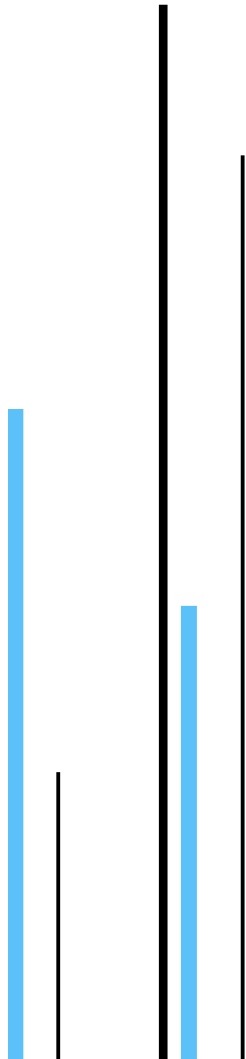


Inventarisatie Plancapaciteit

Mei 2019



Inventarisatie Plancapaciteit

Mei 2019

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

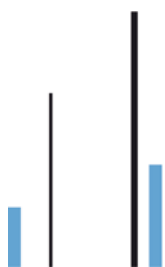
Léon Groenemeijer & Martine van der Lelij

21 mei 2019 | r2019-0033ML | 18293-WON

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

Copyright ABF Research 2019

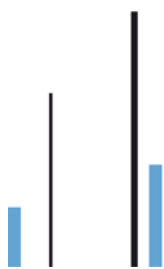
De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.



Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
2	Woningbehoefte en plancapaciteit	5
2.1	Woningbehoefte.....	5
2.2	Woningtekort.....	6
2.3	Plancapaciteit	6
2.4	Aanleveringen februari-april 2019	7
3	Confrontatie behoefte en plancapaciteit	9
3.1	Provincies	9
3.2	Woningwetregio's – werkgebieden woningcorporaties	11
3.3	Functionele woningmarktgebieden ABF Research.....	13
3.4	Stedelijke regio's.....	15
4	Harde en zachte plancapaciteit	17
4.1	Aantal en aandeel harde plannen	17
4.2	Harde plannen vergeleken met toename woningbehoefte	20
5	Binnenstedelijke plancapaciteit	23
6	Prognose voorraadontwikkeling	27
7	Woningbehoefte Hoog en Laag	31
8	Conclusies	35
	Bijlage 1 – Brief aan provincies	37
	Bijlage 2 - Verantwoording	39
	Bijlage 3 – Stedelijke regio's	45

1



Inleiding

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 796 duizend woningen. 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.

Bij de vorige inventarisatie bedroeg de netto plancapaciteit over de twee jaar langere periode 2017-2030 794 duizend woningen. In 2017 en 2018 zijn tezamen per saldo 128 duizend woningen aan de voorraad toegevoegd. Het aantal woningen in plannen is dus duidelijk gestegen. Die toename in plannen is nodig om te voorzien in het toenemend aantal huishoudens. In de periode 2019 tot 2030 komen er naar verwachting 585 duizend huishoudens bij in Nederland. Daarnaast is het wenselijk om het woningtekort dat de afgelopen jaren is opgelopen te verminderen. In de crisisjaren zijn er immers relatief weinig woningen gebouwd en de productie heeft sindsdien de onverwacht hoge huishoudensgroei niet kunnen bijbenen. 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 woningbehoefte. In dit rapport worden de resultaten van de inventarisatie van de plancapaciteit begin 2019 beschreven en vergeleken met de gewenste alsook de verwachte ontwikkeling van de woningvoorraad volgens de Primos Prognose 2019.

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. De woningproductie is inmiddels goed op gang gekomen. In 2018 is de woningvoorraad met 73,5 duizend woningen uitgebreid. Er werden 93 duizend woningen aan de voorraad toegevoegd en 20 duizend onttrokken. Het grootste deel van de toevoegingen komt tot stand middels nieuwbouw van woningen. Daarnaast worden er woningen toegevoegd via transformatie van niet-woongebouwen naar woningen en splitsingen van woningen. De onttrekkingen aan de voorraad betreffen sloop, transformatie van woningen naar een andere bestemming en samenvoegingen van woningen. Ook in de komende jaren is een dergelijke of liefst hogere uitbreiding van de voorraad wenselijk. De bevolkingsgroei was het afgelopen jaar met 102 duizend inwoners hoog en blijft naar verwachting van het CBS ook de komende jaren hoog.

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 voor het eerst verzocht om ook onderscheid te maken tussen binnen- en buitenstedelijke woningbouwplannen. Een deel van de provincies heeft aan dit verzoek kunnen voldoen. Voorts is op verzoek van het Ministerie van BZK aan provincies gevraagd in hoeverre er plannen voor tijdelijke of flexibele woningen zijn. De provincies blijken echter geen specifieke informatie te hebben over het verschil tussen permanente dan wel tijdelijke of flexibele woningen.

Provincies inventariseren vaak één keer per jaar de plancapaciteit. Zodoende zijn er niet voor alle provincies nieuwe cijfers, ten opzichte van de vorige rapportage uit oktober 2018 beschikbaar. Provincies met geactualiseerde cijfers zijn Zeeland, Utrecht, Noord-Holland, Flevoland, Limburg, Zuid-Holland en Overijssel. Groningen, Gelderland en Noord-Brabant hebben voor een beperkt aantal gemeenten geactualiseerde cijfers geleverd. De provincies Friesland en Drenthe beschikken voor een groot aantal gemeenten niet over actuele cijfers.

De gehanteerde woningbehoeftecijfers zijn afkomstig uit de Primos Prognose 2019¹ (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 volgens de Primos Prognose 2019 te verwachten uitbreiding van de woningbehoefte. Verwacht wordt dat niet alle plancapaciteit conform de opgegeven plannen gerealiseerd wordt. Daarom komt ook de volgens de Primos Prognose meest waarschijnlijk geachte ontwikkeling van de woningvoorraad in dit rapport aan de orde. De cijfers worden voor vier regionale indelingen gepresenteerd:

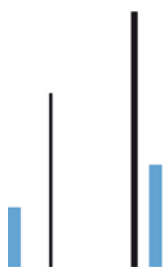
- Provincies: verantwoordelijk voor het ruimtelijke beleid en vervullen een regiefunctie in het woonbeleid. We hanteren daarbij de nieuwe provinciale gebiedsindeling (de voormalige gemeenten Zederik en Leerdam behoren nu tot de provincie Utrecht).
- Woningwetregio's: in het kader van de Woningwet zijn 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 U16 gerekend.
- 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.

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

¹ Zie Primosonline.nl & T. Kleinepier e.a., Primos Prognose 2019, ABF Research, Delft, 2019

woningbehoefteprognose kenmerkt en komt de bandbreedte tussen Primos Hoog en Primos Laag aan de orde. In hoofdstuk 6 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 zijn toegenomen 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 gemeentespecifieke 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 huishoudens 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)¹. 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.

¹ Onder BAR vallen onzelfstandige wooneenheden, woonboten, woonwagens, verblijfsobjecten met een niet-woonfunctie, kamerverhuur, woningdelers die niet als hoofdbewoner zijn aangemerkt

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 relatief 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 aangepast. De nieuwe methode² 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 anticeperregio'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

² Zie M. Stuart-Fox & B. Blijie, Woningtekort een nieuwe benadering van een actueel probleem, ABF Research, 2018

openbaar maken of beschikbaar stellen. In de meeste gevallen zijn de cijfers in Excel aangeleverd, soms zijn er GIS-bestanden beschikbaar gesteld, soms zijn de gegevens uit (pdf-)rapporten overgenomen.

2.4 Aanleveringen februari-april 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 eerder aangeleverde cijfers gebruikt. Daarnaast zijn er door de provincie Groningen voor de overige gemeenten in de provincie Groningen actuele inventarisaties aangeleverd. Uitzondering vormen de gemeenten Oldambt en Loppersum. Voor deze gemeenten zijn geen cijfers bekend. Aangezien beide gemeenten volgens de Primos Prognose een krimpende woningbehoefte kennen, is er verondersteld dat deze gemeenten geen plancapaciteit hebben.

De provincie Overijssel stuurt op harde woningbouwplannen. In de inventarisatie van deze provincie komen dan ook slechts in beperkte mate zachte plannen voor. De provincie heeft laten weten dat er voldoende zachte plannen zijn om in de toekomstige Overijsselse woningbehoefte te kunnen voorzien.

De provincie Flevoland heeft ambitieaantallen aangeleverd. In hoeverre plannen hard of zacht (bestemmingsplan) zijn is niet bekend. Flevoland laat weten dat vrijwel alle woningbouwplannen zijn gepland in gebieden die juridisch als woningbouwlocatie zijn bestemd in de provinciale omgevingsvisie en dat marktontwikkelingen bepalen op welke termijn de plannen daadwerkelijk gerealiseerd worden. Gemeenten formuleren een ambitie hierop en deze wordt om de zoveel jaar geactualiseerd. Jaarlijks wordt gevolgd hoe de ontwikkeling verloopt.

De provincie Gelderland heeft deels geactualiseerde cijfers aangeleverd. Cijfers voor de gemeente Heerde ontbreken. Voor deze gemeente is aangenomen dat de plancapaciteit gelijk is aan de toename in de woningbehoefte volgens de Primos Prognose.

Voor de gemeente Utrecht is het onderscheid tussen harde en zachte plannen niet beschikbaar, zo heeft de provincie Utrecht laten weten. Aangezien het aandeel van de gemeente Utrecht in de totale provinciale planvoorraad tot 2030 meer dan de helft bedraagt zijn er in deze rapportage geen cijfers opgenomen met betrekking tot de hardheid van plannen in de provincie/regio Utrecht.

De provincie Noord-Brabant heeft cijfers aangeleverd voor de jaren tot en met 2027. De jaren 2028 en 2029 zijn geschat op basis van de aangeleverde cijfers voor de jaren 2023 t/m 2027.

De provincie Zuid-Holland heeft een inspanning gedaan om de planinventarisatie aan te vullen en te verbeteren. Het aantal plannen in deze provincie is als gevolg daarvan aanzienlijk groter dan op grond van eerdere inventarisaties werd aangenomen.

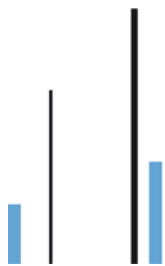
Een aandachtspunt is dat het aantal woningen in sloopplannen in de inventarisaties vaak beperkt is en soms niet is voorzien van een realisatiedatum. In totaal komt het aantal te slopen woningen in de inventarisaties op 62 duizend. Het is aan te nemen dat het aantal woningen dat in de periode tot 2030 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 bijna de helft van de te slopen woningen nu nog niet in plannen is opgenomen. Deels zal het om nog niet te

voorzien 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 teruggebouwd³.

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 Bij sloop/nieuwbouwprojecten neemt het aantal woningen natuurlijk wel tijdelijk af.

3



Confrontatie behoefte en plancapaciteit

De bouwopgave bestaat uit het terugbrengen van het woningtekort tot aanvaardbare proporties en 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 t/m 2030 op vier gebiedsniveaus vergeleken. De verwachte toename in de woningbehoefte is afkomstig uit de recent beschikbaar gekomen 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 toegingen 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 796 duizend woningen terwijl de woningbehoefte naar verwachting met 585 duizend toeneemt. Indien al deze plannen tijdig gerealiseerd worden zal het woningtekort sterk afnemen. Voor 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. Een overmaat aan plannen is echter nodig omdat er vertraging en planuitval kunnen optreden. Daarnaast is een overmaat aan plannen wenselijk om het woningtekort te verminderen.

Op de langere termijn, de periode 2019 t/m 2029, is er in Groningen, Friesland, Drenthe, Zeeland en Limburg meer dan voldoende plancapaciteit aanwezig om in de verwachte toename van de woningbehoefte te voldoen. Deze provincies hebben aangegeven dat vanwege de op termijn verwachte huishoudenskrimp 'deprogrammering' in delen van deze provincies hoog op de agenda staat. Deze problematiek speelt ook in

delen van Overijssel. De provincie Overijssel laat weten dat er naast de geïnventariseerde harde plannen voldoende zachte plannen zijn om in de woningbehoefte

Tabel 3.1 Woningtekort, verwachte toename van woningbehoefte en inventarisatie plancapaciteit naar provincie, 2019 t/m 2029; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2019 (Trendraming)

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	13.900	3.500	17.400	4.000	1.200	5.200
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	7.000	3.100	10.100	1.600	800	2.500
Overijssel ³	11.600	2,3%	16.600	8.400	24.900	19.600	3.800	23.400	3.000	-4.600	-1.500
Flevoland	8.700	5,2%	14.100	10.900	25.000	18.500	14.200	32.700	4.400	3.300	7.700
Gelderland	35.500	3,9%	37.200	20.300	57.600	58.700	13.000	71.700	21.500	-7.300	14.100
Utrecht	30.400	5,3%	40.400	29.500	69.900	67.200	15.800	83.000	26.800	-13.700	13.100
Noord-Holland	69.900	5,2%	78.000	53.000	131.000	123.600	65.500	189.100	45.600	12.500	58.100
Zuid-Holland	69.700	4,2%	95.600	62.800	158.500	158.400	72.800	231.200	62.800	10.000	72.700
Zeeland	0	0%	3.400	800	4.200	6.600	1.600	8.200	3.200	800	4.000
Noord-Brabant	40.100	3,5%	51.400	30.700	82.100	68.600	26.100	94.700	17.200	-4.600	12.600
Limburg	10.500	2,0%	5.400	-2.400	2.900	14.700	8.300	23.000	9.300	10.700	20.100
Nederland	293.600	3,8%	364.200	220.400	584.700	566.200	229.800	796.000	202.000	9.400	211.300

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 incompleet. Verondersteld is dat de plancapaciteit groter is dan de toename van de woningbehoefte

3. Overijssel stuurt uitsluitend op harde plannen en heeft niet alle zachte plannen geïnventariseerd. Volgens de provincie zijn er zeker voldoende zachte plannen

Tabel 3.2 Verhouding totale netto geïnventariseerde plancapaciteit¹ en verwachte toename van de woningbehoefte per provincie, 2019-2029; bron: provinciale inventarisaties en Primos-prognose 2018 (Trendraming)

Provincie	2019 t/m 2024	2019 t/m 2029
Groningen	140%	143%
Friesland	136%	132%
Drenthe	130%	131%
Overijssel ²	118%	94%
Flevoland	131%	131%
Gelderland	158%	125%
Utrecht	166%	119%
Noord-Holland	158%	144%
Zuid-Holland	166%	146%
Zeeland	194%	195%
Noord-Brabant	133%	115%
Limburg	272%	767%
Nederland	155%	136%

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

2. De provincie Overijssel inventariseert geen zachte plannen en meldt dat er voldoende zachte plannen zijn

te voorzien. In Flevoland kan indien nodig relatief snel meer capaciteit beschikbaar komen. 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. In Noord-Brabant (115%) en Utrecht (119%) is er voor de periode tot 2030 in beperkte mate meer capaciteit dan de woningbehoefte toeneemt. In Noord- en Zuid-Holland is er met 145% een wat ruimere planvoorraad vergeleken met de verwachte toename van de woningbehoefte.

Op de kortere termijn, de periode 2019 t/m 2024 is er in alle provincies meer capaciteit dan de behoefte toeneemt. Voor heel Nederland is de verhouding 155%. Bij de snelgroeiende provincies valt op dat er relatief weinig capaciteit in Flevoland en Noord-Brabant is.

Voor de langere termijn, de periode 2019 t/m 2029, is de verhouding tussen capaciteit en toename behoefte in Utrecht, Noord-Brabant en Gelderland laag. Er zijn meer plannen nodig. Ten eerste om het woningtekort in te lopen en daarnaast dient er rekening te worden gehouden met vertraging, aanpassing van plannen en dergelijke. Een wat ruimere overmaat aan plannen is zeker in provincies die groeien van belang.

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 West- en Hart van Brabant. Op de wat langere termijn, tot 2030, zijn er relatief weinig plannen in de regio Food Valley en U16. Het ogenschijnlijk relatief lage aantal plannen in Zwolle/Stedendriehoek en Oost-Nederland hangt samen met het grotendeels ontbreken van zachte plannen in de Overijsselse inventarisatie.

Figuur 3.1 Woningwetregio's – kernwerkgebieden corporaties



Tabel 3.3 Woningtekort, verwachte toename van woningbehoefte en inventarisatie plancapaciteit naar woningwetregio, 2019 t/m 2029; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2019 (Trendraming)

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	20.900	6.600	27.500	5.600	2.100	7.700
Noord-Holland Noord	8.400	2,8%	11.500	6.100	17.600	20.100	7.300	27.400	8.600	1.200	9.800
Zwolle/Stedendriehoek	10.700	2,5%	17.400	10.600	28.000	22.600	6.100	28.700	5.200	-4.500	700
Metropoolregio Amsterdam	69.000	6,0%	77.900	55.800	133.800	118.600	69.600	188.200	40.700	13.800	54.400
Amersfoort/N-Veluwe/Zeeuw.	8.500	3,8%	13.500	9.200	22.700	24.500	5.400	29.900	11.000	-3.800	7.200
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	12.400	1.800	14.200	3.500	-1.000	2.500
U16	24.800	6,0%	29.400	21.500	50.900	48.700	12.200	60.900	19.300	-9.300	10.000
Food Valley	5.800	4,5%	7.400	4.800	12.200	12.100	1.900	14.000	4.700	-2.900	1.800
Haag/M-Holland/Rotterdam	55.200	4,6%	71.100	48.200	119.300	110.200	60.200	170.400	39.100	12.000	51.100
Arnhem/Nijmegen	17.400	5,0%	15.900	8.600	24.500	21.000	6.500	27.500	5.100	-2.100	3.000
Woongaard	5.100	3,1%	7.800	4.700	12.500	12.300	2.400	14.700	4.500	-2.300	2.200
Drechtsteden/HW/GO	3.600	2,0%	6.600	4.100	10.700	13.300	3.600	16.900	6.700	-500	6.200
Noordoost Brabant	8.400	2,9%	13.300	8.900	22.200	18.900	6.500	25.400	5.600	-2.400	3.200
West- en Hart van Brabant	17.900	3,7%	20.000	10.800	30.900	23.200	10.300	33.500	3.200	-500	2.600
Zeeland	0	0%	3.200	700	4.000	6.100	1.500	7.600	2.900	800	3.600
Metropoolregio Eindhoven	13.200	3,8%	17.200	10.400	27.600	25.700	9.100	34.800	8.500	-1.300	7.200
Limburg	10.500	2,0%	5.400	-2.400	2.900	14.700	8.300	23.000	9.300	10.700	20.100
Nederland	293.600	3,8%	364.200	220.400	584.700	566.200	229.800	796.000	202.000	9.400	211.300

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

Tabel 3.4 Verhouding totale netto geïnventariseerde plancapaciteit¹ en verwachte toename van de woningbehoefte per woningwetregio, 2019-2029; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2019 (Trendraming)

Woningwetregio	2019 t/m 2024	2019 t/m 2029
Friesland	136%	132%
Groningen/Drenthe	137%	139%
Noord-Holland Noord	175%	156%
Zwolle/Stedendriehoek	130%	103%
Metropoolregio Amsterdam	152%	141%
Amersfoort/N-Veluwe/Zeeuw.	181%	132%
Holland Rijnland	203%	162%
Oost Nederland	139%	121%
U16	166%	120%
Food Valley	164%	115%
Haag/M-Holland/Rotterdam	155%	143%
Arnhem/Nijmegen	132%	112%
Woongaard	158%	118%
Drechtsteden/HW/GO	202%	158%
Noordoost Brabant	142%	114%
West- en Hart van Brabant	116%	109%
Zeeland	191%	195%
Metropoolregio Eindhoven	149%	126%
Limburg	272%	767%
Nederland	155%	136%

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

3.3 Functionele woningmarktgebieden ABF Research

In alle functionele woningmarktgebieden is er meer plancapaciteit dan de verwachte toename van de woningbehoefte (exclusief inlopen woningtekort). In een aantal Brabantse regio's is de verhouding tussen capaciteit en toename van de behoefte laag. Dit geldt met name voor de regio's Breda, Tilburg, Oss en in mindere mate Roosendaal. Mogelijk speelt hier een rol dat in Noord-Brabant de netto plancapaciteit bepaald is op basis van de bruto plancapaciteit en een door de provincie verwacht aantal te slopen woningen. Aannemelijk is dat er op locaties van te slopen woningen voor een belangrijk deel nieuwbouwplannen worden ontwikkeld die nu nog niet in de planinventarisaties zijn opgenomen. In de regio's Eindhoven en Den Bosch is er overigens een ruimere planvoorraad ten opzichte van de in Primos verwachte toename van de woningbehoefte. Ook in de regio Nijmegen zijn er relatief weinig plannen t.o.v. toename woningbehoefte terwijl in de regio Nijmegen het huidige woningtekort geschat is op 6,1%

Figuur 3.2 Functionele woningmarktgebieden op basis van verhuisstromen



Tabel 3.5 Woningtekort, verwachte toename van woningbehoefte en inventarisatie plancapaciteit naar functioneel woningmarktgebied, 2019 t/m 2029; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2019 (Trendraming)

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	18.100	5.300	23.400	5.200	1.300	6.600
Leeuwarden	2.700	1,5%	3.700	500	4.300	6.200	800	7.000	2.500	300	2.700
Heerenveen	2.200	1,5%	3.900	2.000	5.900	4.100	1.600	5.700	200	-400	-200
Emmen	1.600	1,1%	1.100	-400	600	1.500	200	1.700	400	600	1.100
Zwolle	5.000	2,1%	9.800	6.400	16.200	10.900	2.900	13.800	1.100	-3.500	-2.400
Enschede	5.900	2,2%	5.600	1.400	7.000	7.800	1.400	9.200	2.200	0	2.200
Lelystad	5.500	4,1%	7.800	5.200	13.100	11.300	6.200	17.500	3.500	1.000	4.400
Apeldoorn	6.100	3,0%	7.400	4.300	11.700	11.600	2.200	13.800	4.200	-2.100	2.100
Doetinchem	1.700	1,5%	2.900	1.200	4.100	4.100	700	4.800	1.200	-500	700
Arnhem	7.000	3,6%	7.000	4.200	11.100	10.700	2.600	13.300	3.700	-1.600	2.200
Nijmegen	11.400	6,1%	10.200	5.100	15.400	11.800	4.100	15.900	1.600	-1.000	500
Ede	7.600	4,4%	9.500	6.600	16.100	15.100	3.600	18.700	5.600	-3.000	2.600
Amersfoort	4.900	3,5%	8.700	6.200	14.900	16.800	3.400	20.200	8.100	-2.800	5.300
Utrecht	24.600	6,2%	30.400	22.200	52.600	49.500	12.200	61.700	19.100	-10.000	9.100
Alkmaar	9.300	2,8%	12.400	6.800	19.200	21.900	8.500	30.400	9.500	1.700	11.200
Amsterdam	67.200	6,0%	75.600	53.800	129.400	115.900	65.900	181.800	40.300	12.100	52.400
Gouda	5.000	3,3%	9.400	6.400	15.800	15.300	7.400	22.700	5.900	1.000	6.900
Leiden	8.000	4,4%	12.400	7.200	19.700	25.300	7.000	32.300	12.900	-200	12.600
Den Haag	27.700	5,4%	34.200	24.100	58.300	52.700	31.500	84.200	18.500	7.400	25.900
Rotterdam	25.800	3,9%	32.600	20.500	53.100	52.200	23.300	75.500	19.600	2.800	22.400
Dordrecht	3.100	1,9%	6.200	4.300	10.500	12.000	3.500	15.500	5.800	-800	5.000
Middelburg	0	0%	3.200	700	4.000	6.100	1.500	7.600	2.900	800	3.600
Roosendaal	4.100	3,0%	4.400	2.200	6.600	5.400	2.200	7.600	1.000	0	1.000
Breda	6.900	3,7%	8.000	4.100	12.100	8.900	3.700	12.600	900	-400	500
Tilburg	7.600	4,2%	8.700	5.100	13.800	10.100	4.700	14.800	1.400	-400	1.000
's Hertogenbosch	5.800	3,3%	7.800	5.000	12.800	12.900	4.500	17.400	5.100	-500	4.600
Oss	3.900	2,7%	6.800	4.300	11.000	9.200	2.000	11.200	2.400	-2.300	200
Eindhoven	12.800	3,8%	16.600	10.100	26.700	24.700	9.100	33.800	8.100	-1.000	7.100
Venlo	5.800	2,9%	5.900	2.400	8.300	8.400	3.800	12.200	2.500	1.400	3.900
Sittard	1.400	0,7%	-1.100	-3.700	-4.800	3.100	2.600	5.700	4.200	6.300	10.500
Maastricht	2.900	2,8%	0	-1.500	-1.500	2.800	1.300	4.100	2.800	2.800	5.600
Nederland	293.600	3,8%	364.200	220.400	584.700	566.200	229.800	796.000	202.000	9.400	211.300

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

Tabel 3.6 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	140%	138%
Leeuwarden	168%	167%
Heerenveen	105%	97%
Emmen	136%	243%
Zwolle	111%	85%
Enschede	139%	131%
Lelystad	145%	135%
Apeldoorn	157%	118%
Doetinchem	141%	117%
Arnhem	153%	119%
Nijmegen	116%	104%
Ede	159%	116%
Amersfoort	193%	136%
Utrecht	163%	117%
Alkmaar	177%	158%
Amsterdam 2	153%	140%
Gouda	163%	144%
Leiden	204%	165%
Den Haag	154%	144%
Rotterdam	160%	142%
Dordrecht	194%	148%
Middelburg	191%	195%
Roosendaal	123%	115%
Breda	111%	104%
Tilburg	116%	107%
's Hertogenbosch	165%	136%
Oss	135%	101%
Eindhoven	149%	127%
Venlo	142%	147%
Sittard	negatieve toename behoefte	
Maastricht	negatieve toename behoefte	
Nederland	155%	136%

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

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 te laten dalen. Gezien de praktijk van vertragingen e.d. is een ruime overmaat in deze regio's juist noodzakelijk.

In de stedelijke regio gemeente Groningen is de verhouding tussen geïnventariseerde plancapaciteit en de verwachte toename van de behoefte het laagst. Voor de goede orde zij gemeld dat de voormalige gemeenten Ten Boer en Haren tot de gemeente Groningen zijn gerekend.

In de overige stedelijke regio's zijn er ten opzichte van de verwachte toename van de woningbehoefte in de periode tot 2025 40% of meer woningen in plannen in voorbereiding. In deze regio's is het woningtekort veelal hoog, zodat realisatie van veel woningen gewenst is. Op de langere termijn is de overmaat aan woningen in plannen meer beperkt. Uitbreiding van het aantal plannen is nog steeds aan de orde.

Tabel 3.7 Woningtekort, verwachte toename van woningbehoefte en inventarisatie plancapaciteit naar stedelijke regio, 2019 t/m 2029; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2019 (Trendraming)

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	118.800	69.800	188.600	40.600	13.800	54.400
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	84.200	18.500	7.400	25.900
Regio Utrecht	23.800	6,6%	29.200	21.400	50.700	47.700	12.100	59.800	18.500	-9.300	9.100
Regio Amersfoort	5.800	3,4%	11.000	7.900	19.000	20.500	4.600	25.100	9.500	-3.300	6.100
Metropoolregio Eindhoven	13.200	3,8%	17.200	10.400	27.600	25.700	9.100	34.800	8.500	-1.300	7.200
Gemeente Groningen ²	zie voetnoot		7.900	2.600	10.400	9.900	2.700	12.600	2.000	100	2.200

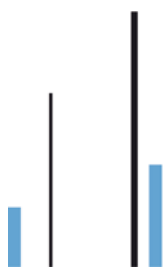
1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.4

2. Het woningtekort is een regionale indicator

Tabel 3.8 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	152%	141%
Regio Rotterdam	156%	138%
Regio Den Haag	154%	144%
Regio Utrecht	163%	118%
Regio Amersfoort	186%	133%
Metropoolregio Eindhoven	149%	126%
Gemeente Groningen	125%	120%

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.

Tabel 4.1 Aantal woningen in harde plannen en aandeel woningen in harde plannen in totaal aantal woningen in 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 2030	2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029
Groningen	6.800	700	7.500	49%	20%	43%
Friesland ²	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Drenthe ²	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Overijssel ³	17.000	3.300	20.300	87%	87%	87%
Flevoland	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Gelderland	35.600	3.800	39.400	61%	29%	55%
Utrecht ⁴	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Noord-Holland	58.500	10.900	69.400	47%	17%	37%
Zuid-Holland	72.100	10.100	82.200	46%	14%	36%
Zeeland	4.900	800	5.700	74%	50%	70%
Noord-Brabant	43.800	13.700	57.500	64%	52%	61%
Limburg	4.100	2.900	7.000	28%	35%	30%
Nederland	271.800	54.000	325.800	48%	23%	41%

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 incompleet. Verondersteld is dat de plancapaciteit groter is dan de toename van de woningbehoefte

3. Overijssel stuurt uitsluitend op harde plannen en heeft niet alle zachte plannen geïnteriseerd. Volgens de provincie zijn er zeker voldoende zachte plannen

4. Het aantal harde plannen in de gemeente Utrecht is niet bekend. In deze gemeente bevindt zich meer dan de helft van de Utrechtse capaciteit

In totaal zijn er van de 796 duizend woningen in plannen zeker 326 duizend 'hard' (41%). Omdat voor een deel van de provincies het aantal harde plannen niet bekend is, ligt het aandeel feitelijk hoger. Veel woningbouwplannen worden pas kort voordat de realisatie een aanvang neemt hard. 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 harde plannen met 48% logischerwijs hoger dan het aandeel van 23% bij plannen voor de periode 2025 t/m 2029.

Tabel 4.2 Aantal woningen in harde plannen en aandeel woningen in harde plannen in totaal aantal woningen in 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 2030	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	10.700	2.200	12.900	53%	30%	47%
Zwolle/Stedendriehoek	14.900	2.400	17.300	66%	39%	60%
Metropoolregio Amsterdam	59.600	15.200	74.800	50%	22%	40%
Amersfoort/N-Veluwe/Zeeuw.	8.900	1.000	9.900	36%	19%	33%
Holland Rijnland	12.400	700	13.100	39%	9%	33%
Oost Nederland	11.200	1.500	12.700	90%	83%	89%
U16	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Food Valley	7.900	700	8.600	65%	37%	61%
Haag/M-Holland/Rotterdam	53.100	8.800	61.900	48%	15%	36%
Arnhem/Nijmegen	12.100	2.300	14.400	58%	35%	52%
Woongaad	6.800	400	7.200	55%	17%	49%
Drechtsteden/HW/GO	6.300	600	6.900	47%	17%	41%
Noordoost Brabant	10.500	2.800	13.300	56%	43%	52%
West- en Hart van Brabant	15.000	3.500	18.500	65%	34%	55%
Zeeland	4.500	700	5.200	74%	47%	68%
Metropoolregio Eindhoven	17.800	7.400	25.200	69%	81%	72%
Limburg	4.100	2.900	7.000	28%	35%	30%
Nederland	271.800	54.000	325.800	48%	23%	41%

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

Tabel 4.3 Aantal woningen in harde plannen en aandeel woningen in harde plannen in totaal aantal woningen in plannen volgens inventarisaties plancapaciteit¹ naar functioneel woningmarktgebied (2019 t/m 2029);

Functioneel Woningmarktgebied	Hard			Aandeel hard in totaal aantal woningen in plannen		
	2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2030	2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029
Groningen	7.700	800	8.500	43%	15%	36%
Leeuwarden	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Heerenveen	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Emmen	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Zwolle	8.800	1.600	10.400	81%	55%	75%
Enschede	7.200	1.200	8.400	92%	86%	91%
Lelystad	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Apeldoorn	7.300	1.000	8.300	63%	45%	60%
Doetinchem	3.400	200	3.600	83%	29%	75%
Arnhem	7.000	1.400	8.400	65%	54%	63%
Nijmegen	6.200	1.400	7.600	53%	34%	48%
Ede	10.000	1.300	11.300	66%	36%	60%
Amersfoort	5.300	200	5.500	32%	6%	27%
Utrecht	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Alkmaar	11.100	2.200	13.300	51%	26%	44%
Amsterdam	58.200	14.400	72.600	50%	22%	40%
Gouda	7.000	2.500	9.500	46%	34%	42%
Leiden	9.000	400	9.400	36%	6%	29%
Den Haag	28.700	1.500	30.200	54%	5%	36%
Rotterdam	21.200	5.000	26.200	41%	21%	35%
Dordrecht	5.500	600	6.100	46%	17%	39%
Middelburg	4.500	700	5.200	74%	47%	68%
Roosendaal	3.700	1.800	5.500	69%	82%	72%
Breda	5.700	500	6.200	64%	14%	49%
Tilburg	6.400	1.300	7.700	63%	28%	52%
's Hertogenbosch	6.500	1.100	7.600	50%	24%	44%
Oss	5.600	1.400	7.000	61%	70%	63%
Eindhoven	17.400	7.400	24.800	70%	81%	73%
Venlo	1.800	1.400	3.200	21%	37%	26%
Sittard	1.200	1.000	2.200	39%	38%	39%
Maastricht	1.000	400	1.400	36%	31%	34%
Nederland	271.800	54.000	325.800	48%	23%	41%

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

Tabel 4.4 Aantal woningen in harde plannen en aandeel woningen in harde plannen in totaal aantal woningen in plannen volgens inventarisaties plancapaciteit¹ naar functioneel woningmarktgebied (2019 t/m 2029);

Stedelijke regio	Hard			Aandeel hard in totaal aantal woningen in plannen		
	2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2030	2019 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029
Metropoolregio Amsterdam	59.600	15.200	74.800	50%	22%	40%
Regio Rotterdam	16.100	1.700	17.800	38%	9%	29%
Regio Den Haag	28.700	1.500	30.200	54%	5%	36%
Regio Utrecht	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Regio Amersfoort	6.900	700	7.600	34%	15%	30%
Metropoolregio Eindhoven	17.800	7.400	25.200	69%	81%	72%
Gemeente Groningen	4.800	500	5.300	48%	19%	42%

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

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 zekerheid is dat de geprognosticeerde huishoudensgroei kan worden geaccommodeerd. Daarbij wordt het gewenste inlopen van het woningtekort buiten beschouwing gelaten.

Voor de periode 2029 t/m 2029 zijn in totaal op dit moment minimaal 326 duizend woningen in harde plannen opgenomen. Niet in alle provincies is de inventarisatie op dit punt immers compleet. Het aantal harde plannen zal dus hoger liggen. De toename van de woningbehoefte op die termijn is geraamd op 585 duizend. Dat betekent dat de plannen op dit moment voorzien in zeker 56% van de toename van de woningbehoefte op die termijn.

Zoals gezegd worden veel plannen pas hard in de laatste fase van de voorbereiding. Vergelijken we de toename van de woningbehoefte en de totale geïnventariseerde plancapaciteit voor de jaren 2019 tot en met 2024 dan is op zich voldoende plancapaciteit, hard en zacht tezamen, in alle provincies aanwezig. In onderstaande tabel wordt het aantal woningen in plannen en het aantal woningen in harde plannen vergeleken met de verwachte toename van de woningbehoefte. De harde plannen voorzien in 69% (provincie Groningen) tot 144% (Zeeland) in de verwachte toename van de woningbehoefte. In Noord- en Zuid-Holland en Limburg wordt op dit moment in 75% van de toename van de woningbehoefte in de periode tot 2025 voorzien middels harde plannen. Voor Friesland, Drenthe, Flevoland en Utrecht is het aantal harde plannen niet exact bekend, maar ook in deze provincies is waarschijnlijk een belangrijk deel van de plannen al hard.

In de stedelijke regio's loopt de verhouding tussen de harde plancapaciteit en de toename van de woningbehoefte in de periode tot 2025 uiteen van 59% tot 103%. In de Metropoolregio Amsterdam is het verhoudingscijfer 77%. 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.

Tabel 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	13.900	140%	6.800	69%
Friesland	6.900	9.400	136%	nb	
Drenthe	5.400	7.000	130%	nb	
Overijssel	16.600	19.600	118%	17.000	102%
Flevoland	14.100	18.500	131%	nb	
Gelderland	37.200	58.700	158%	35.600	96%
Utrecht	40.400	67.200	166%	nb	
Noord-Holland	78.000	123.600	158%	58.500	75%
Zuid-Holland	95.600	158.400	166%	72.100	75%
Zeeland	3.400	6.600	194%	4.900	144%
Noord-Brabant	51.400	68.600	133%	43.800	85%
Limburg	5.400	14.700	272%	4.100	76%
Nederland	364.200	566.200	155%		

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

Tabel 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 ²	78.200	118.800	152%	59.600	76%
Regio Rotterdam	27.300	42.600	156%	16.100	59%
Regio Den Haag	34.200	52.700	154%	28.700	84%
Regio Utrecht	29.200	47.700	163%	nb	nb
Regio Amersfoort	11.000	20.500	186%	6.900	63%
Metropoolregio Eindhoven	17.200	25.700	149%	17.800	103%
Gemeente Groningen	7.900	9.900	125%	4.800	61%

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

2. Voor het aantal harde plannen in Almere en Lelystad is de plancapaciteitsmonitor van de MRA gebruikt

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

Woningwetregio	toename woningbehoefte	totale capaciteit	t.o.v. toename woningbehoefte	harde capaciteit	t.o.v. toename woningbehoefte
Friesland	6.900	9.400	136%	nb	
Groningen/Drenthe	15.300	20.900	137%	nb	
Noord-Holland Noord	11.500	20.100	175%	10.700	93%
Zwolle/Stedendriehoek	17.400	22.600	130%	14.900	86%
Metropoolregio Amsterdam ²	77.900	118.600	152%	59.600	77%
Amersfoort/N-Veluwe/Zeeuw.	13.500	24.500	181%	8.900	66%
Holland Rijnland	15.600	31.700	203%	12.400	79%
Oost Nederland	8.900	12.400	139%	11.200	126%
U16	29.400	48.700	166%	nb	
Food Valley	7.400	12.100	164%	7.900	107%
Haag/M-Holland/Rotterdam	71.100	110.200	155%	53.100	75%
Arnhem/Nijmegen	15.900	21.000	132%	12.100	76%
Woongaad	7.800	12.300	158%	6.800	87%
Drechtsteden/HW/GO	6.600	13.300	202%	6.300	95%
Noordoost Brabant	13.300	18.900	142%	10.500	79%
West- en Hart van Brabant	20.000	23.200	116%	15.000	75%
Zeeland	3.200	6.100	191%	4.500	141%
Metropoolregio Eindhoven	17.200	25.700	149%	17.800	103%
Limburg	5.400	14.700	272%	4.100	76%
Nederland	364.200	566.200	155%	271.800	

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

2. Voor het aantal harde plannen in Almere en Lelystad is de plancapaciteitsmonitor van de MRA gebruikt

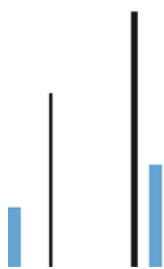
Tabel 4.8 Verhouding (harde) netto plancapaciteit en toename woningbehoefte naar functionele woningmarktgebieden, 2019-2024; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2019 (Trendraming)

Functioneel woningmarktgebied	toename woningbehoefte	totale capaciteit	t.o.v. toename woningbehoefte	harde capaciteit	t.o.v. toename woningbehoefte
Groningen	12.900	18.100	140%	7.700	60%
Leeuwarden	3.700	6.200	168%	nb	
Heerenveen	3.900	4.100	105%	nb	
Emmen	1.100	1.500	136%	nb	
Zwolle	9.800	10.900	111%	8.800	90%
Enschede	5.600	7.800	139%	7.200	129%
Lelystad	7.800	11.300	145%	nb	
Apeldoorn	7.400	11.600	157%	7.300	99%
Doetinchem	2.900	4.100	141%	3.400	117%
Arnhem	7.000	10.700	153%	7.000	100%
Nijmegen	10.200	11.800	116%	6.200	61%
Ede	9.500	15.100	159%	10.000	105%
Amersfoort	8.700	16.800	193%	5.300	61%
Utrecht	30.400	49.500	163%	nb	
Alkmaar	12.400	21.900	177%	11.100	90%
Amsterdam ^z	75.600	115.900	153%	58.200	77%
Gouda	9.400	15.300	163%	7.000	74%
Leiden	12.400	25.300	204%	9.000	73%
Den Haag	34.200	52.700	154%	28.700	84%
Rotterdam	32.600	52.200	160%	21.200	65%
Dordrecht	6.200	12.000	194%	5.500	89%
Middelburg	3.200	6.100	191%	4.500	141%
Roosendaal	4.400	5.400	123%	3.700	84%
Breda	8.000	8.900	111%	5.700	71%
Tilburg	8.700	10.100	116%	6.400	74%
's Hertogenbosch	7.800	12.900	165%	6.500	83%
Oss	6.800	9.200	135%	5.600	82%
Eindhoven	16.600	24.700	149%	17.400	105%
Venlo	5.900	8.400	142%	1.800	31%
Sittard	-1.100	3.100		1.200	
Maastricht	0	2.800		1.000	
Nederland	364.200	566.200	155%	271.800	

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

2. Voor het aantal harde plannen in Almere is de plancapaciteitsmonitor van de MRA gebruikt

5



Binnenstedelijke plancapaciteit

Bij deze inventarisatie is voor het eerst 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 dit onderscheid maken.

Bij de inventarisaties van de provincies Groningen, Friesland, Drenthe, Flevoland en Limburg wordt niet naar dit kenmerk van plannen gevraagd. Een deel van de overige provincies baseren het onderscheid binnen/buitenstedelijk op begrenzings 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 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’.

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”.

In de provincie Gelderland geldt dat binnenstedelijke plannen zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied op basis van actuele komgrenzen. Voor Zeeland en Overijssel is niet bekend welk criterium is toegepast.

Tabel 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 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
Friesland	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Drenthe	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Overijssel	8.800	3.000	11.800	45%	79%	50%
Flevoland	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Gelderland	32.600	7.300	39.900	56%	56%	56%
Utrecht ²	66.000	13.700	79.700	98%	87%	96%
Noord-Holland	100.900	52.600	153.500	82%	80%	81%
Zuid-Holland ²	136.300	58.200	194.500	86%	80%	84%
Zeeland	5.700	1.300	7.000	86%	81%	85%
Noord-Brabant	44.100	11.800	55.900	64%	45%	59%
Limburg	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Nederland	394.400	148.000	542.400	70%	64%	68%

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 uitlegplannen)

Gezien de gehanteerde definities is het hoge aandeel binnenstedelijke plannen in de provincies Utrecht (96%) en Zuid-Holland (84%) 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 op basis van een typering van plannen door gemeenten, is het aandeel binnenstedelijke plannen met 81% zeer hoog te noemen. Ook Zeeland heeft een hoog aandeel binnenstedelijke plannen. In de provincies Overijssel, Noord-Brabant en Gelderland varieert het aandeel tussen de 50% en 60%.

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

Woningwetregio	Binnenstedelijk			Aandeel binnenstedelijk 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	11.400	3.400	14.800	57%	47%	54%
Zwolle/Stedendriehoek	10.300	3.200	13.500	46%	52%	47%
Metropoolregio Amsterdam	89.500	49.200	138.700	75%	71%	74%
Amersfoort/N-Valuwe/Zeew.	18.700	1.800	20.500	76%	33%	69%
Holland Rijnland	23.800	5.500	29.300	75%	67%	73%
Oost Nederland	7.000	1.200	8.200	56%	67%	58%
U16	48.700	12.000	60.700	100%	98%	100%
Food Valley	6.000	1.000	7.000	50%	53%	50%
Haag/M-Holland/Rotterdam	100.600	49.300	149.900	91%	82%	88%
Arnhem/Nijmegen	13.600	4.000	17.600	65%	62%	64%
Woongaard	4.600	1.000	5.600	37%	42%	38%
Drechtsteden/HW/GO	11.400	3.400	14.800	86%	94%	88%
Noordoost Brabant	11.200	1.800	13.000	59%	28%	51%
West- en Hart van Brabant	15.700	5.200	20.900	68%	50%	62%
Zeeland	5.300	1.200	6.500	87%	80%	86%
Metropoolregio Eindhoven	16.500	4.800	21.300	64%	53%	61%
Limburg	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Nederland	394.400	148.000	542.400	70%	64%	68%

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 uitteplannen)

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

Functioneel Woningmarktgebied	Binnenstedelijk			Aandeel binnenstedelijk 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	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	3.200	1.700	4.900	29%	59%	36%
Enschede	4.400	900	5.300	56%	64%	58%
Lelystad	3.000	400	3.400	27%	6%	19%
Apeldoorn	7.900	1.600	9.500	68%	73%	69%
Doetinchem	2.700	600	3.300	66%	86%	69%
Arnhem	8.800	2.100	10.900	82%	81%	82%
Nijmegen	5.300	1.400	6.700	45%	34%	42%
Ede	7.200	1.800	9.000	48%	50%	48%
Amersfoort	14.600	1.200	15.800	87%	35%	78%
Utrecht	48.500	12.000	60.500	98%	98%	98%
Alkmaar	12.900	4.600	17.500	59%	54%	58%
Amsterdam	90.000	48.300	138.300	78%	73%	76%
Gouda	13.200	4.400	17.600	86%	59%	78%
Leiden	18.900	4.600	23.500	75%	66%	73%
Den Haag	47.800	30.200	78.000	91%	96%	93%
Rotterdam	46.300	16.300	62.600	89%	70%	83%
Dordrecht	9.200	2.600	11.800	77%	74%	76%
Middelburg	5.300	1.200	6.500	87%	80%	86%
Roosendaal	3.800	1.400	5.200	70%	64%	68%
Breda	6.400	2.300	8.700	72%	62%	69%
Tilburg	6.500	1.700	8.200	64%	36%	55%
's Hertogenbosch	7.200	1.600	8.800	56%	36%	51%
Oss	5.000	300	5.300	54%	15%	47%
Eindhoven	16.000	4.800	20.800	65%	53%	62%
Venlo	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Sittard	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Maastricht	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Nederland	394.400	148.000	542.400	70%	64%	68%

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 uitlegplannen)

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

Stedelijke regio	Binnenstedelijk			Aandeel binnenstedelijk 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	89.700	49.400	139.100	76%	71%	74%
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	47.700	12.000	59.700	100%	99%	100%
Regio Amersfoort	15.300	1.400	16.700	75%	30%	67%
Metropoolregio Eindhoven	16.500	4.800	21.300	64%	53%	61%
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 uitlegplannen)

6

Prognose voorraadontwikkeling

Volgens de Primos Prognose 2019 is in de periode tot 2030 een uitbreiding van de woningvoorraad met 697 duizend 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 bevolkingsgroei vooral in de eerstkomende jaren naar verwachting hoog zal zijn en richting 2030 afzwakt, 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 566 duizend woningen bedraagt, de woningvoorraad in deze periode met 424 duizend woningen zal uitbreiden. Gemiddeld worden er naar verwachting in deze periode 83 duizend woningen per jaar aan de voorraad worden toegevoegd en 12 duizend aan de voorraad onttrokken. De gemiddelde uitbreiding van de woningvoorraad komt daarmee op 71 duizend woningen per jaar. 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.

Tabel 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	73%	126%	84%
Friesland	6.600	3.700	10.300	70%	168%	89%
Drenthe	5.800	3.500	9.300	83%	113%	92%
Overijssel	16.300	10.300	26.600	83%	271%	114%
Flevoland	17.100	12.200	29.300	92%	86%	90%
Gelderland	35.600	23.500	59.100	61%	181%	82%
Utrecht	39.800	30.200	70.000	59%	191%	84%
Noord-Holland	99.600	62.300	161.900	81%	95%	86%
Zuid-Holland	117.300	78.000	195.300	74%	107%	84%
Zeeland	5.900	2.700	8.600	89%	169%	105%
Noord-Brabant	58.900	37.900	96.800	86%	145%	102%
Limburg	11.300	3.800	15.100	77%	46%	66%
Nederland	424.300	272.600	696.900	75%	119%	88%

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.

In de provincie Utrecht is volgens de inventarisatie de oplevering van veel woningen in de eerstkomende jaren gepland. In de Primos Prognose wordt aangenomen dat deze voor een belangrijk deel pas later gerealiseerd zullen worden. Voor de provincies Overijssel, Noord-Brabant en Limburg wordt verwacht dat er in de jaren tot 2030 meer woningen gebouwd zullen worden dan nu in de provinciale inventarisaties is opgenomen.

Tabel 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 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
Friesland	6.600	3.700	10.300	70%	168%	89%
Groningen/Drenthe	16.000	7.900	23.900	77%	120%	87%
Noord-Holland Noord	14.200	8.500	22.700	71%	116%	83%
Zwolle/Stedendriehoek	17.200	12.200	29.400	76%	200%	102%
Metropoolregio Amsterdam 2	99.200	63.600	162.800	84%	91%	87%
Amersfoort/N-Veluwe/Zeeuw.	13.800	9.700	23.500	56%	180%	79%
Holland Rijnland	21.100	10.900	32.000	67%	133%	80%
Oost Nederland	9.500	4.700	14.200	77%	261%	100%
U16	28.600	21.800	50.400	59%	179%	83%
Food Valley	7.100	5.000	12.100	59%	263%	86%
Haag/M-Holland/Rotterdam	85.000	60.400	145.400	77%	100%	85%
Arnhem/Nijmegen	13.600	9.700	23.300	65%	149%	85%
Woongaad	8.500	5.100	13.600	69%	213%	93%
Drechtsteden/HW/GO	8.800	5.200	14.000	66%	144%	83%
Noordoost Brabant	15.000	10.300	25.300	79%	158%	100%
West- en Hart van Brabant	20.200	13.400	33.600	87%	130%	100%
Zeeland	5.500	2.500	8.000	90%	167%	105%
Metropoolregio Eindhoven	23.100	13.900	37.000	90%	153%	106%
Limburg	11.300	3.800	15.100	77%	46%	66%
Nederland	424.300	272.600	696.900	75%	119%	88%

Tabel 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	72%	115%	82%
Leeuwarden	3.900	1.800	5.700	63%	225%	81%
Heerenveen	3.500	2.500	6.000	85%	156%	105%
Emmen	1.400	600	2.000	93%	300%	118%
Zwolle	10.000	7.200	17.200	92%	248%	125%
Enschede	6.100	2.900	9.000	78%	207%	98%
Lelystad	8.600	6.000	14.600	76%	97%	83%
Apeldoorn	7.200	4.900	12.100	62%	223%	88%
Doetinchem	2.900	1.700	4.600	71%	243%	96%
Arnhem	7.300	4.900	12.200	68%	188%	92%
Nijmegen	7.700	5.500	13.200	65%	134%	83%
Ede	9.400	7.300	16.700	62%	203%	89%
Amersfoort	8.700	6.500	15.200	52%	191%	75%
Utrecht	29.200	22.100	51.300	59%	181%	83%
Alkmaar	15.600	9.500	25.100	71%	112%	83%
Amsterdam	96.400	61.100	157.500	83%	93%	87%
Gouda	11.100	7.900	19.000	73%	107%	84%
Leiden	17.200	8.900	26.100	68%	127%	81%
Den Haag	40.600	29.900	70.500	77%	95%	84%
Rotterdam	39.500	25.700	65.200	76%	110%	86%
Dordrecht	8.500	5.300	13.800	71%	151%	89%
Middelburg	5.500	2.500	8.000	90%	167%	105%
Roosendaal	4.900	3.300	8.200	91%	150%	108%
Breda	7.400	4.900	12.300	83%	132%	98%
Tilburg	8.800	5.800	14.600	87%	123%	99%
's Hertogenbosch	9.300	6.000	15.300	72%	133%	88%
Oss	7.200	4.700	11.900	78%	235%	106%
Eindhoven	22.500	13.700	36.200	91%	151%	107%
Venlo	5.700	3.500	9.200	68%	92%	75%
Sittard	2.900	0	2.900	94%	0%	51%
Maastricht	2.200	0	2.200	79%	0%	54%
Nederland	424.300	272.600	696.900	75%	119%	88%

Tabel 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 2	99.500	63.800	163.300	84%	91%	87%
Regio Rotterdam	32.800	21.500	54.300	77%	112%	88%
Regio Den Haag	40.600	29.900	70.500	77%	95%	84%
Regio Utrecht	27.300	21.000	48.300	57%	174%	81%
Regio Amersfoort	11.100	8.200	19.300	54%	178%	77%
Metropoolregio Eindhoven	23.100	13.900	37.000	90%	153%	106%
Gemeente Groningen	7.300	3.200	10.500	74%	119%	83%

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 Noord-Brabant. 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 natuurlijk groter.

Tabel 5.1 Ontwikkeling woningbehoefte en verhouding plancapaciteit en woningbehoeftetoename in Primos 2019 Laag en Hoog, 2019-2030 naar provincie; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2019

	Plancapaciteit	Toename woningbehoefte Hoog	Verhouding Plancapaciteit / Behoefte Hoog	Toename woningbehoefte Laag	Verhouding Plancapaciteit / Behoefte Laag
Groningen	17.300	16.000	108%	9.200	188%
Friesland	11.600	11.900	97%	6.000	193%
Drenthe	10.100	9.700	104%	5.700	177%
Overijssel	23.400	30.500	77%	20.200	116%
Flevoland	32.600	29.100	112%	22.100	148%
Gelderland	71.700	68.100	105%	49.900	144%
Utrecht	83.000	79.400	105%	63.200	131%
Noord-Holland	189.200	159.300	119%	112.100	169%
Zuid-Holland	231.200	191.900	120%	134.600	172%
Zeeland	8.200	6.900	119%	1.900	432%
Noord-Brabant	94.700	99.600	95%	69.500	136%
Limburg	23.000	10.200	225%	-3.900	-590%
Totaal	795.900	712.600	112%	490.400	162%

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

Tabel 5.2 Ontwikkeling woningbehoefte en verhouding plancapaciteit en woningbehoeftetoename in Primos Laag en Hoog, 2019-2030 naar woningwetregio; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2019

	Plancapaciteit	Toename woningbehoefte Hoog	Verhouding Plancapaciteit / Behoefte Hoog	Toename woningbehoefte Laag	Verhouding Plancapaciteit / Behoefte Laag
Friesland	11.600	11.900	97%	6.000	193%
Groningen/Drenthe	27.400	25.700	107%	14.900	184%
Noord-Holland Noord	27.400	21.200	129%	15.000	183%
Zwolle/Stedendriehoek	28.800	32.900	88%	24.200	119%
Metropoolregio Amsterdam ¹	188.200	161.500	117%	115.400	163%
Amersft/N-Veluwe/Zeev.	29.800	25.400	117%	20.700	144%
Holland Rijnland	39.900	28.700	139%	21.700	184%
Oost Nederland	14.200	15.800	90%	8.100	175%
U16	60.800	58.100	105%	45.700	133%
Food Valley	14.000	14.100	99%	11.000	127%
Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam	170.400	146.100	117%	101.200	168%
Arnhem/Nijmegen	27.400	29.400	93%	20.900	131%
Woongaard	14.700	14.000	105%	11.300	130%
Drechtsteden/HW/GO	16.900	12.900	131%	8.300	204%
Noordoost Brabant	25.400	25.800	98%	19.400	131%
West- en Hart van Brabant	33.500	38.200	88%	25.900	129%
Zeeland	7.600	6.500	117%	1.800	422%
Metropoolregio Eindhoven	34.800	34.200	102%	22.900	152%
Limburg	23.000	10.200	225%	-3.900	-590%
Nederland	795.900	712.600	112%	490.400	162%

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

2. Het aantal harde plannen in Almere en Lelystad is niet bekend

Tabel 5.3 Ontwikkeling woningbehoefte en verhouding plancapaciteit en woningbehoeftetoename in Primos Laag en Hoog, 2019-2030 naar functioneel woningmarktgebied; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2019

	Plancapaciteit	Toename woningbehoefte Hoog	Verhouding Plancapaciteit / Behoefte Hoog	Toename woningbehoefte Laag	Verhouding Plancapaciteit / Behoefte Laag
Groningen	23.400	21.200	110%	13.500	173%
Leeuwarden	7.100	6.100	116%	2.600	273%
Heerenveen	5.700	7.400	77%	4.600	124%
Emmen	1.700	1.700	100%	-700	-243%
Zwolle	13.800	18.600	74%	14.500	95%
Enschede	9.200	10.100	91%	4.300	214%
Lelystad	17.500	15.000	117%	11.600	151%
Apeldoorn	13.700	13.900	99%	9.900	138%
Doetinchem	4.800	5.200	92%	3.400	141%
Arnhem	13.300	13.400	99%	9.400	141%
Nijmegen	16.000	18.300	87%	13.200	121%
Ede	18.800	18.600	101%	14.600	129%
Amersfoort	20.300	16.700	122%	13.800	147%
Utrecht	61.700	60.000	103%	47.300	130%
Alkmaar	30.400	23.300	130%	16.000	190%
Amsterdam ²	181.800	156.100	116%	111.700	163%
Gouda	22.600	18.100	125%	14.100	160%
Leiden	32.200	22.900	141%	17.100	188%
Den Haag	84.100	72.300	116%	49.200	171%
Rotterdam	75.500	64.800	117%	44.500	170%
Dordrecht	15.500	12.200	127%	8.500	182%
Middelburg	7.600	6.500	117%	1.800	422%
Roosendaal	7.600	8.700	87%	4.900	155%
Breda	12.600	15.400	82%	10.300	122%
Tilburg	14.800	15.900	93%	12.100	122%
's Hertogenbosch	17.400	14.900	117%	11.200	155%
Oss	11.200	12.600	89%	9.800	114%
Eindhoven	33.900	33.200	102%	22.100	153%
Venlo	12.100	11.100	109%	6.100	198%
Sittard	5.700	-2.400	-238%	-7.900	-72%
Maastricht	4.100	400	1025%	-2.900	-141%
Nederland	795.900	712.600	112%	490.400	162%

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

2. Het aantal harde plannen in Almere is niet bekend

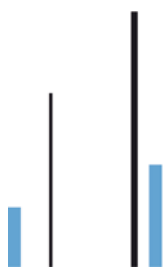
Tabel 5.3 Ontwikkeling woningbehoefte en verhouding plancapaciteit en woningbehoefte toename in Primos Laag en Hoog, 2019-2030 naar stedelijke regio; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2019

	Plancapaciteit	Toename woningbehoefte Hoog	Verhouding Plancapaciteit / Behoefte Hoog	Toename woningbehoefte Laag	Verhouding Plancapaciteit / Behoefte Laag
Metropoolregio Amsterdam ²	188.600	162.100	116%	115.800	163%
Regio Rotterdam	61.800	54.400	114%	37.400	165%
Regio Den Haag	84.100	72.300	116%	49.200	171%
Regio Utrecht	58.500	54.700	107%	43.100	136%
Regio Amersfoort	25.100	21.200	118%	17.500	143%
Stedelijk Gebied Eindhoven	28.600	28.100	102%	19.000	151%
Gemeente Groningen	12.600	12.300	102%	8.500	148%

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

2. Het aantal harde plannen in Almere en Lelystad is niet bekend

8



Conclusies

De plancapaciteit voor woningen is duidelijk gestegen sinds de laatste inventarisatie in het najaar van 2018. Volgens de in dit rapport beschreven inventarisatie bedraagt de netto plancapaciteit voor de periode 2019 tot 2030 796 duizend woningen; hiermee wordt ruimschoots voorzien in de toename van de woningbehoefte. Bij de vorige inventarisatie bedroeg de netto capaciteit over de twee jaar langere periode 2017-2030 794 duizend woningen. In 2017 en 2018 zijn tezamen per saldo 128 duizend woningen aan de voorraad toegevoegd. Met name de actualisatie van de planvoorraad in de provincie Zuid-Holland heeft tot een grotere plancapaciteit geleid.

Het grote aantal woningbouwplannen is nodig om te voorzien in de woningbehoefte van het toenemend aantal huishoudens in Nederland. In de periode 2019 tot 2030 komen er naar verwachting 585 duizend huishoudens bij. De woningbehoefte neemt ook met 585 duizend woningen toe. Daarnaast is het wenselijk om het woningtekort dat de afgelopen jaren is opgelopen te verminderen. 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 daarmee 63,5 duizend woningen 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 Nijmegen, Breda, Tilburg, Oss is het aantal plannen beperkt. Drie van deze regio's kennen momenteel een relatief hoog woningtekort. Het creëren van extra plancapaciteit lijkt in deze gebieden dan ook 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 120% (gemeente Groningen) en 144% in de regio Den Haag. De stedelijke regio's kennen een hoog woningtekort. Overmaat aan plannen ten opzichte van de toename van de behoefte is daarom noodzakelijk. In deze regio's zal naar verwachting ook na 2029 sprake zijn van voortgaande huishoudensgroei. Extra plannen of versnelling van plannen voor de langere termijn blijft in deze regio's blijvend van belang. .

Harde plannen

Vergeleken met de verwachte toename van de woningbehoefte zijn er voor de periode 2019 t/m 2024, al veel harde plannen in Zeeland (144%), Overijssel (102%), Gelderland (96%). In de provincies Groningen, Limburg, Noord-Holland, Zuid-Holland en Noord-Brabant varieert de verhouding tussen de 69% en 85%.

Dat betekent dat er ook in deze provincies veel plannen al zover zijn dat er bouwvergunningen afgegeven kunnen worden. De provincie Flevoland meldt dat vrijwel alle woningbouwplannen gepland zijn in gebieden die juridisch reeds als woningbouwlocatie zijn bestemd in de provinciale omgevingsvisie en in die zin hard zijn.

Binnenstedelijke plancapaciteit

Bij deze inventarisatie is voor het eerst 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 dit onderscheid maken. In de provincies Utrecht en Zuid-Holland is het aandeel binnenstedelijke plannen, zoals dat door provincies gedefinieerd wordt met 80% tot ruim 90% hoog. Hier vallen 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 50% en 60%. In Noord-Holland bedraagt het aandeel binnenstedelijk op basis van een typering van de plannen door gemeenten meer dan 80%.

Verwachte voorraadontwikkeling

De verwachting in de Primos Prognose is dat waar de geïnventariseerde netto plancapaciteit in de periode 2019 t/m 2024 566 duizend woningen bedraagt, de woningvoorraad in deze periode met 424 duizend woningen zal uitbreiden. Een deel van de geïnventariseerde plannen, zo is de verwachting, zal vertraging oplopen of er worden minder woningen dan nu voorzien gerealiseerd. Met name in de provincie Utrecht zijn veel woningen in de eerstkomende jaren gepland, waarvan in de Primos Prognose wordt aangenomen dat deze later tot ontwikkeling zullen komen. 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.

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.

Bijlage 1 – Brief aan provincies



DGBRW-Woningmarkt
Ministerie van BZK

Datum
14 november 2018

Kenmerk
2018-0000881675

In de uitvraag, die u halverwege november van ABF Research ontvangt, wordt u verzocht om de plancapaciteit te actualiseren en aan te geven in hoeverre de bouwplannen hard of zacht zijn en indien mogelijk aan te geven welk aandeel van de plannen binnenstedelijk dan wel buitenstedelijk is. Naast het inzicht in de bouwplannen is ook aandacht voor regio's die te maken hebben met deprogrammering. Informatie over hoeveel woningen er gesloopt gaan worden wordt ook uitgevraagd. In het kader van huisvesting voor tijdelijke bewoning zal dit maal ook aan u gevraagd worden welk deel van de plannen tijdelijke/flexibele of verplaatsbare woningen betreft.

Periode november 2018-februari 2019:

- Nieuwe inventarisatie plancapaciteit
- Inzicht in hardheid bouwplannen
- Inzicht in binnen- en buitenstedelijke bouwplannen
- Inzicht in de sloopopgave
- Inzicht in tijdelijke huisvesting
- Tijdshorizon 2030

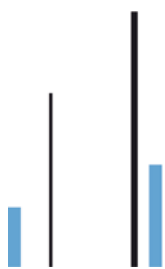
Uiterlijk 19 november 2018 zal ik u via ABF Research een verzoek doen toekomen om de stand van plancapaciteit aan te leveren voor aankomend jaar (2019-2030). Deze informatie zou ik eind februari 2019 van u willen ontvangen, zodat de resultaten verwerkt kunnen worden in de Staat van de Volkshuisvesting 2019 die in april aan de Tweede Kamer wordt verzonden.

Ik dank u hartelijk voor uw medewerking.

Hoogachtend,



M. 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 en Loppersum ontbreken nog. Aangezien de woningbehoefte in deze gemeenten krimpt is aangenomen dat er geen plancapaciteit is.
- Peildatum is wisselend 1-1-2018 en 1-1-2018
- Er wordt een onderscheid gemaakt tussen plannen voor woningen en plannen voor studentenhuisvesting in de stad Groningen. Mogelijk dat een deel van de studentenhuisvesting 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
- 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 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

- In Overijssel worden vrijwel uitsluitend harde plannen geïnventariseerd. Dat verklaart waarom de geïnventariseerde plancapaciteit achterblijft bij de toename van de behoefte. Met inbegrip van de zachte plannen verwacht de provincie zeker geen tekort aan plannen. 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.
- 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 2017-2027. Zachte plancapaciteit maakt hier geen deel van uit en wordt om die reden niet gemonitord.

Gelderland

- Peildatum van de plannen is 1-1-2018
- 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.
- Van de gemeente Heerde (Noord-Veluwe) ontbreken de cijfers plancapaciteit. Aangenomen is dat de capaciteit gelijk is aan de toename van de woningbehoefte.
- 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 !B) 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

- Provincie heeft '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 in haar 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 overprogramming wordt voorkomen. Het binnenstedelijke deel van dit programma (ca. 80 %) is echter niet gelimiteerd, maar indicatief.
- plancapaciteit gemeente Utrecht: van de door de gemeente Utrecht aangeleverde plancapaciteit is de planstatus 'onbekend'. In dit overzicht zijn alleen de plannen waarvan we uit de vorige inventarisatie (onderzoek Site UD, 2018) weten dat deze 'hard' zijn, als 'hard' aangemerkt, de overige plannen zijn als 'zacht' aangemerkt. In werkelijkheid zullen meer plannen inmiddels planstatus 1 of 2 hebben. Gezien het grote aandeel van de gemeente Utrecht in de totale plancapaciteit heeft dit grote invloed op de totaalcijfers.
- gehanteerde definitie hard/zacht: alle plannen met planstatus 1 en 2 zijn als 'hard' aangeduid, plannen met planstatus 3 en 4 zijn 'zacht'
- gehanteerde definitie 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

Noord-Holland

- De sloopplannen zijn niet van realisatieperiode voorzien aangeleverd. Aangenomen is dat de harde sloopplannen in de eerste vijf jaar worden gerealiseerd en de zachte sloopplannen in de daaropvolgende vijf jaren.
- 'Bouwjaar onbekend' is verdeeld over de jaren 2019 t/m 2029.
- Peildatum is 4 februari 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. Regio Drechtsteden is in concept meegenomen; laatste ambtelijke wijzigingen moeten nog doorgevoerd worden.

- Planologische status:

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

- BSD2018 is een weergave van wat in 2018 volgens de provinciale regelgeving tot het Bestaand Stads- en Dorpsgebied behoort. Deze grens schuift op als er ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt via bestemmingsplanprocedures (vanaf bouwrijp telt een stuk grond mee). 2018 is dus beste referentie. Nog ten overvloede wellicht: BSD kan behoorlijk anders zijn dan 'binnenstedelijk' of BBG, zoals in andere studies gebruikt wordt. Daarnaast maakt niet exacte of foutieve opgave van locatie ook dat slechts voorzichtige conclusies mogelijk zijn.

Zeeland

- Aangeleverd zijn de totaalaantallen voor de periode 2018 t/m 2030
- We hebben het formulier ingevuld a.d.h.v. de informatie die op dit moment beschikbaar is. Helaas is het nog niet helemaal actueel/compleet. Van de meeste gemeenten hebben we op dit moment alleen de harde plancapaciteit in beeld, zachte plannen ontbreken dus vaak nog in het overzicht. Daarnaast zijn de sloopplannen voor veel gemeenten nog niet volledig.

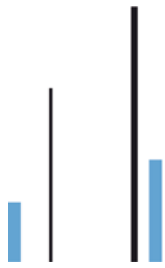
Noord-Brabant

- Er is 'planaanbod' per gemeente aangeleverd voor twee perioden: 2017 t/m 2022 en 2023 t/m 2027
- De capaciteit is per periode per jaar naar rato verdeeld

- Voor de jaren 2028 en 2029 is aangenomen dat de capaciteit gelijk is aan 2027
- 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

- Gebruik is gemaakt van de plancapaciteitsmonitor Limburg. De cijfers hebben betrekking op de periode vanaf 2018, zonder hard eindjaar. Aangenomen is dat een klein deel van de plannen betrekking heeft op de periode na 2029.



Bijlage 3 – Stedelijke regio's

Metropoolregio Amsterdam

Almere
 Aalsmeer
 Amstelveen
 Amsterdam
 Beemster
 Beverwijk
 Blaricum
 Bloemendaal
 Diemen
 Edam-Volendam
 Haarlem
 Haarlemmerliede c.a.
 Haarlemmermeer
 Heemskerk
 Heemstede
 Hilversum
 Huizen
 Landsmeer
 Laren
 Oostzaan
 Ouder-Amstel
 Purmerend
 Uitgeest
 Uithoorn
 Velsen
 Weesp
 Zandvoort
 Zaanstad
 Waterland
 Wormerland
 Lelystad
 Wijdmeren
 Gooise Meren

Regio Rotterdam

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

Regio Den Haag

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

Regio Utrecht

De Bilt
 Bunnik
 Houten
 Utrecht
 Wijk bij Duurstede
 IJsselstein
 Zeist
 Nieuwegein
 Vianen
 Woerden
 Utrechtse Heuvelrug
 Stichtse Vecht

Regio Amersfoort

Barneveld
 Nijkerk
 Amersfoort
 Baarn
 Bunschoten
 Eemnes
 Leusden
 Soest
 Woudenberg

Metropoolregio Eindhoven

Asten
 Best
 Deurne
 Eersel
 Eindhoven
 Helmond
 Nuenen c.a.
 Oirschot
 Someren
 Son en Breugel
 Valkenswaard
 Veldhoven
 Waalre
 Gemert-Bakel
 Heeze-Leende
 Laarbeek
 Reusel-De Mierden
 Cranendonck
 Bergeijk
 Bladel
 Geldrop-Mierlo

Gemeente Groningen