

# Wonen en Zorg op de kaart

## Nieuwbouwwoningen & Plancapaciteit



**2015-2022**

September 2023

## 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.....	14
Bloemendaal.....	16
Haarlem .....	18
Heemskerk.....	20
Heemstede .....	22
Velsen.....	24
Zandvoort.....	26
Conclusie .....	29
Bijlage 1 .....	31
Bijlage 2 .....	32

## 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: **2022** (peildatum 31-12-2022 voor de nieuwbouwwoningen en 1 april 2023 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 en 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.wonenezorgopdekaart.nl](http://www.wonenezorgopdekaart.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. Gemeenten actualiseren op verzoek van de provincie Noord-Holland elk jaar in februari alle nieuwbouwprojecten voor de plancapaciteitsmonitor ([www.plancapaciteit.nl](http://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 2022?

Het aanleveren van de WOZ gegevens is in sommige gemeenten steeds lastiger geworden, mede omdat de WOZ registratie is uitbesteed. In bijlage 1 wordt bij de onderzoeksverantwoording dit verder toegelicht.

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



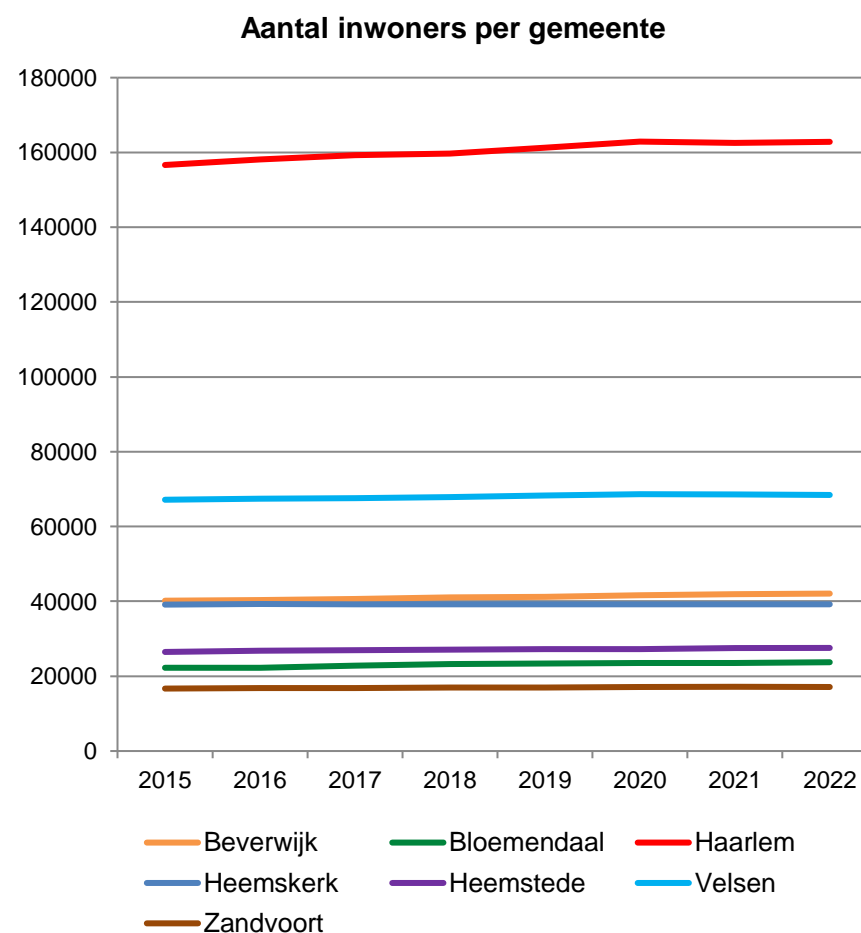
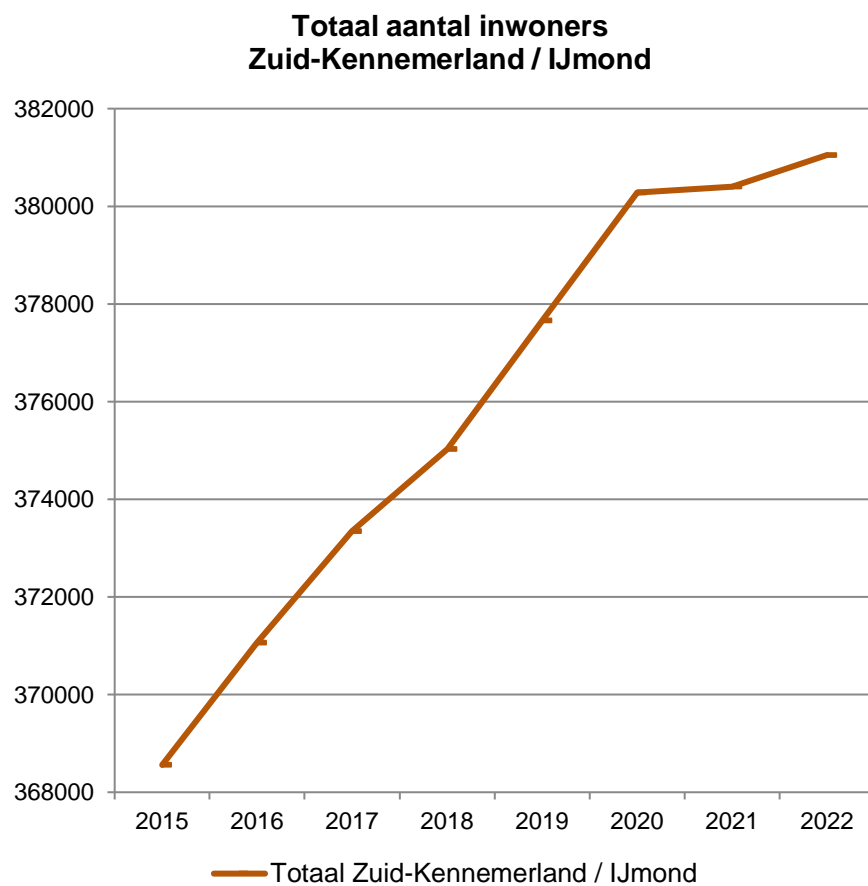
# Wonen en zorg op de kaart



## Deel 1. Zuid-Kennemerland / IJmond

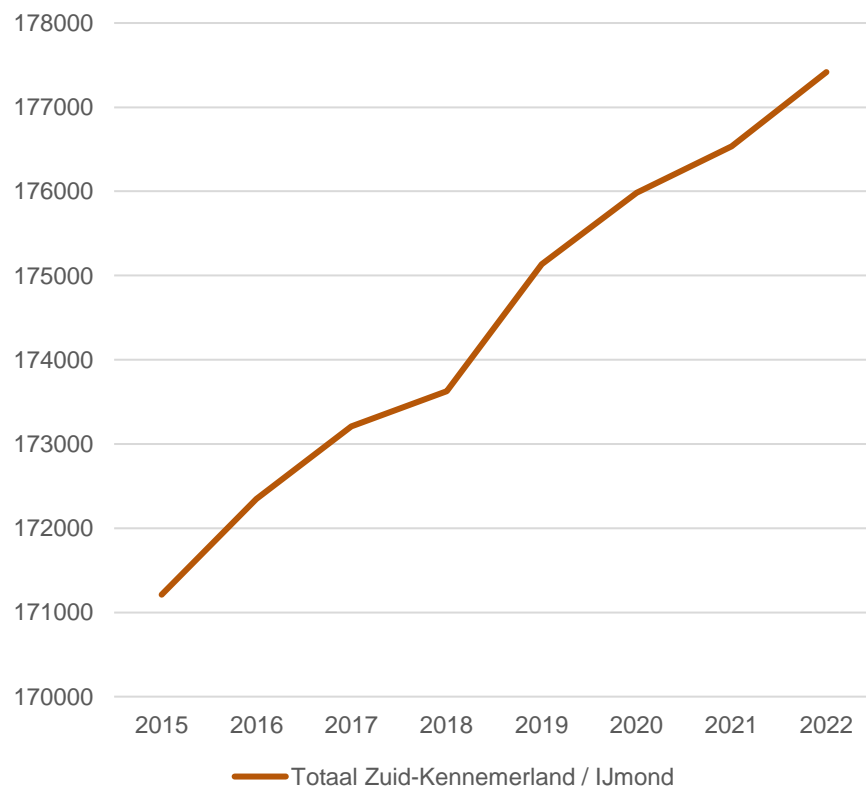
### Aantal inwoners

De gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond hebben samen 381.049 inwoners, Het aantal inwoners is de afgelopen jaren (2015 - 2022) elk jaar gestegen met zo'n 0,5 - 1% In 2021 is het aantal inwoners minder gestegen, mede door een daling van inwoners in Haarlem. In 2022 is weer een gelijke stijging ten opzichte van voorgaande jaren zichtbaar.

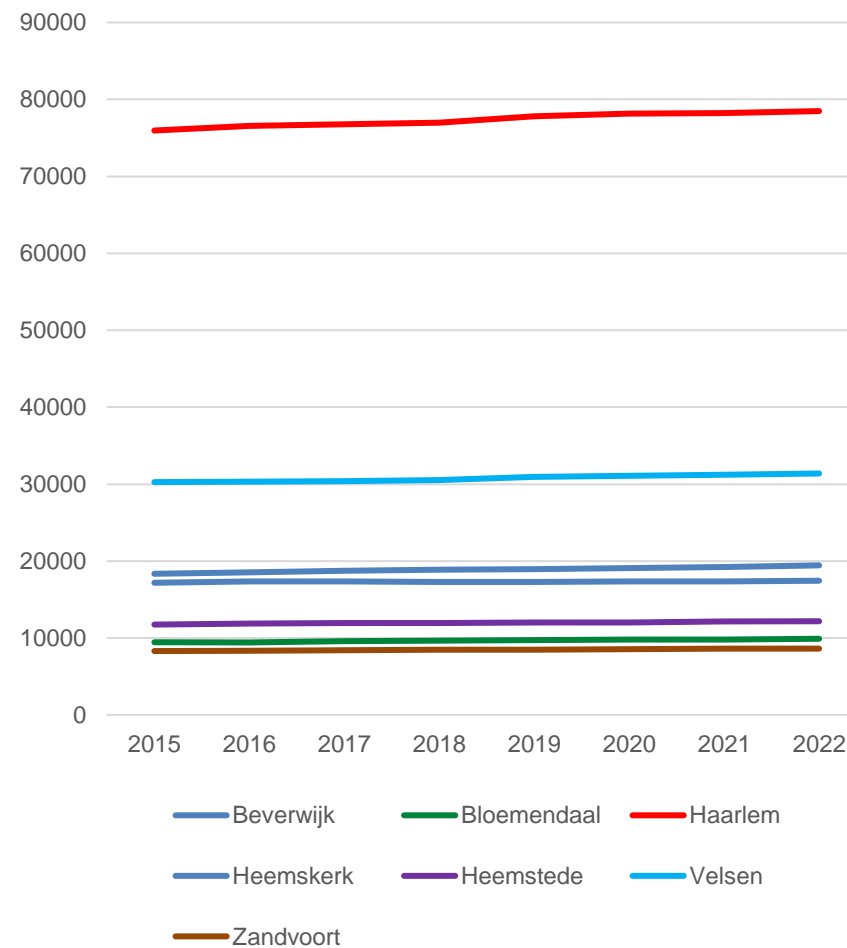


Het aantal huishoudens is in de laatste jaren (2015 – 2022) ook gestegen met zo'n 0,5 - 1% tot 177.417 huishoudens in Zuid-Kennemerland / IJmond in 2022. De groei van het aantal huishoudens gaat de afgelopen jaren gelijk op met het aantal inwoners, mede omdat de huishoudens-grootte in de meeste gemeenten in de regio deze periode stabiel blijft. De afname in inwoners in 2021 is niet zichtbaar bij het aantal huishoudens.

**Totaal aantal Huishoudens  
Zuid-Kennemerland / IJmond**



**Aantal huishoudens per gemeente**



## 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](http://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. In bijlage 2 is een analyse per gemeente opgenomen. Deze is gebaseerd op door de gemeenten beschikbaar gestelde gegevens in combinatie met gegevens vanuit CBS.

### 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.

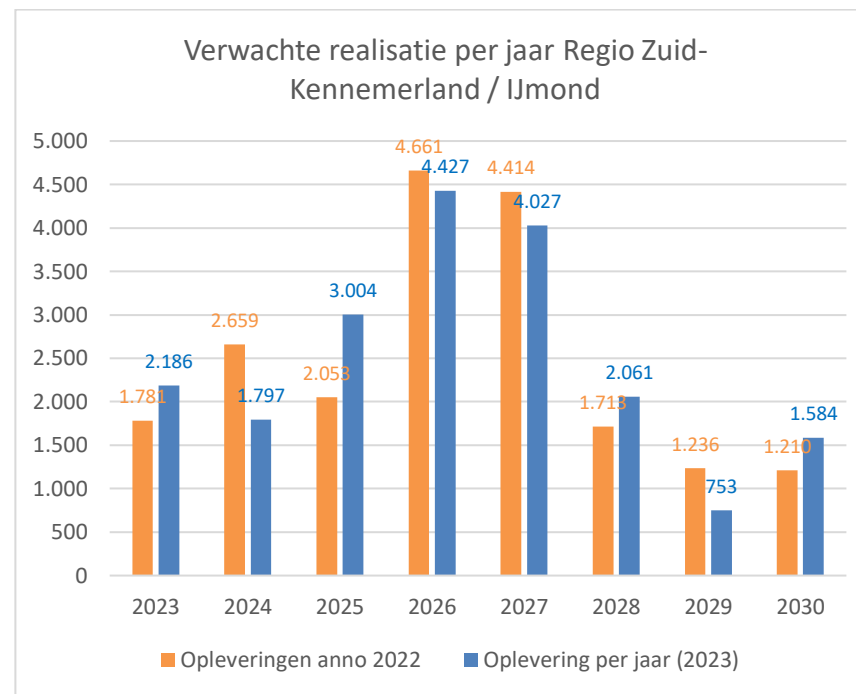
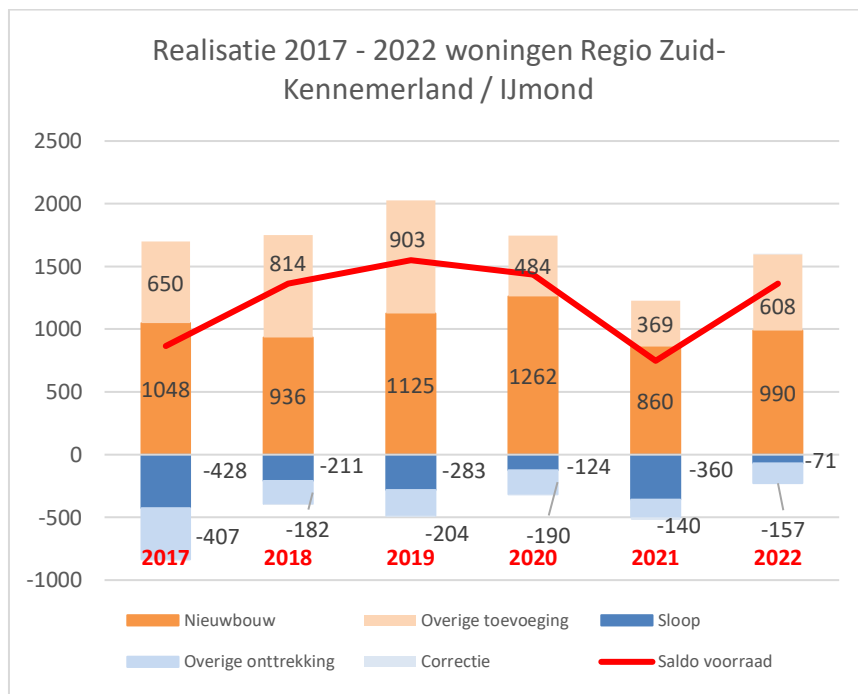
### *Realisatie en Plancapaciteit per jaar*

Voor het aantal gerealiseerde woningen wordt gebruik gemaakt van gegevens van het CBS. Per jaar tot en met 2022 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 as weergegeven. De rode lijn (saldo) geeft de netto toevoeging weer.

Het aantal verwachte opleveringen is gebaseerd op 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. In de rapportage is aangesloten bij de beleidsplannen zoals gepresenteerd in het Woonakkoord t/m 2025. De categorieën sluiten niet altijd aan op de categorieën in plancapaciteit en ook de periode is net iets anders. De gepresenteerde gegevens zijn daarom een goede indicatie. In de grafiek met verwachte realisatie zijn ook de gegevens van vorig jaar (opleveringen anno 2022, kleur oranje) opgenomen. Hierdoor wordt de verschillen met vorig jaar zichtbaar.



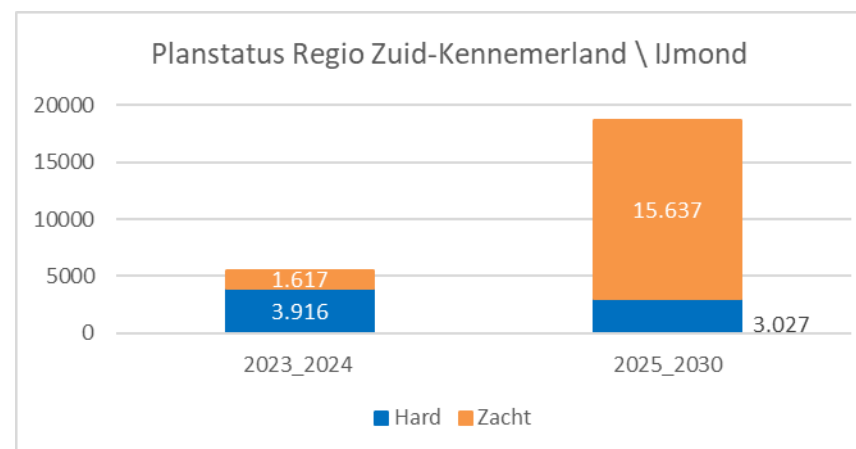
## Realisatie & plancapaciteit regio Zuid-Kennemerland / IJmond



Regio Zuid-Kennemerland / IJmond		gemiddeld per jaar	
Planperiode	Planperiode	Planperiode	Planperiode
2023 - 2024	5.533	2.767	3.873
2025 - 2030	18.695	3.116	13.087
<b>TOTAAL</b>	<b>24.228</b>	<b>3.029</b>	<b>16.960</b>

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%).





Aantal en percentage categorieën huurwoningen van totaal aantal woningen (koop en huur) per periode. Prijspeil 2023

Regio Zuid-Kennemerland / IJmond		aantal sociaal huur		aantal €808 - €1.000		aantal €1.000 - €1.429		aantal €1.429 >		aantal huur onbekend	
Periode	plancapaciteit	huur	Percentage	€1.000	Percentage	€1.429	Percentage	€1.429 >	Percentage	onbekend	Percentage
2023 - 2024	5.533	1.551	28%	610	11%	477	9%	146	3%	57	1%
2025 - 2030	18.695	6.379	34%	2.129	11%	1.509	8%	1.528	8%	95	1%
<b>TOTAAL</b>	<b>24.228</b>	<b>7.930</b>	<b>33%</b>	<b>2.738</b>	<b>11%</b>	<b>1.986</b>	<b>8%</b>	<b>1.674</b>	<b>7%</b>	<b>152</b>	<b>1%</b>

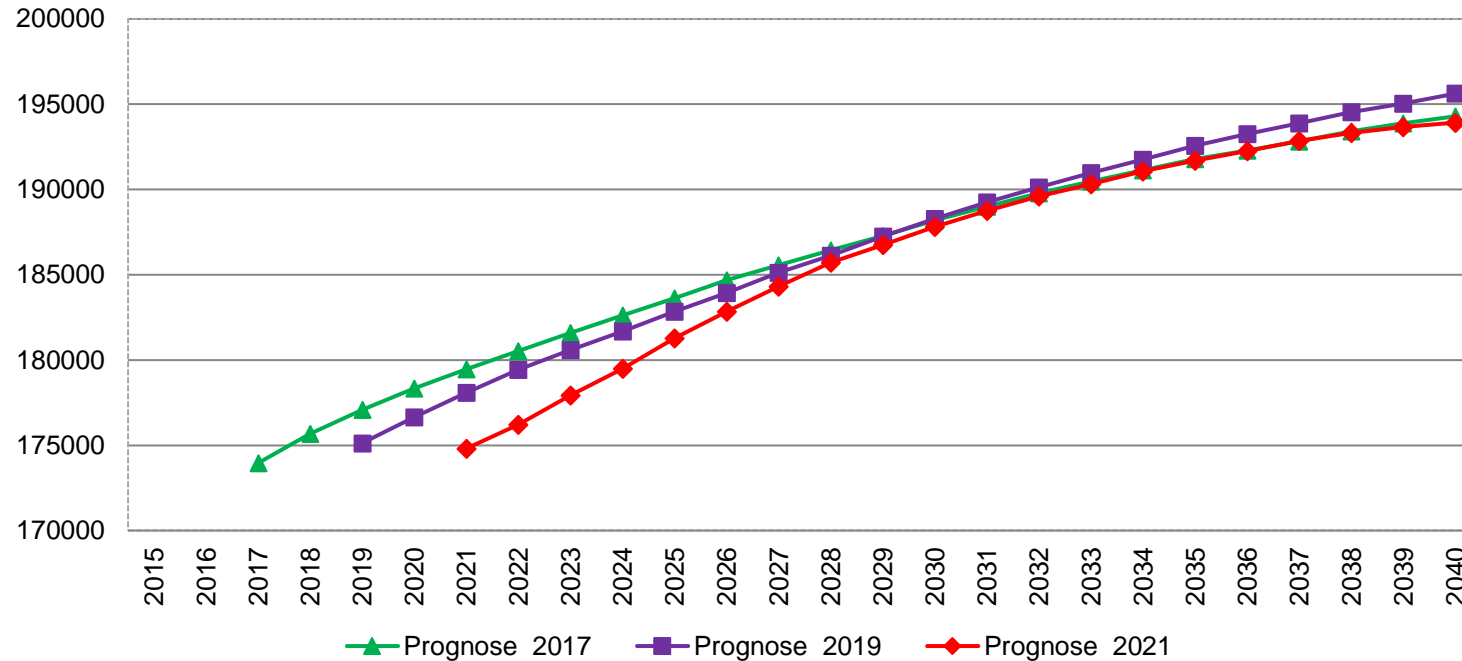
In bovenstaande tabel staat de plancapaciteit uitgesplitst naar aantal en percentage huurwoningen in drie categorieën. In onderstaande tabel is de plancapaciteit uitgezet op de wijze van de doelstelling zoals opgenomen in het Woonakkoord t/m 2025. De gegevens zijn gebaseerd op de plancapaciteit gegevens. Totaal percentage telt niet altijd 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 2023-2024 en 2025-2030. De huur- en koopklasse in de plancapaciteit kent een andere indeling, dan in het Woonakkoord. Geprobeerd is deze zoveel mogelijk op elkaar aan te laten sluiten.

Grenzen Woonakkoord t/m 2025 (prijspeil 2019)	Haarlem	Overig Zuid-Kennemerland	IJmond	Regio Zuid-Kennemerland / IJmond 2023 - 2024	Regio Zuid-Kennemerland / IJmond 2025 -2030	Grenzen Plancapaciteit (prijspeil 2023)
sociale huur	28%	26%	29%	28%	34%	< €808
€720 - €1.009	17%	10%	4%	11%	11%	€808 - €1.000
> €1.009	21%	5%	1%	11%	16%	€1.000 - €1.429 & > €1.429
	0%	1%	2%	1%	1%	onbekend huur
< €279.000	0%	3%	1%	1%	2%	< €275k
€279 - €409.000	2%	8%	16%	8%	6%	€275k-€355k
> €409.000	29%	46%	12%	24%	12%	€355k >
	0%	5%	21%	9%	4%	onbekend koop

### Deel 3. Prognose regio.

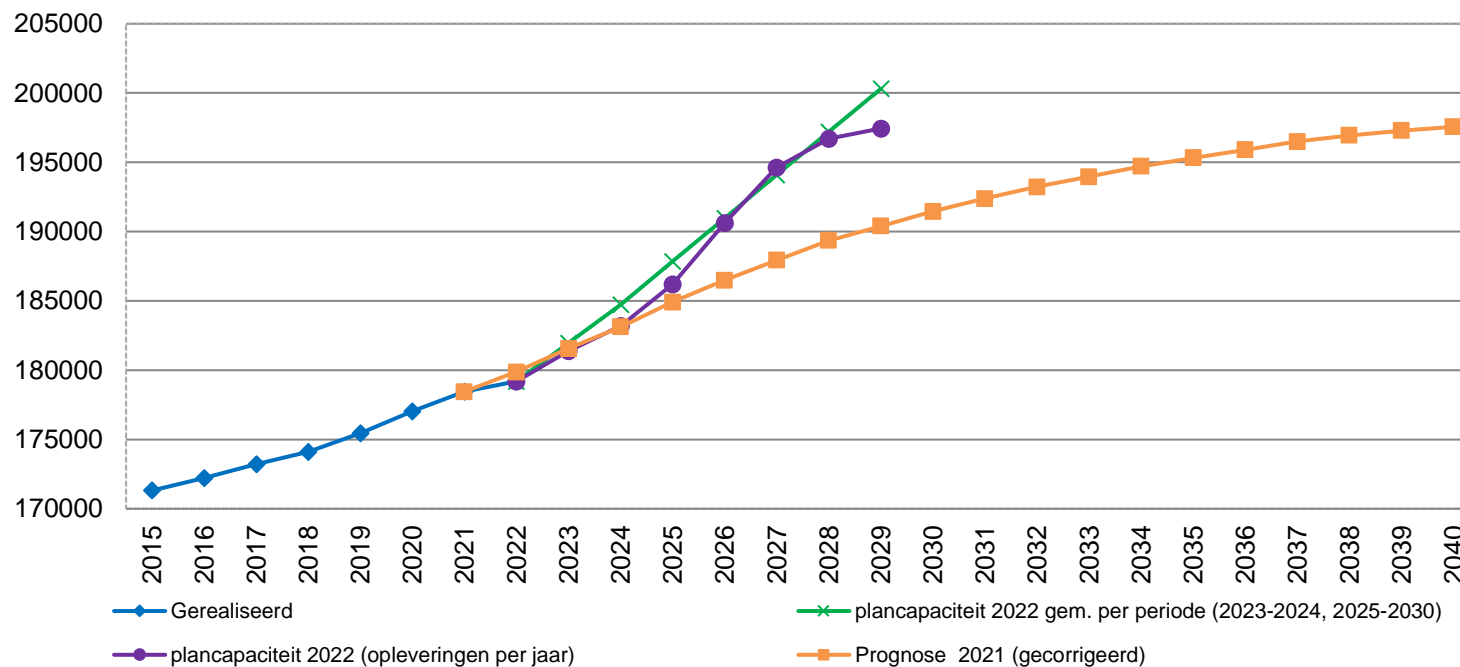
#### Regio Zuid-Kennemerland / IJmond

Prognose woningbehoefte: 2017 - 2019 - 2021



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. 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.

Realisatie 2015 - 2022 plancapaciteit: 2022-2030 en Prognose Woningbehoefte 2021



In bovenstaande figuur staat het aantal woningen in de regio (blauw), de gecorrigeerde prognose uit 2021 van de provincie Noord-Holland (oranje) en de plancapaciteit uit 2022 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 worden<sup>1</sup>.

<sup>1</sup> In de praktijk wordt rekening gehouden met een planuitval of vertraging van 30%. Dit is niet meegenomen 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 2015 -2022. Waarbij opgemerkt wordt dat de gegevens van 2022 nog voorlopig zijn, omdat op het moment van verzamelen nog niet alle registraties volledig bijgewerkt zijn.



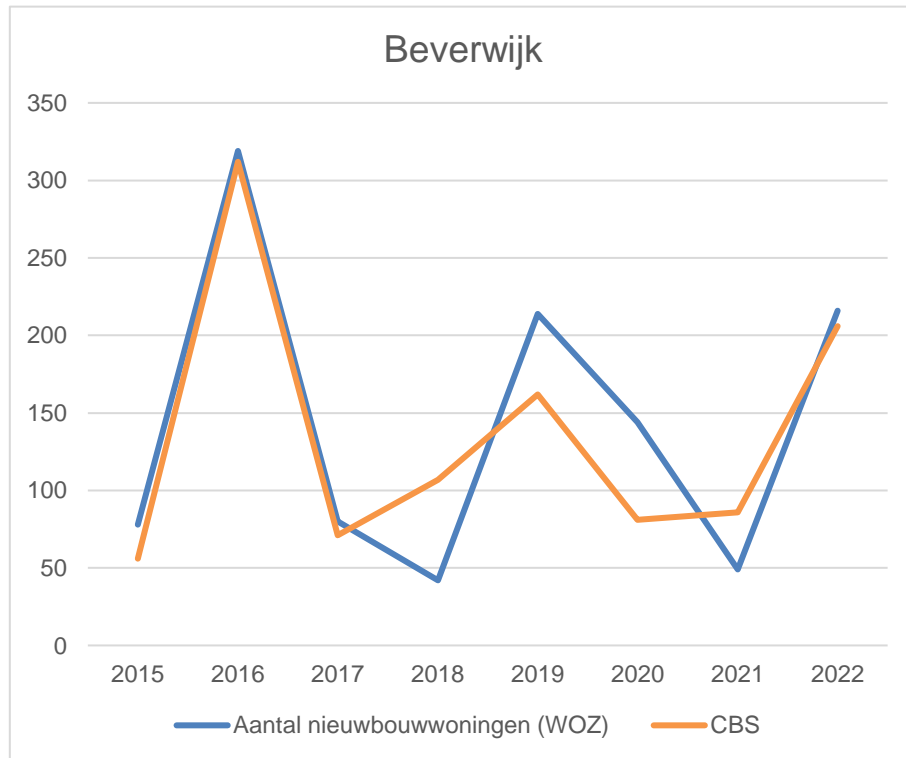
Heemskerk

Per gemeente staat het aantal nieuwbouwwoningen weergegeven per jaar (2015-2022). 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 2022. 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 kan ontstaan van het aantal woningen (schatting maximaal 2%). De WOZ-waarde van het jaar 2022 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 2022.* Het is niet mogelijk met terugwerkende kracht de oorspronkelijke bedragen te achterhalen. In Velsen en Heemskerk ontbreken gegevens uit 2022 waardoor de WOZ-waarde niet is geactualiseerd (zie bijlage 1, onderzoeksverantwoording)

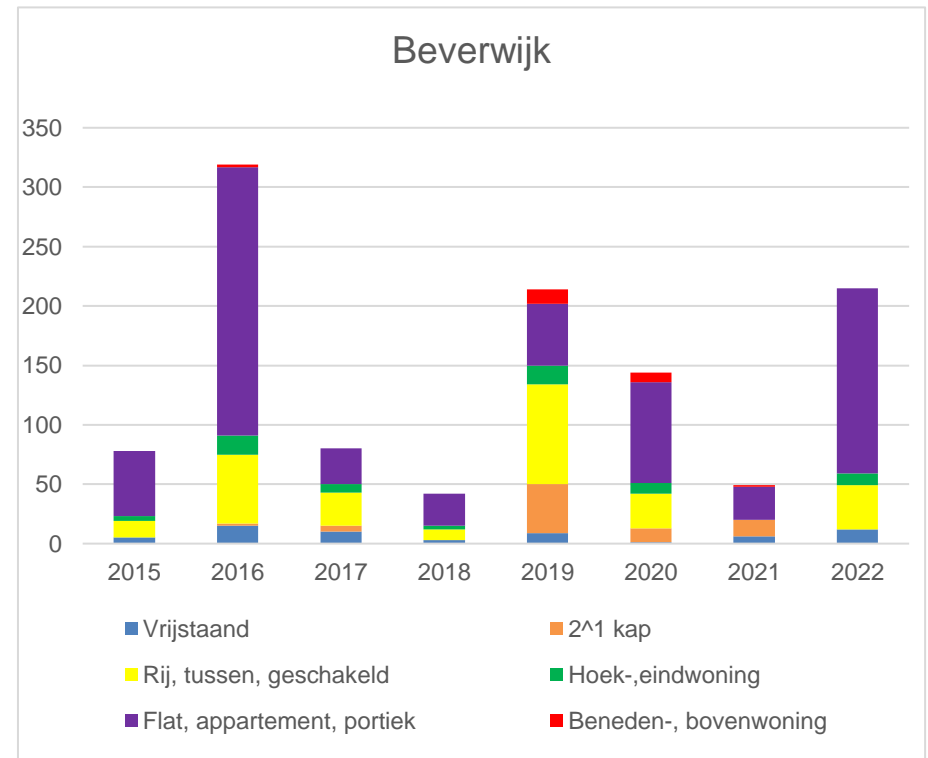


## Beverwijk

De CBS-registratie komt redelijk overeen met de registratie vanuit de WOZ. De verschillen komen waarschijnlijk door een ander geregistreerd bouwjaar. In 2022 is de registratie nog voorlopig. 2016, 2019 en 2022 zijn de jaren waarin de meeste nieuwbouwwoningen opgeleverd zijn. In 2016 en 2022 met name 'flat, appartementen, portiek'-woningen. In 2019 is het type woning veel meer gedifferentieerd.

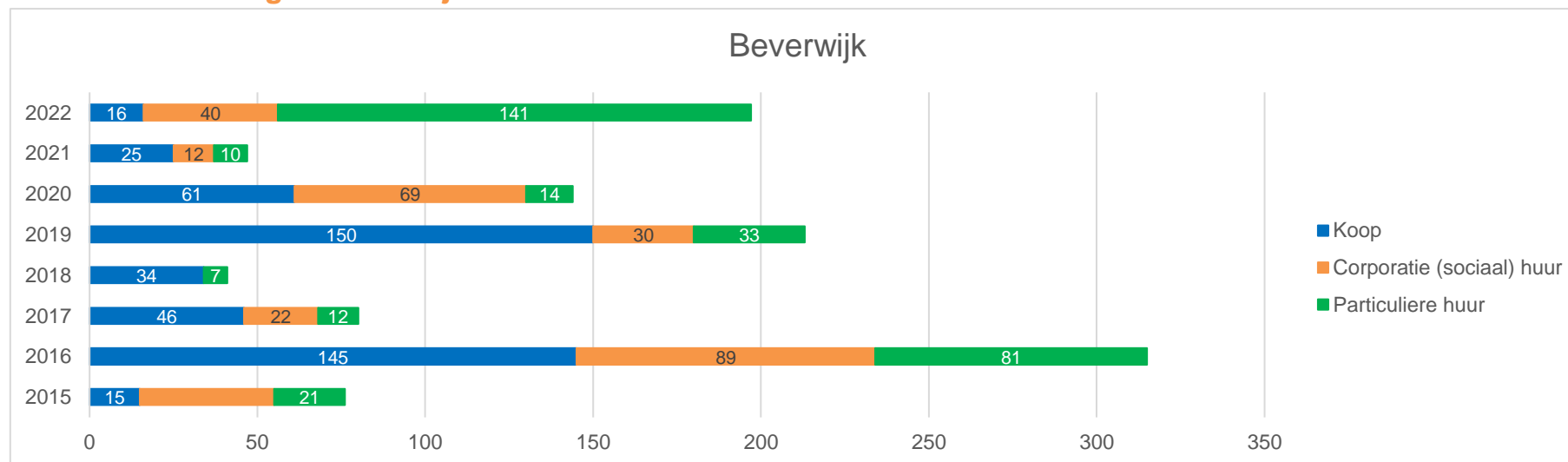


Figuur 5 Type nieuwbouwwoningen Beverwijk 2015-2022



Figuur 4 Aantal nieuwbouwwoningen Beverwijk 2015-2022

## Nieuwbouwwoningen Beverwijk 2015-2022



### Corporatiewoningen (nieuwbouw) naar huurklasse (anno 2022) Beverwijk

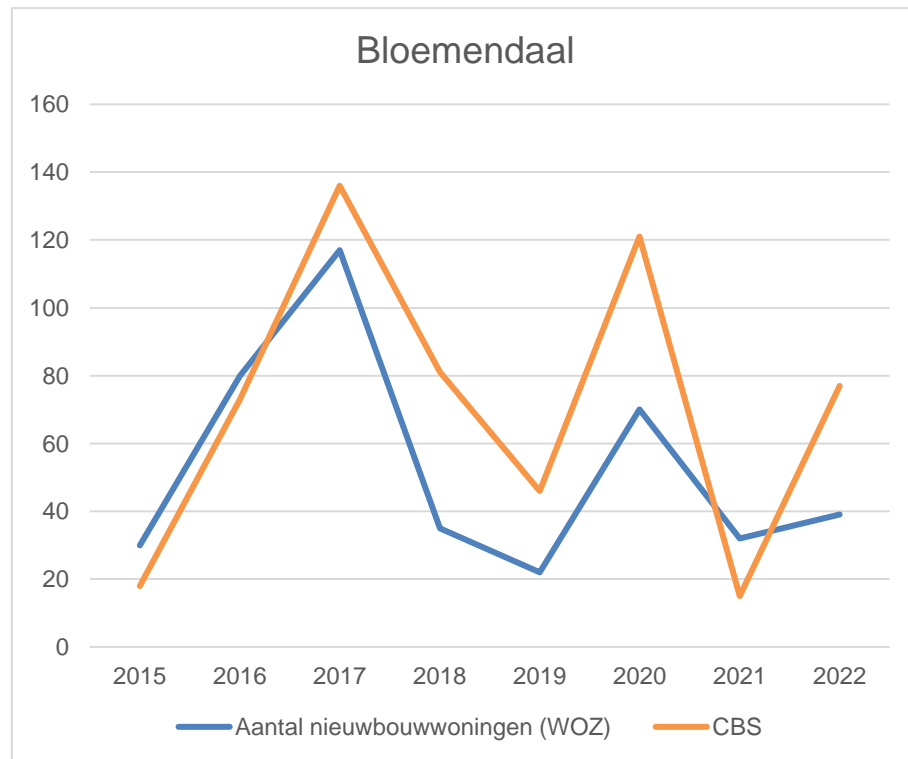
Bouwjaar	Tot €443	€433 tot €633	€633 tot €679	€679 tot €763	>€763	Totaal
2022	-	-	-	40	-	40
2021	-	1	10	1	-	12
2020	1	27	26	15	-	69
2019	-	-	5	25	-	30
2018	-	-	-	-	-	-
2017	-	-	3	19	-	22
2016	-	16	49	12	12	89
2015	-	-	26	14	-	40

### Koopwoningen (nieuwbouw) naar prijsklasse (anno 2022) Beverwijk

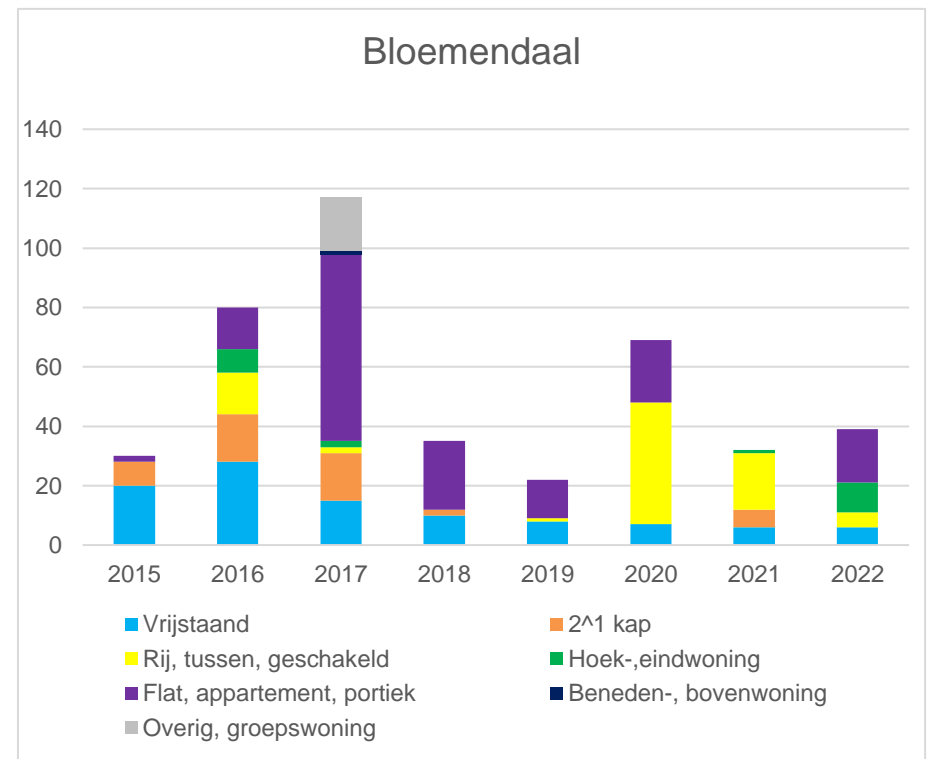
Bouwjaar	tot €275k	€275 - €355k	€355k en hoger	Totaal
2022	-	-	15	15
2021	-	-	25	25
2020	-	5	56	61
2019	-	26	123	149
2018	16	4	14	34
2017	-	28	18	46
2016	-	5	140	145
2015	-	-	15	15

## 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. In 2022 is het aantal nieuwbouw woningen relatief toegenomen.

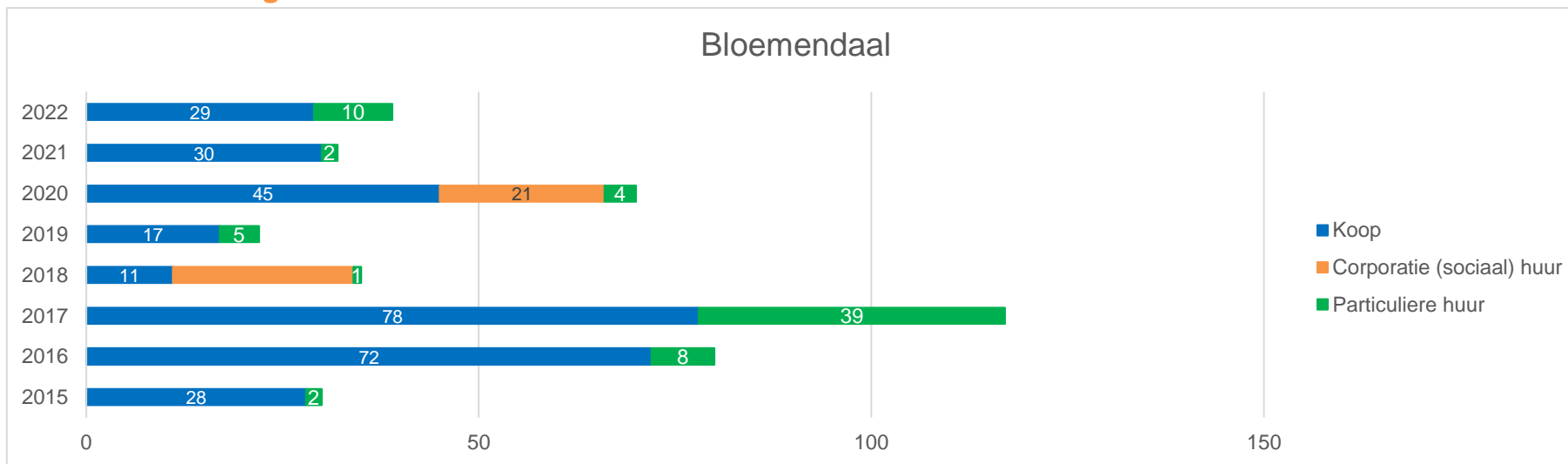


Figuur 7 Type nieuwbouwwoningen Bloemendaal 2015-2022



Figuur 6 Aantal nieuwbouwwoningen Bloemendaal 2015-2022

## Nieuwbouwwoningen Bloemendaal



### Corporatiewoningen (nieuwbouw) naar huurklasse (anno 2022) Bloemendaal

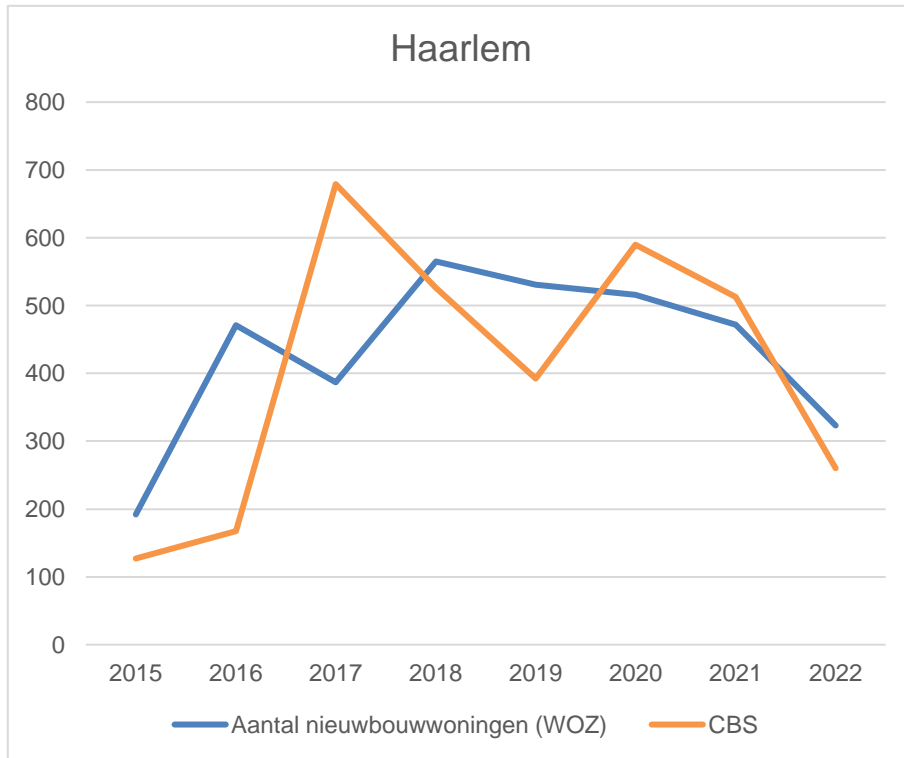
Bouwjaar	Tot €443	€433 tot €633	€633 tot €679	€679 tot €763	>€763	Totaal
2022	-	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-	-
2020	-	16	5	-	-	21
2019	-	-	-	-	-	-
2018	-	-	5	18	-	23
2017	-	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-	-
2015	-	-	-	-	-	-

### Koopwoningen (nieuwbouw) naar prijsklasse (anno 2022) Bloemendaal

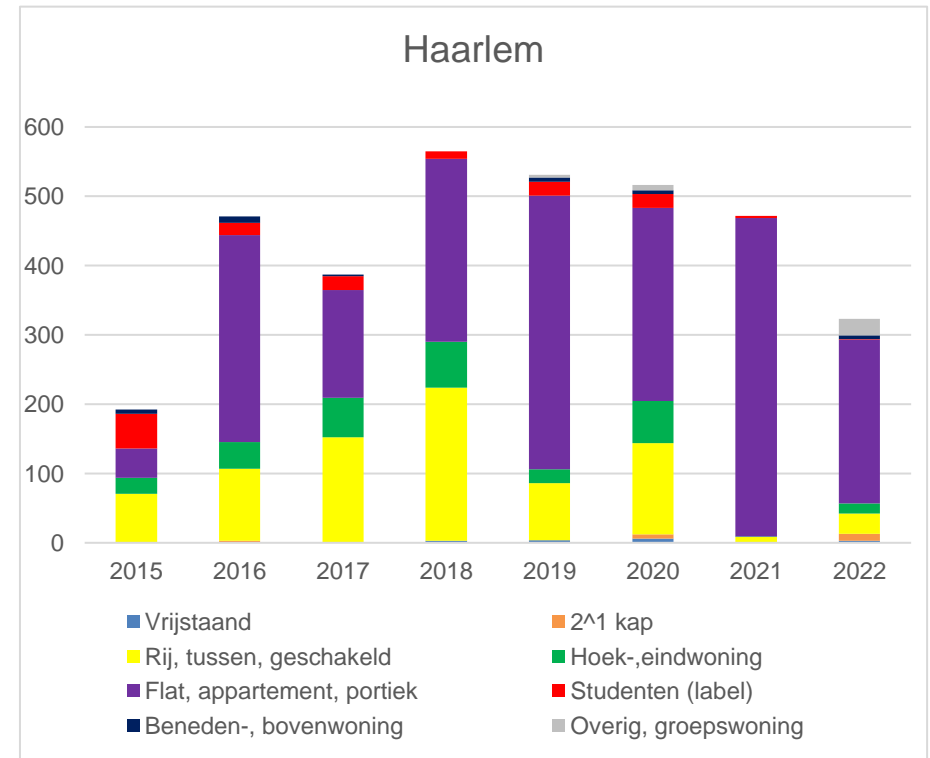
Bouwjaar	tot €275k	€275 - €355k	€355k en hoger	Totaal
2022	-	-	29	29
2021	-	-	30	30
2020	-	-	45	45
2019	-	-	17	17
2018	-	-	11	11
2017	-	-	78	78
2016	-	-	72	72
2015	-	-	28	28

## 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. De afgelopen vier jaar daalt het aantal nieuwbouwwoningen.



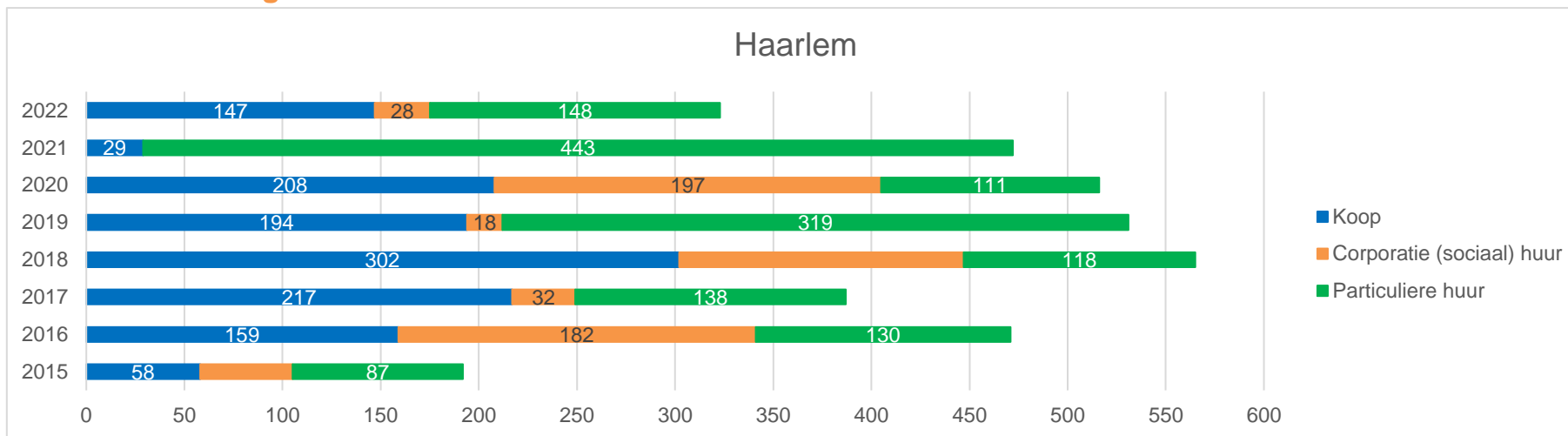
Figuur 9 Type nieuwbouwwoningen Haarlem 2015-2022



Figuur 8 Aantal nieuwbouwwoningen Haarlem 2015-2022



## Nieuwbouwwoningen Haarlem



### Corporatiewoningen (nieuwbouw) naar huurklasse (anno 2022) Haarlem

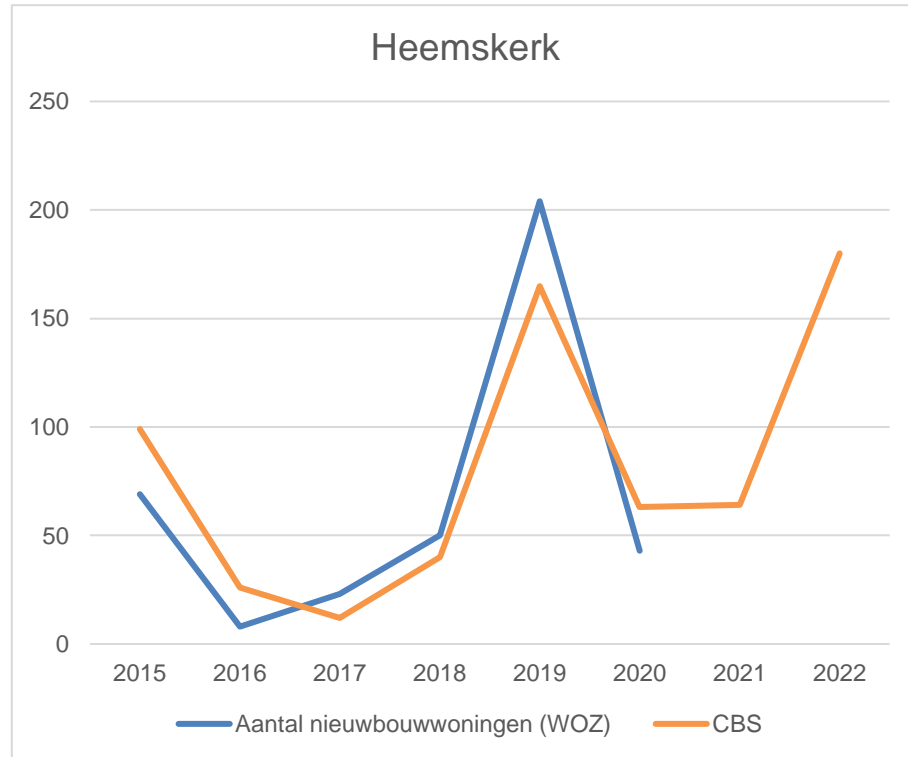
Bouwjaar	Tot €443	€433 tot €633	€633 tot €679	€679 tot €763	>€763	Totaal
2022	-	5	7	16	-	28
2021	-	-	-	-	-	-
2020	4	102	33	51	7	197
2019	-	2	6	9	1	18
2018	-	5	13	110	17	145
2017	-	-	2	30	-	32
2016	80	75	2	15	10	182
2015	-	-	4	9	34	47

### Koopwoningen (nieuwbouw) naar prijsklasse (anno 2022) Haarlem

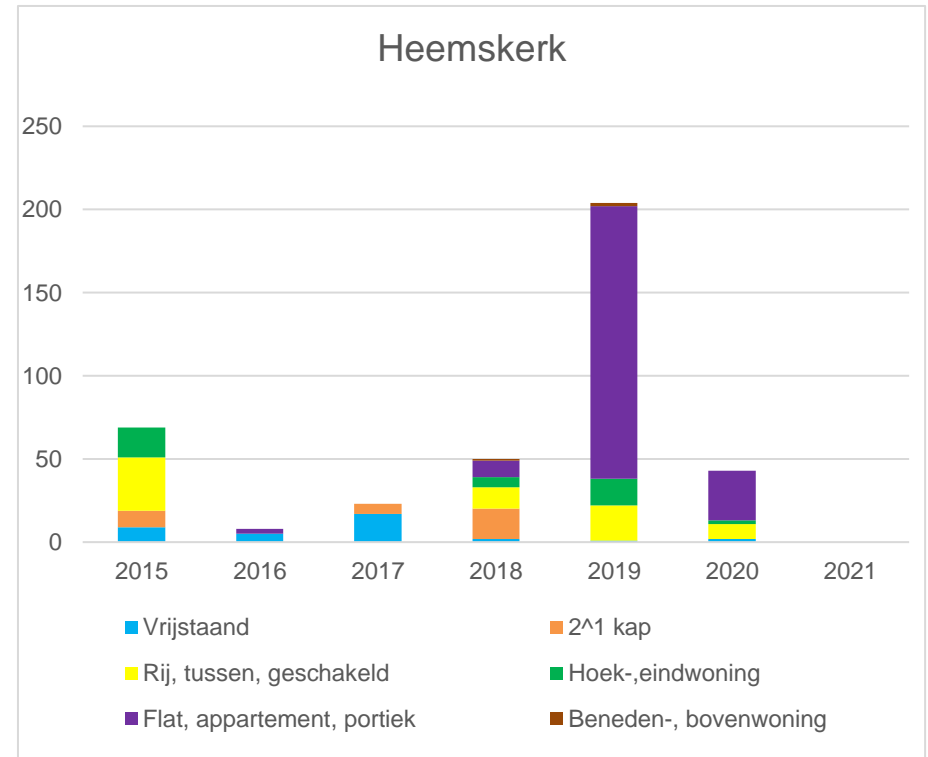
Bouwjaar	tot €275k	€275 - €355k	€355k en hoger	Totaal
2022	55	27	65	147
2021	-	2	27	29
2020	1	1	206	208
2019	16	12	165	193
2018	-	-	302	302
2017	-	51	165	216
2016	1	-	158	159
2015	7	4	45	56

## Heemskerk

De CBS-registratie komt tot en met 2020 in Heemskerk goed overeen met de WOZ registratie. In 2021 en 2022 zijn de aangeleverde gegevens niet compleet, en om deze reden niet weergegeven. In 2019 zijn relatief veel nieuwe woningen gerealiseerd. In 2020 is het aantal weer gedaald.

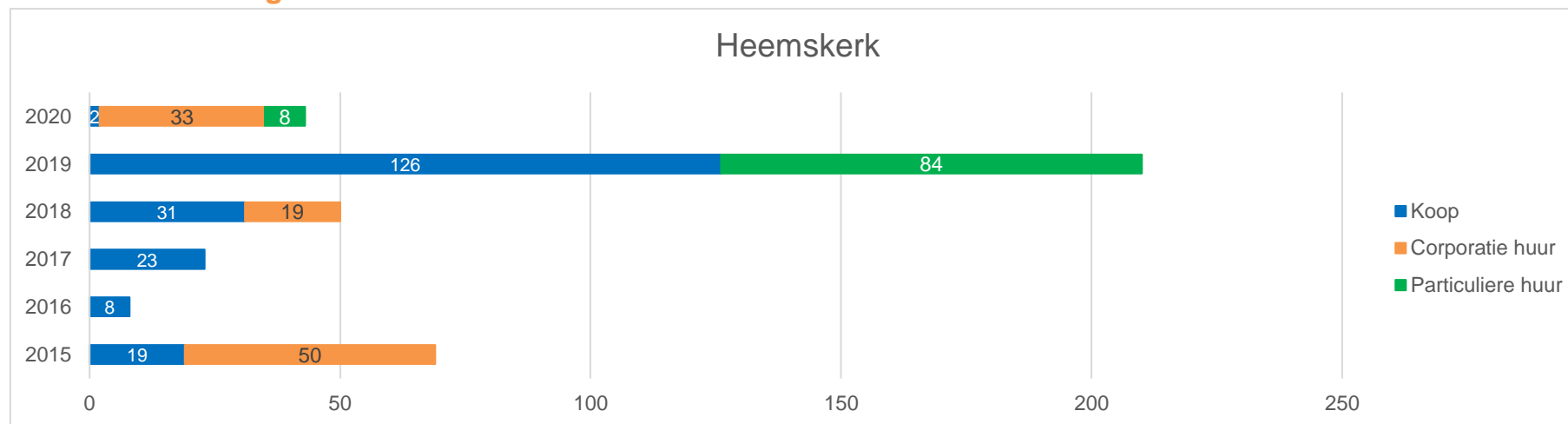


Figuur 11 Type nieuwbouwwoningen Heemskerk 2015-2022



Figuur 10 Aantal nieuwbouwwoningen Heemskerk 2015-2022

## Nieuwbouwwoningen Heemskerk



### Corporatiewoningen (nieuwbouw) naar huurklasse (anno 2021) Heemskerk

Bouwjaar	Tot €443	€433 tot €633	€633 tot €679	€679 tot €752	>€752	Totaal
2022						
2021						
2020	5	33	-	-	-	38
2019	-	-	-	-	-	-
2018	-	-	4	15	-	19
2017	-	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-	-
2015	-	14	17	19	-	50

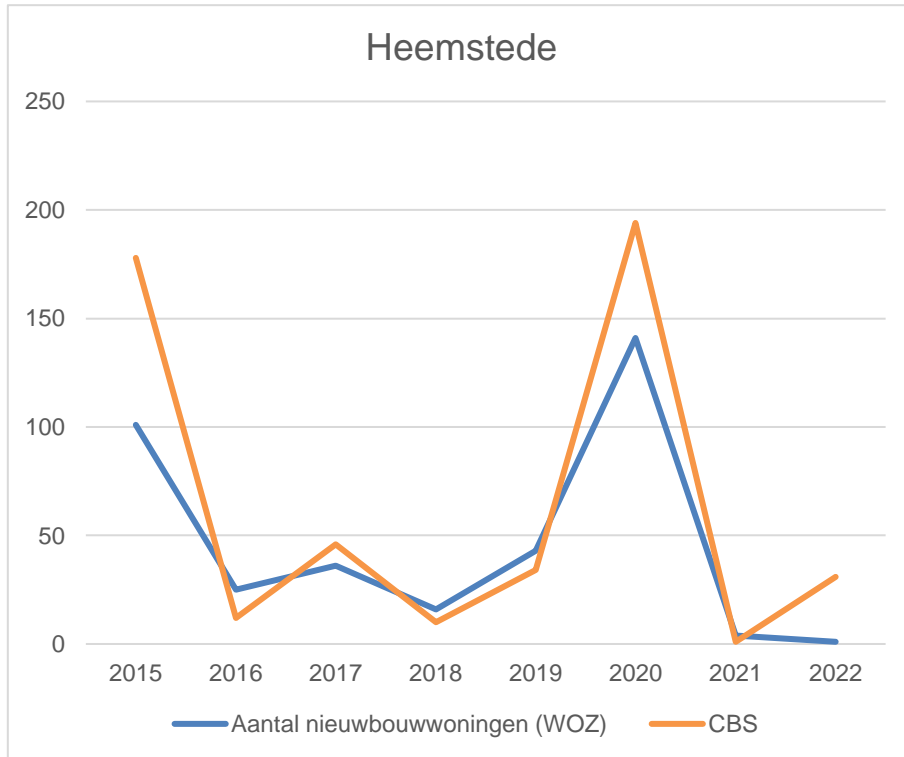
### Koopwoningen (nieuwbouw) naar prijsklasse (anno 2021) Heemskerk

Bouwjaar	tot €185k	€185k - €215k	€215k - €350k	€350k en hoger	Totaal
2022					
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

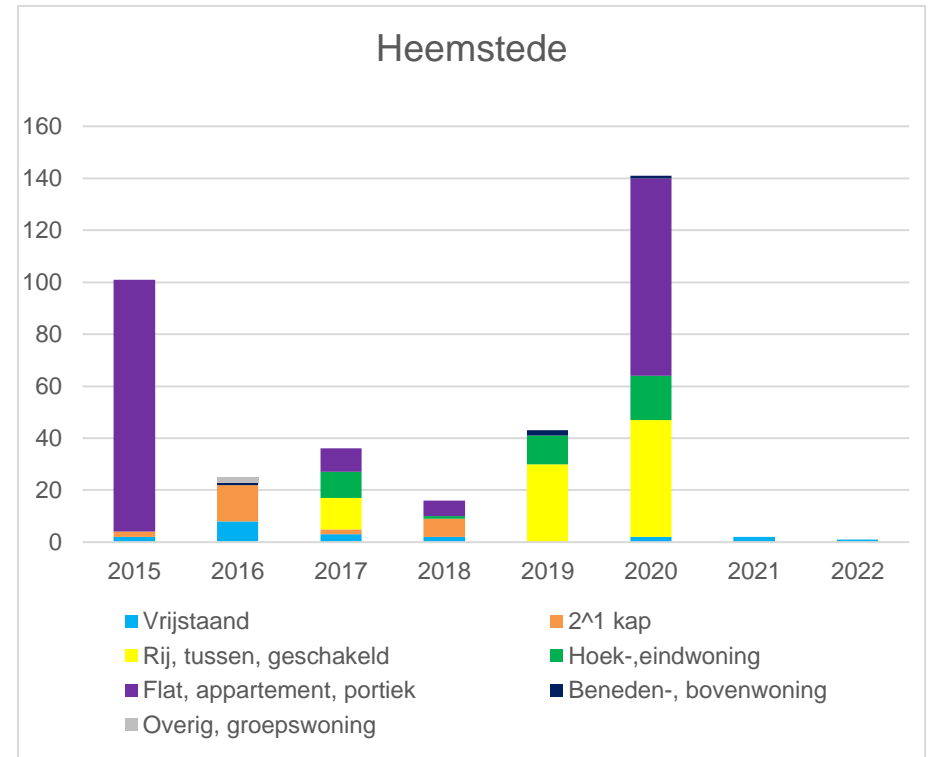
In 2021 en 2022 ontbreken gegevens waardoor de huur en WOZ-waarde niet zijn geactualiseerd (zie bijlage 1, onderzoeksverantwoording)

## 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 gedaald naar bijna nul. Ook in 2022 is het aantal nieuwbouwwoningen minimaal.

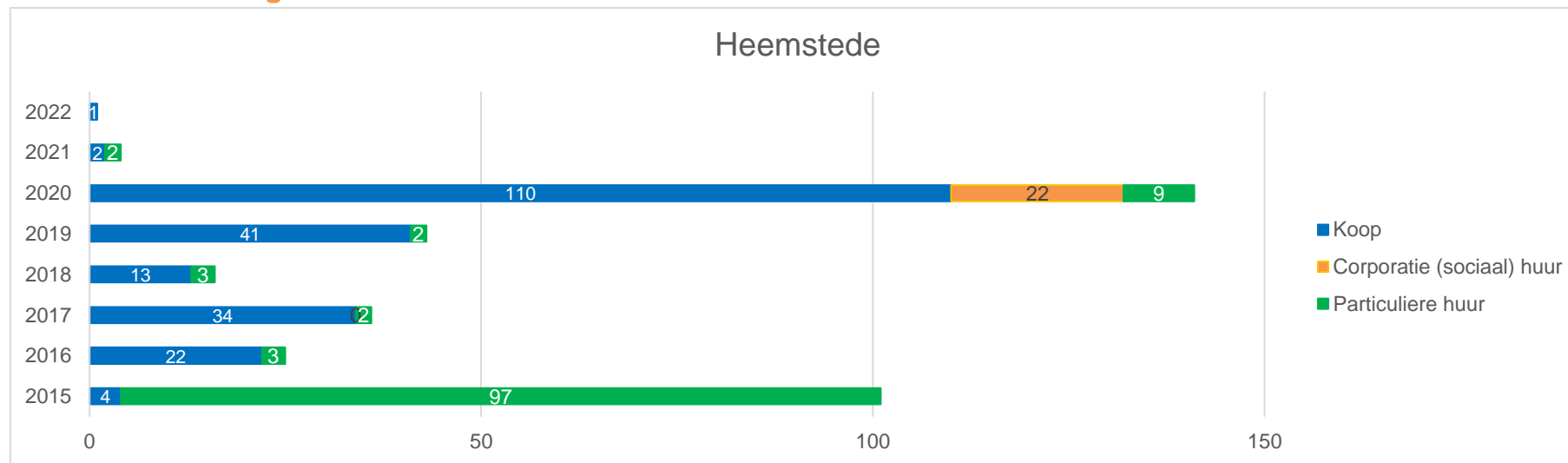


Figuur 13 Type nieuwbouwwoningen Heemstede 2015-2022



Figuur 12 Aantal nieuwbouwwoningen Heemstede 2015-2022

## Nieuwbouwwoningen Heemstede



### Corporatiewoningen (nieuwbouw) naar huurklasse (anno 2022) Heemstede

Bouwjaar	Tot €443	€433 tot €633	€633 tot €679	€679 tot €763	>€763	Totaal
2022	-	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-	-
2020	-	-	1	17	4	22
2019	-	-	-	-	-	-
2018	-	-	-	-	-	-
2017	-	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-	-
2015	-	-	-	-	-	-

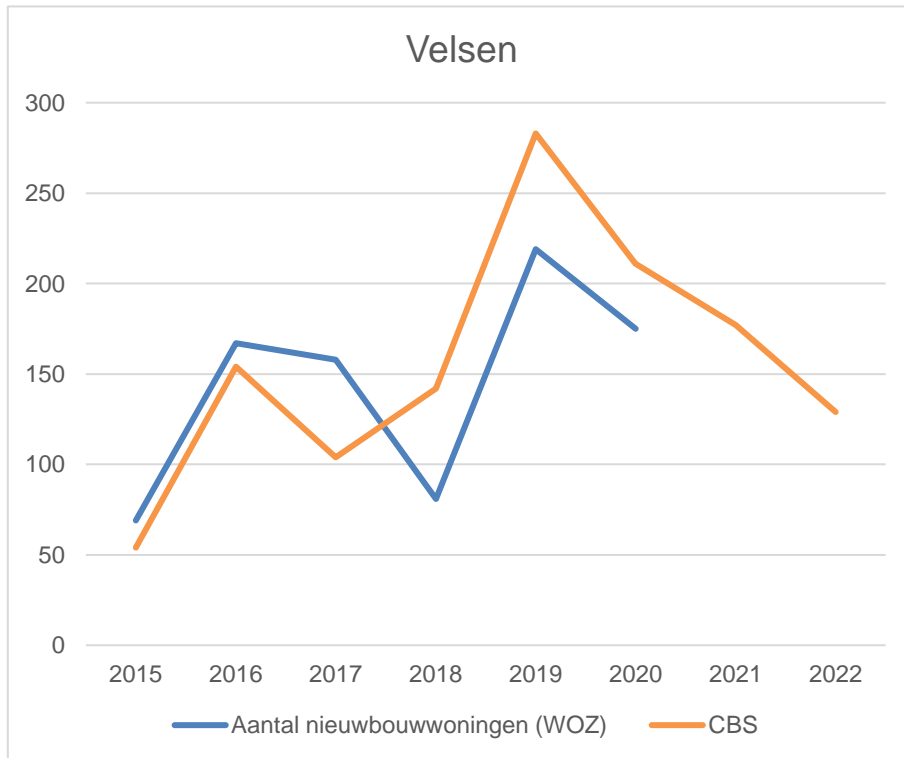
### Koopwoningen (nieuwbouw) naar prijsklasse (anno 2022) Heemstede

Bouwjaar	tot €275k	€275 - €355k	€355k en hoger	Totaal
2022	-	-	1	1
2021	-	-	2	2
2020	-	-	110	110
2019	-	-	41	41
2018	-	1	12	13
2017	-	-	34	34
2016	-	-	22	22
2015	-	-	4	4

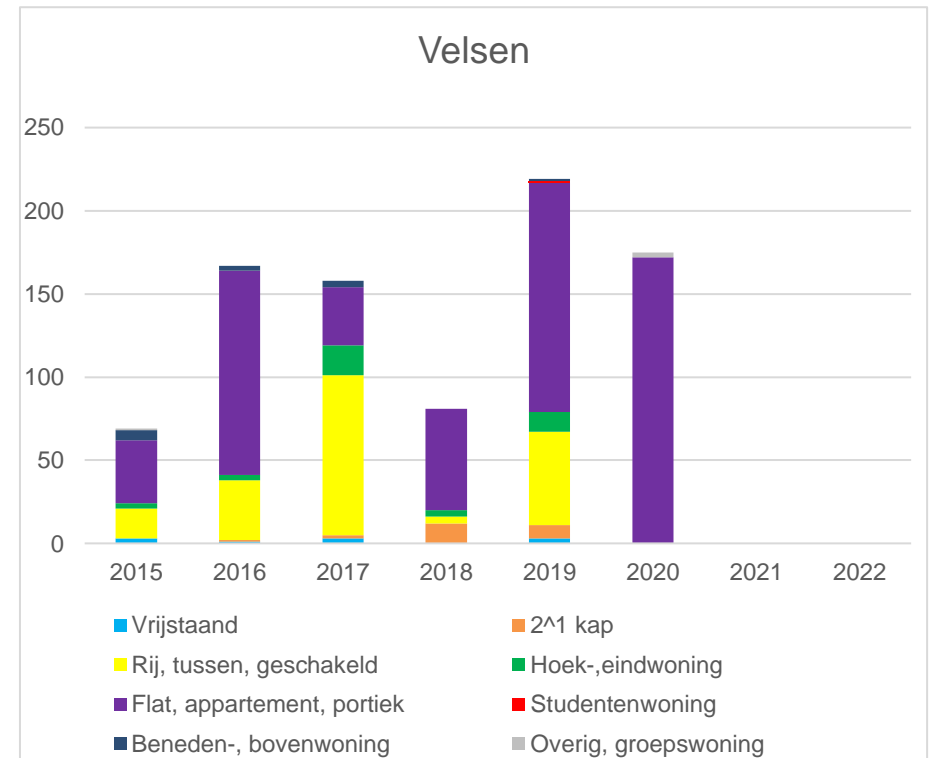


## Velsen

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 en 2022 ontbreken de WOZ-gegevens. 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.

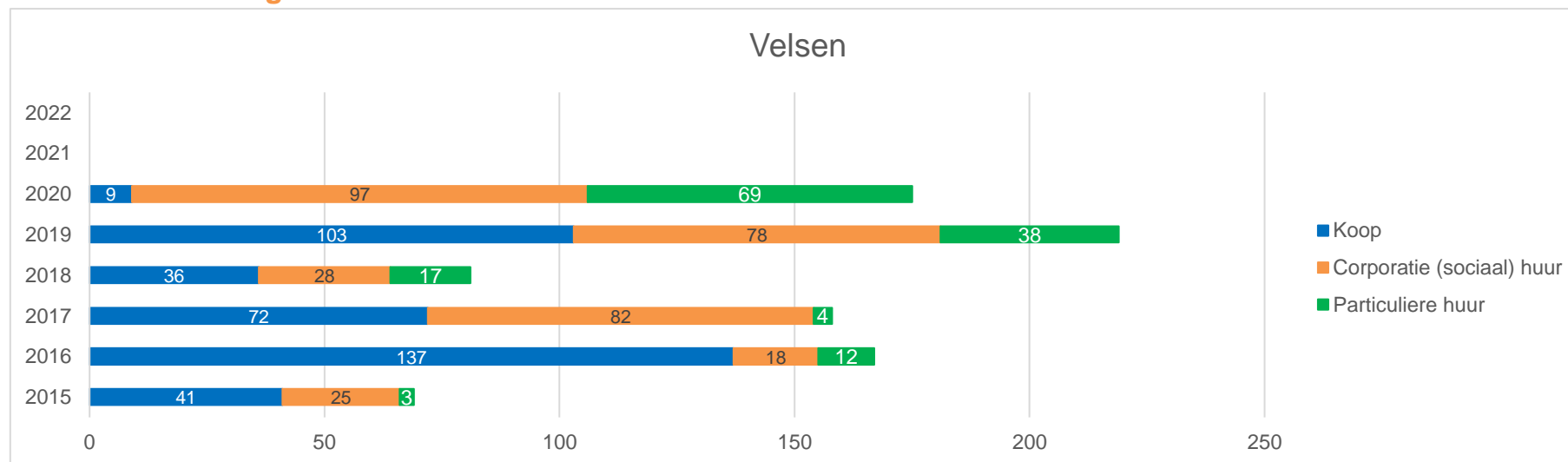


Figuur 15 Aantal nieuwbouwwoningen Velsen 2015-2022



Figuur 14 Type nieuwbouwwoningen Velsen 2015-2022

## Nieuwbouwwoningen Velsen



### Corporatiewoningen (nieuwbouw) naar huurklasse (anno 2022) Velsen\*

Bouwjaar	Tot €443	€433 tot €633	€633 tot €679	€679 tot €752	>€752	Totaal
2022						
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\*\*

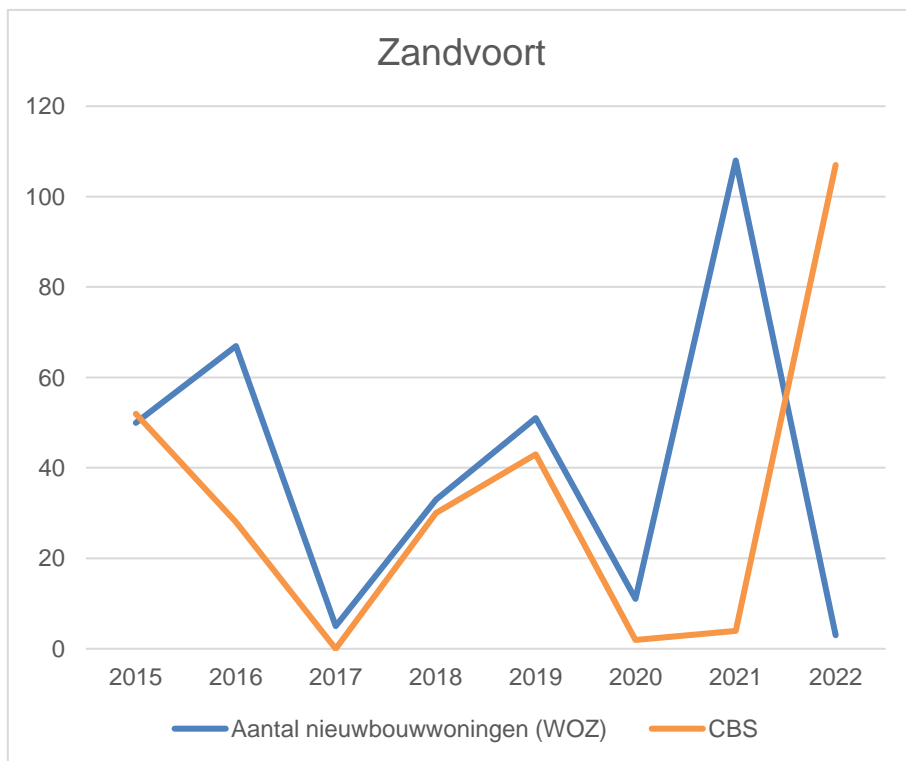
Bouwjaar	tot €185k	€185k - €215k	€215k - €350k	€350k en hoger	Totaal
2022					
2021					
2020					
2019	-	3	23	13	39
2018	-	-	16	20	36
2017	-	2	58	7	67
2016	-	-	55	82	137
2015	9	9	20	3	41

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

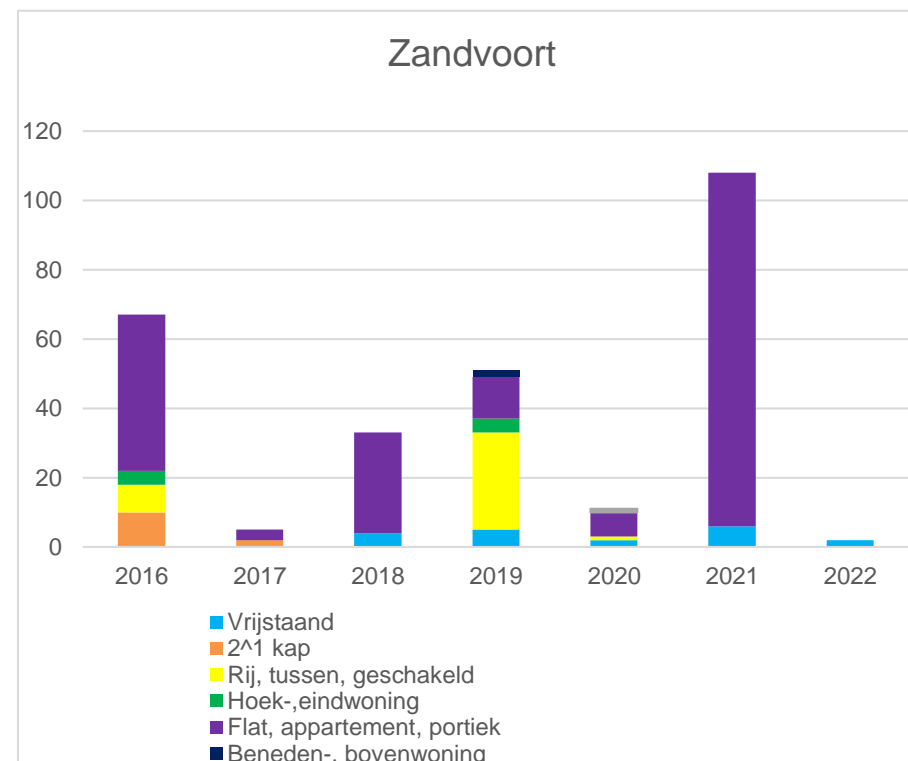
\*\*WOZ waarde van 2020, 2021 en 2022 is niet bekend, de gepresenteerde gegevens zijn gebaseerd op 2019.

## Zandvoort

De CBS-registratie verschilt van de WOZ-registratie in 2022, dit is zichtbaar in de eerste grafiek. Waarschijnlijk moeten gegevens uit 2022 nog verwerkt worden. In 2021 zijn er veel nieuwe woningen toegevoegd blijkt uit de WOZ-registratie, deze staan de registratie van het CBS in 2022 genoteerd. Het gaat in 2021 vooral om 'flat, appartement en portiek woningen'. In 2022 is het aantal nieuwbouwwoningen klein, blijkt uit de WOZ registratie.

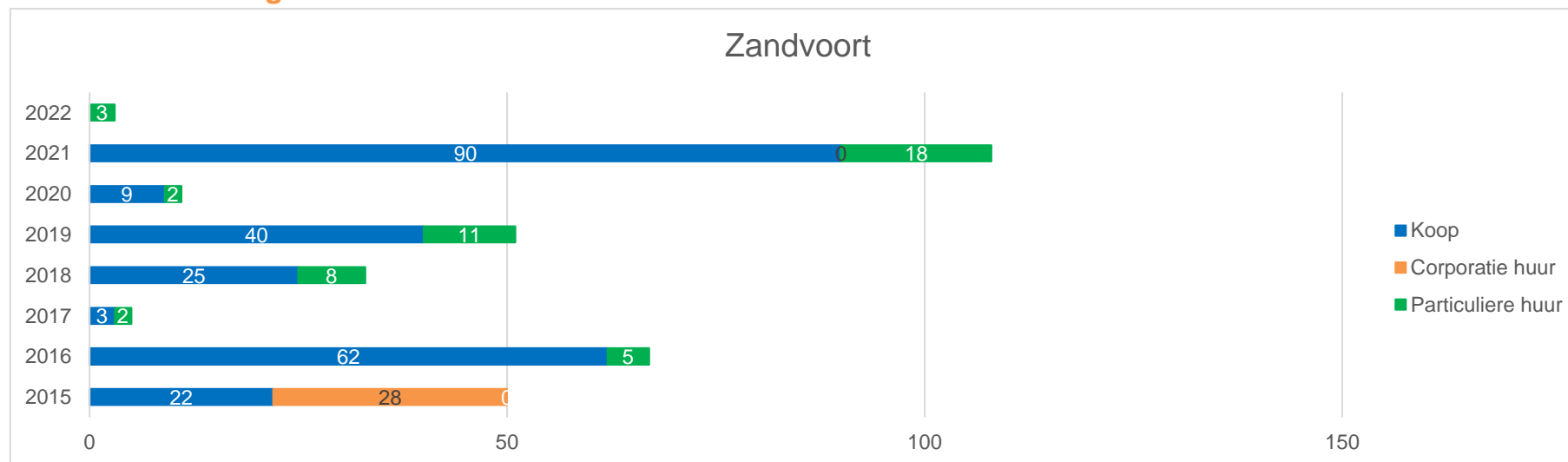


Figuur 16 Type nieuwbouwwoningen Zandvoort 2015-2022



Figuur 17 Aantal nieuwbouwwoningen Zandvoort 2015-2022

## Nieuwbouwwoningen Zandvoort



### Corporatiewoningen (nieuwbouw) naar huurklasse (anno 2022) Zandvoort

Bouwjaar	Tot €443	€433 tot €633	€633 tot €679	€679 tot €763	>€763	Totaal
2022	-	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-	-
2020	-	-	-	-	-	-
2019	-	-	-	-	-	-
2018	-	-	-	-	-	-
2017	-	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-	-
2015	-	8	10	9	1	28

### Koopwoningen (nieuwbouw) naar prijsklasse (anno 2022) Zandvoort

Bouwjaar	tot €275k	€275 - €355k	€355k en hoger	Totaal
2022	-	-	-	-
2021	-	29	61	90
2020	-	-	9	9
2019	-	-	40	40
2018	-	19	6	25
2017	2	-	1	3
2016	-	7	55	62
2015	-	-	22	22





Beverwijk



## Conclusie

### Deel 1. Oplevering nieuwbouwwoningen

De gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond kennen in 2022 gezamenlijk een toename van 808 huishoudens volgens het CBS. De meeste nieuwbouwwoningen zijn in 2022 gerealiseerd in Haarlem (260), Beverwijk (206) en Heemskerk (180). In 2022 was in de regio het totale aantal nieuwbouwwoningen 990 woningen blijkt uit de CBS registratie. Netto kwamen er 1.365 woningen bij. Mede door overige toevoegingen, zoals het opsplitsen van woningen. 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 twee jaar is de status van de meeste plannen duidelijk (hard), 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 1.030 nieuwbouwwoningen zijn toegevoegd (excl. overige toevoegingen en sloop). Uit de plancapaciteit cijfers blijkt dat volgens verwachting in 2023 en 2024 2.767 nieuwbouwwoningen per jaar worden toegevoegd. In de periode 2025-2030 worden naar verwachting per jaar ruim 3.000 woningen opgeleverd. Deze verwachte aantallen liggen ruim boven het aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen van de afgelopen vijf jaar.

### Deel 3 Prognose

In 2021 heeft de provincie Noord-Holland de meest recente 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 Haarlem is bij het aantal toegevoegde nieuwbouwwoningen afgelopen jaren een daling zichtbaar. Naar verwachting neemt gezien de plancapaciteit, het aantal woningen in de toekomst weer toe. In Beverwijk wordt op de langere termijn een grote toename verwacht van het aantal nieuwbouwwoningen door de komst van een nieuwe uitbreidingswijk. In Heemskerk zijn in 2022 veel nieuwbouwwoningen toegevoegd. Het gaat vooral om sloop en nieuwbouw van enkele grote flats. In Velsen is het aantal gerealiseerde woningen in 2022 vanaf 2019 (CBS registratie) afgenomen. In Zandvoort was volgens de eigen registratie in 2021 een piek aan nieuwbouwwoningen. In Heemstede en Bloemendaal gaat het om kleine aantallen nieuwe woningen.



Zandvoort

## 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](http://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, 2021 en 2022.

Per jaar zijn de grenzen van de huurklasse bijgesteld.

	Huurklasse 2016	Huurklasse 2017	Huurklasse 2018	Huurklasse 2019	Huurklasse 2020	Huurklasse 2021	Huurklasse 2022	2022 (onafgerond)
<b>Kwaliteitskortingsgrens</b>	tot € 409	tot € 414	tot € 417	tot € 424	tot € 433	Tot €443	Tot €443	Tot € 442,46
<b>Lage aftoppingsgrens</b>	€ 409 tot € 586	€ 414 tot € 592	€ 417 tot € 597	€ 424 tot € 607	€ 433 tot € 619	€443 tot €633	€443 tot €633	€ 442,46 tot € 633,25
<b>Hoge aftoppingsgrens</b>	€ 586 tot € 629	€ 592 tot € 635	€ 597 tot € 640	€ 607 tot € 651	€ 619 tot € 663	€633 tot €679	€633 tot €679	€ 633,25 tot € 678,66
<b>Liberalisatiegrens</b>	€ 629 tot € 711	€ 635 tot € 711	€ 640 tot € 711	€ 651 tot € 720	€ 663 tot € 737	€679 tot €752	€679 tot €763	€ 678,66 tot € 763,47
<b>Boven liberalisatiegrens</b>	vanaf € 711	vanaf € 711	Vanaf € 711	Vanaf € 720	Vanaf € 737	Vanaf €752	Vanaf €763	Vanaf € 763,47

Het aanleveren van de WOZ gegevens is in sommige gemeenten steeds lastiger geworden, mede omdat de WOZ registratie is uitbesteed. In Velsen zijn de afgelopen twee jaar 2021, 2022 geen gegevens aangeleverd. In 2019 ontbrak de WOZ waarde bij de aangeleverde gegevens. In 2022 was ook de aanlevering van de WOZ gegevens in Heemskerk lastig. Na enkele aanvullingen bleek uit de analyse dat de gegevens afwijken van voorgaande jaren en op onderdelen niet compleet zijn. Om deze reden is de rapportage voor Heemskerk en Velsen niet compleet. Hierdoor zijn bij beide gemeenten de categorieën ook niet geïndexeerd.

### 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](mailto:Info@wonenenzorgopdekaart.nl)

[www.wonenenzorgopdekaart.nl](http://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 2022

Gemeente: **Beverwijk**

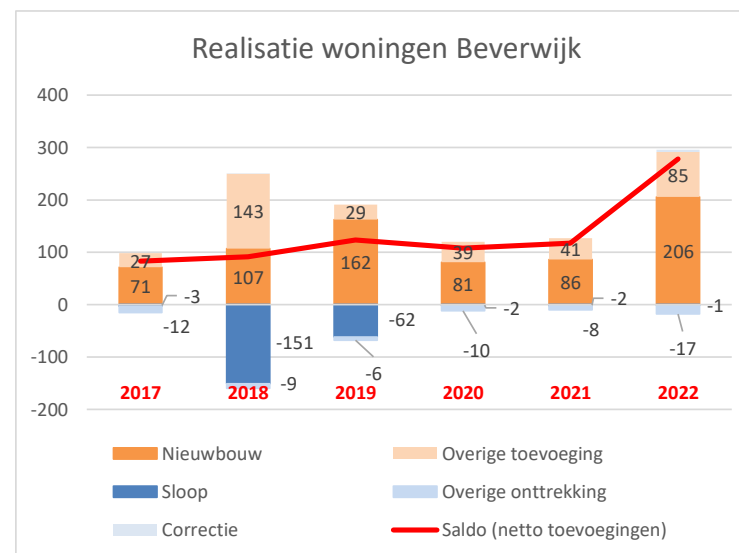
Woningvoorraad 1-1-2022 19.628

Woning voorraad 31-12-2022 19.906

### Realisatie 2017 - 2022

Realisatie woningen Beverwijk per jaar	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Totaal toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Totaal afname	Saldo (netto toevoegingen)
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	41	127	-2	-8	0	-10	117
2022	206	85	291	-1	-17	5	-13	278

De cijfers over de realisatie van 2017-2022 zijn gebaseerd op gegevens van het CBS.



### Verwachte realisatie (Plancapaciteit)

Beverwijk oplevering per jaar	
2023	281
2024	386
2025	412
2026	0
2027	300
2028	300
2029	110
2030	570
<b>TOTAAL</b>	<b>2.359</b>

Beverwijk plancapaciteit per periode	gemiddeld per jaar		70%
2023 - 2024	977	489	684
2025 - 2030	2.489	415	1.742
<b>TOTAAL</b>	<b>3.466</b>	<b>433</b>	<b>2.426</b>

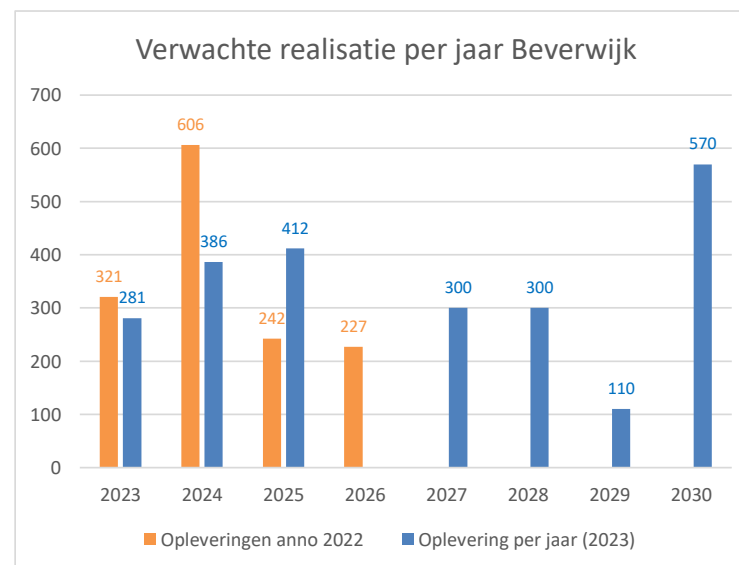
Exclusief eventuele sloop

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 (incl. overzicht uit 2022).

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	Totaal plancapaciteit	aantal sociaal huur	Percentage	aantal €808 - €1.000	Percentage	aantal €1.000 - €1.429	Percentage	aantal €1.429 >	Percentage	aantal huur onbekend	Percentage
2023 - 2024	977	161	16%	91	9%	0	0%	0	0%	0	0%
2025 - 2030	2.489	243	10%	218	9%	0	0%	0	0%	0	0%
<b>TOTAAL</b>	<b>3.466</b>	<b>404</b>	<b>12%</b>	<b>309</b>	<b>9%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

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.

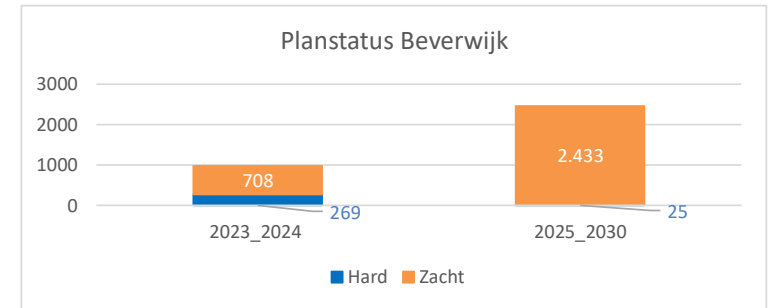
## Status plannen

Status plannen			
Beverwijk	Hard	Zacht	Totaal
2023_2024	269	708	<b>977</b>
2025_2030	25	2.433	<b>2.458</b>

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 grenzen (prijsspeil 2019)	IJmond	Beverwijk 2023 - 2024	Beverwijk 2025 - 2030	Plancapaciteit grenzen (prijsspeil 2023)
sociale huur	29%	16%	10%	< €808
€720 - €1.009	4%	9%	9%	€808 - €1.000
> €1.009	1%	0%	0%	€1.000 - €1.429 & > €1.429
	2%	0%	0%	onbekend huur
< €279.000	1%	0%	0%	< €275k
€279 - €409.000	16%	29%	13%	€275k-€355k
> €409.000	12%	15%	17%	€355k >
	21%	14%	4%	onbekend koop

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)

++ groot aandeel in productie  
+ matig aandeel in productie  
+/- gering aandeel in productie

	Haarlem	Overig ZKL	IJmond	Regio
sociale huur	++	++	++	++
€720 - €1.009	+	+	+	+
> €1.009	+/-	+/-	+/-	+/-
< €279.000	++	++	++	++
€279 - 409.000	++	++	++	++
> €409.000	++	++	+	++

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

## Rapport 2022

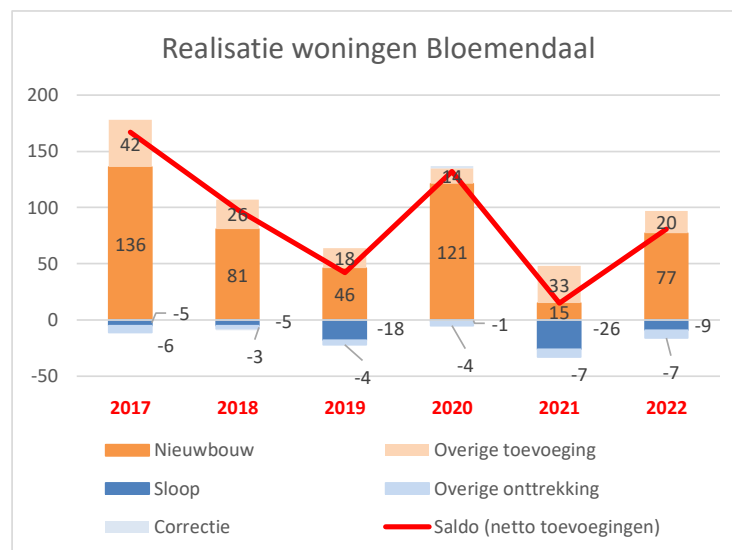
Gemeente(n): **Bloemendaal**

Woningvoorraad 1-1-2022 10.181  
Woning voorraad 31-12-2022 10.262

## Realisatie 2017 - 2022

Realisatie woningen Bloemendaal per jaar	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Totaal toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Totaal afname	Saldo (netto toevoegingen)
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
2022	77	20	97	-9	-7	0	-16	81

De cijfers over de realisatie van 2017-2022 zijn gebaseerd op gegevens van het CBS.



## Verwachte realisatie (Plancapaciteit)

Bloemendaal oplevering per jaar	
2023	4
2024	93
2025	112
2026	0
2027	0
2028	0
2029	0
2030	0
<b>TOTAAL</b>	<b>209</b>

Bloemendaal plancapaciteit per periode	gemiddeld per jaar	70%
2023 - 2024	198	139
2025 - 2030	448	314
<b>TOTAAL</b>	<b>646</b>	<b>452</b>

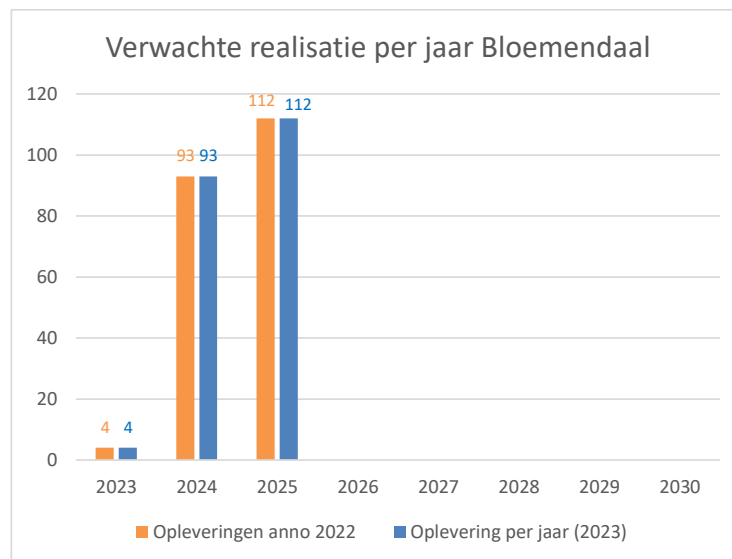
Exclusief eventuele sloop

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 (incl. overzicht uit 2022).

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	Totaal plancapaciteit	aantal		aantal €808 -		aantal		aantal		aantal huur	
		sociaal huur	Percentage	€1.000	Percentage	€1.000 - €1.429	Percentage	€1.429 >	Percentage	onbekend	Percentage
2023 - 2024	198	108	55%	44	22%	0	0%	0	0%	0	0%
2025 - 2030	448	129	29%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
<b>TOTAAL</b>	<b>646</b>	<b>237</b>	<b>37%</b>	<b>44</b>	<b>7%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

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.

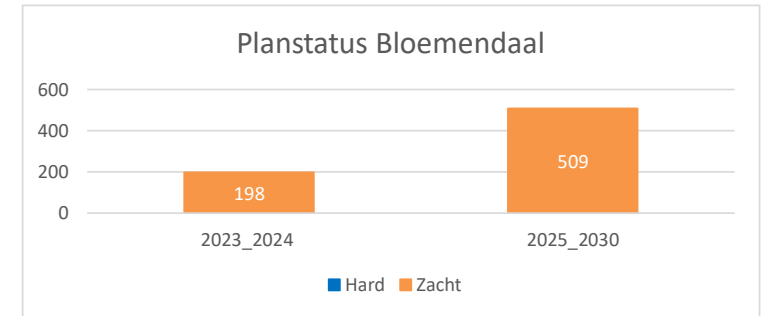
## Status plannen

Status plannen			
Bloemendaal	Hard	Zacht	Totaal
2023_2024	0	198	198
2025_2030	0	509	509

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 grenzen (prijspeil 2019)	Overig Zuid-Kennmerland / IJmond	Bloemendaal 2023 - 2024	Bloemendaal 2025 - 2030	Plancapaciteit grenzen (prijspeil 2023)
sociale huur	26%	55%	29%	< €808
€720 - €1.009	10%	22%	0%	€808 - €1.000
> €1.009	5%	0%	0%	€1.000 - €1.429 & > €1.429
	1%	0%	0%	onbekend huur
< €279.000	3%	9%	0%	< €275k
€279 - €409.000	8%	0%	0%	€275k-€355k
> €409.000	46%	55%	6%	€355k >
	5%	0%	41%	onbekend koop

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 2022

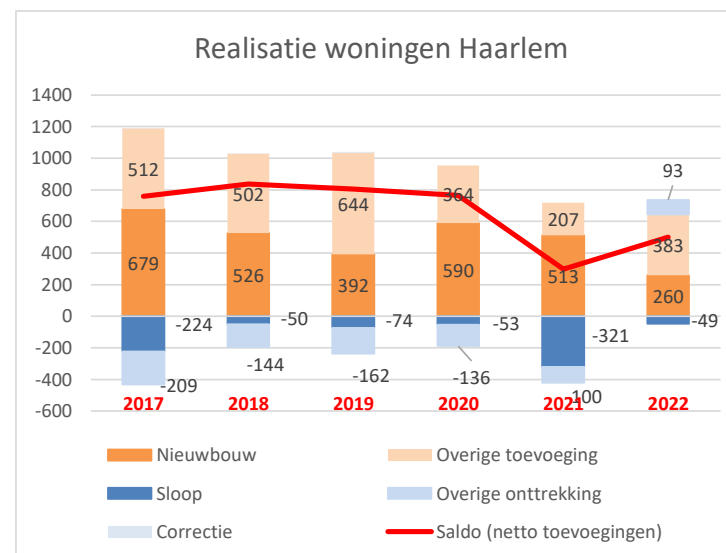
Gemeente(n): **Haarlem**

Woningvoorraad 1-1-2022 77.499  
Woning voorraad 31-12-2022 78.000

## Realisatie 2017 - 2022

Realisatie woningen Haarlem per jaar	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Totaal toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Totaal afname	Saldo (netto toevoegingen)
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	513	207	720	-321	-100	-1	-422	298
2022	260	383	643	-49	93	0	-142	501

De cijfers over de realisatie van 2017-2022 zijn gebaseerd op gegevens van het CBS.



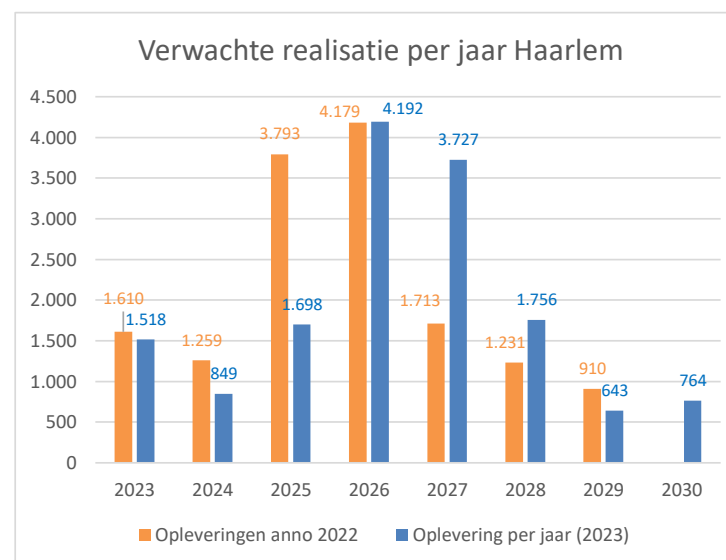
## Verwachte realisatie (Plancapaciteit)

Haarlem oplevering per jaar	
2023	1.518
2024	849
2025	1.698
2026	4.192
2027	3.727
2028	1.756
2029	643
2030	764
<b>TOTAAL</b>	<b>15.147</b>

Haarlem plancapaciteit per periode	gemiddeld per jaar	70%
2023 - 2024	2.754	1.928
2025 - 2030	12.972	9.080
<b>TOTAAL</b>	<b>15.726</b>	<b>11.008</b>

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 (incl. overzicht uit 2022). 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	Totaal plancapaciteit	aantal sociaal huur		aantal €808 - €1.000		aantal €1.000 - €1.429		aantal €1.429 >		aantal huur onbekend	
		aantal	Percentage	aantal	Percentage	aantal	Percentage	aantal	Percentage	aantal	Percentage
2023 - 2024	2.754	775	28%	459	17%	439	16%	130	5%	0	0%
2025 - 2030	12.972	5.305	41%	1.815	14%	1.455	11%	1.528	12%	0	0%
<b>TOTAAL</b>	<b>15.726</b>	<b>6.080</b>	<b>39%</b>	<b>2.274</b>	<b>14%</b>	<b>1.894</b>	<b>12%</b>	<b>1.658</b>	<b>11%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

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.

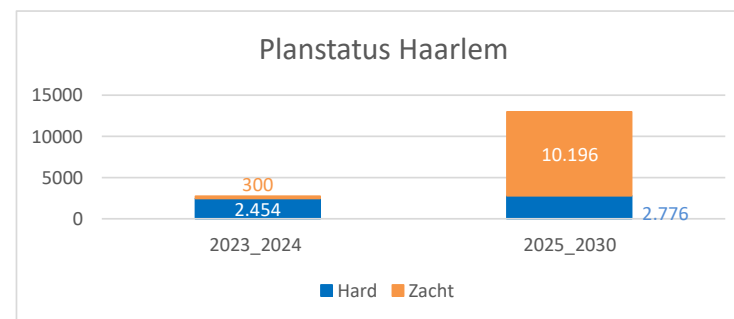
## Status plannen

Status plannen			
Haarlem	Hard	Zacht	Totaal
2023_2024	2.454	300	<b>2.754</b>
2025_2030	2.776	10.196	<b>12.972</b>

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 grenzen (prijspeil 2019)	Haarlem 2023 - 2024	Haarlem 2025 - 2030	Plancapaciteit grenzen (prijspeil 2023)
sociale huur	28%	41%	< €808
€720 - €1.009	17%	14%	€808 - €1.000
> €1.009	21%	23%	€1.000 - €1.429 & > €1.429
	0%	0%	onbekend huur
< €279.000	0%	2%	< €275k
€279 - €409.000	2%	5%	€275k-€355k
> €409.000	29%	12%	€355k >
	0%	1%	onbekend koop

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 2022

Gemeente(n): **Heemskerk**

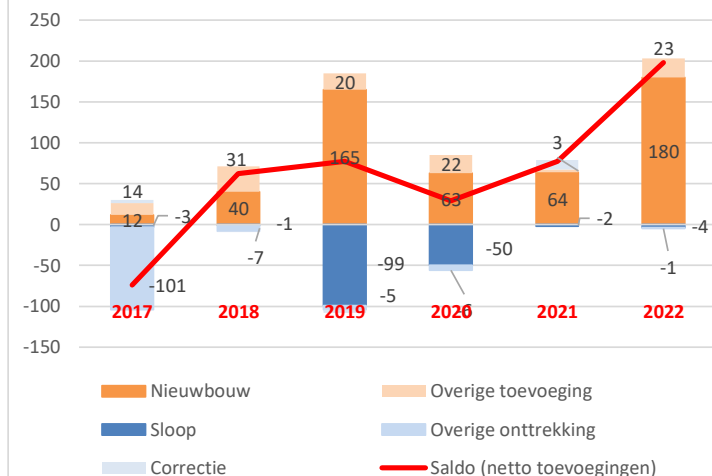
Woningvoorraad 1-1-2022 17.684  
Woning voorraad 31-12-2022 17.882

### Realisatie 2017 - 2022

Realisatie woningen Heemskerk per jaar	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Totaal toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Totaal afname	Saldo (netto toevoegingen)
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	64	3	67	-2	0	12	10	77
2022	180	23	203	-4	-1	0	-5	198

De cijfers over de realisatie van 2017-2022 zijn gebaseerd op gegevens van het CBS.

### Realisatie woningen Regio Heemskerk



### Verwachte realisatie (Plancapaciteit)

Heemskerk oplevering per jaar	
2023	95
2024	144
2025	229
2026	0
2027	0
2028	0
2029	0
2030	250
<b>TOTAAL</b>	<b>718</b>

Heemskerk plancapaciteit per periode	gemiddeld per jaar	70%
2023 - 2024	176	246
2025 - 2030	103	432
<b>TOTAAL</b>	<b>121</b>	<b>678</b>

Exclusief eventuele sloop

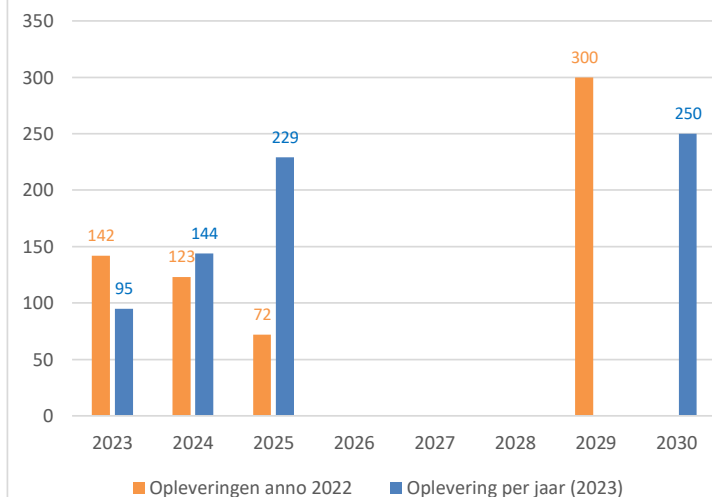
De gegevens voor de verwachte realisatie per jaar, zijn gebaseerd op de **plancapaciteit** gegevens.

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 (incl. overzicht uit 2022).

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

### Verwachte realisatie per jaar Heemskerk



## Percentage sociale huurwoningen

Heemskerk periode	Totaal plancapaciteit	aantal sociaal huur		aantal €808 - €1.000		aantal €1.000 - €1.429		aantal €1.429 >		aantal huur onbekend	
		aantal	Percentage	aantal	Percentage	aantal	Percentage	aantal	Percentage	aantal	Percentage
2023 - 2024	352	183	52%	6	2%	0	0%	0	0%	35	10%
2025 - 2030	617	193	31%	25	4%	0	0%	0	0%	30	5%
<b>TOTAAL</b>	<b>969</b>	<b>376</b>	<b>39%</b>	<b>31</b>	<b>3%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>65</b>	<b>7%</b>

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.

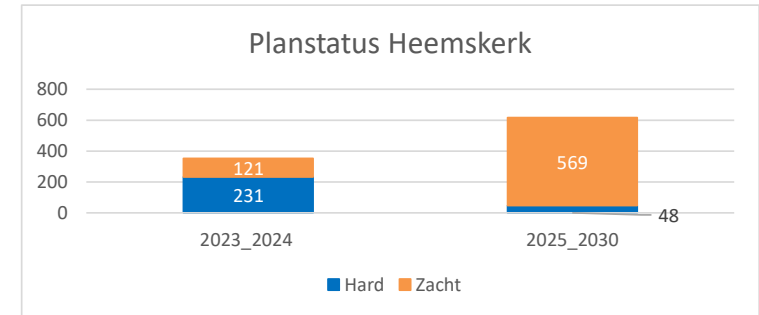
## Status plannen

Status plannen			
Heemskerk	Hard	Zacht	Totaal
2023_2024	231	121	352
2025_2030	48	569	617

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 grenzen (prijspeil 2019)	IJmond	Heemskerk 2023 - 2024	Heemskerk 2025 - 2030	Plancapaciteit grenzen (prijspeil 2023)
sociale huur	29%	52%	31%	< €808
€720 - €1.009	4%	2%	4%	€808 - €1.000
> €1.009	1%	0%	0%	€1.000 - €1.429 & > €1.429
	2%	10%	5%	onbekend huur
< €279.000	1%	5%	12%	< €275k
€279 - €409.000	16%	7%	8%	€275k-€355k
> €409.000	12%	7%	6%	€355k >
	21%	4%	20%	onbekend koop

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 2022

Gemeente(n): **Heemstede**

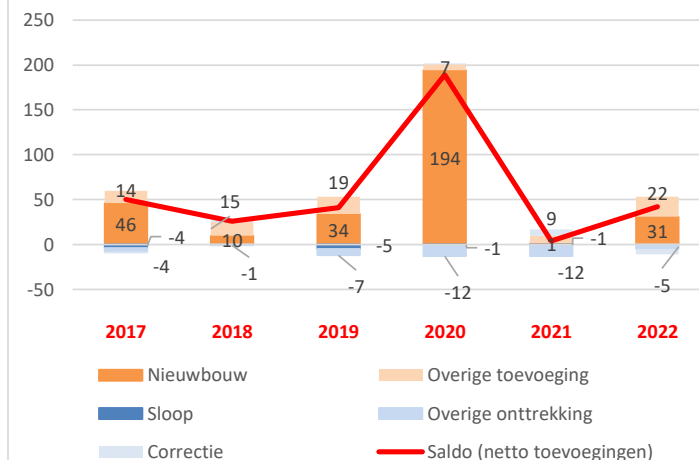
Woningvoorraad 1-1-2022 12.821  
Woning voorraad 31-12-2022 12.863

## Realisatie 2017 - 2022

Realisatie woningen Heemstede per jaar	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Totaal toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Totaal afname	Saldo (netto toevoegingen)
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
2022	31	22	53	0	-5	-6	-11	42

De cijfers over de realisatie van 2017-2022 zijn gebaseerd op gegevens van het CBS.

### Realisatie woningen Heemstede



## Verwachte realisatie (Plancapaciteit)

Heemstede oplevering per jaar	
2023	15
2024	0
2025	0
2026	0
2027	0
2028	0
2029	0
2030	0
<b>TOTAAL</b>	<b>15</b>

Heemstede plancapaciteit per periode	gemiddeld per jaar	70%
2023 - 2024	90	45
2025 - 2030	0	0
<b>TOTAAL</b>	<b>90</b>	<b>11</b>

Exclusief eventuele sloop

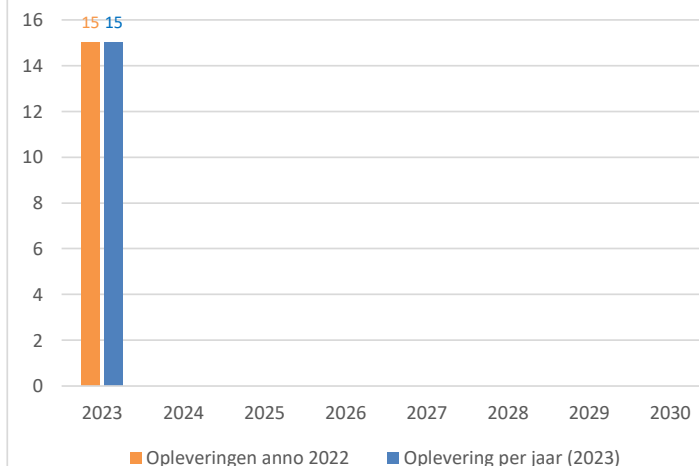
De gegevens voor de verwachte realisatie per jaar, zijn gebaseerd op de **plancapaciteit** gegevens.

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 (incl. overzicht uit 2022).

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

### Verwachte realisatie per jaar Heemstede





## Percentage sociale huurwoningen

Heemstede periode	Totaal plancapaciteit	aantal sociaal huur		aantal €808 - €1.000		aantal €1.000 - €1.429		aantal €1.429 >		aantal huur onbekend	
		aantal	Percentage	aantal	Percentage	aantal	Percentage	aantal	Percentage	aantal	Percentage
2023 - 2024	90	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
2025 - 2030	0	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%	0	0%
<b>TOTAAL</b>	<b>90</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

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.

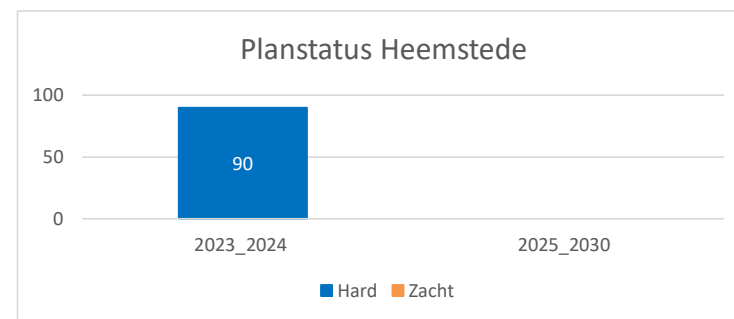
## Status plannen

Status plannen			
Heemstede	Hard	Zacht	Totaal
2023_2024	90	0	90
2025_2030	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 grenzen (prijsspeil 2019)	Overig Zuid-Kennmerland / IJmond	Heemstede 2023 - 2024	Heemstede 2025 - 2030	Plancapaciteit grenzen (prijsspeil 2023)
sociale huur	26%	0%	0%	< €808
€720 - €1.009	10%	0%	0%	€808 - €1.000
> €1.009	5%	0%	0%	€1.000 - €1.429 & > €1.429
	1%	0%	0%	onbekend huur
< €279.000	3%	0%	0%	< €275k
€279 - €409.000	8%	0%	0%	€275k-€355k
> €409.000	46%	10%	0%	€355k >
	5%	17%	0%	onbekend koop

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 2022

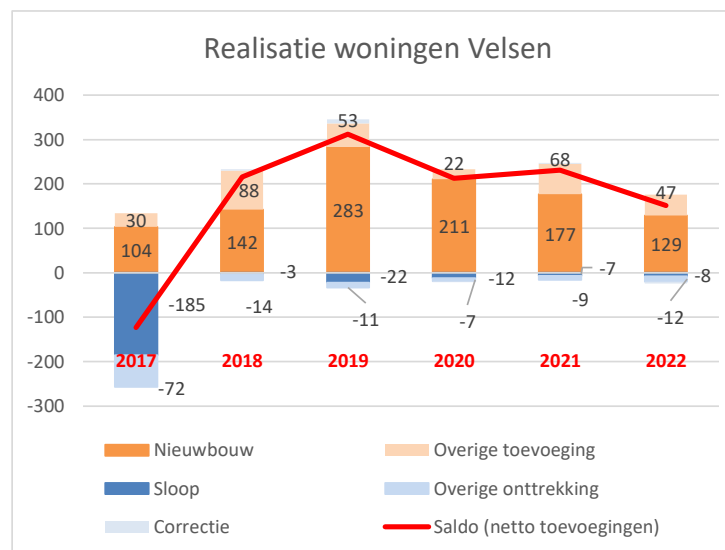
Gemeente(n): **Velsen**

Woningvoorraad 1-1-2022 31.670  
Woning voorraad 31-12-2022 31.822

## Realisatie 2017 - 2022

Realisatie woningen Velsen per jaar	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Totaal toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Totaal afname	Saldo (netto toevoegingen)
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	68	245	-7	-9	2	-14	231
2022	129	47	176	-8	-12	-4	-24	152

De cijfers over de realisatie van 2017-2022 zijn gebaseerd op gegevens van het CBS.



## Verwachte realisatie (Plancapaciteit)

Velsen oplevering per jaar	
2023	224
2024	300
2025	130
2026	0
2027	0
2028	5
2029	0
2030	0
<b>TOTAAL</b>	<b>659</b>

Velsen plancapaciteit per periode	gemiddeld per jaar	70%	
2023 - 2024	905	453	634
2025 - 2030	1.645	274	1.152
<b>TOTAAL</b>	<b>2.550</b>	<b>319</b>	<b>1.785</b>

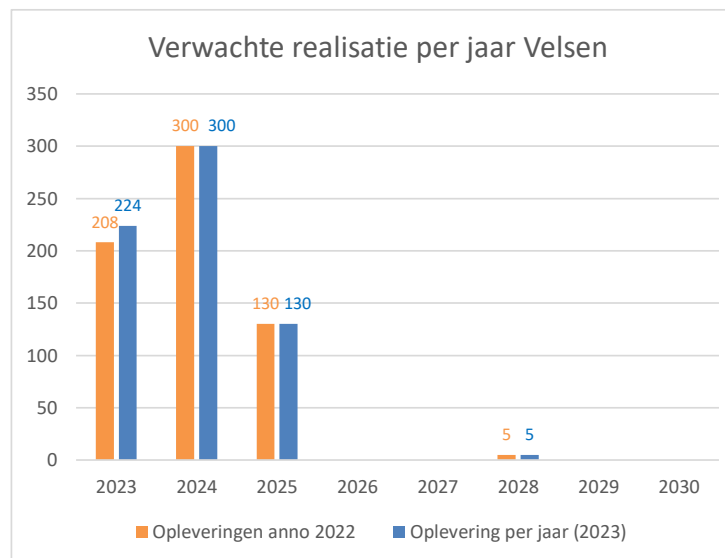
Exclusief eventuele sloop

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 (incl. overzicht uit 2022).

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	Totaal plancapaciteit	aantal sociaal huur		aantal €808 - €1.000		aantal €1.000 - €1.429		aantal €1.429 >		aantal huur onbekend	
		aantal	Percentage	aantal	Percentage	aantal	Percentage	aantal	Percentage	aantal	Percentage
2023 - 2024	905	293	32%	0	0%	28	3%	0	0%	18	2%
2025 - 2030	1.645	334	20%	30	2%	0	0%	0	0%	65	4%
<b>TOTAAL</b>	<b>2.550</b>	<b>627</b>	<b>25%</b>	<b>30</b>	<b>1%</b>	<b>28</b>	<b>1%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>83</b>	<b>3%</b>

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.

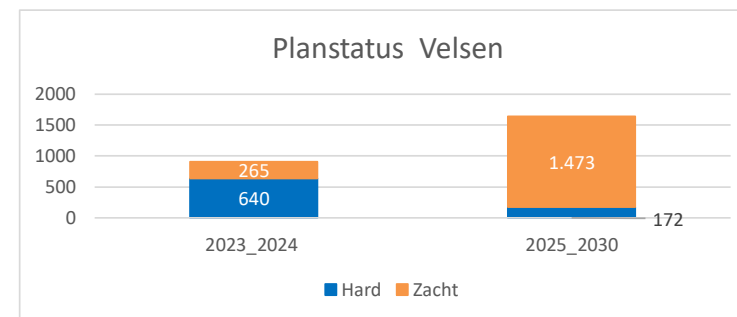
## Status plannen

Status plannen			
Velsen	Hard	Zacht	Totaal
2023_2024	640	265	905
2025_2030	172	1.473	1.645

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 grenzen (prijspeil 2019)	IJmond	Velsen 2023 - 2024	Velsen 2025 - 2030	Plancapaciteit grenzen (prijspeil 2023)
sociale huur	29%	32%	20%	< €808
€720 - €1.009	4%	0%	2%	€808 - €1.000
> €1.009	1%	3%	0%	€1.000 - €1.429 & > €1.429
	2%	2%	4%	onbekend huur
< €279.000	1%	0%	0%	< €275k
€279 - €409.000	16%	5%	0%	€275k-€355k
> €409.000	12%	12%	0%	€355k >
	21%	35%	8%	onbekend koop

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 2022

Gemeente(n): **Zandvoort**

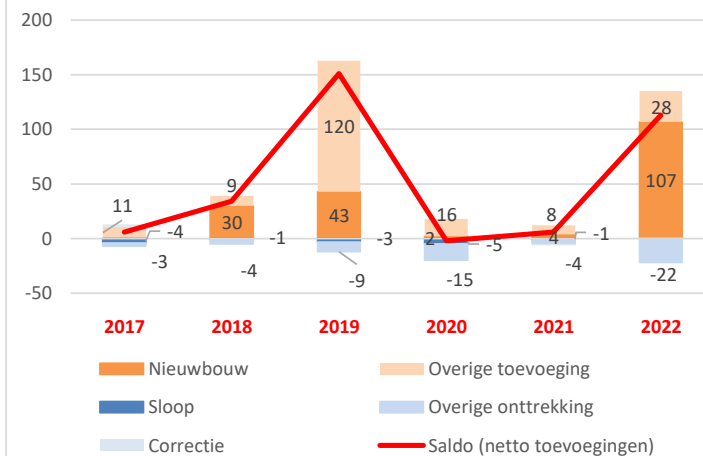
Woningvoorraad 1-1-2022 9.712  
Woning voorraad 31-12-2022 9.825

## Realisatie 2017 - 2022

Realisatie woningen Zandvoort per jaar	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Totaal toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Totaal afname	Saldo (netto toevoegingen)
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
2022	107	28	135	0	-22	0	-22	113

De cijfers over de realisatie van 2017-2022 zijn gebaseerd op gegevens van het CBS.

### Realisatie woningen Zandvoort



## Verwachte realisatie (Plancapaciteit)

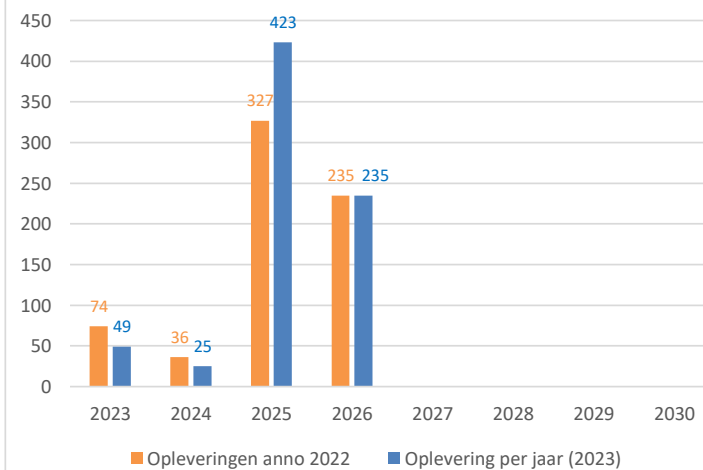
Zandvoort oplevering per jaar	
2023	49
2024	25
2025	423
2026	235
2027	0
2028	0
2029	0
2030	0
<b>TOTAAL</b>	<b>732</b>

Zandvoort plancapaciteit per periode	gemiddeld per jaar	70%
2023 - 2024	257	129
2025 - 2030	524	87
<b>TOTAAL</b>	<b>781</b>	<b>98</b>

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 (incl. overzicht uit 2022). Omdat de opleveringen buiten een periode vallen en omdat de opleveringen per jaar soms niet genoteerd zijn, tellen ze op tot verschillende aantallen.

### Verwachte realisatie per jaar Zandvoort



## Percentage sociale huurwoningen

Zandvoort periode	Totaal plancapaciteit	aantal sociaal huur	Percentage	aantal €808 - €1.000	Percentage	aantal €1.000 - €1.429	Percentage	aantal €1.429 >	Percentage	aantal huur onbekend	Percentage
2023 - 2024	257	31	12%	10	4%	10	4%	16	6%	4	2%
2025 - 2030	524	175	33%	40	8%	54	10%	0	0%	0	0%
<b>TOTAAL</b>	<b>781</b>	<b>206</b>	<b>26%</b>	<b>50</b>	<b>6%</b>	<b>64</b>	<b>8%</b>	<b>16</b>	<b>2%</b>	<b>4</b>	<b>1%</b>

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.

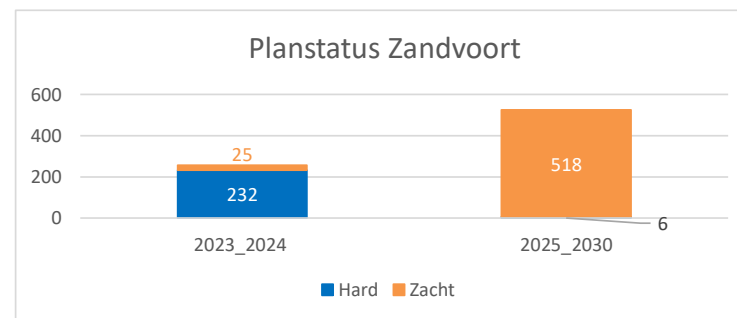
## Status plannen

Zandvoort periode	Hard	Zacht	Totaal
2023_2024	232	25	257
2025_2030	6	518	524

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 grenzen (prijspeil 2019)	Overig Zuid-Kennmerland & IJmond	Zandvoort 2023 - 2024	Zandvoort 2025 - 2030	Plancapaciteit grenzen (prijspeil 2023)
sociale huur	26%	12%	33%	< €808
€720 - €1.009	10%	4%	8%	€808 - €1.000
> €1.009	5%	10%	10%	€1.000 - €1.429 & > €1.429
	1%	2%	0%	onbekend huur
< €279.000	3%	0%	3%	< €275k
€279 - €409.000	8%	16%	9%	€275k-€355k
> €409.000	46%	51%	33%	€355k >
	5%	5%	0%	onbekend koop

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.



