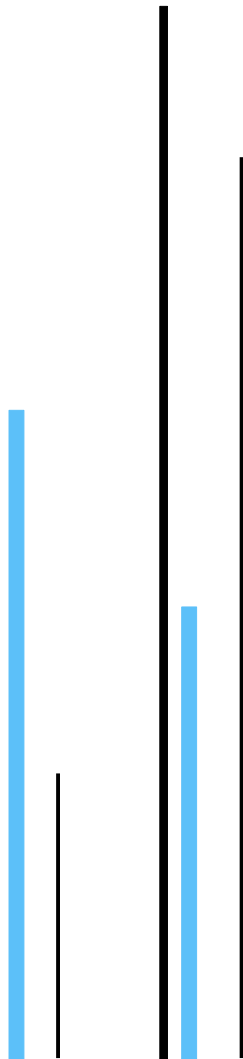


Inventarisatie Plancapaciteit Najaar 2022



Inventarisatie Plancapaciteit Najaar 2022

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie van BZK / DGVB

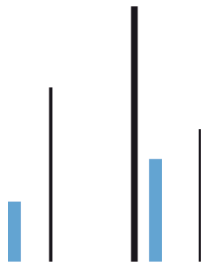
Léon Groenemeijer

28 november 2022 | r2022-0054LGR | 21271 MO - Plancapaciteit 2022

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

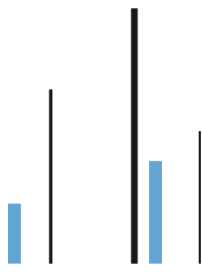
Copyright ABF Research 2022

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

Samenvatting	1
1 Inleiding	3
2 Woningbouwprognose en plancapaciteit	5
2.1 Huishoudensgroei en verwachtingen woningproductie.....	5
2.2 Bandbreedte	6
2.3 Plancapaciteit	7
2.4 Hardheid woningbouwplannen	10
2.5 Plannen naar eigendomsvorm en prijssegment	12
2.6 Netto plancapaciteit en opgave na 2030	13
3 Woningbouw en woningtekort	16
3.1 Bouwvergunningen, huishoudens en voorraad	16
3.2 Verwachte ontwikkeling woningtekort.....	18
Bijlage 1 – Toelichting aanleveringen	19



Samenvatting

Plancapaciteit verder toegenomen

De geïnterpreteerde netto plancapaciteit (nieuwbouw minus sloop) is verder toegenomen en bedraagt voor de negenjarige periode 2022 t/m 2030 1.052.700 woningen. Ten opzichte van de meting in het voorjaar van 2022 is de plancapaciteit met 18.800 woningen toegenomen. Daar komt bij dat een deel van de provincies geen geactualiseerde gegevens heeft aangeleverd. Mogelijk is de toename nog groter.

147% plancapaciteit t.o.v. prognose

De Primos-prognose 2022 verwacht een netto uitbreiding van de woningvoorraad in de jaren 2022 t/m 2031 met 714.800 woningen. Het woningtekort zou daarmee teruglopen van 3,9% in 2022 tot 2,5% in 2031. De verhouding tussen netto plancapaciteit en de in de prognose verwachte netto uitbreiding is gemiddeld in Nederland 147%. Dat is beduidend meer dan de 130% waarnaar gestreefd wordt in verband met de te verwachten planuitval en vertraging. Er zijn op nationaal niveau gezien voldoende woningen in plannen in voorbereiding om de geprognosticeerde netto uitbreiding van de woningvoorraad te realiseren. Vrijwel alle provincies beschikken over (ruim) meer dan 130% plancapaciteit. Gelderland (122%) en Fryslân (128%) en Noord-Brabant (129%) vormen de uitzondering.

Woningbouwafspraken; plancapaciteit niet altijd 130%

In het Programma Woningbouw heeft het Kabinet Rutte IV de lat hoger gelegd. De ambitie is een bruto uitbreiding van de woningvoorraad met 900.000 woningen in negen jaar tijd. Rekening houdend met de geraamde sloop van 107.800 woningen zal, om deze doelstelling te halen, de woningvoorraad in de jaren 2022 t/m 2030 netto moeten uitbreiden met 792.200 woningen. Hiermee komt de verhouding netto plancapaciteit en gewenste netto uitbreiding van de woningvoorraad uit op 133%. Op basis van het 130%-criterium lijkt er hiermee, op nationaal niveau, ook voldoende plancapaciteit om de verhoogde ambities van het kabinet te realiseren. In oktober 2022 zijn woningbouwafspraken tussen Rijk en provincies gemaakt. De provincies willen tezamen 917.193 woningen bouwen, maar hebben aangegeven dat daartoe de hulp van het Rijk nodig is om te voorzien in de benodigde randvoorwaarden en het oplossen van knelpunten. Uit de planinventarisatie blijkt dat op basis van het 130%-criterium nog niet in alle provincies voldoende plannen aanwezig zijn. Vergelijking van de afgesproken aantallen en de plancapaciteit leert dat in de provincies Zeeland, Gelderland, Zuid-Holland, Fryslân en Noord-Brabant de netto-plancapaciteit minder dan 130% bedraagt.

Woningproductie op hoog niveau en veel (harde) plannen voor de korte termijn

De afgelopen 12 maanden bedroeg de nieuwbouwproductie (Primos-definitie) 91.700 woningen. Het aantal woningen in harde plannen met een geplande oplevering vòòr 2031 bedraagt op dit moment 352.200, dat is 7.300 meer dan in het voorjaar. Veel opleveringen van woningen zijn in de eerste vier jaar gepland, 597.600 woningen. Een aanzienlijk deel van deze plannen, 269.900 duizend woningen (45%), is al 'hard'. Daarmee is op dit moment 89% van de volgens de Primos-prognose verwachte netto uitbreiding van de

woningvoorraad tot 2026 in harde plannen opgenomen. De verwachte woningproductie is daarmee binnen bereik en kan mogelijk overtroffen worden. Wel is duidelijk dat er erg veel optimisme in de plannings zit, er wordt verwacht dat 326.700 woningen die nu nog in zachte plannen zijn opgenomen binnen vier jaar zijn opgeleverd. Meer realisme in de planning van doorlooptijden in projecten is wenselijk.

Aantal afgegeven bouwvergunningen dalende

Het aantal afgegeven bouwvergunningen voor “nieuwe woningen” is dalende. In de afgelopen 12 maanden zijn er voor 69.107 vergunningen afgegeven. Dat is een beperkte daling ten opzichte van 76.477 in november 2021, maar nog steeds een grote stijging ten opzichte van het recente dieptepunt in december 2019, toen het aantal in de twaalf voorafgaande maanden afgegeven vergunningen vanwege de stikstofproblemen tot 58.108 was gedaald. Woningen die via transformatie, verbouw en splitsing tot stand komen zijn overigens niet in de bouwvergunningenstatistiek opgenomen.

Betaalbare woningen

Van de ruim 1 miljoen woningen in voorbereiding voor de periode tot 2031 is voor een belangrijk deel (nog) onbekend in welk prijssegment de geplande woningen zullen vallen. Qua prijssegment behoort 46% tot het betaalbare segment zoals dat in het Programma Woningbouw is gedefinieerd, 23% tot het dure segment en van 31% is geen prijssegment bekend. Vermoedelijk bestaat die laatste categorie voor een belangrijk deel uit dure woningen.

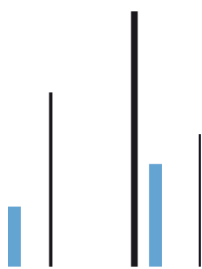
Onzekerheden

In de Primos-prognose 2022 kon nog geen rekening worden gehouden met de hogere bevolkingsgroei als gevolg van de oorlog in de Oekraïne. Omdat demografische prognoses sowieso grote onzekerheden kennen is er, zoals altijd, een hogere en een lagere variant van de prognose doorgerekend. De bandbreedte in de woningbehoefte voor 2031 wordt daarin geschat op 130.000 woningen minder of 139.000 woningen meer dan in de Primos Trendraming.

Veel plannen voor de lange termijn; regie nodig

Op dit moment zijn er 257.300 woningen opgenomen in de inventarisatie voor de periode 2031 t/m 2036. Veel gemeenten hebben voor de jaren na 2030 nog geen plannen geïnventariseerd, zodat de inventarisaties zijn nog niet compleet zijn. Daarnaast dient er rekening te worden gehouden met het, als gevolg van vertragingen, doorschuiven van woningen die gepland zijn voor de periode tot 2031 naar latere jaren. Het gaat dan om maximaal 319.100 woningen, het verschil tussen de netto plancapaciteit en de verwachte netto voorraauditbreiding in de periode tot 2031. Een deel van deze plancapaciteit zal als gevolg van ‘planuitval’ verdwijnen. Hoe groot die planuitval daadwerkelijk zal zijn is onzeker. De benodigde uitbreiding van de voorraad bedraagt volgens de huidige verwachtingen in de jaren 2031 t/m 2036 314.000 woningen. Hoewel de onzekerheden met de jaren toenemen, lijkt er daarmee op lange termijn een overschot aan woningbouwplannen te ontstaan.

1



Inleiding

In deze rapportage worden de resultaten gepresenteerd van de inventarisatie van de plancapaciteit voor woningen in het najaar van 2022. Provincies is gevraagd om in oktober 2022 informatie aan te leveren over de plancapaciteit van de inliggende gemeenten. De geïnventariseerde plancapaciteit wordt vergeleken met de woningbouwverwachtingen uit Primos-prognose 2022, die in het voorjaar beschikbaar is gekomen. Deze Primos-prognose is gebaseerd op de nationale CBS-bevolkingsprognose van december 2021.

In de Primos-prognose 2022 is nog geen rekening gehouden met de komst van Oekraïense vluchtelingen als gevolg van de Russische inval eind februari. In de periode sinds de inval is het aantal ingeschreven Oekraïners met bijna 86 duizend toegenomen. Het is niet duidelijk hoelang het conflict zal aanhouden en welke omvang en samenstelling de Oekraïense immigratie zal krijgen. Vast staat wel dat de woningbehoefte als gevolg van de oorlog, in ieder geval tijdelijk, is gestegen. Er is op dit moment nog geen indicatie te geven van de gevolgen van de oorlog op de langere termijn. Zowel een verdere toename van het aantal vluchtelingen uit de Oekraïne, als een terugkeer van (een groot deel van) vluchtelingen behoort tot de mogelijkheden. Op 16 december 2022 publiceert het CBS een nieuwe nationale (kern)prognose. In hoeverre in deze prognose rekening zal worden gehouden met Oekraïense vluchtelingen is nog niet bekend.

Verbetering kwaliteit inventarisatie woningbouwplannen

Ten einde de informatie over de beschikbare plancapaciteit te verbeteren wordt er samengewerkt door het Ministerie van BZK, IPO en VNG om te komen een Landelijk Monitor Voortgang Woningbouw. Afgesproken is dat provincies op planniveau informatie leveren over aantallen woningen in openbare plannen. Daarnaast zal er voor zover provincies en gemeenten dat nodig vinden informatie worden uitgewisseld over vertrouwelijke plannen. Per openbaar plan zullen worden aangeleverd: type, status en locatie (geoinformatie) van het plan en daarnaast eigendomsvorm, prijssegment en type van de op te leveren woningen. Provincies en gemeenten zullen de inventarisaties voor zover nodig aanpassen aan de gemaakte afspraken. Daarnaast wordt er gewerkt aan een gebruikersprotocol, waarin zal worden vastgelegd welke informatie onder welke randvoorwaarden door wie en voor wie gebruikt mag worden.

Uitvraag door ABF Research en aanleveringen door provincies

Ten behoeve van deze inventarisatie zijn de provincies verzocht de netto plancapaciteit voor woningen aan te leveren, conform de gemaakte afspraken, in jaarschijven voor de eerste tien jaar en verder in de toekomst in vijfjaarsperioden. Niet alle provincies hebben aan dit verzoek voldaan. Tabel 1.1 geeft een overzicht van de kenmerken van de ontvangen aanleveringen. In de bijlage 1 is per provincie een toelichting op de aanlevering en de verwerking daarvan opgenomen. In veel provincies wordt de informatie één keer per jaar geïnventariseerd en niet overal is de informatie op de gevraagde wijze (al) beschikbaar. Waar de in de inventarisaties gebruikte periodisering of indeling afwijkt van de in dit rapport gebruikte perioden en indelingen zijn er schattingen gemaakt. Een deel van de gemeenten heeft voor de jaren na 2030 (nog) geen plancapaciteit opgegeven.

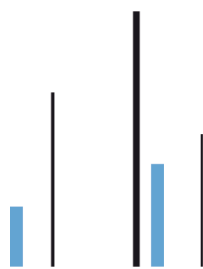
Provincie	Aanlevering najaar 2022	Laatst beschikbare aanlevering	gemeente-niveau	planniveau	geo-informatie plannen
Groningen	ja	najaar 2022	ja	ja	2 gemeenten
Fryslân	deels	najaar 2022	nee	nee	nee
Drenthe	deels	najaar 2022	nee	harde plannen 8 gemeenten; 4 gemeenten niets	nee
Overijssel	nee	voorjaar 2022	ja (schatting)	harde plannen per plan; daarnaast inschatting totaal aantal woningen in zachte plannen per gemeente	shapefile met polygoenen van bekende plannen
Flevoland	deels	voorjaar/najaar 2022	ja	ja, alle gemeenten	Almere/Lelystad; overige niet
Gelderland	nee	voorjaar 2022	ja	op planniveau > 10 woningen	Plannen > 10 woningen met X/Y- coördinaat
Utrecht	nee	voorjaar 2022	ja	ja, maar véél vertrouwelijk zonder naam	shapefile met polygoenen
Noord-Holland	ja	najaar 2022	ja	ja	shapefile met polygoenen
Zuid-Holland	nee	voorjaar 2022	ja	nee	nee
Zeeland	ja	najaar 2022	ja	ja	shapefile met polygoenen
Noord-Brabant	ja	najaar 2022	ja	nee	nee
Limburg	ja	najaar 2022	ja	ja	shapefile met polygoenen

Negen jaar: 2022 t/m 2030

In het Programma Woningbouw (Min BZK, maart 2022) wordt vooruit gekeken naar de periode tot en met 2030. Voor de lange termijn werkt het Rijk in bijvoorbeeld MIRT en NOVI met een ruimere tijdshorizon. In dit rapport wordt daarom gewerkt met de volgende periodes, te weten 2022 t/m 2025, 2026 t/m 2030 en 2031 t/m 2036.

In hoofdstuk 2 komen de resultaten van de inventarisatie op provincieniveau aan de orde. In de eerste paragraaf komt de huishoudensprognose aan de orde. In de tweede paragraaf wordt de uitbreidingsopgave voor woningen becijferd. In paragraaf 3 komt de geïnventariseerde netto plancapaciteit aan de orde en worden de woningbouwprognose en plancapaciteit vergeleken. Ten einde een beeld te krijgen van de mate waarin plannen uitvoeringsgereed zijn wordt in paragraaf 4 de hardheid van de plancapaciteit beschouwd. Het prijssegment van de geplande woningen in voorbereiding volgt in paragraaf 5. In paragraaf 6 komt de periode na 2030 aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de huishoudensontwikkeling en de voortgang van de woningbouw in de afgelopen jaren en maanden gemonitord en komt de verwachte ontwikkeling van het woningtekort aan de orde.

2



Woningbouwprognose en plancapaciteit

2.1 Huishoudensgroei en verwachtingen woningproductie

Om het woningtekort, de huishoudensgroei en de daaruit voortvloeiende toename van de woningbehoefte in beeld te brengen, wordt gebruikt gemaakt van de Primos-prognose 2022. Deze brengt op basis van de meest recente nationale CBS-bevolkingsprognose en de trends in demografie, bouwproductie en plancapaciteit de meest waarschijnlijke ontwikkeling van bevolking, huishoudens, woningbehoefte, woningvoorraad en woningtekort op regionaal en lokaal niveau in beeld¹.

Volgens de nationale bevolkingsprognose van het CBS van december 2021 zal de bevolking van Nederland in de periode 2022 t/m 2030 met 975.000 personen toenemen tot 18.568.700 in 2031. Ten opzichte van de vorige nationale prognose wordt in 2031 de bevolking 126.000 personen hoger geraamd. De woningbehoefte neemt volgens de Primos-prognose 2022 de komende negen jaar met 601.300 toe. De woningbouwopgave bestaat naast het accommoderen van de te verwachten huishoudenstoename uit het inlopen van het woningtekort tot een acceptabel niveau alsmede uit vervangende nieuwbouw in het kader van sloop.

Tabel 2.1 Statistische woningtekort, toename woningbehoefte en opgave naar provincie, 2022 t/m 2030; bron: Primos-prognose 2022 (Trendraming)

Provincie	Raming woningtekort		Prognose 2022 t/m 2030				Raming woningtekort	
	2022		Toename woningbehoefte	Bruto nieuwbouw*	Raming sloop	Netto uitbreiding	2031	
Groningen	8.300	2,9%	8.000	17.700	5.100	12.600	4.700	1,6%
Fryslân	5.200	1,7%	11.000	16.800	5.000	11.800	4.600	1,4%
Drenthe	4.700	2,1%	6.500	10.900	3.200	7.700	3.600	1,6%
Overijssel	13.800	2,7%	32.700	44.200	8.100	36.100	11.000	2,0%
Flevoland	8.800	4,9%	27.000	32.000	800	31.200	5.200	2,5%
Gelderland	39.800	4,3%	72.000	95.200	10.800	84.400	28.700	2,8%
Utrecht	30.000	5,0%	69.700	87.700	8.200	79.500	21.900	3,2%
Noord-Holland	65.600	4,8%	119.600	159.100	18.500	140.600	47.900	3,2%
Zuid-Holland	79.000	4,6%	153.600	204.800	24.000	180.800	55.700	2,9%
Zeeland	1.700	0,9%	5.600	9.100	2.700	6.400	1.000	0,5%
Noord-Brabant	47.700	4,1%	92.500	123.200	13.700	109.500	32.500	2,6%
Limburg	10.100	1,9%	3.200	21.800	7.400	14.400	5.000	0,9%
Nederland	314.700	3,9%	601.300	822.600	107.800	714.800	221.800	2,5%

* Nieuwbouw is inclusief het saldo van overige toevoegingen en onttrekkingen

Het statistisch woningtekort wordt in 2022 op 314.700 woningen geraamd, 3,9% van de woningvoorraad. Dat is een toename met 35.400 ten opzichte van coronajaar 2021, toen het tekort op 279.300 woningen (3,5%) werd becijferd. Het Rijk streeft naar verhoging van de woningproductie en wil 900.000

¹ Zie Gopal, K., e.a., Primos-prognose 2022, ABF Research, Delft, september 2022

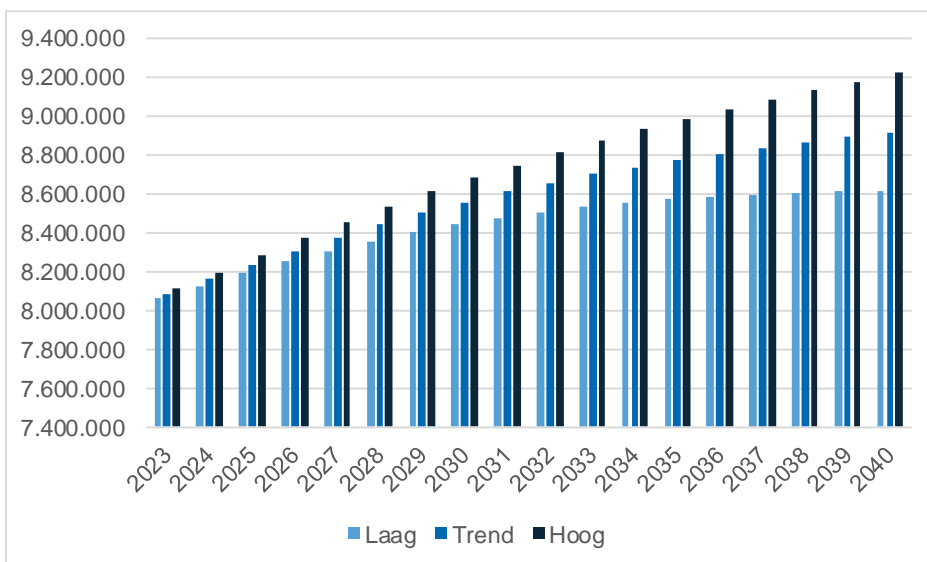
nieuwbouwwoningen (Primos-definitie²) realiseren in de periode 2022 t/m 2030. De verwachting in de Primos-prognose 2022 met betrekking tot de nieuwbouw komt echter lager uit, rond de 822.600 woningen.

2.2 Bandbreedte

De Primos-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 naast de standaardprognose (de Trendraming) ook een Primos Hoog en Primos Laag variant opgesteld³. In de trendprognose wordt de bevolkingsomvang van Nederland in 2031 geraamd op 18,6 miljoen, in de hoge variant op 18,8 miljoen, in de lage variant op 18,3 mln. Het verschil tussen de hoge variant en de trendprognose bedraagt 326 duizend inwoners, het verschil tussen de lage variant en de trendprognose 290 duizend inwoners. Voor de woningbehoefte betekent dit een bandbreedte in 2031 van 269 duizend woningen rondom de trendprognose. In de hoge variant zijn er circa 139 duizend woningen meer nodig dan in de Trendraming. In de lage variant zijn er 130 duizend woningen minder nodig dan in de Trendraming.

Zoals hiervoor al gemeld kon er in deze prognose nog geen rekening worden gehouden met de komst van Oekraïense vluchtelingen. De onzekerheden over de toekomstige bevolkingsomvang van Nederland zijn daardoor verder toegenomen.

Figuur 2.2 Ontwikkeling woningbehoefte in Primos 2022 Trend, Laag en Hoog, 2023 t/m 2030 naar provincie;
bron: Primos-prognose 2022



² In de Primos-prognose is de nieuwbouw gedefinieerd als nieuwbouw + overige toevoegingen – overige onttrekkingen.

³ Zie, Gopal, K., e.a., Primos-prognose 2022, ABF Research, Delft, september 2022

Naast de onzekerheid over de omvang van de bevolking is er overigens ook onzekerheid met betrekking tot de zogeheten individualisering. Indien rekening wordt gehouden met een snellere of meer langzame daling van de gemiddelde huishoudensgrootte, neemt de bandbreedte in de woningbehoefte verder toe.

Onzekerheden prognose woningvoorraad

Ook de woningbouwprognose is met grote onzekerheden omgeven. Op basis van trends in de vergunningverlening, plancapaciteit, nieuwbouw, overige toevoegingen en onttrekkingen en overheidsbeleid van rijk, provincies en gemeenten wordt jaarlijks een inschatting gemaakt. In de Primos-prognose 2022 is daarbij rekening gehouden met het beleid zoals geformuleerd in het Regeerakkoord. Ontwikkelingen, zoals de sterke kostenstijging van bouwmaterialen, voortdurende personeelstekorten bij gemeenten, stijging van de hypotheekrente, nieuwe juridische uitspraken in het stikstofdossier en onzekerheid over de effectiviteit van het kabinetsbeleid inzake stikstof kunnen de bouwproductie op zowel korte als middellange termijn in de weg zitten. Anderzijds behoort het tot de mogelijkheden dat het aangekondigde kabinetsbeleid met betrekking tot het aanjagen van de woningbouwproductie, waarbij met name het streven naar liefst 15.000 flexwoningen per jaar opvalt, meer effect heeft dan nu geraamd.

2.3 Plancapaciteit

2.3.1 Netto plancapaciteit 2022 t/m 2030

De geïnventariseerde netto plancapaciteit (geplande toevoegingen minus geplande onttrekkingen aan de voorraad) is weergegeven in tabel 2.3. De plannen voor de negenjarige periode tot en met 2030 bevatten 1.052.700 woningen. Ten opzichte van de inventarisatie in het voorjaar van 2022 zijn er in de nieuwe inventarisatie 18.800 woningen meer in voorbereiding. Met name in de provincies Groningen, Drenthe, Zeeland en Limburg is de plancapaciteit toegenomen, zowel in de jaren t/m 2025 als in de periode 2026 t/m 2030. In Noord-Brabant en in mindere mate in Noord-Holland is een deel van de plancapaciteit doorgeschoven naar latere jaren.

Tabel 2.3 Geïnventariseerde plancapaciteit in voorjaar 2022 en najaar 2022 naar provincie, 2022 t/m 2030; bron: provinciale inventarisaties

Provincie	Voorjaar 2022			Najaar 2022			Verschil		
	2022 t/m 2025	2026 t/m 2030	2022 t/m 2030	2022 t/m 2025	2026 t/m 2030	2022 t/m 2030	2022 t/m 2025	2026 t/m 2030	2022 t/m 2030
Groningen	14.800	8.500	23.300	19.300	12.900	32.200	4.500	4.400	8.900
Fryslân	7.300	8.900	16.200	7.200	7.900	15.100	-100	-1.000	-1.100
Drenthe	6.000	6.200	12.100	9.100	7.200	16.300	3.100	1.000	4.200
Overijssel	24.700	22.500	47.200	24.700	22.500	47.200	0	0	0
Flevoland	25.400	25.700	51.100	24.800	25.700	50.500	-600	0	-600
Gelderland	59.400	43.600	103.000	59.400	43.600	103.000	0	0	0
Utrecht	54.800	60.600	115.400	54.800	60.600	115.400	0	0	0
Noord-Holland	136.300	109.100	245.500	130.400	112.100	242.500	-5.900	3.000	-3.000
Zuid-Holland	156.400	90.200	246.600	156.400	90.200	246.600	0	0	0
Zeeland	7.100	3.300	10.300	8.300	4.100	12.400	1.200	800	2.100
Noord-Brabant	97.900	43.100	141.000	84.800	57.000	141.800	-13.100	13.900	800
Limburg	15.400	6.900	22.300	17.400	12.500	29.800	2.000	5.600	7.500
Nederland	605.400	428.500	1.033.900	596.600	456.100	1.052.700	-8.800	27.600	18.800

In deze halfjaarlijkse rapportages, die sinds april 2018 worden uitgebracht, is er voor gekozen om de netto plancapaciteit te vergelijken met de toename van de woningbehoefte en de geprognoseerde netto uitbreiding van de woningvoorraad. Deze keuze is gemaakt omdat bekend is dat plannen voor sloop/nieuwbouw vaak niet, of pas in een laat stadium, in de provinciale inventarisaties van de plancapaciteit zijn opgenomen en er in de realisatiestatistieken (CBS/BAG) naast nieuwbouw en sloop, relatief grote aantallen 'overige toevoegingen' en 'overige onttrekkingen' worden opgevoerd.

In het kader van het bestuurlijke traject over de woningbouwprogrammering is op een later tijdstip op aandringen van provincies die aandacht vroegen voor herstructureringsopgaven gekozen voor bestuurlijke doelstellingen in termen van de bruto benodigde toevoegingen aan de woningvoorraad. In deze rapportages wordt de vergelijking van de netto plancapaciteit met deze bruto opgave benaderd door de geraamde sloop in mindering te brengen op de afgesproken bruto aantallen.

2.3.2 Netto plancapaciteit en netto uitbreidingsopgave vergeleken

De geïnventariseerde netto plancapaciteit voor de periode tot en met 2030 bedraagt 1.052.700 woningen. Dit aantal dekt nationaal voor 147% de netto uitbreidingsopgave, gedefinieerd als de volgens de Primos-prognose te verwachten netto uitbreiding van de woningvoorraad in deze periode. Daarmee zijn er voldoende plannen in voorbereiding. Per provincie zijn er aanzienlijke verschillen in deze verhouding. In Gelderland (122%), Fryslân (128%), Noord-Brabant (129%), zijn er relatief gezien weinig plannen in voorbereiding ten opzichte van de verwachte netto uitbreiding van de voorraad. Deze provincies halen het 130%-criterium (net) niet. Overijssel (131%) en Zuid-Holland (136%) doen dat wel. In de provincies Groningen (256%), Drenthe (212%), Limburg (207%) en Zeeland (194%) ligt het verhoudingsgetal fors hoger.

Tabel 2.4 Prognose, provinciaal bod en netto plancapaciteit per provincie, 2022 t/m 2030; bron: Primos-prognose 2022 (Trendraming), Provinciale woningbouwafspraken 13-10-2022, provinciale inventarisaties 2022

Provincie	Prognose bruto nieuwbouw*	Prognose sloop*	Prognose netto uitbreiding	Netto plancapaciteit	Verhouding plancapaciteit en prognose	Bruto nieuwbouw provinciaal bod	(Raming) netto provinciaal bod	Verhouding plancapaciteit en bod
Groningen	17.700	5.100	12.600	32.200	256%	28.359	19.900	162%
Fryslân	16.800	5.000	11.800	15.100	128%	17.500	12.500	121%
Drenthe	10.900	3.200	7.700	16.300	212%	13.631	10.400	157%
Overijssel	44.200	8.100	36.100	47.200	131%	42.300	34.200	138%
Flevoland	32.000	800	31.200	50.500	162%	39.193	38.400	132%
Gelderland	95.200	10.800	84.400	103.000	122%	100.000	89.200	115%
Utrecht	87.700	8.200	79.500	115.400	145%	83.500	75.300	153%
Noord-Holland	159.100	18.500	140.600	242.500	172%	183.600	165.100	147%
Zuid-Holland	204.800	24.000	180.800	246.600	136%	235.460	211.500	117%
Zeeland	9.100	2.700	6.400	12.400	194%	16.500	13.800	90%
Noord-Brabant	123.200	13.700	109.500	141.800	129%	130.600	119.400	119%
Limburg	21.800	7.400	14.400	29.800	207%	26.550	14.600	204%
Nederland	822.600	107.800	714.800	1.052.700	147%	917.193	804.300	131%

* Nieuwbouw is inclusief het saldo van overige toevoegingen en onttrekkingen

In het Programma Woningbouw is de doelstelling opgenomen om in negen jaar tijd bruto 900.000 woningen toe te voegen. In oktober 2022 zijn woningbouwafspraken tussen Rijk en provincies gemaakt. De provincies willen tezamen 917.200 woningen bouwen, maar hebben aangegeven dat daartoe de hulp van het Rijk nodig is om te voorzien in de benodigde randvoorwaarden en het oplossen van knelpunten.

Een deel van de provincies hanteert een eigen sloopraming, zodat er ook een netto bod bekend is. Voor de overige provincies is de in de Primos-prognose gehanteerde raming van de sloop gehanteerd. Op deze wijze benaderd betekent de bruto uitbreiding met 917.200 woningen een netto uitbreiding van de woningvoorraad met 804.300 woningen. De verhouding tussen de netto plancapaciteit en de uit het Programma Woningbouw voortvloeiende netto uitbreiding van de voorraad bedraagt op nationaal niveau 131%. Ook met de verhoogde ambitie van Rijk en provincies zijn er op nationaal niveau voldoende woningbouwplannen.

Er zijn relatief grote verschillen tussen de woningbouwafspraken en de volgens de Primos-prognose 2022 te verwachten toename van de woningvoorraad. In de provincies Groningen en Zeeland overtreft het provinciale bod de prognose relatief gezien het meest. De provincies Utrecht en Overijssel blijven met de afgesproken aantallen in beperkte mate achter bij de geprognoseerde aantallen.

Per provincie zijn er echter verschillen in hoeverre er al voldoende plancapaciteit is ten opzichte van de afgesproken woningproductie ("het bod"). Vergelijking van de afgesproken aantallen en de plancapaciteit leert dat in de provincies Zeeland, Gelderland, Zuid-Holland, Fryslân en Noord-Brabant de netto-plancapaciteit minder dan 130% bedraagt. Zuid-Holland merkt op dat de cijfers een 'momentopname' zijn en verwijst naar het proces dat in het provinciale bod wordt geschetst. Zeeland merkt op dat de ambitie is verhoogd en dat er naast het ontwikkelen van nieuwe plannen (o.a. flexwoningen) ook gerekend wordt op een groot aantal woningen die middels transformatie en splitsing tot stand zullen komen en niet in de planinventarisatie zijn opgenomen.

Veel plannen voor de korte termijn 2022 t/m 2025

Op de korte termijn overtreft de netto plancapaciteit, met 596.600 woningen in de periode 2022 t/m 2025, de netto woningbouwverwachtingen aanzienlijk. De Primos-prognose raamt de netto uitbreiding in deze periode op 301.800 woningen. De verhouding plancapaciteit / verwachte uitbreiding voorraad is 198%. Verwacht wordt dat een aanzienlijk deel van de plancapaciteit in werkelijkheid in latere jaren zal worden opgeleverd. Dit verschijnsel, waarbij er als gevolg van planningsoptimisme heel veel plannen voor de korte termijn zijn die voor een belangrijk deel zullen doorschuiven in de tijd, staat ook wel bekend als het boeggolfeffect. De planningen van individuele woningbouwprojecten kennen natuurlijk veel onzekerheden, maar meer realisme met betrekking tot de doorlooptijden is wenselijk.

2.4 Hardheid woningbouwplannen

2.4.1 Totale harde plancapaciteit

In totaal bedraagt de netto plancapaciteit voor de periode 2022 t/m 2030 1.052.700 woningen. Daarvan zijn 352.200 woningen opgenomen in een zogeheten 'hard' bouwplan. 'Harde' woningbouwplannen zijn plannen waarvoor een bestemmingsplan (of Omgevingsplan), zonder wijzigingsbevoegdheid, door de gemeenteraad is vastgesteld en/of onherroepelijk is geworden. In vergelijking met de vorige meting, voorjaar 2022, is het aantal woningen in harde plannen met 7.300 woningen toegenomen. In sommige provincies is het aantal harde plannen afgenomen. In de provincie Fryslân is dat het gevolg van een verbeterde administratie van de planvoorraad. In de overige provincies is dat het gevolg van de combinatie van het opleveren van woningen, het hard maken van plannen en/of het doorschuiven van de geplande oplevering van woningen naar een latere planperiode. Zuid-Holland merkt op dat de cijfers een 'momentopname' zijn en verwijst naar het proces dat in het provinciale bod wordt geschetst.

Tabel 2.5 Geïntervieweerde harde plancapaciteit* naar provincie, 2022 t/m 2030, netto uitbreiding voorraad 2021 en verschil met vorige inventarisatie (2021 t/m 2030); bron: provinciale inventarisaties* en BAG/CBS

Provincie	Voorjaar 2022 Hard			Najaar 2022 Hard			Verschil*		
	2022 t/m 2025	2026 t/m 2030	2022 t/m 2030	2022 t/m 2025	2026 t/m 2030	2022 t/m 2030	2022 t/m 2025	2026 t/m 2030	2022 t/m 2030
Groningen	4.700	600	5.200	8.400	800	9.200	3.700	200	4.000
Fryslân	5.700	2.500	8.300	3.500	1.500	5.000	-2.200	-1.000	-3.300
Drenthe	4.000	900	4.900	4.800	1.600	6.400	800	700	1.500
Overijssel	13.900	2.600	16.500	13.900	2.600	16.500	0	0	0
Flevoland	12.500	6.200	18.700	9.900	5.800	15.800	-2.600	-400	-2.900
Gelderland	29.000	7.500	36.500	29.000	7.500	36.500	0	0	0
Utrecht	29.000	12.100	41.200	29.000	12.100	41.200	0	0	0
Noord-Holland	62.200	18.700	80.900	60.300	18.000	78.400	-1.900	-700	-2.500
Zuid-Holland	52.600	13.600	66.100	52.600	13.600	66.200	0	0	100
Zeeland	5.100	1.500	6.500	5.200	1.100	6.300	100	-400	-200
Noord-Brabant	44.100	7.200	51.300	44.000	15.000	59.000	-100	7.800	7.700
Limburg	7.000	1.600	8.700	9.300	2.600	11.900	2.300	1.000	3.200
Nederland	269.800	75.100	344.900	269.900	82.300	352.200	100	7.200	7.300

Van de totale netto plancapaciteit aan woningen in de beleidsperiode 2022 t/m 2030 is 33% van de woningen opgenomen in een 'hard' plan (zie Tabel 2.6). Plannen worden vaak pas hard gemaakt als de uitvoering in zicht is. Op de korte termijn is daarom het aandeel woningen in harde plannen hoger. Van de woningen die volgens de inventarisaties in de periode 2022 t/m 2025 worden opgeleverd is op dit moment 45% hard. Dit aandeel is onveranderd ten opzichten van de vorige meting.

Het aandeel woningen in harde plannen in het totaal aantal plannen is, over de gehele beleidsperiode t/m 2030 beschouwd, in de provincies Groningen (29%) en Zuid-Holland (27%) aanzienlijk lager dan het gemiddelde van 33% in heel Nederland (zie Tabel 2.6). Op de korte termijn (eerste vier jaar) is het aandeel woningen in harde plannen relatief laag in Zuid-Holland (34%) en Flevoland (40%). In Zeeland is het aandeel harde plannen met 63% daarentegen hoog. In de Randstadprovincies scoort Noord-Holland met een aandeel van 46% net boven het Nederlands gemiddelde (45%), terwijl de provincie Utrecht daar met 53% beduidend boven zit.

Tabel 2.6 Aantal en aandeel woningen in harde plannen volgens inventarisaties plancapaciteit naar provincie (2022 t/m 2030); bron: provinciale inventarisaties

Provincie	Hard			Aandeel hard in totaal aantal woningen in plannen		
	2022 t/m 2025	2026 t/m 2030	2022 t/m 2030	2022 t/m 2025	2026 t/m 2030	2022 t/m 2030
Groningen	8.400	800	9.200	44%	6%	29%
Fryslân	3.500	1.500	5.000	49%	19%	33%
Drenthe	4.800	1.600	6.400	53%	22%	39%
Overijssel	13.900	2.600	16.500	56%	12%	35%
Flevoland	9.900	5.800	15.800	40%	23%	31%
Gelderland	29.000	7.500	36.500	49%	17%	35%
Utrecht	29.000	12.100	41.200	53%	20%	36%
Noord-Holland	60.300	18.000	78.400	46%	16%	32%
Zuid-Holland	52.600	13.600	66.200	34%	15%	27%
Zeeland	5.200	1.100	6.300	63%	27%	51%
Noord-Brabant	44.000	15.000	59.000	52%	26%	42%
Limburg	9.300	2.600	11.900	53%	21%	40%
Nederland	269.900	82.300	352.200	45%	18%	33%

2.4.2 Harde plannen en netto uitbreidingsopgave op korte termijn

Een vergelijking van het aantal harde woningbouwplannen met de uitbreidingsopgave is vooral voor de korte termijn interessant. Het biedt inzicht in de mate waarin er meer juridische zekerheid is dat de opgave gerealiseerd kan worden. Het 'hard' maken van een woningbouwplan vindt in veel gevallen pas plaats kort voordat de realisatie een aanvang neemt. Een beperkte wijziging van een plan kan immers tot gevolg hebben dat er een nieuwe procedure moet worden doorlopen.

Voor de periode 2022 t/m 2025 zijn er in totaal op dit moment 269.900 woningen in harde plannen (netto plancapaciteit) opgenomen (zie tabel 2.7). Volgens de Primos-prognose is een uitbreiding met 301.800 woningen te verwachten. Gemiddeld is de verhouding tussen de netto harde plancapaciteit en de netto uitbreidingsopgave daarmee 89%. Dit aandeel loopt in de provincies met grote druk op de woningmarkt uiteen van 74% in de provincie Zuid-Holland tot 104% in Flevoland. Dat betekent dat een groot deel van de verwachte uitbreiding van de woningvoorraad voor de periode tot en met 2025 op dit moment reeds vastligt in harde bestemmingsplannen.

Het is ook een signaal dat verder versnellen van de productie mogelijk is. In zachte plannen zijn voor deze periode nog eens 335.600 woningen opgenomen. Er zijn voldoende plannen, het zijn knelpunten in de uitvoeringspraktijk die aandacht verdienen, zoals personeel om plannen hard te maken, stikstof, bouwkostenstijging, onrendabele toppen, doorlooptijden tussen aanvraag en verlening bouwvergunning en uitvoeringscapaciteit.

Tabel 2.7 Verhouding netto harde plancapaciteit en uitbreidingsopgave naar provincie, 2022 t/m 2025; bron: provinciale inventarisaties en Primos-prognose 2022 (Trendraming)

Provincie	Bruto nieuwbouw* prognose	Raming sloop prognose	Netto uitbreiding prognose	Netto harde plan­capaciteit	Verhouding netto harde plan­capaciteit en opgave
Groningen	8.500	2.200	6.300	8.400	133%
Fryslân	6.300	2.200	4.100	3.500	85%
Drenthe	4.600	1.400	3.200	4.800	150%
Overijssel	16.400	3.500	12.900	13.900	108%
Flevoland	13.400	400	13.000	9.900	76%
Gelderland	40.800	4.700	36.100	29.000	80%
Utrecht	31.300	3.500	27.800	29.000	104%
Noord-Holland	73.600	8.000	65.600	60.300	92%
Zuid-Holland	81.700	10.500	71.200	52.600	74%
Zeeland	5.100	1.200	3.900	5.200	133%
Noord-Brabant	55.600	6.000	49.600	44.000	89%
Limburg	11.300	3.200	8.100	9.300	115%
Nederland	348.500	46.700	301.800	269.900	89%

* Nieuwbouw is inclusief het saldo van overige toevoegingen en onttrekkingen

2.5 Plannen naar eigendomsvorm en prijssegment

Aan de provincies is gevraagd om informatie te leveren over, voor zover bekend, het marktsegment waarin gebouwd gaat worden (koop/huur, prijssegment), het type woning en het type plan. Met betrekking tot de laatste twee kenmerken, een- of meergezinswoning, en het type plan ontbreekt een belangrijk deel van de informatie in de aanleveringen, zodat hierover nog niet gerapporteerd kan worden.

Ook het prijssegment is in een deel van de plannen niet bekend. Zeker voor plannen die nog in het beginstadium van de voorbereidingen zijn is dat niet vreemd. Soms ontbreken de gegevens echter (nog) in zijn grote delen van de inventarisaties. Van de ruim 1 miljoen woningen in plannen voor de periode tot 2030 is van circa 69% een gepland prijssegment bekend. Voor een beperkt deel betreft het woningen die na 2030 worden opgeleverd⁴. Van belang is dat het prijssegment betrekking heeft op de bruto aantallen woningen. Het prijssegment van de geplande te slopen woningen is niet bekend. Veelal zal het echter gaan om te slopen gereguleerde huurwoningen.

Betaalbaarheid

In maart is het Programma Woningbouw aangeboden aan de Tweede Kamer. Het streven van het kabinet is om van de 900.000 op te leveren woningen er twee derde te realiseren in “betaalbare” prijssegmenten. Daartoe horen de gereguleerde huur, middeldure huur, goedkope koop en middeldure koop. Er is een schatting gemaakt van het aantal woningen naar prijssegment dat volgens de inventarisaties in de periode tot 2031 wordt opgeleverd. Het maken van een schatting is nodig omdat opleveringen in projecten soms deels voor en deels na het verstrijken van de beleidsperiode 2022 t/m 2030 zijn gepland en er alleen informatie over de verdeling naar prijssegment in het totale project informatie beschikbaar is. Van de geplande woningen in Overijssel is geen prijsinformatie beschikbaar. Van de (bruto) 1.058.000 woningen waarvan oplevering volgens de raming voor 2031 plaatsvindt, behoort volgens de inventarisaties 46% tot het betaalbare segment, te weten 22% gereguleerde huurwoning, 11% middenhuur, 3% goedkope koop en

⁴ De informatie over prijssegmenten is in de uitvraag niet uitgesplitst naar opleverjaar.

9% middeldure koop. Daarnaast behoort 23% van de geplande woningen tot het dure segment en is van 31% van de woningen (nog) geen prijssegment bekend. Aangezien er over het aantal betaalbare woningen in projecten vaak afspraken worden gemaakt in het kader van bestemmingsplannen of woningbouwsubsidies is er vaak veel bekend over het aantal betaalbare woningen. Daarom kan aangenomen worden dat een belangrijk deel van de woningen waarvan geen (nog) prijssegment bekend is tot het dure segment behoort. Over de te slopen woningen is geen prijsinformatie beschikbaar. Uit realisatiecijfers is bekend dat het merendeel van de woningen die gesloopt worden gereguleerde huurwoningen zijn.

Tabel 2.8 Eigendomsvorm en prijssegment van geïnventariseerde (bruto) plancapaciteit met opgave prijssegmenten; bron: provinciale inventarisaties

	Goedkope Huur	Middeldure Huur	Dure Huur	Goedkope Koop	Middeldure Koop	Dure Koop	Totaal bekend prijssegment	Prijs- segment onbekend	Totaal
	Onder liberalisatie- grens	Tussen liberalisatie- grens en €1.000	Boven €1.000	Tot €250.000	€ 250.000 tot NHG- grens (€355.000)	Boven NHG-grens (€355.000)			
Groningen	30%	9%	2%	2%	15%	10%	68%	32%	100%
Fryslân	33%	9%	0%	7%	26%	0%	74%	26%	100%
Drenthe	22%	10%	2%	3%	19%	36%	92%	8%	100%
Overijssel									
Flevoland	20%	12%	0%	10%	8%	25%	76%	24%	100%
Gelderland	21%	8%	3%	4%	12%	24%	73%	27%	100%
Utrecht	27%	14%	11%	2%	5%	26%	85%	15%	100%
Noord-Holland	24%	13%	6%	3%	4%	10%	60%	40%	100%
Zuid-Holland	21%	11%	5%	2%	9%	18%	66%	34%	100%
Zeeland	19%	8%	1%	1%	20%	48%	97%	3%	100%
Noord-Brabant	24%	18%	8%	6%	20%	25%	100%	0%	100%
Limburg	22%	8%	0%	1%	7%	17%	56%	44%	100%
Nederland	22%	11%	5%	3%	9%	18%	69%	31%	100%

2.6 Netto plancapaciteit en opgave na 2030

Er worden veel woningbouwplannen ontwikkeld. Daarmee dreigt er op basis van de huidige inzichten met betrekking tot de bevolkingsontwikkeling op de lange termijn overaanbod te ontstaan. Aan de provincies is gevraagd ook de plancapaciteit in de periode na 2030 aan te leveren. Een groot aantal gemeenten heeft echter voor de lange termijn nog geen plancapaciteit in voorbereiding c.q. in de inventarisatie opgegeven. Het valt aan te nemen dat in vrijwel alle gemeenten nu of in een later stadium kleinere of grotere plannen voor de periode na 2030 zullen worden opgevoerd. Het verleden leert dat er altijd weer ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden waarbij bedrijven of instellingen vertrekken en vervangen worden door woningbouw (al dan niet gemengd met andere functies).

Op dit moment zijn er 257.300 woningen opgenomen in de niet-complete inventarisatie voor de periode 2031 t/m 2036. Ook voor de periode na 2036 zijn er al plannen in ontwikkeling met in totaal 195.700 woningen. Daarnaast dient er rekening te worden gehouden met het vertragen van een deel van de woningen in plannen die in de periode 2022 t/m 2030 zouden worden opgeleverd. Het verschil tussen netto plancapaciteit (1.052.700) en netto woningbouwverwachting (714.800) in de periode 2022 t/m 2030 is verder opgelopen en bedraagt nu 337.800 woningen. Een deel van deze plancapaciteit zal als gevolg van 'planuitval' verdwijnen. Hoe groot die planuitval daadwerkelijk zal zijn is onzeker. De realisatie van een

belangrijk deel van het 'overschot' aan plancapaciteit zal echter doorschuiven naar de periode 2031 t/m 2036.

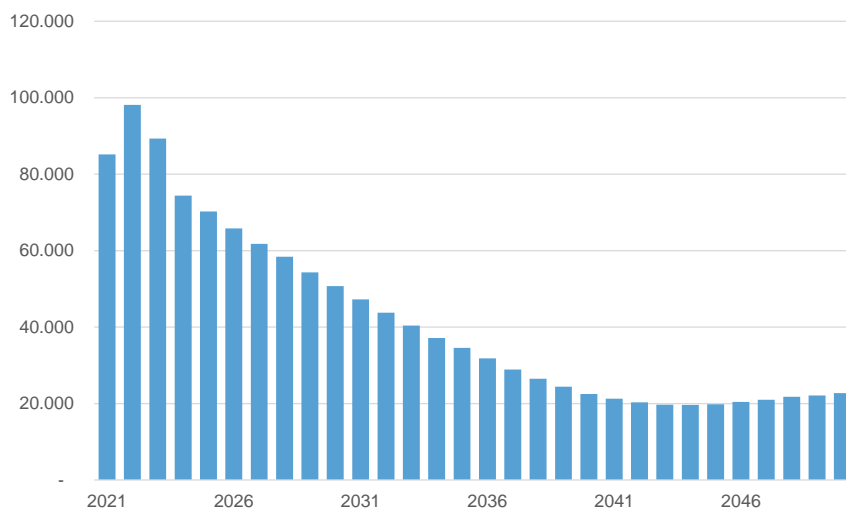
Daar komt bij dat verwacht wordt dat het woningtekort rond 2031 voor een belangrijk deel zal zijn ingelopen en de huishoudensgroei in de loop der jaren volgens de huidige verwachtingen daalt (zie Figuur 2.10). De verwachte netto uitbreidingsopgave voor de periode 2031 t/m 2036 wordt op basis van de huidige inzichten geraamd op 314 duizend woningen. In Tabel 2.9 zijn per provincie de geïnventariseerde capaciteit voor de periode 2031 t/m 2036, het mogelijke overschot uit de periode 2022 t/m 2030 en de verwachte uitbreiding van de woningvoorraad in de periode 2031 t/m 2036 naast elkaar gezet.

Tabel 2.9 Geïnventariseerde plancapaciteit voor de periode 2031 t/m 2036, mogelijk overschot aan plancapaciteit uit eerdere jaren, verwachte netto uitbreiding woningvoorraad; bron: provinciale inventarisaties; Primos-prognose 2022 (Trendraming)

Provincie	Netto Plancapaciteit 2031 t/m 2036 (niet compleet)	Mogelijk overschot netto plancapaciteit 2022 t/m 2030	Netto verwachte uitbreiding woningvoorraad 2031 t/m 2036 (Primos-prognose)
Groningen	6.400	19.600	900
Fryslân	4.200	3.300	2.400
Drenthe	1.500	8.600	1.700
Overijssel	6.400	11.100	17.300
Flevoland	25.000	19.300	14.500
Gelderland	13.600	18.600	36.400
Utrecht	38.400	35.900	42.400
Noord-Holland	80.800	101.900	60.100
Zuid-Holland	41.800	65.800	90.700
Zeeland	700	6.000	300
Noord-Brabant	33.700	32.300	45.900
Limburg	4.800	15.400	1.500
Nederland	257.300	337.800	314.100

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

Figuur 2.10 Prognose huishoudensgroei Nederland, 2021 t/m 2050; bron: Primos-prognose 2022

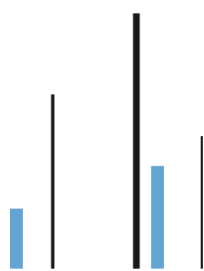


In veel regio's lopen trajecten, zoals bijvoorbeeld de verstedelijkingsstrategieën, waarbij de opties voor de langere termijn in beeld gebracht worden. Een deel van deze opties is reeds opgenomen in de provinciale

inventarisaties. Denk aan Almere Pampus. Daarnaast zijn er diverse regio's die publiekelijk hebben aangekondigd duizenden woningen te willen bouwen, om de nood te lenigen. Ook in het kader van discussies over veranderingen in de landbouw wordt woningbouw vaak genoemd als (financieel) onderdeel van de oplossing. Bij elkaar opgeteld overstijgen de genoemde aantallen woningen de behoefte in grote mate.

Om regie te kunnen voeren met betrekking tot woningbouw, de planning van infrastructuur en andere ruimtelijke ontwikkelingen, is het zaak dat er een zo compleet mogelijk beeld ontstaat van alle woningbouwplannen die voor de langere termijn worden voorbereid. Gezien de lange voorbereidingstijd van onder andere infrastructurele investeringen zouden gemeentelijke inventarisaties van woningbouwplannen zeker de periode tot en met 2041 dienen te beslaan (twintig jaar vooruit).

3



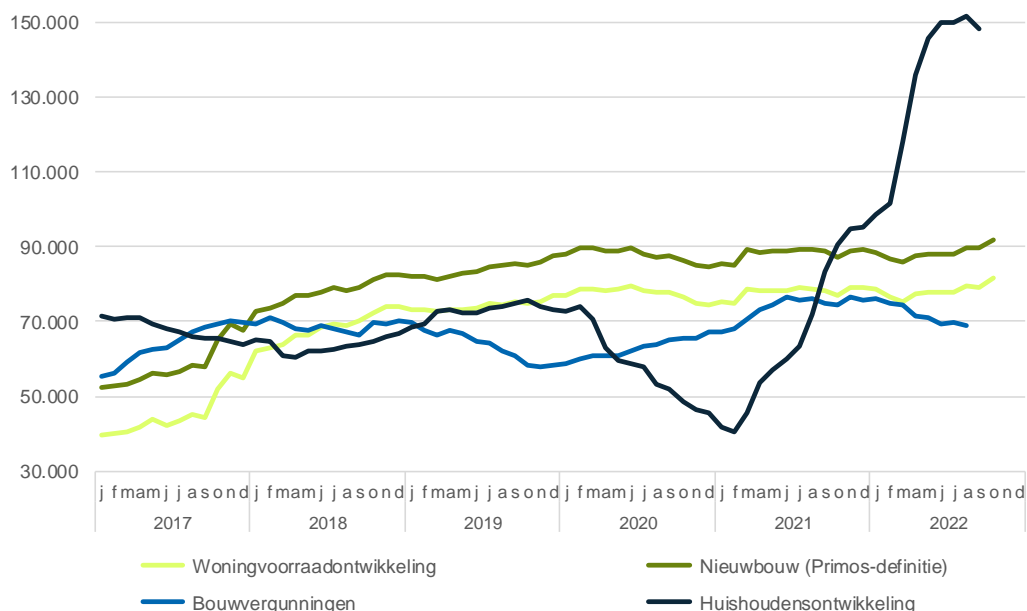
Woningbouw en woningtekort

3.1 Bouwvergunningen, huishoudens en voorraad

Het aantal bouwvergunningen voor woningen⁵ is de afgelopen maanden weliswaar gedaald, maar ligt nog steeds op een relatief hoog niveau. In de twaalf maanden september 2021 t/m augustus 2022 zijn er 69.107 vergunningen voor de bouw van woningen afgegeven. Dat is een beperkte daling ten opzichte van 76.477 in november 2021, maar nog steeds een grote stijging ten opzichte van het recente dieptepunt in december 2019, toen het aantal in de twaalf voorafgaande maanden afgegeven vergunningen vanwege de stikstofproblemen tot 58.108 was gedaald.

Op basis van de daling van de vergunningverlening in 2019 en het aantal afgegeven bouwvergunningen is de verwachting in de Primos-prognose 2022 dat de netto uitbreiding van de woningvoorraad in 2022 lager dan voorgaande jaren zal liggen, om vanaf 2023 sterk te stijgen. In de realisatiestatistieken is van een daling echter niets te merken. Eind oktober 2021 bedroeg de 12-maandscumulatie van de nieuwbouw (Primos-definitie) volgens de voorlopige cijfers 91.700 woningen. De woningvoorraad is de afgelopen 12 maanden met 81.400 toegenomen.

Figuur 3.1 Voortschrijdende 12-maands cumulatieve nieuwbouw (Primos-definitie), bouwvergunningen voor nieuwe woningen⁵, huishoudens- en woningvoorraadtoename, januari 2017 - september 2022; bron: BAG/CBS*



* september 2021 t/m oktober 2022 (nader) voorlopige cijfers; huishoudens betreft ABF-rating op basis van bevolkingsontwikkeling Bron: BAG en CBS - bewerking ABF Research

⁵ Het betreft het aantal "nieuwe woningen" (verblijfsobjecten met woonfunctie) waarvoor een "omgevingsvergunning met activiteit bouwen" is afgegeven.

De netto uitbreiding van de woningvoorraad ligt altijd op een hoger niveau dan het aantal verleende bouwvergunningen (zie Figuur 3.1 en Tabel 3.2). Aannemende dat de gemiddelde periode tussen vergunningverlening en oplevering van een woning 2½ jaar in beslag neemt, kan berekend worden hoe de nieuwbouw (Primos-definitie) zich verhoudt tot het aantal verleende vergunningen. In de periode mei 2016 t/m april 2020 werden er volgens het CBS 258.100 vergunningen voor “nieuwe woningen” afgegeven. In de periode november 2018 t/m oktober 2022 (2½ jaar later) bedroeg de nieuwbouw (Primos-definitie) 351.000 woningen. Dat betekent dat er de afgelopen vier jaar gemiddeld per jaar 23.200 woningen meer zijn toegevoegd aan de voorraad dan het aantal vergunningen voor ‘nieuwe woningen’ in de 2½ jaar daaraan voorafgaand. Het CBS raamt het aantal afgegeven vergunningen op basis van een doorlopende enquête onder gemeenten. Transformatie, splitsing van woningen en kleine verbouwingen waarbij woningen worden gerealiseerd blijven in de CBS-vergunningenstatistiek buiten beschouwing. De vergunningenstatistiek biedt een goede indicator van de verwachte woningbouw, maar de daadwerkelijke woningbouw en netto uitbreiding van de woningvoorraad ligt op een hoger niveau.

Tabel 3.2 Bouwvergunningen woningen, nieuwbouw (Primos-definitie), sloop en netto uitbreiding woningvoorraad, 2012-september 2022; bron: BAG/CBS⁶

	Bouwvergunningen woningen	Nieuwbouw* (Primos definitie)	Sloop	Netto uitbreiding woningvoorraad*
2012	39.354	76.187	13.653	62.534
2013	27.233	98.917	12.903	86.014
2014	41.320	63.632	10.989	52.643
2015	55.599	64.855	11.519	53.336
2016	53.567	54.989	10.138	44.851
2017	69.741	82.482	12.862	69.620
2018	70.034	82.680	8.759	73.921
2019	58.108	87.556	10.684	76.872
2020	67.151	84.788	10.245	74.543
2021	75.829	89.175	9.925	79.250
2022 t/m september	48.106	64.427	7.884	56.543

* BAG-jaren 2012 t/m 2017 geven vertekend beeld van de Nieuwbouwproductie (Primos-definitie) en de netto uitbreiding van de woningvoorraad i.v.m. met de vele overige toevoegingen, overige onttrekkingen en correcties in verband met de invoering van de BAG per 1-1-2012; zie voetnoot 6

Tabel 3.3 Jaarlijkse mutatie woningvoorraad naar provincie (2018 t/m september 2022); bron BAG/CBS

Provincie	2018 aantal	2019 aantal	2020 aantal	2021 aantal	2022					
					januari t/m september aantal	2018 %	2019 %	2020 %	2021 %	2022 januari t/m september %
Groningen	2.500	2.400	3.000	2.600	2.400	0,9%	0,9%	1,1%	0,9%	0,8%
Fryslân	1.800	2.300	2.100	1.900	1.500	0,6%	0,8%	0,7%	0,6%	0,5%
Drenthe	1.400	1.100	1.300	1.800	1.300	0,6%	0,5%	0,6%	0,8%	0,6%
Overijssel	5.400	5.000	4.700	3.600	3.300	1,1%	1,0%	0,9%	0,7%	0,6%
Flevoland	2.800	3.000	2.400	3.300	2.100	1,7%	1,8%	1,4%	1,9%	1,2%
Gelderland	9.300	9.100	10.200	9.600	5.700	1,0%	1,0%	1,1%	1,0%	0,6%
Utrecht	6.700	7.000	7.900	7.300	5.500	1,2%	1,2%	1,4%	1,3%	0,9%
Noord-Holland*	15.800	14.700	11.000	17.100	11.300	1,2%	1,1%	0,8%	1,3%	0,8%
Zuid-Holland	12.500	17.400	16.800	14.400	9.800	0,7%	1,0%	1,0%	0,8%	0,6%
Zeeland	1.300	1.100	900	800	800	0,7%	0,6%	0,5%	0,4%	0,4%
Noord-Brabant	12.700	11.800	10.800	13.000	9.600	1,1%	1,0%	0,9%	1,1%	0,8%
Limburg**	1.800	2.100	3.400	3.800	3.200	0,3%	0,4%	0,6%	0,7%	0,6%
Nederland	73.900	76.900	74.500	79.300	56.500	1,0%	1,0%	0,9%	1,0%	0,7%

* Vanwege wijzigingen in administratieve systemen is de BAG in Amsterdam in 2020 niet correct bijgehouden. In de loop van 2021 zou dit ingehaald zijn
 ** In de gemeente Roermond zijn in maart 2021 ruim duizend woningen die in de loop der jaren niet gereedgemeld waren alsnog gereedgemeld

⁶ Zie Groenemeijer, L., Geen baksteenmythe maar een woningtekort, ESB, 2022, 107(4805)

3.2 Verwachte ontwikkeling woningtekort

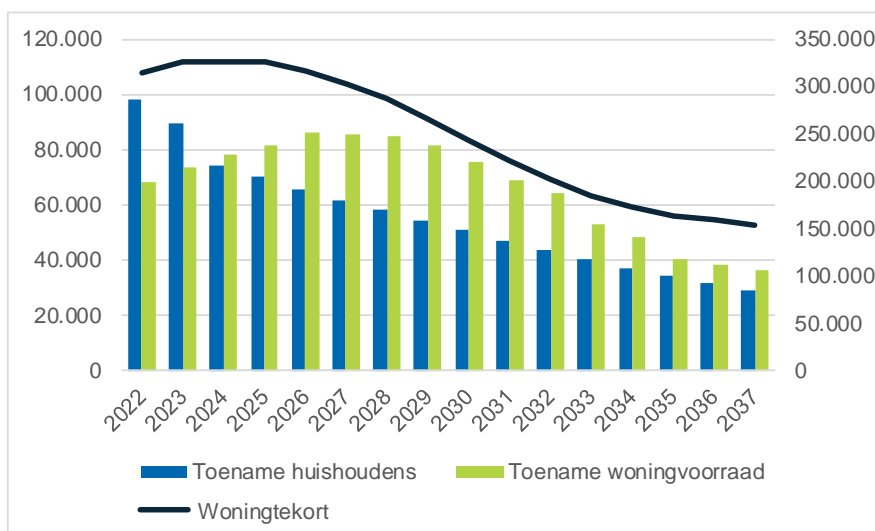
Woningtekort piekt in prognose een jaar eerder en op een hoger niveau

Voor de komende jaren wordt een hogere huishoudensgroei verwacht dan in de vorige Primos-prognose. De verwachtingen met betrekking tot de woningproductie zijn voor de korte termijn niet of nauwelijks aangepast. Voor de jaren 2028 t/m 2034 wordt een iets hogere productie, enige duizenden woningen per jaar voorzien. Dit omdat niet alleen de bevolkingsprognose verhoogd is, maar overheden inzetten op meer woningbouw hetgeen vanwege de lange voorbereidingstijden pas op termijn tot meer woningproductie leidt. Dat betekent dat het tekort sterker oploopt dan in de Primos-prognose van vorig jaar werd voorzien. Toen was de prognose dat het statistisch woningtekort in 2024 zou pieken op 317.000, 3,9% van de woningvoorraad. In de Primos-prognose 2022 wordt voorzien dat het tekort in 2023 en 2024 piekt op bijna 326.000 woningen (4,0%) (zie figuur 3.3).

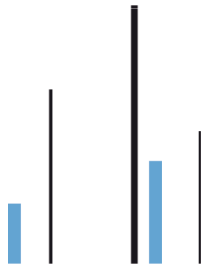
Bij realisatie van het Programma Woningbouw, bruto uitbreiding met 900.000 woningen, netto 792.200, loopt het tekort in 2031 volgens de huidige demografische verwachtingen terug tot 1,8%. Het streven van het kabinet is dus om het tekort eerder in te lopen dan in de prognose verwacht.

Zoals eerder gemeld kennen demografische prognoses onzekerheden⁷ en is er in deze prognose nog geen rekening gehouden met de extra bevolkingsgroei als gevolg van de oorlog in de Oekraïne. Het woningtekort zal daarom in de praktijk op dit moment hoger zijn dan berekend. Daarnaast is ook de veronderstelde woningproductie een verwachting, geen zekerheid. Op dit moment ligt de woningproductie hoger dan in de Primos-prognose 2022 is verondersteld, het aantal bouwvergunningen is echter dalende.

Figuur 3.4: Verwachte jaarlijkse toename huishoudens en woningvoorraad, en verwachte ontwikkeling woningtekort, 2022-2035; bron: Primos-prognose 2022 (Trendraming)



⁷ Zie: Gopal, K., e.a., Primos-prognose 2022, ABF Research, Delft, september 2022



Bijlage 1 – Toelichting aanleveringen

Provincie Groningen

Alle gemeenten in Groningen hebben een geactualiseerde inventarisatie aangeleverd. Een aantal gemeenten meldt dat er geen koppeling is tussen de planningslijsten en de BAG, zodat mogelijk een deel van de geplande opleveringen in 2022 reeds is gerealiseerd.

Provincie Fryslân

De provincie Fryslân werkt aan het opzetten van een informatiesysteem ten behoeve van de inventarisatie plancapaciteit en is momenteel niet in de gelegenheid om op gemeenteniveau laat staan op locatieniveau gegevens aan te leveren. De inspanningen zijn erop gericht om bij de eerstvolgende inventarisatie, voorjaar 2023, wel gegevens te leveren.

Ten behoeve van het indicatieve bod en reality check is er afgelopen zomer een inventarisatie gemaakt van plannen en programmeringen. Die inventarisaties zijn puur voor dat doel verzameld en mogen niet zomaar worden doorgeleverd, zo meldt de provincie. De geaggregeerde uitkomsten van die analyses zijn wel in openbare stukken verschenen. Ten behoeve van deze rapportage is er een interpretatie van deze cijfers naar het gewenste format voor de rapportage gemaakt. Het betreft dus uitsluitend cijfers geaggregeerd op het niveau van de gehele provincie.

Provincie Drenthe

Drenthe heeft een lijst aangeleverd met harde woningbouwplannen in acht van de twaalf Drentse gemeenten. Op deelprovincieniveau zijn geaggregeerde aantallen van harde, zachte en vertrouwelijke plannen aangeleverd. De provincie werkt aan een informatiesysteem en hoopt bij de volgende inventarisatie meer gedetailleerde informatie aan te kunnen leveren.

Provincie Overijssel

De provincie inventariseert één keer per jaar en heeft ten opzichte van de voorjaarsrapportage geen actuelere gegevens beschikbaar. In het voorjaar heeft Overijssel gemeld dat de gevraagde wijze van aanlevering nog niet mogelijk is. De gegevens zijn aangeleverd op basis van de oude systematiek zoals die in Overijssel gehanteerd werd. Gemeenten zijn verzocht om harde plannen in te vullen in de Planmonitor Wonen, zachte plannen invullen is optioneel. Wel is gevraagd naar de totale zachte capaciteit in de komende tien jaar. Er is geen gedetailleerde fasering bekend, alleen het jaar van de eerste oplevering en het jaar van de laatste oplevering. Op gemeentelijk niveau is een schatting gemaakt van de op te leveren woningen per jaar. Op planniveau is de bekende informatie aangeleverd. In de Planmonitor Wonen wordt de volgende indeling van plantype gehanteerd: transformatie, herstructurering, verdichting, uitleg, sloop. Peildatum: 1 januari 2022.

Provincie Flevoland

De gemeenten Almere en Lelystad inventariseren de plancapaciteit gedetailleerd via de plancapaciteitsmonitor van de provincie Noord-Holland / Metropoolregio Amsterdam (www.plancapaciteit.nl). De gemeenten Dronten en Noordoostpolder hebben afzonderlijk informatie op planniveau aangeleverd (peildatum oktober 2022). De gemeenten Zeewolde en Urk hebben geen geactualiseerde informatie aangeleverd, de peildatum voor deze gemeenten is 1 januari 2022..

Provincie Gelderland

Net als voorgaande jaren heeft de provincie Gelderland geen nieuwe inventarisatie van de woningbouwplannen van de gemeenten uitgevoerd in het najaar. De afgelopen maanden heeft de provincie heel intensief contact gehad met de Gelderse gemeenten rond de prestatieafspraken (ook in de vorm van aanlevering formats met ambities over aantal te realiseren woningen, uitgesplitst naar prijssegmenten). Gemeenten worden momenteel overvraagd in het kader van de Nationale Woon- en Bouwagenda. Een extra uitvraag naar de huidige plancapaciteit leek de provincie niet gepast.

Peildatum van de gegevens is zodoende januari 2022. Er zijn gegevens op gemeenteniveau aangeleverd. Daarnaast op planniveau informatie over openbare plannen met 10 of meer woningen. Voor een aantal gemeenten ontbreekt informatie op planniveau omdat niet duidelijk was welke plannen wel/niet vertrouwelijk zijn.

Planstatus is volgens de vastgestelde definities aangeleverd. Bij de aantallen woningen uitgesplitst naar woningtype, prijssegmenten, eigendom en plantype gaat het om bruto-getallen. Bij de fasering van de plancapaciteit zijn netto-getallen opgenomen. Mbt fasering: niet alle gemeenten en niet voor alle plannen is de planning in jaarschijven bekend/aangeleverd. In dat geval is voor de betreffende plannen gerekend met gemiddelden per jaar. De gegevens over het plantype dienen als indicatief beschouwd te worden. Onderscheid corporatie/particuliere verhuurder is op dit moment nog niet beschikbaar.

Provincie Utrecht

De provincie Utrecht heeft geen geactualiseerd gegevens aangeleverd. De provincie heeft ervoor gekozen om het aantal momenten waarop gemeenten gevraagd wordt gegevens te actualiseren niet te laten oplopen. Door het provinciaal bod over het aandeel in de nationale woningbouwopgave (en de bestuurlijke afspraken daarover tussen provincie en Rijk), is er al veel meer inzet en informatie van gemeenten en provincie gevraagd de afgelopen tijd. Ook het opstellen van de Woondeals vraagt op dit moment tijd van de betrokken partijen. Ondertussen wordt er wel gewerkt aan datakwaliteitsverbeteringen in de planregistratie, o.a. via de actualisering van het Regionaal/Provinciaal Programma Wonen en Werken. Dit zal er toe leiden dat bij de volgende grote update, na de jaarwisseling de inventarisatie dan ook in kwaliteit verbeterd zal zijn, met onder andere meer openbare informatie.

Bron/peildatum: Planregistratiesysteem provincie Utrecht april 2022

Alle (openbare en vertrouwelijke) plannen uit het planregistratiesysteem zijn meegeteld. De vertrouwelijke plannen zijn getotaliseerd per gemeente.

De planologische status is opgedeeld in hard, zacht en onbekend. Bij de nu gehanteerde definities past een kanttekening. Bij de zachte plannen zitten bijvoorbeeld ook plannen waarvoor een door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsvisie is en/of een start beslissing. Het daarop volgende

bestemmingsplan is een (juridische) weerslag daarvan. In de huidige definitie betreft een vastgestelde Omgevingsvisie nog geen harde plancapaciteit, tegelijkertijd gaat het hier wel om door de gemeenteraad vastgestelde besluiten.

Provincie Noord-Holland

Noord-Holland beschikt over een uitgebreide inventarisatie inclusief geoinformatie per plan. Er is een uitdraai uit augustus 2022 op planniveau aan ABF beschikbaar gesteld, aangevuld met gegevens over vertrouwelijke plannen. Het betreft plannen met als opleverperioden 2022-2024, 2025-2029, 2030-2039, 2040-2050 en onbekend. ABF heeft een schatting gemaakt waarbij de aantallen woningen zijn omgerekend naar de in dit rapport gehanteerde periodisering.

Niet alle gevraagde informatie is voor alle plannen ingevuld. Daarnaast heeft een deel van de gemeenten geen plannen (ingevuld) voor de perioden na 2029.

De gemeente Amsterdam hanteert een voortgangssysteem op basis van start bouw. Onduidelijk is of dit tot gevolg heeft dat reeds gestarte projecten niet zijn opgenomen in de overzichten. In de aanlevering van de gemeente Amsterdam ontbreekt informatie over het type plan en het type woning.

De planstatus hard wijkt in de gemeente Amsterdam af. Plannen die volgens de Amsterdamse Planningsystematiek (Plaberum) in fase 4 (Voorbereiding en uitvoering) zijn, worden als “hard” beschouwd. Dat betekent dat er voor een deel van deze plannen nog geen bestemmingsplan is vastgesteld.

Planstatus (driedeling)	planstatus opgave gemeenten	status gemeente Amsterdam (plaberum)
Hard	Onherroepelijk (of vastgesteld)	
	1A. Onherroepelijk directe bestemming/bouwtitel	Fase 4: Voorbereiding en uitvoering
	1B. Onherroepelijk met uitwerkingsplicht	
	2A. Vastgesteld directe bestemming/bouwtitel	
	2B. Vastgesteld met uitwerkingsplicht	
Zacht	Vorbereiding	
	1C. Onherroepelijk met wijzigingsbevoegdheid	
	2C. Vastgesteld met wijzigingsbevoegdheid	
	3 Plan/besluit in voorbereiding	Fase 2&3: Haalbaarheid en ontwerp
	Potentieel	
4A Potentiële woningbouwlocatie A: en reeds een visie	Fase 1: Verkenning; Fase 0: Strategische Ruimte	
4B Potentiële woningbouwlocatie B: slechts eerste idee		
Onbekend	Status onbekend	

Provincie Zuid-Holland

De provincie Zuid-Holland heeft geen geactualiseerde gegevens aangeleverd. In het kader van het provinciale omgevingsbeleid stelt de provincie de regionale woningbouwprogramma's één keer per jaar vast. Daartoe vraagt de provincie de regio's en gemeenten in Zuid-Holland om hun regionale woningbouwprogramma minimaal één keer per jaar te actualiseren. Dit jaar gaat dat proces gelijk op met

het proces rond de regionale realisatie-agenda's waaraan de provincie op basis van de samenwerkingsafspraken met het Rijk nu werkt met de regio's.'

Gedurende de zomermaanden heeft er dan ook weer een inventarisatie- en actualisatieronde plaatsgehad via de nieuwe website Planregistratie Wonen Zuid-Holland. Er zijn veel plannen, maar die zijn nog niet allemaal door de provincie beoordeeld. Dat proces en de gesprekken over de uitkomsten daarvan voor de vast te stellen regionale woningbouwprogramma's en realisatie-agenda's lopen tot het eind van het jaar. In het eerste kwartaal van 2023 volgt dan de vaststelling zelf.

De weergegeven plancapaciteit is zodoende gebaseerd op gegevens die begin 2022 door de gemeenten in Zuid-Holland zijn ingediend bij de provincie in het kader van de (monitoring van) regionale woningbouwprogramma's en de verstedelijkingsstrategie. Het gaat om alle bij de provincie bekende plancapaciteit voor de genoemde perioden waarbij een deel ervan inmiddels door de provincie eind maart 2022 is aanvaard voor de behoefte-onderbouwing door gemeenten in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.

De weergegeven netto plancapaciteit is vermoedelijk iets hoger is, want de meeste regio's hebben nog niet hun plancapaciteit voor het jaar 2021 opgeschoond. Op basis van de voorlopige CBS-cijfers over de woningvoorraadontwikkeling in 2021 gaat om circa 12.200 woningen netto die waarschijnlijk doorschuiven naar 2022 of later, waarvan een deel vermoedelijk al hard is. De periode vanaf het jaar 2031 is vaak nog niet door gemeenten opgegeven waardoor de aantallen voor de periode 2031 t/m 2041 nog incompleet zijn. Gemeenten geven zelf het vertrouwelijkheidsniveau van een woningbouwplan aangeven, met andere woorden met wie de gegevens worden gedeeld en wie de gegevens kunnen invoeren of bekijken. Er zijn vier vertrouwelijkheidsniveaus. 'Openbare' plannen en plannen die op 'vertrouwelijk-provincie' staan, zijn alleen te bekijken door ingelogde gebruikers, te weten de eigen gemeente, regio en provincie. De provincie kan geen plannen bekijken die op 'vertrouwelijk-gemeente' of 'vertrouwelijk-regio' staan. Daarom zijn die plannen niet in dit bestand opgenomen. Op het tabblad 'gemeenteniveau' staan de aantallen van alle bij de provincie bekende plancapaciteit van woningbouwplannen die gemeenten als 'openbaar' en 'vertrouwelijk-provincie' hebben aangemerkt, op gemeenteniveau voor de genoemde jaren/perioden. De totaalaantallen sloop, bruto plancapaciteit en netto plancapaciteit zijn weergegeven voor de periode 2022 t/m 2041. De netto plancapaciteit is ook naar planologische status weergegeven en wel per jaar voor de periode 2022 t/m 2031 en per vijfjaarstijdvak voor de periode 2032 t/m 2041. De netto capaciteit voor de periode 2022 t/m 2041 is weergegeven naar plantype. Daarnaast is de bruto capaciteit naar woningkenmerken eigendom, woningtype en prijssegment is weergegeven voor de periode 2022 t/m 2041. De periode 2031 t/m 2041 is nog incompleet. De bruto plancapaciteit kan betrekking hebben op nieuwbouw maar ook op overige toevoegingen zoals verbouw van een bestaand niet-woongebouw naar wonen. De netto plancapaciteit is gelijk aan de bruto plancapaciteit minus sloop. Door het (waar nodig) middelen over de jaren en afronden kunnen totalen iets van elkaar verschillen. Op dit moment is er nog geen onderscheid te maken in nadere typen transformatie en uitbreiding. In de toekomst zal dit wel mogelijk zijn via de nieuwe website Planregistratie Wonen Zuid-Holland. Er zijn m.b.t. eigendomsvorm en woningtype alleen gegevens over de bruto plancapaciteit beschikbaar. Op dit moment is het onderscheid naar soort eigendom binnen de huursector nog niet te maken. In de toekomst zal dit wel mogelijk zijn via de nieuwe website Planregistratie Wonen Zuid-Holland. Er zijn alleen gegevens over de bruto plancapaciteit beschikbaar. De grenzen van de

prijssegmenten in Zuid-Holland verschillen in deze inventarisatie nog per regio en wijken op onderdelen af van de gevraagde prijsgrenzen. Het gaat vooral om verschillen in prijsgrenzen koop.

Prijssegment gevraagd	Prijsgrenzen Zuid-Holland -> zie ook tabblad Uitleg prijsklassen
Goedkope huur (onder liberalisatiegrens)	idem
Middeldure huur (tussen liberalisatiegrens en € 1.000)	bovengrens varieert: € 950, € 975, € 1.000 of 'markt' zonder prijsgrens
Dure huur (boven € 1.000)	ondergrens varieert: € 950, € 975 of € 1.000
Goedkope koop (onder € 250.000)	bovengrens varieert: € 200.000 of € 250.000 of 'sociaal' zonder prijsgrens
Middeldure koop (tussen € 250.000 en € 355.000)	bovengrens varieert: € 300.000 of € 350.000 of 'middelduur' zonder prijsgrens
Dure koop (vanaf € 355.000)	ondergrens varieert: boven € 300.000, € 325.000, € 350.000, € 375.000 of 'duur' zonder prijsgrens
Onbekend	Onbekend of niet ingevuld

In het nieuwe provinciale planregistratiesysteem zullen voor alle regio's dezelfde grenzen gelden, maar deze wijken nog ook iets af van de gevraagde prijsgrenzen. Prijssegment is onderdeel van het groeimodel van de landelijke monitoring woningbouw waarover interbestuurlijk nog besluitvorming moet plaatsvinden. Afhankelijk van de uitkomst daarvan worden de grenzen in de toekomst aangepast op de nieuwe website Planregistratie Wonen Zuid-Holland. Er zijn alleen gegevens over de bruto plancapaciteit beschikbaar.

Naar aanleiding van tabel 2.1 heeft Zuid-Holland gemeld dat de opgegeven brutoplancapaciteit alleen gaat om nieuwbouw inclusief overige toevoegingen (meestal transformatie), uiteraard voor zover die bekend zijn, en dus niet inclusief overige onttrekkingen.

De provincie Zuid-Holland heeft bij de vorige rapportage in een laat stadium gemeld dat in de aangeleverde dataset een deel van de studentenwoningen (626 in Holland Rijnland) en een klein deel van de tijdelijke of flexwoningen (108 in Holland Rijnland) ontbreekt. Deze verhoging van de plancapaciteit met 734 woningen is bij het schrijven van de onderhavige rapportage pas in een laat stadium opgemerkt en kon helaas ook in deze rapportage niet meer verwerkt worden.

Provincie Zeeland

Via planmonitorwonen.nl stelt de provincie openbare informatie over woningbouwplannen beschikbaar. De provincie heeft ABF informatie op planniveau inclusief geo-informatie aangeleverd. De peildatum is 7-10-2022. Plannen zijn voor zover bekend voorzien van eigendomsvorm/plantype/prijssegment. Ten einde alle gevraagde informatie in de toekomst te kunnen leveren wordt het systeem van de provincie Zeeland aangepast.

Provincie Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant verzoekt gemeenten elk jaar de zogenaamde "matrix overzicht woningbouwcapaciteit" met informatie op planniveau aan te leveren. De provincie heeft deze informatie niet beschikbaar gesteld. Wel levert de provincie een overzicht van aantallen woningen per gemeente per periode. Voor zover bekend zijn de aantallen woningen verbijzonderd naar eigendomsvorm, prijsklasse en type plan (in/uitbreiden).

De provincie meldt bij de aanlevering:

In Brabant zijn er (anno 2022) plannen voor de bouw van in totaal zo'n 182.000 woningen, waarmee de plancapaciteit 17.500 woningen (+10,5%) groter is dan in 2021 en op het hoogste niveau ligt in ruim 10 jaar tijd. Kwantitatief gezien zijn er voor de korte termijn – Brabant-breed gemeten – (ruim) voldoende plannen voor de benodigde woningbouwproductie. Het gaat er dan ook niet zo zeer om (nog) meer woningbouwplannen op te stellen; het is – gelet op de woningbehoefte en de woningtekorten – veeleer zaak

om bestaande plannen daadwerkelijk (en snel(ler)) tot uitvoering te brengen. Daar zal de eerstkomende jaren vooral het accent op moeten liggen, al verdient ook het harde planaanbod her en der nog wel enige aandacht.

Ook voor de wat langere termijn (de tienjaarsperiode tot 2032) lijkt het planaanbod te kunnen voorzien in de Brabantse woningbehoefte. Onze prognose-uitkomsten, waarin recentelijk en vooruitlopend op de actualiseringsronde van 2023, ook de hogere woningbouwambities vanuit de Nationale Woon- en Bouwagenda (maart 2022) van het Rijk zijn verwerkt, laten tussen 2022 en 2032 een (benodigde) groei van de woningvoorraad zien van zo'n 128.000 woningen. Omdat er ook woningen worden gesloopt, is er voor vervangende nieuwbouw ook plancapaciteit nodig. Bij elkaar vraagt dit om een planaanbod voor de bouw van ruim 140.000 woningen, de komende 10 jaar. De totale plancapaciteit voor die periode omvat iets meer dan 157.000 woningen (111% van de benodigde capaciteit), waarvan ruim 63.000 woningen gerekend kunnen worden tot de harde plancapaciteit. Dit laatste betekent, dat van de benodigde capaciteit tussen 2021 en 2031 45% is opgenomen in harde woningbouwplannen (en 78% voor de eerstkomende vijf jaar).

Vanuit de provincie sturen we vooral op realisatie en niet alleen op plannen. Voor voortgang van de woningbouw is het essentieel dat er voor de korte termijn steeds voldoende harde plannen zijn. Door er van jaar op jaar steeds voor te zorgen dat er voor de eerstkomende 5 jaar (ruim) voldoende (harde) plannen zijn, kan de voortgang van de woningbouw worden gewaarborgd. Plannen voor woningen op geschikte plekken die aansluiten op de actuele vraag.

Voor de middellange en langere termijn is het juist van belang te waken voor de risico's van overprogrammering en dús de nodige ruimte te laten en niet te veel van het toekomstige woningbouwprogramma nu al vast te leggen in harde plannen, vooral niet als het gaat om nieuwe uitbreidingslocaties. De ervaring leert immers dat zich steeds weer nieuwe, vaak onvoorziene inbreidingsmogelijkheden, binnenstedelijke transformatieopgaven en leegstandsvraagstukken aandienen. Met een flexibel planaanbod kan bovendien gemakkelijker worden 'meebewogen' met veranderingen in de vraag. Onzekerheden rond demografische, economische en woningbehoefteontwikkelingen vragen om een adaptieve strategie en om een gevarieerd planaanbod met aandacht voor de betaalbaarheid, een gezonde mix van huur en koop in verschillende prijssegmenten en met volop ruimte voor nieuwe woonvormen.

In ons provinciaal beleid met betrekking tot 'ruimte en wonen' zijn realisme en flexibiliteit in de gemeentelijke en regionale woningbouwplanning en -programmering belangrijke onderwerpen. Het zijn voorwaarden om ook in de (nabije) toekomst in te kunnen spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in onze steden en dorpen en soms ook in het buitengebied.

Provincie Limburg

De provincie Limburg heeft de gevraagde informatie, inclusief geo-informatie, met peildatum 31-12-2021 aangeleverd. Daarbij is de fasering beperkt tot 2022, 2023, 2024, 2025 t/m 2029, 2030 t/m 2039, en opleverdatum onbekend. ABF heeft de fasering omgerekend naar de in de rapportage gehanteerde fasering. Methoden en definities van de Plancapaciteitsmonitor Limburg wijken hier en daar nog af van de landelijke afspraken, maar zullen in de toekomst hierop aangepast worden.