

Samenvatting uitkomsten monitor woningbouwcapaciteit 2020 Metropoolregio Amsterdam

Opdrachtgever: MRA

Project: P40830

Datum: 19-5-2020

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

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.

In alle deelregio's zien we dat er nu (in 2020) meer plancapaciteit is opgenomen dan de meting van vorig jaar (alles gerekend vanaf 2020). Totaal gaat het om +36.420 woningen (zie tabel 1). In de Gooi en Vechtstreek is de toename relatief gezien het grootst (zie ook tabel en figuur 1).

Het aantal woningen dat gepland staat voor 2025 is 130.060 woningen. Het aantal woningen gepland voor 2025 is alleen in Almere/Lelystad, Amsterdam en de Gooi en Vechtstreek toegenomen ten opzichte van vorig jaar. In de overige regio's zien we juist een afname wat vooral een gevolg is van het doorschuiven van de planning. Per saldo zien we echter voor de komende vijf jaar een toegenomen capaciteit van bijna +7.000 woningen.

Het aantal woningen met een planning tot 2030 is in de gehele MRA toegenomen met 33.560 woningen naar 238.760 woningen. Deze toename geldt voor alle regio's behalve Amstelland-Meerlanden (-520 woningen).

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

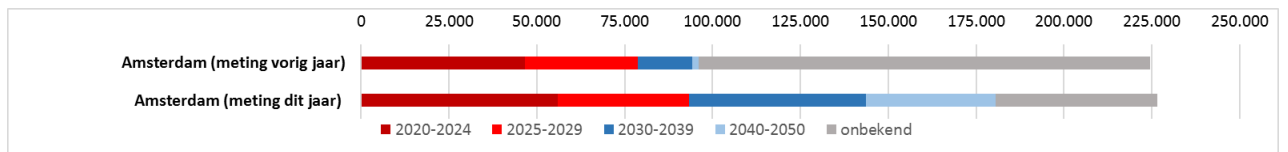
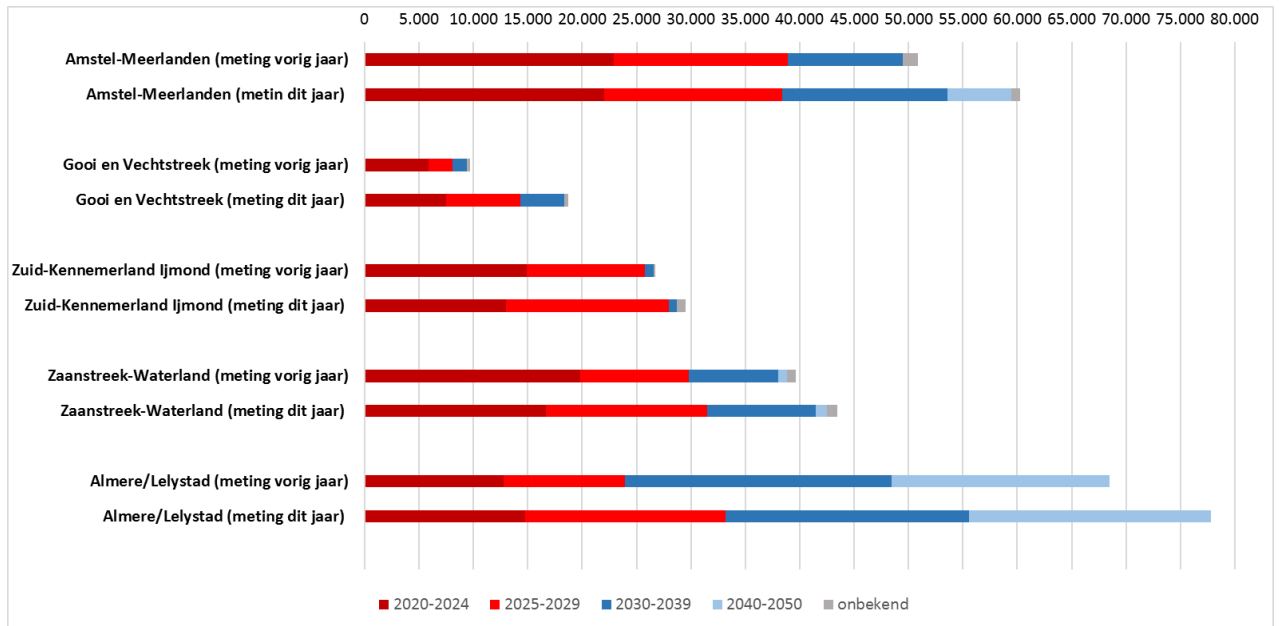
meting 2020	totaal	2020-2024	2025-2029	2030-2039	2040-2050	onbekend	2020-2029
Almere/Lelystad	77.820	14.760	18.420	22.350	22.280	0	33.180
Amstel-Meerlanden	60.270	22.050	16.320	15.210	5.850	830	38.370
Amsterdam	226.580	56.080	37.310	50.240	36.960	46.000	93.390
Gooi en Vechtstreek	18.730	7.500	6.810	4.050	0	370	14.310
Zaanstreek-Waterland	43.420	16.650	14.860	9.930	1.060	920	31.510
Zuid-Kennemerland/IJmond	29.490	13.010	14.990	690	0	800	28.000
MRA totaal	456.310	130.060	108.700	102.480	66.150	48.920	238.760
meting 2019	totaal	2020-2024	2025-2029	2030-2039	2040-2050	onbekend	2020-2029
Almere/Lelystad	68.480	12.810	11.150	24.520	20.000	0	23.960
Amstel-Meerlanden	50.880	22.940	15.950	10.560	0	1.430	38.890
Amsterdam**	224.420	46.740	31.990	15.430	1.930	128.330	78.730
Gooi en Vechtstreek	9.720	5.860	2.200	1.350	0	310	8.060
Zaanstreek-Waterland	39.660	19.790	10.000	8.250	760	860	29.790
Zuid-Kennemerland/IJmond	26.730	14.940	10.860	790	0	140	25.800
MRA totaal	419.890	123.070	82.130	60.890	22.690	131.070	205.200
verschil meting 2019-2020	totaal	2020-2024	2025-2029	2030-2039	2040-2050	onbekend	2020-2029
Almere/Lelystad	9.340	1.950	7.270	-2.170	2.280	0	9.220
Amstel-Meerlanden	9.390	-890	370	4.650	5.850	-600	-520
Amsterdam	2.160	9.340	5.320	34.810	35.030	-82.330	14.660
Gooi en Vechtstreek	9.010	1.640	4.610	2.700	0	60	6.250
Zaanstreek-Waterland	3.760	-3.140	4.860	1.680	300	60	1.720
Zuid-Kennemerland/IJmond	2.760	-1.930	4.130	-100	0	660	2.200
MRA totaal	36.420	6.990	26.570	41.590	43.460	-82.150	33.560

*Uitgeest valt in deze analyse onder Zaanstreek-Waterland

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

Opmerking: Amsterdam heeft voor dit jaar voor een groot aantal plannen een planning bekend gemaakt waar dat vorig jaar nog niet in de bestanden was opgenomen (strategische ruimte). Dat is te zien in de grote afname binnen de categorie onbekend.

Figuur 1 Geplande nieuwbouw naar verwachte periode oplevering



2 Planstatus

Van alle capaciteit opgenomen in de monitor is ongeveer 22% onderdeel van een hard plan betreft (onherroepelijk en vastgesteld). Dat is ongeveer gelijk aan het aantal en aandeel in de meting van vorig jaar (2019) al is een vergelijking moeilijk te maken. Dit komt omdat de gemeent Amsterdam dit jaar een verbeterde statusindeling heeft aangeleverd (zie ook bijlage 1).

Voor de periode tot 2030 is ongeveer 38% van de capaciteit onderdeel van een een hard plan (90.900 woningen) en nog eens 37% een plan in voorbereiding (88.200 woningen). Voor de komende 5 jaar (tot 2025) ligt het aandeel harde plannen vanzelfsprekend hoger. Het gaat voor deze periode om 51% van de capaciteit die onderdeel uitmaakt van harde plannen (67.000 woningen) en 37% plannen in voorbereiding (48.560 woningen).

Tabel 2 Capaciteit naar planstatus

alle capaciteit (gehele periode)	Totaal		Onherroepelijk of vastgesteld		Voorbereiding		Potentieel		onbekend	
Almere/Lelystad	77.820	100%	21.300	27%	6.450	8%	48.940	63%	1.130	1%
Amstel-Meerlanden	60.270	100%	9.380	16%	28.930	48%	11.820	20%	10.130	17%
Amsterdam	226.580	100%	55.510	24%	45.620	20%	125.450	55%	0	0%
Gooi en Vechtstreek	18.730	100%	4.990	27%	3.230	17%	9.670	52%	830	4%
Zaanstreek-Waterland	43.420	100%	5.780	13%	13.370	31%	23.890	55%	380	1%
Zuid-Kennemerland/IJmond	29.490	100%	5.560	19%	12.530	42%	11.400	39%	0	0%
MRA totaal	456.310	100%	102.520	22%	110.140	24%	231.180	51%	12.480	3%

tot 2030	Totaal		Onherroepelijk of vastgesteld		Voorbereiding		Potentieel		onbekend	
Almere/Lelystad	33.180	100%	18.250	55%	6.410	19%	7.790	23%	730	2%
Amstel-Meerlanden	38.370	100%	9.380	24%	20.890	54%	8.000	21%	110	0%
Amsterdam	93.380	100%	47.760	51%	32.430	35%	13.200	14%	0	0%
Gooi en Vechtstreek	14.310	100%	4.980	35%	3.150	22%	5.360	37%	830	6%
Zaanstreek-Waterland	31.510	100%	5.000	16%	13.310	42%	12.920	41%	280	1%
Zuid-Kennemerland/IJmond	28.000	100%	5.560	20%	12.030	43%	10.410	37%	0	0%
MRA totaal	238.760	100%	90.920	38%	88.210	37%	57.680	24%	1.950	1%

tot 2025	Totaal		Onherroepelijk of vastgesteld		Voorbereiding		Potentieel		onbekend	
Almere/Lelystad	14.760	100%	10.450	71%	3.040	21%	650	4%	620	4%
Amstel-Meerlanden	22.050	100%	8.320	38%	11.310	51%	2.320	11%	100	0%
Amsterdam	56.080	100%	34.410	61%	18.380	33%	3.290	6%	0	0%
Gooi en Vechtstreek	7.500	100%	4.330	58%	1.430	19%	1.190	16%	550	7%
Zaanstreek-Waterland	16.650	100%	4.260	26%	8.650	52%	3.610	22%	140	1%
Zuid-Kennemerland/IJmond	13.010	100%	5.300	41%	5.750	44%	1.960	15%	0	0%
MRA totaal	130.060	100%	67.080	52%	48.560	37%	13.000	10%	1.410	1%

3 Woningtypen

Het woningtype is in onderstaande tabel 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 20% van de woningen het woningtype nog niet bekend is (althans 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.

Tabel 3a Nieuwbouw naar woningtype; verhouding (inclusief onbekend)

PERIODE 2020-2025	nieuwbouw	waarvan: woningtype			waarvan: huur/koop			
		GGB	APP	onbekend	huur sociaal	huur midden	overige huur en koop	prijs onbekend
Amsterdam	56.080	3%	79%	18%	34%	27%	36%	2%
Almere/Lelystad*	14.763	33%	52%	15%	4%	3%	21%	73%
Almere*	10.928	30%	53%	18%	0%	0%	10%	90%
Lelystad	3.835	43%	49%	8%	14%	12%	50%	25%
Amstel/Meerlanden	22.050	22%	67%	11%	31%	10%	42%	17%
Amstelveen	5.713	9%	90%	1%	35%	8%	39%	18%
Haarlemmermeer	8.252	33%	55%	12%	31%	11%	45%	13%
overig Amstel/Meerlanden	8.085	19%	63%	18%	28%	9%	41%	22%
Gooi en Vechtstreek	7.500	30%	31%	39%	16%	3%	61%	21%
Hilversum	1.203	21%	61%	17%	32%	10%	32%	26%
overig Gooi en Vechtstreek	6.297	32%	26%	43%	13%	1%	67%	19%
Zaanstreek/Waterland	16.653	28%	59%	13%	30%	6%	41%	23%
Zaanstad	7.807	28%	67%	5%	26%	6%	42%	25%
Purmerend	4.165	13%	70%	17%	39%	11%	42%	8%
overig Zaanstreek/Waterland	4.681	42%	35%	22%	26%	2%	38%	34%
Zuid-Kennemerland/IJmond	13.014	18%	69%	12%	30%	8%	45%	17%
Haarlem	7.047	14%	79%	6%	26%	13%	43%	18%
overig Zuid-Kennemerland/IJmond	5.967	23%	57%	19%	34%	2%	48%	15%
totaal MRA	130.060	16%	67%	17%	28%	16%	38%	18%

* aandeel onbekend zeer hoog!

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

Tabel 3b Nieuwbouw naar woningtype; verhouding (exclusief onbekend)

PERIODE 2020-2025	nieuwbouw	waarvan: woningtype			waarvan: huur/koop		
		GGB	APP		huur sociaal	huur midden	overige huur en koop
Amsterdam	56.080	4%	96%		35%	39%	37%
Almere/Lelystad*	14.763	39%	61%		13%	12%	76%
Almere*	10.928	36%	64%		0%	0%	100%
Lelystad	3.835	47%	53%		18%	18%	67%
	0						
Amstel/Meerlanden	22.050	24%	76%		38%	13%	51%
Amstelveen	5.713	9%	91%		43%	11%	47%
Haarlemmermeer	8.252	38%	62%		36%	15%	51%
overig Amstel/Meerlanden	8.085	23%	77%		36%	13%	52%
	0						
Gooi en Vechtstreek	7.500	49%	51%		20%	3%	77%
Hilversum	1.203	26%	74%		43%	17%	43%
overig Gooi en Vechtstreek	6.297	55%	45%		16%	1%	83%
	0						
Zaanstreek/Waterland	16.653	32%	68%		38%	9%	54%
Zaanstad	7.807	29%	71%		35%	9%	57%
Purmerend	4.165	16%	84%		43%	13%	46%
overig Zaanstreek/Waterland	4.681	54%	46%		39%	4%	58%
	0						
Zuid-Kennemerland/IJmond	13.014	21%	79%		36%	11%	54%
Haarlem	7.047	15%	85%		32%	19%	52%
overig Zuid-Kennemerland/IJmond	5.967	29%	71%		40%	2%	57%
totaal MRA	130.060	19%	81%		34%	23%	47%

* aandeel onbekend zeer hoog!

Blauw: verhouding uit meting 2019; Amsterdam heeft dit jaar geen woningtype geleverd (EG/MG)

Belangrijkste bevindingen woningtypen

- Relatief veel appartementen: Van de plannen waar dit reeds van bekend is bestaand de plannen voor de periode tot 2025 voor 81% uit appartementen. De steden kennen zoals verwacht een hoger aandeel appartementen in vergelijking met de rest van de deelregio's. Uitzondering hierop is Amstel/Meerlanden (met 77% appartementen buiten Amstelveen en Haarlemmermeer) en Zuid-Kennemerland/IJmond (71% appartementen buiten Haarlem).
- Sociale huur (<730) maakt gemiddeld 34 procent uit van de plannen waarvoor het huurniveau reeds ingevuld is in de monitor. In wekelijkheid zullen de woningen waarvoor de prijs nog niet is ingevuld veelal de niet-sociale huur betreffen. Het werkelijke aandeel zal dan ook tussen tabel 3a en 3b inliggen. Dus tussen de 28 en 34%. Het aandeel sociaal is relatief laag in Lelystad en de Gooi en Vechtstreek behalve Hilversum.
- Middenhuur zien we Lelystad in vergelijking met de andere gemeenten vooral in Amsterdam, Haarlem, Purmerend en Hilversum als relatief hoog aandeel terugkomen.

BIJLAGE

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 + U itwerkingsplicht	
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	