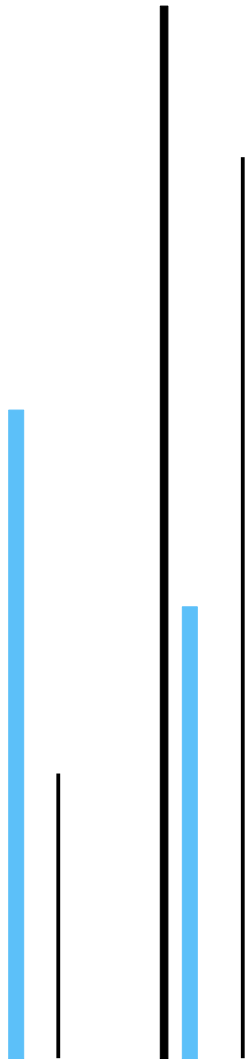


# Inventarisatie Plancapaciteit Oktober 2021





# Inventarisatie Plancapaciteit

## Oktober 2021

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie van BZK / DGBRW

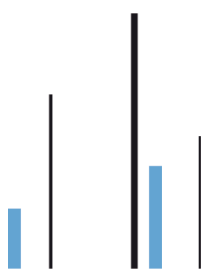
Léon Groenemeijer

16 november/1 december 2021 | r2021-0096LG | 21231-WON

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

*Copyright ABF Research 2021*

*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>Samenvatting .....</b>	<b>1</b>
<b>1 Inleiding.....</b>	<b>5</b>
<b>2 Opgave en Plancapaciteit naar provincie.....</b>	<b>7</b>
2.1 Opgave.....	7
2.1.1 Bruto en netto bouwopgave.....	7
2.1.2 Bandbreedte bouwopgave.....	8
2.2 Plancapaciteit .....	9
2.2.1 Netto plancapaciteit 2021 t/m 2030 .....	9
2.2.2 Netto plancapaciteit en netto bouwopgave vergeleken .....	10
2.3 Hardheid woningbouwplannen .....	11
2.3.1 Totale harde plancapaciteit .....	11
2.3.2 Harde plannen en netto bouwopgave op korte termijn .....	12
2.4 Plannen naar eigendomsvorm en prijssegment .....	13
2.5 Netto plancapaciteit en opgave na 2030 .....	13
2.6 Voortgang en verwachtingen woningbouw .....	15
2.6.1 Ontwikkeling bouwvergunningen, huishoudens en voorraad.....	15
2.6.2 Verwachte ontwikkeling woningtekort.....	16
2.7 Bestuurlijke afspraken 2021 t/m 2030 .....	17
<b>3 Woondealregio's.....</b>	<b>19</b>
<b>Bijlage 1 Toelichting op inventarisatie.....</b>	<b>23</b>
<b>Bijlage 2 Gemeenten Woondealregio's .....</b>	<b>29</b>





# Samenvatting

## Voldoende woningbouwplannen

De geïnventariseerde netto plancapaciteit (nieuwbouw minus sloop) voor de tienjarige periode 2021 t/m 2030 bedraagt 1.044.500woningen. De netto bouwopgave, gedefinieerd als de in de Primos-prognose 2021 verwachte uitbreiding van de woningvoorraad, is 774.600 woningen. De verhouding tussen netto plancapaciteit en netto bouwopgave is 135%. Daarmee zijn er, rekening houdend met planuitval en vertraging, voldoende plannen om de opgave te realiseren.

## Veel (harde) plannen voor de korte termijn

Het planningsoptimisme is groot, er zijn heel veel opleveringen van woningen in de eerste vijf jaar gepland, 669 duizend woningen. Een aanzienlijk deel van deze plannen, 309 duizend (46%) is al 'hard'. De gewenste verhoging van de woningproductie lijkt daarmee binnen bereik.

## Meer plannen als gevolg van uitbreiding analyseperiode

Ten opzichte van de inventarisatie in het voorjaar van 2021, die de kortere negenjarige periode 2021 t/m 2029 besloeg, zijn er in de nieuwe inventarisatie 83.200 woningen meer opgenomen. Vooral in de provincies Noord-Brabant, Noord-Holland, Utrecht en Flevoland is er meer plancapaciteit als gevolg van uitbreiding van de inventarisatieperiode met één jaar.

## Voldoende capaciteit in vrijwel alle provincies

De verhouding tussen plancapaciteit en opgave is het krapst in Gelderland (109%) en Noord-Brabant (111%). In de Randstadprovincies varieert de verhouding tussen 137% en 145%. In de Noordelijke provincies, Zeeland en Limburg is meer dan voldoende plancapaciteit aanwezig. Noord-Brabant en Gelderland hanteren een "eigen" strategie inzake plancapaciteit waarbij de focus ligt op zorgen voor voldoende harde plannen op de korte termijn. Voor de middellange en langere termijn wordt er adaptief gepland, 'ruimte gehouden', en niet te veel vastgelegd. Met het Actieplan Wonen legt Gelderland de focus op versnelling van de woningbouw op de korte termijn.

## Veel plannen voor de lange termijn; regie nodig

Voor de lange termijn, na 2030, dreigt er een overschot aan plannen te ontstaan. Voor de jaren 2031 t/m 2035 is een groot aantal plannen in ontwikkeling en opgenomen in de provinciale inventarisaties. Er dient echter rekening te worden gehouden met een deel van het 'overschot' aan plancapaciteit voor de periode tot en met 2030. Een deel van dit overschot zal doorschuiven naar de jaren daarna. Daar komt bij dat een veelheid aan regio's en gemeenten publiekelijk heeft aangekondigd grote aantallen woningen te gaan ontwikkelen 'om de nood te lenigen'. Daarnaast wordt woningbouw als (financieel) onderdeel van oplossingen voor problemen in de landbouwsector genoemd.

### Woningtekort inlopen tot 2% in 2031 binnen handbereik

Het woningtekort zal volgens de Primos-prognose in 2031 2,5% van de voorraad bedragen. Om het woningtekort in 2031 op nationaal niveau in te lopen en terug te brengen tot het streefpercentage van 2% zijn er 42.800 woningen extra nodig bovenop de verwachte woningbouw volgens de prognose. Rekening houdend met deze grotere opgave is de verhouding tussen netto plancapaciteit en netto opgave momenteel 128%. Het lijkt dus mogelijk om het tekort eerder in te lopen dan verwacht. Er dient echter rekening te worden gehouden met onzekerheden die demografische prognoses kenmerken. In de hoge variant van de Primos-prognose 2021 zijn er circa 122 duizend woningen meer nodig dan in de Trendraming. In de lage variant zijn er 141 duizend woningen minder nodig dan in de Trendraming. De mate en het tempo waarmee het woningtekort kan worden ingelopen is dus mede afhankelijk van de daadwerkelijk ontwikkeling van de huishoudensgroei.

### Nieuwbouw, transformatie van gebouwen en splitsen/verbouwen

De capaciteit voor woningbouw is groter dan de inventarisatie laat zien. De informatie over geplande opleveringen in het jaar 2030 is niet compleet, voor Zuid-Holland ontbreekt dit specifieke jaar. Daarnaast is onduidelijk in hoeverre in alle provinciale inventarisaties transformatie van gebouwen is opgenomen. In een aantal provincies is dit wel het geval, maar mogelijk niet in alle. Er worden op deze wijze veel woningen aan de voorraad toegevoegd. In de afgelopen jaren is 15% van de toevoegingen via transformatie van gebouwen tot stand gekomen. Voorts zijn er woningen die via het splitsen en/of verbouwen van woningen tot stand komen. Deze zijn niet in de plancapaciteit opgenomen. In de afgelopen jaren is 6% van de toevoegingen op deze wijze gerealiseerd.

### Plannen naar prijssegmenten

Van 386 duizend woningen, dat is 37% van alle plannen opgenomen in de planinventarisaties voor de komende tien jaar, is het prijssegment bekend. Er zit echter een vertekening in de cijfers. Vanwege de betere informatiepositie van plannen met goedkope woningen zijn de financieringscategorieën bij deze plannen beter bekend. Van de 386 duizend woningen in voorbereiding waarvan de prijssegmenten bekend zijn, is het aandeel gereguleerde huurwoningen 35%, middeldure huur 17%, dure huur 6%, goedkope koop 5%, middeldure koop 14% en 23% dure koop.

### Bestuurlijke afspraken

De bestuurlijke afspraken 2021 t/m 2030 hebben betrekking op de bruto woningbouwproductie, dus inclusief vervangende nieuwbouw in verband met sloop. De Primos-prognose raamt de bruto bouwopgave in de periode 2021 t/m 2030 op 892.400 woningen. Het aantal onttrekkingen wordt in de prognose op 117.800 woningen geraamd. Op nationaal niveau komen de bestuurlijke afspraken vrijwel overeen met de verwachte bruto bouwopgave conform de Primos-prognose. Op provinciaal niveau zijn er beperkte verschillen.

### Woondealregio's

In de woondealregio's bevindt zich 47% van de woningvoorraad van Nederland. De druk op de woningmarkt is groot in deze regio's, het woningtekort wordt op 4,9% geraamd. Een belangrijk deel van de huishoudensgroei zal hier plaatsvinden. Van de geïnventariseerde netto plancapaciteit bevindt zich 61% in de woondealregio's. In totaal zijn er voor de periode 2021 t/m 2030 663.800 woningen in voorbereiding in

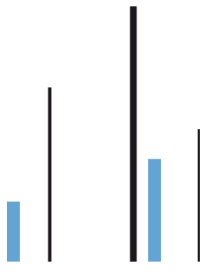


deze regio's. Daarmee is er een overmaat van 35% ten opzichte van de netto opgave. Dat is conform de verhouding op nationaal niveau.

Het aantal harde plannen in de woondealregio's met een geplande opleverdatum in de periode 2021 t/m 2025 bedraagt 171.500. De verhouding tussen harde plancapaciteit en de bouwopgave op korte termijn is in de woondealregio's gezamenlijk met 79% iets lager dan de landelijke verhouding (83%).



## 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 vergeleken met de gewenste uitbreiding van de woningvoorraad. Daartoe wordt gebruik gemaakt van de meest recente Primos-prognose. Het betreft de Primos-prognose 2021 die is gebaseerd op de nationale CBS-bevolkingsprognose van december 2020.

Er is wel opnieuw gevraagd naar flexwoningen of tijdelijke woningen. Er is echter slechts in zeer beperkte mate op dit verzoek gereageerd. Aangezien er slechts een zeer fragmentarisch beeld is van het aantal flexwoningen in voorbereiding is er geen cijfermatig overzicht opgenomen. Flexwoningen of tijdelijke woningen zijn vaak zelfstandige woningen die voor zover bekend wel in de plancapaciteitsinventarisaties zijn opgenomen. Na oplevering worden deze woningen overigens net zoals reguliere woningen in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) opgenomen als verblijfsobject met woonfunctie en tellen zij mee in de woningvoorraad.

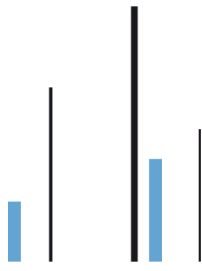
In hoofdstuk 2 komen de resultaten van de inventarisatie op provincieniveau aan de orde. In de eerste paragraaf wordt de bouwopgave becijferd. In paragraaf 2 komt de geïnventariseerde netto plancapaciteit aan de orde en worden bouwopgave en plancapaciteit vergeleken. Ten einde een beeld te krijgen van de mate waarin plannen uitvoeringsgereed zijn wordt in paragraaf 3 de hardheid van de plancapaciteit beschouwd. Een indicatieve beschouwing van de plannen naar eigendomsvorm en prijssegment volgt in paragraaf 4. In paragraaf 5 komt de periode 2031 t/m 2035 aan de orde. In paragraaf 6 wordt de voortgang van de woningbouw in 2020 en in de eerste negen maanden van 2021 gemonitord. In paragraaf 7 worden de bestuurlijke afspraken die er gemaakt zijn met betrekking tot de gewenste bruto plancapaciteit vergeleken met de verwachte bruto woningproductie/bouwopgave.

In hoofdstuk 3 komen de bouwopgave en de plancapaciteit in de woondealregio's aan de orde.

In de bijlage 1 is per provincie een toelichting op de inventarisatie opgenomen. In Bijlage 2 is de gemeentelijke indeling per woondealregio opgenomen.



## 2



## Opgave en Plancapaciteit naar provincie

### 2.1 Opgave

Om de huishoudensgroei en de daaruit voortvloeiende toename van de woningbehoefte in beeld te brengen wordt gebruikt gemaakt van de Primos-prognose 2021. Deze is gebaseerd op de meest recente nationale bevolkingsprognose van het CBS. De opgave bestaat daarnaast uit het inlopen van het woningtekort tot een acceptabel niveau. Het woningtekort is in 2021 op 279.400 woningen geraamd (3,5% van de woningvoorraad). Het Rijk streeft naar een tekort van maximaal 2% in elke regio/provincie.

Volgens de nationale bevolkingsprognose van het CBS van december 2020 zal de bevolking van Nederland in de periode 2021 t/m 2030 met 971.000 personen toenemen tot 18.442.500 in 2031. De Primos-prognose 2021 brengt op basis van deze nationale CBS-prognose, demografische trends en plancapaciteit de meest waarschijnlijke ontwikkeling van bevolking, huishoudens, woningbehoefte, woningvoorraad en woningtekort op regionaal en lokaal niveau in beeld<sup>1</sup>.

#### 2.1.1 Bruto en netto bouwopgave

De verwachte bruto nieuwbouw ook wel bruto bouwopgave genoemd, in de periode 2021 t/m 2030 bedraagt volgens de Primos-prognose 2021 892.400 woningen. Het aantal onttrekkingen wordt geraamd op 117.800. De verwachte netto uitbreiding van de woningvoorraad, ook wel de netto bouwopgave genoemd, komt daarmee op 774.600 in tien jaar tijd. Indien de woningvoorraad met deze hoeveelheid uitbreidt en de geraamde toename in de woningbehoefte niet verder oploopt, dan loopt het woningtekort op nationaal niveau terug naar 2,5% in 2031. Om het woningtekort in 2031 tot 2% te laten dalen zouden er 42.800 woningen meer nodig zijn; de bruto bouwopgave zou dan 935.200 bedragen, de netto opgave 817.400.

De bouwopgave, zoals de verwachte woningproductie van bruto 892.400 c.q. netto 774.600 woningen in dit rapport gemakshalve wordt genoemd, bestaat niet alleen uit de nieuwbouw. Er worden jaarlijks ook duizenden woningen aan de voorraad toegevoegd via transformatie van gebouwen met een andere functie tot woningen en middels het splitsen en verbouwen van bestaande woningen. In de afgelopen jaren (vanaf 2012) bestonden de toevoegingen aan de voorraad voor circa 79% uit nieuwbouw, terwijl via transformatie 15% tot stand is gekomen en 6% via het splitsen en verbouwen van panden<sup>2</sup>. Verwacht wordt dat ook in de komende jaren via transformatie van gebouwen en het splitsen en verbouwen van panden aanzienlijke aantallen woningen aan de voorraad worden toegevoegd. Flexwoningen worden in de Primos-prognose, alsook in dit rapport, niet apart onderscheiden. Opgeleverde flexwoningen zijn 'gewone' verblijfsobjecten met een woonfunctie en worden in de woningvoorraad in zowel de realisatiestatistieken als de Primos-prognose meegeteld.

<sup>1</sup> Zie ook 'Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt', ABF Research, 2021 (r2021-0025LG)

<sup>2</sup> Cijfers zijn gemiddelden over de periode 2012 t/m 2019 en hebben betrekking op toevoegingen excl. administratieve toevoegingen (bron: CBS-statline)

Tabel 2.1 Woningtekort, toename woningbehoefte en opgave naar provincie, 2021 t/m 2030; bron: Primos-prognose 2021 (Trendraming)

Provincie	Raming woningtekort		Toename woningbehoefte			Opgave 2021 t/m 2030			Raming woningtekort	
	2021		2021 t/m 2025	2026 t/m 2030	Totaal	Bruto nieuwbouw*	Raming sloop*	Netto uitbreiding	2031	
Groningen	6.200	2,2%	7.600	2.600	10.200	16.500	4.500	12.000	5.400	1,8%
Friesland	4.400	1,4%	8.200	4.300	12.500	15.300	4.500	10.800	6.000	1,9%
Drenthe	4.200	1,9%	4.600	2.700	7.300	9.900	3.000	6.900	4.700	2,0%
Overijssel	11.700	2,3%	19.000	13.000	32.000	41.600	7.100	34.500	9.800	1,8%
Flevoland	9.400	5,4%	16.200	14.800	31.000	35.400	800	34.600	6.500	3,1%
Gelderland	34.900	3,8%	44.100	32.900	77.000	94.900	10.000	84.900	28.300	2,8%
Utrecht	26.600	4,5%	39.200	37.300	76.500	92.700	7.400	85.300	19.300	2,9%
Noord-Holland	65.000	4,8%	86.400	71.000	157.400	199.800	23.900	175.900	50.400	3,3%
Zuid-Holland	67.600	4,0%	96.500	81.900	178.400	230.200	36.900	193.300	56.700	3,0%
Zeeland	0	0,0%	3.700	1.400	5.100	7.100	2.600	4.500	800	0,4%
Noord-Brabant	40.500	3,5%	59.100	44.300	103.400	130.600	11.200	119.400	26.700	2,1%
Limburg	8.800	1,6%	6.100	-1.400	4.700	18.400	5.900	12.500	3.800	0,7%
Nederland	279.300	3,5%	390.700	304.800	695.500	892.400	117.800	774.600	218.400	2,5%

\* Nieuwbouw is inclusief transformatie en splitsingen; Sloop is inclusief functieverandering en samenvoeging van woningen

## 2.1.2 Bandbreedte bouwopgave

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 2031 geraamd op 18,7 miljoen, in de lage variant op 18,1 mln. De bandbreedte, het verschil tussen Laag en Hoog, bedraagt 656 duizend inwoners. Voor de woningbehoefte betekent dit een bandbreedte van 263 duizend woningen. In de hoge variant zijn er circa 122 duizend woningen meer nodig dan in de Trendraming. In de lage variant zijn er 141 duizend woningen minder nodig dan in de Trendraming. Naast de onzekerheid over de omvang van de bevolking is er overigens ook onzekerheid met betrekking tot de individualisering. Indien rekening wordt gehouden met een snellere of meer langzame daling van de gemiddelde huishoudensgrootte neemt de bandbreedte in de woningbehoefte verder toe.

Tabel 2.2 Ontwikkeling woningbehoefte in Primos 2021 Trend, Laag en Hoog, 2021 t/m 2030 naar provincie; bron: Primos-prognose 2021

	Laag	Trend	Hoog	Bandbreedte
Groningen	6.500	10.200	13.500	7.000
Friesland	8.800	12.500	15.800	7.000
Drenthe	5.300	7.300	9.000	3.700
Overijssel	25.500	32.000	38.000	12.500
Flevoland	26.600	31.000	34.700	8.100
Gelderland	65.300	77.000	87.400	22.100
Utrecht	66.600	76.500	84.000	17.400
Noord-Holland	125.800	157.400	185.300	59.500
Zuid-Holland	142.300	178.400	209.000	66.700
Zeeland	2.300	5.100	7.800	5.500
Noord-Brabant	83.100	103.400	121.000	37.900
Limburg	-3.700	4.700	12.400	16.100
Nederland	554.500	695.500	818.000	263.500

## 2.2 Plancapaciteit

Het toevoegen van woningen aan de voorraad vergt doorgaans een lange voorbereidingstijd. Vaak is een wijziging van de bestemming van perceel of gebied nodig en dient er een zorgvuldige belangenafweging plaats te vinden. Bij grotere projecten zijn er ook wegen, openbaar vervoer en voorzieningen nodig. Gemeenten hebben zodoende het beste zicht op woningbouwplannen. Provincies verzamelen vanuit hun verantwoordelijkheid elk op eigen wijze informatie van gemeenten met betrekking tot de plancapaciteit voor woningen. Het Ministerie van BZK is in overleg met VNG en IPO dit jaar een traject gestart om het verzamelen van informatie over plancapaciteit te harmoniseren en te stroomlijnen zodat er meer, meer uniforme en meer transparante informatie beschikbaar komt.

Ten behoeve van deze inventarisatie zijn de provincies verzocht de netto plancapaciteit voor woningen aan te leveren voor drie vijftiaarsperioden, te weten 2021 t/m 2025, 2026 t/m 2030 en 2031 t/m 2035. Niet alle provincies hebben aan dit verzoek kunnen voldoen. In bijlage 1 is een uitgebreide toelichting opgenomen over de aanleveringen. In veel provincies wordt de informatie één keer per jaar geïnventariseerd en zijn er op dit moment geen nieuwe cijfers beschikbaar. Voor Zuid-Holland, Overijssel, Friesland, Drenthe en delen van Flevoland en Groningen is daarom gebruik gemaakt van de gegevens die in het kader van de voorjaarsinventarisatie zijn aangeleverd. Waar de in de inventarisaties gebruikte periodisering afwijkt van die in dit rapport gebruikte perioden zijn er schattingen gemaakt. Voor de provincie Zuid-Holland ontbreekt de plancapaciteit in het jaar 2030. Daarnaast blijkt dat waar provincies wel plannen voor de langere termijn (2031 t/m 2035) inventariseren, een groot aantal gemeenten voor deze jaren geen plancapaciteit heeft opgegeven.

Een verbeterpunt vormt de compleetheid van de inventarisaties. Het is niet duidelijk in hoeverre projecten waarbij gebouwen tot woningen worden getransformeerd in alle inventarisaties zijn opgenomen. Mogelijk is de capaciteit door het ontbreken van een deel van deze projecten groter dan uit de inventarisatie blijkt.

*De Stichting de Nieuwe Kaart van Nederland tracht al sinds drie jaar 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, Rigo Research en Advies en Stec Groep ondersteunen dit initiatief. Een beperkt aantal provincies en regio's maakt via deze website woningbouwplannen transparant. Zie [www.nieuwekaartnl.nl](http://www.nieuwekaartnl.nl). Sommige andere Provincies hebben (vooralsnog) een eigen website. In gezamenlijk opdrachtgeverschap (BZK, IPO, VNG) loopt een traject om de monitoring van plancapaciteiten te uniformeren.*

### 2.2.1 Netto plancapaciteit 2021 t/m 2030

De geïnventariseerde netto plancapaciteit (geplande toevoegingen minus geplande onttrekkingen aan de voorraad) is weergegeven in tabel 2.3. De plannen voor de tienjarige periode tot en met 2030 bevatten 1.044.500 woningen. Ten opzichte van de inventarisatie in het voorjaar van 2021, die de kortere negenjarige periode 2021 t/m 2029 besloeg, zijn er in de nieuwe inventarisatie 83.200 woningen meer opgenomen. Vooral in de provincies Noord-Brabant, Noord-Holland, Utrecht en Flevoland is er als gevolg van uitbreiding van de inventarisatieperiode met één jaar meer plancapaciteit. Gezien het ontbreken van 2030 in de aanleveringen van Zuid-Holland kan aangenomen worden dat de planvoorraad feitelijk groter is.

Tabel 2.3 Geïnventarieerde plancapaciteit\* naar provincie, 2021 t/m 2030 en verschil met vorige inventarisatie (2021 t/m 2029); bron: provinciale inventarisaties\*

Provincie	Inventarisatie netto plancapaciteit*				Verschil
	Najaar 2021		Voorjaar 2021		
	2021 t/m 2025	2026 t/m 2030	2021 t/m 2030	2021 t/m 2029	
Groningen	14.400	6.700	21.100	19.000	2.100
Friesland	9.300	8.800	18.100	12.600	5.500
Drenthe	9.900	4.500	14.400	13.000	1.400
Overijssel	29.700	15.400	45.100	44.400	700
Flevoland	23.900	24.400	48.300	38.900	9.400
Gelderland	66.700	25.900	92.600	89.600	3.000
Utrecht	56.600	60.200	116.800	105.900	10.900
Noord-Holland	149.600	92.100	241.700	220.900	20.800
Zuid-Holland	185.300	94.900	280.200	280.200	0
Zeeland	8.500	2.000	10.500	7.900	2.600
Noord-Brabant	96.500	35.800	132.300	109.300	23.000
Limburg	19.200	4.200	23.400	19.400	4.000
Nederland	669.600	374.900	1.044.500	961.300	83.200

\* De provinciale inventarisaties verschillen qua methodiek en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip bijlage 1

## 2.2.2 Netto plancapaciteit en netto bouwopgave vergeleken

De geïnventarieerde netto plancapaciteit voor de periode tot en met 2030 bedraagt 1.044.500 woningen. Dit aantal dekt nationaal voor 135% de netto bouwopgave, gedefinieerd als de volgens de Primos-prognose te verwachte netto uitbreiding van de woningvoorraad, de netto bouwopgave, in deze periode.

Tabel 2.4 Netto opgave en netto plancapaciteit per provincie, 2021 t/m 2030; bron: provinciale inventarisaties en Primos-prognose 2021 (Trendraming)

Provincie	Bruto nieuwbouw*	Raming sloop*	Netto uitbreiding	Netto plancapaciteit	Verhouding plancapaciteit en opgave
Groningen	16.500	4.500	12.000	21.100	176%
Friesland	15.300	4.500	10.800	18.100	168%
Drenthe	9.900	3.000	6.900	14.400	209%
Overijssel	41.600	7.100	34.500	45.100	131%
Flevoland	35.400	800	34.600	48.300	140%
Gelderland	94.900	10.000	84.900	92.600	109%
Utrecht	92.700	7.400	85.300	116.800	137%
Noord-Holland	199.800	23.900	175.900	241.700	137%
Zuid-Holland	230.200	36.900	193.300	280.200	145%
Zeeland	7.100	2.600	4.500	10.500	233%
Noord-Brabant	130.600	11.200	119.400	132.300	111%
Limburg	18.400	5.900	12.500	23.400	187%
Nederland	892.400	117.800	774.600	1.044.500	135%

\* Nieuwbouw is inclusief transformatie en splitsingen; Sloop is inclusief functieverandering en samenvoeging van woningen

De verhouding tussen netto plancapaciteit en netto bouwopgave (netto uitbreiding woningvoorraad) is het krapst in Gelderland (109%) en Noord-Brabant (111%). In de Randstadprovincies varieert de verhouding tussen 137% en 145%. In de Noordelijke provincies, Zeeland en Limburg is meer dan voldoende plancapaciteit aanwezig.



Noord-Brabant en Gelderland hanteren een “eigen” strategie<sup>3</sup> inzake plancapaciteit waarbij de focus ligt op zorgen voor voldoende harde plannen op de korte termijn. Voor de middellange en langere termijn wordt er adaptief gepland, ‘ruimte gehouden’, en niet te veel vastgelegd. Van belang is dat deze provincies naast gespannen woningmarktregio’s ook regio’s waar de druk op de woningmarkt minder groot is en de noodzaak om 130% plancapaciteit aan te houden kleiner.

Ook op de korte termijn overtreft de netto plancapaciteit, met 669 duizend woningen in de periode 2021 t/m 2025, de netto opgave aanzienlijk. De Primos-prognose raamt de netto uitbreiding in deze periode op 372 duizend woningen. Verwacht wordt dat een aanzienlijk deel van de plancapaciteit in werkelijkheid latere jaren zal worden opgeleverd. Dit verschijnsel, waarbij er als gevolg van planningsoptimisme heel veel plannen voor de korte termijn zijn waarvan de realisatie voor een belangrijk deel doorschuift in de tijd, staat ook wel bekend als het boeggolfeffect.

## 2.3 Hardheid woningbouwplannen

### 2.3.1 Totale harde plancapaciteit

In totaal bedraagt de netto plancapaciteit voor de periode 2021 t/m 2030 1.044.500 woningen. Daarvan zijn 372.300 woningen opgenomen in woningbouwplannen die ‘hard’ zijn. Het gaat hierbij om plannen die, zonder wijzigingsbevoegdheid, door de gemeenteraad zijn vastgesteld en/of onherroepelijk zijn geworden. Plannen worden vaak pas in het laatste stadium van het voorbereidingstraject hard gemaakt. Het aantal woningen in harde plannen is met 37.200 toegenomen ten opzichte van de voorjaarsinventarisatie. Het aandeel woningen in harde plannen is nu 36% voor de periode tot en met 2030. Hiermee is het aandeel woningen in harde plannen ten opzichte van de vorige inventarisatie met 1%-punt toegenomen.

**Tabel 2.5 Aantal en aandeel woningen in harde plannen volgens inventarisaties plancapaciteit\* naar provincie (2021 t/m 2030); bron: provinciale inventarisaties**

Provincie	Hard			Aandeel hard in totaal aantal woningen in plannen		
	2021 t/m 2025	2026 t/m 2030	2021 t/m 2030	2021 t/m 2025	2026 t/m 2030	2021 t/m 2030
Groningen	5.900	700	6.600	41%	10%	31%
Friesland	7.600	2.500	10.100	82%	28%	56%
Drenthe	7.300	2.500	9.800	73%	55%	68%
Overijssel	13.000	2.600	15.600	44%	17%	35%
Flevoland	15.000	7.100	22.100	63%	29%	46%
Gelderland	30.000	4.200	34.200	45%	16%	37%
Utrecht	25.600	3.200	28.800	45%	5%	25%
Noord-Holland	69.500	20.700	90.200	46%	22%	37%
Zuid-Holland	68.900	10.700	79.600	37%	11%	28%
Zeeland	6.000	900	6.900	70%	45%	66%
Noord-Brabant	49.700	7.200	56.900	52%	20%	43%
Limburg	10.800	800	11.600	56%	19%	50%
Nederland	309.300	63.000	372.300	46%	17%	36%

\* De provinciale inventarisaties verschillen qua methodiek en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip bijlage 1

<sup>3</sup> Zie bijlage 1

Het aandeel woningen in harde plannen is in de provincies Utrecht (25%) en Zuid-Holland (28%) laag. Ook op de korte termijn (eerste 5 jaar) is het aandeel woningen in harde plannen met 37% relatief laag in Zuid-Holland. In de provincie Utrecht daarentegen is dit aandeel met 45% vrijwel gelijk aan het gemiddelde van heel Nederland dat 46% bedraagt.

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 kunnen vallen waarvoor een door de gemeenteraad vastgestelde omgevingsvisie geldt en/of een startbeslissing is genomen (werken langs de lijn van de nieuwe Omgevingswet). In dat kader zijn/worden voor een aantal grote gebiedsontwikkelingen omgevingsvisies vastgesteld op raadsniveau. Het daaropvolgende 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. Dit geldt o.a. voor de stad Utrecht. 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.

### 2.3.2 Harde plannen en netto bouwopgave op korte termijn

Een vergelijking van het aantal harde woningbouwplannen met de bouwopgave is vooral voor de korte termijn interessant. Het biedt inzicht in de mate waarin er juridische zekerheid is dat de opgave gerealiseerd kan worden. Het 'hard' maken van een woningbouwplan vindt vaak pas plaats kort voordat de realisatie een aanvang neemt.

**Tabel 2.6 Verhouding netto harde plancapaciteit en bouwopgave naar provincie, 2021 t/m 2025; bron: provinciale inventarisaties en Primos-prognose 2021 (Trendraming)**

Provincie	Bruto nieuwbouw*	Raming sloop*	Netto uitbreiding	Netto harde plancapaciteit	Verhouding harde plancapaciteit en opgave
Groningen	8.000	2.200	5.800	5.900	102%
Friesland	7.000	2.200	4.800	7.600	158%
Drenthe	4.700	1.500	3.200	7.300	228%
Overijssel	20.200	3.400	16.800	13.000	77%
Flevoland	16.300	400	15.900	15.000	94%
Gelderland	47.900	4.900	43.000	30.000	70%
Utrecht	41.900	3.600	38.300	25.600	67%
Noord-Holland	95.800	11.600	84.200	69.500	83%
Zuid-Holland	102.500	18.000	84.500	68.900	82%
Zeeland	4.100	1.300	2.800	6.000	214%
Noord-Brabant	71.000	5.500	65.500	49.700	76%
Limburg	10.000	2.900	7.100	10.800	152%
Nederland	429.400	57.400	372.000	309.300	83%

\* Nieuwbouw is inclusief transformatie en splitsingen; Sloop is inclusief functieverandering en samenvoeging van woningen

Voor de periode 2021 t/m 2025 zijn in totaal op dit moment minimaal 309 duizend woningen in harde plannen (netto plancapaciteit) opgenomen. De netto bouwopgave op basis van de Primos-prognose is 372 duizend woningen. Gemiddeld is de verhouding tussen de netto harde plancapaciteit en de netto bouwopgave

daarmee 83%. Dit aandeel loopt in de provincies met druk op de woningmarkt uiteen van 67% in de provincie Utrecht tot 94% in Flevoland. Dat betekent dat een groot deel van de verwachte uitbreiding van de woningvoorraad voor de periode tot en met 2025 op dit moment reeds vastligt in harde bestemmingsplannen.

Het is ook een signaal dat verder versnellen van de productie mogelijk is en dat andere knelpunten in de uitvoeringspraktijk aandacht verdienen, bijvoorbeeld (resterende) financiële knelpunten, doorlooptijden tussen aanvraag en verlening bouwvergunning en uitvoeringscapaciteit.

Het Rijk wil graag het woningtekort zo snel mogelijk inlopen. Om het tekort in 2031 op nationaal niveau terug te brengen tot het streefpercentage van 2% zijn er 42.800 woningen extra nodig. Deze woningen zijn dan wel in de gespannen regio's nodig. Rekening houdend met deze grotere opgave is de verhouding tussen netto plancapaciteit en netto opgave momenteel 128%.

## 2.4 Plannen naar eigendomsvorm en prijssegment

Aan de provincies is gevraagd om informatie op planniveau te leveren en daarbij ook op te nemen, voor zover bekend, in welk segment er gebouwd gaat worden (koop/huur, prijssegment). Een deel van de provincies heeft aan dit verzoek voldaan. Het beeld is echter verre van compleet. Zeker voor plannen die nog in het beginstadium van de voorbereidingen zijn is dat niet vreemd. Er lijkt echter ook een vertekening in de wel bekende cijfers op te treden. Er is vooral veel informatie over plannen waarin goedkope woningen worden gebouwd. Dit kan samenhangen met de beleidsintenties van gemeenten om bijvoorbeeld sociale koopwoningen of middenhuurwoningen te bouwen en/of afspraken die er gemaakt worden met corporaties en ontwikkelaars hierover. Mogelijk dat ook het aanvragen van subsidies in het kader van de woningbouwimpuls of de vermindering van de verhuurderheffing een rol speelt bij de betere informatiepositie van goedkope(re) woningen in de inventarisaties. Van plannen met vooral dure woningen is mogelijk bij gemeenten minder informatie bekend over de verdeling naar prijssegment.

Met het hierboven beschreven voorbehoud volgt hieronder de verdeling naar segment voor zover bekend. Van 386 duizend woningen, dat is 37% van alle plannen opgenomen in de planinventarisaties voor de komende tien jaar, is het prijssegment bekend. Van deze 386 duizend woningen is 58% een huurwoning en 42% een koopwoning. Het aandeel gereguleerde huurwoningen is 35%, middeldure huur 17%, dure huur 6%, goedkope koop 5%, middeldure koop 14% en 23% dure koop.

## 2.5 Netto plancapaciteit en opgave na 2030

Aan de provincies is gevraagd ook de plancapaciteit voor de periode 2031 t/m 2035 aan te leveren. Bij een deel van de provinciale inventarisaties ontbreekt deze informatie geheel of gedeeltelijk, te weten in Groningen, Drenthe, Overijssel en Zuid-Holland. Friesland verwacht dat een deel van capaciteit uit eerdere jaren nog beschikbaar zal zijn. Limburg inventariseert de periode "2025 en verder". In de overige provincies valt op dat een groot aantal gemeenten nog geen plancapaciteit heeft opgegeven voor de jaren na 2030. Het valt aan te nemen dat in vrijwel alle gemeenten in een later stadium kleinere of grotere plannen voor de

periode 2031 t/m 2035 zullen worden opgevoerd. Het verleden leert dat er altijd weer ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden waarbij bedrijven of instellingen vertrekken en vervangen worden door woningbouw (al dan niet gemengd met andere functies).

Op dit moment zijn er 158.100 woningen opgenomen in de niet-complete inventarisatie voor de periode 2031 t/m 2035. Daarnaast dient er rekening te worden gehouden met het overschot aan woningen in plannen dat voor de periode 2021 t/m 2030 is geïnventariseerd. Het verschil tussen netto plancapaciteit (1.043.900) en netto opgave (774.600) in deze periode bedraagt 269.300 woningen. Een deel van deze plancapaciteit zal als gevolg van ‘planuitval’ verdwijnen. Hoe groot die planuitval daadwerkelijk zal zijn is onzeker. De realisatie van een belangrijk deel van het ‘overschot’ aan plancapaciteit zal echter doorschuiven naar de periode 2031 t/m 2035.

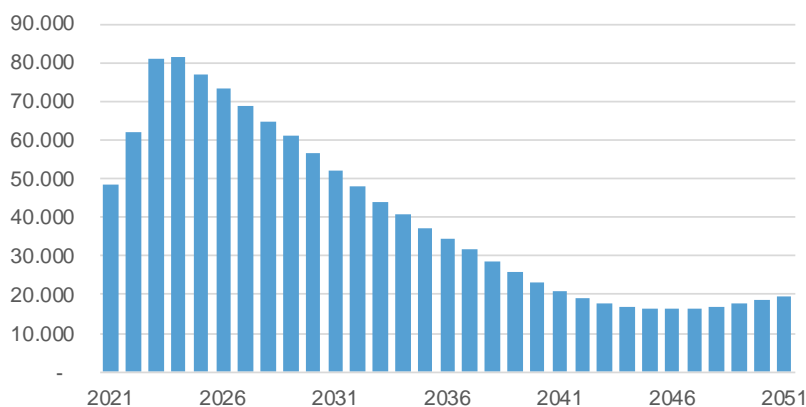
**Tabel 2.7 Geïnventariseerde plancapaciteit voor de periode 2031 t/m 2035, mogelijk overschot aan plancapaciteit uit eerdere jaren, verwachte netto opgave; bron: provinciale inventarisaties; Primos-prognose 2021 (Trendraming)**

Provincie	bijzonderheden	Netto Plancapaciteit (niet compleet)	Mogelijk overschot netto plancapaciteit 2021 t/m 2030	Netto uitbreiding (Primos-prognose)
Groningen	periode is niet geïnventariseerd		9.100	1.600
Friesland	verwacht capaciteit uit eerdere periode over te houden		7.300	3.100
Drenthe	geen aanlevering ontvangen		7.500	1.200
Overijssel	periode is niet geïnventariseerd		10.600	8.100
Flevoland	deel gemeenten onbekend	21.100	13.700	15.000
Gelderland	deel gemeenten onbekend	8.000	7.700	24.300
Utrecht	beperkt aantal gemeenten heeft (nog) geen plannen	38.300	31.500	31.700
Noord-Holland	deel van de gemeenten heeft (nog) geen plannen	71.500	65.800	55.500
Zuid-Holland	periode is niet geïnventariseerd		86.900	79.200
Zeeland	periode is niet geïnventariseerd	200	6.000	400
Noord-Brabant	deel gemeenten onbekend	19.000	12.900	33.700
Limburg	is opgenomen bij capaciteit 2026 t/m 2030		10.300	1.800
<b>Nederland</b>		<b>158.100</b>	<b>269.300</b>	<b>255.300</b>

\* De provinciale inventarisaties verschillen qua methodiek en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip bijlage 1

Daar komt bij dat verwacht wordt dat het woningtekort rond 2031 grotendeels is ingelopen en de huishoudensgroei in de loop der jaren daalt. De verwachte netto bouwopgave voor de periode 2031 t/m 2035 wordt op basis van de huidige inzichten geraamd op 255 duizend woningen. Dat is aanzienlijk minder dan de opgave in de voorgaande perioden: 372 duizend in 2021 t/m 2025 en 403 duizend in 2026 t/m 2031.

**Tabel 2.8 Prognose huishoudensgroei Nederland, 2021 t/m 2051; bron: Primos-prognose 2021**



In veel regio's lopen trajecten, zoals bijvoorbeeld de verstedelijkingsstrategieën, waarbij de opties voor de langere termijn in beeld gebracht worden. Een deel van deze opties is reeds opgenomen in de provinciale inventarisaties. Denk aan Almere Pampus. Daarnaast zijn er diverse regio's die publiekelijk hebben aangekondigd duizenden woningen te willen bouwen, om de nood te lenigen. Ook in het kader van discussies over veranderingen in de landbouw wordt woningbouw vaak genoemd als (financieel) onderdeel van de oplossing. Bij elkaar opgeteld overstijgen de genoemde aantallen woningen de behoefte in grote mate.

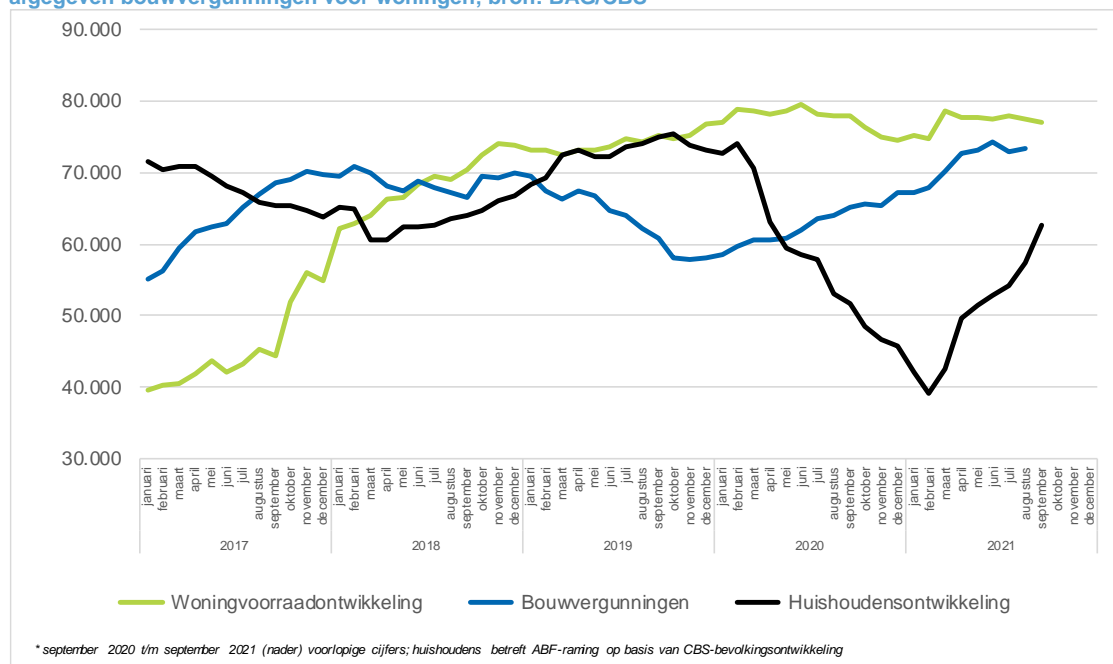
Om regie te kunnen voeren met betrekking tot woningbouw, de planning van infrastructuur en andere ruimtelijke ontwikkelingen, is het zaak dat er een zo compleet mogelijk beeld ontstaat van alle woningbouwplannen die voor de langere termijn worden voorbereid. Gezien de lange voorbereidingstijd van onder andere infrastructurele investeringen zouden provinciale inventarisaties van woningbouwplannen de periode tot en met 2035 c.q. 2040 dienen te beslaan.

## 2.6 Voortgang en verwachtingen woningbouw

### 2.6.1 Ontwikkeling bouwvergunningen, huishoudens en voorraad

Het aantal bouwvergunningen voor woningen<sup>4</sup> is gestegen tot het hoogste niveau sinds het uitbreken van de kredietcrisis. In de afgelopen twaalf maanden zijn er 73.429 vergunningen voor de bouw van woningen afgegeven. Dat is een stijging met 26% ten opzichte van het recente dieptepunt in december 2019, toen dit aantal 58.108 bedroeg.

**Figuur 2.9** 12-maands voortschrijdende gemiddelde toename van huishoudens, woningvoorraad c.q. afgegeven bouwvergunningen voor woningen; bron: BAG/CBS\*



<sup>4</sup> Het betreft het aantal verblijfsobjecten met woonfunctie waarvoor een "omgevingsvergunning met activiteit bouwen" is afgegeven.

Op basis van de eerdere daling en de huidige sterke stijging van het aantal bouwvergunningen wordt verwacht dat de netto uitbreiding van de woningvoorraad in 2021 en 2022 lager dan voorgaande jaren zal liggen, om vanaf 2023 sterk te stijgen.

De netto uitbreiding van de woningvoorraad ligt altijd op een hoger niveau dan het aantal verleende bouwvergunningen twee jaar eerder. Splitsing van woningen en kleine verbouwingen waarbij woningen worden gerealiseerd blijven in de CBS-vergunningenstatistiek buiten beschouwing. Daarnaast speelt een rol dat het CBS het aantal afgegeven vergunningen raamt op basis van een doorlopende enquête onder gemeenten. Het biedt een goede indicator van de verwachte woningbouw, maar de daadwerkelijke woningbouw en netto uitbreiding van de woningvoorraad ligt op een hoger niveau.

Ondanks stikstof, Pfas en Coronacrisis is de woningproductie op peil gebleven. In 2020 is de woningvoorraad met 74.560 uitgebreid. In de eerste negen maanden van 2021 bedraagt de netto uitbreiding van de voorraad 55.400 woningen. Als gevolg van de hoge sterfte en lagere migratie was de bevolkingsgroei in 2020 aanzienlijk lager dan in voorgaande jaren. In 2020 is het aantal huishoudens met 45.643 toegenomen en het woningtekort gedaald. Inmiddels is de bevolkingsgroei weer sterk aangetrokken en ligt de huishoudensgroei weer bijna op pré-coronaniveau (zie de zwarte lijn voor de geraamde huishoudensontwikkeling in figuur 2.9).

**Figuur 2.10 Stand en uitbreiding woningvoorraad naar provincie (2020 t/m eind september 2021)**

Provincie	Stand 1-1-2020	Toename in 2020		Toename januari t/m september 2021	
		aantal	(%)	aantal	(%)
Groningen	282.050	3.120	1,1%	1.650	0,6%
Friesland	302.580	2.120	0,7%	1.170	0,4%
Drenthe	223.250	1.300	0,6%	1.420	0,6%
Overijssel	510.300	4.690	0,9%	2.140	0,4%
Flevoland	172.230	2.420	1,4%	2.230	1,3%
Gelderland	912.370	10.130	1,1%	6.840	0,7%
Utrecht	585.920	7.880	1,3%	5.760	1,0%
Noord-Holland*	1.348.750	11.040	0,8%	10.310	0,8%
Zuid-Holland	1.692.890	16.750	1,0%	10.820	0,6%
Zeeland	187.610	940	0,5%	510	0,3%
Noord-Brabant	1.140.610	10.790	0,9%	9.350	0,8%
Limburg**	533.230	3.380	0,6%	3.200	0,6%
Nederland	7.891.790	74.560	0,9%	55.400	0,7%

\* Vanwege wijzigingen in administratieve systemen is de BAG in Amsterdam sinds 2020 niet correct bijgehouden. In de loop van 2021 is/wordt dit ingehaald

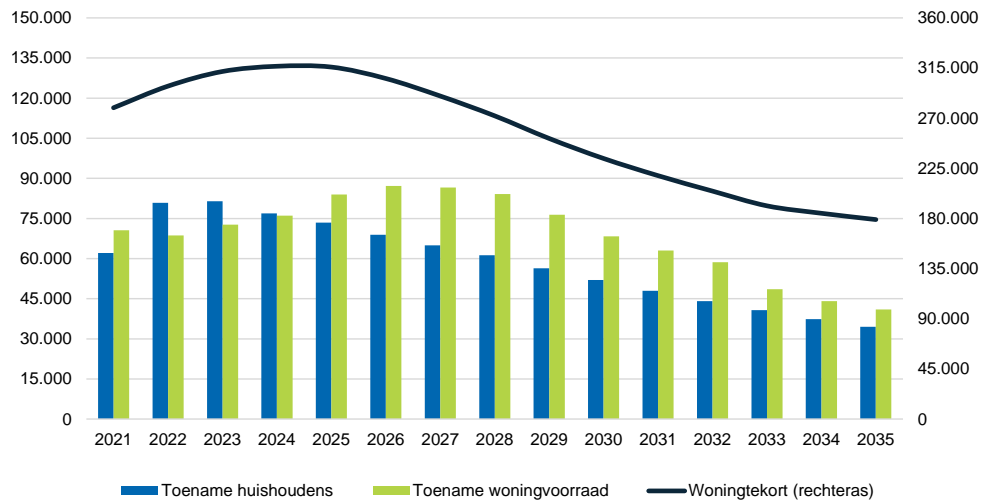
\*\* In de gemeente Roermond zijn in maart 2021 ruim duizend woningen die in de loop der jaren niet gereedgemeld waren alsnog gereedgemeld

## 2.6.2 Verwachte ontwikkeling woningtekort

### Woningtekort piekt in prognose een jaar eerder en op een lager niveau

Voor de komende jaren wordt een lagere huishoudensgroei verwacht dan eerder geraamd. De verwachtingen met betrekking tot de woningproductie en de toename van de woningvoorraad zijn daarentegen omhoog bijgesteld. Dat betekent dat het tekort minder sterk oploopt dan in de Primos-prognose van vorig jaar werd voorzien. Toen was de prognose dat het woningtekort in 2025 zou pieken op 419.000, 5,1% van de woningvoorraad. In de Primos-prognose 2021 wordt voorzien dat het tekort piekt in 2024 op 317.000 woningen (3,9%) (zie figuur 2.11).

**Figuur 2.11: Verwachte jaarlijkse toename huishoudens en woningvoorraad, en verwachte ontwikkeling woningtekort, 2021-2035; bron: Primos-prognose 2021 (Trendraming)**



## 2.7 Bestuurlijke afspraken 2021 t/m 2030

Rijk, provincies en gemeenten zetten in op versnelling van de woningbouw en proberen hiermee het woningtekort versneld in te lopen. Het streven is om het woningtekort in 2035 en zo mogelijk eerder in elke regio/provincie naar maximaal 2% terug te brengen<sup>5</sup>. In het kader hiervan zijn onderstaande bestuurlijke afspraken gemaakt over de bruto bouwopgave voor de periode 2021 tot en met 2030<sup>6</sup>.

**Tabel 2.12 Bestuurlijke afspraken, verwachte nieuwbouw en netto plancapaciteit (2021 t/m 2030)**

Provincie	Bestuurlijke afspraak (bruto)	Nieuwbouw* verwachting Primos 2021	Netto verwachte uitbreiding Primos 2021	Netto plancapaciteit	Verhouding netto plancapaciteit/ netto opgave
	incl. vervangende nieuwbouw i.v.m. sloop	incl. vervangende nieuwbouw i.v.m. sloop	excl. vervangende nieuwbouw i.v.m. sloop	excl. vervangende nieuwbouw i.v.m. sloop	
Groningen	20.100	16.500	12.000	21.100	176%
Friesland	16.900	15.300	10.800	18.100	168%
Drenthe	12.100	9.900	6.900	14.400	209%
Overijssel	41.900	41.600	34.500	45.100	131%
Gelderland	90.800	94.900	84.900	92.600	109%
Utrecht	100.000	92.700	85.300	116.800	137%
Noord-Holland/Flevoland	240.000	235.200	210.500	290.000	138%
Zuid-Holland**	215.000	230.200	193.300	280.200	145%
Zeeland	9.200	7.100	4.500	10.500	233%
Noord-Brabant	124.400	130.600	119.400	132.300	111%
Limburg	15.800	18.400	12.500	23.400	187%
Nederland	886.200	892.400	774.600	1.044.500	135%

\* inclusief transformatie, splitsingen etc.

\*\* De in eerste instantie afgesproken bandbreedte in Zuid-Holland (200 tot 230 duizend) is gemiddeld en komt op 215 duizend

<sup>5</sup> <https://www.rijksoverheid.nl/documenten/kamerstukken/2020/12/08/kamerbrief-inzake-vervolg-versnelling-aanpak-woningtekort>

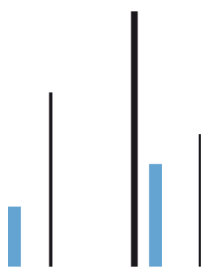
<sup>6</sup> Deze afspraken zijn gemaakt in het najaar van 2020. In eerste instantie zouden deze afspraken betrekking hebben op de periode 2020 t/m 2029. In een later stadium is besloten om ze te laten gelden voor de periode 2021 t/m 2030.

Deze bestuurlijke afspraken over de totale bruto woningbouwproductie, 871.200 tot 901.200 duizend woningen, komen op nationaal niveau qua orde grootte vrijwel overeen met de verwachtingen in de Primos-prognose 2021, 892 duizend woningen. Per provincie zijn er echter beperkte verschillen tussen de afspraken en de opgave volgens de Primos-prognose. In de provincies Noord-Brabant en Gelderland blijft de afspraak achter bij de opgave. Voor Zuid-Holland is een bandbreedte afgesproken waarbij het maximum overeenkomt met de opgave volgens de huidige inzichten.

De geïnterpreteerde netto plancapaciteit voor deze periode, 1.044.500 woningen, lijkt voldoende om de bestuurlijke (bruto) afspraken alsook de netto bouwopgave voor de komende tien jaar te realiseren. Zoals eerder in dit rapport gemeld is de netto plancapaciteit voor het jaar 2030 van Zuid-Holland (nog) niet bekend, zodat de netto plancapaciteit in deze provincie feitelijk groter is dan hier gemeld. Deze lijkt voldoende om de bestuurlijke afspraken alsook de netto opgave voor de komende tien jaar ook in deze provincie te realiseren.



### 3



## Woondealregio's

De minister van BZK heeft zogeheten woondeals gesloten met een aantal gebieden met gespannen woningmarkten. In juli 2021 is de woondeal addendum Regio Amersfoort ondertekend. In onderstaande tabellen worden de bouwopgave en de geïnventariseerde plancapaciteit voor deze regio's in beeld gebracht. Een overzicht van de samenstellende gemeenten van de woondealregio's is in bijlage 2 terug te vinden.

**Tabel 3.1 Woningtekort, toename woningbehoefte en opgave 2021 t/m 2030 naar woondealregio; bron: Primos-prognose 2021 (Trendraming)**

Woondealregio	Raming woningtekort		Toename woningbehoefte			Opgave 2021 t/m 2030			Raming woningtekort	
	2021		2021 t/m 2025	2026 t/m 2030	Totaal	Bruto nieuwbouw*	Raming sloop*	Netto uitbreiding	2031	
Gemeente Groningen	<i>zie voetnoot**</i>		6.400	3.300	9.700	11.600	2.300	9.300		
Stedelijk Gebied Eindhoven	10.600	4,4%	17.000	12.500	29.500	35.900	2.900	33.000	7.700	2,8%
Zuidelijke Randstad	57.600	4,6%	74.800	61.800	136.600	178.800	30.500	148.300	49.500	3,6%
Regio Utrecht	21.900	5,2%	27.700	27.800	55.500	66.600	5.400	61.200	17.300	3,6%
Regio Amersfoort	5.200	3,0%	11.800	10.100	21.900	27.200	1.800	25.400	2.200	1,1%
Metropoolregio Amsterdam	64.800	5,5%	86.300	73.100	159.400	199.700	21.500	178.200	50.200	3,7%
Regio Arnhem-Nijmegen	16.900	4,7%	17.800	13.200	31.000	39.900	4.300	35.600	12.800	3,2%
Totaal Woondealregio's	177.000	4,9%	241.800	201.800	443.600	559.700	68.700	491.000	139.700	3,4%
Aandeel in Nederland	63%		62%	66%	64%	63%	58%	63%		
Nederland	279.300	3,5%	390.900	304.800	695.700	892.400	117.800	774.600	218.400	2,5%

\* Nieuwbouw is inclusief transformatie en splitsingen; Sloop is inclusief functieverandering en samenvoeging van woningen

\*\* Het woningtekort is een regionale indicator en is daarom niet opgenomen voor de gemeente Groningen

In de woondealregio's bevindt zich 47% van de woningvoorraad van Nederland. De druk op de woningmarkt is groot in deze regio's en ruim 63% van het woningtekort concentreert zich hier. Ook een belangrijk deel van de huishoudensgroei zal hier volgens de Primos-prognose plaatsvinden. Het aandeel van de woondealregio's in de toename van de woningbehoefte loopt volgens de prognose op van 62% in de periode 2021 t/m 2025 tot 66% in de periode 2026 t/m 2030. In de woondealregio's tezamen wordt een netto uitbreiding van de woningvoorraad met 491 duizend woningen verwacht in de periode tot en met 2030. Het woningtekort in de woondealregio's loopt volgens de Primos-prognose terug van gemiddeld 4,9% in 2021 naar 3,4% in 2031.

Van de geïnventariseerde netto plancapaciteit (zie tabel 3.2) bevindt zich 61% in de woondealregio's. In totaal zijn er voor de periode 2021 t/m 2030 663.800 woningen in voorbereiding in deze regio's, waarvan er 407.100 (61%) in de plannings zijn opgenomen voor de periode tot en met 2025 (korte termijn).

Vergelijking van de totale netto plancapaciteit in de woondealregio's in de periode tot en met 2030 met de verwachte netto uitbreiding van de woningvoorraad volgens de Primos-prognose in deze periode leert dat de verhouding tussen plancapaciteit en de bouwopgave gemiddeld 135% is (tabel 3.3). Dat is conform de verhouding op nationaal niveau. Over deze periode bekeken is de capaciteit relatief laag in het Stedelijk Gebied Eindhoven en de Regio Arnhem-Nijmegen. Dit hangt voor een belangrijk deel samen met de al eerder in dit rapport beschreven strategie van beide provincies, waarbij er gezorgd wordt voor voldoende

**Tabel 3.2 Geïnterpreteerde plancapaciteit\* naar woondealregio, 2021 t/m 2030; bron: provinciale inventarisaties**

Woondealregio	Inventarisatie netto plancapaciteit* najaar 2021		
	2021 t/m 2025	2026 t/m 2030	2021 t/m 2030
Gemeente Groningen	9.100	5.200	14.300
Stedelijk Gebied Eindhoven	29.200	10.900	40.100
Zuidelijke Randstad	139.500	70.300	209.800
Regio Utrecht	40.500	47.600	88.100
Regio Amersfoort	18.700	14.300	33.000
Metropoolregio Amsterdam	141.000	97.900	238.900
Regio Arnhem-Nijmegen	29.100	10.500	39.600
Totaal Woondealregio's	407.100	256.700	663.800
Aandeel in Nederland	61%	68%	64%
Nederland	669.600	374.900	1.044.500

\* De provinciale inventarisaties verschillen qua methodiek en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip bijlage 1

**Tabel 3.3 Netto opgave en netto plancapaciteit per woondealregio, 2021-2030; bron: provinciale inventarisaties en Primos-prognose 2021 (Trendraming)**

Woondealregio	Bruto nieuwbouw*	Raming sloop*	Netto uitbreiding	Netto Plancapaciteit	Verhouding opgave / plancapaciteit
Gemeente Groningen	11.600	2.300	9.300	14.300	154%
Stedelijk Gebied Eindhoven	35.900	2.900	33.000	40.100	122%
Zuidelijke Randstad	178.800	30.500	148.300	209.800	141%
Regio Utrecht	66.600	5.400	61.200	88.100	144%
Regio Amersfoort	27.200	1.800	25.400	33.000	130%
Metropoolregio Amsterdam	199.700	21.500	178.200	238.900	134%
Regio Arnhem-Nijmegen	39.900	4.300	35.600	39.600	111%
Totaal Woondealregio's	559.700	68.700	491.000	663.800	135%
Aandeel in Nederland	63%	58%	63%	64%	
Nederland	892.400	117.800	774.600	1.044.500	135%

\* Nieuwbouw is inclusief transformatie en splitsingen; Sloop is inclusief functieverandering en samenvoeging van woningen

harde plancapaciteit op de korte termijn en enige ruimte in de woningbouwprogrammering op de langere termijn.

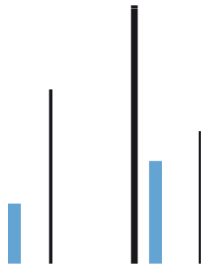
Het aantal harde plannen in de woondealregio's met een geplande opleverdatum in de periode 2021 t/m 2025 bedraagt minimaal 171.500 (tabel 3.4). De verhouding tussen harde plancapaciteit en de bouwopgave op korte termijn is in de woondealregio's gezamenlijk met 79% iets lager dan de landelijke verhouding (83%). Het aandeel is het laagst in Groningen (73%) en de Regio Arnhem-Nijmegen (74%) en met 82% het hoogst in de Metropoolregio Amsterdam. Voor de regio Utrecht geldt bij dit overzicht in het bijzonder de eerder in dit rapport gemaakte opmerking m.b.t. de toepassing van de systematiek van de Omgevingswet waardoor het aantal harde plannen in met name de stad Utrecht wordt onderschat.

Tabel 3.4 Aantal en aandeel woningen in harde plannen volgens inventarisaties plancapaciteit<sup>1</sup> naar woondealregio (2021 t/m 2025); bron: provinciale inventarisaties

Woondealregio	2021 t/m 2025				
	Bruto nieuwbouw*	Raming sloop*	Netto uitbreiding	Netto harde Plancapaciteit	Verhouding opgave / plancapaciteit
Gemeente Groningen	5.600	1.100	4.500	3.300	73%
Stedelijk Gebied Eindhoven	20.500	1.400	19.100	15.500	81%
Zuidelijke Randstad	80.300	14.800	65.500	50.800	78%
Regio Utrecht	28.300	2.600	25.700	19.400	75%
Regio Amersfoort	13.900	900	13.000	6.500	50%
Metropoolregio Amsterdam	95.300	10.400	84.900	69.900	82%
Regio Arnhem-Nijmegen	19.200	2.100	17.100	12.600	74%
Totaal Woondealregio's	263.100	33.300	229.800	178.000	77%
Aandeel in Nederland	61%	58%	62%	58%	
Nederland	429.400	57.400	372.000	309.300	83%

\* Nieuwbouw is inclusief transformatie en splitsingen; Sloop is inclusief functieverandering en samenvoeging van woningen





## Bijlage 1 Toelichting op inventarisatie

De plancapaciteit in een regio verandert doorlopend en reageert op de marktsituatie. Er worden nieuwe plannen opgevoerd, plannen worden gerealiseerd, plannen vertragen of versnellen 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. Daarnaast is van belang dat er provincies zijn waar beleid wordt gevoerd om de planvoorraad in krimp- en anticipatie regio's te saneren.

De beschikbare inventarisaties zijn niet uniform vormgegeven. Het zijn provincies en regio's die inventarisaties bijhouden, waarbij gemeenten de bron van de informatie zijn.

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. De kwaliteit en het detailniveau van de aangeleverde informatie loopt uiteen. De kwaliteit van de aangeleverde planinformatie neemt wel toe. Een aantal provincies heeft ingezet op versnelling van de woningbouw en is in dat kader de informatiepositie wat betreft plancapaciteit aan het verbeteren en op zoek naar meer plancapaciteit. Op verzoek van het Ministerie levert een groot aantal provincies nu ook planinformatie op planniveau. Deels is deze informatie vertrouwelijk.

In deze bijlage zijn de toelichtingen verzameld die bij de aanleveringen zijn meegezonden en voor zover nodig aangevuld met informatie over de bewerking van de gegevens door ABF.

### Regio Groningen-Assen

De regio Groningen\_Assen inventariseert één keer per jaar en heeft geen nieuwe gegevens voor deze rapportage kunnen aanleveren. Peildatum is 1-1-2021.

#### Gemeenteniveau:

Cijfers over sloop zijn niet per jaar of naar hardheid bekend, met uitzondering van de gemeente Groningen. Sloopcijfers zijn vertekend doordat een deel van de woningen in de praktijk reeds gesloopt zal zijn. Deze informatie wordt niet opgevraagd omdat deze niet relevant is voor de regionale woningbouwafspraken.

#### Planniveau:

Algemeen: in het kader van de regionale afspraken werken sommige gemeenten ook met reserveringen/pm-posten. Alle plannen s.v.p. als vertrouwelijk behandelen. De planning vanaf 2031 is niet bekend bij de regio, bij sommige gemeenten wellicht wel. Informatie over het aantal woningen in plannen naar eigendomsvorm en prijssegment is deels bekend.

## Overige Gemeenten Groningen

Een drietal gemeenten, te weten Veendam, Westerwolde en Oldambt hebben geactualiseerde gegevens aangeleverd. Voor de overige gemeenten in Groningen, niet behorend tot de Regio Groningen-Assen, is gebruik gemaakt van de ten behoeve van de voorjaarsrapportage aangeleverde informatie.

## Friesland

Friesland inventariseert de plancapaciteit niet op planniveau. Er is een overzicht geleverd van plancapaciteit per gemeente zonder periodisering. Friesland denkt dat een deel van de zachte plancapaciteit niet in de periode tot 2031 zal worden gebruikt. Aangezien de capaciteit wel beschikbaar is, is deze wel meegenomen in de jaren tot 2031. ABF heeft een schatting gemaakt van de verdeling van de capaciteit over de periodes.

## Drenthe

Drenthe inventariseert geen plancapaciteit op planniveau en heeft niet gereageerd op het verzoek om informatie te leveren ten behoeve van deze rapportage. Gebruik is gemaakt van een in het voorjaar aangeleverd overzicht van de totale capaciteit die er zou zijn per gemeente in de periode tot 2030. Voor de overzichten in dit rapport is, voor zover het gemeenten betreft die in de Regio Groningen-Assen (RGA) gelegen zijn, de door de RGA geleverde informatie over plancapaciteit gebruikt.

## Overijssel

Via het geoportaaloverijssel.nl stelt Overijssel informatie over woningbouwplannen (harde plannen, puntlocaties) beschikbaar.

Overijssel heeft aan ABF een bestand met harde en zachte plancapaciteit op gemeenteniveau aangeleverd. Peildatum is 1-1-2021. De provincie inventariseert de harde plancapaciteit al langer. Er is nu aan gemeenten gevraagd om ook de zachte plancapaciteit voor de komende tien jaar door te geven. Dat is één getal per gemeente. Op basis van de beschikbare informatie (start- en eindjaar van een plan) heeft de provincie een schatting gemaakt van het aantal verwachte opleveringen naar drie perioden zoals gehanteerd in de voorjaarsrapportage. Voorts is er een GIS-bestand geleverd met informatie op planniveau van de harde plannen. De informatie over eigendomsvorm/prijssegmenten is deels onbekend.

Ten behoeve van onderhavige rapportage zijn geen nieuwe gegevens aangeleverd. De provincie inventariseert de plancapaciteit één keer per jaar. ABF heeft voor de in dit rapport gehanteerde periodisering een schatting gemaakt op basis van de eerder aangeleverde gegevens.

## Flevoland

De gemeenten Almere en Lelystad inventariseren de plancapaciteit gedetailleerd via de plancapaciteitsmonitor van de provincie Noord-Holland / Metropoolregio Amsterdam ([www.plan Capaciteit.nl](http://www.plan Capaciteit.nl)). De gemeenten Dronten, Zeewolde en Urk hebben afzonderlijk informatie op planniveau in tabelvorm aangeleverd. Deels informatie over eigendomsvorm/prijssegmenten. De gemeente Noordoostpolder ontbreekt en is geschat. Peildatum is oktober 2020.

## Gelderland

Openbare plannen zijn beschikbaar voor een deel van de gemeenten via <http://www.planmonitor.nl/www.plancapaciteit.nl> (FoodValley) en [Groene Metropoolregio Arnhem-Nijmegen](#)

De cijfers van de provincie Gelderland hebben betrekking op de stand per 1 jan 2021. Ten opzichte van de vorige levering aan ABF zijn nagekomen gegevens verwerkt en is de periodisering van de gegevens aangepast. In het bestand dat Gelderland in het voorjaar heeft aangeleverd waren voor een paar gemeenten nog gegevens uit 2020 opgenomen.

Met het Actieplan Wonen zet de provincie Gelderland in op versnelling van de woningbouw en meer betaalbare en flexibele woningen. We zetten een aantal maatregelen in die op korte termijn moeten leiden tot versnelling van de woningbouw en pakken de knelpunten aan die ervoor zorgen dat de huidige plannen moeilijk van de grond komen (bijvoorbeeld door capaciteitsgebrek of een financieel tekort). Het doel van het Actieplan Wonen is om de bouw van 45.000 woningen te versnellen tot 2025. Daarmee vergroten we ook het aantal woningen dat per jaar wordt opgeleverd. De afgelopen jaren zien we ook een stijgende woningbouwproductie in Gelderland. De totale plancapaciteit is ook fors toegenomen: van 62.000 in 2019 tot bijna 100.000 (2021).

In de woondeal Arnhem-Nijmegen wordt uitgegaan van 35.000 woningen tot 2030 en 15.000 tot 25.000 in de jaren 2030-2040. Ook in de regio Arnhem-Nijmegen ligt de focus op (versnelde) realisatie en daarnaast op het toevoegen van nieuwe plannen. Vanuit de Timpotafel 'versnelling en continuïteit' van de woondeal en met het provinciale Actieplan Wonen helpt de provincie gemeenten in de regio met de versnelling van de woningbouwopgave en is er goed zicht op waar gemeenten staan (inclusief de knelpunten bij het toevoegen van nieuwe plannen en de realisatie van plannen in de praktijk). In de 2e helft 2022 worden de regionale afspraken herijkt, waarbij de (provinciale) Primoscijfers die volgend jaar verschijnen en de uitkomsten van het WOn als basis zullen fungeren. Provincie en regio(gemeenten) laten driejaarlijks een nieuw regionaal woningmarktonderzoek uitvoeren.

Wat betreft flexwonen meldt de provincie Gelderland vanuit het Actieplan Wonen al dan niet actief betrokken te zijn bij 15 lokale initiatieven met ruim 1.500 wooneenheden, verspreid over de provincie (stand 1 oktober). Het gaat hier voor een groot deel om wooneenheden voor spoedzoekers. Ongeveer de helft van de eenheden is nog in de verkennende fase; de andere helft is in ontwikkeling.

## Utrecht

Bron/peildatum: Planmonitor Wonen dd. 27 september 2021

De provincie Utrecht maakt openbare planinformatie, grotendeels inclusief gebiedsbegrenzingsen, beschikbaar via [www.planmonitorwonen.nl](http://www.planmonitorwonen.nl)

Aan ABF heeft de provincie gegevens geleverd op gemeente- en planniveau (compleet). Vertrouwelijke plannen zijn geanonimiseerd en niet herleidbaar tot locaties. In de shapefile zijn enkel de openbare plannen opgenomen.

In de planmonitor zijn zowel harde, zachte als potentiële locaties opgenomen. Er lopen in Utrecht diverse trajecten (o.a. verstedelijkingsperspectief MRU, Ontwikkelbeeld regio Amersfoort 2030-2040, verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley) en de provincie is in 2020 gestart met het proces van regionale programmering voor wonen. Dit is een gezamenlijk traject van gemeenten, regio en provincie met de bedoeling om de woningbouwproductie en plancapaciteit op peil te houden. Inzet is om samen afspraken maken die jaarlijks wordt gemonitord en bijgesteld, Doordat er een beter overzicht is kan beter worden geprioriteerd en ingespeeld op ontwikkelingen. Hiermee beogen we een adaptieve en flexibele werkwijze te hanteren voor woningbouwlocaties.

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. Hierbij past een kanttekening. De aantallen onder planfase 3 'In voorbereiding' bevatten bijvoorbeeld plannen waarvoor een door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsvisie is en/of een start beslissing. Het daaropvolgende 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.

De planologische status is opgedeeld in hard, zacht en zacht indicatief. De laatste categorie wordt gehanteerd voor plannen die zich nog in het visie stadium bevinden.

Niet bij alle plannen is informatie over het prijssegment en opgenomen. Bij deze aanlevering is wel voor zover bekend ook het woningtype opgenomen.

Provincie Utrecht beschikt 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.

De provincie Utrecht hanteert de opleverperioden 2021-2024, 2025-2029, 2030-2034, 2035-2039 en 2040 en verder. ABF heeft een schatting gemaakt waarbij de aantallen woningen zijn omgerekend naar de in dit rapport gehanteerde periodisering.

## Noord-Holland

Noord-Holland beschikt over een uitgebreide inventarisatie inclusief gebiedsbegrenzings van plannen. Deze inventarisatie is, voor zover niet vertrouwelijk, via [www.plancapaciteit.nl](http://www.plancapaciteit.nl) openbaar gemaakt. De nieuwe inventarisatie met peildatum 24 juni 2021 is op planniveau aan ABF beschikbaar gesteld. Het betreft plannen met als opleverperioden 2021-2024, 2025-2029, 2030-2039, 2040-2050 en onbekend. ABF heeft een schatting gemaakt waarbij de aantallen woningen zijn omgerekend naar de in dit rapport gehanteerde periodisering.

## Zuid-Holland

Zuid-Holland faciliteert de website [planmonitorwonen.nl](http://planmonitorwonen.nl). Dit is een platform voor de registratie van gegevens over woningbouw door gemeenten. Gemeenten in Zuid-Holland maken daarbij hun eigen afweging of zij gegevens op de website openbaar maken of niet.

Zuid-Holland heeft in het voorjaar ABF een bestand met harde en zachte plancapaciteit op gemeenteniveau aangeleverd, onder de voorwaarde dat deze informatie alleen in overleg met de provincie op een ander schaalniveau dan regionaal gepubliceerd mag worden. De provincie meldt dat dit voortkomt uit enerzijds de provinciale governance die zich richt op regio's in plaats van individuele gemeenten, en anderzijds de



afspraken met gemeenten over geheimhouding rond woningbouwprojecten vanwege juridische en financiële risico's. De weergegeven plancapaciteit is gebaseerd op gegevens die in april 2021 bij de provincie bekend zijn in het kader van de (monitoring van) regionale woningbouwprogramma's en de verstedelijkingsstrategie. Het betreft alle bij de provincie bekende plancapaciteit op gemeenteniveau voor de genoemde perioden, waarbij een deel inmiddels door de provincie is aanvaard voor de behoefte-onderbouwing door gemeenten in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De plancapaciteit is weergegeven in aantallen te bouwen en te slopen woningen voor de perioden 2021 t/m 2024 en 2025 t/m 2029. Ten behoeve van dit rapport is door ABF een schatting gemaakt waarbij de aanlevering is omgerekend naar de perioden die in dit rapport gehanteerd worden.

De provincie heeft laten weten dat de provinciale uitvraag voor de periode 2021 t/m 2030 loopt. De jaren na 2030 zijn niet uitgevraagd.

De provincie laat voorts weten dat zij ervoor kiest in haar nieuwe woningbehoefteraming om ook uit te gaan van het inlopen van het woningtekort tot 2% in 2035 overeenkomstig de Rijks inzet. Zuid-Holland staat voor een grote bouwopgave, waarbij het essentieel is om de investeringen in de randvoorwaarden als bereikbaarheid en gezonde verstedelijking in te vullen om de woningbehoefte te verwezenlijken.

## Zeeland

Via [planmonitorwonen.nl](http://planmonitorwonen.nl) stelt de provincie openbare informatie over woningbouwplannen beschikbaar. De provincie heeft ABF zowel informatie op gemeente- als op planniveau aangeleverd. De peildatum is 1-1-2021. Plannen zijn voor zover bekend voorzien van eigendomsvorm/prijssegment. Zeeland heeft ook een overzicht aangeleverd van flexwoningen in voorbereiding. In aanvulling op de voorjaarsinventarisatie zijn er door een aantal gemeenten aanvullingen met het aantal woningen in zachte plannen per gemeente aangeleverd en verwerkt.

## Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant verzoekt gemeenten elk jaar de zogenaamde "matrix overzicht woningbouwcapaciteit" met informatie op planniveau aan te leveren. De provincie stelt deze informatie niet beschikbaar. Wel levert de provincie een overzicht van aantallen woningen per gemeente per periode. Voor zover bekend worden de aantallen woningen verbijzonderd naar eigendomsvorm, prijsklasse en type plan (in/uitbreiden). In het voorjaar heeft de provincie een bestand aangeleverd met plannen met meer dan 100 woningen. Dit is een overzicht van de grotere plannen zonder gebiedsbegrenzingsen. Van de meeste locaties is wel één x,y-coördinaat (punt) opgenomen. Op de provinciale website (Kwartaalbeeld Woningmarkt Noord-Brabant) worden uitsluitend per gemeente geaggregeerde cijfers met betrekking tot de plancapaciteit gepubliceerd.

Ten behoeve van dit rapport heeft Noord-Brabant een geactualiseerd bestand ("2021") van de plancapaciteit op gemeenteniveau aangeleverd. Het geactualiseerde overzicht van plannen met meer dan honderd woningen is nog niet beschikbaar.

De provincie laat weten de volgende strategie inzake plancapaciteit te hanteren:

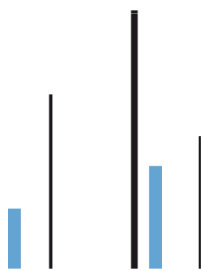
Voor voortgang van de woningbouw is het essentieel dat er voor de korte termijn steeds voldoende harde plannen zijn; door er van jaar op jaar steeds voor te zorgen dat er voor de eerstkomende 5 jaar (ruim) voldoende (harde) plannen zijn, wordt de voortgang van de bouw gewaarborgd. Plannen voor woningen, aansluitend op de actuele vraag en op geschikte plekken waar de woningen snel in aanbouw kunnen worden

genomen. Voor de middellange en langere termijn is het juist van belang ‘ruimte te houden’ en niet nu al te veel van het toekomstige woningbouwprogramma vast te leggen in harde plancapaciteit, en vooral niet als het gaat om nieuwe (grootschalige) uitbreidingslocaties. De ervaring leert immers, dat zich elk jaar weer nieuwe, vaak onvoorziene inbreidingsmogelijkheden, binnen- en buitenstedelijke transformatieopgaven en leegstandsvraagstukken aandienen. Nieuwbouwegegevens over de laatste jaren bevestigen dit beeld. Zo is tussen 2010 en 2020 ruim 70% van de feitelijke nieuwbouw in Brabant op inbreidingslocaties gerealiseerd, en ook in het planaanbod voor de eerstkomende tijd is ruim 70% van de nieuwbouw op een inbreidingslocatie in onze steden en dorpen voorzien. Om zo de ruimtelijke kwaliteit van onze steden en dorpen te versterken en transformatie- en leegstandsvraagstukken, soms ook in het buitengebied aan te kunnen pakken.

Met deze lijn, die wat afwijkt van de landelijke discussies waarbij vaak ingezet wordt op (een ‘rijksnorm’ van) 130% totale plancapaciteit tot 2030, zijn de laatste jaren in de woningbouwrealisatie in onze provincie goede resultaten zijn geboekt. De provincie Noord-Brabant zet in op een realistisch, vraaggericht en flexibel planaanbod – een lijn die met onze Brabantse Agenda Wonen (2017) een stevige basis heeft gekregen. Naast genoemde ruimtelijk-kwalitatieve overwegingen (inbreiden, herstructureren, transformeren) kan met een flexibel planaanbod bovendien gemakkelijker worden meebewogen met veranderingen in de vraag. Onzekerheden rond demografische, economische en woningbehoefteontwikkelingen vragen om een adaptieve strategie en om een gevarieerd en flexibel planaanbod. Én, ook niet onbelangrijk, kunnen hiermee ook de (financiële) risico’s van overprogrammering worden beperkt.

## Limburg

De gegevens zijn geactualiseerd. De provincie inventariseert één keer per jaar de plancapaciteit. Gegevens op planniveau zijn niet beschikbaar gesteld. Deze zijn wel beschikbaar via de website <https://www.pcmlimburg.nl/>. Ook zijn de gegevens via het dataportaal van de provincie Limburg (<https://dataportaal-viewer.prvlimburg.nl/dashboard/dashboards>) op buurtniveau beschikbaar gemaakt, waarbij er ook uitsplitsing naar eigendomsvorm en prijssegment mogelijk is. Qua periodes worden de afzonderlijke jaren tot 2024 onderscheiden en “2025 en verder”. ABF heeft op basis hiervan een schatting gemaakt voor de perioden die in dit rapport gebruikt worden



## Bijlage 2 Gemeenten Woondealregio's

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