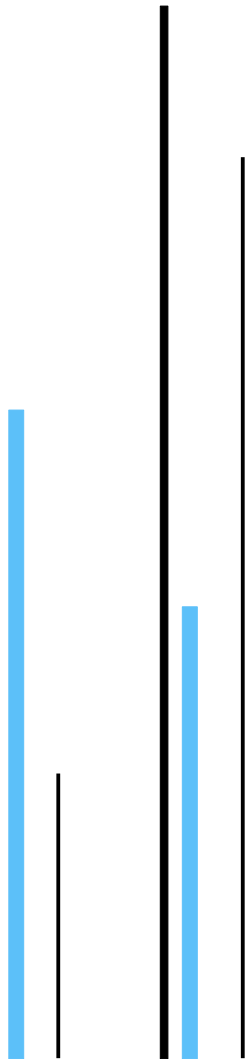


# Inventarisatie Plancapaciteit

## April 2020





# Inventarisatie Plancapaciteit

## April 2020

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

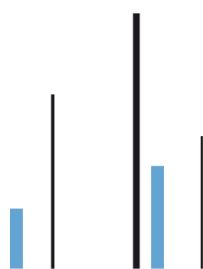
Léon Groenemeijer & Martine van der Lelij

5 juni 2020 | r2020-0052LG | 20120-WON

ABF Research | Verwersdijk 8 | 2611 NH | Delft | 015 - 27 99 300

*Copyright ABF Research 2020*

*De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.*

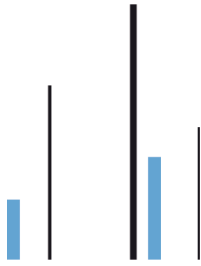


# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Woningbehoefte en plancapaciteit .....</b>	<b>11</b>
2.1	Woningbehoefte en woningtekort .....	11
2.2	Plancapaciteit .....	12
2.3	Aanleveringen maart 2020 .....	13
<b>3</b>	<b>Confrontatie behoefte en plancapaciteit .....</b>	<b>15</b>
3.1	Provincies.....	15
3.2	Woningwetregio's – werkgebieden woningcorporaties .....	18
3.3	Functionele woningmarktgebieden ABF Research.....	20
3.4	Woondealregio's.....	22
<b>4</b>	<b>Harde en zachte plancapaciteit .....</b>	<b>25</b>
4.1	Aantal en aandeel harde plannen.....	25
4.2	Harde plannen vergeleken met toename woningbehoefte .....	28
<b>5</b>	<b>Binnenstedelijke plancapaciteit .....</b>	<b>31</b>
<b>6</b>	<b>Ontwikkeling woningvoorraad .....</b>	<b>35</b>
6.1	Gerealiseerde woningvoorraadontwikkeling .....	35
6.2	Verwachte woningvoorraadontwikkeling.....	36
<b>7</b>	<b>Woningbehoefte Hoog en Laag.....</b>	<b>39</b>
<b>8</b>	<b>Tijdelijke en flexwoningen .....</b>	<b>43</b>
<b>9</b>	<b>Conclusies .....</b>	<b>45</b>
	<b>Bijlage 1 – Brief aan provincies .....</b>	<b>49</b>
	<b>Bijlage 2 – Verantwoording .....</b>	<b>51</b>
	<b>Bijlage 3 – Woondealregio's .....</b>	<b>59</b>



## 1



## Inleiding

Sinds april 2018 wordt elk half jaar naar aanleiding van de motie Koerhuis/Ronnes (TK34775-XVIII-19) de plancapaciteit aan woningen geïnventariseerd en afgezet tegen de verwachte woningbehoefte. In dit rapport worden de resultaten van de inventarisatie van de plancapaciteit uit het voorjaar van 2020 beschreven en vergeleken met de gewenste alsook de verwachte ontwikkeling van de woningvoorraad volgens de Primos Prognose 2020. Deze prognose is op nationaal niveau gebaseerd op de meest recente nationale bevolkingsprognose van het CBS (december 2019). Ten opzichte van de vorige prognose verwacht het CBS een aanzienlijk sterkere bevolkingsgroei waardoor de woningbehoefte ook sneller toeneemt dan eerder verwacht.

Nederland wordt momenteel geteisterd door een Coronavirus. De gevolgen van de Coronacrisis voor zowel de bevolkingsgroei, en daarmee de woningbehoefte, als de woningproductie zijn op het moment van schrijven nog niet in beeld te brengen.

Nederland kent een grote woningbouwopgave en er worden daarom veel plannen voor woningbouw in voorbereiding genomen. In de Nationale Woonagenda 2018-2021 is op basis van de Primos Prognose 2017 het doel geformuleerd om jaarlijks, rekening houdend met de sloop van 12 à 13 duizend woningen, 75 duizend woningen per jaar aan de voorraad toe te voegen. In 2019 is de woningvoorraad met 77 duizend woningen uitgebreid. In de eerste twee maanden van 2020 is de voorraauditbreiding met 11 duizend woningen iets hoger dan het vorig jaar gerealiseerde aantal.

Ondanks de relatief hoge woningproductie in het afgelopen jaar is het woningtekort als gevolg van de sterke bevolkingsgroei verder opgelopen. Het tekort wordt per 1-1-2020 op 311 duizend woningen geraamd. Volgens de in dit rapport beschreven inventarisatie bedraagt de netto plancapaciteit voor de periode 2020 tot 2030 837 duizend woningen. Dat is 9 duizend woningen meer dan de 828 duizend woningen die bij de vorige meting (oktober 2019) voor de langere periode 2019 tot 2030 werd geïnventariseerd. In het jaar 2019 is de woningvoorraad met 77 duizend woningen uitgebreid. De conclusie is dat de plancapaciteit met circa 86 duizend woningen sterk is toegenomen.

Gemiddeld bedraagt de totale geïnventariseerde netto plancapaciteit momenteel 83 duizend woningen per jaar in de periode tot 2030. Indien tijdig gerealiseerd, voorzien deze plannen niet alleen in de toename van de woningbehoefte door de verwachte huishoudensgroei, maar wordt ook een belangrijk deel van het woningtekort ingelopen. Er dient echter enerzijds rekening te worden gehouden met vertragingen en planuitval. Anderzijds zal een deel van de uitbreiding van de woningvoorraad niet via de geïnventariseerde plancapaciteit tot stand komen. Het gaat dan om in de inventarisaties niet bekende (vaak kleinere) plannen, transformatieprojecten en/of woningsplitsingen.

De woningmarkt is een regionale markt. In dit rapport worden daarom de ontwikkelingen op provinciaal en regionaal niveau beschouwd. Provincies is gevraagd de meest actuele cijfers met betrekking tot woningbouwplannen in voorbereiding of uitvoering aan te leveren (zie Bijlage 1: brief aan provincies). Naast het onderscheid naar 'harde' en 'zachte' plannen is wederom verzocht om ook onderscheid te maken tussen binnen- en buitenstedelijke woningbouwplannen. Een deel van de provincies heeft aan dit verzoek kunnen voldoen. Daarnaast zijn er meer gegevens beschikbaar gekomen met betrekking tot plannen voor tijdelijke of flexibele woningen. Een deel van de provincies geeft echter aan nog niet te beschikken over planinformatie waarin verschil tussen permanente dan wel tijdelijke of flexibele woningen wordt gemaakt.

Veel provincies of regio's inventariseren maar één keer per jaar de plancapaciteit. Zodoende zijn er niet voor alle provincies nieuwe cijfers beschikbaar. Provincies met (deels) geactualiseerde cijfers zijn Flevoland, Gelderland, Noord-Holland, Noord-Brabant, Overijssel, Utrecht, Zeeland, Zuid-Holland. De provincie Zuid-Holland heeft voor een aantal gemeenten geen veranderingen doorgegeven. De provincies Groningen en Drenthe hebben voor een beperkt aantal gemeenten nieuwe cijfers aangeleverd. De provincie Limburg beschikt nog niet over geactualiseerde cijfers en de provincie Friesland beschikt niet over informatie met betrekking tot plancapaciteit.

De gehanteerde woningbehoeftecijfers zijn afkomstig uit de Primos Prognose 2020 (Trendraming). Naast de Trendraming is ook de bandbreedte in de demografische groei geanalyseerd. Daartoe zijn er twee varianten van de Primos Prognose 2020 opgesteld: Hoog en Laag.

Verwacht wordt dat niet alle plancapaciteit conform de opgegeven plannen gerealiseerd wordt. Daarom komt ook de volgens de Primos Prognose meest waarschijnlijk geachte ontwikkeling van de woningvoorraad in dit rapport aan de orde. De cijfers worden voor vier regionale indelingen gepresenteerd:

- Provincies: verantwoordelijk voor zorgvuldig ruimtegebruik en voert regie over de integratie en afweging van ruimtelijke opgaven van (boven)regionaal belang. We hanteren daarbij de provinciale gebiedsindeling per 1-1-2019 (de voormalige gemeenten Zederik en Leerdam behoren vanaf deze datum tot de provincie Utrecht).
- Woningwetregio's: in het kader van de Woningwet zijn kernwerkgebieden van corporaties vastgesteld. Elke corporatie heeft één woningwetregio als kernwerkgebied. Daar buiten mag de corporatie geen woningen meer nieuw bouwen of aankopen. De voormalige gemeenten Zederik en Leerdam die zijn samengevoegd met Vianen worden nu tot de woningwetregio Woongaard gerekend. De Woningwetregio U16 bestaat nu feitelijk uit 15 gemeenten.
- Functionele woningmarktgebieden: ABF heeft op basis van feitelijke verhuisstromen tussen gemeenten woningmarktgebieden bepaald. De woningmarktgebieden bestaan uit een aaneengesloten gebied en kennen een minimale omvang van (ongeveer) 100.000 huishoudens. De indeling is recent op basis van de jongste cijfers met betrekking tot verhuizingen herzien en telt nu 31 functionele woningmarktgebieden.
- Woondealregio's: de minister heeft met zes woondealregio's afspraken gemaakt over onder meer het versnellen van de woningbouw. .

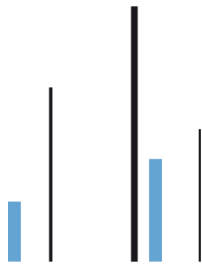
De confrontatie op de verschillende regionale niveaus wordt voorafgegaan door een korte beschouwing in hoofdstuk 2 over de begrippen woningbehoefte, woningvoorraad, woningtekort en plancapaciteit. In



hoofdstuk 3 worden de resultaten van de inventarisatie van de plancapaciteit vergeleken met de woningbehoefteontwikkeling op basis van de Primos Prognose 2020 (Trendraming). In hoofdstuk 4 komt de mate van hardheid van de plannen aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt een overzicht gegeven van de verdeling van de plancapaciteit over binnen- en buitenstedelijk locaties. In hoofdstuk 6 komt de volgens de Primos Prognose meest waarschijnlijke ontwikkeling van de woningvoorraad aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt de geïnventariseerde plancapaciteit besproken in het licht van de onzekerheid die de woningbehoefteprognose kenmerkt en komt de bandbreedte tussen Primos Hoog en Primos Laag aan de orde. In hoofdstuk 8 wordt de informatie die is aangeleverd over tijdelijke of flexwoningen samengevat. In hoofdstuk 9 worden conclusies getrokken. In de bijlagen is de brief aan de provincies met het verzoek om medewerking bijgesloten, zijn opmerkingen van provincies/regio's bij het aangeleverde cijfermateriaal opgenomen en is er per provincie/regio aangegeven of en hoe de gegevens bewerkt zijn en is een overzicht opgenomen van gemeenten die behoren tot de woondealregio's.



## 2



## Woningbehoefte en plancapaciteit

### 2.1 Woningbehoefte en woningtekort

De gehanteerde prognose met betrekking tot de ontwikkeling van de woningbehoefte tussen 2020 en 2030 is de Primos Prognose 2020. Op nationaal niveau wordt in deze prognose de meest recente bevolkingsprognose van het CBS (december 2019) aangehouden. Volgens de CBS-prognose zal de bevolking van Nederland in de periode 2020-2030 met ruim 1 miljoen personen toenemen tot 18,5 miljoen. Ten opzichte van de vorige nationale CBS-prognose is het verwachte inwonertal in 2030 met 430.000 verhoogd.

De Primos Prognose 2020 brengt de meest waarschijnlijke ontwikkeling van bevolking, huishoudens, woningbehoefte en woningvoorraad op (binnen)gemeentelijk niveau in beeld op basis van de nationale CBS-prognose, trends in de afgelopen jaren en informatie over plancapaciteit. Naast gemeente-specifieke trends op het vlak van vruchtbaarheid, sterfte, binnenlandse migratie, buitenlandse migratie en huishoudensvorming worden inventarisaties van plancapaciteit en trends in de bouwproductie verwerkt.

De prognose dient gezien de onzekerheden die demografische processen kenmerken te worden gezien als een puntschatting binnen een zekere bandbreedte. Aansluitend bij de prognose-intervallen die het CBS op nationaal niveau hanteert is er ten behoeve van deze studie naast de standaardprognose (de Trendraming) ook een Primos Hoog en Primos Laag variant opgesteld. In de hoge variant wordt de bevolkingsomvang van Nederland in 2030 geraamd op 18,9 mln, in de lage variant op 18,1 mln. Dit levert een bandbreedte op van 800 duizend inwoners meer of minder.

Het aantal huishoudens in Nederland neemt als gevolg van de voortgaande individualisering nog steeds sneller toe dan de bevolking. De gemiddelde grootte van een huishouden is tussen 2010 en 2018 afgenomen van 2,22 naar 2,15. Volgens de Primos Prognose ligt een verdere daling naar 2,07 in 2030 in het verschiet. Het aantal huishoudens neemt volgens de prognose in de periode tot 2030 met 737 duizend toe.

De huishoudensontwikkeling en de samenstelling van de huishoudens naar leeftijd zijn bepalend voor de toename van de woningbehoefte. De toename van het aantal huishoudens vertaalt zich niet rechtstreeks in de toename van de woningbehoefte. Een deel van de huishoudens woont immers vrijwillig in een niet-zelfstandige woning, maar in een zogeheten Bewoonde Andere Ruimte (BAR)<sup>1</sup>. Daarnaast wordt er rekening gehouden met (fictie)leegstand. Volgens de Primos Prognose 2020 zou de woningvoorraad in de periode 2020-2030 met 695 duizend woningen uit moeten breiden om in de toename van de woningbehoefte als gevolg van de huishoudensgroei te voorzien. Het is echter wenselijk dat het sterk opgelopen woningtekort wordt verminderd. Het tekort wordt geraamd op 331 duizend woningen (4,2% van de woningvoorraad). Er

<sup>1</sup> Het betreft woonboten, woonwagens, onzelfstandige wooneenheden, kamerverhuur, woningdelen, wonen in verblijfsobjecten met een niet-woonfunctie

zijn grote regionale verschillen. Om het tekort terug te brengen tot aanvaardbare proporties zouden er aanzienlijk meer woningen gebouwd moeten worden, en dan met name in de meest gespannen regio's. In zeer gespannen regio's zoals de Metropoolregio Amsterdam kampt men immers met een tekort van bijna 7%. In een aantal andere regio's is er daarentegen niet of nauwelijks sprake van een tekort.

## 2.2 Plancapaciteit

De plancapaciteit in een regio verandert doorlopend en reageert op de marktsituatie. Er worden plannen gerealiseerd, plannen vertragen en soms komen plannen sneller tot stand dan eerder gedacht. In gespannen woningmarktgebieden worden nieuwe plannen opgevoerd en gedurende het doorlopen van de voorbereidingsfasen worden plannen vaak aangepast aan de maatschappelijke en economische realiteit. Het exacte aantal te bouwen woningen in een plan is dan ook in de loop van het voorbereidingsproces vaak aan verandering onderhevig. Er zijn ook provincies waar beleid wordt gevoerd om de planvoorraad in krimpen- en anticipeerregio's te saneren. Cijfers over plancapaciteit worden niet landelijk bijgehouden en de wel beschikbare inventarisaties zijn niet uniform vormgegeven. Het zijn provincies en regio's die inventarisaties bijhouden, waarbij gemeenten de bron van de informatie zijn.

*De Stichting de Nieuwe Kaart van Nederland tracht informatie die bestaande provinciale of regionale monitoringssystemen bevatten op één kaart voor heel Nederland weer te geven. Het Ministerie van BZK, de Rijksbouwmeester, het PBL, ABF Research en Rigo Research en Advies ondersteunen dit initiatief. Een beperkt aantal provincies en regio's heeft tot nu toe gehoor gegeven aan het verzoek om (woningbouw)plannen via deze website meer transparant te maken. Zie [www.nieuwekaart.nl](http://www.nieuwekaart.nl).*

Naar aanleiding van de motie Ronnes/Koerhuis worden sinds 2018 de provincies in opdracht van het Rijk halfjaarlijks benaderd met het verzoek om de omvang van de plancapaciteit aan te leveren (zie bijlage 1 voor brief vanuit BZK). De kwaliteit en het detailniveau van de aangeleverde informatie is zeer divers. Het loopt uiteen van provinciale inschattingen, woningbouwafspraken (welke gemeente 'mag' hoeveel woningen bouwen), tot en met door gemeenten aangeleverde informatie op planniveau (inclusief verwachte fasering, hardheid, binnen/buiten bestaand stedelijk gebied en mogelijke belemmeringen). Deze verschillen hebben voor een belangrijk deel te maken met verschillen in de wijze waarop provincies informatie verzamelen en openbaar maken of beschikbaar stellen. In de meeste gevallen zijn de cijfers in Excel aangeleverd, soms zijn er GIS-bestanden beschikbaar gesteld en soms zijn de gegevens uit (pdf-)rapporten overgenomen.

## 2.3 Aanleveringen maart 2020

Doordat de aanleveringen per provincie verschillen zijn er vaak opmerkingen bij de aangeleverde cijfers, deze zijn opgenomen in bijlage 2. Hier worden de belangrijkste opmerkingen toegelicht.

In Friesland en Drenthe is er weinig spanning op de woningmarkt. Er is geen goed beeld van de beschikbare plancapaciteit, maar de provincies geven aan geen tekort aan capaciteit te verwachten. Daarom is aangenomen dat in de Friese en Drentse gemeenten de plancapaciteit gelijk is aan de verwachte toename in de woningbehoefte.

Voor de regio Groningen-Assen zijn geactualiseerde cijfers met betrekking tot de harde en zachte plancapaciteit gebruikt. De provincie Groningen heeft enkel actualisaties geleverd voor de gemeenten Loppersum en Stadskanaal. Voor de overige gemeenten is uitgegaan van dezelfde plancapaciteit als in de vorige levering.

De provincie Overijssel heeft in eerste instantie uitsluitend het totaal aantal woningbouwplannen per gemeente in de periode 2020-2029 aangeleverd. De verdeling over de twee perioden daarbinnen ontbreekt. Naderhand heeft Overijssel een deel van de cijfers met betrekking tot de periodeverdeling op uitsluitend provincieniveau geleverd.

De provincie Limburg heeft geen nieuwe cijfers aangeleverd. Zij inventariseren één keer per jaar en de cijfers van 31-12-2019 worden pas in september verwacht.

Ook de provincie Gelderland inventariseert een keer per jaar, de nieuwe cijfers worden binnenkort verwacht.

De provincie Noord-Brabant heeft een mix van cijfers aangeleverd. Voor ongeveer twee derde van de gemeenten zijn uitsluitend nog de plannen zoals vorig jaar aangeleverd voor de perioden 2019 t/m 2023 en 2024 t/m 2028 bekend. Voor het andere deel van de gemeenten is de plancapaciteit geactualiseerd. Omdat er geen grote veranderingen verwacht worden, is aangenomen dat bij gemeenten met een oude inventarisatie deze representatief is voor de perioden 2020 t/m 2024 en 2025 t/m 2029.

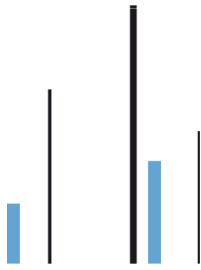
Zuid-Holland heeft een grotendeels geactualiseerd bestand geleverd. Alleen de regio's Alblasserwaard en Rotterdam zijn niet geactualiseerd. In het bestand zijn uitsluitend zogenaamde "aanvaarde" plannen opgenomen. Met gemeenten is een categorie-indeling afgestemd voor de regionale indiening van woningbouwplannen. Bepaalde categorieën worden wel opgenomen (aanvaard) voor de regionale indiening en andere categorieën niet, de gemeenten bepalen zelf welke plannen in welke categorie vallen. De aanvaarde plannen passen met aantal woningen binnen de behoefteraming, dit wordt meegenomen in de ladder voor duurzame verstedelijking. Plannen die niet in aanvaarde categorieën vallen vormen geen representatief beeld. Enkele gemeenten houden deze plannen bij, andere gemeenten houden deze minder goed of helemaal niet bij. Om toch een aantal te geven gaat het hier om een aantal van ongeveer 15.000 woningen (saldo bouw en sloop) tot 2030, dit aantal is exclusief de regio's Alblasserwaard en Rotterdam.

De provincies Flevoland, Utrecht, Noord-Holland en Zeeland hebben volledige geactualiseerde aantallen aangeleverd.

Een aandachtspunt is dat het aantal woningen in sloopplannen in de inventarisaties vaak beperkt is en soms niet is voorzien van een realisatiedatum. In totaal komt het aantal te slopen woningen in de inventarisaties uit op 58 duizend. Het is aan te nemen dat het aantal woningen dat in de periode tot 2030 gesloopt zal worden aanzienlijk hoger zal zijn. Volgens de Primos Prognose mag, op basis van trends, verwacht worden dat er circa 118 duizend woningen in de periode tot 2030 gesloopt zullen worden. Dat zou betekenen dat circa de helft van de te slopen woningen nu nog niet in plannen is opgenomen. Deels zal het om nog niet te voorziene sloop gaan (naar aanleiding van brand e.d.), deels zal het om kleine of nog te ontwikkelen plannen en/of nog niet in de inventarisaties opgenomen plannen gaan. Aangenomen mag worden dat in gebieden met (enige) druk op de woningmarkt sloop door nieuwbouw op dezelfde locatie zal worden gevolgd. Per saldo zal het aantal woningen hierdoor slechts beperkt veranderen, aannemende dat in ongeveer dezelfde dichtheden wordt teruggebouwd .

Vanuit de geleverde gegevens is toegewerkt naar een zo uniform mogelijk en landsdekkend overzicht voor de periode 2020 tot 2030. In het geval dat 2029 niet het laatste jaar van een opgegeven tijdvak betreft, is er een 'naar rato' benadering toegepast. Bij de provincie Limburg was dit niet mogelijk en is aangenomen dat een groot deel van de capaciteit betrekking heeft op de jaren tot 2030.

## 3



## Confrontatie behoefte en plancapaciteit

De bouwopgave bestaat uit het inlopen van het woningtekort en het bouwen voor de toename in de woningbehoefte als gevolg van de verwachte huishoudensgroei. In de tabellen in dit hoofdstuk worden de relevante gegevens voor de periode tot 2030 op vier gebiedsniveaus vergeleken. De verwachte toename in de woningbehoefte is afkomstig uit de Primos Prognose 2020 (Trendraming). Naast provincies komen woningwetregio's, functionele woningmarktgebieden en woondealregio's aan de orde.

Provincies maken overigens ook eigen prognoses en behoefte-ramingen. Deze kunnen afwijken van de gebruikte prognosecijfers in dit rapport. Krapte op de woningmarkt en woningtekorten spelen vaak op een ander gebiedsniveau dan het provinciale. Functionele woningmarktgebieden, zoals ABF die op basis van verhuisstromen heeft afgebakend, bieden beter inzicht in de vraag waar tekorten zich voordoen. Nadeel van deze indeling is echter dat deze provinciegrensoverschrijdend is, terwijl de brongegevens door provincies op vaak onderling verschillende wijze worden geïnventariseerd. Ook een aantal woningwetregio's en één van de woondealregio's, de Metropoolregio Amsterdam, zijn provinciegrens overschrijdend afgebakend.

### 3.1 Provincies

In tabel 3.1 is de geïnventariseerde plancapaciteit per provincie in twee deelperiodes, 2020 t/m 2024 en 2025 t/m 2029, weergegeven. Het betreft de netto capaciteit (geplande toevoegingen minus geplande onttrekkingen aan de voorraad). Voorts is in de tabel opgenomen de raming van het woningtekort in 2020 alsmede de verwachte toename van de woningbehoefte volgens de Primos Prognose (Trendraming). De toename van de woningbehoefte is gebaseerd op de verwachte toename van het aantal huishoudens en is **exclusief** het inlopen van het woningtekort. De totale bouwopgave is inclusief het inlopen van het woningtekort.

De totale netto plancapaciteit in de periode 2020 t/m 2029 is in alle provincies groter dan de verwachte toename van de woningbehoefte. In heel Nederland is de netto plancapaciteit 837 duizend woningen, terwijl de woningbehoefte naar verwachting met 695 duizend toeneemt. Indien al deze plannen tijdig gerealiseerd worden zal het woningtekort sterk afnemen.

In totaal is de plancapaciteit voor de periode tot 2030, rekening houdend met de 77 duizend in 2019 gerealiseerde woningen, met mogelijk 86 duizend woningen toegenomen (zie figuur 3.2 voor uitleg). De onzekerheid over het juiste aantal is het gevolg van gedeeltelijke dubbeltellingen in deze rekensom, omdat een onbekend deel van de woningen die volgens de BAG in 2019 zijn opgeleverd nog niet in de planinventarisaties zijn "afgemeld". Anderzijds is de plancapaciteit in een aantal regio's nog niet geactualiseerd.

**Figuur 3.1 Woningtekort, verwachte toename van woningbehoefte en inventarisatie plancapaciteit<sup>1</sup> naar provincie, 2020 t/m 2029; bron: provinciale inventarisaties en voorlopig Primos Prognose 2020 (Trendraming)**

Primos Prognose 2020											
Provincie	Raming woningtekort		Toename woningbehoefte			Inventarisatie netto plancapaciteit <sup>1</sup>			Verschil tussen inventarisatie plancapaciteit en prognose toename woningbehoefte		
	2020		2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029
Groningen	9.500	3,4%	8.900	4.600	13.500	12.400	4.900	17.500	3.500	300	4.000
Friesland <sup>2</sup>	4.900	1,6%	8.400	4.200	12.700	7.800	3.100	10.900	-600	-1.100	-1.800
Drenthe <sup>2</sup>	5.400	2,4%	5.500	3.300	8.800	7.000	3.400	10.400	1.500	100	1.600
Overijssel <sup>3</sup>	13.500	2,6%	18.800	14.400	33.200	22.900	15.300	38.200	4.100	900	5.000
Flevoland	9.800	5,7%	14.100	13.300	27.400	15.800	13.100	29.000	1.700	-200	1.600
Gelderland	39.100	4,3%	39.900	30.000	69.800	42.400	19.100	61.500	2.500	-10.900	-8.300
Utrecht	32.500	5,5%	41.000	38.800	79.800	55.800	52.500	108.400	14.800	13.700	28.600
Noord-Holland	79.200	5,9%	89.400	71.800	161.200	131.700	100.000	231.600	42.300	28.200	70.400
Zuid-Holland	79.000	4,7%	97.100	77.800	174.800	137.200	49.600	186.800	40.100	-28.200	12.000
Zeeland	200	0%	4.800	2.000	6.700	7.600	2.300	9.900	2.800	300	3.200
Noord-Brabant	45.500	4,0%	56.000	43.400	99.400	79.900	30.000	110.000	23.900	-13.400	10.600
Limburg	12.200	2,3%	8.200	0	8.200	13.900	8.900	22.800	5.700	8.900	14.600
Nederland	330.700	4,2%	392.000	303.500	695.500	534.400	302.200	836.800	142.400	-1.300	141.300

1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.3

2. De inventarisaties in Friesland en Drenthe zijn grotendeels incompleet. Verondersteld is dat de plancapaciteit groter is dan de toename van de woningbehoefte

**Figuur 3.2 Realisaties 2019 en toe- of afname geïnventariseerde plancapaciteit ten opzichte van inventarisatie mei 2019 naar provincie; bron: provinciale inventarisaties**

	Toename woningvoorraad in 2019	Plancapaciteit april 2020 vergeleken met plancapaciteit oktober 2019		
		2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029
Groningen	2.400	-1.800	1.800	2.300
Friesland	2.300	-1.600	900	1.600
Drenthe	1.100	-1.500	200	-200
Overijssel <sup>2</sup>	5.000	nb	nb	23.600
Flevoland	3.000	-2.800	-1.100	-700
Gelderland	9.200	-10.000	500	-300
Utrecht	7.000	-900	32.400	38.600
Noord-Holland	14.600	-11.800	19.400	23.000
Zuid-Holland	17.200	-21.400	-18.500	-22.700
Zeeland	1.100	0	500	1.600
Noord-Brabant	11.800	-1.800	8.600	18.700
Limburg	2.100	-1.600	0	500
Nederland	76.700	-32.200	59.900	85.700

1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.3

2. In de nieuwe inventarisatie zijn i.t.t. de vorige in Overijssel ook de zachte plannen meegenomen

De grootste toename is er met 39 duizend woningen in de provincie Utrecht. De provincie Utrecht geeft aan dat aan deze toename het gevolg is van een betere inventarisatie en de zoektocht die er gestart is naar meer locaties. Zo zijn in het kader van het programma U Ned en de provinciale Omgevingsvisie het afgelopen jaar visietrajecten gestart waarbij nieuwe locaties in beeld zijn gekomen. Ook zijn nu al eerder bekende potentiële locaties, zoals de A12-zone tussen Oudenrijn en Lunetten, in de inventarisatie opgenomen. Daarnaast zijn er ook locaties geoptimaliseerd en/of nieuwe plannen toegevoegd waardoor de plancapaciteit tot 2030 verhoogd is. Een aantal plannen worden in hogere dichtheden gerealiseerd en daarnaast hebben zich nieuwe plannen van marktpartijen aangediend. De provincie Utrecht verwacht dat er nog nieuwe plancapaciteit naar boven komt, onder andere in de regio Amersfoort.



In Noord-Holland en Noord-Brabant is met 23 duizend c.q. 19 duizend woningen de plancapaciteit wederom relatief sterk toegenomen. De plancapaciteit in Overijssel is sterk toegenomen als gevolg van het opnemen van de zachte plannen in de provinciale inventarisatie. Voorheen was het aantal zachte plannen in deze provincie niet bekend.

In Zuid-Holland is er een afname van de plancapaciteit met 23 duizend woningen. Deze afname wordt deels veroorzaakt doordat de cijfers voor de regio Rotterdam nog niet zijn geactualiseerd. Daarnaast hebben enkele gemeenten een meer gespecificeerde planning aangeleverd waaruit blijkt dat een aantal (grote plannen) pas na 2029 tot oplevering van woningen gaat leiden. Voorts heeft de provincie gemeld dat in de geleverde aantallen uitsluitend “aanvaarde” plannen zijn opgenomen. Buiten deze “aanvaarde” plannen zijn er ongeveer 15 duizend woningen in andere plannen zo heeft de provincie laten weten.

### Plancapaciteit tot 2025

Op de korte termijn, de periode 2020 t/m 2024, overtreft het aantal woningen in plannen in vrijwel alle provincies met spanning op de woningmarkt de toename van de woningbehoefte met circa 30% of meer. Gezien het sterk opgelopen woningtekort is dat geen overbodige luxe. Voor heel Nederland is de verhouding tussen plancapaciteit en verwachte toename van de behoefte 136%. Indien een percentage uitval/vertraging van 30% wordt verondersteld zal het woningtekort de komende jaren niet overal worden ingelopen. In provincies met een relatief hoog woningtekort loopt het percentage uiteen van 147% in Noord-Holland en 143% in Noord-Brabant, waar relatief veel plancapaciteit aanwezig is, tot 141% in Zuid-Holland, 136% in Utrecht, en slechts 106% in Gelderland.

**Figuur 3.3 Verhouding totale netto geïnventariseerde plancapaciteit<sup>1</sup> en verwachte toename van woningbehoefte (exclusief inlopen woningtekort) per provincie, 2020-2029; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2020 (Trendraming)**

Provincie	2020 t/m 2024	2020 t/m 2029
Groningen	139%	129%
Friesland	93%	86%
Drenthe	128%	118%
Overijssel <sup>2</sup>	122%	115%
Flevoland	112%	106%
Gelderland	106%	88%
Utrecht	136%	136%
Noord-Holland	147%	144%
Zuid-Holland	141%	107%
Zeeland	160%	148%
Noord-Brabant	143%	111%
Limburg	169%	278%
Nederland	136%	120%

1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.3

In laatstgenoemde provincies wordt gewerkt aan uitbreiding van de plancapaciteit. Met het actieplan Wonen en de woondeal Arnhem-Nijmegen zet de provincie Gelderland in op versnelling van de bouwproductie. Inmiddels zijn gemeenten bezig met de ontwikkeling van nieuwe locaties, wordt de uitvoering van woningbouwplannen naar voren geschoven en/of worden zachte woningbouwplannen hard gemaakt. De provincie Utrecht is gestart met regionale programmering van de woningbouw. Dit is een gezamenlijk traject voor gemeenten, regio en provincie met als doel: het op peil houden van de woningbouwproductie en plancapaciteit. Ook woningbouwcorporaties en andere marktpartijen worden hierbij betrokken. In Utrecht wordt zoals gezegd nog gezocht naar extra plancapaciteit in de regio Amersfoort en in Zuid-Holland is de

programmeringssysteem aangepast en wordt er nu geprogrammeerd op basis van 130% ten opzichte van de woningbehoefte.

### Plancapaciteit tot 2030

Op de langere termijn, de gehele periode tot 2030, is de verhouding tussen plancapaciteit en verwachte toename van de woningbehoefte 120%. Met name in Gelderland en Zuid-Holland is er op deze termijn relatief weinig plancapaciteit. Noord-Brabant meldt dat men op de wat langere termijn flexibiliteit in de planning wil houden teneinde stedenbouwkundige gewenste ontwikkelingen mogelijk te kunnen maken bij bijvoorbeeld het vertrek van grotere bedrijven uit stads- en dorpskernen. In Flevoland, zo meldt de provincie, is de planuitval laag en kan, indien nodig, relatief snel meer capaciteit beschikbaar komen. In de provincies Groningen, Friesland, Drenthe, Zeeland en Limburg is op provinciaal niveau meer dan voldoende plancapaciteit aanwezig om in de verwachte toename van de woningbehoefte te voldoen. Deze provincies hebben aangegeven dat vanwege de op termijn verwachte huishoudenskrimp 'deprogramming' in delen van deze provincies hoog op de agenda staat. De gemeente Groningen vormt een uitzondering, hier is de plancapaciteit rekening houdend met het woningtekort en mogelijke vertragingen aan de krappe kant.

## 3.2 Woningwetregio's – werkgebieden woningcorporaties

Het hierboven beschreven beeld per provincie zien we terug bij de zogeheten woningwetregio's. In de regio's Arnhem-Nijmegen, Food Valley is er minder plancapaciteit dan de woningbehoefte toeneemt. In deze regio's loopt het tekort gezien de verwachte toename van de behoefte dus verder op, nog ongeacht eventuele planuitval.

**Figuur 3.4 Woningtekort, verwachte toename van woningbehoefte en inventarisatie plancapaciteit<sup>1</sup> naar woningwetregio, 2020 t/m 2029; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2020 (Trendraming)**

Woningwetregio	Primos Prognose 2020										
	Raming woningtekort	Toename woningbehoefte	Inventarisatie netto plancapaciteit <sup>1</sup>			Verschil tussen inventarisatie plancapaciteit en prognose toename woningbehoefte					
			2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029			
Friesland	4.900	1,6%	8.400	4.200	12.700	7.800	3.100	10.900	-600	-1.100	-1.800
Groningen/Drenthe	14.900	3,0%	14.400	7.900	22.300	19.400	8.300	27.800	5.000	400	5.500
Noord-Holland Noord	9.900	3,3%	12.400	8.400	20.900	21.900	10.400	32.400	9.500	2.000	11.500
Zwolle/Stedendriehoek	12.700	2,9%	19.200	16.300	35.400	nb	nb	37.800	nb	nb	2.400
Metropoolregio Amsterdam	77.200	6,6%	88.300	73.900	162.300	122.200	99.500	221.800	33.900	25.600	59.500
Amersfoort/N-Veluwe/Zeeuw.	8.900	3,9%	12.600	11.300	23.900	20.200	11.000	31.200	7.600	-300	7.300
Holland Rijnland	11.400	4,5%	13.700	9.700	23.400	23.400	6.500	29.900	9.700	-3.200	6.500
Oost Nederland	8.800	2,2%	10.400	5.400	15.800	nb	nb	15.300	nb	nb	-500
U16	25.700	6,6%	28.900	28.100	57.000	37.000	44.300	81.300	8.100	16.200	24.300
Food Valley	6.800	5,1%	7.900	6.800	14.700	9.900	3.300	13.200	2.000	-3.500	-1.500
Haag/M-Holland/Rotterdam	63.300	5,2%	75.500	61.700	137.300	100.600	40.600	141.200	25.100	-21.100	3.900
Arnhem/Nijmegen	18.800	5,3%	17.600	13.800	31.400	15.600	9.200	24.800	-2.000	-4.600	-6.600
Woongaard	6.500	3,4%	8.300	6.700	15.100	12.400	3.700	16.100	4.100	-3.000	1.000
Drechtsteden/HW/GO	3.900	2,2%	6.200	4.700	10.900	10.700	1.600	12.300	4.500	-3.100	1.400
Noordoost Brabant	9.500	3,2%	13.700	11.200	25.000	20.500	7.700	28.200	6.800	-3.500	3.200
West- en Hart van Brabant	20.100	4,1%	22.500	16.700	39.200	29.200	11.200	40.400	6.700	-5.500	1.200
Zeeland	200	0%	4.400	1.900	6.200	7.100	2.200	9.300	2.700	300	3.100
Metropoolregio Eindhoven	15.200	4,3%	19.200	14.600	33.900	29.200	10.900	40.100	10.000	-3.700	6.200
Limburg	12.200	2,3%	8.200	0	8.200	13.900	8.900	22.800	5.700	8.900	14.600
Nederland	330.700	4,2%	392.000	303.500	695.500	534.400	302.200	836.800	142.400	-1.300	141.300

1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.3

**Figuur 3.5 Verhouding totale netto geïnventariseerde plancapaciteit<sup>1</sup> en verwachte toename van woningbehoefte per woningwetregio (exclusief inlopen woningtekort), 2020-2029; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2020 (Trendraming)**

Woningwetregio	2020 t/m 2024	2020 t/m 2029
Friesland	93%	86%
Groningen/Drenthe	135%	125%
Noord-Holland Noord	176%	155%
Zwolle/Stedendriehoek	nb	107%
Metropoolregio Amsterdam	138%	137%
Amersfoort/N-Veluwe/Zeeuw.	160%	130%
Holland Rijnland	171%	127%
Oost Nederland	nb	97%
U16	128%	143%
Food Valley	125%	90%
Haag/M-Holland/Rotterdam	133%	103%
Arnhem/Nijmegen	89%	79%
Woongaard	148%	107%
Drechtsteden/HW/GO	172%	113%
Noordoost Brabant	150%	113%
West- en Hart van Brabant	129%	103%
Zeeland	162%	149%
Metropoolregio Eindhoven	152%	118%
Limburg	169%	278%
Nederland	130%	120%

1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.3

**Figuur 3.6 Woningwetregio's – kernwerkgebieden corporaties**



### 3.3 Functionele woningmarktgebieden ABF Research

Functionele woningmarktgebieden zijn begrensd op basis van verhuisstromen en geven daarmee het beste zicht op de daadwerkelijke regionale woningtekorten. Niet in alle functionele woningmarktgebieden is meer plancapaciteit aan woningen voorhanden dan de verwachte toename van de woningbehoefte. Met name in de regio's Arnhem, Nijmegen, Apeldoorn zou in deze regio's toch al hoge woningtekort nog verder oplopen. Dat geldt in mindere mate voor de regio's Den Haag, Ede en Tilburg. In de functionele woningmarktgebieden Utrecht, Amsterdam, Leiden, Alkmaar en Zwolle daarentegen is de plancapaciteit op dit moment termijn ruim te noemen. Indien alle plannen voor de periode tot 2030 tijdig gerealiseerd worden, is het woningtekort in deze regio's tegen die tijd verdwenen. Met deze ruime voorraad aan plannen leiden vertragingen en planuitval minder snel tot problemen.

**Figuur 3.7 Woningtekort, verwachte toename van woningbehoefte en inventarisatie plancapaciteit<sup>1</sup> naar functioneel woningmarktgebied, 2020 t/m 2029; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2020 (Trendraming)**

Functioneel woningmarktgebied	Primos Prognose 2020										
	Raming woningtekort 2020	3,6%	Toename woningbehoefte			Inventarisatie netto plan­capaciteit <sup>1</sup>			Verschil tussen inventarisatie plan­capaciteit en prognose toename woningbehoefte		
			2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029
Groningen	11.300	3,6%	11.000	6.400	17.400	16.400	6.900	23.300	5.400	500	5.900
Leeuwarden	2.600	1,4%	4.600	1.900	6.500	4.400	1.800	6.200	-200	-100	-300
Heerenveen	3.200	2,1%	4.600	3.300	7.900	3.600	1.400	5.700	-1.000	-1.900	-2.200
Emmen	2.300	1,5%	2.200	500	2.700	1.400	600	2.100	-800	100	-600
Zwolle	5.300	2,3%	10.800	8.700	19.400	nb	nb	26.900	nb	nb	7.500
Enschede	6.800	2,5%	7.000	3.600	10.600	nb	nb	11.100	nb	nb	500
Lelystad	6.400	4,6%	8.200	6.500	14.700	9.900	6.400	16.300	1.700	-100	1.600
Apeldoorn	7.200	3,5%	8.100	6.600	14.700	nb	nb	10.500	nb	nb	-4.200
Doetinchem	2.000	1,8%	3.000	1.700	4.700	3.000	400	3.300	0	-1.300	-1.400
Arnhem	7.900	4,0%	7.800	6.100	13.900	7.000	3.700	10.600	-800	-2.400	-3.300
Nijmegen	11.900	6,3%	11.400	9.300	20.700	10.700	6.400	17.100	-700	-2.900	-3.600
Ede	9.100	5,2%	10.200	9.300	19.400	12.300	5.200	17.600	2.100	-4.100	-1.800
Amersfoort	5.100	3,7%	8.500	7.300	15.900	13.900	7.500	21.400	5.400	200	5.500
Utrecht	26.100	6,5%	29.800	28.600	58.400	38.400	44.200	82.600	8.600	15.600	24.200
Alkmaar	11.000	3,2%	13.300	9.000	22.300	24.100	11.400	35.600	10.800	2.400	13.300
Amsterdam	75.200	6,7%	85.700	72.500	158.200	119.600	97.600	217.200	33.900	25.100	59.000
Gouda	5.000	3%	9.000	7.300	16.200	12.500	4.600	17.000	3.500	-2.700	800
Leiden	9.200	5,0%	10.900	7.700	18.600	18.300	6.000	24.300	7.400	-1.700	5.700
Den Haag	32.600	6,3%	37.100	30.000	67.100	49.200	16.800	66.000	12.100	-13.200	-1.100
Rotterdam	29.100	4,3%	34.200	28.300	62.500	47.800	20.200	68.000	13.600	-8.100	5.500
Dordrecht	3.100	1,9%	5.800	4.700	10.500	9.400	2.200	11.500	3.600	-2.500	1.000
Middelburg	200	0,1%	4.400	1.900	6.200	7.100	2.200	9.300	2.700	300	3.100
Roosendaal	4.300	3,1%	5.300	3.000	8.300	6.000	2.400	8.300	700	-600	0
Breda	7.500	4,0%	9.000	6.500	15.500	12.900	5.700	18.600	3.900	-800	3.100
Tilburg	9.000	4,9%	9.200	8.200	17.400	11.900	3.500	15.300	2.700	-4.700	-2.100
's Hertogenbosch	6.300	3,5%	8.000	6.500	14.500	12.400	5.200	17.600	4.400	-1.300	3.100
Oss	4.700	3,3%	7.000	5.400	12.400	10.500	3.000	13.400	3.500	-2.400	1.000
Eindhoven	14.400	4,3%	18.400	13.800	32.200	27.700	10.600	38.200	9.300	-3.200	6.000
Venlo	6.300	3,1%	7.100	4.100	11.200	7.700	3.800	11.500	600	-300	300
Sittard	2.100	1,0%	0	-3.100	-3.100	3.300	2.700	6.000	3.300	5.800	9.100
Maastricht	3.400	3,4%	600	-1.800	-1.300	2.400	1.700	4.100	1.800	3.500	5.400
Nederland	330.700	4,2%	392.000	303.500	695.500	534.400	302.200	836.800	142.400	-1.300	141.300

1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.3

Figuur 3.8 Verhouding totale netto geïnventariseerde plancapaciteit<sup>1</sup> en verwachte toename van de woningbehoefte (exclusief inlopen woningtekort) per functioneel woningmarktgebied, 2020-2029; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2020 (Trendraming)

Functioneel woningmarktgebied	2020 t/m 2024	2020 t/m 2029
Groningen	149%	134%
Leeuwarden	96%	96%
Heerenveen	80%	72%
Emmen	65%	80%
Zwolle	nb	138%
Enschede	nb	105%
Lelystad	121%	111%
Apeldoorn	nb	72%
Doetinchem	100%	71%
Arnhem	89%	77%
Nijmegen	94%	83%
Ede	121%	90%
Amersfoort	163%	135%
Utrecht	129%	141%
Alkmaar	181%	160%
Amsterdam	140%	137%
Gouda	139%	105%
Leiden	167%	131%
Den Haag	133%	98%
Rotterdam	140%	109%
Dordrecht	163%	110%
Middelburg	162%	149%
Roosendaal	114%	101%
Breda	143%	120%
Tilburg	129%	88%
's Hertogenbosch	155%	121%
Oss	150%	108%
Eindhoven	150%	119%
Venlo	108%	103%
Sittard	33390%	293%
Maastricht	413%	429%
Nederland	130%	120%

1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.3

Figuur 3.9 Functionele woningmarktgebieden op basis van verhuistromen



### 3.4 Woondealregio's

De minister van BZK heeft met zes gebieden met gespannen woningmarkten een zogeheten “woondeal” gesloten. In onderstaande tabellen is het actuele woningtekort en de confrontatie tussen de geïnventariseerde plancapaciteit en de verwachte toename van de woningbehoefte voor deze woondealregio's opgenomen. Een overzicht van de samenstellende gemeenten van de woondealregio's is in bijlage 3 terug te vinden.

De plannen in de zes regio's tezamen vormen 62% van het totaal aantal plannen in voorbereiding in Nederland voor de periode tot 2030. Dat komt vrijwel overeen met het aandeel van deze regio's in zowel het woningtekort als in de toename van de woningbehoefte.

**Figuur 3.10 Woningtekort, verwachte toename van woningbehoefte en inventarisatie plancapaciteit<sup>1</sup> naar woondealregio, 2020 t/m 2029; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2020 (Trendraming)**

Primos Prognose 2020											
Woondealregio	Raming woningtekort		Toename woningbehoefte			Inventarisatie netto plancapaciteit <sup>1</sup>			Verschil tussen inventarisatie plancapaciteit en prognose toename woningbehoefte		
	2020		2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029
Gemeente Groningen	zie voetnoot <sup>2</sup>		6.900	4.300	11.200	9.900	4.100	14.000	3.000	-200	2.800
Stedelijk Gebied Eindhoven	12.000	5,0%	15.500	12.100	27.600	22.700	9.800	32.400	7.200	-2.300	4.800
Zuidelijke Randstad	66.800	5,4%	73.900	57.100	131.000	100.400	37.100	137.500	26.500	-20.000	6.500
Regio Utrecht	26.400	6,3%	30.200	29.100	59.200	39.300	44.800	84.100	9.100	15.700	24.900
Metropoolregio Amsterdam	77.300	6,6%	88.500	74.100	162.600	122.600	99.900	222.400	34.100	25.800	59.800
Regio Arnhem-Nijmegen	19.000	5,3%	17.700	14.100	31.900	15.800	9.500	25.300	-1.900	-4.600	-6.600
Totaal Woondealregio's	201.500	5,7%	232.700	190.800	423.500	310.700	205.200	515.700	78.000	14.400	92.200
Aandeel in Nederland	61%		59%	63%	61%	58%	68%	62%			
Nederland	330.700	4,2%	392.000	303.500	695.500	534.400	302.200	836.800	142.400	-1.300	141.300

1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.3

2. Het woningtekort is een regionale indicator en is daarom niet opgenomen voor de gemeente Groningen

**Figuur 3.11 Verhouding totale netto geïnventariseerde plancapaciteit<sup>1</sup> en verwachte toename van de woningbehoefte (exclusief inlopen woningtekort) naar woondealregio, 2020-2029; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2020 (Trendraming)**

Woondealregio	2020 t/m 2024	2020 t/m 2029
Gemeente Groningen	143%	125%
Stedelijk Gebied Eindhoven	146%	117%
Zuidelijke Randstad	136%	105%
Regio Utrecht	130%	142%
Metropoolregio Amsterdam	138%	137%
Regio Arnhem-Nijmegen	89%	79%
Totaal Woondealregio's	131%	118%

1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.3

Gezien de praktijk van vertragingen e.d. is een ruime overmaat in deze regio's, waar het woningtekort met gemiddeld 5,7% hoog is, hoogst noodzakelijk. In de Regio Arnhem-Nijmegen is de verhouding tussen geïnventariseerde plancapaciteit en de verwachte toename van de behoefte zowel op de korte als de lange termijn het laagst (zie figuur 3.11). In de overige woondealregio's zijn er op de korte termijn, tot 2025, relatief gezien meer woningen in voorbereiding. In al deze regio's is het woningtekort hoog tot zeer hoog, zodat realisatie van veel woningen gewenst is. Op de langere termijn is de overmaat aan woningen in plannen in

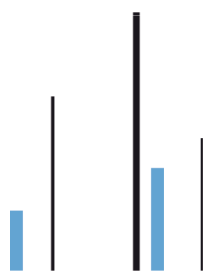
de woondealregio's beperkt. In de regio Arnhem-Nijmegen en de Zuidelijke Randstad zijn op deze termijn dringend meer plannen gewenst. In de Metropoolregio Amsterdam en nu ook in de regio Utrecht zijn er ten opzichte van de toename van de woningbehoefte relatief veel plannen in voorbereiding. Dat is gezien het hoge woningtekort in deze regio's noodzakelijk om het tekort in te kunnen lopen.

In dit hoofdstuk is de totale plancapaciteit, harde en zachte plannen tezamen, aan de orde geweest. In het volgende hoofdstuk wordt de harde plancapaciteit onder de loep genomen. Voldoende harde en zachte plannen tezamen voor de periode tot 2030 is van groot belang. Voor de korte termijn is voldoende harde plancapaciteit echter cruciaal, want zonder voldoende harde plannen is het risico op een te laag realisatieniveau groot.





# 4



## Harde en zachte plancapaciteit

### 4.1 Aantal en aandeel harde plannen

Geïnterpreteerd is de plancapaciteit in de periode tot 2030. Plannen die aan het eind van deze periode tot realisaties zouden moeten leiden zullen op dit moment vaak nog niet door de desbetreffende gemeenteraad zijn vastgesteld. Deze zogenaamde ‘zachte’ plannen zullen wel tijdig door de besluitvormingsprocedures geleid en zogezegd ‘hard’ gemaakt moeten worden. Niet alle provincies beschikken over een uitsplitsing van de plancapaciteit naar harde en zachte plannen. De definitie van een hard plan loopt tussen provincies overigens beperkt uiteen. In sommige provincies worden bestemmingsplannen met een uitwerkingsplicht niet als hard meegeteld, in andere provincies wel.

Het onderscheid tussen harde en zachte plannen wordt met de invoering van de Omgevingswet minder duidelijk. De provincie Utrecht wijst er op dat er nu al onder planfase 3 ‘In voorbereiding’ plannen vallen waarvoor een door de gemeenteraad vastgestelde omgevingsvisie geldt en/of een startbeslissing is genomen. De stad Utrecht werkt bijvoorbeeld al langs de lijn van de nieuwe Omgevingswet. In dat kader zijn/worden voor een aantal grote gebiedsontwikkelingen Omgevingsvisies vastgesteld op raadsniveau, bijvoorbeeld voor het Beurskwartier en de Merwedekanaalzone. Het daarop volgende bestemmingsplan is een (juridische) weerslag daarvan. In de huidige definitie van hard/zacht wordt een vastgestelde omgevingsvisie niet als harde plancapaciteit gezien, terwijl het hier wel om door de gemeenteraad vastgestelde besluiten handelt. Gezien het grote aandeel van de stad Utrecht in de provinciale plancapaciteit is het lage aandeel harde plannen op de langere termijn daarom volgens de provincie geflatteerd.

**Figuur 4.1 Aantal en aandeel woningen in harde plannen volgens inventarisaties plancapaciteit<sup>1</sup> naar provincie (2020 t/m 2029); bron: provinciale inventarisaties**

Provincie	Hard			Aandeel hard in totaal aantal woningen in plannen		
	2020 t/m	2025 t/m	2020 t/m	2020 t/m	2025 t/m	2020 t/m
	2024	2029	2029	2024	2029	2029
Groningen	8.100	1.800	10.100	65%	37%	58%
Friesland	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Drenthe	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Overijssel	13.500	3.900	17.400	59%	25%	46%
Flevoland	13.400	11.300	24.600	85%	86%	85%
Gelderland	26.000	6.200	32.200	61%	33%	52%
Utrecht	27.000	3.100	30.000	48%	6%	28%
Noord-Holland	62.600	19.500	82.100	48%	20%	35%
Zuid-Holland	65.800	9.100	74.900	48%	18%	40%
Zeeland	5.400	1.100	6.600	71%	49%	66%
Noord-Brabant	50.100	12.600	62.800	63%	42%	57%
Limburg	10.700	4.300	15.000	77%	49%	66%
Nederland	282.600	72.900	355.700	55%	25%	43%

1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.3

In totaal zijn er van de 837 duizend woningen in plannen zeker 356 duizend ‘hard’ (43%). Omdat voor een deel van de provincies het aantal harde plannen niet bekend is, ligt het aandeel feitelijk hoger. Het aandeel

(bekende) harde plannen is met 43% ten opzichte van de vorige inventarisatie (47%) gedaald. Voor de korte termijn is het aandeel gelijk gebleven.

Het 'hard' maken van woningbouwplannen vindt vaak pas kort voordat de realisatie een aanvang neemt plaats. Er wordt toegewerkt naar een gemeenteraadsbesluit. Onzekere factor is of de raad akkoord gaat met het voorgestelde bestemmingsplan. Vervolgens is er de onzekerheid of er beroep tegen het plan wordt ingesteld. Voor de kortere termijn, 2020 t/m 2024, ligt het aandeel bekende harde plannen met 55% logischerwijs hoger dan het aandeel van 25% bij plannen voor de periode 2025 t/m 2029.

**Figuur 4.2 Aantal en aandeel woningen in harde plannen volgens inventarisaties plancapaciteit<sup>1</sup> naar woningwetregio (2020 t/m 2029); bron: provinciale inventarisaties**

Woningwetregio	Hard			Aandeel hard in totaal aantal woningen in plannen		
	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029
Friesland	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Groningen/Drenthe	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Noord-Holland Noord	10.700	2.400	13.100	49%	23%	41%
Zwolle/Stedendriehoek	nb	nb	17.600	nb	nb	46%
Metropoolregio Amsterdam	62.300	25.900	88.200	51%	26%	40%
Amersft/N-Veluwe/Zeev.	9.800	1.500	11.300	48%	14%	36%
Holland Rijnland	10.600	800	11.400	45%	12%	38%
Oost Nederland	nb	nb	9.600	nb	nb	63%
U16	17.700	2.300	20.000	48%	5%	25%
Food Valley	5.100	1.200	6.300	52%	35%	48%
Haag/M-Holland/Rotterdam	49.900	7.700	57.600	50%	19%	41%
Arnhem/Nijmegen	10.100	4.400	14.600	65%	48%	59%
Woonggaard	6.200	700	6.900	50%	18%	43%
Drechtsteden/HW/GO	5.300	600	5.900	49%	39%	48%
Noordoost Brabant	11.300	1.300	12.700	55%	17%	45%
West- en Hart van Brabant	19.300	3.200	22.500	66%	29%	56%
Zeeland	5.000	1.100	6.100	71%	49%	66%
Metropoolregio Eindhoven	19.100	8.000	27.100	65%	73%	67%
Limburg	10.700	4.300	15.000	77%	49%	66%
Nederland	282.600	72.900	355.700	55%	25%	43%

*1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.3*

**Figuur 4.3 Aantal en aandeel woningen in harde plannen volgens inventarisaties plancapaciteit<sup>1</sup> naar functioneel woningmarktgebied (2020 t/m 2029) ; bron: provinciale inventarisaties**

Functioneel woningmarktgebied	Hard			Aandeel hard in totaal aantal woningen in plannen		
	2020 t/m	2025 t/m	2020 t/m	2020 t/m	2025 t/m	2020 t/m
	2024	2029	2029	2024	2029	2029
Groningen	9.100	1.900	11.000	56%	28%	47%
Leeuwarden	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Heerenveen	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Emmen	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Zwolle	nb	nb	9.100	nb	nb	34%
Enschede	nb	nb	6.500	nb	nb	59%
Lelystad	8.200	4.200	12.400	83%	65%	76%
Apeldoorn	nb	-100	6.000	nb	nb	57%
Doetinchem	2.400	100	2.500	81%	31%	76%
Arnhem	4.800	1.800	6.500	68%	48%	61%
Nijmegen	6.800	2.900	9.700	64%	45%	57%
Ede	6.900	1.500	8.400	56%	29%	48%
Amersfoort	5.200	300	5.500	37%	3%	26%
Utrecht	19.300	2.200	21.500	50%	5%	26%
Alkmaar	11.100	2.400	13.600	46%	21%	38%
Amsterdam	60.100	24.900	85.000	50%	26%	39%
Gouda	6.200	2.800	9.000	50%	62%	53%
Leiden	7.800	500	8.300	43%	8%	34%
Den Haag	28.400	2.500	30.900	58%	15%	47%
Rotterdam	20.000	2.900	22.900	42%	15%	34%
Dordrecht	3.100	400	3.400	33%	17%	30%
Middelburg	5.000	1.100	6.100	71%	49%	66%
Roosendaal	4.500	2.000	6.400	75%	83%	77%
Breda	8.900	900	9.700	69%	15%	52%
Tilburg	6.800	600	7.400	57%	16%	48%
's Hertogenbosch	6.400	600	7.000	51%	12%	40%
Oss	5.700	700	6.400	55%	23%	48%
Eindhoven	18.700	8.000	26.600	67%	75%	70%
Venlo	6.200	1.400	7.600	81%	37%	66%
Sittard	2.600	1.200	3.800	78%	44%	63%
Maastricht	1.500	1.500	3.000	63%	89%	73%
Nederland	282.600	72.900	355.700	55%	25%	43%

1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.3

Het aandeel harde plannen in de woondealregio's ligt over de gehele periode tot 2030 gezien met gemiddeld 48% hoger dan het landelijk gemiddelde (43%). Ook voor de korte termijn is het aandeel met 57% iets hoger dan het landelijk gemiddelde (55%). In de Zuidelijke Randstad, de regio Utrecht en de Metropoolregio Amsterdam is het aandeel harde plannen relatief laag. Zoals gezegd is een deel van de zachte plannen verankerd in gemeenteraadsbesluiten over omgevingsvisies voor gebiedsontwikkelingen (zie opmerking over Utrecht boven figuur 4.1).

**Figuur 4.4 Aantal en aandeel woningen in harde plannen volgens inventarisaties plancapaciteit<sup>1</sup> naar woondealregio (2020 t/m 2029) ; bron: provinciale inventarisaties**

Woondealregio	Hard			Aandeel hard in totaal aantal woningen in plannen		
	2020 t/m	2025 t/m	2020 t/m	2020 t/m	2025 t/m	2020 t/m
	2024	2029	2029	2024	2029	2029
Gemeente Groningen	6.500	1.600	8.100	65%	40%	58%
Stedelijk Gebied Eindhoven	15.300	7.200	22.500	68%	73%	69%
Zuidelijke Randstad	47.300	4.400	51.700	47%	12%	38%
Regio Utrecht	18.900	2.400	21.300	48%	5%	25%
Metropoolregio Amsterdam	62.300	25.900	88.200	51%	26%	40%
Regio Arnhem-Nijmegen	10.200	4.400	14.700	65%	47%	58%
Totaal Woondealregio's	160.500	45.900	206.500	57%	34%	48%

1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.3

## 4.2 Harde plannen vergeleken met toename woningbehoefte

Een vergelijking van het aantal woningen in harde plannen met de verwachte toename van de woningbehoefte biedt inzicht in hoeverre er juridische zekerheid is dat de geprognosticeerde huishoudensgroei kan worden geacommodeerd. Daarbij wordt het gewenste inlopen van het woningtekort buiten beschouwing gelaten.

Voor de periode 2020 t/m 2024 zijn in totaal op dit moment minimaal 283 duizend woningen in harde plannen opgenomen. Het aantal harde plannen zal zoals gezegd hoger liggen omdat niet in alle provincies de inventarisaties op dit punt compleet zijn. De toename van de woningbehoefte op deze termijn is geraamd op 392 duizend. Dat betekent dat de harde plannen op dit moment voorzien in zeker 72% van de toename van de woningbehoefte in de komende vijf jaar. Dat is dan wel exclusief het inlopen van het woningtekort. Op de lange termijn, tot 2029, zijn er minimaal 356 duizend harde plannen. Deze voorzien in 51% van de toename van de woningbehoefte.

In tabel 4.5 wordt voor de korte termijn de totale capaciteit, hard en zacht tezamen, alsmede de capaciteit uitsluitend in harde plannen vergeleken met de verwachte toename van de woningbehoefte. De harde plannen voorzien in Gelderland voor 65%, in Utrecht voor 66% en in Zuid-Holland voor 68% in de verwachte toename van de woningbehoefte. In Noord-Holland (70%) en Overijssel (72%) is dat aandeel iets hoger.

**Figuur 4.5 Verhouding (harde) netto plancapaciteit en toename woningbehoefte naar provincie, 2020-2024; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2020 (Trendraming)**

Provincie	toename woningbehoefte	totale capaciteit	t.o.v. toename woningbehoefte	harde capaciteit	t.o.v. toename woningbehoefte
Groningen	8.900	12.400	139%	8.100	91%
Friesland	8.400	7.800	93%	nb	nb
Drenthe	5.500	7.000	128%	nb	nb
Overijssel	18.800	22.900	122%	13.500	72%
Flevoland	14.100	15.800	112%	13.400	95%
Gelderland	39.900	42.400	106%	26.000	65%
Utrecht	41.000	55.800	136%	27.000	66%
Noord-Holland	89.400	131.700	147%	62.600	70%
Zuid-Holland	97.100	137.200	141%	65.800	68%
Zeeland	4.800	7.600	160%	5.400	115%
Noord-Brabant	56.000	79.900	143%	50.100	90%
Limburg	8.200	13.900	169%	10.700	130%
Nederland	392.000	534.400	130%	282.600	72%

1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.3

**Figuur 4.6 Verhouding tussen (harde) netto plancapaciteit en toename woningbehoefte naar woningwetregio, 2020 t/m 2024; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2020 (Trendraming)**

	toename woningbehoefte	totale capaciteit	t.o.v. toename woningbehoefte	harde capaciteit	t.o.v. toename woningbehoefte
Metropoolregio Amsterdam	8.400	7.800	93%	nb	nb
Friesland	14.400	19.400	135%	nb	nb
Groningen/Drenthe	12.400	21.900	176%	10.700	86%
Noord-Holland Noord	19.200	nb	nb	nb	nb
Zwolle/Stedendriehoek	88.300	122.200	138%	62.300	71%
Metropoolregio Amsterdam	12.600	20.200	160%	9.800	77%
Amersft/N-Veluwe/Zeev.	13.700	23.400	171%	10.600	77%
Holland Rijnland	10.400	nb	nb	nb	nb
Oost Nederland	28.900	37.000	128%	17.700	61%
U16	7.900	9.900	125%	5.100	65%
Food Valley	75.500	100.600	133%	49.900	66%
Haag/M-Holland/Rotterdam	17.600	15.600	89%	10.100	58%
Amhem/Nijmegen	8.300	12.400	148%	6.200	74%
Woongaard	6.200	10.700	172%	5.300	85%
Drechtsteden/HW/GO	13.700	20.500	150%	11.300	83%
Noordoost Brabant	22.500	29.200	129%	19.300	86%
West- en Hart van Brabant	4.400	7.100	162%	5.000	114%
Zeeland	19.200	29.200	152%	19.100	99%
Metropoolregio Eindhoven	8.200	13.900	169%	10.700	130%
Limburg	392.000	534.400	130%	282.600	72%
Nederland					

1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.3

**Figuur 4.7 Verhouding (harde) netto plancapaciteit en toename woningbehoefte naar functionele woningmarktgebieden, 2020-2024; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2020 (Trendraming)**

Functioneel woningmarktgebied	toename woningbehoefte	totale capaciteit	t.o.v. toename woningbehoefte	harde capaciteit	t.o.v. toename woningbehoefte
Groningen	11.000	16.400	149%	9.100	83%
Leeuwarden	4.600	4.400	96%	nb	nb
Heerenveen	4.600	3.600	80%	nb	nb
Emmen	2.200	nb	65%	nb	nb
Zwolle	10.800	nb	24%	nb	nb
Enschede	7.000	nb	nb	nb	nb
Lelystad	8.200	9.900	121%	8.200	101%
Apeldoorn	8.100	nb	nb	nb	nb
Doetinchem	3.000	3.000	100%	2.400	81%
Amhem	7.800	7.000	89%	4.800	61%
Nijmegen	11.400	10.700	94%	6.800	60%
Ede	10.200	12.300	121%	6.900	68%
Amersfoort	8.500	13.900	163%	5.200	61%
Utrecht	29.800	38.400	129%	19.300	65%
Alkmaar	13.300	24.100	181%	11.100	84%
Amsterdam	85.700	119.600	140%	60.100	70%
Gouda	9.000	12.500	139%	6.200	69%
Leiden	10.900	18.300	167%	7.800	71%
Den Haag	37.100	49.200	133%	28.400	77%
Rotterdam	34.200	47.800	140%	20.000	58%
Dordrecht	5.800	9.400	163%	3.100	54%
Middelburg	4.400	7.100	162%	5.000	114%
Roosendaal	5.300	6.000	114%	4.500	85%
Breda	9.000	12.900	143%	8.900	98%
Tilburg	9.200	11.900	129%	6.800	74%
's Hertogenbosch	8.000	12.400	155%	6.400	79%
Oss	7.000	10.500	150%	5.700	82%
Eindhoven	18.400	27.700	150%	18.700	101%
Venlo	7.100	7.700	108%	6.200	88%
Sittard	0	3.300 nb		2.600	26190%
Maastricht	600	2.400	413%	1.500	258%
Nederland	392.000	534.400	130%	282.600	72%

1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.3

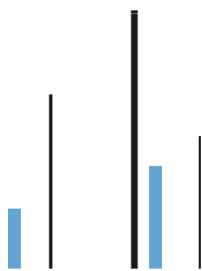
**Figuur 4.8 Verhouding (harde) netto plancapaciteit en toename woningbehoefte naar woondealregio's, 2020-2024; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2020 (Trendraming)**

Woondealregio	2019 t/m 2024				
	toename woningbehoefte	totale capaciteit	t.o.v. toename woningbehoefte	harde capaciteit	t.o.v. toename woningbehoefte
Gemeente Groningen	6.900	9.900	143%	6.500	94%
Stedelijk Gebied Eindhoven	15.500	22.700	146%	15.300	99%
Zuidelijke Randstad	73.900	100.400	136%	47.300	64%
Regio Utrecht	30.200	39.300	130%	18.900	63%
Metropoolregio Amsterdam	88.500	122.600	138%	62.300	70%
Regio Arnhem-Nijmegen	17.700	15.800	89%	10.200	58%
<b>Totaal Woondealregio's</b>	<b>232.700</b>	<b>310.700</b>	<b>130%</b>	<b>160.500</b>	<b>75%</b>

*1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.3*

In de woondealregio's (tabel 4.8) loopt de verhouding tussen de harde plancapaciteit en de toename van de woningbehoefte in de periode tot 2025 uiteen van 58% in de Regio Arnhem-Nijmegen en 64% in de Zuidelijke Randstad tot 99% in het Stedelijk Gebied Eindhoven.

## 5



## Binnenstedelijke plancapaciteit

Bij deze inventarisatie is wederom aan provincies gevraagd om onderscheid te maken tussen “binnen- en buitenstedelijke” plannen. Daarmee wordt getracht inzicht te krijgen in hoeverre woningen in bestaand stedelijk gebied worden gepland. Dit onderscheid is echter niet eenduidig te maken vanwege verschillende definities die provincies hanteren en omdat niet alle provincies in de inventarisaties het gevraagde onderscheid maken.

Voor de gemeenten in Friesland en een deel van de gemeenten in Groningen en Drenthe is het onderscheid binnen/buitenstedelijk niet bekend. Een deel van de overige provincies baseren het onderscheid binnen/buitenstedelijk op begrenzingen in provinciale omgevingsvisies waarbij ‘goedgekeurde’ uitleglocaties de status ‘binnen bestaand stedelijk gebied’ krijgen. Zo hanteert de provincie Zuid-Holland de term ‘BSD 2018’, het gebied dat in 2018 volgens de provinciale regelgeving tot het Bestaand Stads- en Dorpsgebied behoort en is gelijk aan Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Ook de provincie Utrecht laat weten dat de begrenzing van het stedelijk gebied zoals opgenomen in de vigerende provinciale ruimtelijke verordening gebruikt is. De provincie Utrecht laat verder weten dat ruimtelijke plannen die door gemeenten zijn vastgesteld bij de volgende herziening van deze verordening worden opgenomen in dit ‘stedelijk gebied’. Limburg hanteert als criterium “Binnen contour met provinciaal kwaliteitscriterium”. De provincie Flevoland ziet alle woningbouwlocaties als binnenstedelijk omdat zij in de Omgevingsvisie zijn vastgelegd.

Ook Noord-Holland kent de categorie binnenstedelijk gebied en meldt dat gemeenten zelf op basis van de definitie in artikel 1.1.1 eerste lid onder h, van het Besluit ruimtelijke ordening bepalen of een plan binnen of buiten stedelijk gebied valt.

In de provincie Gelderland geldt dat binnenstedelijke plannen zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied op basis van actuele komgrenzen. De provincie Zeeland baseert binnen en buitenstedelijk op basis van de kaart ‘Begrenzing bebouwd gebied’ die is opgenomen in de Zeeuwse verordening 2012-2018. In Overijssel zijn nieuwbouwplannen met type herstructurering, transformatie en verdichting als binnenstedelijk beschouwd, terwijl van plannen met de typering “uitleg” als buitenstedelijk zijn geteld.

Het aandeel binnenstedelijke plannen, 44% in Overijssel, tot 98% in Zeeland is hoog tot zeer hoog te noemen. Gemiddeld is het aandeel binnenstedelijke plannen in Nederland 83%. Deels is dit hoge aandeel het gevolg van de gehanteerde definities.

**Figuur 5.1 Aantal en aandeel binnenstedelijke<sup>1</sup> plannen naar provincie, 2020 t/m 2029; bron: provinciale inventarisaties**

Provincie	Binnenstedelijk			Aandeel binnenstedelijk in totaal aantal woningen in plannen		
	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029
	Groningen	10.100	2.000	12.000	71%	39%
Friesland	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Drenthe	2.800	500	3.300	66%	28%	55%
Overijssel	nb	nb	8.300	nb	nb	44%
Flevoland	15.800	13.100	29.000	100%	100%	100%
Gelderland	nb	nb	35.700	nb	nb	56%
Utrecht	nb	nb	102.200	nb	nb	94%
Noord-Holland	131.800	95.500	227.300	94%	94%	94%
Zuid-Holland	118.700	35.100	153.800	88%	72%	84%
Zeeland	9.100	2.900	12.000	98%	98%	98%
Noord-Brabant	60.000	21.300	81.200	71%	59%	67%
Limburg	nb	nb	21.800	nb	nb	96%
Nederland	348.200	170.400	686.700	86%	81%	83%

1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.3 en hfdst. 5

2. In Zuid-Holland en Utrecht liggen binnenstedelijke plannen in stedelijk/dorps gebied conform provinciale omgevingsverordening (deels dus ook uitlegplannen)

3. In Flevoland worden alle woningbouwlocaties als binnenstedelijk gezien

**Figuur 5.2 Aantal en aandeel binnenstedelijke<sup>1</sup> plannen naar woningwetregio, 2020 t/m 2029; bron: provinciale inventarisaties**

Woningwetregio	Binnenstedelijk			Aandeel binnenstedelijk in totaal aantal woningen in plannen		
	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029
	Friesland	nb	nb	nb	nb	nb
Groningen/Drenthe	nb	nb	nb	70%	36%	61%
Noord-Holland Noord	20.000	9.600	29.600	91%	91%	91%
Zwolle/Stedendriehoek	nb	nb	13.500	nb	nb	59%
Metropoolregio Amsterdam	124.200	96.000	220.200	95%	94%	95%
Amersfoort/N-Veluwe/Zeew.	nb	nb	24.100	nb	nb	77%
Holland Rijnland	17.500	2.400	19.900	75%	37%	67%
Oost Nederland	nb	nb	7.000	nb	nb	61%
U16	nb	nb	78.000	nb	nb	96%
Food Valley	nb	nb	8.000	nb	nb	60%
Haag/M-Holland/Rotterdam	92.300	31.200	123.500	92%	77%	87%
Arnhem/Nijmegen	nb	nb	15.500	nb	nb	60%
Woongaard	nb	nb	8.400	nb	nb	62%
Drechtsteden/HW/GO	8.800	1.400	10.200	82%	92%	83%
Noordoost Brabant	14.000	4.300	18.200	64%	47%	59%
West- en Hart van Brabant	23.800	9.500	33.400	75%	67%	73%
Zeeland	8.500	2.700	11.200	98%	98%	98%
Metropoolregio Eindhoven	21.400	7.300	28.700	70%	59%	67%
Limburg	nb	nb	21.800	nb	nb	96%
Nederland	348.200	170.400	686.700	86%	81%	83%

1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.3 en hfdst. 5

2. In Zuid-Holland en Utrecht liggen binnenstedelijke plannen in stedelijk/dorps gebied conform provinciale omgevingsverordening (deels dus ook uitlegplannen)

3. In Flevoland worden alle woningbouwlocaties als binnenstedelijk gezien



**Figuur 5.3 Aantal en aandeel binnenstedelijke<sup>1</sup> plannen naar functioneel woningmarktgebied, 2020 t/m 2029; bron: provinciale inventarisaties**

Functioneel woningmarktgebied	Binnenstedelijk			Aandeel binnenstedelijk in totaal aantal woningen in plannen		
	2020 t/m	2025 t/m	2020 t/m	2020 t/m	2025 t/m	2020 t/m
	2024	2029	2029	2024	2029	2029
Groningen	12.700	2.400	15.200	70%	36%	61%
Leeuwarden	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Heerenveen	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Emmen	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Zwolle	nb	nb	3.500	nb	nb	33%
Enschede	nb	nb	4.900	nb	nb	64%
Lelystad	6.300	4.600	14.200	100%	100%	87%
Apeldoorn	nb	nb	6.000	nb	nb	62%
Doetinchem	nb	nb	2.300	nb	nb	67%
Arnhem	nb	nb	8.800	nb	nb	77%
Nijmegen	1.500	500	9.300	74%	72%	51%
Ede	nb	nb	11.000	nb	nb	62%
Amersfoort	nb	nb	17.100	nb	nb	80%
Utrecht	nb	nb	78.800	nb	nb	95%
Alkmaar	22.600	10.600	33.200	92%	92%	92%
Amsterdam	119.400	93.500	215.200	95%	94%	95%
Gouda	9.900	1.200	11.600	84%	29%	68%
Leiden	13.700	2.100	15.900	75%	35%	65%
Den Haag	44.600	14.400	59.000	91%	85%	89%
Rotterdam	42.900	16.100	58.900	90%	80%	87%
Dordrecht	6.900	1.200	8.100	95%	81%	92%
Middelburg	8.500	2.700	11.200	98%	98%	98%
Roosendaal	5.200	2.500	7.700	76%	79%	77%
Breda	10.600	5.000	15.600	77%	75%	76%
Tilburg	9.400	2.300	11.700	73%	48%	66%
's Hertogenbosch	6.900	2.600	10.700	67%	49%	57%
Oss	6.500	1.400	7.900	59%	39%	54%
Eindhoven	20.400	7.100	27.600	71%	59%	67%
Venlo	nb	nb	10.800	nb	nb	94%
Sittard	nb	nb	5.900	nb	nb	98%
Maastricht	nb	nb	4.100	nb	nb	99%
Nederland	348.200	170.400	686.700	86%	81%	83%

1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.3 en hfdst. 5

2. In Zuid-Holland en Utrecht liggen binnenstedelijke plannen in stedelijk/dorps gebied conform provinciale omgevingsverordening (deels dus ook uitlegplannen)

3. In Flevoland worden alle woningbouwlocaties als binnenstedelijk gezien

**Figuur 5.4 Aantal en aandeel binnenstedelijke<sup>1</sup> plannen naar woondealregio, 2020 t/m 2029; bron: provinciale inventarisaties**

Woondealregio	Binnenstedelijk			Aandeel binnenstedelijk in totaal aantal woningen in plannen		
	2020 t/m	2025 t/m	2020 t/m	2020 t/m	2025 t/m	2020 t/m
	2024	2029	2029	2024	2029	2029
Gemeente Groningen	7.400	1.500	8.900	73%	36%	62%
Stedelijk Gebied Eindhoven	17.300	6.300	23.500	73%	58%	69%
Zuidelijke Randstad	93.300	31.200	124.600	93%	84%	91%
Regio Utrecht	nb	nb	80.800	nb	nb	96%
Metropoolregio Amsterdam	124.500	96.300	220.800	95%	94%	95%
Regio Arnhem-Nijmegen	nb	nb	16.000	nb	nb	60%
Totaal Woondealregio's	nb	nb	474.600	nb	nb	79%

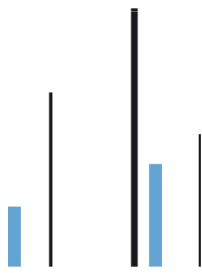
1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.3 en hfdst. 5

2. In Zuid-Holland en Utrecht liggen binnenstedelijke plannen in stedelijk/dorps gebied conform provinciale omgevingsverordening (deels dus ook uitlegplannen)

3. In Flevoland worden alle woningbouwlocaties als binnenstedelijk gezien



6



# Ontwikkeling woningvoorraad

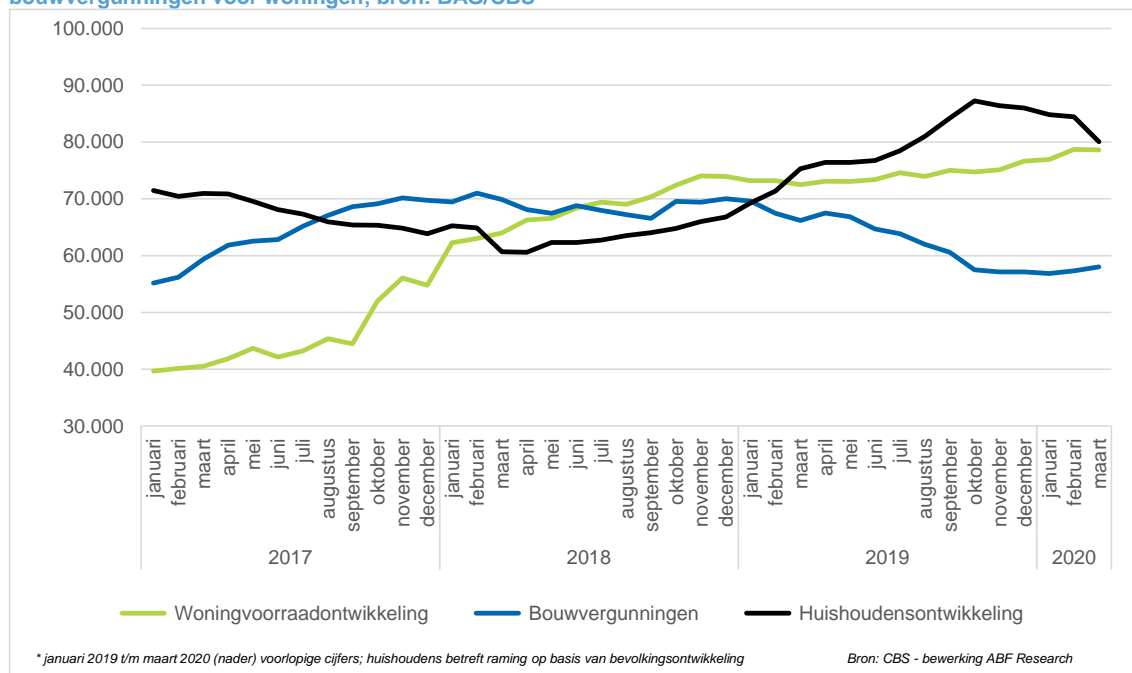
## 6.1 Gerealiseerde woningvoorraadontwikkeling

In de Nationale Woonagenda 2018-2021 is op basis van de Primos Prognose 2017 het doel geformuleerd om jaarlijks, rekening houdend met de sloop van 12 à 13 duizend woningen, 75 duizend nieuwe woningen te realiseren. In 2019 is de woningvoorraad met 77 duizend woningen uitgebreid. Eind februari 2020 bedraagt het voortschrijdend 12-maands gemiddelde van de toename 78,7 duizend woningen.

Het aantal afgegeven bouwvergunningen voor woningen is, volgens de maandelijkse CBS-enquête, echter afgenomen. Het 12-maands voortschrijdend gemiddelde is gedaald van 69.400 vergunde woningen in januari 2019 tot 58.022 in maart 2020. Gezien de gemiddelde periode bij de bouw van een woning tussen vergunningverlening en oplevering van circa 22 maanden<sup>1</sup>, zal dit waarschijnlijk leiden tot een dip in de woningproductie vanaf begin 2021.

De bevolkingsgroei van Nederland is de afgelopen maanden gestabiliseerd op een relatief hoog niveau. Het 12-maands voortschrijdend gemiddelde is gestegen van 98 duizend in januari 2017 naar 129 duizend in oktober 2019 en vervolgens licht gedaald tot 118 duizend in maart 2020. In maart is duidelijk de invloed van de Coronacrisis te zien. De geraamde huishoudensgroei in de afgelopen 12 maanden is nog steeds hoger dan de gerealiseerde toename van de woningvoorraad, waardoor het tekort aan woningen oploopt.

**Figuur 6.1 12-maands voortschrijdend gemiddelde toename van huishoudens, woningvoorraad c.q. afgegeven bouwvergunningen voor woningen; bron: BAG/CBS\***



<sup>1</sup> Gemiddelde doorlooptijd tussen status "gevormd" en status "in gebruik" in de BAG in 2017; (CBS-statistiek Gereedgemelde woningen)

## 6.2 Verwachte woningvoorraadontwikkeling

Als gevolg van het relatief lage aantal afgegeven bouwvergunningen in het afgelopen jaar en de stikstof- en PFAS-perikelen wordt in de Primos Prognose voorzien dat de woningbouwproductie vanaf 2021 enigszins inzakt. De geïnventariseerde netto plancapaciteit in de periode 2020 t/m 2024 bedraagt weliswaar 534 duizend woningen, de woningvoorraad zal naar verwachting in deze periode echter met slechts 310 duizend woningen uitbreiden. Dat wil zeggen dat naar verwachting 58% van de geïnventariseerde plancapaciteit daadwerkelijk in de periode tot 2025 wordt gerealiseerd. Gemiddeld wordt voor deze periode uitbreiding van de voorraad met 62 duizend woningen per jaar voorzien, het saldo van 74 duizend nieuwbouwwoningen en 12 duizend gesloopte woningen.

In de periode daarna wordt een inhaalslag voorzien. Deze verwachting is mede ingegeven door de sterkere regie die het rijk het afgelopen jaar is gaan voeren op het woningbouwdossier en de in het kader hiervan beschikbaar gekomen woningbouwimpuls van 1 miljard euro. Gemiddeld worden er volgens de Primos Prognose in de periode 2025-2029 95 duizend woningen per jaar aan de voorraad toegevoegd en 12 duizend aan de voorraad onttrokken. De verwachte uitbreiding van de woningvoorraad komt daarmee op 83 duizend woningen per jaar in de tweede helft van het decennium.

Plancapaciteit die voor de periode tot 2025 is gepland zal voor een deel doorschuiven naar de periode 2025 t/m 2029. Volgens de prognose zal 87% van de geïnventariseerde plancapaciteit in de periode 2020 t/m 2029 “gerealiseerd” worden. Daarbij dient overigens aangetekend te worden dat een deel van de woningbouwproductie buiten de plancapaciteit tot stand komt. Het betreft woningen die nog in bestaande bestemmingsplannengebieden mogelijk zijn zonder dat ze in de capaciteit zijn opgenomen, woningsplitsingen, en kleinere plannen die soms op korte termijn ontwikkeld en gerealiseerd worden.

**Figuur 6.2 Ontwikkeling woningvoorraad volgens de Primos Prognose 2020 en verhouding verwachte ontwikkeling t.o.v. geïnventariseerde plancapaciteit naar provincie, 2020 t/m 2029; bron: Primos Prognose 2020 en provinciale inventarisaties**

Provincie	verwachte voorraadontwikkeling volgens Primos Prognose 2020			verhouding verwachte voorraadontwikkeling t.o.v. geïnventariseerde plancapaciteti		
	2020 t/m	2025 t/m	2020 t/m	2020 t/m	2025 t/m	2020 t/m
	2024	2029	2029	2024	2029	2029
Groningen	7.400	8.200	15.600	60%	168%	89%
Friesland	5.300	6.200	11.500	68%	200%	105%
Drenthe	4.100	4.400	8.500	58%	132%	82%
Overijssel	15.200	17.900	33.000	nb	nb	87%
Flevoland	12.200	17.500	29.700	77%	133%	103%
Gelderland	27.500	41.300	68.800	62%	208%	112%
Utrecht	33.300	47.100	80.300	60%	90%	74%
Noord-Holland	76.000	95.500	171.500	58%	96%	74%
Zuid-Holland	73.400	109.800	183.200	54%	221%	98%
Zeeland	3.700	2.900	6.600	49%	123%	66%
Noord-Brabant	46.800	57.900	104.700	59%	193%	95%
Limburg	5.400	8.400	13.800	39%	95%	61%
Nederland	310.300	417.000	727.400	60%	145%	87%

Zoals gezegd zal een deel van de geïnventariseerde plannen voor de periode tot 2025 vertraging oplopen. In Flevoland wordt relatief weinig planuitval verwacht. De volgens de prognose te verwachten voorraauditbreiding, 12.200, komt overeen met 77% van de momenteel geïnventariseerde netto

plancapaciteit voor deze periode. In de overige provincies loopt dit percentage uiteen van 39% in Limburg tot 68% in Friesland.

**Figuur 6.3 Ontwikkeling woningvoorraad volgens Primos Prognose 2020 en verhouding verwachte ontwikkeling t.o.v. geïnventariseerde plancapaciteit naar woningwetregio, 2020 t/m 2029; bron: Primos Prognose 2020 en provinciale inventarisaties**

Woningwetregio	verwachte voorraadontwikkeling volgens Primos Prognose 2020			verhouding verwachte voorraadontwikkeling t.o.v. geïnventariseerde plancapaciteit		
	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029
	Friesland	5.300	6.200	11.500	68%	200%
Groningen/Drenthe	11.500	12.700	24.100	59%	153%	87%
Noord-Holland Noord	10.500	10.900	21.400	48%	104%	66%
Zwolle/Stedendriehoek	14.700	20.000	34.700	nb	nb	92%
Metropoolregio Amsterdam	75.200	98.100	173.200	62%	99%	78%
Amersft/N-Veluwe/Zeeuw.	10.800	13.600	24.300	53%	124%	78%
Holland Rijnland	11.900	13.200	25.100	51%	203%	84%
Oost Nederland	7.300	8.000	15.300	nb	nb	100%
U16	23.000	34.400	57.500	62%	78%	71%
Food Valley	6.200	9.200	15.400	63%	280%	117%
Haag/M-Holland/Rotterdam	54.900	88.400	143.300	55%	218%	101%
Arnhem/Nijmegen	11.600	20.000	31.600	74%	217%	127%
Woongard	7.100	7.600	14.700	57%	202%	91%
Drechtsteden/HW/GO	5.300	6.500	11.800	49%	417%	96%
Noordoost Brabant	11.400	14.500	25.900	56%	189%	92%
West- en Hart van Brabant	17.300	23.900	41.200	59%	213%	102%
Zeeland	3.400	2.600	6.000	48%	118%	65%
Metropoolregio Eindhoven	17.600	18.900	36.500	60%	173%	91%
Limburg	5.400	8.400	13.800	39%	95%	61%
Nederland	310.300	417.000	727.400	61%	145%	87%

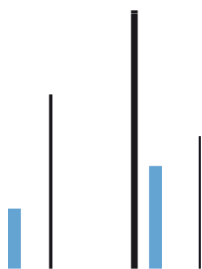
**Figuur 6.4 Ontwikkeling woningvoorraad volgens Primos Prognose 2020 en verhouding verwachte ontwikkeling t.o.v. geïnventariseerde plancapaciteit naar functioneel woningmarktgebied, 2020 t/m 2029; bron: Primos Prognose 2020 en provinciale inventarisaties**

Functioneel woningmarktgebied	verwachte voorraadontwikkeling volgens Primos Prognose 2020			verhouding verwachte voorraadontwikkeling t.o.v. geïnventariseerde plancapaciteit		
	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029
Groningen	9.100	10.200	19.200	55%	147%	82%
Leeuwarden	2.900	2.600	5.400	65%	144%	88%
Heerenveen	2.900	4.500	7.400	80%	315%	130%
Emmen	1.500	1.600	3.100	108%	283%	144%
Zwolle	9.100	9.300	18.400	nb	nb	69%
Enschede	5.300	5.700	11.000	nb	nb	100%
Lelystad	6.700	8.700	15.400	68%	135%	95%
Apeldoorn	5.400	8.900	14.300	nb	nb	136%
Doetinchem	1.500	2.200	3.700	52%	584%	111%
Arnhem	5.200	8.800	14.000	75%	239%	131%
Nijmegen	7.900	13.400	21.300	74%	211%	125%
Ede	8.100	12.200	20.300	66%	234%	116%
Amersfoort	6.800	8.900	15.700	49%	119%	73%
Utrecht	24.000	34.700	58.700	62%	79%	71%
Alkmaar	11.300	11.800	23.100	47%	103%	65%
Amsterdam	73.600	95.900	169.400	62%	98%	78%
Gouda	6.500	9.200	15.700	52%	202%	92%
Leiden	9.400	10.900	20.300	51%	181%	83%
Den Haag	27.800	44.400	72.200	56%	264%	109%
Rotterdam	25.200	39.300	64.500	53%	194%	95%
Dordrecht	4.500	6.100	10.600	48%	283%	92%
Middelburg	3.400	2.600	6.000	48%	118%	65%
Roosendaal	3.400	4.100	7.500	57%	173%	90%
Breda	7.500	9.200	16.600	58%	161%	89%
Tilburg	7.200	11.500	18.700	61%	332%	122%
's Hertogenbosch	6.800	8.300	15.100	55%	160%	86%
Oss	5.600	6.700	12.300	53%	226%	91%
Eindhoven	17.000	18.100	35.100	61%	171%	92%
Venlo	4.700	7.200	11.900	61%	187%	103%
Sittard	0	0	0	0%	0%	0%
Maastricht	300	100	400	12%	8%	11%
Nederland	310.300	417.000	727.400	61%	145%	87%

**Figuur 6.5 Ontwikkeling woningvoorraad volgens Primos Prognose 2020 en verhouding verwachte ontwikkeling t.o.v. geïnventariseerde plancapaciteit naar woondealregio, 2020 t/m 2029; bron: Primos Prognose 2020 en provinciale inventarisaties**

Woondealregio	verwachte voorraadontwikkeling volgens Primos Prognose 2020			verhouding verwachte voorraadontwikkeling t.o.v. geïnventariseerde plancapaciteit		
	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029
Gemeente Groningen	5.700	6.300	12.000	58%	155%	86%
Stedelijk Gebied Eindhoven	14.100	15.700	29.800	62%	161%	92%
Zuidelijke Randstad	53.400	84.000	137.400	53%	227%	100%
Regio Utrecht	24.200	35.400	59.600	62%	79%	71%
Metropoolregio Amsterdam	75.300	98.300	173.600	61%	98%	78%
Regio Arnhem-Nijmegen	11.700	20.300	32.000	74%	214%	127%
Totaal Woondealregio's	184.400	260.000	444.400	62%	156%	92%

# 7



## Woningbehoefte Hoog en Laag

De toekomstige woningbehoefte is afhankelijk van de huishoudensontwikkeling en de samenstelling van huishoudens naar leeftijd en omvang. De standaard Primos Prognose (Trendraming) brengt de meest waarschijnlijke ontwikkeling op basis van de meest recente nationale CBS-bevolkingsprognose in beeld. Als gevolg van onzekerheden met betrekking tot demografische ontwikkelingen zoals de buitenlandse migratie, geboorte, sterfte en het proces van huishoudensvorming dient deze prognose gezien te worden als een puntschatting binnen een mogelijke bandbreedte. De Coronacrisis zou tot gevolg kunnen hebben dat het buitenlands migratiesaldo sterk terugloopt. Mogelijk is echter ook dat nadat de stofwolken zijn gaan liggen Nederland nog meer dan voorheen een aantrekkelijk land blijft om te komen werken of studeren.

Om de onzekerheid beeld te brengen zijn een hoge en lage variant doorgerekend, op basis van de 67%-prognose intervallen die het CBS voor de nationale bevolkingsprognose hanteert. De standaard Primos Prognose 2020 (Trendraming) gaat uit van de nationale CBS-prognose die voor 2030 een bevolkingsomvang van 18,5 mln verwacht. In Primos 2020 Hoog is de bevolkingsomvang van Nederland in 2030 19,0 mln, in Primos 2020 Laag is dat 18,1 mln.

In de Trendraming neemt, bovenop het bestaande woningtekort van 331 duizend woningen, de woningbehoefte in de periode tot 2030 met 695 duizend toe. In Hoog is dat 827 duizend woningen, in Laag 566 duizend woningen.

**Figuur 7.1 Ontwikkeling woningbehoefte en verhouding plancapaciteit en woningbehoefte toename in Primos 2019 Laag en Hoog, 2020-2029 naar provincie; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2020**

Provincie	Plancapaciteit	Toename woningbehoefte Hoog	Verhouding Plancapaciteit / Behoeft Hoog	Toename woningbehoefte Trendraming	Verhouding Plancapaciteit / Behoeft Trendraming	Toename woningbehoefte Laag	Verhouding Plancapaciteit / Behoeft Laag
Groningen	17.500	17.000	103%	13.500	130%	8.900	197%
Friesland	10.900	15.600	70%	12.700	86%	9.200	119%
Drenthe	10.400	10.500	99%	8.800	118%	6.300	164%
Overijssel <sup>1</sup>	38.200	38.300	100%	33.200	115%	26.600	143%
Flevoland	29.000	31.000	93%	27.400	106%	24.400	119%
Gelderland	61.500	80.500	76%	69.800	88%	59.300	104%
Utrecht	108.400	88.100	123%	79.800	136%	72.400	150%
Noord-Holland	231.600	193.700	120%	161.200	144%	132.500	175%
Zuid-Holland	186.800	209.100	89%	174.800	107%	141.500	132%
Zeeland	9.900	9.400	106%	6.700	148%	3.800	264%
Noord-Brabant	110.000	117.400	94%	99.400	111%	81.100	136%
Limburg	22.800	16.900	135%	8.200	278%	400	5833%
Nederland	836.800	827.400	101%	695.500	120%	566.300	148%

De geïnventariseerde plancapaciteit voor de periode tot 2030 is in de meeste provincies niet voldoende om te voorzien in de woningbehoefteontwikkeling volgens Primos 2020 Hoog (exclusief inlopen tekort). In de provincies Utrecht en Noord-Holland is dit wel het geval. In de Noordelijke provincies, in Flevoland en Zeeland kan in extra plancapaciteit voorzien worden. Grootschalig opschalen van de woningbouw in Flevoland behoort tot de mogelijkheden maar zal ook extra investeringen in infrastructuur met zich meebrengen.

Gelderland en Zuid-Holland zijn het minst voorbereid op een hoog scenario. Provincies met meer plancapaciteit dan de toename van de woningbehoefte in Hoog zijn Utrecht, Noord-Holland, Overijssel en Limburg. De overmaat aan plannen is bij een hoge groei echter ook in deze provincies beperkt. Rekening houdend met planuitval en vertraging zijn bij de huidige planvoorraad de mogelijkheden om het woningtekort in te lopen bij een hogere groei gering.

**Figuur 7.2 Ontwikkeling woningbehoefte en verhouding plancapaciteit en woningbehoeftetoename in Primos Laag en Hoog, 2020-2029 naar woningwetregio; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2020**

Woningwetregio	Plancapaciteit	Toename	Verhouding	Toename	Verhouding	Toename	Verhouding
		woningbehoefte	Plancapaciteit /	woningbehoefte	Plancapaciteit /	woningbehoefte	Plancapaciteit /
		Hoog	Behoeft Hoog	Trendraming	Behoeft Trendraming	Laag	Behoeft Laag
Friesland	10.900	15.600	70%	12.700	86%	9.200	119%
Groningen/Drenthe	27.800	27.500	101%	22.300	125%	15.200	183%
Noord-Holland Noord	32.400	24.700	131%	20.900	155%	16.800	193%
Zwolle/Stedendriehoek	37.800	40.200	94%	35.400	107%	30.700	123%
Metropoolregio Amsterdam	221.800	193.900	114%	162.300	137%	135.200	164%
Amersfirt/N-Veluwe/Zeeuw.	31.200	26.300	118%	23.900	131%	21.600	144%
Holland Rijnland	29.900	27.000	111%	23.400	128%	19.400	154%
Oost Nederland	15.300	19.500	78%	15.800	97%	10.600	144%
U16	81.300	63.400	128%	57.000	143%	51.800	157%
Food Valley	13.200	16.600	79%	14.700	90%	13.200	100%
Haag/M-Holland/Rotterdam	141.200	165.900	85%	137.300	103%	110.800	127%
Arnhem/Nijmegen	24.800	36.400	68%	31.400	79%	26.200	95%
Woongwaard	16.100	16.000	101%	15.100	107%	13.500	119%
Drechtsteden/HW/GO	12.300	12.600	97%	10.900	113%	8.500	145%
Noordoost Brabant	28.200	29.100	97%	25.000	113%	21.400	132%
West- en Hart van Brabant	40.400	47.100	86%	39.200	103%	31.400	129%
Zeeland	9.300	8.700	106%	6.200	150%	3.400	272%
Metropoolregio Eindhoven	40.100	40.000	100%	33.900	118%	27.100	148%
Limburg	22.800	16.900	135%	8.200	278%	400	5833%
Nederland	836.800	827.400	101%	695.500	120%	566.300	148%



**Figuur 7.3 Ontwikkeling woningbehoefte en verhouding plancapaciteit en woningbehoeftetoename in Primos Laag en Hoog, 2020-2030 naar functioneel woningmarktgebied; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2020**

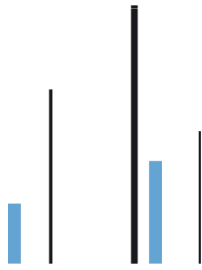
Functioneel woningmarktgebied	Plancapaciteit	Toename	Verhouding	Toename	Verhouding	Toename	Verhouding
		woningbehoefte Hoog	Plancapaciteit / Behoeft Hoog	woningbehoefte Trendraming	Plancapaciteit / Behoeft Trendraming	woningbehoefte Laag	Plancapaciteit / Behoeft Laag
Groningen	23.300	20.800	112%	17.400	134%	12.300	190%
Leeuwarden	6.200	8.200	75%	6.500	95%	4.200	146%
Heerenveen	5.700	9.100	62%	7.900	72%	6.400	89%
Emmen	2.100	4.300	50%	2.700	78%	900	248%
Zwolle	26.900	21.500	125%	19.400	139%	17.300	155%
Enschede	11.100	13.500	82%	10.600	105%	6.500	171%
Lelystad	16.300	16.700	98%	14.700	111%	13.000	125%
Apeldoorn	10.500	17.200	61%	14.700	71%	12.500	84%
Doetinchem	3.300	5.600	60%	4.700	70%	3.600	93%
Arnhem	10.600	16.400	65%	13.900	76%	11.300	94%
Nijmegen	17.100	23.400	73%	20.700	83%	17.700	96%
Ede	17.600	21.600	81%	19.400	91%	17.700	99%
Amersfoort	21.400	17.600	122%	15.900	135%	14.300	150%
Utrecht	82.600	64.700	128%	58.400	141%	53.200	155%
Alkmaar	35.600	26.500	134%	22.300	160%	17.700	200%
Amsterdam	217.200	188.500	115%	158.200	137%	131.900	165%
Gouda	17.000	18.500	92%	16.200	105%	14.000	122%
Leiden	24.300	21.800	111%	18.600	131%	15.100	161%
Den Haag	66.000	81.700	81%	67.100	98%	53.500	123%
Rotterdam	68.000	75.100	91%	62.500	109%	50.700	134%
Dordrecht	11.500	12.100	95%	10.500	110%	8.300	139%
Middelburg	9.300	8.700	106%	6.200	150%	3.400	272%
Roosendaal	8.300	10.700	78%	8.300	100%	5.400	154%
Breda	18.600	18.200	102%	15.500	120%	13.000	143%
Tilburg	15.300	20.000	77%	17.400	88%	14.600	105%
's Hertogenbosch	17.600	16.700	105%	14.500	121%	12.200	144%
Oss	13.400	14.300	94%	12.400	108%	10.800	124%
Eindhoven	38.200	38.300	100%	32.200	119%	25.700	149%
Venlo	11.500	14.400	80%	11.200	103%	7.900	145%
Sittard	6.000	100	4807%	-3.100	-194%	-5.400	211%
Maastricht	4.100	900	462%	-1.300	-315%	-3.300	226%
Nederland	836.800	827.400	101%	695.500	120%	566.300	148%

**Figuur 7.4 Ontwikkeling woningbehoefte en verhouding plancapaciteit en woningbehoeftetoename in Primos Laag en Hoog, 2020-2030 naar woondealregio; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2020**

Woondealregio	Plancapaciteit	Toename	Verhouding	Toename	Verhouding	Toename	Verhouding
		woningbehoefte Hoog	Plancapaciteit / Behoeft Hoog	woningbehoefte Trendraming	Plancapaciteit / Behoeft Trendraming	woningbehoefte Laag	Plancapaciteit / Behoeft Laag
Gemeente Groningen	14.000	13.600	103%	11.200	125%	8.400	166%
Stedelijk Gebied Eindhoven	32.400	32.800	99%	27.600	117%	21.900	148%
Zuidelijke Randstad	137.500	160.400	86%	131.000	105%	104.400	132%
Regio Utrecht	84.100	65.700	128%	59.200	142%	53.700	157%
Metropoolregio Amsterdam	222.400	194.200	115%	162.600	137%	135.500	164%
Regio Arnhem-Nijmegen	25.300	36.800	69%	31.900	79%	26.600	95%
Totaal Woondealregio's	515.700	503.500	100%	423.500	122%	350.500	144%



## 8



## Tijdelijke en flexwoningen

Het Ministerie van BZK heeft een regeling vastgesteld waarmee het realiseren van tijdelijke, flexibele of verplaatsbare woningen gestimuleerd wordt. Steeds meer provincies trachten te inventariseren hoeveel tijdelijke woningen er in voorbereiding zijn genomen.

De regio Groningen-Assen meldt dat het aantal tijdelijke woningen in voorbereiding niet wordt bijgehouden. Er is wel bekend dat in relatie tot de versterkings- en vervangingsopgave binnen het aardbevingsgebied gezocht wordt naar locaties voor grote aantallen wisselwoningen. Dit zal met name in de gemeenten Midden-Groningen, Groningen en Het Hogeland zijn.

Gelderland laat weten dat met het Actieplan Wonen wordt ingezet op 2.000 flexibele woningen op een aantal tijdelijke (flex)locaties. Bij de huidige uitvraag van de woningbouwplannen hebben wij bij de gemeenten specifiek aandacht gevraagd voor het aanleveren van de tijdelijk/flexwonen-initiatieven. Dit heeft tot nu toe nog nauwelijks informatie over initiatieven opgeleverd, namelijk 19 in 2019 gerealiseerde tijdelijke woningen en 6 geplande.

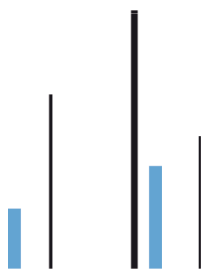
In Limburg is de vraag naar tijdelijke woningen voor het eerst opgenomen in de inventarisatie. Volgens de opgave van de gemeenten zijn er 31 tijdelijke woningen in voorbereiding. Omdat een groot aantal gemeenten geen tijdelijke woningen in voorbereiding heeft opgegeven vermoedt de provincie dat het daadwerkelijke aantal hoger is.

In Noord-Holland zijn 436 tijdelijke woningen in voorbereiding. Er worden echter ook 500 tijdelijke studentenwoningen gesloopt. Deze aantallen zijn overigens opgenomen in de plancapaciteitscijfers.

De provincie Zeeland meldt dat er 75 (+ "nog enkele") tijdelijke woningen in voorbereiding zijn. De provincie Zuid-Holland meldt dat er 155 flexwoningen in voorbereiding zijn. De overige provincies hebben niet gereageerd of hebben laten weten nog niet over informatie over tijdelijke woningen te beschikken.



## 9



## Conclusies

De netto plancapaciteit voor de periode 2020 tot 2030 is 837 duizend woningen. Dat is rekening houdend met de toename van de woningvoorraad met 77 duizend woningen in 2019 een toename met 86 duizend woningen ten opzichte van de 828 duizend woningen die bij de vorige meting (oktober 2019) voor de langere periode 2019 tot 2030 werd geïnventariseerd.

Het grote aantal woningbouwplannen is nodig om te voorzien in de toename van woningbehoefte en het inlopen van het woningtekort. Het CBS heeft recent de nationale bevolkingsprognose sterk verhoogd. Op basis hiervan komt de Primos Prognose tot een verwachte toename van de woningbehoefte met 695 duizend woningen in de periode tot 2030. Daarnaast is het wenselijk om het woningtekort, dat momenteel geraamd wordt op 4,2% (331 duizend woningen), terug te brengen tot aanvaardbare proporties (circa 2%).

Figuur 9.1 Woningbouwopgave bij inlopen woningtekort tot 2% en toename woningbehoefte 2020 t/m 2029

Provincie	Raming woningtekort 2020		Gewenst maximaal woningtekort 2020		Opgave inlopen woningtekort tot 2%	Opgave toename woningbehoefte t/m 2029
Groningen	9.500	3,4%	5.700	2,0%	3.800	13.500
Friesland	4.900	1,6%	4.900	1,6%	0	12.700
Drenthe	5.400	2,4%	4.500	2,0%	900	8.800
Overijssel	13.500	2,6%	10.400	2,0%	3.100	33.200
Flevoland	9.800	5,7%	3.500	2,0%	6.300	27.400
Gelderland	39.100	4,3%	18.900	2,0%	20.200	69.800
Utrecht	32.500	5,5%	12.300	2,0%	20.200	79.800
Noord-Holland	79.200	5,9%	28.400	2,0%	50.800	161.200
Zuid-Holland	79.000	4,7%	35.200	2,0%	43.800	174.800
Zeeland	200	0,1%	200	0,1%	0	6.700
Noord-Brabant	45.500	4,0%	23.600	2,0%	21.900	99.400
Limburg	12.200	2,3%	10.900	2,0%	1.300	8.200
Nederland	330.700	4,2%	158.400	2,0%	172.300	695.500

Rekening houdend met vertraging en planuitval is volgens de Primos Prognose 2020 in de periode tot 2030 een uitbreiding van de woningvoorraad met zo'n 727 duizend woningen te verwachten. Gemiddeld bedraagt de verwachte uitbreiding van de woningvoorraad over de komende tien jaar daarmee 73 duizend woningen per jaar, het saldo van gemiddeld 85 duizend nieuwbouwwoningen (inclusief overige toevoegingen) per jaar en gemiddeld 12 duizend woningonttrekkingen per jaar. Vanwege de daling in het aantal afgegeven bouwvergunningen en de stikstof- en PFAS-perikelen wordt in 2021 en 2022 een dip in de woningproductie verwacht. Vanaf 2025 wordt vanwege de versterkte rijksregie en de woningbouwimpuls een inhaalslag in de woningproductie verwacht. In de raming loopt het woningtekort op tot 5,1% in 2025 om vervolgens te dalen tot 3,7% in 2030 en 2,1% in 2035. Het moge duidelijk zijn dat deze raming met onzekerheden omgeven is, zowel qua bevolkingsgroei als qua woningproductie.

De geïnventariseerde plancapaciteit laat zien dat deze productieaantallen mogelijk zijn. In vrijwel alle functionele woningmarktgebieden zijn er meer plannen in voorbereiding dan er woningen nodig zijn als gevolg van de verwachte huishoudensgroei. Een zekere overmaat aan plannen is vanwege de praktijk van

vertraging en planuitval wenselijk. In een aantal woningmarktgebieden is de verhouding tussen de geïnventariseerde plancapaciteit en de toename van de woningbehoefte maar nauwelijks boven de 100%. Omdat ook het woningtekort moet worden ingelopen zijn er in veel regio's extra plannen nodig. Met name in de woningmarktgebieden Apeldoorn, Arnhem en Nijmegen, Den Haag, Tilburg en Ede is het aantal plannen gezien het huidig woningtekort en de verwachte toename van de woningbehoefte in die regio's beperkt. Het creëren van extra plancapaciteit in deze gebieden is wenselijk.

In de regio's waarmee de Minister van BZK woondeals heeft gesloten varieert de verhouding tussen geïnventariseerde plancapaciteit en verwachte toename van de behoefte (exclusief inlopen woningtekort) in de periode tot 2030 tussen 79% in de Regio Arnhem-Nijmegen, 105% in de Zuidelijke Randstad en 142% in de regio Utrecht. In de overige woondealregio's varieert deze verhouding tussen 117% tot 137%.

Aangezien de woondealregio's met gemiddeld 5,7% een hoog woningtekort kennen is een grotere overmaat aan plannen ten opzichte van de toename van de behoefte noodzakelijk. Met name in de regio Arnhem-Nijmegen en de Zuidelijke Randstad zijn extra plannen nodig. In de Metropoolregio Amsterdam en nu ook in de regio Utrecht zijn er ten opzichte van de toename van de woningbehoefte relatief veel plannen in voorbereiding. Dat is gezien het hoge woningtekort in deze regio's noodzakelijk om het tekort in te lopen.

### Harde plannen

Voor de periode 2020 t/m 2029 zijn in totaal op dit moment minimaal 356 duizend woningen in harde plannen opgenomen. Het aantal harde plannen zal hoger liggen omdat niet in alle provincies de inventarisaties op dit punt compleet zijn. De toename van de woningbehoefte op deze termijn is geraamd op 695 duizend. Dat betekent dat de harde plannen op dit moment voorzien in zeker 51% van de toename van de woningbehoefte op die termijn (exclusief inlopen woningtekort). Op de korte termijn, tot 2025, zijn er minimaal 283 duizend harde plannen. Deze voorzien in 72% van de toename van de woningbehoefte (exclusief inlopen woningbehoefte). In de woondealregio's loopt de verhouding tussen de harde plancapaciteit en de toename van de woningbehoefte exclusief inlopen tekort in de periode tot 2025 uiteen van 58% in de regio Arnhem-Nijmegen tot 99% in het Stedelijk Gebied Eindhoven

### Binnenstedelijke plancapaciteit

Het onderscheid tussen "binnen- en buitenstedelijke" plannen is niet eenduidig te maken vanwege verschillende definities die provincies hanteren en omdat niet alle provincies in de inventarisaties dit onderscheid maken. Het aandeel binnenstedelijke plannen, 44% in Overijssel, tot 98% in Zeeland is hoog tot zeer hoog te noemen. Deels is dat het gevolg van de gehanteerde definities.

### Verwachte voorraadontwikkeling

Als gevolg van het relatief lage aantal afgegeven bouwvergunningen in het afgelopen jaar en de stikstof- en PFAS-perikelen wordt in de Primos Prognose voorzien dat de woningbouwproductie vanaf 2021 enigszins inzakt. In de periode vanaf 2025 wordt een inhaalslag voorzien. Deze verwachting is mede ingegeven door de sterkere regie die het rijk het afgelopen jaar is gaan voeren op het woningbouwdossier en de in het kader hiervan beschikbaar gekomen woningbouwimpuls van 1 miljard euro. In de periode tot 2024 zal de uitbreiding van de voorraad gemiddeld per jaar 62 duizend woningen bedragen terwijl voor de tweede helft van het decennium uitbreiding met 83 duizend woningen wordt voorzien.

## Onzekerheden

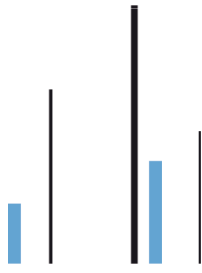
De coronacrisis is nog niet in de trendraming verwerkt. De duur van de crisis en de gevolgen zijn op dit moment nog niet in te schatten. Demografische prognoses dienen altijd gezien te worden als een puntschatting binnen een mogelijke bandbreedte. Op basis van de 67% prognose-intervallen is de bandbreedte te benaderen. In de Trendraming neemt de woningbehoefte (exclusief woningtekort) in heel Nederland tot 2030 toe met 695 duizend. In Hoog is dat 827 duizend woningen, in Laag 566 duizend woningen.

## Tijdelijke/Flexwoningen

Steeds meer provincies verzamelen informatie met betrekking tot het aantal tijdelijke of flexwoningen in voorbereiding. De geïnventariseerde aantallen zijn echter (nog) beperkt in omvang te noemen.







## Bijlage 1 – Brief aan provincies

Geachte heer/mevrouw,

Veel mensen hebben moeite met het vinden van een passende woning. Inzicht in de voorraad plancapaciteit, de bouw- en sloopplannen gecombineerd met de behoefte aan woningen is een voorwaarde om het woningbouwbeleid vorm te kunnen geven. De afgelopen twee en een half jaar heeft u ons informatie verschaft over de te plannen woningen binnen uw provincie. Middels deze brief willen we u bedanken voor de informatie. Bovendien doe ik wederom een dringend beroep op u om actuele informatie over de plancapaciteit in uw provincie aan te leveren. Juist nu is deze informatie belangrijk om het goede gesprek te voeren en nieuwbouw mogelijk te maken daar waar dat nodig is. De informatie is onmisbaar voor de gesprekken tussen u, de regio en de minister van BZK, maar ook voor het gesprek dat de minister van BZK voert met de leden van de Tweede Kamer.

De minister heeft in mei 2017 toegezegd (motie Koerhuis & Ronnes) om de Tweede Kamer tweemaal per jaar te informeren over de stand van de plancapaciteit, de hardheid van de bouwplannen en de nieuwbouw. U heeft in augustus/september informatie over de plancapaciteit geleverd aan ABF Research die verwerkt is in de Staat van de Woningmarkt 2019. ABF Research zal u binnenkort benaderen met de vraag of er nieuwe c.q. aanvullende cijfers beschikbaar zijn over de plancapaciteit voor de periode 2020-2030. Inzicht in de hardheid van de plannen is wederom van belang. Sinds de laatste inventarisatie hebben meer provincies al op dezelfde wijze vormgegeven aan het begrip harde plancapaciteit. We hopen dat dit zo blijft.

In de uitvraag, die u van ABF Research ontvangt, wordt u verzocht om de plancapaciteit te actualiseren en aan te geven in hoeverre de bouwplannen hard of zacht zijn. Ook zal worden gevraagd om inzicht in de sloopopgave te geven. ABF zal ook wederom vragen naar de voornemens om tijdelijke of flexibele woningen te realiseren op locaties die (meestal) geen woonbestemming hebben. De vorige twee uitvragen hebben nog te weinig concrete informatie opgeleverd. Het realiseren van meer tijdelijke woningen heeft grote politieke aandacht. Daarom verzoek ik u om extra prioriteit te geven aan de inventarisatie van deze bouwplannen.

Periode januari 2020 – maart 2020:

- Update inventarisatie plancapaciteit en harde bouwplannen 2020-2030
- Inzicht in de sloopopgave 2020-2030
- Inzicht in bouwplannen voor tijdelijke woningen

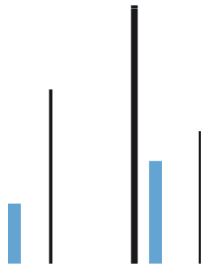
Uiterlijk 31 januari zal ik u via ABF Research een verzoek doen toekomen om een update van plancapaciteit aan te leveren voor 2020-2030. Deze informatie zou ik eind maart 2020 van u willen ontvangen, zodat de resultaten verwerkt kunnen worden in de Staat van de Woningmarkt 2020 die in mei aan de Tweede Kamer wordt verzonden.

Ik dank u hartelijk voor uw medewerking.

Hoogachtend,

M.D. Appelman  
Directeur Woningmarkt





## Bijlage 2 – Verantwoording

### Algemeen

Bij inventarisaties met peildatum 1-1-2019 zijn uitsluitend woningen met opleverdatum na 1-1-2020 opgenomen. Soms is daartoe een schatting gemaakt omdat er woningen voor bijvoorbeeld de periode 2019-2024 worden opgegeven.

### Groningen

- Naast de inventarisatie die door de Regio Groningen-Assen is aangeleverd, heeft de provincie voor een beperkt aantal gemeenten buiten de regio Groningen-Assen geactualiseerde planinformatie verstrekt. Het betreft de voormalige gemeenten De Marne en Eemsmond alsmede de gemeenten Stadskanaal en Loppersum. Voor de overige gemeenten is gebruik gemaakt van eerder aangeleverde gegevens.
- Peildatum is wisselend 1-1-2018, 1-1-2019 en 1-1-2020
- Het jaar van sloop en de hardheid van de sloop is geschat

### Friesland

- Friesland heeft geen nieuwe cijfers aangeleverd. De cijfers uit de actualisatie van mei 2019 zijn gebruikt.
- Friesland heeft cijfers op basis van afsprakenperiodes aangeleverd. Deze periodes beslaan verschillende tijdvakken vanaf 2015 t/m 2028. Omdat onduidelijk is in hoeverre plannen al zijn uitgevoerd is aangenomen dat er voldoende plancapaciteit in de gemeenten in Friesland aanwezig is.

### Drenthe

- Naast de door de Regio Groningen-Assen aangeleverde cijfers zijn er voor de overige gemeenten in Drenthe geen actuele cijfers bekend. Aangenomen is dat er voldoende plancapaciteit in de gemeenten in Drenthe aanwezig is.

### Overijssel

- Peildatum is 1-1-2020
- De provincie heeft op planniveau de actuele harde plancapaciteit voor alle 25 gemeenten per 1-1-2020 in beeld (via de planmonitor wonen). Daarnaast zijn gemeenten gevraagd om een schatting van de zachte capaciteit voor de komende tien jaar door te geven. Dat is één aantal per gemeente; zachte capaciteit is niet op planniveau bekend. Het verschilt hoe gemeenten tot dit aantal komen, daarom zijn de cijfers onderling niet altijd goed vergelijkbaar. Verzocht is om de zachte capaciteit alleen geaggregeerd te rapporteren.
- De geleverde gegevens met betrekking tot binnen- en buitenstedelijke plannen heeft uitsluitend betrekking op harde plannen. Plannen met plantype uitleg zijn beschouwd als buitenstedelijk, plannen met andere plantypes (herstructurering, transformatie, verdichting, onbekend) als binnenstedelijk.
- In Enschede komen ook nog 700 wooneenheden (studenten en extramurale zorg), dit zijn zachte plannen.

## Gelderland

- Peildatum van de plannen is voorjaar 2019
- De plancapaciteit voor het jaar 2019 is apart in een kolom opgenomen. Deze aantallen zijn niet meegeteld, aangenomen is dat deze woningen zijn opgeleverd.
- Provincie inventariseert 1x per jaar de woningbouwplannen de gemeenten (via planningslijsten, planmonitor). De cijfers in dit format zijn afkomstig van de inventarisatie uit het voorjaar 2019. De gegevens geven met name inzicht in het woningbouwprogramma voor de afsprakenperiode (dus tot ca 2027, niet volledig tot 2030).
- De actuele cijfers over de stand per januari 2020 zijn op dit moment nog niet volledig beschikbaar en zullen worden meegenomen in de volgende inventarisatie (september 2020).
- **HARD/ZACHT**  
De harde plancapaciteit voor woningbouw bestaat uit de onherroepelijke plannen en de door de gemeenteraad vastgestelde plannen. De zachte plancapaciteit omvat capaciteit in ontwerpplannen, plancapaciteit in voorbereiding en potentiële plancapaciteit.  
Harde plannen  
1A: Onherroepelijk plan op basis waarvan een bouwvergunning verleend kan worden.  
1B: Onherroepelijk plan met uitwerkingsplicht\*.  
2: Door gemeenteraad vastgesteld plan of besluit waartegen nog beroep mogelijk is of waartegen beroep is ingesteld.  
Zachte plannen  
3: Plan of besluit in voorbereiding, nog niet door de gemeenteraad vastgesteld.  
4: Potentiële bouwlocatie, die volgens de huidige inzichten mogelijk in de toekomst voor woningbouw beschikbaar komt, maar waarvoor nog geen plan of besluit in voorbereiding is.
- Het beeld over de plancapaciteit in de periode 2025/2027 tot 2030 is niet volledig omdat een aantal gemeenten (waarschijnlijk) niet alle zachte plancapaciteit *buiten de huidige afsprakenperiode* volledig heeft opgegeven. Sommige gemeenten hebben in hun planningslijst woningbouw ook de geplande woningen na 2030 opgegeven.
- Voor de verwachte sloop is alleen onderscheid gemaakt in verwachte sloop bij de harde dan wel zachte plancapaciteit; er is geen onderscheid gemaakt in de fasering van de sloop.
- Binnenstedelijke plannen zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied, actuele komgrenzen. Buitenstedelijk plannen zijn niet in bestaand stedelijk gebied, buiten de komgrenzen.
- Uitgangspunt in Gelderland is bouwen voor behoefte. Eind 2019 hebben wij een nieuwe bevolkings- en huishoudensprognose opgesteld op basis van Primos 2019. Op basis van deze prognose is de (rest)opgave tot 2030 omhoog bijgesteld. Tot 2030 zullen in Gelderland ruim 80.000 woningen bijgebouwd moeten worden. Met het actieplan Wonen en de woondeal Arnhem-Nijmegen zet de provincie in op versnelling van de bouwproductie. Inmiddels zijn gemeenten bezig met de ontwikkeling van nieuwe locaties, wordt de uitvoering van woningbouwplannen naar voren geschoven en/of worden zachte woningbouwplannen hard gemaakt. In de woondeal Arnhem-Nijmegen wordt voor de periode tot 2030 ingezet op 35.000 woningen in deze regio. Naast het verhogen van de plancapaciteit spannen partijen zich in om planuitval zoveel mogelijk te beperken en de voorzienbaarheid van de woningbouwproductie te vergroten. Met het Actieplan Wonen willen we de komende vijf jaar de bouw van 45.000 woningen versnellen. Het versnellen van de woningbouw doen we op een aantal locaties in gebieden waar de woningnood het hoogst is. Het Actieplan Wonen is nog niet vastgesteld. De

versnelling is ook nog niet verwerkt in de cijfers. Een deel van de hogere prognose wordt veroorzaakt door arbeidsmigratie. Het is onzeker hoe structureel de vraag is en welke type woningen hiervoor geschikt zijn.

- Tijdelijkheid: Met het Actieplan Wonen zetten we in op 2.000 flexibele woningen op een aantal tijdelijke (flex)locaties. Bij de huidige uitvraag van de woningbouwplannen hebben wij bij de gemeenten specifiek aandacht gevraagd voor het aanleveren van de tijdelijk/flexwonen-initiatieven. Dit heeft tot nu toe nog nauwelijks informatie over initiatieven opgeleverd.

## Flevoland

- Flevoland kent geen definitie van hard/zacht. De opgenomen verdeling hard/zacht is gebaseerd op twee woningbouwscenario's, namelijk het basisscenario en de middenvariant. Het verschil tussen deze twee scenario's is hier 'zacht' genoemd.
- Vrijwel alle plannen zijn in gebieden die voor woningbouw bestemd zijn. In die zin wordt in Flevoland vrijwel alles binnenstedelijk gebouwd.
- In Flevoland is een tijdelijke/flexibele/verplaatsbare woning een keuze van de bewoners. In principe kunnen de (tijdelijke/flexibele/verplaatsbare) woningen permanent op een bestemming geplaatst worden, aangezien er voldoende harde plancapaciteit beschikbaar is. In die zin hebben dergelijke initiatieven in onze provincie geen bijzondere belangstelling

## Utrecht

- Peildatum is maart 2020
- In de planmonitor heeft een beperkt aantal plannen als periode van oplevering: '2019 en eerder'. Deze plannen worden beoordeeld als plancapaciteit die nog moet worden opgeleverd. Deze is meegerekend in de periode 2020-2024.
- De plancapaciteit in de provincie Utrecht zoals die is opgenomen in de planmonitor is toegenomen t.o.v. de inventarisatie voor ABF rapportage van oktober 2019. Deze toename komt omdat veel gemeenten (afzonderlijk en in regionaal verband) in het kader van o.a. het programma U Ned en de provinciale Omgevingsvisie het afgelopen jaar visietrajecten zijn gestart. Dit zijn intensieve trajecten waarbij wordt nagedacht (en partijen met elkaar in gesprek zijn) over een toekomstperspectief. Hierbij zijn nieuwe locaties in beeld gekomen. Deze zijn opgenomen in de planmonitor. Ook zijn nu al eerder bekende potentiële locaties (zoals de A12-zone tussen Oudenrijn en Lunetten) opgenomen in de planmonitor. Tegelijk zijn er ook locaties (al eerder opgenomen in de planmonitor) geoptimaliseerd en/of nieuwe plannen toegevoegd waardoor de plancapaciteit tot 2030 verhoogd is. Deze optimalisatie van plannen gebeurt omdat er meer mogelijk is (bepaalde plannen worden in hogere dichtheden gerealiseerd en nieuwe plannen van marktpartijen dienen zich aan). In het kader van de trajecten als U Ned en de provinciale Omgevingsvisie (en regionale visies) worden de komende jaar/jaren nog verdere uitwerkingen en afwegingen gemaakt. Ook start de provincie dit jaar met het proces van regionale programmering voor woningbouw. Dit is een gezamenlijk traject van gemeenten, regio en provincie met de bedoeling om de woningbouwproductie en plancapaciteit op peil te houden. Inzet is dat partijen (gemeenten, provincie) samen afspraken maken die jaarlijks wordt gemonitord en bijgesteld, Doordat er een beter overzicht is kan beter worden geprioriteerd en ingespeeld op ontwikkelingen.

- De planologische status is opgedeeld in hard, zacht en zacht indicatief (en onbekend)

Hard	1A Onherroepelijk
	1B Onherroepelijk, uitwerkingsplicht
	2A Vastgesteld
	2B Vastgesteld, uitwerkingsplicht
Zacht	1C Onherroepelijk, wijzigingsbevoegdheid
	2C Vastgesteld, wijzigingsbevoegdheid
	3 In voorbereiding
Zacht indicatief	4A Visie
	4B Optie
Zacht/Onbekend	

- Kanttekening bij hard/zacht: Uitgegaan is bij wat door de gemeenten is ingevuld als planfase in de planmonitor waarbij conform de duiding van ABF een onderscheid in hard en zacht is gemaakt. De aantallen onder planfase 3 'In voorbereiding' bevatten voor de gemeente Utrecht bijvoorbeeld de plannen waarvoor een door de gemeenteraad vastgestelde omgevingsvisie is en/of een start beslissing. Utrecht werkt al langs de lijn van de nieuwe Omgevingswet. In dat kader zijn/worden voor een aantal grote gebiedsontwikkelingen Omgevingsvisies vastgesteld op raadsniveau, bijvoorbeeld voor het Beurskwartier en de Merwedekanaalzone. Het daarop volgende bestemmingsplan is een (juridische) weerslag daarvan. In de huidige definitie betreft een vastgestelde omgevingsvisie nog geen harde plancapaciteit, tegelijkertijd gaat het hier wel om door de gemeenteraad vastgestelde besluiten. Daarmee is de verwachting dat ene groot deel van de zachte plannen, hard wordt.
- Het blijkt dat er niet veel sloop is opgegeven door gemeenten. Wellicht dat er in de inventarisatie hier meer op gewezen moet worden dan tot nu toe gedaan is. Onze inschatting is dat gemeenten in een behoorlijk aantal gevallen zelf al rekenen met een netto toename, maar dat kunnen we op dit moment niet met zekerheid vaststellen. We hebben gekozen voor de weergave van het netto aantal en een apart tabblad met de sloop die wel is opgegeven.
- Het aantal plannen binnen stedelijk gebied is berekend volgens het in Provincie Utrecht geldende beleid (Provinciale Ruimtelijke Verordening, Hoofdstuk 4; o.a. te zien op Kaart 7. Wonen en Werken).
- Provincie Utrecht beschikt momenteel niet over een inventarisatie van initiatieven voor tijdelijke woningen. Er is gekozen prioriteit te geven aan het verbeteren van de inventarisatie van plancapaciteit in het algemeen, die, zoals hierboven ook beschreven, voorheen niet voldoende compleet was.

## Noord-Holland

- De plancapaciteitsmonitor is door de meeste gemeenten in maart 2020 voor het laatst bijgewerkt. Voor zeven gemeenten ligt deze datum in 2019.

- Definitie harde plannen:

Juridische Status van het plan	Hard/Zacht
1A Onherroepelijk plan op basis waarvan een bouwvergunning verleend kan worden.	Hard
1B Onherroepelijk plan met uitwerkingsplicht	Hard
1C Onherroepelijk plan met wijzigingsbevoegdheid	Zacht
2 Door gemeenteraad vastgesteld plan of besluit waartegen nog beroep mogelijk is of waartegen beroep is ingesteld.	Hard
2 B Vastgesteld (als 2) met wijzigingsbevoegdheid	Zacht
3 Plan of besluit in voorbereiding, nog niet door de gemeenteraad vastgesteld.	Zacht
4 Potentiële bouwlocatie, die volgens de huidige inzichten mogelijk in de toekomst voor woningbouw beschikbaar komt, maar waarvoor nog geen plan of besluit in voorbereiding is.	Zacht
Onbekend	Zacht

- Binnenstedelijke gebied: 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. In de inventarisatie van Noord-Holland bepaalt de gemeente dus zelf of een plan in binnenstedelijk gebied is gelegen.

## Zuid-Holland

- Aantallen zijn gebaseerd op de data (per plan) die aan de provincie is aangeleverd i.h.k.v. (monitoring van) de regionale woonvisies (dec 2019 m.u.v. onderstaande). Gemeenten stemmen onderling de woonbehoefte in bestemmingsplannen af en geven een jaarlijkse update van de te verwachten uitvoering.
- Peildatum is december 2019 met een aantal uitzonderingen. De regio's Alblasserwaard en Rotterdam zijn niet geactualiseerd.
- De aangeleverde gegevens van de regio's zijn gerelateerd aan de provinciale woningbehoeftecijfers die in 2019 zijn gepubliceerd, de WBR en TR. Natuurlijk zijn in deze behoeftcijfers én dus ook in de regionale gegevens met betrekking tot de plancapaciteit de onlangs door het CBS verhoogde bevolkingsprognose niet meegenomen.
- In het bestand zijn uitsluitend zogenaamde "aanvaarde" plannen opgenomen. Met gemeenten is een categorie-indeling afgestemd voor de regionale indiening van woningbouwplannen. Bepaalde categorieën worden wel opgenomen (aanvaard) voor de regionale indiening en andere categorieën niet, de gemeenten bepalen zelf welke plannen in welke categorie vallen. De aanvaarde plannen passen met aantal woningen binnen de behoefte-raming, dit wordt meegenomen in de ladder voor duurzame verstedelijking. Plannen die niet in aanvaarde categorieën vallen vormen geen representatief beeld, Enkele gemeenten houden deze plannen fanatiek bij, andere gemeenten houden deze minder goed of helemaal niet bij. Het gaat hierbij om ongeveer 15.000 woningen (saldo bouw en sloop) tot 2030, dit aantal is exclusief de regio's Alblasserwaard en Rotterdam.
- Regio Alblasserwaard (gemeenten Molenlanden en Gorinchem) levert geen planlijst aan de provincie, hiervoor zijn uitsluitend totalen bekend.
- Planologische status:

	<i>Status_planologisch</i>
Hard	1A Onherroepelijk
	1B Onherroepelijk, uitwerkingsplicht
	2A Vastgesteld
	2B Vastgesteld, uitwerkingsplicht
Zacht	1C Onherroepelijk, wijzigingsbevoegdheid
	2C Vastgesteld, wijzigingsbevoegdheid
	3 In voorbereiding
	4A Visie
	4B Optie
Onbekend	Onbekend of niet ingevuld

- BSD2018 is een weergave van wat in 2018 volgens de provinciale regelgeving tot het Bestaand Stads- en Dorpsgebied behoort. Deze grens schuift op als er ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt via bestemmingsplanprocedures (vanaf bouwrijp telt een stuk grond mee). 2018 is dus beste referentie. Nog ten overvloede wellicht: BSD kan behoorlijk anders zijn dan 'binnenstedelijk' of BBG, zoals in

andere studies gebruikt wordt. Daarnaast maakt niet exacte of foutieve opgave van locatie ook dat slechts voorzichtige conclusies mogelijk zijn.

## Zeeland

- Peildatum: 13 maart 2020
- Bij sommige gemeenten is de zachte plancapaciteit en de sloop niet volledig in beeld.
- Binnen-/buitenstedelijk gebied gebaseerd op “Grenzen kaart bestaand bebouwd gebied Zeeland”.
- Voor de inventarisatie van initiatieven voor tijdelijke woningen zijn de gemeenten benaderd om bij hun bekende initiatieven door te geven. Zeeland heeft een lijstje met tijdelijke woningen/Klein wonen/ Tiny Houses in voorbereiding geleverd; het gaat om circa 75 woningen. De gemeenten Borsele, Reimerswaal, Tholen en Noord-Beveland hebben aangegeven dat er in hun gemeente geen initiatieven bekend zijn.
- Definitie hard/zacht  
Hard: een door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan zonder wijzigingsbevoegdheid (categorieën 1A, 1B en 2)  
Zacht: categorieën 1C, 2B, 3, 4 en onbekend

## Noord-Brabant

- Over het aantal tijdelijke, flexibele en/of verplaatsbare woningen hebben wij (nog) geen gegevens. In het kader van ons Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw, dat begin maart is vastgesteld, zullen wij over dergelijke woonvormen de komende tijd (op een systematische wijze) gegevens verzamelen.
- Zoals uit ‘de scores’ blijkt zijn er in Brabant (anno 2019/2020) plannen voor de bouw van in totaal ruim 130.000 woningen. Twee derde hiervan (85.000 woningen) is voorzien voor de eerstkomende vijf jaren. Een groot deel van dit planaanbod is ook al hard.
- Voor voortgang van de woningbouw is het essentieel dat er voor de korte termijn steeds voldoende harde plannen zijn. Plannen voor woningen op geschikte plekken die aansluiten op de actuele vraag. Voor de middellange en langere termijn vindt Brabant het juist van belang niet te veel van het toekomstige woningbouwprogramma vast te leggen in harde capaciteit, vooral niet als het gaat om nieuwe uitbreidingslocaties. De ervaring leert immers dat zich steeds weer nieuwe, vaak onvoorziene inbreidingsmogelijkheden, binnenstedelijke transformatieopgaven en leegstands vraagstukken aandienen. Met een flexibel planaanbod kan bovendien gemakkelijker worden meebewogen met veranderingen in de vraag.

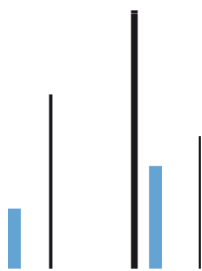
## Limburg

- Ten opzichte van de vorige inventarisatie zijn bij ons geen nieuwe cijfers bekend. Zoals steeds aangegeven, doorlopen wij 1 keer per jaar in samenwerking met de Limburgse gemeenten en onder begeleiding van een externe partij een intensief proces. Op basis daarvan beschikken we over fijnmazige en gecontroleerde bestanden over de plancapaciteiten in Limburg met peildatum 31-12. Het databestand met peildatum 31-12-2019 is nog niet beschikbaar en zal zoals de vorige jaren waarschijnlijk rond september beschikbaar komen.
- Gehanteerde definitie voor binnenstedelijk: "Binnen contour met prov. kwal. criterium"



- Gegevens over tijdelijke woningen hebben we bij de vorige inventarisatie doorgegeven. Dit item is vorig jaar voor de eerste keer meegenomen in de Limburgse Plancapaciteitsmonitor. Dit is dus nog wennen voor de gemeenten en het vermoeden bestaat dat het daadwerkelijke aantal hoger zal liggen.





## Bijlage 3 – Woondealregio's

Woondealregio	Gemeente	Woondealregio	Gemeente
Gemeente Groningen	Groningen	Metropoolregio Amsterdam	Aalsmeer Almere Amstelveen Amsterdam Beemster Beverwijk Blaricum Bloemendaal Diemen Edam-Volendam Gooise Meren Haarlem Haarlemmermeer Heemskerk Heemstede Hilversum Huizen Landsmeer Laren Lelystad Oostzaan Ouder-Amstel Purmerend Uitgeest Uithoorn Velsen Waterland Weesp Wijdemeeren Wormerland Zaanstad Zandvoort
Stedelijk Gebied Eindhoven	Best Eindhoven Geldrop-Mierlo Helmond Nuenen c.a. Oirschot Son en Breugel Veldhoven Waalre	Regio Arnhem-Nijmegen	Arnhem Berg en Dal Beuningen Doesburg Druuten Duiven Heumen Lingewaard Montferland Mook en Middelaar Nijmegen Overbetuwe Renkum Rheden Rozendaal Westervoort Wijchen Zevenaar
Zuidelijke Randstad	Albrandswaard Barendrecht Brielle Capelle aan den IJssel Delft Den Haag Dordrecht Hellevoetsluis Krimpen aan den IJssel Lansingerland Leiden Leidschendam-Voorburg Maassluis Midden-Delfland Nissewaard Pijnacker-Nootdorp Ridderkerk Rijswijk Rotterdam Schiedam Vlaardingen Wassenaar Westland Westvoorne Zoetermeer		
Regio Utrecht	Bunnik De Bilt De Ronde Venen Houten IJsselstein Lopik Montfoort Nieuwegein Oudewater Stichtse Vecht Utrecht Utrechtse Heuvelrug Vijfheerenlanden Wijk bij Duurstede Woerden Zeist		