



POSTBUS 3007 | 2001 DA HAARLEM

Provinciale Staten van Noord-Holland
door tussenkomst van de statengriffier mw. drs. K. Bolt
Dreef 3, tweede etage
2012 HR HAARLEM

Gedeputeerde Staten

Uw contactpersoon

R. Temirci

BEL/RO

Telefoonnummer: 023 514 5040
remziye.temirci@noord-holland.nl

1 | 3

Betreft: monitor woningbouw 2022

Geachte leden,

Graag informeren wij u over de vaststelling van de monitor woningbouw 2022.

Inleiding

De woningbouwopgave is sterk in ontwikkeling. In de afgelopen tien jaar is een opgaande trend zichtbaar in de groei van de woningvoorraad. Tegelijkertijd groeide in 2021 het aantal huishoudens harder dan de woningvoorraad, waardoor er nog altijd een woningtekort is. In Noord-Holland ligt het tekort begin 2022 op 4,8 procent. Dit zijn ongeveer 65.000 woningen.

De harde groei van de bevolking in Noord-Holland komt vooral door 'reguliere' buitenlandse migratie en de vestiging van mensen die gevlucht zijn uit Oekraïne. Het is daarom belangrijk om de bouwproductie op peil houden.

Samenvatting Monitor Woningbouw 2022

In 2021 groeide de woningvoorraad in Noord-Holland met meer dan 17 duizend woningen, waaronder 14.600 nieuwbouwwoningen. Dit is de hoogste groei van de woningvoorraad sinds eind jaren tachtig. In vergelijking met het dieptepunt in 2012 is de groei van de voorraad in de recente jaren duidelijk toegekomen. Qua betaalbaarheid zijn op de woningmarkt de laatste jaren drie belangrijke trends te zien:

- een daling van de voorraad sociale huurwoningen;
- een toename van duurder huurwoningen en;
- forse prijsstijgingen in de koopsector.

Plancapaciteit

Alle Noord-Hollandse gemeenten samen hebben tot 2050 plannen voor de bouw van in totaal 431.000 woningen (bruto plancapaciteit). Dit betreft de capaciteit in alle soorten plannen variërend van plannen die al worden gebouwd tot potentiële plannen waarvoor alleen nog ideeën

Verzenddatum

29 NOV. 2022

Kenmerk

1928328/1928374

Uw kenmerk

Postbus 3007
2001 DA Haarlem
Telefoon (023) 514 3143

Houtplein 33
2012 DE Haarlem
www.noord-holland.nl
Kvk-nummer 34362354
Btw-nummer NL.0010.03.124.B.08

bestaan. In de (binnenstedelijke) plannen worden naar verwachting 5.600 woningen gesloopt. Totaal resteert een netto plancapaciteit van 425.500 woningen. De harde plancapaciteit (woningbouwplannen in een vastgesteld bestemmingsplan) ligt momenteel rond de 93.000 woningen.

Bouwvergunningen

In 2021 zijn opnieuw meer bouwvergunningen verleend, meer dan 13.000 terwijl dit in 2020 nog op 11.000 lag. Op basis hiervan zijn de verwachtingen voor de woningbouwproductie op de korte termijn redelijk positief. Aan de andere kant bestaan ook minder positieve signalen met mogelijk een lagere productie als gevolg. Voorbeelden hiervan zijn de teruglopende verkoop van nieuwbouwwoningen, stikstof, een einde aan de langdurige periode van prijsstijgingen en toenemende bouwkosten door inflatie en een gebrek aan bouwvakkers.

Ontwikkeling woningtekort

Een aanzienlijk deel van het actuele te hoge woningtekort is ontstaan in de periode 2008 tot 2016. Prijsdaling leidde toen tot een lagere bouwproductie terwijl de woningbehoefte bleef toenemen. Opvallend is dat in de periode 2017-2020 de woningmarkt demografisch ruimer werd (een dalend woningtekort en meer beschikbare woningen per huishouden) terwijl tegelijkertijd de prijzen fors stegen. Momenteel lijkt het beeld weer te kantelen; een periode van afvlakkende/dalende woningprijzen terwijl de woningbehoefte fors blijft groeien. Dit illustreert een belangrijk probleem op de woningmarkt: een groeiende demografische opgave gaat lang niet altijd samen met een sterke economische marktvraag.

Demografische ontwikkelingen

De actuele bevolkingsgroei is bijzonder hoog, deels door 'reguliere' groei maar ook door de instroom van vluchtelingen uit Oekraïne. In de eerste 9 maanden van 2022 groeide de bevolking in Noord-Holland met bijna 39.000 inwoners. Een niveau van groei dat zich alleen vlak na de Tweede Wereldoorlog voordeed. De groei van de woningbehoefte is daarmee momenteel groter dan de groei van de woningvoorraad. Voor de nabije toekomst bestaan twee belangrijke onzekerheden: de oorlog in Oekraïne die kan leiden tot de komst van meer vluchtelingen en de ontwikkeling van de economie. Een economische recessie leidt doorgaans tot een lager buitenlandsmigratiesaldo.

Bouwopgave voor Noord-Holland

Het op peil houden of verhogen van de bouwproductie is daarmee cruciaal. Dit betekent dat Noord-Holland een forse bouwopgave heeft. Voor de periode 2022-2040 ligt de bouwopgave bij de actuele prognose rond de 230.000 woningen. Afgezet tegen de fasering van de plancapaciteit is in alle regio's ruim voldoende plancapaciteit beschikbaar. Voor de periode 2022-2040 komt de beschikbare plancapaciteit uit op 160% van de woningopgave.

Tot slot

De situatie op de woningmarkt is voor steeds meer mensen nijpend en

vraagt om ingrijpen. Om deze reden zet de provincie al langer in op versnelling van de woningbouw, via diverse aanpakken en hulp aan gemeenten.

Noord-Holland heeft op 6 oktober jl. een randvoorwaardelijk bod gedaan aan het Rijk om tot en met 2030 184.000 woningen te realiseren. Dit is ruim 20% van de nationale woningbouwopgave van 900.000 woningen. In lijn met de doelstellingen van de Nationale Woon- en Bouwagenda wordt ingezet op twee derde betaalbare woningen, inclusief dertig procent sociale huur. Via regionale woondeals worden hierover nadere afspraken gemaakt met gemeenten en woningcorporaties

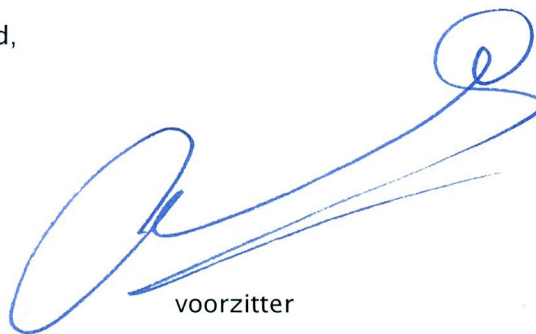
Hoogachtend,

Gedeputeerde Staten van Noord-Holland,



provinciesecretaris

R.M. Bergkamp



voorzitter

A.Th.H. van Dijk

1 bijlage

Rapport monitor woningbouw 2022