannen als (grotendeels) in de zachte plannen.

Zorgen voor (ruim) voldoende harde plancapaciteit is een randvoorwaarde om op korte termijn van plan tot voldoende productie te komen en te kunnen voldoen aan de woningbouwopgaven. Harde plancapaciteit omvat 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 6.200 woningen toegenomen.

De regio's Kop van Noord-Holland, Zaanstreek-Waterland en Amsterdam hebben voldoende harde capaciteit voor de bouwopgave tot 2025. De overige regio's (in prioritaire volgorde) Amstelland-Meerlanden, Zuid-Kennemerland/IJmond, Westfriesland, Gooi- en Vechtstreek en Regio Alkmaar moeten nog zachte plannen hard maken om de streefwaarde te behalen.

1. Inleiding

De Monitor Woningbouw 2021 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 opgenomen. De gegevens over plancapaciteit zijn gebaseerd op de Monitor Plancapaciteit 2020¹. In deze (jaarlijkse) monitor delen alle gemeenten in Noord-Holland informatie over hun (potentiële) woningbouwplannen. De cijfers op gemeenteniveau zijn te vinden op www.plancapaciteit.nl.

De plancapaciteit is ook afgezet tegen de woningbehoefte. De cijfers voor woningbehoefte komen uit het 'Versie 1 Masterplan Wonen - provincie Noord-Holland' (juni 2021), hierna: Masterplan Wonen². Op dit moment wordt gerekend aan een nieuwe bevolkingsprognose voor Noord-Holland³. De berekening van de woningbehoefte in het Masterplan Wonen is dus nog geen nieuwe prognose. Het betreft een indicatieve doorrekening op regionaal niveau (en hanteert een bandbreedte). De cijfers zijn daarmee indicatief.

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 de voortgang van de afspraken die zij zijn overeengekomen in de Woonakkoorden.

Stikstof en woningbouw

In de eerste helft van 2021 is in beeld gebracht wat de stikstofdepositie van de (geplande) woningbouw in Noord-Holland is tot 2050. Dit geeft een globaal beeld⁴. Grootste knelpunten spelen in Zaanstad en langs de duinrand, dichtbij stikstofgevoelige natuurgebieden, gevolgd door Haarlemmermeer en de Gooi- en Vechtstreek. Dit beeld verandert waarschijnlijk omdat in juli 2021 het kabinet heeft besloten met een straal van 25 kilometer te rekenen (i.p.v. de eerdere 5 kilometer) voor verkeerswegen. Daarnaast geldt sinds 1 juli 2021 een vrijstelling voor de bouwfase, waardoor stikstof daar niet meer in meegenomen hoeft te worden.

In 2020 is er stikstofruimte gekomen voor de woningbouw door de snelheidsverlaging op rijkswegen. Dit heeft nog niet alle problemen opgelost. Om die reden heeft de provincie Noord-Holland in juli 2021 een eigen stikstofbank voor woningbouw opgericht⁵. Daarin kan vrijgemaakte stikstofruimte gespaard worden die vervolgens kan worden uitgegeven voor woningbouw. Deze bank moet nog wel gevuld worden.

Woonakkoorden

In 2020 en 2021 heeft de provincie in woonakkoorden afspraken met regio's en gemeenten gemaakt over woningbouw. De woonakkoorden vervangen de Regionale Actieprogramma's Wonen (RAP's) die eind 2020 afliepen. Op het moment van opstellen van de Monitor Woningbouw 2021 zijn 6 van de 8 regio's een woonakkoord overeengekomen met de provincie. De kwantitatieve afspraken van de woonakkoorden worden, zover de beschikbaarheid van data dit toelaat, meegenomen in de Monitor Woningbouw en in de regio-overzichten.

¹ Zie bijlage II voor een beschrijving

² Er is een inschatting gemaakt van de ontwikkeling van de woningbehoefte tot 2030 waarbij de hogere buitenlandse migratie uit de CBS-prognose van december 2020 is doorgerekend met het provinciale prognosemodel.

³ In juni 2021 is de nieuwe versie van het prognosemodel uitgekomen, hiermee wordt een compleet nieuwe prognose doorgerekend, ook op gemeenteniveau.

⁴ Het was niet mogelijk om de depositiebijdrage van individuele projecten te bepalen aan de hand van het onderzoek. Voor de uiteindelijke vergunningverlening van een project dient op projectniveau een depositieberekening te worden gemaakt.

⁵ https://www.noord-holland.nl/Actueel/Archief/2021/Juli_2021/Vrijkomende_stikstof_naar_woningbouw_en_energietransitie

Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt er teruggeblikt en gekeken hoe de woningvoorraad zich in de afgelopen periode heeft ontwikkeld. Vervolgens wordt er in hoofdstuk 3 en 4 vooruitgekeken aan de hand van de plancapaciteit en de indicatieve woningbehoefte. Informatie per regio staat in de bijlage I.

2. Ontwikkeling van de woningvoorraad

In dit hoofdstuk wordt gekeken naar de ontwikkeling van de woningvoorraad in Noord-Holland in kwantitatieve en kwalitatieve zin en naar de huishoudensgroei en het woningtekort.

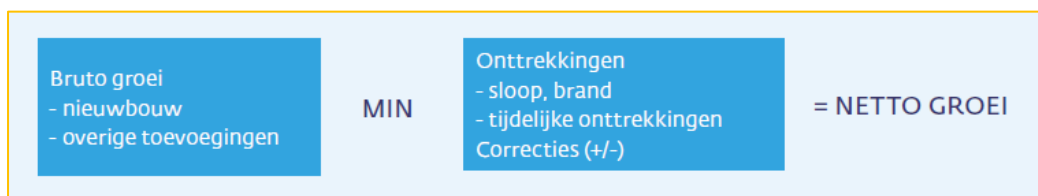
Ontwikkeling woningvoorraad: nieuwbouw en ligging

De woningvoorraad in Noord-Holland is in 2020 met 11.000 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

Hoe de factoren zich tot elkaar verhouden is hieronder weergegeven.

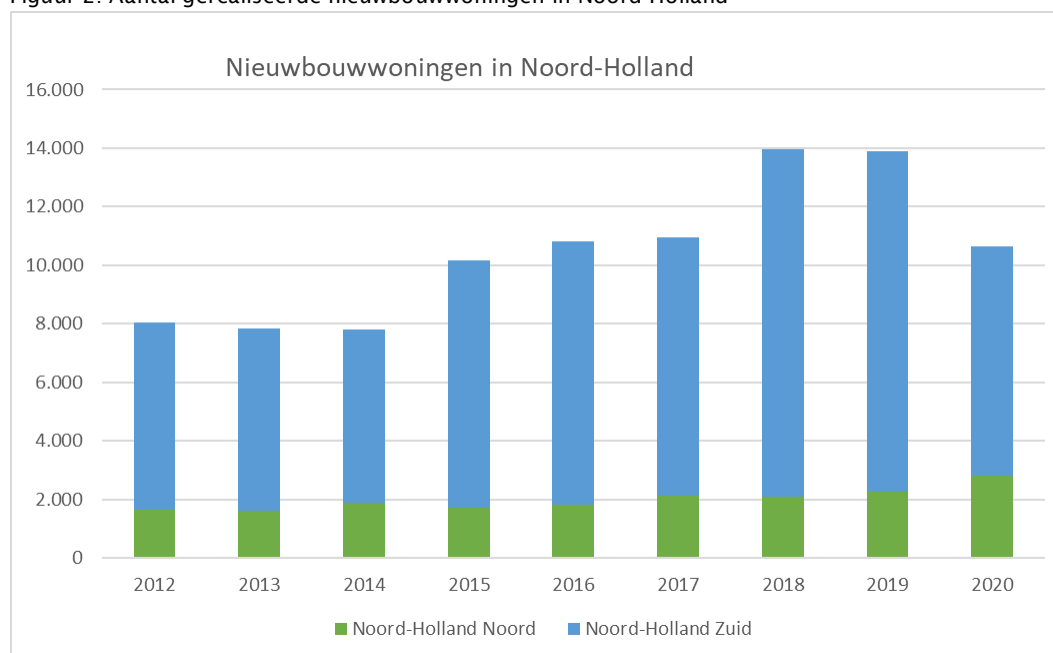
Figuur 1: Bruto en netto groei woningvoorraad



Monitor Woningbouw 2021

Nieuwbouw is in het algemeen de (meest) bepalende factor voor de ontwikkeling van de woningvoorraad. In 2020 zijn er in Noord-Holland circa 11.700 nieuwbouwwoningen gebouwd. Dat is ongeveer 3.200 nieuwbouwwoningen minder dan het jaar ervoor. De daling zit volledig in Noord-Holland Zuid, met name in de gemeente Amsterdam. De gemeente Amsterdam is overgegaan naar een nieuw registratiesysteem waardoor een aantal nieuwbouwwoningen in Amsterdam niet geheel is meegenomen in de cijfers van 2020. In Noord-Holland Noord was er voor het tweede jaar op rij sprake van een stijging, daar werden circa 600 nieuwbouwwoningen meer gebouwd dan het jaar ervoor. Deze daling per saldo voor Noord-Holland was deels te verwachten, gezien een afname in het aantal verleende bouwvergunningen in de twee jaren voor 2020.

Figuur 2: Aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen in Noord-Holland

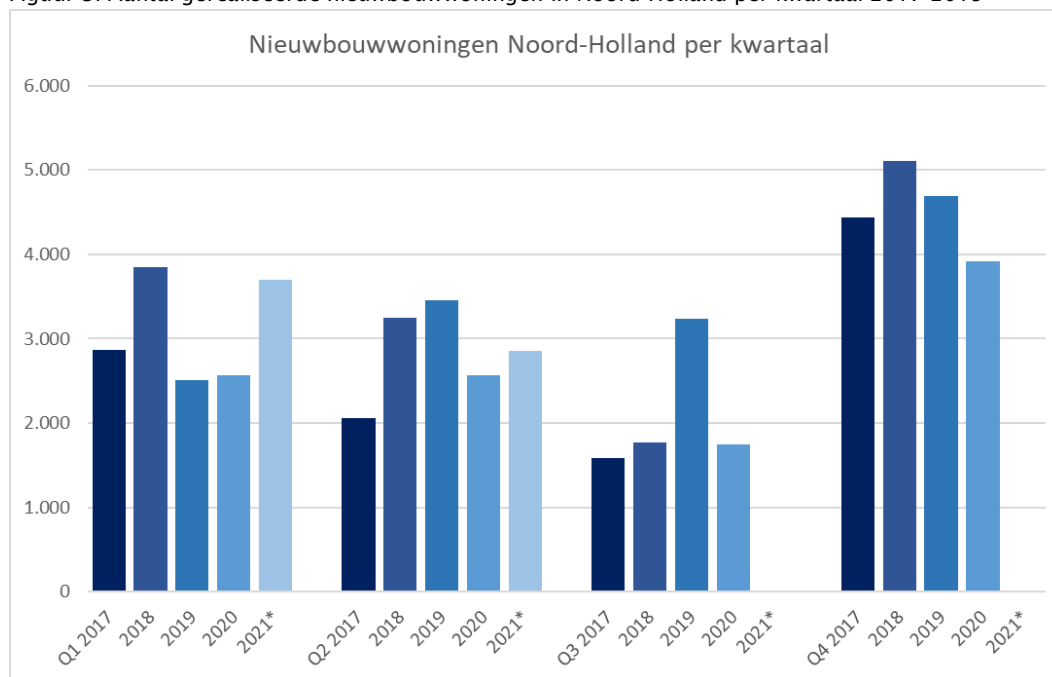


Na de stijging in 2018 vlakke de nieuwbouwproductie in 2019 af en daalde deze in 2020. Of sprake is van een tijdelijk dip in de productie of dat deze eventueel verder daalt in 2021, zal begin volgend jaar duidelijk worden⁶. Wanneer de kwartaalcijfers naast elkaar worden gelegd, is de verwachting voorzichtig positief. Volgens de voorlopige cijfers zijn in het eerste én tweede kwartaal van 2021 meer nieuwbouwwoningen opgeleverd dan in dezelfde periode in 2020. In het eerste halfjaar van 2021 zijn al circa 6.600 woningen opgeleverd ten opzichte van 5.000 in 2020. Doorgaans worden in het laatste kwartaal van een jaar de meeste woningen gereed gemeld (ten opzichte van de eerste drie kwartalen in een jaar, zie ook figuur 3).

⁶ De gemeente Amsterdam is overgegaan naar een nieuw registratiesysteem hierdoor is het aantal nieuwbouwwoningen in Amsterdam in 2020 niet geheel meegenomen in de cijfers van 2020. Deze zijn deels in 2021 verwerkt. De werkelijke nieuwbouwproductie in 2020 lag dus waarschijnlijk hoger (en de werkelijke productie in het eerste halfjaar 2021 dus waarschijnlijk lager). Amsterdam stelt dat circa 5.200 nieuwbouwwoningen in 2020 zijn opgeleverd. Het CBS registreert circa 2.600 in 2020.

Monitor Woningbouw 2021

Figuur 3: Aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen in Noord-Holland per kwartaal 2017-2019



*voorlopige cijfers

Ontwikkeling woningvoorraad binnen bestaand bebouwd gebied

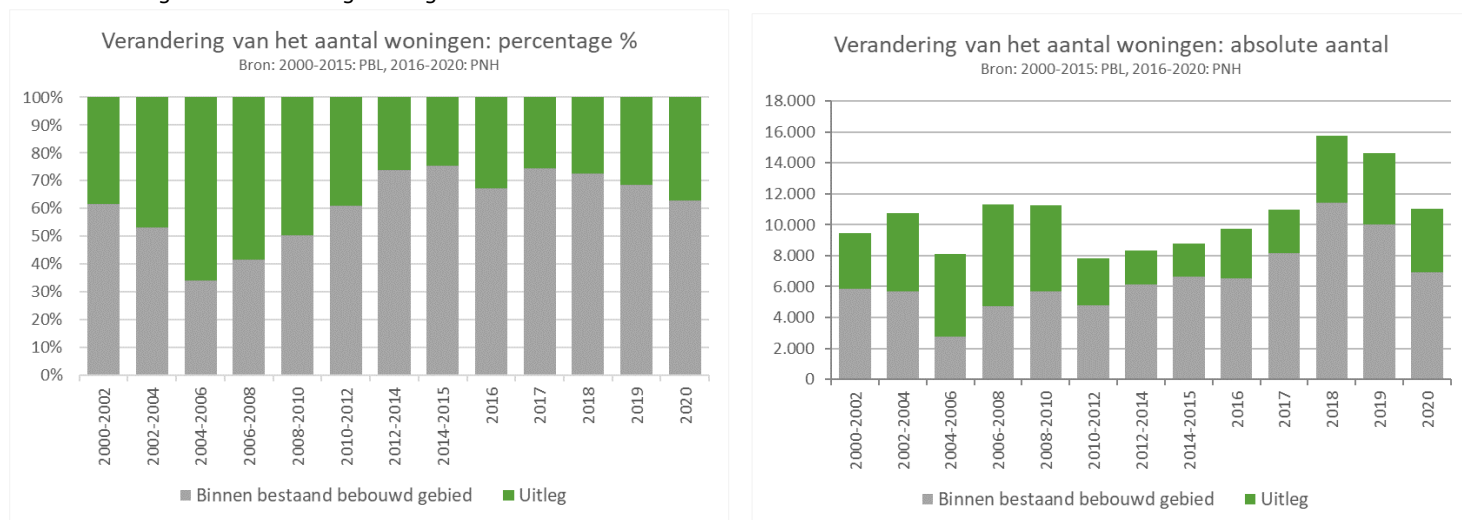
Om optimaal gebruik te maken van de schaarse ruimte, streeft de provincie naar het realiseren van zoveel mogelijk woningen in binnenstedelijk gebied. Uit onderstaande figuur blijkt dat vanaf 2004 de uitbreiding van de woningvoorraad binnenstedelijk is toegenomen en de uitbreiding op uitleglocaties is afgenomen. Als grens is de BBG 2000 contour gehanteerd, voor de continuïteit van de analyse. Dit is de fysieke grens van het bebouwd gebied in Nederland in het jaar 2000, zoals vastgesteld in de Nota Ruimte⁷. 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 in Amsterdam (afrondding eerste eilanden IJburg). In 2017-2018 lag het aandeel binnenstedelijk weer boven de 70%. In 2019-2020 is het aandeel gedaald naar 63%, dit komt vooral door de lagere binnenstedelijke nieuwbouwproductie. In absolute zin bleef het aantal woningen in uitleglocaties gelijk aan het jaar ervoor.

⁷ <http://www.clo.nl/indicatoren/nl2012-woningbouw-binnen-bebouwd-gebied?ond=20907>

Monitor Woningbouw 2021

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

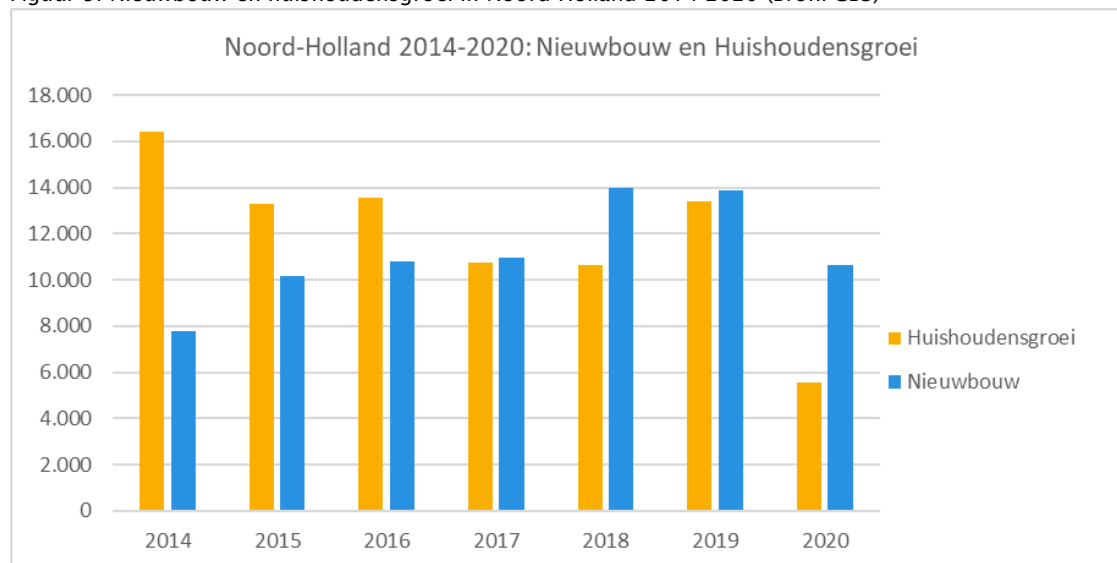


(Bron: Planbureau voor de Leefomgeving/PNH)

Woningtekort: huishoudensgroei en woningbouwproductie

Het woningtekort is een indicator die de demografische druk op de woningmarkt weergeeft. Hierbij wordt gekeken wat de woningvraag is ten opzichte van het aanbod. Tot 2020 liep het woningtekort op. De grootste stijging van het woningtekort is vooral ontstaan doordat in de periode 2014-2016 de woningbouwproductie achterbleef op de huishoudensgroei. In de afgelopen vier jaar liep dit weer gelijk op, zie figuur 3. Als gevolg van de coronacrisis is de bevolkingsgroei gedaald. De verminderde bevolkingsgroei wordt veroorzaakt door een hogere sterfte en een sterk verminderd buitenlands migratiesaldo. De lagere bevolkingsgroei vertaalt zich in een lagere huishoudenstoename. Doordat het aantal gebouwde woningen groter was dan de huishoudensgroei is het woningtekort in 2020 gedaald. In Noord-Holland ligt het tekort begin 2021 op 4,8%. Om het tekort terug te brengen tot acceptabele proporties, het Rijk streeft naar een tekort van rond de 2%, moeten er dus (zo snel mogelijk) meer woningen aan de voorraad worden toegevoegd.

Figuur 5: Nieuwbouw en huishoudensgroei in Noord-Holland 2014-2020 (Bron: CBS)



Monitor Woningbouw 2021

Figuur 5 laat zien dat sinds 2017 voor het vierde jaar op rij de nieuwbouwproductie nagenoeg gelijk dan wel groter is dan de huishoudensgroei. Met het grootste verschil in 2020; er zijn twee keer zoveel nieuwbouwwoningen toegevoegd aan de voorraad dan dat er huishoudens zijn bijgekomen in Noord-Holland. Hierdoor is de demografische druk op de woningmarkt (wat) afgenomen.

Tabel 1: Woningtekort % Noord-Holland 2017-2021 (Bron: ABF Research)

Woningtekort %	2017	2018	2019	2020	2021
Kop van Noord-Holland	1,6%	2,1%	3,4%	3,0%	3,0%
Westfriesland	2,6%	3,2%	3,1%	3,1%	2,9%
Regio Alkmaar	2,8%	2,9%	3,4%	3,5%	2,6%
IJmond	2,2%	2,5%	2,8%	2,9%	1,8%
Zuid-Kennemerland	4,1%	4,7%	4,5%	5,1%	3,5%
Zaandstad	4,0%	4,1%	4,2%	4,6%	4,2%
Waterland	2,9%	3,0%	3,6%	3,5%	1,9%
Amstelland-Meerlanden	4,4%	4,4%	5,0%	5,3%	4,0%
Amsterdam	7,9%	8,6%	8,4%	9,8%	8,3%
Gooi en Vechtstreek	3,0%	2,7%	2,9%	3,4%	2,7%
Noord-Holland	4,7%	5,1%	5,3%	5,9%	4,8%

Bron: ABF Research

Kwalitatieve ontwikkeling woningvoorraad

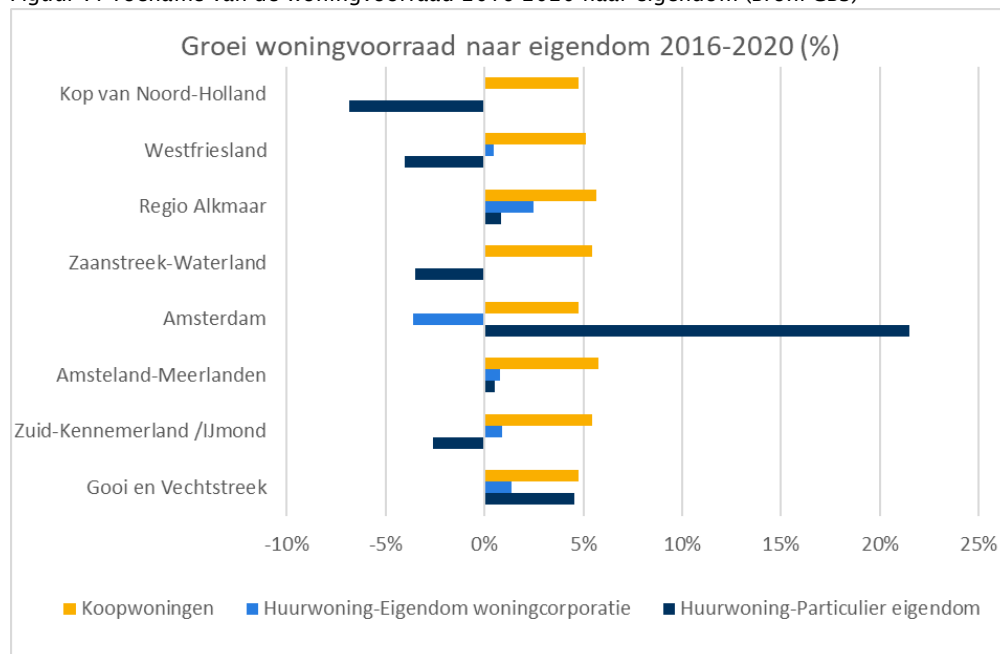
In alle regio's is zowel het aantal eengezinswoningen (grondgebonden) als het aantal meergezinswoningen (appartementen) toegenomen, zie figuur 6. In de meeste regio's nam het aantal grondgebonden meer toe dan het aantal appartementen. In Amsterdam, Zuid-Kennemerland/IJmond en de Gooi en Vechtstreek was de toename van appartementen groter.

Figuur 6: Toename van de woningvoorraad 2016-2021 naar type (Bron: CBS)

	Grondgebonden	Appartement
Kop van Noord-Holland	1.340	612
Westfriesland	2.152	1.341
Regio Alkmaar	3.441	2.509
Zaanstreek-Waterland	2.920	2.309
Amsterdam	3.022	22.570
Amstelland-Meerlanden	4.509	1.450
Zuid-Kennemerland/IJmond	1.957	4.288
Gooi en Vechtstreek	2.505	2.774

Bij de ontwikkeling van de woningvoorraad naar eigendom (2020 ten opzichte van 2016) is in Amsterdam de voorraad in de sociale huursector⁸ gedaald met 4%, zie figuur 7. De voorraad particuliere huur is in de helft van de regio's gedaald en in de andere helft gestegen, met als koploper Amsterdam. Daar steeg de voorraad particuliere huur met 22% tussen 2016 en 2020. De voorraad in de koopsector is overal gestegen. Naast nieuwbouw en sloop verandert de bestaande woningvoorraad ook door bijvoorbeeld het verkopen van woningen door corporaties of het verhuren van een al bestaande koopwoning.

Figuur 7: Toename van de woningvoorraad 2016-2020 naar eigendom (Bron: CBS)



⁸ Eigendom woningcorporaties

3. Plancapaciteit

Dit hoofdstuk gaat in op de beschikbaarheid van woningbouwcapaciteit in woningbouwplannen van gemeenten. Bron voor de gepresenteerde inzichten is de Monitor Plancapaciteit Noord-Holland 2021⁹. 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 samen bedraagt de bruto plancapaciteit (alle geplande te bouwen woningen, exclusief sloop) in totaal 443.000 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 5.700 woningen gesloopt (voor vervanging). Totaal resteert er dan een netto plancapaciteit van 437.300 woningen. In tabel 2 zijn deze gegevens per regio weergegeven. Op de kaart in figuur 10 (p.18) is te zien waar deze capaciteit gepland is.

De plancapaciteit is toegenomen ten opzichte van 2020. De plancapaciteit neemt af door de oplevering van nieuwbouwwoningen en/of planuitval en neemt toe door nieuwe plannen. De totale netto plancapaciteit in 2021 voor Noord-Holland ligt 10.700 woningen hoger dan in 2020. Deze toename zit zowel in de harde plannen als (grotendeels) in de zachte plannen (zie tabel 3).

Tabel 2: Woningbouwcapaciteit per regio in 2021* (Bron: Rigo)

	Bruto	Sloop	Netto	Verskil netto 2020
Kop van Noord-Holland	9.900	300	9.700	2.400
Westfriesland	14.900	300	14.700	700
Regio Alkmaar	34.500	200	34.200	800
Totaal Noord-Holland Noord	59.300	700	58.600	3.900
Zaanstreek-Waterland	44.400	800	43.700	2.500
Amsterdam	225.600	0	225.600	-900
Amstelland-Meerlanden	61.000	800	60.300	400
Zuid-Kennemerland/IJmond	39.100	3.300	35.800	10.500
Gooi- en Vechtstreek	13.500	200	13.300	-5.600
Totaal Noord-Holland Zuid	383.800	5.000	378.700	6.800
Totaal Noord-Holland	443.000	5.700	437.300	10.700

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

** De sloop is dit jaar niet ingevuld door Amsterdam.

⁹ Peildatum 24 juni 2021

Capaciteit naar planstatus

In tabel 3 is de netto plancapaciteit nader gespecificeerd naar planstatus, zie bijlage II voor nadere uitleg. Zorgen voor (ruim) voldoende harde plancapaciteit is een randvoorwaarde om op korte termijn van plan tot voldoende productie te kunnen komen en te kunnen voldoen aan de woningbouwopgaven. In vergelijking met vorig jaar is de harde capaciteit in Noord-Holland met 6.200 woningen toegenomen. De zachte plannen zijn per saldo eveneens toegenomen met 4.400. Met name in Noord-Holland Noord (regio Alkmaar) namen de zachte plannen toe (3.600 woningen), in Zuid was dit per saldo aanzienlijk minder (800 woningen). Dit wordt met name veroorzaakt door een afname van zachte plannen in Amsterdam en de Gooi- en Vechtstreek¹⁰.

Tabel 3: Netto woningbouwcapaciteit naar planstatus (hard-zacht) in 2021 per regio* (Bron: Rigo)

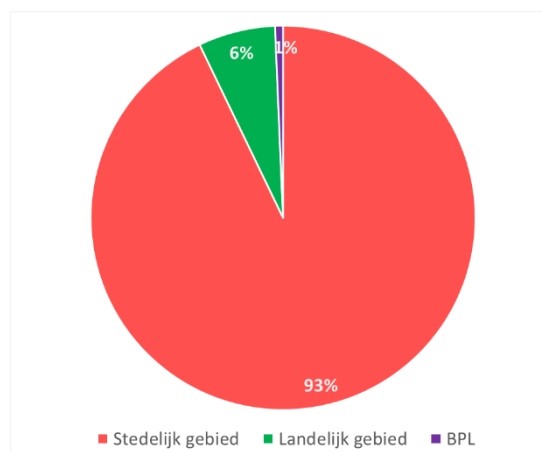
	Hard	Zacht	Vershil hard t.o.v. 2020	Vershil zacht t.o.v. 2020
Kop van Noord-Holland	3.100	6.500	1.200	1.200
Westfriesland	3.600	11.100	-500	1.200
Regio Alkmaar	7.500	26.700	-400	1.200
Noord-Holland Noord	14.200	44.400	300	3.600
Zaanstreek-Waterland	9.000	34.700	3.300	-800
Amsterdam	59.500	166.200	3.900	-5.000
Amstelland-Meerlanden	8.100	52.200	-600	1.000
Zuid-Kennemerland/IJmond	3.500	32.300	-800	11.300
Gooi- en Vechtstreek	5.300	8.000	100	-6.000
Noord-Holland Zuid	85.400	293.400	5.900	800
Noord-Holland	99.600	337.700	6.200	4.400

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

¹⁰ Gooi- en Vechtstreek (Hilversum) was sleutelgebied voor de MRA, maar heeft deze ambitie teruggeschoefd.

Capaciteit naar planologische ligging

Zoals eerder genoemd streeft de provincie naar het realiseren van zoveel mogelijk woningen in binnenstedelijk gebied. In de Omgevingsverordening 2020 zijn de regels opgenomen waaraan ruimtelijke plannen in Noord-Holland moeten voldoen. In de bestaande plancapaciteit zijn ook plannen opgenomen in het landelijk gebied, maar het overgrote deel van de plannen ligt in stedelijk gebied. Van de geplande capaciteit in Noord-Holland ligt 93% in stedelijk gebied, 6% in landelijk gebied en 1% in Bijzonder Provinciaal Landschap (BPL)¹¹, zie figuur 8.



Figuur 8 : Plancapaciteit in 2021 naar ligging

Capaciteit naar fasering

Aan gemeenten is gevraagd om aan te geven in welk jaar de in de monitor opgegeven capaciteit naar verwachting wordt opgeleverd. Dit geeft een indicatie van de fasering van de productie, zie tabel 4. De gegevens uit dit deel van de Monitor Plancapaciteit zijn echter 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. Plannen kunnen mogelijk eerder of later opgeleverd worden dan verwacht of vinden uiteindelijk geen doorgang etc. Daarnaast speelt mee dat de inventarisatie van de plancapaciteit tot halverwege het jaar wordt uitgevoerd, waardoor een deel van de opleveringen in 2021 niet wordt meegenomen. Ook is gebleken dat een deel van de opgeleverde nieuwbouw niet altijd in de monitor voorkomt als plancapaciteit. Het gaat dan bijvoorbeeld om plannen die heel snel van plan naar uitvoering gaan, zoals kleine binnenstedelijke plannen of transformatie. Ruim de helft van de capaciteit in Noord-Holland, circa 235.500 woningen, is gefaseerd voor de periode tot 2030.

Tabel 4: Indicatie fasering op te leveren nieuwbouwwoningen (Bron: Rigo)

	2021-2024	2025-2029	2030-2039	2040-2050	Onbekend	Totaal
Kop van Noord-Holland	4.900	2.700	2.000	0	300	9.900
Westfriesland	6.000	4.300	3.200	100	1.300	14.900
Regio Alkmaar	13.100	11.600	8.700	700	500	34.500
Totaal Noord-Holland Noord	24.000	18.500	13.900	800	2.100	59.300
Zaanstreek-Waterland	14.300	14.300	15.600	0	200	44.400
Amsterdam	49.500	34.200	62.500	34.800	44.700	225.600
Amstelland-Meerlanden	19.600	20.300	11.000	9.600	600	61.000
Zuid-Kennemerland/IJmond	11.300	17.700	4.800	4.300	1.100	39.100
Gooi- en Vechtstreek	7.900	4.000	800	0	900	13.500
Totaal Noord-Holland Zuid	102.500	90.500	94.600	48.700	47.600	383.800
Totaal Noord-Holland	126.500	109.000	108.400	49.500	49.700	443.000

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

¹¹ In Bijzonder Provinciaal Landschap zijn nieuwe stedelijke ontwikkelingen, waaronder woningbouw, niet toegestaan – tenzij er sprake is van groot openbaar belang, er geen alternatieven zijn en gevolgen gecompenseerd kunnen worden. Dan is woningbouw wel mogelijk (Masterplan Wonen, 2021).

Uit de Monitor Plancapaciteit blijkt dat niet alle gemeenten even ver vooruit plannen. Zo heeft niet iedere gemeente plannen voor de periode vanaf bijvoorbeeld 2040 (zie tabel 4). 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 te voren bekend. Verder zijn vooral kleinere gemeenten niet op een dergelijke lange termijn actief met het zoeken of aanwijzen van locaties voor woningbouw.

Capaciteit voor zelfbouw

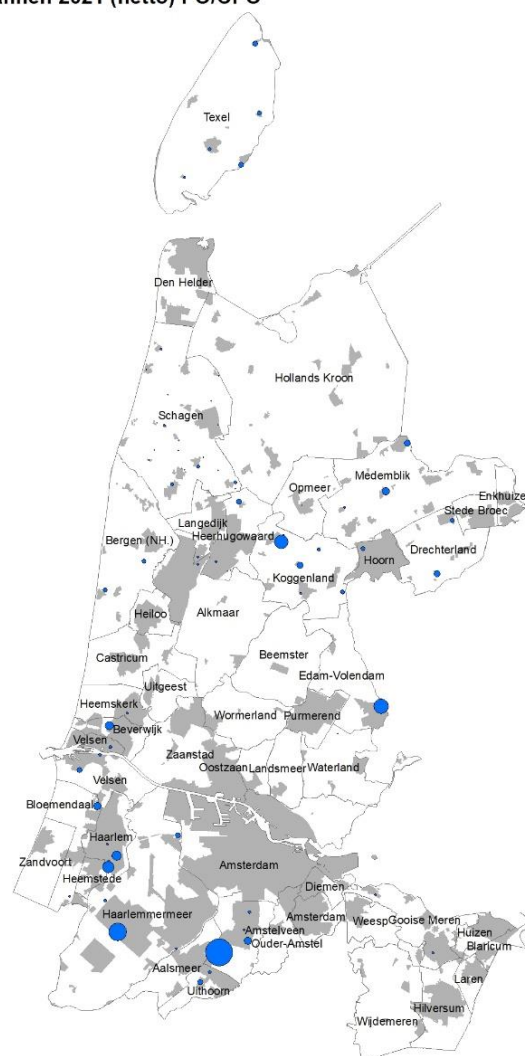
Tabel 5 en de kaart daarnaast geven een beeld van de plannen met mogelijkheden voor zelfbouw (collectief/particulier opdrachtgeverschap). In totaal gaat het om 1.260 woningen in Noord-Holland in 2021. Figuur 9 geeft een beeld van alle plannen in Noord-Holland. Amsterdam heeft veel zelfbouwplannen. De gemeente heeft deze niet apart aangeleverd voor de Monitor Plancapaciteit¹².

Tabel 5: Aantal geplande woningen zelfbouw 2021

	Totaal bruto
Kop van Noord-Holland	120
Westfriesland	310
regio Alkmaar	140
Noord-Holland Noord	570
Zaanstreek-Waterland	40
Amsterdam	Geen gegevens
Amstelland-Meerlanden	360
Zuid-Kennemerland/IJmond	280
Gooi- en Vechtstreek	10
Noord-Holland Zuid	700
Noord-Holland	1.260

Figuur 9: Plannen zelfbouw 2021

Woningbouwplannen 2021 (netto) PO/CPO

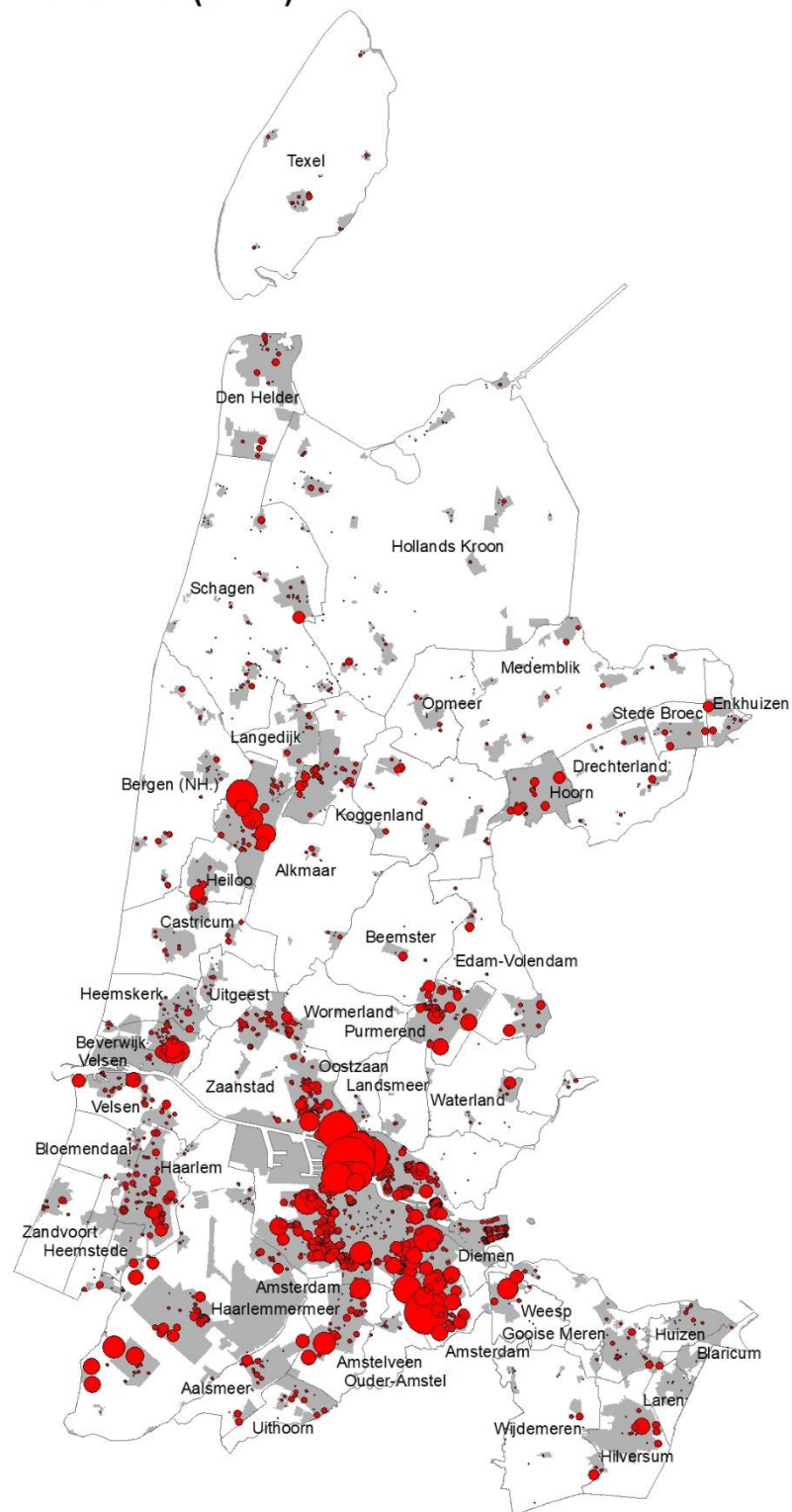
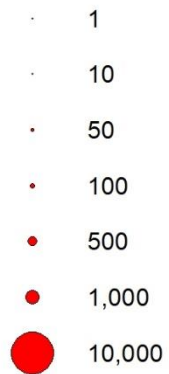


¹² Zie: <https://maps.amsterdam.nl/zelfbouwkavels/>

Monitor Woningbouw 2021

Figuur 10: Plancapaciteit in 2021, zie ook www.plancapaciteit.nl

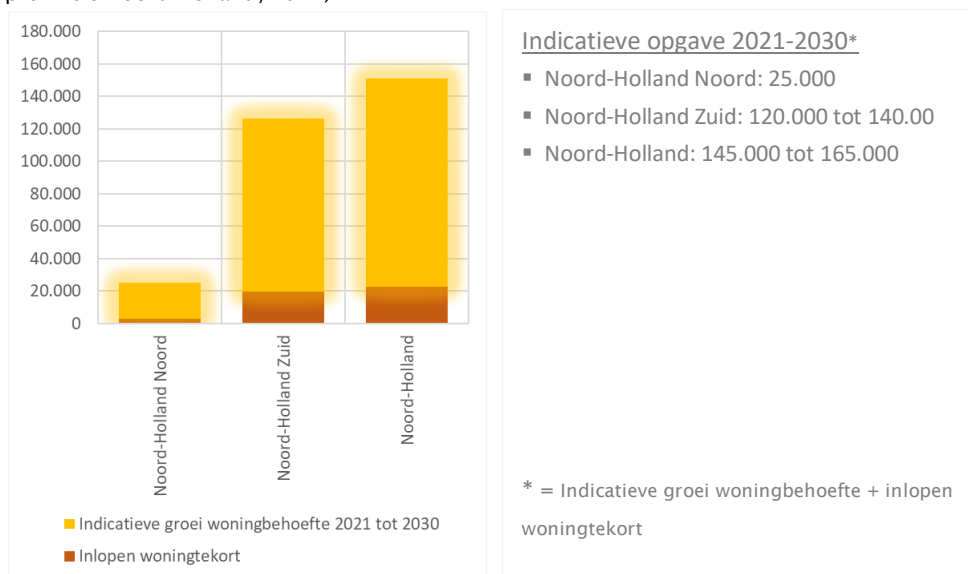
Woningbouwplannen 2021 (netto)



4. Plancapaciteit en woningbehoefte

De cijfers die in deze monitor worden gebruikt voor de woningbehoefte komen uit het Masterplan Wonen. Dit hoofdstuk geeft een overzicht van de ontwikkeling van de woningbehoefte in de periode 2021-2030 en de beschikbare plancapaciteit per 2021. Figuur 11 toont de indicatieve groei van de woningbehoefte in de periode 2021 tot 2030 inclusief het inlopen van het woningtekort, samen vormt dit de indicatieve bouwopgave.

Figuur 11: Indicatieve groei van de woningbehoefte 2021-2030 + inlopen woningtekort (Bron: Masterplan Wonen provincie Noord-Holland, 2021)



Bron: Versie 1 Masterplan Wonen provincie Noord-Holland, 2021

Capaciteit in relatie tot woningbehoefte per regio

In tabel 7 staat de indicatieve bouwopgave per regio. In figuur 12 is deze opgave afgezet tegen de harde en zachte woningbouwcapaciteit voor de periode 2021-2030. Voor de indicatieve bouwopgave tot 2030 hebben alle regio's, op papier, voldoende capaciteit.

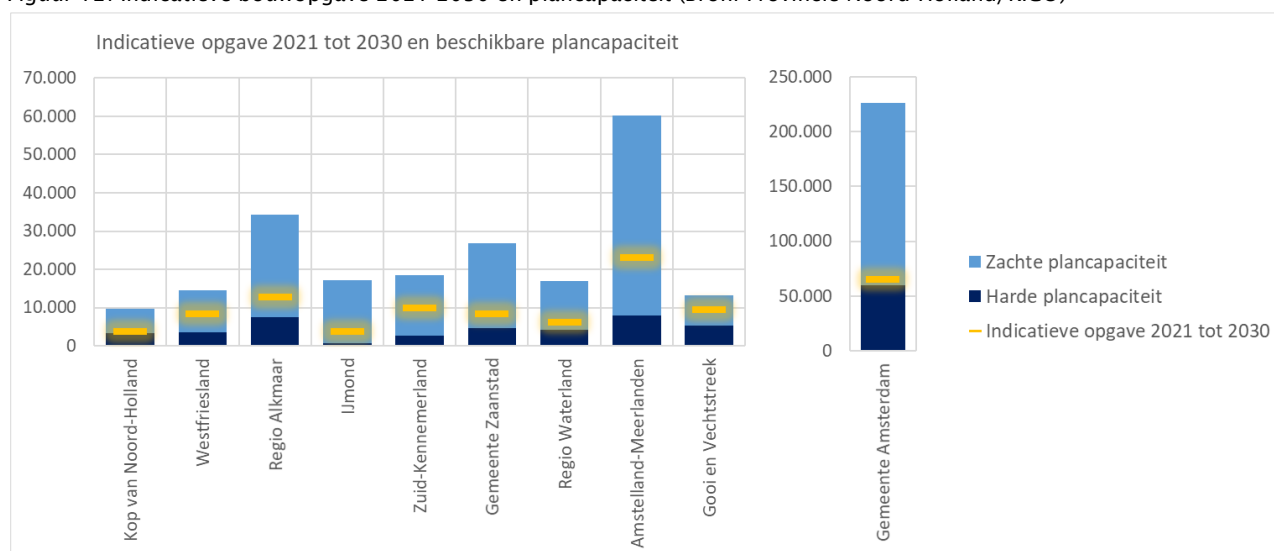
Voor de periode tot 2030 is voor het merendeel van de regio's van belang dat (een gedeelte van de) zachte plannen hard worden. Dit geldt niet voor de Kop van Noord-Holland en Amsterdam. Beide hebben voldoende harde capaciteit om aan de indicatieve woningbehoefte tot 2030 te voldoen. Verder is het nodig dat de harde plancapaciteit op korte termijn daadwerkelijk naar stenen wordt omgezet, zodat met name in regio's met een woningtekort dit 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. Maar het vraagt meer dan alleen het hard maken van plannen. Goede planning en afspraken van gemeenten met 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 2021

Tabel 7: Indicatieve bouwopgave 2021-2030 (Bron: Masterplan Wonen (2021))

	Indicatieve bouwopgave 2021 tot 2030
Kop van Noord-Holland	Rond de 3.500
Westfriesland	Rond de 8.000
Regio Alkmaar	≈ 12.000 tot 14.000
IJmond	Rond de 3.500
Zuid-Kennemerland	Rond de 10.000
Gemeente Zaanstad	Rond de 8.500
Regio Waterland	Rond de 6.000
Amstelland-Meerlanden	≈ 20.000 tot 25.000
Gemeente Amsterdam	≈ 65.000 tot 75.000
Gooi en Vechtstreek	Rond de 10.000
Noord-Holland Noord	Rond de 25.000
Noord-Holland Zuid	≈ 120.000 tot 140.000
Noord-Holland	≈ 145.000 tot 165.000

Figuur 12: Indicatieve bouwopgave 2021-2030 en plancapaciteit (Bron: Provincie Noord-Holland/RIGO)



Harde plancapaciteit ten opzichte van opgave

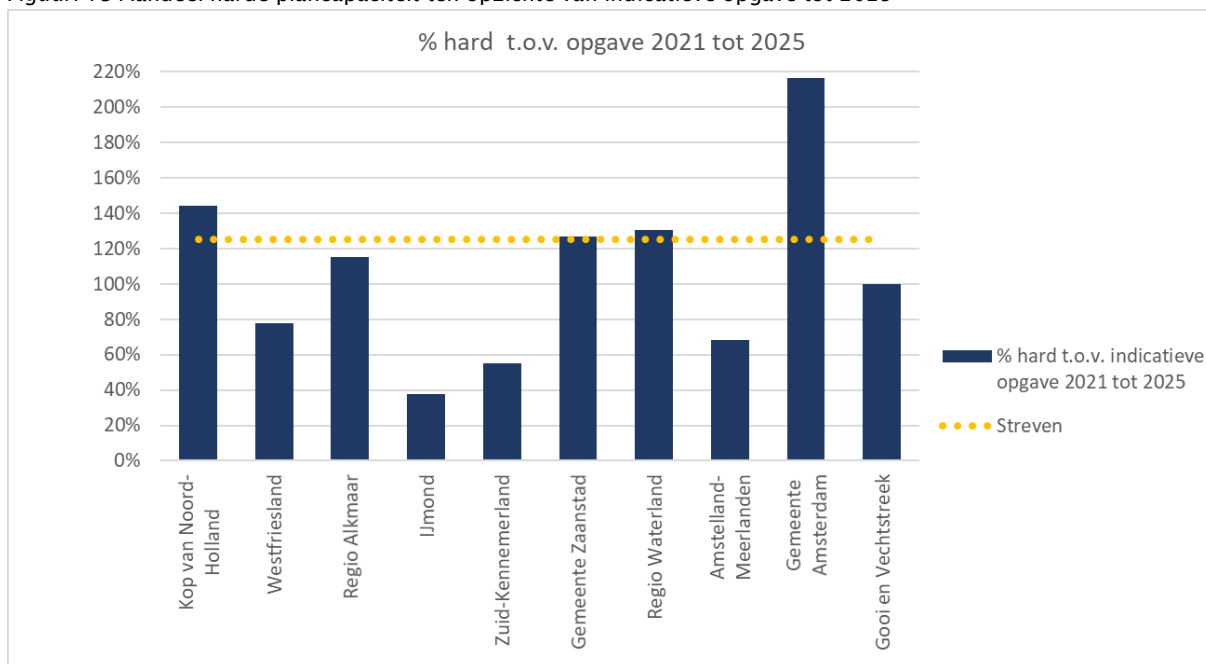
Op basis van ervaringen met plancapaciteit in Noord-Holland, maar ook in de rest van Nederland, geldt de vuistregel dat er circa 130% plancapaciteit nodig is om vertraging op te kunnen vangen en tot 100% van de productiebehoefte te kunnen komen (Masterplan Wonen, 2021). In de Woonagenda is daarom gesteld dat het streven voor de voorraad harde plannen minimaal 120% -130% is ten opzichte van de woningbehoefte voor de komende vijf jaar, en 80% ten opzichte van de woningbehoefte tot 2030 (Woonagenda 2020-2025, 2020).

Indicatieve opgave tot 2025

In het Masterplan Wonen is een streefwaarde van 125% ten opzichte van de indicatieve opgave tot 2025 (= 4 jaar) genomen en 80% ten opzichte van de indicatieve opgave tot 2030. De regio's Kop van Noord-Holland, Zaanstreek-Waterland en Amsterdam behalen de streefwaarde voor de korte termijn (opgave tot 2025) en hebben voldoende harde plancapaciteit. De overige regio's moeten plancapaciteit hard maken om de streefwaarde te bereiken. Zie figuur 13.

Monitor Woningbouw 2021

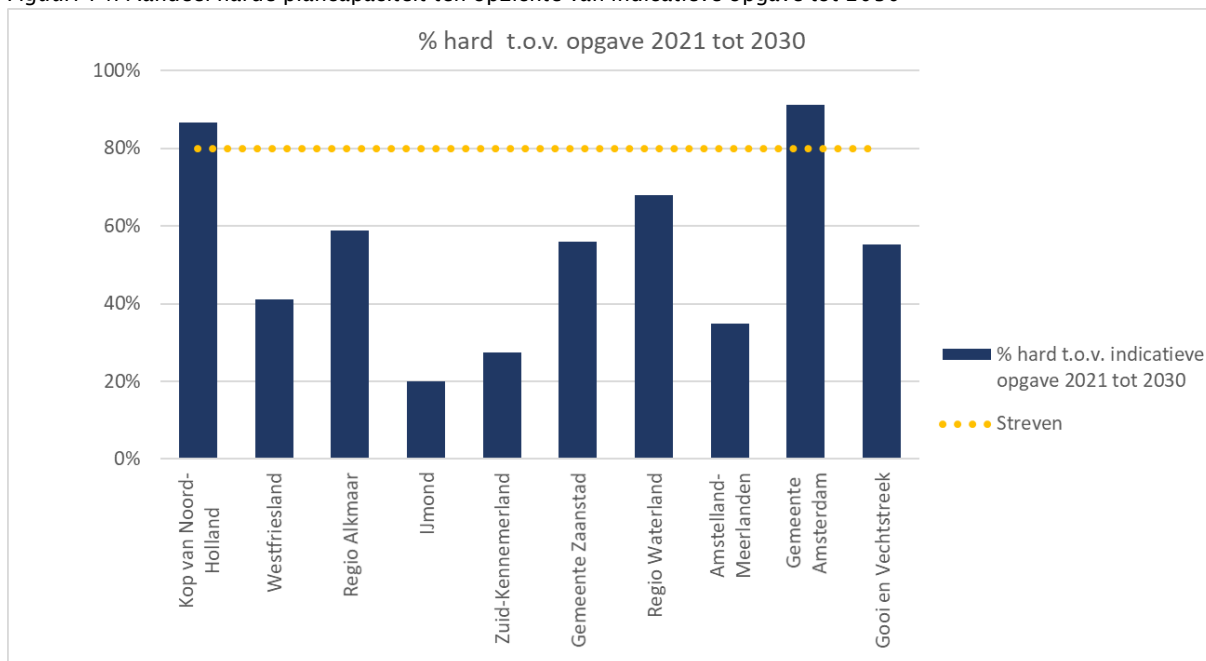
Figuur: 13 Aandeel harde plancapaciteit ten opzichte van indicatieve opgave tot 2025



Indicatieve opgave tot 2030

De regio Kop van Noord-Holland en Amsterdam behalen de streefwaarde voor de middellange termijn (opgave tot 2030) en hebben voldoende harde plancapaciteit. De overige regio's moeten plancapaciteit hard maken om de streefwaarde te bereiken. Zie figuur 14.

Figuur: 14: Aandeel harde plancapaciteit ten opzichte van indicatieve opgave tot 2030



Verwachtingen voor de toekomstige productie

De hierna opgenomen figuren 15-18 tonen het totaal aantal verleende bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen in Noord-Holland. Bouwvergunningen zijn geen exacte voorspeller van de nieuwbouwproductie. Meestal wordt per woning een vergunning afgegeven, maar soms vallen meerdere woningen onder een vergunning. Het totaal aantal verleende vergunningen is daarmee meer een soort ondergrens en globale indicatie van de toekomstige productie.

Tussen 2016 en 2018 steeg het aantal bouwvergunningen in Noord-Holland van circa 8.000 per jaar naar circa 11.000. Vanaf begin 2018 tot eind 2019 is een overwegende dalende trend te zien, van circa 9.400 in 2018 tot 8.000 vergunningen in 2019. De economische groei en de stijging van de woningprijzen leidden in deze periode nog niet tot een sterke toename van de verleende bouwvergunningen. Enkele factoren kunnen hierbij een rol spelen, zoals tekort aan personeel in de bouw, stijgende bouwkosten, tekort aan geschikte bouwlocaties (voor op korte termijn), vertraging bij afhandeling van aanvragen en in 2019 kwam daar de stikstof en PFAS- problematiek bij.

Het aantal verleende bouwvergunningen in 2020 is met circa 11.100 een stijging van ongeveer 3.100 ten opzichte van het aantal in 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). Naar verwachting stijgt de nieuwbouwproductie per saldo in Noord-Holland de komende 2 jaar (vanaf 2022).

Op regionaal niveau fluctueerde het aantal verleende bouwvergunningen in het afgelopen anderhalf jaar (eind 2019/begin 2020-mid 2021¹³) in alle regio's. Er is, met uitzondering van Amsterdam, Zuid-Kennemerland/IJmond en Zaanstreek-Waterland, in alle regio's overwegend een stijging te zien vanaf de tweede helft van 2020 tot halverwege 2021.

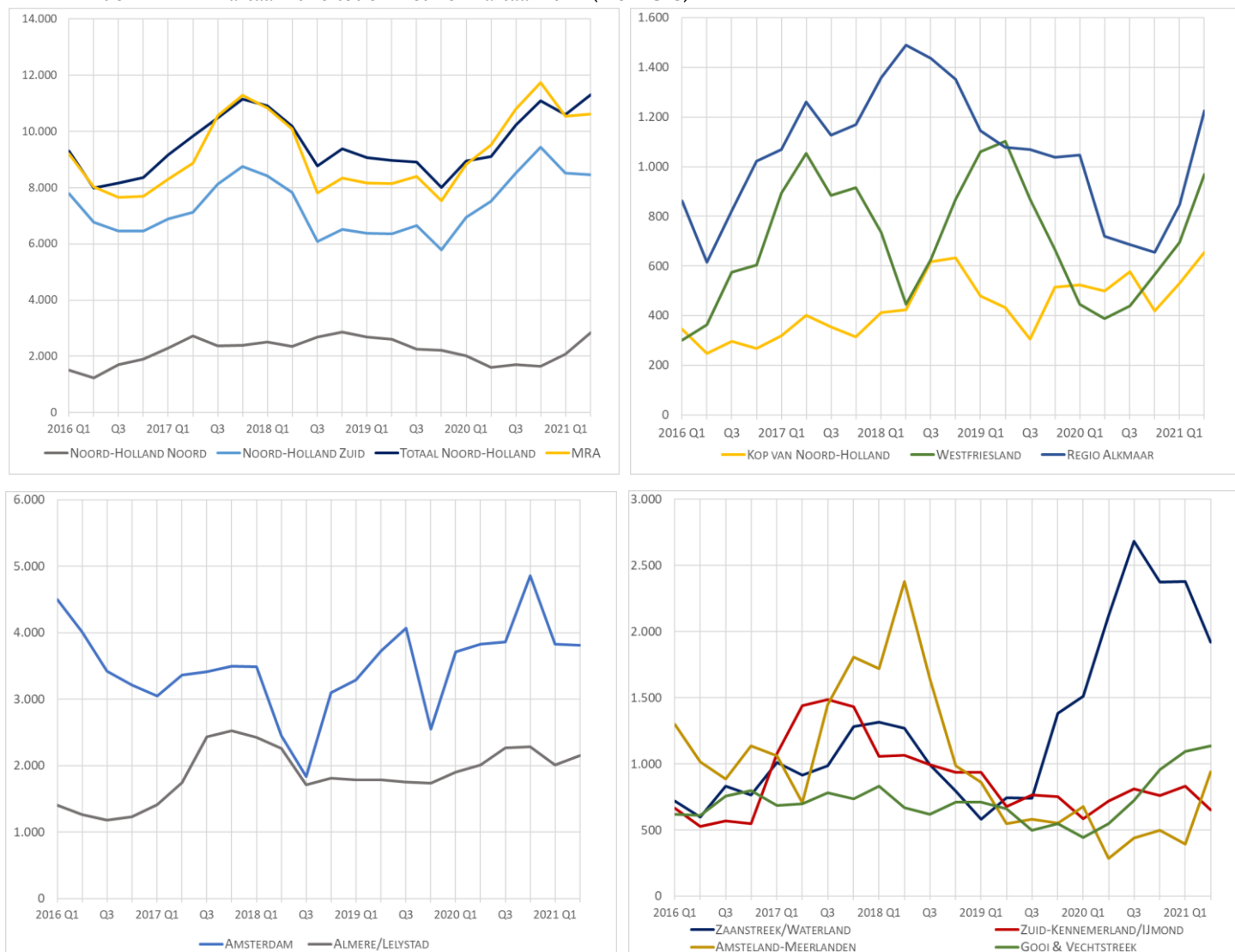
Het beeld in Noord-Holland Zuid en de MRA wordt sterk beïnvloed door Amsterdam. Sinds 2016 ligt het aantal bouwvergunningen in de hoofdstad rond de 3.000 woningen per jaar. In 2020 zijn er circa 4.800 vergunningen verleend, een stijging t.o.v. de periode daarvoor. Belangrijk hierbij is dat de grafiek geen volledig beeld geeft¹⁴, het werkelijke jaarlijkse aantal vergunningen lag waarschijnlijk hoger in de jaren voor 2020.

¹³ De cijfers over de eerste helft van 2021 zijn voorlopige cijfers.

¹⁴ Amsterdam heeft in het verleden aangegeven dat bij de levering van gegevens aan het CBS een deel van de vergunningen ontbreekt om verscheidene redenen (o.a. onduidelijkheid over gehanteerde definities). Hierdoor geven de CBS gegevens onvoldoende inzicht in het daadwerkelijk aantal woningen waarvoor een vergunning is afgegeven en geeft dit onvoldoende indicatie voor de (toekomstige) bouwproductie. Amsterdam heeft de volledigheid van de gegevens verbeterd.

Monitor Woningbouw 2021

Figuur 15-18: Jaartotaal per kwartaal verleende bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen in Noord-Holland en de MRA: 1^e kwartaal 2016 tot en met 2^e kwartaal 2021 (Bron: CBS)

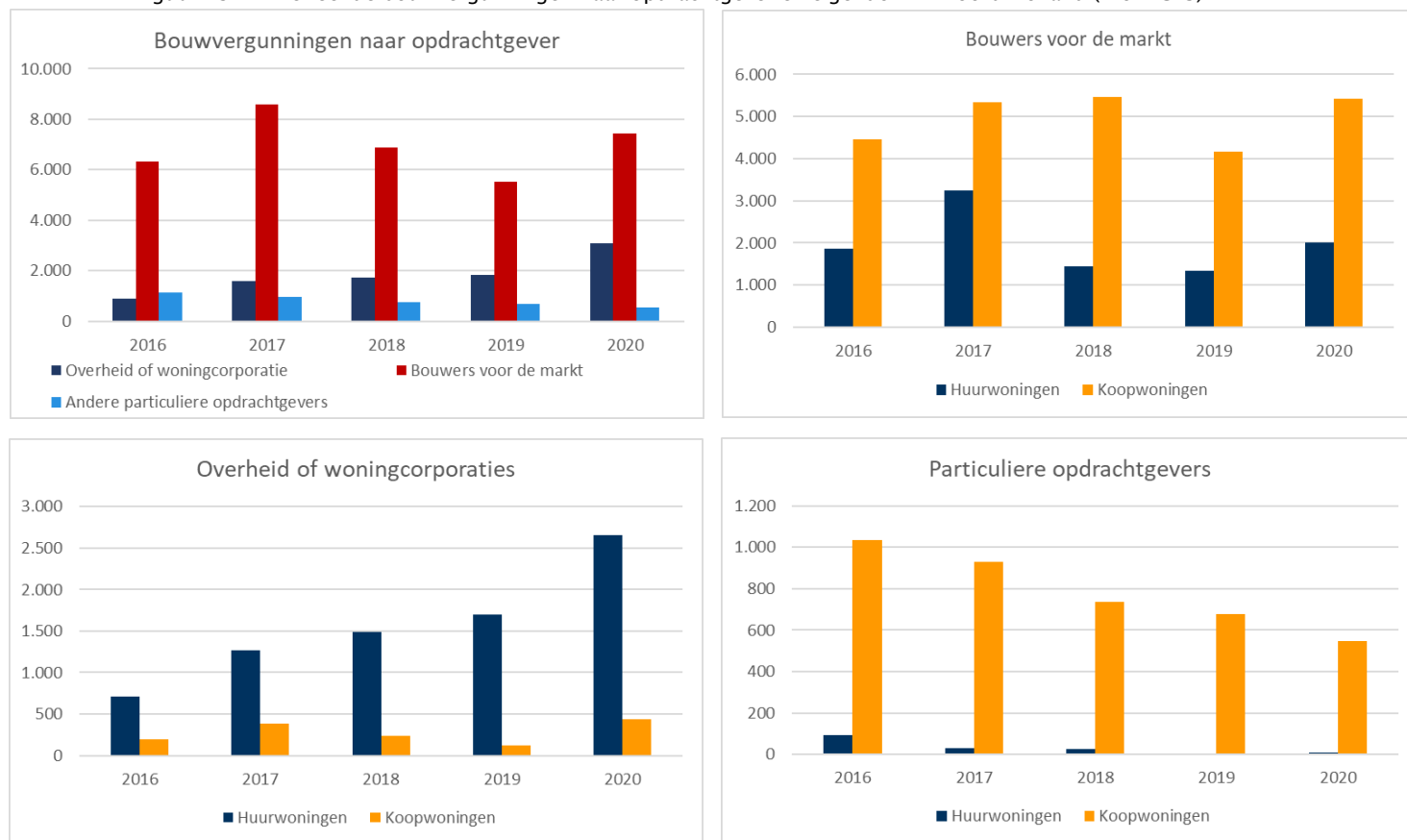


Monitor Woningbouw 2021

De figuren 19 tot en met 22 geven een beeld van de verleende bouwvergunningen naar type en opdrachtgever. Het aantal verleende vergunningen voor koopwoningen is in 2020 gestegen ten opzichte van 2019 met circa 1.400. De sterkste stijging zit bij de bouwers voor de markt. Het aantal vergunningen voor huurwoningen is met circa 1.600 gestegen naar 4.700 in 2020.

Sinds 2017 kende het aantal verleende bouwvergunningen aan bouwers voor de markt (projectontwikkelaars) een dalende lijn. Maar in 2020 zijn er circa 1.900 bouwvergunningen meer verleend dan het jaar ervoor, dit is een stijging van ongeveer 35%. Het aantal vergunning verleend aan particuliere opdrachtgevers (zelfbouw) kent, sinds een piek in 2016, nog steeds een dalende lijn. Het aantal verleende vergunningen aan overheid of woningcorporaties was vanaf 2017 tot en met 2019 ongeveer gelijk en lag gemiddeld op 1.700 per jaar. In 2020 zijn er echter circa 3.100 vergunningen aan hen verleend, dat is een stijging van 70% ten opzichte van het jaar ervoor.

Figuur 19-22: Verleende bouwvergunningen naar opdrachtgever en eigendom in Noord-Holland (Bron: CBS)

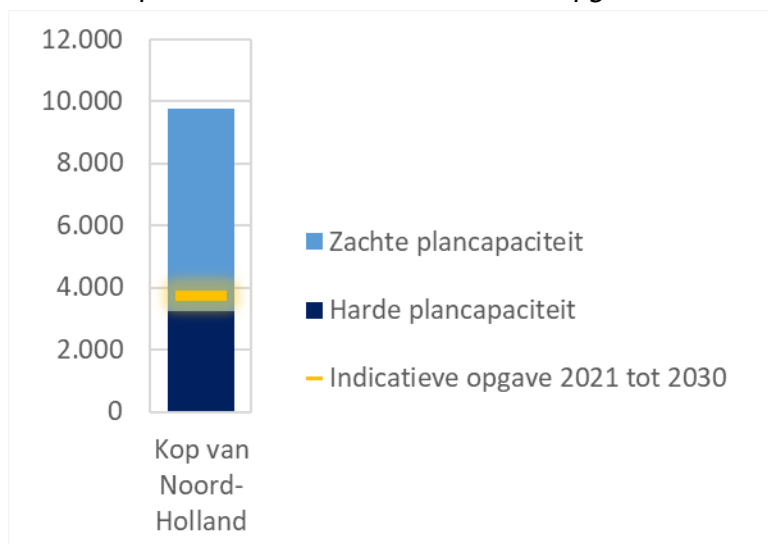


Bijlage I Regio-overzichten

Kop van Noord-Holland

Kwantiteit

- Plan capaciteit in relatie tot indicatieve opgave tot 2030



In de Kop van Noord-Holland is er voldoende plan capaciteit om aan de indicatieve opgave tot 2030¹⁵ te voldoen. Wat betreft de harde plan capaciteit en de gestelde streefwaarden¹⁶ is er voldoende harde plan capaciteit, zowel voor de opgave tot 2025 als voor de opgave tot 2030 (Masterplan Wonen, 2021).

Ten tijde van het opstellen van de monitor wordt er gewerkt aan en is er nog geen Woonakkoord overeengekomen tussen de Kop van Noord-Holland en de Provincie Noord-Holland.

	Indicatieve opgave*			Netto plan capaciteit		
	2021 tot 2025	2025 tot 2030	2021 tot 2030	(totaal)	Hard	Zacht
Kop van Noord-Holland	2.250	1.500	3.750	9.700	3.100	6.500

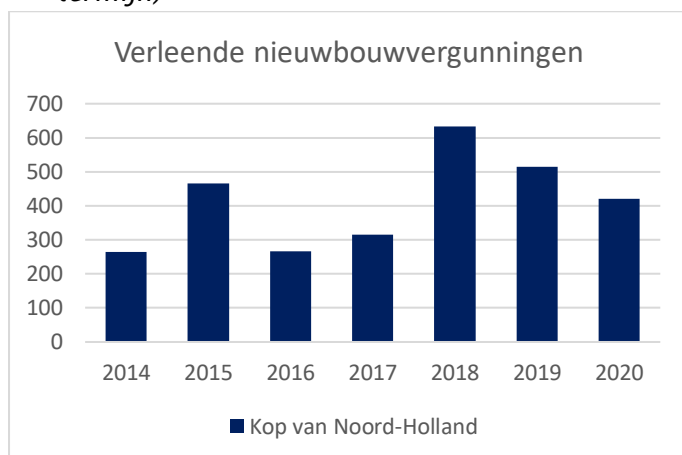
¹⁵ Indicatieve woningbehoefte 2021-2030 + inlopen woningtekort

¹⁶ Streefwaarden Masterplan Wonen:

- 125% harde plan capaciteit t.o.v. de opgave tot 2025
- 80% harde plan capaciteit t.o.v. de opgave tot 2030

Monitor Woningbouw 2021

- *Verleende bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen (doorkijk productie korte termijn)*



Bron: CBS

Na een piek in 2018 is het jaarlijks aantal verleende bouwvergunningen de afgelopen 2 jaar gedaald. In 2020 is het aantal verleende bouwvergunningen met 18% gedaald ten opzichte van 2019.

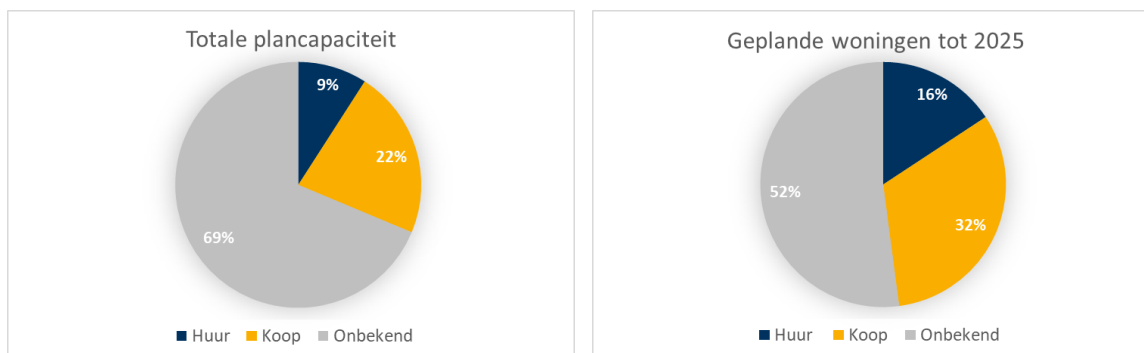
Kwaliteit



Bron: RIGO. Geplande woningen tot 2025 is een inschatting

Bijna twee vijfde van de geplande woningen zijn eengezinswoningen (38%), 14% is appartement en van iets minder dan de helft (48%) van de geplande woningen is het type nog niet bekend. Van de tot 2025 geplande woningen is naar inschatting bijna de helft eengezinswoning 46%, een vijfde appartement (21%) en van een derde is het eigendom (nog) onbekend.

Monitor Woningbouw 2021



Bron: RIGO. Geplande woningen tot 2025 is een inschatting

Van bijna een derde van de geplande woningen is de eigendomsvorm bekend, 22% zijn koopwoningen 9% zijn huurwoningen. Naar schatting is van de helft van de geplande woningen tot 2025 het eigendom (nog) niet bekend (52%), ongeveer een derde is koopwoningen (32%) en 16% is huurwoningen.

▪ Overige kwalitatieve kenmerken

Aantal geplande woningen	
Nultreden	142
Zelfbouw	123
Student	Geen gegevens
Energieneutraal	Geen gegevens
Gasloos	1.624

(NB. Sommige woningen zijn zowel gasloos als energieneutraal)

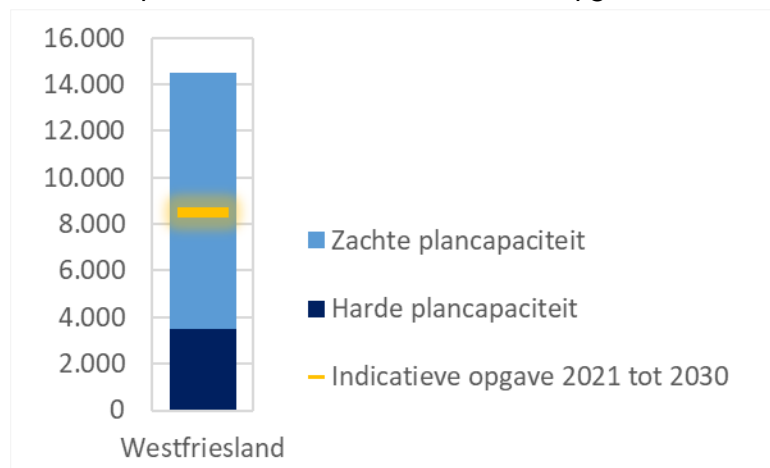
Westfriesland

Afspraken Woonakkoord Westfriesland november 2020 tot 1 januari 2026

- De regio gaat jaarlijks minimaal 900 woningen opleveren = nieuwbouw+ overige toevoeging¹⁷:
 - In 2020 zijn er circa 1.000 nieuwbouwwoningen opgeleverd en 150 woningen door overige toevoeging.
 - Voor de periode 2021-2024 is de oplevering van circa 6.000 woningen gefaseerd, dat is gemiddeld 1.500 woningen per jaar. Van de 6.000 geplande woningen is ongeveer de helft harde capaciteit.
- De regio streeft naar een harde planvoorraad van circa 130% ten opzichte van de woningbehoefte voor de komende vijf jaar.
 - De prognose en woningbehoefte worden op dit moment opnieuw berekend. Op basis van de indicatieve opgave tot 2025 (=4 jaar) en streefwaarde van 125%, moet er nog harde capaciteit bij, circa 2.000 woningen.

Kwantiteit

- *Plan capaciteit in relatie tot indicatieve opgave tot 2030*



In Westfriesland is er voldoende plan capaciteit om aan de indicatieve opgave tot 2030¹⁸ te voldoen. Wat betreft de harde plan capaciteit en de gestelde streefwaarden¹⁹ is er onvoldoende harde plan capaciteit. Voor de opgave tot 2025 moet er nog harde capaciteit bij, circa 2.000 woningen; voor de opgave tot 2030 zijn dat nog 1.250 woningen daarbovenop (Masterplan Wonen, 2021).

	Indicatieve opgave* 2021 tot 2025	2025 tot 2030	2021 tot 2030	Netto plan capaciteit (totaal)	Hard	Zacht
Westfriesland	4.500	4.000	8.500	14.700	3.600	11.100

¹⁷ De regio hanteert hierbij de omschrijving van het Centraal Bureau voor de Statistiek (CBS) 'Overige toevoeging': "Om andere redenen dan nieuwbouw aan de voorraad toegevoegd, bijvoorbeeld woningsplitsing, verbouw of verandering van gebruiksfunctie" (=transformatie) (CBS, 2021)

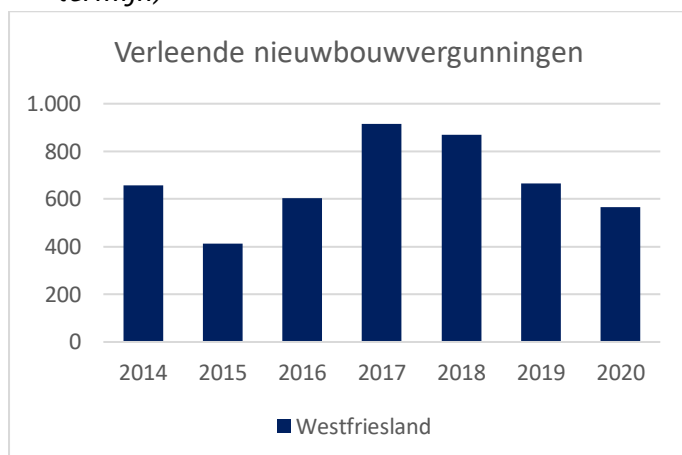
¹⁸ Indicatieve woningbehoefte 2021-2030 + inlopen woningtekort

¹⁹ Streefwaarden Masterplan Wonen:

- 125% harde plan capaciteit t.o.v. de opgave tot 2025
- 80% harde plan capaciteit t.o.v. de opgave tot 2030

Monitor Woningbouw 2021

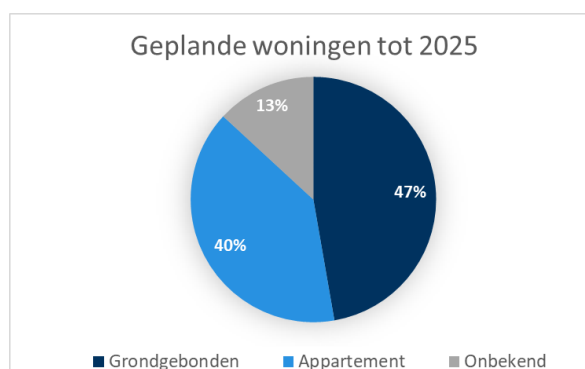
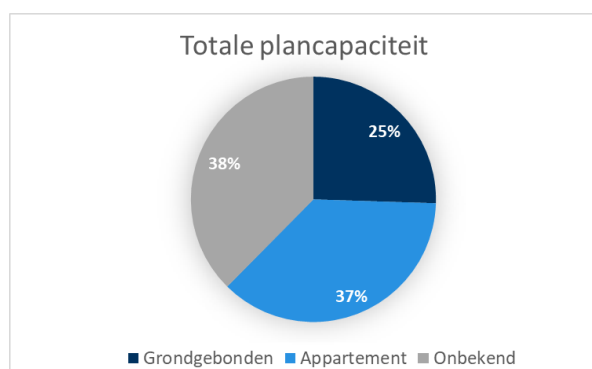
- *Verleende bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen (doorkijk productie korte termijn)*



Bron: CBS

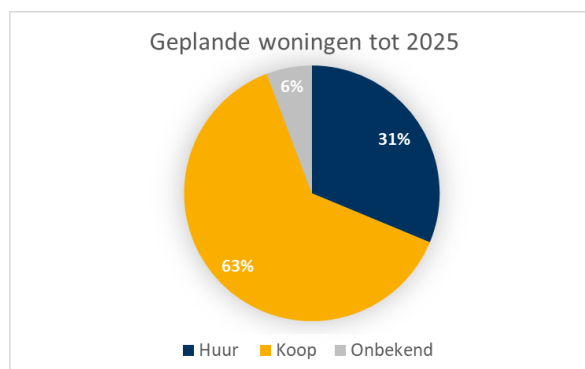
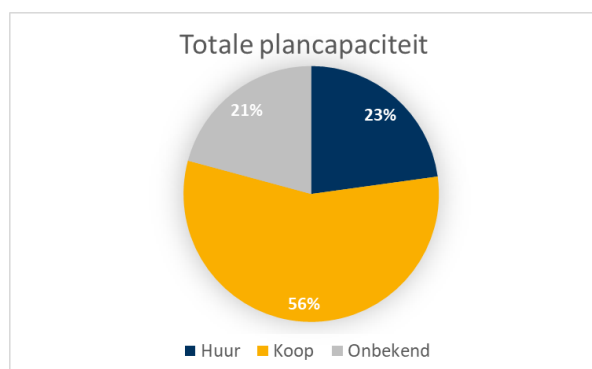
Na een piek in 2017 is het jaarlijks aantal verleende bouwvergunningen de afgelopen 3 jaar gedaald. In 2020 is het voorlopig aantal verleende bouwvergunningen gedaald (-15%) ten opzichte van 2019.

Kwaliteit



Bron: RIGO. Geplande woningen tot 2025 is een inschatting

Een kwart van de geplande woningen zijn eengezinswoningen (25%), 37% zijn appartementen en van 38% van de geplande woningen is het type onbekend. Van de tot 2025 geplande woningen is naar schatting 47% eengezinswoningen en 40% appartement, van 13% is het type woning nog onbekend.



Bron: RIGO. Geplande woningen tot 2025 is een inschatting

Monitor Woningbouw 2021

Ruim de helft de geplande woningen zijn koopwoningen (56%), bijna een kwart zijn huurwoningen (23%) en van ongeveer een vijfde (21%) van de totale geplande plancapaciteit is het toekomstige eigendom onbekend. Naar schatting is van de geplande woningen tot 2025 bijna twee derde koop (63%) en bijna een derde (31%) huur, van 6% is het toekomstige eigendom (nog) onbekend.

▪ Overige kwalitatieve kenmerken

Aantal geplande woningen	
Nultreden	4.218
Zelfbouw	306
Student	Geen gegevens
Energieneutraal	3.274
Gasloos	10.263

(NB. Sommige woningen zijn zowel gasloos als energieneutraal)

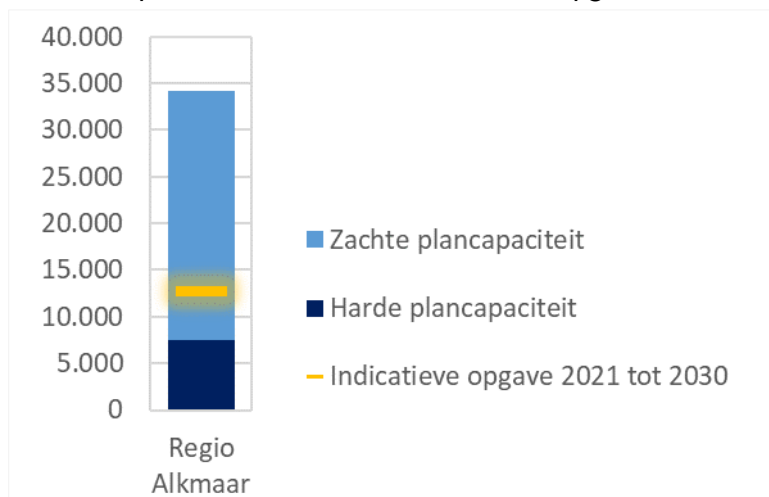
Regio Alkmaar

Afspraken Woonakkoord Regio Alkmaar 2021-2025

- De regio bouwt tot 2030 minstens 2.000 woningen per jaar.
 - In 2020 zijn er circa 1.100 nieuwbouwwoningen opgeleverd + circa 300 overige toevoegingen.
 - Voor de periode 2021-2024 is de oplevering van circa 13.100 woningen gefaseerd, dat is gemiddeld 3.275 woningen per jaar. Van deze 13.100 geplande woningen is bijna de helft (45%) harde capaciteit.
- De regio zorgt voor voldoende plancapaciteit om jaarlijks 2.000 woningen te realiseren; minimaal 130% van de woningbehoefte.
 - De prognose en woningbehoefte worden op dit moment opnieuw berekend. Op basis van de indicatieve opgave tot 2025 (=4 jaar) en streefwaarde²⁰ van 125%, moet er nog harde capaciteit bij van circa 500 woningen.
- Regio Alkmaar realiseert de verstedelijkingsopgave voor wonen en werken zoveel mogelijk in bestaand stedelijk gebied en nabij OV-knooppunten.

Kwantiteit

- *Plancapaciteit in relatie tot indicatieve opgave tot 2030*



In de Regio Alkmaar is er voldoende plancapaciteit om aan de indicatieve opgave tot 2030²¹ te voldoen. Wat betreft de harde plancapaciteit en de gestelde streefwaarden²² is er onvoldoende harde plancapaciteit. Voor de opgave tot 2025 moet er nog harde capaciteit bij, circa 500 woningen; voor de opgave tot 2030 zijn dat nog circa 2.250 woningen daarbovenop (Masterplan Wonen, 2021).

	Indicatieve opgave*			Netto plancapaciteit (totaal)	Hard	Zacht
	2021 tot 2025	2025 tot 2030	2021 tot 2030			
Regio Alkmaar	6.500	6.250	12.750	34.200	7.500	26.700

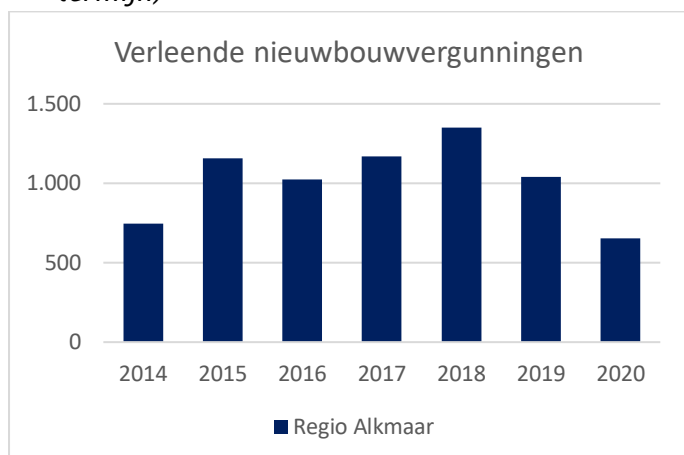
²⁰ Streefwaarden Masterplan Wonen:

- 125% harde plancapaciteit t.o.v. de opgave tot 2025
- 80% harde plancapaciteit t.o.v. de opgave tot 2030

²¹ Indicatieve woningbehoefte 2021-2030 + inlopen woningtekort

²² Zie voetnoot 19

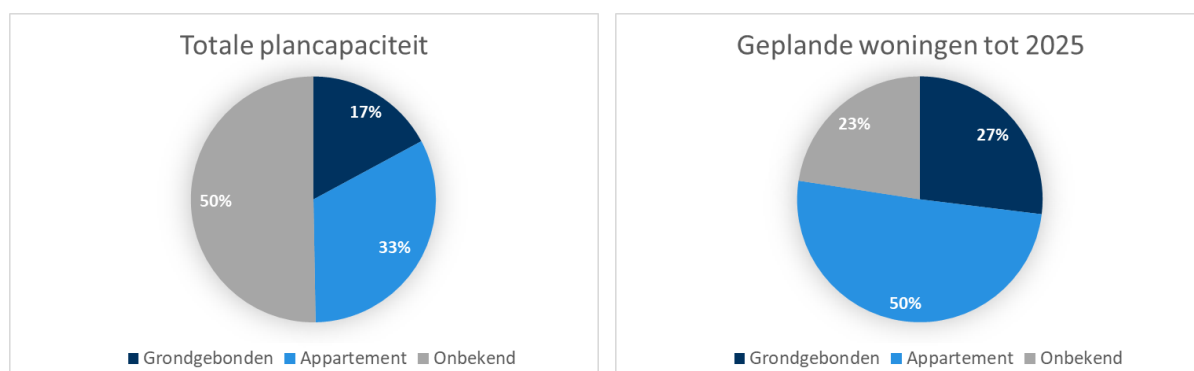
- *Verleende bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen (doorkijk productie korte termijn)*



Bron: CBS

De daling van het aantal vergunningen in 2019 heeft zich in 2020 voortgezet met een daling van -44%.

Kwaliteit

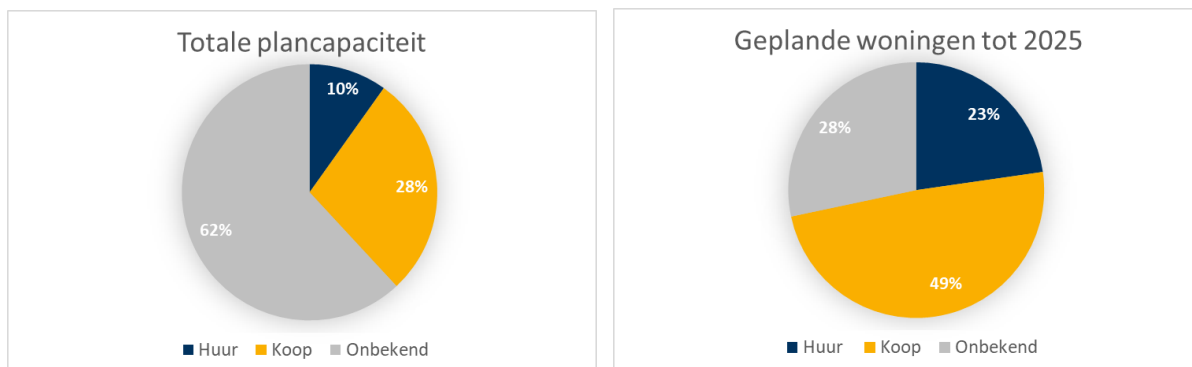


Bron: RIGO. Geplande woningen tot 2025 is een inschatting

Een derde van het totaal aantal geplande woningen zijn appartementen (33%), 15% zijn eengezinswoningen en van de helft (50%) is het woningtype onbekend.

Van de tot 2025 geplande woningen is naar schatting de helft appartement (50%), ruim een kwart (27%) eengezinswoningen en bijna een kwart (23%) is het woningtype (nog) onbekend.

Monitor Woningbouw 2021



Bron: RIGO. Geplande woningen tot 2025 is een inschatting

Ruim een kwart van de totaal geplande woningen zijn koopwoningen (28%), 10% zijn huurwoningen en van 62% van de geplande plancapaciteit is het toekomstige eigendom onbekend. Van de geplande woningen tot 2025 is het aandeel huurwoningen bijna een kwart (23%) en koopwoningen bijna de helft (49%) en van 28% is het (toekomstige) eigendom nog onbekend.

▪ Overige kwalitatieve kenmerken

	Aantal geplande woningen
Nultreden	4.722
Zelfbouw	136
Student	Geen gegevens
Energieneutraal	169
Gasloos	8.915

(NB. Sommige woningen zijn zowel gasloos als energieneutraal)

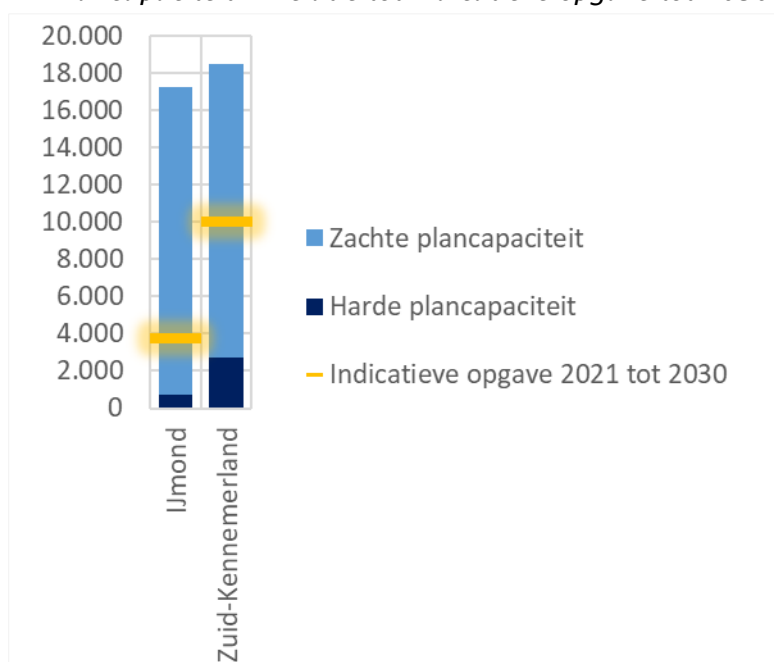
Zuid-Kennemerland / IJmond

Afspraken Woonakkoord 2021-2025:

- Netto productie van minimaal 1.200 woningen per jaar. Het doel is om meer woningen toe te voegen om de spanning om de woningmarkt te verminderen.
 - Voor de periode 2021-2024 is de oplevering van circa 11.250 woningen gefaseerd, dat is gemiddeld 2.800 woningen per jaar. Van deze 11.250 geplande woningen is bijna een derde (32%) harde capaciteit.
- We bouwen zoveel mogelijk binnenstedelijk en bij OV-knooppunten.

Kwantiteit

- *Plan capaciteit in relatie tot indicatieve opgave tot 2030*



In de Zuid-Kennemerland/IJmond is er voldoende plan capaciteit om aan de indicatieve opgave tot 2030²³ te voldoen. Wat betreft de harde plan capaciteit en de gestelde streefwaarden²⁴ is er onvoldoende harde plan capaciteit. Voor de opgave tot 2025 moet er nog harde capaciteit bij, circa 5.250 woningen²⁵; voor de opgave tot 2030 zijn dat nog circa 2.250 woningen daarbovenop (Masterplan Wonen, 2021).

	Indicatieve opgave* 2021 tot 2025	2025 tot 2030	2021 tot 2030	Netto plan capaciteit (totaal)	Hard	Zacht
Zuid-Kennemerland / IJmond	7.000	6.750	13.750	35.800	3.500	32.300

²³ Indicatieve woningbehoefte 2021-2030 + inlopen woningtekort

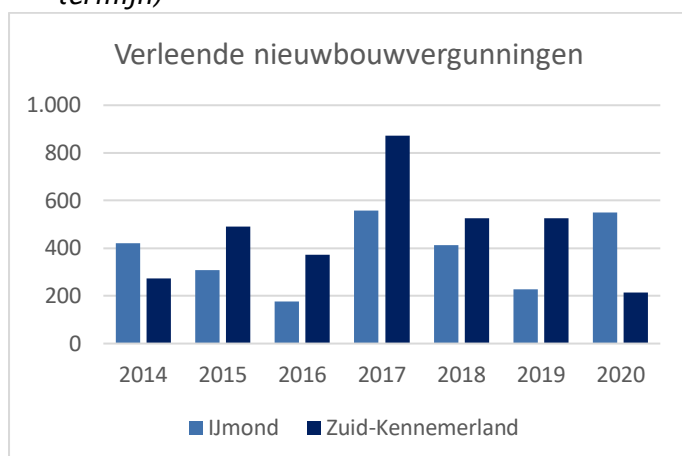
²⁴ Streefwaarden Masterplan Wonen:

- 125% harde plan capaciteit t.o.v. de opgave tot 2025
- 80% harde plan capaciteit t.o.v. de opgave tot 2030

²⁵ Zuid-Kennemerland: 3.500, IJmond: 1.750; Zuid-Kennemerland: 1.750, IJmond: 500

Monitor Woningbouw 2021

- *Verleende bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen (doorkijk productie korte termijn)*



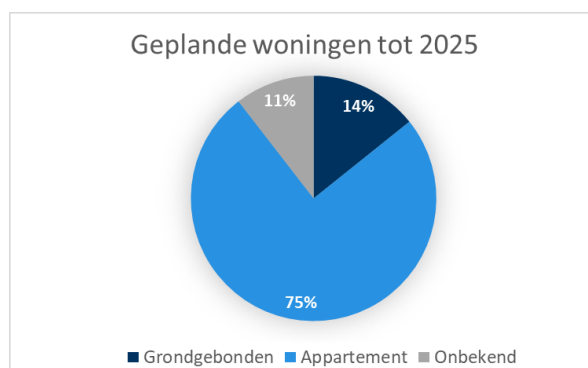
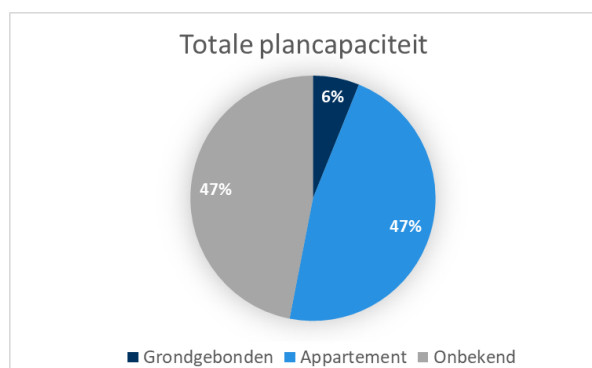
Bron: CBS

Het aantal verleende bouwvergunningen fluctueerde in de periode 2014-2020 zowel in de IJmond als Zuid-Kennemerland. In 2020 is het aantal verleende vergunningen in de IJmond ruim verdubbeld ten opzichte van 2019. In Zuid-Kennemerland is het aantal flink lager dan het jaar ervoor.

Kwaliteit

Afspraken Woonakkoord 2021-2025:

- Elke gemeente realiseert in de woningbouwproductie 30% sociale huur. Dit betreft de bruto productie. De regio streeft naar een netto groei van de sociale huurvoorraad in bezit van de corporaties met minimaal 2.400 woningen tot 2030. In 2030 bestaat de sociale huurvoorraad dan tenminste uit 50.400 woningen.²⁶
- Elke gemeente voegt middensegment toe (middeldure huur € 720 - € 1007 en/of goedkope koop < € 279.000, prijspeil 2019).



Bron: RIGO. Geplande woningen tot 2025 is een inschatting

Bijna de helft van de geplande woningen zijn appartementen (47%), 6% zijn eengezinswoningen en van bijna de helft (47%) is het woningtype onbekend. Van de tot 2025 geplande woningen is naar schatting driekwart appartementen (75%), 14% zijn eengezinswoningen. Het overige aandeel is (nog) onbekend.

²⁶ De sociale huurvoorraad bestaat in 2019 uit circa 48.000 woningen (Woonakkoord Zuid-Kennemerland/IJmond, 2021:7)

Monitor Woningbouw 2021



Bron: RIGO. Geplande woningen tot 2025 is een inschatting

Twee vijfde (40%) van het totaal aan geplande woningen zijn huurwoningen (40%) bijna een kwart zijn koopwoningen (23%) en van 37% is het eigendom onbekend.

Van de geplande woningen tot 2025 is naar schatting de helft huurwoningen (51%), 37% is koopwoningen en 12% is nog onbekend.

▪ Overige kwalitatieve kenmerken

	Aantal geplande woningen
Nultreden	2.766
Zelfbouw	280
Student	250
Energieneutraal	9.237
Gasloos	32.767

(NB. Sommige woningen zijn zowel gasloos als energieneutraal)

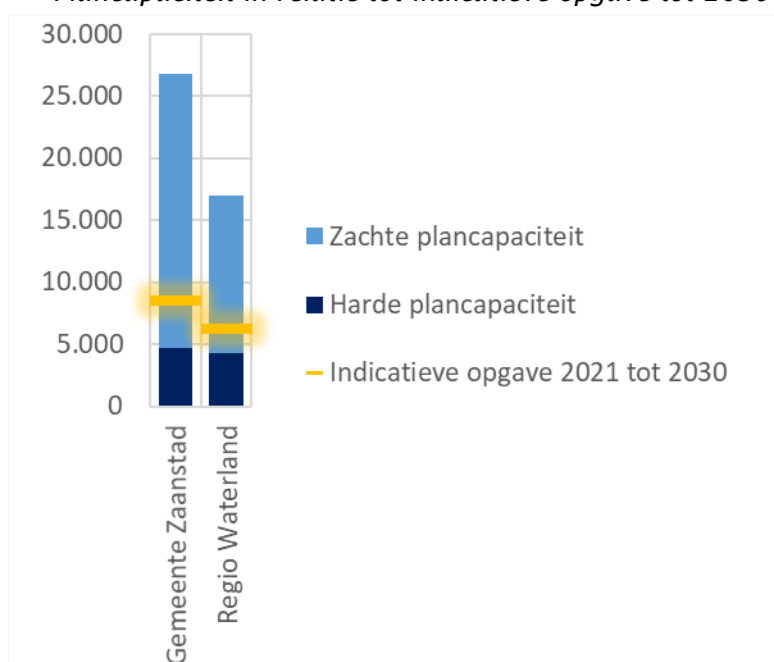
Zaanstreek-Waterland

Afspraken Woonakkoord 2021-2025:

- De gemeenten in Zaanstreek-Waterland spraken in de woonagenda 2017 de ambitie uit om tot 2035, 1.500 woningen per jaar te bouwen. Vanwege de sterke druk op de regionale woningmarkt wordt op dit moment de verstedelijkingsdiscussie gevoerd. In dit kader zal ook de regionale bouwambitie worden herijkt.
- De regio streeft ernaar om zoveel mogelijk zachte plancapaciteit naar harde plancapaciteit om te zetten. Het richtgetal voor de middellange termijn (10 jaar) is 70% harde plancapaciteit en 30% zachte plancapaciteit om, in lijn met de provinciale woonagenda, planologische ruimte voor adaptief programmeren te behouden.
 - Er is voldoende harde plancapaciteit voor de opgave tot 2025 (125% t.o.v. woningbehoefte tot 2025).
- De regiogemeenten streven voor de periode tot 2025 naar een absolute toename van de sociale huurvoorraad.
 - Op 1 januari 2020 zijn er 46.707 sociale huurwoningen²⁷

Kwantiteit

- *Plancapaciteit in relatie tot indicatieve opgave tot 2030*



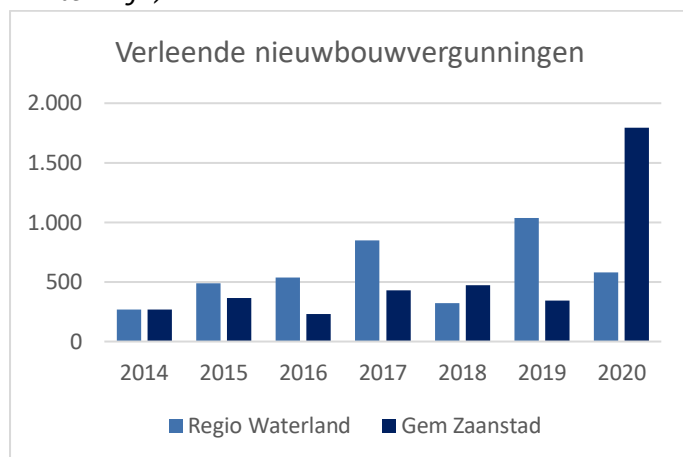
²⁷ CBS-data: Huurwoningen/Eigendom woningcorporaties

Monitor Woningbouw 2021

In Zaanstreek-Waterland is er voldoende plancapaciteit om aan de indicatieve opgave tot 2030²⁸ te voldoen. Wat betreft de harde plancapaciteit en de gestelde streefwaarden²⁹ is er voldoende harde plancapaciteit voor de opgave tot 2025. Voor de opgave tot 2030 moet er nog meer plannen hard worden gemaakt, , circa 2.750 woningen³⁰(Masterplan Wonen, 2021).

	Indicatieve opgave* 2021 tot 2025	2025 tot 2030	2021 tot 2030	Netto plancapaciteit (totaal)	Hard	Zacht
Zaanstreek-Waterland	7.000	7.750	14.750	43.700	9.000	34.700

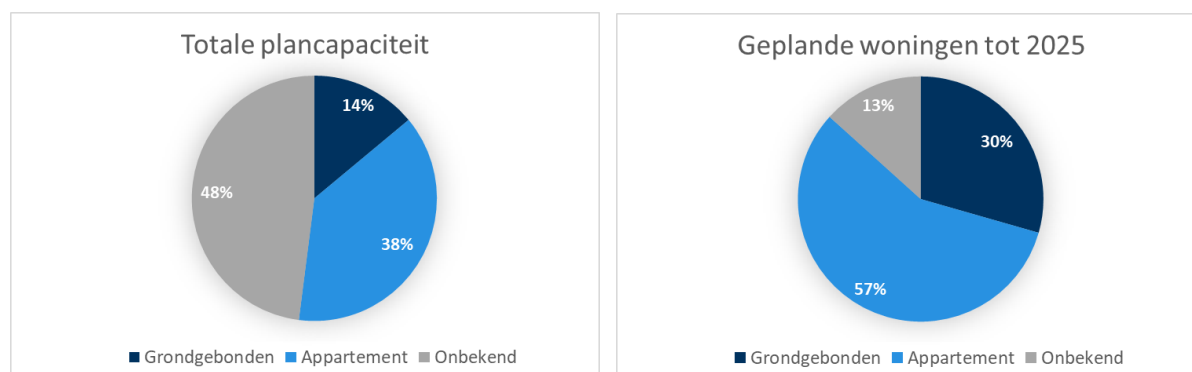
- *Verleende bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen (doorkijk productie korte termijn)*



Bron: CBS

Het aantal verleende bouwvergunningen is in de regio Waterland ongeveer gehalveerd in 2020 ten opzichte van 2019. In Zaanstad is het aantal verleende bouwvergunningen in 2020 fors gestegen (vervijfvoudigd).

Kwaliteit



Bron: RIGO. Geplande woningen tot 2025 is een inschatting

Bijna twee vijfde (38%) van de geplande woningen zijn appartementen, 14% zijn eengezinswoningen en van bijna de helft (48%) is het woningtype nog onbekend.

²⁸ Indicatieve woningbehoefte 2021-2030 + inlopen woningtekort

²⁹ Streefwaarden Masterplan Wonen:

- 125% harde plancapaciteit t.o.v. de opgave tot 2025
- 80% harde plancapaciteit t.o.v. de opgave tot 2030

³⁰ Gemeente Zaanstad: 2.000, Regio Waterland: 750

Monitor Woningbouw 2021

Van de tot 2025 geplande woningen is naar schatting bijna een derde (30%) eengezinswoning, 57% is en 13% is nog onbekend.



Bron: RIGO. Geplande woningen tot 2025 is een inschatting

Bijna twee vijfde van de totaal geplande woningen zijn huurwoningen (38%). Ruim een kwart zijn koopwoningen (27%) en van ruim een derde (35%) van de geplande plancapaciteit is het toekomstige eigendom onbekend. Van de tot 2025 geplande woningen is naar schatting de helft huur (51%) en 43% koop, van 6% is het eigendom nog onbekend.

▪ Overige kwalitatieve kenmerken

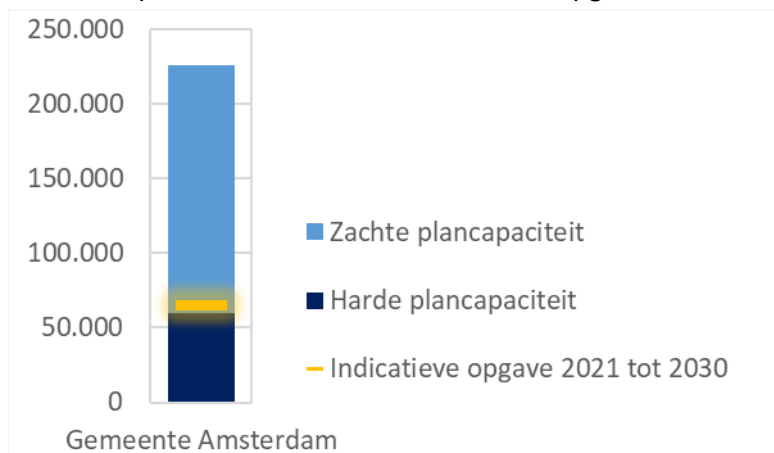
	Aantal geplande woningen
Nultreden	2.210
Zelfbouw	41
Student	Geen gegevens
Energieneutraal	972
Gasloos	43.262

(NB. Sommige woningen zijn zowel gasloos als energieneutraal)

Amsterdam

Kwantiteit

- Plan capaciteit in relatie tot indicatieve opgave tot 2030

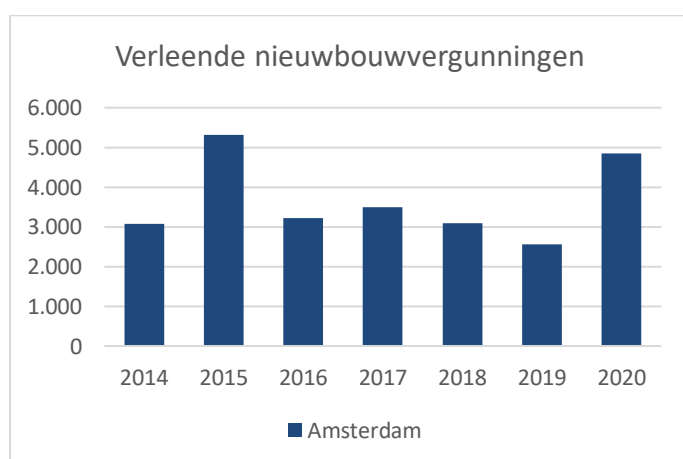


In Amsterdam is er voldoende plan capaciteit om aan de indicatieve opgave tot 2030³¹ te voldoen. Wat betreft de harde plan capaciteit en de gestelde streefwaarden³² is er voldoende harde plan capaciteit voor de opgave tot 2025 als voor de opgave tot 2030 (Masterplan Wonen, 2021).

Ten tijde van het opstellen van de monitor wordt er gewerkt aan en is er nog geen Woonakkoord overeengekomen tussen Amsterdam en de Provincie Noord-Holland.

	Indicatieve opgave* 2021 tot 2025	2025 tot 2030	2021 tot 2030	Netto plan capaciteit (totaal)	Hard	Zacht
Amsterdam	27.500	37.750	65.250	225.600	59.500	166.200

- Verleende bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen (doorkijk productie korte termijn)



Bron: CBS

³¹ Indicatieve woningbehoefte 2021-2030 + inlopen woningtekort

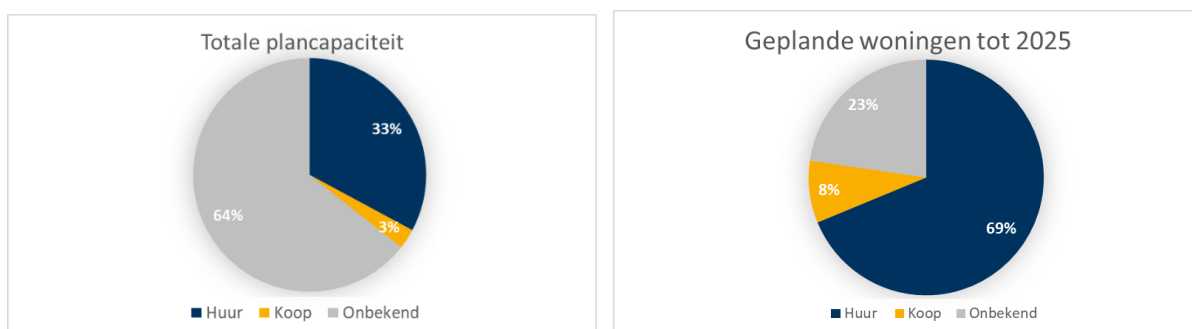
³² Streefwaarden Masterplan Wonen:

- 125% harde plan capaciteit t.o.v. de opgave tot 2025
- 80% harde plan capaciteit t.o.v. de opgave tot 2030

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). In 2019 is het gedaald naar 2.500. In 2020 is het aantal bijna verdubbeld naar 5.000³³.

Kwaliteit

Wat betreft de kwalitatieve kenmerken van de plancapaciteit zijn dit jaar niet alle gegevens bekend; woningtype (grondgebonden-appartement) en de overige kenmerken (zoals student, nultreden etc.). Door een overgang van gegevensbeheerder zijn deze gegevens tijdelijk niet volledig.



Bron: RIGO. Geplande woningen tot 2025 is een inschatting

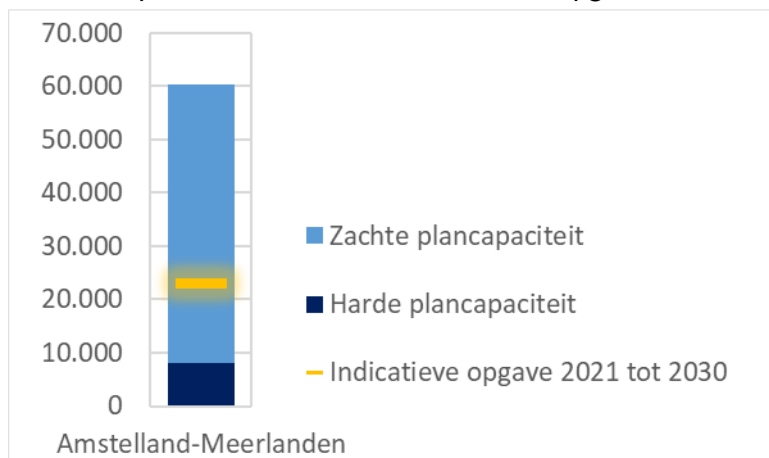
Een derde van de geplande woningen (33%) is huur en 3% koop, van bijna twee derde is het toekomstige eigendom onbekend. Amsterdam heeft veel plannen na 2030, daardoor is vaak nog niet bekend of het om koop- of huurwoningen gaat. Van de tot 2025 geplande woningen is naar schatting 69% huur en 8% koop, van bijna een kwart (23%) is het eigendom nog onbekend.

³³ Amsterdam heeft in het verleden aangegeven dat bij de levering van gegevens aan het CBS een deel van de vergunningen ontbreekt om verscheidene redenen (o.a. onduidelijkheid over gehanteerde definities). Hierdoor geven de CBS gegevens onvoldoende inzicht in het daadwerkelijk aantal woningen waarvoor een vergunning is afgegeven en geeft dit onvoldoende indicatie voor de (toekomstige) bouwproductie. Amsterdam heeft de volledigheid van de gegevens verbeterd.

Amstelland-Meerlanden

Kwantiteit

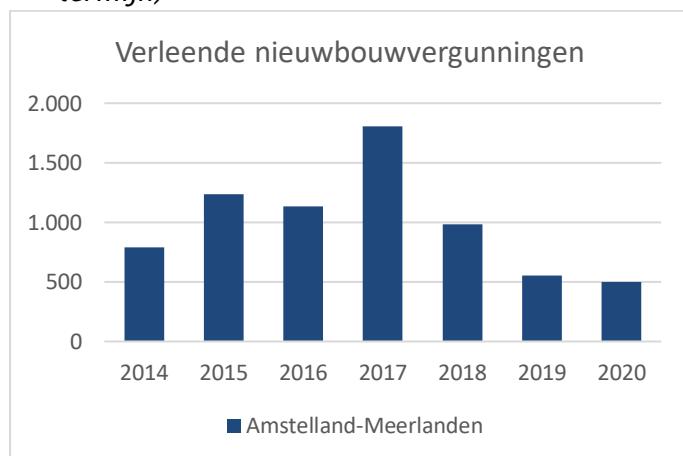
- *Plancapaciteit in relatie tot indicatieve opgave tot 2030*



In Amstelland-Meerlanden is er voldoende plancapaciteit om aan de indicatieve opgave tot 2030³⁴ te voldoen. Wat betreft de harde plancapaciteit en de gestelde streefwaarden³⁵ is er onvoldoende harde plancapaciteit. Voor de opgave tot 2025 moet er nog harde capaciteit bij, circa 6.500 woningen³⁶; voor de opgave tot 2030 zijn dat nog circa 4.000 woningen daarbovenop (Masterplan Wonen, 2021).

	Indicatieve opgave* 2021 tot 2025	2025 tot 2030	2021 tot 2030	Netto plancapaciteit (totaal)	Hard	Zacht
Amstelland-Meerlanden	11.750	11.250	23.000	60.300	8.100	52.200

- *Verleende bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen (doorkijk productie korte termijn)*



Bron: CBS

³⁴ Indicatieve woningbehoefte 2021-2030 + inlopen woningtekort

³⁵ Streefwaarden Masterplan Wonen:

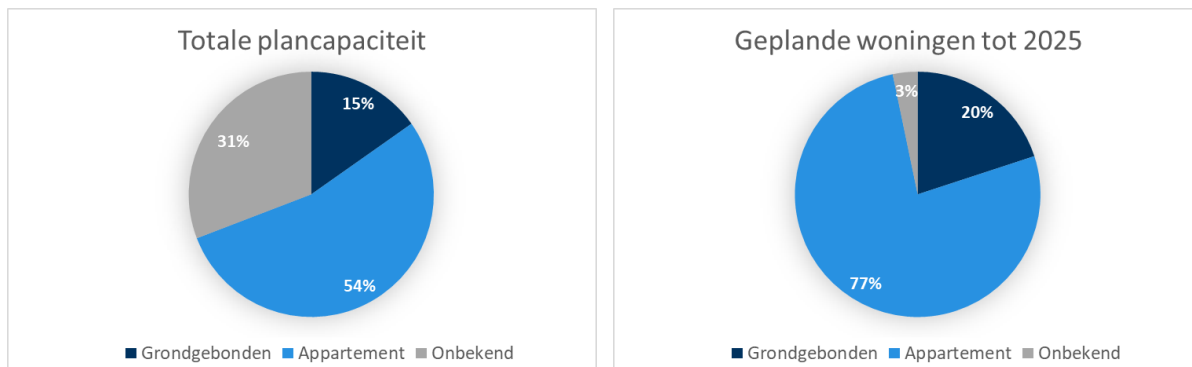
- 125% harde plancapaciteit t.o.v. de opgave tot 2025
- 80% harde plancapaciteit t.o.v. de opgave tot 2030

³⁶ Zuid-Kennemerland: 3.500, IJmond: 1.750; Zuid-Kennemerland: 1.750, IJmond: 500

Monitor Woningbouw 2021

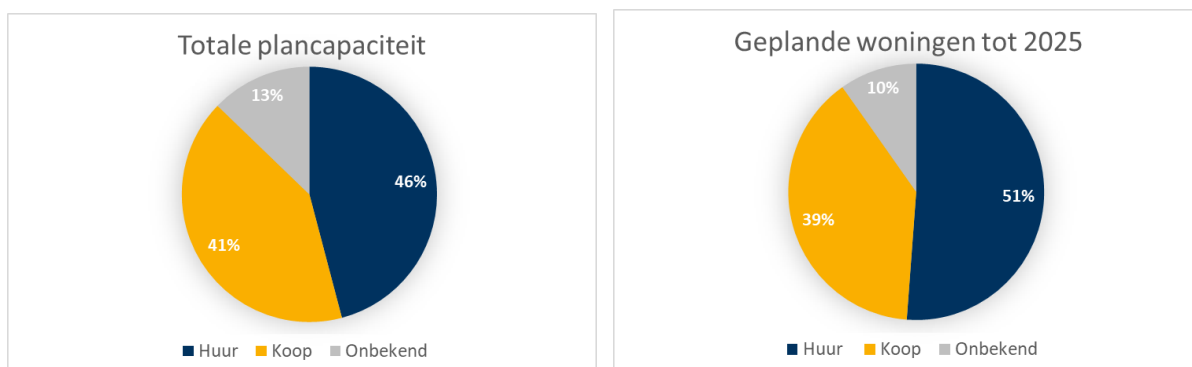
Na een piek in 2017 is het jaarlijks aantal verleende bouwvergunningen de afgelopen 3 jaar gedaald. In 2020 is het aantal verleende bouwvergunningen opnieuw gedaald (-10%) ten opzichte van het jaar ervoor.

Kwaliteit



Bron: RIGO. Geplande woningen tot 2025 is een inschatting

Van de in totaal geplande woningen is 15% eengezinswoning, Ruim de helft (54%) zijn appartementen en van ongeveer een derde (31%) is het woningtype onbekend. Van de tot 2025 geplande woningen is naar schatting een vijfde eengezinswoning (20%), ruim driekwart (77%) appartement en 3% is het type nog onbekend.



Bron: RIGO. Geplande woningen tot 2025 is een inschatting

Twee vijfde van de geplande woningen zijn koopwoningen (41%), 46% zijn huurwoningen en van 13% is het toekomstige eigendom onbekend.

Van de tot 2025 geplande woningen is de helft (51%) een huurwoning, ongeveer twee vijfde (39%) een koopwoning en van 10% is het eigendom nog onbekend.

▪ Overige kwalitatieve kenmerken

	Aantal geplande woningen
Nultreden	10.795
Zelfbouw	360
Student	2.766
Energieneutraal	9.667
Gasloos	59.338

(NB. Sommige woningen zijn zowel gasloos als energieneutraal)

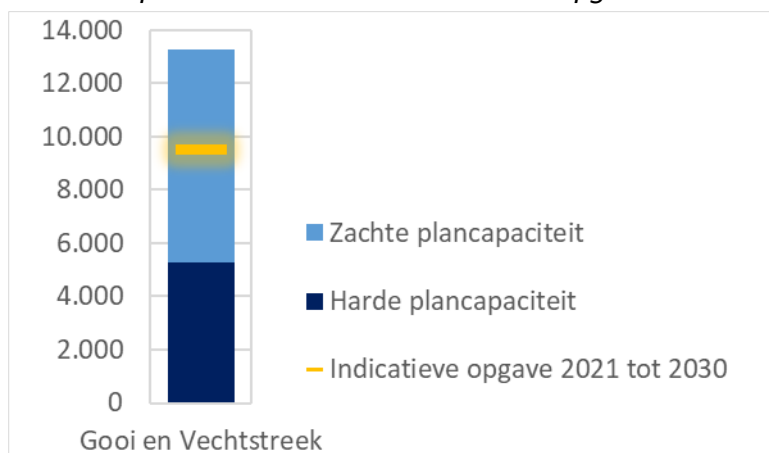
Gooi- en Vechtstreek

Kwantiteit

Afspraken Woonakkoord 2021-2025³⁷:

- De regio bouwt tot 2030 elk jaar ca. 950 woningen³⁸
- Het aandeel van de sociale huur op de totale woningvoorraad is in 2021 25%, dit aandeel blijft tot 2040 minimaal op peil.
- Het is een gezamenlijk doel van regiogemeenten, provincie en woningcorporaties om tot 2040 minimaal 2.875 sociale huurwoningen toevoegen aan de voorraad (= gemiddeld 150 per jaar).
- We handhaven de afspraak uit de regionale woonvisie om 1/3 van de woningtoevoegingen in het betaalbare segment te realiseren;
- Onze regionale plancapaciteit moet de komende jaren worden verhoogd naar 130% van de woningbehoefte tot 2040
 - Er is in totaal voldoende plancapaciteit aanwezig om te voldoen aan de indicatieve opgave tot 2030.

Plan­capaciteit in relatie tot indicatieve opgave tot 2030



Er is in totaal voldoende plancapaciteit aanwezig om te voldoen aan de opgave tot 2030. Wat betreft de gestelde streefwaarden³⁹ is er onvoldoende harde plancapaciteit. Voor de opgave tot 2025 moet er nog harde capaciteit bij, circa 1.500 woningen; voor de opgave tot 2030 zijn dat nog 750 woningen daarbovenop.

	Indicatieve opgave* 2021 tot 2025	2025 tot 2030	2021 tot 2030	Netto plancapaciteit (totaal)	Hard	Zacht
Gooi en Vechtstreek	5.250	4.000	9.500	13.300	5.300	8.000

³⁷ Gooi en Vechtstreek heeft meer kwantitatieve afspraken gemaakt, in de monitor zijn enkel de afspraken opgenomen die o.b.v. openbaar beschikbare gegevens te meten zijn.

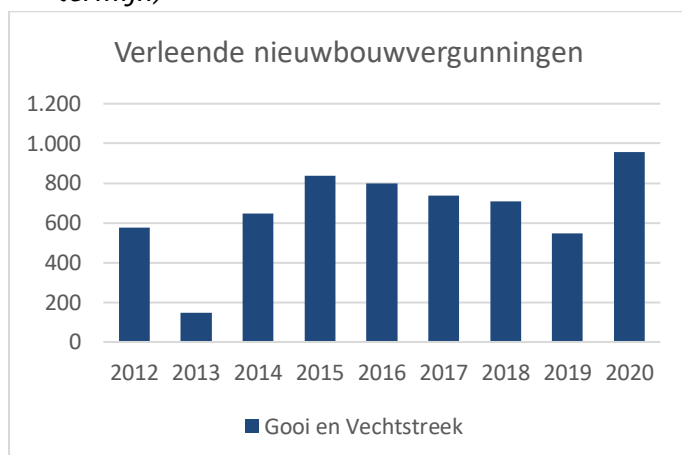
³⁸ Nieuwbouw + overige toevoeging

³⁹ Streefwaarden Masterplan Wonen:

- 125% harde plancapaciteit t.o.v. de opgave tot 2025
- 80% harde plancapaciteit t.o.v. de opgave tot 2030

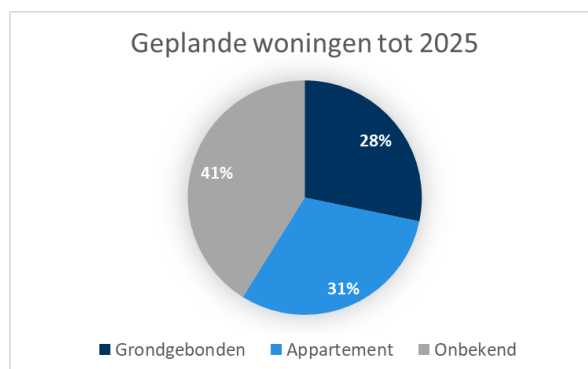
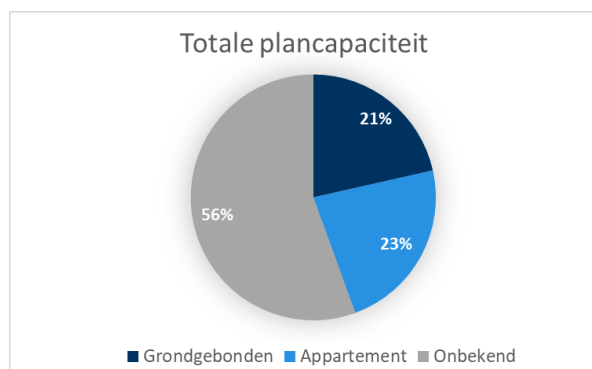
Monitor Woningbouw 2021

- *Verleende bouwvergunningen voor nieuwbouwwoningen (doorkijk productie korte termijn)*



Het aantal verleende bouwvergunningen vertoonde na de piek in 2015 een geleidelijke afname tot 2020. In 2020 is het aantal verleende vergunningen weer flink gestegen.

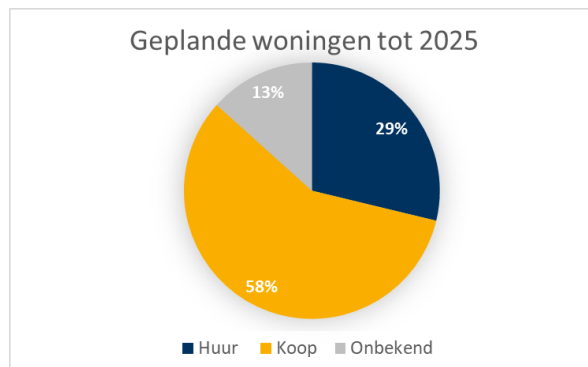
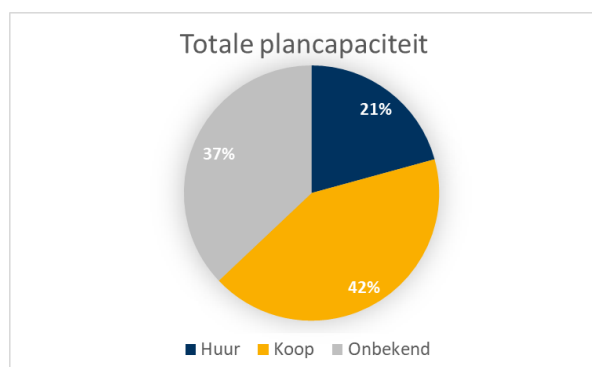
Kwaliteit



Bron: RIGO. Geplande woningen tot 2025 is een inschatting

Van de totale plancapaciteit is het aandeel eengezinswoningen ruim een vijfde (21%) en het aandeel appartementen bijna een kwart (23%), de helft (51%) is nog onbekend.

Van de tot 2025 geplande woningen is ruim een kwart (28%) eengezinswoning en bijna een derde (31%) appartement, van twee vijfde (41%) is het type nog onbekend.



Bron: RIGO. Geplande woningen tot 2025 is een inschatting

Monitor Woningbouw 2021

Van de totaal geplande woningen is twee vijfde (42%) koopwoningen en een vijfde (21%) huurwoningen, van 37% is het toekomstige eigendom onbekend.

Van de tot 2025 geplande woningen is het aandeel koopwoningen naar schatting 58%. Het aandeel huurwoningen is 29% en van 13% is het eigendom nog onbekend.

▪ Overige kwalitatieve kenmerken

Aantal geplande woningen	
Nultreden	1.817
Zelfbouw	14
Student	60
Energieneutraal	724
Gasloos	3.765

(NB. Sommige woningen zijn zowel gasloos als energieneutraal)

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 recentste meting is 24 juni 2021. 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, sloop 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*.
- 2A: Door gemeenteraad vastgesteld plan of besluit waartegen nog beroep mogelijk is, of waartegen beroep is ingesteld.
- 2B: Vastgesteld plan met uitwerkingsplicht*

Zachte plannen

- 1C: Onherroepelijk plan met wijzigingsbevoegdheid**
- 2C: Vastgesteld + Wijzigingsbevoegdheid
- 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. Ingedeeld in de monitor plancapaciteit in:
 - 4A: potentiële locatie in visie, en
 - 4B: potentiële locatie optie

***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 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 (altijd) 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

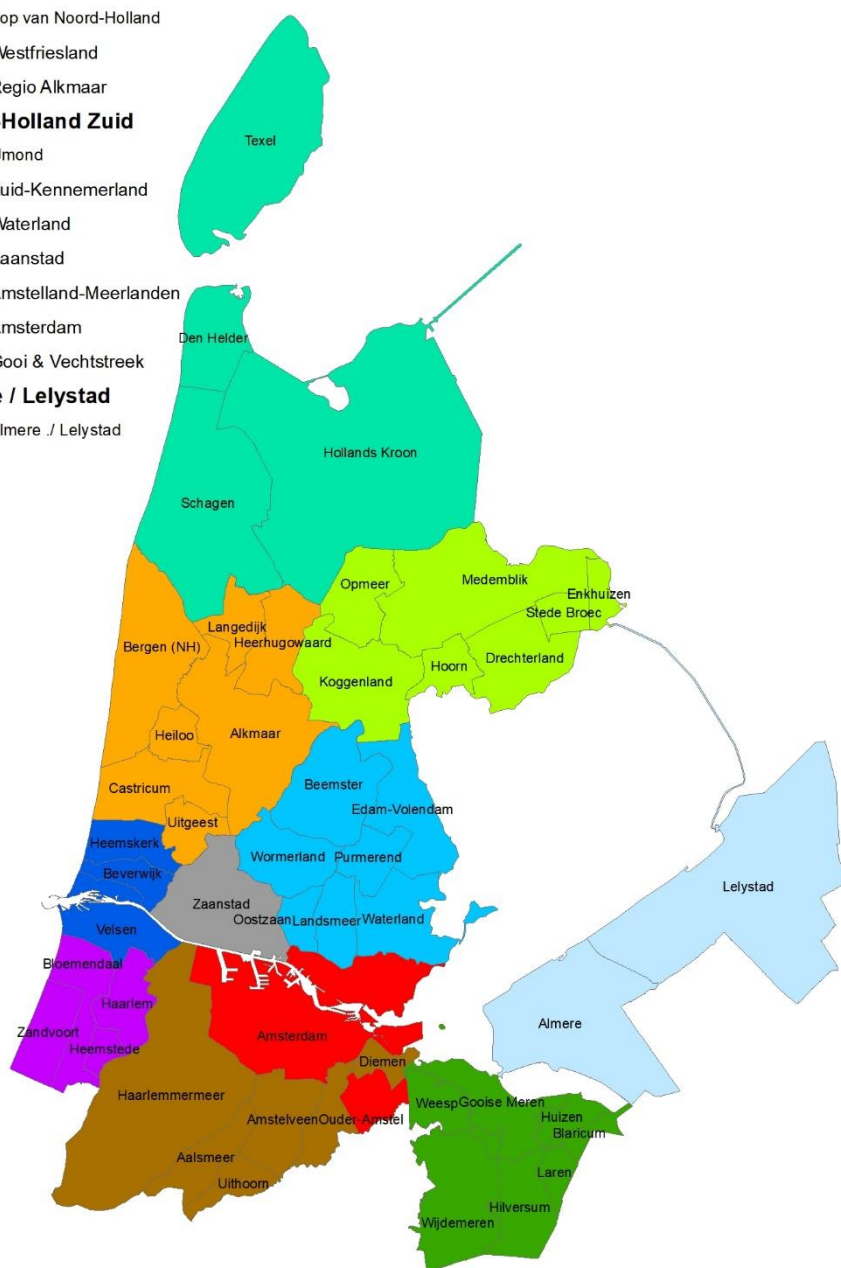
- Kop van Noord-Holland
- Westfriesland
- Regio Alkmaar

Noord-Holland Zuid

- IJmond
- Zuid-Kennemerland
- Waterland
- Zaanstad
- Amstelland-Meerlanden
- Amsterdam
- Gooi & Vechtstreek

Almere / Lelystad

- Almere / Lelystad



Indeling gemeente Uitgeest

Uitgeest is zowel onderdeel van Metropoolregio Amsterdam als van Noord-Holland Noord. Uitgeest maakt woningbouwafspraken 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, wordt Uitgeest bij beide meegeteld.