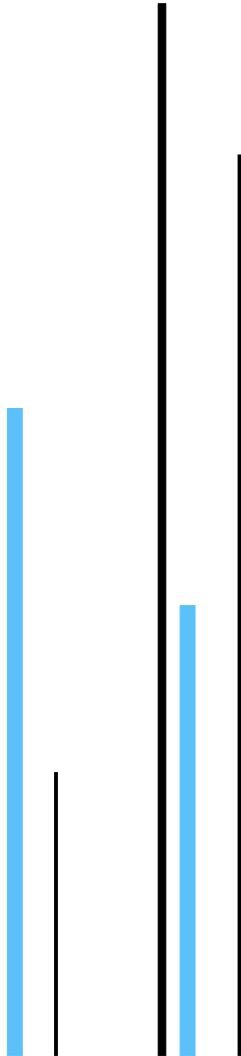


# Inventarisatie Plancapaciteit November 2020





# Inventarisatie Plancapaciteit November 2020

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

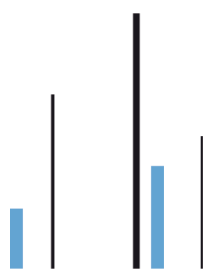
Léon Groenemeijer & Martine van der Lelij

2 december 2020 | r2020-0083ML | 20120-WON

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

*Copyright ABF Research 2020*

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



# Inhoudsopgave

<b>Samenvatting</b> .....	<b>1</b>
<b>1 Inleiding</b> .....	<b>5</b>
<b>2 Woningbehoefte en plancapaciteit</b> .....	<b>9</b>
2.1 Woningbehoefte en woningtekort .....	9
2.2 Plancapaciteit .....	10
2.3 Aanleveringen oktober 2020.....	11
<b>3 Confrontatie behoefte en plancapaciteit</b> .....	<b>13</b>
3.1 Provincies.....	13
3.2 Woningwetregio's – werkgebieden woningcorporaties .....	16
3.3 Functionele woningmarktgebieden ABF Research.....	19
3.4 Woondealregio's.....	21
<b>4 Harde en zachte plancapaciteit</b> .....	<b>23</b>
4.1 Aantal en aandeel harde plannen.....	23
4.2 Harde plannen vergeleken met toename woningbehoefte .....	26
<b>5 Binnenstedelijke plancapaciteit</b> .....	<b>29</b>
<b>6 Ontwikkeling woningvoorraad</b> .....	<b>33</b>
6.1 Gerealiseerde woningvoorraadontwikkeling .....	33
6.2 Verwachte woningvoorraadontwikkeling.....	34
<b>7 Woningbehoefte hoog en laag</b> .....	<b>37</b>
<b>8 Tijdelijke en flexwoningen</b> .....	<b>41</b>
<b>9 Woningbouwopgave en plancapaciteit</b> .....	<b>43</b>
<b>Bijlage 1 – Brief aan provincies</b> .....	<b>45</b>
<b>Bijlage 2 – Verantwoording</b> .....	<b>47</b>
<b>Bijlage 3 – Woondealregio's</b> .....	<b>53</b>





## Samenvatting

De plancapaciteit voor woningen is wederom toegenomen en overheden zetten zich om de woningbouw te versnellen. Vanwege de aanhoudend hoge bevolkingsgroei is het woningtekort, ondanks de uitbreiding van de woningvoorraad in de laatste drie jaar met gemiddeld 76 duizend woningen per jaar, verder toegenomen. Naar aanleiding van de daling in het aantal afgegeven bouwvergunningen wordt echter verwacht dat de komende twee jaar de woningproductie lager zal zijn dan de afgelopen jaren.

Het CBS heeft naar aanleiding van de aanhoudend hoge bevolkingsgroei in december 2019 de nationale bevolkingsprognose sterk verhoogd. Op basis hiervan komt de Primos Prognose 2020 tot een verwachte toename van de woningbehoefte met 695 duizend woningen in de periode tot 2030. Daarnaast is het wenselijk om het woningtekort, dat momenteel geraamd wordt op 4,2% (331 duizend woningen), terug te brengen tot aanvaardbare proporties (circa 2%). Volgens de Primos Prognose 2020 is het, gezien de toename van de plancapaciteit en de maatregelen die rijk, provincies en gemeenten nemen, te verwachten dat in de periode tot 2030 de woningvoorraad uitbreidt met 727 duizend woningen. Inclusief vervangende nieuwbouw voor te slopen woningen wordt de nieuwbouwproductie op 845 duizend woningen geraamd. Het tekort zou dan 3,7% bedragen in 2030 en pas in 2035 tot 2,1% zijn teruggebracht.

Rijk, provincies en gemeenten zetten in op versnelling van de woningbouw en proberen het woningtekort eerder in te lopen. De netto plancapaciteit voor de periode 2020 tot 2030 bedraagt volgens de uitgevoerde inventarisatie 892 duizend woningen, een stijging met 55 duizend woningen ten opzichte van de meting in april. Voor een beperkt deel betreft het een administratieve stijging.

De plancapaciteit dekt momenteel 128% van de toename van de woningbehoefte in de periode tot 2030. De bouwopgave is zoals gezegd echter groter. Naast het accommoderen van de groeiende bevolking dient ook het woningtekort ingelopen te worden. Rijk en provincies hebben daarom bestuurlijke afspraken gemaakt over de bruto bouwopgave op basis van de verwachte toename van de woningbehoefte, de trendmatig

**Tabel s1 Woningbouwopgave 2020 t/m 2029 op basis van trendmatig sloop raming en bestuurlijke afspraken bouwopgave**

	Accommoderen toename woningbehoefte	Vervangende nieuwbouw i.v.m. sloop	Bruto opgave exclusief inlopen woningtekort	Bestuurlijke afspraken bruto bouwopgave	ambitie inlopen woningtekort
Groningen	13.500	4.300	17.800		2.300
Friesland	12.600	4.400	16.900		0
Drenthe	8.800	2.900	11.700		400
Overijssel	33.200	7.300	40.500		1.400
Gelderland	69.900	8.900	78.800		12.000
Utrecht	79.800	7.000	86.800		13.200
Flevoland	27.400	700	28.100	Noord-Holland en Flevoland gezamenlijk	25.200
Noord-Holland	161.200	25.500	186.700		
Zuid-Holland	174.900	34.400	209.300	bandbreedte 200.000 à	20.700
Zeeland	6.800	2.400	9.200		0
Noord-Brabant	99.400	12.400	111.800		12.600
Limburg	8.200	6.900	15.100		700

geraamde sloop en de ambitie om het woningtekort sneller in te lopen dan de Primos Prognose verwacht. Als deze ambitie tijdig gerealiseerd wordt bedraagt het woningtekort volgens de huidige demografische verwachtingen in 2030 2,8% in plaats van de geraamde 3,7%.

De geïnventariseerde netto plancapaciteit van woningen op te leveren in de periode tot 2030 bedraagt zoals gezegd 892 duizend woningen. De gewenste netto plancapaciteit, op basis van de stelregel dat deze 130% van de netto bouwopgave zou moeten bedragen, is circa 1 miljoen woningen. In een aantal regio's is gezien de beperkte spanning of het ontbreken van spanning op de woningmarkt een overmaat van 30% echter te ruim. Dit speelt vooral in Zeeland, Limburg en de noordelijke provincies. De provincies Gelderland en Noord-Brabant geven aan te streven naar 130% plancapaciteit voor de korte termijn, de eerste vijf jaar, maar houden voor de middellange en lange termijn enige ruimte in het programma en daarmee de mogelijkheid om onvoorziene inbreidingsplannen en andere ontwikkelingen in te passen.

**Tabel s2 Geïnventariseerde plancapaciteit 2020 t/m 2029 en verhouding plancapaciteit met bestuurlijke afspraken bouwopgave**

	Plan­capaciteit			Verhouding plan­capaciteit en afgesproken opgave	
	Netto plan­capaciteit	Sloop-plannen	Bruto Plan­capaciteit	Netto	Bruto
Groningen	20.600	600	21.200	130%	105%
Friesland	12.600	4.500	17.100	100%	101%
Drenthe	10.700	2.900	13.600	116%	112%
Overijssel	41.900	1.500	43.400	121%	104%
Gelderland	80.100		80.100	98%	88%
Utrecht	114.300	1.600	115.900	123%	116%
Flevoland					
Noord-Holland	271.300	9.800	281.100	127%	117%
Zuid-Holland <sup>1</sup>	186.800	22.600	209.400	96% - 113%	91% - 105%
Zeeland	10.000	2.300	12.300	147%	134%
Noord-Brabant	119.900	18.300	138.200	107%	111%
Limburg	24.000	4.000	28.000	270%	177%

*1. Zuid-Holland heeft een bandbreedte afgesproken*

In de provincies Zuid-Holland en Gelderland is de verhouding tussen plancapaciteit en de afgesproken opgave het laagst. In Zuid-Holland speelt een rol dat de inventarisatie van de regio Rotterdam achterloopt. Daarnaast inventariseren beide provincies in tegenstelling tot veel andere provincies slechts eenmaal, aan het begin van het jaar, de plancapaciteit.

In het kader van de woondeals worden in deze en andere provincies in samenwerking met rijk en gemeenten gewerkt aan versnelling en uitbreiding van de plancapaciteit.

## Harde plannen

Voor de periode 2020 t/m 2029 zijn in totaal op dit moment minimaal 355 duizend woningen in harde plannen opgenomen. Het aantal harde plannen zal hoger liggen omdat niet in alle provincies de inventarisaties op dit punt compleet zijn. De toename van de woningbehoefte op deze termijn is geraamd op 695 duizend. Dat betekent dat de harde plannen op dit moment voorzien in zeker 51% van de toename van de woningbehoefte op die termijn (exclusief inlopen woningtekort). Op de korte termijn, tot 2025, zijn er minimaal 290 duizend harde plannen. Deze voorzien in 74% van de toename van de woningbehoefte (exclusief inlopen



woningbehoefte). In de woondealregio's loopt de verhouding tussen de harde plancapaciteit en de toename van de woningbehoefte (exclusief inlopen tekort) in de periode tot 2025 uiteen van 64% in de Zuidelijke Randstad tot 106% in de gemeente Groningen.

### Binnenstedelijke plancapaciteit

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

### Verwachte voorraadontwikkeling

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

### Onzekerheden

Demografische prognoses dienen altijd gezien te worden als een puntschatting binnen een mogelijke bandbreedte. Op basis van de 67% prognose-intervallen is de bandbreedte te benaderen. In de Trendraming neemt de woningbehoefte (exclusief woningtekort) in heel Nederland tot 2030 toe met 695 duizend. In Hoog is dat 827 duizend woningen, in Laag 566 duizend woningen.

### Coronacrisis geen aanleiding tot temperen plannen maken

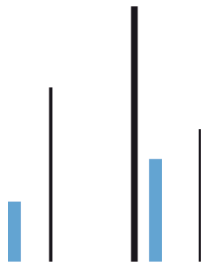
De coronacrisis is nog niet in de Primos Prognose verwerkt. De bevolkingstoename in 2020 bedraagt tot en met oktober 62 duizend. Dat is laag in vergelijking met 117 duizend in de vergelijkbare periode in 2019. Aangezien de woningvoorraad in 2020 in ongeveer hetzelfde tempo uitbreidt als in 2019 is het woningtekort de afgelopen maanden aan het afnemen. De duur van de Coronacrisis en de gevolgen voor de demografische ontwikkeling in het komende decennium zijn op dit moment nog niet in te schatten. Gezien het hoge woningtekort en de verwachte dip in de woningproductie vanwege de stikstof- en PFAS-problematiek is er op dit moment zeker geen aanleiding om de toename van de plancapaciteit te temperen. De maatschappelijke effecten van het woningtekort zijn groot en versnelling van projecten en opvoeren van de plancapaciteit blijft gewenst.

### Tijdelijke/Flexwoningen

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



## 1



## Inleiding

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

Nederland wordt momenteel geteisterd door een Coronavirus. Aangezien de bevolkingsgroei in 2020 minder hoog is dan verwacht neemt het tekort dit jaar af. De gevolgen van de Coronacrisis in de komende jaren voor zowel de bevolkingsgroei als de woningproductie zijn onzeker. Gezien het hoge woningtekort is er echter op dit moment geen reden om in regio's met een gespannen woningmarkt plannen te temporeren.

Nederland kent een grote woningbouwopgave en er worden daarom veel plannen voor woningbouw in voorbereiding genomen. In de Nationale Woonagenda 2018-2021 is op basis van de Primos Prognose 2017 het doel geformuleerd om jaarlijks, rekening houdend met de sloop van 12 à 13 duizend woningen, 75 duizend woningen per jaar aan de voorraad toe te voegen. In 2019 is de woningvoorraad met 77 duizend woningen uitgebreid. In de eerste tien maanden van 2020 is de voorraauditbreiding met 59 duizend woningen vrijwel gelijk aan het vorig jaar in de vergelijkbare periode gerealiseerde aantal.

Ondanks de relatief hoge woningproductie in 2019 is het woningtekort als gevolg van de sterke bevolkingsgroei verder opgelopen. Het tekort wordt per 1-1-2020 op nationaal niveau op 331 duizend woningen (4,2%) geraamd. Inmiddels zijn er door het rijk diverse maatregelen genomen om de woningbouw te versnellen en wordt er meer informatie tussen rijk en provincies uitgewisseld over de plancapaciteit. Het gedeelde streven van rijk en provincies is om verder oplopen van het tekort zoveel mogelijk te voorkomen en op termijn het tekort per regio terug te brengen naar 2%. Om voorbereid te zijn op vertragingen en uitval wordt er daarom gestreefd naar 130% plancapaciteit om de bouwopgave (accommoderen toename woningbehoefte + inlopen tekort naar 2%) in de periode tot 2035 te realiseren. Boven op deze opgave komt in grote delen van het land nog de nieuwbouw ter vervanging van te slopen woningen.

De netto plancapaciteit voor de periode 2020 tot 2030 is wederom toegenomen en bedraagt momenteel 892 duizend woningen. Dat is 55 duizend woningen meer dan de 837 duizend woningen bij de vorige meting (april 2020). Gemiddeld bedraagt de totale geïnventariseerde netto plancapaciteit momenteel 89 duizend woningen per jaar in de periode tot 2030.

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

Veel provincies of regio's inventariseren maar één keer per jaar de plancapaciteit. Zodoende zijn er niet voor alle provincies nieuwe cijfers beschikbaar. Provincies met (deels) geactualiseerde cijfers zijn Gelderland, Limburg, Noord-Brabant, Noord-Holland, Overijssel, Utrecht en Zeeland. Vanuit de provincie Groningen zijn alleen voor Loppersum en gemeente Groningen nieuwe cijfers doorgegeven. De provincies Flevoland (met uitzondering van Almere en Lelystad) en Zuid-Holland beschikken niet over geactualiseerde cijfers. De provincies Drenthe en Friesland beschikken niet over informatie met betrekking tot plancapaciteit.

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

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

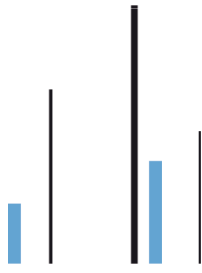
- Provincies: verantwoordelijk voor zorgvuldig ruimtegebruik en voert regie over de integratie en afweging van ruimtelijke opgaven van (boven)regionaal belang. We hanteren daarbij de provinciale gebiedsindeling per 1-1-2019 (de voormalige gemeenten Zederik en Leerdam behoren vanaf deze datum tot de provincie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

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

hoofdstuk 3 worden de resultaten van de inventarisatie van de plancapaciteit vergeleken met de woningbehoefteontwikkeling op basis van de Primos Prognose 2020 (Trendraming). In hoofdstuk 4 komt de mate van hardheid van de plannen aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt een overzicht gegeven van de verdeling van de plancapaciteit over binnen- en buitenstedelijk locaties. In hoofdstuk 6 komt de volgens de Primos Prognose meest waarschijnlijke ontwikkeling van de woningvoorraad aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt de geïnventariseerde plancapaciteit besproken in het licht van de onzekerheid die de woningbehoefteprognose kenmerkt en komt de bandbreedte tussen Primos Hoog en Primos Laag aan de orde. In hoofdstuk 8 wordt de informatie die is aangeleverd over tijdelijke of flexwoningen samengevat. In hoofdstuk 9 komt de met provincies afgesproken bouwopgave en de plancapaciteit aan de orde. 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. In de laatste bijlage is een overzicht opgenomen van gemeenten die behoren tot de woondealregio's.



## 2



## Woningbehoefte en plancapaciteit

### 2.1 Woningbehoefte en woningtekort

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

De Primos Prognose 2020 brengt de meest waarschijnlijke ontwikkeling van bevolking, huishoudens, woningbehoefte en woningvoorraad op (binnen)gemeentelijk niveau in beeld op basis van de nationale CBS-prognose, trends in de afgelopen jaren en informatie over plancapaciteit. Naast 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 18,9 mln, in de lage variant op 18,1 mln. Dit levert een bandbreedte op van 800 duizend inwoners meer of minder.

Het aantal huishoudens in Nederland neemt als gevolg van de voortgaande individualisering nog steeds sneller toe dan de bevolking. De gemiddelde grootte van een huishouden is tussen 2010 en 2019 afgenomen van 2,22 naar 2,14. Volgens de Primos Prognose ligt een verdere daling naar 2,07 in 2030 in het verschiet. Het aantal huishoudens neemt volgens de prognose in de periode tot 2030 met 737 duizend toe.

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

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

woningvoorraad, terwijl een tekort op regionaal niveau van maximaal 2% wordt nagestreefd. Er zijn echter grote regionale verschillen. Om het tekort terug te brengen tot aanvaardbare proporties zouden er aanzienlijk meer woningen gebouwd moeten worden in met name de meest gespannen regio's. In zeer gespannen regio's zoals de Metropoolregio Amsterdam kampt men immers met een tekort van bijna 7%. In een aantal andere regio's is er daarentegen niet of nauwelijks sprake van een tekort.

## 2.2 Plancapaciteit

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

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

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

De kwaliteit van de aangeleverde planinformatie neemt wel toe. Een aantal provincies heeft ingezet op versnelling van de woningbouw en is in dat kader de informatiepositie wat betreft plancapaciteit aan het verbeteren en op zoek naar meer plancapaciteit. Op verzoek van het Ministerie leveren een groot aantal provincies nu ook planinformatie op planniveau daar waar het grotere plannen, meer dan honderd woningen, betreft. Deels is deze informatie vertrouwelijk.



## 2.3 Aanleveringen oktober 2020

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

In Friesland en Drenthe is er weinig spanning op de woningmarkt. Er is geen goed beeld van de beschikbare plancapaciteit, maar de provincies geven aan geen tekort aan capaciteit te verwachten. Voor een deel van de Drentse gemeenten is er een opgave van de plancapaciteit door de Regio Groningen-Assen. Deze cijfers zijn niet geactualiseerd. In de overige gemeenten in Drenthe en in Friesland is aangenomen dat de plancapaciteit gelijk is aan de verwachte toename in de woningbehoefte.

Voor de provincie Groningen zijn deels geactualiseerde cijfers gebruikt. Enkel voor de gemeenten Groningen en Loppersum zijn actualisaties geleverd. Voor de overige gemeenten is uitgegaan van dezelfde plancapaciteit als in de vorige levering.

De provincies Overijssel, Gelderland en Utrecht hebben nieuwe cijfers geleverd voor de perioden 2020-2024 en 2025-2029 onderverdeeld naar harde en zachte plannen. Tevens zijn er cijfers geleverd voor de periode 2020-2029 over het aantal binnen- en buitenstedelijke plannen.

De provincies Noord-Holland, Zeeland en Limburg hebben een volledige set nieuwe cijfers aangeleverd.

De provincie Noord-Brabant heeft ook een nieuwe set cijfers aangeleverd, enkel de sloopplannen zijn een schatting. Deze zijn daarmee ook niet onderverdeeld naar harde en zachte plannen.

De provincies Flevoland heeft geen nieuwe gegevens beschikbaar sinds de vorige actualisatie (April 2020). Voor Almere en Lelystad wordt uit de plancapaciteitsmonitor van de Metropoolregio Amsterdam geput.

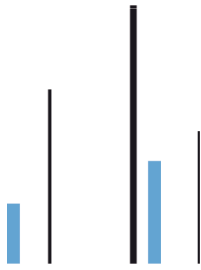
Zuid-Holland inventariseert de plancapaciteit één keer per jaar en heeft geen geactualiseerde gegevens geleverd. Bij de aanlevering in het voorjaar waren de regio's Alblasserwaard en Rotterdam niet geactualiseerd. De verwachting is dat er met name in Rotterdam sinds begin 2019 plancapaciteit is bijgekomen. Daarnaast is van belang dat in het bestand van Zuid-Holland uitsluitend zogenaamde "aanvaarde" plannen zijn opgenomen. Met gemeenten is een categorie-indeling afgestemd voor de regionale indiening van woningbouwplannen. Bepaalde categorieën worden wel opgenomen (aanvaard) voor de regionale indiening en andere categorieën niet, de gemeenten bepalen zelf welke plannen in welke categorie vallen. De aanvaarde plannen passen met het aantal woningen binnen de behoefte-raming, dit wordt meegenomen in de ladder voor duurzame verstedelijking. Plannen die niet in aanvaarde categorieën vallen vormen geen representatief beeld. Enkele gemeenten houden deze plannen bij, andere gemeenten houden deze minder goed of helemaal niet bij. Om toch een aantal te geven gaat het hier om een aantal van ongeveer 15.000 woningen (saldo bouw en sloop) tot 2030, dit aantal is exclusief de regio's Alblasserwaard en Rotterdam.

Een aandachtspunt is dat het aantal woningen in sloopplannen in de inventarisaties vaak beperkt is en soms niet is voorzien van een realisatiedatum. In totaal komt het aantal te slopen woningen in de inventarisaties

uit op 54 duizend. Het is aan te nemen dat het aantal woningen dat in de periode tot 2030 gesloopt zal worden aanzienlijk hoger zal zijn. Volgens de Primos Prognose mag, op basis van trends, verwacht worden dat er circa 118 duizend woningen in de periode tot 2030 gesloopt zullen worden. Dat zou betekenen dat circa de helft van de te slopen woningen nu nog niet in plannen is opgenomen. Deels zal het om nog niet te voorziene sloop gaan (naar aanleiding van brand e.d.), deels zal het om kleine, nog te ontwikkelen plannen en/of nog niet in de inventarisaties opgenomen plannen gaan. Aangenomen mag worden dat in gebieden met (enige) druk op de woningmarkt sloop door nieuwbouw op dezelfde locatie zal worden gevolgd. Per saldo zal het aantal woningen hierdoor slechts beperkt veranderen, aannemende dat in ongeveer dezelfde dichtheden wordt teruggebouwd .

Vanuit de geleverde gegevens is toegewerkt naar een zo uniform mogelijk en landsdekkend overzicht voor de periode 2020 tot 2030. Het merendeel van de aanleveringen beslaat exact deze periode. Bij de provincie Limburg is de aanname gemaakt dat een groot deel van de capaciteit betrekking heeft op de jaren tot 2030.

## 3



## Confrontatie behoefte en plancapaciteit

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

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

### 3.1 Provincies

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

De totale netto plancapaciteit in de periode 2020 t/m 2029 is in alle provincies groter dan de verwachte toename van de woningbehoefte. In heel Nederland is de netto plancapaciteit 892 duizend woningen, terwijl de woningbehoefte naar verwachting met 695 duizend toeneemt. Indien al deze plannen tijdig gerealiseerd worden zal het woningtekort sterk afnemen.

Ten opzichte van de vorige inventarisatie is de plancapaciteit voor de periode tot 2030 met 55 duizend woningen toegenomen. Met name voor het jaar 2020 is er onzekerheid over dit aantal doordat een onbekend deel van de woningen die volgens de BAG in 2019 zijn opgeleverd mogelijk nog meegenomen zijn. Tabel 3.2 laat de toename per provincie zien.

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

Primos Prognose 2020											
Provincie	Raming woningtekort		Toename woningbehoefte			Inventarisatie netto plancapaciteit <sup>1</sup>			Verschil tussen inventarisatie plancapaciteit en prognose toename woningbehoefte		
	2020		2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029
Groningen <sup>2</sup>	9.500	3,4%	8.900	4.600	13.500	13.900	6.700	20.600	5.000	2.100	7.100
Friesland <sup>2</sup>	4.900	1,6%	8.400	4.200	12.700	8.400	4.200	12.700	0	0	0
Drenthe <sup>2</sup>	5.400	2,4%	5.500	3.300	8.800	7.100	3.600	10.700	1.600	300	1.900
Overijssel	13.500	2,6%	18.800	14.400	33.200	24.800	17.100	41.900	6.000	2.700	8.700
Flevoland	9.800	5,7%	14.100	13.300	27.400	18.100	21.600	39.600	4.000	8.300	12.200
Gelderland	39.100	4,3%	39.900	30.000	69.800	55.400	24.700	80.200	15.500	-5.300	10.400
Utrecht	32.500	5,5%	41.000	38.800	79.800	55.700	58.600	114.300	14.700	19.800	34.500
Noord-Holland	79.200	5,9%	89.400	71.800	161.200	130.400	101.200	231.600	41.000	29.400	70.400
Zuid-Holland	79.000	4,7%	97.100	77.800	174.800	137.200	49.600	186.800	40.100	-28.200	12.000
Zeeland	200	0%	4.800	2.000	6.700	7.200	2.800	10.000	2.400	800	3.300
Noord-Brabant	45.500	4,0%	56.000	43.400	99.400	89.200	30.700	119.900	33.200	-12.700	20.500
Limburg	12.200	2,3%	8.200	0	8.200	14.800	9.200	23.900	6.600	9.200	15.700
Nederland	330.700	4,2%	392.000	303.500	695.500	562.200	330.000	892.200	170.200	26.500	196.700

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

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

**Tabel 3.2 Realisaties 2019 en toe- of afname geïnventariseerde plancapaciteit ten opzichte van inventarisatie april 2020 naar provincie; bron: provinciale inventarisaties**

	Toename woningvoorraad		Plancapaciteit oktober 2020 vergeleken met plancapaciteit april 2020		
	in 2019		2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2019 t/m 2029
Groningen	2.400	0,9%	1.500	1.800	3.100
Friesland	2.300	0,8%	600	1.100	1.800
Drenthe	1.100	0,5%	100	200	300
Overijssel	5.000	1,0%	1.900	1.800	3.700
Flevoland	3.000	1,8%	2.300	8.500	10.600
Gelderland	9.100	1,0%	13.000	5.600	18.700
Utrecht	7.000	1,2%	-100	6.100	5.900
Noord-Holland	14.700	1,1%	-1.300	1.200	0
Zuid-Holland	17.400	1,0%	0	0	0
Zeeland	1.100	0,6%	-400	500	100
Noord-Brabant	11.800	1,0%	9.300	700	9.900
Limburg	2.100	0,4%	900	300	1.100
Nederland	76.900	1,0%	27.800	27.800	55.400

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

De woningvoorraad in Nederland is in 2019 met 1% toegenomen. De hoogste groei vond plaats in de Randstadprovincies, met name in Flevoland (1,8%). De andere Randstadprovincies zagen de voorraad met 1,0% tot 1,2% toenemen. In Overijssel, Gelderland en Brabant nam de voorraad met 1,0% toe.

De grootste toename qua plancapaciteit, met 19 duizend woningen, heeft plaatsgevonden in de provincie Gelderland. Hier is afgelopen tijd hard gewerkt aan het verbeteren van de inventarisatie en verhoging van de plancapaciteit. Met het actieplan Wonen en de woondeal Arnhem-Nijmegen zet de provincie Gelderland in op versnelling van de bouwproductie. Gemeenten ontwikkelen nieuwe locaties, schuiven woningbouwplannen naar voren en proberen versneld zachte woningbouwplannen hard te maken. De grootste aantallen worden gehaald in de grote steden in Gelderland.

In Flevoland is er een grotendeels administratieve stijging van de plancapaciteit met ruim tienduizend woningen. Het verschil wordt voor een deel veroorzaakt doordat in tegenstelling tot het vorige rapport de plancapaciteit in Almere en Lelystad gebaseerd is op de plancapaciteitsmonitor van de Metropoolregio Amsterdam.

In Overijssel wordt de stijging met 3.700 woningen in zijn geheel veroorzaakt door administratieve aanpassingen.

In Noord-Brabant is de plancapaciteit wederom gestegen, met bijna tienduizend woningen. Met name in de eerste periode is de plancapaciteit toegenomen. De tienduizend extra woningen in de eerste periode zijn veelal nog in zachte plannen opgenomen.

Ook in Utrecht is ingezet op versnelling van de woningbouwopgave via o.a. het Uitvoeringsprogramma versnelling woningbouw 2020-2024 en de Woondeal Regio Utrecht en wordt hard gewerkt om de plancapaciteit te verhogen. De afname in de eerste periode is enkel te wijten aan de oplevering van woningen in 2019 die in de vorige inventarisatie nog niet goed verwerkt waren.

Omdat Zuid-Holland slechts één keer per jaar inventariseert is de plancapaciteit in deze provincie stabiel ten opzichte van de vorige meting. De informatie over de regio Rotterdam was in deze laatste meting niet up-to-date en dateert van begin 2019. De verwachting is dat bij de volgende meting er meer plannen zullen zijn.

### Plancapaciteit tot 2025

Op de korte termijn, de periode 2020 t/m 2024, overtreft het aantal woningen in plannen in vrijwel alle provincies met spanning op de woningmarkt de toename van de woningbehoefte met 30% of meer. Gezien het hoge woningtekort is dat geen overbodige luxe. Voor heel Nederland is de verhouding tussen plancapaciteit en verwachte toename van de behoefte 143%. Indien een percentage uitval/vertraging van 30% wordt verondersteld zal het woningtekort de komende jaren in de meeste provincies licht worden ingelopen. In provincies met een relatief hoog woningtekort loopt het percentage uiteen van 159% in Noord-Brabant en 146% in Noord-Holland, waar op de korte termijn relatief veel plancapaciteit aanwezig is, tot 136% in Utrecht en slechts 128% in Flevoland. In Zuid-Holland is de verhouding 141%.

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

Provincie	2020 t/m 2024	2020 t/m 2029
Groningen	157%	153%
Friesland	100%	100%
Drenthe	129%	122%
Overijssel	132%	126%
Flevoland	128%	144%
Gelderland	139%	115%
Utrecht	136%	143%
Noord-Holland	146%	144%
Zuid-Holland	141%	107%
Zeeland	152%	149%
Noord-Brabant	159%	121%
Limburg	180%	>200%
Nederland	143%	128%

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

### Plancapaciteit tot 2030

Op de langere termijn, de gehele periode tot 2030, is de verhouding tussen plancapaciteit en verwachte toename van de woningbehoefte 127%. Met name in Zuid-Holland en Gelderland is er op deze termijn relatief weinig plancapaciteit. Ten opzichte van de vorige inventarisatie is deze verhouding al fors verbeterd, echter bij 30% planuitval zal het woningtekort in deze provincies op termijn toenemen in plaats van dalen. Gelderland heeft aangegeven ruimte in de programmering te willen houden voor onvoorziene ontwikkelingen op de middellange en lange termijn. De verwachting is dat het Actieplan Wonen op korte termijn zal leiden tot versnelde realisatie van projecten en een aanvullende planvoorraad voor de periode na 2025.

In de provincies Groningen, Friesland, Drenthe, Zeeland en Limburg is op provinciaal niveau meer dan voldoende plancapaciteit aanwezig om in de verwachte toename van de woningbehoefte te voldoen. Deze provincies hebben aangegeven dat vanwege de op termijn verwachte huishoudenskrimp 'deprogrammering' in delen van deze provincies hoog op de agenda staat. Limburg ziet zich door de verwachte krimp voor een grote kwalitatieve woonopgave geplaatst. Plannen die niet meer aansluiten bij de behoefte dienen aangepast of geschrapt te worden om met voorrang plannen te kunnen realiseren die voorzien in een urgente behoefte voor specifieke doelgroepen of die de bestaande woningvoorraad toekomstbestendig transformeren. De gemeente Groningen vormt binnen de provincie een uitzondering, hier groeit de bevolking sterk. De plancapaciteit tot 2030 is in deze gemeente ten opzichte van de vorige meting met 3.800 woningen toegenomen. Noord-Brabant heeft op de lange termijn relatief weinig plancapaciteit. Deze provincie geeft aan op de middellange en lange termijn ruimte in de programmering te willen houden omdat zich "nieuwe, vaak onvoorziene inbreidingsmogelijkheden, binnen- en buitenstedelijke transformatieopgaven en leegstandsvraagstukken aandienen".

## 3.2 Woningwetregio's – werkgebieden woningcorporaties

Op het niveau van de woningwetregio's zijn ook verschillen te zien. In de Food Valley is er iets meer plancapaciteit dan de toename van de woningbehoefte tot 2030, terwijl deze regio een relatief hoog woningtekort kent (5,1%). Ook in de regio Drechtsteden/Hoeksche Waard/Goeree-Overflakkee overtreft de plancapaciteit nauwelijks de toename van de woningbehoefte. In deze regio is het woningtekort met 2,2% echter beperkt. In de Metropoolregio Amsterdam en de U16 zijn er fors meer plannen dan de toename van de behoefte. Deze regio's kampen echter met de hoogste tekorten. De regio Haag/M-Holland/Rotterdam valt op door de lage plancapaciteit in de tweede periode, ruim 21 duizend minder dan de woningbehoefte. De geplande inhaalslag in de periode tot 2025 wordt hierdoor vrijwel geheel teniet gedaan. Daarbij dient wel opgemerkt te worden dat de provincie niet beschikt over actuele informatie over de regio Rotterdam. De cijfers dateren uit begin 2019. De verwachting is dat de plancapaciteit in deze regio inmiddels is toegenomen.

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

Primos Prognose 2020											
Woningwetregio	Raming woningtekort		Toename woningbehoefte			Inventarisatie netto plancapaciteit <sup>1</sup>			Verschil tussen inventarisatie plancapaciteit en prognose toename woningbehoefte		
	2020		2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029
Friesland	4.900	1,6%	8.400	4.200	12.700	8.400	4.200	12.700	0	0	0
Groningen/Drenthe	14.900	3,0%	14.400	7.900	22.300	21.000	10.300	31.300	6.600	2.400	9.000
Noord-Holland Noord	9.900	3,3%	12.400	8.400	20.900	21.000	11.400	32.500	8.600	3.000	11.600
Zwolle/Stedendriehoek	12.700	2,9%	19.200	16.300	35.400	23.100	16.700	39.800	3.900	400	4.400
Metropoolregio Amsterdam	77.200	6,6%	88.300	73.900	162.300	124.200	108.100	232.300	35.900	34.200	70.000
Amersfoort/N-Veluwe/Zeeuw.	8.900	3,9%	12.600	11.300	23.900	22.900	13.200	36.100	10.300	1.900	12.200
Holland Rijnland	11.400	4,5%	13.700	9.700	23.400	23.400	6.500	29.900	9.700	-3.200	6.500
Oost Nederland	8.800	2,2%	10.400	5.400	15.800	14.200	5.300	19.600	3.800	-100	3.800
U16	25.700	6,6%	28.900	28.100	57.000	35.100	47.700	82.800	6.200	19.600	25.800
Food Valley	6.800	5,1%	7.900	6.800	14.700	10.600	5.300	15.900	2.700	-1.500	1.200
Haag/M-Holland/Rotterdam	63.300	5,2%	75.500	61.700	137.300	100.600	40.600	141.200	25.100	-21.100	3.900
Arnhem/Nijmegen	18.800	5,3%	17.600	13.800	31.400	23.100	11.500	34.600	5.500	-2.300	3.200
Woongaard	6.500	3,4%	8.300	6.700	15.100	14.300	5.000	19.300	6.000	-1.700	4.200
Drechtsteden/HW/GO	3.900	2,2%	6.200	4.700	10.900	10.700	1.600	12.300	4.500	-3.100	1.400
Noordoost Brabant	9.500	3,2%	13.700	11.200	25.000	22.200	10.400	32.600	8.500	-800	7.600
West- en Hart van Brabant	20.100	4,1%	22.500	16.700	39.200	30.200	12.600	42.800	7.700	-4.100	3.600
Zeeland	200	0%	4.400	1.900	6.200	6.600	2.500	9.100	2.200	600	2.900
Metropoolregio Eindhoven	15.200	4,3%	19.200	14.600	33.900	35.800	7.800	43.600	16.600	-6.800	9.700
Limburg	12.200	2,3%	8.200	0	8.200	14.800	9.200	23.900	6.600	9.200	15.700
Nederland	330.700	4,2%	392.000	303.500	695.500	562.200	330.000	892.200	170.200	26.500	196.700

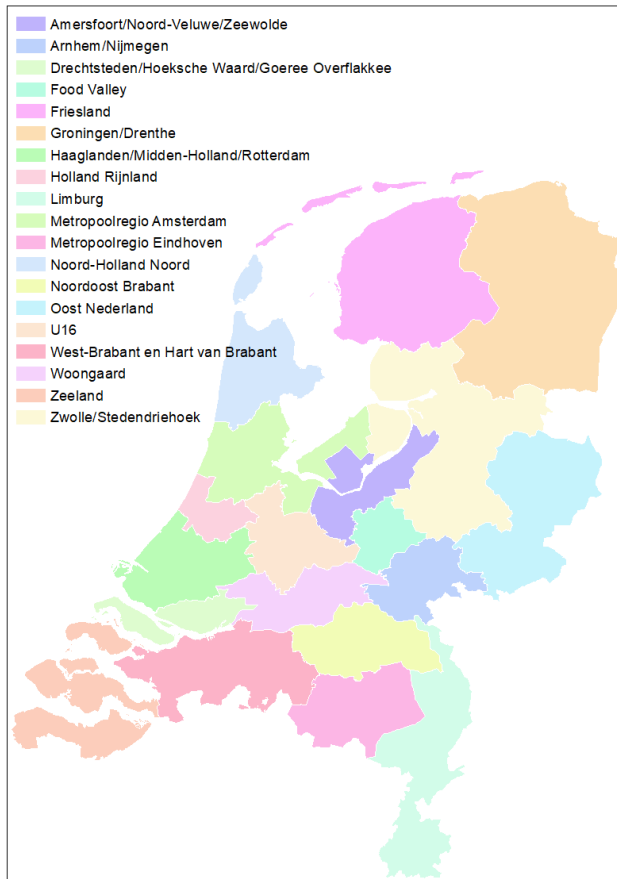
1. De provinciale inventarisaties verschillen qua definities en zijn soms niet compleet. Lees voor een goed begrip par. 2.3

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

Woningwetregio	2020 t/m 2024	2020 t/m 2029
Friesland	100%	100%
Groningen/Drenthe	146%	141%
Noord-Holland Noord	169%	156%
Zwolle/Stedendriehoek	120%	112%
Metropoolregio Amsterdam	141%	143%
Amersfoort/N-Veluwe/Zeeuw.	181%	151%
Holland Rijnland	171%	127%
Oost Nederland	137%	124%
U16	122%	145%
Food Valley	134%	108%
Haag/M-Holland/Rotterdam	133%	103%
Arnhem/Nijmegen	131%	110%
Woongaard	171%	128%
Drechtsteden/HW/GO	172%	113%
Noordoost Brabant	162%	131%
West- en Hart van Brabant	134%	109%
Zeeland	152%	146%
Metropoolregio Eindhoven	186%	129%
Limburg	180%	>200%
Nederland	143%	128%

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

Figuur 3.6 Woningwetregio's – kernwerkgebieden corporaties





### 3.3 Functionele woningmarktgebieden ABF Research

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

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

Functioneel woningmarktgebied	Primos Prognose 2020										
	Raming woningtekort		Toename woningbehoefte			Inventarisatie netto plancapaciteit <sup>1</sup>			Verschil tussen inventarisatie plancapaciteit en prognose toename woningbehoefte		
	2020		2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029
Groningen	11.300	3,6%	11.000	6.400	17.400	17.600	8.800	26.400	6.600	2.400	9.000
Leeuwarden	2.600	1,4%	4.600	1.900	6.500	4.600	1.900	6.500	0	0	0
Heerenveen	3.200	2,1%	4.600	3.300	7.900	4.500	3.000	7.500	-100	-300	-400
Emmen	2.300	1,5%	2.200	500	2.700	2.200	500	2.700	0	0	0
Zwolle	5.300	2,3%	10.800	8.700	19.400	15.000	11.400	26.300	4.200	2.700	6.900
Enschede	6.800	2,5%	7.000	3.600	10.600	10.500	4.500	15.000	3.500	900	4.400
Lelystad	6.400	4,6%	8.200	6.500	14.700	11.200	7.800	19.000	3.000	1.300	4.300
Apeldoorn	7.200	3,5%	8.100	6.600	14.700	8.300	4.200	12.500	200	-2.400	-2.200
Doetinchem	2.000	1,8%	3.000	1.700	4.700	3.400	200	3.600	400	-1.500	-1.100
Arnhem	7.900	4,0%	7.800	6.100	13.900	7.800	5.600	13.400	0	-500	-500
Nijmegen	11.900	6,3%	11.400	9.300	20.700	17.300	6.800	24.100	5.900	-2.500	3.400
Ede	9.100	5,2%	10.200	9.300	19.400	14.000	7.100	21.100	3.800	-2.200	1.700
Amersfoort	5.100	3,7%	8.500	7.300	15.900	15.900	10.000	26.000	7.400	2.700	10.100
Utrecht	26.100	6,5%	29.800	28.600	58.400	36.700	47.100	83.800	6.900	18.500	25.400
Alkmaar	11.000	3,2%	13.300	9.000	22.300	23.200	12.400	35.600	9.900	3.400	13.300
Amsterdam	75.200	6,7%	85.700	72.500	158.200	120.600	105.500	226.100	34.900	33.000	67.900
Gouda	5.000	3%	9.000	7.300	16.200	12.400	4.900	17.200	3.400	-2.400	1.000
Leiden	9.200	5,0%	10.900	7.700	18.600	18.300	6.000	24.300	7.400	-1.700	5.700
Den Haag	32.600	6,3%	37.100	30.000	67.100	49.200	16.800	66.000	12.100	-13.200	-1.100
Rotterdam	29.100	4,3%	34.200	28.300	62.500	47.800	20.200	68.000	13.600	-8.100	5.500
Dordrecht	3.100	1,9%	5.800	4.700	10.500	9.400	2.200	11.500	3.600	-2.500	1.000
Middelburg	200	0,1%	4.400	1.900	6.200	6.600	2.500	9.100	2.200	600	2.900
Roosendaal	4.300	3,1%	5.300	3.000	8.300	6.000	2.700	8.800	700	-300	500
Breda	7.500	4,0%	9.000	6.500	15.500	12.900	5.400	18.300	3.900	-1.100	2.800
Tilburg	9.000	4,9%	9.200	8.200	17.400	12.800	4.700	17.500	3.600	-3.500	100
's Hertogenbosch	6.300	3,5%	8.000	6.500	14.500	13.800	7.600	21.300	5.800	1.100	6.800
Oss	4.700	3,3%	7.000	5.400	12.400	11.400	4.100	15.500	4.400	-1.300	3.100
Eindhoven	14.400	4,3%	18.400	13.800	32.200	34.600	7.500	42.100	16.200	-6.300	9.900
Venlo	6.300	3,1%	7.100	4.100	11.200	7.800	4.500	12.300	700	400	1.100
Sittard	2.100	1,0%	0	-3.100	-3.100	3.100	2.700	5.800	3.100	5.800	8.900
Maastricht	3.400	3,4%	600	-1.800	-1.300	3.400	1.400	4.800	2.800	3.200	6.100
Nederland	330.700	4,2%	392.000	303.500	695.500	562.200	330.000	892.200	170.200	26.500	196.700

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

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

Functioneel woningmarktgebied	2020 t/m 2024	2020 t/m 2029
Groningen	160%	152%
Leeuwarden	100%	100%
Heerenveen	98%	95%
Emmen	100%	100%
Zwolle	139%	136%
Enschede	149%	142%
Lelystad	138%	129%
Apeldoorn	103%	85%
Doetinchem	116%	77%
Arnhem	100%	97%
Nijmegen	152%	117%
Ede	137%	108%
Amersfoort	187%	164%
Utrecht	123%	143%
Alkmaar	174%	160%
Amsterdam	141%	143%
Gouda	138%	106%
Leiden	167%	131%
Den Haag	133%	98%
Rotterdam	140%	109%
Dordrecht	163%	110%
Middelburg	152%	146%
Roosendaal	115%	106%
Breda	143%	118%
Tilburg	140%	101%
's Hertogenbosch	171%	147%
Oss	162%	125%
Eindhoven	188%	131%
Venlo	110%	110%
Sittard	>200%	>200%
Maastricht	>200%	>200%
Nederland	143%	128%

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

Figuur 3.9 Functionele woningmarktgebieden op basis van verhuistromen



### 3.4 Woondealregio's

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

De plannen in de zes regio's tezamen vormen 61% van het totaal aantal plannen in voorbereiding in Nederland voor de periode tot 2030. Dat komt vrijwel overeen met het aandeel van deze regio's in zowel het woningtekort als in de toename van de woningbehoefte.

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

Primos Prognose 2020											
Woondealregio	Raming woningtekort		Toename woningbehoefte			Inventarisatie netto plancapaciteit <sup>1</sup>			Verschil tussen inventarisatie plancapaciteit en prognose toename woningbehoefte		
	2020		2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029
Gemeente Groningen	<i>zie voetnoot<sup>2</sup></i>		6.900	4.300	11.200	11.600	6.200	17.800	4.700	1.900	6.600
Stedelijk Gebied Eindhoven	12.000	5,0%	15.500	12.100	27.600	29.300	6.600	35.900	13.800	-5.500	8.300
Zuidelijke Randstad	66.800	5,4%	73.900	57.100	131.000	100.400	37.100	137.500	26.500	-20.000	6.500
Regio Utrecht	26.400	6,3%	30.200	29.100	59.200	37.300	48.200	85.500	7.100	19.100	26.300
Metropoolregio Amsterdam	77.300	6,6%	88.500	74.100	162.600	124.500	108.500	232.900	36.000	34.400	70.300
Regio Arnhem-Nijmegen	19.000	5,3%	17.700	14.100	31.900	23.200	11.600	34.900	5.500	-2.500	3.000
Totaal Woondealregio's	201.500	5,7%	232.700	190.800	423.500	326.300	218.200	544.500	93.600	27.400	121.000
Aandeel in Nederland	61%		59%	63%	61%	58%	66%	61%			
Nederland	330.700	4,2%	392.000	303.500	695.500	562.200	330.000	892.200	170.200	26.500	196.700

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

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

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

Woondealregio	2020 t/m 2024	2020 t/m 2029
Gemeente Groningen	167%	158%
Stedelijk Gebied Eindhoven	189%	130%
Zuidelijke Randstad	136%	105%
Regio Utrecht	124%	144%
Metropoolregio Amsterdam	141%	143%
Regio Arnhem-Nijmegen	131%	109%
Totaal Woondealregio's	148%	132%

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

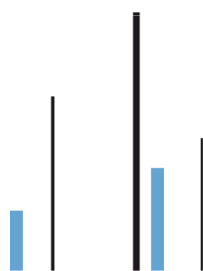
Gezien de praktijk van vertragingen e.d. is een ruime overmaat van plancapaciteit in deze regio's, waar het woningtekort met gemiddeld 5,7% hoog is, hoogst noodzakelijk. Op de korte termijn, tot 2025, is de plancapaciteit klein in de Regio Utrecht, de Regio Arnhem-Nijmegen en in de Zuidelijke Randstad. In de overige woondealregio's zijn er op de korte termijn, tot 2025, relatief gezien meer woningen in voorbereiding. Op de lange termijn, tot 2030 vallen vooral de Regio Arnhem-Nijmegen en de Zuidelijke Randstad op met een beperkte planvoorraad (zie tabel 3.11). Ook in de andere woondealregio's, met uitzondering van de

gemeente Groningen, is op deze wat langere termijn de overmaat aan woningen in plannen in de woondealregio's te beperkt om rekening houdend met planuitval en vertraging het woningtekort in te kunnen lopen.

In alle regio's wordt er in het kader van de woondeals gewerkt aan versnelling en/of uitbreiding van de planvoorraad. Gelderland heeft de uitvoering van het Actieplan Wonen, woondeal en verstedelijkingsopgave sinds voorjaar 2020 ter hand genomen. De verwachting is dat dit op de korte termijn zal leiden tot versnelde realisatie van projecten en een aanvullende planvoorraad voor de periode na 2025. Voor de Zuidelijke Randstad geldt dat de informatie niet geactualiseerd kon worden omdat de provincie slechts één keer per jaar de plancapaciteit inventariseert. Daarnaast geldt dat de informatie over de regio Rotterdam gedateerd is (begin 2019). Ook in de Regio Utrecht wordt aan versnelling en uitbreiding van de plancapaciteit gewerkt.

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

# 4



## Harde en zachte plancapaciteit

### 4.1 Aantal en aandeel harde plannen

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

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

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

Provincie	Hard			Aandeel hard in totaal aantal woningen in plannen		
	2020 t/m	2025 t/m	2020 t/m	2020 t/m	2025 t/m	2020 t/m
	2024	2029	2029	2024	2029	2029
Groningen	8.600	1.000	9.500	61%	15%	46%
Friesland	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Drenthe	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Overijssel	13.500	3.900	17.400	54%	23%	42%
Flevoland	13.400	10.300	23.700	74%	48%	60%
Gelderland	29.000	5.900	34.800	52%	24%	43%
Utrecht	28.700	3.600	32.300	52%	6%	28%
Noord-Holland	65.400	18.500	84.000	50%	18%	36%
Zuid-Holland	65.800	9.100	74.900	48%	18%	40%
Zeeland	5.400	1.200	6.600	75%	43%	66%
Noord-Brabant	49.600	8.300	57.900	56%	27%	48%
Limburg	10.300	3.500	13.800	70%	38%	58%
Nederland	289.700	65.300	354.900	52%	20%	40%

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

In totaal zijn er van de 892 duizend woningen in plannen zeker 355 duizend ‘hard’ (40%). Omdat voor een deel van de provincies het aantal harde plannen niet bekend is, ligt het aandeel feitelijk hoger. Het aandeel

(bekende) harde plannen is met 40% ten opzichte van de vorige inventarisatie (43%) iets gedaald. Echter is het aantal harde plannen voor de korte termijn gestegen met 7 duizend naar 290 duizend (was 283 duizend).

Het 'hard' maken van woningbouwplannen vindt vaak pas kort voordat de realisatie een aanvang neemt plaats. Er wordt toegewerkt naar een gemeenteraadsbesluit. Onzekere factor is of de raad akkoord gaat met het voorgestelde bestemmingsplan. Vervolgens is er de onzekerheid of er beroep tegen het plan wordt ingesteld. Voor de korte termijn, 2020 t/m 2024, ligt het aandeel bekende harde plannen met 52% logischerwijs hoger dan het aandeel van 20% bij plannen voor de periode 2025 t/m 2029.

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

Woningwetregio	Hard			Aandeel hard in totaal aantal		
	2024	2029	2029	2024	2029	2029
Friesland	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Groningen/Drenthe	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Noord-Holland Noord	10.700	2.400	13.100	51%	21%	40%
Zwolle/Stedendriehoek	13.500	4.900	18.400	58%	29%	46%
Metropoolregio Amsterdam	65.200	23.900	89.100	53%	22%	38%
Amersft/N-Veluwe/Zeev.	11.100	1.400	12.500	48%	10%	35%
Holland Rijnland	10.600	800	11.400	45%	12%	38%
Oost Nederland	7.700	1.600	9.300	54%	31%	48%
U16	18.900	2.700	21.600	54%	6%	26%
Food Valley	5.800	1.100	6.900	54%	21%	43%
Haag/M-Holland/Rotterdam	49.900	7.700	57.600	50%	19%	41%
Arnhem/Nijmegen	11.700	3.500	15.200	51%	30%	44%
Woongard	6.300	900	7.200	44%	18%	38%
Drechtsteden/HW/GO	5.300	600	5.900	49%	39%	48%
Noordoost Brabant	11.100	1.100	12.200	50%	11%	37%
West- en Hart van Brabant	18.000	2.400	20.500	60%	19%	48%
Zeeland	5.000	1.100	6.100	75%	46%	67%
Metropoolregio Eindhoven	20.100	4.600	24.700	56%	58%	57%
Limburg	10.300	3.500	13.800	70%	38%	58%
Nederland	289.700	65.300	354.900	52%	20%	40%

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

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

Functioneel woningmarktgebied	Hard			Aandeel hard in totaal aantal		
	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029
Groningen	9.700	1.100	10.800	55%	12%	41%
Leeuwarden	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Heerenveen	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Emmen	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Zwolle	7.000	1.900	8.900	47%	16%	34%
Enschede	5.100	1.500	6.600	49%	33%	44%
Lelystad	8.200	3.900	12.100	73%	50%	64%
Apeldoorn	5.600	1.200	6.800	68%	28%	55%
Doetinchem	2.000	0	2.100	59%	22%	57%
Arnhem	5.000	2.800	7.800	64%	50%	58%
Nijmegen	8.300	1.100	9.400	48%	16%	39%
Ede	7.800	1.300	9.100	56%	18%	43%
Amersfoort	6.100	400	6.500	38%	4%	25%
Utrecht	20.200	2.900	23.100	55%	6%	28%
Alkmaar	11.100	2.500	13.600	48%	20%	38%
Amsterdam	63.400	23.200	86.500	53%	22%	38%
Gouda	6.300	2.800	9.100	51%	58%	53%
Leiden	7.800	500	8.300	43%	8%	34%
Den Haag	28.400	2.500	30.900	58%	15%	47%
Rotterdam	20.000	2.900	22.900	42%	15%	34%
Dordrecht	3.100	400	3.400	33%	17%	30%
Middelburg	5.000	1.100	6.100	75%	46%	67%
Roosendaal	3.700	1.100	4.800	62%	39%	55%
Breda	9.500	1.000	10.500	74%	17%	57%
Tilburg	5.600	600	6.100	43%	12%	35%
's Hertogenbosch	6.600	600	7.200	48%	8%	34%
Oss	5.100	500	5.600	45%	12%	36%
Eindhoven	19.800	4.500	24.400	57%	60%	58%
Venlo	5.400	2.000	7.400	70%	44%	60%
Sittard	2.100	900	3.000	67%	34%	52%
Maastricht	2.400	300	2.700	71%	19%	56%
Nederland	289.700	65.300	354.900	52%	20%	40%

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

Het aandeel harde plannen in de woondealregio's ligt over de gehele periode tot 2030 gezien met gemiddeld 42% hoger dan het landelijk gemiddelde (40%). Ook voor de korte termijn is het aandeel met 54% iets hoger dan het landelijk gemiddelde (52%). In de Zuidelijke Randstad is het aandeel harde plannen op korte termijn beduidend lager dan het landelijk gemiddelde. Het is belangrijk dat deze plannen hard gemaakt worden, gezien het huidige nijpende tekort en het beperkte overschot van plancapaciteit ten opzichte van de woningbehoefte in deze periode.

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

Woondealregio	Hard			Aandeel hard in totaal aantal		
	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029
Gemeente Groningen	7.200	800	8.100	62%	14%	45%
Stedelijk Gebied Eindhoven	16.500	3.800	20.300	56%	57%	57%
Zuidelijke Randstad	47.300	4.400	51.700	47%	12%	38%
Regio Utrecht	20.000	2.800	22.700	54%	6%	27%
Metropoolregio Amsterdam	65.200	23.900	89.100	52%	22%	38%
Regio Arnhem-Nijmegen	11.800	3.500	15.300	51%	30%	44%
Totaal Woondealregio's	168.000	39.200	207.200	54%	24%	42%

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

## 4.2 Harde plannen vergeleken met toename woningbehoefte

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

Voor de periode 2020 t/m 2024 zijn in totaal op dit moment minimaal 290 duizend woningen in harde plannen opgenomen. Het aantal harde plannen zal zoals gezegd hoger liggen omdat niet in alle provincies de inventarisaties op dit punt compleet zijn. De toename van de woningbehoefte op deze termijn is geraamd op 392 duizend. Dat betekent dat de harde plannen op dit moment voorzien in zeker 74% van de toename van de woningbehoefte in de komende vijf jaar. Dat is dan wel exclusief het inlopen van het woningtekort. Op de lange termijn, tot 2029, zijn er minimaal 695 duizend harde plannen. Deze voorzien in 51% van de toename van de woningbehoefte.

In tabel 4.5 wordt voor de korte termijn de totale capaciteit, hard en zacht tezamen, alsmede de capaciteit uitsluitend in harde plannen vergeleken met de verwachte toename van de woningbehoefte. De harde plannen voorzien in Utrecht voor 70% en in Zuid-Holland voor 68% in de verwachte toename van de woningbehoefte. In Overijssel (72%), Gelderland (73%) en Noord-Holland (73%) is dat aandeel iets hoger.

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

Provincie	2019 t/m 2024				
	Toename woningbehoefte	Totale capaciteit	T.o.v. toename woningbehoefte	Harde capaciteit	T.o.v. toename woningbehoefte
Groningen	8.900	13.900	157%	8.600	96%
Friesland	8.400	8.400	100%	nb	nb
Drenthe	5.500	7.100	129%	nb	nb
Overijssel	18.800	24.800	132%	13.500	72%
Flevoland	14.100	18.100	128%	13.400	95%
Gelderland	39.900	55.400	139%	29.000	73%
Utrecht	41.000	55.700	136%	28.700	70%
Noord-Holland	89.400	130.400	146%	65.400	73%
Zuid-Holland	97.100	137.200	141%	65.800	68%
Zeeland	4.800	7.200	152%	5.400	114%
Noord-Brabant	56.000	89.200	159%	49.600	89%
Limburg	8.200	14.800	180%	10.300	126%
Nederland	392.000	562.200	143%	289.700	74%

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



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

Woningwetregio	2019 t/m 2024				
	Toename woningbehoefte	Totale capaciteit	T.o.v. toename woningbehoefte	Harde capaciteit	T.o.v. toename woningbehoefte
Friesland	8.400	8.400	100%	nb	nb
Groningen/Drenthe	14.400	21.000	146%	nb	nb
Noord-Holland Noord	12.400	21.000	169%	10.700	86%
Zwolle/Stedendriehoek	19.200	23.100	120%	13.500	70%
Metropoolregio Amsterdam	88.300	124.200	141%	65.200	74%
Amersft/N-Veluwe/Zeeuw.	12.600	22.900	181%	11.100	88%
Holland Rijnland	13.700	23.400	171%	10.600	77%
Oost Nederland	10.400	14.200	137%	7.700	74%
U16	28.900	35.100	122%	18.900	65%
Food Valley	7.900	10.600	134%	5.800	73%
Haag/M-Holland/Rotterdam	75.500	100.600	133%	49.900	66%
Arnhem/Nijmegen	17.600	23.100	131%	11.700	67%
Woonggaard	8.300	14.300	171%	6.300	76%
Drechtsteden/HW/GO	6.200	10.700	172%	5.300	85%
Noordoost Brabant	13.700	22.200	162%	11.100	81%
West- en Hart van Brabant	22.500	30.200	134%	18.000	80%
Zeeland	4.400	6.600	152%	5.000	114%
Metropoolregio Eindhoven	19.200	35.800	186%	20.100	105%
Limburg	8.200	14.800	180%	10.300	126%
Nederland	392.000	562.200	143%	289.700	74%

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

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

Functioneel woningmarktgebied	2019 t/m 2024				
	Toename woningbehoefte	Totale capaciteit	T.o.v. toename woningbehoefte	Harde capaciteit	T.o.v. toename woningbehoefte
Groningen	11.000	17.600	160%	9.700	88%
Leeuwarden	4.600	4.600	100%	nb	nb
Heerenveen	4.600	4.500	98%	nb	nb
Emmen	2.200	2.200	100%	nb	nb
Zwolle	10.800	15.000	139%	7.000	65%
Enschede	7.000	10.500	149%	5.100	73%
Lelystad	8.200	11.200	138%	8.200	101%
Apeldoorn	8.100	8.300	103%	5.600	70%
Doetinchem	3.000	3.400	116%	2.000	68%
Arnhem	7.800	7.800	100%	5.000	64%
Nijmegen	11.400	17.300	152%	8.300	73%
Ede	10.200	14.000	137%	7.800	76%
Amersfoort	8.500	15.900	187%	6.100	71%
Utrecht	29.800	36.700	123%	20.200	68%
Alkmaar	13.300	23.200	174%	11.100	83%
Amsterdam	85.700	120.600	141%	63.400	74%
Gouda	9.000	12.400	138%	6.300	70%
Leiden	10.900	18.300	167%	7.800	71%
Den Haag	37.100	49.200	133%	28.400	77%
Rotterdam	34.200	47.800	140%	20.000	58%
Dordrecht	5.800	9.400	163%	3.100	54%
Middelburg	4.400	6.600	152%	5.000	114%
Roosendaal	5.300	6.000	115%	3.700	71%
Breda	9.000	12.900	143%	9.500	106%
Tilburg	9.200	12.800	140%	5.600	61%
's Hertogenbosch	8.000	13.800	171%	6.600	83%
Oss	7.000	11.400	162%	5.100	73%
Eindhoven	18.400	34.600	188%	19.800	108%
Venlo	7.100	7.800	110%	5.400	77%
Sittard	0	3.100	nb	2.100	nb
Maastricht	600	3.400	587%	2.400	415%
<b>Nederland</b>	<b>392.000</b>	<b>562.200</b>	<b>143%</b>	<b>289.700</b>	<b>74%</b>

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

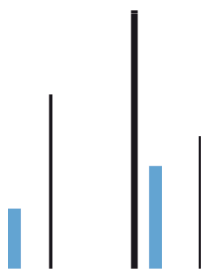
**Tabel 4.8 Verhouding (harde) netto plancapaciteit en toename woningbehoefte naar woondealregio's, 2020-2024; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2020 (Trendraming)**

Woondealregio	2020 t/m 2024				
	Toename woningbehoefte	Totale capaciteit	T.o.v. toename woningbehoefte	Harde capaciteit	T.o.v. toename woningbehoefte
Gemeente Groningen	6.900	11.600	167%	7.200	105%
Stedelijk Gebied Eindhoven	15.500	29.300	189%	16.500	106%
Zuidelijke Randstad	73.900	100.400	136%	47.300	64%
Regio Utrecht	30.200	37.300	124%	20.000	66%
Metropoolregio Amsterdam	88.500	124.500	141%	65.200	74%
Regio Arnhem-Nijmegen	17.700	23.200	131%	11.800	67%
<b>Totaal Woondealregio's</b>	<b>232.700</b>	<b>326.300</b>	<b>148%</b>	<b>168.000</b>	<b>80%</b>

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

In de woondealregio's (tabel 4.8) loopt de verhouding tussen de harde plancapaciteit en de toename van de woningbehoefte in de periode tot 2025 uiteen van 64% in de Zuidelijke Randstad tot 106% in het Stedelijk Gebied Eindhoven.

## 5



## Binnenstedelijke plancapaciteit

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

Voor de gemeenten in Friesland, Drenthe en een deel van de gemeenten in Groningen is het onderscheid binnen/buitenstedelijk niet bekend. 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 is gelijk aan Bestaand Stedelijk Gebied (BSG) als bedoeld in artikel 1.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Ook de provincie Utrecht laat weten dat de begrenzing van het stedelijk gebied zoals opgenomen in de vigerende provinciale ruimtelijke verordening gebruikt is. De provincie Utrecht laat verder weten dat ruimtelijke plannen die door gemeenten zijn vastgesteld bij de volgende herziening van deze verordening worden opgenomen in dit ‘stedelijk gebied’. Limburg heeft aangegeven welke plannen inbreidings- dan wel uitbreidingsplannen zijn. De provincie Flevoland ziet alle woningbouwlocaties als binnenstedelijk omdat zij in de Omgevingsvisie zijn vastgelegd. Omdat dit een weinig onderscheidend criterium is en veel locaties in Flevoland uitleglocaties zijn wordt in de tabellen voor deze provincie “niet bekend” aangehouden.

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

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

Het aandeel binnenstedelijke plannen, dat varieert van 44% in Overijssel (alleen bij harde plannen is hier het onderscheid bekend), tot 98% in Zeeland, is hoog tot zeer hoog te noemen. Gemiddeld bedraagt het aandeel binnenstedelijke plannen in Nederland 79%. Deels is dit hoge aandeel het gevolg van de gehanteerde definities.

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

Provincie	Binnenstedelijk			Aandeel binnenstedelijk in totaal aantal woningen in plannen		
	2020 t/m	2025 t/m	2020 t/m	2020 t/m	2025 t/m	2020 t/m
	2024	2029	2029	2024	2029	2029
Groningen	10.200	4.600	14.800	71%	67%	70%
Friesland	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Drenthe	2.800	500	3.300	66%	28%	55%
Overijssel <sup>3</sup>	nb	nb	8.300	nb	nb	44%
Flevoland	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Gelderland	nb	nb	48.500	nb	nb	61%
Utrecht <sup>2</sup>	nb	nb	107.100	nb	nb	94%
Noord-Holland	113.800	91.600	205.400	87%	91%	89%
Zuid-Holland <sup>2</sup>	118.700	35.100	153.800	88%	72%	84%
Zeeland	7.100	2.700	9.800	99%	96%	98%
Noord-Brabant	62.800	14.700	77.500	70%	48%	65%
Limburg	11.400	6.700	18.000	77%	72%	75%
Nederland	326.800	155.800	646.500	83%	77%	79%

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

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

3. Voor Overijssel is alleen de verdeling van harde plannen naar binnen- en buitenstedelijk bekend

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

Woningwetregio	Binnenstedelijk			Aandeel binnenstedelijk in totaal aantal woningen in plannen		
	2020 t/m	2025 t/m	2020 t/m	2020 t/m	2025 t/m	2020 t/m
	2024	2029	2029	2024	2029	2029
Friesland	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Groningen/Drenthe	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Noord-Holland Noord	13.100	7.300	20.400	62%	64%	63%
Zwolle/Stedendriehoek	nb	nb	10.700	nb	nb	54%
Metropoolregio Amsterdam	100.800	84.300	185.000	92%	94%	93%
Amersft/N-Veluwe/Zeeuw.	nb	nb	26.400	nb	nb	77%
Holland Rijnland	17.500	2.400	19.900	75%	37%	67%
Oost Nederland	nb	nb	7.900	nb	nb	67%
U16	nb	nb	79.100	nb	nb	95%
Food Valley	nb	nb	8.800	nb	nb	56%
Haag/M-Holland/Rotterdam	92.300	31.200	123.500	92%	77%	87%
Arnhem/Nijmegen	nb	nb	23.500	nb	nb	69%
Woongaard	nb	nb	9.000	nb	nb	55%
Drechtsteden/HW/GO	8.800	1.400	10.200	82%	92%	83%
Noordoost Brabant	14.200	4.100	18.300	64%	39%	56%
West- en Hart van Brabant	22.400	7.000	29.500	74%	56%	69%
Zeeland	6.600	2.300	8.900	99%	95%	98%
Metropoolregio Eindhoven	25.500	3.800	29.300	71%	49%	67%
Limburg	11.400	6.700	18.000	77%	72%	75%
Nederland	326.800	155.800	646.500	83%	77%	79%

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

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

Functioneel woningmarktgebied	Binnenstedelijk			Aandeel binnenstedelijk in totaal aantal woningen in plannen		
	2020 t/m	2025 t/m	2020 t/m	2020 t/m	2025 t/m	2020 t/m
	2024	2029	2029	2024	2029	2029
Groningen	13.000	5.100	18.100	70%	59%	66%
Leeuwarden	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Heerenveen	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Emmen	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Zwolle	nb	nb	3.600	nb	nb	34%
Enschede	nb	nb	5.100	nb	nb	65%
Lelystad	nb	nb	3.600	nb	nb	63%
Apeldoorn	nb	nb	7.800	nb	nb	69%
Doetinchem	nb	nb	3.200	nb	nb	87%
Arnhem	nb	nb	10.600	nb	nb	80%
Nijmegen	nb	nb	14.500	nb	nb	60%
Ede	nb	nb	11.700	nb	nb	56%
Amersfoort	nb	nb	20.800	nb	nb	80%
Utrecht	nb	nb	79.500	nb	nb	95%
Alkmaar	14.900	8.300	23.200	64%	67%	65%
Amsterdam	99.600	83.300	185.800	92%	94%	93%
Gouda	9.900	1.200	11.900	84%	29%	69%
Leiden	13.700	2.100	15.900	75%	35%	65%
Den Haag	44.600	14.400	59.000	91%	85%	89%
Rotterdam	42.900	16.100	58.900	90%	80%	87%
Dordrecht	6.900	1.200	8.100	95%	81%	92%
Middelburg	6.600	2.300	8.900	99%	95%	98%
Roosendaal	4.200	2.000	6.200	70%	72%	70%
Breda	9.900	3.700	13.600	77%	69%	75%
Tilburg	9.600	1.400	11.000	75%	31%	63%
's Hertogenbosch	7.500	3.100	12.200	72%	51%	57%
Oss	6.200	900	7.100	55%	21%	46%
Eindhoven	24.900	3.700	28.600	72%	49%	68%
Venlo	5.200	3.000	8.200	67%	66%	67%
Sittard	2.600	2.000	4.600	83%	76%	80%
Maastricht	3.300	1.300	4.600	95%	93%	95%
Nederland	326.800	155.800	646.500	83%	77%	79%

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

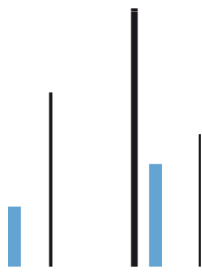
Tabel 5.4 Aantal en aandeel binnenstedelijke<sup>1</sup> plannen naar woondealregio, 2020 t/m 2029; bron: provinciale inventarisaties

Woondealregio	Binnenstedelijk			Aandeel binnenstedelijk in totaal aantal woningen in plannen		
	2020 t/m	2025 t/m	2020 t/m	2020 t/m	2025 t/m	2020 t/m
	2024	2029	2029	2024	2029	2029
Gemeente Groningen	8.700	4.300	13.000	75%	70%	73%
Stedelijk Gebied Eindhoven	21.900	3.400	25.300	75%	51%	70%
Zuidelijke Randstad	93.300	31.200	124.600	93%	84%	91%
Regio Utrecht	nb	nb	81.700	nb	nb	96%
Metropoolregio Amsterdam	101.000	84.600	185.600	92%	94%	93%
Regio Arnhem-Nijmegen	nb	nb	23.800	nb	nb	69%
Totaal Woondealregio's	nb	nb	454.000	nb	nb	82%

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



# 6



## Ontwikkeling woningvoorraad

### 6.1 Gerealiseerde woningvoorraadontwikkeling

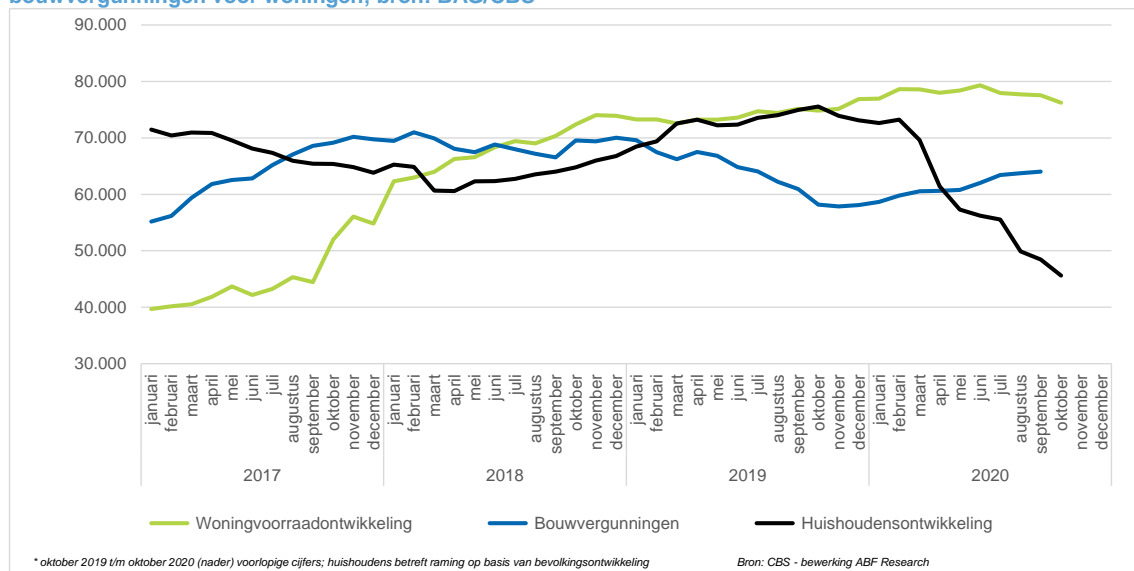
In de Nationale Woonagenda 2018-2021 is op basis van de Primos Prognose 2017 het doel geformuleerd om jaarlijks, rekening houdend met de sloop van 12 à 13 duizend woningen, 75 duizend nieuwe woningen te realiseren. In 2019 is de woningvoorraad met 77 duizend woningen uitgebreid. Eind oktober 2020 bedraagt het voortschrijdend 12-maands gemiddelde van de toename 76,2 duizend woningen.

Vanaf begin 2019 is het aantal afgegeven bouwvergunningen voor woningen sterk afgenomen, onder andere als gevolg van de stikstof- en PFAS-problemen. Het aantal vergunningen is, na een dip afgelopen winter, nu weer hoger dan een jaar geleden. Het 12-maands voortschrijdend gemiddelde bedraagt 64.010 eind september 2020, dat is bijna tweeduizend vergunningen meer dan eind augustus 2019.

Gezien deze realisatiecijfers en de gemiddelde periode tussen vergunningverlening en oplevering van circa 22 maanden<sup>1</sup>, is de verwachting dat het tempo waarmee de woningvoorraad uitbreidt de komende elf maanden daalt, om vervolgens te stabiliseren en daarna langzaam weer toe te nemen.

De bevolkingsgroei van Nederland is ondertussen door de Coronacrisis de afgelopen maanden sterk afgenomen. Het 12-maands voortschrijdend gemiddelde is gedaald van 128 duizend in oktober 2019 naar 70 duizend in oktober 2020. Hierdoor is ook de groei van het aantal huishoudens sterk afgenomen (zie voor een schatting Figuur 6.1). Als gevolg hiervan is het woningtekort in de loop van 2020 dalende.

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



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

## 6.2 Verwachte woningvoorraadontwikkeling

Het relatief lage aantal afgegeven bouwvergunningen in 2019 heeft ertoe geleid dat in de Primos Prognose wordt voorzien dat de woningbouwproductie vanaf 2021 enigszins inzakt. De geïnventariseerde netto plancapaciteit in de periode 2020 t/m 2024 bedraagt 562 duizend woningen, de woningvoorraad zal als gevolg van de stokkende vergunningverlening naar verwachting echter met slechts 310 duizend woningen uitbreiden. Dat wil zeggen dat naar verwachting 55% van de geïnventariseerde plancapaciteit daadwerkelijk in de periode tot 2025 wordt gerealiseerd. Gemiddeld wordt voor deze periode een uitbreiding van de voorraad met 62 duizend woningen per jaar voorzien, het saldo van 74 duizend nieuwbouwwoningen en 12 duizend gesloopte woningen.

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

Plan capaciteit die voor de periode tot 2025 is gepland zal, zo is de verwachting, voor een deel doorschuiven naar de periode 2025 t/m 2029. Volgens de prognose zal 83% van de geïnventariseerde plan capaciteit in de periode 2020 t/m 2029 “gerealiseerd” worden. Daarbij dient overigens aangetekend te worden dat een deel van de woningbouwproductie buiten de plan capaciteit tot stand komt. Het betreft woningen die nog in bestemmingsplannengebieden mogelijk zijn zonder dat ze in de plan capaciteit zijn opgenomen, woningsplitsingen, en kleinere plannen die soms op korte termijn ontwikkeld en gerealiseerd worden.

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

Provincie	verwachte voorraadontwikkeling volgens Primos Prognose 2020			verhouding verwachte voorraadontwikkeling t.o.v. geïnventariseerde plan capaciteit		
	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2020 t/m 2029
	Groningen	7.400	8.200	15.600	53%	122%
Friesland	5.300	6.200	11.500	63%	147%	91%
Drenthe	4.100	4.400	8.500	58%	122%	80%
Overijssel	15.200	17.900	33.000	61%	105%	79%
Flevoland	12.200	17.500	29.700	68%	81%	75%
Gelderland	27.500	41.300	68.800	50%	167%	86%
Utrecht	33.300	47.100	80.300	60%	80%	70%
Noord-Holland	76.000	95.500	171.500	58%	94%	74%
Zuid-Holland	73.400	109.800	183.200	54%	221%	98%
Zeeland	3.700	2.900	6.600	51%	103%	66%
Noord-Brabant	46.800	57.900	104.700	53%	188%	87%
Limburg	5.400	8.400	13.800	37%	92%	58%
Nederland	310.300	417.000	727.400	55%	126%	82%

Zoals gezegd zal een deel van de geïnventariseerde plannen voor de periode tot 2025 vertraging oplopen. In Flevoland wordt relatief weinig planuitval verwacht. De volgens de prognose te verwachten



voorrauditbreiding, 12.200, komt overeen met 68% van de momenteel geïnventariseerde netto plancapaciteit voor deze periode.

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

Woningwetregio	verwachte voorraadontwikkeling volgens Primos Prognose 2020			verhouding verwachte voorraadontwikkeling t.o.v. geïnventariseerde plancapaciteti		
	2020 t/m	2025 t/m	2020 t/m	2020 t/m	2025 t/m	2020 t/m
	2024	2029	2029	2024	2029	2029
Friesland	5.300	6.200	11.500	63%	147%	91%
Groningen/Drenthe	11.500	12.700	24.100	55%	122%	77%
Noord-Holland Noord	10.500	10.900	21.400	50%	95%	66%
Zwolle/Stedendriehoek	14.700	20.000	34.700	64%	120%	87%
Metropoolregio Amsterdam	75.200	98.100	173.200	61%	91%	75%
Amersft/N-Veluwe/Zeew.	10.800	13.600	24.300	47%	103%	67%
Holland Rijnland	11.900	13.200	25.100	51%	203%	84%
Oost Nederland	7.300	8.000	15.300	51%	150%	78%
U16	23.000	34.400	57.500	66%	72%	69%
Food Valley	6.200	9.200	15.400	58%	175%	97%
Haag/M-Holland/Rotterdam	54.900	88.400	143.300	55%	218%	101%
Arnhem/Nijmegen	11.600	20.000	31.600	50%	174%	91%
Woongard	7.100	7.600	14.700	50%	150%	76%
Drechtsteden/HW/GO	5.300	6.500	11.800	49%	417%	96%
Noordoost Brabant	11.400	14.500	25.900	51%	140%	79%
West- en Hart van Brabant	17.300	23.900	41.200	57%	190%	96%
Zeeland	3.400	2.600	6.000	52%	107%	67%
Metropoolregio Eindhoven	17.600	18.900	36.500	49%	242%	84%
Limburg	5.400	8.400	13.800	37%	92%	58%
Nederland	310.300	417.000	727.400	55%	126%	82%

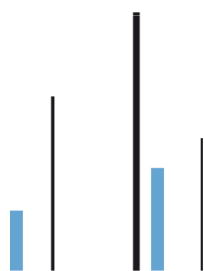
**Tabel 6.4 Ontwikking woningvoorraad volgens Primos Prognose 2020 en verhouding verwachte ontwikkeling t.o.v. geïnventariseerde plancapaciteit naar functioneel woningmarktgebied, 2020 t/m 2029; bron: Primos Prognose 2020 en provinciale inventarisaties**

Functioneel woningmarktgebied	verwachte voorraadontwikkeling volgens Primos Prognose 2020			verhouding verwachte voorraadontwikkeling t.o.v. geïnventariseerde plancapaciteit		
	2020 t/m	2025 t/m	2020 t/m	2020 t/m	2025 t/m	2020 t/m
	2024	2029	2029	2024	2029	2029
Groningen	9.100	10.200	19.200	51%	115%	73%
Leeuwarden	2.900	2.600	5.400	62%	138%	84%
Heerenveen	2.900	4.500	7.400	65%	150%	99%
Emmen	1.500	1.600	3.100	70%	317%	116%
Zwolle	9.100	9.300	18.400	61%	82%	70%
Enschede	5.300	5.700	11.000	51%	126%	73%
Lelystad	6.700	8.700	15.400	60%	112%	81%
Apeldoorn	5.400	8.900	14.300	65%	213%	114%
Doetinchem	1.500	2.200	3.700	45%	1040%	102%
Arnhem	5.200	8.800	14.000	67%	156%	104%
Nijmegen	7.900	13.400	21.300	46%	197%	88%
Ede	8.100	12.200	20.300	58%	172%	96%
Amersfoort	6.800	8.900	15.700	43%	89%	60%
Utrecht	24.000	34.700	58.700	65%	74%	70%
Alkmaar	11.300	11.800	23.100	49%	95%	65%
Amsterdam	73.600	95.900	169.400	61%	91%	75%
Gouda	6.500	9.200	15.700	52%	189%	91%
Leiden	9.400	10.900	20.300	51%	181%	83%
Den Haag	27.800	44.400	72.200	56%	264%	109%
Rotterdam	25.200	39.300	64.500	53%	194%	95%
Dordrecht	4.500	6.100	10.600	48%	283%	92%
Middelburg	3.400	2.600	6.000	52%	107%	67%
Roosendaal	3.400	4.100	7.500	56%	149%	85%
Breda	7.500	9.200	16.600	58%	169%	91%
Tilburg	7.200	11.500	18.700	56%	246%	107%
's Hertogenbosch	6.800	8.300	15.100	49%	110%	71%
Oss	5.600	6.700	12.300	49%	162%	79%
Eindhoven	17.000	18.100	35.100	49%	241%	83%
Venlo	4.700	7.200	11.900	60%	160%	97%
Sittard	0	0	0	0%	0%	0%
Maastricht	300	100	400	9%	10%	9%
Nederland	310.300	417.000	727.400	55%	126%	82%

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

Woondealregio	verwachte voorraadontwikkeling volgens Primos Prognose 2020			verhouding verwachte voorraadontwikkeling t.o.v. geïnventariseerde plancapaciteit		
	2020 t/m	2025 t/m	2020 t/m	2020 t/m	2025 t/m	2020 t/m
	2024	2029	2029	2024	2029	2029
Gemeente Groningen	5.700	6.300	12.000	50%	102%	68%
Stedelijk Gebied Eindhoven	14.100	15.700	29.800	48%	238%	83%
Zuidelijke Randstad	53.400	84.000	137.400	53%	227%	100%
Regio Utrecht	24.200	35.400	59.600	65%	73%	70%
Metropoolregio Amsterdam	75.300	98.300	173.600	60%	91%	75%
Regio Arnhem-Nijmegen	11.700	20.300	32.000	50%	175%	92%
Totaal Woondealregio's	184.400	260.000	444.400	54%	151%	81%

## 7



## Woningbehoefte hoog en laag

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

Om de onzekerheid 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 2020 (Trendraming) gaat uit van de nationale CBS-prognose die voor 2030 een bevolkingsomvang van 18,5 mln verwacht. In Primos 2020 Hoog is de bevolkingsomvang van Nederland in 2030 19,0 mln, in Primos 2020 Laag is dat 18,1 mln.

In de Trendraming neemt, bovenop het bestaande woningtekort van 331 duizend woningen, de woningbehoefte in de periode tot 2030 met 695 duizend toe. In Hoog is dat 827 duizend woningen, in Laag 563 duizend woningen.

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

Provincie	Plancapaciteit	Toename	Verhouding	Toename	Verhouding	Toename	Verhouding
		woningbehoefte	Plancapaciteit /	woningbehoefte	Plancapaciteit /	woningbehoefte	Plancapaciteit /
		Hoog	Behoeft Hoog	Trendraming	Behoeft	Laag	Behoeft Laag
Groningen	20.600	17.000	122%	13.500	153%	8.300	249%
Friesland	12.700	15.600	81%	12.700	100%	9.100	139%
Drenthe	10.700	10.500	102%	8.800	122%	5.800	184%
Overijssel <sup>1</sup>	41.900	38.300	109%	33.200	126%	26.800	156%
Flevoland	39.600	31.000	128%	27.400	145%	24.200	163%
Gelderland	80.200	80.500	100%	69.800	115%	59.200	136%
Utrecht	114.300	88.100	130%	79.800	143%	72.300	158%
Noord-Holland	231.600	193.700	120%	161.200	144%	131.900	176%
Zuid-Holland	186.800	209.100	89%	174.800	107%	141.000	132%
Zeeland	10.000	9.400	107%	6.700	149%	3.700	270%
Noord-Brabant	119.900	117.400	102%	99.400	121%	80.900	148%
Limburg	23.900	16.900	142%	8.200	291%	200	15652%
Nederland	892.200	827.400	108%	695.500	128%	563.400	158%

### Hoog

De geïnventariseerde plancapaciteit voor de periode tot 2030 is in veel provincies voldoende om te voorzien in de woningbehoefteontwikkeling volgens Primos 2020 Hoog (exclusief inlopen tekort). In de provincies Zuid-Holland, Flevoland en Friesland is dat niet het geval. In Friesland en Flevoland kan waarschijnlijk in

extra plancapaciteit worden voorzien. Grootschalig opschalen van de woningbouw in Flevoland behoort tot de mogelijkheden maar zal ook extra investeringen in infrastructuur met zich meebrengen.

De overmaat aan plannen in de overige provincies is bij een hoge groei echter ook beperkt. Rekening houdend met planuitval en vertraging zijn bij de huidige planvoorraad de mogelijkheden om het woningtekort in te lopen bij een hogere groei gering.

## Laag

Als gevolg van de Coronacrisis is de bevolkingsgroei in de periode januari t/m oktober 2020 met 62 duizend relatief laag vergeleken met de groei met 117 duizend in de vergelijkbare periode in 2019. Een lagere groei van de bevolking in de periode tot 2030 behoort dus zeker tot de mogelijkheden. In Primos Laag neemt de woningbehoefte in de periode tot 2030 met 563 duizend toe. Het verschil met de trendraming bedraagt 132.000. Conclusie is dat bij een lage bevolkingsgroei nog steeds veel woningen nodig zijn, maar het woningtekort sneller kan worden ingelopen.

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

Woningwetregio	Plancapaciteit	Toename	Verhouding	Toename	Verhouding	Toename	Verhouding
		woningbehoefte	Plancapaciteit /	woningbehoefte	Plancapaciteit /	woningbehoefte	Plancapaciteit /
		Hoog	Behoeft Hoog	Trendraming	Behoeft Trendraming	Laag	Behoeft Laag
Friesland	12.700	15.600	81%	12.700	100%	9.100	139%
Groningen/Drenthe	31.300	27.500	114%	22.300	140%	14.100	222%
Noord-Holland Noord	32.500	24.700	131%	20.900	156%	16.900	193%
Zwolle/Stedendriehoek	39.800	40.200	99%	35.400	112%	31.100	128%
Metropoolregio Amsterdam	232.300	193.900	120%	162.300	143%	134.300	173%
Amersft/N-Veluwe/Zeeuw.	36.100	26.300	137%	23.900	151%	21.700	167%
Holland Rijnland	29.900	27.000	111%	23.400	128%	19.300	155%
Oost Nederland	19.600	19.500	100%	15.800	124%	10.300	190%
U16	82.800	63.400	131%	57.000	145%	51.700	160%
Food Valley	15.900	16.600	96%	14.700	108%	13.200	120%
Haag/M-Holland/Rotterdam	141.200	165.900	85%	137.300	103%	110.400	128%
Arnhem/Nijmegen	34.600	36.400	95%	31.400	110%	26.200	132%
Woongaard	19.300	16.000	121%	15.100	128%	13.600	142%
Drechtsteden/HW/GO	12.300	12.600	97%	10.900	113%	8.600	144%
Noordoost Brabant	32.600	29.100	112%	25.000	130%	21.600	151%
West- en Hart van Brabant	42.800	47.100	91%	39.200	109%	31.100	137%
Zeeland	9.100	8.700	104%	6.200	147%	3.400	270%
Metropoolregio Eindhoven	43.600	40.000	109%	33.900	129%	26.900	162%
Limburg	23.900	16.900	142%	8.200	291%	200	15652%
Nederland	892.200	827.400	108%	695.500	128%	563.400	158%

**Tabel 7.3 Ontwikkeling woningbehoefte en verhouding plancapaciteit en woningbehoeftetoename in Primos Laag en Hoog, 2020-2029 naar functioneel woningmarktgebied; bron: provinciale inventarisaties en Primos Prognose 2020**

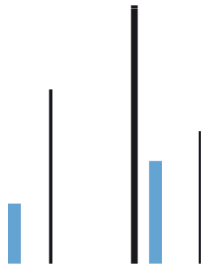
Functioneel woningmarktgebied	Plancapaciteit	Toename	Verhouding	Toename	Verhouding	Toename	Verhouding
		woningbehoefte Hoog	Plancapaciteit / Behoefte Hoog	woningbehoefte Trendraming	Plancapaciteit / Behoefte Trendraming	woningbehoefte Laag	Plancapaciteit / Behoefte Laag
Groningen	26.400	20.800	127%	17.400	152%	11.400	232%
Leeuwarden	6.500	8.200	79%	6.500	100%	4.100	158%
Heerenveen	7.500	9.100	82%	7.900	95%	6.400	116%
Emmen	2.700	4.300	62%	2.700	100%	700	379%
Zwolle	26.300	21.500	123%	19.400	136%	17.800	148%
Enschede	15.000	13.500	112%	10.600	142%	6.300	239%
Lelystad	19.000	16.700	114%	14.700	129%	13.100	145%
Apeldoorn	12.500	17.200	73%	14.700	85%	12.400	101%
Doetinchem	3.600	5.600	65%	4.700	77%	3.400	106%
Arnhem	13.400	16.400	82%	13.900	96%	11.200	120%
Nijmegen	24.100	23.400	103%	20.700	116%	17.800	135%
Ede	21.100	21.600	98%	19.400	109%	17.700	119%
Amersfoort	26.000	17.600	147%	15.900	164%	14.300	182%
Utrecht	83.800	64.700	129%	58.400	143%	53.100	158%
Alkmaar	35.600	26.500	134%	22.300	160%	17.900	199%
Amsterdam	226.100	188.500	120%	158.200	143%	130.900	173%
Gouda	17.200	18.500	93%	16.200	106%	14.100	122%
Leiden	24.300	21.800	111%	18.600	131%	14.900	163%
Den Haag	66.000	81.700	81%	67.100	98%	53.000	125%
Rotterdam	68.000	75.100	91%	62.500	109%	50.800	134%
Dordrecht	11.500	12.100	95%	10.500	110%	8.300	139%
Middelburg	9.100	8.700	104%	6.200	147%	3.400	270%
Roosendaal	8.800	10.700	82%	8.300	106%	5.300	167%
Breda	18.300	18.200	101%	15.500	118%	12.900	142%
Tilburg	17.500	20.000	88%	17.400	101%	14.600	120%
's Hertogenbosch	21.300	16.700	127%	14.500	147%	12.400	172%
Oss	15.500	14.300	108%	12.400	125%	10.800	143%
Eindhoven	42.100	38.300	110%	32.200	131%	25.500	165%
Venlo	12.300	14.400	86%	11.200	110%	7.900	156%
Sittard	5.800	100	4609%	-3.100	-187%	-5.400	206%
Maastricht	4.800	900	542%	-1.300	-369%	-3.400	242%
Nederland	892.200	827.400	108%	695.500	128%	563.400	158%

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

Woondealregio	Plancapaciteit	Toename	Verhouding	Toename	Verhouding	Toename	Verhouding
		woningbehoefte Hoog	Plancapaciteit / Behoefte Hoog	woningbehoefte Trendraming	Plancapaciteit / Behoefte Trendraming	woningbehoefte Laag	Plancapaciteit / Behoefte Laag
Gemeente Groningen	17.800	13.600	130%	11.200	159%	7.800	229%
Stedelijk Gebied Eindhoven	35.900	32.800	109%	27.600	130%	21.700	165%
Zuidelijke Randstad	137.500	160.400	86%	131.000	105%	103.900	132%
Regio Utrecht	85.500	65.700	130%	59.200	144%	53.600	159%
Metropoolregio Amsterdam	232.900	194.200	120%	162.600	143%	134.600	173%
Regio Arnhem-Nijmegen	34.900	36.800	95%	31.900	109%	26.600	131%
Totaal Woondealregio's	544.500	503.500	112%	423.500	129%	348.200	165%



## 8



## Tijdelijke en flexwoningen

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

In Limburg is de vraag naar tijdelijke woningen voor de tweede keer opgenomen in de inventarisatie. Volgens de opgave van de gemeenten zijn er 332 tijdelijke woningen in voorbereiding tot 2023. Hiervan zijn er 284 voor het jaar 2020 gepland, voornamelijk in Maastricht.

De provincie Zeeland meldt dat er 720 tijdelijke woningen gepland zijn in 2020 en 2021, waarvan 200 harde plannen.

Uit de vorige inventarisatie is verder bekend dat er in Zuid-Holland 155 flexwoningen in voorbereiding zijn en Gelderland inzet op 2 duizend flexibele woningen. In Noord-Holland zijn er 436 tijdelijke woningen in voorbereiding, daar worden echter ook 500 tijdelijke studentenwoningen gesloopt. In de regio Groningen-Assen is enkel bekend dat in relatie tot de versterkings- en vervangingsopgave binnen het aardbevingsgebied gezocht wordt naar locaties voor grote aantallen wisselwoningen. Dit zal met name in de gemeenten Midden-Groningen, Groningen en Het Hogeland zijn.

De overige provincies hebben niet gereageerd of hebben laten weten nog niet over informatie over tijdelijke woningen te beschikken.





## 9

## Woningbouwopgave en plancapaciteit

Het CBS heeft naar aanleiding van de aanhoudend hoge bevolkingsgroei in december 2019 de nationale bevolkingsprognose sterk verhoogd. Op basis hiervan komt de Primos Prognose 2020 tot een verwachte toename van de woningbehoefte met 695 duizend woningen in de periode tot 2030. Daarnaast is het wenselijk om het woningtekort, dat momenteel geraamd wordt op 4,2% (331 duizend woningen), terug te brengen tot aanvaardbare proporties (circa 2%). Volgens de Primos Prognose 2020 is het, gezien de toename van de plancapaciteit en de maatregelen die rijk, provincies en gemeenten nemen, te verwachten dat in de periode tot 2030 de woningvoorraad uitbreidt met 727 duizend woningen. Inclusief vervangende nieuwbouw voor te slopen woningen is de verwachte bouwproductie 845 duizend woningen. Het tekort zou dan 3,7% bedragen in 2030 en pas in 2035 tot 2,1% zijn teruggebracht.

Rijk, provincies en gemeenten zetten in op versnelling van de woningbouw en proberen het woningtekort eerder in te lopen dan geraamd in de Primos Prognose 2020. De netto plancapaciteit voor de periode 2020 tot 2030 bedraagt volgens de uitgevoerde inventarisatie 892 duizend woningen. De plancapaciteit dekt momenteel 128% van de toename van de woningbehoefte in de periode tot 2030. De bouwopgave is zoals gezegd echter hoger. Naast het accommoderen van de groeiende bevolking dient ook het woningtekort ingelopen te worden.

Rijk en provincies hebben daarom afspraken gemaakt over de bruto bouwopgave op basis van de verwachte toename van de woningbehoefte, de trendmatig geraamde sloop en de ambitie om het woningtekort sneller in te lopen dan de Primos Prognose verwacht. De in de bestuurlijke afspraken afgesproken bruto bouwopgave komt in een aantal provincies hiermee hoger uit. Als deze ambitie gerealiseerd wordt bedraagt het woningtekort volgens de huidige demografische verwachtingen in 2030 2,8% in plaats van de in Primos geraamde 3,7%.

**Tabel 9.1 Woningbouwopgave 2020 t/m 2029 op basis van trendmatig sloop raming en afspraken bestuurlijke bouwafspraken**

	Accommoderen toename woningbehoefte	Vervangende nieuwbouw i.v.m. sloop	Bruto opgave exclusief inlopen woningtekort	Bestuurlijke afspraken bruto bouwopgave	ambitie inlopen woningtekort
Groningen	13.500	4.300	17.800		2.300
Friesland	12.600	4.400	16.900		0
Drenthe	8.800	2.900	11.700		400
Overijssel	33.200	7.300	40.500		1.400
Gelderland	69.900	8.900	78.800		12.000
Utrecht	79.800	7.000	86.800		13.200
Flevoland	27.400	700	28.100	Noord-Holland en Flevoland gezamenlijk	25.200
Noord-Holland	161.200	25.500	186.700		
Zuid-Holland	174.900	34.400	209.300	bandbreedte 200.000 à	20.700
Zeeland	6.800	2.400	9.200		0
Noord-Brabant	99.400	12.400	111.800		12.600
Limburg	8.200	6.900	15.100		700

De geïnventariseerde netto plancapaciteit van woningen op te leveren in de periode tot 2030 bedraagt zoals gezegd 892 duizend woningen. De gewenste netto plancapaciteit, op basis van de stelregel dat deze 130% van de opgave zou moeten bedragen, is circa 1 miljoen woningen. In een aantal regio's is gezien de beperkte spanning of het ontbreken van spanning op de woningmarkt een overmaat van 30% echter te ruim. Dit speelt vooral in Zeeland, Limburg en de noordelijke provincies. De provincies Gelderland en Noord-Brabant geven aan te streven naar 130% plancapaciteit voor de korte termijn, de eerste vijf jaar, maar houden voor de middellange en lange termijn graag enige ruimte in het programma en daarmee de mogelijkheid om onvoorziene inbreidingsplannen en andere ontwikkelingen in te passen.

**Tabel 9.2 Geïnventariseerde plancapaciteit 2020 t/m 2029 en verhouding plancapaciteit met afgesproken opgave**

	Plan­capa­ci­teit			Ver­hou­ding plan­capa­ci­teit en af­ge­sp­ro­ken opgave	
	Netto plan­capa­ci­teit	Sloop­plannen	Bruto Plan­capa­ci­teit	Netto	Bruto
Groningen	20.600	600	21.200	130%	105%
Friesland	12.600	4.500	17.100	100%	101%
Drenthe	10.700	2.900	13.600	116%	112%
Overijssel	41.900	1.500	43.400	121%	104%
Gelderland	80.100		80.100	98%	88%
Utrecht	114.300	1.600	115.900	123%	116%
Flevoland					
Noord-Holland	271.300	9.800	281.100	127%	117%
Zuid-Holland <sup>1</sup>	186.800	22.600	209.400	96% - 113%	91% - 105%
Zeeland	10.000	2.300	12.300	147%	134%
Noord-Brabant	119.900	18.300	138.200	107%	111%
Limburg	24.000	4.000	28.000	270%	177%

*1. Zuid-Holland heeft een bandbreedte afgesproken*

In de provincies Zuid-Holland en Gelderland is de verhouding tussen plancapaciteit en de afgesproken opgave het laagst. De verhouding tussen de netto plancapaciteit in Zuid-Holland en de afgesproken bandbreedte in de opgave bedraagt 96% tot 113%. In deze provincie speelt een rol dat de inventarisatie van de regio Rotterdam achterloopt. In Gelderland is de verhouding 98%. Beide provincies hanteren overigens een peildatum begin 2020, waar in een aantal andere provincies inventarisaties van meer recente datum beschikbaar zijn. De provincies Noord-Holland en Flevoland hebben een gezamenlijke ambitie afgesproken. De geïnventariseerde plancapaciteit bedraagt 127% van de afgesproken opgave. Voor de provincie Utrecht is dat 123%.

De verhouding tussen de afgesproken bruto opgave en de bruto plancapaciteit is lager. In de inventarisaties zijn relatief weinig sloopplannen opgenomen. Sloop vindt vooral plaats in de gereguleerde huurvoorraad. Het rijk heeft ook met woningcorporaties afspraken gemaakt over versnelling van de woningbouw. Mogelijk dat dit naast een toename van het aantal nieuwbouwplannen ook leidt tot een toename van het aantal te slopen woningen.

# Bijlage 1 – Brief aan provincies



Ministerie van Binnenlandse Zaken en  
Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500EA Den Haag

**DGBRW-Woningmarkt**  
Ministerie van BZK

Turfmarkt 147  
Den Haag  
Postbus 20011  
2500EA Den Haag  
Nederland  
[www.minbzk.nl](http://www.minbzk.nl)  
[www.linkedin.com/company/  
ministerie-van-bzk](https://www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk)

**Contactpersonen**

[patra.visser@minbzk.nl](mailto:patra.visser@minbzk.nl)  
[danny.visser@minbzk.nl](mailto:danny.visser@minbzk.nl)

**Kenmerk**  
2020-0000571660

**Uw kenmerk**

**Datum** 24 september 2020  
**Betreft** Update inventarisatie plancapaciteit najaar 2020

Geachte heer/mevrouw,

In het voorjaar heeft u informatie over de plancapaciteit geleverd aan ABF Research die verwerkt is in de Staat van de Woningmarkt 2020. De informatie die u aanlevert wordt gebruikt in de gesprekken tussen de provincie, de regio en de minister van BZK, voor de aanpak van stikstof en bereikbaarheid samen met de ministeries van LNV en I&W, voor de informatievoorziening aan de Tweede Kamer en deze is ook gebruikt voor de Augustusbesluitvorming.

Ik wil u namens alle betrokken collega's bedanken voor uw medewerking aan het aanleveren van de data en de nauwe samenwerking met de BZK collega's om de versnelling van de woningbouw vorm te geven. We willen graag samenwerken met uw provincie om het belang van de woningbouw te dienen en vragen middels deze brief wederom uw medewerking bij het inventariseren van de plancapaciteit.

Ik ben blij dat de plancapaciteit bij veel provincies is toegenomen ten opzichte van vorig jaar. Om te zorgen dat deze toegenomen plancapaciteit ook zorgt voor een versnelling van de woningbouw is er in maart tevens een start gemaakt met de gezamenlijke regie van provincies en Rijk om de woningbouw te versnellen. Vanuit de regie op de woningbouw in het kader van het projectteam Versnelling is er vanuit BZK afgelopen jaar een extra inventarisatie van de plancapaciteit opgestart. Bij deze extra uitvraag stond de inventarisatie van woningbouwplannen van 100 woningen of meer en de fasering van deze plannen centraal. Wij hebben begrip voor de werkdruk die in het afgelopen jaar is ontstaan door deze uitvraag. Om te voorkomen dat u wederom meermaals wordt benaderd is besloten de uitvragen vanuit ABF Research en het projectteam Versnelling te combineren. Hierbij zal in deze gecombineerde uitvraag naar de gebruikelijke zaken gevraagd worden zoals de plancapaciteit van de nieuwbouw, sloopplannen en de plannen voor tijdelijke woningen. Naast deze bekende onderdelen zal er ook gevraagd worden naar gegevens op planniveau voor de grotere woningbouwplannen (100 woningen of meer).

De minister heeft in mei 2017 naar aanleiding van de motie Koerhuis - Ronnes toegezegd om de Tweede Kamer tweemaal per jaar te informeren over de stand van de plancapaciteit, de hardheid van de bouwplannen en de voortgang van de nieuwbouw. Sinds het aannemen van de motie in 2017 is de politieke en

Pagina 1 van 2

DGBRW-Woningmarkt  
Ministerie van BZK

Datum  
24 september 2020

Kenmerk  
2020-0000571660

maatschappelijke aandacht voor de problematiek op de woningmarkt steeds groter geworden. Ook bij de Algemene Politieke Beschouwen kreeg woningbouw veel aandacht.

De grote woningbouwopgave waar we voor staan zorgt voor een grotere claim op de beperkte ruimte in Nederland. Deze grotere ruimtelijke claim werkt vervolgens weer door in allerlei andere dossiers zoals de stikstof-problematiek, mobiliteit, energievraagstukken, de waterhuishouding etc. Als BZK hebben wij verschillende instrumenten die we kunnen inzetten om woningbouw te versnellen (o.a. de woningbouwimpuls, het expertteam woningbouw, en de transformatiefaciliteit). Om deze instrumenten adequaat in te kunnen zetten is het van belang om een duidelijk overzicht te hebben van de woningbouwplannen in Nederland. Daarnaast kan het in kaart brengen van de grote woningbouwlocaties helpen bij het inzetten van de voorgenomen versnelling van de woningbouw.

Om een goed beeld van de woningbouwopgave te geven zal in de komende rapportage extra aandacht geschonken worden aan de drie componenten waaruit deze opgave bestaat. *Ten eerste* is dat het terugbrengen van het woningtekort. Het doel is om het woningtekort in 2035 stapsgewijs teruggebracht te hebben tot 2% in elke woningmarktregio. *Ten tweede* is er nieuwbouw nodig ter vervanging van delen van de voorraad die verouderd zijn. *Ten derde* is dat de opgave die voorziet in de benodigde woningen als gevolg van de verwachte huishoudens-groei.

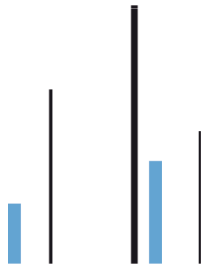
ABF research zal u, zoals gebruikelijk, benaderen om de gevraagde data aan te leveren. Wij begrijpen dat woningbouwplannen vertrouwelijk kunnen zijn. Met name de locatie van zachte woningbouwplannen kan soms gevoelig liggen. Om die reden zal er de mogelijkheid zijn om onderdelen van woningbouwplannen als vertrouwelijk aan te merken.

Uiterlijk 1 oktober 2020 zal ik u via ABF Research een verzoek doen toekomen om een update van de plancapaciteit aan te leveren voor de periode 2020-2030. Graag zien wij dat u de data uiterlijk 26 oktober 2020 heeft aangeleverd bij ABF Research, zodat de Tweede Kamer nog voor het einde van dit jaar geïnformeerd kan worden over de voortgang woningbouw. Ik dank u alvast hartelijk voor de samenwerking.

Hoogachtend,



M.D. Appelman  
Directeur Woningmarkt



## Bijlage 2 – Verantwoording

### Algemeen

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

### Groningen

- Naast de inventarisatie die door de Regio Groningen-Assen is aangeleverd, heeft de provincie voor een enkel voor de gemeente Loppersum nieuwe cijfers geleverd. Voor de overige gemeenten is gebruik gemaakt van eerder aangeleverde gegevens.
- Peildatum is wisselend 1-1-2018, 1-1-2019 en 1-1-2020
- Het jaar van sloop en de hardheid van de sloop is geschat

### Friesland

- Friesland heeft geen nieuwe cijfers aangeleverd. Wel hebben ze aangegeven dat er genoeg plancapaciteit is en dat er gemakkelijk opgeschaald kan worden. Daarom is er aangenomen dat de plancapaciteit gelijk is aan de toename van de woningbehoefte.

### Drenthe

- Zowel door Drenthe als door de Regio Groningen-Assen zijn geen nieuwe cijfers geleverd. De geleverde cijfers uit het voorjaar zijn overgenomen, voor de gemeenten die toen niet geleverd zijn is aangenomen dat er voldoende plancapaciteit in de gemeenten in Drenthe aanwezig is.

### Overijssel

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

- De fasering van een project is bij de provincie niet bekend, enkel startjaar en eindjaar van het plan. De provincie heeft wel een schatting kunnen maken van de verdeling over de perioden 2020-2024 en 2025-2029.

## Gelderland

- Peildatum van de plannen is 1-1-2020, geïnventariseerd in Q1 2020.
- HARD/ZACHT  
De harde plancapaciteit voor woningbouw bestaat uit de onherroepelijke plannen en de door de gemeenteraad vastgestelde plannen. De zachte plancapaciteit omvat capaciteit in ontwerpplannen, plancapaciteit in voorbereiding en potentiële plancapaciteit.  
Harde plannen  
1A: Onherroepelijk plan op basis waarvan een bouwvergunning verleend kan worden.  
1B: Onherroepelijk plan met uitwerkingsplicht\*.  
2: Door gemeenteraad vastgesteld plan of besluit waartegen nog beroep mogelijk is of waartegen beroep is ingesteld.  
Zachte plannen  
3: Plan of besluit in voorbereiding, nog niet door de gemeenteraad vastgesteld.  
4: Potentiële bouwlocatie, die volgens de huidige inzichten mogelijk in de toekomst voor woningbouw beschikbaar komt, maar waarvoor nog geen plan of besluit in voorbereiding is.
- Het beeld over de plancapaciteit in de periode 2025/2027 tot 2030 is niet volledig omdat een aantal gemeenten (waarschijnlijk) niet alle zachte plancapaciteit *buiten de huidige afsprakenperiode* volledig heeft opgegeven. Sommige gemeenten hebben in hun planningslijst woningbouw ook de geplande woningen na 2030 opgegeven.
- Voor de verwachte sloop is alleen onderscheid gemaakt in verwachte sloop bij de harde dan wel zachte plancapaciteit; er is geen onderscheid gemaakt in de fasering van de sloop.
- Binnenstedelijke plannen zijn gelegen in bestaand stedelijk gebied, actuele komgrenzen. Buitenstedelijk plannen zijn niet in bestaand stedelijk gebied, buiten de komgrenzen. Voor gemeenten die gebruikmaken van de planmonitor Wonen zijn woningbouwplannen met type herstructurering, transformatie en verdichting als binnenstedelijk beschouwd, plannen met de typering "uitleg" zijn als buitenstedelijk geteld.
- Tijdelijkheid: Met het Actieplan Wonen zetten we in op 2.000 flexibele woningen op een aantal tijdelijke (flex)locaties. Bij de huidige uitvraag van de woningbouwplannen hebben wij bij de gemeenten specifiek aandacht gevraagd voor het aanleveren van de tijdelijk/flexwonen-initiatieven. Dit heeft tot nu toe nog nauwelijks informatie over initiatieven opgeleverd.

## Flevoland

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

worden, aangezien er voldoende harde plancapaciteit beschikbaar is. In die zin hebben dergelijke initiatieven in onze provincie geen bijzondere belangstelling

## Utrecht

- Peildatum is oktober 2020
- In de planmonitor zijn zowel harde, zachte als potentiële locaties opgenomen. Bij potentiële locaties zijn ook ambities en zoekrichtingen opgenomen. Momenteel lopen in Utrecht diverse intensieve trajecten als het MIRT programma U Ned, de REP in de U16, het Ontwikkelbeeld 2030-2040 in de regio Amersfoort en de verstedelijkings-strategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley in de regio Foodvalley. Hierin wordt gewerkt aan een ‘perspectief’ voor de MT/LT. In het kader van deze trajecten maar ook de provinciale Omgevingsvisie (en regionale visies) worden de komende jaren nog verdere uitwerkingen maar ook afwegingen gemaakt worden.
- De provincie is dit jaar gestart met het proces van regionale programmering voor wonen (en werken). Dit is een gezamenlijk traject van gemeenten, regio en provincie met de bedoeling om de woningbouwproductie en plancapaciteit op peil te houden. Inzet is dat partijen (gemeenten, provincie) samen afspraken maken die jaarlijks wordt gemonitord en bijgesteld. Hiermee kan beter worden geprioriteerd en ingespeeld op ontwikkelingen. Het regionale programma zal op gemeente niveau inzicht geven in de woningbouwplannen. Het eerste programma zal voor de korte termijn verder zijn uitgewerkt dan voor de langere termijn, omdat lopende trajecten de keuzes hierover nog beïnvloeden. De gegevens in de planmonitor zijn het vertrekpunt bij de gesprekken in het kader van de regionale programmering.
- De planologische status is opgedeeld in hard, zacht en zacht indicatief (en onbekend).

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

- Kanttekening bij hard/zacht: Uitgegaan is bij wat door de gemeenten is ingevuld als planfase in de planmonitor waarbij conform de duiding van ABF een onderscheid in hard en zacht is gemaakt. De aantallen onder planfase 3 ‘In voorbereiding’ kunnen bijvoorbeeld plannen bevatten 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. Daarmee is de verwachting dat een groot deel van de zachte plannen, hard wordt.
- Het blijkt dat er niet veel sloop is opgegeven door gemeenten. Onze inschatting is dat gemeenten in een behoorlijk aantal gevallen zelf al rekenen met een netto toename.
- Het aantal plannen binnen stedelijk gebied is berekend volgens het in Provincie Utrecht geldende beleid.

## Noord-Holland

- Peildatum: Juli 2020

- Definitie harde plannen:

provincie/BZK (status drieliding (status3))		Status in monitor plancapaciteit
hard	Onherroepelijk of vastgesteld	1A Onherroepelijk
hard		1B onhr + uitwerkingsplicht
hard		2A Vastgesteld plan/besluit
hard		2B vastgesteld + Uitwerkingsplicht
zacht	Vorbereiding	1C onhr + wijzigingsbevoegdheid
zacht		2C vastgesteld + Wijzigingebevoegdheid
zacht		3 plan/besluit in voorbereiding
zacht	Potentieel	4A potentiële locatie in visie
zacht		4B potentiële locatie optie
zacht	Onbekend	Status onbekend

- Buitenstedelijke gebied: indien het een uitleggegebied voor woningbouw betreft is deze als buitenstedelijk opgenomen. Alle overige woningbouw is als binnenstedelijk ingedeeld.

## Zuid-Holland

- Peildatum: Aantallen zijn gebaseerd op de data (per plan) die aan de provincie is aangeleverd i.h.k.v. (monitoring van) de regionale woonvisies (dec 2019 m.u.v. onderstaande). Gemeenten stemmen onderling de woonbehoefte in bestemmingsplannen af en geven een jaarlijkse update van de te verwachten uitvoering.
- Peildatum is december 2019 met een aantal uitzonderingen. De gegevens van regio Alblasserwaard en Rotterdam zijn van respectievelijk januari en februari 2019.
- De aangeleverde gegevens van de regio's zijn gerelateerd aan de provinciale woningbehoeftecijfers die in 2019 zijn gepubliceerd, de WBR en TR. Natuurlijk zijn in deze behoeftecijfers én dus ook in de regionale gegevens met betrekking tot de plancapaciteit de onlangs door het CBS verhoogde bevolkingsprognose niet meegenomen.
- In het bestand zijn uitsluitend zogenaamde aanvaarde plannen opgenomen. Met elke regio is een categorie-indeling afgestemd voor de jaarlijkse regionale indiening van woningbouwplannen. Bepaalde categorieën worden wel opgenomen in het programma voor de jaarlijkse regionale indiening en andere categorieën niet de gemeenten bepalen zelf welke plannen in welke categorie vallen. De provinciaal aanvaarde plannen passen in beginsel qua aantal woningen binnen de toegestane regionale programmaruimte (130%). Dit dient als onderbouwing voor de ladder voor duurzame verstedelijking. Plannen die niet worden ingediend of aanvaard, vormen geen representatief beeld. Enkele gemeenten houden alle plannen fanatiek bij, andere gemeenten houden de plannen die buiten de indiening vallen, minder goed of helemaal niet bij. Het gaat hierbij om ongeveer 15.000 woningen (saldo bouw en sloop) tot 2030, dit aantal is exclusief de regio's Alblasserwaard en Rotterdam.
- Regio Alblasserwaard (gemeenten Molenlanden en Gorinchem) levert geen planlijst aan de provincie, hiervoor zijn uitsluitend totalen bekend.
- Planologische status:

Status_planologisch	
Hard	1A Onherroepelijk
	1B Onherroepelijk, uitwerkingsplicht
	2A Vastgesteld
	2B Vastgesteld, uitwerkingsplicht



	1C Onherroepelijk, wijzigingsbevoegdheid
	2C Vastgesteld, wijzigingsbevoegdheid
Zacht	3 In voorbereiding
	4A Visie
	4B Optie
Onbekend	Onbekend of niet ingevuld

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

## Zeeland

- Peildatum: 9 oktober 2020
- Bij sommige gemeenten is de zachte plancapaciteit en de sloop niet volledig in beeld.
- Binnen-/buitenstedelijk gebied gebaseerd op "Grenzen kaart bestaand bebouwd gebied Zeeland".
- Voor de inventarisatie van initiatieven voor tijdelijke woningen zijn de gemeenten benaderd om bij hun bekende initiatieven door te geven. Zeeland heeft een lijstje met tijdelijke woningen/Klein wonen/ Tiny Houses in voorbereiding geleverd; het gaat om circa 700 woningen. De gemeenten Borsele, Reimerswaal, Tholen en Noord-Beveland hebben aangegeven dat er in hun gemeente geen initiatieven bekend zijn.
- Definitie hard/zacht  
Hard: een door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan zonder wijzigingsbevoegdheid (categorieën 1A, 1B en 2)  
Zacht: categorieën 1C, 2B, 3, 4 en onbekend

## Noord-Brabant

- Peildatum is najaar 2020
- De provincie vermeldt dat: Voor voortgang van de woningbouw is het essentieel dat er voor de korte termijn steeds voldoende harde plannen zijn; door er van jaar op jaar steeds voor te zorgen dat er voor de eerstkomende 5 jaar (ruim) voldoende (harde) plannen zijn, wordt de voortgang van de bouw gewaarborgd. Plannen voor woningen, aansluitend op de actuele vraag en op geschikte plekken waar de woningen snel in aanbouw kunnen worden genomen.  
Voor de middellange en langere termijn is het juist van belang 'ruimte te houden' en niet nu al te veel van het toekomstige woningbouwprogramma vast te leggen in harde plancapaciteit, en vooral niet als het gaat om nieuwe (grootschalige) uitbreidingslocaties. De ervaring leert immers, dat zich van jaar op jaar steeds weer nieuwe, vaak onvoorziene inbreidingsmogelijkheden, binnen- en buitenstedelijke transformatieopgaven en leegstandsvraagstukken aandienen.  
Nieuwbouwegegevens over de laatste jaren bevestigen dit beeld. Zo is tussen 2010 en 2019 71% van de feitelijke nieuwbouw op inbreidingslocaties gerealiseerd, en ook in het planaanbod voor de eerstkomende tijd is ruim 70% van de nieuwbouw op een inbreidingslocatie in onze steden en dorpen

voorzien. Om zo de ruimtelijke kwaliteit van onze steden en dorpen te versterken en transformatie- en leegstandsvraagstukken aan te pakken. Met deze lijn, die afwijkt van landelijke discussies waarbij vaak ingezet wordt op (een 'rijksnorm' van) 130% totale plancapaciteit tot 2030, zijn de laatste jaren in de woningbouwrealisatie goede resultaten zijn geboekt.

De provincie Noord-Brabant zet in op een realistisch, vraaggericht en flexibel planaanbod – een lijn die met de Brabantse Agenda Wonen (2017) een stevige basis heeft gekregen. Naast genoemde ruimtelijk-kwalitatieve overwegingen kan met een flexibel planaanbod bovendien gemakkelijker worden meebewogen met veranderingen in de vraag. Onzekerheden rond demografische, economische en woningbehoefteontwikkelingen vragen om een adaptieve strategie en om een gevarieerd en flexibel planaanbod. Én, ook niet onbelangrijk, kunnen hiermee de (financiële) risico's van overprogrammering – een les ook uit de kredietcrisis!! – worden beperkt.

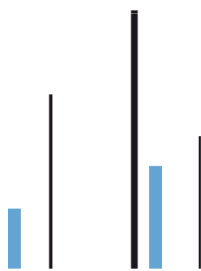
- Over het aantal tijdelijke, flexibele en/of verplaatsbare woningen hebben wij (nog) geen gegevens. In het kader van ons [Actieprogramma Nieuwe Woonvormen en Zelfbouw](#), dat begin maart is vastgesteld, zullen wij over dergelijke woonvormen de komende tijd (op een systematische wijze) gegevens verzamelen.

## Limburg

- Peildatum 31-12-2019
- Hard/zacht:

<b>Harde planvoorraad</b> = BP_1A + BP_1B	
BP_1B	BP Onherroepelijk (uit te werken)
BP_1A	BP Onherroepelijk (definitief)
<b>Zachte planvoorraad</b> is inclusief onbekend (terwijl een onbekend plan in principe nog hard zou kunnen zijn)	

- Gehanteerde definitie voor binnenstedelijk: "Binnen contour met prov. kwal. criterium"
- Het item tijdelijke woningen is voor de tweede keer meegenomen in de Limburgse plancapaciteitsmonitor. Dit is dus nog wennen voor de gemeenten en het vermoeden bestaat dat het daadwerkelijke aantal hoger zal liggen. Ook wordt in dit verband alleen kort vooruit gepland (met realisatietermijn van max 2 jaar).



## Bijlage 3 – Woondealregio's

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