



RIGO Research en Advies
Woon-werk-en leefomgeving
www.rigo.nl

NOTITIE

Samenvatting uitkomsten monitor woningbouwcapaciteit 2022

Metropoolregio Amsterdam



De verantwoordelijkheid voor de inhoud berust bij RIGO. Het gebruik van cijfers en/of teksten als toelichting of ondersteuning in artikelen, scripties en boeken is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld. RIGO aanvaardt geen aansprakelijkheid voor drukfouten en/of andere onvolkomenheden.

NOTITIE

Samenvatting uitkomsten monitor woningbouwcapaciteit 2022

Metropoolregio Amsterdam

Opdrachtgever

metropool
regioamsterdam

Contactpersoon

Lisan Wilkens;

Programmasecretaris/-adviseur Bouwen en Wonen MRA

+31 (0)6 46 104905 L.Wilkens@metropoolregioamsterdam.nl

Projectnummer

P43650

Datum

17-5-2022

Contactpersoon RIGO

Hans van der Reijden

06 20637567 hans.vander.reijden@rigo.nl

Inhoud

1	De totale capaciteit naar periode oplevering	2
2	Planstatus	4
3	Woningtypen	6
4	Ligging locaties	8
5	Knelpunten	10
Bijlage 1	Definitie planstatus	11

1 De totale capaciteit naar periode oplevering

In de volgende tabellen en grafieken is de plancapaciteit naar periode van oplevering weergegeven per deelregio en vergeleken met vorig jaar. (Amsterdam betreft start bouw)

Er is begin 2022 een totale plancapaciteit van 478.830 woningen binnen de gehele MRA. Wanneer we kijken naar de verwachte opleveringen in de tijd, staan er 231.820 woningen voor de periode 2022 tot 2030 gepland.

We zien dat in alle deelregio's, op één na, nu (in 2022) meer woningbouwcapaciteit in de monitor is opgenomen dan bij de meting van vorig jaar (gemeten vanaf opleveringen 2022). De uitzondering op de regel is Amsterdam. In Amsterdam zijn ten opzichte van vorige meting minder locaties opgegeven als zogenaamde strategische ruimte (dit betreffen locaties voor na 2030)¹.

Voor de periode 2022 tot 2030 zien we in de regio per saldo een toename van 15.140 woningen. We zien dat in Almere-Lelystad, Amsterdam en Amstelland en Meerlanden deze toename relatief gezien het grootst (zie ook tabel 1 en figuur 1). Alleen in Zuid-Kennemerland/IJmond zien we een lichte afname tot 2030.

Tabel 1 Geplande nieuwbouw naar regio en periode verwachte oplevering (Amsterdam betreft start bouw)

meting 2022	totaal	2022-2024	2025-2029	2030-2039	2040-2050	onbekend	2022-2029
Almere/Lelystad	114.580	21.130	19.590	39.370	34.500	0	40.720
Amstelland-Meerlanden	71.330	13.320	26.410	20.670	7.100	3.830	39.730
Amsterdam*	194.740	48.450	38.490	72.550	29.500	5.750	86.940
Gooi en Vechtstreek**	11.350	5.570	2.880	0	0	2.900	8.450
Zaanstreek-Waterland	47.510	9.920	18.700	17.540	0	1.350	28.620
Zuid-Kennemerland/IJmond	39.320	9.940	17.430	7.400	3.270	1.270	27.380
MRA totaal	478.830	108.330	123.490	157.530	74.370	15.110	231.820

meting 2021***	totaal	2022-2024	2025-2029	2030-2039	2040-2050	onbekend	2022-2029
Almere/Lelystad	104.860	12.680	21.360	33.870	36.960	0	34.040
Amstelland-Meerlanden	58.800	17.330	20.320	10.980	9.550	610	37.650
Amsterdam*	224.020	46.840	35.140	62.460	34.850	44.730	81.980
Gooi en Vechtstreek**	9.220	4.590	2.980	750	0	900	7.570
Zaanstreek-Waterland	43.390	13.050	14.480	15.630	0	220	27.530
Zuid-Kennemerland/IJmond	38.110	10.220	17.700	4.770	4.270	1.140	27.930
MRA totaal	478.390	104.710	111.970	128.460	85.620	47.620	216.690

verschil meting 2022-2021	totaal	2022-2024	2025-2029	2030-2039	2040-2050	onbekend	2022-2029
Almere/Lelystad	9.720	8.450	-1.770	5.500	-2.460	0	6.680
Amstelland-Meerlanden	12.530	-4.010	6.090	9.690	-2.450	3.220	2.080
Amsterdam*	-29.270	1.610	3.350	10.090	-5.350	-38.980	4.960
Gooi en Vechtstreek**	2.130	980	-100	-750	0	2.000	880
Zaanstreek-Waterland	4.120	-3.130	4.210	1.910	0	1.130	1.090
Zuid-Kennemerland/IJmond	1.210	-280	-270	2.630	-1.000	130	-550
MRA totaal	440	3.620	11.520	29.070	-11.260	-32.510	15.140

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

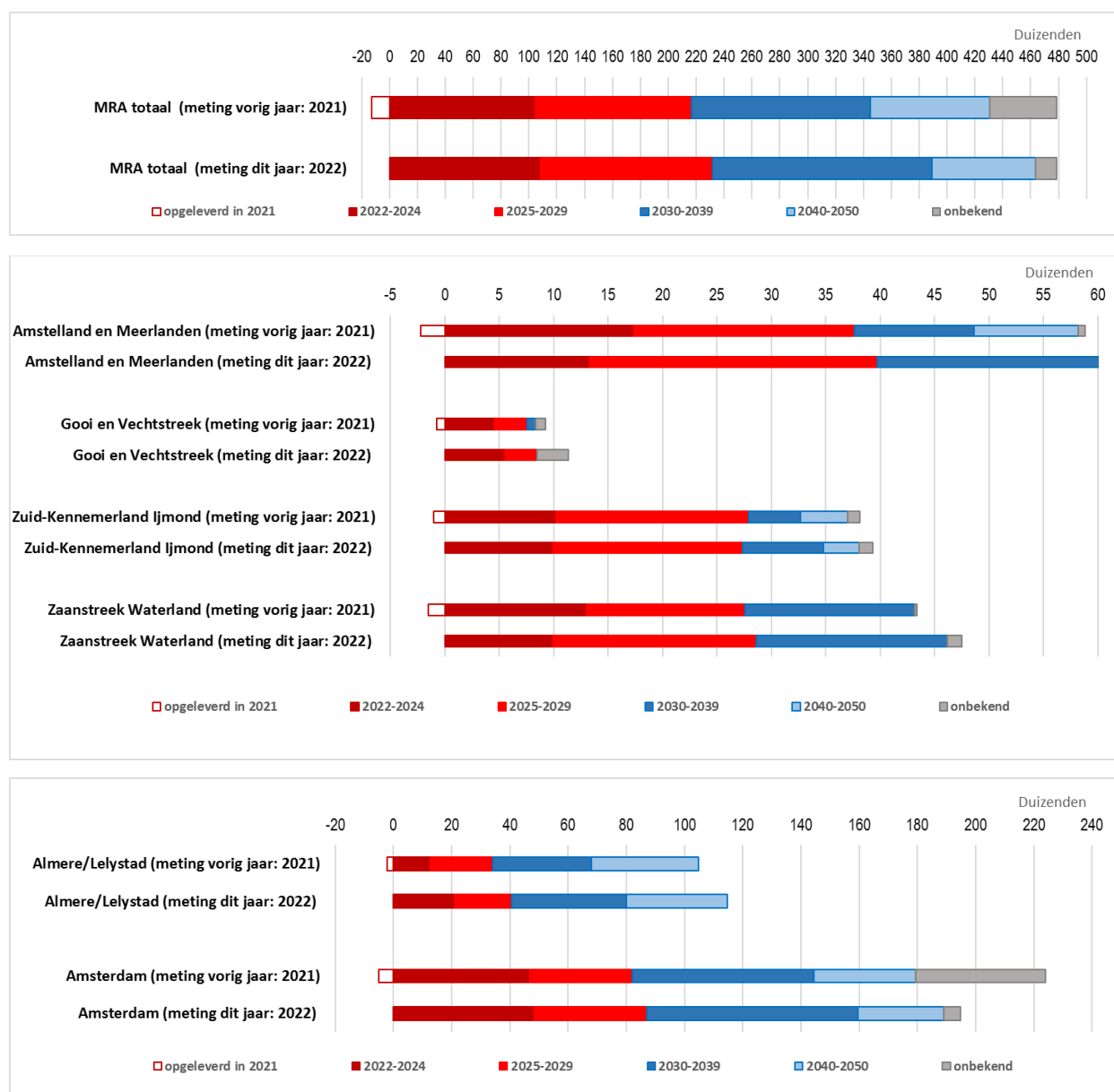
** Weesp hoort niet meer bij Gooi- en Vechtstreek maar bij de gemeente Amsterdam

** plancapaciteit periode 2021-2022 verminderd met de nieuwbouw in 2021 (t.b.v. vergelijkbaarheid)

Uitgeest valt in deze analyse onder Zaanstreek-Waterland

¹ Bij het opstellen van de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 is gekeken naar potentiële ontwikkellocaties voor de lange termijn. Bij deze actualisatie zijn een aantal potentiële ontwikkellocaties vervallen wat heeft geleid tot een lagere strategische ruimte dan in voorgaande jaren.

Figuur 1 Geplande nieuwbouw naar verwachte periode (opleveringen*)



*Amsterdam betreft start bouw i.p.v. opleveringen

Rol van de deelregio's:

In tabel 2 is de geplande nieuwbouwcapaciteit per deelregio als aandeel binnen de gehele MRA weergegeven. We zien dat de capaciteit in Amsterdam 38% uitmaakt van de verwachte productie tot 2030. Almere/Lelystad en Amstelland en Meerlanden komen op resp. 18 en 17%.

Tabel 2 Geplande nieuwbouw (opleveringen*) naar regio als aandeel binnen de MRA

Regio	Totaal		Periode 2022-2029	
	abs	aandeel	abs	aandeel
Almere/Lelystad	114.580	24%	40.720	18%
Amstelland-Meerlanden	71.330	15%	39.730	17%
Amsterdam	194.740	41%	86.940	38%
Gooi en Vechtstreek	11.350	2%	8.450	4%
Zaanstreek-Waterland	47.510	10%	28.620	12%
Zuid-Kennemerland/IJmond	39.320	8%	27.380	12%
MRA totaal	478.830	100%	231.820	100%

*Amsterdam betreft start bouw i.p.v. opleveringen

2 Planstatus

Planstatus en periode

Van de 232.230 woningen die gepland zijn tot 2030 is 34% een hard plan (onherroepelijk en vastgesteld) en 39% in voorbereiding. (Voor de gebruikte definities zie bijlage I).

Voor de periode tot 2025 is ongeveer 51% van de capaciteit onderdeel van een hard plan (55.120 woningen) en nog eens 36% een plan in voorbereiding (39.300 woningen).

Tabel 3 Capaciteit naar planstatus (tabel onderscheid naar periode opleveringen)

2022 tot 2030	Totaal		Onherroepelijk of vastgesteld		Voorbereiding		Potentieel		onbekend	
Almere/Lelystad	40.720	100%	13.870	34%	4.670	11%	17.910	44%	4.260	10%
Amstel-Meerlanden	39.730	100%	7.260	18%	25.070	63%	7.280	18%	120	0%
Amsterdam	86.940	100%	43.220	50%	28.820	33%	14.370	17%	530	1%
Gooi en Vechtstreek	8.450	100%	2.970	35%	4.000	47%	1.420	17%	60	1%
Zaanstreek-Waterland	28.620	100%	7.810	27%	13.080	46%	7.560	26%	170	1%
Zuid-Kennemerland/IJmond	27.380	100%	3.970	14%	13.720	50%	9.580	35%	110	0%
MRA totaal	231.820	100%	79.100	34%	89.350	39%	58.120	25%	5.250	2%

2022 tot 2025	Totaal		Onherroepelijk of vastgesteld		Voorbereiding		Potentieel		onbekend	
Almere/Lelystad	21.130	100%	10.290	49%	4.330	20%	4.710	22%	1.790	8%
Amstel-Meerlanden	13.320	100%	4.360	33%	7.610	57%	1.230	9%	120	1%
Amsterdam	48.450	100%	28.190	58%	17.420	36%	2.650	5%	200	0%
Gooi en Vechtstreek	5.570	100%	2.380	43%	2.320	42%	830	15%	40	1%
Zaanstreek-Waterland	9.920	100%	6.250	63%	2.620	26%	970	10%	70	1%
Zuid-Kennemerland/IJmond	9.940	100%	3.650	37%	5.000	50%	1.290	13%	0	0%
MRA totaal	108.330	100%	55.120	51%	39.300	36%	11.690	11%	2.230	2%

*Amsterdam betreft start bouw i.p.v. opleveringen

Planstatus vergelijken met vorige meting

Vergeleken met vorig jaar is er tot 2030 wat minder harde plancapaciteit. Dus ondanks dat de periode nu een jaar korter is. Een uitzondering hierop is de Gooi en Vechtstreek en Zuid-Kennemerland IJmond. In deze regio's is juist sprake van wat meer harde capaciteit.

Tabel 4 Capaciteit naar planstatus vergeleken met vorige meting

tot 2030	Totaal		Onherroepelijk of vastgesteld		Voorbereiding		Potentieel		onbekend	
Almere/Lelystad	40.720	100%	13.870	34%	4.670	11%	17.910	44%	4.260	10%
Amstel-Meerlanden	40.170	100%	7.240	18%	25.540	64%	7.270	18%	120	0%
Amsterdam	86.940	100%	43.220	50%	28.820	33%	14.370	17%	530	1%
Gooi en Vechtstreek	8.350	100%	3.000	36%	3.870	46%	1.410	17%	60	1%
Zaanstreek-Waterland	28.680	100%	7.840	27%	12.890	45%	7.780	27%	170	1%
Zuid-Kennemerland/IJmond	27.380	100%	3.970	14%	13.720	50%	9.580	35%	110	0%
MRA totaal	232.230	100%	79.150	34%	89.510	39%	58.320	25%	5.250	2%

tot 2030 (meting vorig jaar)	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	87.140	100%	50.820	58%	30.340	35%	5.460	6%	530	1%
Gooi en Vechtstreek	8.310	100%	2.800	34%	3.540	43%	1.530	18%	440	5%
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%

3 Woningtypen

Prijsklassen: Iedere regio hanteert iets andere prijsklassen binnen de monitor woningbouwcapaciteit. Toch is een aardig beeld te schetsen van het aandeel sociaal en het zogenaamde “betaalbare” deel zoals onlangs door BZK is gedefinieerd als sociale huur plus huur tot 1.000 euro plus koop tot 355.000 euro.

In onderstaande tabel is de plancapaciteit o.b.v. de door BZK gebruikte prijsgrenzen weergegeven². We zien dat:

- Sociale huur (<767 euro) maakt gemiddeld 34% uit van de plannen met een planning tot en met 2024. Alleen in Gooi en Vechtstreek zien we een lager percentage.
- Er is ook een deel van de woningen waarvan het prijssegment nog niet bekend is. We gaan er voorzichtig vanuit dat het deel waarvoor de prijs nog niet bekend is veelal niet-sociale huur betreffen. Dit komt omdat doorgaans het aandeel betaalbaar eerder in het planproces wordt vastgelegd.
- Wanneer we kijken naar “betaalbaar” zien we dat voor de periode tot en met 2024 ongeveer 60% van dit segment in de plannen zit. Voor de periode 2022-2030 bedraagt dit 51%. Als vanzelf is op de langere termijn het aandeel waarvan de prijsklasse nog niet bekend is groter.

Tabel 5 Capaciteit naar planstatus vergeleken met vorige meting

Periode 2022-2024 (%)

	Sociaal (tot 764)	Aantal huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand in plannen	Aantal koopwoningen tot aan de NHG grens (€355.000) in plannen	Overig	Nog onbekend	Totaal	Betaalbaar (sociaal + tot 1.000 +koop tot 350)	regio grens midden huur	regio grens koop
Almere/Lelystad	33%	19%	8%	34%	5%	100%	61%	764-1.009	koop tot 279
Amstelland en Meerlanden	34%	11%	3%	42%	9%	100%	48%	764-1.068	koop tot 399
Amsterdam	38%	27%	1%	12%	21%	100%	67%	764-1.040	koop tot 314
Gooi en Vechtstreek	22%	4%	7%	43%	24%	100%	33%	764-1.040	koop tot 350
Zaanstreek Waterland	30%	8%	17%	27%	19%	100%	55%	764-971	koop tot 350
Zuid-Kennemerland / IJmond	31%	9%	8%	25%	26%	100%	49%	764-1.068	koop tot 399
MRA	34%	19%	5%	24%	17%	100%	59%		
Kop van Noord-Holland	8%	2%	16%	6%	69%	100%	25%	alles >764	koop tot 350
Regio Alkmaar	16%	7%	11%	30%	35%	100%	34%	764-962	koop tot 248
West-Friesland	22%	6%	24%	12%	36%	100%	52%	764-900	koop tot 350
NHN	16%	6%	15%	20%	42%	100%	37%		

Periode 2022-2029 (%)

	Sociaal (tot 764)	Aantal huurwoningen vanaf de sociale huurgrens tot €1000 per maand in plannen	Aantal koopwoningen tot aan de NHG grens (€355.000) in plannen	Overig	Nog onbekend	Totaal	Betaalbaar (sociaal + tot 1.000 +koop tot 350)	regio grens huur	regio grens koop
Almere/Lelystad	23%	14%	11%	34%	17%	100%	49%	764-1.009	koop tot 279
Amstelland en Meerlanden	24%	10%	2%	36%	28%	100%	36%	764-1.068	koop tot 399
Amsterdam	32%	26%	1%	8%	33%	100%	58%	764-1.040	koop tot 314
Gooi en Vechtstreek	20%	8%	9%	34%	29%	100%	37%	764-1.040	koop tot 350
Zaanstreek Waterland	31%	6%	9%	18%	36%	100%	46%	764-971	koop tot 350
Zuid-Kennemerland / IJmond	35%	12%	5%	16%	33%	100%	51%	764-1.068	koop tot 399
MRA	29%	16%	5%	21%	30%	100%	50%		
Kop van Noord-Holland	5%	1%	12%	4%	77%	100%	19%	alles >764	koop tot 350
Regio Alkmaar	10%	4%	8%	24%	54%	100%	22%	764-962	koop tot 248
West-Friesland	14%	4%	21%	8%	52%	100%	40%	764-900	koop tot 350
NHN	10%	3%	12%	16%	58%	100%	26%		

² Helemaal rechts in de tabel zijn de prijsgrenzen per deelregio weergegeven zoals gemeenten die gebruiken bij het invullen/aanleveren van de gegevens plancapaciteit. Deze zijn gebruikt voor een inschatting m.b.t. de BZK definitie van “betaalbaar”.

Specifieke woonvormen

In de monitor plan capaciteit wordt gemeenten ook gevraagd naar het aantal woningen die vallen onder de volgende categorieën:

Tijdelijke woningen:

Woningen of verblijfseenheden, gebouwd op een tijdelijke locatie (onthefing bestemmingsplan) of getoetst aan het bouwbesluit voor tijdelijke woningen. Woningen of verblijfseenheden die maximaal 15 jaar op de betreffende locatie zullen staan, dan wel maximaal 15 jaar in gebruik zijn als verblijfseenheid.

Flexwoningen/contracten

We doelen hier op het tijdelijk karakter voor de bewoner (maximale woontermijn). Woningen die uitdrukkelijk bedoeld zijn voor wonen met een tijdelijk huurcontract.

Studentenwoningen

Inschatting van het aantal woningen (zelfstandig en onzelfstandig) in het plan dat bestemd is voor bewoning door studenten en/ of jongeren. Ook tijdelijke woonvormen zoals campusconcepten. Belangrijk voor deze doelgroepen is betaalbaarheid. Niet alle gemeenten hanteren dezelfde definitie voor een studenten en/ of jongerenwoning. Deze vraag is bedoeld om een indicatie te krijgen van het aantal studenten- en/ of jongerenwoningen dat gepland is.

PO/CPO/coöperatie

Inschatting van het aantal woningen in het plan dat via Particulier Opdrachtgeverschap/Collectief Particulier opdrachtgeverschap of een coöperatie (van bewoners) wordt gebouwd.

Tabel 6 Tijdelijk, Flexibel, Studenten en Particulier of collectief opdrachtgeverschap

Regio	Gemeente	Tijdelijke woningen	Flexwoningen	Studentenwoningen	POCPOcoöperatie
Almere/Lelystad	Almere	0	0	1.500	2.309
	Lelystad	450	600	5	8
Amstelland en Meerlanden	Aalsmeer	0	0	0	0
	Amstelveen	0	0	2.510	219
	Diemen	0	0	200	0
	Haarlemmermeer	0	0	570	185
	Ouder-Amstel	540	0	162	0
	Uithoorn	0	0	0	15
	Amsterdam (gemeente)	0	0	0	0
Gooi en Vechtstreek	Blaricum	0	0	0	0
	Gooise Meren	0	0	60	14
	Hilversum	0	0	0	0
	Huizen	0	0	0	0
	Laren	0	0	0	0
	Wijdmeren	0	0	0	0
	Zaanstreek Waterland	0	0	0	40
Zaanstreek Waterland	Edam-Volendam	0	0	0	0
	Landsmeer	0	0	0	0
	Oostzaan	0	0	0	0
	Purmerend	0	0	0	0
	Uitgeest	0	0	0	0
	Waterland	0	0	0	1
	Wormerland	0	0	0	0
	Zaanstad	0	0	0	0
Zuid-Kennemerland / IJmond	Beverwijk	0	30	0	39
	Bloemendaal	0	0	0	10
	Haarlem	0	490	250	152
	Heemskerk	78	0	0	4
	Heemstede	0	0	0	0
	Velsen	0	0	0	76
	Zandvoort	0	0	0	0
MRA		1.068	1.120	5.257	3.072

4 Ligging locaties

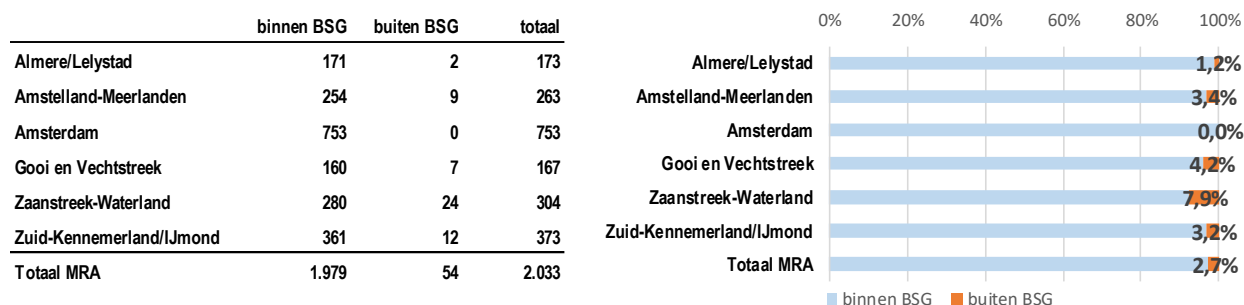
4.1 Buiten bestaand stedelijk gebied (BSG)

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

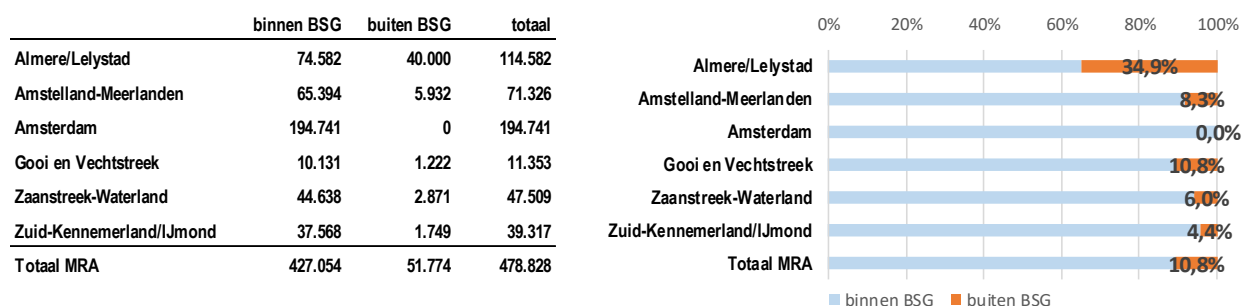
Definitie BSG: Gebied als bedoeld in artikel 1.1.1 eerste lid onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening; bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van wonen, dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal culturele voorzieningen,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

Indien we uitgaan van de opgave van de gemeenten zien we dat ongeveer 2,7% van de plannen is gelegen buiten het bestaand stedelijk gebied (BSG). Op deze locaties zijn doorgaans meer woningen gepland dan de binnenstedelijke locaties. We zien daarom dat gemeten naar het aantal woningen het hier gaat om ruim 10% van alle woningen (vooral in Almere/Lelystad).

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



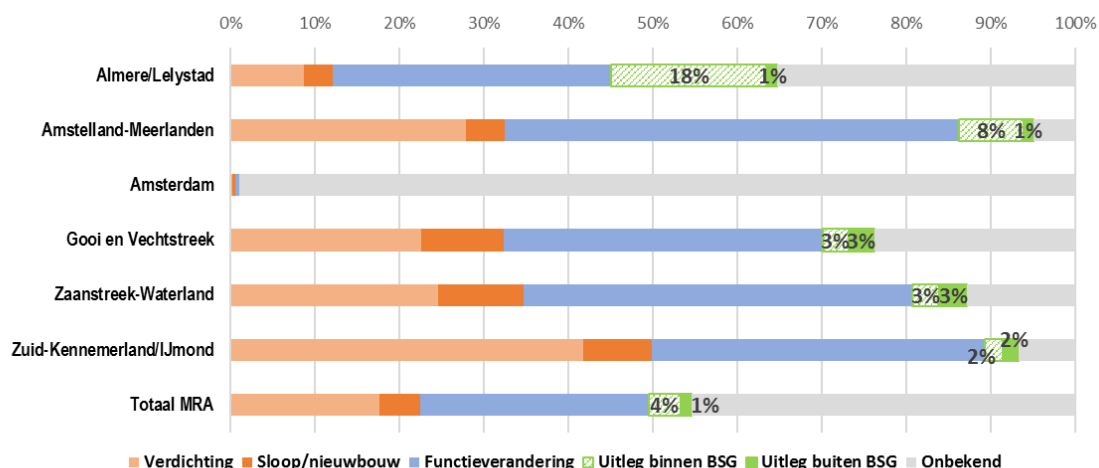
Tabel 7 B Aantal woningen binnen en buiten BSG (opgave gemeente)



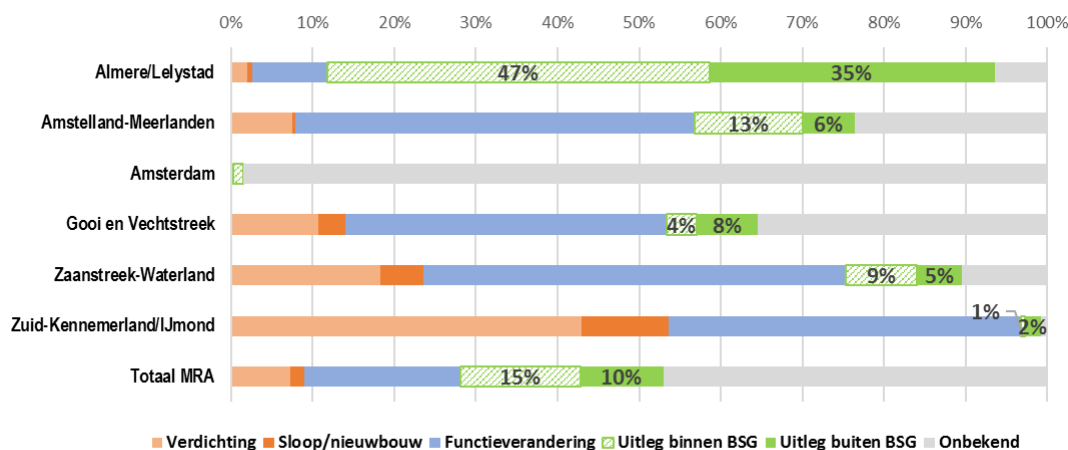
4.2 Type locatie

In onderstaande grafiek is het aantal geplande woningen naar locatietype weergegeven. De gemeente Amsterdam heeft geen locatietype opgegeven. Desondanks zien we dat de meeste plannen verdichting, sloop nieuwbouw en vaak functieverandering betreffen. Kijken we naar het aantal woningen, dan zien we dat naast functieverandering ook uitleglocaties een substantieel deel uitmaken van de capaciteit in vooral de Gooi en Vechtstreek en Almere Lelystad. Dit wordt uiteraard verklaard door het feit dat het hier vaker om grotere locaties gaat. In de overige regio's lijkt het grootste deel van de beschikbare capaciteit te liggen op verdichting en functieveranderingslocaties.

Tabel 8 Aandeel plannen naar type locatie



Tabel 9 Aandeel woningen naar type locatie



5 Knelpunten

Aan gemeenten is gevraagd om per plan aan te geven of er sprake is van knelpunten als gevolg waarvan de realisering van het bouwplan ernstige problemen ondervindt, vertraagt of mogelijk niet door gaat. Het is dus mogelijk meerdere knelpunten per plan op te geven.

Van de knelpunten die worden genoemd komen het meeste voor (top 5): Afhankelijk van particulier initiatief; Financiële haalbaarheid; Parkeernorm; Bezwaar omwonenden.

Tabel 10 Het aantal keer dat betreffende knelpunten worden genoemd

Knelpunt	MRA *	Almere/Lelystad	Amstelland en Meerlanden	Gooi en Vechtstreek	Zaanstreek Waterland	Zuid-Kennemerland / IJmond
Afhankelijk van particulier initiatief	10%	13%	11%	24%	6%	9%
Andere plannen of regelgeving (bv.: Provinciale verordening, Bro)	6%	6%	5%	3%	9%	3%
Afhandelen uitplaatsing/planschade	4%	3%	1%	0%	7%	2%
Bezwaar omwonenden	9%	6%	11%	14%	6%	12%
Geluid (weg, spoor, luchtvaart)	5%	3%	10%	9%	3%	2%
Gebrek aan marktdruk	1%	4%	0%	0%	0%	0%
Aanleg infrastructuur / Ontbrekende ontsluiting	8%	7%	10%	3%	8%	7%
Tekort aan bouw- / ontwikkelcapaciteit	1%	6%	0%	0%	1%	1%
Regionale samenwerking	1%	1%	1%	1%	1%	0%
Financiële haalbaarheid	11%	14%	8%	14%	12%	12%
Ladder voor duurzame verstedelijking	1%	0%	0%	0%	2%	0%
Politiek draagvlak (gemeenteraad/gemeentelijk beleid)	5%	7%	3%	14%	3%	10%
Bodemverontreiniging	7%	1%	7%	3%	12%	1%
Overig Milieu (bijvoorbeeld: luchtkwaliteit, geur, externe veiligheid)	6%	3%	12%	6%	3%	5%
Parkeernorm	10%	5%	13%	6%	10%	11%
Tekort ambtelijke capaciteit	7%	11%	3%	0%	3%	17%
Samenwerking gemeente en bouwende partijen	4%	7%	2%	1%	3%	5%
Stikstof	6%	6%	4%	1%	10%	2%
PFAS	0%	0%	0%	0%	1%	0%
	100%	100%	100%	100%	100%	100%

*MRA exclusief gemeente Amsterdam (geen knelpunten zijn aangeleverd)

Bijlage 1 Definitie planstatus

Provincie/BZK	Driedeling	Status in monitor plancapaciteit	Plaberum Amsterdam
hard	Onherroepelijk of vastges	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 + Wijzigingebevoegdheid	
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	
onbekend	Onbekend	Status onbekend	