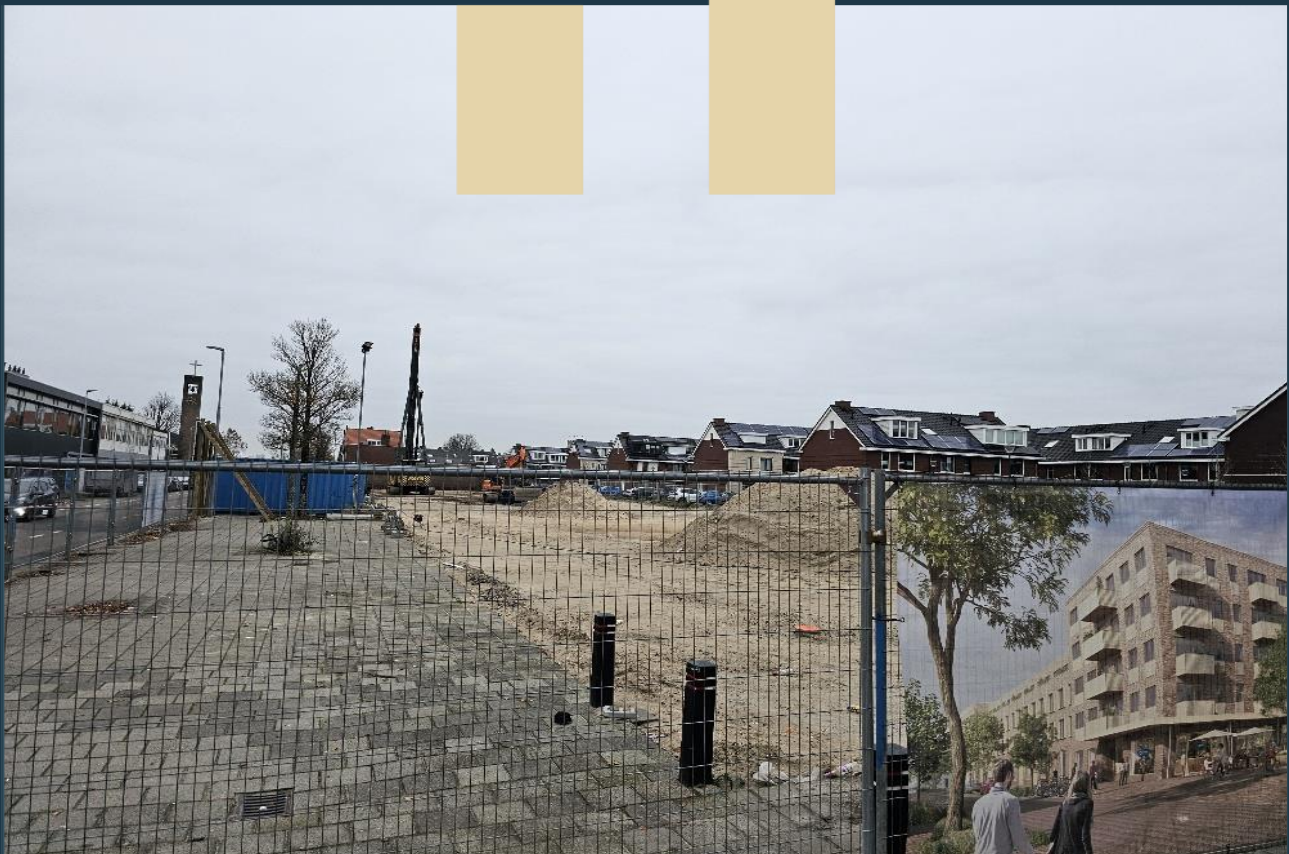


# Inventarisatie Planca- paciteit Najaar 2024



In opdracht van  
Ministerie van VRO / DGVB

Datum  
2 januari 2025

Auteurs  
Léon Groenemeijer

Kenmerk  
r2024-0069LGR



ABF Research  
Verwersdijk 8, 2611 NH Delft  
+31 (0) 15 27 99 300 • [info@abf.nl](mailto:info@abf.nl) • [www.abfresearch.nl](http://www.abfresearch.nl)

Copyright ABF Research 2024 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>4</b>  |
| <b>01</b> | <b>Inleiding</b>                                      | <b>6</b>  |
| 1.1       | Woningbouwambities en bruto plancapaciteit            | 7         |
| 1.2       | Naar een Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw      | 8         |
| <b>02</b> | <b>Bruto plancapaciteit</b>                           | <b>10</b> |
| 2.1       | Bruto plancapaciteit                                  | 11        |
| 2.2       | Harde plancapaciteit                                  | 15        |
| 2.3       | Plancapaciteit naar type plan                         | 17        |
| 2.4       | Plancapaciteit naar eigendomsvorm en prijsklasse      | 20        |
| 2.5       | Plancapaciteit naar woningtype                        | 23        |
| 2.6       | Plancapaciteit tijdelijke woningen                    | 24        |
| 2.7       | Plancapaciteit woningen geschikt voor ouderen         | 25        |
| <b>03</b> | <b>Plancapaciteit en woningbehoefte</b>               | <b>26</b> |
| 3.1       | Woningtekort en woningbehoefte                        | 27        |
| 3.2       | Bandbreedte   | 28        |
| 3.3       | Woondeals en plancapaciteit                           | 30        |
|           | <b>Bijlagen</b>                                       | <b>34</b> |
|           | Bijlage A: Basisset 2.0                               | 35        |
|           | Bijlage B: Toelichting op aanleveringen en verwerking | 41        |

# Samenvatting

## Veel plancapaciteit

De geïnventariseerde bruto plancapaciteit voor woningen op te leveren in de resterende jaren van het Programma Woningbouw van het Ministerie van VRO (2024 t/m 2030) bedraagt momenteel 1.021.400 woningen. Dat zijn er gemiddeld 138.800 per jaar. Van deze ruim 1 miljoen woningen zijn er 432.900 woningen opgenomen in zogeheten 'harde' plannen (42%) en 588.500 in 'zachte' plannen (58%). In totaal bedraagt de geïnventariseerde bruto plancapaciteit voor de komende twintig jaar (2024 t/m 2043) 1.658.900 woningen.

## Woningbehoefte, plancapaciteit en woondeals

Vergelijking van de in de provinciale woondeals afgesproken aantallen en de bruto plancapaciteit leert dat in de provincies Flevoland (78%), Groningen (115%), Zuid-Holland (124%), Zeeland (124%) en Noord-Holland (128%) de verhouding van de plancapaciteit ten opzichte van de woondeal onder de gewenste 130% ligt. Inmiddels zijn de woondeals op provincieniveau vanwege hogere woningbehoefteramingen herijkt. Provincies gaan in gesprek met gemeenten om tijdig 54.800 extra woningen te ontwikkelen. De nieuwbouwambitie (conform Primos-definitie<sup>1</sup>) komt daarmee voor de periode 2022 t/m 2030 op 991.200 woningen. Vergelijking van de geraamde bruto plancapaciteit met de herijkte afspraken met provincies laat zien dat er meer plancapaciteit nodig is om het streefpercentage van 130% te bereiken. Op nationaal niveau bedraagt de verhouding tussen bruto plancapaciteit en de herijkte afgesproken productie 126%. In het bijzonder is er meer plancapaciteit nodig in de provincies Flevoland, Groningen en Noord-Brabant waar de verhouding bruto plancapaciteit / herijkte woningbouwopgave respectievelijk voor de periode 2022 t/m 2030 77%, 115% en 115% bedraagt.

## Deel van harde plannen al in uitvoering

Een deel van de harde plannen is al in uitvoering. Op 1 juli 2024 zijn er in totaal 235.300 vergunde, maar nog niet gerealiseerde, woningen in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) opgenomen. Deze 'pijplijn'-aantallen maken duidelijk dat een belangrijk deel van de harde plancapaciteit in uitvoering is of binnenkort in uitvoering wordt genomen.

## Benodigde tijd om van zacht plan tot oplevering te komen wordt onderschat

De tijd die nodig is om van plan tot opgeleverde woning te komen wordt in de gemeentelijke inventarisaties nogal eens onderschat. Zo zijn er 152.000 woningen in zachte plannen waarvan

<sup>1</sup> Nieuwbouw inclusief productie anderszins (=overige toevoegingen minus overige onttrekkingen)

gemeenten verwachten dat deze nog voor 1-1-2027 worden opgeleverd. Dat mag weinig realistisch genoemd worden.

### **Vergelijking met vorige inventarisatie beperkt mogelijk**

Vanwege de overgang in deze rapportage van netto naar bruto plancapaciteit is een vergelijking met de vorige inventarisatie maar beperkt mogelijk. De totale netto plancapaciteit voor de komende twintig jaar is beide keren uitgevraagd. De fasering van de plannen naar opleverjaar is echter in de voorjaarsmeting uitsluitend in het netto aantal woningen bekend. De netto plancapaciteit is over de hele periode 2024 t/m 2043 met 16.300 woningen toegenomen. De verhouding tussen de bruto plancapaciteit en de herijkte woningbouwopgave voor de resterende jaren van de beleidsperiode 2022 t/m 2030 lijkt iets afgenomen, van 130% naar 126%. Methodische verschillen tussen de inventarisaties spelen hierbij echter mogelijk een rol.

### **Harde plancapaciteit**

De bruto harde plancapaciteit bedraagt 493.300 woningen, waarvan naar de huidige inzichten er 370.700 in de vijfjaarsperiode 2024 t/m 2028 worden opgeleverd. De inschatting is dat ten opzichte van de voorjaarsmeting het aantal woningen in harde plannen vrijwel constant is gebleven.

### **Aandeel betaalbaar in plannen 68%**

De ruim 1 miljoen woningen waarvan de geplande eigendomsvorm en prijscategorie bekend zijn, bestaan voor 34% uit laagsegment huurwoningen, 16% middelsegment huurwoningen en 18% betaalbare koopwoningen. Daarmee komt het aandeel betaalbaar, zoals gedefinieerd in het Programma Woningbouw, op 68% van het totaal. Het aandeel dure huur bedraagt 6%, dure koop 26%.

### **Veel binnenstedelijke woningbouwplannen**

Van een kwart van de geïnventariseerde woningen in plannen is niet bekend om welke type plan het gaat. Van de woningen waarvoor dat wel bekend is gaat het in 72% van de woningen om binnenstedelijk gelegen ontwikkelingen. De meeste van deze woningen zijn gelegen in transformatiegebieden (363.300 woningen) waarbij de bestemming van een heel gebied verandert. Verdichtingsplannen zijn goed voor 368.100 woningen, herstructureringsplannen voor 136.600 woningen en daarnaast zijn er 27.500 woningen gepland in te transformeren panden. Buitenstedelijk zijn grote nieuwe uitleggebieden goed voor 316.600 woningen. Daarnaast zijn er nog 11.600 woningen in kleine buitenstedelijke plannen (11 woningen of minder) in de inventarisaties opgenomen.

### **Veel appartementen, beperkt aantal tijdelijke woningen**

In lijn met het hoge aandeel binnenstedelijke woningbouwplannen is 69% van de woningen waarvan het woningtype bekend is een appartement, en 31% eengezinswoning. Uit de inventarisatie blijkt voorts dat 16.300 tijdelijke woningen onderdeel van de plannen zijn.

# 01

# Inleiding



## 1.1 Woningbouwambities en bruto plancapaciteit

Nederland kent een groot tekort aan woningen. In het Programma Woningbouw van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zijn daarom ambities geformuleerd ten aanzien van het toevoegen van woningen aan de voorraad. Met behulp van halfjaarlijkse inventarisaties van de plancapaciteit wordt gemonitord in hoeverre er plannen voor woningen in voorbereiding zijn. In deze rapportage worden de resultaten gepresenteerd van de inventarisatie van de plancapaciteit die in het najaar van 2024 heeft plaatsgevonden. Provincies zijn gevraagd om informatie aan te leveren over de plancapaciteit voor woningen voor de komende twintig jaar. Provincies hebben hier toe gemeenten bevestigd.

### 1.1.1 Bruto plancapaciteit

In tegenstelling tot voorgaande inventarisaties wordt er in deze rapportage niet over netto plancapaciteit (exclusief vervangende nieuwbouw in verband met sloop) gerapporteerd, maar over de **bruto** plancapaciteit. Dit omdat de ambities in het Programma Woningbouw (Min VRO, maart 2022) en de afspraken in de woondeals betrekking hebben op alle nieuwbouw (conform de in de Primos-prognose gehanteerde definitie), dus ook op vervangende nieuwbouw in verband met sloop.

In het Programma Woningbouw en de woondeals wordt vanaf 2022 vooruit gekeken naar de periode tot en met 2030. Voor de lange termijn werkt het Rijk in bijvoorbeeld MIRT en NOVEX met een ruimere tijdshorizon. In dit rapport wordt daarom gewerkt met vijfjaarsperioden voor de jaren 2024 t/m 2043. Daarnaast wordt er gerapporteerd over de 'beleidsperiode' 2022 t/m 2030, die deels al verstreken is.

In hoofdstuk 2 komen de resultaten van de inventarisaties op het niveau van provincies en woondealregio's aan de orde. Naast de totale bruto plancapaciteit wordt er onderscheid gemaakt naar de planologisch harde/zachte plancapaciteit, het aantal woningen naar type plan alsmede kenmerken van de woningen in voorbereiding.

In hoofdstuk 3 wordt de geïnventariseerde plancapaciteit vergeleken met de afspraken die er in de woondeals voor de periode 2022 t/m 2030 zijn gemaakt. Daarnaast wordt de geïnventariseerde plancapaciteit vergeleken met de verwachte ontwikkeling van de woningbehoefte volgens de Primos-prognose 2024. Deze Primos-prognose is gebaseerd op de nationale CBS Bevolkingsprognose van december 2023.

## 1.2 Naar een Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw

Teneinde de informatie over de beschikbare plancapaciteit te verbeteren wordt er samengewerkt door het Ministerie van VRO, IPO en VNG om te komen tot een Landelijk Monitor Voortgang Woningbouw. Gemeenten verzamelen informatie met betrekking tot woningbouwplannen en leveren deze informatie twee keer per jaar aan provincies en Rijk. Inmiddels zijn in het Dataprotocol Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw (vastgesteld in het BO VRO 4 april 2024) en in de 'Basisset 2.0 Landelijke Monitor Voortgang Woningbouw' (vastgesteld in het BO VRO mei/juni 2024) proces en afspraken met betrekking tot de te leveren informatie vastgelegd. Voor zover gemeenten dat nodig vinden wordt er informatie uitgewisseld over vertrouwelijke plannen. Wanneer gemeenten vertrouwelijke plannen (nog) niet willen delen met andere overheden dienen deze geaggregeerd aangeleverd te worden. Planideeën (met of zonder locatie) waar het College van B&W van een gemeente nog geen principeakkoord voor heeft gegeven worden niet in de inventarisatie opgenomen.

Afgesproken is dat er per openbaar plan het aantal op te leveren woningen naar opleverjaar wordt aangeleverd, alsmede het type plan, de juridische status van het plan en de locatie (geo-informatie). Daarnaast wordt er informatie geleverd over de eigendomsvorm (huur/koop), het prijssegment, woningtype (een/meergezins), geschiktheid voor senioren en het aantal tijdelijke woningen.

Niet alle provincies en gemeenten kunnen of willen de gevraagde gegevens leveren. In het dataprotocol is hierover opgenomen "waar de afspraken in dit protocol afwijken van de huidige praktijk bij gemeenten en provincies, werken de overheden gestaag toe naar uitvoering van deze afspraken". Ten behoeve van deze inventarisatie zijn provincies verzocht de plancapaciteit voor woningen aan te leveren, conform de hiervoor genoemde 'Basisset 2.0', in jaarschijven voor de eerste tien jaar en verder in de toekomst in vijfjaarsperioden. Voor het jaar 2024 is gevraagd om de in het eerste half jaar van 2024 opgeleverde woningen uit de plancapaciteit te verwijderen. Een groot aantal gemeenten/provincies heeft aan dit verzoek niet kunnen voldoen omdat de gebruikte informatiesystemen dat (nog) niet mogelijk maken. In provincies waar dit wel mogelijk is blijkt uit steekproefsgewijze controle dat niet gemeenten niet altijd al in 2024 opgeleverde projecten uit de plancapaciteit hebben verwijderd. [Tabel 1.1](#) geeft een globaal overzicht van de mate van volledigheid van de ontvangen aanleveringen. Het thema ouderwoningen ontbreekt hierbij omdat vrijwel alle provincies aangeven dat het beeld op dit nieuwe onderdeel in de inventarisaties nog niet compleet is.

In bijlage A is de 'Basisset 2.0' zoals die is vastgesteld in het Bestuurlijk Overleg VRO opgenomen. Niet overal is de informatie op de gevraagde wijze aangeleverd. Waar de in de inventarisaties gebruikte periodisering of indeling afwijkt van de in dit rapport gebruikte perioden en indelingen zijn er schattingen gemaakt. Een deel van de gemeenten heeft voor de jaren na 2030 (nog) geen plancapaciteit opgegeven. In bijlage B is per provincie een toelichting op de aanlevering en de verwerking daarvan opgenomen.



Tabel 1.1: Overzicht kwaliteit aanleveringen voor Inventarisatie Plancapaciteit Najaar 2024 naar provincie

| Aanlevering   | Perioden   | reeds opgeleverd in 2024 uit plancapaciteit verwijderd? | Plangebieden (van aangeleverde openbare plannen) | Type plan (6 categorieën)                                       | Juridische status (9 categorieën)               | Eigendom-Prijs (14 segmenten)          |                              |
|---------------|--|---|--|---|---|--|------------------------------|
| Groningen     | geleverd; één gemeente niet geactualiseerd                                 | grotendeels conform uitvraag                            | waarschijnlijk wel                               | twee gemeenten polygoon, twee gemeenten punten, rest mist       | conform uitvraag                                | twee gemeenten alleen hard/zacht       | grotendeels conform uitvraag |
| Friesland     | niet op planniveau geleverd, uitsluitend gemeentecijfers                   | conform uitvraag  | nee  | nee   | conform uitvraag                                | alleen hard/zacht op gemeentenniveau   | grotendeels conform uitvraag |
| Drenthe       | geleverd   | conform uitvraag  | waarschijnlijk wel                               | wel geleverd, maar groot aantal zonder werkende koppelvariabele | conform uitvraag                                | afwijkende categorisering in 7 typen   | grotendeels conform uitvraag |
| Overijssel    | geleverd, maar zachte plancapaciteit slechts deels op planniveau           | conform uitvraag  | nee  | conform uitvraag  | uitbreiding overig ontbreekt                    | conform uitvraag                       | grotendeels conform uitvraag |
| Flevoland     | aanlevering Almere ondermaats (verre van compleet, onmogelijke waarden)    | conform uitvraag  | waarschijnlijk wel                               | conform uitvraag  | conform uitvraag                                | conform uitvraag                       | grotendeels conform uitvraag |
| Gelderland    | geleverd, maar groot deel (50%) niet op planniveau, wel op gemeentenniveau | conform uitvraag  | nee  | conform uitvraag  | conform uitvraag                                | conform uitvraag                       | grotendeels conform uitvraag |
| Utrecht       | geleverd   | conform uitvraag  | nee  | conform uitvraag  | conform uitvraag                                | conform uitvraag                       | grotendeels conform uitvraag |
| Noord-Holland | geleverd   | Amsterdam start bouw in plaats van opleveringen         | deels  | conform uitvraag  | Amsterdam ontbreekt                             | Amsterdam eigen interpretatie van hard | grotendeels conform uitvraag |
| Zuid-Holland  | geleverd, maar groot deel (42%) niet op planniveau                         | conform uitvraag  | nee  | nee   | conform uitvraag                                | conform uitvraag                       | grotendeels conform uitvraag |
| Zeeland       | geleverd   | eerste en laatste opleverjaar bekend                    | waarschijnlijk wel                               | conform uitvraag  | overig uitleg en pandtransformatie missen       | conform uitvraag                       | grotendeels conform uitvraag |
| Noord-Brabant | niet op planniveau geleverd, uitsluitend gemeentecijfers                   | 2 x vijf jaar + rest                                    | nee  | nee   | onderscheidt uitsluitend inbreiden / uitbreiden | afwijkende categorisering in 5 typen   | grotendeels conform uitvraag |
| Limburg       | geleverd   | conform uitvraag;                                       | nee  | conform uitvraag  | conform uitvraag                                | conform uitvraag                       | grotendeels conform uitvraag |

02

# Bruto plancapaciteit

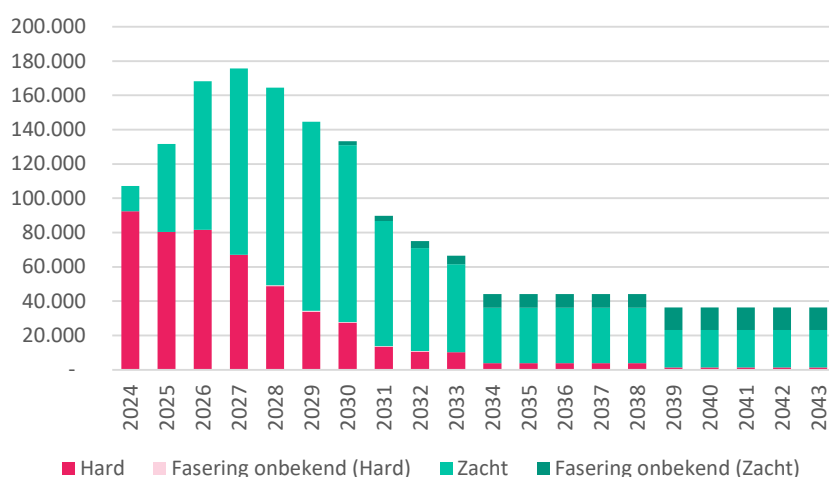


## 2.1 Bruto plancapaciteit

De geïnventariseerde bruto plancapaciteit voor woningen op te leveren in de resterende jaren van het Programma Woningbouw van het Ministerie van VRO (2024 t/m 2030) bedraagt momenteel 1.021.400 woningen. Dat zijn er gemiddeld 138.800 per jaar. Van deze ruim 1 miljoen woningen zijn er 432.900 woningen opgenomen in zogeheten 'harde' plannen (42%) en 588.500 in 'zachte' plannen (58%). In totaal bedraagt de geïnventariseerde bruto plancapaciteit voor de komende twintig jaar (2024 t/m 2043) 1.658.900 woningen. In [Figuur 2.1](#) is een overzicht opgenomen van woningen in voorbereiding naar het door gemeenten verwacht opleverjaar<sup>2</sup>. Plannen worden vaak pas hard gemaakt als de uitvoering in zicht is. Op de korte termijn is daarom het aandeel woningen in harde plannen hoger. Voor de jaren 2024 t/m 2026 zijn er op dit moment 254.000 woningen in harde plannen in de inventarisaties opgenomen. In hoofdstuk 3 is de plancapaciteit voor de periode 2024 t/m 2030 per provincie en woondealregio uitgesplitst.

***Kleine plannen vaak niet in inventarisaties opgenomen*** Opgemerkt dient te worden dat een deel van de provincies en gemeenten kleine plannen (nog) niet of niet allemaal in de inventarisaties opneemt. Zeer kleine plannen mogen indien gewenst door de gemeente gezamenlijk als één plan aangeleverd worden. Van belang is ook dat een deel van de uitbreiding van de woningvoorraad tot stand komt via woningsplitsing en de verbouw van woningen. Ook deze projecten zijn vaak niet in de inventarisaties opgenomen. De feitelijke plancapaciteit is dus groter dan in dit rapport geschetst.

**Figuur 2.1:** Bruto plancapaciteit woningen naar verwacht opleverjaar en planstatus; bron: provinciale inventarisaties plancapaciteit najaar 2024, bewerking ABF Research



<sup>2</sup> Het betreft een schatting naar opleverjaar omdat niet in alle inventarisaties de verwachte opleveringen naar opleverjaar worden aangeleverd. Soms is er sprake van 'opleverperiodes' die meerdere jaren omvatten. Daarnaast is er een schatting gemaakt van de opleverjaren in plannen waarvan de fasering nog onbekend is.

Een deel van de harde plannen is al in uitvoering. Op 1 juli 2024 zijn er volgens het CBS ruim 193.300 te realiseren nieuwbouwwoningen waarvoor een bouwvergunning is afgegeven in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) opgenomen. De CBS-statistiek betreft overigens uitsluitend nieuwbouwwoningen en dus geen transformaties, splitsingen en andere vormen van toevoegingen door verbouw. Aanvullende analyses door ABF Research laten zien dat er op 1 juli 2024 in totaal 235.300 vergunde woningen maar nog niet gerealiseerde woningen in de BAG zijn opgenomen. Dat betekent dat er circa 42.000 te realiseren woningen met een bouwvergunning in de BAG zijn geregistreerd die via transformatie, verbouw of splitsing tot stand zullen komen.

Deze 'pijplijn'-aantallen maken duidelijk dat een belangrijk deel van de harde plancapaciteit in uitvoering is of binnenkort in uitvoering wordt genomen. Het is nog niet mogelijk om onderscheid te maken tussen vergunde en niet-vergunde woningen in de harde plancapaciteit. Er wordt gewerkt aan een koppeling tussen de BAG en de inventarisatie plancapaciteit om onder andere dit mogelijk te maken<sup>3</sup>. [Figuur 2.1](#) laat ook zien dat van een groot aantal woningen in zachte plannen wordt verwacht dat deze op korte termijn worden opgeleverd. Zo zijn er 152.000 woningen opgenomen in zachte plannen waarvan realisatie nog voor 1-1-2027 wordt verwacht. Ondanks dat de uitvoering van een plan vaak snel na het vaststellen van het bestemmingsplan start, is het de vraag in hoeverre opleveringen van woningen in nu nog zachte plannen op deze termijn realistisch is.

De geïnventariseerde bruto plancapaciteit voor de komende twintig jaar bedraagt zoals gezegd ruim 1,6 miljoen woningen. Omdat van een deel van de plannen de fasering onbekend is, behoort het tot de mogelijkheden dat realisatie van deze plannen op dit moment mogelijk deels na 2043 is gedacht. In de tabel is daar geen rekening mee gehouden. Anderzijds heeft een deel van de provincies/gemeenten de plancapaciteit voor de langere termijn niet geïnventariseerd.

**Tabel 2.1:** Plancapaciteit naar provincie, bruto plancapaciteit naar vijfjaarsperioden en netto totaal plancapaciteit, aantal woningen, 2024 t/m 2043; bron: provinciale inventarisaties plancapaciteit najaar 2024, bewerking ABF Research

|               | 2024 t/m<br>2028 | 2029 t/m<br>2033 | 2034 t/m<br>2038 | 2039 t/m<br>2043 | Totaal<br>bruto | Totaal<br>netto |
|---------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| Groningen     | 18.900           | 13.500           | 7.700            | 4.900            | 45.000          | 39.300          |
| Fryslân       | 18.600           | 8.300            | 1.900            | 700              | 29.500          | 24.700          |
| Drenthe       | 14.300           | 7.500            | 2.000            | 800              | 24.600          | 22.700          |
| Overijssel    | 39.600           | 25.300           | 4.100            | 0                | 69.000          | 65.000          |
| Flevoland     | 19.600           | 12.500           | 8.000            | 7.400            | 47.500          | 47.400          |
| Gelderland    | 98.800           | 42.900           | 10.400           | 8.800            | 160.900         | 157.400         |
| Utrecht       | 64.600           | 51.300           | 32.000           | 45.600           | 193.500         | 191.800         |
| Noord-Holland | 138.200          | 118.400          | 80.300           | 83.600           | 420.500         | 414.400         |
| Zuid-Holland  | 175.200          | 144.700          | 46.500           | 25.800           | 392.200         | 370.400         |
| Zeeland       | 12.900           | 3.900            | 200              | 0                | 17.000          | 14.800          |
| Noord-Brabant | 115.800          | 76.000           | 24.400           | 0                | 216.200         | 203.100         |
| Limburg       | 30.500           | 4.900            | 3.400            | 4.200            | 43.000          | 38.500          |
| Nederland     | 747.000          | 509.200          | 220.900          | 181.800          | 1.658.900       | 1.589.500       |

<sup>3</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2023/50/de-realisatiemonitor-2020-t-m-2022>

**Tabel 2.2:** Vergelijking van de bruto plancapaciteit in najaar 2024 en de netto plancapaciteit in voorjaar 2024 naar vijfjaarsperiode en vergelijking netto plancapaciteit over 20 jaar; bron: provinciale inventarisaties plancapaciteit voorjaar en najaar 2024, bewerking ABF Research

|               | Verschil bruto najaar 2024 en netto voorjaar 2024 |               |               |               |         | Verschil netto (totaal) |
|---------------|---|---------------|---------------|---------------|---------|-------------------------|
|               | 2024 t/m 2028                                     | 2029 t/m 2033 | 2034 t/m 2038 | 2039 t/m 2043 | Totaal  |                         |
| Groningen     | 3.100   | 1.300         | 500           | 700           | 5.600   | -100                    |
| Fryslân       | 1.000   | 200           | 1.700         | 700           | 3.600   | -1.200                  |
| Drenthe       | 3.400   | 500           | 200           | 300           | 4.400   | 2.500                   |
| Overijssel    | 2.600   | 1.500         | 1.100         | 0             | 5.200   | 1.200                   |
| Flevoland     | -14.100   | -7.800        | -6.900        | -7.600        | -36.400 | -36.500                 |
| Gelderland    | 2.500   | 500           | 1.800         | 500           | 5.300   | 1.800                   |
| Utrecht       | 300   | 2.800         | 2.400         | 1.300         | 6.800   | 5.100                   |
| Noord-Holland | -9.800  | 7.400         | 7.500         | -7.600        | -2.500  | -8.600                  |
| Zuid-Holland  | 9.000   | 36.900        | 9.700         | -13.100       | 42.500  | 20.700                  |
| Zeeland       | 1.400   | 200           | 0             | 0             | 1.600   | -600                    |
| Noord-Brabant | 6.800   | 23.000        | 2.800         | 0             | 32.600  | 19.500                  |
| Limburg       | 7.500   | 2.900         | 2.400         | 4.200         | 17.000  | 12.500                  |
| Nederland     | 13.700  | 69.400        | 23.200        | -20.600       | 85.700  | 16.300                  |

Vanwege de overgang in deze rapportage van netto naar bruto plancapaciteit is een vergelijking met de vorige inventarisatie (voorjaar 2024) maar beperkt mogelijk. De totale netto plancapaciteit voor de komende twintig jaar is beide keren uitgevraagd. De fasering van de plannen naar opleverjaar is echter in het voorjaar uitsluitend in het netto aantal woningen bekend. Het netto verschil over de hele periode 2024 t/m 2043 is wel bekend en is opgenomen in de meest rechtste kolom van Tabel 2.2. Deze laat een toename met 16.300 woningen zien.

Met name in Zuid-Holland en Noord-Brabant is de plancapaciteit toegenomen. In Limburg is de plancapaciteit met opleverjaren onbekend in tegenstelling tot de voorjaarsinventarisatie verdeeld over de jaren meegeteld waardoor ook in deze provincie de netto capaciteit is toegenomen. De sterke afname in Flevoland heeft een administratieve oorzaak. De gemeente Almere levert al anderhalf jaar geen plausibele inventarisatie aan. Waar voorheen werd teruggegrepen op eerdere inventarisaties zijn in deze rapportage uitsluitend de door de gemeente geleverde aantallen verwerkt. Feitelijk is er meer plancapaciteit in Flevoland, maar onbekend is hoeveel.

De plancapaciteit in 2024 wordt verder in enige mate onderschat omdat een beperkt aantal gemeenten conform de uitvraag de in 2024 opgeleverde woningen niet meer in de inventarisatie heeft opgenomen. In het merendeel van de gemeenten valt dit onderscheid in de gebruikte informatiesystemen nog niet te registreren en zijn alle, dus zowel gerealiseerde als verwachte opleveringen in het jaar 2024, in de plancapaciteit opgenomen. Steekproefsgewijze controles laten voorts zien dat waar systemen gebruikt worden waarbij in 2024 opgeleverde woningen uit de plancapaciteit kunnen worden gehaald dit niet door alle gemeenten is gedaan. In deze rapportage wordt daarom aangenomen dat de geïnventariseerde plancapaciteit met opleverjaar 2024 betrekking heeft op het gehele jaar 2024. In hoofdstuk 3, waarin de plancapaciteit met de woningbehoefte wordt vergeleken, wordt er daarom geen rekening gehouden met al in 2024 opgeleverde woningen.

**Inventarisaties na 2030 niet compleet** Een deel van de gemeenten heeft geen of beperkt informatie aangeleverd met betrekking tot woningen waarvan de oplevering na 2030 plaatsvindt. Dat kan zijn omdat er nog geen plannen zijn op die termijn of dat naar verwachting er op die termijn geen toename van de woningbehoefte (of krimp) in een gemeente wordt voorzien. Het komt echter ook voor dat plannen voor deze periode, die steeds dichterbij komt, nog niet (helemaal) in de inventarisaties zijn opgenomen. De inventarisatie biedt dus geen compleet beeld waar het plannen op de wat langere termijn betreft.

**Tabel 2.3:** Plancapaciteit naar woondealregio, bruto plancapaciteit naar vijfjaarsperioden en netto totaal plancapaciteit, aantal woningen, 2024 t/m 2043; bron: provinciale inventarisaties plancapaciteit najaar 2024, bewerking ABF Research

|                              | 2024 t/m<br>2028 | 2029 t/m<br>2033 | 2034 t/m<br>2038 | 2039 t/m<br>2043 | Totaal<br>bruto | Totaal<br>netto |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|-----------------|-----------------|
| Groningen-Assen              | 17.600           | 14.300           | 8.700            | 4.500            | 45.100          | 40.800          |
| Eemsdelta                    | 2.700            | 0                | 100              | 0                | 2.800           | 200             |
| Oost-Groningen               | 3.100            | 1.500            | 300              | 800              | 5.700           | 5.500           |
| De Wadden                    | 300              | 100              | 0                | 0                | 400             | 400             |
| Leeuwarden                   | 5.200            | 3.700            | 1.500            | 500              | 10.900          | 7.900           |
| Noordoost Friesland          | 3.500            | 600              | 0                | 0                | 4.100           | 3.600           |
| Noordwest Friesland          | 1.200            | 400              | 100              | 100              | 1.800           | 1.400           |
| Zuidoost Friesland           | 4.800            | 2.200            | 300              | 200              | 7.500           | 6.900           |
| Zuidwest Friesland           | 3.600            | 1.200            | 0                | 0                | 4.800           | 4.300           |
| Zuid-Oost Drenthe            | 4.100            | 2.000            | 0                | 0                | 6.100           | 6.000           |
| Zuid-West Drenthe            | 5.700            | 3.200            | 600              | 400              | 9.900           | 9.500           |
| Twente                       | 18.500           | 8.700            | 500              | 0                | 27.700          | 24.800          |
| West-Overijssel              | 21.200           | 16.600           | 3.600            | 0                | 41.400          | 40.300          |
| Flevoland                    | 5.000            | 2.200            | 1.000            | 400              | 8.600           | 8.500           |
| Amersfoort                   | 12.800           | 10.100           | 3.600            | 400              | 26.900          | 26.400          |
| Foodvalley                   | 17.400           | 8.700            | 1.900            | 2.900            | 30.900          | 29.600          |
| Achterhoek                   | 10.400           | 2.300            | 200              | 100              | 13.000          | 12.700          |
| Arnhem-Nijmegen              | 41.100           | 14.600           | 5.600            | 5.000            | 66.300          | 64.900          |
| Stedendriehoek               | 14.000           | 8.800            | 1.700            | 900              | 25.400          | 24.400          |
| Noord-Veluwe                 | 8.400            | 5.600            | 600              | 100              | 14.700          | 14.400          |
| Rivierenland                 | 12.600           | 5.100            | 1.500            | 100              | 19.300          | 19.000          |
| U10 / Regio Utrecht          | 47.200           | 38.900           | 27.400           | 44.800           | 158.300         | 158.300         |
| Metropoolregio Amsterdam     | 122.400          | 113.900          | 73.500           | 88.300           | 398.100         | 392.800         |
| Noord-Holland-Noord          | 30.400           | 14.600           | 13.800           | 2.500            | 61.300          | 60.500          |
| SwR Zuid-Holland Zuid        | 22.300           | 12.100           | 2.300            | 400              | 37.100          | 33.400          |
| Haaglanden                   | 52.300           | 47.800           | 7.400            | 9.900            | 117.400         | 111.900         |
| Holland Rijnland             | 30.300           | 19.400           | 6.800            | 2.000            | 58.500          | 55.600          |
| Midden-Holland               | 11.700           | 7.400            | 4.900            | 2.300            | 26.300          | 25.800          |
| Regio Rotterdam              | 58.600           | 58.000           | 25.000           | 11.300           | 152.900         | 143.700         |
| Zeeland                      | 12.900           | 3.900            | 200              | 0                | 17.000          | 14.800          |
| Sted. Regio Breda-Tilburg    | 34.800           | 24.100           | 6.200            | 0                | 65.100          | 60.700          |
| Sted. Regio 's-Hertogenbosch | 28.000           | 16.100           | 5.300            | 0                | 49.400          | 46.000          |
| West-Brabant West            | 10.800           | 10.300           | 700              | 0                | 21.800          | 19.800          |
| Zuidoost-Brabant             | 42.100           | 25.600           | 12.200           | 0                | 79.900          | 76.500          |
| Limburg                      | 30.100           | 4.900            | 3.300            | 4.100            | 42.400          | 37.900          |
| Nederland                    | 747.100          | 508.900          | 220.800          | 182.000          | 1.658.800       | 1.589.200       |

## 2.2 Harde plancapaciteit

In totaal zijn er in de inventarisaties 494.300 woningen opgenomen in zogeheten planologisch harde plannen. Dit zijn woningen die zijn opgenomen in bestemmingsplannen die onherroepelijk zijn of die zijn vastgesteld en die zonder gebruik van een wijzigingsbevoegdheid van B&W gerealiseerd kunnen worden of al in realisatie zijn genomen. In [Tabel 2.4](#) zijn de aantallen per provincie opgenomen, in [Tabel 2.5](#) per woondealregio.

Vergelijking met de voorjaarsinventarisatie wordt bemoeilijkt door de overgang van netto naar bruto plancapaciteit. De totale bruto harde plancapaciteit bedraagt najaar 2024 494.300 woningen en is daarmee 56.800 woningen groter dan de totale netto harde plancapaciteit in het voorjaar. Het aantal te slopen woningen in de najaarsinventarisatie bedraagt 69.500 te slopen woningen<sup>4</sup>, waarvan echter niet met zekerheid is vast te stellen of het om harde of zachte sloopplannen gaat. Aannemelijk is dat de harde planvoorraad net als in voorgaande inventarisaties vrijwel constant is. Aan de ene kant verdwijnen er woningen in harde plannen uit de inventarisaties omdat ze gerealiseerd zijn, maar aan de andere kant worden er zachte plannen hard gemaakt.

**Tabel 2.4:** Bruto harde plancapaciteit naar provincie, aantal woningen, 2024 t/m 2043, najaar 2024; bron: provinciale inventarisaties plancapaciteit najaar 2024, bewerking ABF Research

|                | 2024 t/m<br>2028 | 2029 t/m<br>2033 | 2034 t/m<br>2038 | 2039 t/m<br>2043 | Totaal  |
|----------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------|
| Groningen      | 8.400            | 1.900            | 700              | 0                | 11.000  |
| Fryslân        | 9.400            | 2.400            | 500              | 0                | 12.300  |
| Drenthe        | 6.100            | 1.600            | 0                | 0                | 7.700   |
| Overijssel     | 22.500           | 1.900            | 0                | 0                | 24.400  |
| Flevoland      | 6.000            | 1.400            | 300              | 0                | 7.700   |
| Gelderland     | 37.100           | 5.100            | 200              | 100              | 42.500  |
| Utrecht        | 32.100           | 8.900            | 1.300            | 200              | 42.500  |
| Noord-Holland* | 78.800           | 38.900           | 7.300            | 2.500            | 127.500 |
| Zuid-Holland   | 94.500           | 24.700           | 7.700            | 4.200            | 131.100 |
| Zeeland        | 5.700            | 1.000            | 0                | 0                | 6.700   |
| Noord-Brabant  | 56.700           | 7.800            | 1.300            | 0                | 65.800  |
| Limburg        | 13.400           | 1.600            | 100              | 0                | 15.100  |
| Nederland      | 370.700          | 97.200           | 19.400           | 7.000            | 494.300 |

\* Hierbij dient aangetekend te worden dat de gemeente Amsterdam er een eigen systematiek op nahoudt voor wat betreft het als "hard" definiëren van een plan

<sup>4</sup> Waarvan 13.140 woningen een sloopraming (geen sloopplannen) van de provincie Noord-Brabant betreft

Tabel 2.5: Bruto harde plancapaciteit naar woondealregio, aantal woningen, 2024 t/m 2043, najaar 2024; bron: provinciale inventarisaties plancapaciteit najaar 2024, bewerking ABF Research

|                              | 2024 t/m<br>2028 | 2029 t/m<br>2033 | 2034 t/m<br>2038 | 2039 t/m<br>2043 | Totaal  |
|------------------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|---------|
| Groningen-Assen              | 7.000            | 1.800            | 700              | 0                | 9.500   |
| Eemsdelta                    | 2.600            | 0                | 100              | 0                | 2.700   |
| Oost-Groningen               | 1.300            | 400              | 0                | 0                | 1.700   |
| De Wadden                    | 100              | 0                | 0                | 0                | 100     |
| Leeuwarden                   | 3.200            | 1.900            | 500              | 0                | 5.600   |
| Noordoost Friesland          | 1.200            | 0                | 0                | 0                | 1.200   |
| Noordwest Friesland          | 500              | 0                | 0                | 0                | 500     |
| Zuidoost Friesland           | 2.100            | 100              | 0                | 0                | 2.200   |
| Zuidwest Friesland           | 2.400            | 200              | 0                | 0                | 2.600   |
| Zuid-Oost Drenthe            | 1.100            | 0                | 0                | 0                | 1.100   |
| Zuid-West Drenthe            | 2.500            | 1.500            | 0                | 0                | 4.000   |
| Twente                       | 11.600           | 1.000            | 0                | 0                | 12.600  |
| West-Overijssel              | 10.900           | 900              | 0                | 0                | 11.800  |
| Flevoland                    | 3.100            | 900              | 300              | 0                | 4.300   |
| Amersfoort                   | 5.700            | 600              | 300              | 100              | 6.700   |
| Foodvalley                   | 8.700            | 2.300            | 300              | 200              | 11.500  |
| Achterhoek                   | 2.300            | 200              | 0                | 0                | 2.500   |
| Arnhem-Nijmegen              | 16.600           | 1.200            | 0                | 0                | 17.800  |
| Stedendriehoek               | 4.100            | 200              | 0                | 0                | 4.300   |
| Noord-Veluwe                 | 4.000            | 1.200            | 200              | 0                | 5.400   |
| Rivierenland                 | 4.600            | 600              | 0                | 0                | 5.200   |
| U10 / Regio Utrecht          | 23.400           | 7.700            | 800              | 0                | 31.900  |
| Metropoolregio Amsterdam*    | 67.300           | 38.000           | 7.300            | 2.500            | 115.100 |
| Noord-Holland-Noord          | 14.400           | 1.400            | 0                | 0                | 15.800  |
| SwR Zuid-Holland Zuid        | 11.100           | 1.700            | 0                | 0                | 12.800  |
| Haaglanden                   | 26.500           | 3.500            | 1.100            | 100              | 31.200  |
| Holland Rijnland             | 16.400           | 4.500            | 2.200            | 1.100            | 24.200  |
| Midden-Holland               | 7.200            | 3.000            | 2.600            | 2.000            | 14.800  |
| Regio Rotterdam              | 33.200           | 12.000           | 1.900            | 1.000            | 48.100  |
| Zeeland                      | 5.700            | 1.000            | 0                | 0                | 6.700   |
| Sted. Regio Breda-Tilburg    | 19.000           | 100              | 100              | 0                | 19.200  |
| Sted. Regio 's-Hertogenbosch | 13.100           | 3.000            | 100              | 0                | 16.200  |
| West-Brabant West            | 4.200            | 400              | 0                | 0                | 4.600   |
| Zuidoost-Brabant             | 20.500           | 4.200            | 1.200            | 0                | 25.900  |
| Limburg                      | 13.100           | 1.600            | 100              | 0                | 14.800  |
| Nederland                    | 370.600          | 97.300           | 19.500           | 7.100            | 494.500 |



## 2.3 Plancapaciteit naar type plan

Van ruim 1,2 miljoen woningen in voorbereiding is bekend om welk type plan het handelt. Ruim twee derde van deze woningen is binnenstedelijk gelegen. In de [Tabellen 2.6 en 2.7](#) zijn de aantallen en aandelen per provincie opgenomen. In de [Tabellen 2.8 en 2.9](#) de aantallen en aandelen per woondealregio. Het gaat om transformatie van panden (27.500 woningen), transformatie van gebieden (363.300 woningen), herstructurering (136.600 woningen) en verdichting (368.100). Grote buitenstedelijke uitleg is goed voor 332.400 woningen. Het aantal woningen in deze categorie wordt onderschat vanwege het ontbreken van een deugdelijke inventarisatie van de plannen in de gemeente Almere. Naast grote uitlegplannen zijn er nog 11.700 woningen in kleine buitenstedelijke plannen (11 woningen of minder) in de inventarisaties opgenomen. Bij deze cijfers dient opgemerkt te worden dat de provincie Noord-Brabant uitsluitend onderscheid maakt tussen inbreiding, hier geschaard onder “verdichting”, en uitbreiding. Voorts zij gemeld dat meerdere provincies geen onderscheid tussen grote en kleine uitbreidingsplannen maken.

Een bekend probleem van inventarisaties van plannen is het beperkte aantal woningen in sloopplannen. In de huidige inventarisatie gaat het om 69.500 (nog) te slopen woningen. Mogelijk zijn er ten behoeve van de herstructureringsplannen, die 136.600 woningen gaan opleveren, al veel woningen gesloopt. Andere mogelijkheden zijn dat het aantal te slopen woningen niet goed in de inventarisaties is opgenomen, of dat er bij herstructureringsplannen veel meer woningen worden teruggebouwd dan gesloopt.

**Tabel 2.6:** Bruto plancapaciteit woningen naar type plan naar provincie, 2024 t/m 2043; bron: provinciale inventarisaties plancapaciteit najaar 2024, bewerking ABF Research

|               | Pand-transformatie | Transformatie-gebied | Herstructurering | Verdichting | Uitbreiding uitleg | Uitbreiding overig | Onbekend | Totaal    |
|---------------|--------------------|----------------------|------------------|-------------|--------------------|--------------------|----------|-----------|
| Groningen     | 600                | 17.700               | 6.800            | 2.300       | 13.400             | 300                | 3.900    | 45.000    |
| Fryslân       | 400                | 6.100                | 6.600            | 3.200       | 11.100             | 100                | 2.000    | 29.500    |
| Drenthe       | 1.700              | 6.000                | 2.400            | 3.300       | 4.200              | 3.300              | 3.700    | 24.600    |
| Overijssel    | 1.200              | 18.600               | 7.500            | 8.100       | 19.300             |                    | 14.300   | 69.000    |
| Flevoland     | 2.800              | 1.900                | 300              | 900         | 21.800             | 0                  | 19.800   | 47.500    |
| Gelderland    | 5.300              | 63.800               | 7.300            | 21.700      | 41.700             | 6.600              | 14.500   | 160.900   |
| Utrecht       | 1.500              | 27.400               | 17.800           | 9.500       | 22.700             | 100                | 114.500  | 193.500   |
| Noord-Holland | 900                | 72.500               | 11.100           | 43.800      | 61.800             |                    | 230.400  | 420.500   |
| Zuid-Holland  | 9.900              | 125.100              | 65.800           | 116.300     | 59.700             | 700                | 14.700   | 392.200   |
| Zeeland       |                    | 5.100                | 3.400            | 900         | 6.800              | 100                | 700      | 17.000    |
| Noord-Brabant |                    |                      |                  | 154.300     | 61.800             |                    | 100      | 216.200   |
| Limburg       | 3.200              | 19.100               | 7.600            | 3.800       | 8.100              | 500                | 700      | 43.000    |
| Nederland     | 27.500             | 363.300              | 136.600          | 368.100     | 332.400            | 11.700             | 419.300  | 1.658.900 |

Tabel 2.7: Bruto plancapaciteit woningen naar type plan naar provincie, aandeel in aantal plannen met bekend type plan, 2024 t/m 2043; bron: provinciale inventarisaties plancapaciteit najaar 2024, bewerking ABF Research

|               | Pand-<br>transformatie | Transformatie-<br>gebied | Herstruc-<br>turering | Verdichting | Uitbreiding<br>uitleg | Uitbreiding<br>overig | Totaal<br>bekend |
|---------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|------------------|
| Groningen     | 1%                     | 43%                      | 17%                   | 5%          | 33%                   | 1%                    | 100%             |
| Fryslân       | 2%                     | 22%                      | 24%                   | 12%         | 40%                   | 0%                    | 100%             |
| Drenthe       | 8%                     | 29%                      | 11%                   | 16%         | 20%                   | 16%                   | 100%             |
| Overijssel    | 2%                     | 34%                      | 14%                   | 15%         | 35%                   | 0%                    | 100%             |
| Flevoland     | 10%                    | 7%                       | 1%                    | 3%          | 79%                   | 0%                    | 100%             |
| Gelderland    | 4%                     | 44%                      | 5%                    | 15%         | 29%                   | 4%                    | 100%             |
| Utrecht       | 2%                     | 35%                      | 22%                   | 12%         | 29%                   | 0%                    | 100%             |
| Noord-Holland | 0%                     | 38%                      | 6%                    | 23%         | 33%                   | 0%                    | 100%             |
| Zuid-Holland  | 3%                     | 33%                      | 17%                   | 31%         | 16%                   | 0%                    | 100%             |
| Zeeland       | 0%                     | 31%                      | 21%                   | 5%          | 42%                   | 1%                    | 100%             |
| Noord-Brabant | 0%                     | 0%                       | 0%                    | 71%         | 29%                   | 0%                    | 100%             |
| Limburg       | 8%                     | 45%                      | 18%                   | 9%          | 19%                   | 1%                    | 100%             |
| Nederland     | 2%                     | 29%                      | 11%                   | 30%         | 27%                   | 1%                    | 100%             |

Tabel 2.8: Bruto plancapaciteit naar type plan naar woondealregio, aantal woningen, 2024 t/m 2043; bron: provinciale inventarisaties plancapaciteit najaar 2024, bewerking ABF Research

|                              | Pand-<br>transformatie | Transformatie-<br>gebied | Herstruc-<br>turering | Verdichting | Uitbreiding<br>uitleg | Uitbreiding<br>overig | Onbekend | Totaal    |
|------------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|----------|-----------|
| Groningen-Assen              | 800                    | 17.600                   | 5.100                 | 1.800       | 13.400                | 2.600                 | 3.800    | 45.100    |
| Eemsdelta                    | 100                    | 700                      | 1.800                 | 200         | 0                     | 0                     | 0        | 2.800     |
| Oost-Groningen               | 300                    | 1.400                    | 1.500                 | 600         | 1.300                 | 100                   | 500      | 5.700     |
| De Wadden                    | 0                      | 0                        | 100                   | 200         | 0                     | 0                     | 100      | 400       |
| Leeuwarden                   | 400                    | 1.500                    | 3.900                 | 800         | 4.000                 | 0                     | 300      | 10.900    |
| Noordoost Friesland          | 0                      | 1.300                    | 400                   | 400         | 900                   | 0                     | 1.100    | 4.100     |
| Noordwest Friesland          | 0                      | 600                      | 300                   | 200         | 600                   | 0                     | 100      | 1.800     |
| Zuidoost Friesland           | 0                      | 1.400                    | 800                   | 1.400       | 3.600                 | 0                     | 300      | 7.500     |
| Zuidwest Friesland           | 0                      | 1.200                    | 1.100                 | 300         | 2.000                 | 100                   | 100      | 4.800     |
| Zuid-Oost Drenthe            | 700                    | 1.900                    | 600                   | 1.700       | 200                   | 200                   | 800      | 6.100     |
| Zuid-West Drenthe            | 400                    | 2.200                    | 300                   | 1.200       | 2.700                 | 700                   | 2.400    | 9.900     |
| Twente                       | 700                    | 7.300                    | 3.600                 | 4.100       | 5.100                 | 0                     | 6.900    | 27.700    |
| West-Overijssel              | 500                    | 11.200                   | 3.900                 | 3.900       | 14.200                | 0                     | 7.700    | 41.400    |
| Flevoland                    | 0                      | 1.400                    | 300                   | 300         | 5.800                 | 0                     | 800      | 8.600     |
| Amersfoort                   | 400                    | 10.200                   | 3.100                 | 2.400       | 9.000                 | 0                     | 1.800    | 26.900    |
| Foodvalley                   | 0                      | 9.600                    | 800                   | 1.600       | 9.400                 | 900                   | 8.600    | 30.900    |
| Achterhoek                   | 1.100                  | 4.000                    | 700                   | 1.800       | 3.400                 | 1.500                 | 500      | 13.000    |
| Arnhem-Nijmegen              | 2.300                  | 30.300                   | 1.900                 | 12.800      | 14.900                | 700                   | 3.400    | 66.300    |
| Stedendriehoek               | 1.400                  | 13.100                   | 2.100                 | 1.700       | 6.000                 | 700                   | 400      | 25.400    |
| Noord-Veluwe                 | 100                    | 6.600                    | 1.300                 | 1.500       | 3.800                 | 800                   | 600      | 14.700    |
| Rivierenland                 | 500                    | 5.500                    | 600                   | 3.100       | 6.200                 | 2.000                 | 1.400    | 19.300    |
| U10 / Regio Utrecht          | 1.100                  | 12.300                   | 14.600                | 6.600       | 11.700                | 100                   | 111.900  | 158.300   |
| Metropoolregio Amsterdam     | 3.300                  | 44.000                   | 8.400                 | 38.600      | 60.600                | 0                     | 243.200  | 398.100   |
| Noord-Holland-Noord          | 400                    | 29.100                   | 2.700                 | 5.700       | 17.100                | 0                     | 6.300    | 61.300    |
| SwR Zuid-Holland Zuid        | 400                    | 4.600                    | 17.300                | 3.200       | 10.800                | 300                   | 500      | 37.100    |
| Haaglanden                   | 3.300                  | 71.400                   | 18.200                | 12.500      | 2.600                 | 0                     | 9.400    | 117.400   |
| Holland Rijnland             | 200                    | 24.300                   | 11.100                | 3.200       | 18.200                | 0                     | 1.500    | 58.500    |
| Midden-Holland               | 300                    | 6.800                    | 600                   | 2.600       | 15.100                | 300                   | 600      | 26.300    |
| Regio Rotterdam              | 5.800                  | 17.900                   | 18.600                | 94.900      | 13.100                | 200                   | 2.400    | 152.900   |
| Zeeland                      | 0                      | 5.100                    | 3.400                 | 900         | 6.800                 | 100                   | 700      | 17.000    |
| Sted. Regio Breda-Tilburg    | 0                      | 0                        | 0                     | 46.300      | 18.800                | 0                     | 0        | 65.100    |
| Sted. Regio 's-Hertogenbosch | 0                      | 0                        | 0                     | 28.700      | 20.700                | 0                     | 0        | 49.400    |
| West-Brabant West            | 0                      | 0                        | 0                     | 13.000      | 8.800                 | 0                     | 0        | 21.800    |
| Zuidoost-Brabant             | 0                      | 0                        | 0                     | 66.400      | 13.500                | 0                     | 0        | 79.900    |
| Limburg                      | 3.200                  | 18.700                   | 7.600                 | 3.800       | 8.000                 | 500                   | 600      | 42.400    |
| Nederland                    | 27.700                 | 363.200                  | 136.700               | 368.400     | 332.300               | 11.800                | 418.700  | 1.658.800 |

Van een kwart van de woningen in voorbereiding is het plantype niet bekend. Van deze woningen is niet duidelijk of het om binnen- of buitenstedelijke ontwikkelingen gaat. Van de bruto plancapaciteit waarvan wel bekend is om welk type plan het gaat is 72% binnenstedelijk gelegen (zie Tabel 2.7). Aangezien het merendeel van de categorie onbekend zich in de provincies Utrecht en Noord-Holland bevindt, is het aannemelijk dat ook deze woningen voor het grootste deel op binnenstedelijk gelegen locaties worden ontwikkeld. Anderzijds wordt zoals gezegd het aandeel buitenstedelijk onderschat omdat uitlegplannen in Almere ontbreken.

Tabel 2.9: Bruto plancapaciteit naar type plan naar woondealregio, aandeel woningen, 2024 t/m 2043; bron: provinciale inventarisaties plancapaciteit najaar 2024, bewerking ABF Research

|                              | Pand-<br>transformatie | Transformatie-<br>gebied | Herstruc-<br>turering | Verdichting | Uitbreiding<br>uitleg | Uitbreiding<br>overig | Totaal<br>bekend |
|------------------------------|------------------------|--------------------------|-----------------------|-------------|-----------------------|-----------------------|------------------|
| Groningen-Assen              | 2%                     | 43%                      | 12%                   | 4%          | 32%                   | 6%                    | 100%             |
| Eemsdelta                    | 3%                     | 25%                      | 64%                   | 8%          | 0%                    | 0%                    | 100%             |
| Oost-Groningen               | 6%                     | 27%                      | 29%                   | 12%         | 26%                   | 2%                    | 100%             |
| De Wadden                    | 0%                     | 11%                      | 29%                   | 52%         | 8%                    | 1%                    | 100%             |
| Leeuwarden                   | 4%                     | 15%                      | 37%                   | 8%          | 38%                   | 0%                    | 100%             |
| Noordoost Friesland          | 1%                     | 44%                      | 14%                   | 12%         | 29%                   | 1%                    | 100%             |
| Noordwest Friesland          | 0%                     | 36%                      | 19%                   | 9%          | 37%                   | 0%                    | 100%             |
| Zuidoost Friesland           | 0%                     | 19%                      | 12%                   | 20%         | 50%                   | 0%                    | 100%             |
| Zuidwest Friesland           | 0%                     | 26%                      | 23%                   | 6%          | 43%                   | 2%                    | 100%             |
| Zuid-Oost Drenthe            | 14%                    | 35%                      | 11%                   | 32%         | 4%                    | 4%                    | 100%             |
| Zuid-West Drenthe            | 5%                     | 29%                      | 4%                    | 16%         | 36%                   | 10%                   | 100%             |
| Twente                       | 4%                     | 35%                      | 17%                   | 20%         | 24%                   | 0%                    | 100%             |
| West-Overijssel              | 1%                     | 33%                      | 11%                   | 12%         | 42%                   | 0%                    | 100%             |
| Flevoland                    | 1%                     | 17%                      | 4%                    | 4%          | 74%                   | 0%                    | 100%             |
| Amersfoort                   | 1%                     | 41%                      | 12%                   | 10%         | 36%                   | 0%                    | 100%             |
| Foodvalley                   | 0%                     | 43%                      | 4%                    | 7%          | 42%                   | 4%                    | 100%             |
| Achterhoek                   | 9%                     | 32%                      | 5%                    | 14%         | 28%                   | 12%                   | 100%             |
| Arnhem-Nijmegen              | 4%                     | 48%                      | 3%                    | 20%         | 24%                   | 1%                    | 100%             |
| Stedendriehoek               | 6%                     | 52%                      | 8%                    | 7%          | 24%                   | 3%                    | 100%             |
| Noord-Veluwe                 | 0%                     | 47%                      | 9%                    | 10%         | 27%                   | 6%                    | 100%             |
| Rivierenland                 | 3%                     | 31%                      | 3%                    | 17%         | 35%                   | 11%                   | 100%             |
| U10 / Regio Utrecht          | 2%                     | 27%                      | 31%                   | 14%         | 25%                   | 0%                    | 100%             |
| Metropoolregio Amsterdam     | 2%                     | 28%                      | 5%                    | 25%         | 39%                   | 0%                    | 100%             |
| Noord-Holland-Noord          | 1%                     | 53%                      | 5%                    | 10%         | 31%                   | 0%                    | 100%             |
| SwR Zuid-Holland Zuid        | 1%                     | 13%                      | 47%                   | 9%          | 30%                   | 1%                    | 100%             |
| Haaglanden                   | 3%                     | 66%                      | 17%                   | 12%         | 2%                    | 0%                    | 100%             |
| Holland Rijnland             | 0%                     | 43%                      | 19%                   | 6%          | 32%                   | 0%                    | 100%             |
| Midden-Holland               | 1%                     | 27%                      | 2%                    | 10%         | 59%                   | 1%                    | 100%             |
| Regio Rotterdam              | 4%                     | 12%                      | 12%                   | 63%         | 9%                    | 0%                    | 100%             |
| Zeeland                      | 0%                     | 31%                      | 21%                   | 5%          | 42%                   | 1%                    | 100%             |
| Sted. Regio Breda-Tilburg    | 0%                     | 0%                       | 0%                    | 71%         | 29%                   | 0%                    | 100%             |
| Sted. Regio 's-Hertogenbosch | 0%                     | 0%                       | 0%                    | 58%         | 42%                   | 0%                    | 100%             |
| West-Brabant West            | 0%                     | 0%                       | 0%                    | 60%         | 40%                   | 0%                    | 100%             |
| Zuidoost-Brabant             | 0%                     | 0%                       | 0%                    | 83%         | 17%                   | 0%                    | 100%             |
| Limburg                      | 8%                     | 45%                      | 18%                   | 9%          | 19%                   | 1%                    | 100%             |
| Nederland                    | 2%                     | 29%                      | 11%                   | 30%         | 27%                   | 1%                    | 100%             |

## 2.4 Plancapaciteit naar eigendomsvorm en prijsklasse

In de uitvraag voor deze inventarisatie is conform de basisset 2.0 gevraagd naar eigendomsvorm (huur corporaties, huur marktpartijen, koop) en prijsklasse van de woningen in voorbereiding. Ook is er gevraagd naar de eventuele instandhoudingstermijn van woningen die door marktpartijen in het laag- en middenhuursegment (met een maximale huurprijs van € 879,66 c.q. € 1.157,95) worden gerealiseerd.

Veel provincies maken in hun aanleveringen geen onderscheid tussen huurwoningen van corporaties en private verhuurders. Uitsluitend Zuid-Holland, Zeeland, Limburg en Groningen maken dit onderscheid. Prijsklassen wijken vaak af van de afgesproken grenzen, er worden dan de (niet-geïnde-xeerde) prijsgrenzen toegepast die in de regionale woondeals zijn gehanteerd. Bijkomend probleem is dat er door sommige provincies uitsluitend of deels informatie op gemeenteniveau over het totaal aantal woningen wordt aangeleverd over alle opleverjaren tezamen. Hieruit zijn de aantallen naar prijsklasse niet af te leiden voor de resterende jaren van de beleidsperiode t/m 2030. Daarnaast is het natuurlijk zo dat er voor een deel van de woningen, met name woningen met opleverjaren verder in de toekomst, nog geen duidelijkheid is over het prijssegment van de woningen in voorbereiding.

**Tabel 2.10:** Schatting aantal woningen in bruto plancapaciteit naar verwachte eigendomsvorm, prijssegment en provincie, 2024 t/m 2043; bron: provinciale inventarisaties plancapaciteit najaar 2024, bewerking ABF Research

|               | Huur    |         |        |          | Koop       |         |          | Overig<br>onbekend |
|---------------|---------|---------|--------|----------|------------|---------|----------|--------------------|
|               | Laag    | Midden  | Hoog   | Onbekend | Betaalbaar | Duur    | Onbekend |                    |
| Groningen     | 10.900  | 2.800   | 300    | 1.200    | 5.100      | 5.000   | 1.600    | 18.100             |
| Fryslân       | 6.400   | 1.800   | 400    | 200      | 5.400      | 5.300   | 900      | 9.100              |
| Drenthe       | 6.800   | 1.900   | 200    | 0        | 4.600      | 3.800   | 0        | 7.200              |
| Overijssel    | 9.200   | 2.300   | 600    | 700      | 6.900      | 8.900   | 900      | 39.500             |
| Flevoland     | 800     | 100     | 0      | 100      | 1.800      | 1.800   | 100      | 42.800             |
| Gelderland    | 43.800  | 11.900  | 3.700  | 1.400    | 28.600     | 40.900  | 3.600    | 27.000             |
| Utrecht       | 31.200  | 14.100  | 9.600  | 600      | 14.300     | 22.600  | 2.600    | 98.500             |
| Noord-Holland | 87.800  | 48.800  | 17.800 | 0        | 31.600     | 51.700  | 0        | 182.900            |
| Zuid-Holland  | 113.100 | 57.300  | 25.700 | 3.300    | 50.200     | 101.400 | 9.300    | 31.900             |
| Zeeland       | 4.500   | 1.000   | 200    | 0        | 3.100      | 5.600   | 1.000    | 1.600              |
| Noord-Brabant | 32.800  | 19.400  | 6.900  | 41.500   | 29.400     | 27.300  | 34.600   | 24.400             |
| Limburg       | 11.000  | 3.900   | 300    | 1.400    | 6.000      | 3.000   | 2.500    | 15.000             |
| Nederland     | 358.300 | 165.300 | 65.700 | 50.400   | 187.000    | 277.300 | 57.100   | 498.000            |

In [Tabel 2.10](#) (provincie) en [Tabel 2.12](#) (woondealregio) is op basis van de aangeleverde informatie een zo goed mogelijke raming opgenomen van woningen in voorbereiding naar eigendomsvorm en prijsklasse op basis van de aangeleverde gegevens. De relatieve aandelen in [Tabel 2.12](#) en [Tabel 2.13](#) kunnen gezien worden als indicatie voor de geplande segmentering naar prijsklasse op de middellange termijn. Het gaat om bruto aantallen. Er is geen zicht op de prijssegmentering van de voorgenomen sloop. In de praktijk bestaat de sloop voor een groot deel uit goedkope huurwoningen. In de jaren 2018 t/m 2022 bestond de sloop uit voor 58% uit huurwoningen van corporaties, 24%

woningen van particuliere verhuurders, 16% koopwoningen en 2% onbekend type eigenaar (bron: ABF Syswov).

Tabel 2.11: Schatting aantal woningen in plancapaciteit naar verwachte eigendomsvorm, prijssegment en woon-dealregio, 2024 t/m 2043; bron: provinciale inventarisaties plancapaciteit najaar 2024, bewerking ABF Research

|                              | Huur    |         |        |          | Koop       |         |          | Overig onbekend |
|------------------------------|---------|---------|--------|----------|------------|---------|----------|-----------------|
|                              | Laag    | Midden  | Hoog   | Onbekend | Betaalbaar | Duur    | Onbekend |                 |
| Groningen-Assen              | 12.400  | 2.800   | 200    | 1.100    | 5.400      | 6.300   | 1.300    | 15.600          |
| Eemsdelta                    | 1.300   | 0       | 0      | 100      | 600        | 600     | 100      | 100             |
| Oost-Groningen               | 800     | 200     | 0      | 100      | 400        | 300     | 200      | 3.700           |
| De Wadden                    | 200     | 0       | 0      | 0        | 100        | 100     | 0        | 0               |
| Leeuwarden                   | 2.000   | 1.000   | 0      | 0        | 1.600      | 1.500   | 100      | 4.700           |
| Noordoost Friesland          | 1.100   | 200     | 0      | 0        | 1.200      | 1.000   | 100      | 500             |
| Noordwest Friesland          | 300     | 100     | 0      | 0        | 300        | 200     | 0        | 900             |
| Zuidoost Friesland           | 1.400   | 400     | 100    | 0        | 1.600      | 1.400   | 700      | 1.900           |
| Zuidwest Friesland           | 1.400   | 200     | 200    | 100      | 800        | 1.000   | 0        | 1.100           |
| Zuid-Oost Drenthe            | 1.100   | 1.000   | 100    | 0        | 1.100      | 900     | 0        | 1.900           |
| Zuid-West Drenthe            | 2.000   | 700     | 100    | 0        | 2.200      | 700     | 0        | 4.200           |
| Twente                       | 5.400   | 1.600   | 400    | 300      | 4.000      | 4.200   | 600      | 11.200          |
| West-Overijssel              | 3.800   | 700     | 200    | 300      | 2.900      | 4.700   | 300      | 28.500          |
| Flevoland                    | 800     | 100     | 0      | 100      | 1.800      | 1.800   | 100      | 3.900           |
| Amersfoort                   | 7.400   | 3.200   | 1.900  | 400      | 2.900      | 6.000   | 200      | 4.900           |
| Foodvalley                   | 8.800   | 1.800   | 300    | 400      | 5.300      | 6.800   | 1.200    | 6.300           |
| Achterhoek                   | 1.900   | 300     | 100    | 300      | 3.200      | 3.200   | 300      | 3.700           |
| Arnhem-Nijmegen              | 19.100  | 7.000   | 2.200  | 300      | 11.600     | 17.900  | 600      | 7.600           |
| Stedendriehoek               | 9.000   | 2.700   | 700    | 100      | 4.300      | 6.700   | 0        | 1.900           |
| Noord-Veluwe                 | 3.500   | 500     | 100    | 100      | 2.800      | 2.700   | 700      | 4.300           |
| Rivierenland                 | 4.300   | 500     | 300    | 200      | 3.700      | 5.400   | 1.000    | 3.900           |
| U10 / Regio Utrecht          | 21.000  | 10.000  | 7.700  | 200      | 9.200      | 14.900  | 2.300    | 93.000          |
| Metropoolregio Amsterdam     | 77.900  | 45.900  | 17.000 | 0        | 20.500     | 40.400  | 0        | 196.400         |
| Noord-Holland-Noord          | 10.000  | 2.900   | 800    | 0        | 11.100     | 11.200  | 0        | 25.300          |
| SwR Zuid-Holland Zuid        | 9.700   | 2.500   | 100    | 100      | 8.300      | 14.800  | 400      | 1.200           |
| Haaglanden                   | 36.600  | 17.100  | 9.900  | 1.500    | 7.300      | 21.700  | 2.200    | 21.100          |
| Holland Rijnland             | 19.700  | 7.100   | 4.000  | 900      | 7.500      | 15.800  | 1.600    | 1.900           |
| Midden-Holland               | 7.700   | 2.200   | 1.000  | 100      | 4.300      | 6.100   | 3.300    | 1.600           |
| Regio Rotterdam              | 39.300  | 28.400  | 10.800 | 700      | 22.800     | 43.000  | 1.800    | 6.100           |
| Zeeland                      | 4.500   | 1.000   | 200    | 0        | 3.100      | 5.600   | 1.000    | 1.600           |
| Sted. Regio Breda-Tilburg    | 8.900   | 6.300   | 2.800  | 14.100   | 7.200      | 9.600   | 10.000   | 6.200           |
| Sted. Regio 's-Hertogenbosch | 8.800   | 3.400   | 900    | 6.800    | 7.600      | 7.300   | 9.200    | 5.400           |
| West-Brabant West            | 1.800   | 1.300   | 300    | 3.200    | 4.700      | 2.800   | 7.100    | 600             |
| Zuidoost-Brabant             | 13.300  | 8.400   | 2.900  | 17.400   | 9.800      | 7.600   | 8.300    | 12.200          |
| Limburg                      | 10.900  | 3.900   | 300    | 1.400    | 5.800      | 3.000   | 2.400    | 14.700          |
| Nederland                    | 358.100 | 165.400 | 65.600 | 50.300   | 187.000    | 277.200 | 57.100   | 498.100         |

De ruim 1 miljoen woningen in de inventarisaties met een bekende eigendomsvorm en prijscategorie, bestaan voor 34% uit laagsegment huurwoningen, 16% middelsegment huurwoningen en 18% betaalbare koopwoningen (zie Tabel 2.12). Daarmee komt het aandeel betaalbaar, zoals gedefinieerd in het Programma Woningbouw, op 68% van het totaal. Het aandeel dure huur bedraagt 6%, dure koop 26%.

Tabel 2.12: Schatting aandeel woningen in bruto plancapaciteit naar verwachte eigendomsvorm, prijssegment en provincie, 2024 t/m 2043, voor zover reeds bekend; bron: provinciale inventarisaties plancapaciteit najaar 2024, bewerking ABF Research

|               | Huur |        |      | Koop       |      | Totaal bekend |
|---------------|------|--------|------|------------|------|---------------|
|               | Laag | Midden | Hoog | Betaalbaar | Duur |               |
| Groningen     | 45%  | 12%    | 1%   | 21%        | 21%  | 24.100        |
| Fryslân       | 33%  | 9%     | 2%   | 28%        | 27%  | 19.300        |
| Drenthe       | 39%  | 11%    | 1%   | 27%        | 22%  | 17.300        |
| Overijssel    | 33%  | 8%     | 2%   | 25%        | 32%  | 27.900        |
| Flevoland     | 18%  | 3%     | 0%   | 40%        | 40%  | 4.400         |
| Gelderland    | 34%  | 9%     | 3%   | 22%        | 32%  | 128.800       |
| Utrecht       | 34%  | 15%    | 10%  | 16%        | 25%  | 91.700        |
| Noord-Holland | 37%  | 21%    | 8%   | 13%        | 22%  | 237.700       |
| Zuid-Holland  | 33%  | 16%    | 7%   | 14%        | 29%  | 347.800       |
| Zeeland       | 31%  | 7%     | 1%   | 21%        | 39%  | 14.400        |
| Noord-Brabant | 28%  | 17%    | 6%   | 25%        | 24%  | 115.800       |
| Limburg       | 45%  | 16%    | 1%   | 25%        | 13%  | 24.200        |
| Nederland     | 34%  | 16%    | 6%   | 18%        | 26%  | 1.053.500     |

Tabel 2.13: Schatting aandeel woningen in bruto plancapaciteit naar verwachte eigendomsvorm, prijssegment en woondealregio, 2024 t/m 2043, voor zover reeds bekend; bron: provinciale inventarisaties plancapaciteit najaar 2024, bewerking ABF Research

|                              | Huur |        |      | Koop       |      | Totaal bekend |
|------------------------------|------|--------|------|------------|------|---------------|
|                              | Laag | Midden | Hoog | Betaalbaar | Duur |               |
| Groningen-Assen              | 46%  | 10%    | 1%   | 20%        | 23%  | 27.100        |
| Eemsdelta                    | 52%  | 0%     | 0%   | 24%        | 24%  | 2.600         |
| Oost-Groningen               | 45%  | 12%    | 1%   | 26%        | 16%  | 1.700         |
| De Wadden                    | 45%  | 7%     | 0%   | 17%        | 31%  | 300           |
| Leeuwarden                   | 33%  | 15%    | 1%   | 26%        | 25%  | 6.200         |
| Noordoost Friesland          | 31%  | 5%     | 1%   | 33%        | 29%  | 3.600         |
| Noordwest Friesland          | 30%  | 6%     | 6%   | 32%        | 27%  | 900           |
| Zuidoost Friesland           | 30%  | 8%     | 1%   | 33%        | 29%  | 4.800         |
| Zuidwest Friesland           | 40%  | 5%     | 6%   | 22%        | 28%  | 3.600         |
| Zuid-Oost Drenthe            | 26%  | 24%    | 3%   | 26%        | 22%  | 4.300         |
| Zuid-West Drenthe            | 36%  | 12%    | 2%   | 38%        | 13%  | 5.700         |
| Twente                       | 34%  | 10%    | 3%   | 26%        | 27%  | 15.600        |
| West-Overijssel              | 31%  | 6%     | 2%   | 24%        | 38%  | 12.300        |
| Flevoland                    | 18%  | 3%     | 0%   | 40%        | 40%  | 4.400         |
| Amersfoort                   | 35%  | 15%    | 9%   | 13%        | 28%  | 21.300        |
| Foodvalley                   | 38%  | 8%     | 1%   | 23%        | 29%  | 23.000        |
| Achterhoek                   | 22%  | 3%     | 1%   | 37%        | 37%  | 8.600         |
| Arnhem-Nijmegen              | 33%  | 12%    | 4%   | 20%        | 31%  | 57.800        |
| Stedendriehoek               | 38%  | 11%    | 3%   | 19%        | 29%  | 23.400        |
| Noord-Veluwe                 | 36%  | 6%     | 1%   | 29%        | 28%  | 9.800         |
| Rivierenland                 | 31%  | 3%     | 2%   | 26%        | 38%  | 14.200        |
| U10 / Regio Utrecht          | 33%  | 16%    | 12%  | 15%        | 24%  | 62.800        |
| Metropoolregio Amsterdam     | 39%  | 23%    | 8%   | 10%        | 20%  | 201.700       |
| Noord-Holland-Noord          | 28%  | 8%     | 2%   | 31%        | 31%  | 35.900        |
| SwR Zuid-Holland Zuid        | 27%  | 7%     | 0%   | 23%        | 42%  | 35.400        |
| Haaglanden                   | 40%  | 18%    | 11%  | 8%         | 23%  | 92.600        |
| Holland Rijnland             | 36%  | 13%    | 7%   | 14%        | 29%  | 54.100        |
| Midden-Holland               | 36%  | 10%    | 5%   | 20%        | 29%  | 21.300        |
| Regio Rotterdam              | 27%  | 20%    | 7%   | 16%        | 30%  | 144.300       |
| Zeeland                      | 31%  | 7%     | 1%   | 21%        | 39%  | 14.400        |
| Sted. Regio Breda-Tilburg    | 25%  | 18%    | 8%   | 21%        | 27%  | 34.800        |
| Sted. Regio 's-Hertogenbosch | 31%  | 12%    | 3%   | 27%        | 26%  | 28.000        |
| West-Brabant West            | 17%  | 12%    | 2%   | 44%        | 26%  | 10.800        |
| Zuidoost-Brabant             | 32%  | 20%    | 7%   | 23%        | 18%  | 42.100        |
| Limburg                      | 46%  | 16%    | 1%   | 24%        | 12%  | 23.900        |
| Nederland                    | 34%  | 16%    | 6%   | 18%        | 26%  | 1.053.500     |

## 2.5 Plancapaciteit naar woningtype

De plancapaciteit bestaat voor zover het woningtype reeds bekend is voor 33% uit eengezinswoningen en 67% appartementen. In het bijzonder in de provincies Utrecht (79%), Zuid-Holland (79%) en Noord-Holland (74%) is het aandeel appartementen hoog. Van circa 40% van de woningen in voorbereiding is (nog) niet bekend of het om een eengezins- of meergezinswoning gaat. Ook hier geldt dat een belangrijk deel van de woningen in plannen waarvan het type onbekend is zich in de provincies Noord-Holland en Utrecht bevinden. Aan te nemen valt daarom dat ook in de categorie onbekend het aandeel appartementen hoog zal zijn.

**Tabel 2.14:** Aantal en aandeel woningen in plancapaciteit naar woningtype, provincie en woondealregio, 2024 t/m 2043, voor zover reeds bekend; bron: provinciale inventarisaties plancapaciteit najaar 2024, bewerking ABF Research

|               | Eengezins |         | Meergezins |         |                              | Eengezins |         | Meergezins |         |
|---------------|-----------|---------|------------|---------|------------------------------|-----------|---------|------------|---------|
|               | Aantal    | Aandeel | Aantal     | Aandeel |                              | Aantal    | Aandeel | Aantal     | Aandeel |
| Groningen     | 11.400    | 37%     | 19.100     | 63%     | Groningen-Assen              | 11.700    | 36%     | 20.600     | 64%     |
| Fryslân       | 11.100    | 58%     | 8.000      | 42%     | Eemsdelta                    | 2.200     | 80%     | 500        | 20%     |
| Drenthe       | 9.500     | 56%     | 7.600      | 44%     | Oost-Groningen               | 1.300     | 61%     | 800        | 39%     |
| Overijssel    | 16.800    | 54%     | 14.300     | 46%     | De Wadden                    | 300       | 93%     | 0          | 7%      |
| Flevoland     | 10.800    | 48%     | 11.500     | 52%     | Leeuwarden                   | 2.800     | 49%     | 2.900      | 51%     |
| Gelderland    | 52.000    | 48%     | 56.200     | 52%     | Noordoost Friesland          | 2.700     | 74%     | 900        | 26%     |
| Utrecht       | 18.800    | 21%     | 70.000     | 79%     | Noordwest Friesland          | 500       | 56%     | 400        | 44%     |
| Noord-Holland | 35.200    | 25%     | 104.400    | 75%     | Zuidoost Friesland           | 3.100     | 59%     | 2.200      | 41%     |
| Zuid-Holland  | 65.000    | 19%     | 271.800    | 81%     | Zuidwest Friesland           | 1.700     | 52%     | 1.600      | 48%     |
| Zeeland       | 5.900     | 39%     | 9.200      | 61%     | Zuid-Oost Drenthe            | 2.600     | 51%     | 2.500      | 49%     |
| Noord-Brabant | 73.500    | 38%     | 118.300    | 62%     | Zuid-West Drenthe            | 3.100     | 58%     | 2.200      | 42%     |
| Limburg       | 13.000    | 46%     | 15.100     | 54%     | Twente                       | 8.000     | 47%     | 8.900      | 53%     |
| Nederland     | 323.200   | 31%     | 705.500    | 69%     | West-Overijssel              | 8.900     | 62%     | 5.400      | 38%     |
|               |           |         |            |         | Flevoland                    | 3.800     | 85%     | 700        | 15%     |
|               |           |         |            |         | Amersfoort                   | 6.100     | 28%     | 15.300     | 72%     |
|               |           |         |            |         | Foodvalley                   | 11.800    | 48%     | 12.800     | 52%     |
|               |           |         |            |         | Achterhoek                   | 5.500     | 69%     | 2.500      | 31%     |
|               |           |         |            |         | Arnhem-Nijmegen              | 15.600    | 41%     | 22.600     | 59%     |
|               |           |         |            |         | Stedendriehoek               | 7.900     | 35%     | 14.400     | 65%     |
|               |           |         |            |         | Noord-Veluwe                 | 4.400     | 56%     | 3.400      | 44%     |
|               |           |         |            |         | Rivierenland                 | 10.700    | 70%     | 4.700      | 30%     |
|               |           |         |            |         | U10 / Regio Utrecht          | 9.100     | 15%     | 50.600     | 85%     |
|               |           |         |            |         | Metropoolregio Amsterdam     | 26.300    | 21%     | 96.300     | 79%     |
|               |           |         |            |         | Noord-Holland-Noord          | 16.000    | 46%     | 18.900     | 54%     |
|               |           |         |            |         | SwR Zuid-Holland Zuid        | 14.200    | 41%     | 20.400     | 59%     |
|               |           |         |            |         | Haaglanden                   | 8.700     | 10%     | 81.700     | 90%     |
|               |           |         |            |         | Holland Rijnland             | 11.100    | 23%     | 36.600     | 77%     |
|               |           |         |            |         | Midden-Holland               | 9.600     | 43%     | 12.600     | 57%     |
|               |           |         |            |         | Regio Rotterdam              | 21.500    | 15%     | 120.500    | 85%     |
|               |           |         |            |         | Zeeland                      | 5.900     | 39%     | 9.200      | 61%     |
|               |           |         |            |         | Sted. Regio Breda-Tilburg    | 20.600    | 35%     | 38.300     | 65%     |
|               |           |         |            |         | Sted. Regio 's-Hertogenbosch | 20.900    | 47%     | 23.200     | 53%     |
|               |           |         |            |         | West-Brabant West            | 12.400    | 59%     | 8.700      | 41%     |
|               |           |         |            |         | Zuidoost-Brabant             | 19.600    | 29%     | 48.100     | 71%     |
|               |           |         |            |         | Limburg                      | 12.700    | 46%     | 15.000     | 54%     |
|               |           |         |            |         | Nederland                    | 323.300   | 31%     | 705.400    | 69%     |

## 2.6 Plancapaciteit tijdelijke woningen

Onder tijdelijke woningen worden volgens de hier gebruikte definitie woningen verstaan die voor een bepaalde tijd op een tijdelijke locatie (met toegelaten functie wonen of tijdelijke afwijking Omgevingsplan) mogen worden gebouwd. Deze woningen zijn van permanente of tijdelijke kwaliteit. Niet alle gemeenten/provincies maken het onderscheid tussen 'gewone' woningen en tijdelijke woningen. In totaal zijn er volgens de aanleveringen minimaal 16.300 tijdelijke woningen in voorbereiding. Noord-Brabant, Zeeland en Drenthe wordt in de inventarisaties het onderscheid tussen tijdelijke en 'gewone' woningen nog niet gemaakt.

Tabel 2.15: Aantal tijdelijke woningen in voorbereiding naar provincie, c.q. woondealregio; bron: provinciale inventarisaties plancapaciteit najaar 2024, bewerking ABF Research

| Tijdelijke woningen          | Tijdelijke woningen |
|------------------------------|---------------------|
| Groningen                    | 300                 |
| Fryslân                      | 200                 |
| Drenthe                      | 0                   |
| Overijssel                   | 900                 |
| Flevoland                    | 100                 |
| Gelderland                   | 3.100               |
| Utrecht                      | 2.500               |
| Noord-Holland                | 2.800               |
| Zuid-Holland                 | 5.700               |
| Zeeland                      | 0                   |
| Noord-Brabant                | 0                   |
| Limburg                      | 800                 |
| Nederland                    | 16.300              |
| Groningen-Assen              | 0                   |
| Eemsdelta                    | 200                 |
| Oost-Groningen               | 100                 |
| De Wadden                    | 0                   |
| Leeuwarden                   | 200                 |
| Noordoost Friesland          | 0                   |
| Noordwest Friesland          | 0                   |
| Zuidoost Friesland           | 0                   |
| Zuidwest Friesland           | 0                   |
| Zuid-Oost Drenthe            | 0                   |
| Zuid-West Drenthe            | 0                   |
| Twente                       | 400                 |
| West-Overijssel              | 500                 |
| Flevoland                    | 100                 |
| Amersfoort                   | 800                 |
| Foodvalley                   | 700                 |
| Achterhoek                   | 200                 |
| Arnhem-Nijmegen              | 1.100               |
| Stedendriehoek               | 1.000               |
| Noord-Veluwe                 | 100                 |
| Rivierenland                 | 200                 |
| U10 / Regio Utrecht          | 1.500               |
| Metropoolregio Amsterdam     | 2.300               |
| Noord-Holland-Noord          | 500                 |
| SwR Zuid-Holland Zuid        | 600                 |
| Haaglanden                   | 1.300               |
| Holland Rijnland             | 1.100               |
| Midden-Holland               | 500                 |
| Regio Rotterdam              | 2.100               |
| Zeeland                      | 0                   |
| Sted. Regio Breda-Tilburg    | 0                   |
| Sted. Regio 's-Hertogenbosch | 0                   |
| West-Brabant West            | 0                   |
| Zuidoost-Brabant             | 0                   |
| Limburg                      | 750                 |
| Nederland                    | 16.300              |



## 2.7 Plancapaciteit woningen geschikt voor ouderen

In de inventarisatie is voor het eerst naar nultredenwoningen en voor ouderen geschikte woningen gevraagd. Niet alle provincies hebben de gevraagde gegevens geleverd en met uitzondering van de provincie Zuid-Holland geven alle leverende provincies aan dat de gegevens nog geen volledig beeld schetsen.

Bij woningen geschikt voor ouderen wordt er onderscheid gemaakt tussen 'gewone' nultredenwoningen en nultredenwoningen in geclusterde woonvormen. Binnen deze geclusterde woonvormen wordt onderscheid gemaakt tussen gewone nultredenwoningen en zorggeschikte nultredenwoningen. Daarnaast is gevraagd naar overige woningen in voorbereiding die naar inzicht van de gemeente voor ouderen geschikt zijn. Zie de zogeheten Basisset 2.0 (bijlage A) voor een uitgebreide beschrijving van de in de inventarisaties te hanteren definities.

Tabel 2.16: Aantal woningen geschikt voor ouderen (2024 t/m 2043); bron: provinciale inventarisaties plancapaciteit najaar 2024, bewerking ABF Research

|               | Nultredenwoningen |                                 |   | Overig geschikt voor ouderen | Onbekend |
|---------------|-------------------|---------------------------------|---|------------------------------|----------|
|               | Totaal            | Waarvan in geclusterde woonvorm | Waarvan in geclusterde woonvorm en zorggeschikt |                              |          |
| Groningen     | 2.500             | 500                             | 200   | 1.600                        | 0        |
| Fryslân       | 3.500             | 700                             | 1.000   | 0                            | 0        |
| Drenthe       | 0                 | 0                               | 0   | 0                            | 0        |
| Overijssel    | 1.700             | 200                             | 0   | 500                          | 0        |
| Flevoland     | 1.500             | 0                               | 0   | 0                            | 0        |
| Gelderland    | 10.000            | 1.200                           | 2.100   | 0                            | 0        |
| Utrecht       | 17.000            | 3.100                           | 1.300   | 0                            | 0        |
| Noord-Holland | 28.300            | 0                               | 0   | 0                            | 0        |
| Zuid-Holland  | 113.300           | 5.400                           | 5.900   | 0                            | 0        |
| Zeeland       | 0                 | 0                               | 0   | 0                            | 0        |
| Noord-Brabant | 0                 | 0                               | 0   | 0                            | 0        |
| Limburg       | 8.600             | 0                               | 0   | 0                            | 0        |
| Nederland     | 186.300           | 11.300                          | 10.600  | 2.000                        | 0        |

# 03

## Plancapaciteit en wo- ningbehoefte



## 3.1 Woningtekort en woningbehoefte

### 3.1.1 Beleidsperiode Programma Woningbouw 2022 t/m 2030

In het Programma Woningbouw is het streven om het woningtekort aan het einde van de periode 2022 t/m 2030 terug te brengen tot 2%. Op basis van de huidige inzichten (Primos-prognose 2024) betekent dit dat er in deze jaren 993.200 nieuwbouwwoningen nodig zijn. Een deel van deze opgave betreft het inlopen van het woningtekort. Daarnaast zijn er woningen nodig om de verwachte huishoudensgroei te accommoderen en te slopen woningen te vervangen. In de jaren 2022 en 2023 zijn er al 178.400 nieuwbouwwoningen (Primos-definitie) gerealiseerd. In de resterende jaren van de huidige beleidsperiode, 2024 t/m 2030, zijn er nog 814.900 woningen nodig, gemiddeld 116.400 woningen per jaar.

Bij deze cijfers dient rekening te worden gehouden met de grote mate van onzekerheid die demografische prognoses en het berekenen van het woningtekort kenmerken. In par. 3.2 wordt hier verder op ingegaan.

**Tabel 3.1:** Raming benodigde nieuwbouw (Primos-definitie) 2022 t/m 2030 bij woningtekort van 2% in 2031 op basis van Primos-prognose 2024; bron: ABF Research

| Provincie     | Gerealiseerde nieuwbouw | Woningtekort |      | Aantal woningen om tekort in te lopen tot 2% | Toename woningbehoefte accommoderen | Raming vervangende nieuwbouw 2024 t/m 2030 | Totaal benodigde nieuwbouw (Primos-definitie) |
|---------------|-------------------------|--------------|------|--|-------------------------------------|--|---|
|               | 2022 en 2023<br>(a)     | 2024<br>(b)  |      | 2024<br>(c)                                  | 2024 t/m 2030<br>(d)                | 2024 t/m 2030<br>(e)                       | 2022 t/m 2030<br>(a+c+d+e)                    |
| Groningen     | 6.800                   | 13.700       | 4,7% | 7.700  | 8.900                               | 6.100                                      | 29.500  |
| Fryslân       | 4.900                   | 9.400        | 3,0% | 3.100  | 11.100                              | 4.000                                      | 23.100  |
| Drenthe       | 3.600                   | 7.400        | 3,2% | 2.700  | 7.100                               | 2.600                                      | 16.000  |
| Overijssel    | 10.200                  | 20.600       | 3,9% | 9.800  | 28.100                              | 6.600                                      | 54.700  |
| Flevoland     | 6.500                   | 11.900       | 6,4% | 8.000  | 20.400                              | 700  | 35.600  |
| Gelderland    | 20.400                  | 48.800       | 5,1% | 29.300                                       | 62.800                              | 8.100                                      | 120.500                                       |
| Utrecht       | 14.600                  | 34.900       | 5,7% | 22.100                                       | 52.500                              | 6.200                                      | 95.500  |
| Noord-Holland | 31.400                  | 81.700       | 5,8% | 52.600                                       | 101.600                             | 13.900                                     | 199.500                                       |
| Zuid-Holland  | 37.900                  | 96.000       | 5,5% | 59.700                                       | 121.300                             | 20.100                                     | 239.100                                       |
| Zeeland       | 3.800                   | 3.000        | 1,6% | -800   | 4.100                               | 2.300                                      | 9.400   |
| Noord-Brabant | 29.100                  | 57.500       | 4,8% | 33.000                                       | 71.700                              | 10.900                                     | 144.600                                       |
| Limburg       | 9.300                   | 15.700       | 2,9% | 4.600  | 3.100                               | 5.700                                      | 25.800  |
| Nederland     | 178.400                 | 400.500      | 4,9% | 231.800                                      | 492.800                             | 87.300                                     | 993.200                                       |

### 3.1.2 Lange termijn

Volgens de Primos-prognose neemt het aantal inwoners van Nederland in de komende twintig jaar met 1.460.000 toe<sup>5</sup>. De gemiddelde grootte van de huishoudens neemt af van 2,11 in 2024 tot 2,03 in 2044. Inclusief het inlopen van het woningtekort tot 2% is er volgens de huidige inzichten in de komende twintig jaar een uitbreiding van de woningvoorraad met 1,27 miljoen woningen nodig. Bij

<sup>5</sup> De Primos-prognose 2024 is op nationaal niveau gebaseerd op de meest recente nationale bevolkingsprognose van het CBS (december 2023)

een trendmatige geraamde sloop van 231.800 woningen<sup>6</sup> betekent dit dat er 1,5 miljoen nieuwe woningen (via nieuwbouw, transformatie, splitsing of verbouw) nodig zijn.

Tabel 3.2: Raming statistisch woningtekort en toename woningbehoefte naar provincie, 2024 t/m 2043, bron: Primos-prognose 2024

| Provincie     | Woningtekort |      | Inlopen tekort tot 2% | Toename woningbehoefte accommoderen en geraamde vervangende nieuwbouw i.v.m. sloop |               |               |               | Totaal inclusief inlopen woningtekort tot 2% |
|---------------|--------------|------|-----------------------|--|---------------|---------------|---------------|--|
|               | 2024         |      |                       | 2024 t/m 2028  | 2029 t/m 2033 | 2034 t/m 2038 | 2039 t/m 2043 |  |
| Groningen     | 13.700       | 4,7% | 7.700                 | 13.500   | 7.000         | 2.200         | -200          | 30.200                                       |
| Fryslân       | 9.400        | 3,0% | 3.100                 | 11.200   | 8.100         | 4.400         | 1.800         | 28.600                                       |
| Drenthe       | 7.400        | 3,2% | 2.700                 | 7.800  | 6.100         | 2.900         | 1.200         | 20.700                                       |
| Overijssel    | 20.600       | 3,9% | 9.800                 | 25.900   | 19.900        | 14.400        | 8.600         | 78.600                                       |
| Flevoland     | 11.900       | 6,4% | 8.000                 | 15.000   | 14.500        | 12.000        | 10.500        | 60.000                                       |
| Gelderland    | 48.800       | 5,1% | 29.300                | 51.900   | 42.400        | 31.900        | 22.600        | 178.100                                      |
| Utrecht       | 34.900       | 5,7% | 22.100                | 41.800   | 38.600        | 33.900        | 27.200        | 163.600                                      |
| Noord-Holland | 81.700       | 5,8% | 52.600                | 83.500   | 75.200        | 58.800        | 50.300        | 320.400                                      |
| Zuid-Holland  | 96.000       | 5,5% | 59.700                | 102.500  | 90.400        | 75.800        | 61.300        | 389.700                                      |
| Zeeland       | 3.000        | 1,6% | -800                  | 4.900  | 3.000         | 1.300         | 0             | 8.400  |
| Noord-Brabant | 57.500       | 4,8% | 33.000                | 61.500   | 52.700        | 42.700        | 31.700        | 221.600                                      |
| Limburg       | 15.700       | 2,9% | 4.600                 | 7.400  | 1.600         | -2.800        | -6.900        | 3.900  |
| Nederland     | 400.500      | 4,9% | 231.800               | 426.900  | 359.500       | 277.500       | 208.100       | 1.503.800                                    |

## 3.2 Bandbreedte

Demografische prognoses kennen grote onzekerheden. In het bijzonder het buitenlands migratiesaldo fluctueert sterk. Omdat de bevolkingsgroei in Nederland steeds meer via immigratie tot stand komt, neemt de onzekerheid toe. De Primos-prognose is een trendprognose die dient te worden gezien als een puntschatting binnen een bandbreedte. Omdat demografische processen door vele factoren worden beïnvloed is het niet mogelijk om eenduidig vast te stellen hoe groot die bandbreedte is. Om een beeld te schetsen van een mogelijke bandbreedte zijn twee varianten, Primos Hoog en Primos Laag, doorgerekend die aansluiten bij de 67%-prognose-intervallen die het CBS op nationaal niveau hanteert in de bevolkingsprognose van december 2023. Er is in deze berekening geen rekening gehouden met de onzekerheid rondom de huishoudensvorming. Meer of minder individualisering behoort echter wel tot de mogelijkheden. Daarnaast kent ook de berekening van het woningtekort onzekerheden<sup>7</sup>.

Voor de periode tot 2031 wordt hier de bandbreedte geschetst voor het aantal huishoudens bij het lage en hoge 67% prognose-interval van de nationale bevolkingsprognose. In de Trendprognose neemt het aantal huishoudens in Nederland toe tot 8.889.400 in 2031. In de lage variant zijn er tegen die tijd 8.784.300 huishoudens, ofwel 105.100 minder dan in de Trendprognose. In de hoge variant zijn er dan juist 116.700 huishoudens meer dan in de Trendprognose.

<sup>6</sup> In de gemeente Eemsdelta opgehoogd met 2.200 woningen, zie voetnoot 6

<sup>7</sup> Zie Groenemeijer, L., e.a., Evaluatie woningtekort, ABF Research, Delft, r2023-0062LGR, 2024

In absolute aantallen lopen de resultaten naar provincie nogal uiteen. Het verschil in huishoudens in 2031 in de provincie Zuid-Holland bedraagt 29.900 meer in Hoog dan in de Trendprognose, c.q. 25.600 minder in Laag dan in de Trendprognose. Voor de provincie Drenthe daarentegen is het verschil tussen de Trendprognose en beide varianten -2.100 (Laag) en +200 (Hoog) huishoudens. In provincies waar het aantal huishoudens beperkt groeit of op termijn krimpt is de relatieve onzekerheid het grootst (zie [Tabel 3.3](#) en [Tabel 3.4](#)).

Het streven naar 130% plancapaciteit ten opzichte van de woningbouwopgave is mede ingegeven door de onzekerheden die de huishoudensgroei kent. De bandbreedte in de huishoudenstoename blijft volgens het 67-prognoseinterval op de korte termijn, 2031, beperkt tot plus of min circa 22% huishoudens ten opzichte van de huishoudensgroei in de trendprognose. Omdat de woningbouwopgave slechts voor een deel uit het accommoderen van de huishoudensgroei bestaat, naast inlopen tekort en vervangende nieuwbouw voor te slopen woningen, is het effect op de benodigde plancapaciteit iets kleiner. Op de langere termijn loopt de bandbreedte in de huishoudenstoename volgens het 67-prognoseinterval op tot plus of min circa 33% ten opzichte van de huishoudensgroei in de trendprognose.

**Tabel 3.3:** Aantal huishoudens in 2031 in Trendprognose en de varianten Laag en Hoog; bron: Primos 2024

|               | Laag      | Trend     | Hoog      | Afwijking<br>Laag t.o.v.<br>Trend | Afwijking<br>Hoog t.o.v.<br>Trend | Huishoudens-<br>toename 2024<br>t/m 2030 in<br>Trend | Afwijking<br>huishoudens-<br>toename Laag<br>t.o.v. Trend | Afwijking<br>huishoudens-<br>toename Hoog<br>t.o.v. Trend |
|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------------------------------|-----------------------------------|--|---|---|
| Groningen     | 311.600   | 316.800   | 321.000   | -5.200                            | 4.200                             | 8.400  | -62%  | 50%   |
| Friesland     | 315.300   | 318.100   | 320.400   | -2.800                            | 2.300                             | 12.600   | -22%  | 18%   |
| Drenthe       | 233.000   | 234.100   | 235.300   | -1.100                            | 1.200                             | 6.800  | -16%  | 18%   |
| Overijssel    | 554.300   | 559.500   | 564.200   | -5.200                            | 4.700                             | 29.700   | -18%  | 16%   |
| Flevoland     | 210.500   | 212.500   | 214.500   | -2.000                            | 2.000                             | 20.800   | -10%  | 10%   |
| Gelderland    | 1.028.300 | 1.038.000 | 1.048.000 | -9.700                            | 10.000                            | 62.100   | -16%  | 16%   |
| Utrecht       | 684.400   | 692.000   | 699.000   | -7.600                            | 7.000                             | 51.100   | -15%  | 14%   |
| Noord-Holland | 1.532.100 | 1.555.600 | 1.583.900 | -23.500                           | 28.300                            | 106.700  | -22%  | 27%   |
| Zuid-Holland  | 1.908.000 | 1.933.800 | 1.963.500 | -25.800                           | 29.700                            | 125.900  | -20%  | 24%   |
| Zeeland       | 185.100   | 186.800   | 189.300   | -1.700                            | 2.500                             | 4.400  | -39%  | 57%   |
| Noord-Brabant | 1.276.700 | 1.290.900 | 1.307.600 | -14.200                           | 16.700                            | 75.200   | -19%  | 22%   |
| Limburg       | 545.100   | 552.200   | 559.500   | -7.100                            | 7.300                             | 1.400  | -507%   | 521%  |
| Nederland     | 8.784.300 | 8.890.400 | 9.006.100 | -106.100                          | 115.700                           | 505.000  | -21%  | 23%   |

**Tabel 3.4:** Aantal huishoudens in 2043 in Trendprognose en de varianten Laag en Hoog; bron: Primos 2024

|               | Laag      | Trend     | Hoog      | Afwijking<br>Laag t.o.v.<br>Trend | Afwijking<br>Hoog t.o.v.<br>Trend | Huishoudens-<br>toename 2024<br>t/m 2043 in<br>Trend | Afwijking<br>huishoudens-<br>toename Laag<br>t.o.v. Trend | Afwijking<br>huishoudens-<br>toename Hoog<br>t.o.v. Trend |
|---------------|-----------|-----------|-----------|-----------------------------------|-----------------------------------|--|---|---|
| Groningen     | 300.700   | 313.400   | 324.500   | -12.700                           | 11.100                            | 4.000  | -318%   | 278%  |
| Friesland     | 313.500   | 321.900   | 329.700   | -8.400                            | 7.800                             | 16.000   | -53%  | 49%   |
| Drenthe       | 233.400   | 238.500   | 242.300   | -5.100                            | 3.800                             | 11.000   | -46%  | 35%   |
| Overijssel    | 564.900   | 581.300   | 596.000   | -16.400                           | 14.700                            | 52.000   | -32%  | 28%   |
| Flevoland     | 232.600   | 241.500   | 249.300   | -8.900                            | 7.800                             | 52.000   | -17%  | 15%   |
| Gelderland    | 1.068.300 | 1.099.400 | 1.130.800 | -31.100                           | 31.400                            | 126.400  | -25%  | 25%   |
| Utrecht       | 733.900   | 758.700   | 782.000   | -24.800                           | 23.300                            | 122.100  | -20%  | 19%   |
| Noord-Holland | 1.601.800 | 1.674.100 | 1.759.400 | -72.300                           | 85.300                            | 232.500  | -31%  | 37%   |
| Zuid-Holland  | 1.993.800 | 2.077.900 | 2.168.500 | -84.100                           | 90.600                            | 278.600  | -30%  | 33%   |
| Zeeland       | 180.400   | 186.600   | 193.400   | -6.200                            | 6.800                             | 3.700  | -168%   | 184%  |
| Noord-Brabant | 1.324.600 | 1.370.500 | 1.421.800 | -45.900                           | 51.300                            | 159.000  | -29%  | 32%   |
| Limburg       | 513.900   | 533.600   | 554.600   | -19.700                           | 21.000                            | -19.900  | -99%  | 106%  |
| Nederland     | 9.061.700 | 9.397.200 | 9.752.200 | -335.500                          | 355.000                           | 1.037.500  | -32%  | 34%   |

## 3.3 Woondeals en plancapaciteit

### 3.3.1 Provinciale woondeals

Het Programma Woningbouw van het Ministerie van VRO richt zich op de periode 2022 tot en met 2030. Zowel in het Programma Woningbouw als de in dit verband gesloten woondeals wordt er gesproken over bruto aantallen woningen. Omdat de huidige plancapaciteit betrekking heeft op de periode 2024 t/m 2030 en er al twee jaren van de beleidsperiode zijn verstreken, wordt het resterend aantal te bouwen woningen berekend door de realisaties in 2022 en 2023 in mindering te brengen op de afspraken in de woondeals. Daarbij zij aangetekend, zoals eerder vermeld, dat in een beperkt aantal gemeenten de in 2024 opgeleverde woningen niet meer in de plancapaciteit zijn opgenomen<sup>8</sup>. Er treedt hierdoor een beperkte onderschatting van de plancapaciteit op.

De bruto plancapaciteit die voor de periode 2024 t/m 2030 is geïnventariseerd, bedraagt 1.021.500 woningen. De in mei 2023 gesloten woondeals met de provincies tellen op tot 936.300 woningen voor de jaren 2022 t/m 2030. De bruto nieuwbouw conform de Primos-definitie bedroeg in de realisatiejaren 2022 en 2023 178.400 woningen. Daarmee resteren er volgens de woondeals nog 757.900 te realiseren nieuwbouwwoningen.

Tabel 3.5: Vergelijking van de geraamde bruto plancapaciteit en het aantal in provinciale woondeals afgesproken nieuwbouwwoningen voor de periode 2022 t/m 2030; bron: CBS/BAG en provinciale inventarisaties plancapaciteit najaar 2024, bewerking ABF Research

|                            | Bruto plancapaciteit Hard<br>2024 t/m 2030 | Bruto plancapaciteit Zacht<br>2024 t/m 2030 | Bruto plancapaciteit Totaal<br>2024 t/m 2030 | aandeel hard in bruto plancapaciteit<br>2024 t/m 2030 | Woondeals<br>2022 t/m 2030 | Gerealiseerde nieuwbouw in 2022 en 2023<br>(Primos-definitie) | Resterende bruto nieuwbouw woondeals<br>2024 t/m 2030 | Verhouding bruto plancapaciteit / bruto woondeals<br>2024 t/m 2030 |
|----------------------------|--|---|--|---|----------------------------|---|---|--|
|                            | (a)  | (b)   | (c) = (a + b)                                | (a / c)   | (d)                        | (e)   | (f) = (d - e)   | (c / f)  |
| Groningen                  | 9.200                                      | 15.800                                      | 25.000                                       | 37%   | 28.500                     | 6.800   | 21.700  | 115%   |
| Fryslân                    | 11.100                                     | 13.300                                      | 24.400                                       | 45%   | 17.700                     | 4.900   | 12.800  | 191%   |
| Drenthe                    | 6.600                                      | 11.800                                      | 18.400                                       | 36%   | 13.900                     | 3.600   | 10.300  | 179%   |
| Overijssel                 | 24.000                                     | 31.800                                      | 55.800                                       | 43%   | 42.300                     | 10.200  | 32.100  | 174%   |
| Flevoland                  | 6.900                                      | 19.000                                      | 25.900                                       | 27%   | 39.700                     | 6.500   | 33.200  | 78%  |
| Gelderland                 | 41.300                                     | 85.800                                      | 127.100                                      | 32%   | 104.100                    | 20.400  | 83.700  | 152%   |
| Utrecht                    | 39.500                                     | 52.800                                      | 92.300                                       | 43%   | 84.500                     | 14.600  | 69.900  | 132%   |
| Noord-Holland <sup>1</sup> | 101.200                                    | 93.500                                      | 194.700                                      | 52%   | 183.600                    | 31.400  | 152.200   | 128%   |
| Zuid-Holland <sup>2</sup>  | 110.700                                    | 150.400                                     | 261.100                                      | 42%   | 247.900                    | 37.900  | 210.000   | 124%   |
| Zeeland                    | 6.400                                      | 9.400                                       | 15.800                                       | 41%   | 16.500                     | 3.800   | 12.700  | 124%   |
| Noord-Brabant              | 61.400                                     | 86.400                                      | 147.800                                      | 42%   | 131.100                    | 29.100  | 102.000   | 145%   |
| Limburg                    | 14.600                                     | 18.600                                      | 33.200                                       | 44%   | 26.600                     | 9.300   | 17.300  | 192%   |
| Nederland                  | 432.900                                    | 588.600                                     | 1.021.500                                    | 42%   | 936.300                    | 178.400   | 757.900   | 135%   |

1. Hierbij dient aangetekend te worden dat de gemeente Amsterdam er een eigen systematiek op nahoudt voor wat betreft het als "hard" definiëren van een plan  
2. Zuid-Holland herziene afspraken april 2024; originele afspraak was 235.460 woningen

De verhouding tussen de geraamde bruto plancapaciteit en de volgens de woondeals nog te realiseren woningen komt daarmee op nationaal niveau op 135%. Per provincie zijn er verschillen in

<sup>8</sup> Het verwijderen van reeds opgeleverde woningen uit de plancapaciteit is conform de gemaakte afspraken in de Basisset 2.0. Veel gemeenten en provincies kunnen of hebben dit echter nog niet in hun inventarisaties verwerkt. Daarom is aangenomen dat de verwachte opleveringen in 2024 betrekking hebben op het gehele jaar 2024. De plancapaciteit voor het jaar 2024 wordt daardoor in beperkte mate onderschat.

hoeverre er al voldoende plancapaciteit is ten opzichte van de afgesproken woningproductie. Vergelijking van de afgesproken aantallen en de plancapaciteit leert dat in de provincies Flevoland<sup>9</sup> (78%), Groningen (115%), Zuid-Holland (124%), Zeeland (124%) en Noord-Holland (128%) de verhouding onder de 130% ligt.

## Herijking afspraken woningbouwopgave

Inmiddels worden de woondeals herijkt. Provincies gaan in gesprek met gemeenten om tijdig 54.800 extra woningen te ontwikkelen<sup>10</sup>. De nieuwbouwopgave (conform Primos-definitie) komt daarmee voor de periode 2022 t/m 2030 op 991.200. Vergelijking van de geraamde bruto plancapaciteit met de herijkte afspraken met provincies (zie Tabel 3.6) laat zien dat deze herijking meer plancapaciteit vergt. Op nationaal niveau bedraagt de verhouding tussen plancapaciteit en de herijkte afgesproken productie 126%. In veel provincies wordt het streefpercentage van 130% niet gehaald. In het bijzonder is er meer plancapaciteit nodig in de provincies Flevoland, Groningen en Noord-Brabant waar de verhouding bruto plancapaciteit / herijkte woningbouwopgave respectievelijk 77%, 115% en 115% bedraagt.

**Tabel 3.6:** Vergelijking van de geraamde bruto plancapaciteit en de in mei 2024 herijkte woningbouwopgave voor de periode 2022 t/m 2030 op provinciaal niveau; bron: CBS/BAG en provinciale inventarisaties plancapaciteit najaar 2024, bewerking ABF Research

|               | Bruto plancapaciteit 2024 t/m 2030 | Woondeals (2022 t/m 2030) | Actualiseren (herijking) woningbouwopgave | Woondeals volgens herijking afspraken (2022 t/m 2030) | Gerealiseerde nieuwbouw in 2022 en 2023 (Primos-definitie) | Resterende bruto nieuwbouw volgens herijking afspraken (2024 t/m 2030) | Verhouding bruto plancapaciteit / Herijkte woningbouwopgave |
|---------------|------------------------------------|---------------------------|---|---|--|--|---|
|               | (a)                                | (b)                       | (c)                                       | (d) = (b + c)   | (e)  | (f) = (d - e)  | (a) / (f)   |
| Groningen     | 25.000                             | 28.500                    | 0   | 28.500  | 6.800  | 21.700   | 115%  |
| Fryslân       | 24.400                             | 17.700                    | 3.000                                     | 20.700  | 4.900  | 15.800   | 154%  |
| Drenthe       | 18.400                             | 13.900                    | 2.300                                     | 16.200  | 3.600  | 12.600   | 146%  |
| Overijssel    | 55.800                             | 42.300                    | 5.000                                     | 47.300  | 10.200   | 37.100   | 150%  |
| Flevoland     | 25.900                             | 39.700                    | 500                                       | 40.200  | 6.500  | 33.700   | 77%   |
| Gelderland    | 127.100                            | 104.100                   | 5.000                                     | 109.100   | 20.400   | 88.700   | 143%  |
| Utrecht       | 92.300                             | 84.500                    | 3.000                                     | 87.500  | 14.600   | 72.900   | 127%  |
| Noord-Holland | 194.700                            | 183.600                   | 7.000                                     | 190.600   | 31.400   | 159.200  | 122%  |
| Zuid-Holland  | 261.100                            | 247.900                   | 0   | 247.900   | 37.900   | 210.000  | 124%  |
| Zeeland       | 15.800                             | 16.500                    | 0   | 16.500  | 3.800  | 12.700   | 124%  |
| Noord-Brabant | 147.800                            | 131.100                   | 26.000                                    | 157.100   | 29.100   | 128.000  | 115%  |
| Limburg       | 33.200                             | 26.600                    | 3.000                                     | 29.600  | 9.300  | 20.300   | 164%  |
| Nederland     | 1.021.500                          | 936.300                   | 54.800                                    | 991.200   | 178.400  | 812.800  | 126%  |

In vergelijking met de voorjaarsrapportage lijkt het verhoudingspercentage tussen de geïnventariseerde plancapaciteit en de herijkte woningbouwopgave iets gedaald, van 130% naar 126%. Daarbij dient echter aangetekend te worden dat de vergelijking bemoeilijkt wordt door methodische verschillen tussen de twee inventarisaties. De bruto plancapaciteit in het voorjaar is geraamd op basis van de geïnventariseerde netto plancapaciteit die verhoogd is met de verwachte

<sup>9</sup> Zoals eerder in deze rapportage gemeld heeft Almere voor de derde keer op rij ondeugdelijke cijfers aangeleverd. In tegenstelling tot eerdere rapportages is er gezien de lange periode van gebrekkige informatieaanlevering van afgezien om een schatting te maken op basis van de aanleveringen van najaar 2022. Vooral plannen voor de lange(re) termijn lijken te ontbreken in de Almeerse aanlevering.

<sup>10</sup> Ministerie van BZK, Voortgangsrapportage Programma Woningbouw, 4 juni 2024

sloop/vervangende nieuwbouw op basis van de Primos-trendraming. In de najaarsinventarisatie is uitdrukkelijk gevraagd om zowel de bruto plancapaciteit aan te leveren als het aantal te slopen woningen in plannen. Sloop/vervangende nieuwbouw lijkt in de plancapaciteit onderschat te worden (67.000 te slopen woningen in de komende twintig jaar).

Daarnaast speelt een rol dat de plancapaciteit voor het jaar 2024 in beperkte mate wordt onderschat omdat een aantal gemeenten/provincies (overigens conform afspraak) de in het eerste half jaar van 2024 opgeleverde woningen uit de plancapaciteit hebben verwijderd (zie voetnoot 8).

**Tabel 3.7:** Vergelijking ramingen bruto plancapaciteit voorjaar en najaar 2024 (2024 t/m 2030) in relatie tot herijkte woningbouwopgave; bron: CBS/BAG en provinciale inventarisaties plancapaciteit voorjaar 2024 en najaar 2024, bewerking ABF Research

|               | Resterende bruto nieuwbouw volgens herijking afspraken | Voorjaar 2024  |   | Najaar 2024                 |   |
|---------------|--|--|---|-----------------------------|---|
|               |  | Op basis van netto plancapaciteit en verwachte sloop geraamde bruto plancapaciteit | Verhouding bruto plancapaciteit / Herijkte woningbouwopgave | Raming bruto plancapaciteit | Verhouding bruto plancapaciteit / Herijkte woningbouwopgave |
| Groningen     | 21.700   | 28.200   | 130%  | 25.000                      | 115%  |
| Fryslân       | 15.800   | 26.400   | 167%  | 24.400                      | 154%  |
| Drenthe       | 12.600   | 16.400   | 130%  | 18.400                      | 146%  |
| Overijssel    | 37.100   | 61.200   | 165%  | 55.800                      | 150%  |
| Flevoland     | 33.700   | 43.900   | 130%  | 25.900                      | 77%   |
| Gelderland    | 88.700   | 132.900  | 150%  | 127.100                     | 143%  |
| Utrecht       | 72.900   | 95.600   | 131%  | 92.300                      | 127%  |
| Noord-Holland | 159.200  | 217.500  | 137%  | 194.700                     | 122%  |
| Zuid-Holland  | 210.000  | 247.500  | 118%  | 261.100                     | 124%  |
| Zeeland       | 12.700   | 16.400   | 129%  | 15.800                      | 124%  |
| Noord-Brabant | 128.000  | 142.000  | 111%  | 147.800                     | 115%  |
| Limburg       | 20.300   | 30.600   | 151%  | 33.200                      | 164%  |
| Nederland     | 812.800  | 1.058.600  | 130%  | 1.021.500                   | 126%  |



### 3.3.2 Regionale woondeals

De provinciale woondeals zijn uitgewerkt in regionale woondeals. Voor de herijkte woningbouwafspraken op provinciaal niveau (mei 2024) geldt dat nog niet. In [Tabel 3.8](#) is de vergelijking gemaakt tussen de regionale woondeals, realisaties en plancapaciteit. De verhouding tussen de bruto plancapaciteit en de bruto woondealafspraken loopt sterk uiteen tussen de regio's.

**Tabel 3.8:** Vergelijking van geraamde bruto plancapaciteit en het aantal in regionale woondeals afgesproken nieuwbouwwoningen voor de periode 2022 t/m 2030; bron: CBS/BAG en provinciale inventarisaties plancapaciteit najaar 2024, bewerking ABF Research

|                              | Bruto plancapaciteit Hard 2024 t/m 2030 | Bruto plancapaciteit Zacht 2024 t/m 2030 | Bruto plancapaciteit Totaal 2024 t/m 2030 | aandeel hard in bruto plancapaciteit 2024 t/m 2030 | Woondeals 2022 t/m 2030 | Gerealiseerde nieuwbouw in 2022 en 2023 (Primos-definitie) | Resterende bruto nieuwbouw woondeals 2024 t/m 2030 | Verhouding bruto plancapaciteit / bruto woondeals |
|------------------------------|---|--|---|--|-------------------------|--|--|---|
|                              | (a)                                     | (b)                                      | (c) = (a + b)                             | (a / c)  | (d)                     | (e)  | (f) = (d - e)                                      | (c / f)   |
| Groningen-Assen              | 7.700                                   | 16.500                                   | 24.200                                    | 32%  | 25.750                  | 5.800  | 20.000   | 121%  |
| Eemsdelta                    | 2.600                                   | 100                                      | 2.700                                     | 96%  | 3.290                   | 1.200  | 2.100  | 129%  |
| Oost-Groningen               | 1.500                                   | 2.100                                    | 3.600                                     | 42%  | 3.850                   | 800  | 3.000  | 120%  |
| De Wadden                    | 200                                     | 200                                      | 400                                       | 50%  | 490                     | 200  | 300  | 133%  |
| Leeuwarden                   | 4.400                                   | 2.800                                    | 7.200                                     | 61%  | 5.680                   | 1.700  | 4.000  | 180%  |
| Noordoost Friesland          | 1.200                                   | 2.700                                    | 3.900                                     | 31%  | 2.660                   | 700  | 2.000  | 195%  |
| Noordwest Friesland          | 500                                     | 1.100                                    | 1.600                                     | 31%  | 1.090                   | 500  | 600  | 267%  |
| Zuidoost Friesland           | 2.200                                   | 4.200                                    | 6.400                                     | 34%  | 4.680                   | 1.300  | 3.400  | 188%  |
| Zuidwest Friesland           | 2.600                                   | 2.200                                    | 4.800                                     | 54%  | 3.130                   | 500  | 2.600  | 185%  |
| Zuid-Oost Drenthe            | 1.100                                   | 4.600                                    | 5.700                                     | 19%  | 4.420                   | 1.500  | 2.900  | 197%  |
| Zuid-West Drenthe            | 2.900                                   | 4.300                                    | 7.200                                     | 40%  | 5.060                   | 1.100  | 4.000  | 180%  |
| Twente                       | 12.400                                  | 11.600                                   | 24.000                                    | 52%  | 14.100                  | 4.900  | 9.200  | 261%  |
| West-Overijssel              | 11.600                                  | 20.100                                   | 31.700                                    | 37%  | 28.200                  | 5.200  | 23.000   | 138%  |
| Flevoland                    | 3.700                                   | 2.500                                    | 6.200                                     | 60%  | 8.340                   | 1.900  | 6.500  | 95%   |
| Amersfoort                   | 6.200                                   | 12.000                                   | 18.200                                    | 34%  | 17.730                  | 4.700  | 13.100   | 139%  |
| Foodvalley                   | 10.400                                  | 12.800                                   | 23.200                                    | 45%  | 25.380                  | 3.300  | 22.100   | 105%  |
| Achterhoek                   | 2.400                                   | 9.700                                    | 12.100                                    | 20%  | 8.390                   | 1.800  | 6.600  | 183%  |
| Arnhem-Nijmegen              | 17.800                                  | 33.000                                   | 50.800                                    | 35%  | 33.000                  | 7.500  | 25.500   | 199%  |
| Stedendriehoek               | 4.400                                   | 15.200                                   | 19.600                                    | 22%  | 17.230                  | 2.600  | 14.700   | 133%  |
| Noord-Veluwe                 | 4.900                                   | 6.700                                    | 11.600                                    | 42%  | 12.730                  | 2.300  | 10.400   | 112%  |
| Rivierenland                 | 5.200                                   | 10.600                                   | 15.800                                    | 33%  | 12.940                  | 2.400  | 10.500   | 150%  |
| U10 / Regio Utrecht          | 29.900                                  | 38.600                                   | 68.500                                    | 44%  | 61.170                  | 10.500   | 50.700   | 135%  |
| Metropoolregio Amsterdam     | 89.000                                  | 85.200                                   | 174.200                                   | 51%  | 175.000                 | 29.600   | 145.400  | 120%  |
| Noord-Holland-Noord          | 15.400                                  | 24.700                                   | 40.100                                    | 38%  | 40.000                  | 6.400  | 33.600   | 119%  |
| SwR Zuid-Holland Zuid        | 12.500                                  | 17.000                                   | 29.500                                    | 42%  | 20.790                  | 4.500  | 16.200   | 182%  |
| Haaglanden                   | 29.000                                  | 57.900                                   | 86.900                                    | 33%  | 74.450                  | 11.500   | 63.000   | 138%  |
| Holland Rijnland             | 19.200                                  | 21.800                                   | 41.000                                    | 47%  | 39.060                  | 7.300  | 31.800   | 129%  |
| Midden-Holland               | 8.500                                   | 6.900                                    | 15.400                                    | 55%  | 19.820                  | 3.100  | 16.700   | 92%   |
| Regio Rotterdam              | 41.400                                  | 46.900                                   | 88.300                                    | 47%  | 93.780                  | 11.500   | 82.300   | 107%  |
| Zeeland                      | 6.400                                   | 9.400                                    | 15.800                                    | 41%  | 16.500                  | 3.800  | 12.700   | 124%  |
| Sted. Regio Breda-Tilburg    | 19.100                                  | 25.400                                   | 44.500                                    | 43%  | 42.910                  | 9.400  | 33.500   | 133%  |
| Sted. Regio 's-Hertogenbosch | 14.900                                  | 20.200                                   | 35.100                                    | 42%  | 33.430                  | 7.600  | 25.900   | 136%  |
| West-Brabant West            | 4.400                                   | 10.600                                   | 15.000                                    | 29%  | 9.640                   | 2.800  | 6.800  | 221%  |
| Zuidoost-Brabant             | 23.000                                  | 30.200                                   | 53.200                                    | 43%  | 45.130                  | 9.300  | 35.900   | 148%  |
| Limburg                      | 14.300                                  | 18.500                                   | 32.800                                    | 44%  | 26.550                  | 9.200  | 17.300   | 190%  |
| Nederland                    | 432.900                                 | 588.300                                  | 1.021.200                                 | 42%  | 936.370                 | 178.400  | 758.300  | 135%  |

# Bijlagen



# Bijlage A: Basisset 2.0



---

## **Basisset 2.0 Landelijke monitoring voortgang woningbouw (LMVW)**

vastgesteld in BO VRO mei/juni 2024

## Basisset 2.0 Landelijke monitoring voortgang woningbouw (LMVW)

Woningbouwplannen dienen met onderstaande kenmerken aangeleverd te worden:

| Onderwerp/ kenmerk                              | Bron          | Gevraagde gegevens en definitie(s)  |
|---|---------------|---|
| <b>Algemeen</b>                                 |               |   |
| <b>jaar- of meerjaren-rapportage</b>            | n.v.t.        | De aantallen dienen voor de komende 20 jaar gerapporteerd te worden. Op jaarniveau voor de komende 10 jaar en voor de 10 jaar daarna geaggregeerd over twee vijfaarsperioden.   |
| <b>locatie</b>                                  | gemeente      | Van ieder woningbouwplan dient de locatie met een polygoon zo nauwkeurig mogelijk aangegeven te worden. Indien het woningbouwplan in de loop van de tijd nauwkeuriger contouren krijgt, dan dienen de geocoördinaten (de polygoon) overeenkomstig aangepast te worden.  |
| <b>schaalniveau</b>                             | n.v.t.        | Woningbouwplannen dienen ongeacht het schaalniveau te worden aangeleverd, dus ook woningbouwplannen met slechts één woning.<br>Gemeenten die met hun provincie afspreken kleine woningbouwplannen met minder dan 12 bruto toevoegingen niet individueel aan te leveren, kunnen deze 'kleine plannen' geaggregeerd als één woningbouwplan aanleveren. Dit conform artikel 9 van het dataprotocol. Hierbij wordt de locatie van het gemeentehuis als polygoon ingevuld. |
| <b>Vertrouwelijkheid</b>                        | gemeente      | Woningbouwplannen zijn in principe niet vertrouwelijk. De gemeente kan echter bij een woningbouwplan met een zachte planstatus aangeven of het toch om een vertrouwelijk woningbouwplan gaat. Zodra alle onderdelen van de basisset met betrekking tot het zachte woningbouwplan bij omwonenden bekend zijn, mag een woningbouwplan niet meer het label vertrouwelijk krijgen. Dit conform artikel 6 van het dataprotocol.  |
| <b>Aantallen woningen</b>                       |               |   |
| <b>bruto plancapaciteit</b><br>In totaal aantal | Gemeente      | Het totaal aantal woningen dat binnen het woningbouwplan volgens de planning gerealiseerd gaat worden. Realisatie kan door middel van nieuwbouw, transformatie, splitsing of een combinatie van deze. Enkel zelfstandige woningen tellen mee.   |
| <b>Sloop</b><br>In totaal aantal                | Gemeente      | Het totaal aantal woningen dat binnen het woningbouwplan volgens de planning gesloopt gaat worden.  |
| <b>Netto plancapaciteit</b><br>In totaal aantal | databaseerder | Het totaal aantal geplande toe te voegen nieuwe woningen minus het aantal geplande te onttrekken bestaande woningen.  |
| <b>Fasering</b><br>Per jaar                     | Gemeente      | De aantallen bruto plancapaciteit per jaar van oplevering. Voor de eerstvolgende 10 jaar per jaar. Voor de 10 jaar daarna over twee vijfaarsperioden.   |

| Plankenmerken  |          |  |
|--|----------|--|
| <b>plantype</b><br>kies 1 dominant plantype                        | gemeente | Aangegeven dient te worden welk plantype het meest dominant is binnen het woningbouwplan. Hierbij kan uit onderstaande typen gekozen worden. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pand transformatie: Locatie waarbij door woningtoevoeging in bestaande niet-woonpanden (ver- en nieuwbouw) binnen bestaand stedelijk gebied de gebruiksfunctie van een of meerdere verblijfsobjecten in het pand verandert. Bestaande niet- woonpanden wordt hierbij niet gesloopt.</li> <li>- Transformatiegebied: Locatie waarbij door woningtoevoeging op al dan niet bebouwde gronden (verbouw, nieuwbouw en functiewijziging) binnen bestaand stedelijk gebied de planologische functie verandert. Met uitzondering van agrarische gronden (zie uitbreiding) en verdichtingsplannen (zie verdichting). Bestaande (niet-)woongebouwen worden hierbij overwegend gesloopt en vervangen door nieuwe woongebouwen.</li> <li>- Herstructurering: Locatie waarbij door woningtoevoeging (nieuwbouw en splitsing) en/of woningonttrekking (sloop en samenvoeging) de samenstelling van de bestaande woningvoorraad binnen bestaand stedelijk gebied verandert zonder ingrijpende wijziging van de planologische functie.</li> <li>- Verdichting: Locatie waarbij woningen worden toegevoegd door nieuwbouw aan of op bestaande panden en op al dan niet bebouwde gronden binnen bestaand stedelijk gebied, zoals niet-woonpanden, sportvelden of groenstroken.</li> <li>- Uitbreiding uitleg: Locatie waarbij door woningtoevoeging (nieuwbouw) 12 of meer woningen worden gerealiseerd die er volgt buiten bestaand stedelijk gebied zijn gepland op grond die voorheen een agrarische bestemming had; ook wel uitleglocatie genoemd.</li> <li>- Uitbreiding overig: Locatie waarbij door woningtoevoeging (nieuwbouw) 11 of minder woningen worden gerealiseerd waardoor buiten het bestaand stedelijk gebied de woningvoorraad toeneemt.</li> </ul> |
| <b>Planologische planstatus</b><br>Kies 1 planologische planstatus | gemeente | Per woningbouwplan dient te worden aangegeven in welke categorie (1A tot en met 4B) het woningbouwplan valt. <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1A Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk. Er is sprake van een rechtstreekse bouwtitel OF het omgevingsplan of projectbesluit is onherroepelijk.</li> <li>- 1B Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk maar uitwerking is nog nodig voordat een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden.</li> <li>- 2A Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld door de gemeenteraad maar is nog niet onherroepelijk OF het omgevingsplan of projectbesluit is vastgesteld.</li> <li>- 2B Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld door de gemeenteraad maar nog niet onherroepelijk en er is een uitwerking nodig voordat een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden.</li> <li>- 1C Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk maar het woningbouwplan kan alleen via een wijziging door BenW tot stand komen op basis waarvan een bouwvergunning kan worden verleend.</li> <li>- 2C Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld maar nog niet onherroepelijk en het woningbouwplan kan alleen via een wijziging door BenW tot stand komen op basis waarvan een bouwvergunning kan worden verleend.</li> <li>- 3 Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is in voorbereiding maar nog niet vastgesteld door de gemeenteraad OF het omgevingsplan of projectbesluit is in voorbereiding (ambtelijke start).</li> <li>- 4A Potentieel, visie: Het woningbouwplan heeft wel een locatie op het oog, er is <u>wel een principeakkoord</u> vanuit het college van B&amp;W. Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is nog niet in voorbereiding,</li> </ul>   |

|   |          |   |
|---|----------|---|
|   |          | <p>maar het woningbouwplan is <i>wel</i> opgenomen in een ruimtelijke structuur-, omgevings- en/of woonvisie.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 4B Potentieel, idee: Het woningbouwplan heeft wel een locatie op het oog, er is <u>wel een principeakkoord</u> vanuit het college van B&amp;W. Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is nog niet in voorbereiding en het woningbouwplan is <i>niet</i> opgenomen in een ruimtelijke structuur-, omgevings- en/of woonvisie.</li> </ul> <p>Harde woningbouwplannen zijn de hiervoor genoemde categorieën 1A, 1B, 2A en 2B. Zachte woningbouwplannen zijn de hiervoor genoemde categorieën 1C, 2C, 3, 4A en 4B.</p> <p>Soms wordt er bij gemeenten, corporaties en marktpartijen aan woningbouwplannen gewerkt zonder dat het college van B&amp;W zich daarover al positief heeft uitgesproken, of dat er een concrete locatie op het oog is. Om gemeenten eenduidigheid aan te krijgen krijgen dergelijke woningbouwplannen in de basisset ook een categorie toegewezen. Deze categorieën zijn bedoeld voor de eigen gemeentelijke administratie en hoeven niet bij de provincie te worden aangeleverd. Woningbouwplannen uit categorie 5A en 5B tellen niet mee als plancapaciteit.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 5A Ambtelijk met locatie: Het woningbouwplan heeft <i>wel</i> een locatie op het oog, er is geen principeakkoord vanuit het college van B&amp;W. Dit woningbouwplan wordt niet aangeleverd bij de provincie.</li> <li>- 5B Ambtelijk zonder locatie: Het woningbouwplan heeft <i>nog geen</i> locatie op het oog, er is geen principeakkoord vanuit het college van B&amp;W. Dit woningbouwplan wordt niet aangeleverd bij de provincie.</li> </ul> |
| <b>Gerealiseerd</b><br>Ja of nee  | Gemeente | Een woningbouwplan is gerealiseerd wanneer alle woningen binnen het woningbouwplan de volgende BAG-status hebben: Verblijfsobject met woonfunctie BAG status 'in gebruik', 'in gebruik (niet ingemeten)' of 'Verbouwing verblijfsobject'. Een gerealiseerd woningbouwplan wordt éénmalig aangeleverd.   |
| <b>Vervallen</b><br>Ja of nee   | Gemeente | Een vervallen woningbouwplanplan is een plan waar bij de gemeente heeft besloten de ontwikkeling niet door te zetten. Dit zijn geen plannen die op pauze staan, maar plannen waar niet meer aan gewerkt kan worden. Een vervallen plan wordt bij verval nog éénmaal aangeleverd met dit label en zal niet meer meetellen met de plancapaciteit.   |
| <b>Woningkenmerken: eigendom, type, prijssegment, tijdelijke woningen, woningen geschikt voor ouderen</b> |          |   |
| <b>Woningtype, meergezins- of eengezins</b><br>In bruto aantal  | Gemeente | De verdeling in absolute aantallen van het totaal aantal (bruto) te bouwen woningen dient te worden aangegeven. Onderscheid dient gemaakt te worden tussen meergezinswoningen, eengezinswoningen en onbekend. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Meergezinswoningen: woning die samen met andere woningen of (bedrijfs)ruimten een geheel pand vormen.</li> <li>- Eengezinswoningen: woningen die tevens een geheel pand vormen.</li> <li>- Onbekend: het woningtype is vooralsnog onbekend.</li> </ul>   |
| <b>Woningtype, tijdelijke woningen</b><br>In bruto aantal   | gemeente | Aangegeven dient te worden in bruto aantallen hoeveel woningen tijdelijke woningen betreffen. <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aantal tijdelijke woningen</li> </ul> <p>Tijdelijke woning: Onder tijdelijke woningen worden woningen verstaan die voor een bepaalde tijd op een tijdelijke locatie (met toegelaten functie wonen of tijdelijke afwijking Omgevingsplan) mogen worden gebouwd. Deze woningen zijn van permanente of tijdelijke kwaliteit.</p>  |

|  |          |  |
|--|----------|--|
|  |          | <p>Permanente kwaliteit: Voldoet minimaal aan de eisen nieuwbouw, zoals gedefinieerd in het Besluit Bouwwerken Leefomgeving (BBL). (<a href="https://wetten.overheid.nl/BWBR0041297">https://wetten.overheid.nl/BWBR0041297</a>)</p> <p>Tijdelijke kwaliteit: Dit zijn woningen die getoetst zijn aan tijdelijke woningen zoals gedefinieerd in het BBL (termijn van ten hoogste 15 jaar). (<a href="https://wetten.overheid.nl/BWBR0041297">https://wetten.overheid.nl/BWBR0041297</a>)</p>   |
| <p><b>Woningen geschikt voor ouderen</b><br/>In bruto aantal en ja/nee</p> | gemeente | <p>Aangegeven dient te worden in absolute aantallen in hoeverre binnen het woningbouwplan sprake is van nultredewoningen, nultredewoningen in een geclusterde woonvorm of nultredewoningen in een geclusterde woonvorm die tevens zorggeschikt zijn.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Totaal aantal nultredewoningen <ul style="list-style-type: none"> <li>o Waarvan aantal nultredewoningen in een geclusterde woonvorm <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Waarvan aantal zorggeschikte woningen</li> </ul> </li> </ul> </li> <li>- Aantal overige woningen geschikt voor ouderen</li> <li>- De gemeente heeft de woningen in een geclusterde woonvorm voor minimaal 50% bestemd, gelabeld of gaat deze met voorrang toewijzen aan 55 plussers (ja/nee)</li> <li>- De gemeente heeft de woonzorgwoningen voor minimaal 50% bestemd, gelabeld of gaat deze met voorrang toewijzen aan 55 plussers (ja/nee)</li> </ul> <p><i>Nultredewoning</i><br/>Nultredewoningen zijn zelfstandige woningen die zowel intern als extern toegankelijk zijn. Dit houdt in dat je de woningen kan bereiken zonder trap te lopen (extern toegankelijk) en dat woonkamer, keuken, badkamer, toilet en minimaal 1 slaapkamer zonder trappen te bereiken zijn (intern toegankelijk). Deze woningen zijn toegankelijk bij oplevering van nieuwbouw of verbouw en behoeven geen grotere aanpassing meer. Bijvoorbeeld, een reguliere eengezinswoning die wordt aangepast met een traplift is geen nultredewoning.</p> <p><i>Geclusterde woonvorm</i><br/>Geclusterde (ouderen)woningen zijn woningen die voldoen aan de definitie voor nultredewoningen in een geclusterde woonvorm. Geclusterd betekent dat deze woonvormen ingericht zijn op het bevorderen van sociaal contact en gemeenschapsgevoel, waardoor eenzaamheid wordt tegengegaan en samenredzaamheid wordt bevorderd. Er moet daarom een ontmoetingsruimte in pandig aanwezig zijn of op loopafstand voor ouderen (bv. ca. 100 m). Die ruimte moet gericht zijn op ontmoeting van bewoners en eventueel buurtbewoners en op een open en transparante basis te gebruiken zijn. Landelijk wordt bij clustering uitgegaan van een schaal van minimaal 12 woningen*. Het verdient aanbeveling dat de woningen dementievriendelijk ingericht worden.</p> <p>Voorbeelden van geclusterde woonvormen kunnen onder andere hofjeswoningen, serviceflats, aanleunwoningen en seniorenflats zijn. Ook in dit type woning kan onder voorwaarden (Wlz) zorg geleverd worden.</p> <p><i>Zorggeschikte woning</i><br/>Zorggeschikte woningen zijn zelfstandige nultredewoningen waarin Wlz-zorg geleverd kan worden voor bewoners en die onderdeel zijn van een geclusterde woonvorm (zie definitie nultredewoningen en geclusterde woningen). Om alle vormen van zorg te kunnen leveren dienen deze wooneenheden en de woonvorm rolstoelgeschikt te zijn, met voldoende ruimte om zorg te verlenen. De woningen zijn dementievriendelijk ingericht**. Woningen die vallen onder de categorie Bouw Advies Toegankelijkheid (BAT) 3 of 4 en Woonkeur 6 vallen binnen deze definitie.</p> <p>Overige woningen geschikt voor ouderen: invulling naar eigen inzicht gemeente.</p> |

|  |          |  |
|--|----------|--|
|  |          | <p>*Om monitoring landelijk vergelijkbaar te maken, wordt uitgegaan van een minimum van 12 woningen, wat de minimale hoeveelheid is om samenredzaamheid te bevorderen. De schaal voor clustering kan in bv. kleine kernen lager liggen, maar deze worden bij monitoring dan niet geteld als geclusterde woning, maar als nulredenwoning.</p> <p>**Brancheorganisaties Actiz en Aedes hebben een 'toolkit dementievriendelijk ontwerpen' ontwikkeld die hierbij gebruikt kan worden.</p>  |
| <p><b>Prijssegment en eigendom</b><br/>in bruto aantal</p> | Gemeente | <p>Aangegeven dient te worden in absolute aantallen hoeveel woningen vallen in de categorieën betaalbare koopwoningen (Rijksgrens), sociale huurwoningen door marktpartijen, sociale huurwoningen door woningcorporaties, middenhuurwoningen door marktpartijen, middenhuurwoningen door woningcorporaties, het aantal overige woningen en het aantal woningen waarvan prijssegment of eigendom (nog) onbekend zijn.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aantal koopwoningen binnen de Rijksgrens betaalbare koop</li> <li>- Aantal sociale huurwoningen door corporaties</li> <li>- Aantal middenhuurwoningen door corporaties</li> <li>- Aantal sociale huurwoningen door de markt             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Waarvan met instandhoudingsplicht van tenminste 25 jaar en verhuurd aan de DAEB-doelgroep</li> </ul> </li> <li>- Aantal middenhuurwoningen door de markt             <ul style="list-style-type: none"> <li>o Waarvan met een instandhoudingsplicht van tenminste 10 jaar</li> </ul> </li> <li>- Aantal woningen buiten de gedefinieerde categorieën (overig)</li> <li>- Aantal woningen met onbekend prijssegment of eigendom</li> </ul> <p><i>Rijksgrens betaalbare koop</i><br/>Tot 2023 gold de NHG-grens als grens voor wat betaalbare koopwoningen zijn. Door de sterke stijging van de NHG-grens is met ingang van 2023 de NHG-grens losgekoppeld van de betaalbaarheidsgrens. De betaalbaarheidsgrens is voor 2024 vastgesteld op € 390.000. Deze wordt geïndexeerd volgens de consumentenprijsindex (CPI).</p> <p><i>Sociale huurwoning</i><br/>Dit gaat om huurwoningen met een huurprijs tot en met 879,66 euro. Deze grens betreft de grens voor 2024. Deze grens wordt jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met de inflatie.<br/>Sociale huur gerealiseerd door marktpartijen telt in de landelijke doelstelling enkel mee in het aandeel sociale huur indien er een instandhoudingsplicht van tenminste 25 jaar geldt en wanneer de woningen worden verhuurd aan de DAEB doelgroep. Daarom moet zowel aangegeven worden hoeveel huurwoningen onder de genoemde huurgrens door de markt gepland zijn in het woningbouwplan, als ook hoeveel woningen daarvan aan deze extra eisen voldoen.</p> <p><i>Middenhuurwoning</i><br/>Middenhuurwoningen zijn woningen waarvan de huurprijs hoger is dan 879,66 euro maar lager of gelijk aan 1.157,95 euro. Deze huurgrenzen betreffen de grenzen voor 2024. Deze grenzen worden jaarlijks per 1 januari geïndexeerd met de inflatie.<br/>Voor woningen waarvan de bouw start voor 1 januari 2028, geldt dat de woning als middenhuurwoning mag worden meegerekend als de huurprijs niet meer is dan de genoemde bovengrens plus een opslag van 10%, ongeacht het aantal WWS punten van de woning.<br/>Een middenhuurwoning telt voor de landelijke doelstelling enkel mee wanneer er een instandhoudingsplicht van tenminste 10 jaar geldt.</p> |



# Bijlage B: Toelichting op aanleveringen en verwerking

## Groningen

De provincie heeft de afzonderlijke bestanden van gemeenten doorgeleverd. Deze verschillen onderling enigszins in samenstelling, waardoor de cijfers per gemeente apart verwerkt moesten worden. De gemeente Het Hogeland heeft geen geactualiseerde cijfers aangeleverd. Voor deze gemeente is teruggerepen op de voorjaarsinventarisatie.

De gemeenten Groningen en Veendam hebben een GIS-bestand met de plangebieden aangeleverd. De gemeenten Oldambt en Westerwolde hebben een groot deel van de locaties voorzien van een X/Y-coördinaat.

In Eemsdelta zijn er 'tijdelijke woningen' vanwege de versterkingsopgave. De gemeente gaat er vanuit dat er bij de (geplande) opheffing van de tijdelijke huisvesting op deze locaties plancapaciteit ontstaat.

## Friesland

De provincie heeft uitsluitend cijfers over plancapaciteit op gemeenteniveau aangeleverd. Er wordt nagegaan welke aanvullende afspraken er met gemeenten gemaakt moeten worden om te voldoen aan het dataprotoocol.

De meest gemeenten hebben onlangs een actualisatieslag gemaakt in de planmonitor. Alleen Ameland en Weststellingwerf hebben dit niet of heel beperkt gedaan (betreft data van maart '24). Extractiemoment van de geleverde gegevens is 24 oktober 2024.

Het gebruikte systeem laat niet toe om opleveringen in het lopende jaar (2024) te verwerken.

Hoewel de velden over tijdelijke en zorgwoningen ondertussen beschikbaar zijn, zijn deze nog niet door alle gemeenten gevuld. Er is geen registratie van vervallen plannen.

Prijsklassen sluiten aan bij de woondeals. Laag- en middensegment huur met instandhoudingsplicht wordt niet geregistreerd.

## Drenthe

De provincie heeft op planniveau aangeleverd. Er zijn per gemeente GIS-bestanden geleverd, die echter deels niet te koppelen zijn aan de planinformatie. Extractiemoment van de geleverde data is 23-10-2024.

De planologische status komt niet overeen met de basisset 2.0. ABF heeft de aangeleverde 7-deling 'vertaald' naar de 9-deling. Op de vraag van ABF aan de provincie over het verschil tussen

“potentiële ontwikkellocatie” en “Woningbouwplan niet genoemd in (woon/structuur)visie” is geen antwoord ontvangen. Als het bij potentiële ontwikkellocaties gaat om ambtelijke plannen waar B&W zich nog niet positief over heeft uitgesproken dan betreft het volgens de Basisset een ‘plan’ dat niet in de inventarisatie plancapaciteit dient te worden opgenomen (Er dient een locatie te zijn en een B&W principeakkoord). ABF heeft aangenomen dat het om plannen met status 4B gaat. Conform de basisset 2.0 zijn er door de provincie een aantal extra onderdelen uitgevraagd (seniorwoningen, verplaatsbare woningen en verdiepende inzichten in de prijsklasse en eigenaar van de woning). Omdat de nieuwe basisset pas in september met gemeenten is gedeeld konden gemeenten nog niet voldoen op zo'n korte termijn aan deze informatiebehoefte voldoen. De verwachting is dat er betere inzichten worden gegeven bij de volgende plancapaciteit uitvraag. Vertrouwelijke plannen zijn geaggregeerd per gemeente aangeleverd.

## Overijssel

De provincie heeft een GIS-bestand en informatie op planniveau aangeleverd. Er is geen volledige actualiseringsronde geweest. Sinds de voorjaarsmeetronde hebben gemeenten nog enkele wijzigingen doorgevoerd die verwerkt zijn, maar gemeenten zijn niet actief benaderd. Dit betekent dat de geplande woningen voor 2024 in het eerste halfjaar al gerealiseerd kunnen zijn. Dit betekent ook dat de prijsgrenzen van de vorige meetronde zijn aangehouden: betaalbare huur is tot €355.000, laaghuurgrens is €808,06 en middenhuurgrens is €1.000.

De invulvelden ouderenwoningen waren optioneel, dus alle categorieën ouderenwoningen zijn vermoedelijk niet volledig in beeld.

De aantallen tijdelijke woningen en ouderenwoningen per plan, niet per plan-jaar. Onbekend is hoeveel van deze woningen inmiddels gerealiseerd zijn.

Laagsegmenthuur kan verdeeld worden naar eigendom van corporaties en eigendom van marktpartijen, maar het is niet bekend of het marktpartijen zijn met instandhoudingsplicht. Verdeling middenhuur over type opdrachtgever is niet bekend.

Alle plannen die in de planregistratie zijn opgevoerd, zijn openbaar. Daarnaast worden gemeenten gevraagd naar de totale zachte plancapaciteit is. Deze aantallen zijn bijgevoegd, en kennen een verdeling naar drie planperiodes. ABF heeft deze naar rato naar jaren omgerekend.

Vervallen plannen zijn niet opgenomen. Er is nog geen betrouwbare registratie hiervan beschikbaar.

## Flevoland

Voor de ZUND-gemeenten zijn alle openbare woningbouwplannen aangeleverd. Er worden verwerkersovereenkomsten met de individuele gemeentes opgesteld en in de volgende inventarisatie zullen ook de vertrouwelijke woningbouwplannen (geaggregeerd) aangeleverd worden.

Er zijn twee woningbouwplannen in: Zeeheldenwijk – Uitwerking (1088 woningen in Urk) en Hanze-kwartier - Binnenhaven/De Lage Vaart/Energieweg/Handelsweg (300 woningen in Dronten), waarvan het nog niet duidelijk is wanneer de woningen zullen worden opgeleverd. Voor deze 2 plannen is geen jaarplanning ingevuld. ABF heeft, op basis van voor de gemeente Urk uitgevoerde opdrachten, aangenomen dat er vanaf 2026 jaarlijks 100 woningen in het plan Zeeheldenwijk-Uitwerking

worden opgeleverd. In de periode 2033 t/m 2038 resteren er dan 288 woningen in dit project. De woningen in het project in Dronten zijn bij fasering onbekend opgenomen.

Verdeling van plannen voor laag- en middensegment naar opdrachtgever zijn niet bekend.

Via de inventarisatie van de MRA/Noord-Holland zijn gegevens voor Almere en Lelystad aangeleverd. De levering van Almere is verre van compleet en niet altijd plausibel.

## Gelderland

De Planregistratie Wonen Gelderland (datum export 1 oktober) is aangeleverd op gemeenteniveau. Daarnaast zijn de openbare plannen geleverd, inclusief GIS-bestand met polygonen.

Er is nog geen beeld van de gerealiseerde woningen in 2024. De cijfers over de plancapaciteit jaar 2024 gaan dus over het hele jaar 2024.

Het gaat voor een groot deel om dezelfde gegevens die ook in het voorjaar 2024 zijn aangeleverd met een aantal bijstellingen.

In het voorjaar is voor het eerst gevraagd naar de plannen rondom wonen en zorg (volgens de driedeling basisset 2.0). Deze items (nultreden, geclusterd, zorggeschikt) waren in de uitvraag in het voorjaar niet als verplichte velden gesteld (oefenronde). Hierdoor is het beeld niet compleet (en is er ook niet helemaal volgens huidige werkwijze basisset 2.0 ingevuld). Hetzelfde geldt voor de aantallen bij tijdelijke woningen.

De gevraagde vierdeling bij laag- en middensegmentuur zijn niet in het informatiesysteem opgenomen. Ook deze cijfers zijn niet volledig, en daarmee matig betrouwbaar.

## Utrecht

**Bron/peildatum:** Planregistratie Wonen provincie Utrecht d.d. 21 oktober 2024.

Er is een GIS-bestand geleverd met openbare plannen. Alle (openbare en vertrouwelijke) plannen uit de Planregistratie Wonen zijn meegeteld. De vertrouwelijke plannen zijn getotaliseerd per gemeente aangeleverd.

Het gaat zowel om harde en zachte plannen en potentiële locaties. Er zijn diverse trajecten waarin wordt gewerkt aan een 'perspectief' voor de (middel)lange termijn. In dat kader maar ook door provinciale, regionale en/of gemeentelijke visies, worden de komende jaar/jaren nog verdere uitwerkingen en afwegingen gemaakt. En komen nieuwe (potentiële) locaties in beeld. Momenteel wordt het kader provinciaal programma wonen en werken 2024 opgesteld. Een gezamenlijk traject van gemeenten, regio's en provincie met de bedoeling om de woningbouwproductie en plancapaciteit op peil te houden. Hiermee beogen we een adaptieve en flexibele werkwijze te hanteren voor woningbouwlocaties.

Daarnaast zijn medio maart 2023 de Woondeals ondertekend. Bij deze uitvraag richting gemeenten is nadrukkelijk gemeld dat de prijssklassen ingevuld moeten worden, plannen openbaar geregistreerd moeten worden en dat sleutelprojecten- en overige woondealprojecten gelabeld worden. Voor alle bovenstaande trajecten dient de Planregistratie als leidend platform voor de planaantallen.

De planologische status is opgedeeld in 1A Onherroepelijk t/m 4B Idee. Wanneer de planologische status wordt vertaald naar hard, zacht en onbekend moet een kanttekening worden geplaatst. Bij de zachte plannen zitten bijvoorbeeld ook plannen waarvoor een door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsvisie nodig is en/of een startbeslissing. 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.

Het eigendom van huurwoningen, met name het aantal corporatiewoningen, is uitgevraagd aan de gemeenten. De datakwaliteit is moeilijk in te schatten. De inschatting is dat het overgrote deel van de geplande sociale huur (>90%) in eigendom van een corporatie is.

Woningen geschikt voor ouderen en tijdelijke woningen zijn variabelen die in de najaarsuitvraag 2024 onder de aandacht zijn gebracht, maar lijken nog niet voldoende gevuld, waardoor de data niet eenduidig en betrouwbaar is.

De dataset betreft bruto plancapaciteit. Dit betekent dat sloop hiervan geen onderdeel is. In de Woondeals wordt ook gerekend met bruto nieuwbouwcijfers. Er is daarom in de najaarsuitvraag 2024 niet specifiek naar sloopcijfers gevraagd.

De verwachte opleveringen in vertrouwelijke plannen zijn gebundeld per gemeente aangeleverd in de fasering 2024/2025, 2026 t/m 2030, 2031 t/m 2035, 2036 t/m 2040, na 2041. Deze zijn door ABF naar rato over de jaren verdeeld.

## **Noord-Holland**

Er is een Excel-bestand geleverd met gis-informatie in tekst-formaat (werking nog niet getest). De provincie meldt dat de gemeente Amsterdam geen actualisatie ten opzichte van het voorjaar heeft uitgevoerd. De overige gemeenten wel. Amsterdam registreert uitsluitend start bouw. Aangenomen is dat de gemiddelde bouwtijd twee jaar bedraagt. Voor de jaren 2024 en 2025 is door ABF aangenomen dat er vanuit eerder gestarte projecten 6.000 (2024) en 4.000 (2025) woningen worden opgeleverd (op basis van de rapportage Stand van zaken Woningbouwplan, 1 juli 2024).

Daarnaast houdt Amsterdam er een eigen systematiek op na om plannen in harde en zachte plannen te verdelen. Voor zover bekend zijn in Amsterdam plannen als “planologisch hard” bestempeld als zij fase 3 van het Plaberum 2017 (Plan- en Besluitvormingsproces Ruimtelijke Maatregelen, hebben doorlopen. Het bestemmingsplan vaststellen (en de realisatie) vindt in fase 4 plaats.

## **Zuid-Holland**

De provincie heeft, voor zover dat op dit moment op basis van (werk)afspraken met de regio's en gemeenten in Zuid-Holland kan, in lijn met de interbestuurlijke afspraken over het dataprotocol en de basisset 2.0 voor de landelijke monitoring voortgang woningbouw uit het BO VRO van respectievelijk april, mei en juni 2024 een dataset aangeleverd met gegevens van alle bij de provincie Zuid-Holland bekende niet-vertrouwelijke oftewel 'openbare' en vertrouwelijke plannen. In de openbare plannen is 58% van de plancapaciteit opgenomen. Iets minder dan de helft van de plancapaciteit is 'vertrouwelijk' en is geaggregeerd op gemeenteniveau aangeleverd.

Zuid-Holland meldt de bestaande (werk)afspraken met de gemeenten in Zuid-Holland naar aanleiding van het dataproto­col waar nodig en mogelijk te wijzigen. Daarvoor gaat de provincie nog het gesprek met de regio's en gemeenten in Zuid-Holland aan. Totdat er met gemeenten overeenstemming over gewijzigde (werk)afspraken is bereikt, wordt er in lijn met het uitdrukkelijke verzoek van regio's en gemeenten in Zuid-Holland op 11 mei 2023 in het kader van de Regionale Realisatie-agenda's van openbare plannen wel de plannaam maar niet de locatieduiding (Zuid-Holland heeft dus geen GIS-bestand aangeleverd). Het betreft de stand vanaf 1 januari 2024 geactualiseerd tot aan het extractiemoment van 1 oktober 2024.

In lijn met de bestaande (werk)afspraken met de gemeenten in Zuid-Holland bevat het tabblad planniveau verder alleen gegevens van de plannen uit de door Gedeputeerde Staten vastgestelde regionale woningbouwprogramma's die gemeenten als 'openbaar' oftewel niet-vertrouwelijk hebben aangemerkt, op planniveau. Het gaat dan om plannen uit de regionale woningbouwprogramma's die Gedeputeerde Staten in 2024 hebben vastgesteld. Het tabblad gemeenteniveau bevat de gegevens van de vertrouwelijke plannen uit die vastgestelde regionale woningbouwprogramma's op gemeenteniveau. Daarnaast bevat dit tabblad ook de overige plannen die zijn geïnventariseerd maar nog niet beoordeeld en waarvan nog onbekend is of Gedeputeerde Staten (de programma's in) deze plannen in de toekomst zullen vaststellen.

Gegevens mogen alleen op regionaal niveau worden gepubliceerd. Als een ander gebiedsniveau dan regionaal noodzakelijk is, mag dit alleen in overleg met de provincie gebeuren.

## Noord-Brabant

Er zijn uitsluitend gegevens op gemeenteniveau geleverd. De provincie verzamelt al jarenlang via de zogeheten "woningbouwmatrix" planinformatie op planniveau van gemeenten. Het betreft de stand op 23 okt. 2024, oftewel de update 2024 (De provincie vraagt een en ander één keer per jaar uit). Qua juridische status wijkt de indeling af van de Basisset 2.0 en wordt er geen 9-deling gebruikt maar een 5-deling, waaruit wel harde en zachte plan­capaciteit is af te leiden. Ook de 6-deling qua plantype wordt niet gehanteerd. Er wordt uitsluitend onderscheid gemaakt tussen inbreiden en uitbreiden. ABF heeft deze opgenomen onder 'verdichting' respectievelijk 'uitbreiding uitleg'. Er is geen fasering naar de verwachte opleverjaren 10 x 1 jaar en 2 x 5 jaar geleverd, maar verwachte opleveringen naar 2 x 5 jaar + (rest)capaciteit na 2033. ABF heeft deze naar rato over de jaren verdeeld.

## Zeeland

Heeft een actuele uitdraai en GIS-bestand met polygonen aangeleverd (peildatum 30-10-2024). In verband met ziekte kon alleen een ruw databestand geleverd worden. ABF heeft dit bewerkt. Plannen met de status 'vervallen' en 'gereed' zijn verwijderd. Qua periodisering zijn uitsluitend begin- en eindjaar van de verwacht opleveringen in een project beschikbaar. Het beginjaar is standaard op minimaal 2024 gesteld. Vervolgens is op basis van begin en eindjaar de restcapaciteit in een project naar rato over de opleverjaren verdeeld.

Qua prijssegmentering is bij wijze van benadering de verdeling zoals die bekend is (bij aanvang van het project) toegepast op de restcapaciteit.

## Limburg

De provincie heeft een complete dataset inclusief GIS-bestand aangeleverd. De peildatum is 31-12-2023, er is geen actualisatie beschikbaar.

“Juli t/m december 2024” is niet beschikbaar. Het aantal in 2024 (inclusief eerste helft) is ingevuld, omdat er nog een jaarlijkse updatecyclus is.

In de Plancapaciteitsmonitors Limburg worden zorgsoort en zorgdoelgroep geregistreerd.

Voor “woningen geschikt voor ouderen” is gefilterd op zorgdoelgroep ouderen(-zorg). Gehandicap-tenzorg en GGZ zijn uitgesloten.

Voor “nultredenwoningen” is de som van de zelfstandige, zorggeschikte woningen genomen, bestaande uit 3 zorgsoorten:

- Verzorgend/aanleunwoning
- Zorggeschikte grondgebonden woningen (bungalows)
- Zorggeschikte gestapelde woningen (appartement met lift)

Onzelfstandige woonzorgeenheden (intramuraal en beschermd) zijn uitgesloten.

Bij “waarvan geclusterde woonvorm” is het aantal “verzorgend/aanleunwoningen” ingevuld.

Bij “waarvan zorggeschikt” is de som van het aantal “zorggeschikte eengezinswoningen” en “zorggeschikte meergezinswoningen” genomen.

Er wordt een afwijkende middenhuurgrens van 1.000 euro gehanteerd, omdat dit bedrag in de definitie van “betaalbare segment” in de Woondeal Limburg is vastgelegd.

Er wordt een extra optie “combinatie” gebruikt, d.w.z. een combinatie van (overwegend één van) deze drie inbreidingstypen: pandtransformatie, herstructurering of verdichting. In de verwerking door ABF is combinatie onder “onbekend” opgenomen.

Instandhoudingsplicht wordt nog niet geregistreerd, daarom is alleen de kolom “Marktpartijen zonder instandhoudingsplicht” ingevuld.

