

Wonen en Zorg op de kaart

Nieuwbouw & Plan capaciteit

juli 2025



2016 - 2024



Inhoud

Inleiding.....	3
Deel 1. Zuid-Kennemerland / IJmond.....	5
Deel 2. Plancapaciteit.....	7
Deel 4. Realisatie nieuwbouwwoningen per gemeente	14
Beverwijk.....	15
Bloemendaal	17
Haarlem.....	19
Heemskerk	21
Heemstede	23
Velsen.....	25
Zandvoort.....	27
Conclusie	30
Bijlage 1.....	32
Bijlage 2.....	34

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: **2024** (peildatum 31-12-2024 voor de nieuwbouwwoningen en 1 april 2025 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 website www.wonenenzorgopdekaart.nl. Wonen en Zorg op de kaart brengt op een interactieve manier wijken en huishoudens in beeld. U kunt zelf kaartlagen aan en uit zetten, inzoomen op gebieden, of juist uitzoomen om gemeenten te vergelijken.

Leeswijzer

In deel 1 staat kort de ontwikkeling van de regio weergegeven in aantal inwoners en huishoudens. In deel 2 wordt *vooruitgekeken* aan de hand van de plancapaciteit gegevens. Gemeenten actualiseren op verzoek van de provincie Noord-Holland elk jaar in februari alle nieuwbouwprojecten voor de plancapaciteitsmonitor (www.plancapaciteit.nl). De gegevens zijn geanalyseerd en gecombineerd met de realisatiecijfers van het CBS en de prognose cijfers van de provincie Noord-Holland. In het rapport staan de tabellen en grafieken voor de gehele regio. In Bijlage 2 staan dezelfde tabellen en grafieken per gemeente. In deel 3 wordt ingegaan op de provinciale prognose van de woningvoorraadbehoefte voor de regio. Hoeveel woningen zijn naar verwachting nodig tot en met 2040? De prognose wordt voor de gehele regio weergegeven, gecombineerd met de realisatie van de afgelopen jaren. In deel 4, tenslotte wordt *teruggekeken* op de realisatie van nieuwbouwwoningen per gemeente. Hoeveel woningen zijn de afgelopen jaren (vanaf 2016) gerealiseerd? Wat voor type woningen zijn dit en wat is de actuele WOZ-waarde in 2024?

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.

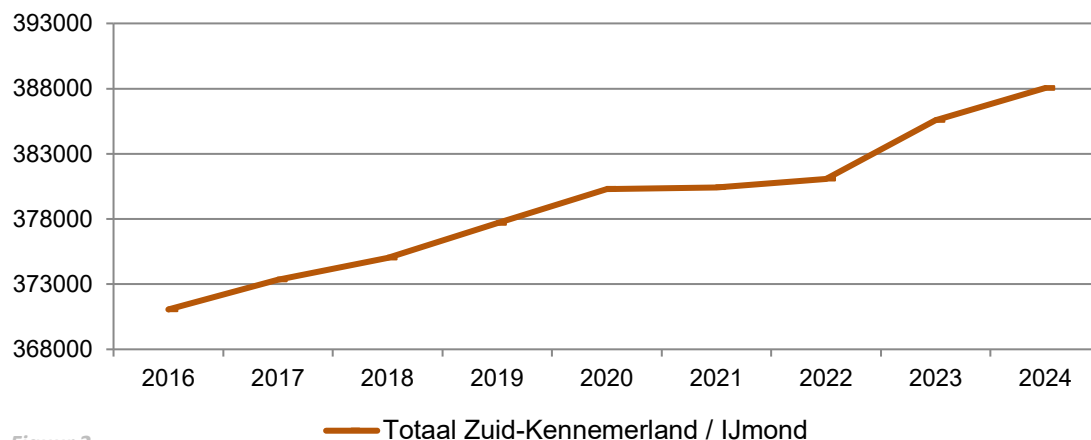


Figuur 1 Haarlem

Wonen en zorg op de kaart

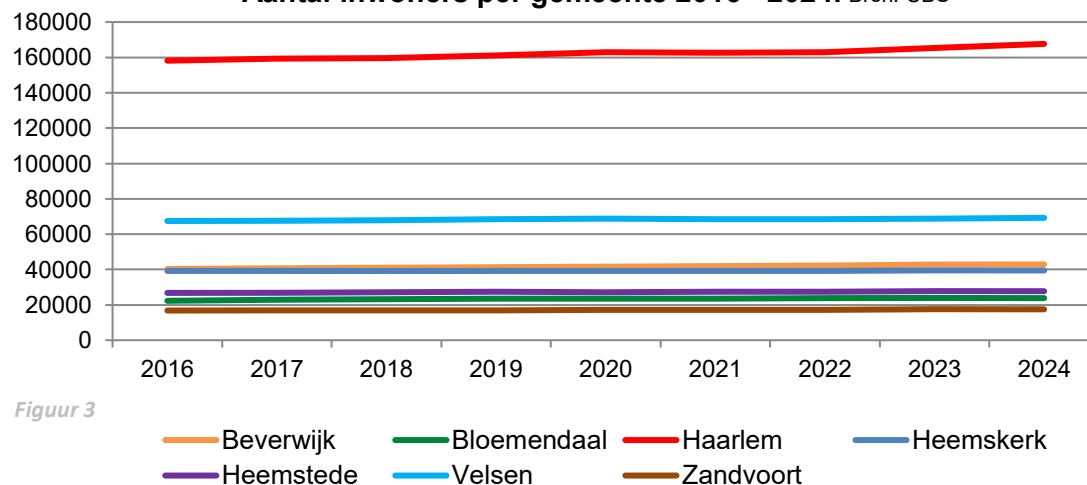
Deel 1. Zuid-Kennemerland / IJmond

**Totaal aantal inwoners
Zuid-Kennemerland / IJmon 2016 - 2024.** Bron: CBS



Figuur 2

Aantal inwoners per gemeente 2016 - 2024. Bron: CBS



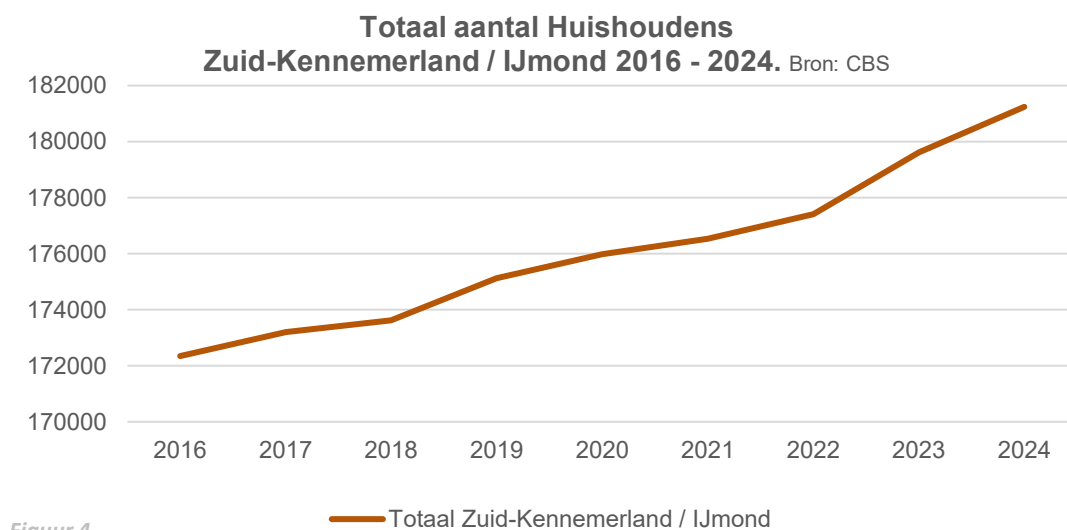
Figuur 3

Aantal inwoners

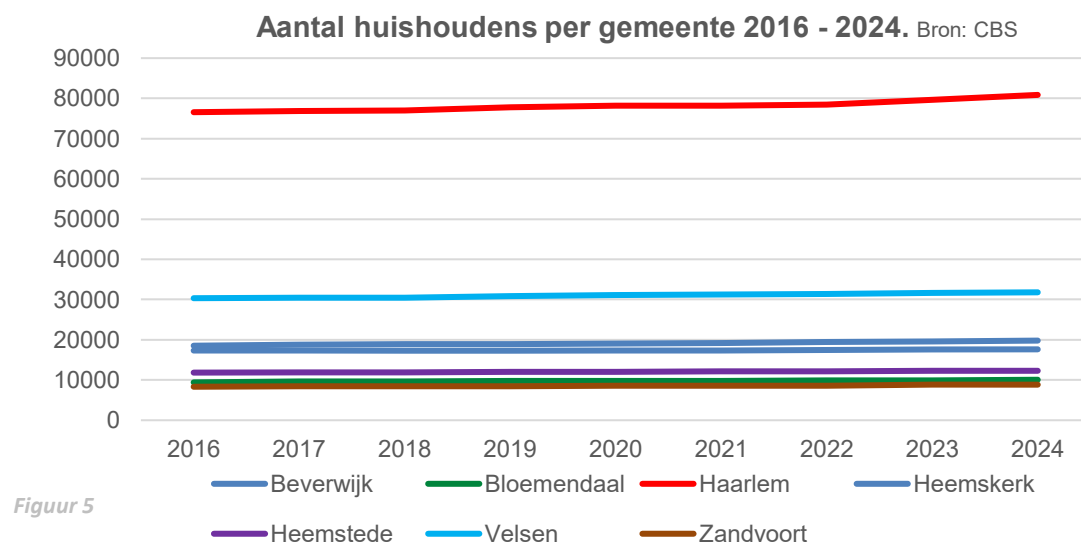
De gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond hebben samen 388.043 inwoners. Het aantal inwoners is de afgelopen jaren (2016 - 2024) elk jaar gestegen met zo'n 0,5 - 1%. In 2021 is het aantal inwoners minder gestegen, mede door een daling van inwoners in Haarlem. In 2022 is weer een gelijke stijging ten opzichte van voorgaande jaren zichtbaar. De stijging zet zich door in 2024.

Aantal huishoudens

Het aantal huishoudens is in de laatste jaren (2016 – 2024) ook gestegen met zo'n 0,5 - 1% tot 181.241 huishoudens in Zuid-Kennemerland / IJmond in 2024. 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.



Figuur 4



Figuur 5

Deel 2. Plancapaciteit

Inleiding

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

In dit deel is een analyse opgenomen van de plancapaciteit voor de gehele regio. 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

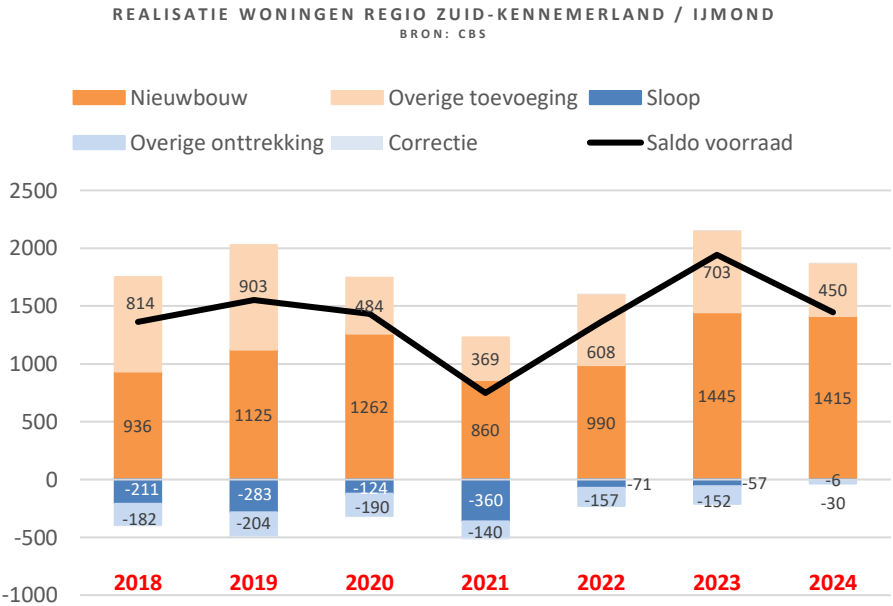
Veel projecten zijn nog in ontwikkeling en niet altijd wordt een onderverdeling gemaakt naar bijvoorbeeld huur- of koopklasse. Ook kunnen gemeenten aangeven dat projecten nog niet gepubliceerd kunnen worden. Ze zijn dan niet zichtbaar op de site, maar de aantallen worden wel meegenomen in de overzichten.

Realisatie en Plancapaciteit per jaar

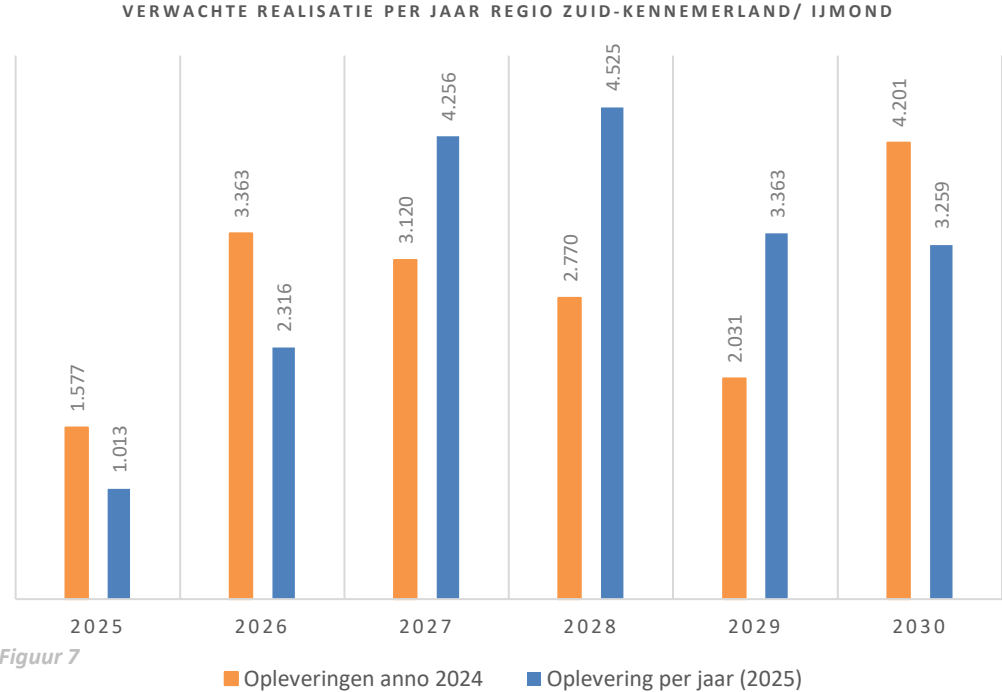
Voor het aantal gerealiseerde woningen wordt gebruik gemaakt van gegevens van het CBS. Per jaar tot en met 2024 is het aantal nieuwbouw en overige toevoegingen (bijvoorbeeld door woningsplitsing) gepresenteerd. Per jaar is tevens de afname gepresenteerd: aantal woningen die zijn gesloopt, onttrokken 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 grafiek met verwachte realisatie zijn ook de gegevens van vorig jaar (opleveringen anno 2024, kleur oranje) opgenomen. Hierdoor wordt de verschillen met het jaar ervoor zichtbaar.

Realisatie & plancapaciteit regio Zuid-Kennemerland / IJmond



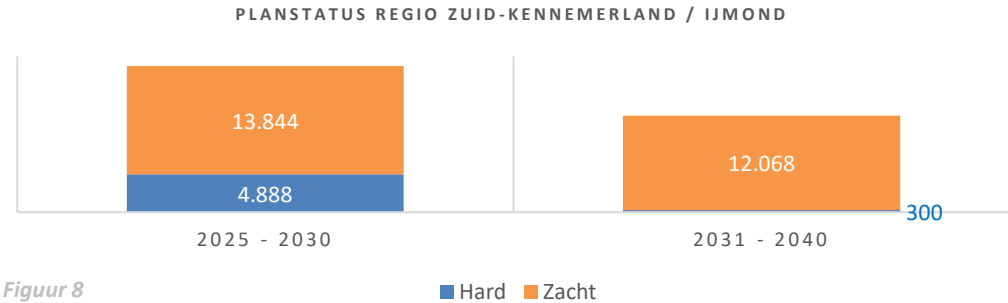
Figuur 6



Figuur 7

Regio Zuid-Kennemerland / IJmond		gemiddeld per jaar	70%**
Plan capaciteit per periode*			
2025 - 2030	18.732	3.122	13.112
2031 - 2040	12.368	1.237	8.658
TOTAAL	31.100	3.888	21.770
Exclusief eventuele sloop			

*De plan capaciteit 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%).



Figuur 8

Aantal en percentage categorieën huurwoningen van totaal aantal huurwoningen per periode.

Regio Zuid-Kennemerland / IJmond Periode	Plancapaciteit	Aantal sociaal huur (tot € 900	Percentage	Aantal €900 - €1.185	Percentage	Aantal €1.185 en meer	Percentage
2025 - 2030	18.732	6.540	35%	2.060	11%	3.006	16%
2031 - 2040	12.368	3.413	28%	520	4%	774	6%
TOTAAL	31.100	9.953	32%	2.580	8%	3.780	12%

In bovenstaande tabel staat de plancapaciteit uitgesplitst naar aantal en percentage huurwoningen in drie categorieën (sociale huur, tot €900 - €1.185 en €1.185 en meer). In onderstaande tabel is de plancapaciteit uitgezet op de wijze van de doelstelling zoals opgenomen in het Regionaal Woonakkoord Zuid-Kennemerland / IJmond 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 2025-2030 en 2031-2040. 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.

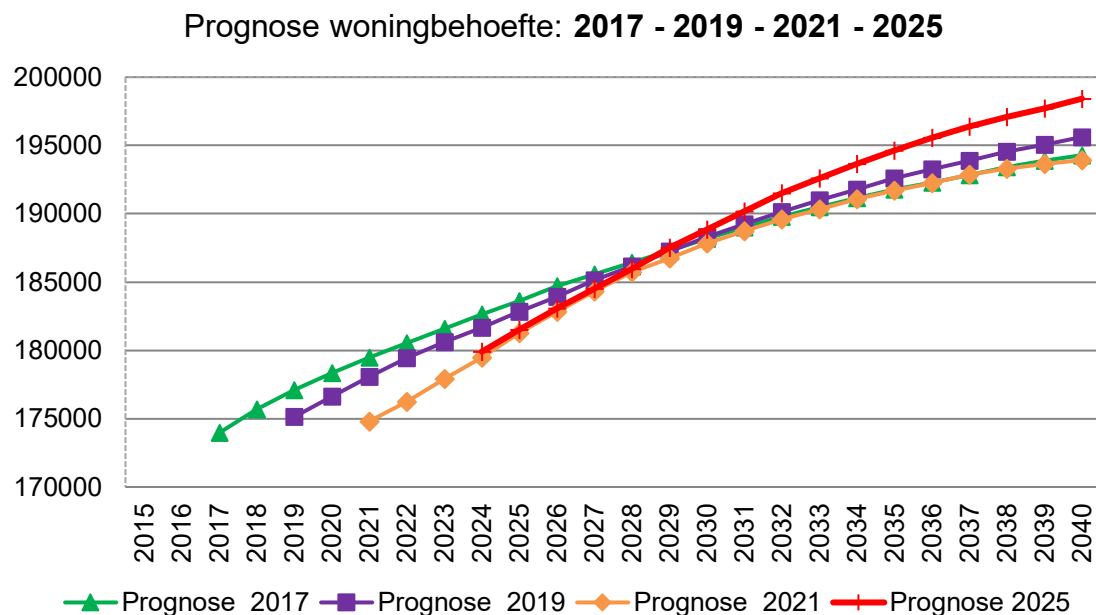
Grenzen Woonakkoord t/m 2025 (prijsspeil 2019)	Haarlem 2025 - 2030	Overig Zuid-Kennemerland / IJmond 2025 - 2030	IJmond 2025 - 2030	Regio Zuid-Kennemerland / IJmond 2025 - 2030	Regio Zuid-Kennemerland / IJmond 2031 - 2040	Plancapaciteit grenzen 2025
sociale huur	43%	24%	23%	35%	28%	< €900
€720 - €1.009	16%	5%	3%	11%	4%	€900 - €1.85
> €1.009	24%	11%	2%	16%	6%	€1.185 en meer
< €279.000	4%	5%	0%	3%	3%	< €284.000
€279 - €409.000	8%	5%	8%	8%	9%	€284.000-€405.000
> €409.000	5%	10%	12%	8%	10%	€405.000 en meer >



Figuur 9 Foto: Velsen

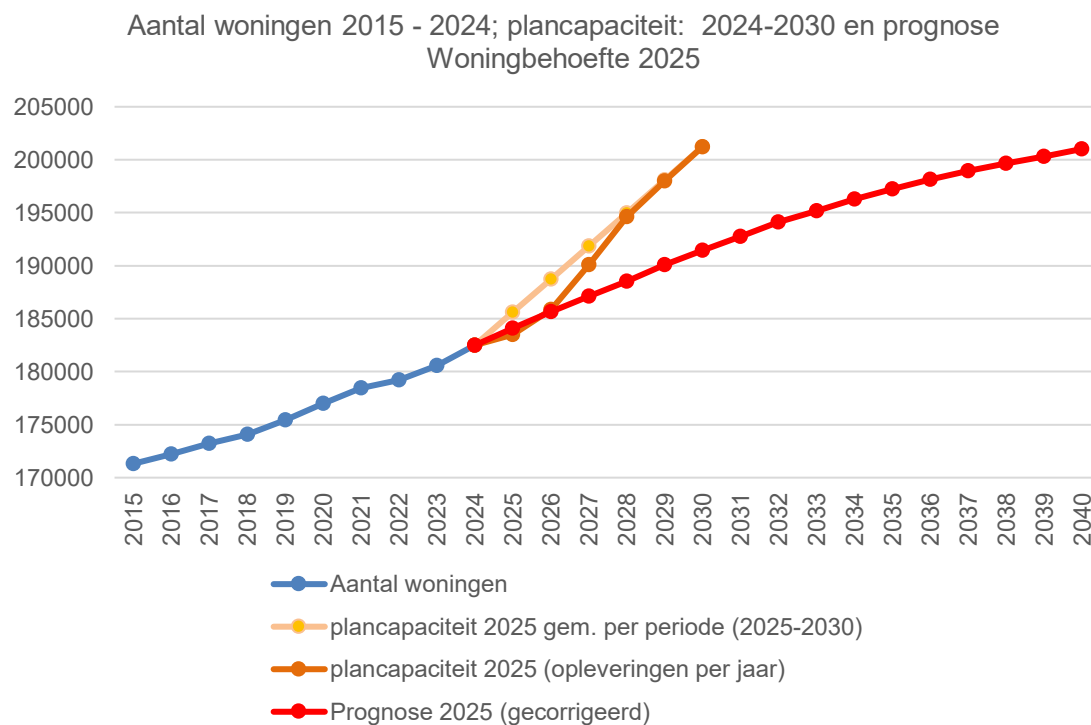
Deel 3. Prognose regio

Regio Zuid-Kennemerland / IJmond



Figuur 10 Prognose woningbehoefte

In figuur 4 staan de prognoses van de provincie Noord-Holland uit 2017, 2019, 2021 en 2025 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 rond 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 & 2025 op een lager aantal dan het werkelijk aantal bestaande woningen. In het volgend figuur is dit gecorrigeerd, zodat de prognose aansluit op het daadwerkelijk aantal woningen in 2025.



In figuur 5 staat het aantal woningen in de regio (blauw). In het figuur is de prognose van 2025 'gecorrigeerd', zodat hij start op het bestaande aantal woningen in de regio. De gecorrigeerde prognose uit 2025 van de provincie Noord-Holland (rood) en de plancapaciteit uit april 2025 is weergegeven. De oranje 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 worden¹.

Figuur 11 Aantal woningen, plancapaciteit en prognose 2015 - 2040

¹ In de praktijk wordt rekening gehouden met een planuitval of vertraging van 30%. Dit is niet meegenomen in het figuur.



Figuur 12 Foto: Haarlem

Deel 4. Realisatie nieuwbouwwoningen per gemeente

Inleiding



Figuur 13 Foto: Velsen

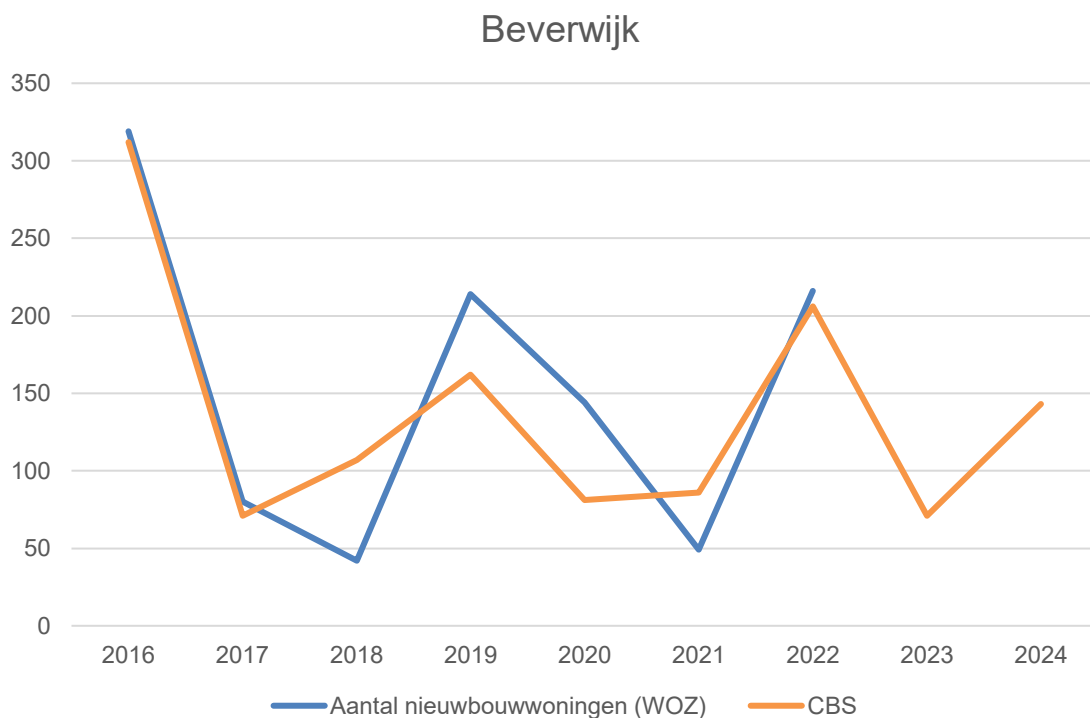
Op basis van de WOZ registratie (bouwjaar, type woning, WOZ waarde) in combinatie met gegevens van corporaties (aantal, huurklasse), volgt een overzicht van alle nieuwbouwwoningen in een gemeente, per bouwjaar. Gekozen is voor een weergave van 2016 - 2024. Waarbij opgemerkt wordt dat de gegevens van 2024 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 (2016-2024). 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 2024. 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 2024 staat weergegeven. De WOZ-waarde die staat aangegeven bij een woning uit 2016 is de actuele waarde van de woning in 2024. Het is niet mogelijk met terugwerkende kracht de oorspronkelijke bedragen te achterhalen. In Heemskerk, Velsen en Beverwijk ontbreken gegevens uit 2024 waardoor de WOZ-waarde niet is geactualiseerd (zie bijlage 1, onderzoeks-verantwoording)

Beverwijk

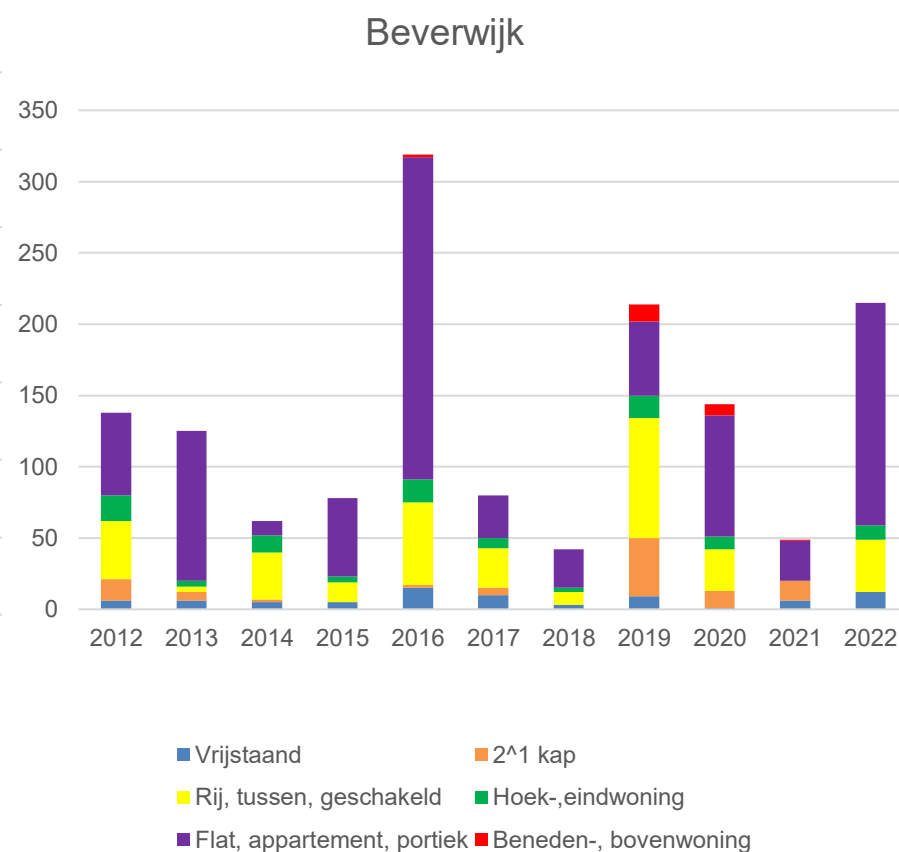
De CBS-registratie komt redelijk overeen met de registratie vanuit de WOZ. De verschillen komen waarschijnlijk door een ander geregistreerd bouwjaar. In 2024 is de registratie nog voorlopig. 2016, 2019 en 2022 zijn de jaren waarin de meeste nieuwbouwwoningen opgeleverd zijn. In 2016 en 2022 met name 'flat, appartementen, portiek'-woningen. In 2019 is het type woning veel meer gedifferentieerd.

Figuur 14 Aantal nieuwbouwwoningen Beverwijk 2016-2024



*WOZgegevens van 2023 & 2024 zijn niet beschikbaar

Figuur 15 Type nieuwbouwwoningen Beverwijk 2016-2022

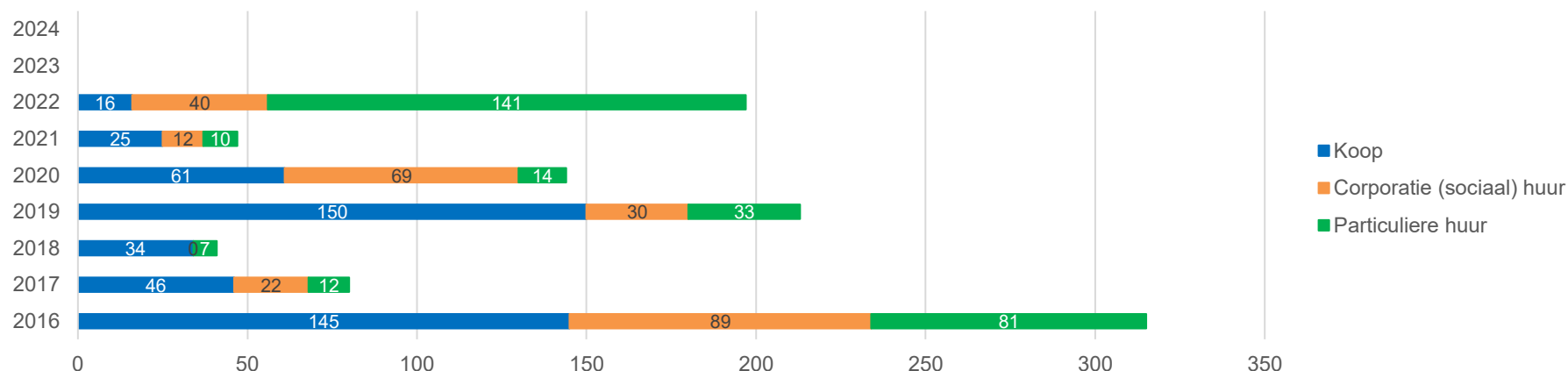


Nieuwbouwwoningen Beverwijk

In 2023 & 2024 ontbreken gegevens waardoor de huur en WOZ-waarde niet zijn geactualiseerd (zie bijlage 1, onderzoeksverantwoording)

Figuur 16 Nieuwbouwwoningen naar jaar

Beverwijk



Corporatiewoningen (nieuwbouw) naar huurklasse (anno 2022) Beverwijk

Bouwjaar	Tot €443	€433 tot €633	€633 tot €679	€679 tot €763	Vanaf €763	Totaal
2024						
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

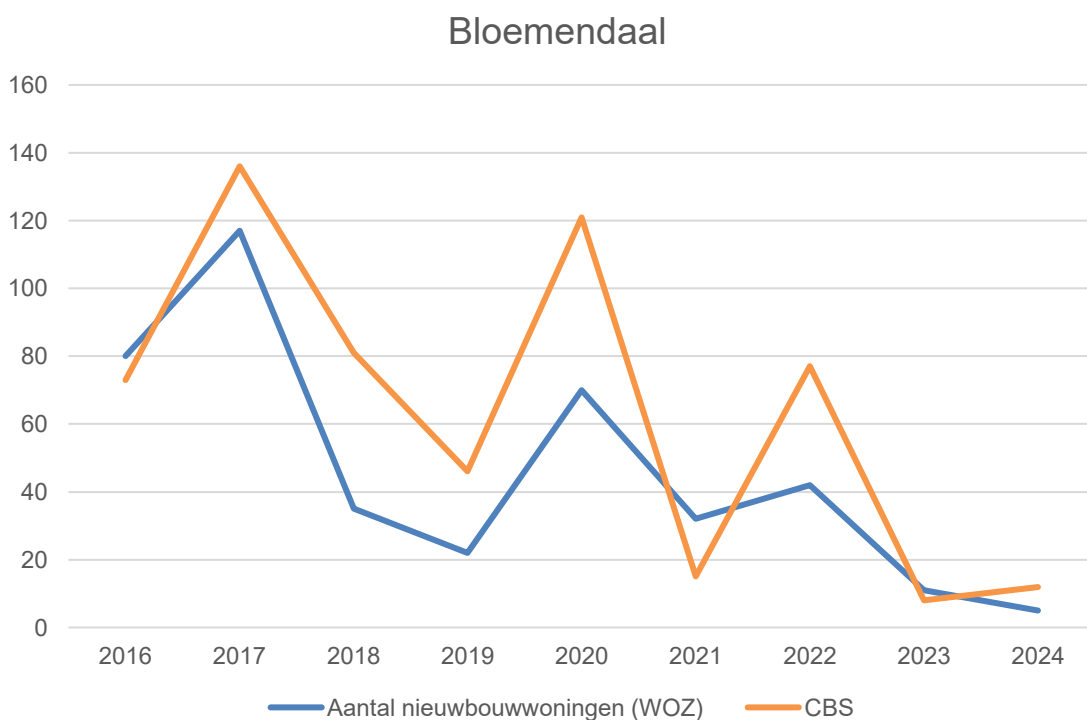
Koopwoningen (nieuwbouw) naar prijsklasse (anno 2022) Beverwijk

Bouwjaar	tot €275k	€275 - €355k	€355k en hoger	Totaal
2024				
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

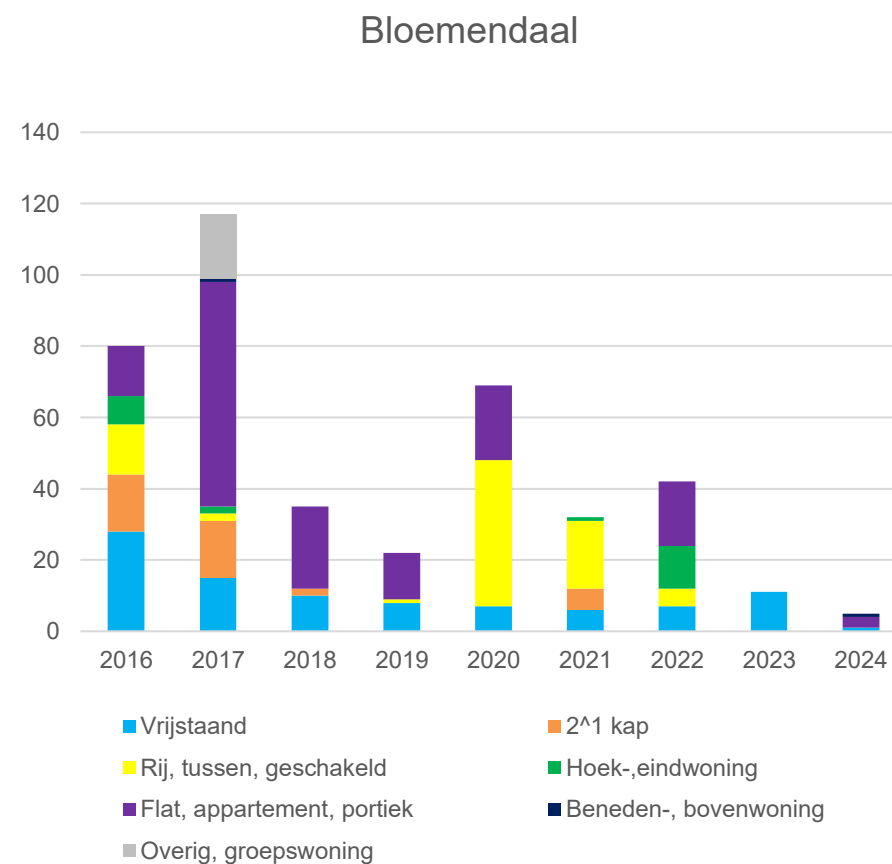
Bloemendaal

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 2024 is het aantal nieuwbouw woningen beperkt.

Figuur 17 Aantal nieuwbouwwoningen Bloemendaal 2016-2024

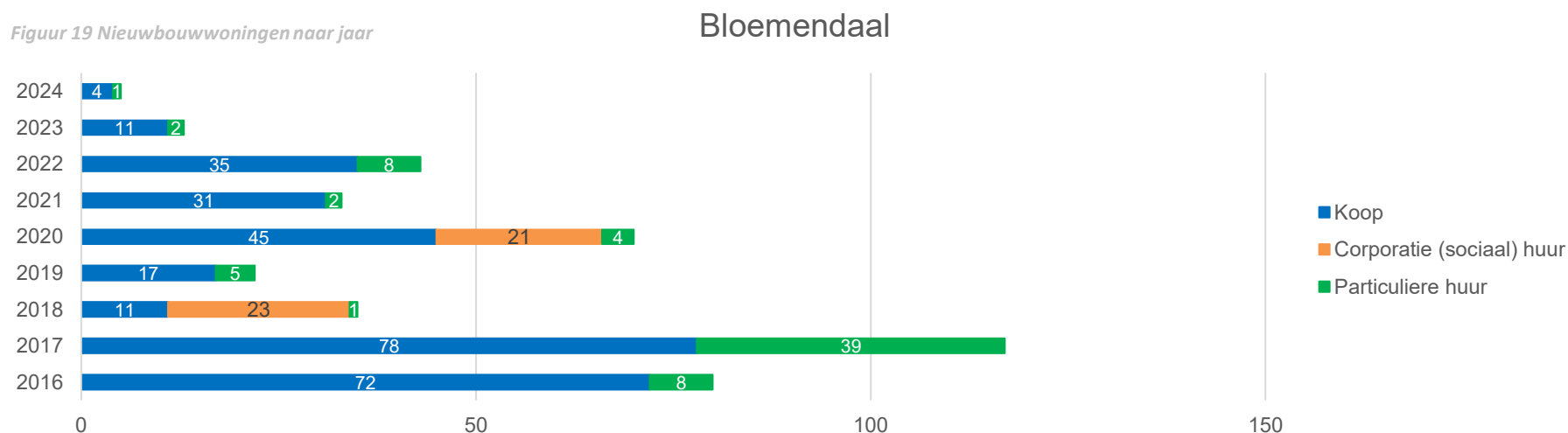


Figuur 18 Type nieuwbouwwoningen Bloemendaal 2016-2024



Nieuwbouwwoningen Bloemendaal

Figuur 19 Nieuwbouwwoningen naar jaar



Corporatiewoningen (nieuwbouw) naar huurklasse (anno 2024) Bloemendaal

Bouwjaar	Tot €454	€454 tot €650	€650 tot €697	€697 tot €880	Vanaf €880	Totaal
2024	-	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-	-
2020	-	16	5	-	-	21
2019	-	-	-	-	-	-
2018	-	-	5	18	-	23
2017	-	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-	-

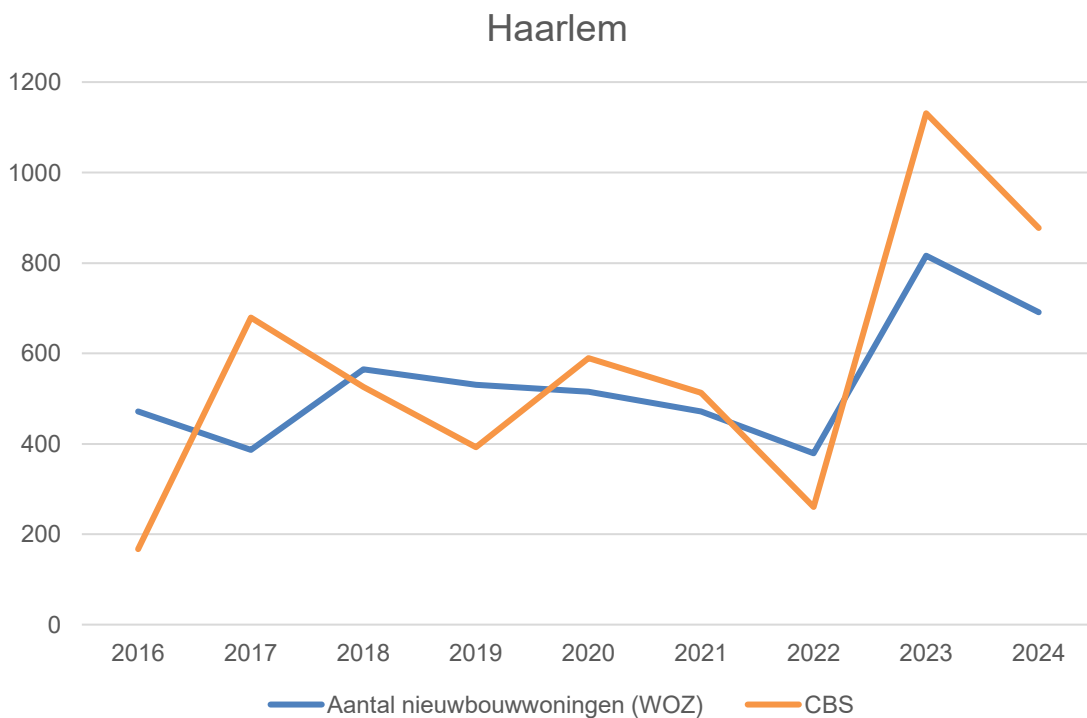
Koopwoningen (nieuwbouw) naar prijsklasse (anno 2024) Bloemendaal

Bouwjaar	tot €284.000	€284.000 - €4095.000	€405.000 en hoger	Totaal
2024	-	-	-	4
2023	-	-	10	11
2022	-	-	35	35
2021	-	1	30	31
2020	-	-	46	46
2019	-	-	18	18
2018	-	-	11	11
2017	-	-	77	77
2016	-	-	72	72

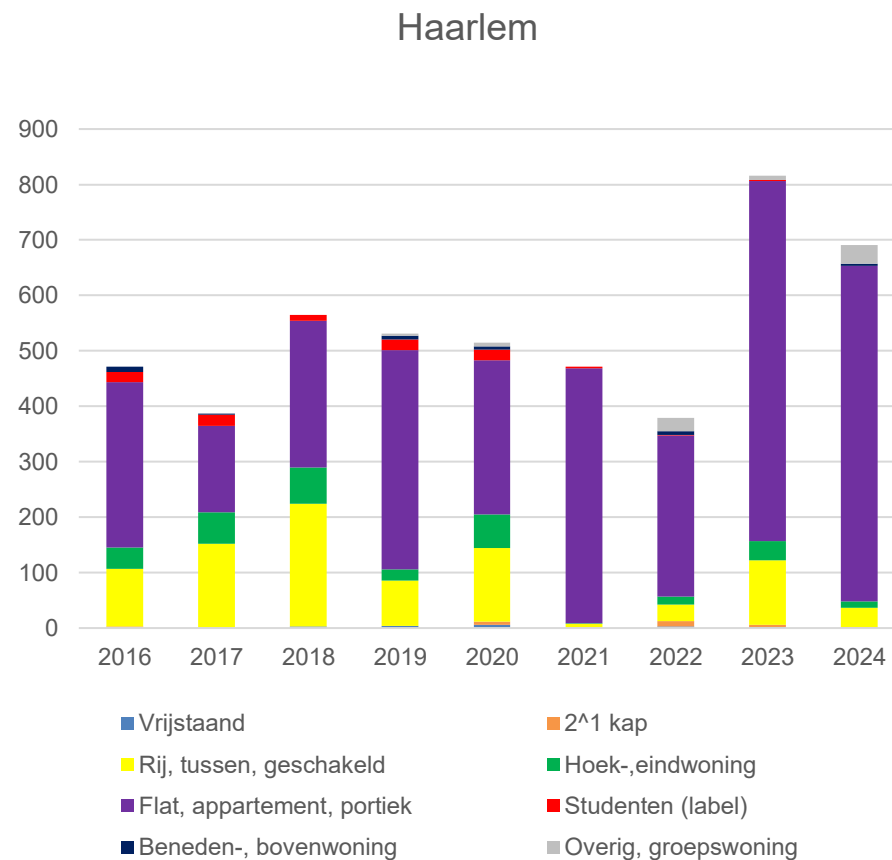
Haarlem

De CBS-registratie komt niet altijd overeen met de WOZ-registratie, maar een gelijk beeld komt naar voren. In 2023 is een flinke stijging zichtbaar van het aantal nieuwbouwwoningen. Ook in 2024 zijn er veel nieuwe woningen bijgekomen.

Figuur 20 Aantal nieuwbouwwoningen Haarlem 2016-2024

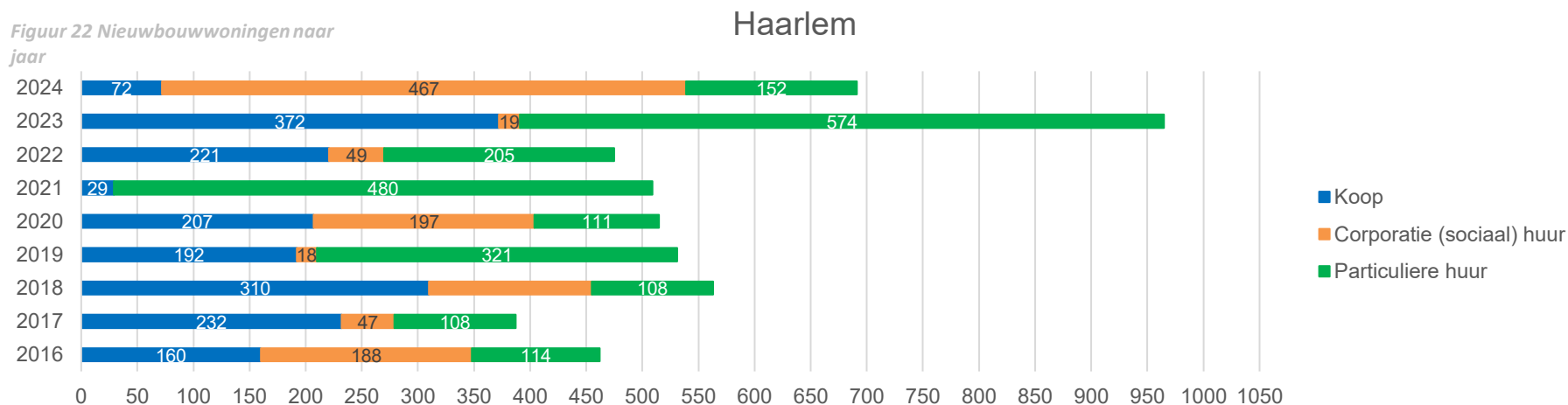


Figuur 21 Type nieuwbouwwoningen Haarlem 2016-2024



Nieuwbouwwoningen Haarlem

Figuur 22 Nieuwbouwwoningen naar jaar



Corporatiewoningen (nieuwbouw) naar huurklasse (anno 2024) Haarlem

Bouwjaar	Tot €454	€454 tot €650	€650 tot €697	€697 tot €880	Vanaf €880	Totaal
2024	19	302	27	98	21	467
2023	-	13	-	6	-	19
2022	-	21	2	26	-	49
2021	-	-	-	-	-	-
2020	2	86	33	73	3	197
2019	-	7	-	10	1	18
2018	-	40	1	90	14	145
2017	1	20	-	26	-	47
2016	77	58	30	15	8	188

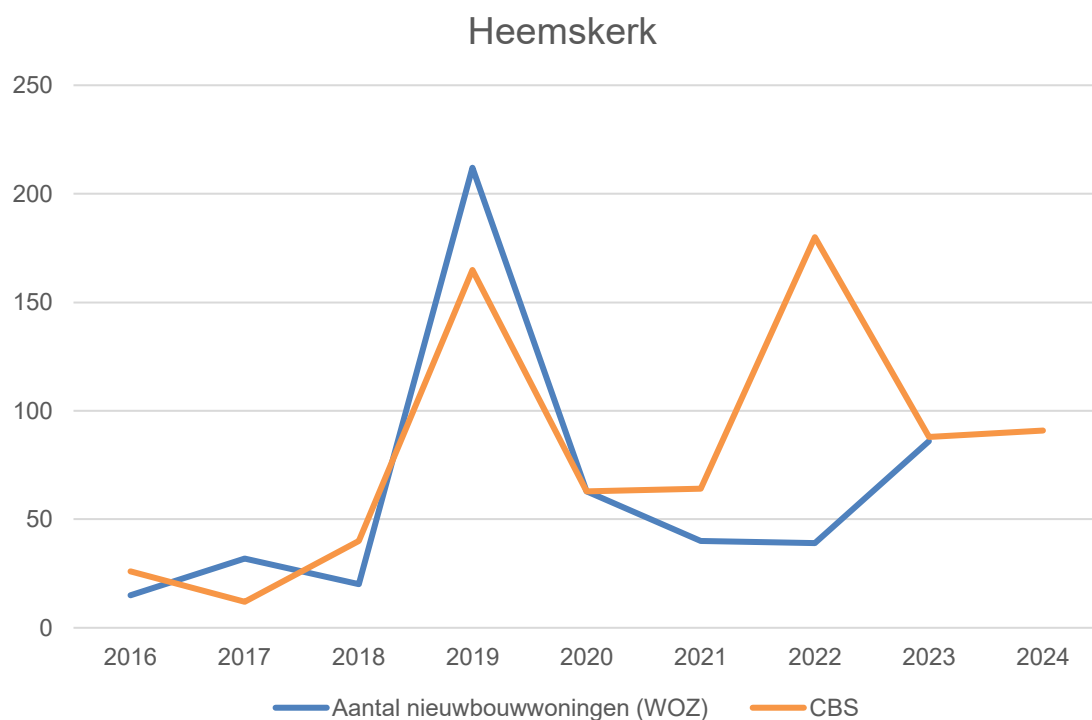
Koopwoningen (nieuwbouw) naar prijsklasse (anno 2024) Haarlem

Bouwjaar	tot €284.000	€284.000 - €4095.000	€405.000 en hoger	Totaal
2024	1	10	61	72
2023	-	39	318	357
2022	7	46	168	221
2021	-	2	27	29
2020	-	1	206	207
2019	2	49	141	192
2018	-	1	309	310
2017	1	64	167	232
2016	-	1	159	160

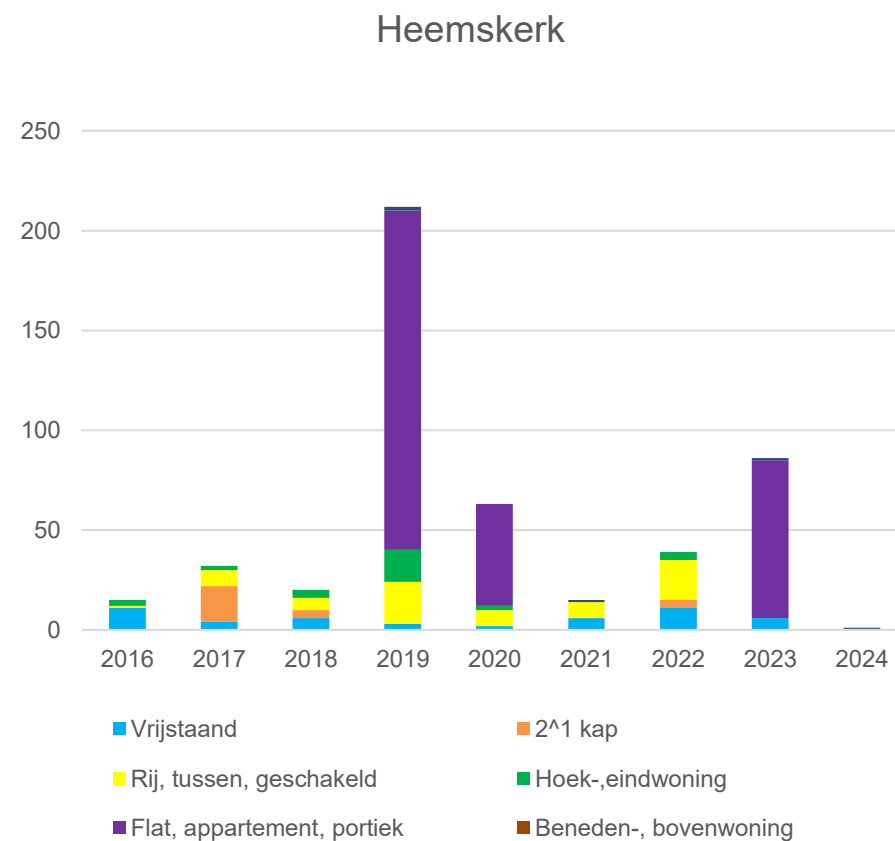
Heemskerk

De CBS-registratie komt in Heemskerk tot en met 2020 goed overeen met de WOZ registratie. In 2022 zijn veel volgens de CBS registratie veel woningen opgeleverd, voornamelijk 'flat, appartement, portiek woningen'. Uit de WOZ registratie komt dit niet naar voren. Ook kloppen de aangeleverde gegevens voor 2024 niet. Waarschijnlijk is de WOZ registratie (nog) niet compleet.

Figuur 23 Aantal nieuwbouwwoningen Heemskerk 2016-2024



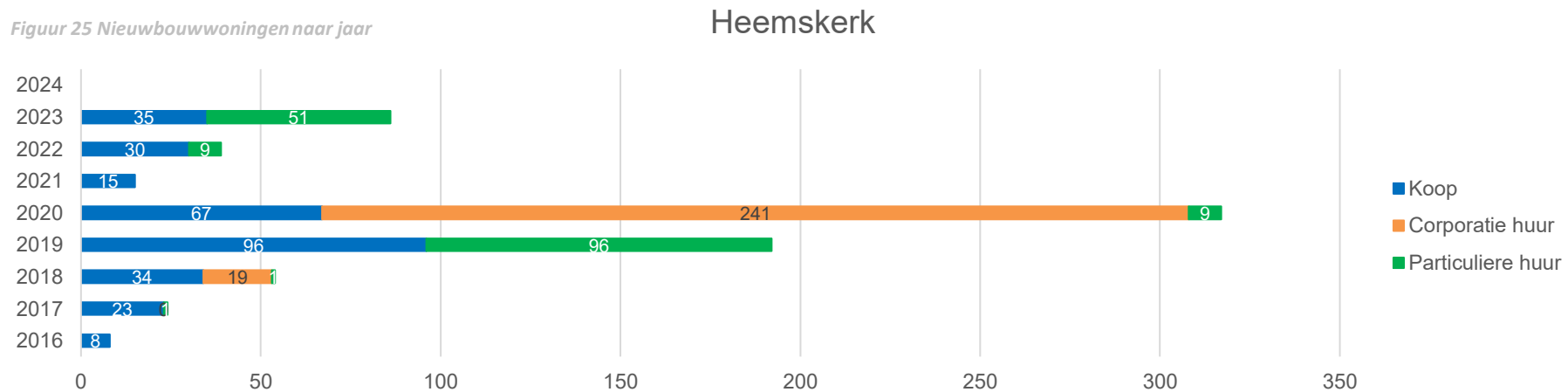
Figuur 24 Type nieuwbouwwoningen Heemskerk 2016-2024



Nieuwbouwwoningen Heemskerk

Voor 2024 zijn de gegevens geactualiseerd, maar bij de huurklasse voor 2021 – 2024* ontbreken de gegevens. De reden is onbekend.

Figuur 25 Nieuwbouwwoningen naar jaar



Corporatiewoningen (nieuwbouw) naar huurklasse (anno 2024) Heemskerk

Bouwjaar	Tot €454	€454 tot €650	€650 tot €697	€697 tot €880	Vanaf €880	Totaal
2024*						
2023*						
2022*						
2021*						
2020	5	33	-	-	-	38
2019	-	-	-	-	-	-
2018	-	-	4	15	-	19
2017	-	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-	-

*juiste gegevens zijn niet beschikbaar.

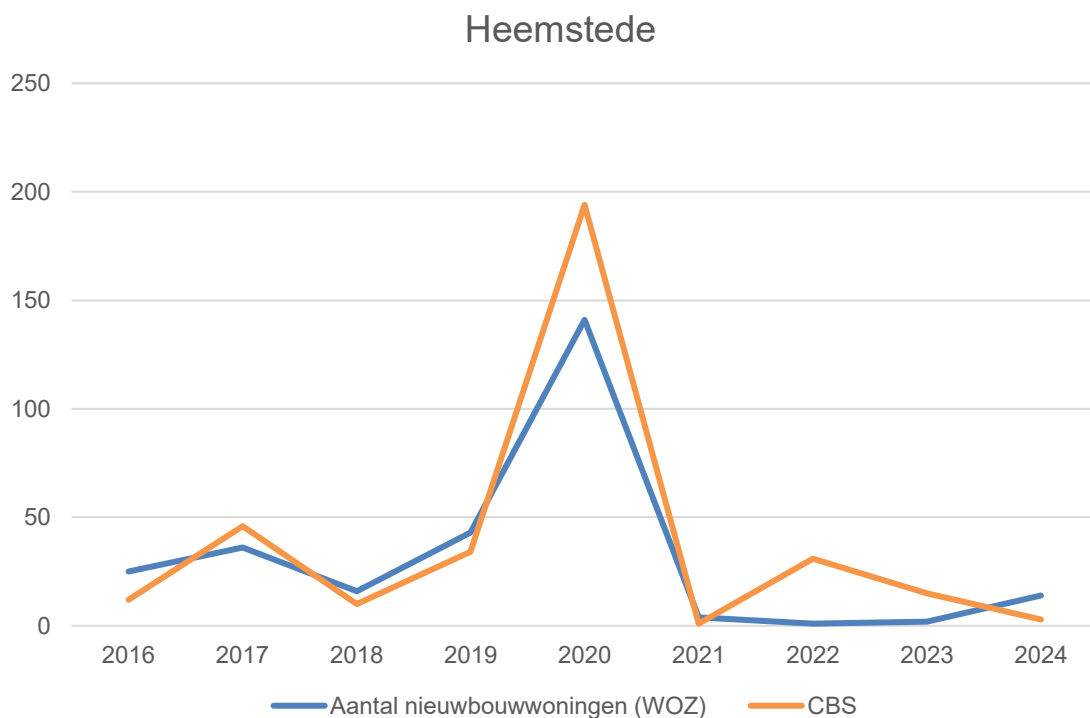
Koopwoningen (nieuwbouw) naar prijsklasse (anno 2024) Heemskerk

Bouwjaar	tot €284.000	€284.000 - €4095.000	€405.000 en hoger	Totaal
2024*				
2023	7	15	13	35
2022	-	-	30	30
2021	1	-	14	15
2020	2	1	64	67
2019	1	4	91	96
2018	4	5	25	34
2017	2	5	16	23
2016	-	4	4	8

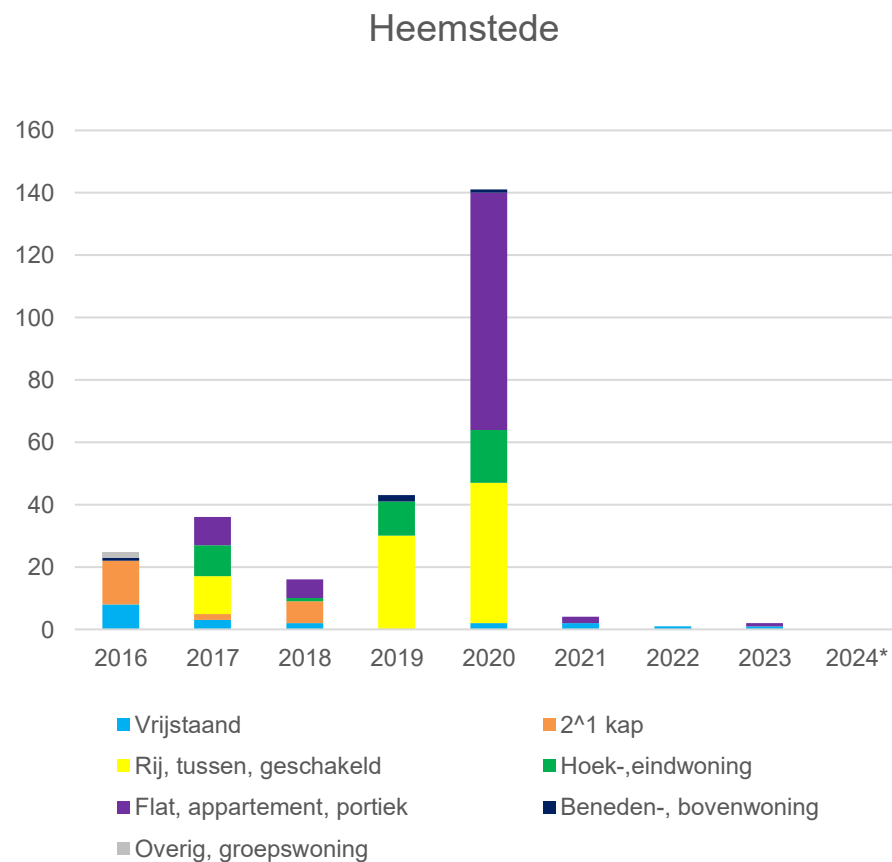
Heemstede

De CBS-registratie laat in 2020 een piek 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 - 2024 is het aantal nieuwbouwwoningen minimaal. Het type woningen is voor 2024* onbekend.

Figuur 26 Aantal nieuwbouwwoningen Heemstede 2016-2024

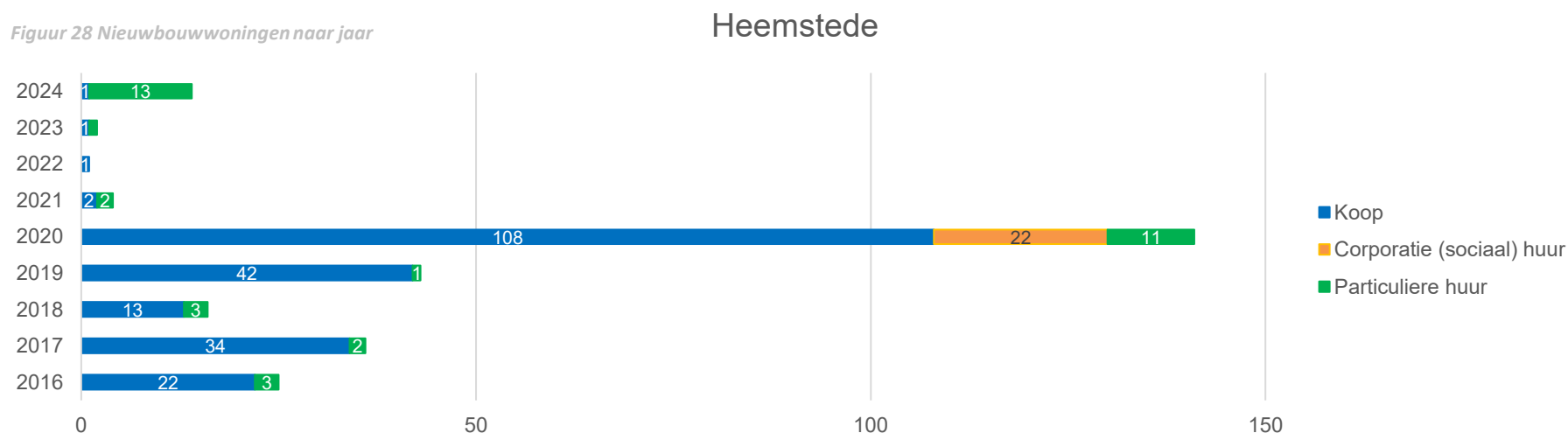


Figuur 27 Type nieuwbouwwoningen Heemstede 2016-2024



Nieuwbouwwoningen Heemstede

Figuur 28 Nieuwbouwwoningen naar jaar



Corporatiewoningen (nieuwbouw) naar huurklasse (anno 2024) Heemstede

Bouwjaar	Tot €454	€454 tot €650	€650 tot €697	€697 tot €880	Vanaf €880	Totaal
2024	-	-	-	-	-	-
2023	-	-	-	-	-	-
2022	-	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-	-
2020	-	2	17	3	2	22
2019	-	-	-	-	-	-
2018	-	-	-	-	-	-
2017	-	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-	-

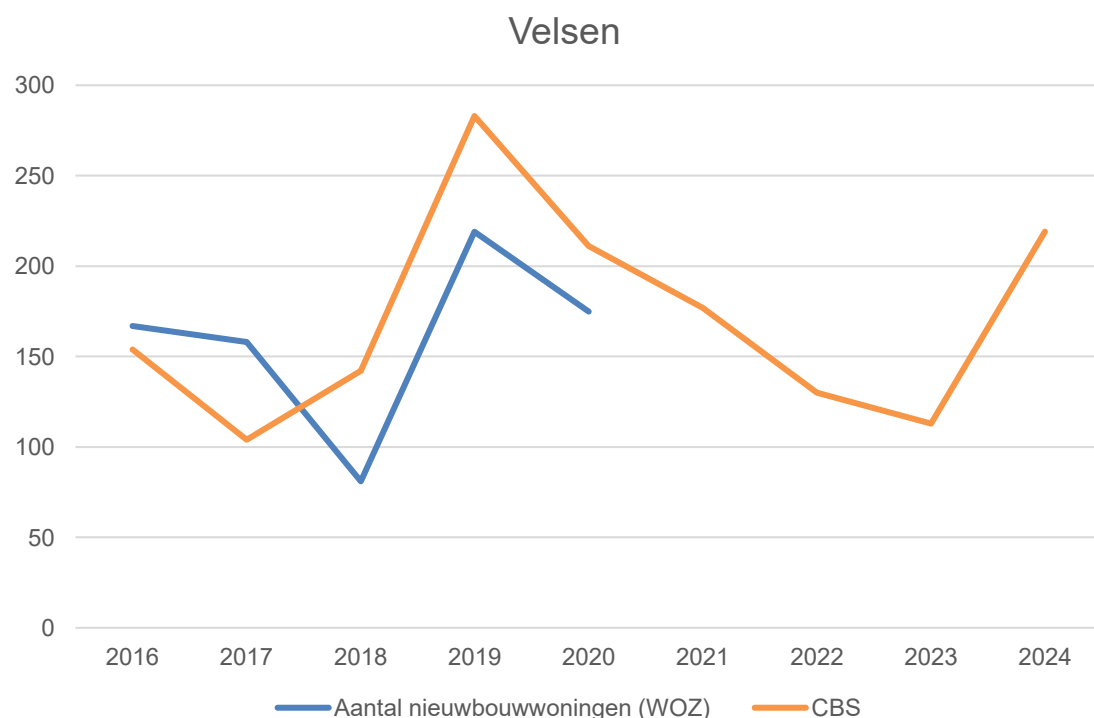
Koopwoningen (nieuwbouw) naar prijsklasse (anno 2024) Heemstede

Bouwjaar	tot €284.000	€284.000 - €4095.000	€405.000 en hoger	Totaal
2024	-	-	1	1
2023	-	-	1	2
2022	-	-	1	1
2021	-	-	1	1
2020	-	-	2	2
2019	-	-	108	108
2018	-	-	42	42
2017	-	3	10	13
2016	-	-	34	34

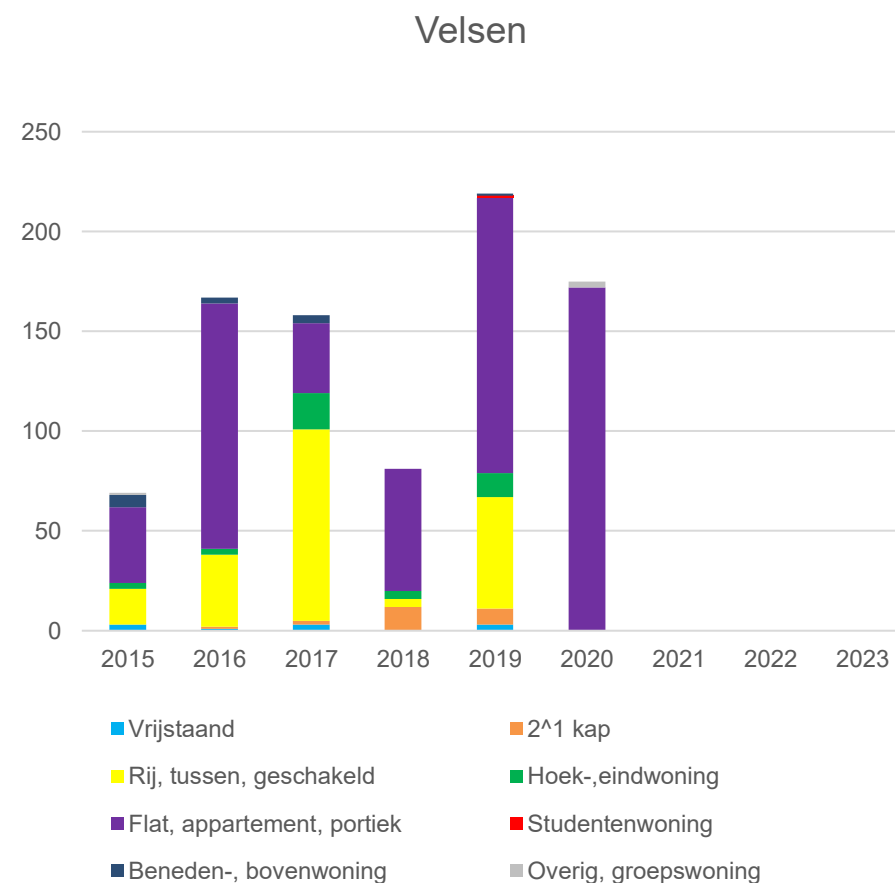
Velsen

De WOZ gegevens vanaf 2020 zijn anders aangeleverd dan voorgaande jaren met afwijkende aantallen. In 2021-2024 ontbreken hierdoor 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 29 Aantal nieuwbouwwoningen Velsen 2016-2024



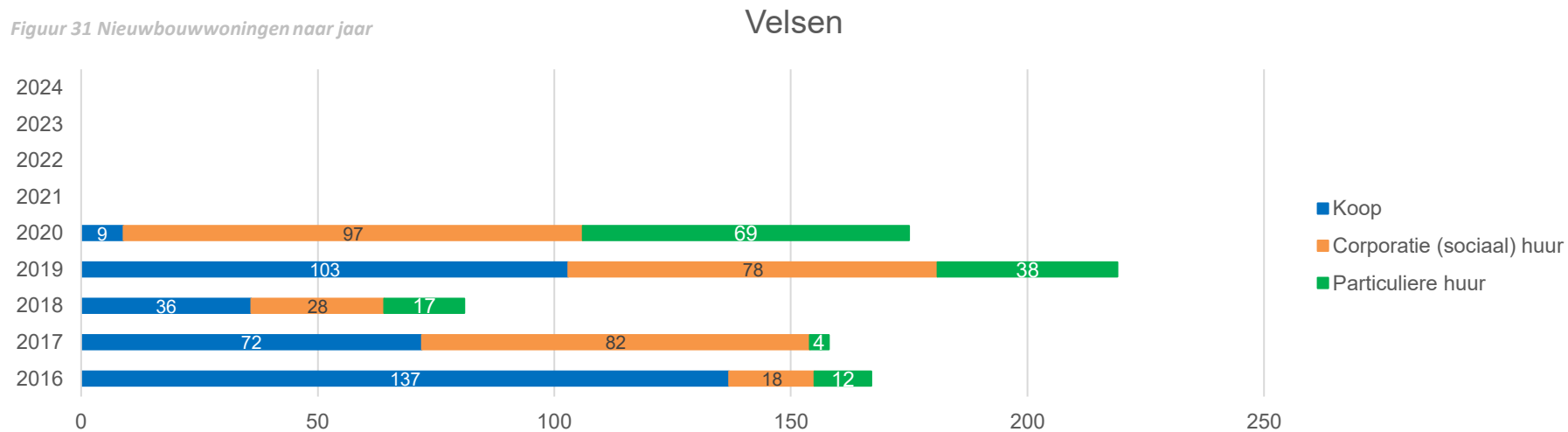
Figuur 30 Type nieuwbouwwoningen Velsen 2016-2024



Nieuwbouwwoningen Velsen

In 2021 – 2024 ontbreken gegevens waardoor de huur en WOZ-waarde vanaf 2021 niet geactualiseerd is (zie bijlage 1, onderzoeksverantwoording)

Figuur 31 Nieuwbouwwoningen naar jaar



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

Bouwjaar	Tot €433	€433 tot €619	€619 tot €663	€663 tot €737	Vanaf €737	Totaal
2024**						
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

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

Bouwjaar	tot €185k	€185k - €215k	€215k - €350k	€350k en hoger	Totaal
2024**					
2023**					
2022**					
2021**					
2020**					
2019	-	3	23	13	39
2018	-	-	16	20	36
2017	-	2	58	7	67
2016	-	-	55	82	137

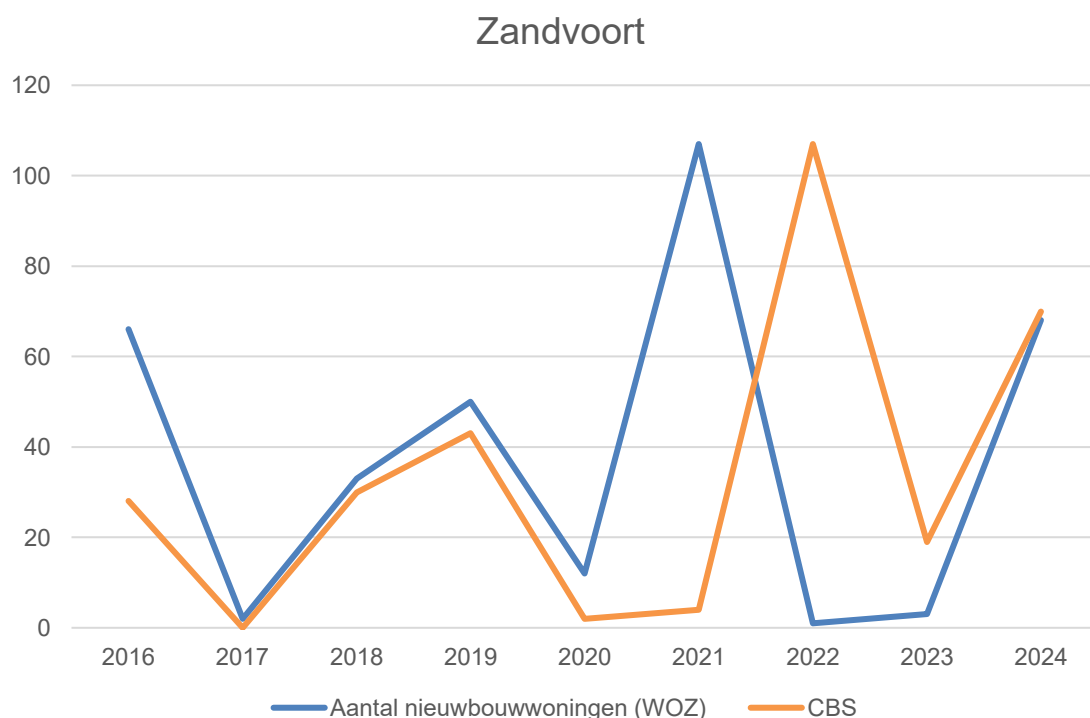
*Bouwjaar is gebaseerd op gegevens van corporaties omdat WOZ gegevens van Velsen ontbreken in 2021.

**WOZ waarde van 2020 - 2024 is niet bekend, de gepresenteerde gegevens zijn gebaseerd op 2019.

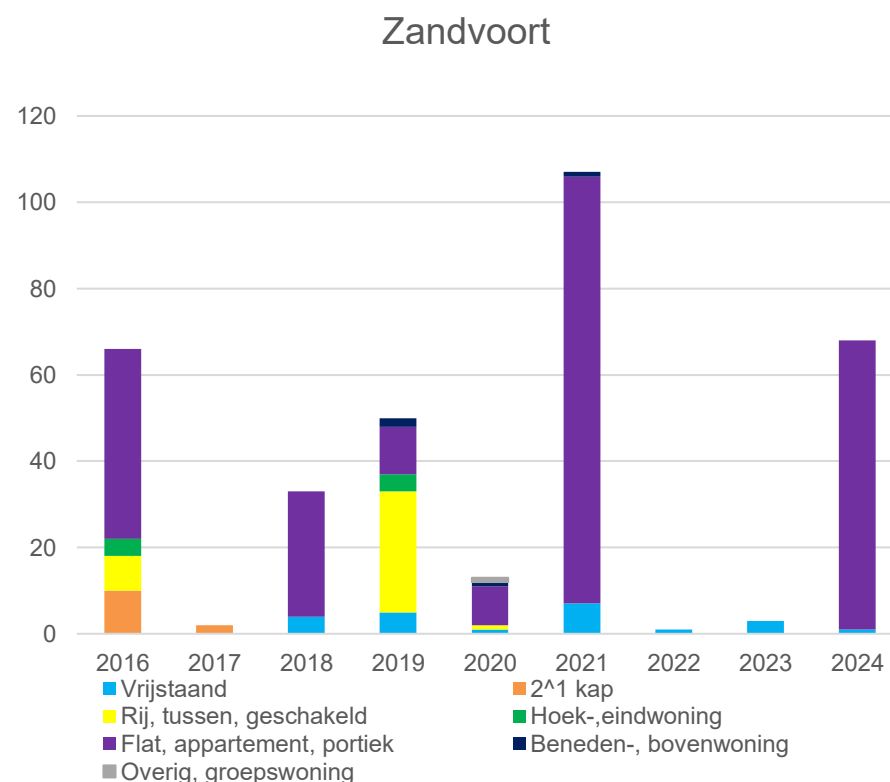
Zandvoort

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 en 2024 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. In 2024 is het aantal nieuwbouwwoningen weer gestegen.

Figuur 32 Aantal nieuwbouwwoningen Zandvoort 2016-2024

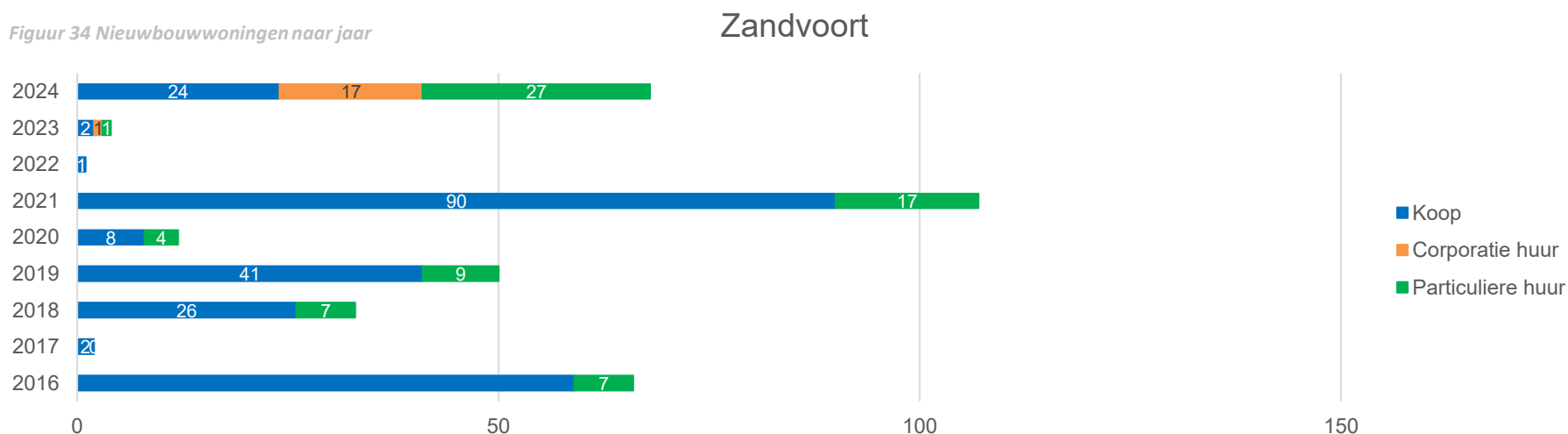


Figuur 33 Type nieuwbouwwoningen Zandvoort 2015-2022



Nieuwbouwwoningen Zandvoort

Figuur 34 Nieuwbouwwoningen naar jaar



Corporatiewoningen (nieuwbouw) naar huurklasse (anno 2024) Zandvoort

Bouwjaar	Tot €454	€454 tot €650	€650 tot €697	€697 tot €880	Vanaf €880	Totaal
2024	-	2	9	6	-	17
2023	-	0	1	0	-	1
2022	-	-	-	-	-	-
2021	-	-	-	-	-	-
2020	-	-	-	-	-	-
2019	-	-	-	-	-	-
2018	-	-	-	-	-	-
2017	-	-	-	-	-	-
2016	-	-	-	-	-	-

Koopwoningen (nieuwbouw) naar prijsklasse (anno 2024) Zandvoort

Bouwjaar	tot €284.000	€284.000 - €4095.000	€405.000 en hoger	Totaal
2024	-	2	21	23
2023	-	-	2	2
2022	-	-	1	1
2021	-	32	58	90
2020	-	-	8	8
2019	-	-	41	41
2018	-	22	4	26
2017	2	-	-	2
2016	-	14	45	59



Figuur 35 Foto: Heemskerk

Conclusie

Deel 1. Oplevering nieuwbouwwoningen

De gemeenten in de regio Zuid-Kennemerland / IJmond kennen in 2024 gezamenlijk een toename van 1.622 huishoudens volgens het CBS. De meeste nieuwbouwwoningen zijn in 2024 gerealiseerd in Haarlem (1.232), Velsen (115) en Beverwijk (151). In 2024 was in de regio het totale aantal nieuwbouwwoningen 1.415 woningen blijkt uit de CBS registratie. Netto kwamen er 1.448 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 2030 neemt de onzekerheid toe en worden de plannen steeds zachter.

Uit de plancapaciteit cijfers blijkt dat volgens verwachting in 2025 1.103 nieuwbouwwoningen worden toegevoegd. In de periode 2025-2030 worden naar verwachting per jaar ruim 3.122 woningen per jaar opgeleverd. In de praktijk worden niet alle plannen (op tijd) uitgevoerd. De verwachte aantallen vanaf 2027 liggen ruim boven het aantal gerealiseerde nieuwbouwwoningen van de afgelopen vijf jaar.

Deel 3 Prognose

In 2025 heeft de provincie Noord-Holland de meest recente prognose uitgebracht. Er worden naar verwachting meer woningen gerealiseerd dan nodig volgens de prognose, ook al wordt rekening gehouden met een planuitval en/of vertraging van 30%.

Conclusie is dat de afgelopen jaren meer woningen zijn gerealiseerd dan verwacht volgens de prognose. Vanaf 2026 stijgt het aantal plannen sterk. Wel moeten alle plannen daadwerkelijk gerealiseerd worden (de onzekerheid van de realisatie neemt toe). Als de regio tot 2030 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 ten aanzien van de nieuwbouw. In Haarlem is bij het aantal toegevoegde nieuwbouwwoningen in 2024 flink gestegen. Naar verwachting neemt 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 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, maar nam in 2024 weer toe. In Zandvoort was volgens de eigen registratie in 2021 en 2024 een piek aan nieuwbouwwoningen. In Heemstede en Bloemendaal zijn het laatste jaar kleine aantallen nieuwe woningen toegevoegd (duurdere koopwoningen). We zijn in beide gemeenten realiteit veel plannen opgenomen in de plancapaciteit.



Figuur 36 Foto: Heemskerk / Beverwijk

Bijlage 1

Onderzoeks-verantwoording

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

Huurklasse 2016 - 2024

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	Huurklasse 2024	2024 (onafgerond)
Kwaliteitskortingsgrens	tot € 409	tot € 414	tot € 417	tot € 424	tot € 433	Tot €443	Tot €443	Tot €452	Tot €454	Tot € 454,47
Lage aftoppingsgrens	€ 409 tot € 586	€ 414 tot € 592	€ 417 tot € 597	€ 424 tot € 607	€ 433 tot € 619	€443 tot €633	€443 tot €633	€452 tot €647	€454 tot €650	€ 454,47 tot € 650,43
Hoge aftoppingsgrens	€ 586 tot € 629	€ 592 tot € 635	€ 597 tot € 640	€ 607 tot € 651	€ 619 tot € 663	€633 tot €679	€633 tot €679	€647 tot €693	€650 tot €697	€ 650,43 tot € 697,07
Liberalisatiegrens	€ 629 tot € 711	€ 635 tot € 711	€ 640 tot € 711	€ 651 tot € 720	€ 663 tot € 737	€679 tot €752	€679 tot €763	€693 tot €808	€697 tot €880	€ 697,07 tot € 879,66
Boven liberalisatiegrens	vanaf € 711	vanaf € 711	Vanaf € 711	Vanaf € 720	Vanaf € 737	Vanaf €752	Vanaf €763	Vanaf €808	Vanaf €880	Vanaf € 879,66

Het aanleveren van de WOZ gegevens is in sommige gemeenten steeds lastiger geworden, mede omdat de WOZ registratie is uitbesteed. In Velsen zijn in 2021- 2024 geen (complete) gegevens aangeleverd. In 2022, 2023 en 2024 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 & 2024 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

www.wonenenzorgopdekaart.nl



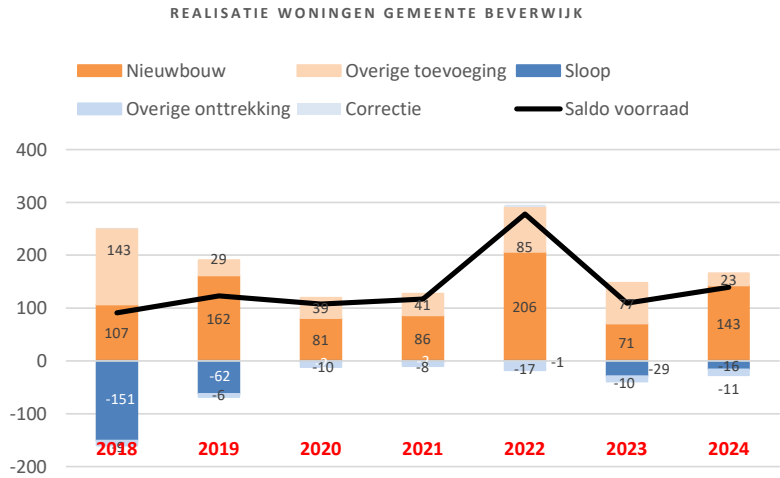
Bijlage 2

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.



Rapport 2024

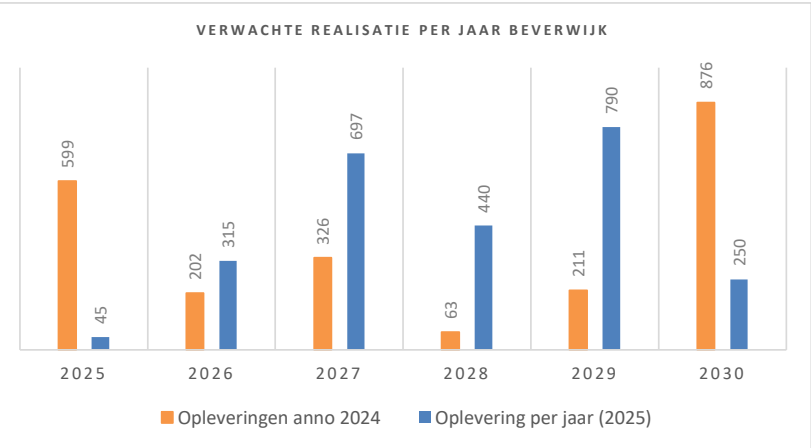
Gemeente(n): Beverwijk	
Woningvoorraad 31-12-2023	20.015
Woningvoorraad 31-12-2024	20.154



Realisatie 2018 - 2024

Voorraad woningen Beverwijk	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Totaal toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Totaal afname	Saldo voorraad
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	703	2148	-29	-10	4	-39	109
2024	143	23	166	-16	-11	0	-27	139

De cijfers over de realisatie van 2018-2024 zijn gebaseerd op gegevens van het CBS.



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

Beverwijk plancapaciteit per periode	gemiddeld per jaar		70%
2025 - 2030	2.537	423	1.776
2031 - 2040	4.790	479	3.353
TOTAAL	7.327	916	5.129
Exclusief eventuele sloop			

Verwachte realisatie

Beverwijk oplevering per jaar	
2025	45
2026	315
2027	697
2028	440
2029	790
2030	250
TOTAAL	2.537

Percentage sociale huurwoningen

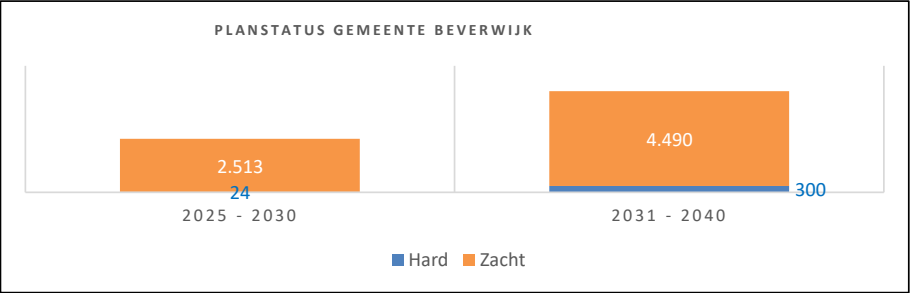
Beverwijk Periode	plan- capaciteit	aantal sociaal huur		aantal €900 - €1.185		aantal €1.185 en meer	
		tot € 900	Percentage	Percentage	Percentage	Percentage	Percentage
2025 - 2030	2.537	630	25%	0	0%	0	0%
2031 - 2040	4.790	550	11%	0	0%	0	0%
TOTAAL	7.327	1.180	16%	0	0%	0	0%

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

Status plannen

Status plannen Beverwijk			
	Hard	Zacht	Totaal
2025 - 2030	24	2.513	2.537
2031 - 2040	300	4.490	4.790

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 plancapaciteit.nl/Uitleg).

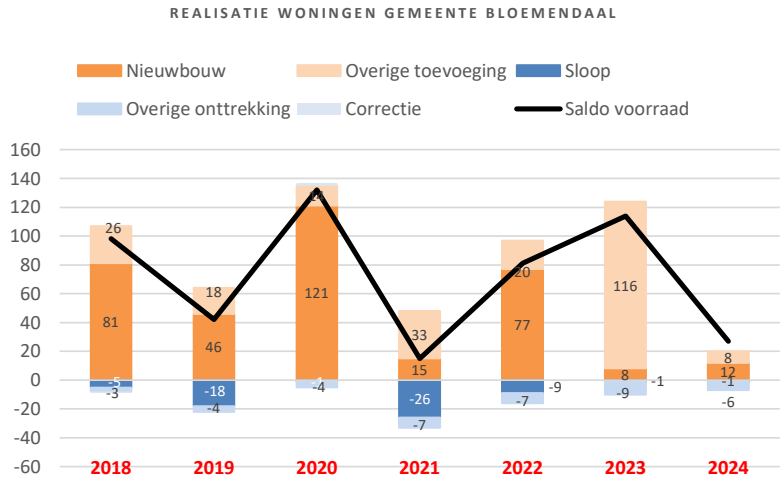


Woonakkoord t/m 2025	Beverwijk 2025 -2030	Beverwijk 2031 - 2040	IJmond 2025 -2030	IJmond 2031 - 2040	Plancapaciteit grenzen
sociale huur	25%	11%	23%	18%	< €900
€720 - €1.009	0%	0%	3%	2%	€900 - €1.85
> €1.009	0%	0%	2%	1%	€1.185 en meer
onbekend huur					
< €279.000	3%	0%	0%	0%	< €284.000
€279 - €409.000	1%	0%	8%	10%	€284.000- €405.000
> €409.000	3%	0%	12%	11%	€405.000 en meer >
onbekend koop					

In de eerste kolom staat de indeling op basis van het Woonakkoord, in de laatste kolom de indeling op basis van de plancapaciteit. De huur- en koopklasse kent een andere indeling. Geprobeerd is deze zoveel mogelijk op elkaar aan te laten sluiten.

Rapport 2024

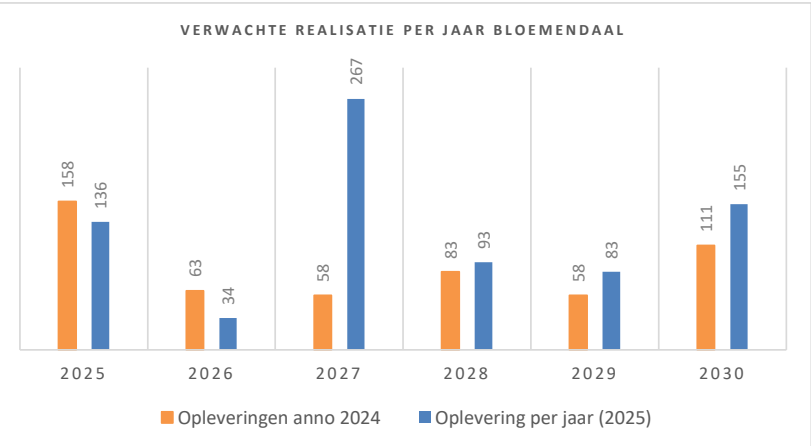
Gemeente(n):	Bloemendaal
Woningvoorraad 31-12-2023	10.376
Woningvoorraad 31-12-2024	10.389



Realisatie 2018 - 2024

Voorraad woningen Bloemendaal	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Totaal toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Totaal afname	Saldo voorraad
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
2024	12	8	20	-1	-6	0	-7	27

De cijfers over de realisatie van 2018-2024 zijn gebaseerd op gegevens van het CBS.



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 opleveveringen 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.

Bloemendaal		gemiddeld	70%
plancapaciteit per periode		per jaar	
2025 - 2030	768	128	538
2031 - 2040	335	34	235
TOTAAL	1.103	138	772
Exclusief eventuele sloop			

Verwachte realisatie

Bloemendaal oplevering per jaar	
2025	136
2026	34
2027	267
2028	93
2029	83
2030	155
TOTAAL	768

Percentage sociale huurwoningen

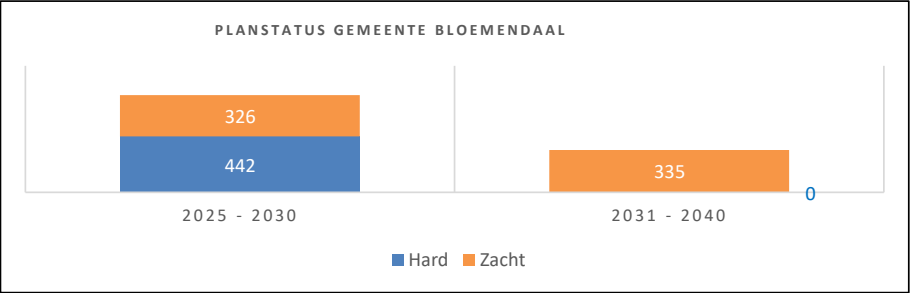
Bloemendaal Periode	plancapaciteit	aantal sociaal huur		aantal €900 - €1.185		aantal €1.185 en meer	
		tot € 900	Percentage	€1.185	Percentage	meer	Percentage
2025 - 2030	768	309	40%	18	2%	0	0%
2031 - 2040	335	109	33%	0	0%	0	0%
TOTAAL	1.103	418	38%	18	2%	0	0%

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

Status plannen

Status plannen Bloemendaal			
	Hard	Zacht	Totaal
2025 - 2030	442	326	768
2031 - 2040	0	335	335

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 plancapaciteit.nl/Uitleg).

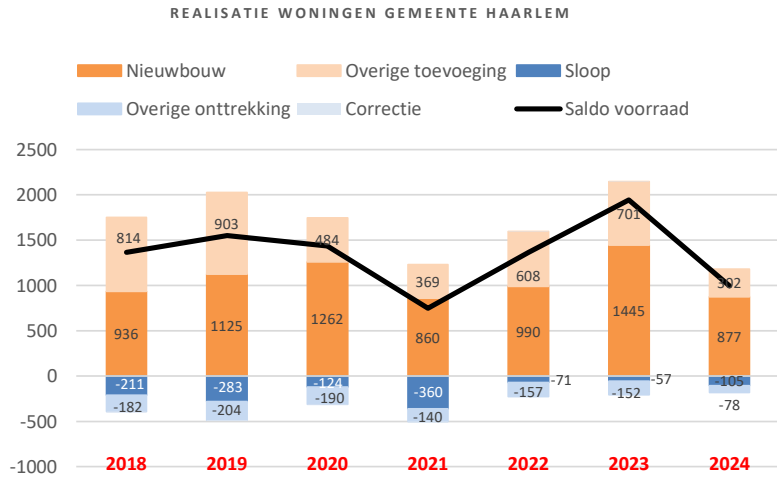


Woonakkoord t/m 2025	Bloemendaal 2025 -2030	Bloemendaal 2031 - 2040	Overig Zuid- Kennmerland 2025 -2030	Overig Zuid- Kennmerland 2031 - 2040	Plancapaciteit grenzen
sociale huur	40%	33%	24%	42%	< €900
€720 - €1.009	2%	0%	5%	4%	€900 - €1.85
> €1.009	0%	0%	11%	4%	€1.185 en meer
onbekend huur					
< €279.000	2%	0%	5%	0%	< €284.000
€279 - €409.000	10%	0%	5%	0%	€284.000- €405.000
> €409.000	27%	0%	10%	0%	€405.000 en meer >
onbekend koop					

In de eerste kolom staat de indeling op basis van het woonakkoord, in de laatste kolom de indeling op basis van de plancapaciteit. De huur- en koopklasse kent een andere indeling. Geprobeerd is deze zoveel mogelijk op elkaar aan te laten sluiten.

Rapport 2024

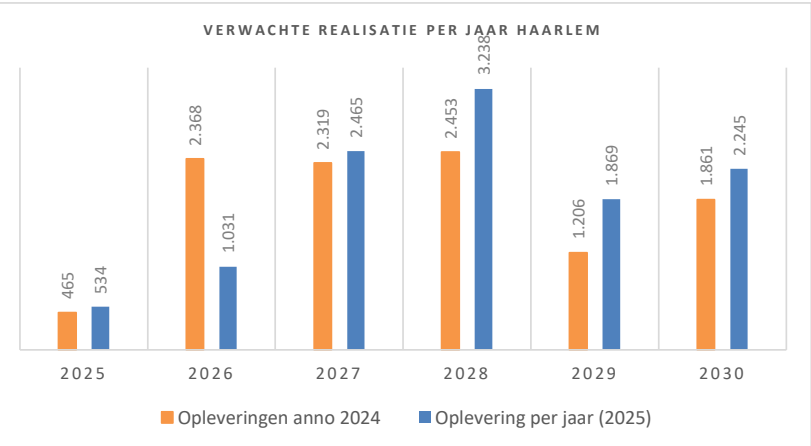
Gemeente(n):	Haarlem
Woningvoorraad 31-12-2023	79.434
Woningvoorraad 31-12-2024	80.430



Realisatie 2018 - 2024

Voorraad woningen Haarlem	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Totaal toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Totaal afname	Saldo voorraad
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	703	2146	-57	-152	7	-202	1944
2024	877	302	1179	-105	-78	0	-183	996

De cijfers over de realisatie van 2018-2024 zijn gebaseerd op gegevens van het CBS.



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 opleveveringen 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 plancapaciteit per periode		gemiddeld per jaar	70%
2025 - 2030	11.382	1.897	7.967
2031 - 2040	4.110	411	2.877
TOTAAL	15.492	1.937	10.844
Exclusief eventuele sloop			

Verwachte realisatie

Haarlem oplevering per jaar	
2025	534
2026	1.031
2027	2.465
2028	3.238
2029	1.869
2030	2.245
TOTAAL	11.382

Percentage sociale huurwoningen

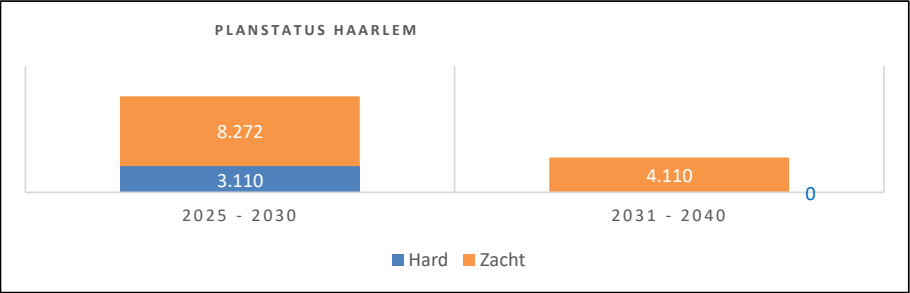
Haarlem Periode	plancapaciteit	aantal sociaal huur		aantal €900 - €1.185		aantal €1.185 en meer	
		tot € 900	Percentage	€1.185	Percentage	meer	Percentage
2025 - 2030	11.382	4.909	43%	1.780	16%	2.688	24%
2031 - 2040	4.110	1.821	44%	356	9%	656	16%
TOTAAL	15.492	6.730	43%	2.136	14%	3.344	22%

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
2025 - 2030	3.110	8.272	11.382
2031 - 2040	0	4.110	4.110

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 plancapaciteit.nl/Uitleg).

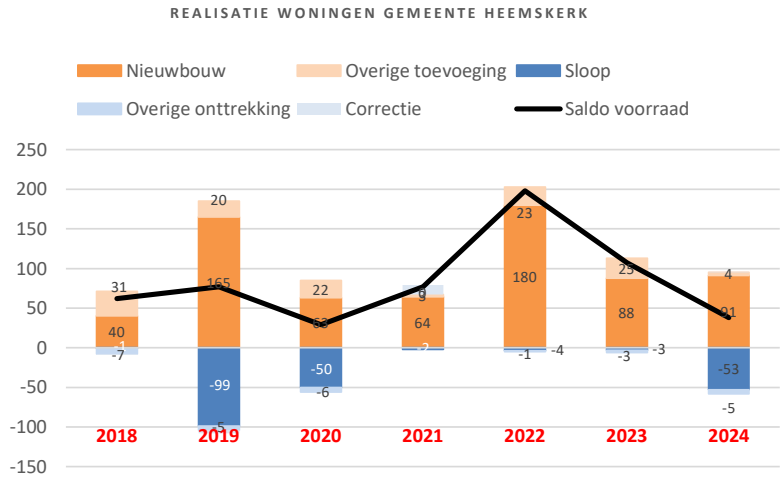


Woonakkoord t/m 2025	Haarlem 2025 2030	Haarlem 2031 2040	Overig Zuid- Kennmerland 2025 - 2030	Overig Zuid- Kennmerland 2031 - 2040	Plancapaciteit grenzen
sociale huur	43%	44%	24%	42%	< €900
€720 - €1.009	16%	9%	5%	4%	€900 - €1.85
> €1.009	24%	16%	11%	4%	€1.185 en meer
onbekend huur					
< €279.000	4%	10%	5%	0%	< €284.000
€279 - €409.000	8%	8%	5%	0%	€284.000- €405.000
> €409.000	5%	10%	10%	0%	€405.000 en meer >
onbekend koop					

In de eerste kolom staat de indeling op basis van het Woonakkoord, in de laatste kolom de indeling op basis van de plancapaciteit. De huur- en koopklasse kent een andere indeling. Geprobeerd is deze zoveel mogelijk op elkaar aan te laten sluiten.

Rapport 2024

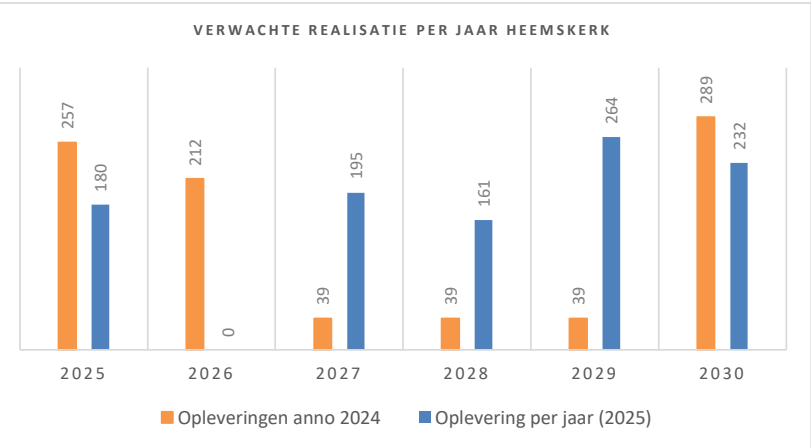
Gemeente(n):	Heemskerk
Woningvoorraad 31-12-2023	17.989
Woningvoorraad 31-12-2024	18.025



Realisatie 2018 - 2024

Voorraad woningen Heemskerk	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Totaal toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Totaal afname	Saldo voorraad
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
2024	91	4	95	-53	-5	1	-57	38

De cijfers over de realisatie van 2018-2024 zijn gebaseerd op gegevens van het CBS.



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 opleveveringen 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.

Heemskerk plancapaciteit per periode		gemiddeld per jaar	70%
2025 - 2030	1.032	172	722
2031 - 2040	600	60	420
TOTAAL	1.632	204	1.142
Exclusief eventuele sloop			

Verwachte realisatie

Heemskerk oplevering per jaar	
2025	180
2026	0
2027	195
2028	161
2029	264
2030	232
TOTAAL	1.032

Percentage sociale huurwoningen

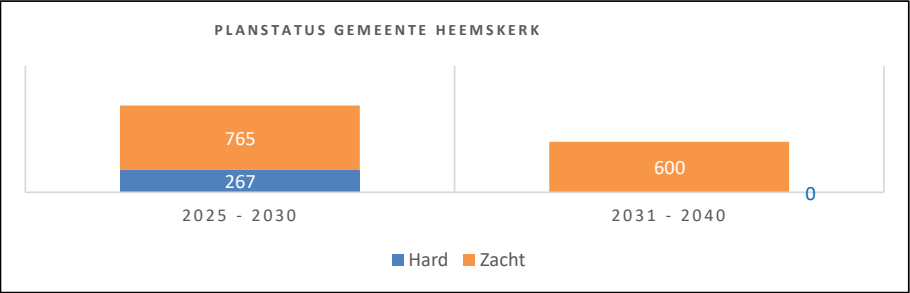
Heemskerk Periode	plancapaciteit	aantal sociaal huur		aantal €900 - €1.185		aantal €1.185 en meer	
		tot € 900	Percentage	€1.185	Percentage	€1.185 en meer	Percentage
2025 - 2030	1.032	467	45%	2	0%	0	0%
2031 - 2040	600	211	35%	4	1%	0	0%
TOTAAL	1.632	678	42%	6	0%	0	0%

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

Status plannen

Status plannen Heemskerk			
	Hard	Zacht	Totaal
2025 - 2030	267	765	1.032
2031 - 2040	0	600	600

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 plancapaciteit.nl/Uitleg).

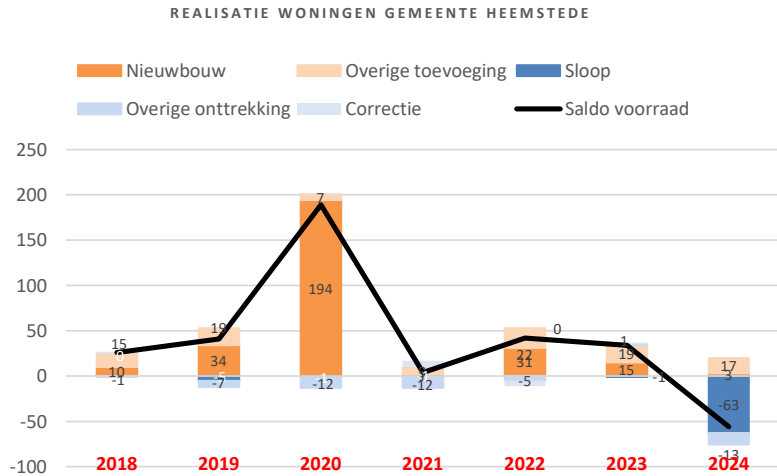


Woonakkoord t/m 2025	Heemskerk 2025 -2030	Heemskerk 2031 - 2040	IJmond 2025 -2030	IJmond 2031 - 2040	Plancapaciteit grenzen
sociale huur	45%	35%	23%	18%	< €900
€720 - €1.009	0%	1%	3%	2%	€900 - €1.85
> €1.009	0%	0%	2%	1%	€1.185 en meer
onbekend huur					
< €279.000	0%	0%	0%	0%	< €284.000
€279 - €409.000	17%	10%	8%	10%	€284.000- €405.000
> €409.000	11%	8%	12%	11%	€405.000 en meer >
onbekend koop					

In de eerste kolom staat de indeling op basis van het Woonakkoord, in de laatste kolom de indeling op basis van de plancapaciteit. De huur- en koopklasse kent een andere indeling. Geprobeerd is deze zoveel mogelijk op elkaar aan te laten sluiten.

Rapport 2024

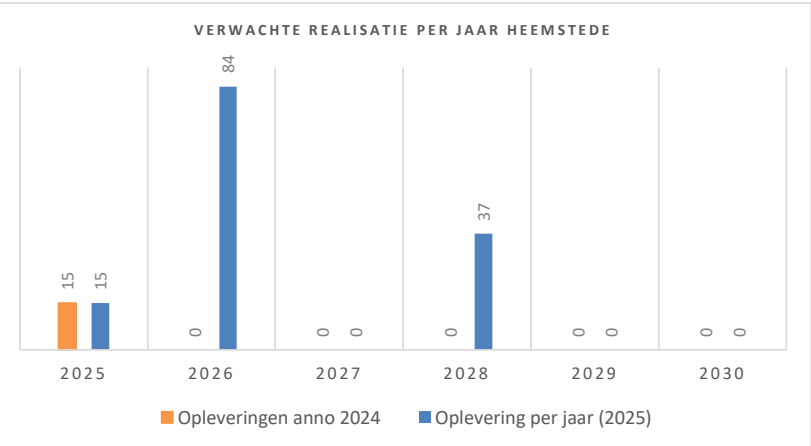
Gemeente(n):	Heemstede
Woningvoorraad 31-12-2023	12.897
Woningvoorraad 31-12-2024	12.841



Realisatie 2018 - 2024

Voorraad woningen Heemstede	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Totaal toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Totaal afname	Saldo voorraad
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
2024	3	17	20	-63	-13	0	-76	-56

De cijfers over de realisatie van 2018-2024 zijn gebaseerd op gegevens van het CBS.



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 opleveveringen 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.

Heemstede plancapaciteit per periode		gemiddeld per jaar	70%
2025 - 2030	136	23	95
2031 - 2040	0	0	0
TOTAAL	136	17	95
Exclusief eventuele sloop			

Verwachte realisatie

Heemstede oplevering per jaar	
2025	15
2026	84
2027	0
2028	37
2029	0
2030	0
TOTAAL	136

Percentage sociale huurwoningen

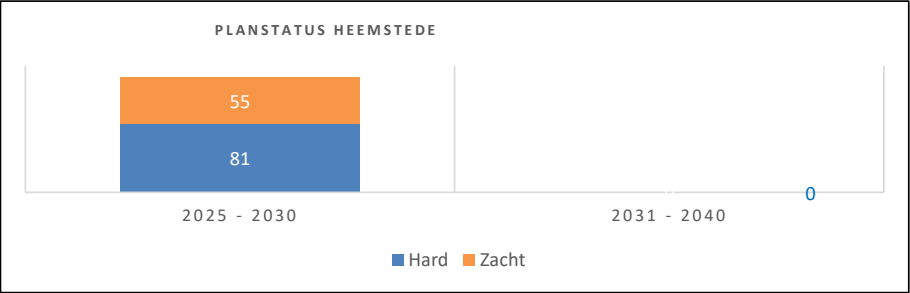
Heemstede Periode	plancapaciteit	aantal sociaal huur		aantal €900 - €1.185		aantal €1.185 en meer	
		tot € 900	Percentage	€1.185	Percentage	meer	Percentage
2025 - 2030	136	55	40%	0	0%	66	49%
2031 - 2040	0	0	0%	0	0%	0	0%
TOTAAL	136	55	40%	0	0%	66	49%

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
2025 - 2030	81	55	136
2031 - 2040	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 (zie plancapaciteit.nl/Uitleg).

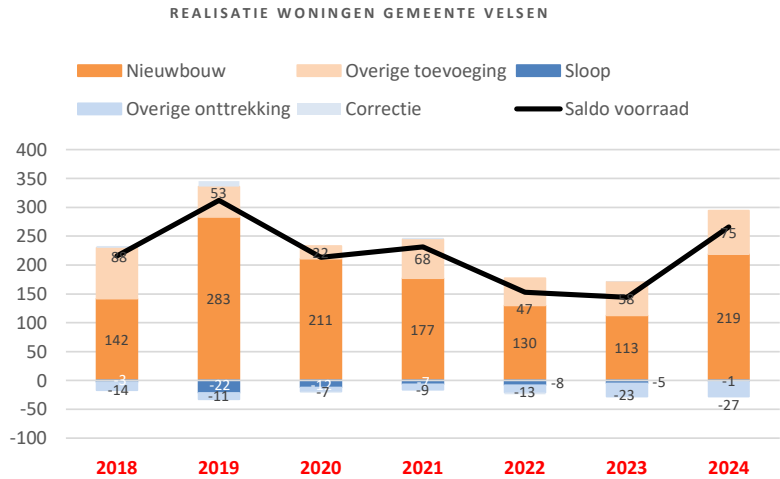


Woonakkoord t/m 2025	Heemstede 2025 -2030	Heemstede 2031 - 2040	Overig Zuid- Kennmerland 2025 -2030	Overig Zuid- Kennmerland 2031 - 2040	Plancapaciteit grenzen
sociale huur	40%	0%	40%	33%	< €900
€720 - €1.009	0%	0%	2%	0%	€900 - €1.85
> €1.009	49%	0%	0%	0%	€1.185 en meer
onbekend huur					
< €279.000	0%	0%	11%	0%	< €284.000
€279 - €409.000	0%	0%	11%	0%	€284.000- €405.000
> €409.000	11%	0%	25%	0%	€405.000 en meer >
onbekend koop					

In de eerste kolom staat de indeling op basis van het Woonakkoord, in de laatste kolom de indeling op basis van de plancapaciteit. De huur- en koopklasse kent een andere indeling. Geprobeerd is deze zoveel mogelijk op elkaar aan te laten sluiten.

Rapport 2024

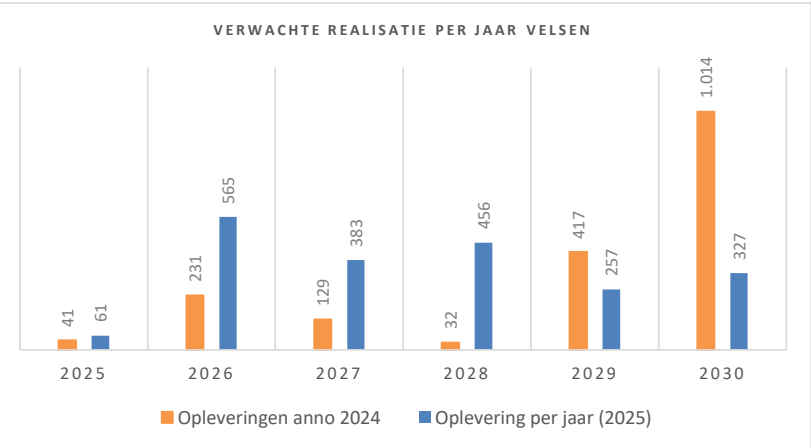
Gemeente(n):	Velsen
Woningvoorraad 31-12-2023	31.965
Woningvoorraad 31-12-2024	32.231



Realisatie 2018 - 2024

Voorraad woningen Velsen	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Totaal toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Totaal afname	Saldo voorraad
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	1	-27	144
2024	219	75	294	-1	-27	0	-28	266

De cijfers over de realisatie van 2018-2024 zijn gebaseerd op gegevens van het CBS.



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 opleveveringen 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.

Velsen	gemiddeld	70%
plancapaciteit per periode	per jaar	
2025 - 2030	2.049	342
2031 - 2040	2.413	241
TOTAAL	4.462	558
Exclusief eventuele sloop		

Verwachte realisatie

Velsen	oplevering per jaar
2025	61
2026	565
2027	383
2028	456
2029	257
2030	327
TOTAAL	2.049

Percentage sociale huurwoningen

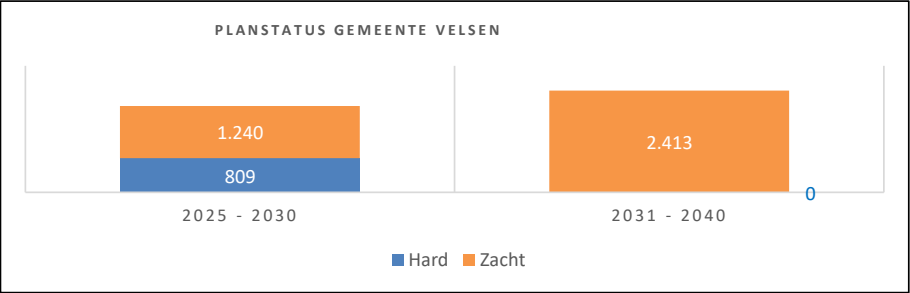
Velsen Periode	plancapaciteit	aantal sociaal huur		aantal €900 - €1.185		aantal €1.185 en meer	
		tot € 900	Percentage	€1.185	Percentage	meer	Percentage
2025 - 2030	2.049	816	40%	193	9%	123	6%
2031 - 2040	2.413	643	27%	140	6%	98	4%
TOTAAL	4.462	1.459	33%	333	7%	221	5%

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
2025 - 2030	809	1.240	2.049
2031 - 2040	0	2.413	2.413

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 plancapaciteit.nl/Uitleg).

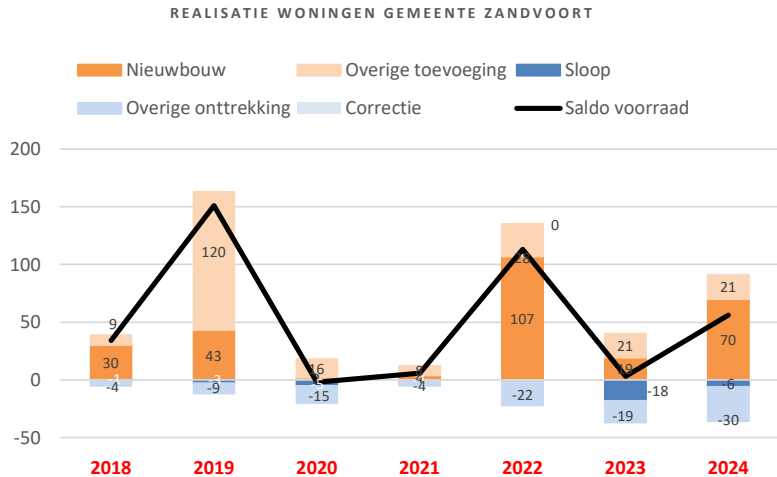


Woonakkoord t/m 2025	Velsen 2025 -2030	Velsen 2031 - 2040	IJmond 2025 -2030	IJmond 2031 - 2040	Plancapaciteit grenzen
sociale huur	40%	27%	23%	18%	< €900
€720 - €1.009	9%	6%	3%	2%	€900 - €1.85
> €1.009	6%	4%	2%	1%	€1.185 en meer
onbekend huur					
< €279.000	1%	0%	0%	0%	< €284.000
€279 - €409.000	14%	31%	8%	10%	€284.000- €405.000
> €409.000	28%	32%	12%	11%	€405.000 en meer >
onbekend koop					

In de eerste kolom staat de indeling op basis van het Woonakkoord, in de laatste kolom de indeling op basis van de plancapaciteit. De huur- en koopklasse kent een andere indeling. Geprobeerd is deze zoveel mogelijk op elkaar aan te laten sluiten.

Rapport 2024

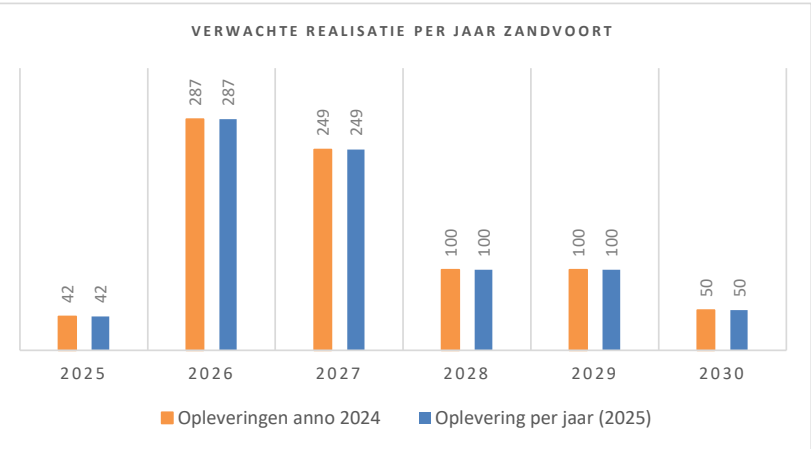
Gemeente(n): Zandvoort	
Woningvoorraad 31-12-2023	9.828
Woningvoorraad 31-12-2024	9.882



Realisatie 2018 - 2024

Voorraad woningen Zandvoort	Nieuwbouw	Overige toevoeging	Totaal toevoeging	Sloop	Overige onttrekking	Correctie	Totaal afname	Saldo voorraad
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
2024	70	21	91	-6	-30	1	-35	56

De cijfers over de realisatie van 2018-2024 zijn gebaseerd op gegevens van het CBS.



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 opleveveringen 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.

Zandvoort plancapaciteit per periode		gemiddeld per jaar	70%
2025 - 2030	828	138	580
2031 - 2040	120	12	84
TOTAAL	948	119	664
Exclusief eventuele sloop			

Verwachte realisatie

Zandvoort oplevering per jaar	
2025	42
2026	287
2027	249
2028	100
2029	100
2030	50
TOTAAL	828

Percentage sociale huurwoningen

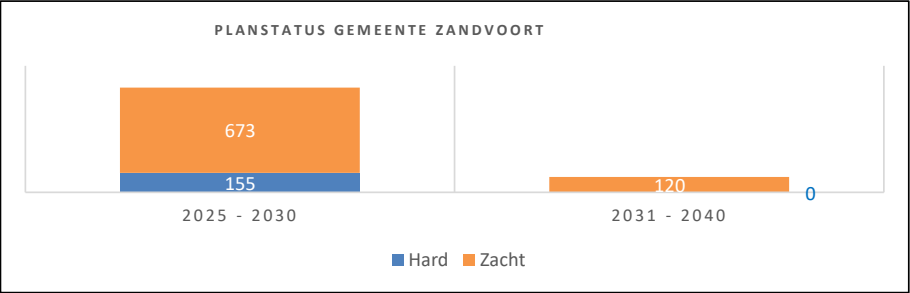
Zandvoort Periode	plancapaciteit	aantal sociaal huur		aantal €900 - €1.185		aantal €1.185 en meer	
		tot € 900	Percentage	€1.185	Percentage	meer	Percentage
2025 - 2030	828	258	31%	85	10%	129	16%
2031 - 2040	120	80	67%	20	17%	20	17%
TOTAAL	948	338	36%	105	11%	149	16%

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
2025 - 2030	155	673	828
2031 - 2040	0	120	120

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 plancapaciteit.nl/Uitleg).



Woonakkoord t/m 2025	Zandvoort 2025 -2030	Zandvoort 2031 - 2040	Overig Zuid- Kennmerland 2025 -2030	Overig Zuid- Kennmerland 2031 - 2040	Plancapaciteit grenzen
sociale huur	31%	67%	40%	33%	< €900
€720 - €1.009	10%	17%	2%	0%	€900 - €1.85
> €1.009	16%	17%	0%	0%	€1.185 en meer
onbekend huur					
< €279.000	10%	0%	11%	0%	< €284.000
€279 - €409.000	10%	0%	11%	0%	€284.000- €405.000
> €409.000	21%	0%	25%	0%	€405.000 en meer >
onbekend koop					

In de eerste kolom staat de indeling op basis van het Woonakkoord, in de laatste kolom de indeling op basis van de plancapaciteit. De huur- en koopklasse kent een andere indeling. Geprobeerd is deze zoveel mogelijk op elkaar aan te laten sluiten.

