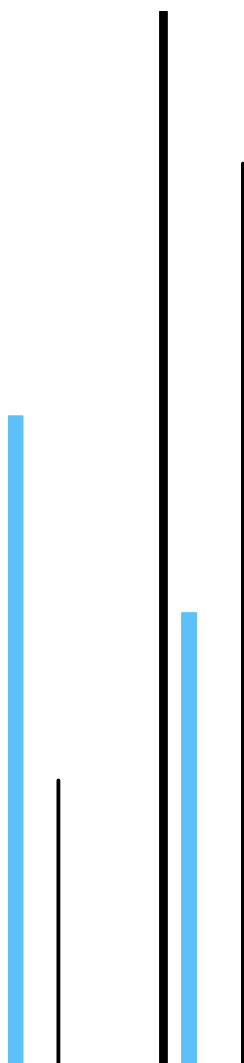


Inventarisatie Plancapaciteit

Oktober 2019



Inventarisatie Plancapaciteit

Oktober 2019

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

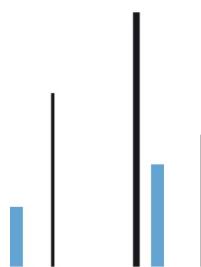
Léon Groenemeijer & Martine van der Lelij

24 oktober 2019 | r2019-0090ML | 18293-WON

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

Copyright ABF Research 2019

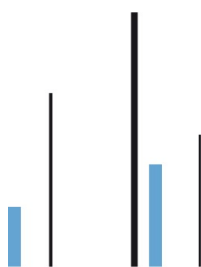
De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.



Inhoudsopgave

1	Inleiding.....	7
2	Woningbehoefte en plancapaciteit	11
2.1	Woningbehoefte	11
2.2	Woningtekort	11
2.3	Plancapaciteit	12
2.4	Aanleveringen augustus-september 2019	13
3	Confrontatie behoefte en plancapaciteit	15
3.1	Provincies	15
3.2	Woningwetregio's – werkgebieden woningcorporaties	18
3.3	Functionele woningmarktgebieden ABF Research	21
3.4	Stedelijke regio's	23
4	Harde en zachte plancapaciteit	25
4.1	Aantal en aandeel harde plannen	25
4.2	Harde plannen vergeleken met toename woningbehoefte	27
5	Binnenstedelijke plancapaciteit	31
6	Ontwikkeling woningvoorraad	35
6.1	Verwachte woningvoorraadontwikkeling	35
6.2	Gerealiseerde woningvoorraadontwikkeling	38
7	Woningbehoefte Hoog en Laag	39
8	Conclusies	43
	Bijlage 1 – Brief aan provincies	45
	Bijlage 2 – Verantwoording	47
	Bijlage 3 – Stedelijke regio's	53

1



Inleiding

Gezien de aanhoudende bevolkingsgroei, het huidige woningtekort en de praktijk van vertraging en planuitval bij de voorbereiding van woningbouwprojecten is een toename van het aantal plannen in regio's met een gespannen woningmarkt gewenst. 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 najaar van 2019 beschreven en vergeleken met de gewenste alsook de verwachte ontwikkeling van de woningvoorraad volgens de Primos Prognose 2019.

Nederland kent een grote woningbouwopgave en er worden daarom veel plannen voor woningbouw in voorbereiding genomen. Volgens de in dit rapport beschreven inventarisatie bedraagt de netto plancapaciteit voor de periode 2019 tot 2030 828 duizend woningen. Bij de vorige inventarisatie (mei 2019) bedroeg de netto plancapaciteit 788 duizend woningen. Het aantal woningen in voorbereiding voor de periode tot 2030 is daarmee op nationaal niveau met 40 duizend woningen toegenomen.

Gemiddeld bedraagt de totale geïnventariseerde netto plancapaciteit momenteel 75 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.

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 per jaar te realiseren. In 2018 is de woningvoorraad met 73,5 duizend woningen uitgebreid. Eind augustus 2019 bedraagt het voortschrijdend 12-maands gemiddelde van de woningvoorraadtoename 74 duizend woningen.

De woningmarkt is echter 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. 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. In hoeverre er plannen voor tijdelijke of flexibele woningen zijn is niet bekend. Provincies geven aan niet te beschikken over planinformatie waarin verschil tussen permanente dan wel tijdelijke of flexibele woningen wordt gemaakt. Steeds meer provincies melden overigens in gesprek te zijn met gemeenten over dergelijke projecten. Een enkele provincie heeft enige projecten opgesomd.

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 geactualiseerde cijfers zijn Noord-Holland, Gelderland, Noord-Brabant, Limburg, Zeeland en Groningen. Overijssel heeft verbeterde cijfers doorgegeven, maar uitsluitend met betrekking tot harde plannen en aantallen voor de gehele periode 2019-2029. Zuid-Holland heeft voor een beperkt aantal gemeenten veranderingen doorgegeven. De provincie Utrecht heeft uitsluitend nieuwe cijfers voor de gemeente Utrecht aangeleverd. De provincies Friesland en Drenthe beschikken voor een groot aantal gemeenten niet over actuele cijfers.

De gehanteerde woningbehoeftecijfers zijn afkomstig uit de Primos Prognose 2019 (Trendraming). Naast de Trendraming is ook de bandbreedte in de demografische groei geanalyseerd. Daartoe zijn er twee varianten van de Primos Prognose 2019 opgesteld: Hoog en Laag.

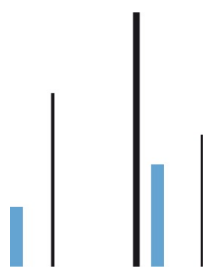
In dit rapport wordt de geïnventariseerde plancapaciteit geconfronteerd met de te verwachten uitbreiding van de woningbehoefte volgens de Primos Prognose 2019. Verwacht wordt dat niet alle plancapaciteit conform de opgegeven planningen gerealiseerd wordt. Daarom komt ook de volgens de Primos Prognose meest waarschijnlijk geachte ontwikkeling van de woningvoorraad in dit rapport aan de orde. De cijfers worden voor vier regionale indelingen gepresenteerd:

- Provincies: verantwoordelijk voor het ruimtelijke beleid en vervullen een regiefunctie in het woonbeleid. We hanteren daarbij de nieuwe provinciale gebiedsindeling (de voormalige gemeenten Zederik en Leerdam behoren nu 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.
- Stedelijke regio's: in het regeerakkoord is opgenomen dat de minister in gesprek gaat met verschillende regio's met als doel de bouw aan te jagen. Hiertoe zijn diverse regionale samenwerkingsverbanden benaderd. Ten opzichte van de vorige rapportage zijn de begrenzings van de regio's Utrecht en Eindhoven aangepast.

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 standaard Primos Prognose 2019 (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 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 stedelijke regio's.

2



Woningbehoefte en plancapaciteit

2.1 Woningbehoefte

De gehanteerde prognose met betrekking tot de ontwikkeling van de woningbehoefte tussen 2019 en 2030 is de Primos-prognose 2019. Op nationaal niveau wordt in deze prognose de bevolkingsprognose van het CBS (december 2018) aangehouden. Volgens de CBS-prognose zal de bevolking van Nederland in de periode 2019-2030 met 745 duizend personen toenemen tot 18,0 miljoen.

De Primos Prognose 2019 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 18.4 mln, in de lage variant op 17.7 mln.

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 2,09 in 2030 in het verschiet. Het aantal huishoudens neemt in de periode tot 2030 met 585 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 niet in een zelfstandige woning, maar in een zogeheten Bewoonde Andere Ruimte (BAR). Daarnaast wordt er rekening gehouden met (fictie)leegstand. Volgens de Primos Prognose 2019 zou de woningvoorraad in de periode 2019-2030 met 585 duizend woningen uit moeten breiden om de in de toename van de woningbehoefte als gevolg van de huishoudensgroei te voorzien. Om het woningtekort in te lopen zijn er daarbovenop nog meer woningen nodig.

2.2 Woningtekort

In de periode 2011 t/m 2017 is de toename van de woningvoorraad achtergebleven bij de toename van het aantal huishoudens in Nederland. Enerzijds is de woningproductie in deze jaren relatief laag geweest,

anderzijds is de bevolking sneller toegenomen dan eerder voorspelt. In de Nationale Woonagenda 2018-2021 is de wens uitgesproken om het woningtekort terug te dringen. De methode om het kwantitatieve woningtekort te ramen, is in 2018 aangepast¹. De nieuwe methode brengt vraag naar en aanbod van woningen in beeld op basis van registraties, een raming van het aantal starters en woningverlaters en een inschatting van het aantal structurele BAR-bewoners.

Voor 2019 wordt het kwantitatieve tekort op in totaal 294 duizend woningen geschat. Afgezet tegen de woningvoorraad per 1-1-2019 komt het tekort daarmee op 3,8%. Er zijn echter grote verschillen tussen regio's. In de meest gespannen regio's ligt het tekort boven de 6%, terwijl de regio Middelburg geen tekort kent.

2.3 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.

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.

¹ Zie Blijie, B. & M. Stuart-Fox, Woningtekort: een nieuwe benadering van een actueel probleem (2018)

2.4 Aanleveringen augustus-september 2019

In bijlage 2 zijn gedetailleerde opmerkingen van de provincies bij de aangeleverde cijfers opgenomen.

In de provincies Friesland en Drenthe is de beschikbare informatie over plancapaciteit schaars en/of gedateerd. Aangezien de woningmarkt in deze provincies weinig spanning kent, is aangenomen dat de plancapaciteit in de Friese en Drentse gemeenten in ieder geval 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 actualisaties geleverd voor de overige gemeenten, met uitzondering van de gemeenten Appingedam, Westerwolde en Oldambt.

De provincie Overijssel heeft uitsluitend het totaal aantal harde woningbouwplannen in de periode 2019-2029 aangeleverd. De provincie meldt geen zicht te hebben op zachte plannen.

De provincies Flevoland en Utrecht hebben geen nieuwe cijfers geleverd, met uitzondering van de gemeente Utrecht. Voor alle andere gemeenten in deze provincies zijn de eerdere geleverde aantallen gebruikt. Voor de provincie Flevoland zijn dit ambitieaantallen en is het onbekend in hoeverre het harde en zachte plannen betreft.

De provincie Noord-Brabant heeft cijfers aangeleverd voor de jaren tot en met 2028. Het jaar 2029 is geschat op basis van de aangeleverde cijfers voor de jaren na 2028.

Vanuit Limburg is de totale plancapaciteit aangeleverd. Deze bestaat ook uit plannen met een onbekend jaar, hiervan is aangenomen dat het merendeel tussen 2025 en 2030 gerealiseerd wordt.

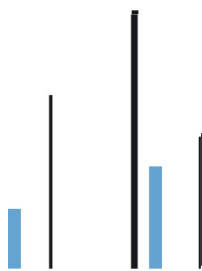
De provincie Zuid-Holland heeft een deels geactualiseerd bestand aangeleverd. Voor de gemeenten in de regio's Drechtsteden en Midden-Holland zijn er nieuwe cijfers beschikbaar.

De provincies Noord-Holland, Zeeland en Gelderland 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 138 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 2019 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 terugbrengen 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 2019 (Trendraming). Naast provincies komen woningwetregio's, functionele woningmarktgebieden en stedelijke regio'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 stedelijke regio's, de Metropoolregio Amsterdam, zijn provinciegrens overschrijdend afgebakend.

3.1 Provincies

In tabel 3.1 is geïnventariseerde plancapaciteit per provincie in twee deelperiodes, 2019 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 2019 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 netto plancapaciteit in de periode 2019 t/m 2029 is in alle provincies groter dan de verwachte toename van de woningbehoefte. Daarbij is aangenomen dat Overijssel over voldoende niet geïnventariseerde zachte plannen beschikt. In heel Nederland is de netto plancapaciteit 828 duizend woningen terwijl de woningbehoefte naar verwachting met 585 duizend toeneemt. Indien al deze plannen tijdig gerealiseerd worden zal het woningtekort sterk afnemen.

In totaal is de plancapaciteit, harde en zachte plannen tezamen, met 40 duizend woningen toegenomen. Deze toename komt met 34 duizend woningen bijna geheel voor rekening van de provincie Noord-Holland. Zowel in het noordelijk als het zuidelijk deel van de provincie is de plancapaciteit voor de periode tot 2030 toegenomen. Het aantal plannen voor de periode tot 2030 is met name in Amsterdam (+16 duizend) toegenomen. Ook voor de periode na 2030 is er veel plancapaciteit in Amsterdam.

Naast Noord-Holland laat ook de provincie Noord-Brabant met ruim 8 duizend een relatief sterk toename van het aantal plannen zien. In Zuid-Holland heeft de actualisatie van de gegevens in de regio's Drechtsteden en Midden-Holland tot een daling geleid van de plancapaciteit met 4,5 duizend woningen. Dit

is hoofdzakelijk het effect van een administratieve correctie op de vorige actualisatie, waarbij de 4,5 duizend woningen zijn doorgeschoven in de periode vanaf 2030. Ook Limburg stijgt licht qua plancapaciteit, dit komt voornamelijk doordat het aantal plannen met onbekend jaar en vanaf 2023 toeneemt. In de periode tot 2022 neemt de plancapaciteit juist af.

Figuur 3.1 Toe- of afname geïnventariseerde plancapaciteit ten opzichte van inventarisatie mei 2019 naar provincie; bron: provinciale inventarisaties

	2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029
Groningen	300	-400	200
Friesland	0	0	0
Drenthe	1.500	100	1.600
Overijssel ²	nb	nb	-3.800
Flevoland	100	0	0
Gelderland	-6.300	5.600	-700
Utrecht	200	1.300	1.500
Noord-Holland	19.900	15.100	34.100
Zuid-Holland	200	-4.700	-4.500
Zeeland	1.000	200	1.200
Noord-Brabant	13.100	-4.700	8.400
Limburg	800	600	1.400
Nederland	11.200	9.500	39.600

1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.4
2. In de vorige inventarisatie was een deel van de zachte plannen van Overijssel bekend, voor de nieuwe inventarisatie niet.

Figuur 3.2 Woningtekort, verwachte toename van woningbehoefte en inventarisatie plancapaciteit¹ naar provincie, 2019 t/m 2029; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2019 (Trendraming)

Primos Prognose 2019											
Provincie	Raming woningtekort		Toename woningbehoefte			Inventarisatie netto plancapaciteit ¹			Verschil tussen inventarisatie plancapaciteit en prognose toename woningbehoefte		
	2019		2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029	2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029	2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029
Groningen	9.100	3,2%	9.900	2.300	12.200	14.200	3.100	17.600	4.300	800	5.400
Friesland ²	4.100	1,4%	6.900	1.900	8.800	9.400	2.200	11.600	2.500	300	2.800
Drenthe ²	4.700	2,1%	5.400	2.300	7.600	8.500	3.200	11.700	3.100	900	4.100
Overijssel ³	11.600	2,3%	16.600	8.400	24.900	nb	nb	19.600	nb	nb	-5.300
Flevoland	8.700	5,2%	14.100	10.900	25.000	18.600	14.200	32.700	4.500	3.300	7.700
Gelderland	35.500	3,9%	37.200	20.300	57.600	52.400	18.600	71.000	15.200	-1.700	13.400
Utrecht	30.400	5,3%	40.900	29.800	70.700	56.700	20.100	76.800	15.800	-9.700	6.100
Noord-Holland	69.900	5,2%	78.000	53.000	131.000	143.500	80.600	223.200	65.500	27.600	92.200
Zuid-Holland	69.700	4,2%	95.100	62.500	157.600	158.600	68.100	226.700	63.500	5.600	69.100
Zeeland	0	0%	3.400	800	4.200	7.600	1.800	9.400	4.200	1.000	5.200
Noord-Brabant	40.100	3,5%	51.400	30.700	82.100	81.700	21.400	103.100	30.300	-9.300	21.000
Limburg	10.500	2,0%	5.400	-2.400	2.900	15.500	8.900	24.400	10.100	11.300	21.500
Nederland	293.600	3,8%	364.200	220.400	584.700	566.600	242.300	827.800	202.400	21.900	243.100

1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.4

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

3. Overijssel stuurt uitsluitend op harde plannen, heeft geen zachte plannen geïnventariseerd en geen uitsplitsing naar periode geleverd

De provincie Utrecht laat een lichte stijging van de plancapaciteit in de periode tot 2030 zien. Dat is geheel te danken aan de toename van de plancapaciteit in de gemeente Utrecht, de plancapaciteit in de overige gemeenten in de provincie Utrecht is niet geactualiseerd.

Voor de korte termijn, de periode 2019 t/m 2024, overtreft het aantal woningen in plannen in alle provincies de toename van de woningbehoefte met circa 30% of meer. Voor heel Nederland is de verhouding tussen plancapaciteit en verwachte toename van de behoefte 156%. In de provincies Gelderland, Noord-Holland,

Zuid-Holland, Utrecht en Noord-Brabant is de woningmarkt in veel regio's sterk gespannen. In deze regio's dient niet alleen te worden voorzien in de te verwachten toename van de woningbehoefte maar dient ook het woningtekort te worden ingelopen. Bij deze snelgroeiende provincies valt op dat op de korte termijn tot 2025 relatief weinig ruimte is om tegenslagen tegen te gaan en planuitval op te vangen alsmede het tekort in te lopen. Zo is in de provincie Utrecht de verhouding tussen plancapaciteit en toename van de woningbehoefte in de periode tot 2025 139% en in Flevoland 131%.

Figuur 3.3 Verhouding totale netto geïnventariseerde plancapaciteit¹ en verwachte toename van woningbehoefte per provincie, 2019-2029; bron: provinciale inventarisaties en Primos-prognose 2018 (Trendraming)

Provincie	2019 t/m 2024	2019 t/m 2029
Groningen	144%	144%
Friesland	137%	133%
Drenthe	158%	154%
Overijssel ²	nb	79%
Flevoland	132%	131%
Gelderland	141%	123%
Utrecht	139%	109%
Noord-Holland	184%	170%
Zuid-Holland	167%	144%
Zeeland	222%	223%
Noord-Brabant	159%	126%
Limburg	288%	828%
Nederland	156%	142%

1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.4

2. Overijssel heeft uitsluitend harde plannen aangeleverd. Volgens de provincie zijn er zeker voldoende zachte plannen

Op de langere termijn, de periode tot 2030, geldt dat voor, Flevoland (130%), Noord-Brabant (126%) Gelderland (123%) en Utrecht (109%). Met name de plancapaciteit in de provincie Utrecht is beperkt, deze is niet voldoende om het bestaande woningtekort significant te verminderen en kan bij tegenslag tot een verder oplopend tekort leiden.

In de Woondeal Utrecht is voor de korte termijn het daadwerkelijk realiseren van de geïnventariseerde plancapaciteit als een opgave benoemd en is afgesproken dat de U16 voor de langere termijn (2040) naar aanvullende capaciteit zoekt. De provincie geeft aan dat investeringen in mobiliteit een belangrijke randvoorwaarde zijn om tegemoet te kunnen komen aan de regionale bouwopgave. Deze zoektocht loopt momenteel via trajecten als het programma U Ned en de provinciale Omgevingsvisie. In de provincie zijn verschillende potentiële locaties in beeld die daarbij afgewogen worden. Deze zijn nog niet opgenomen in de cijfers van de plancapaciteit.

In Gelderland is er zowel op de korte als lange termijn relatief weinig overmaat in de plancapaciteit ten opzicht van de verwachte toename van de woningbehoefte, terwijl deze provincie een tekort van 3,9% kent.

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. Een redenering die ook de provincie Overijssel hanteert.

In Flevoland, zo meldt de provincie, is de planuitval laag en kan, indien nodig, relatief snel meer capaciteit beschikbaar komen.

In Zuid-Holland is er met 144% op de langere termijn een wat ruimere planvoorraad ten opzichte van de verwachte toename van de woningbehoefte. Veel regio's in deze provincie kampen echter met een relatief hoog woningtekort dat ingelopen dient te worden. Versnelling van plannen en een verdere verhoging van de plancapaciteit blijft in deze provincies noodzakelijk.

In Noord-Holland is zoals gezegd de planvoorraad toegenomen. Met 170% is er ten opzichte van de verwachte toename van de woningbehoefte relatief veel plancapaciteit. Het hoge woningtekort van 5,2% in deze provincie zou bij realisatie van al deze plannen geheel verdwenen zijn.

In de provincies Groningen, Friesland, Drenthe, Zeeland en Limburg is 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 huishoudensrimp 'deprogrammering' in delen van deze provincies hoog op de agenda staat. Deze problematiek speelt ook in delen van Overijssel. De provincie Overijssel laat weten geen zicht te hebben op zachte plannen. Overijssel stuurt uitsluitend op harde plannen om daarmee op de langere termijn programmeerruimte beschikbaar te hebben om stedenbouwkundig gewenste plannen snel tot uitvoering te kunnen brengen.

3.2 Woningwetregio's – werkgebieden woningcorporaties

In alle woningwetregio's overtreft de netto plancapaciteit de verwachte toename van de woningbehoefte. Op de korte termijn, tot 2025, zijn er ten opzichte van de verwachte toename van de woningbehoefte relatief weinig plannen in Arnhem/Nijmegen (116%) en U16 (128%). U16 is de regio met het hoogste woningtekort (6,4%). Op de wat langere termijn, tot 2030, zijn er relatief weinig plannen in de regio in U16 (106%), Arnhem/Nijmegen (112%) en Food Valley (116%). Het ogenschijnlijk relatief lage aantal plannen in Zwolle/Stedendriehoek en Oost-Nederland hangt samen met het ontbreken van zachte plannen in de Overijsselse inventarisatie.

Figuur 3.4 Woningtekort, verwachte toename van woningbehoefte en inventarisatie plancapaciteit naar woningwetregio, 2019 t/m 2029; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2019 (Trendraming)

Primos Prognose 2019											
Woningwetregio	Raming woningtekort		Toename woningbehoefte			Inventarisatie netto plancapaciteit ¹			Verschil tussen inventarisatie plancapaciteit en prognose toename woningbehoefte		
	2019		2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029	2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029	2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029
Friesland	4.100	1,4%	6.900	1.900	8.800	9.400	2.200	11.600	2.500	300	2.800
Groningen/Drenthe	13.800	2,8%	15.300	4.500	19.800	22.700	6.400	29.300	7.400	1.900	9.500
Noord-Holland Noord	8.400	2,8%	11.500	6.100	17.600	24.600	8.800	33.400	13.100	2.700	15.800
Zwolle/Stedendriehoek	10.700	2,5%	17.400	10.600	28.000	nb	nb	25.700	nb	nb	-2.300
Metropoolregio Amsterdam	69.000	6,0%	77.900	55.800	133.800	134.000	83.200	216.300	56.100	27.400	82.500
Amersfoort/N-Veluwe/Zeeuw.	8.500	3,8%	13.500	9.200	22.700	23.900	6.600	30.500	10.400	-2.600	7.800
Holland Rijnland	10.300	4,1%	15.600	9.100	24.700	31.700	8.200	39.900	16.100	-900	15.200
Oost Nederland	7.500	1,9%	8.900	2.800	11.700	nb	nb	11.600	nb	nb	-100
U16	24.400	6,3%	28.100	20.900	49.000	36.600	16.400	53.000	8.500	-4.500	4.000
Food Valley	5.800	4,5%	7.400	4.800	12.200	10.900	3.200	14.100	3.500	-1.600	1.900
Haag/M-Holland/Rotterdam	55.200	4,6%	71.100	48.200	119.300	110.200	55.500	165.700	39.100	7.300	46.400
Arnhem/Nijmegen	17.400	5,0%	15.900	8.600	24.500	18.500	8.900	27.500	2.600	300	3.000
Woongaad	5.600	3,0%	9.000	5.300	14.400	13.900	3.200	17.100	4.900	-2.100	2.700
Drechtsteden/HW/GO	3.600	2,0%	6.600	4.100	10.700	13.400	3.600	17.000	6.800	-500	6.300
Noordoost Brabant	8.400	2,9%	13.300	8.900	22.200	21.100	5.800	27.000	7.800	-3.100	4.800
West- en Hart van Brabant	17.900	3,7%	20.000	10.800	30.900	29.100	7.700	36.800	9.100	-3.100	5.900
Zeeland	0	0%	3.200	700	4.000	7.200	1.700	8.900	4.000	1.000	4.900
Metropoolregio Eindhoven	13.200	3,8%	17.200	10.400	27.600	30.300	7.700	38.000	13.100	-2.700	10.400
Limburg	10.500	2,0%	5.400	-2.400	2.900	15.500	8.900	24.400	10.100	11.300	21.500
Nederland	293.600	3,8%	364.200	220.400	584.700	566.600	242.300	827.800	202.400	21.900	243.100

1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.4

Figuur 3.5 Verhouding totale netto geïnventariseerde plancapaciteit¹ en verwachte toename van woningbehoefte per woningwetregio, 2019-2029; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2019 (Trendraming)

Woningwetregio	2019 t/m 2024	2019 t/m 2029
Friesland	137%	133%
Groningen/Drenthe	149%	148%
Noord-Holland Noord	214%	189%
Zwolle/Stedendriehoek	nb	92%
Metropoolregio Amsterdam	172%	162%
Amersfoort/N-Veluwe/Zeeuw.	178%	135%
Holland Rijnland	203%	161%
Oost Nederland	nb	100%
U16	130%	108%
Food Valley	148%	116%
Haag/M-Holland/Rotterdam	155%	139%
Arnhem/Nijmegen	116%	112%
Woongaad	153%	119%
Drechtsteden/HW/GO	203%	160%
Noordoost Brabant	159%	121%
West- en Hart van Brabant	145%	119%
Zeeland	220%	223%
Metropoolregio Eindhoven	176%	138%
Limburg	288%	828%
Nederland	156%	142%

1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.4

Figuur 3.6 Woningwetregio's – kernwerkgebieden corporaties



3.3 Functionele woningmarktgebieden ABF Research

Functionele woningmarktgebieden zijn begrensd op basis van verhuisstromen en geven daarmee goed zicht op de regionale patronen. In alle functionele woningmarktgebieden is meer plancapaciteit aan woningen voorhanden dan de verwachte toename van de woningbehoefte. Niet alle regio's met gespannen woningmarkten beschikken echter over voldoende plancapaciteit om ook het woningtekort in belangrijke mate terug te dringen. Dat is gezien ook de omvang van het huidige woningtekort met name het geval in de functionele woningmarktgebieden Utrecht, Nijmegen, Arnhem, Tilburg en in mindere mate Ede. Brabant meldt dat men op de langere termijn met meer flexibiliteit in de programmering werkt. In de functionele woningmarktgebieden Amsterdam en Alkmaar daarentegen is de plancapaciteit op dit moment ook op de langere 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 naar functioneel woningmarktgebied, 2019 t/m 2029; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2019 (Trendraming)

Primos Prognose 2019											
Functioneel woningmarktgebied	Raming woningtekort		Toename woningbehoefte			Inventarisatie netto plancapaciteit ¹			Verschil tussen inventarisatie plancapaciteit en prognose toename woningbehoefte		
	2019		2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029	2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029	2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029
Groningen	11.100	3,5%	12.900	4.000	16.800	19.200	5.000	24.300	6.300	1.000	7.500
Leeuwarden	2.700	1,5%	3.700	500	4.300	5.300	1.300	6.600	1.600	800	2.300
Heerenveen	2.200	1,5%	3.900	2.000	5.900	4.400	1.100	5.900	500	-900	0
Emmen	1.600	1,1%	1.100	-400	600	1.600	600	2.300	500	1.000	1.700
Zwolle	5.000	2,1%	9.800	6.400	16.200	nb	nb	14.200	nb	nb	-2.000
Enschede	5.900	2,2%	5.600	1.400	7.000	nb	nb	7.300	nb	nb	300
Lelystad	5.500	4,1%	7.800	5.200	13.100	11.100	7.400	18.500	3.300	2.200	5.400
Apeldoorn	6.100	3,0%	7.400	4.300	11.700	nb	nb	10.800	nb	nb	-900
Doetinchem	1.700	1,5%	2.900	1.200	4.100	3.600	400	4.000	700	-800	-100
Arnhem	7.000	3,6%	7.000	4.200	11.100	8.700	3.500	12.300	1.700	-700	1.200
Nijmegen	11.400	6,1%	10.200	5.100	15.400	11.500	5.900	17.500	1.300	800	2.100
Ede	7.600	4,4%	9.500	6.600	16.100	14.100	5.100	19.200	4.600	-1.500	3.100
Amersfoort	4.900	3,5%	8.700	6.200	14.900	16.600	3.300	19.900	7.900	-2.900	5.000
Utrecht	24.600	6,2%	30.400	22.200	52.600	38.700	16.500	55.200	8.300	-5.700	2.600
Alkmaar	9.300	2,8%	12.400	6.800	19.200	26.900	9.700	36.500	14.500	2.900	17.300
Amsterdam	67.200	6,0%	75.600	53.800	129.400	130.800	79.800	209.700	55.200	26.000	80.300
Gouda	5.000	3%	9.400	6.400	15.800	15.300	4.200	19.500	5.900	-2.200	3.700
Leiden	8.000	4,4%	12.400	7.200	19.700	25.300	7.000	32.200	12.900	-200	12.500
Den Haag	27.700	5,4%	34.200	24.100	58.300	52.700	31.500	84.100	18.500	7.400	25.800
Rotterdam	25.800	3,9%	32.600	20.500	53.100	52.300	21.700	73.900	19.700	1.200	20.800
Dordrecht	3.100	1,9%	6.200	4.300	10.500	12.100	3.600	15.800	5.900	-700	5.300
Middelburg	0	0,0%	3.200	700	4.000	7.200	1.700	8.900	4.000	1.000	4.900
Roosendaal	4.100	3,0%	4.400	2.200	6.600	6.200	1.900	8.100	1.800	-300	1.500
Breda	6.900	3,7%	8.000	4.100	12.100	11.900	3.500	15.300	3.900	-600	3.200
Tilburg	7.600	4,2%	8.700	5.100	13.800	12.600	2.600	15.200	3.900	-2.500	1.400
's Hertogenbosch	5.800	3,3%	7.800	5.000	12.800	13.900	4.300	18.100	6.100	-700	5.300
Oss	3.900	2,7%	6.800	4.300	11.000	10.800	2.300	13.100	4.000	-2.000	2.100
Eindhoven	12.800	3,8%	16.600	10.100	26.700	28.700	7.400	36.100	12.100	-2.700	9.400
Venlo	5.800	2,9%	5.900	2.400	8.300	8.700	3.900	12.600	2.800	1.500	4.300
Sittard	1.400	0,7%	-1.100	-3.700	-4.800	3.600	2.700	6.200	4.700	6.400	11.000
Maastricht	2.900	2,8%	0	-1.500	-1.500	2.600	1.700	4.300	2.600	3.200	5.800
Nederland	293.600	3,8%	364.200	220.400	584.700	566.600	242.300	827.800	202.400	21.900	243.100

¹. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.4

Figuur 3.8 Verhouding totale netto geïnventariseerde plancapaciteit¹ en verwachte toename van de woningbehoefte per functioneel woningmarktgebied, 2019-2029; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2019 (Trendraming)

Functioneel woningmarktgebied	2019 t/m 2024	2019 t/m 2029
Groningen	149%	144%
Leeuwarden	141%	153%
Heerenveen	111%	101%
Emmen	152%	373%
Zwolle	nb	88%
Enschede	nb	105%
Lelystad	141%	142%
Apeldoorn	nb	93%
Doetinchem	121%	96%
Arnhem	125%	110%
Nijmegen	113%	114%
Ede	147%	119%
Amersfoort	191%	133%
Utrecht	127%	105%
Alkmaar	217%	191%
Amsterdam	173%	162%
Gouda	163%	124%
Leiden	203%	164%
Den Haag	154%	144%
Rotterdam	160%	139%
Dordrecht	196%	151%
Middelburg	220%	223%
Roosendaal	142%	123%
Breda	149%	127%
Tilburg	146%	111%
's Hertogenbosch	178%	142%
Oss	160%	119%
Eindhoven	173%	135%
Venlo	147%	151%
Sittard	419%	230%
Maastricht	6133%	390%
Nederland	156%	142%

1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.4

Figuur 3.9 Functionele woningmarktgebieden op basis van verhuisstromen



3.4 Stedelijke regio's

De minister van BZK is het gesprek aangegaan met stedelijke regio's met gespannen woningmarkten. In onderstaande tabellen is de confrontatie tussen de geïnventariseerde plancapaciteit en de verwachte toename van de woningbehoefte voor deze stedelijke regio's opgenomen. Een overzicht van de samenstellende gemeenten van de regio's is in bijlage 3 terug te vinden.

Er zijn in de stedelijke regio's veel plannen in voorbereiding genomen. De plannen in de zeven regio's tezamen vormen 59% van het totaal aantal plannen in voorbereiding in Nederland voor de periode tot 2030. In principe zijn er plannen genoeg om in de toename van de behoefte te voorzien en ook het woningtekort in belangrijke mate terug te dringen. Gezien de praktijk van vertragingen e.d. is een ruime overmaat in deze regio's juist noodzakelijk.

Figuur 3.10 Woningtekort, verwachte toename van woningbehoefte en inventarisatie plancapaciteit naar stedelijke regio, 2019 t/m 2029; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2019 (Trendraming)

Primos Prognose 2019											
Stedelijke regio	Raming woningtekort		Toename woningbehoefte			Inventarisatie netto plancapaciteit ¹			Verschil tussen inventarisatie plancapaciteit en prognose toename woningbehoefte		
	2019		2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029	2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029	2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029
Metropoolregio Amsterdam	69.100	6,0%	78.200	56.000	134.200	134.300	83.500	216.800	56.100	27.500	82.600
Regio Rotterdam	23.800	4,1%	27.300	17.400	44.700	42.600	19.200	61.800	15.300	1.800	17.100
Regio Den Haag	27.700	5,4%	34.200	24.100	58.300	52.700	31.500	84.100	18.500	7.400	25.800
Regio Utrecht	24.800	6,0%	29.900	21.800	51.700	38.100	16.400	54.600	8.200	-5.400	2.900
Regio Amersfoort	5.800	3,4%	11.000	7.900	19.000	19.900	4.500	24.400	8.900	-3.400	5.400
Stedelijk Gebied Eindhoven	10.800	4,6%	13.900	8.700	22.600	23.600	6.700	30.200	9.700	-2.000	7.600
Gemeente Groningen	zie voetnoot ²		7.900	2.600	10.400	10.900	2.600	13.500	3.000	0	3.100

¹. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.4

². Het woningtekort is een regionale indicator

In de regio Utrecht 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 stedelijke regio'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 stedelijke regio's beperkt. De Metropoolregio Amsterdam vormt

Figuur 3.11 Verhouding totale netto geïnventariseerde plancapaciteit¹ en verwachte toename van de woningbehoefte naar stedelijke regio, 2019-2029; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2019 (Trendraming)

Stedelijke regio	2019 t/m 2024	2019 t/m 2029
Metropoolregio Amsterdam	172%	162%
Regio Rotterdam	156%	138%
Regio Den Haag	154%	144%
Regio Utrecht	128%	106%
Regio Amersfoort	180%	129%
Stedelijk Gebied Eindhoven	170%	134%
Gemeente Groningen	139%	130%

¹. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.4

een uitzondering. Waar in andere regio's uitbreiding van het aantal plannen in de periode tot 2030 nog steeds aan de orde is, zijn er in deze regio naar het lijkt ruimschoots plannen voorhanden.

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 voor de periode tot 2030 is van groot belang natuurlijk. Voor de korte termijn is echter voldoende harde plancapaciteit cruciaal.

4

Harde en zachte plancapaciteit

4.1 Aantal en aandeel harde plannen

Geïnteriseerd 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.

Figuur 4.1 Aantal en aandeel woningen in harde plannen volgens inventarisaties plancapaciteit¹ naar provincie (2019 t/m 2029); bron: provinciale inventarisaties

Provincie	Hard			Aandeel hard in totaal aantal woningen in plannen		
	2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029	2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029
Groningen	9.200	2.200	11.600	65%	72%	66%
Friesland	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Drenthe	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Overijssel	nb	nb	19.600	nb	nb	100%
Flevoland	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Gelderland	34.400	6.400	40.700	66%	34%	57%
Utrecht	28.300	2.200	30.500	50%	11%	40%
Noord-Holland	67.500	13.700	81.200	47%	17%	36%
Zuid-Holland	74.600	7.900	82.500	47%	12%	36%
Zeeland	4.700	800	5.500	62%	47%	59%
Noord-Brabant	51.000	11.000	62.000	62%	51%	60%
Limburg	12.300	4.300	16.600	79%	49%	68%
Nederland ²	310.100	55.100	385.000	55%	23%	47%

1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.4

2. In de optelling voor heel Nederland zijn harde plannen in Almere, Lelystad en een aantal Drentse gemeenten meegeteld

In totaal zijn er van de 828 duizend woningen in plannen zeker 385 duizend 'hard' (47%). Omdat voor een deel van de provincies het aantal harde plannen niet bekend is, ligt het aandeel feitelijk hoger. Het aantal (bekende) harde plannen is ten opzichte van de vorige inventarisatie met 46 duizend toegenomen. De toename is het hoogst in Noord-Holland, Noord-Brabant en Limburg.

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, 2019 t/m 2024, ligt het aandeel bekende harde plannen met 55% logischerwijs hoger dan het aandeel van 23% bij plannen voor de periode 2025 t/m 2029.

Figuur 4.2 Aantal en aandeel woningen in harde plannen volgens inventarisaties plancapaciteit¹ naar woningwetregio (2019 t/m 2029); bron: provinciale inventarisaties

Woningwetregio	Hard			Aandeel hard in totaal aantal woningen in plannen		
	2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029	2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029
Friesland	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Groningen/Drenthe	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Noord-Holland Noord	13.300	2.000	15.300	54%	23%	46%
Zwolle/Stedendriehoek	nb	nb	18.500	nb	nb	72%
Metropoolregio Amsterdam	78.600 ²	18.100 ²	96.700	59%	22% ²	45%
Amersft/N-Veluwe/Zeeuw.	10.500	1.400	11.800	44%	21%	39%
Holland Rijnland	12.400	700	13.100	39%	9%	33%
Oost Nederland	nb	nb	11.000	nb	nb	94%
U16	19.000	1.000	20.000	52%	6%	38%
Food Valley	6.400	1.200	7.500	58%	36%	53%
Haag/M-Holland/Rotterdam	53.100	6.000	59.100	48%	11%	36%
Arnhem/Nijmegen	12.500	4.400	17.000	68%	49%	62%
Woongaad	10.500	1.400	11.800	76%	42%	69%
Drechtsteden/HW/GO	6.400	500	6.900	47%	15%	41%
Noordoost Brabant	11.800	1.500	13.300	56%	26%	49%
West- en Hart van Brabant	18.400	2.900	21.200	63%	37%	58%
Zeeland	4.500	800	5.300	63%	49%	60%
Metropoolregio Eindhoven	20.200	6.400	26.500	66%	83%	70%
Limburg	12.300	4.300	16.600	79%	49%	68%
Nederland ²	310.100	55.100	385.000	55%	23%	47%

1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.4

2. In de optelling voor heel Nederland zijn harde plannen in Almere, Lelystad en een aantal Drentse gemeenten meegeteld

Figuur 4.3 Aantal en aandeel woningen in harde plannen volgens inventarisaties plancapaciteit¹ naar functioneel woningmarktgebied (2019 t/m 2029)); bron: provinciale inventarisaties

Functioneel woningmarktgebied	Hard			Aandeel hard in totaal aantal woningen in plannen		
	2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029	2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029
Groningen	10.600	2.300	12.900	55%	46%	53%
Leeuwarden	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Heerenveen	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Emmen	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Zwolle	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Enschede	nb	nb	7.100	nb	nb	97%
Lelystad	7.700	400	8.100	69%	5%	44%
Apeldoorn	nb	nb	7.400	nb	nb	68%
Doetinchem	2.900	200	3.100	83%	36%	78%
Arnhem	6.200	1.800	8.000	71%	52%	65%
Nijmegen	8.000	3.100	11.100	70%	52%	64%
Ede	8.800	1.900	10.800	63%	38%	56%
Amersfoort	5.100	200	5.300	31%	6%	27%
Utrecht	21.100	1.100	22.200	54%	7%	40%
Alkmaar	13.800	2.000	15.900	51%	21%	43%
Amsterdam	63.300	11.900	75.100	48%	15%	36%
Gouda	7.000	1.400	8.400	46%	32%	43%
Leiden	9.000	400	9.300	36%	5%	29%
Den Haag	28.700	1.500	30.300	55%	5%	36%
Rotterdam	21.200	3.400	24.600	41%	15%	33%
Dordrecht	7.900	1.200	9.100	65%	33%	58%
Middelburg	4.500	800	5.300	63%	49%	60%
Roosendaal	4.700	1.900	6.600	75%	98%	81%
Breda	7.500	700	8.200	63%	21%	54%
Tilburg	7.100	500	7.600	56%	19%	50%
's Hertogenbosch	7.100	500	7.700	51%	13%	42%
Oss	6.000	700	6.700	55%	30%	51%
Eindhoven	19.700	6.300	26.000	69%	86%	72%
Venlo	7.300	1.400	8.700	83%	37%	69%
Sittard	2.900	1.200	4.100	81%	44%	65%
Maastricht	1.700	1.500	3.200	64%	88%	74%
Nederland ²	310.100	55.100	385.000	55%	23%	47%

1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.4

2. In de optelling voor heel Nederland zijn harde plannen in Almere, Lelystad en een aantal Drentse gemeenten meegeteld

Figuur 4.4 Aantal en aandeel woningen in harde plannen volgens inventarisaties plancapaciteit¹ naar stedelijke regio (2019 t/m 2029)); bron: provinciale inventarisaties

Stedelijke regio	Hard			Aandeel hard in totaal aantal woningen in plannen		
	2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029	2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029
Metropoolregio Amsterdam ²	78.600	18.100	96.700	59%	22%	45%
Regio Rotterdam	16.100	1.700	17.800	38%	9%	29%
Regio Den Haag	28.700	1.500	30.300	55%	5%	36%
Regio Utrecht	20.300	1.000	21.300	53%	6%	39%
Regio Amersfoort	6.400	700	7.200	32%	17%	29%
Stedelijk Gebied Eindhoven	16.100	5.500	21.500	68%	82%	71%
Gemeente Groningen	7.400	2.100	9.500	68%	79%	70%

1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.4

2. harde plannen in Almere en Lelystad op basis van inventarisatie MRA

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 2019 t/m 2029 zijn in totaal op dit moment minimaal 385 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 585 duizend. Dat betekent dat de harde plannen op dit moment voorzien in zeker 65% van de toename van de woningbehoefte op die termijn. Op de korte termijn, tot 2025, zijn er minimaal 310 duizend harde plannen. Deze voorzien in 85% van de toename van de woningbehoefte.

Zoals gezegd worden veel plannen pas hard in de laatste fase van de voorbereiding. In het voorgaande hoofdstuk werd geconcludeerd dat de totale geïnventariseerde plancapaciteit voor de jaren 2019 tot en met 2024, hard en zacht tezamen, in alle provincies groter is dan de verwachte toename van de woningbehoefte.

Figuur 4.5 Verhouding (harde) netto plancapaciteit en toename woningbehoefte naar provincie, 2019-2024; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2019 (Trendraming)

Provincie	toename woningbehoefte	totale capaciteit	t.o.v. toename woningbehoefte	harde capaciteit	t.o.v. toename woningbehoefte
Groningen	9.900	14.200	144%	9.200	93%
Friesland	6.900	9.400	nb	nb	nb
Drenthe	5.400	8.500	nb	nb	nb
Overijssel	16.600	nb	nb	nb	nb
Flevoland	14.100	nb	nb	nb	nb
Gelderland	37.200	52.400	141%	34.400	92%
Utrecht	40.900	56.700	139%	28.300	69%
Noord-Holland	78.000	143.500	184%	67.500	87%
Zuid-Holland	95.100	158.600	167%	74.600	78%
Zeeland	3.400	7.600	222%	4.700	137%
Noord-Brabant	51.400	81.700	159%	51.000	99%
Limburg	5.400	15.500	288%	12.300	228%
Nederland ²	364.200	566.600	156%	310.100	81%

1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.4

2. In de optelling voor heel Nederland zijn harde plannen in Almere, Lelystad en een aantal Drentse gemeenten meegeteld

Figuur 4.6 Verhouding tussen (harde) netto plancapaciteit en toename woningbehoefte naar stedelijke regio, 2019 t/m 2024; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2019 (Trendraming)

Stedelijke regio	toename woningbehoefte	totale capaciteit	t.o.v. toename woningbehoefte	harde capaciteit	t.o.v. toename woningbehoefte
Metropoolregio Amsterdam	6.900	9.400	137%	nb	nb
Friesland	15.300	22.700	149%	nb	nb
Groningen/Drenthe	11.500	24.600	214%	13.300	116%
Noord-Holland Noord	17.400	10.200	59%	nb	nb
Zwolle/Stedendriehoek	77.900	134.000	172%	78.600	101%
Metropoolregio Amsterdam	13.500	23.900	178%	10.500	78%
Amersfoort/N-Valuwe/Zeew.	15.600	31.700	203%	12.400	79%
Holland Rijnland	8.900	3.300	38%	nb	nb
Oost Nederland	28.100	36.600	130%	19.000	67%
U16	7.400	10.900	148%	6.400	86%
Food Valley	71.100	110.200	155%	53.100	75%
Haag/M-Holland/Rotterdam	15.900	18.500	116%	12.500	79%
Arnhem/Nijmegen	9.000	13.900	153%	10.500	116%
Woongaard	6.600	13.400	203%	6.400	97%
Drechtsteden/HW/GO	13.300	21.100	159%	11.800	88%
Noordoost Brabant	20.000	29.100	145%	18.400	92%
West- en Hart van Brabant	3.200	7.200	220%	4.500	138%
Zeeland	17.200	30.300	176%	20.200	117%
Metropoolregio Eindhoven	5.400	15.500	288%	12.300	228%
Limburg	364.200	566.600	156%	310.100	85%
Nederland ²					

1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.4

2. In de optelling voor heel Nederland zijn harde plannen in Almere, Lelystad en een aantal Drentse gemeenten meegeteld

Figuur 4.7 Verhouding (harde) netto plancapaciteit en toename woningbehoefte naar woningwetregio's, 2019-2024; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2019 (Trendraming)

Functioneel woningmarktgebied	toename woningbehoefte	totale capaciteit	t.o.v. toename woningbehoefte	harde capaciteit	t.o.v. toename woningbehoefte
Groningen	12.900	19.200	149%	10.600	82%
Leeuwarden	3.700	5.300	141%	nb	nb
Heerenveen	3.900	4.400	111%	nb	nb
Emmen	1.100	1.600	152%	nb	nb
Zwolle	9.800	3.000	31%	nb	nb
Enschede	5.600	300	5%	nb	nb
Lelystad	7.800	11.100	141%	7.700	98%
Apeldoorn	7.400	7.000	95%	nb	nb
Doetinchem	2.900	3.600	121%	2.900	100%
Arnhem	7.000	8.700	125%	6.200	88%
Nijmegen	10.200	11.500	113%	8.000	78%
Ede	9.500	14.100	147%	8.800	93%
Amersfoort	8.700	16.600	191%	5.100	59%
Utrecht	30.400	38.700	127%	21.100	69%
Alkmaar	12.400	26.900	217%	13.800	112%
Amsterdam	75.600	130.800	173%	63.300	84%
Gouda	9.400	15.300	163%	7.000	75%
Leiden	12.400	25.300	203%	9.000	72%
Den Haag	34.200	52.700	154%	28.700	84%
Rotterdam	32.600	52.300	160%	21.200	65%
Dordrecht	6.200	12.100	196%	7.900	128%
Middelburg	3.200	7.200	220%	4.500	138%
Roosendaal	4.400	6.200	142%	4.700	107%
Breda	8.000	11.900	149%	7.500	94%
Tilburg	8.700	12.600	146%	7.100	82%
's Hertogenbosch	7.800	13.900	178%	7.100	91%
Oss	6.800	10.800	160%	6.000	88%
Eindhoven	16.600	28.700	173%	19.700	118%
Venlo	5.900	8.700	147%	7.300	123%
Sittard	-1.100	3.600	419%	2.900	358%
Maastricht	0	2.600	nb	1.700	3949%
Nederland ²	364.200	566.600	156%	310.100	85%

1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.4

2. In de optelling voor heel Nederland zijn harde plannen in Almere, Lelystad en een aantal Drentse gemeenten meegeteld

Figuur 4.8 Verhouding (harde) netto plancapaciteit en toename woningbehoefte naar functionele woningmarktgebieden, 2019-2024; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2019 (Trendraming)

Stedelijke regio	2019 t/m 2024				
	toename woningbehoefte	totale capaciteit	t.o.v. toename woningbehoefte	harde capaciteit	t.o.v. toename woningbehoefte
Metropoolregio Amsterdam ²	78.200	134.300	172%	78.600	101%
Regio Rotterdam	27.300	42.600	156%	16.100	59%
Regio Den Haag	34.200	52.700	154%	28.700	84%
Regio Utrecht	29.900	38.100	128%	20.300	68%
Regio Amersfoort	11.000	19.900	180%	6.400	58%
Stedelijk Gebied Eindhoven	13.900	23.600	170%	16.100	116%
Gemeente Groningen	7.900	10.900	139%	7.400	94%

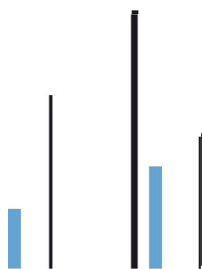
1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.4

2. harde plannen in Almere en Lelystad op basis van inventarisatie MRA

In tabel 4.5 wordt deze totale capaciteit alsmede de capaciteit in harde plannen vergeleken met de verwachte toename van de woningbehoefte. De harde plannen voorzien in 69% (provincie Utrecht) tot 228% (Limburg) van de verwachte toename van de woningbehoefte. In Zuid- en Noord-Holland wordt voor de periode tot 2025 op dit moment in respectievelijk 78% c.q. 87% van de toename van de woningbehoefte voorzien middels harde plannen.

In de stedelijke regio's (tabel 4.8) loopt de verhouding tussen de harde plancapaciteit en de toename van de woningbehoefte in de periode tot 2025 uiteen van 59% in de regio Rotterdam tot 116% in de het Stedelijk Gebied Eindhoven. In de Metropoolregio Amsterdam is het verhoudingscijfer 101%. Voor deze analyse is gebruikt gemaakt van de plancapaciteitsmonitor van de MRA. Daarin is de hardheid van plannen wel opgenomen. Voor de overige gemeenten in Flevoland is de hardheid van plannen zoals hier gedefinieerd niet beschikbaar.

5



Binnenstedelijke plancapaciteit

Bij deze inventarisatie is voor de tweede keer 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.

Bij de inventarisaties van de provincies Groningen, Friesland, Drenthe en Flevoland wordt niet naar dit kenmerk van plannen gevraagd. 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”.

Ook Noord-Holland kent de categorie binnen/buiten bestaand stedelijk, waarbij het stedelijk gebied verruimd wordt na besluitvorming. Er is echter ook een typering per plan beschikbaar. De hier als buitenstedelijk gekenschetste plannen in Noord-Holland zijn door gemeenten in de inventarisatie getypeerd als “uitleggebied voor woningbouw”. Noord-Brabant maakt onderscheid tussen inbreiden en uitbreiden.

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. Voor Overijssel is gebruikt dat de nieuwbouwplannen met type herstructurering, transformatie en verdichting zijn als binnenstedelijk beschouwd zijn en met type uitleg als buitenstedelijk.

Gezien de gehanteerde definities is het hoge aandeel binnenstedelijke plannen in de provincies Utrecht (95%) en Zuid-Holland (85%) niet verrassend. Zuid-Holland geeft aan dat op basis van deze cijfers slechts zeer voorzichtige conclusies getrokken kunnen worden. Aannemelijk is echter dat inderdaad een groot deel van de plannen binnen de huidige steden en dorpen in deze provincies wordt gerealiseerd. In Noord-Holland, waar het onderscheid is gemaakt op basis van een typering van plannen door gemeenten, is het aandeel binnenstedelijke plannen met 84% zeer hoog te noemen. Ook Limburg en Zeeland hebben een hoog aandeel binnenstedelijke plannen. In de provincies Overijssel, Noord-Brabant en Gelderland varieert het aandeel tussen de 45% en 64%.

Figuur 5.1 Aantal en aandeel binnenstedelijke¹ plannen naar provincie, 2019 t/m 2029; bron: provinciale inventarisaties

Provincie	Binnenstedelijk			Aandeel binnenstedelijk in totaal aantal woningen in plannen		
	2019 t/m	2025 t/m	2019 t/m	2019 t/m	2025 t/m	2019 t/m
	2024	2029	2029	2024	2029	2029
Groningen	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Friesland	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Drenthe	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Overijssel	nb	nb	8.900	nb	nb	45%
Flevoland	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Gelderland	nb	nb	41.800	nb	nb	59%
Utrecht	55.000	18.000	73.000	97%	89%	95%
Noord-Holland	118.600	68.200	186.800	83%	85%	84%
Zuid-Holland	136.400	56.400	192.800	86%	83%	85%
Zeeland	8.100	1.500	9.600	100%	86%	97%
Noord-Brabant	53.800	12.300	66.100	66%	58%	64%
Limburg	nb	nb	23.400	nb	nb	96%
Nederland	390.800	170.000	634.900	69%	70%	77%

1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.4 en hfdst. 5

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

Figuur 5.2 Aantal en aandeel binnenstedelijke¹ plannen naar woningwetregio, 2019 t/m 2029; bron: provinciale inventarisaties

Woningwetregio	Binnenstedelijk			Aandeel binnenstedelijk in totaal		
	2019 t/m	2025 t/m	2019 t/m	2019 t/m	2025 t/m	2019 t/m
	2024	2029	2029	2024	2029	2029
Friesland	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Groningen/Drenthe	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Noord-Holland Noord	14.700	5.200	19.900	60%	60%	60%
Zwolle/Stedendriehoek	nb	nb	15.200	nb	nb	nb
Metropoolregio Amsterdam	118.200	73.800	191.900	88%	89%	89%
Amersfoort/N-Valuwe/Zeeuw.	15.200	1.700	22.500	63%	25%	74%
Holland Rijnland	23.800	5.500	29.200	75%	67%	73%
Oost Nederland	nb	nb	7.800	nb	nb	67%
U16	36.300	16.300	52.500	99%	99%	99%
Food Valley	nb	nb	8.100	nb	nb	57%
Haag/M-Holland/Rotterdam	100.600	47.400	148.000	91%	86%	89%
Arnhem/Nijmegen	nb	nb	17.700	nb	nb	64%
Woongaard	nb	nb	7.900	nb	nb	46%
Drechtsteden/HW/GO	11.600	3.400	15.000	86%	95%	88%
Noordoost Brabant	12.700	3.200	15.900	60%	56%	59%
West- en Hart van Brabant	20.800	4.800	25.600	71%	62%	70%
Zeeland	7.600	1.400	9.000	100%	83%	96%
Metropoolregio Eindhoven	19.500	4.300	23.800	64%	56%	63%
Limburg	nb	nb	23.400	nb	nb	96%
Nederland	390.800	170.000	634.900	69%	70%	77%

1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.4 en hfdst. 5

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

Figuur 5.3 Aantal en aandeel binnenstedelijke¹ plannen naar functioneel woningmarktgebied, 2019 t/m 2029; bron: provinciale inventarisaties

Functioneel woningmarktgebied	Binnenstedelijk			Aandeel binnenstedelijk in totaal		
	2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029	2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029
Groningen	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Leeuwarden	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Heerenveen	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Emmen	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Zwolle	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Enschede	nb	nb	5.300	nb	nb	73%
Lelystad	nb	nb	15.500	nb	nb	84%
Apeldoorn	nb	nb	7.100	nb	nb	66%
Doetinchem	nb	nb	2.800	nb	nb	69%
Amhem	nb	nb	10.400	nb	nb	85%
Nijmegen	nb	nb	9.000	nb	nb	51%
Ede	nb	nb	10.500	nb	nb	55%
Amersfoort	14.100	1.000	16.000	84%	30%	80%
Utrecht	36.900	16.300	53.700	95%	99%	97%
Alkmaar	16.600	6.100	22.700	62%	63%	62%
Amsterdam	115.400	70.400	185.800	88%	88%	89%
Gouda	13.200	2.600	15.800	87%	61%	81%
Leiden	18.900	4.600	23.500	75%	67%	73%
Den Haag	47.800	30.200	78.000	91%	96%	93%
Rotterdam	46.400	16.200	62.600	89%	75%	85%
Dordrecht	9.200	2.700	11.900	76%	73%	76%
Middelburg	7.600	1.400	9.000	100%	83%	97%
Roosendaal	4.600	1.200	5.800	74%	63%	72%
Breda	8.900	2.500	11.500	75%	74%	75%
Tilburg	8.600	1.100	9.700	68%	43%	64%
's Hertogenbosch	6.900	2.300	10.500	49%	54%	58%
Oss	5.900	1.100	6.900	54%	46%	53%
Eindhoven	18.600	4.200	22.800	65%	57%	63%
Venlo	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Sittard	nb	nb	6.100	nb	nb	98%
Maastricht	nb	nb	4.300	nb	nb	99%
Nederland	390.800	170.000	634.900	69%	70%	77%

1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.4 en hfdst. 5

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

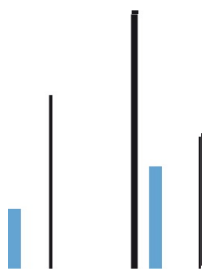
Figuur 5.4 Aantal en aandeel binnenstedelijke¹ plannen naar stedelijke regio, 2019 t/m 2029; bron: provinciale inventarisaties

Stedelijke regio	Binnenstedelijk			Aandeel binnenstedelijk in totaal		
	2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029	2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029
Metropoolregio Amsterdam	118.400	74.000	192.400	88%	89%	89%
Regio Rotterdam	39.800	15.400	55.200	93%	80%	89%
Regio Den Haag	47.800	30.200	78.000	91%	96%	93%
Regio Utrecht	37.800	16.300	54.100	99%	99%	99%
Regio Amersfoort	14.500	1.100	17.000	73%	25%	70%
Stedelijk Gebied Eindhoven	15.700	3.800	19.500	67%	57%	65%
Gemeente Groningen	nb	nb	nb	nb	nb	nb

1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.4 en hfdst. 5

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

6



Ontwikkeling woningvoorraad

6.1 Verwachte woningvoorraadontwikkeling

Volgens de Primos Prognose 2019 is in de periode tot 2030 een uitbreiding van de woningvoorraad met circa 700duizend woningen te verwachten. Daarmee kan worden voorzien in de woningbehoefte en het inlopen van een deel van het woningtekort. Het aantal toevoegingen aan de woningvoorraad middels nieuwbouw, transformatie en woningsplitsing wordt gemiddeld op 76 duizend woningen per jaar ingeschat. Naar verwachting worden er gemiddeld 12,5 duizend woningen per jaar aan de voorraad onttrokken als gevolg van sloop, samenvoegingen en functieverandering. Hiermee komt de verwachte uitbreiding van de woningvoorraad uit op gemiddeld 63,5 duizend woningen per jaar. Aangezien de verwachte huishoudensgroei vooral in de eerstkomende jaren naar verwachting hoog zal zijn en richting 2030 lager wordt, is een hoge woningproductie in de periode tot 2025 zeer wenselijk.

De verwachting in de Primos Prognose is dat waar de geïnventariseerde netto plancapaciteit in de periode 2019 t/m 2024 567 duizend woningen bedraagt, de woningvoorraad in deze periode met 424 duizend woningen zal uitbreiden. Gemiddeld worden er volgens de Primos Prognose in deze periode 83 duizend woningen per jaar aan de voorraad toegevoegd en 12 duizend aan de voorraad onttrokken. De gemiddelde verwachting uitbreiding van de woningvoorraad komt daarmee op 71 duizend woningen per jaar tot 2025.

Figuur 6.1 Ontwikkeling woningvoorraad volgens Primos Prognose 2019 en verhouding verwachte ontwikkeling t.o.v. geïnventariseerde plancapaciteit naar provincie, 2019 t/m 2029; bron: Primos-prognose 2019 en provinciale inventarisaties

Provincie	verwachte voorraadontwikkeling volgens Primos Prognose 2019			verhouding verwachte voorraadontwikkeling t.o.v. geïnventariseerde plancapaciteit		
	2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029	2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029
Groningen	10.200	4.400	14.600	71%	142%	83%
Friesland	6.600	3.700	10.300	70%	166%	89%
Drenthe	5.800	3.500	9.300	69%	108%	79%
Overijssel ¹	16.300	10.300	26.600	nb	nb	136%
Flevoland	17.100	12.200	29.300	92%	87%	90%
Gelderland	35.600	23.500	59.100	68%	126%	83%
Utrecht	39.800	30.200	70.000	70%	151%	91%
Noord-Holland	99.600	62.300	161.900	69%	77%	73%
Zuid-Holland	117.300	78.000	195.200	74%	114%	86%
Zeeland	5.900	2.700	8.700	78%	154%	92%
Noord-Brabant	58.900	37.900	96.800	72%	177%	94%
Limburg	11.300	3.800	15.100	73%	43%	62%
Nederland	424.300	272.600	696.900	75%	113%	84%

1. Enkel harde plannen bij Overijssel

De toevoegingen aan de voorraad zullen zoals gezegd niet uitsluitend via nieuwbouw tot stand komen, maar ook via transformatie en woningsplitsing. Dat zijn typen woningmutaties die waarschijnlijk slechts ten dele of in het geheel niet in de planinventarisaties voorkomen. Een deel van de geïnventariseerde plannen, zo is

de verwachting, zal daarentegen vertraging oplopen of er worden in een deel van de plannen minder woningen dan momenteel voorzien gerealiseerd. In Flevoland wordt relatief weinig planuitval verwacht, de prognose verwacht dat de woningvoorraaduitbreiding overeenkomt met 92% van de momenteel geïnventariseerde netto plancapaciteit. In de overige provincies is de verwachting met 68% tot 78% aanzienlijk lager.

Voor de periode vanaf 2025 is het beeld andersom. De verwachting is dat in er de periode 2025 t/m 2029 meer woningen worden gerealiseerd dan de inventarisaties nu voorzien. Een deel van de plannen zal in de tijd doorschuiven naar deze periode. Daarnaast zullen er waarschijnlijk nog nieuwe plannen worden ontwikkeld. Voor de provincies Overijssel leidt het ontbreken van de zachte plannen er toe dat er in de jaren tot 2030 volgens de prognose meer woningen gebouwd zullen worden dan nu in de provinciale inventarisaties is opgenomen.

Figuur 6.2 Ontwikkeling woningvoorraad volgens Primos Prognose 2019 en verhouding verwachte ontwikkeling t.o.v. geïnventariseerde plancapaciteit naar woningwetregio, 2019 t/m 2029; bron: Primos-prognose 2019 en provinciale inventarisaties

Woningwetregio	verwachte voorraadontwikkeling volgens Primos Prognose 2019			verhouding verwachte voorraadontwikkeling t.o.v. geïnventariseerde plancapaciteti		
	2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029	2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029
	2024	2029	2029	2024	2029	2029
Friesland	6.600	3.700	10.300	70%	166%	89%
Groningen/Drenthe	16.000	7.900	23.900	70%	125%	82%
Noord-Holland Noord	14.200	8.500	22.700	58%	97%	68%
Zwolle/Stedendriehoek	17.200	12.200	29.400	nb	nb	114%
Metropoolregio Amsterdam	99.200	63.600	162.800	74%	76%	75%
Amersft/N-Veluwe/Zeeuw.	13.800	9.700	23.500	58%	146%	77%
Holland Rijnland	21.100	10.900	32.000	66%	134%	80%
Oost Nederland	9.500	4.700	14.200	nb	nb	122%
U16	26.900	20.800	47.700	73%	126%	90%
Food Valley	7.100	5.000	12.200	65%	156%	86%
Haag/M-Holland/Rotterdam	85.000	60.400	145.400	77%	109%	88%
Amhem/Nijmegen	13.600	9.700	23.300	73%	109%	85%
Woongaard	10.200	6.100	16.300	74%	190%	96%
Drechtsteden/HW/GO	8.800	5.200	14.000	66%	144%	82%
Noordoost Brabant	15.000	10.300	25.300	71%	176%	94%
West- en Hart van Brabant	20.200	13.400	33.600	69%	174%	91%
Zeeland	5.500	2.500	8.000	77%	148%	91%
Metropoolregio Eindhoven	23.100	13.900	37.100	76%	182%	98%
Limburg	11.300	3.800	15.100	73%	43%	62%
Nederland	424.300	272.600	696.900	75%	113%	84%

Figuur 6.3 Ontwikkeling woningvoorraad volgens Primos Prognose 2019 en verhouding verwachte ontwikkeling t.o.v. geïnventariseerde plancapaciteit naar functioneel woningmarktgebied, 2019 t/m 2029; bron: Primos-prognose 2019 en provinciale inventarisaties

Functioneel woningmarktgebied	verwachte voorraadontwikkeling volgens Primos Prognose 2019			verhouding verwachte voorraadontwikkeling t.o.v. geïnventariseerde plancapaciteit		
	2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029	2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029
Groningen	13.000	6.100	19.100	68%	122%	79%
Leeuwarden	3.900	1.800	5.700	73%	143%	86%
Heerenveen	3.500	2.500	5.900	80%	229%	100%
Emmen	1.400	600	2.000	90%	106%	87%
Zwolle	10.000	7.200	17.200	nb	nb	121%
Enschede	6.100	2.900	9.000	nb	nb	123%
Lelystad	8.600	6.000	14.700	78%	81%	79%
Apeldoorn	7.200	4.900	12.000	nb	nb	111%
Doetinchem	2.900	1.700	4.600	81%	403%	115%
Arnhem	7.300	4.900	12.200	83%	140%	100%
Nijmegen	7.700	5.500	13.300	67%	93%	76%
Ede	9.500	7.300	16.800	67%	142%	87%
Amersfoort	8.700	6.500	15.200	52%	197%	76%
Utrecht	29.200	22.100	51.300	76%	134%	93%
Alkmaar	15.600	9.500	25.100	58%	98%	69%
Amsterdam	96.400	61.100	157.500	74%	76%	75%
Gouda	11.100	7.900	19.000	72%	188%	97%
Leiden	17.200	8.900	26.100	68%	128%	81%
Den Haag	40.500	29.900	70.400	77%	95%	84%
Rotterdam	39.500	25.700	65.200	76%	119%	88%
Dordrecht	8.500	5.300	13.900	71%	147%	88%
Middelburg	5.500	2.500	8.000	77%	148%	91%
Roosendaal	4.900	3.300	8.200	80%	170%	101%
Breda	7.400	4.900	12.300	63%	141%	80%
Tilburg	8.800	5.800	14.500	69%	224%	95%
's Hertogenbosch	9.200	6.000	15.200	67%	141%	84%
Oss	7.300	4.700	12.000	67%	206%	91%
Eindhoven	22.500	13.700	36.200	78%	186%	100%
Venlo	5.700	3.500	9.100	65%	90%	73%
Sittard	2.900	0	2.800	81%	-1%	46%
Maastricht	2.200	0	2.200	83%	-1%	50%
Nederland	424.300	272.600	696.900	75%	113%	84%

Figuur 6.4 Ontwikkeling woningvoorraad volgens Primos Prognose 2019 en verhouding verwachte ontwikkeling t.o.v. geïnventariseerde plancapaciteit naar stedelijke regio, 2019 t/m 2029; bron: Primos-prognose 2019 en provinciale inventarisaties

Stedelijke regio	verwachte voorraadontwikkeling volgens Primos Prognose 2019			verhouding verwachte voorraadontwikkeling t.o.v. geïnventariseerde plancapaciteit		
	2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029	2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029
Metropoolregio Amsterdam	99.500	63.800	163.300	74%	76%	75%
Regio Rotterdam	32.800	21.500	54.300	77%	112%	88%
Regio Den Haag	40.500	29.900	70.400	77%	95%	84%
Regio Utrecht	28.600	21.800	50.400	75%	133%	92%
Regio Amersfoort	11.100	8.200	19.300	56%	184%	79%
Stedelijk Gebied Eindhoven	18.700	11.800	30.500	79%	178%	101%
Gemeente Groningen	7.300	3.200	10.500	67%	123%	78%

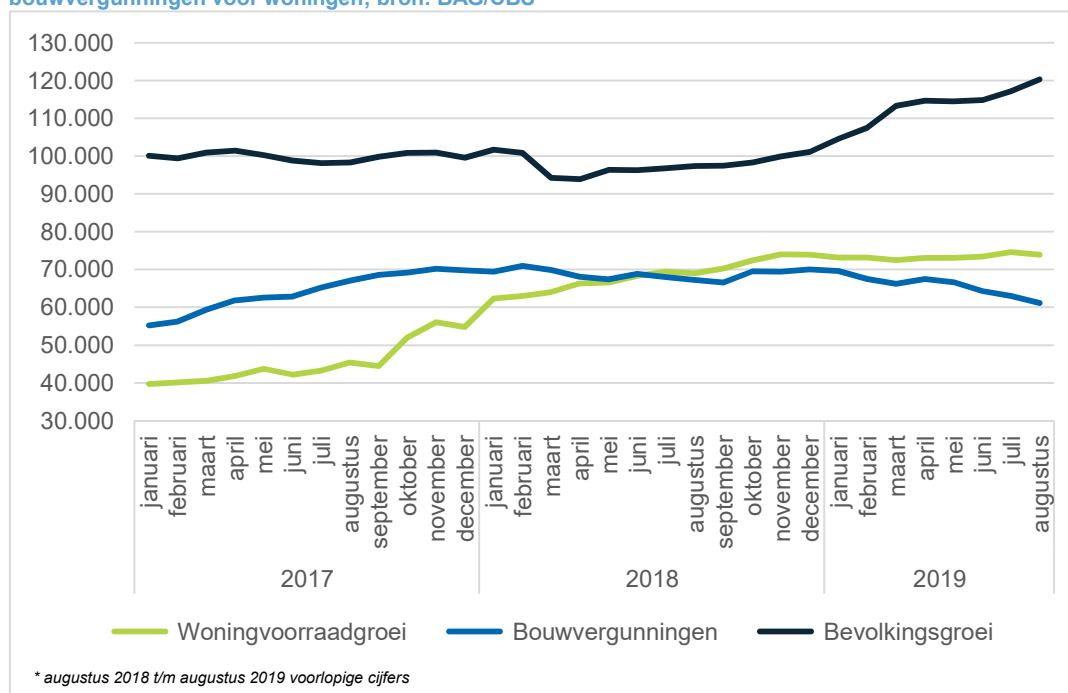
6.2 Gerealiseerde woningvoorraadontwikkeling

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 2018 is de woningvoorraad met 73,5 duizend woningen uitgebreid. Eind augustus 2019 bedraagt het voortschrijdend 12-maands gemiddelde van de woningvoorraadtoename 74 duizend woningen.

Het aantal afgegeven bouwvergunningen voor woningen is, volgens de enquête die het CBS hierover maandelijks onder gemeenten houdt, echter afgenomen. Het 12-maands voortschrijdend gemiddelde is gedaald van 69.400 woningen in januari 2019 tot 62.441 in juli 2019. Op een termijn van circa 22 maanden¹ zal dit waarschijnlijk leiden tot een dip in de woningproductie.

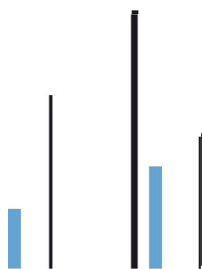
De bevolkingsgroei van Nederland is de afgelopen maanden versneld. Het 12-maands voortschrijdend gemiddelde is gestegen van 98 duizend in januari 2017 naar 120 duizend in augustus 2019. Deze opgaande trend zal zijn weerslag vinden in komende bevolkings- en huishoudensprognoses en het is aan te nemen dat de woningbehoefteprognose in 2020 omhoog bijgesteld zal worden.

Figuur 6.5 12-maands voortschrijdend gemiddelde toename van bevolking, woningvoorraad c.q. afgegeven bouwvergunningen voor woningen; bron: BAG/CBS*



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

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 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.

Om deze bandbreedte in 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 2019 (Trendraming) gaat uit van de nationale CBS-prognose die voor 2030 een bevolkingsomvang van 18,0 mln verwacht. In Primos 2019 Hoog is de bevolkingsomvang van Nederland in 2030 18,4 mln, in Primos 2019 Laag is dat 17.7 mln.

In de Trendraming neemt de woningbehoefte in heel Nederland tot 2030 toe met 585 duizend. In Hoog is dat 712 duizend woningen, in Laag 490 duizend woningen.

De geïnventariseerde plancapaciteit voor de periode tot 2030 is in de meeste provincies voldoende om te voorzien in de woningbehoefteontwikkeling volgens Primos 2019 Hoog. Uitzondering vormt de provincie Utrecht die op 97% blijft steken. In Friesland zijn er hoogstwaarschijnlijk nog meer plannen dan hier opgevoerd. Overijssel scoort laag vanwege de ontbrekende zachte plannen in de inventarisatie. De overmaat aan plannen is bij een hoge groei echter beperkt. Rekening houdend met planuitval en vertraging zijn de bij de huidige planvoorraad de mogelijkheden om het woningtekort in te lopen bij een hogere groei gering. Bij een lage huishoudensgroei zijn die mogelijkheden groter.

Figuur 7.1 Ontwikkeling woningbehoefte en verhouding plancapaciteit en woningbehoeftetoename in Primos 2019 Laag en Hoog, 2019-2030 naar provincie; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2019

Provincie	Plan­capa­ci­teit	Toename woningbehoefte	Verhouding Plan­capa­ci­teit / Behoeft­e Hoog	Toename woningbehoefte	Verhouding Plan­capa­ci­teit / Behoeft­e Laag
		Hoog		Laag	
Groningen	17.600	15.800	111%	9.100	193%
Friesland	11.600	11.700	99%	5.900	197%
Drenthe	11.700	9.600	122%	5.600	209%
Overijssel ¹	19.600	30.000	66%	19.800	99%
Flevoland	32.700	28.600	114%	21.700	151%
Gelderland	71.000	67.200	106%	49.100	145%
Utrecht	76.800	79.200	97%	62.600	123%
Noord-Holland	223.200	155.800	143%	108.900	205%
Zuid-Holland	226.700	186.700	121%	130.400	174%
Zeeland	9.400	6.700	140%	1.900	504%
Noord-Brabant	103.100	97.700	106%	67.900	152%
Limburg	24.400	10.000	243%	-3.900	732%
Nederland	827.800	699.100	118%	479.000	173%

1. Enkel harde plannen bij Overijssel

Figuur 7.2 Ontwikkeling woningbehoefte en verhouding plancapaciteit en woningbehoeftetoe name in Primos Laag en Hoog, 2019-2030 naar woningwetregio; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2019

Woningwetregio	Plancapaciteit	Toename woningbehoefte	Verhouding Plancapaciteit / Behoeft e Hoog	Toename woningbehoefte	Verhouding Plancapaciteit / Behoeft e Laag
		Hoog		Laag	
Friesland	11.600	11.700	99%	5.900	197%
Groningen/Drenthe	29.300	25.400	115%	14.700	199%
Noord-Holland Noord	33.400	20.900	160%	14.700	227%
Zwolle/Stedendriehoek	25.700	32.300	80%	23.800	108%
Metropoolregio Amsterdam	216.300	158.000	137%	112.100	193%
Amersft/N-Veluwe/Zeeuw.	30.500	25.300	121%	20.300	150%
Holland Rijnland	39.900	28.100	142%	21.300	188%
Oost Nederland	11.600	15.500	75%	7.900	147%
U16	53.000	55.000	96%	43.000	123%
Food Valley	14.100	14.000	101%	10.800	131%
Haag/M-Holland/Rotterdam	165.700	142.800	116%	98.500	168%
Arnhem/Nijmegen	27.500	29.100	94%	20.500	134%
Woongwaard	17.100	15.700	109%	12.800	133%
Drechtsteden/HW/GO	17.000	12.600	135%	8.100	210%
Noordoost Brabant	27.000	25.300	107%	19.000	142%
West- en Hart van Brabant	36.800	37.700	98%	25.400	145%
Zeeland	8.900	6.300	140%	1.700	512%
Metropoolregio Eindhoven	38.000	33.300	114%	22.300	171%
Limburg	24.400	10.000	243%	-3.900	732%
Nederland	827.800	699.100	118%	479.000	173%

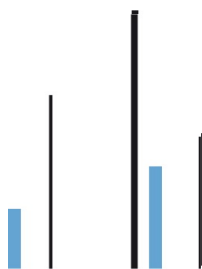
Figuur 7.3 Ontwikkeling woningbehoefte en verhouding plancapaciteit en woningbehoeftetoe name in Primos Laag en Hoog, 2019-2030 naar functioneel woningmarktgebied; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2019

Functioneel woningmarktgebied	Plancapaciteit	Toename woningbehoefte	Verhouding Plancapaciteit / Behoeft e Hoog	Toename woningbehoefte	Verhouding Plancapaciteit / Behoeft e Laag
		Hoog		Laag	
Groningen	24.300	20.900	116%	13.300	183%
Leeuwarden	6.600	6.000	109%	2.600	258%
Heerenveen	5.900	7.300	81%	4.500	131%
Emmen	2.300	1.700	140%	-600	481%
Zwolle	14.200	18.300	78%	14.300	100%
Enschede	7.300	9.900	74%	4.100	177%
Lelystad	18.500	14.800	125%	11.400	163%
Apeldoorn	10.800	13.700	79%	9.700	111%
Doetinchem	4.000	5.100	78%	3.300	121%
Arnhem	12.300	13.200	92%	9.200	133%
Nijmegen	17.500	18.100	97%	13.000	134%
Ede	19.200	18.400	104%	14.300	134%
Amersfoort	19.900	16.700	119%	13.500	147%
Utrecht	55.200	58.900	94%	46.400	119%
Alkmaar	36.500	23.000	159%	15.700	233%
Amsterdam	209.700	152.700	137%	108.500	193%
Gouda	19.500	17.800	110%	13.800	141%
Leiden	32.200	22.500	143%	16.700	193%
Den Haag	84.100	70.600	119%	47.700	176%
Rotterdam	73.900	63.400	117%	43.400	170%
Dordrecht	15.800	11.900	132%	8.300	191%
Middelburg	8.900	6.300	140%	1.700	512%
Roosendaal	8.100	8.600	94%	4.800	169%
Breda	15.300	15.100	101%	10.100	151%
Tilburg	15.200	15.700	97%	11.900	128%
's Hertogenbosch	18.100	14.600	124%	10.900	166%
Oss	13.100	12.400	106%	9.600	137%
Eindhoven	36.100	32.300	112%	21.500	168%
Venlo	12.600	11.000	115%	6.000	208%
Sittard	6.200	-2.300	370%	-7.700	181%
Maastricht	4.300	300	1461%	-2.900	248%
Nederland	827.800	699.100	118%	479.000	173%

Figuur 7.4 Ontwikkeling woningbehoefte en verhouding plancapaciteit en woningbehoeftetoename in Primos Laag en Hoog, 2019-2030 naar stedelijke regio; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2019

Stedelijke regio	Plancapaciteit	Toename woningbehoefte	Verhouding Plancapaciteit / Behoeft Hoog	Toename woningbehoefte	Verhouding Plancapaciteit / Behoeft Laag
		Hoog		Laag	
Metropoolregio Amsterdam	216.800	158.500	137%	112.600	193%
Regio Rotterdam	61.800	53.300	116%	36.500	169%
Regio Den Haag	84.100	70.600	119%	47.700	176%
Regio Utrecht	54.600	58.000	94%	45.500	120%
Regio Amersfoort	24.400	21.200	115%	17.200	142%
Stedelijk Gebied Eindhoven	30.200	27.300	111%	18.400	164%
Gemeente Groningen	13.500	12.500	108%	8.700	155%

8



Conclusies

De plancapaciteit voor woningen is met 40 duizend woningen gestegen ten opzichte van de inventarisatie in het voorjaar van 2019. Volgens de in dit rapport beschreven inventarisatie bedraagt de netto plancapaciteit voor de periode 2019 tot 2030 828 duizend woningen. Het grote aantal woningbouwplannen is nodig om te voorzien in de toename van woningbehoefte, naar verwachting 585 duizend in de periode tot 2030, en om het woningtekort te verminderen dat momenteel geraamd wordt op bijna 300 duizend woningen.

Volgens de Primos Prognose 2019 is in de periode tot 2030 een uitbreiding van de woningvoorraad met zo'n 700 duizend woningen te verwachten. Gemiddeld bedraagt de verwachte uitbreiding van de woningvoorraad over deze periode daarmee 63,5 duizend woningen per jaar, het saldo van gemiddeld 76 duizend nieuwbouwwoningen (inclusief overige toevoegingen) per jaar en gemiddeld 12,5 duizend woningonttrekkingen per jaar.

De geïnventariseerde plancapaciteit laat zien dat deze productieaantallen mogelijk zijn. In alle functionele woningmarktgebieden zijn er meer plannen in voorbereiding dan er woningen nodig zijn als gevolg van de verwachte huishoudensgroei. Dat betekent dat bij tijdige verwezenlijking van de plannen het woningtekort in alle regio's zal verminderen. De voorbereiding en realisatie van woningbouwprojecten is echter nogal eens aan vertraging onderhevig. Ook het aantal woningen in een plan wil wel eens afnemen tijdens het voorbereidingsproces. Een zekere overmaat aan plannen is daarom wenselijk. In een aantal woningmarktgebieden is de verhouding tussen de geïnventariseerde plancapaciteit en de toename van de behoefte maar nauwelijks boven de 100%. Met name in de woningmarktgebieden Utrecht, Nijmegen, Arnhem en Tilburg is het aantal plannen gezien het huidige 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 stedelijke regio's waarmee de Minister van BZK Woondeals sluit varieert de verhouding tussen geïnventariseerde plancapaciteit en verwachte toename van de behoefte in de periode tot 2030 tussen 106% (U16) en 162% in de Metropoolregio Amsterdam. De overige stedelijke regio's kennen een overmaat van 30% tot 40%. De stedelijke regio's kennen een hoog woningtekort. Een grotere overmaat aan plannen ten opzichte van de toename van de behoefte is daarom noodzakelijk om het tekort in te lopen en het effect van vertraging en planuitval te verkleinen. Met name in de U16 zijn extra plannen nodig. De Metropoolregio Amsterdam vormt een uitzondering. Hier is voldoende overmaat in de plancapaciteit.

Harde plannen

Vergeleken met de verwachte toename van de woningbehoefte zijn er voor de periode 2019 t/m 2024 in de meeste provincies al veel harde plannen. In de provincies Utrecht (69%), Zuid-Holland (78%) en Noord-Holland (87%) ligt dit verhoudingsgetal relatief laag. Dat betekent weliswaar dat er ook in deze provincies veel plannen al zover zijn dat er bouwvergunningen afgegeven kunnen worden, maar dat gezien het gewenste inlopen van het woningtekort snel meer plannen hard zullen moeten worden.

Binnenstedelijke plancapaciteit

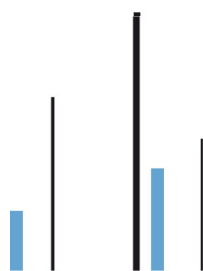
Het onderscheid tussen “binnen- en buitenstedelijke” plannen is niet eenduidig te maken vanwege verschillende definities die provincies hanteren en omdat niet alle provincies in de inventarisaties dit onderscheid maken. In de provincies Utrecht (95%) en Zuid-Holland (85%) is het aandeel binnenstedelijke plannen, zoals dat door deze provincies gedefinieerd wordt hoog. Hier vallen in Utrecht echter deels uitlegplannen onder die na bestuurlijke goedkeuring en/of start uitvoering de status ‘binnenstedelijk’ krijgen. In de provincies Overijssel, Noord-Brabant en Gelderland varieert het aandeel binnenstedelijk op basis tussen de 45% en 64%. In Noord-Holland bedraagt het aandeel binnenstedelijk op basis van een typering van de plannen door gemeenten 84%.

Verwachte voorraadontwikkeling

De verwachting in de Primos Prognose is dat waar de geïnventariseerde netto plancapaciteit in de periode 2019 t/m 2024 567 duizend woningen bedraagt, de woningvoorraad in deze periode met 424 duizend woningen uitbreidt. Vanwege vertraging en planuitval zullen er minder woningen dan de geïnventariseerde plancapaciteit worden gerealiseerd. Voor de periode vanaf 2025 is het beeld andersom. De verwachting is dat in de periode 2025 t/m 2029 meer woningen worden gerealiseerd dan de inventarisaties nu voorzien. Als gevolg van het planningsoptimisme schuift een deel van de geïnventariseerde capaciteit door naar deze latere jaren.

Onzekerheden

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. In de Trendraming neemt de woningbehoefte in heel Nederland tot 2030 toe met 585 duizend. In Hoog is dat 712 duizend woningen, in Laag 490 duizend woningen. Gezien de versnelling in de bevolkingsgroei de afgelopen maanden is het aannemelijk dat de woningbehoefteprognose binnenkort wederom omhoog wordt bijgesteld.



Bijlage 1 – Brief aan provincies



Ministerie van Binnenlandse Zaken en
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500 EA Den Haag

DGBRW
Directie Woningmarkt

Postbus 20011
2500 EA Den Haag
www.rijksoverheid.nl

Contactpersoon

petra.visser@minbzk.nl
arend.bongers@minbzk.nl

Kenmerk
2019-0000391957

Uw kenmerk

Datum 22 juli 2019
Betreft Inventarisatie Plancapaciteit 2019

Geachte heer/mevrouw,

De minister heeft in mei 2017 toegezegd (motie Koerhuis & Ronnes) om de Tweede Kamer twee maal per jaar te informeren over de stand van de plancapaciteit, de hardheid van de bouwplannen en de nieuwbouw. De afgelopen twee jaar heeft u ons informatie verschaft over de te plannen woningen binnen uw provincie. Middels deze brief willen we u bedanken voor de informatie en alle toelichtingen die u heeft aangeleverd. Deze informatie speelt een belangrijke rol bij de gesprekken die de minister van BZK voert met de regio's en met de leden van de Tweede Kamer. 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.

ABF Research verricht in opdracht van mij onderzoek naar de harde en zachte plancapaciteit in uw provincie. Zij zullen u deze maand benaderen met de vraag of er nieuwe c.q. aanvullende cijfers beschikbaar zijn over de plancapaciteit voor de periode 2019-2030.

U heeft in februari/maart informatie over de plancapaciteit geleverd aan ABF Research die verwerkt is in de Staat van de Volkshuisvesting 2019. Hierbij is op ons verzoek de tijdshorizon verlegt naar 2030 en is wederom gevraagd meer inzicht te verschaffen in de hardheid van de plannen. Sinds de laatste inventarisatie hebben meer provincies al op dezelfde wijze vorm gegeven aan het begrip harde plancapaciteit. We hopen dat dit zo blijft.

We willen daarom graag samenwerken met uw provincie om het belang van de woningbouw te dienen en vragen middels deze brief wederom uw medewerking bij het inventariseren van de plancapaciteit. 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 uitvraag in februari jl. heeft weinig concrete informatie opgeleverd. Het realiseren van meer tijdelijke

DGBRW
Directie Woningmarkt

Datum
22 juli 2019

Kenmerk
2019-0000391957

woningen heeft grote politieke aandacht. Daarom verzoek ik u om extra prioriteit te geven aan de inventarisatie van deze bouwplannen.

1. Periode juli 2019-september 2019:
 - Update inventarisatie plancapaciteit en harde bouwplannen 2019-2030
 - Inzicht in de sloopopgave 2019-2030
 - Inzicht in bouwplannen voor tijdelijke woningen

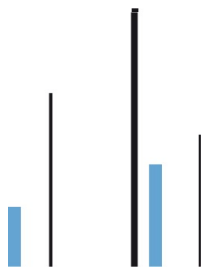
Uiterlijk 1 augustus 2019 zal ik u via ABF Research een verzoek doen toekomen om een update van plancapaciteit aan te leveren voor 2019-2030. Deze informatie zou ik eind augustus 2019 van u willen ontvangen, zodat de resultaten verwerkt kunnen worden in de Staat van de Woningmarkt 2019 die medio november 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 1-1-2018 zijn uitsluitend met opleverdatum na 1-1-2019 opgenomen. Soms is daartoe een schatting gemaakt omdat er woningen voor bijvoorbeeld de periode 2018-2019 worden opgegeven.

Groningen

- De provincie heeft voor vrijwel alle gemeenten buiten de regio Groningen-Assen planinformatie aangeleverd. De gemeenten Oldambt, Westerwolde en Appingedam ontbreken nog. Voor Westerwolde en Appingedam zijn de cijfers van de vorige actualisatie gebruikt. Omdat Oldambt een krimpende bevolkingsprognose heeft is er aangenomen dat er geen plancapaciteit is.
- Peildatum is wisselend 1-1-2018 en 1-1-2019
- Er wordt een onderscheid gemaakt tussen plannen voor woningen en plannen voor studentenhuysvesting in de stad Groningen. Mogelijk dat een deel van de studentenhuysvesting als onzelfstandige wooneenheden wordt gerealiseerd. De plancapaciteit in de stad Groningen zal dan enigszins overschat worden.
- Woningen die in het kader van de scheiding van wonen en zorg worden gebouwd ter vervanging van verpleeg- en verzorgingshuizen zijn, conform de regionale afspraken, niet meegenomen. Woningbouw die exclusief wordt bestemd voor bijzondere zorgdoelgroepen van instellingen (begeleid wonen met 24-uurs zorg) zijn eveneens buiten beschouwing gelaten
- Sommige plannen liggen momenteel stil, deze zijn wel opgenomen in de inventarisatie
- Het jaar van sloop is vanuit de regionale inventarisatie niet bekend en is voor deze enquête geschat op het jaar voorafgaand aan de geplande oplevering van de vervangende nieuwbouw.
- De provincie Groningen laat weten een groot verschil te constateren m.b.t. de verwachte toename van de woningbehoefte in de gemeente Groningen. Primos verwacht een aanzienlijk lagere toename van de woningbehoefte in de gemeente Groningen in vergelijking met de door Groningen gehanteerde regionale prognose.

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

- Voor de provincie Drenthe zijn slechts in beperkte mate cijfers bekend. Aangenomen is dat er voldoende plancapaciteit in de gemeenten in Drenthe aanwezig is.

Overijssel

- Peildatum is 1-1-2019
- De provincie heeft op planniveau de actuele harde plancapaciteit voor alle 25 gemeenten per 1-1-2019 in beeld (via de planmonitor wonen). De harde plancapaciteit maakt deel uit van de woonafspraken met gemeenten over aantallen te bouwen woningen in de periode 2016-2020. In de nieuwe woonafspraken komt de nadruk meer op kwalitatief programmeren te liggen; Overijssel wil meer maatwerk bieden voor binnenstedelijke plannen met goede balans tussen vraag en aanbod als doel.
- In Overijssel worden uitsluitend harde plannen geïnventariseerd. De gemeenten mogen de informatie over zachte plannen in de planmonitor wonen invoeren, maar dat is niet verplicht. Omdat hierdoor de informatie over zachte plannen niet consistent is worden deze aantallen niet geleverd.
- Overijssel kijkt elk jaar tien jaar vooruit en streeft ernaar voor circa 70 % van de behoefte harde plannen te hebben, zodat er ruimte is voor 'ad hoc' binnenstedelijke plannen (invullen van vrijkomende locaties). De provincie biedt hiermee enerzijds flexibiliteit aan gemeenten om vrijkomend vastgoed te herbestemmen tot woningen, anderzijds worden de mogelijkheden voor overprogrammering ingeperkt.
- Bij de definitie van binnen en buitenstedelijk wordt vermeld dat de begrippen niet heel strak gedefinieerd zijn. In de handleiding van de planmonitor worden ze gedefinieerd als plannen in locaties binnen of buiten de bebouwde kom / bestaand bebouwd gebied.

Gelderland

- Peildatum van de plannen is voorjaar 2019
- Fasering: Er is een inschatting gemaakt van de aantallen per jaar. In de gehanteerde planningslijst woningbouw wordt geen jaarplanning gevraagd maar wordt de verwachte oplevering in periodes gevraagd. Bij de regio's met lopende afspraken tot 2025 wordt de volgende fasering gehanteerd: tot 2020/2020 tot 2025/2025 en verder. Bij de regio's met een nieuwe regionale Woonagenda 2017-2027 is de fasering in de planningslijst woningbouw: tot 2022/2022 tot 2027/2027 en verder. Voor de gemeenten in de FoodValley is wel voor het overgrote deel wel de jaarplanning beschikbaar (via de planmonitor Wonen).
- Soms is de fasering onbekend of moeten er nog plannen geschrapt worden. Bijvoorbeeld, een paar gemeenten in de Achterhoek hebben aangegeven dat een (rode) woningbouwplannen geen doorgang vinden (volgens het gebruikte stoplichtenmodel) of worden aangepast (minder woningen dan oorspronkelijk gepland). Door het voornemen plancapaciteit te schrappen is de fasering van deze woningen niet ingevuld. Soms is er onduidelijkheid over een bepaald plan of zijn in de planningslijst verschillende woningbouwinitiatieven binnen de gemeente samengevoegd waardoor fasering van de verwachte toevoegingen niet is aan te geven.
- 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.
- In Gelderland maken we met onze partners in de regio afspraken over de opgaven in de Regionale Woonagenda's. Met tussentijdse monitoring houden we in de gaten of de afspraken aangepast moeten worden.

- Harde plannen in de inventarisatie zijn plannen die onherroepelijk zijn vastgesteld (1A en 1B) en door de gemeenteraad vastgestelde plannen (2).
- Binnenstedelijke plannen zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied, actuele komgrenzen. Buitenstedelijk plannen zijn niet in bestaand stedelijk gebied, buiten de komgrenzen.

Flevoland

- Er zijn geen nieuwe cijfers geleverd, daarom zijn de cijfers uit de actualisatie van mei 2019 gebruikt. Er zijn toen 'ambitieaantallen' van gemeenten aangeleverd
- In de provincie Flevoland zijn vrijwel alle woningbouwplannen gepland in gebieden die juridisch reeds als woningbouwlocatie zijn bestemd in de omgevingsvisie. In die zin kunnen alle plannen als hard gezien worden. Het is wel zo dat ontwikkelingen in de markt en de economie bepalen op welke termijn de plannen daadwerkelijk gerealiseerd gaan worden. Gemeenten formuleren een ambitie hierop en deze wordt om de zoveel jaar geactualiseerd. Jaarlijks wordt gevolgd hoe de ontwikkeling verloopt.
- 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

- De provincie Utrecht heeft, behalve de gemeente Utrecht, geen nieuwe cijfers geleverd. Daarom zijn de cijfers van de actualisatie van mei 2019 gebruikt.
- De provincie Utrecht heeft in haar huidige ruimtelijk beleid de hoofdkeuze gemaakt om in te zetten op binnenstedelijke ontwikkeling. Het in de provinciale ruimtelijke structuurvisie en verordening opgenomen programma is gebaseerd op de ruimtelijke mogelijkheden en de realisatiecijfers vanuit voorgaande jaren, en is een realistisch programma waarmee overprogrammering wordt voorkomen. Het binnenstedelijke deel van dit programma (ca. 80 %) is echter niet gelimiteerd, maar indicatief.
- Gehanteerde definities hard/zacht: alle plannen met planstatus 1 en 2 zijn als 'hard' aangeduid, plannen met planstatus 3 en 4 zijn 'zacht'
- Gehanteerde definities binnen/buitenstedelijk: hiervoor is de begrenzing van het stedelijk gebied zoals opgenomen in de vigerende provinciale ruimtelijke verordening gebruikt. Omdat ruimtelijke plannen die door gemeenten zijn vastgesteld bij de volgende herziening worden opgenomen in dit 'stedelijk gebied', is het overgrote deel van de plancapaciteit binnenstedelijk gesitueerd.
Peildatum inventarisatie: februari 2019, gemeente Utrecht: augustus 2019.
- De gezamenlijke zoektocht naar extra woningbouwlocaties en de integrale afwegingen gebeurt o.a. via het programma U Ned (waarbij wonen, werken en bereikbaarheid in samenhang wordt gezien) en het traject van de provinciale Omgevingsvisie. Potentiele locaties die daarbij in beeld zijn, zijn niet opgenomen in de plancapaciteit.

Noord-Holland

- 'Bouwjaar onbekend' is verdeeld over de jaren 2019 t/m 2029.
- Peildatum is 30 mei 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

Zuid-Holland

- Peildatum is december 2018 met een aantal uitzonderingen
- Aantallen zijn gebaseerd op de data (per plan) die aan de provincie is aangeleverd i.h.k.v. (monitoring van) de regionale woonvisies (dec 2018 m.u.v. onderstaande). Gemeenten stemmen onderling de woonbehoefte in bestemmingsplannen af en geven een jaarlijkse update van de te verwachten uitvoering.
- Regio Alblasserwaard (gemeenten Molenlanden en Gorinchem) levert geen planlijst aan de provincie, hiervoor zijn uitsluitend totalen bekend. Regio Hoeksche Waard leverde i.v.m. gemeentelijke herindeling geen gegevens per 1 dec. Gebruikte gegevens stammen uit 2017. Planologische status is daardoor ook onbekend voor deze regio.
- Planologische status:

Status_planologisch	
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.

- De plannen zijn over een periode van enkele jaren opgegeven. Voor het rapport zijn ze evenredig over deze jaren verdeeld.

Zeeland

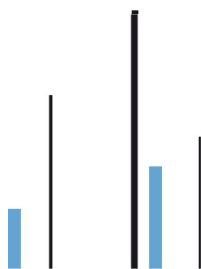
- Peildatum: 13 augustus 2019.
- Bij veel gemeenten is de zachte plancapaciteit en de sloop niet volledig in beeld.
- Binnen-/buitenstedelijk gebied gebaseerd op "Grenzen kaart bestaand bebouwd gebied Zeeland".
- Zeeland heeft een lijstje met tijdelijke woningen/Klein wonen/ Tiny Houses in voorbereiding geleverd; het gaat om ruim 60 woningen

Noord-Brabant

- Er is 'planaanbod' per gemeente aangeleverd voor twee perioden: 2019 t/m 2023 en 2024 t/m 2028
- De capaciteit is per periode per jaar naar rato verdeeld.
- Aan 2029 is een beperkt deel van de capaciteit van "na 2028" toebedeeld.
- Voor de sloop zijn verwachte cijfers aangeleverd; onduidelijk is in hoeverre nieuwbouw op de plek van de te slopen woningen in het planaanbod is opgenomen
- Wat de tijdelijke woningen betreft meldt Brabant dat er wel de nodige ideeën en beleidsvoornemens. Concrete initiatieven (plannen en locaties) aanstaande zijn, bijvoorbeeld in het Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE), maar daar valt op dit moment nog niets over te melden.

Limburg

- Vanuit Limburg is informatie geleverd voor de netto capaciteit van 2019 t/m 2022. Eveneens zijn de sloop en nieuwbouw geleverd in de categorieën: Harde planvoorraad, Vastgesteld, Ontwerp, Ideefase en Onbekend. Aangenomen is dat de harde plancapaciteit bestaat uit de "harde planvoorraad" en "vastgesteld", de zachte plancapaciteit bevat de overige categorieën.
- Gehanteerde definitie voor binnenstedelijk: "Binnen contour met prov. kwal. criterium"



Bijlage 3 – Stedelijke regio's

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
Wijdmeren
Wormerland
Zaanstad
Zandvoort

Regio Rotterdam

Barendrecht
Brielle
Capelle aan den IJssel
Hellevoetsluis
Krimpen aan den IJssel
Maassluis
Ridderkerk
Rotterdam
Schiedam
Albrandswaard
Westvoorne
Vlaardingen
Lansingerland
Nissewaard

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

Stedelijk Gebied Eindhoven

Best
Eindhoven
Helmond
Nuenen c.a.
Oirschot
Son en Breugel
Veldhoven
Waalre
Geldrop-Mierlo

Regio Den Haag

Delft
Den Haag
Rijswijk
Wassenaar
Zoetermeer
Westland
Midden-Delfland
Leidschendam-Voorburg
Pijnacker-Nootdorp

Regio Amersfoort

Barneveld
Nijkerk
Amersfoort
Baarn
Bunschoten
Eemnes
Leusden
Soest
Woudenberg

Gemeente Groningen