

# Wonen en Zorg op de kaart

## Plancapaciteit

november 2024

2015 -2023

**Advies-BRON**  
Onderzoek & Advies

**Wonen en Zorg  
op de kaart**  
Zuid-Kennemerland & IJmond

# Inhoud

Inleiding.....	3
Deel 1. Zuid-Kennemerland / IJmond .....	5
Deel 2. Plancapaciteit .....	7
Deel 3. Prognose regio.....	10
Deel 4. Oplevering nieuwbouwwoningen per gemeente .....	13
Beverwijk.....	14
Bloemendaal .....	16
Haarlem.....	18
Heemskerk .....	20
Heemstede .....	22
Velsen.....	24
Zandvoort.....	26
Conclusie .....	29
Bijlage 1.....	31
Bijlage 2.....	33

# 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: **2023** (peildatum 31-12-2023 voor de nieuwbouwwoningen en 1 april 2024 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.wonenzorgopdekaart.nl](http://www.wonenzorgopdekaart.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 plancapaciteitmonitor ([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 2023?

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.

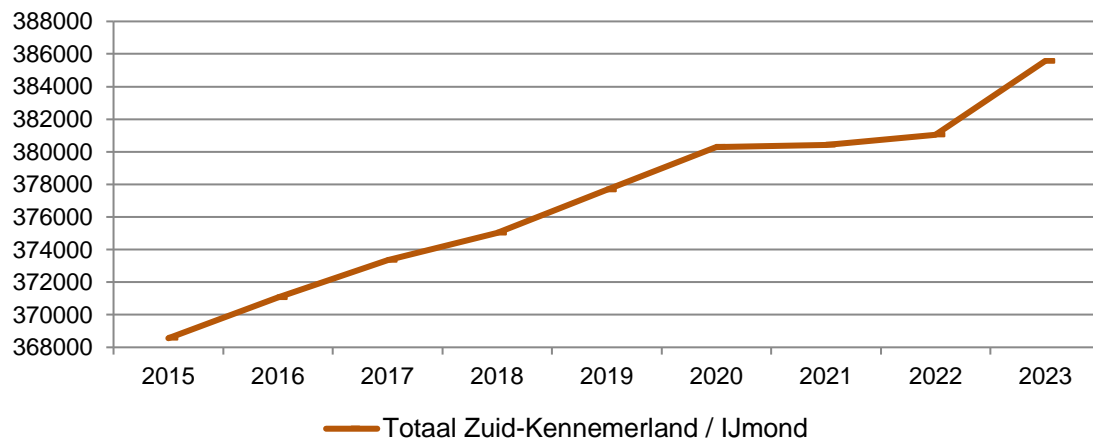


## Wonen en zorg op de kaart

Figuur Haarlem

# Deel 1. Zuid-Kennemerland / IJmond

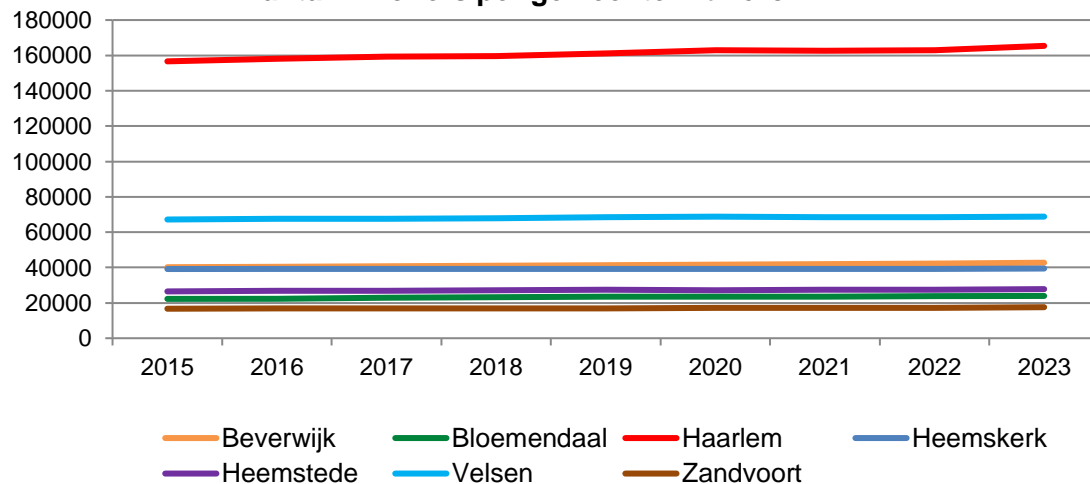
**Totaal aantal inwoners**  
Zuid-Kennemerland / IJmond. Bron: CBS



## Aantal inwoners

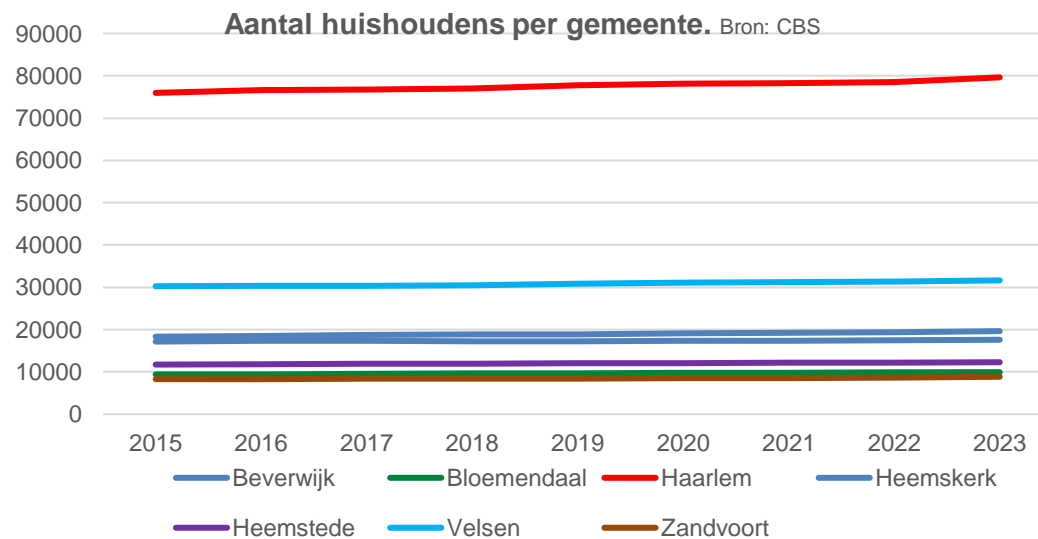
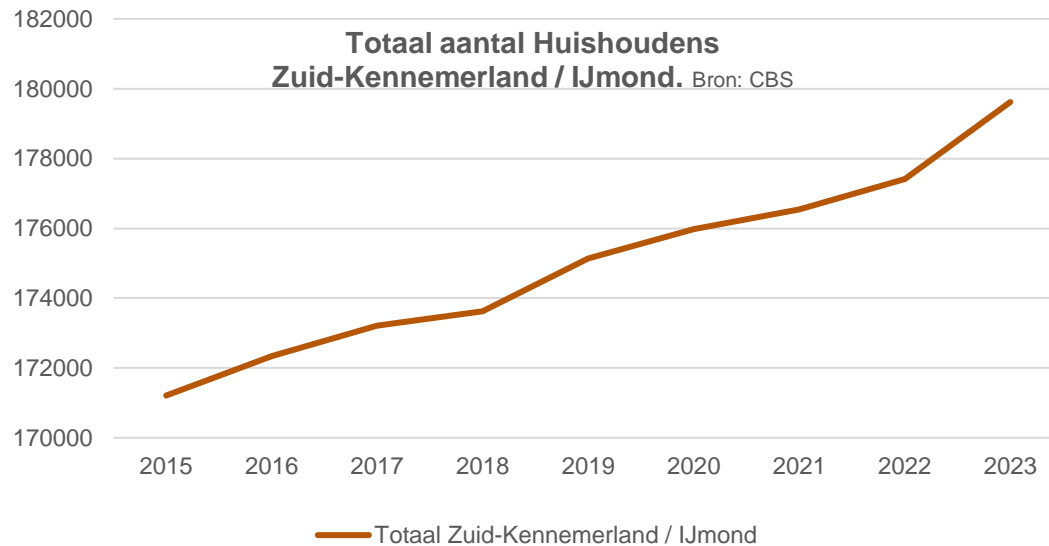
De gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond hebben samen 385.570 inwoners, Het aantal inwoners is de afgelopen jaren (2015 - 2023) elk jaar gestegen met zo'n 0,5 - 1% In 2021 is het aantal inwoners minder gestegen, mede door een daling van inwoners in Haarlem. In 2022 is weer een gelijke stijging ten opzichte van voorgaande jaren zichtbaar.

**Aantal inwoners per gemeente.** Bron: CBS



## Aantal huishoudens

Het aantal huishoudens is in de laatste jaren (2015 – 2023) ook gestegen met zo'n 0,5 - 1% tot 179.619 huishoudens in Zuid-Kennemerland / IJmond in 2023. 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.



## 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.

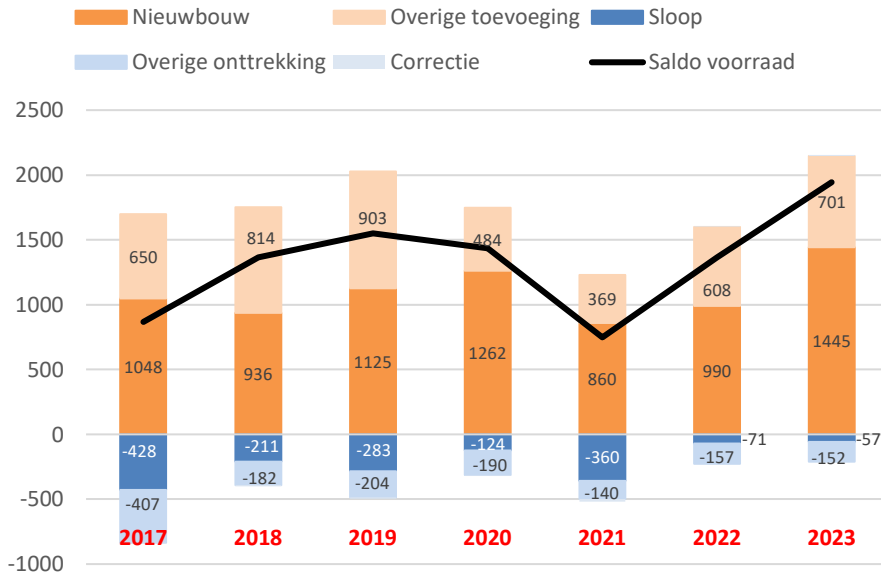
#### **Realisatie en Plancapaciteit per jaar**

Voor het aantal gerealiseerde woningen wordt gebruik gemaakt van gegevens van het CBS. Per jaar tot en met 2023 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 (correctie van administratieve onjuistheden), deze staan onder de horizontale as weergegeven. De rode lijn (saldo) geeft de netto toevoeging weer.

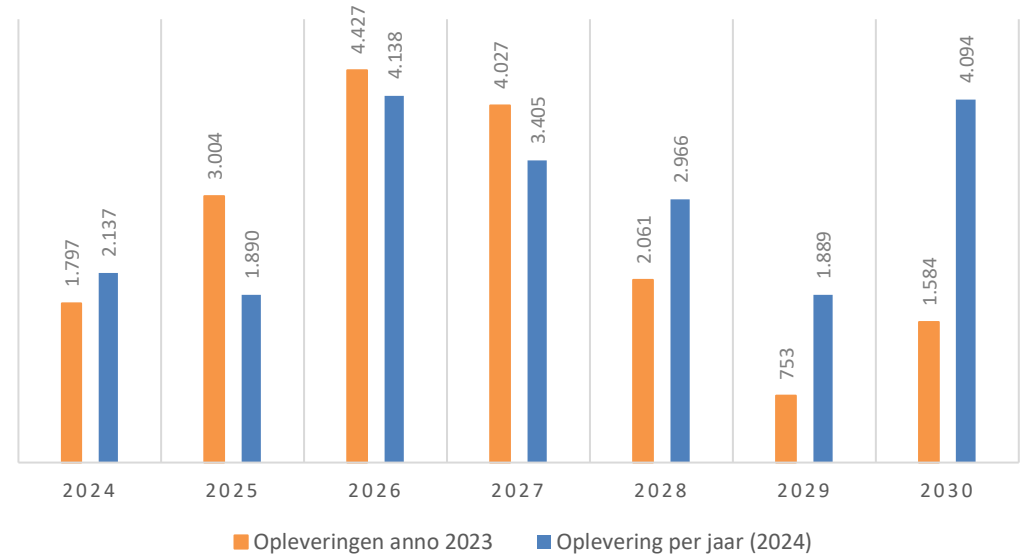
Het aantal verwachte opleveringen is gebaseerd op de Plancapaciteit gegevens. Gemeenten benoemen het aantal woningen waarvan ze verwachten dat ze gerealiseerd worden. In de plancapaciteit wordt dit per periode aangegeven. Daarnaast staat per jaar het aantal uitgesplitst op basis van verwachte opleverdatum. 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 2021 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 2023, kleur oranje) opgenomen. Hierdoor wordt de verschillen met het jaar ervoor zichtbaar.

## Realisatie & plancapaciteit regio Zuid-Kennemerland / IJmond

REALISATIE WONINGEN REGIO ZUID-KENNERLAND / IJMOND (CBS)

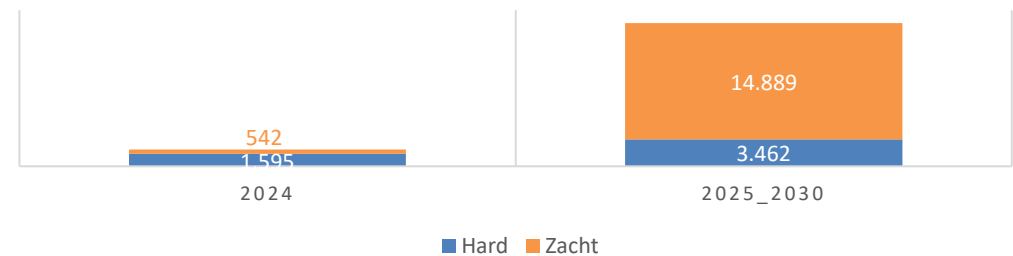


VERWACHTE REALISATIE PER JAAR REGIO ZUID-KENNERLAND / IJMOND



Regio Zuid-Kennemerland / IJmond		gemiddeld per jaar	70%
<b>Plancapaciteit per periode</b>			
2024	2.137	2.137	1.496
2025 - 2030	18.382	3.064	12.867
<b>TOTAAL</b>	<b>20.519</b>	<b>2.565</b>	<b>14.363</b>
<b>Exclusief eventuele sloop</b>			

PLANSTATUS REGIO ZUID-KENNERLAND / IJMOND



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 Periode	Aantal plancapaciteit	Aantal sociale huur	Percentage	Aantal huur €880 - €1.100	Percentage	Aantal huur €1.100 en meer	Percentage
2024	2.137	586	27%	262	12%	252	12%
2025 - 2030	18.382	7.004	38%	2.039	11%	3.247	18%
TOTAAL	20.519	7.590	37%	2.301	11%	3.499	17%

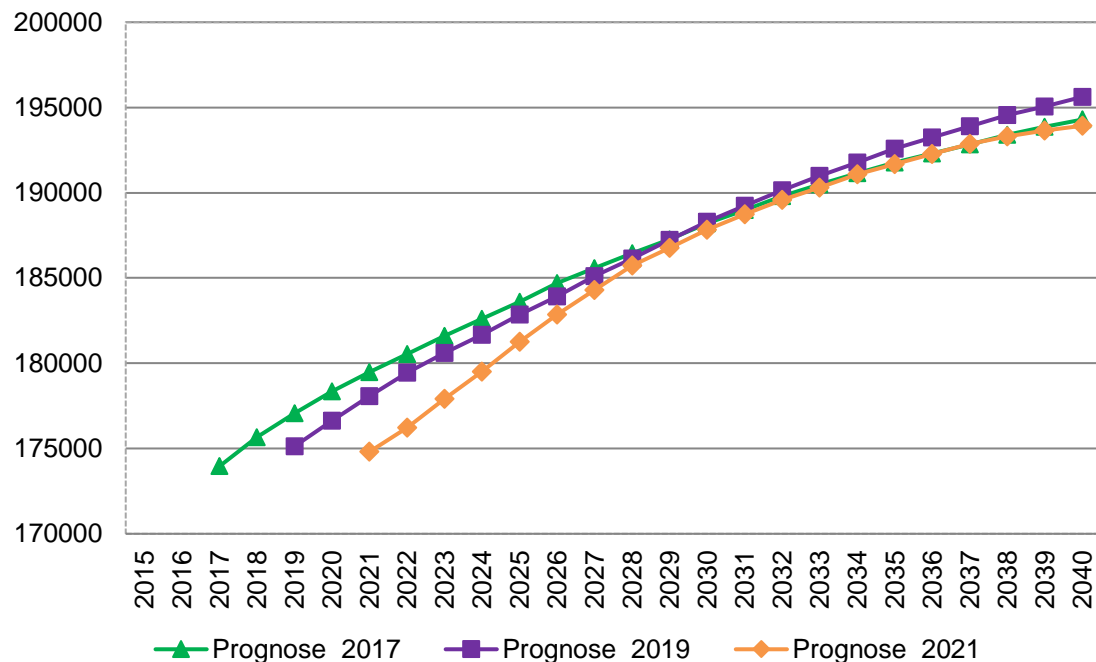
In bovenstaande tabel staat de plancapaciteit uitgesplitst naar aantal en percentage huurwoningen in drie categorieën (sociale huur, €880 - €1.100 en €1.100 en meer). In onderstaande tabel is de plancapaciteit uitgezet op de wijze van de doelstelling zoals opgenomen in het Woonakkoord 2021 t/m 2025. 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 2024	Overig Zuid- Kennemerland / IJmond 2024	IJmond 2024	Regio Zuid- Kennemerland / IJmond 2024	Regio Zuid- Kennemerland / IJmond 2025 -2030	Plancapaciteit grenzen 2024
sociale huur	28%	26%	29%	27%	38%	< €880
€720 - €1.009	17%	10%	4%	12%	11%	€808 - €1.000
> €1.009	21%	5%	1%	12%	18%	€1.100 en meer
< €279.000	0%	3%	1%	11%	7%	< €274.000
€279 - €409.000	2%	8%	16%	6%	12%	€274,000-€390.000
> €409.000	29%	46%	12%	17%	9%	€390.000 en meer >
onbekend koop	0%	5%	21%	14%	6%	

## Deel 3. Prognose regio.

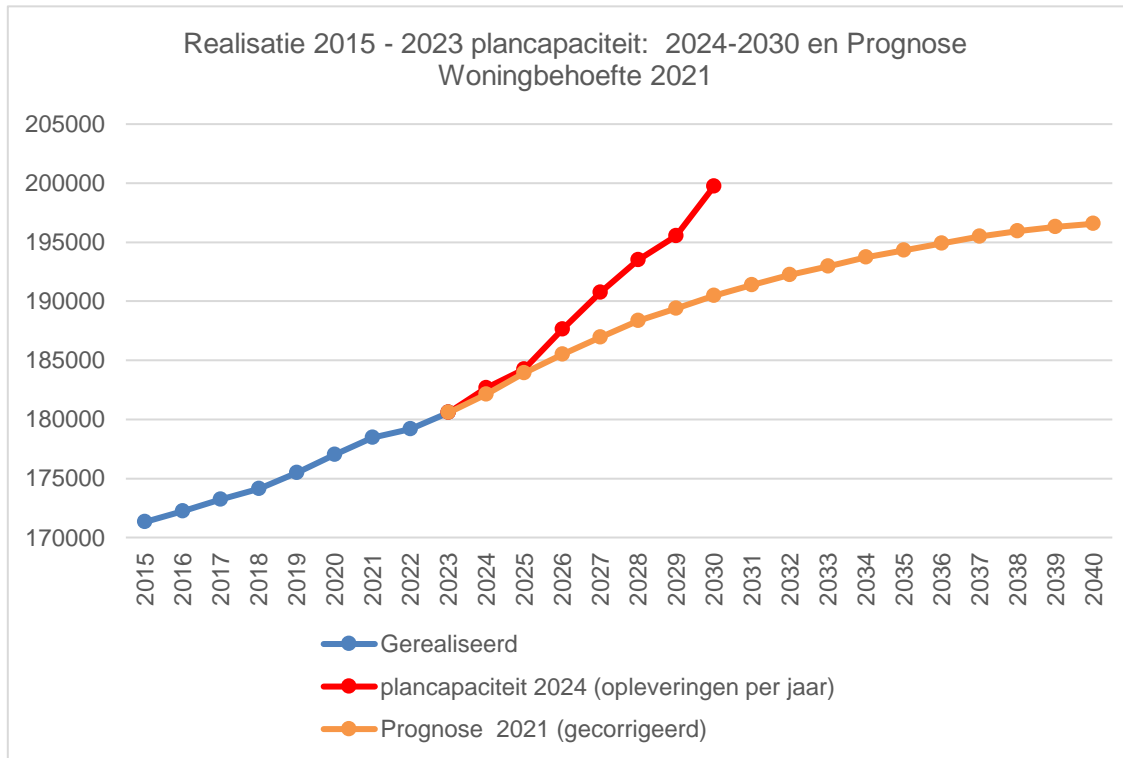
### Regio Zuid-Kennemerland / IJmond

Prognose woningbehoefte: 2017 - 2019 - 2021



Figuur Prognose woningbehoefte

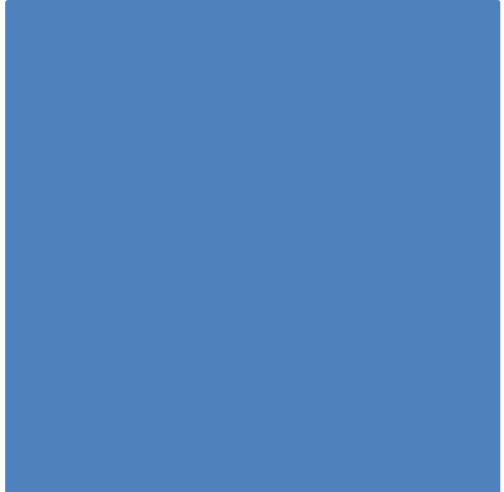
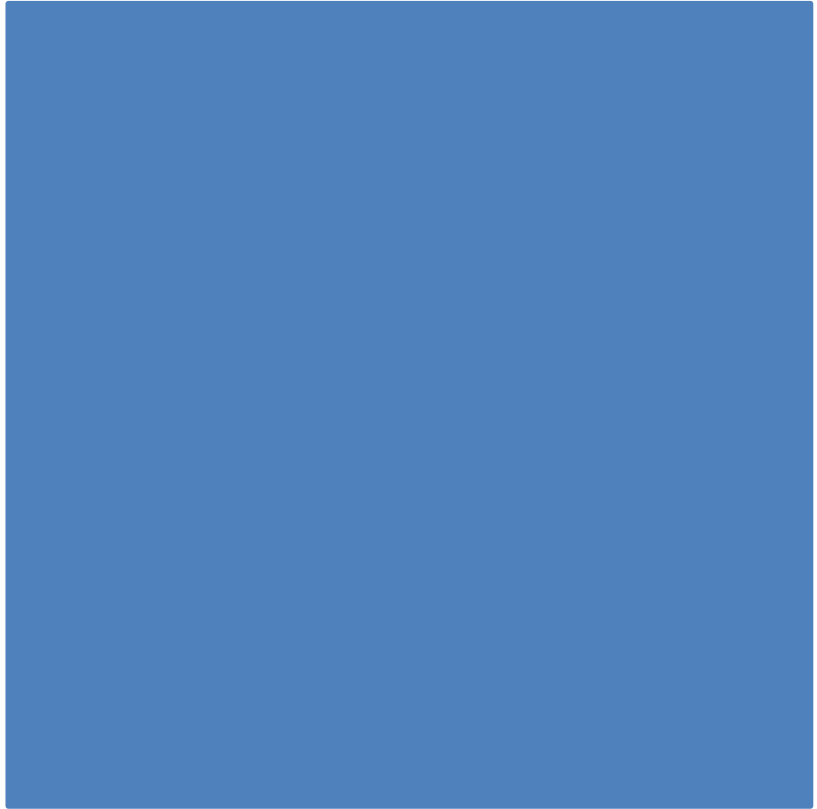
In figuur 4 staan de prognoses van de provincie Noord-Holland uit 2017, 2019 en 2021 uitgezet voor de regio Zuid-Kennemerland / IJmond. Elke twee jaar wordt de prognose opnieuw berekend. Per individuele gemeente zijn de verschillen soms groter, maar voor de gehele regio is een verwachting zichtbaar waarbij 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.



Figuur Realisatie, plancapaciteit en prognose 2015 - 2040

In figuur 5 staat het aantal woningen in de regio (blauw), de gecorrigeerde prognose uit 2021 van de provincie Noord-Holland (oranje) en de plancapaciteit uit april 2024 weergegeven. De rode lijn is gebaseerd op de verwachte opleveringen per jaar. De weergave van de plancapaciteit maakt zichtbaar dat er tot 2030 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



Figuur Foto: Heemskerk

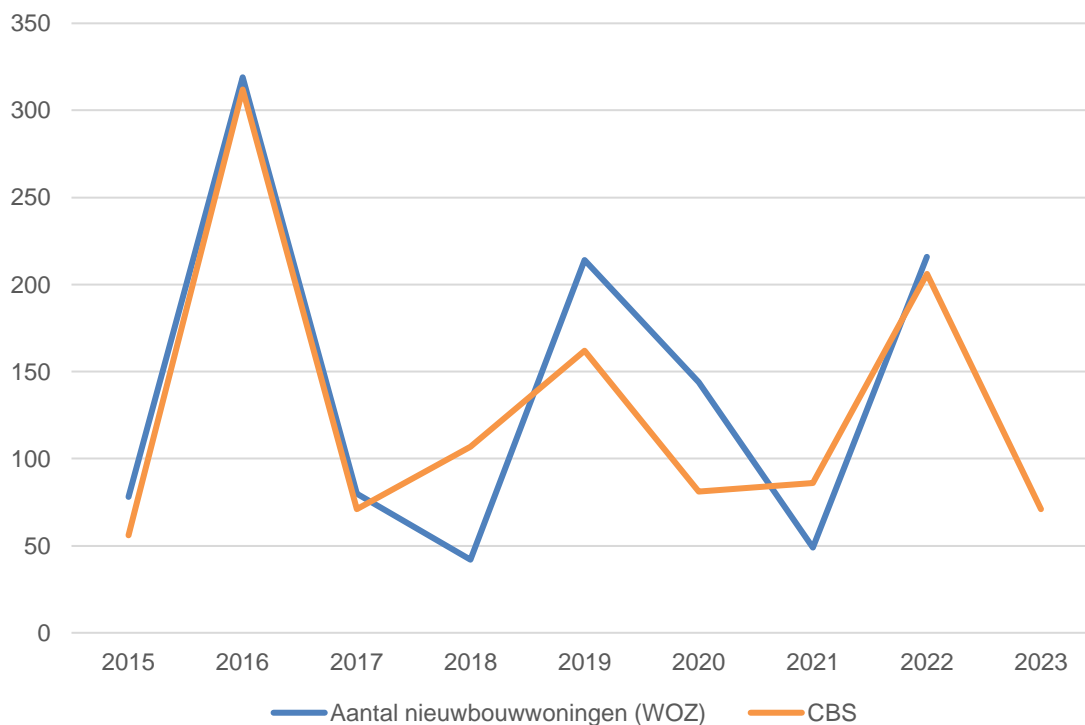
Op basis van de WOZ registratie (bouwjaar, type woning, WOZ waarde) in combinatie met gegevens van corporaties (aantal, huurklasse), volgt een overzicht van alle nieuwbouwwoningen in een gemeente, per bouwjaar. Gekozen is voor een weergave van 2015 - 2023. Waarbij opgemerkt wordt dat de gegevens van 2023 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 (2015-2023). 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 2023. 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 2023 staat weergegeven. De WOZ-waarde die staat aangegeven bij een woning uit 2016 is de actuele waarde van de woning in 2023. Het is niet mogelijk met terugwerkende kracht de oorspronkelijke bedragen te achterhalen. In Velsen en Beverwijk ontbreken gegevens uit 2023 waardoor de WOZ-waarde niet is geactualiseerd (zie bijlage 1, onderzoeksverantwoording)

# Beverwijk

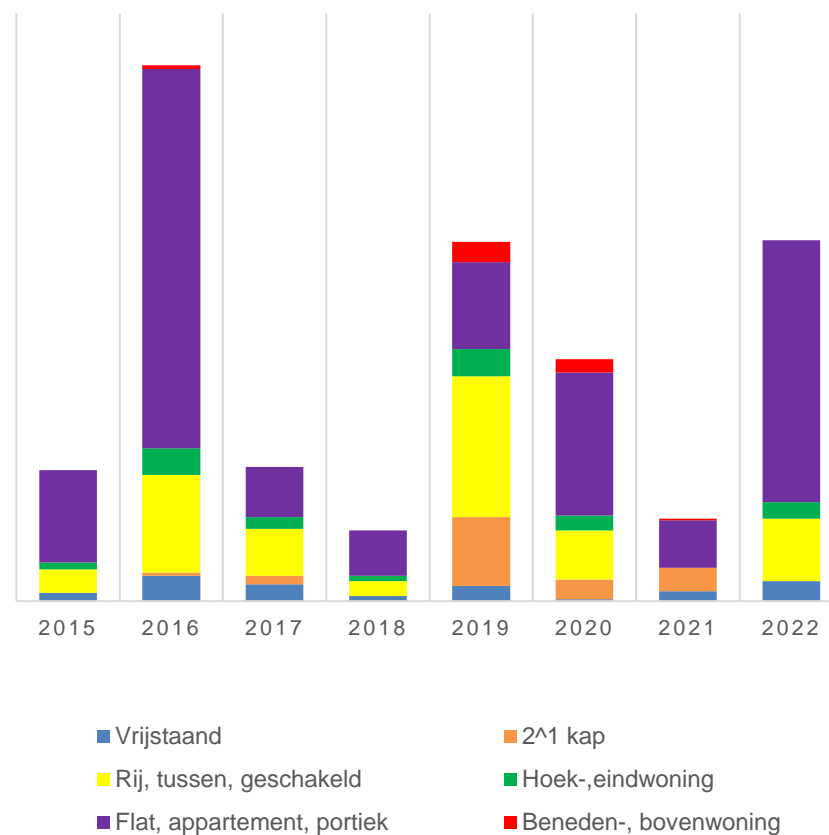
De CBS-registratie komt redelijk overeen met de registratie vanuit de WOZ. De verschillen komen waarschijnlijk door een ander geregistreerd bouwjaar. In 2023 is de registratie nog voorlopig. 2016, 2019 en 2022 zijn de jaren waarin de meeste nieuwbouwwoningen opgeleverd zijn. In 2016 en 2022 met name 'flat, appartementen, portiek'-woningen. In 2019 is het type woning veel meer gedifferentieerd.

Figuur 4 Aantal nieuwbouwwoningen Beverwijk 2015-2022



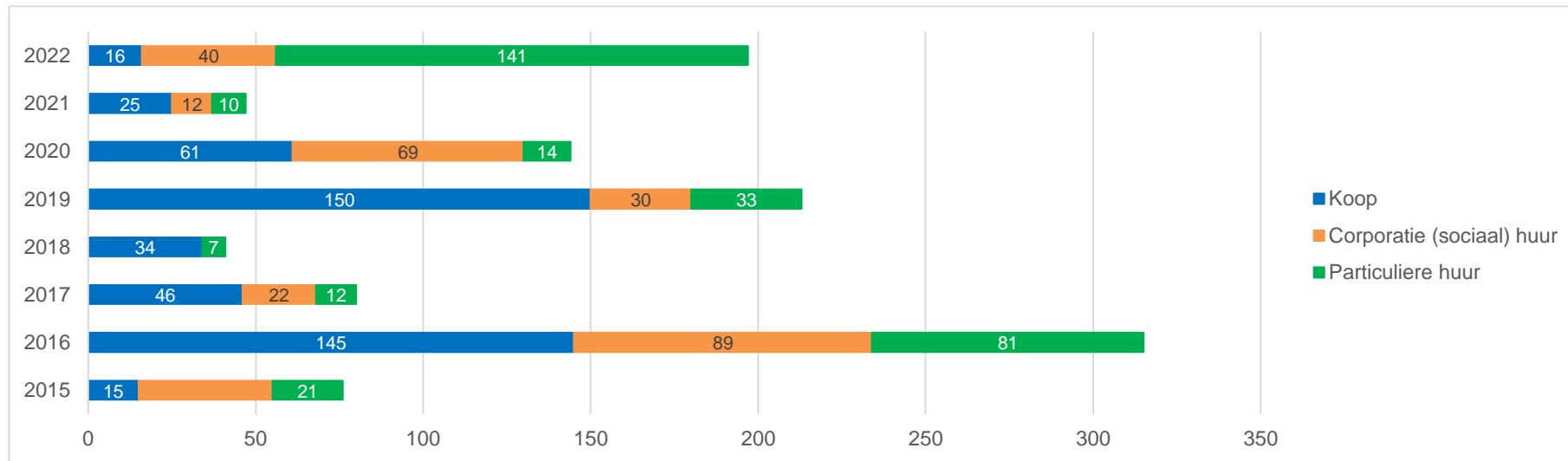
\*WOZgegevens van 2023 zijn niet beschikbaar

Figuur 5 Type nieuwbouwwoningen Beverwijk 2015-2022



## Nieuwbouwwoningen Beverwijk

In 2023 ontbreken gegevens waardoor de huur en WOZ-waarde niet zijn geactualiseerd (zie bijlage 1, onderzoeksverantwoording)



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

Bouwjaar	Tot €443	€433 tot €633	€633 tot €679	€679 tot €763	Vanaf €763	Totaal
2023	-	-	-	-	-	-
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

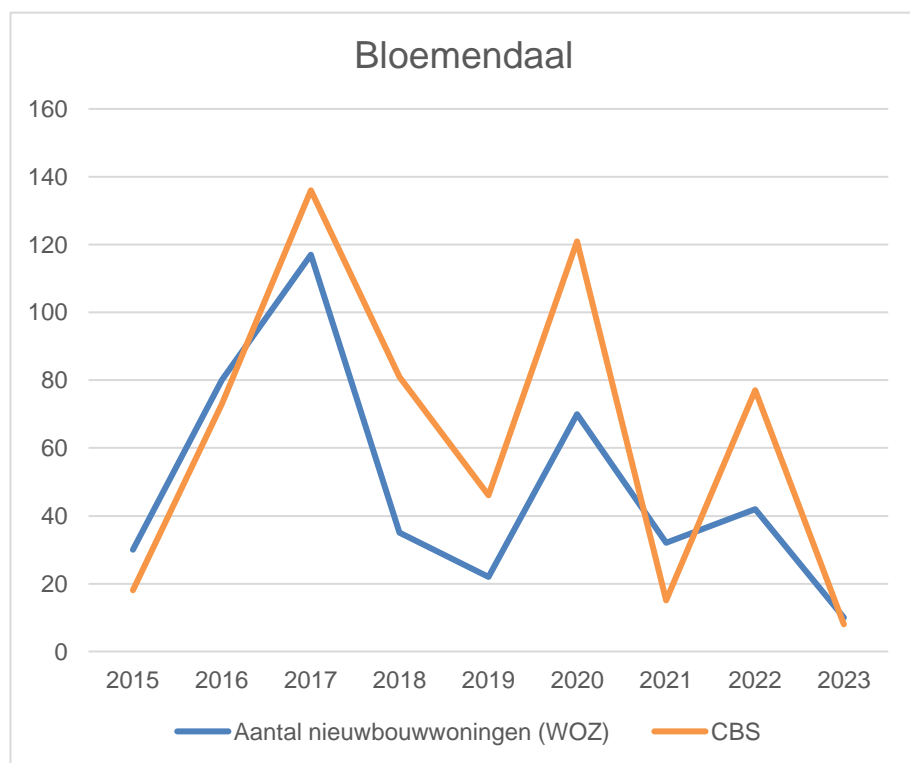
### Koopwoningen (nieuwbouw) naar prijsklasse (anno 2022) Beverwijk

Bouwjaar	tot €275k	€275 - €355k	€355k en hoger	Totaal
2023	-	-	-	-
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

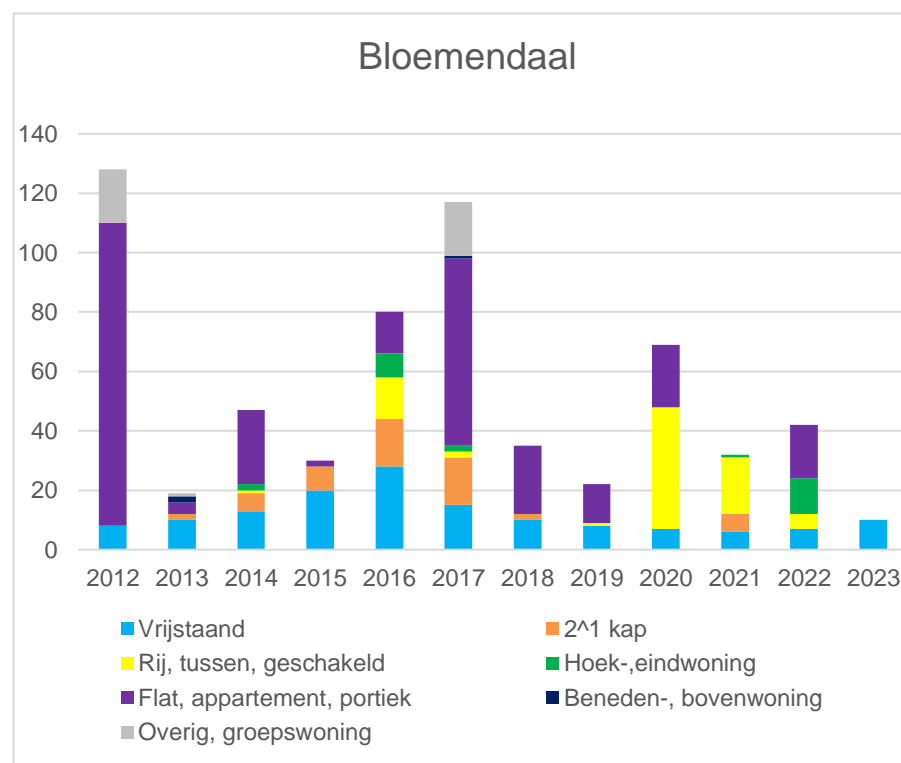
# Bloemendaal

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 2023 is het aantal nieuwbouw woningen relatief toegenomen.

Figuur 7 Aantal nieuwbouwwoningen Bloemendaal 2015-2022

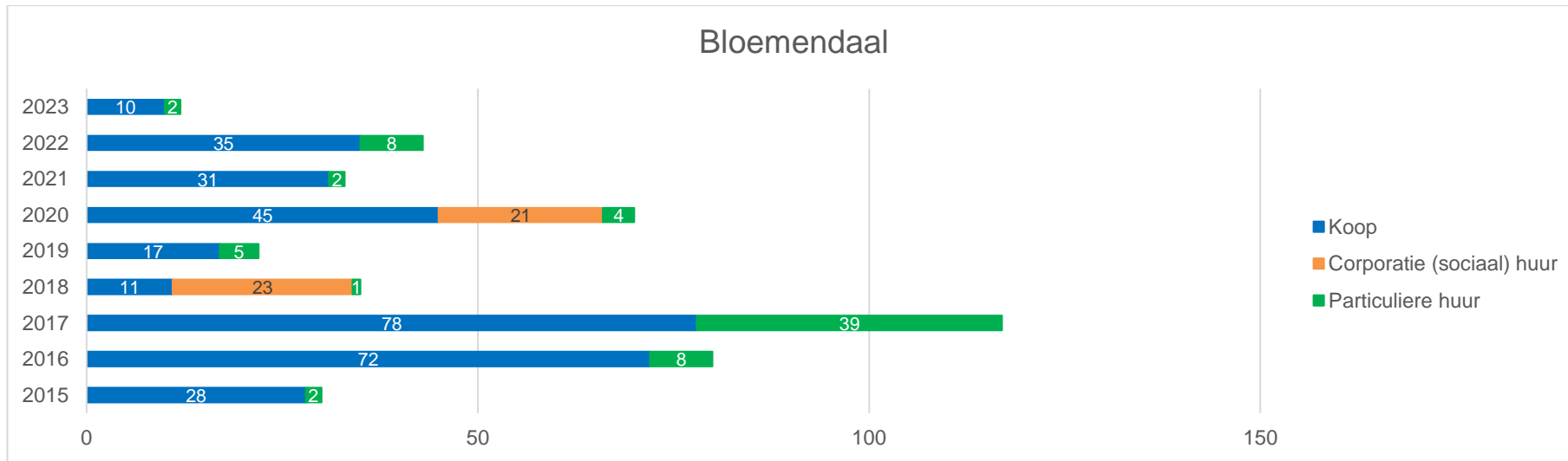


Figuur 6 Type nieuwbouwwoningen Bloemendaal 2015-2022





## Nieuwbouwwoningen Bloemendaal



### Corporatiewoningen (nieuwbouw) naar huurklasse (anno 2023) Bloemendaal

Bouwjaar	Tot €452	€452 tot €647	€647 tot €693	€693 tot €808	Vanaf €808	Totaal
2023	-	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-	-
2020	-	16	5	-	-	21
2019	-	-	-	-	-	-
2018	-	-	5	18	-	23
2017	-	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-	-
2015	-	-	-	-	-	-

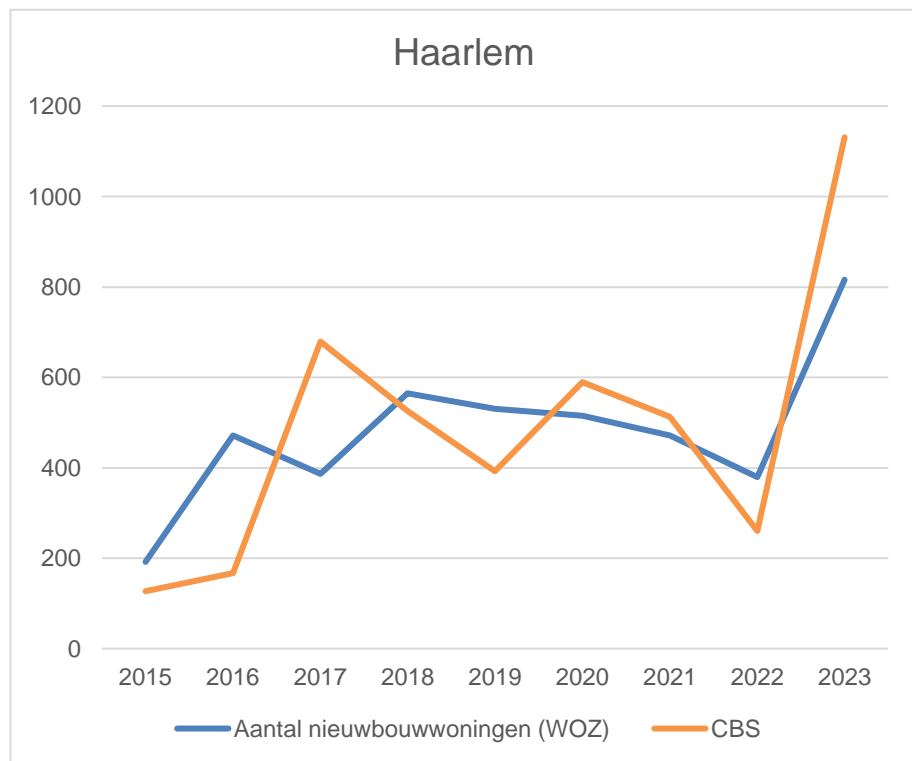
### Koopwoningen (nieuwbouw) naar prijsklasse (anno 2023) Bloemendaal

Bouwjaar	tot €279k	€279 - €409k	€409k en hoger	Totaal
2023	-	-	10	10
2022	-	-	35	35
2021	-	1	30	31
2020	-	-	46	46
2019	-	-	18	18
2018	-	-	11	11
2017	-	-	77	77
2016	-	-	72	72
2015	-	-	28	28

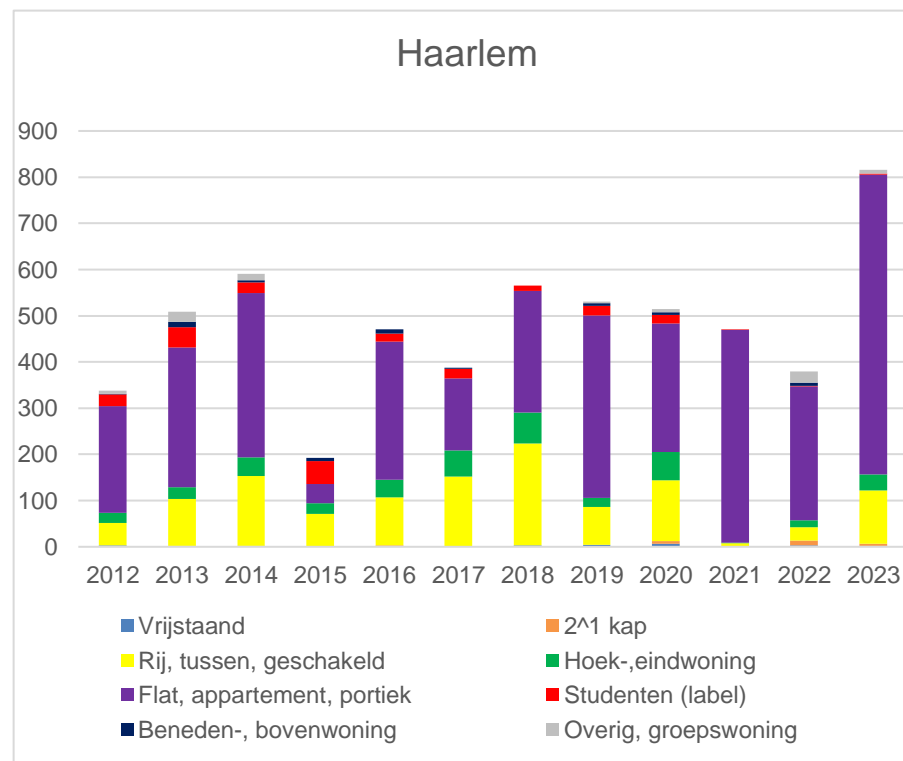
# Haarlem

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. In de periode 2018-2022 daalt het aantal nieuwbouwwoningen. In 2023 is een flinke stijging zichtbaar van het aantal nieuwbouwwoningen.

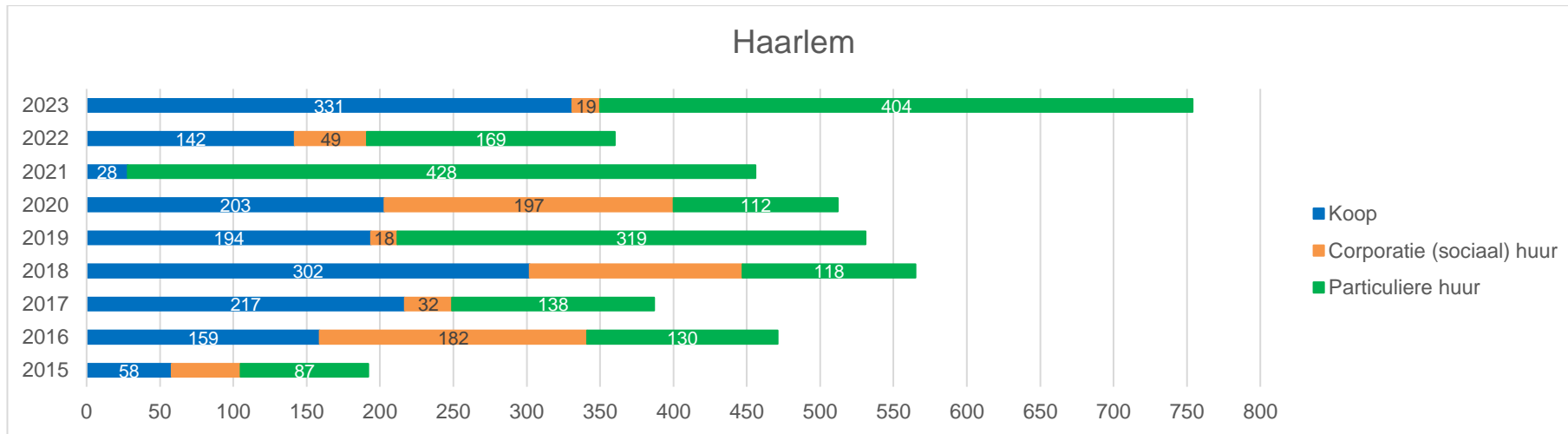
Figuur 9 Aantal nieuwbouwwoningen Haarlem 2015-2022



Figuur 8 Type nieuwbouwwoningen Haarlem 2015-2022



## Nieuwbouwwoningen Haarlem



### Corporatiewoningen (nieuwbouw) naar huurklasse (anno 2023) Haarlem

Bouwjaar	Tot €452	€452 tot €647	€647 tot €693	€693 tot €808	Vanaf €808	Totaal
2023	-	13	-	6	-	19
2022	-	21	2	26	-	49
2021	4	91	32	67	3	197
2020	-	7	3	7	1	18
2019	-	41	5	83	16	145
2018	-	5	1	26	-	32
2017	80	68	9	15	9	181
2016	-	7	-	6	34	47
2015	-	13	-	6	-	19

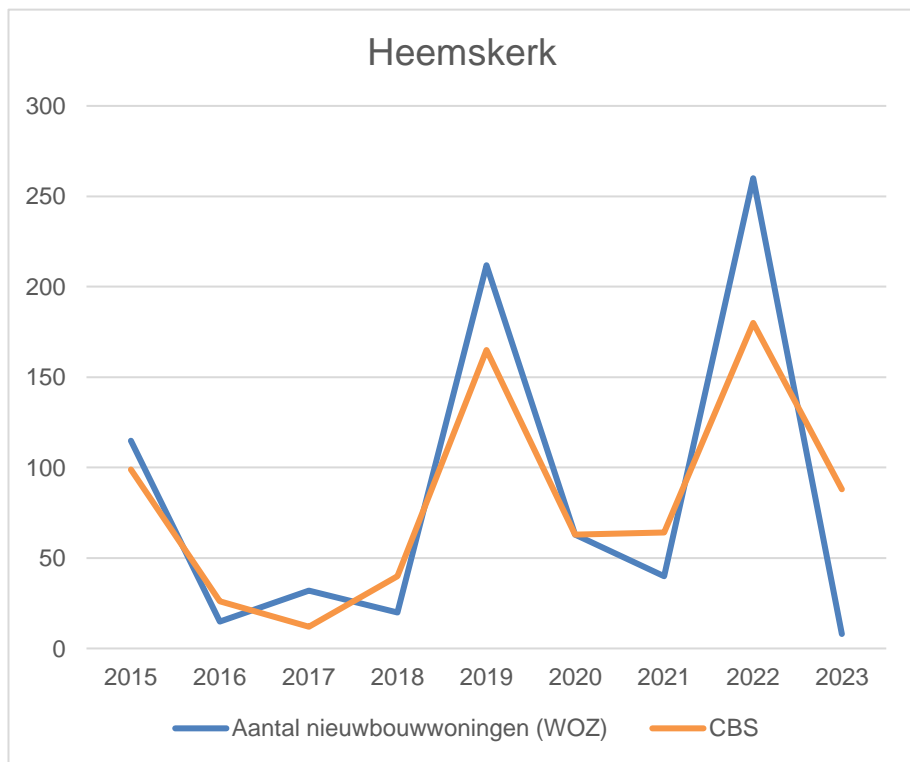
### Koopwoningen (nieuwbouw) naar prijsklasse (anno 2023) Haarlem

Bouwjaar	tot €279k	€279 - €409k	€409k en hoger	Totaal
2023	21	136	172	329
2022	10	55	77	142
2021	1	1	26	28
2020	-	1	202	203
2019	16	31	141	188
2018	-	1	300	301
2017	-	54	160	214
2016	-	-	159	159
2015	4	8	48	60

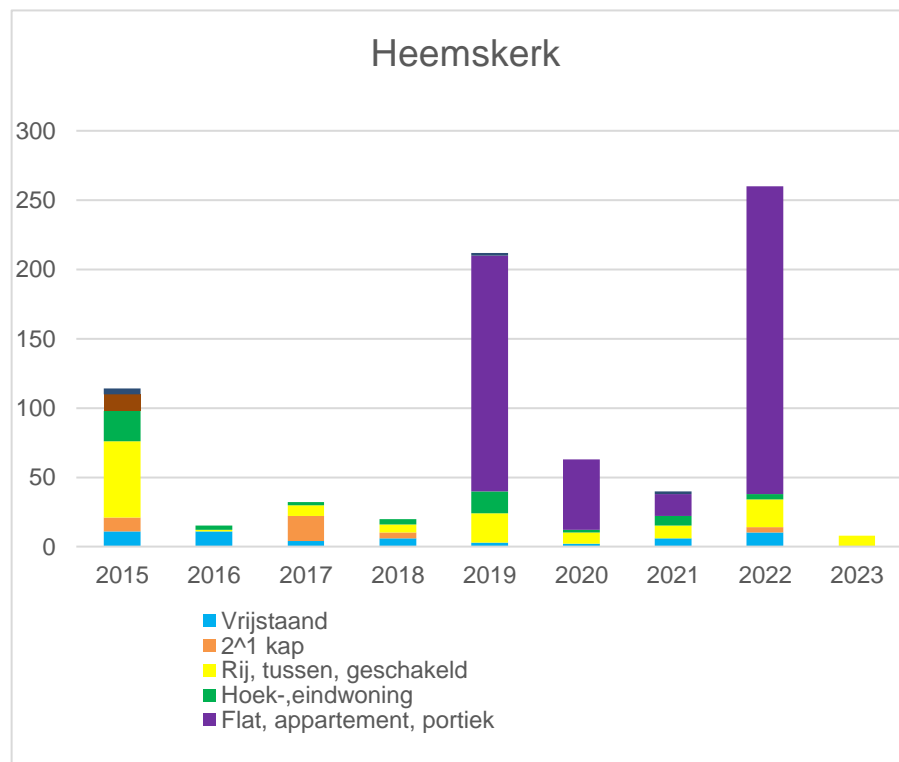
# Heemskerk

De CBS-registratie komt in Heemskerk goed overeen met de WOZ registratie. In 2022 zijn veel woningen opgeleverd, voornamelijk 'flat, appartement, portiek woningen'.

Figuur 10 Aantal nieuwbouwwoningen Heemskerk 2015-2022

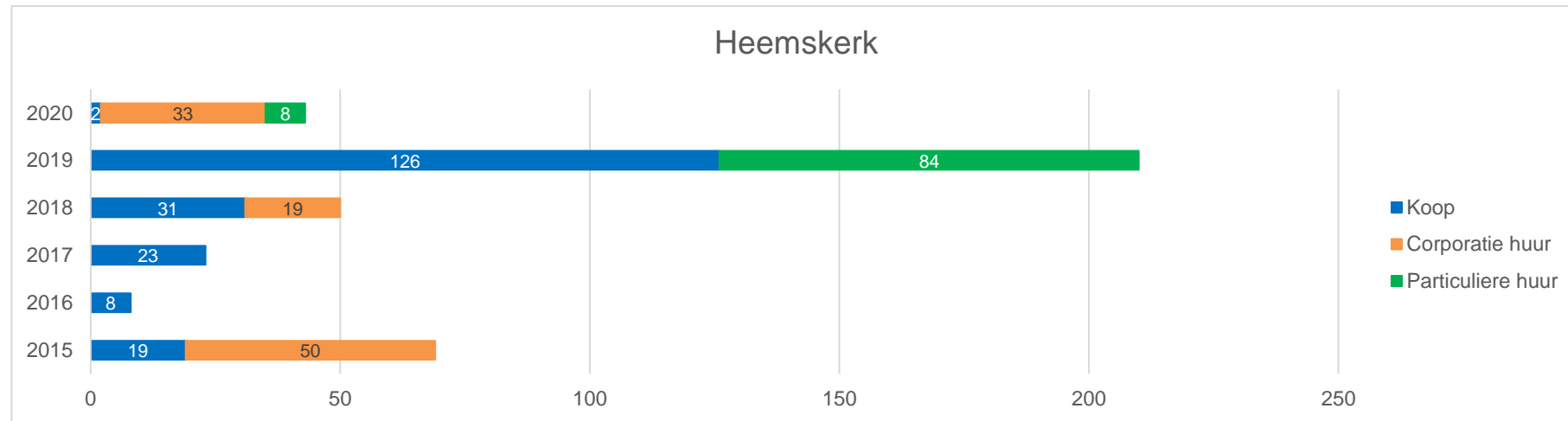


Figuur 11 Type nieuwbouwwoningen Heemskerk 2015-2022



## Nieuwbouwwoningen Heemskerk

In 2021, 2022 en 2023 ontbreken gegevens waardoor de huur vanaf 2021 niet geactualiseerd is (zie bijlage 1, onderzoeksverantwoording)



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

Bouwjaar	Tot €433	€433 tot €619	€619 tot €663	€663 tot €737	Vanaf €737	Totaal
2023						
2022						
2021						
2020	5	33	-	-	-	38
2019	-	-	-	-	-	-
2018	-	-	4	15	-	19
2017	-	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-	-
2015	-	14	17	19	-	50

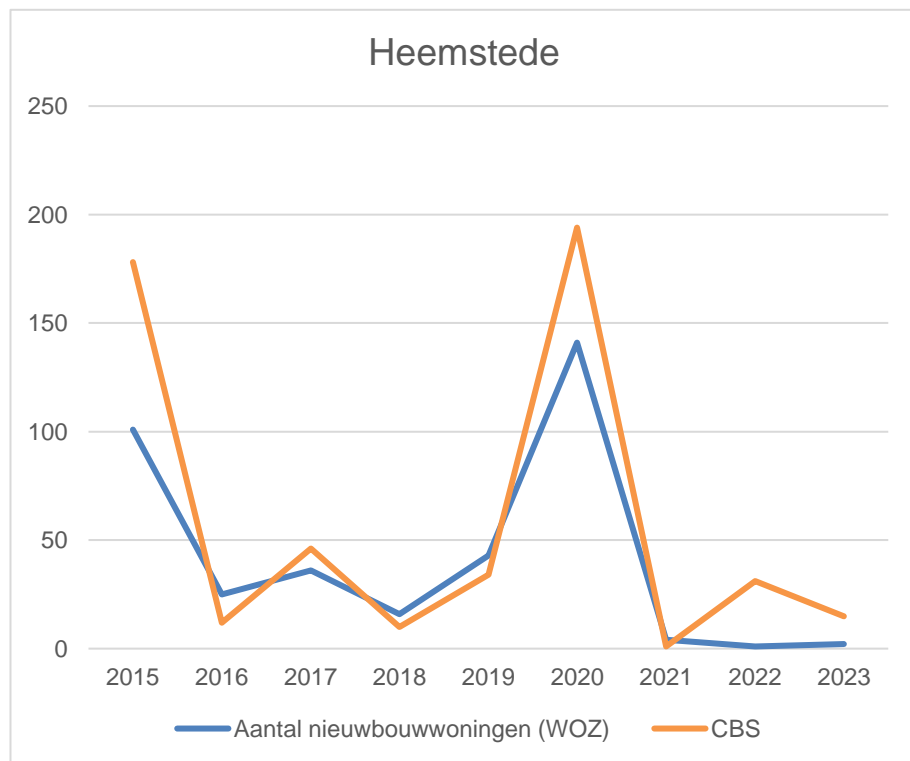
### Koopwoningen (nieuwbouw) naar prijsklasse (anno 2021) Heemskerk

Bouwjaar	tot €279k	€279 - €409k	€409k en hoger	Totaal
2023	-	8	-	8
2022	-	21	26	47
2021	1	-	37	38
2020	-	8	30	38
2019	-	6	98	104
2018	-	3	8	11
2017	-	-	22	22
2016	-	3	11	14
2015	-	2	47	49

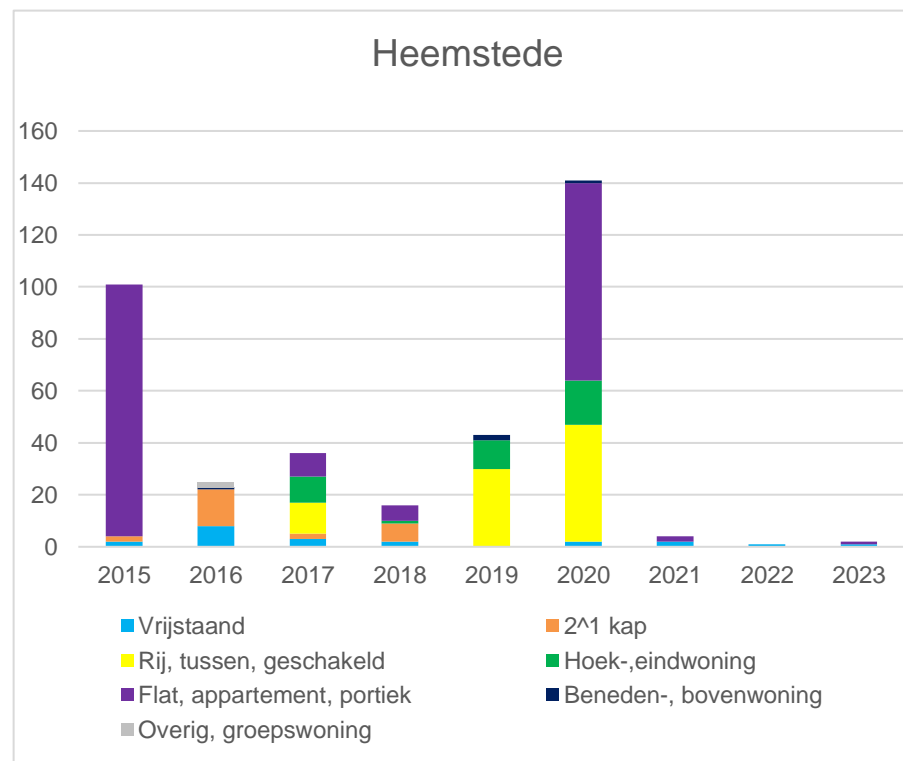
# Heemstede

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 en 2023 is het aantal nieuwbouwwoningen minimaal.

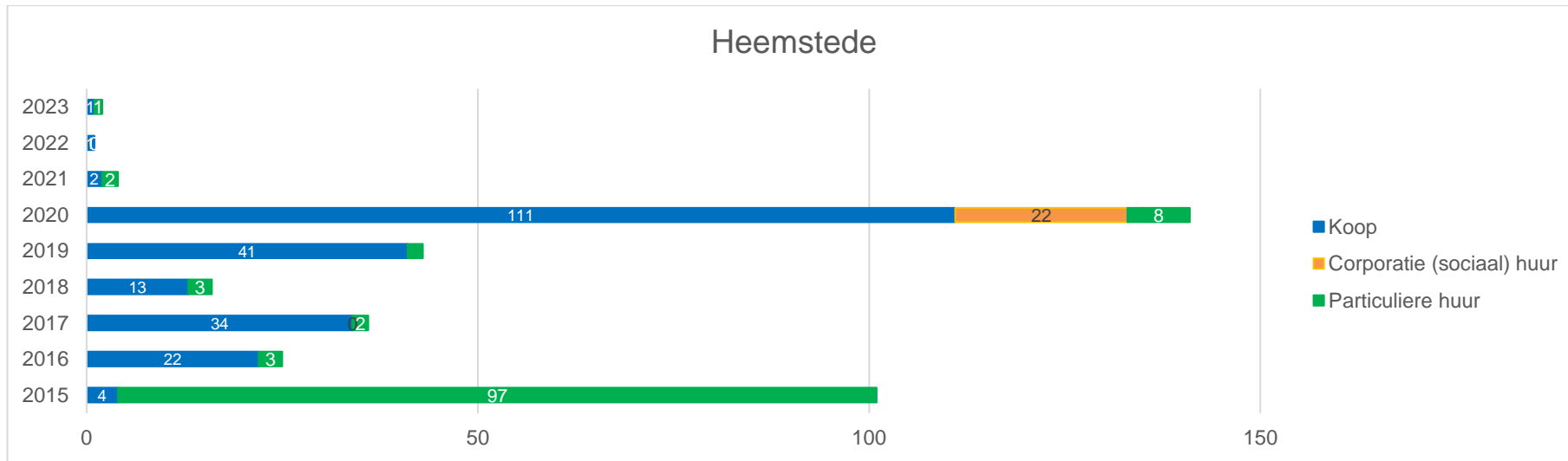
*Figuur 13 Aantal nieuwbouwwoningen Heemstede 2015-2022*



*Figuur 12 Type nieuwbouwwoningen Heemstede 2015-2022*



## Nieuwbouwwoningen Heemstede



### Corporatiewoningen (nieuwbouw) naar huurklasse (anno 2023) Heemstede

Bouwjaar	Tot €452	€452 tot €647	€647 tot €693	€693 tot €808	Vanaf €808	Totaal
2023	-	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-	-
2020	-	2	1	18	1	22
2019	-	-	-	-	-	-
2018	-	-	-	-	-	-
2017	-	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-	-
2015	-	-	-	-	-	-

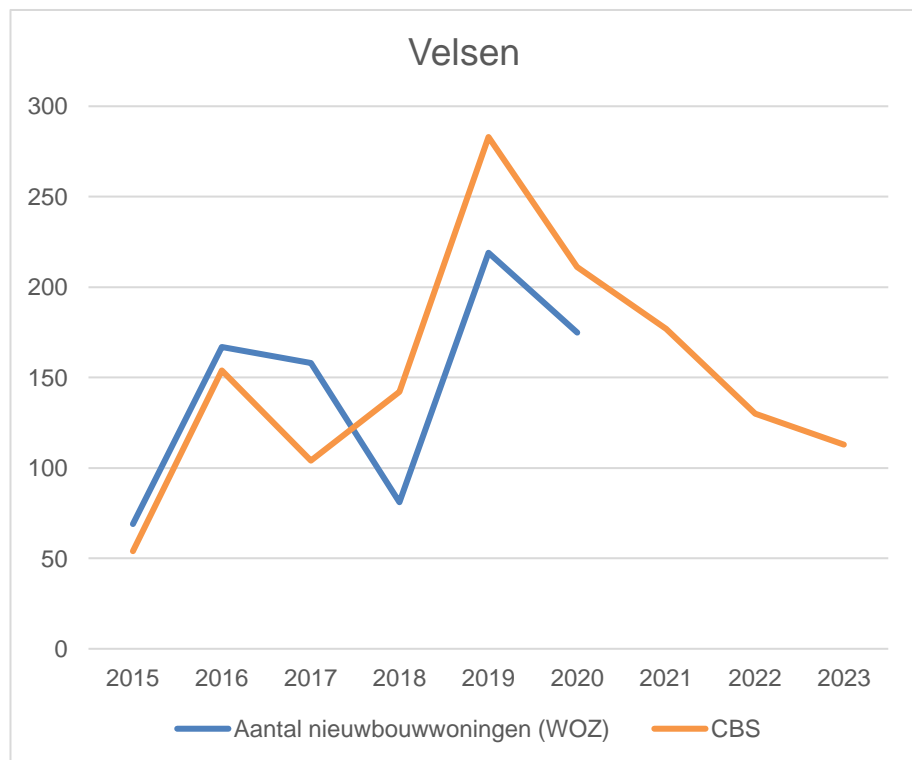
### Koopwoningen (nieuwbouw) naar prijsklasse (anno 2023) Heemstede

Bouwjaar	tot €279k	€279 - €409k	€409k en hoger	Totaal
2023	-	1	1	2
2022	-	1	1	2
2021	-	2	2	4
2020	-	111	111	222
2019	-	43	43	86
2018	2	10	12	24
2017	-	34	34	68
2016	-	22	22	44
2015	-	4	4	8

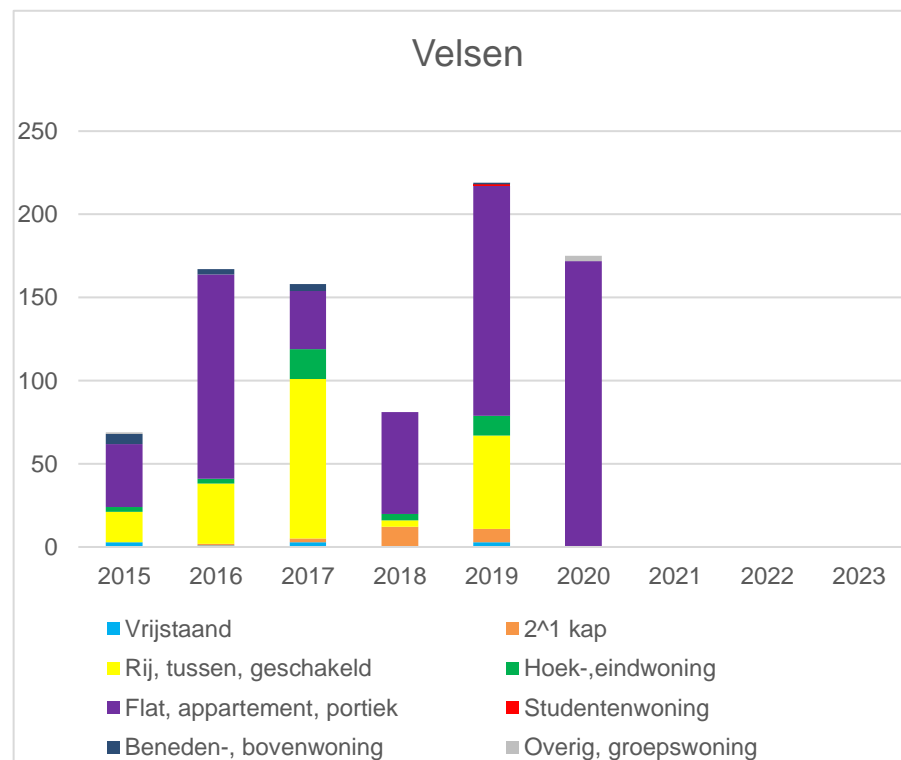
# Velsen

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, 2022 en 2023 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 14 Aantal nieuwbouwwoningen Velsen 2015-2022



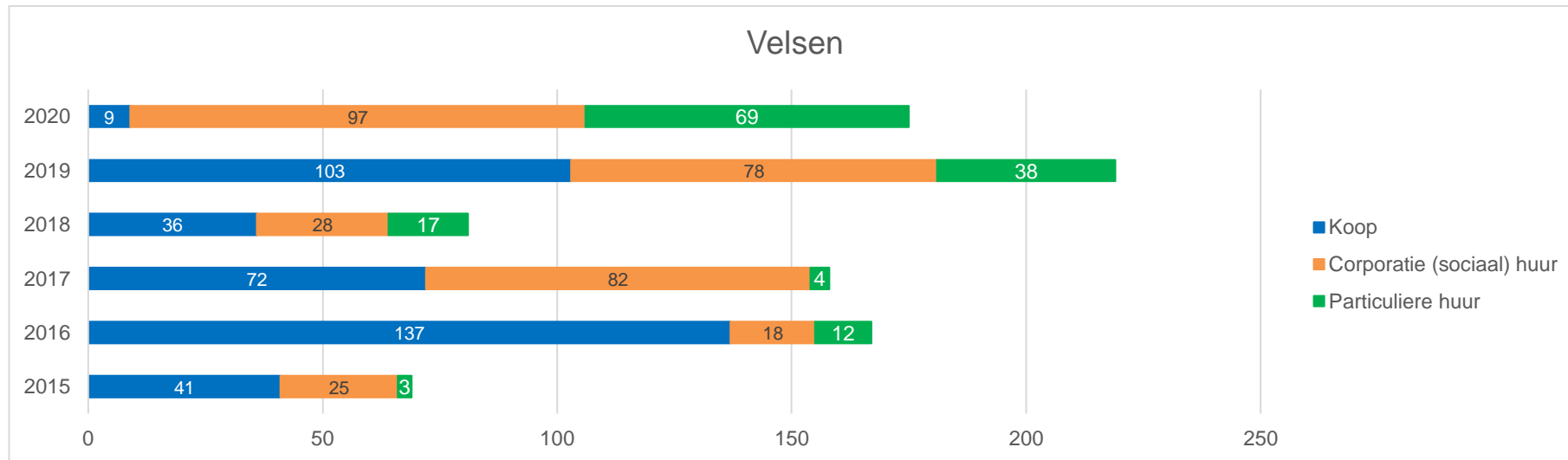
Figuur 15 Type nieuwbouwwoningen Velsen 2015-2022





## Nieuwbouwwoningen Velsen

In 2021, 2022 en 2023 ontbreken gegevens waardoor de huur en WOZ-waarde vanaf 2021 niet geactualiseerd is (zie bijlage 1, onderzoeksverantwoording)



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

Bouwjaar	Tot €433	€433 tot €619	€619 tot €663	€663 tot €737	Vanaf €737	Totaal
2023						
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
2023					
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

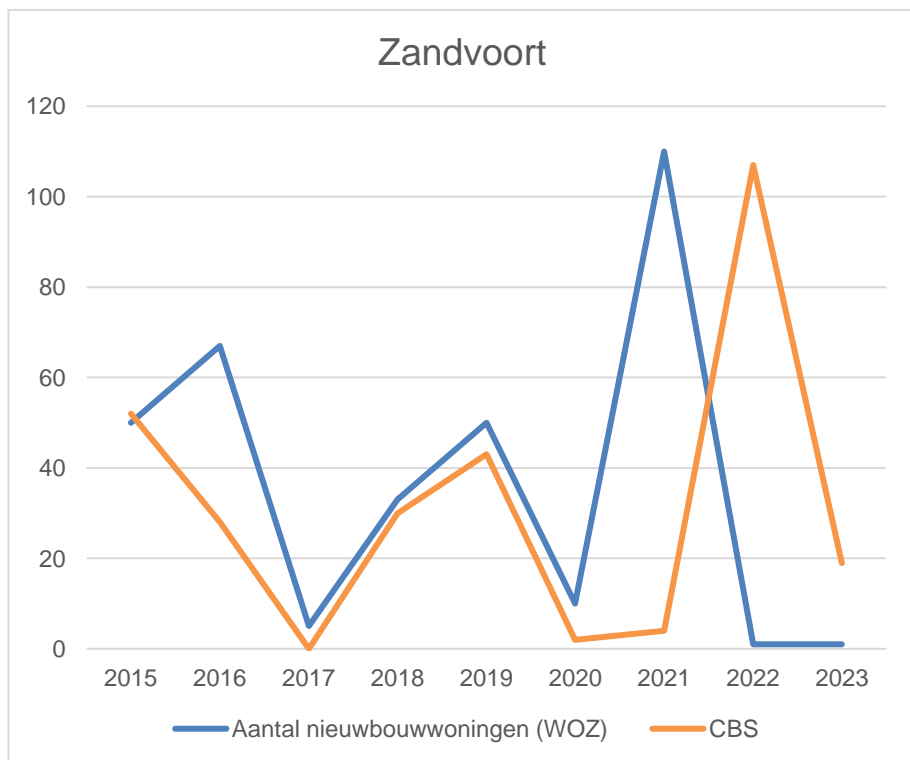
\*Bouwjaar is gebaseerd op gegevens van corporaties omdat WOZ gegevens van Velsen ontbreken in 2021.

\*\*WOZ waarde van 2020, 2021, 2022 en 2023 is niet bekend, de gepresenteerde gegevens zijn gebaseerd op 2019.

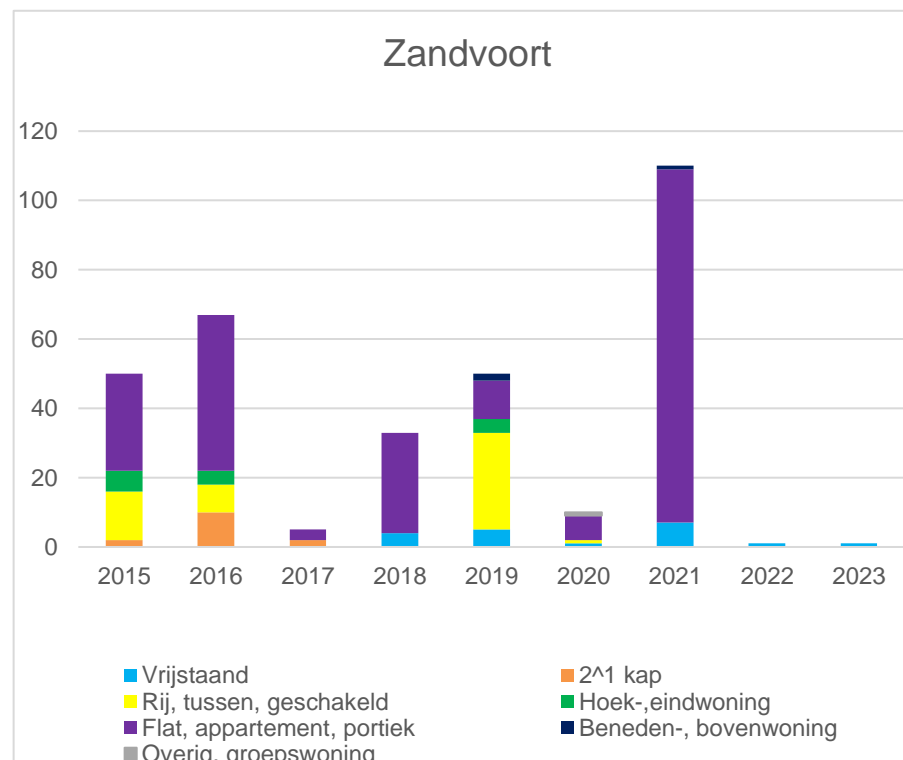
# Zandvoort

De CBS-registratie verschilt van de WOZ-registratie in 2021-2022, dit is zichtbaar in de eerste grafiek. Waarschijnlijk moesten de gegevens uit 2022 nog verwerkt worden. In 2021 zijn er veel nieuwe woningen toegevoegd. Het gaat vooral om 'flat, appartement en portiek woningen'. In 2023 is het aantal nieuwbouwwoningen klein, blijkt uit de WOZ registratie.

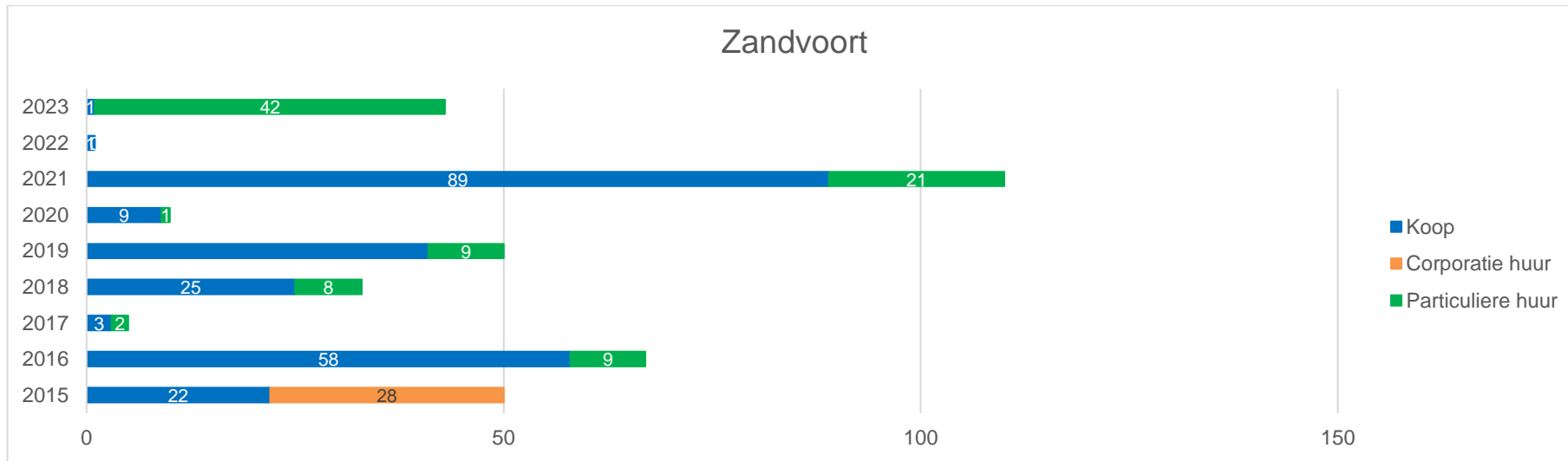
*Figuur 17 Aantal nieuwbouwwoningen Zandvoort 2015-2022*



*Figuur 16 Type nieuwbouwwoningen Zandvoort 2015-2022*



## Nieuwbouwwoningen Zandvoort



### Corporatiewoningen (nieuwbouw) naar huurklasse (anno 2023) Zandvoort

Bouwjaar	Tot €452	€452 tot €647	€647 tot €693	€693 tot €808	Vanaf €808	Totaal
2023	-	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-	-
2020	-	-	-	-	-	-
2019	-	-	-	-	-	-
2018	-	-	-	-	-	-
2017	-	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-	-
2015	-	17	2	8	1	28

### Koopwoningen (nieuwbouw) naar prijsklasse (anno 2023) Zandvoort

Bouwjaar	tot €279k	€279 - €409k	€409k en hoger	Totaal
2023	-	-	1	1
2022	-	-	1	1
2021	-	31	58	89
2020	-	-	9	9
2019	-	-	41	41
2018	-	21	4	25
2017	2	1	-	3
2016	-	25	33	58
2015	-	-	22	22



## Deel 1. Oplevering nieuwbouwwoningen

De gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond kennen in 2023 gezamenlijk een toename van 2.202 huishoudens volgens het CBS. De meeste nieuwbouwwoningen zijn in 2023 gerealiseerd in Haarlem (1.131), Velsen (113) en Heemskerk (88). In 2023 was in de regio het totale aantal nieuwbouwwoningen 1.445 woningen blijkt uit de CBS registratie. Netto kwamen er 1.944 woningen bij (zie blz. 8). 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 2026 neemt de onzekerheid toe en worden de plannen steeds zachter.

Uit de plancapaciteit cijfers blijkt dat volgens verwachting in 2024 2.104 nieuwbouwwoningen worden toegevoegd. In de periode 2025-2030 worden naar verwachting per jaar ruim 3.800 woningen per jaar 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 de afgelopen jaren meer woningen zijn gerealiseerd dan verwacht volgens de prognose uit 2021. Vanaf 2025 stijgt het aantal plannen sterker dan de prognose. 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 in 2023 flink gestegen. Naar verwachting neemt gezien de plancapaciteit, het aantal woningen in de toekomst verder 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 en Bloemendaal in 2022 relatief veel nieuwbouwwoningen toegevoegd. Het gaat in Heemskerk vooral om sloop en nieuwbouw van enkele grote flats. In Velsen is het aantal gerealiseerde woningen vanaf 2019 (CBS registratie) afgenomen. In Zandvoort was volgens de eigen registratie in 2021 een piek aan nieuwbouwwoningen. In Heemstede en Bloemendaal zijn het laatste jaar kleine aantallen nieuwe woningen toegevoegd (duurdere koopwoningen).



Foto: Zandvoort

## 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, 2022 en 2023

In elk rapport wordt de prijsklasse van het meest recente jaar gebruikt om de gegevens weer te geven.

	Huurklasse 2016	Huurklasse 2017	Huurklasse 2018	Huurklasse 2019	Huurklasse 2020	Huurklasse 2021	Huurklasse 2022	Huurklasse 2023	2023 (onafgerond)
<b>Kwaliteitskortingsgrens</b>	tot € 409	tot € 414	tot € 417	tot € 424	tot € 433	Tot €443	Tot €443	Tot €452	Tot € 452,20
<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	€452 tot €647	€ 452,20 tot € 647,19
<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	€647 tot €693	€ 647,19 tot € 693,60
<b>Liberalisatiegrens</b>	€ 629 tot € 711	€ 635 tot € 711	€ 640 tot € 711	€ 651 tot € 720	€ 663 tot € 737	€679 tot €752	€679 tot €763	€693 tot €808	€ 693,60 tot € 808,06
<b>Boven liberalisatiegrens</b>	vanaf € 711	vanaf € 711	Vanaf € 711	Vanaf € 720	Vanaf € 737	Vanaf €752	Vanaf €763	Vanaf €808	Vanaf € 808,06

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 drie jaar 2021, 2022 en 2023 geen gegevens aangeleverd. In 2019 ontbrak de WOZ waarde bij de aangeleverde gegevens. In 2022 en 2023 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. In Beverwijk konden in 2023 de gegevens niet meer achterhaald worden. Om deze reden is de rapportage voor Beverwijk, Heemskerk en Velsen niet compleet. Hierdoor zijn bij in deze gemeenten de categorieën ook niet geïndexeerd. Woonzorg Nederland heeft over 2023 geen gegevens aangeleverd. Hierdoor kan het aantal nieuwbouw corporatiewoningen vertekend zijn.

## 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 Zuid-Kennemerland / IJmond weergegeven in deel 2. Per gemeente is de tabel opgenomen afkomstig uit het Woonakkoord Zuid-Kennemerland / IJmond 2021 t/m 2025. De tabel geeft de gewenste ontwikkelrichting woningproductie per deelgebied weer. In de tabel zijn plussen en minnen opgenomen, die de gewenste ontwikkelrichting aangeven.

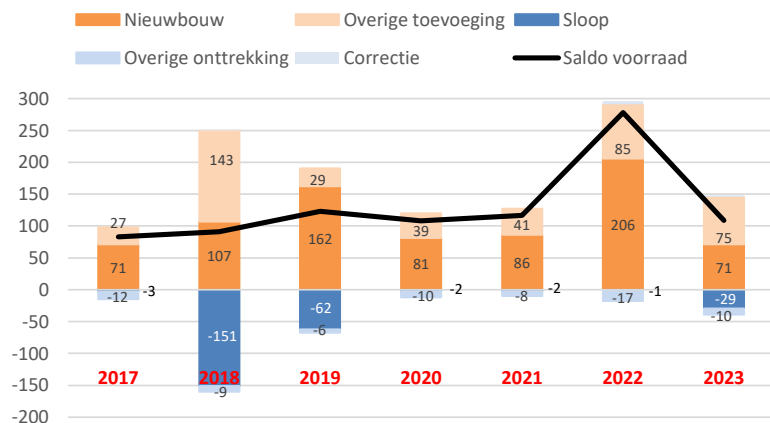
## Rapport 2023

Gemeente(n): Beverwijk

Woningvoorraad 31-12-2022 19.906

Woningvoorraad 31-12-2023 20.015

REALISATIE WONINGEN BEVERWIJK

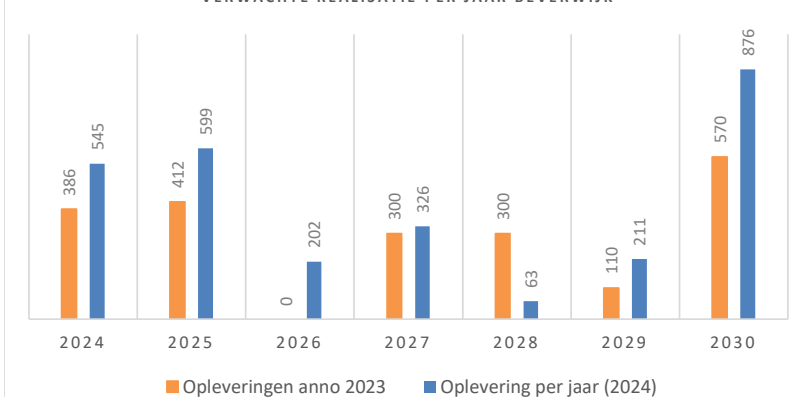


## Realisatie 2017 - 2023

Voorraad woningen Beverwijk	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Totaal toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Totaal afname	Saldo voorraad
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
2023	71	75	146	-29	-10	2	-37	109

De cijfers over de realisatie van 2017-2023 zijn gebaseerd op gegevens van het CBS.

VERWACHTE REALISATIE PER JAAR BEVERWIJK



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 oplevevingen per jaar.

Beverwijk plancapaciteit per periode	gemiddeld per jaar	70%
2024	545	382
2025 - 2030	2.277	1.594
<b>TOTAAL</b>	<b>2.822</b>	<b>1.975</b>
Exclusief eventuele sloop		

## Verwachte realisatie

Beverwijk oplevering per jaar	
2024	545
2025	599
2026	202
2027	326
2028	63
2029	211
2030	876
<b>TOTAAL</b>	<b>2.822</b>

## Percentage (sociale) huurwoningen

Beverwijk Periode	plan- capaciteit	aantal		aantal €880 -		aantal	
		sociale huur	Percentage	€1.100	Percentage	€1.100 en meer	Percentage
2024	545	114	21%	0	0%	0	0%
2025 - 2030	2.277	300	13%	145	6%	0	0%
<b>TOTAAL</b>	<b>2.822</b>	<b>414</b>	<b>15%</b>	<b>145</b>	<b>5%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

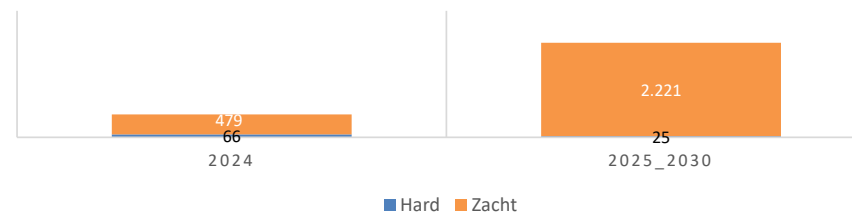
De gegevens zijn gebaseerd op de **plancapaciteit** gegevens. Per periode staat het verwachte aantal en percentage huurwoningen (van totaal aantal woningen koop en huur) per huurcategorie.

## Status plannen

Status plannen Beverwijk			
	Hard	Zacht	Totaal
<b>2024</b>	66	479	<b>545</b>
<b>2025_2030</b>	25	2.221	<b>2.246</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 (zie toelichting [www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl)).

PLANSTATUS BEVERWIJK



Woonakkoord t/m 2025	IJmond 2024	IJmond 2025 - 2030	Beverwijk 2024	Beverwijk 2025 - 2030	Plancapaciteit grenzen
sociale huur	18%	29%	21%	13%	< €880
€720 - €1.009	1%	6%	0%	6%	€880 - €1.000
> €1.009	0%	3%	0%	0%	€1.100 en meer
<i>onbekend huur</i>					
< €279.000	25%	9%	36%	16%	< €274.000
€279 - €409.000	5%	16%	2%	23%	€274.000- €390.000
> €409.000	20%	19%	0%	16%	€390.000 en meer >
<i>onbekend koop</i>	32%	17%	42%	25%	

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 2024 & 2025-2030. 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	++	++	+	++

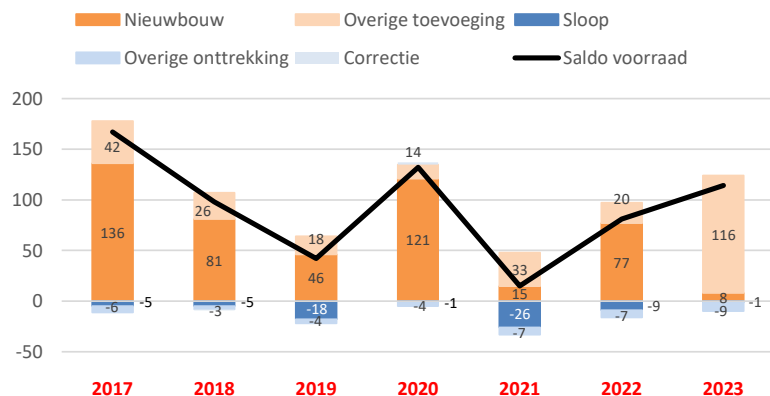
## Rapport 2023

Gemeente(n): **Bloemendaal**

Woningvoorraad 31-12-2022 10.262

Woningvoorraad 31-12-2023 10.376

REALISATIE WONINGEN BLOEMENDAAL

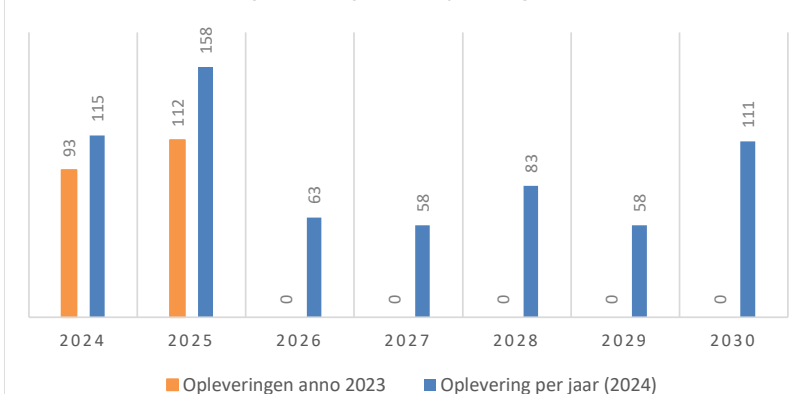


## Realisatie 2017 - 2023

Bloemendaal	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Totaal toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Totaal afname	Saldo voorraad
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
2023	8	116	124	-1	-9	0	-10	114

De cijfers over de realisatie van 2017-2023 zijn gebaseerd op gegevens van het CBS.

VERWACHTE REALISATIE PER JAAR BLOEMENDAAL



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 oplevevingen per jaar.

Bloemendaal	gemiddeld	70%
plancapaciteit per periode	per jaar	
2024	115	81
2025 - 2030	89	372
<b>TOTAAL</b>	<b>81</b>	<b>452</b>
Exclusief eventuele sloop		

## Verwachte realisatie

Bloemendaal	oplevering per jaar
2024	115
2025	158
2026	63
2027	58
2028	83
2029	58
2030	111
<b>TOTAAL</b>	<b>646</b>

## Percentage (sociale) huurwoningen

Bloemendaal Periode	plan- capaciteit	aantal		aantal €880 -		aantal	
		sociale huur	Percentage	€1.100	Percentage	€1.100 en meer	Percentage
2024	115	27	23%	16	14%	0	0%
2025 - 2030	531	117	22%	0	0%	0	0%
<b>TOTAAL</b>	<b>646</b>	<b>144</b>	<b>22%</b>	<b>16</b>	<b>2%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

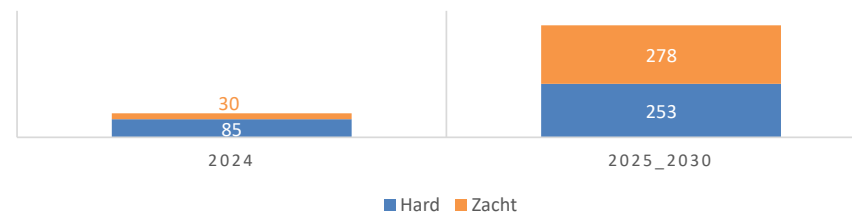
De gegevens zijn gebaseerd op de **plancapaciteit** gegevens. Per periode staat het verwachte aantal en percentage huurwoningen (van totaal aantal woningen koop en huur) per huurcategorie.

## Status plannen

Status plannen Bloemendaal			
	Hard	Zacht	Totaal
<b>2024</b>	85	30	<b>115</b>
<b>2025_2030</b>	253	278	<b>531</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 (zie toelichting [www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl)).

PLANSTATUS BLOEMENDAAL



Woonakkoord t/m 2025	Overig Zuid-Kennmerland 2024	Overig Zuid-Kennmerland 2025 -2030	Bloemendaal 2024	Bloemendaal 2025 -2030	Plancapaciteit grenzen
sociale huur	26%	27%	23%	22%	< €880
€720 - €1.009	9%	6%	14%	0%	€880 - €1.000
> €1.009	0%	9%	0%	0%	€1.100 en meer
<i>onbekend huur</i>					
< €279.000	4%	7%	0%	3%	< €274.000
€279 - €409.000	0%	10%	0%	11%	€274.000- €390.000
> €409.000	37%	16%	35%	5%	€390.000 en meer >
<i>onbekend koop</i>	18%	24%	28%	59%	

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 2024 & 2025-2030. 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)

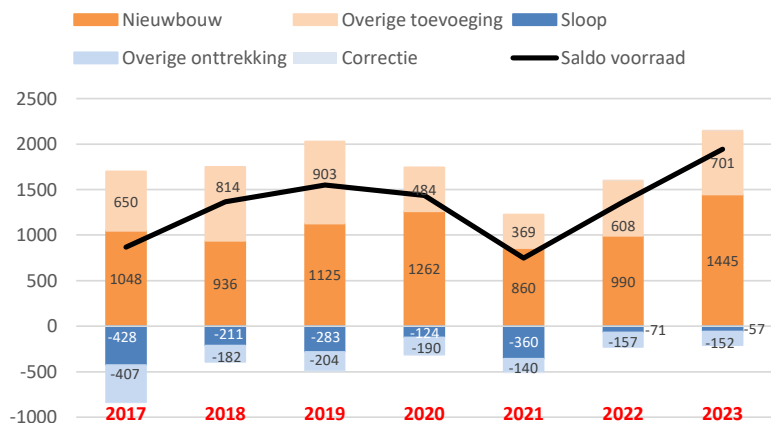
## Rapport 2023

Gemeente(n): Haarlem

Woningvoorraad 31-12-2022 78.000

Woningvoorraad 31-12-2023 79.434

REALISATIE WONINGEN REGIO ZUID-KENNERLAND \ IJMOND

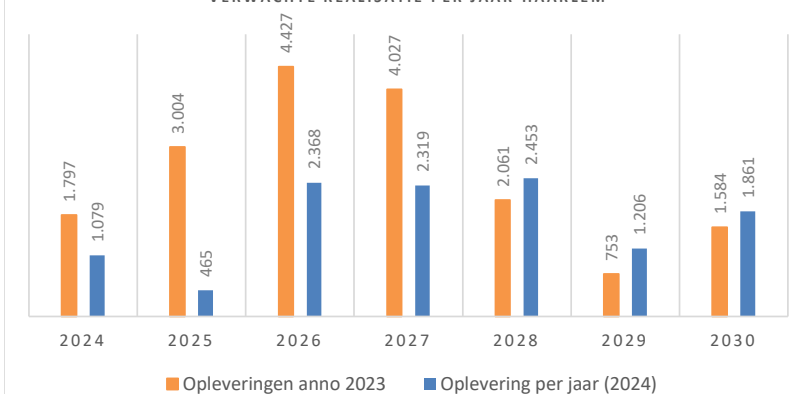


## Realisatie 2017 - 2023

Voorraad woningen Haarlem	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Totaal toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Totaal afname	Saldo voorraad
2017	1048	650	1698	-428	-407	-5	-830	868
2018	936	814	1750	-211	-182	-7	-386	1364
2019	1125	903	2028	-283	-204	-9	-478	1550
2020	1262	484	1746	-124	-190	-2	-312	1434
2021	860	369	1229	-360	-140	-19	-481	748
2022	990	608	1598	-71	-157	5	-233	1365
2023	1445	701	2146	-57	-152	7	-202	1944

De cijfers over de realisatie van 2017-2023 zijn gebaseerd op gegevens van het CBS.

VERWACHTE REALISATIE PER JAAR HAARLEM



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 oplevevingen 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.

Haarlem	gemiddeld	70%
plancapaciteit per periode	per jaar	
2024	1.079	755
2025 - 2030	10.672	7.470
<b>TOTAAL</b>	<b>11.751</b>	<b>8.226</b>
<b>Exclusief eventuele sloop</b>		

## Verwachte realisatie

Haarlem	oplevering per jaar
2024	1.079
2025	465
2026	2.368
2027	2.319
2028	2.453
2029	1.206
2030	1.861
<b>TOTAAL</b>	<b>11.751</b>

## Percentage sociale huurwoningen

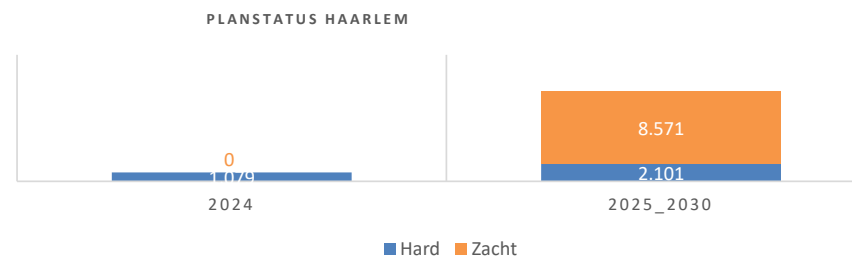
Haarlem Periode	plan- capaciteit	aantal		aantal €880 - €1.100		aantal €1.100 en meer	
		sociale huur	Percentage	Percentage	Percentage	Percentage	
2024	1.079	386	36%	240	22%	252	23%
2025 - 2030	10.672	4.520	42%	1.663	16%	2.444	23%
<b>TOTAAL</b>	<b>11.751</b>	<b>4.906</b>	<b>42%</b>	<b>1.903</b>	<b>16%</b>	<b>2.696</b>	<b>23%</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
<b>2024</b>	1.079	0	<b>1.079</b>
<b>2025_2030</b>	2.101	8.571	<b>10.672</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 (zie toelichting [www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl)).



Woonakkoord t/m 2025	Haarlem 2024	Haarlem 2025 -2030	Plancapaciteit grenzen
sociale huur	36%	42%	< €880
€720 - €1.009	22%	16%	€808 - €1.000
> €1.009	23%	23%	€1.100 en meer
<i>onbekend huur</i>			
< €279.000	1%	5%	< €274.000
€279 - €409.000	8%	11%	€274.000- €390.000
> €409.000	12%	4%	€390.000 en meer >
<i>onbekend koop</i>	0%	1%	

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 2024 & 2025-2030. 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)

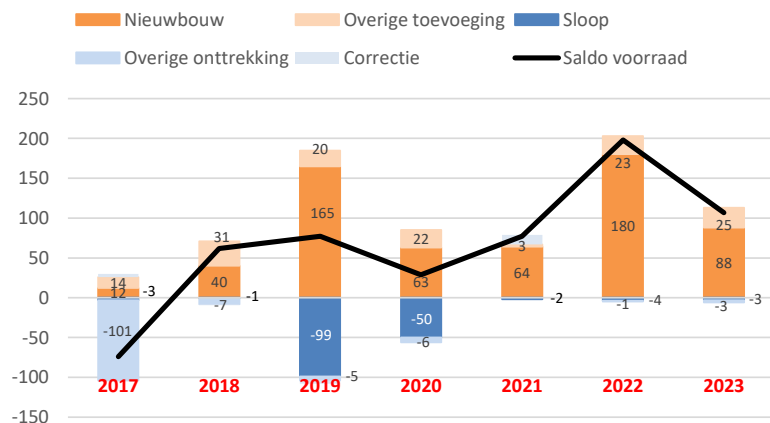
## Rapport 2023

Gemeente(n): Heemskerk

Woningvoorraad 31-12-2022 17.882

Woningvoorraad 31-12-2023 17.989

REALISATIE WONINGEN HEEMSKERK

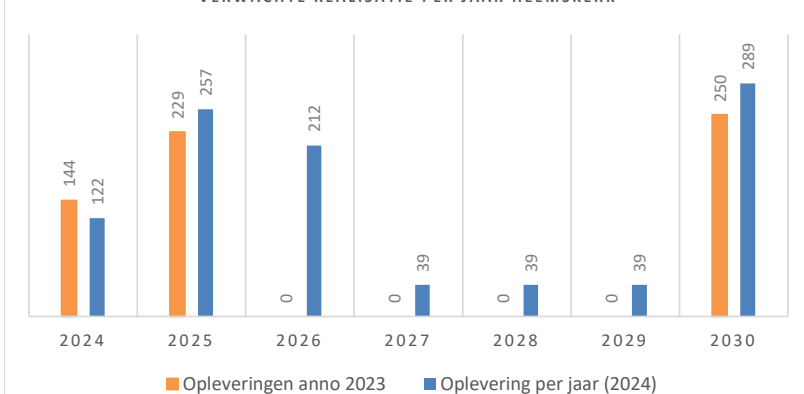


## Realisatie 2017 - 2023

Voorraad woningen Beverwijk	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Totaal toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Totaal afname	Saldo voorraad
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
2023	88	25	113	-3	-3	0	-6	107

De cijfers over de realisatie van 2017-2023 zijn gebaseerd op gegevens van het CBS.

VERWACHTE REALISATIE PER JAAR HEEMSKERK



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 oplevevingen per jaar.

Heemskerk	gemiddeld	70%
plancapaciteit per periode	per jaar	
2024	122	85
2025 - 2030	875	613
<b>TOTAAL</b>	<b>997</b>	<b>698</b>
Exclusief eventuele sloop		

## Verwachte realisatie

Heemskerk	oplevering per jaar
2024	122
2025	257
2026	212
2027	39
2028	39
2029	39
2030	289
<b>TOTAAL</b>	<b>997</b>



## Percentage (sociale) huurwoningen

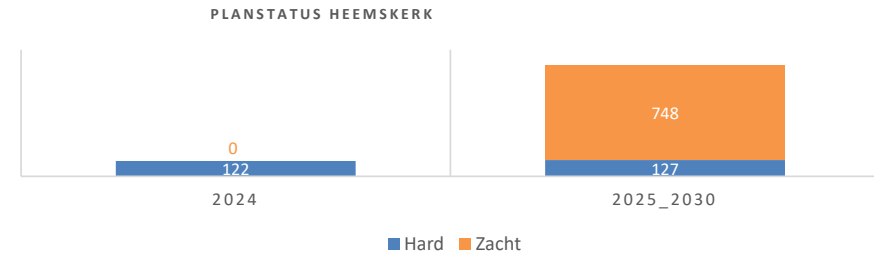
Heemskerk Periode	plan- capaciteit	aantal		aantal €880 - €1.100		aantal €1.100 en meer	
		sociale huur	Percentage	Percentage	Percentage	Percentage	
2024	122	33	27%	6	5%	0	0%
2025 - 2030	875	425	49%	25	3%	0	0%
<b>TOTAAL</b>	<b>997</b>	<b>458</b>	<b>46%</b>	<b>31</b>	<b>3%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

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 Heemskerk			
	Hard	Zacht	Totaal
2024	122	0	122
2025_2030	127	748	875

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 (zie toelichting [www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl)).



Woonakkoord t/m 2025	IJmond 2024	IJmond 2025 - 2030	Heemskerk 2024	Heemskerk 2025 - 2030	Plancapaciteit grenzen
sociale huur	18%	29%	27%	49%	< €880
€720 - €1.009	1%	6%	5%	3%	€880 - €1.000
> €1.009	0%	3%	0%	0%	€1.100 en meer
onbekend huur					
< €279.000	25%	9%	13%	9%	< €274.000
€279 - €409.000	5%	16%	20%	6%	€274.000- €390.000
> €409.000	20%	19%	0%	4%	€390.000 en meer >
onbekend koop	32%	17%	35%	30%	

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 2024 & 2025-2030. 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	++	++	+	++

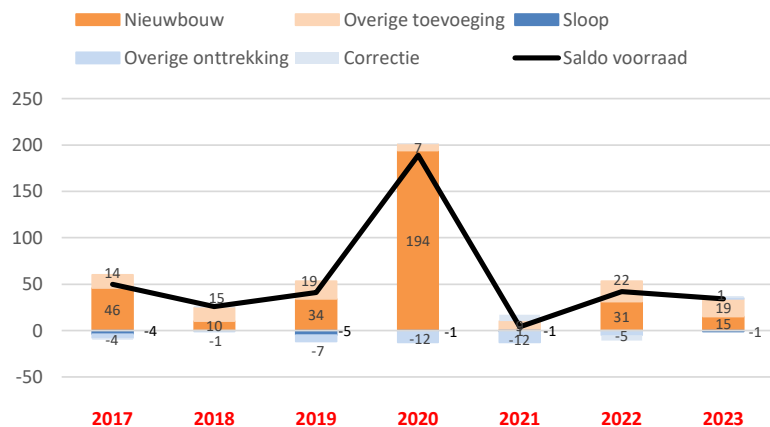
## Rapport 2023

Gemeente(n): Heemstede

Woningvoorraad 31-12-2022 12.863

Woningvoorraad 31-12-2023 12.897

### REALISATIE WONINGEN HEEMSTEDE

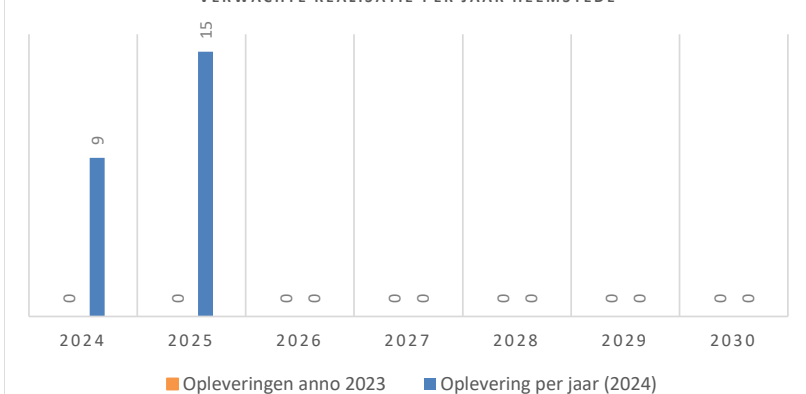


### Realisatie 2017 - 2023

Voorraad woningen Heemstede	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Totaal toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Totaal afname	Saldo voorraad
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
2023	15	19	34	-1	1	2	0	34

De cijfers over de realisatie van 2017-2023 zijn gebaseerd op gegevens van het CBS.

### VERWACHTE REALISATIE PER JAAR HEEMSTEDE



Heemstede plancapaciteit per periode	gemiddeld per jaar	70%
2024	9	6
2025 - 2030	15	11
<b>TOTAAL</b>	<b>24</b>	<b>17</b>
Exclusief eventuele sloop		

### Verwachte realisatie

Heemstede oplevering per jaar	
2024	9
2025	15
2026	0
2027	0
2028	0
2029	0
2030	0
<b>TOTAAL</b>	<b>24</b>

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 oplevevingen per jaar.

## Percentage (sociale) huurwoningen

Heemstede Periode	plan-capaciteit	aantal sociale huur		aantal €880 - €1.100		aantal €1.100 en meer	
		aantal	Percentage	aantal	Percentage	aantal	Percentage
2024	9	0	0%	0	0%	0	0%
2025 - 2030	15	0	0%	0	0%	0	0%
<b>TOTAAL</b>	<b>24</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>	<b>0</b>	<b>0%</b>

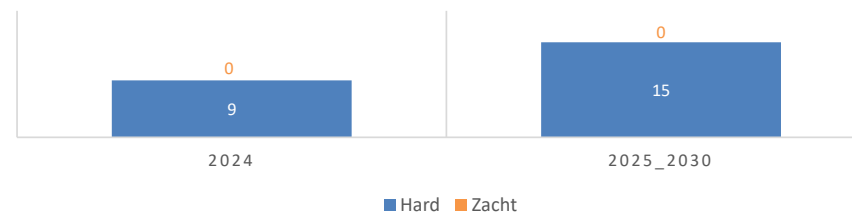
De gegevens zijn gebaseerd op de **plancapaciteit** gegevens. Per periode staat het verwachte aantal en percentage huurwoningen (van totaal aantal woningen koop en huur) per huurcategorie.

## Status plannen

Status plannen Heemstede			
	Hard	Zacht	Totaal
2024	9	0	9
2025_2030	15	0	15

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 (zie toelichting [www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl)).

PLANSTATUS HEEMSTEDE



Woonakkoord t/m 2025	Overig Zuid-Kennmerland 2024	Overig Zuid-Kennmerland 2025 -2030	Heemstede 2024	Heemstede 2025 -2030	Plancapaciteit grenzen
sociale huur	26%	27%	0%	0%	< €880
€720 - €1.009	9%	6%	0%	0%	€880 - €1.000
> €1.009	0%	9%	0%	0%	€1.100 en meer
<i>onbekend huur</i>					
< €279.000	4%	7%	0%	0%	< €274.000
€279 - €409.000	0%	10%	0%	0%	€274.000- €390.000
> €409.000	37%	16%	100%	100%	€390.000 en meer >
<i>onbekend koop</i>	18%	24%	0%	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)

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 2024 & 2025-2030. 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.

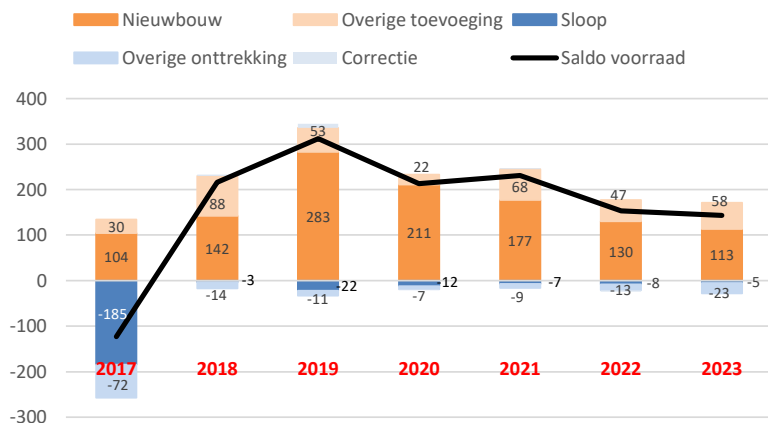
## Rapport 2023

Gemeente(n): **Velsen**

Woningvoorraad 31-12-2022 31.823

Woningvoorraad 31-12-2023 31.966

REALISATIE WONINGEN VELSEN

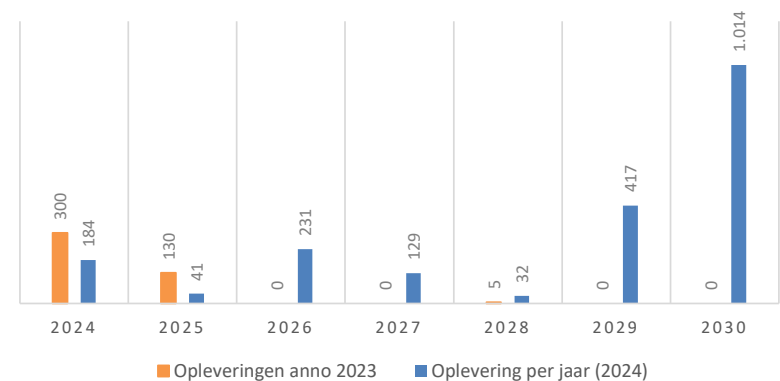


## Realisatie 2017 - 2023

Voorraad woningen Velsen	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Totaal toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Totaal afname	Saldo voorraad
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	130	47	177	-8	-13	-3	-24	153
2023	113	58	171	-5	-23	0	-28	143

De cijfers over de realisatie van 2017-2023 zijn gebaseerd op gegevens van het CBS.

VERWACHTE REALISATIE PER JAAR VELSEN



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 oplevevingen per jaar.

Velsen	gemiddeld	70%
plancapaciteit per periode	per jaar	
2024	184	129
2025 - 2030	1.864	1.305
<b>TOTAAL</b>	<b>2.048</b>	<b>1.434</b>
Exclusief eventuele sloop		

## Verwachte realisatie

Velsen oplevering per jaar	
2024	184
2025	41
2026	231
2027	129
2028	32
2029	417
2030	1.014
<b>TOTAAL</b>	<b>2.048</b>

## Percentage (sociale) huurwoningen

Velsen Periode	plan- capaciteit	aantal		aantal €880 - €1.100		aantal €1.100 en meer	
		sociale huur	Percentage	Percentage	Percentage	Percentage	
2024	184	8	4%	0	0%	0	0%
2025 - 2030	1.864	754	40%	118	6%	141	8%
<b>TOTAAL</b>	<b>2.048</b>	<b>762</b>	<b>37%</b>	<b>118</b>	<b>6%</b>	<b>141</b>	<b>7%</b>

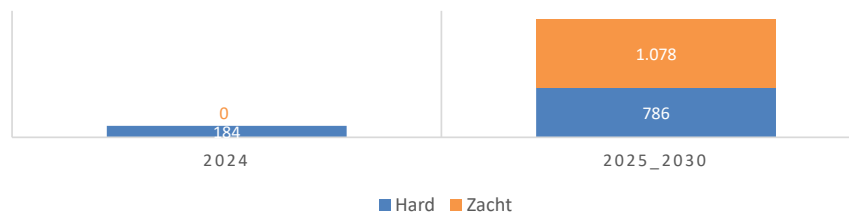
De gegevens zijn gebaseerd op de **plancapaciteit** gegevens. Per periode staat het verwachte aantal en percentage huurwoningen (van totaal aantal woningen koop en huur) per huurcategorie.

## Status plannen

Status plannen Velsen			
	Hard	Zacht	Totaal
<b>2024</b>	184	0	<b>184</b>
<b>2025_2030</b>	786	1.078	<b>1.864</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 (zie toelichting [www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl)).

PLANSTATUS VELSEN



Woonakkoord t/m 2025	IJmond 2024	IJmond 2025 - 2030	Velsen 2024	Velsen 2025 - 2030	Plancapaciteit grenzen
sociale huur	18%	29%	4%	40%	< €880
€720 - €1.009	1%	6%	0%	6%	€880 - €1.000
> €1.009	0%	3%	0%	8%	€1.100 en meer
<i>onbekend huur</i>					
< €279.000	25%	9%	0%	1%	< €274.000
€279 - €409.000	5%	16%	3%	13%	€274.000- €390.000
> €409.000	20%	19%	92%	30%	€390.000 en meer >
<i>onbekend koop</i>	32%	17%	0%	2%	

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 2024 & 2025-2030. 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	++	++	+	++

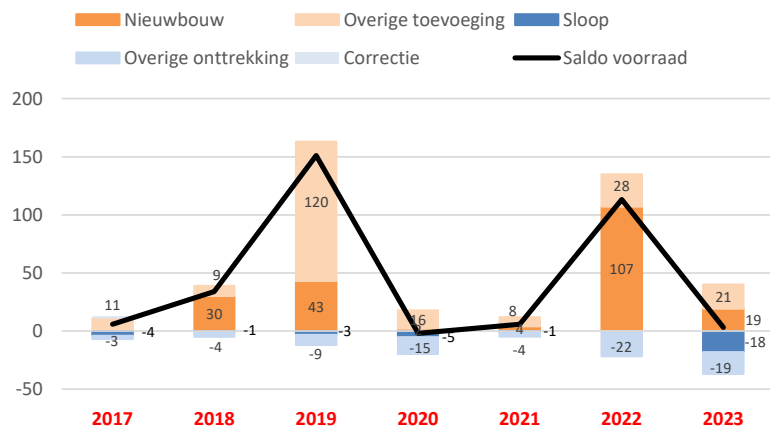
## Rapport 2023

Gemeente(n): Zandvoort

Woningvoorraad 31-12-2022 9.825

Woningvoorraad 31-12-2023 9.828

REALISATIE WONINGEN ZANDVOORT

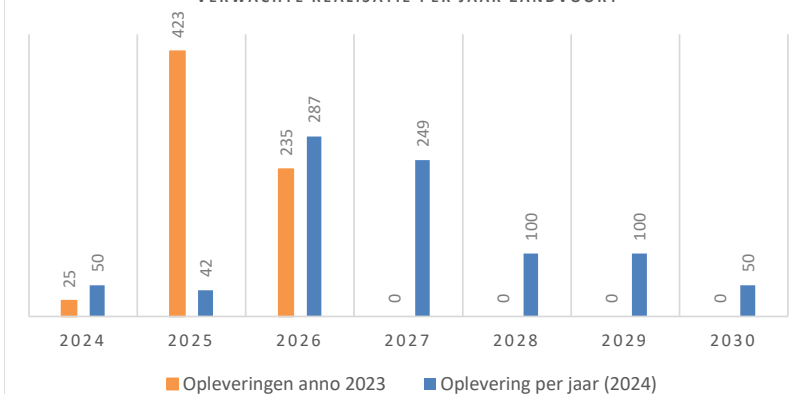


## Realisatie 2017 - 2023

Voorraad woningen Zandvoort	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Totaal toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Totaal afname	Saldo voorraad
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
2023	19	21	40	-18	-19	0	-37	3

De cijfers over de realisatie van 2017-2023 zijn gebaseerd op gegevens van het CBS.

VERWACHTE REALISATIE PER JAAR ZANDVOORT



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 oplevevingen per jaar.

Zandvoort plancapaciteit per periode	gemiddeld per jaar	70%
2024	50	35
2025 - 2030	828	580
<b>TOTAAL</b>	<b>878</b>	<b>615</b>
Exclusief eventuele sloop		

## Verwachte realisatie

Zandvoort oplevering per jaar

2024	50
2025	42
2026	287
2027	249
2028	100
2029	100
2030	50
<b>TOTAAL</b>	<b>878</b>

## Percentage (sociale) huurwoningen

Zandvoort Periode	plan-capaciteit	aantal		aantal €880 - €1.100		aantal €1.100 en meer	
		sociale huur	Percentage	Percentage	Percentage	Percentage	
2024	50	18	36%	0	0%	0	0%
2025 - 2030	828	258	31%	85	10%	129	16%
<b>TOTAAL</b>	<b>878</b>	<b>276</b>	<b>31%</b>	<b>85</b>	<b>10%</b>	<b>129</b>	<b>15%</b>

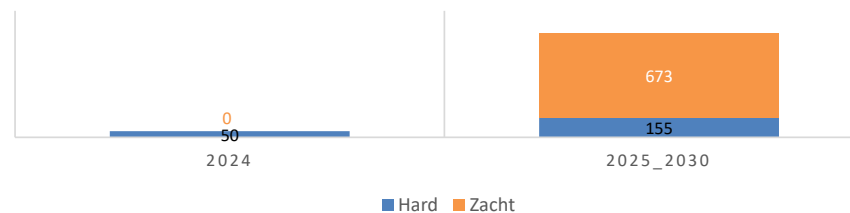
De gegevens zijn gebaseerd op de **plancapaciteit** gegevens. Per periode staat het verwachte aantal en percentage huurwoningen (van totaal aantal woningen koop en huur) per huurcategorie.

## Status plannen

Status plannen Zandvoort			
	Hard	Zacht	Totaal
2024	50	0	50
2025_2030	155	673	828

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 (zie toelichting www.plancapaciteit.nl).

PLANSTATUS ZANDVOORT



Woonakkoord t/m 2025	Overig Zuid-Kennmerland 2024	Overig Zuid-Kennmerland 2025 -2030	Zandvoort 2024	Zandvoort 2025 -2030	Plancapaciteit grenzen
sociale huur	26%	27%	36%	31%	< €880
€720 - €1.009	9%	6%	0%	10%	€880 - €1.000
> €1.009	0%	9%	0%	16%	€1.100 en meer
<i>onbekend huur</i>					
< €279.000	4%	7%	14%	10%	< €274.000
€279 - €409.000	0%	10%	0%	10%	€274.000- €390.000
> €409.000	37%	16%	50%	21%	€390.000 en meer >
<i>onbekend koop</i>	18%	24%	0%	2%	

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 2024 & 2025-2030. 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)

