

Wonen en Zorg op de kaart

Nieuwbouwwoningen & Plan capaciteit



2012-2021

September 2022



Inhoud

Inleiding.....	3
Deel 1. Zuid-Kennemerland / IJmond	5
Deel 2. Plancapaciteit.....	7
Deel 3. Prognose regio.....	10
Deel 4. Oplevering nieuwbouwwoningen per gemeente	12
Beverwijk.....	13
Bloemendaal.....	15
Haarlem	17
Heemskerk.....	19
Heemstede	21
Velsen	23
Zandvoort.....	25
Conclusie	28
Bijlage 1	30
Bijlage 2	31

Inleiding

'Wonen en Zorg op de kaart' is dé monitor van de regio Zuid-Kennemerland & IJmond ter ondersteuning van het Wonen, Welzijn en Zorgbeleid in de regio. De regio bestaat uit de gemeenten Beverwijk, Bloemendaal, Haarlem, Heemskerk, Heemstede, Velsen en Zandvoort. De monitor is opgesteld in directe samenwerking tussen de gemeenten en de corporaties die actief zijn in de regio.

Dit rapport heeft betrekking op de realisatie van **nieuwbouwwoningen** en de toekomstige verwachting vanuit **de plancapaciteit** in de zeven gemeenten in het jaar: **2021** (peildatum 31-12-2021 voor de nieuwbouwwoningen en 1 april 2022 voor de plancapaciteit).

Regionale samenwerking

De monitor is opgesteld in directe samenwerking met de gemeenten en de corporaties die actief zijn in [Zuid-Kennemerland / IJmond](#). Informatie is afkomstig uit landelijke bronnen (CBS), gemeentelijke informatie, gegevens van corporaties. Met uitzondering van CBS cijfers zijn de gegevens gebaseerd op een analyse speciaal voor Wonen en Zorg op de kaart (WZK).

Naast dit rapport is het **regiorapport** beschikbaar met de analyse van koop- en huurwoningen en is een monitor met diverse kaartlagen zichtbaar op de site www.wonenenzorgopdekaart.nl. Wonen en Zorg op de kaart brengt op een interactieve manier wijken en huishoudens in beeld. U kunt zelf kaartlagen aan en uit zetten, inzoomen op gebieden, of juist uitzoomen om gemeenten te vergelijken.

Leeswijzer

In deel 1 staat kort de ontwikkeling van de regio weergegeven in aantal inwoners en huishoudens. In deel 2 wordt *vooruitgekeken* aan de hand van de plancapaciteit gegevens. Elke gemeente actualiseert op verzoek van de provincie Noord-Holland elk jaar in februari alle nieuwbouwprojecten voor de plancapaciteitsmonitor (www.plancapaciteit.nl). De gegevens zijn geanalyseerd en gecombineerd met de realisatiecijfers van het CBS en de prognose cijfers van de provincie Noord-Holland. In het rapport staan de tabellen en grafieken voor de gehele regio. In Bijlage 2 staan dezelfde tabellen en grafieken per gemeente. In deel 3 wordt ingegaan op de provinciale prognose van de woningvoorraadbehoefte voor de regio. Hoeveel woningen zijn naar verwachting nodig tot en met 2040? De prognose wordt voor de gehele regio weergegeven, gecombineerd met de realisatie van de afgelopen jaren. In deel 4, tenslotte wordt *teruggekeken* op de realisatie van nieuwbouwwoningen per gemeente. Hoeveel woningen zijn de afgelopen jaren (vanaf 2015) gerealiseerd? Wat voor type woningen zijn dit en wat is de actuele WOZ-waarde in 2021?

De foto's in het rapport zijn gemaakt in eigen beheer, tenzij anders vermeld.

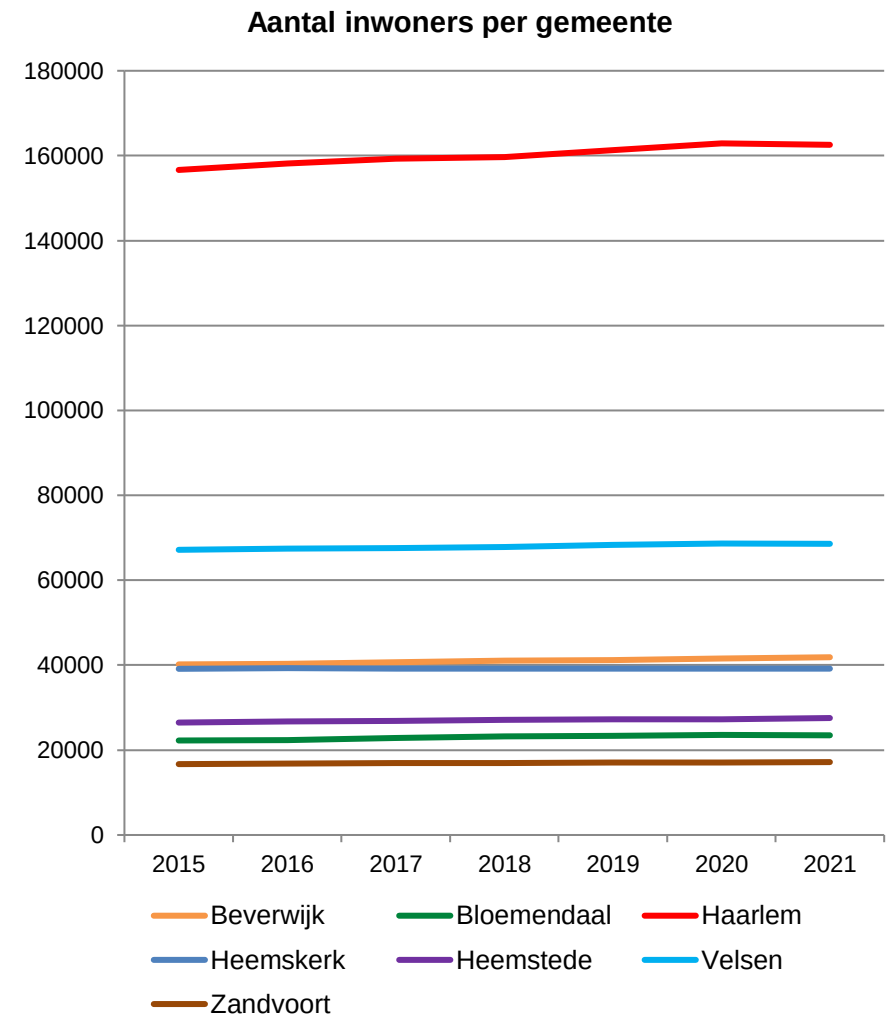
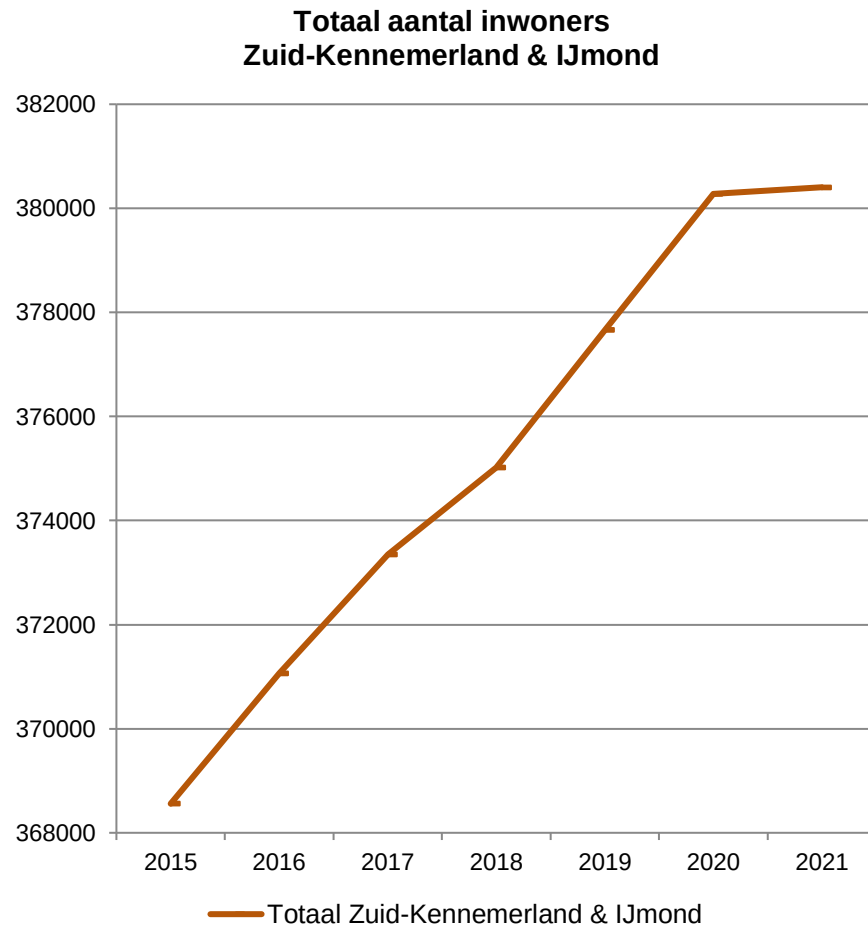
Wonen en zorg op de kaart



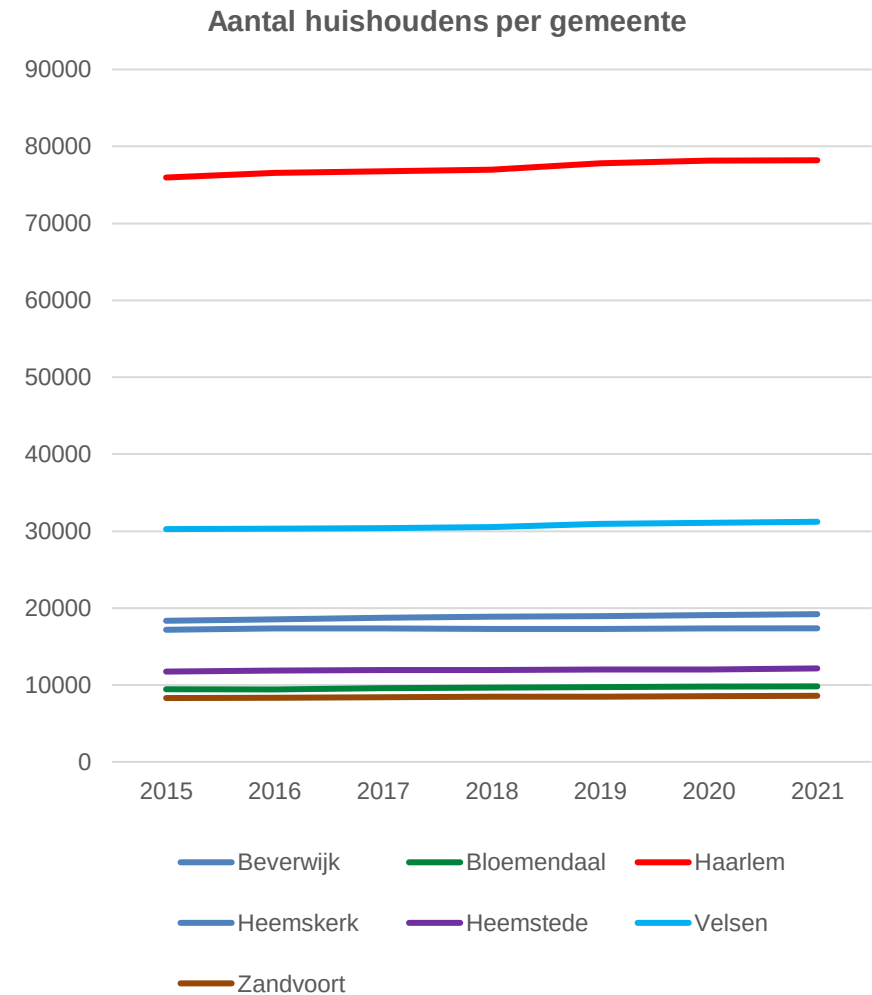
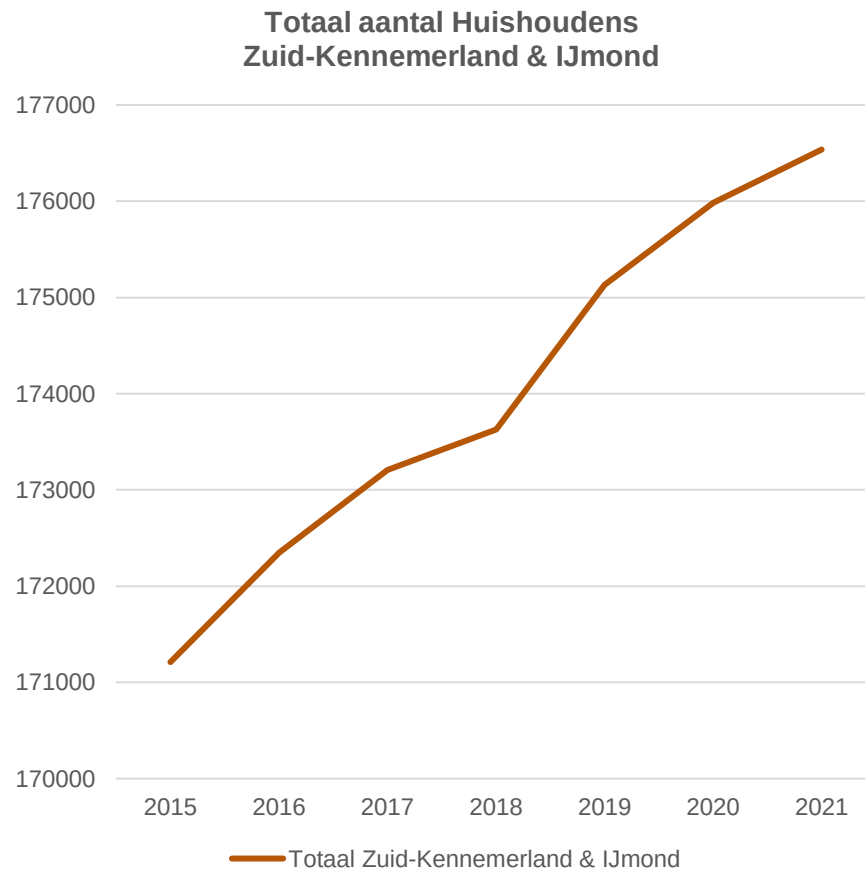
Deel 1. Zuid-Kennemerland / IJmond

Aantal inwoners

Zuid-Kennemerland en IJmond hebben samen 380.405 inwoners, Het aantal inwoners is in tien jaar (2010 - 2022) gestegen met zo'n 5%. In 2021 is het aantal inwoners minder gestegen, mede door een daling van inwoners in Haarlem. .



Het aantal huishoudens is in de laatste jaren (2015 – 2021) ook gestegen met zo'n 5% tot 176.537 huishoudens in Zuid-Kennemerland en IJmond in 2021. De groei van het aantal huishoudens gaat de afgelopen jaren gelijk op met het aantal inwoners, mede omdat de huishoudensgrootte in de meeste gemeenten in de regio deze periode stabiel blijft. De afname in inwoners in 2021 is niet zichtbaar bij het aantal huishoudens.



Deel 2. Plancapaciteit

Inleiding

De gemeenten in Noord-Holland actualiseren elk jaar, op verzoek van de provincie Noord-Holland, de monitor Plancapaciteit. Alle projecten in een gemeente worden opgenomen. Sommige zijn nog in de oriëntatiefase, andere zijn al in uitvoering. Op www.plancapaciteit.nl worden deze gegevens gepresenteerd. Per project worden, naast de status en verwachte opleverdatum (per jaargroep), ook kenmerken van het project beschreven zoals het aantal te realiseren woningen, type woning, onderverdeling in koop- en huurwoningen, etc.

In dit deel is een analyse opgenomen van de plancapaciteit voor de gehele regio. De gegevens tot en met 2021 zijn gebaseerd op CBS cijfers, de gegevens vanaf 2022 op de Plancapaciteit. In deel 4 is een vertaling gemaakt naar de individuele gemeenten. Deze is gebaseerd op door de gemeenten beschikbaar gestelde gegevens in combinatie met gegevens vanuit CBS. In het tussenliggende deel 3 staan de prognosecijfers van de provincie Noord-Holland weergegeven voor de gehele regio.

Toelichting overzichten

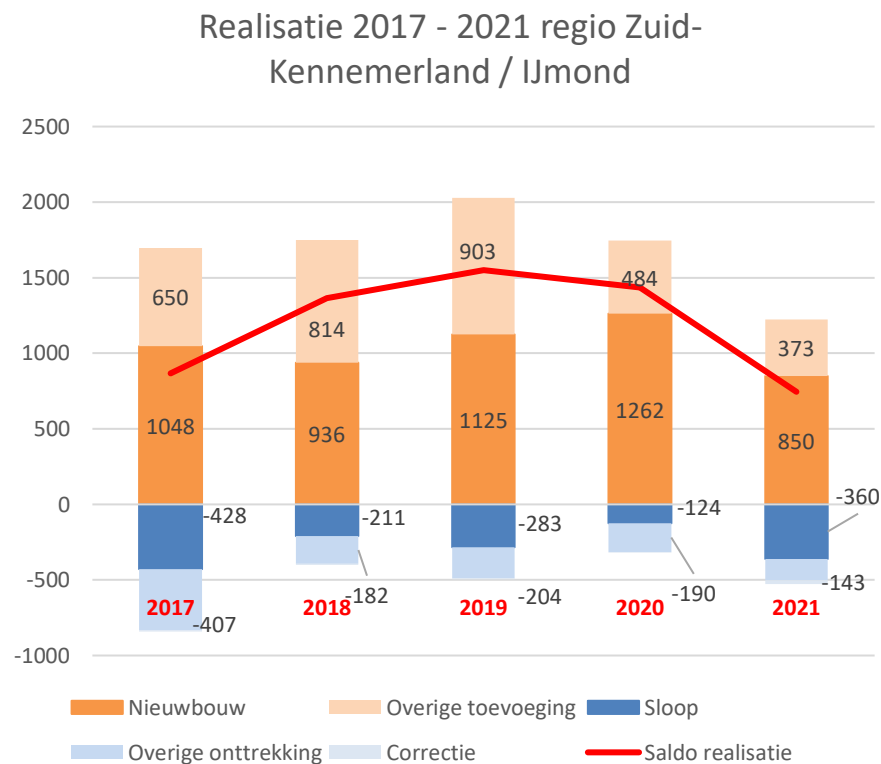
Veel projecten zijn nog in ontwikkeling en niet altijd wordt een onderverdeling gemaakt naar bijvoorbeeld huur- of koopklasse. Ook kunnen gemeenten aangeven dat projecten nog niet gepubliceerd kunnen worden. Ze zijn dan niet zichtbaar op de site, maar de aantallen worden wel meegenomen in de overzichten.

Realisatie en Plancapaciteit per jaar

Voor het aantal gerealiseerde woningen wordt gebruik gemaakt van gegevens van het CBS. Per jaar tot en met 2021 is het aantal nieuwbouw en overige toevoegingen (bijvoorbeeld door woningsplitsing) gepresenteerd. Per jaar is tevens de afname gepresenteerd: aantal woningen die zijn gesloopt, onttrokken en gecorrigeerd, deze staan onder de horizontale lijn weergegeven.

Vanaf 2021 wordt het aantal verwachte opleveringen gepresenteerd op basis van de Plancapaciteit gegevens. Gemeenten benoemen het aantal woningen waarvan ze verwachten dat ze gerealiseerd worden. In de plancapaciteit wordt dit per periode aangegeven. Daarnaast staat per jaar het aantal uitgesplitst op basis van verwachte opleverdatum. Deze tellen niet op naar hetzelfde totaal. Een project kan in één periode starten en opgeleverd worden in een volgende periode, waardoor de opleveringen pas meetellen in de tweede periode. Ook is niet bij elk project een uitsplitsing naar jaar van oplevering opgenomen.

Realisatie & plancapaciteit regio Zuid-Kennemerland / IJmond

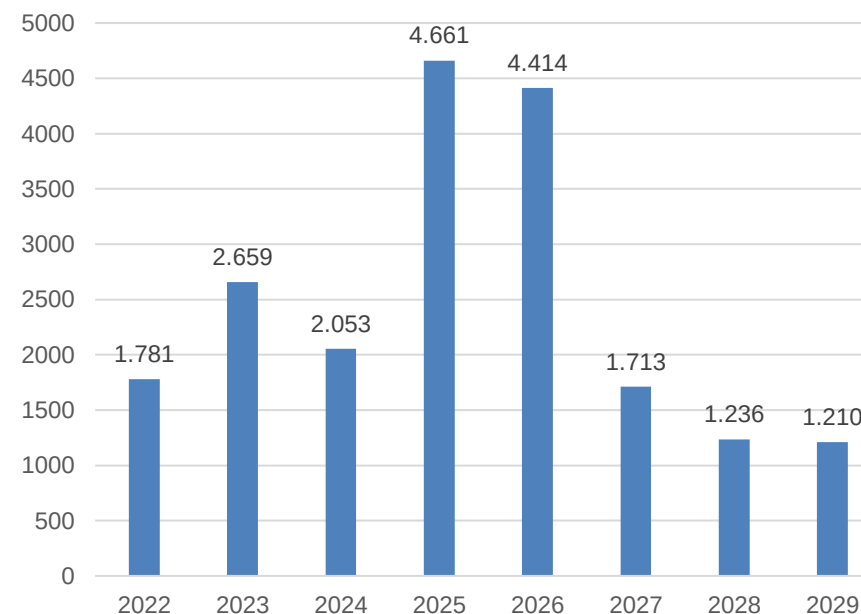


Regio Zuid-Kennemerland / IJmond			
Planperiode	Plancapaciteit per periode	gemiddeld per jaar	70%
2022 - 2024	9.944	3.315	6.961
2025 - 2029	17.431	3.486	12.202
TOTAAL	27.375	3.422	19.163

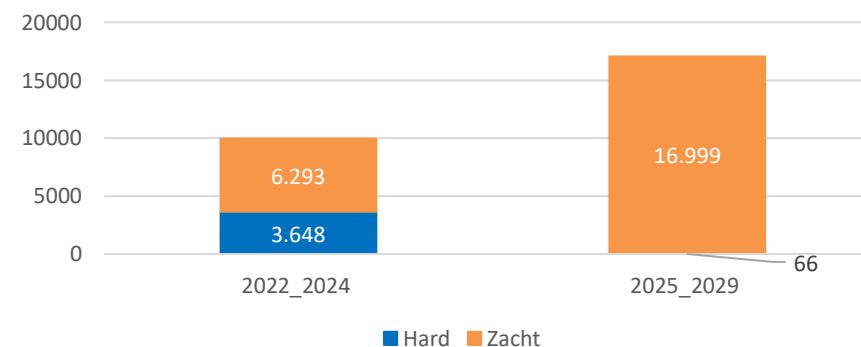
Exclusief eventuele sloop

De plancapaciteit per periode is vertaald tot een gemiddelde per jaar. Tevens is 70% van de verwachte capaciteit weergegeven (gemeenten houden rekening met een planuitval en/of vertraging van 30%).

Verwachte opleveringen per jaar regio Zuid-Kennemerland / IJmond



Planstatus regio Zuid-Kennemerland / IJmond



Regio Zuid-Kennemerland / IJmond		aantal sociaal huur		aantal €764 - €1.068		aantal €1,068 >		aantal huur onbekend	
Periode	Plancapaciteit		Percentage		Percentage		Percentage		Percentage
2022 - 2024	9.944	3.299	33%	1.017	10%	610	6%	223	2%
2025 - 2029	17.431	6.004	34%	2.303	13%	753	4%	101	1%
TOTAAL	27.375	9.303	34%	3.320	12%	1.363	5%	324	1%

Aantal en percentage categorieën huurwoningen van totaal aantal woningen (koop en huur) per periode.

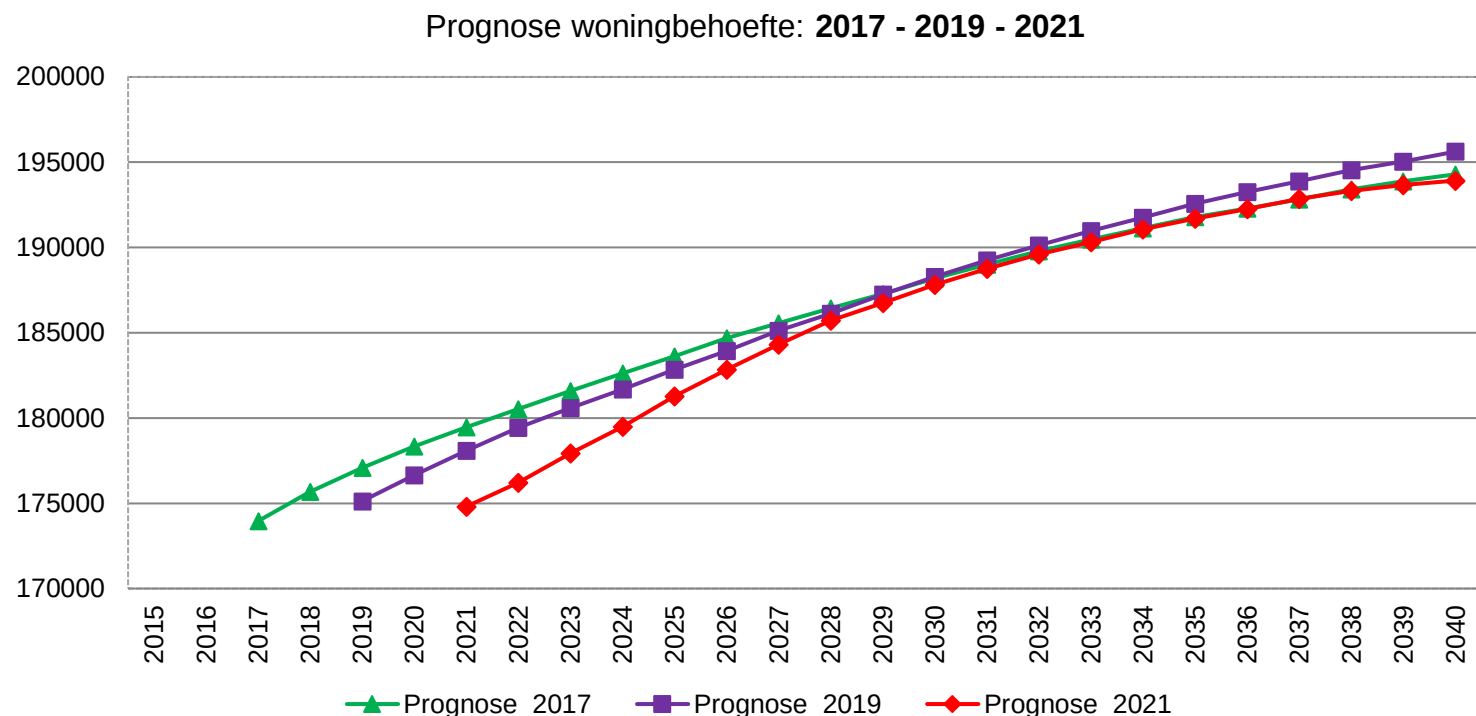
In bovenstaande tabel staat de plancapaciteit uitgesplitst naar aantal en percentage huurwoningen in drie categorieën. In onderstaande tabel is de plancapaciteit uitgezet op de wijze van de doelstelling zoals opgenomen in het Woonakkoord t/m 2025. De gegevens zijn gebaseerd op de plancapaciteit gegevens. Totaal percentage telt niet op tot 100% omdat bij sommige projecten de uitsplitsing in huurklasse en/of koopklasse ontbreekt. In de eerste kolom staat de indeling op basis van het Woonakkoord, in de laatste kolom de indeling op basis van de plancapaciteit. De periode verschilt: t/m 2025 respectievelijk t/m 2024. De huur- en koopklasse kent een andere indeling. Geprobeerd is deze zoveel mogelijk op elkaar aan te laten sluiten. Ter vergelijking is de tabel vanuit het Woonakkoord opgenomen.

Woonakkoord t/m 2025	Haarlem	Overig Zuid-Kennemerland / IJmond	IJmond	Regio Zuid-Kennemerland / IJmond	Plancapaciteit t/m 2024
sociale huur	34%	24%	34%	33%	< €764
€720 - €1.009	14%	8%	3%	10%	€764 - €1.068
> €1.009	9%	7%	0%	6%	€1.068 - €1.429 & > €1.429
onbekend huur	3%	0%	1%	2%	
< €279.000	4%	10%	16%	8%	< 185k & 185-250k
€279 - €409.000	10%	13%	7%	9%	250k-363k
> €409.000	14%	27%	3%	12%	363k >
onbekend koop	4%	8%	21%	10%	

In bijlage 2 zijn de gegevens per gemeente opgenomen.

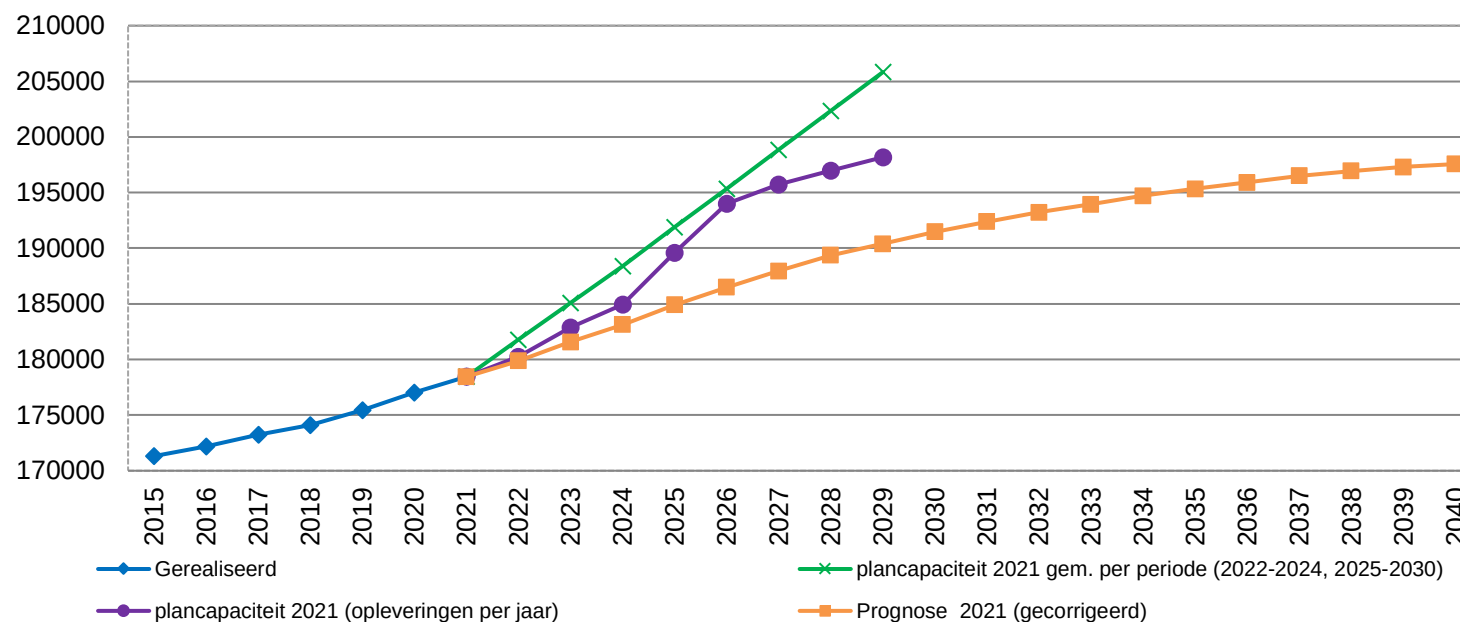
Deel 3. Prognose regio.

Regio Zuid-Kennemerland / IJmond



In bovenstaand figuur staan de prognoses van de provincie Noord-Holland uit 2017, 2019 en 2021 uitgezet voor de regio Zuid-Kennemerland / IJmond. Elke twee jaar wordt de prognose opnieuw berekend. Per individuele gemeente zijn de verschillen soms groter, maar voor de gehele regio is een verwachting zichtbaar waarbij in 2030 de prognoses samen komen en in 2040 weer iets wijken. De eerste tien jaar verschillen de prognoses van elkaar. Waarschijnlijk komt dit omdat in deze periode de plancapaciteit, waarop de prognose mede is gebaseerd, realistischer is. In de praktijk blijft het aantal nieuw te bouwen woningen achter bij de voorspelde geprognostiseerde woningbehoefte. Overigens 'start' de prognose uit 2021 op een lager aantal dan het aantal bestaande woningen én op hetzelfde niveau als in 2019, terwijl in de afgelopen twee jaar wel woningen zijn toegevoegd. Dit kan het beeld vertekenen. In het volgende figuur is daarom de prognose van 2021 'gecorrigeerd', zodat hij start op het bestaande aantal woningen in de regio.

Prognose Woningbehoefte **2021** en plancapaciteit: **2021**
Regio Zuid-Kennemerland / IJmond



In bovenstaande figuur staat het aantal woningen (blauw), de gecorrigeerde prognose uit 2021 van de provincie Noord-Holland (oranje) en de plancapaciteit uit 2021 weergegeven. De groene lijn is de plancapaciteit op basis van de periodes. De paarse lijn is gebaseerd op de verwachte opleveringen per jaar. Beide weergaven van de plancapaciteit maken zichtbaar dat er ruim voldoende plancapaciteit is om aan de prognose te voldoen, zelfs als niet alle woningen van de plancapaciteit daadwerkelijk gerealiseerd worden¹.

¹ In de praktijk wordt rekening gehouden met een planuitval of vertraging van 30%. Niet weergegeven in het figuur.

Deel 4. Oplevering nieuwbouwwoningen per gemeente

Inleiding

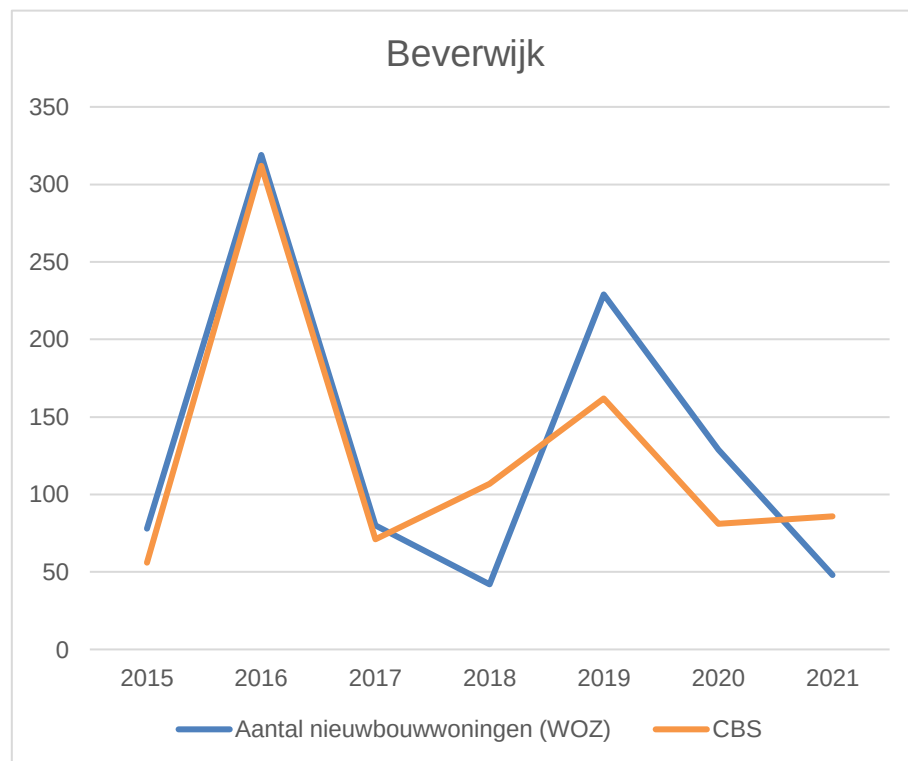
Op basis van de WOZ registratie (bouwjaar, type woning, WOZ waarde) in combinatie met gegevens van corporaties (aantal, huurklasse), volgt een overzicht van alle nieuwbouwwoningen in een gemeente, per bouwjaar. Gekozen is voor een weergave van 2012 -2021. Waarbij opgemerkt wordt dat de gegevens van 2021 waarschijnlijk nog voorlopig zijn omdat op het moment van verzamelen nog niet alle registraties volledig bijgewerkt zijn.



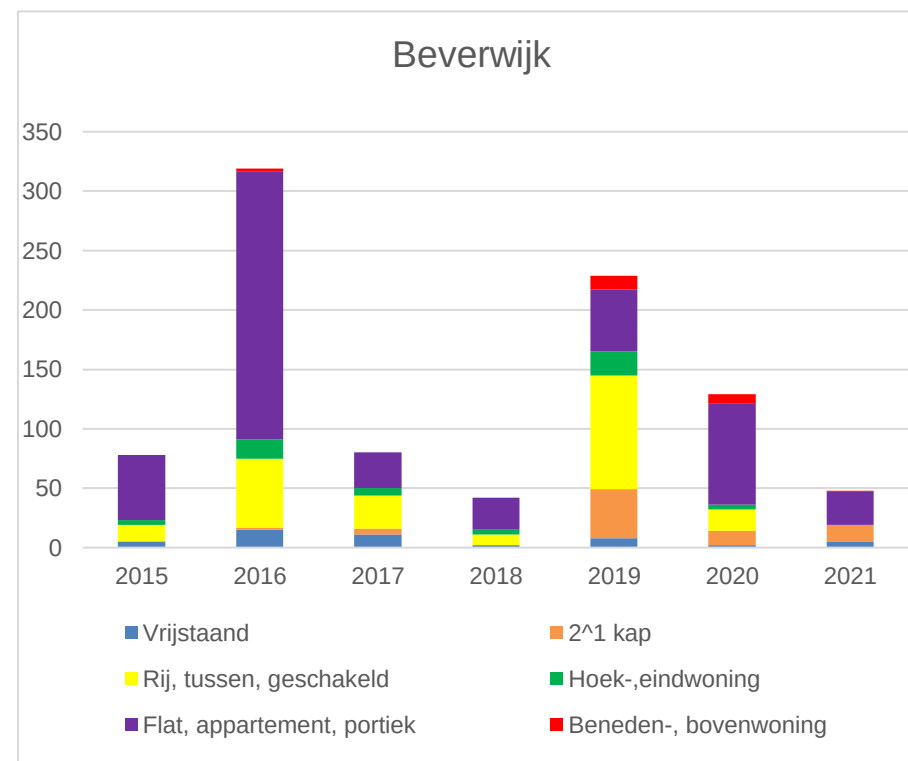
Per gemeente staat het aantal nieuwbouwwoningen weergegeven per jaar (2012-2021). Enerzijds volgens de registratie vanuit de WOZ, anderzijds volgens de registratie zoals bekend via het CBS. Hier kunnen verschillen in voorkomen door registratieverschillen en peildata. De huurbedragen en WOZ-waarden zijn gebaseerd op het jaar 2021. Bij corporatiewoningen is de huidige huurklasse opgenomen, door een combinatie te maken met de gegevens van corporaties. Opgemerkt wordt dat door de koppeling met de gegevens van de corporaties een foutmarge ontstaat van het aantal woningen (schatting rond de 2 %). De WOZ-waarde van het jaar 2021 staat weergegeven, alsmede die van voorgaande jaren. *De WOZ-waarde die staat aangegeven bij een woning uit 2016 is de actuele waarde van de woning in 2021.* Het is niet mogelijk met terugwerkende kracht de oorspronkelijke bedragen te achterhalen.

Beverwijk

De CBS-registratie komt redelijk overeen met de registratie vanuit de WOZ. De verschillen komen waarschijnlijk door een ander geregistreerd bouwjaar. In 2021 is de registratie nog voorlopig. Vooral in 2016 en 2019 zijn de meeste nieuwbouwwoningen opgeleverd. In 2016 met name 'flat, appartementen, portiek'-woningen. In 2019 is het type woning veel meer gedifferentieerd.

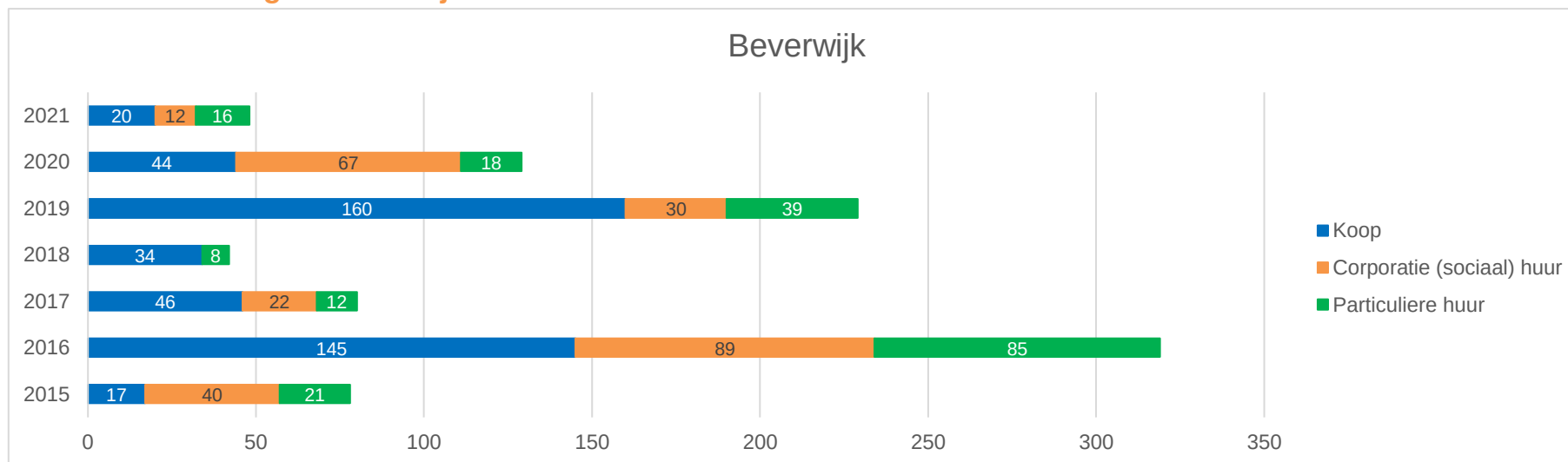


Figuur 4 Type nieuwbouwwoningen Beverwijk 2012-2018



Figuur 3 Aantal nieuwbouwwoningen Beverwijk 2012-2018

Nieuwbouwwoningen Beverwijk 2015-2021



Corporatiewoningen (nieuwbouw) naar huurklasse (anno 2021) Beverwijk

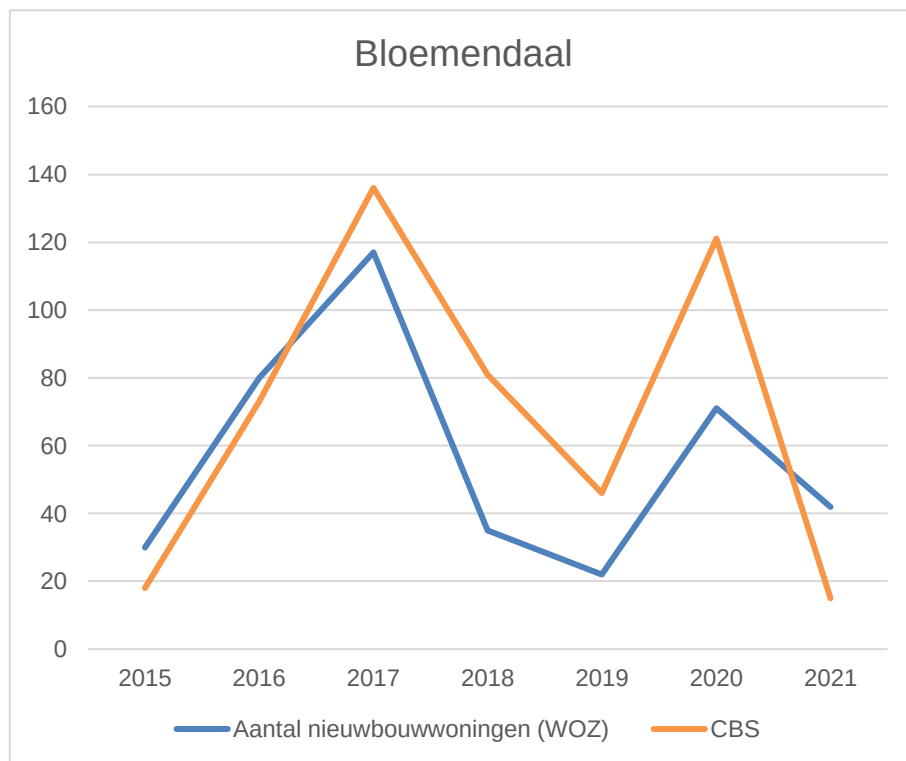
Bouwjaar	Tot €443	€433 tot €633	€633 tot €679	€679 tot €752	>€752	Totaal
2021	-	11	-	1	-	12
2020	2	32	24	11	-	69
2019	-	6	10	14	-	30
2018	-	-	-	-	-	-
2017	-	3	6	13	-	22
2016	-	38	32	7	12	89
2015	-	23	9	8	-	40

Koopwoningen (nieuwbouw) naar prijsklasse (anno 2021) Beverwijk

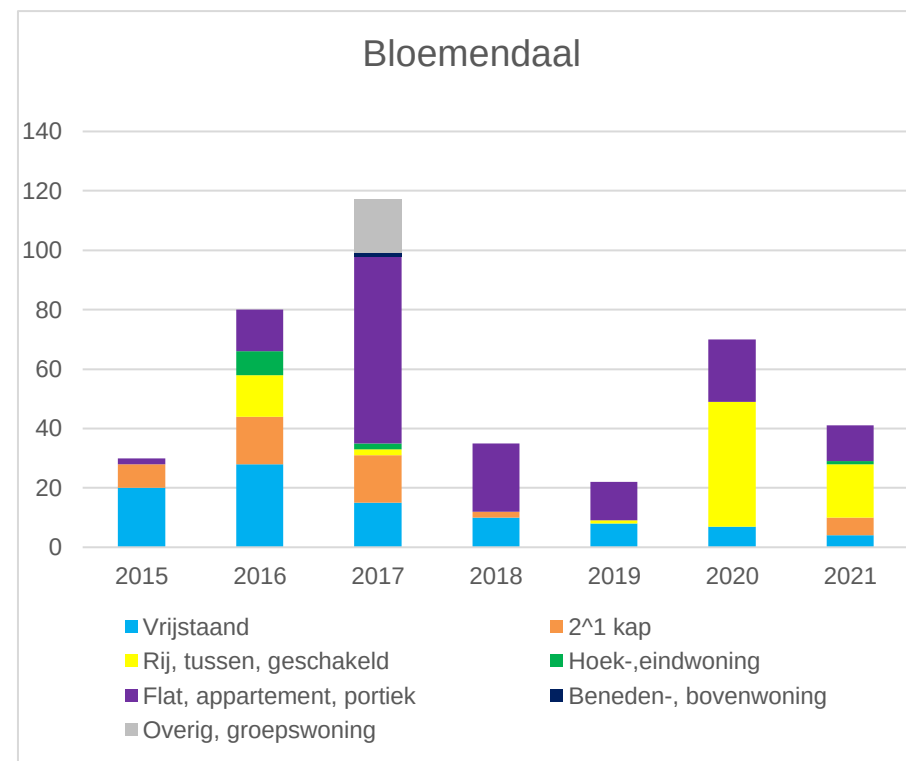
Bouwjaar	tot €185k	€185k - €215k	€215k - €350k	€350k en hoger	Totaal
2021	-	-	6	14	20
2020	-	-	6	38	44
2019	-	-	30	130	160
2018	-	-	20	14	34
2017	-	-	29	17	46
2016	-	-	23	122	145
2015	-	-	3	14	17

Bloemendaal

De CBS-registratie komt redelijk overeen met de WOZ registratie. Dit is zichtbaar in de eerste grafiek. Waarschijnlijk komt dit een verschil in peilmoment. Zichtbaar is dat in 2017 en 2020 de meeste nieuwbouwwoningen zijn opgeleverd.

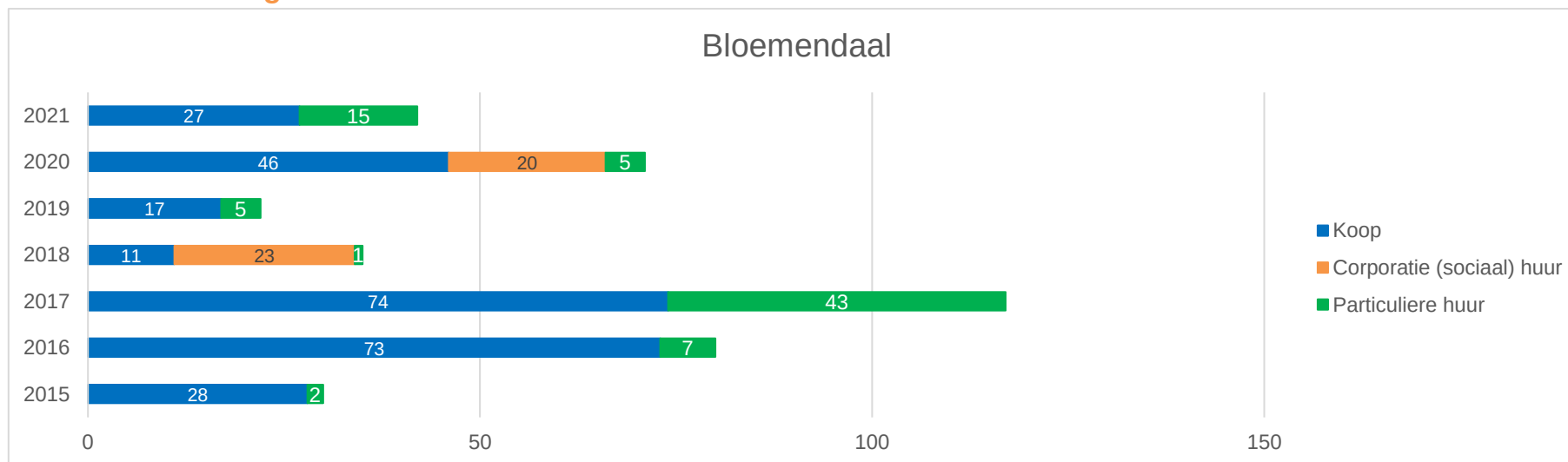


Figuur 6 Type nieuwbouwwoningen Bloemendaal 2012-2018



Figuur 5 Aantal nieuwbouwwoningen Bloemendaal 2012-2018

Nieuwbouwwoningen Bloemendaal



Corporatiewoningen (nieuwbouw) naar huurklasse (anno 2021) Bloemendaal

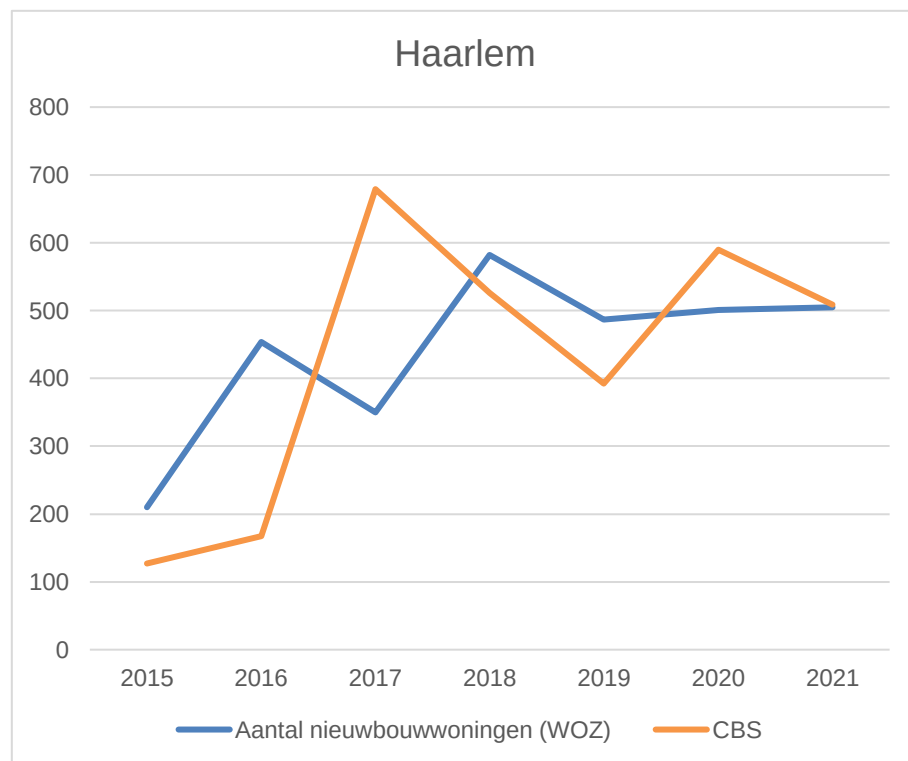
Bouwjaar	Tot €443	€433 tot €633	€633 tot €679	€679 tot €752	>€752	Totaal
2021	-	-	-	-	-	-
2020	1	16	4	-	-	21
2019	-	-	-	-	-	-
2018	-	5	1	17	-	23
2017	-	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-	-
2015	-	-	-	-	-	-

Koopwoningen (nieuwbouw) naar prijsklasse (anno 2021) Bloemendaal

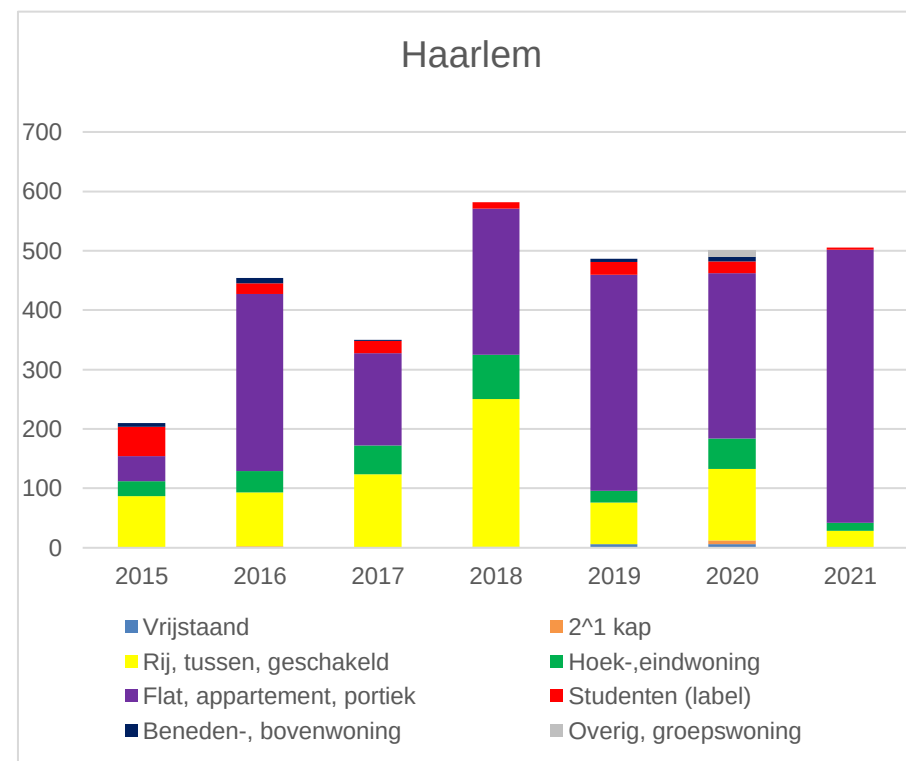
Bouwjaar	tot €185k	€185k - €215k	€215k - €350k	€350k en hoger	Totaal
2021	-	-	3	24	27
2020	-	-	-	46	46
2019	-	-	-	17	17
2018	-	-	-	11	11
2017	-	-	-	74	74
2016	-	-	-	73	73
2015	-	-	-	28	28

Haarlem

De CBS-registratie komt niet altijd overeen met de WOZ-registratie, maar een gelijk beeld komt naar voren. In 2018 zijn de meeste nieuwbouwwoningen opgeleverd, in 2015 de minste.

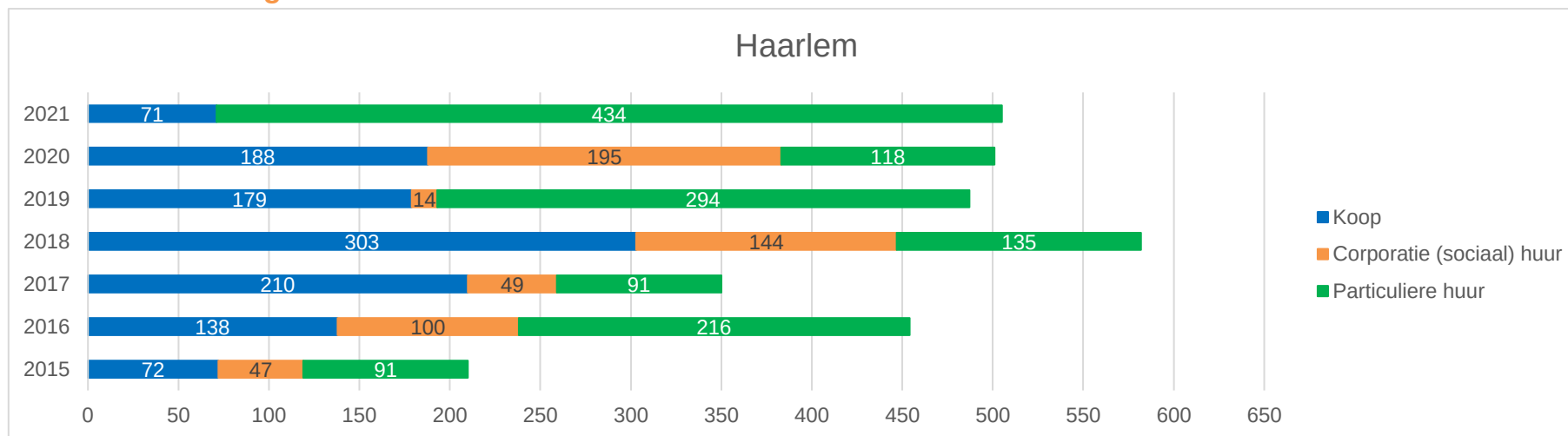


Figuur 8 Type nieuwbouwwoningen Haarlem 2012-2018



Figuur 7 Aantal nieuwbouwwoningen Haarlem 2012-2018

Nieuwbouwwoningen Haarlem



Corporatiewoningen (nieuwbouw) naar huurklasse (anno 2021) Haarlem

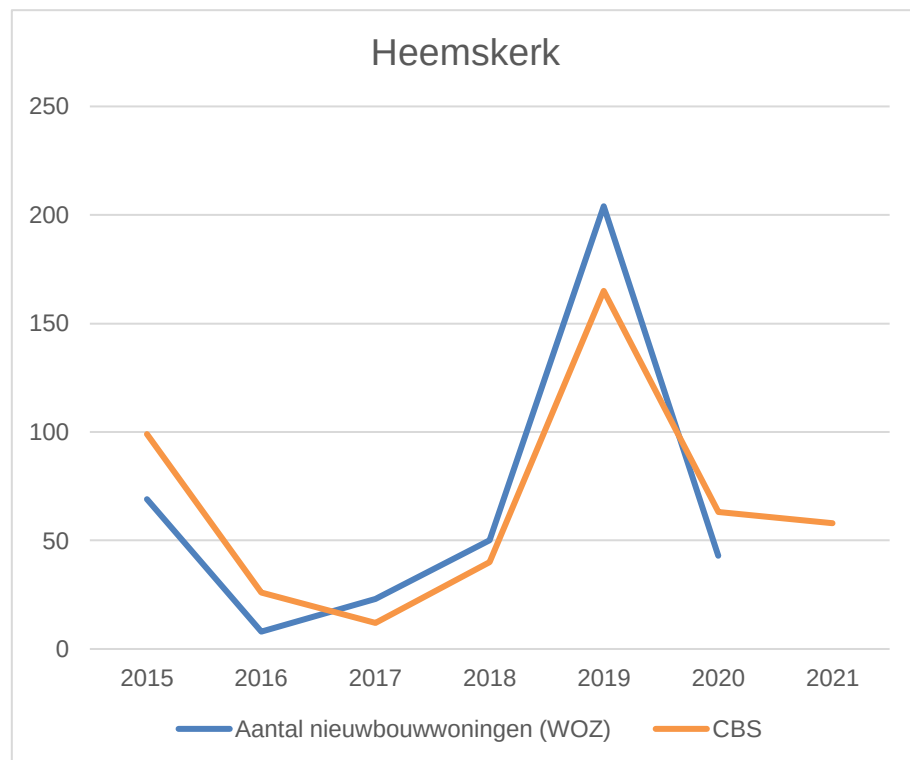
Bouwjaar	Tot €443	€433 tot €633	€633 tot €679	€679 tot €752	>€752	Totaal
2021	-	-	-	-	-	-
2020	5	124	25	46	-	200
2019	-	6	1	7	-	14
2018	-	17	18	91	18	144
2017	-	17	3	29	-	49
2016	82	75	1	14	10	182
2015	-	4	2	7	34	47

Koopwoningen (nieuwbouw) naar prijsklasse (anno 2021) Haarlem

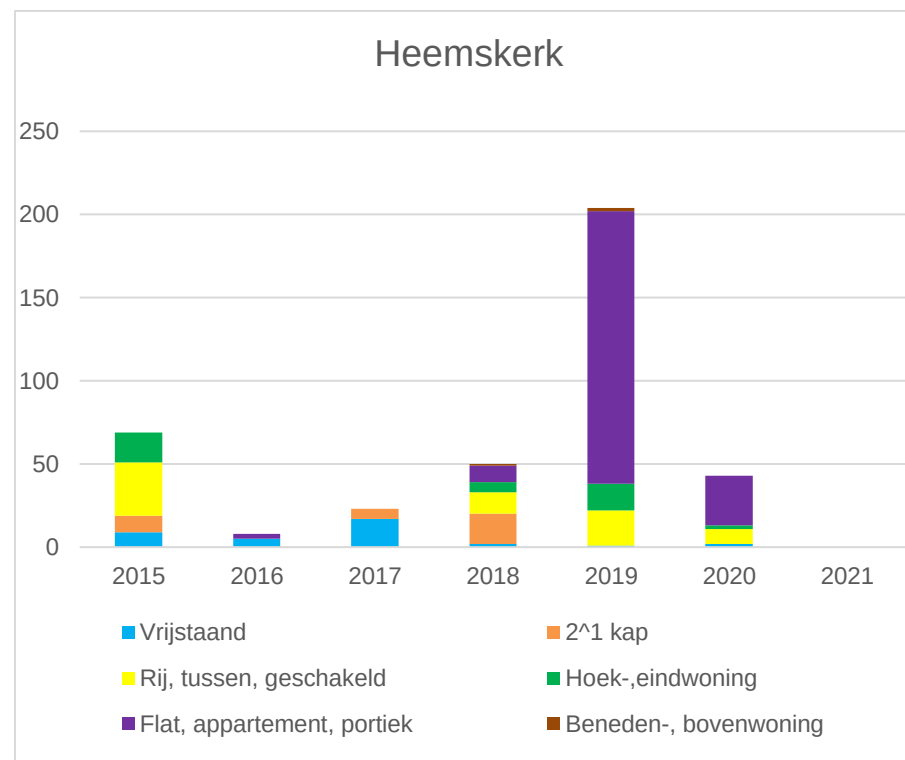
Bouwjaar	tot €185k	€185k - €215k	€215k - €350k	€350k en hoger	Totaal
2021	4	-	2	64	70
2020	-	-	1	182	183
2019	-	2	33	143	178
2018	-	-	23	280	303
2017	1	-	62	146	209
2016	-	-	-	138	138
2015	-	3	7	62	72

Heemskerk

De CBS-registratie komt in Heemskerk goed overeen met de WOZ registratie, maar volgens de WOZ-registratie zijn in 2021 geen nieuwe woningen opgeleverd. De cijfers in 2021 zijn 'voorlopig' en kunnen volgend jaar gecorrigeerd worden. In 2019 zijn relatief veel nieuwe woningen gerealiseerd. In 2020 is het aantal weer gedaald.

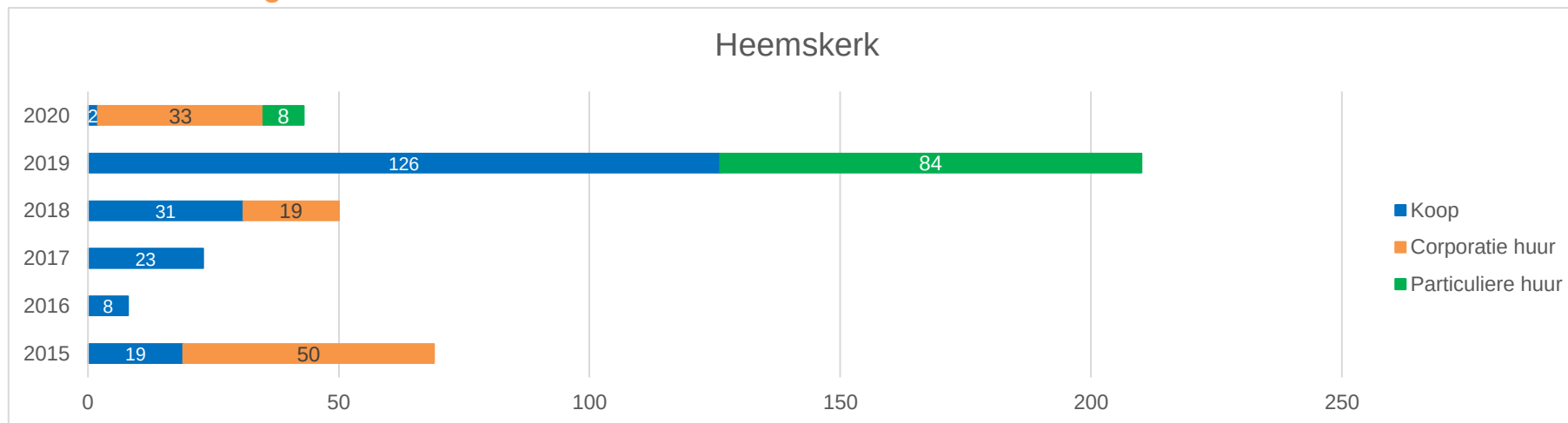


Figuur 10 Type nieuwbouwwoningen Heemskerk 2012-2018



Figuur 9 Aantal nieuwbouwwoningen Heemskerk 2012-2018

Nieuwbouwwoningen Heemskerk



Corporatiewoningen (nieuwbouw) naar huurklasse (anno 2021) Heemskerk

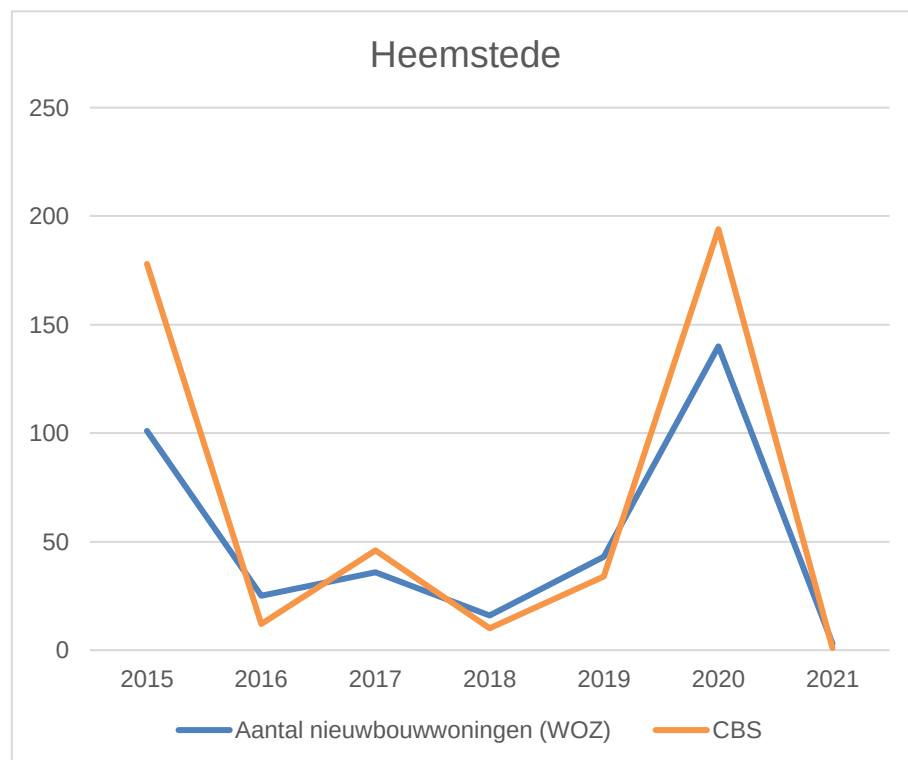
Bouwjaar	Tot €443	€433 tot €633	€633 tot €679	€679 tot €752	>€752	Totaal
2021	-	-	-	-	-	-
2020	5	33	-	-	-	38
2019	-	-	-	-	-	-
2018	-	-	4	15	-	19
2017	-	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-	-
2015	-	14	17	19	-	50

Koopwoningen (nieuwbouw) naar prijsklasse (anno 2021) Heemskerk

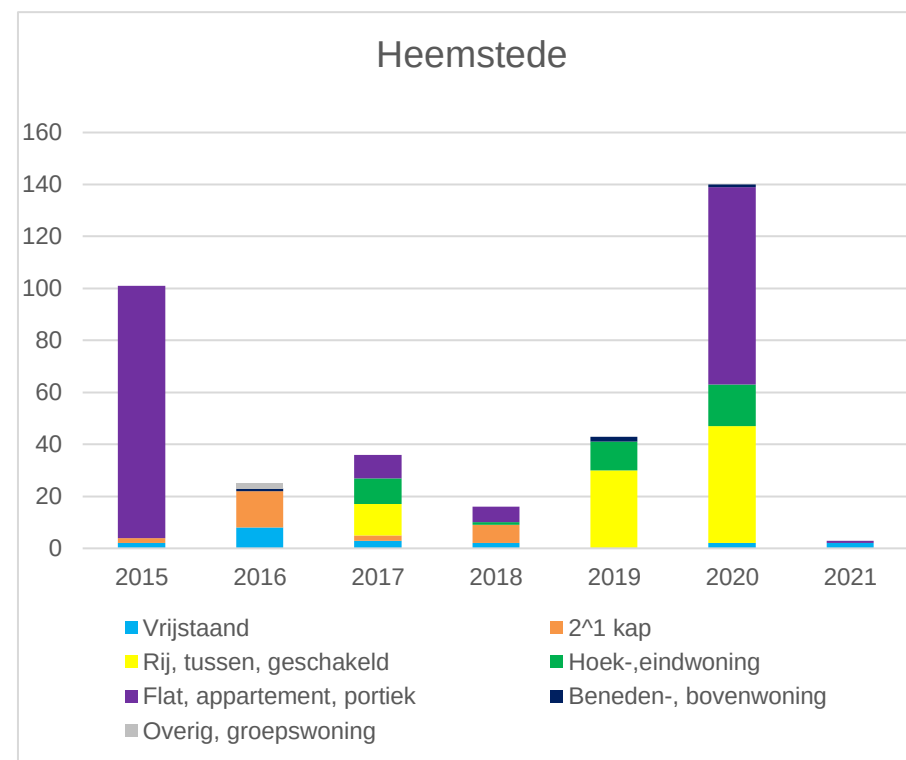
Bouwjaar	tot €185k	€185k - €215k	€215k - €350k	€350k en hoger	Totaal
2021	-	-	-	-	-
2020	-	-	-	2	2
2019	-	-	19	107	126
2018	-	-	10	21	31
2017	1	1	5	16	23
2016	-	-	4	4	8
2015	-	-	-	19	19

Heemstede

De CBS-registratie laat in 2015 en 2020 enkele pieken zien. In 2020 zijn relatief veel nieuwe woningen gerealiseerd. Dit zijn zowel appartementen als rij-, tussen- en geschakelde woningen. In 2021 is het aantal nieuwbouwwoningen weer geheel gedaald.

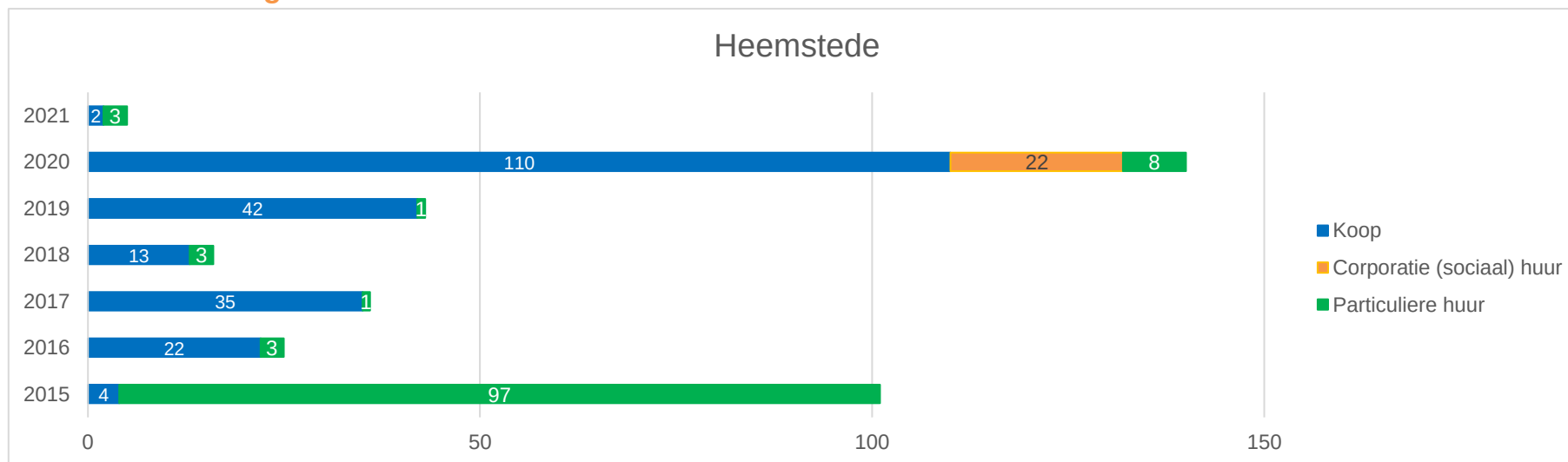


Figuur 12 Type nieuwbouwwoningen Heemstede 2012-2018



Figuur 11 Aantal nieuwbouwwoningen Heemstede 2012-2018

Nieuwbouwwoningen Heemstede



Corporatiewoningen (nieuwbouw) naar huurklasse (anno 2021) Heemstede

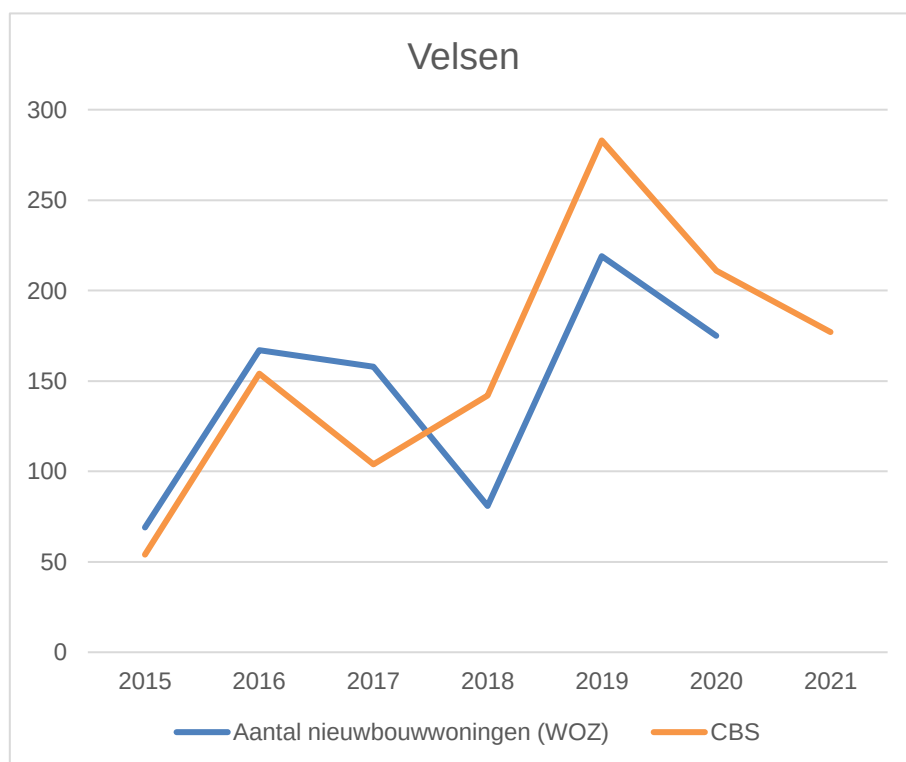
Bouwjaar	Tot €443	€433 tot €633	€633 tot €679	€679 tot €752	>€752	Totaal
2021	-	-	-	-	-	-
2020	-	1	5	16	-	22
2019	-	-	-	-	-	-
2018	-	-	-	-	-	-
2017	-	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-	-
2015	-	-	-	-	-	-

Koopwoningen (nieuwbouw) naar prijsklasse (anno 2021) Heemstede

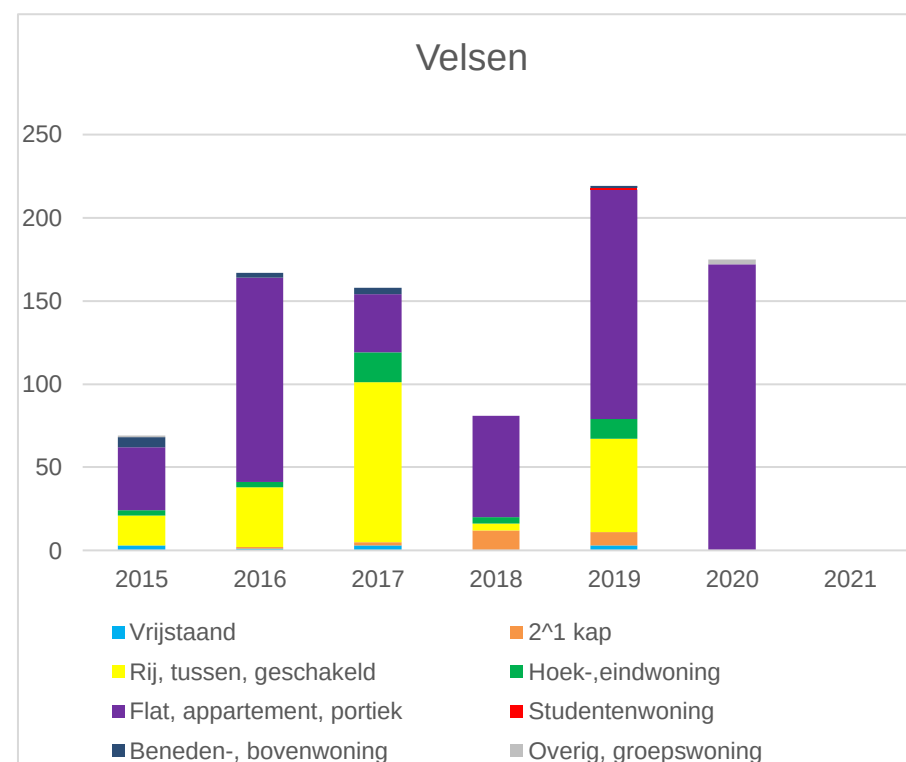
Bouwjaar	tot €185k	€185k - €215k	€215k - €350k	€350k en hoger	Totaal
2021	-	-	-	2	2
2020	-	-	-	110	110
2019	-	-	-	42	42
2018	-	-	3	10	13
2017	-	-	-	35	35
2016	-	-	-	22	22
2015	-	-	-	4	4

Velsen

De CBS-registratie ligt vanaf 2016 hoger dan de WOZ registratie, de reden is onbekend. De WOZ gegevens voor 2020 zijn anders aangeleverd dan voorgaande jaren met afwijkende aantallen. In 2021 ontbreken de WOZ-gegevens in zijn geheel. De cijfers tot en met 2019 zijn daarom gebaseerd op de analyse uit 2019. Het bouwjaar 2020 is handmatig gecorrigeerd. Waarschijnlijk verklaart dit het verschil in aantal nieuwbouwwoningen in 2020 vergeleken met de cijfers van het CBS.

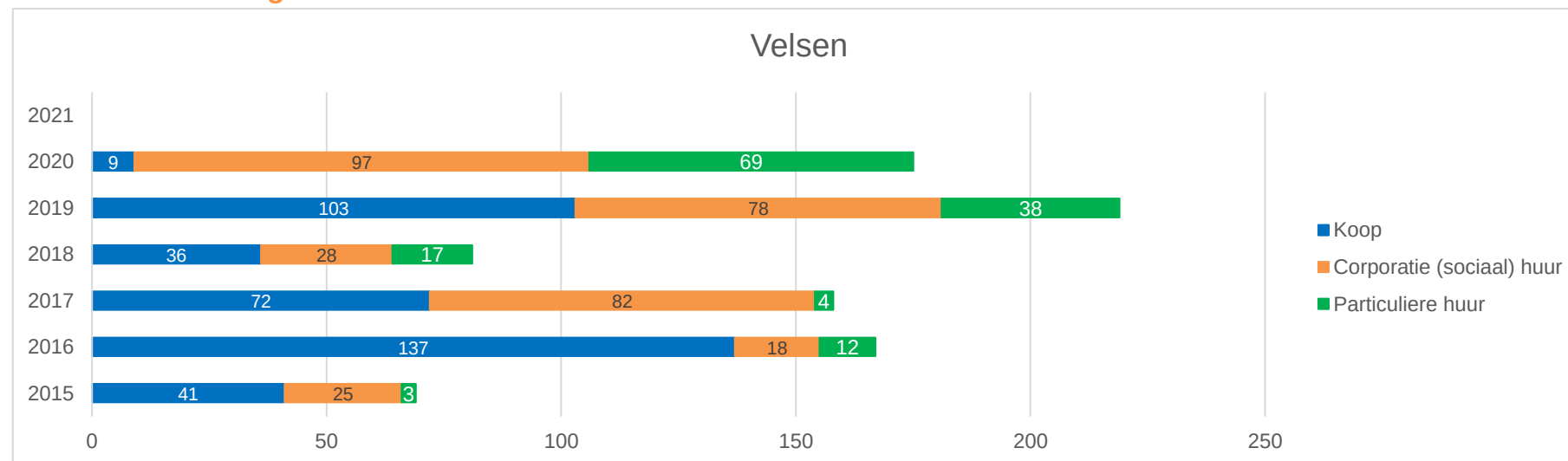


Figuur 14 Aantal nieuwbouwwoningen Velsen 2012-2018



Figuur 13 Type nieuwbouwwoningen Velsen 2012-2018

Nieuwbouwwoningen Velsen



Corporatiewoningen (nieuwbouw) naar huurklasse (anno 2021) Velsen*

Bouwjaar	Tot €443	€433 tot €633	€633 tot €679	€679 tot €752	>€752	Totaal
2021	-	44	21	8	-	73
2020	4	94	-	5	-	103
2019	-	42	16	20	-	78
2018	2	52	19	17	1	91
2017	-	36	18	53	3	110
2016	-	32	1	6	1	40
2015	-	8	5	10	1	24

Koopwoningen (nieuwbouw) naar prijsklasse (anno 2019) Velsen**

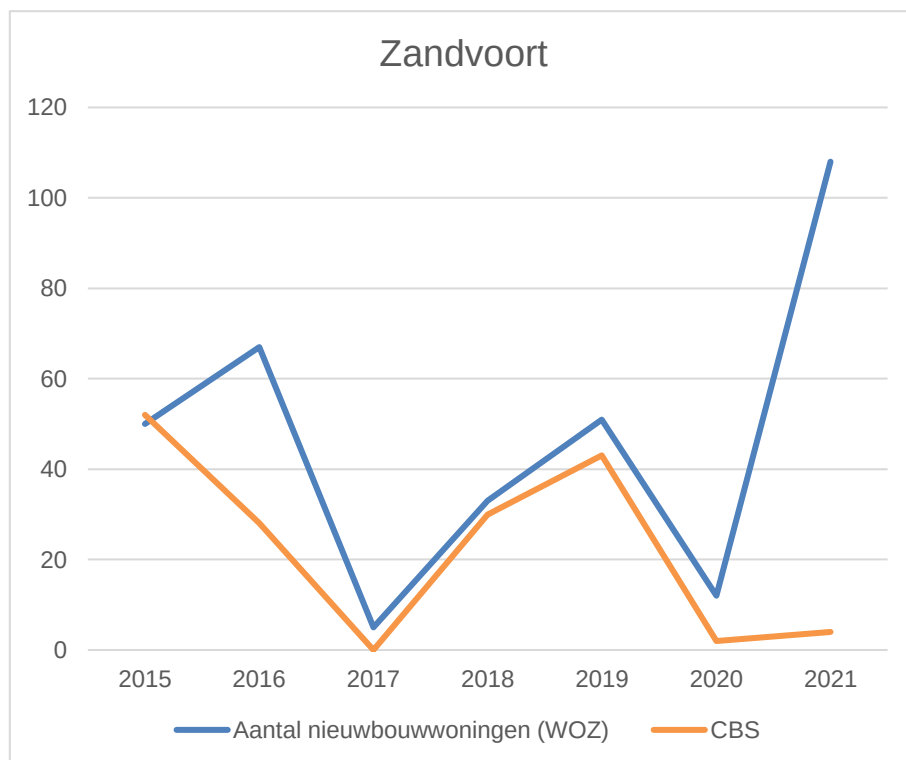
Bouwjaar	tot €185k	€185k - €215k	€215k - €350k	€350k en hoger	Totaal
2021					
2020					
2019	-	3	23	13	39
2018	-	-	16	20	36
2017	-	2	58	7	67
2016	-	-	55	82	137
2015	9	9	20	3	41

*Bouwjaar is gebaseerd op gegevens van corporaties omdat WOZ gegevens van Velsen ontbreken in 2021.

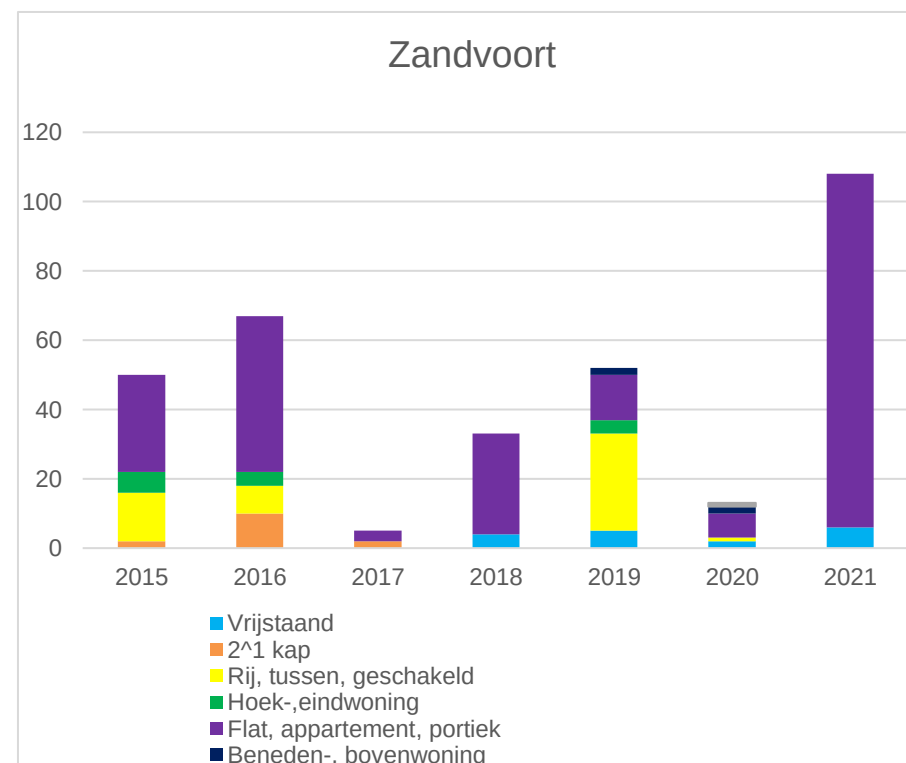
**WOZ waarde van 2020 & 2021 is niet bekend, de gepresenteerde gegevens zijn gebaseerd op 2019.

Zandvoort

De CBS-registratie verschilt van de WOZ-registratie in 2016, dit is zichtbaar in de eerste grafiek. In 2021 zijn er veel nieuwe woningen toegevoegd blijkt uit de WOZ-registratie. Dit is niet zichtbaar in de registratie van het CBS, die nog de status 'voorlopig' heeft. Het gaat in 2021 vooral om 'flat, appartement en portiek woningen'.

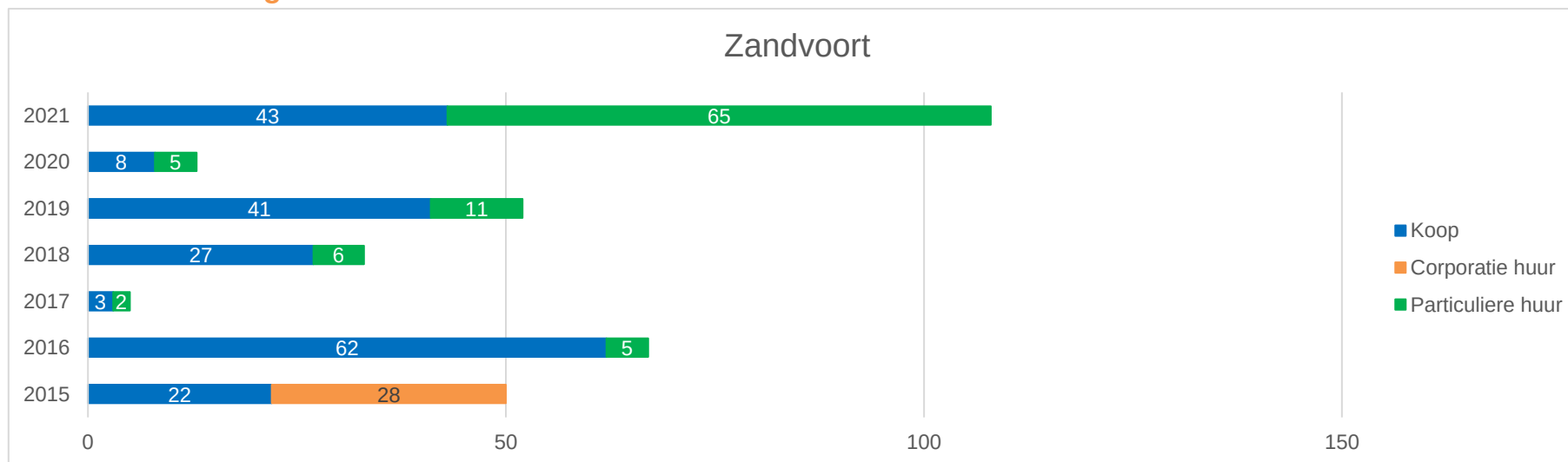


Figuur 15 Type nieuwbouwwoningen Zandvoort 2012-2018



Figuur 16 Aantal nieuwbouwwoningen Zandvoort 2012-2018

Nieuwbouwwoningen Zandvoort



Corporatiewoningen (nieuwbouw) naar huurklasse (anno 2021) Zandvoort

Bouwjaar	Tot €443	€433 tot €633	€633 tot €679	€679 tot €752	>€752	Totaal
2021	-	-	-	-	-	-
2020	-	-	-	-	-	-
2019	-	-	-	-	-	-
2018	-	-	-	-	-	-
2017	-	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-	-
2015	-	18	-	9	1	28

Koopwoningen (nieuwbouw) naar prijsklasse (anno 2021) Zandvoort

Bouwjaar	tot €185k	€185k - €215k	€215k - €350k	€350k en hoger	Totaal
2021	41	-	-	2	43
2020	-	-	-	2	2
2019	-	-	-	40	40
2018	-	-	23	4	27
2017	1	1	1	-	3
2016	-	-	8	54	62
2015	-	-	-	22	22



Conclusie

Deel 1. Oplevering nieuwbouwwoningen

In de gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond zijn volgens de eigen WOZ registratie in 2021, 708 nieuwbouwwoningen gerealiseerd. De gegevens van Velsen ontbreken echter. CBS rapporteert een toename van 850 nieuwbouwwoningen in de regio. De meeste woningen zijn gerealiseerd in Haarlem (505), en Zandvoort (108). In 2020 was het totale aantal nieuwbouwwoningen (inclusief Velsen) hoger (1.262 woningen volgens het CBS). Uit de registraties wordt duidelijk dat het aantal nieuwbouwwoningen per jaar schommelt. Het aantal nieuwbouwwoningen in een jaar wordt beïnvloed door de grote projecten die in een jaar zijn opgeleverd.

Deel 2. Plancapaciteit

De plancapaciteit gegevens worden jaarlijks bijgesteld door gemeenten. Nieuwe plannen worden toegevoegd en bestaande plannen worden geactualiseerd en gespecificeerd. De komende drie jaar is de status van de meeste plannen duidelijk, ze zijn onherroepelijk of het besluit is in voorbereiding. Maar na 2025 neemt de onzekerheid toe en worden de plannen steeds zachter.

Opvallend is dat de afgelopen vijf jaar gemiddeld zo'n 1.050 nieuwbouwwoningen zijn toegevoegd (excl. overige toevoegingen en sloop). Uit de plancapaciteit cijfers blijkt dat volgens verwachting in 2023 en 2024 2.000 – 3.000 nieuwbouwwoningen per jaar worden toegevoegd. De meeste woningen worden naar verwachting in 2025 en 2026 opgeleverd, per jaar tussen de 4.000 en 5.000 woningen. Dit is een ander beeld dan de afgelopen vijf jaar.

Deel 3 Prognose

In 2021 heeft de provincie Noord-Holland een prognose uitgebracht. Vanaf 2021 stijgt de optelsom van alle plannen in de regio uit boven de prognose, ook al wordt rekening gehouden met een planuitval en/of vertraging van 30%. Na 2025 zet de stijging door, maar neemt zoals aangegeven de onzekerheid van de plannen ook toe.

Conclusie is dat vanaf 2025 het aantal plannen sterker stijgt dan de prognose, mede door het groot aantal plannen in Beverwijk en Velsen. Wel moeten alle plannen daadwerkelijk gerealiseerd worden (de onzekerheid van de realisatie neemt toe). Als de regio tot 2025 evenveel wil bouwen als de prognose moet er niet te veel planuitval of uitstel zijn.

Deel 4 Nieuwbouwwoningen per gemeenten

Per gemeente is een wisselend beeld zichtbaar. In Beverwijk is het aantal toegevoegde nieuwbouwwoningen afgelopen jaar afgenomen. Naar verwachting neemt het aantal plannen in de toekomst toe (mede door de komst van een nieuwe uitbreidingswijk). Ook in Heemskerk en Heemstede is het aantal gerealiseerde woningen in 2021 in vergelijking met voorgaande jaren (respectievelijk 2019 en 2020) afgenomen. In Haarlem is het aantal nieuwbouwwoningen stabiel gebleven rond de 500 nieuwbouwwoningen. In Zandvoort was volgens de eigen registratie in 2021 een piek aan nieuwbouwwoningen.



Bijlage 1

Onderzoeks-verantwoording

In dit rapport wordt gebruikt gemaakt van de WOZ registratie per gemeente en van cijfers van het CBS voor het aantal nieuwbouwwoningen. De cijfers zijn verkregen via Statline en de site www.waarstaatjegemeente.nl. Corporaties hebben gegevens aangeleverd over het eigen bezit en de huur per woning. Gemeenten hebben gegevens aangeleverd over de WOZ-waarde en type woningen via de WOZ registratie.

Huurklasse 2016, 2017, 2018, 2019, 2020 en 2021.

Per jaar zijn de grenzen van de huurklasse bijgesteld.

	Huurklasse 2016	Huurklasse 2017	Huurklasse 2018	Huurklasse 2019	Huurklasse 2020	Huurklasse 2021	2021 (onafgerond)
Kwaliteitskortingsgrens	tot € 409	tot € 414	tot € 417	tot € 424	tot € 433	Tot €443	Tot € 442,46
Lage aftoppingsgrens	€ 409 tot € 586	€ 414 tot € 592	€ 417 tot € 597	€ 424 tot € 607	€ 433 tot € 619	€443 tot €633	€ 442,46 tot € 633,25
Hoge aftoppingsgrens	€ 586 tot € 629	€ 592 tot € 635	€ 597 tot € 640	€ 607 tot € 651	€ 619 tot € 663	€633 tot €679	€ 633,25 tot € 678,66
Liberalisatiegrens	€ 629 tot € 711	€ 635 tot € 711	€ 640 tot € 711	€ 651 tot € 720	€ 663 tot € 737	€679 tot €752	€ 678,66 tot € 752,33
Boven liberalisatiegrens	vanaf € 711	vanaf € 711	Vanaf € 711	Vanaf € 720	Vanaf € 737	Vanaf €752	Vanaf € 752,33

Rapport

Deze monitor is in opdracht van de gemeenten in Zuid-Kennemerland / IJmond opgesteld door Advies-BRON, onderzoek & advies op het terrein van Wonen en het Sociaal Domein.

Info@wonenenzorgopdekaart.nl

www.wonenenzorgopdekaart.nl



Bijlage 2

Hieronder staan per gemeente de gegevens uit de plancapaciteit geanalyseerd op eenzelfde wijze zoals voor de gehele regio weergegeven in deel 2. Per gemeente is de tabel opgenomen afkomstig uit het Woonakkoord Zuid-Kennemerland / IJmond. De tabel geeft de gewenste ontwikkelrichting woningproductie per deelgebied weer. In de tabel zijn plussen en minnen opgenomen, die de gewenste ontwikkelrichting aangeven.



Rapport 2021

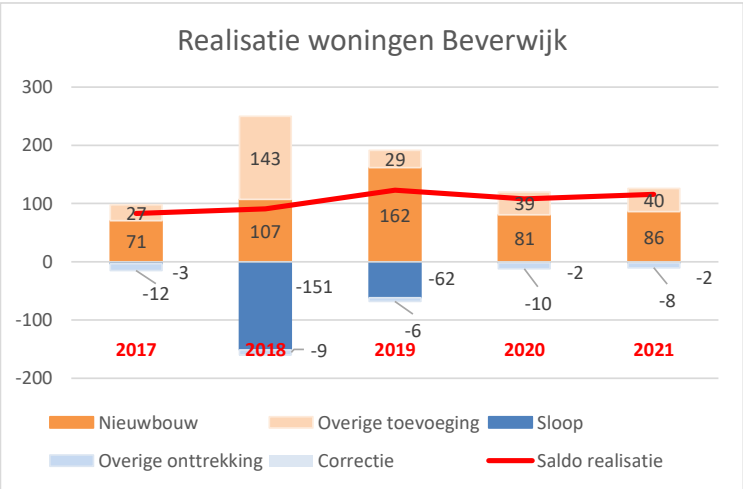
Gemeente: **Beverwijk**

Woningvoorraad 1-1-2021	19.511
Woningvoorraad 31-12-2021	19.627

Realisatie 2017 - 2021

Voorraad woningen Jaartal	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Totaal toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Totaal afname	Saldo realisatie
2017	71	27	98	-3	-12	0	-15	83
2018	107	143	250	-151	-9	-1	-159	91
2019	162	29	191	-62	-6	0	-68	123
2020	81	39	120	-2	-10	0	-12	108
2021	86	40	126	-2	-8	0	-10	116

De cijfers over de realisatie van 2017-2021 zijn gebaseerd op gegevens van het CBS.



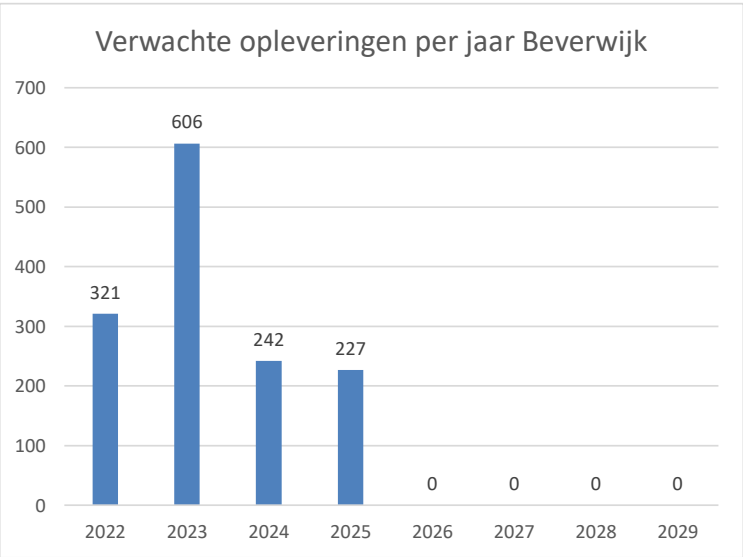
Verwachte realisatie (Plancapaciteit)

Beverwijk oplevering per jaar	
2022	321
2023	606
2024	242
2025	227
2026	0
2027	0
2028	0
2029	0
TOTAAL	1.396

Beverwijk	gemiddeld		
Plancapaciteit per periode	per jaar		
2022 - 2024	1.499	500	1.049
2025 - 2029	2.886	577	2.020
TOTAAL	4.385	548	3.070

Exclusief eventuele sloop

De gegevens voor de verwachte realisatie per jaar, zijn gebaseerd op de **plancapaciteit** gegevens. Het gaat om de oplevering per jaar en de geregistreerde gegevens per periode. Eventuele sloop is niet meegenomen. Per project wordt het aantal woningen per periode genoteerd en de verwachte opleveringen per jaar. Omdat de opleveringen buiten een periode vallen en omdat de opleveringen per jaar soms niet genoteerd zijn, tellen ze op tot verschillende aantallen.



Percentage sociale huurwoningen

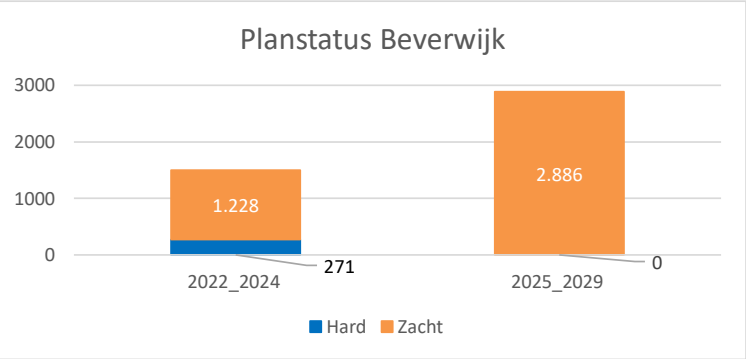
Beverwijk Periode	plancapaciteit	aantal sociaal huur	Percentage	aantal €764 - €1.068	Percentage	aantal €1.068 en hoger	Percentage	aantal huur onbekend	Percentage
2022 - 2024	1.499	389	26%	91	6%	0	0%	0	0%
2025 - 2029	2.886	344	12%	0	0%	0	0%	0	0%
TOTAAL	4.385	733	17%	91	2%	0	0%	0	0%

De gegevens zijn gebaseerd op de **plancapaciteit** gegevens.
Per periode staat het verwachte aantal en percentage huurwoningen (van totaal aantal woningen koop en huur) per huurcategorie.

Status plannen

Status plannen Beverwijk			
Periode	Hard	Zacht	Totaal
2022_2024	271	1.228	1.499
2025_2029	0	2.886	2.886

Elk project kent een project status (1A t/m 4B). Categoriën zijn samen genomen voor een indeling in harde / zachte planstatus.
Hard = 1A + 2A +1B + 2B; Zacht = 1C + 2C + 3 + 4A + 4B.
[Meer informatie \[klik hier\]](#)



Woonakkoord t/m 2025	IJmond	Beverwijk	Plancapaciteit t/m 2024
sociale huur	++	26%	< €764
€720 - €1.009	+	6%	€764 - €1.068
> €1.009	+/-	0%	€1.068 - €1.429 & > €1.429
onbekend huur		0%	
< €279.000	++	29%	< 185k & 185- 250k
€279 - €409.000	++	11%	250k-363k
> €409.000	+	6%	363k >
onbekend koop		10%	

Gewenste ontwikkelingsrichting woningproductie per deelgebied t/m 2025 (prijsgrenzen 2019)

	Haarlem	Overig ZKL	IJmond	Regio
++	groot aandeel in productie			
+	matig aandeel in productie			
+/-	gering aandeel in productie			
sociale huur	++	++	++	++
€720 - €1.009	+	+	+	+
> €1.009	+/-	+/-	+/-	+/-
< €279.000	++	++	++	++
€279 - 409.000	++	++	++	++
> €409.000	++	++	+	++

bron: Woonakkoord Zuid-Kennmerland/IJmond (15 april 2021)

De gegevens zijn gebaseerd op de **plancapaciteit** gegevens. Totaal percentage telt niet op tot 100% omdat bij sommige projecten de uitsplitsing in huurklasse en/of koopklasse ontbreekt.
In de eerste kolom staat de indeling op basis van het Woonakkoord, in de laatste kolom de indeling op basis van de plancapaciteit. De periode verschilt: t/m 2025 respectievelijk t/m 2024
De huur- en koopklasse kent een andere indeling. Geprobeerd is deze zoveel mogelijk op elkaar aan te laten sluiten. Ter vergelijking is de tabel vanuit het Woonakkoord opgenomen.
De plussen en minnen geven een ontwikkelrichting aan, geen percentage.

Rapport 2021

Gemeente:

Bloemendaal

Woningvoorraad 1-1-2021

10.166

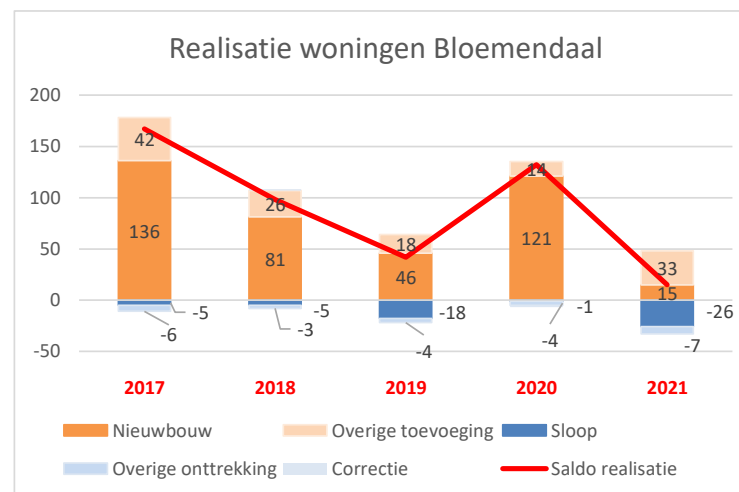
Woningvoorraad 31-12-2021

10.181

Realisatie 2017 - 2021

Voorraad woningen Jaartal	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Totaal toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Totaal afname	Saldo realisatie
2017	136	42	178	-5	-6	0	11	167
2018	81	26	107	-5	-3	1	9	98
2019	46	18	64	-18	-4	0	22	42
2020	121	14	135	-1	-4	-2	3	132
2021	15	33	48	-26	-7	0	33	15

De cijfers over de realisatie van 2017-2021 zijn gebaseerd op gegevens van het CBS.



Verwachte realisatie (Plancapaciteit)

Bloemendaal oplevering per jaar	
2022	21
2023	4
2024	93
2025	112
2026	0
2027	0
2028	0
2029	0
TOTAAL	230

Bloemendaal	gemiddeld		
Plancapaciteit per periode	per jaar		
2022 - 2024	313	104	219
2025 - 2029	425	85	298
TOTAAL	738	92	517

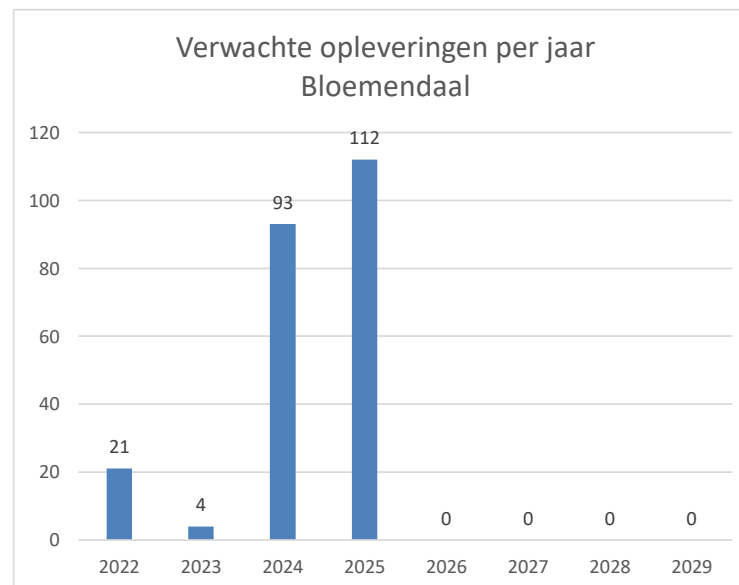
Exclusief eventuele sloop

De gegevens voor de verwachte realisatie per jaar, zijn gebaseerd op de **plancapaciteit** gegevens.

Het gaat om de oplevering per jaar en de geregistreerde gegevens per periode. Eventuele sloop is niet meegenomen.

Per project wordt het aantal woningen per periode genoteerd en de verwachte opleveringen per jaar.

Omdat de opleveringen buiten een periode vallen en omdat de opleveringen per jaar soms niet genoteerd zijn, tellen ze op tot verschillende aantallen.



Percentage sociale huurwoningen

Bloemendaal Periode	plancapaciteit	aantal sociaal huur	Percentage	aantal €764 - €1.068	Percentage	aantal €1.068 en hoger	Percentage	aantal huur onbekend	Percentage
2022 - 2024	313	108	35%	44	14%	0	0%	0	0%
2025 - 2029	425	129	30%	0	0%	0	0%	0	0%
TOTAAL	738	237	32%	44	6%	0	0%	0	0%

De gegevens zijn gebaseerd op de **plancapaciteit** gegevens.
Per periode staat het verwachte aantal en percentage huurwoningen (van totaal aantal woningen koop en huur) per huurcategorie.

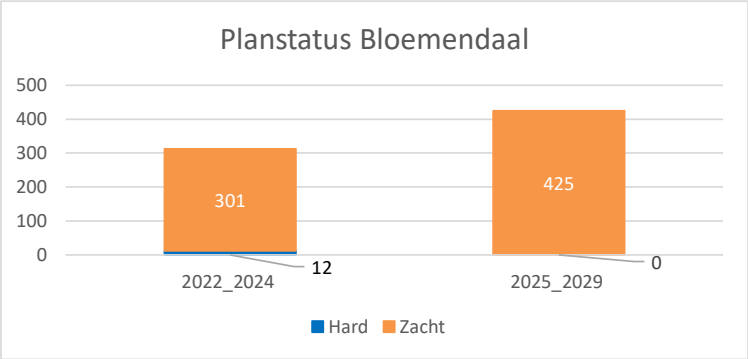
Status plannen

Status plannen Bloemendaal			
Periode	Hard	Zacht	Totaal
2022_2024	12	301	313
2025_2029	0	425	425

Elk project kent een project status (1A t/m 4B). Categoriën zijn samen genomen voor een indeling in harde / zachte planstatus.
Hard = 1A + 2A +1B + 2B; Zacht = 1C + 2C + 3 + 4A + 4B.

[Meer informatie \[klik hier\]](#)

Woonakkoord t/m 2025	Overig Zuid- Kennemerland	Bloemendaal	Plancapaciteit t/m 2024
sociale huur	++	35%	< €764
€720 - €1.009	+	14%	€764 - €1.068
> €1.009	+/-	0%	€1.068 - €1.429 & > €1.429
onbekend huur		0%	
< €279.000	++	6%	< 185k & 185- 250k
€279 - €409.000	++	12%	250k-363k
> €409.000	++	34%	363k >
onbekend koop		0%	



Gewenste ontwikkelingsrichting woningproductie per deelgebied t/m 2025 (prijsgrenzen 2019)

	Haarlem	Overig ZKL	IJmond	Regio
++	groot aandeel in productie			
+	matig aandeel in productie			
+/-	gering aandeel in productie			
sociale huur	++	++	++	++
€720 - €1.009	+	+	+	+
> €1.009	+/-	+/-	+/-	+/-
< €279.000	++	++	++	++
€279 - 409.000	++	++	++	++
> €409.000	++	++	+	++

bron: Woonakkoord Zuid-Kennmerland/IJmond (15 april 2021)

De gegevens zijn gebaseerd op de **plancapaciteit** gegevens. Totaal percentage telt niet op tot 100% omdat bij sommige projecten de uitsplitsing in huurklasse en/of koopklasse ontbreekt.
In de eerste kolom staat de indeling op basis van het Woonakkoord, in de laatste kolom de indeling op basis van de plancapaciteit. De periode verschilt: t/m 2025 respectievelijk t/m 2024
De huur- en koopklasse kent een andere indeling. Geprobeerd is deze zoveel mogelijk op elkaar aan te laten sluiten. Ter vergelijking is de tabel vanuit het Woonakkoord opgenomen.
De plussen en minnen geven een ontwikkelrichting aan, geen percentage.

Rapport 2021

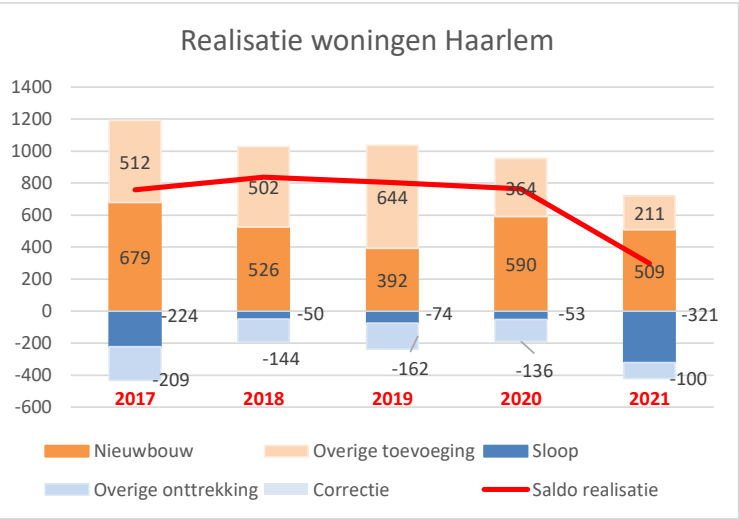
Gemeente: Haarlem

Woningvoorraad 1-1-2021	77.201
Woningvoorraad 31-12-2021	77.499

Realisatie 2017 - 2021

Voorraad woningen Jaartal	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Totaal toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Totaal afname	Saldo realisatie
2017	679	512	1191	-224	-209	-1	-432	759
2018	526	502	1028	-50	-144	-3	-191	837
2019	392	644	1036	-74	-162	-4	-232	804
2020	590	364	954	-53	-136	0	-189	765
2021	509	211	720	-321	-100	1	-422	298

De cijfers over de realisatie van 2017-2021 zijn gebaseerd op gegevens van het CBS.



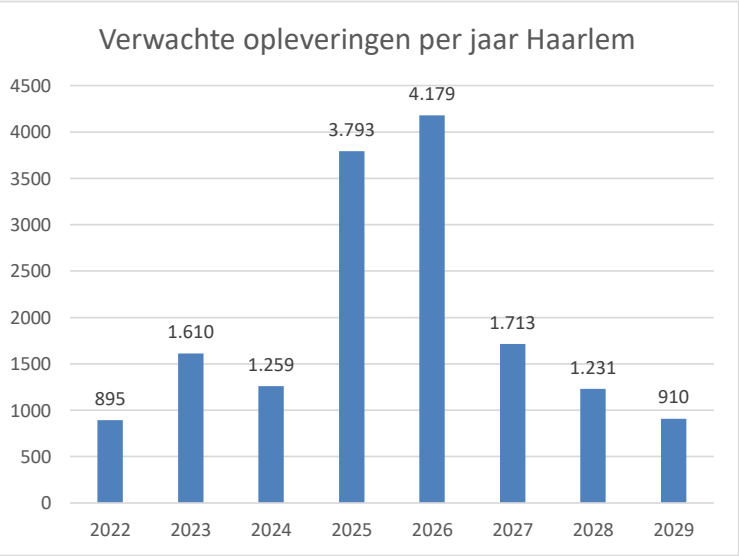
Verwachte realisatie (Plancapaciteit)

Haarlem oplevering per jaar	
2022	895
2023	1.610
2024	1.259
2025	3.793
2026	4.179
2027	1.713
2028	1.231
2029	910
TOTAAL	15.590

Haarlem Plancapaciteit per periode	gemiddeld per jaar			70%
2022 - 2024	5.784	1.928		4.049
2025 - 2029	10.313	2.063		7.219
TOTAAL	16.097	2.012		11.268

Exclusief eventuele sloop

De gegevens voor de verwachte realisatie per jaar, zijn gebaseerd op de **plancapaciteit** gegevens. Het gaat om de oplevering per jaar en de geregistreerde gegevens per periode. Eventuele sloop is niet meegenomen. Per project wordt het aantal woningen per periode genoteerd en de verwachte opleveringen per jaar. Omdat de opleveringen buiten een periode vallen en omdat de opleveringen per jaar soms niet genoteerd zijn, tellen ze op tot verschillende aantallen.



Percentage sociale huurwoningen

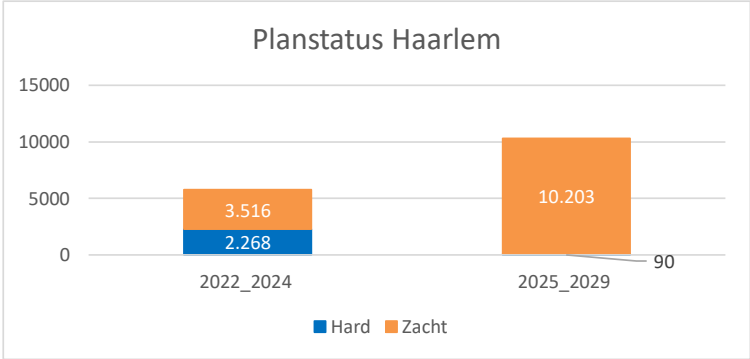
Haarlem Periode	plancapaciteit	aantal sociaal huur	Percentage	aantal €764 - €1.068	Percentage	aantal €1.068 en hoger	Percentage	aantal huur onbekend	Percentage
2022 - 2024	5.784	1.987	34%	836	14%	536	9%	201	3%
2025 - 2029	10.313	3.693	36%	2.273	22%	753	7%	36	0%
TOTAAL	16.097	5.680	35%	3.109	19%	1.289	8%	237	1%

De gegevens zijn gebaseerd op de **plancapaciteit** gegevens.
Per periode staat het verwachte aantal en percentage huurwoningen (van totaal aantal woningen koop en huur) per huurcategorie.

Status plannen

Status plannen Haarlem			
Periode	Hard	Zacht	Totaal
2022_2024	2.268	3.516	5.784
2025_2029	90	10.203	10.293

Elk project kent een project status (1A t/m 4B). Categoriën zijn samen genomen voor een indeling in harde / zachte planstatus.
Hard = 1A + 2A +1B + 2B; Zacht = 1C + 2C + 3 + 4A + 4B.
[Meer informatie \[klik hier\]](#)



Woonakkoord t/m 2025	Haalem	Haalem	Plancapaciteit t/m 2024
sociale huur	++	34%	< €764
€720 - €1.009	+	14%	€764 - €1.068
> €1.009	+/-	9%	€1.068 - €1.429 & > €1.429
onbekend huur		3%	
< €279.000	++	4%	< 185k & 185- 250k
€279 - €409.000	++	10%	250k-363k
> €409.000	++	14%	363k >
onbekend koop		4%	

Gewenste ontwikkelingsrichting woningproductie per deelgebied t/m 2025 (prijsgrenzen 2019)

	Haarlem	Overig ZKL	IJmond	Regio
++	groot aandeel in productie			
+	matig aandeel in productie			
+/-	gering aandeel in productie			
sociale huur	++	++	++	++
€720 - €1.009	+	+	+	+
> €1.009	+/-	+/-	+/-	+/-
< €279.000	++	++	++	++
€279 - 409.000	++	++	++	++
> €409.000	++	++	+	++

bron: Woonakkoord Zuid-Kennmerland/IJmond (15 april 2021)

De gegevens zijn gebaseerd op de **plancapaciteit** gegevens. Totaal percentage telt niet op tot 100% omdat bij sommige projecten de uitsplitsing in huurklasse en/of koopklasse ontbreekt.
In de eerste kolom staat de indeling op basis van het Woonakkoord, in de laatste kolom de indeling op basis van de plancapaciteit. De periode verschilt: t/m 2025 respectievelijk t/m 2024
De huur- en koopklasse kent een andere indeling. Geprobeerd is deze zoveel mogelijk op elkaar aan te laten sluiten. Ter vergelijking is de tabel vanuit het Woonakkoord opgenomen.
De plussen en minnen geven een ontwikkelrichting aan, geen percentage.

Rapport 2021

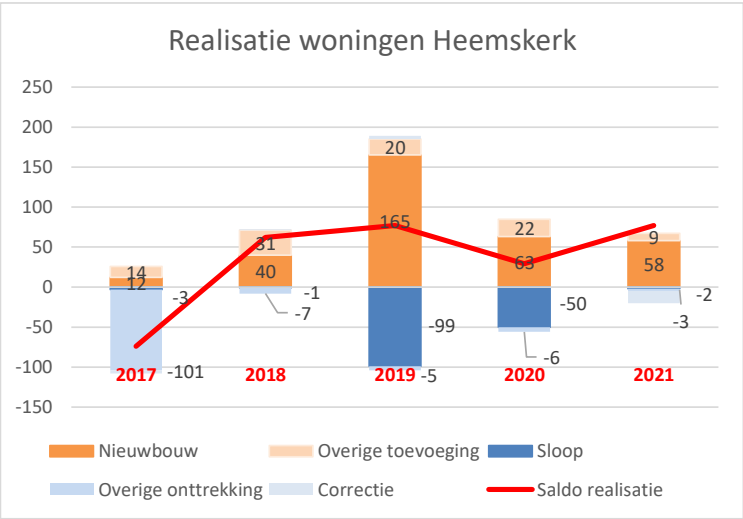
Gemeente: Heemskerk

Woningvoorraad 1-1-2021	17.607
Woningvoorraad 31-12-2021	17.684

Realisatie 2017 - 2021

Voorraad woningen Jaartal	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Totaal toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Totaal afname	Saldo realisatie
2017	12	14	26	-3	-101	-4	100	-74
2018	40	31	71	-1	-7	1	9	62
2019	165	20	185	-99	-5	4	108	77
2020	63	22	85	-50	-6	0	56	29
2021	58	9	67	-2	-3	-15	-10	77

De cijfers over de realisatie van 2017-2021 zijn gebaseerd op gegevens van het CBS.



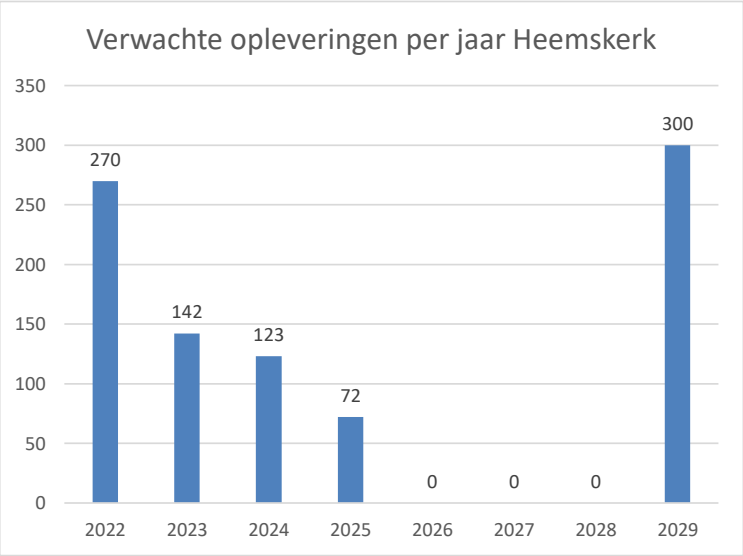
Verwachte realisatie (Plancapaciteit)

Heemskerk oplevering per jaar	
2022	270
2023	142
2024	123
2025	72
2026	0
2027	0
2028	0
2029	300
TOTAAL	907

Heemskerk	gemiddeld		
Plancapaciteit per periode	per jaar		
2022 - 2024	607	202	425
2025 - 2029	384	77	269
TOTAAL	991	124	694

Exclusief eventuele sloop

De gegevens voor de verwachte realisatie per jaar, zijn gebaseerd op de **plancapaciteit** gegevens. Het gaat om de oplevering per jaar en de geregistreerde gegevens per periode. Eventuele sloop is niet meegenomen. Per project wordt het aantal woningen per periode genoteerd en de verwachte opleveringen per jaar. Omdat de opleveringen buiten een periode vallen en omdat de opleveringen per jaar soms niet genoteerd zijn, tellen ze op tot verschillende aantallen.



Percentage sociale huurwoningen

Heemskerk Periode	plancapaciteit	aantal sociaal huur	Percentage	aantal €764 - €1.068	Percentage	aantal €1.068 en hoger	Percentage	aantal huur onbekend	Percentage
2022 - 2024	607	397	65%	6	1%	0	0%	0	0%
2025 - 2029	384	90	23%	30	8%	0	0%	0	0%
TOTAAL	991	487	49%	36	4%	0	0%	0	0%

De gegevens zijn gebaseerd op de **plancapaciteit** gegevens.
Per periode staat het verwachte aantal en percentage huurwoningen (van totaal aantal woningen koop en huur) per huurcategorie.

Status plannen

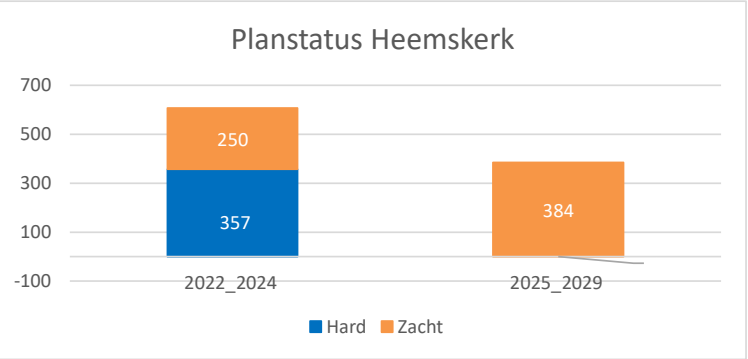
Status plannen Heemskerk			
Periode	Hard	Zacht	Totaal
2022_2024	357	250	607
2025_2029	0	384	384

Elk project kent een project status (1A t/m 4B). Categoriën zijn samen genomen voor een indeling in harde / zachte planstatus.
Hard = 1A + 2A +1B + 2B; Zacht = 1C + 2C + 3 + 4A + 4B.

[Meer informatie \[klik hier\]](#)

Woonakkoord t/m 2025	IJmond	Heemskerk	Plancapaciteit t/m 2024
sociale huur	++	65%	< €764
€720 - €1.009	+	1%	€764 - €1.068
> €1.009	+/-	0%	€1.068 - €1.429 & > €1.429
onbekend huur		0%	
< €279.000	++	12%	< 185k & 185- 250k
€279 - €409.000	++	8%	250k-363k
> €409.000	++	0%	363k >
onbekend koop		6%	

De gegevens zijn gebaseerd op de **plancapaciteit** gegevens. Totaal percentage telt niet op tot 100% omdat bij sommige projecten de uitsplitsing in huurklasse en/of koopklasse ontbreekt.
In de eerste kolom staat de indeling op basis van het Woonakkoord, in de laatste kolom de indeling op basis van de plancapaciteit. De periode verschilt: t/m 2025 respectievelijk t/m 2024
De huur- en koopklasse kent een andere indeling. Geprobeerd is deze zoveel mogelijk op elkaar aan te laten sluiten. Ter vergelijking is de tabel vanuit het Woonakkoord opgenomen.
De plussen en minnen geven een ontwikkelrichting aan, geen percentage.



Gewenste ontwikkelingsrichting woningproductie per deelgebied t/m 2025 (prijsgrenzen 2019)

	Haarlem	Overig ZKL	IJmond	Regio
++	groot aandeel in productie			
+	matig aandeel in productie			
+/-	gering aandeel in productie			
sociale huur	++	++	++	++
€720 - €1.009	+	+	+	+
> €1.009	+/-	+/-	+/-	+/-
< €279.000	++	++	++	++
€279 - 409.000	++	++	++	++
> €409.000	++	++	+	++

bron: Woonakkoord Zuid-Kennmerland/IJmond (15 april 2021)

Rapport 2021

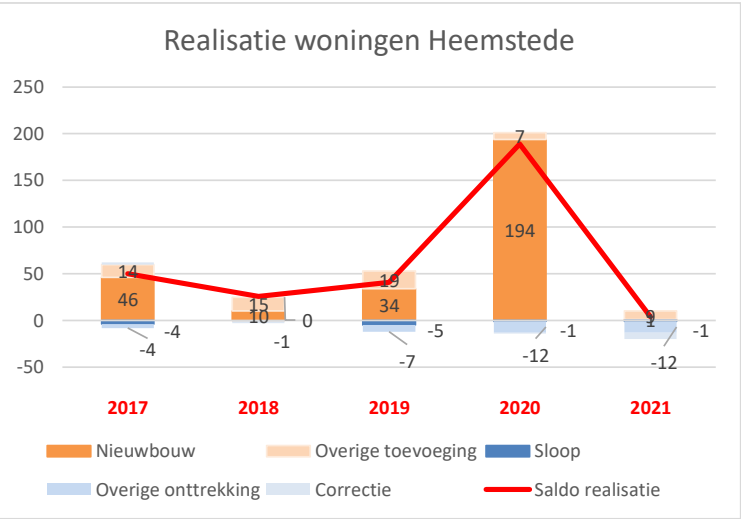
Gemeente: **Heemstede**

Woningvoorraad 1-1-2021	12.817
Woningvoorraad 31-12-2021	12.821

Realisatie 2017 - 2021

Voorraad woningen Jaartal	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Totaal toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Totaal afname	Saldo realisatie
2017	46	14	60	-4	-4	2	10	50
2018	10	15	25	0	-1	-2	-1	26
2019	34	19	53	-5	-7	0	12	41
2020	194	7	201	-1	-12	-1	12	189
2021	1	9	10	-1	-12	-7	6	4

De cijfers over de realisatie van 2017-2021 zijn gebaseerd op gegevens van het CBS.



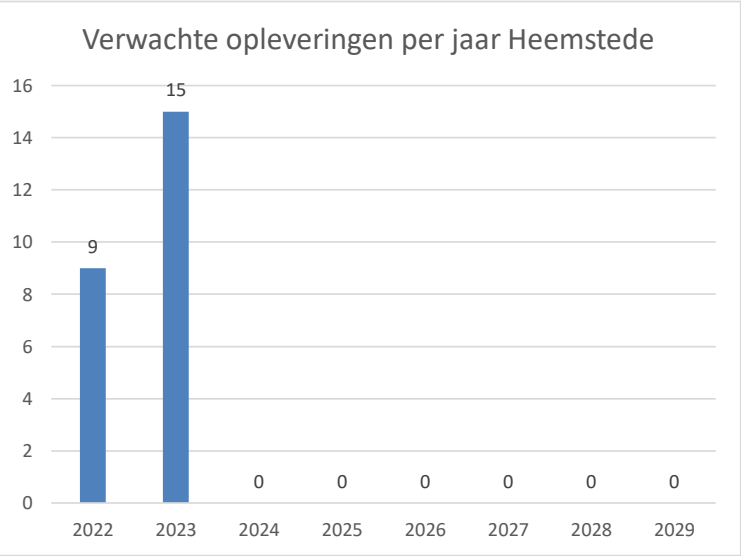
Verwachte realisatie (Plancapaciteit)

Heemstede oplevering per jaar	
2022	9
2023	15
2024	0
2025	0
2026	0
2027	0
2028	0
2029	0
TOTAAL	24

Heemstede		gemiddeld	
Plancapaciteit per periode		per jaar	70%
2022 - 2024	27	9	19
2025 - 2029	0	0	0
TOTAAL	27	3	19

Exclusief eventuele sloop

De gegevens voor de verwachte realisatie per jaar, zijn gebaseerd op de **plancapaciteit** gegevens. Het gaat om de oplevering per jaar en de geregistreerde gegevens per periode. Eventuele sloop is niet meegenomen. Per project wordt het aantal woningen per periode genoteerd en de verwachte opleveringen per jaar. Omdat de opleveringen buiten een periode vallen en omdat de opleveringen per jaar soms niet genoteerd zijn, tellen ze op tot verschillende aantallen.



Percentage sociale huurwoningen

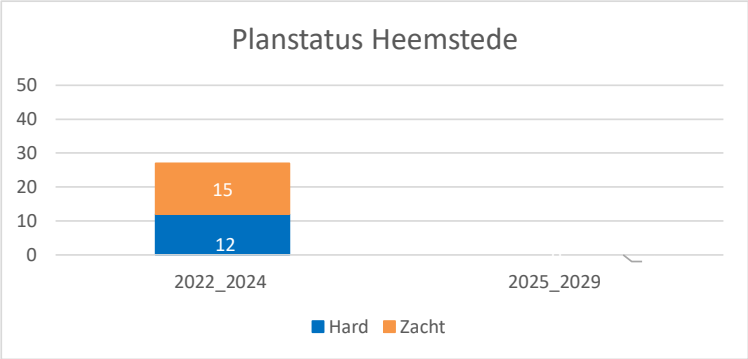
Heemstede Periode	plancapaciteit	aantal sociaal huur	Percentage	aantal €764 - €1.068	Percentage	aantal €1.068 en hoger	Percentage	aantal huur onbekend	Percentage
2022 - 2024	27	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
2025 - 2029	0	0	-	0	-	0	-	0	-
TOTAAL	27	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%

De gegevens zijn gebaseerd op de **plancapaciteit** gegevens.
Per periode staat het verwachte aantal en percentage huurwoningen (van totaal aantal woningen koop en huur) per huurcategorie.

Status plannen

Status plannen Heemstede			
Periode	Hard	Zacht	Totaal
2022_2024	12	15	27
2025_2029	0	0	0

Elk project kent een project status (1A t/m 4B). Categoriën zijn samen genomen voor een indeling in harde / zachte planstatus.
Hard = 1A + 2A +1B + 2B; Zacht = 1C + 2C + 3 + 4A + 4B.
[Meer informatie \[klik hier\]](#)



Woonakkoord t/m 2025	Overig Zuid- Kennemerland	Heemstede	Plancapaciteit t/m 2024
sociale huur	++	0%	< €764
€720 - €1.009	+	0%	€764 - €1.068
> €1.009	+/-	0%	€1.068 - €1.429 & > €1.429
onbekend huur		0%	
< €279.000	++	0%	< 185k & 185- 250k
€279 - €409.000	++	0%	250k-363k
> €409.000	++	44%	363k >
onbekend koop		56%	

Gewenste ontwikkelingsrichting woningproductie per deelgebied t/m 2025 (prijsgrenzen 2019)

	Haarlem	Overig ZKL	IJmond	Regio
++	groot aandeel in productie			
+	matig aandeel in productie			
+/-	gering aandeel in productie			
sociale huur	++	++	++	++
€720 - €1.009	+	+	+	+
> €1.009	+/-	+/-	+/-	+/-
< €279.000	++	++	++	++
€279 - 409.000	++	++	++	++
> €409.000	++	++	+	++

bron: Woonakkoord Zuid-Kennmerland/IJmond (15 april 2021)

De gegevens zijn gebaseerd op de **plancapaciteit** gegevens. Totaal percentage telt niet op tot 100% omdat bij sommige projecten de uitsplitsing in huurklasse en/of koopklasse ontbreekt.
In de eerste kolom staat de indeling op basis van het Woonakkoord, in de laatste kolom de indeling op basis van de plancapaciteit. De periode verschilt: t/m 2025 respectievelijk t/m 2024
De huur- en koopklasse kent een andere indeling. Geprobeerd is deze zoveel mogelijk op elkaar aan te laten sluiten. Ter vergelijking is de tabel vanuit het Woonakkoord opgenomen.
De plussen en minnen geven een ontwikkelrichting aan, geen percentage.

Rapport 2021

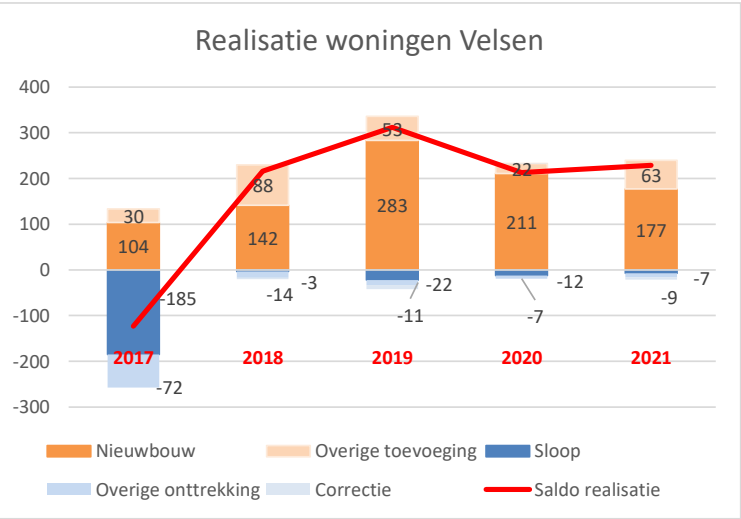
Gemeente: Velsen

Woningvoorraad 1-1-2021	31.439
Woningvoorraad 31-12-2021	31.668

Realisatie 2017 - 2021

Voorraad woningen Velsen	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Totaal toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Totaal afname	Saldo realisatie
2017	104	30	134	-185	-72	0	257	-123
2018	142	88	230	-3	-14	-3	14	216
2019	283	53	336	-22	-11	-9	24	312
2020	211	22	233	-12	-7	1	20	213
2021	177	63	240	-7	-9	-5	11	229

De cijfers over de realisatie van 2017-2021 zijn gebaseerd op gegevens van het CBS.



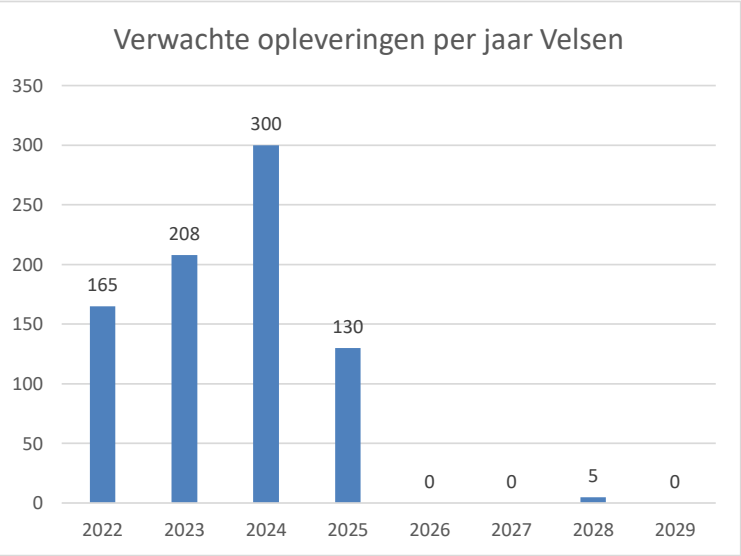
Verwachte realisatie (Plancapaciteit)

Velsen oplevering per jaar	
2022	165
2023	208
2024	300
2025	130
2026	0
2027	0
2028	5
2029	0
TOTAAL	808

Velsen	gemiddeld		
Plancapaciteit per periode	per jaar	70%	
2022 - 2024	1.010	337	707
2025 - 2029	3.338	668	2.337
TOTAAL	4.348	544	3.044

Exclusief eventuele sloop

De gegevens voor de verwachte realisatie per jaar, zijn gebaseerd op de **plancapaciteit** gegevens. Het gaat om de oplevering per jaar en de geregistreerde gegevens per periode. Eventuele sloop is niet meegenomen. Per project wordt het aantal woningen per periode genoteerd en de verwachte opleveringen per jaar. Omdat de opleveringen buiten een periode vallen en omdat de opleveringen per jaar soms niet genoteerd zijn, tellen ze op tot verschillende aantallen.



Percentage sociale huurwoningen

Velsen Periode	plancapaciteit	aantal sociaal huur	Percentage	aantal €764 - €1.068	Percentage	aantal €1.068 en hoger	Percentage	aantal huur onbekend	Percentage
2022 - 2024	1.010	276	27%	0	0%	0	0%	18	2%
2025 - 2029	3.338	1.433	43%	0	0%	0	0%	0	0%
TOTAAL	4.348	1.709	39%	0	0%	0	0%	18	0%

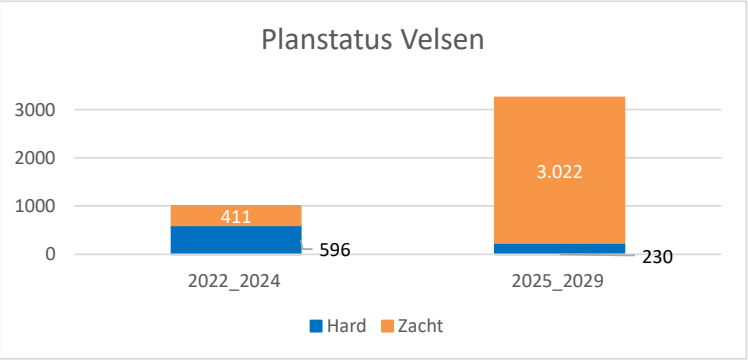
De gegevens zijn gebaseerd op de **plancapaciteit** gegevens.
Per periode staat het verwachte aantal en percentage huurwoningen (van totaal aantal woningen koop en huur) per huurcategorie.

Status plannen

Status plannen Velsen			
Periode	Hard	Zacht	Totaal
2022_2024	596	411	1.007
2025_2029	230	3.022	3.252

Elk project kent een project status (1A t/m 4B). Categoriën zijn samen genomen voor een indeling in harde / zachte planstatus.
Hard = 1A + 2A +1B + 2B; Zacht = 1C + 2C + 3 + 4A + 4B.
[Meer informatie \[klik hier\]](#)

Woonakkoord t/m 2025	Velsen	Velsen	Plancapaciteit t/m 2024
sociale huur	++	27%	< €764
€720 - €1.009	+	0%	€764 - €1.068
> €1.009	+/-	0%	€1.068 - €1.429 & > €1.429
onbekend huur		2%	
< €279.000	++	0%	< 185k & 185- 250k
€279 - €409.000	++	0%	250k-363k
> €409.000	+	1%	363k >
onbekend koop		46%	



Gewenste ontwikkelingsrichting woningproductie per deelgebied t/m 2025 (prijsgrenzen 2019)

	Haarlem	Overig ZKL	IJmond	Regio
++	groot aandeel in productie			
+	matig aandeel in productie			
+/-	gering aandeel in productie			
sociale huur	++	++	++	++
€720 - €1.009	+	+	+	+
> €1.009	+/-	+/-	+/-	+/-
< €279.000	++	++	++	++
€279 - 409.000	++	++	++	++
> €409.000	++	++	+	++

bron: Woonakkoord Zuid-Kennmerland/IJmond (15 april 2021)

De gegevens zijn gebaseerd op de **plancapaciteit** gegevens. Totaal percentage telt niet op tot 100% omdat bij sommige projecten de uitsplitsing in huurklasse en/of koopklasse ontbreekt.
In de eerste kolom staat de indeling op basis van het Woonakkoord, in de laatste kolom de indeling op basis van de plancapaciteit. De periode verschilt: t/m 2025 respectievelijk t/m 2024
De huur- en koopklasse kent een andere indeling. Geprobeerd is deze zoveel mogelijk op elkaar aan te laten sluiten. Ter vergelijking is de tabel vanuit het Woonakkoord opgenomen.
De plussen en minnen geven een ontwikkelrichting aan, geen percentage.

Rapport 2021

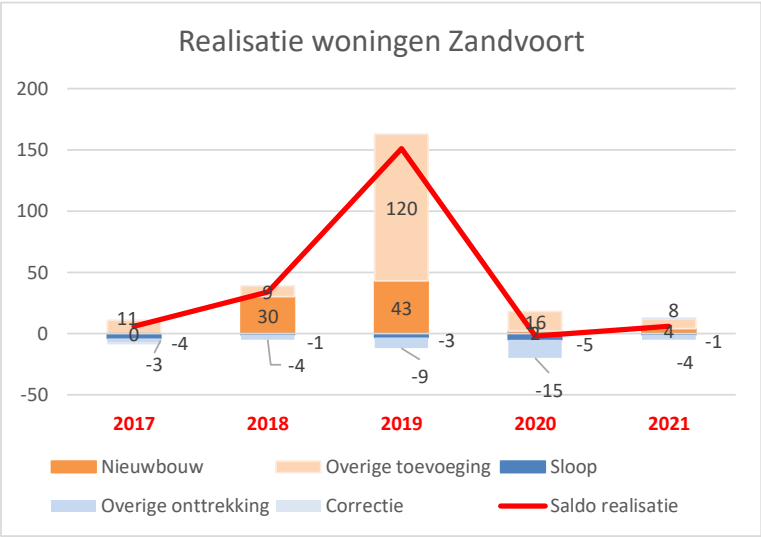
Gemeente: Zandvoort

Woningvoorraad 1-1-2021	9.706
Woningvoorraad 31-12-2021	9.712

Realisatie 2017 - 2021

Voorraad woningen Zandvoort	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Totaal toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Totaal afname	Saldo realisatie
2017	0	11	11	-4	-3	-2	5	6
2018	30	9	39	-1	-4	0	5	34
2019	43	120	163	-3	-9	0	12	151
2020	2	16	18	-5	-15	0	20	-2
2021	4	8	12	-1	-4	1	6	6

De cijfers over de realisatie van 2017-2021 zijn gebaseerd op gegevens van het CBS.



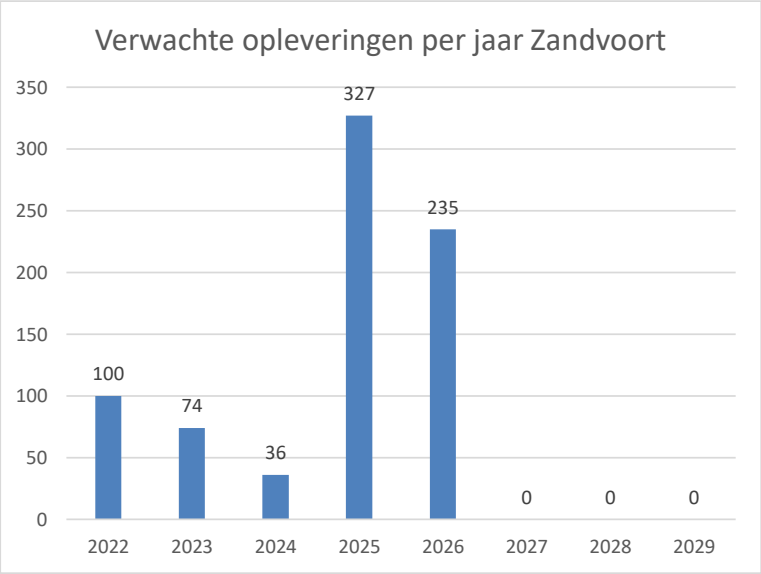
Verwachte realisatie (Plancapaciteit)

Zandvoort oplevering per jaar	
2022	100
2023	74
2024	36
2025	327
2026	235
2027	0
2028	0
2029	0
TOTAAL	772

Zandvoort Plancapaciteit per periode		gemiddeld per jaar	70%
2022 - 2024	704	235	493
2025 - 2029	85	17	60
TOTAAL	789	99	552

Exclusief eventuele sloop

De gegevens voor de verwachte realisatie per jaar, zijn gebaseerd op de **plancapaciteit** gegevens. Het gaat om de oplevering per jaar en de geregistreerde gegevens per periode. Eventuele sloop is niet meegenomen. Per project wordt het aantal woningen per periode genoteerd en de verwachte opleveringen per jaar. Omdat de opleveringen buiten een periode vallen en omdat de opleveringen per jaar soms niet genoteerd zijn, tellen ze op tot verschillende aantallen.



Percentage sociale huurwoningen

Zandvoort Periode	plancapaciteit	aantal sociaal huur	Percentage	aantal €764 - €1.068	Percentage	aantal €1.068 en hoger	Percentage	aantal huur onbekend	Percentage
2022 - 2024	704	142	20%	40	6%	74	11%	4	1%
2025 - 2029	85	15	18%	0	0%	0	0%	0	0%
TOTAAL	789	157	20%	40	5%	74	9%	4	1%

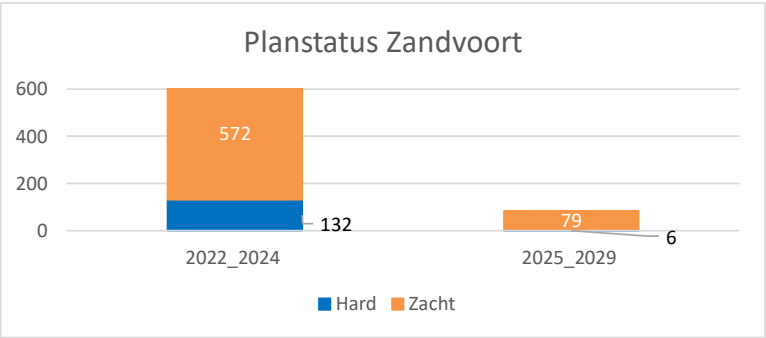
De gegevens zijn gebaseerd op de **plancapaciteit** gegevens.
Per periode staat het verwachte aantal en percentage huurwoningen (van totaal aantal woningen koop en huur) per huurcategorie.

Status plannen

Status plannen Zandvoort			
Periode	Hard	Zacht	Totaal
2022_2024	132	572	704
2025_2029	6	79	85

Elk project kent een project status (1A t/m 4B). Categoriën zijn samen genomen voor een indeling in harde / zachte planstatus.
Hard = 1A + 2A +1B + 2B; Zacht = 1C + 2C + 3 + 4A + 4B.

Woonakkoord t/m 2025	Overig Zuid- Kennemerland	Zandvoort	Plancapaciteit t/m 2024
sociale huur	++	20%	< €764
€720 - €1.009	+	6%	€764 - €1.068
> €1.009	+/-	11%	€1.068 - €1.429 & > €1.429
onbekend huur		1%	
< €279.000	++	12%	< 185k & 185- 250k
€279 - €409.000	++	14%	250k-363k
> €409.000	++	23%	363k >
onbekend koop		10%	



Gewenste ontwikkelingsrichting woningproductie per deelgebied t/m 2025 (prijsgrenzen 2019)

	Haarlem	Overig ZKL	IJmond	Regio
++	groot aandeel in productie			
+	matig aandeel in productie			
+/-	gering aandeel in productie			
sociale huur	++	++	++	++
€720 - €1.009	+	+	+	+
> €1.009	+/-	+/-	+/-	+/-
< €279.000	++	++	++	++
€279 - 409.000	++	++	++	++
> €409.000	++	++	+	++

bron: Woonakkoord Zuid-Kennmerland/IJmond (15 april 2021)

De gegevens zijn gebaseerd op de **plancapaciteit** gegevens. Totaal percentage telt niet op tot 100% omdat bij sommige projecten de uitsplitsing in huurklasse en/of koopklasse ontbreekt.
In de eerste kolom staat de indeling op basis van het Woonakkoord, in de laatste kolom de indeling op basis van de plancapaciteit. De periode verschilt: t/m 2025 respectievelijk t/m 2024
De huur- en koopklasse kent een andere indeling. Geprobeerd is deze zoveel mogelijk op elkaar aan te laten sluiten. Ter vergelijking is de tabel vanuit het Woonakkoord opgenomen.
De plussen en minnen geven een ontwikkelrichting aan, geen percentage.

