

Samenvatting uitkomsten monitor woningbouwcapaciteit 2021 Metropoolregio Amsterdam

Opdrachtgever: MRA

Project: P43650

Datum: 8-6-2021

Capaciteit naar verwachte periode oplevering (1), de planstatus (2), woningtypen (3), ligging (4).

1 De totale capaciteit naar verwachte periode oplevering

In de volgende tabellen en grafieken is de plancapaciteit naar periode van oplevering weergegeven per deelregio. We maken ook een vergelijking met vorig jaar.

Er is begin 2021 een totale plancapaciteit van 491.000 woningen. Wanneer we kijken naar de verwachte opleveringen in de tijd, staan er 229.600 woningen voor de periode 2021 tot 2030 gepland.

In de MRA als totaal zien we dat er nu (in 2021) meer woningbouwcapaciteit in de monitor is opgenomen vanaf 2021 dan de meting van vorig jaar. Deze toename betreft vooral plannen met oplevering na 2030. In Almere-Lelystad en de regio Zuid-Kennemerland is de toename relatief gezien het grootst (zie ook tabel 1 en figuur 1).

Voor de periode 2021 tot 2030 zien we per saldo een toename van 4.890 woningen. In Amsterdam, de Gooi en Vechtstreek en Zaanstreek-Waterland zien we een afname ten opzichte van vorig jaar. In de overige deelregio's zien we juist een toename van geplande woningen voor de komende 10 jaar.

Tabel 1. Geplande nieuwbouw naar regio* en periode verwachte oplevering

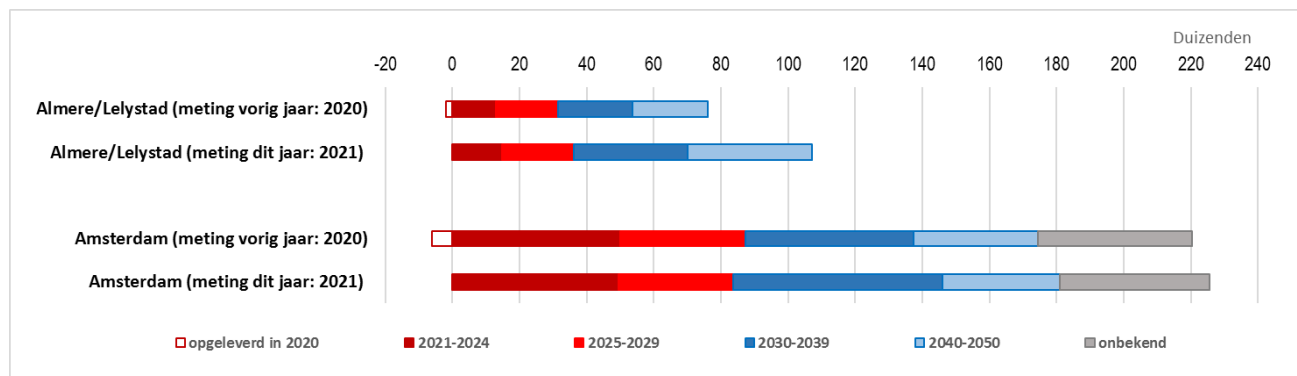
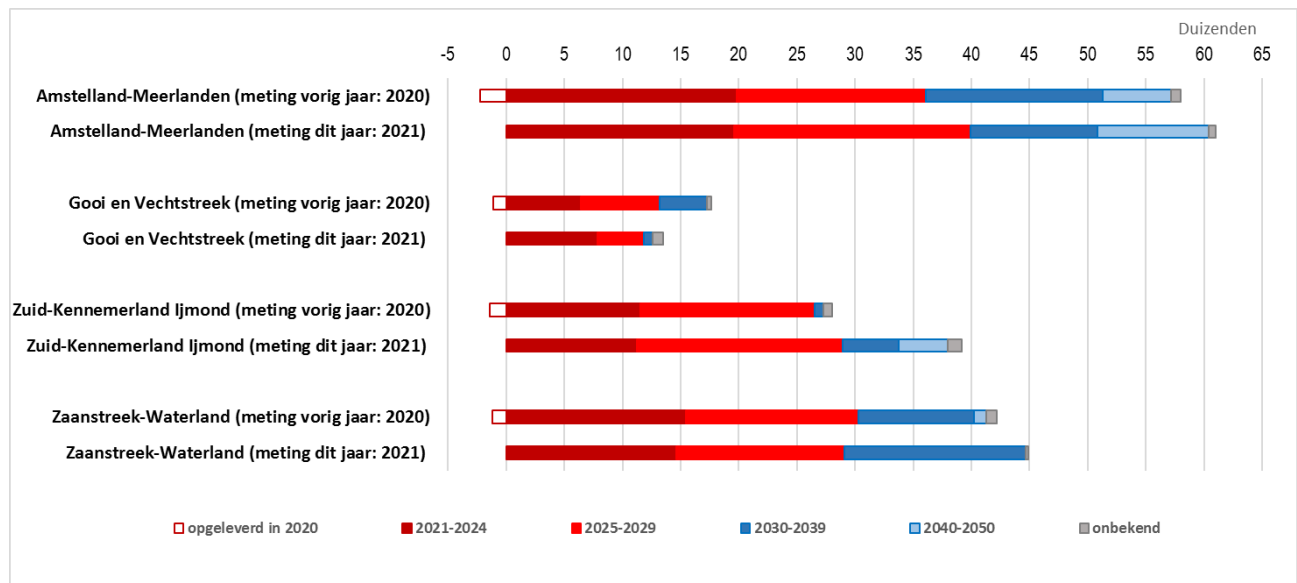
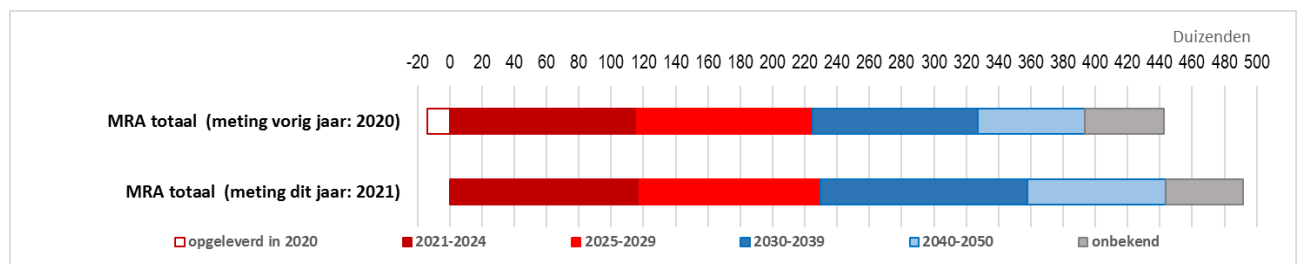
meting 2021	totaal	2021-2024	2025-2029	2030-2039	2040-2050	onbekend	2021-2029
Almere/Lelystad	107.080	14.890	21.360	33.870	36.960	0	36.250
Amstelland-Meerlanden	61.050	19.590	20.320	10.980	9.550	610	39.900
Amsterdam	225.640	49.450	34.160	62.460	34.850	44.720	83.620
Gooi en Vechtstreek	13.500	7.880	3.950	750	0	920	11.830
Zaanstreek-Waterland*	44.930	14.590	14.480	15.630	0	220	29.080
Zuid-Kennemerland/IJmond	39.140	11.250	17.700	4.770	4.270	1.140	28.960
MRA totaal	491.330	117.660	111.970	128.460	85.620	47.620	229.630
meting 2020***	totaal	2021-2024	2025-2029	2030-2039	2040-2050	onbekend	2021-2029
Almere/Lelystad	75.980	12.920	18.420	22.350	22.280	0	31.340
Amstelland-Meerlanden	58.010	19.790	16.320	15.210	5.850	830	36.120
Amsterdam**	220.420	49.920	37.310	50.240	36.960	46.000	87.230
Gooi en Vechtstreek	17.620	6.390	6.810	4.050	0	370	13.200
Zaanstreek-Waterland*	42.220	15.450	14.860	9.930	1.060	920	30.310
Zuid-Kennemerland/IJmond	28.050	11.570	14.990	690	0	800	26.560
MRA totaal	442.290	116.040	108.700	102.480	66.150	48.920	224.740
verschil meting 2021-2020	totaal	2021-2024	2025-2029	2030-2039	2040-2050	onbekend	2021-2029
Almere/Lelystad	31.100	1.970	2.940	11.510	14.680	0	4.910
Amstelland-Meerlanden	3.040	-210	3.990	-4.230	3.700	-220	3.780
Amsterdam	5.210	-470	-3.140	12.220	-2.110	-1.280	-3.610
Gooi en Vechtstreek	-4.110	1.490	-2.860	-3.300	0	550	-1.360
Zaanstreek-Waterland	2.710	-860	-380	5.700	-1.060	-700	-1.230
Zuid-Kennemerland/IJmond	11.090	-320	2.720	4.080	4.270	340	2.400
MRA totaal	49.040	1.610	3.280	25.980	19.470	-1.300	4.890

*Uitgeest valt in deze analyse onder Zaanstreek-Waterland

**Voorraad op Amsterdams grondbezit maar binnen Gemeente Ouder-Amstel, valt in deze monitor onder Amstel-Meerlanden.

*** plancapaciteit vanaf 2020 verminderd met de nieuwbouw in 2020 (tbv vergelijkbaarheid periode vanaf 2021)

Figuur 1 Geplande nieuwbouw naar verwachte periode



In tabel 2 is de geplande nieuwbouwcapaciteit per deelregio als aandeel van de nieuwbouw in de gehele MRA weergegeven. We zien dat bijna de helft van de capaciteit is gelegen binnen Amsterdam (46%) en 22% in Almere/Lelystad. Dit wordt mede veroorzaakt door het feit dat hier ook relatief veel plannen op stapel staan voor na 2030.

Kijken we naar de periode tot 2030 zien we dat overige regio's een relatief groter aandeel plannen op stapel hebben (tussen de 13 en 17%) en Amsterdam 36%. De Gooi en Vechtstreek kent een relatief klein aandeel in het totaal van de MRA (5%).

Tabel 2. Geplande nieuwbouw naar regio als aandeel van de MRA

meting 2021	totaal	aandeel		2021-2029	aandeel	per jaar 2021-2029
Almere/Lelystad	107.080	22%		36.250	16%	4.028
Amstelland-Meerlanden	61.050	12%		39.900	17%	4.433
Amsterdam	225.640	46%		83.620	36%	9.291
Gooi en Vechtstreek	13.500	3%		11.830	5%	1.314
Zaanstreek-Waterland	44.930	9%		29.080	13%	3.231
Zuid-Kennemerland/IJmond	39.140	8%		28.960	13%	3.218
MRA totaal	491.330	100%		229.630	100%	25.514

2 Planstatus

Planstatus en periode

Van alle capaciteit opgenomen in de monitor is evenals vorig jaar ongeveer 22% onderdeel van een hard plan (onherroepelijk en vastgesteld). Voor definities zie bijlage I. Voor de periode tot 2030 is ongeveer 40% van de capaciteit onderdeel van een hard plan (93.000 woningen) en nog eens 39% een plan in voorbereiding (93.000 woningen). Voor de komende 5 jaar (tot 2025) ligt het aandeel harde plannen vanzelfsprekend hoger. Het gaat voor deze periode om 54% van de capaciteit die onderdeel uitmaakt van harde plannen (63.450 woningen) en 36% plannen in voorbereiding (42.610 woningen).

Tabel 3 Capaciteit naar planstatus naar periode opleveringen

alle capaciteit (gehele periode)	Totaal		Onherroepelijk of vastgesteld		Voorbereiding		Potentieel		onbekend	
Almere/Lelystad	107.080	100%	20.720	19%	6.440	6%	48.920	46%	31.000	29%
Amstel-Meerlanden	61.050	100%	8.690	14%	29.630	49%	12.280	20%	10.450	17%
Amsterdam	225.640	100%	59.450	26%	42.120	19%	124.060	55%	0	0%
Gooi en Vechtstreek	13.500	100%	5.300	39%	4.590	34%	2.650	20%	970	7%
Zaanstreek-Waterland	44.930	100%	9.070	20%	13.400	30%	22.180	49%	280	1%
Zuid-Kennemerland/IJmond	39.140	100%	3.820	10%	21.810	56%	13.410	34%	100	0%
MRA totaal	491.330	100%	107.050	22%	117.990	24%	223.500	45%	42.790	9%

Huidige meting (tot 2030)	Totaal		Onherroepelijk of vastgesteld		Voorbereiding		Potentieel		onbekend	
Almere/Lelystad	36.250	100%	17.890	49%	6.440	18%	8.820	24%	3.100	9%
Amstel-Meerlanden	39.900	100%	8.690	22%	22.380	56%	8.510	21%	330	1%
Amsterdam	83.620	100%	48.430	58%	30.200	36%	4.980	6%	0	0%
Gooi en Vechtstreek	11.830	100%	5.180	44%	3.680	31%	2.010	17%	970	8%
Zaanstreek-Waterland	29.080	100%	8.990	31%	12.740	44%	7.170	25%	180	1%
Zuid-Kennemerland/IJmond	28.960	100%	3.810	13%	15.060	52%	9.990	34%	100	0%
MRA totaal	229.630	100%	93.000	40%	90.490	39%	41.470	18%	4.670	2%

tot 2025	Totaal		Onherroepelijk of vastgesteld		Voorbereiding		Potentieel		onbekend	
Almere/Lelystad	14.890	100%	10.190	68%	3.080	21%	1.120	8%	500	3%
Amstel-Meerlanden	19.590	100%	6.860	35%	10.290	53%	2.120	11%	330	2%
Amsterdam	49.450	100%	30.960	63%	16.300	33%	2.200	4%	0	0%
Gooi en Vechtstreek	7.880	100%	4.230	54%	1.580	20%	1.490	19%	590	7%
Zaanstreek-Waterland	14.590	100%	7.580	52%	5.320	36%	1.600	11%	90	1%
Zuid-Kennemerland/IJmond	11.250	100%	3.640	32%	6.050	54%	1.570	14%	0	0%
MRA totaal	117.660	100%	63.450	54%	42.610	36%	10.090	9%	1.500	1%

Planstatus vergeleken met vorig jaar

Wanneer we een vergelijking maken met vorig jaar zien we dat er in zijn totaliteit meer capaciteit ligt in plannen die hard zijn (onherroepelijk of vastgesteld). Het gaat in totaal om een toename van ruim 4.500 woningen extra die nu onherroepelijk of vastgesteld zijn, zie ook tabel 4A.

Voor plannen met een verwachte oplevering tot 2025 zien we een afname van het absoluut aantal woningen binnen harde plannen (zie tabel 4C). We dienen er bij een vergelijking met vorige meting echter rekening mee te houden dat vorig jaar de periode tot 2025 langer was en liep van 2020-2024. Nu is dat een jaar korter namelijk 2021-2024. Hierom hebben we in tabel 5 een correctie toegepast waarin we de periode uit de vorige meting even lang maken als dit jaar (namelijk 4 jaar). We kunnen hieruit concluderen dat er ook voor de periode tot 2024 sprake is van meer harde capaciteit dan in de vorige meting.

Tabel 4 Toe- of afname capaciteit naar planstatus meting 2021 ten opzichte van meting 2020

A: Totale plancapaciteit (gehele periode)

verschil meting 2021-2020	Onherroepelijk of vastgesteld	voorbereiding	potentieel	onbekend
Almere/Lelystad	-580	-10	-20	29.870
Amstel-Meerlanden	-690	-2.040	460	320
Amsterdam	3.940	-3.500	-1.390	0
Gooi en Vechtstreek	310	1.360	-7.020	140
Zaanstreek-Waterland	3.290	30	-1.710	-100
Zuid-Kennemerland/IJmond	-1.740	9.280	2.010	100
MRA totaal	4.530	5.110	-7.680	30.310

B: Periode tot 2030

verschil meting 2021-2020	Onherroepelijk of vastgesteld	voorbereiding	potentieel	onbekend
Almere/Lelystad	1.730	640	1.160	2.490
Amstel-Meerlanden	980	1.320	970	240
Amsterdam	7.560	1.450	-7.560	0
Gooi en Vechtstreek	1.070	820	-3.110	250
Zaanstreek-Waterland	4.840	1.160	-5.030	-70
Zuid-Kennemerland/IJmond	-690	4.180	-30	100
MRA totaal	15.500	9.550	-13.610	3.000

C: Periode tot 2025; Deze periode is dit jaar korter; vandaar minder capaciteit in vergelijking met vorig jaar. Zie ook tabel 4 voor correctie.

verschil meting 2021-2020	Onherroepelijk of vastgesteld	voorbereiding	potentieel	onbekend
Almere/Lelystad	-260	40	470	-120
Amstel-Meerlanden	-1.460	-1.020	-200	230
Amsterdam	-3.450	-2.080	-1.090	0
Gooi en Vechtstreek	-100	150	300	40
Zaanstreek-Waterland	3.320	-3.330	-2.010	-50
Zuid-Kennemerland/IJmond	-1.660	300	-390	0
MRA totaal	-3.630	-5.950	-2.910	90

Tabel 5 Correctie toe- of afname harde capaciteit periode tot 2025

	meting vorig jaar		meting dit jaar	toe- of afname
	2020-2025	2021-2025 = (4/5 x 2020-2025)*	2021-2025	2021-2025
Almere/Lelystad	10.450	8.360	10.190	1.830
Amstel-Meerlanden	8.320	6.656	6.860	204
Amsterdam	34.410	27.528	30.960	3.432
Gooi en Vechtstreek	4.330	3.464	4.230	766
Zaanstreek-Waterland	4.260	3.408	7.580	4.172
Zuid-Kennemerland/IJmond	5.300	4.240	3.640	-600
MRA totaal	67.080	53.664	63.450	9.786

*berekening om periode vergelijkbaar te maken

3 Woningtypen

Het woningtype is in onderstaande tabel 6A afgebeeld voor de periode tot 2025. Voor de periode daarna is het woningtype veel vaker (nog) onbekend. Ook voor de periode tot 2025 zien we dat er gemiddeld ongeveer 25% van de woningen het woningtype nog niet bekend is (of niet ingevuld). We hebben zowel een tabel afgebeeld inclusief de onbekenden, als een tabel waar we alleen kijken naar de woningen waarvan het woningtype reeds bekend is (zie tabel 6B).

Tabel 6A Nieuwbouw naar woningtype; verhouding (inclusief onbekend)

PERIODE 2021-2025	nieuwbouw	waarvan: woningtype			waarvan: huur/koop			prijs onbekend
		GGB	APP	onbekend	huur sociaal	huur midden	overige huur en koop	
Amsterdam	49.452	3%	79%	18%	36%	28%	13%	23%
Almere/Lelystad*	14.892	31%	52%	17%	7%	3%	19%	71%
Almere*	10.928	30%	53%	18%	0%	0%	10%	90%
Lelystad	3.964	34%	51%	15%	24%	12%	44%	19%
Amstelland-Meerlanden	19.585	20%	77%	3%	28%	8%	48%	16%
Amstelveen	5.480	11%	88%	1%	36%	12%	41%	11%
Haarlemmermeer	7.508	29%	71%	1%	23%	6%	63%	9%
overig Amstel/Meerlanden	6.597	17%	75%	8%	27%	7%	38%	28%
Gooi en Vechtstreek	7.880	28%	31%	41%	18%	2%	63%	17%
Hilversum	1.048	14%	39%	47%	32%	8%	23%	37%
overig Gooi en Vechtstreek	6.832	30%	29%	40%	16%	1%	69%	14%
Zaanstreek/Waterland	14.594	29%	57%	14%	28%	7%	51%	15%
Zaandstad	6.668	27%	60%	13%	28%	8%	47%	17%
Purmerend	3.095	11%	78%	11%	38%	9%	46%	7%
overig Zaanstreek/Waterland	4.831	44%	39%	17%	20%	4%	59%	16%
Zuid-Kennemerland/IJmond	11.254	14%	75%	10%	33%	9%	44%	14%
Haarlem	6.462	12%	83%	6%	31%	13%	42%	15%
overig Zuid-Kennemerland/IJmond	4.792	18%	66%	17%	37%	5%	47%	12%
totaal MRA **	117.657	15%	69%	16%	28%	16%	31%	25%

* **aandeel** onbekend prijsklasse zeer hoog!

Blauw: verhouding uit meting 2019; Amsterdam heeft dit en vorig jaar geen woningtype geleverd (GGB/APP)

** uitgaande van: Amsterdam verhouding 2019

Tabel 6B Nieuwbouw naar woningtype; verhouding (exclusief onbekend)

PERIODE 2021-2025	nieuwbouw	waarvan: woningtype		waarvan: huur/koop		
		GGB	APP	huur sociaal	huur midden	overige huur en koop
Amsterdam	49.452	4%	96%	46%	37%	17%
Almere/Lelystad*	14.892	37%	63%	22%	11%	67%
Almere*	10.928	36%	64%	0%	0%	100%
Lelystad	3.964	40%	60%	30%	15%	55%
Amstelland-Meerlanden	19.585	21%	79%	33%	9%	57%
Amstelveen	5.480	11%	89%	41%	14%	46%
Haarlemmermeer	7.508	29%	71%	25%	6%	69%
overig Amstel/Meerlanden	6.597	19%	81%	38%	10%	53%
Gooi en Vechtstreek	7.880	48%	52%	22%	3%	76%
Hilversum	1.048	26%	74%	51%	12%	37%
overig Gooi en Vechtstreek	6.832	51%	49%	19%	2%	80%
Zaanstreek/Waterland	14.594	34%	66%	32%	8%	59%
Zaanstad	6.668	31%	69%	34%	10%	56%
Purmerend	3.095	13%	87%	41%	10%	49%
overig Zaanstreek/Waterland	4.831	52%	48%	24%	5%	70%
Zuid-Kennemerland/IJmond	11.254	16%	84%	38%	11%	51%
Haarlem	6.462	13%	87%	36%	15%	49%
overig Zuid-Kennemerland/IJmond	4.792	21%	79%	41%	5%	53%
totaal MRA**	117.657	18%	82%	38%	21%	41%

* **aandeel** onbekend prijsklasse zeer hoog!

Blauw: verhouding uit meting 2019; Amsterdam heeft dit en vorig jaar geen woningtype geleverd (GGB/APP)

** uitgaande van: Amsterdam verhouding 2019

Belangrijkste bevindingen woningtypen

- Relatief veel appartementen in de MRA: Van de plannen waar dit reeds van bekend is bestaan de plannen voor de periode tot 2025 voor 72% uit appartementen. De steden kennen zoals verwacht een hoger aandeel appartementen in vergelijking met de rest van de gemeenten binnen de deelregio's. Uitzondering hierop is de regio Amstelland-Meerlanden (met 81% appartementen buiten Amstelveen en Haarlemmermeer) en Zuid-Kennemerland/IJmond (79% appartementen buiten Haarlem).
- Sociale huur (<752 euro) maakt gemiddeld 38% uit van de plannen waarvoor het huurniveau reeds ingevuld is in de monitor (dat is 4% meer dan vorig jaar). In werkelijkheid zullen de woningen waarvoor de prijs nog niet is ingevuld veelal de niet-sociale huur betreffen omdat het programma sociale huur doorgaans eerder vastligt. Het werkelijke aandeel zal dan ook tussen tabel 5a en 5b inliggen. Dus tussen de 28 en 38%. Het aandeel sociaal is relatief laag in de Gooi en Vechtstreek buiten Hilversum.
- Middenhuur zien we in vergelijking met de andere gemeenten vooral in Amsterdam, Amstelveen en Haarlem als relatief hoog aandeel terugkomen.

4 Ligging locaties

4.1 Buiten bestaand stedelijk gebied (BSG)

Gemeenten is gevraagd om aan te geven of een locatie gelegen is buiten het bestaand stedelijk gebied. De volgende definitie is hierbij gehanteerd:

Definitie BSG: Gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening; bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur.

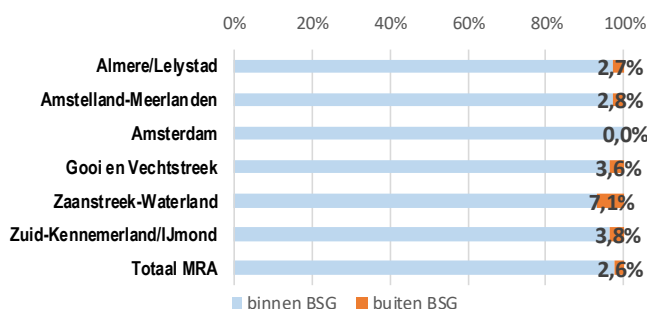
4.1.1 De opgave van de gemeenten

We gaan hier uit van de opgave van de gemeenten. Volgens deze opgave zijn er 50 bouwlocaties gelegen buiten BSG (dat is 2,6% van alle plannen). Het gaat hier om bijna 43.000 woningen waarvan het merendeel (35.000) in Almere/Lelystad. Van het totaal aantal geplande woningen is 8,7% volgens de gemeenten gelegen op locaties buiten BSG. (zie tabel 7)

We zien echter dat gemeenten vaak ook locaties van het type "Uitleg" als binnenstedelijk hebben aangemerkt (zie ook tabel 9 en kaart 1). Een verklaring hiervoor kan zijn dat een uitleglocatie die reeds hard is niet (meer) als buiten BSG wordt aangemerkt. Dit is conform de ladder voor duurzame verstedelijking. Ook zijn er zachte uitlegplannen die niet als buiten BSG zijn aangemerkt. Wellicht heeft hierover regionale afstemming plaatsgevonden en is dit zodoende geïnterpreteerd als zijnde binnen BSG.

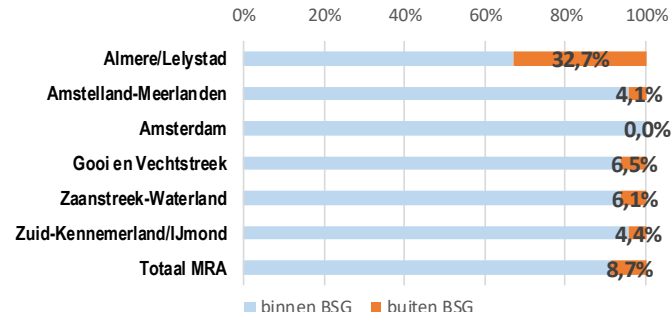
Tabel 7A Aantal plannen binnen en buiten BSG (opgave gemeente)

	binnen BSG	buiten BSG	totaal
Almere/Lelystad	72	2	74
Amstelland-Meerlanden	245	7	252
Amsterdam	767	0	767
Gooi en Vechtstreek	161	6	167
Zaanstreek-Waterland	275	21	296
Zuid-Kennemerland/IJmond	354	14	368
Totaal MRA	1.874	50	1.924



Tabel 7B Aantal woningen in plannen binnen en buiten BSG (opgave gemeente)

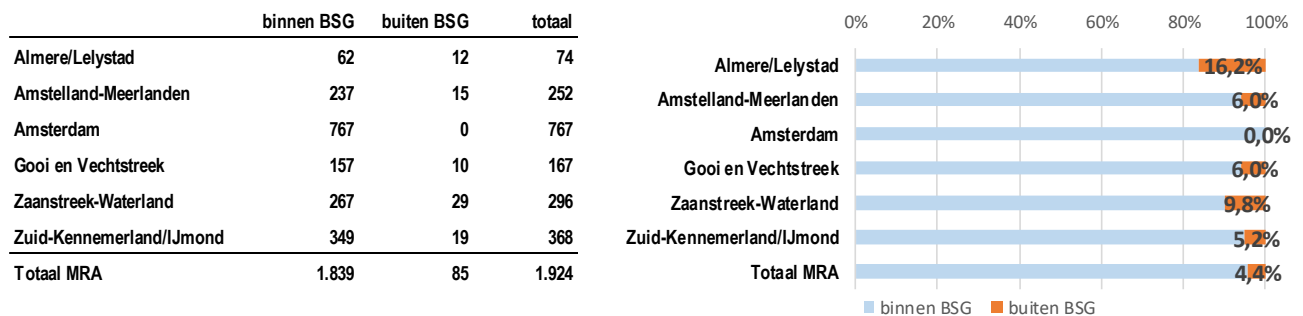
	binnen BSG	buiten BSG	totaal
Almere/Lelystad	72.075	35.000	107.075
Amstelland-Meerlanden	58.555	2.491	61.046
Amsterdam	225.635	0	225.635
Gooi en Vechtstreek	12.632	872	13.504
Zaanstreek-Waterland	42.189	2.741	44.930
Zuid-Kennemerland/IJmond	37.426	1.715	39.141
Totaal MRA	448.512	42.819	491.331



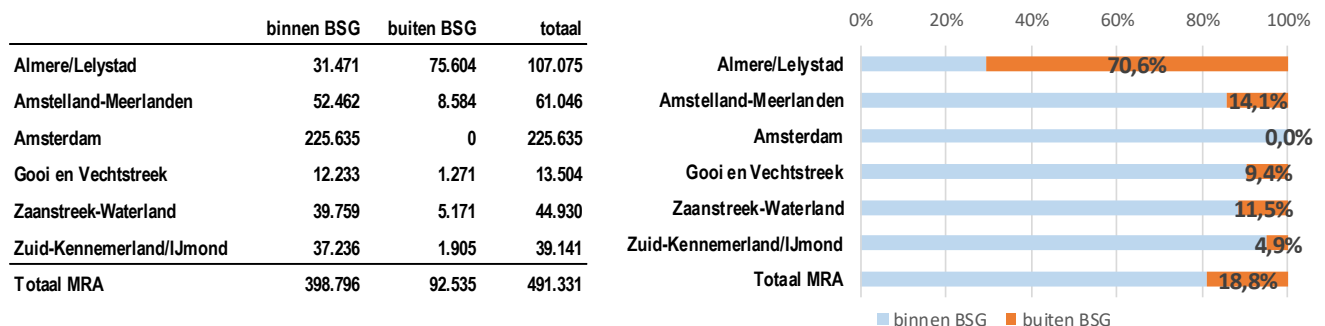
4.1.2 Ter indicatie: Alle zachte uitlegplannen als buiten BSG meegeteld

In onderstaande tabel 8 hebben we binnenstedelijke uitleglocaties die nog zacht zijn toegevoegd aan het aantal plannen dat de gemeenten opgaven als buiten BSG. Zie ook kaart 1. Met deze zachte uitlegplannen erbij, nemen het aantal plannen buiten BSG toe. Er zijn dan 85 bouwlocaties gelegen buiten BSG (dat is 4,4% van alle plannen). Het gaat hier om ruim 92.500 woningen waarvan het merendeel (75.000) in Almere. Van het totaal aantal woningen is dan 19% gelegen op locaties buiten BSG.

Tabel 8A Aantal plannen binnen en buiten BSG (opgave gemeente) + zachte uitlegplannen = buiten BSG



Tabel 8B Aantal woningen binnen en buiten BSG (opgave gemeente) + zachte uitlegplannen = buiten BSG

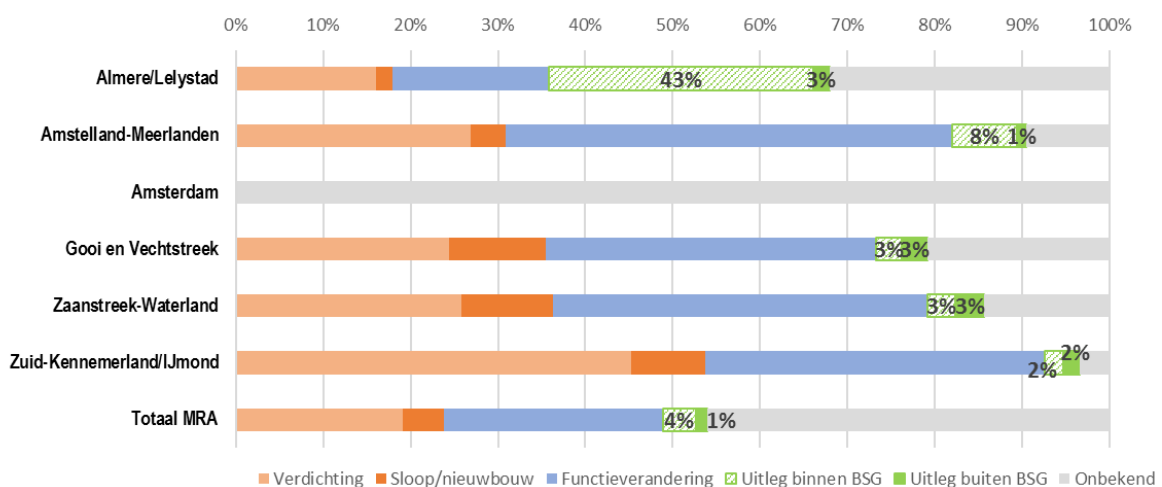


4.2 Type locaties

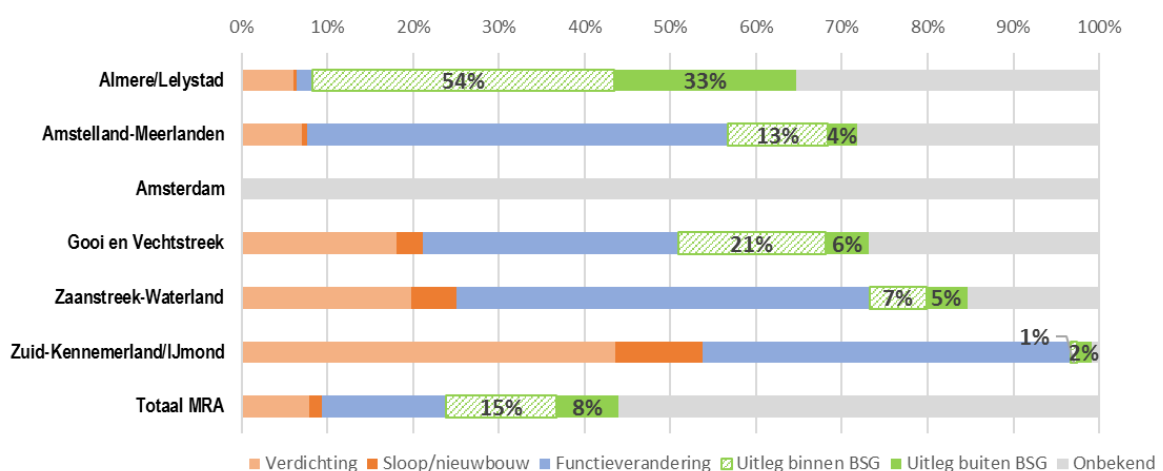
Aan gemeenten is ook gevraagd het type locatie op te geven. Er wordt een onderscheid gemaakt tussen: Verdichting, Sloop/nieuwbouw, Functieverandering en Uitleg. Voor Amsterdam geldt dat deze gegevens niet bekend zijn. Ook in een aantal andere gemeenten is dit voor een deel van de plannen niet opgegeven. Toch geven de gegevens wel een indicatie zie figuur 9. Zo zien we dat sloop /nieuwbouw, verdichting en functieverandering het overgrote deel uitmaken van de capaciteit. In Almere en Lelystad is het aandeel uitleg relatief groot.

Zoals bij het onderwerp “buiten BSG” al genoemd, zien we dus ook uitlegplannen die als binnen BSG zijn aangemerkt (zie figuur 9 en kaart 1). Dit speelt bijvoorbeeld in Almere en Haarlemmermeer maar ook in andere gemeenten.

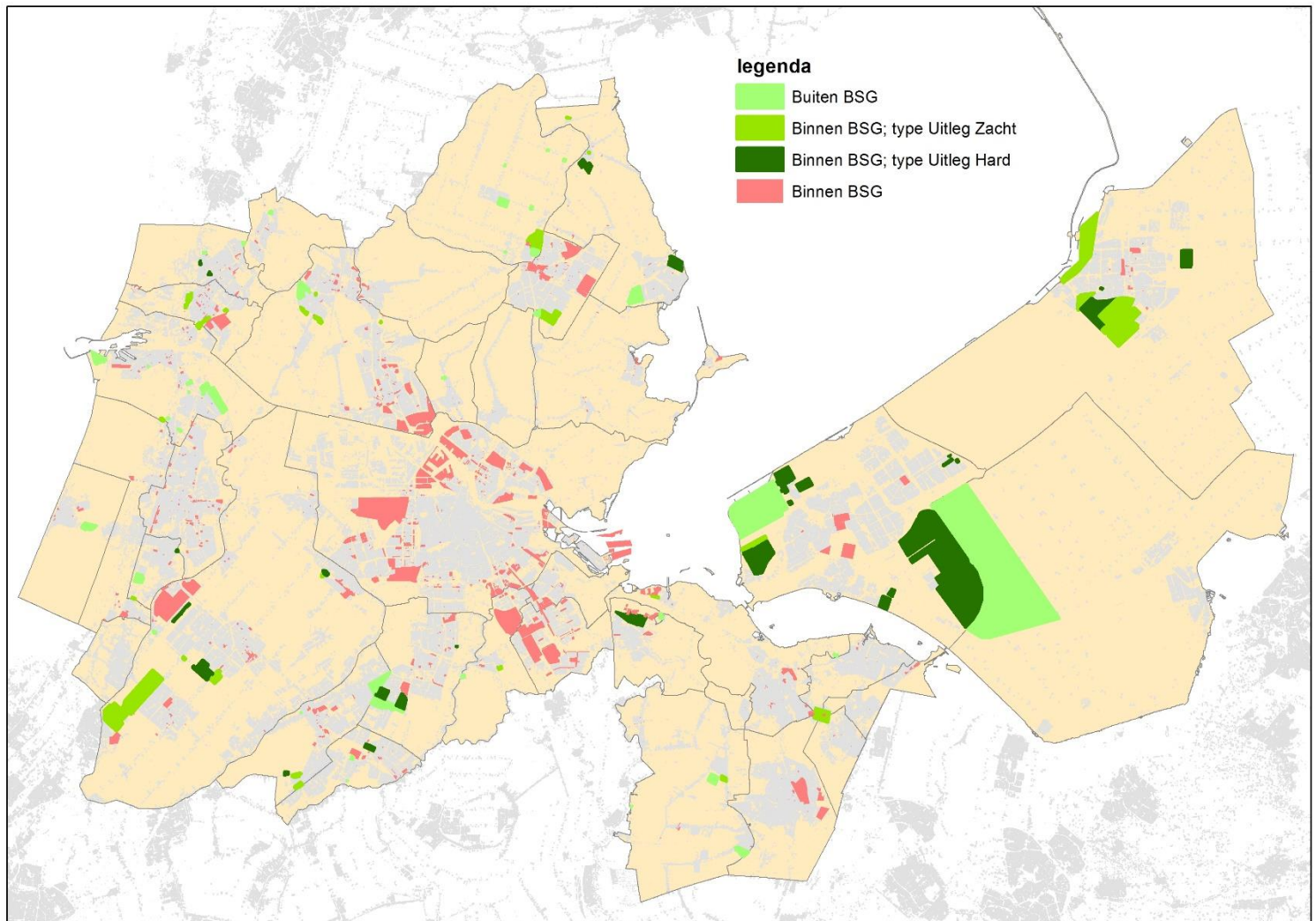
Figuur 9 A Aandeel plannen naar type locatie



Figuur 9 B Aandeel woningen naar type locatie



**Kaart 1 Buitenstedelijke locaties en (uitleg)locaties die als binnenstedelijk zijn aangemerkt (op-
gave gemeenten)**



BIJLAGE I

Gebruikte indeling planstatus

BZK/provincie	Indeling deze notitie	Status in monitor plancapaciteit	Plaberum Amsterdam
hard	Onherroepelijk of vastgesteld	1A Onherroepelijk	Fase 4: Voorbereiding en uitvoering
hard		1B onhr + uitwerkingsplicht	
hard		2A Vastgesteld plan/besluit	
hard		2B vastgesteld + Uitwerkingsplicht	
zacht	Voorbereiding	1C onhr + wijzigingsbevoegdheid	
zacht		2C vastgesteld + Wijzigingsbevoegdheid	
zacht		3 plan/besluit in voorbereiding	Fase 2&3: Haalbaarheid en ontwerp
zacht	Potentieel	4A potentiële locatie in visie	Fase 1: Verkenning ; Fase 0: Strategische Ruimte + (resterend in actief gebied)
zacht		4B potentiële locatie optie	
zacht	Onbekend	Status onbekend	