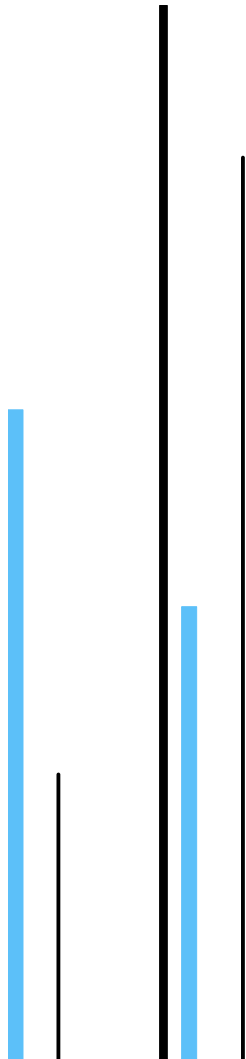


# Update Inventarisatie Plancapaciteit 2018

Oktober 2018





# **Update Inventarisatie Plancapaciteit 2018**

Oktober 2018

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

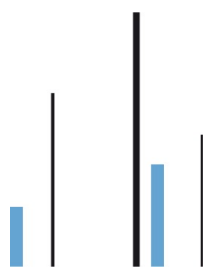
Léon Groenemeijer, Kenneth Gopal, Gerard van Leeuwen, David Omtzigt

24 oktober 2018 | r2018-0066LG | 18141-WON

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

*Copyright ABF Research 2018*

*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.*

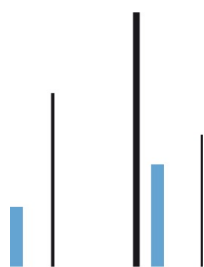


# Inhoudsopgave

<b>1</b>	<b>Inleiding.....</b>	<b>7</b>
<b>2</b>	<b>Woningbehoefte en plancapaciteit .....</b>	<b>9</b>
2.1	Raming woningbehoefte en woningvoorraad .....	9
2.2	Inventarisatie plancapaciteit .....	10
<b>3</b>	<b>Confrontatie plancapaciteit, verwachte voorraad- en behoefteontwikkeling.....</b>	<b>13</b>
3.1	Provincies.....	13
3.2	Woningwetregio's – werkgebieden woningcorporaties.....	17
3.3	Functionele woningmarktgebieden ABF Research.....	20
3.4	Stedelijke regio's .....	24
<b>4</b>	<b>Harde en zachte plancapaciteit .....</b>	<b>27</b>
<b>5</b>	<b>Woningbehoefte Hoog en Laag.....</b>	<b>29</b>
<b>6</b>	<b>Conclusies .....</b>	<b>33</b>
	<b>Bijlage 1 – Brief aan provincies.....</b>	<b>35</b>
	<b>Bijlage 2 - Verantwoording.....</b>	<b>37</b>
	<b>Bijlage 3 – Gemeenten in stedelijke regio's.....</b>	<b>41</b>



## 1



## Inleiding

Naar aanleiding van de in december 2017 aangenomen motie Ronnes/Koerhuis (TK 34775-XVIII-19) over de bouwopgave is in april 2018 een inventarisatie van de plancapaciteit voor woningen uitgevoerd en is deze capaciteit geconfronteerd met de verwachte toename van de woningbehoefte<sup>1</sup> op dat moment. In september/oktober 2018 zijn deze cijfers voor zover mogelijk geactualiseerd. In dit rapport wordt hiervan verslag gedaan.

De provincies zijn benaderd met het verzoek de meest actuele cijfers met betrekking tot de plancapaciteit aan te leveren. Een aantal provincies heeft daaraan gehoor kunnen geven, voor een aantal andere provincies zijn er geen nieuwe cijfers beschikbaar. De provincies Noord-Holland, Utrecht, Gelderland, Noord-Brabant, Zeeland, Limburg en de regio Groningen-Assen hebben geactualiseerde cijfers aangeleverd. De overige provincies hebben laten weten niet over meer actuele cijfers te beschikken.

De woningbehoeftecijfers zijn geactualiseerd op basis van de recent beschikbaar gekomen Primos Prognose 2018<sup>2</sup> (Trendraming). De definitie van de woningbehoefte is aangepast op basis van de nieuwe definitie van het woningtekort<sup>3</sup>. Naast de Trendraming is ook de bandbreedte in de demografische groei geanalyseerd. Daartoe zijn er twee varianten van de Primos-prognose 2018 opgesteld: Hoog en Laag.

In dit rapport wordt de geprognosticeerde toename van de woningbehoefte over de periode 2017 tot 2030 geconfronteerd met de geprognosticeerde voorraauditbreiding (Primos 2018) en met de uitbreiding die verwacht zou mogen worden op basis van complete realisatie van de geactualiseerd plancapaciteit. Deze confrontatie vindt op diverse regionale niveaus plaats:

- **Provincies:** verantwoordelijk voor het ruimtelijke beleid en vervullen een regiefunctie in het woonbeleid.
- **Woningwetregio's:** in het kader van de Woningwet zijn kernwerkgebieden van corporaties vastgesteld. Elke corporatie heeft één woningwetregio als kernwerkgebied. Daar buiten mag de corporatie geen woningen meer nieuw bouwen of aankopen.
- **Functionele woningmarktgebieden:** ABF heeft op basis van feitelijke verhuisstromen tussen gemeenten woningmarktgebieden bepaald. De woningmarktgebieden bestaan uit een aaneengesloten gebied en kennen een minimale omvang van (ongeveer) 100.000 huishoudens.
- **Stedelijke regio's:** in het regeerakkoord is opgenomen dat de minister in gesprek gaat met verschillende regio's met als doel de bouw aan te jagen. Hiertoe zijn diverse regionale samenwerkingsverbanden benaderd.

<sup>1</sup> L. Groenemeijer e.a., Inventarisatie Plancapaciteit April 2018, ABF Research, Delft, 2018

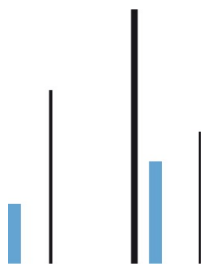
<sup>2</sup> Zie Primosonline.nl & K. Gopal e.a., Primos Prognose 2018, ABF Research, Delft, 2018

<sup>3</sup> Zie de Staat van de Woningmarkt 2018, Bijlage 1

De confrontatie op de verschillende regionale niveaus wordt voorafgegaan door een korte beschouwing in hoofdstuk 2 over de begrippen woningbehoefte, woningvoorraad, woningtekort en plancapaciteit. In hoofdstuk 3 worden de resultaten van de inventarisatie van de plancapaciteit vergeleken met de woningbehoefteontwikkeling op basis van de standaard Primos-Prognose (Trendraming). In hoofdstuk 4 komt de mate van hardheid van de plannen aan de orde. In hoofdstuk 5 wordt de geïnventariseerde plancapaciteit besproken in het licht van de onzekerheid die de woningbehoefteprognose kenmerkt en komt de bandbreedte tussen Primos Hoog en Primos Laag aan de orde. In hoofdstuk 6 worden conclusies getrokken. In de bijlagen zijn opmerkingen van provincies/regio's bij het aangeleverde cijfermateriaal opgenomen en is er per provincie/regio aangegeven of en hoe de gegevens bewerkt zijn.



## 2



## Woningbehoefte en plancapaciteit

### 2.1 Raming woningbehoefte en woningvoorraad

De gehanteerde prognose met betrekking tot de ontwikkeling van de woningbehoefte en woningvoorraad tussen 2017 en 2030 is de meest recente Primos-prognose (2018). Op nationaal niveau wordt in deze prognose de meest recente bevolkingsprognose van het CBS (december 2017) aangehouden. Volgens de CBS-prognose zal de bevolking van Nederland in de periode 2017-2030 met 853 duizend personen zijn toegenomen tot 17.9 mln.

De Primos-prognose brengt de meest waarschijnlijke ontwikkeling van bevolking, huishoudens, woningbehoefte en woningvoorraad op (binnen)gemeentelijk niveau in beeld op basis van de nationale CBS-prognose, trends in de afgelopen jaren en informatie over plancapaciteit. Naast gemeentespecifieke trends op het vlak van vruchtbaarheid, sterfte, binnenlandse migratie, buitenlandse migratie en huishoudensvorming worden inventarisaties van plancapaciteit en trends in de bouwproductie verwerkt.

De prognose dient gezien de onzekerheden die demografische processen kenmerken te worden gezien als een puntschatting binnen een zekere bandbreedte. Aansluitend bij de prognose-intervallen die het CBS op nationaal niveau hanteert is er ten behoeve van deze studie naast de standaard Primos-prognose (de Trendraming) ook een Primos Hoog en Primos Laag variant opgesteld. In de hoge variant is de bevolkingsomvang van Nederland in 2030 18.3 mln, in de lage variant 17.6 mln.

Het aantal huishoudens in Nederland neemt als gevolg van de voortgaande individualisering nog steeds sneller toe dan de bevolking. De gemiddelde grootte van een huishouden is tussen 2010 en 2017 afgenomen van 2,22 naar 2,16. Volgens de Primos-prognose ligt een verdere daling naar 2,09 in 2030 in het verschiet.

Het is de huishoudensontwikkeling en de samenstelling van de huishoudens naar leeftijd die bepalend is voor de toename van de woningbehoefte. De toename van het aantal huishoudens vertaalt zich niet rechtstreeks in de toename van de woningbehoefte. Een deel van de huishoudens woont immers vrijwillig niet in een woning, maar in een zogeheten Bewoonde Andere Ruimte (BAR)<sup>1</sup>. Op basis van de nieuwe definitie van het woningtekort, en daarmee de woningbehoefte, verwacht de Primos-prognose dat de woningbehoefte in de periode 2017-2030 met 667 duizend toeneemt. In de hoge variant is dat aantal 801 duizend, in de lage variant 541 duizend.

Naast de woningbehoefte zijn in de Primos-prognose ook verwachtingen opgenomen met betrekking tot toevoegingen en onttrekkingen aan de woningvoorraad en de ontwikkeling van het woningtekort. Het actuele woningtekort wordt in 2017 op 242 duizend (3,2%) geraamd. Het tekort loopt volgens de prognose

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

op tot 262 duizend (3,4%) in 2018 en stabiliseert vervolgens rond dit aantal om na 2020 te gaan dalen tot 221 duizend (2,6%) in 2030.

## 2.2 Inventarisatie plancapaciteit

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

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

Naar aanleiding van de motie Ronnes/Koerhuis zijn in februari 2018 de provincies voor het eerst sinds lange tijd in opdracht van het Rijk benaderd met betrekking tot de plancapaciteit. In juli 2018 is aan hen gevraagd de geleverde informatie zo mogelijk te actualiseren. Een begeleidende brief vanuit het ministerie van BZK is meegezonden; deze is opgenomen in de bijlage 1. Zoals gezegd hebben een aantal provincies geactualiseerde cijfers aangeleverd, terwijl andere hebben laten weten daar nu niet over te beschikken. De kwaliteit en het detailniveau van de aangeleverde informatie is zeer divers. Het loopt uiteen van provinciale inschattingen, woningbouwafspraken (welke gemeente 'mag' hoeveel woningen bouwen), tot en met door gemeenten aangeleverde informatie op planniveau (inclusief verwachte fasering, hardheid, binnen/buiten bestaand stedelijk gebied en mogelijke belemmeringen). Deze verschillen hebben voor een belangrijk deel te maken met verschillen in de wijze waarop provincies informatie verzamelen en openbaar maken of beschikbaar stellen. In de meeste gevallen zijn de cijfers in Excel aangeleverd, soms zijn er GIS-bestanden beschikbaar gesteld, soms zijn de gegevens uit (pdf-)rapporten overgenomen.

Tabel 2.1 geeft een beeld van de diversiteit in de gebruikte planinformatie. Vrijwel alle provincies hebben gehoor gegeven aan het eerste verzoek en een deel ook aan het tweede. Groningen vormt de uitzondering omdat deze provincie niet beschikt over de gevraagde informatie, en heeft doorverwezen naar de drie woningmarktregio's die verantwoordelijk zijn voor de woningbouwprogrammering: MEDAL, Oost Groningen en Regio Groningen-Assen. Uiteindelijk zijn alleen voor de Regio Groningen-Assen (RGA) en de gemeente Grootegast cijfers aangeleverd. In Friesland ontbreekt een enkele gemeente in het overzicht, in Gelderland één. In de ontbrekende gemeenten is veronderstelt dat de netto plancapaciteit gelijk is aan de toename van de woningbehoefte. De provincie Zuid-Holland heeft laten weten niet over nieuwe cijfers te beschikken.

Tabel 2.1 Kenmerken van de geleverde planinformatie per provincie

	Geactualiseerde cijfers?	Alle gemeenten?	Periodes verwerkt	Bruto/netto*	Hard/zacht bekend?	Compleetheid
Groningen	Deels	Nee, alleen Regio Groningen-Assen	afzonderlijke jaren 18-30	Netto	Ja	Uitsluitend gemeenten in Regio Groningen-Assen
Friesland	Nee	Nee, wel bijna	18-25 / 18-26 / 18-27	Netto	Ja	Waadhoeke ontbreekt nog
Drenthe	Deels	Ja	totaal 18-99	Netto	Nee, alleen Regio Groningen-Assen	
Overijssel	Nee	Ja	geschat op basis van start- en eindjaar	Netto	Nee	Overijssel heeft alleen harde plannen aangeleverd
Flevoland	Nee	Ja	18-20 21-25 26-30	Onbekend	Nee	
Gelderland	Ja	Nee, één gemeente niet	18-20 21-25 26-30	Netto	Grotendeels	beeld vanaf 2025/2027 niet volledig beschikbaar;
Utrecht	Ja	Ja	afzonderlijke jaren 18-30	Netto	Ja	
Noord-Holland	Ja	Ja	18-19 20-24 25-29 30-50	Netto	Ja	
Zuid-Holland	Nee	Ja	18-19 20-24 25-29 30-34 35-39	Netto	Nee	Niet compleet, met name vanaf 2025
Zeeland	Ja	Ja	totaal 18-30	Netto	Ja	geen detaillering naar jaren
Noord-Brabant	Ja	Ja	18-22 23-27	Netto	Ja	2028 en 2029 ontbreken
Limburg	Ja	Ja	18 19 20 21-99	Netto	Ja	na 2021 is niet uitgesplitst naar jaren

\* Bruto = Totale nieuwbouwcapaciteit; Netto = Totale nieuwbouwcapaciteit minus aantal woningen in sloopplannen

Het aangeleverde cijfermateriaal heeft betrekking op verschillende tijdvakken, in verschillende combinaties. Zo is bijvoorbeeld voor Zeeland uitsluitend een totaal voor de periode tot 2030 bekend, maar voor Noord-Holland voor de perioden 2018-2019, 2020-2024, 2025-2029 en 2030-2050. Tegelijk geldt voor Limburg dat de plancapaciteit 'vanaf 2021' (21-99 in tabel 2.1) als één periode gezien wordt, zonder nadere verdeling daarbinnen. Voor de gemeenten in Drenthe die niet tot de regio Groningen-Assen behoren zijn uitsluitend totalen voor de periode tot 2030 bekend.

Voor elf van de twaalf provincies is de netto uitbreiding uit de geleverde gegevens af te leiden (toevoegingen minus onttrekkingen). In de meeste gevallen is ook de hardheid van de plancapaciteit voor het merendeel van de gemeenten binnen een provincie bekend.

Een aandachtspunt is dat het aantal woningen in sloopplannen in de inventarisaties beperkt is en soms niet is voorzien van een realisatiedatum. In totaal komt het aantal te slopen woningen in de inventarisaties op 49 duizend. Het betreft grotendeels sloopplannen voor de komende vijf jaar. Het aantal sloopplannen op middellange en lange termijn is in de meeste provincies relatief klein met uitzondering van de provincies Noord-Brabant en Zeeland die de te verwachten sloop per gemeente hebben aangeleverd.

Volgens de Primos Prognose mag, op basis van trends, verwacht worden dat er circa 145 duizend woningen in de periode tot 2030 gesloopt zullen worden. Dat zou betekenen dat circa twee derde van de te slopen woningen nu nog niet in plannen is opgenomen. Aangenomen mag worden dat in gebieden met (enige) druk op de woningmarkt sloop door nieuwbouw op dezelfde locatie zal worden gevolgd. Per saldo zal het aantal

woningen hierdoor slechts beperkt veranderen, aannemende dat in ongeveer dezelfde dichtheid wordt teruggebouwd<sup>2</sup>.

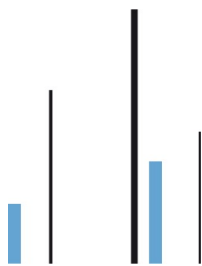
Vanuit de geleverde gegevens is toegewerkt naar een zo uniform mogelijk en landsdekkend overzicht voor de periode 2017 t/m 2030. Het startjaar is 2017 omdat 2016 het laatste realisatiejaar is op basis waarvan de Primos-prognose 2018 is samengesteld. Bij provincies met een inventarisatie van de capaciteit vanaf 2018 is de voorraauditbreiding als gevolg van toevoegingen en onttrekkingen volgens de BAG voor het jaar 2017 toegevoegd aan de “netto plancapaciteit”. Bij provincies waar de inventarisatie van de capaciteit betrekking heeft op de periode vanaf 2017 is het saldo van toevoegingen en onttrekkingen in 2017 van de netto plancapaciteit afgetrokken.

In het geval dat 2030 niet het laatste jaar van een opgegeven tijdvak betreft, is er een ‘naar rato’ benadering toegepast. Bij Drenthe en Limburg was dit niet mogelijk en is aangenomen dat een groot deel van de capaciteit betrekking heeft op de jaren tot 2030.

Bijlage 2 bevat een compleet overzicht van opmerkingen ten aanzien van de geleverde informatie per provincie en de wijze van verwerking van deze informatie.

<sup>2</sup> Bij sloop/nieuwbouwprojecten neemt het aantal woningen natuurlijk wel tijdelijk af.

## 3



## Confrontatie plancapaciteit, verwachte voorraad- en behoefteontwikkeling

De geïnventariseerde plancapaciteit wordt in dit hoofdstuk op vier gebiedsniveaus vergeleken met de verwachte ontwikkeling van woningbehoefte en woningvoorraad volgens de Primos-prognose 2018 (Trendraming). Provincies maken overigens eigen prognoses en behoefte-ramingen. Deze kunnen afwijken van de gebruikte prognosecijfers in dit rapport.

Krapte op de woningmarkt en woningtekorten spelen vaak op een ander gebiedsniveau dan het provinciale. De 32 functionele woningmarktgebieden, zoals ABF die op basis van verhuisstromen heeft afgebakend, bieden beter inzicht in de vraag waar tekorten zich voordoen. Nadeel van deze indeling is echter dat deze provinciegrensoverschrijdend is, terwijl de brongegevens door provincies op vaak onderling verschillende wijze worden geïnventariseerd. Ook een aantal woningwetregio's en één van de stedelijke regio's, de Metropoolregio Amsterdam, zijn provinciegrens overschrijdend afgebakend.

### 3.1 Provincies

#### Totale netto plancapaciteit

In tabel 3.1 is de verwachte ontwikkeling van de woningbehoefte en de woningvoorraad volgens de Primos-prognose (Trendraming) in drie deelperiodes, 2018 t/m 2020, 2021 t/m 2025 en 2026 t/m 2029, opgenomen. In tabel 3.2 is voor dezelfde periodes het aantal volgens de inventarisaties van de plancapaciteit te realiseren woningen opgenomen. In het rechterdeel van de tabel is het verschil tussen de plancapaciteit en de woningbehoefte berekend. Het gaat hier om de totale plancapaciteit, harde en zachte plannen tezamen.

In de meeste provincies is voor de gehele periode 2017 t/m 2029 meer plancapaciteit, hard en zacht tezamen, aanwezig dan de woningbehoefte toeneemt. Uitzonderingen vormen de provincies Zuid-Holland en Overijssel. Oorzaak ligt hier echter in het ontbreken van zachte plannen in de door Overijssel gehanteerde systematiek van planinventarisatie, terwijl de Zuid-Hollandse cijfers voor de jaren na 2024 mogelijk niet compleet zijn.

In Groningen, Friesland, Drenthe, Zeeland en Limburg is meer dan voldoende plancapaciteit voor de periode 2017 t/m 2029 aanwezig om aan de woningbehoefte te voldoen. Deze provincies hebben aangegeven dat vanwege de op termijn verwachte huishoudensrimp 'deprogrammering' in delen van deze provincies hoog op de agenda staat. Deze problematiek speelt ook in delen van Overijssel. De provincie Overijssel laat weten dat er naast de geïnventariseerde harde plannen voldoende zachte plannen zijn om in de woningbehoefte te voorzien. Zuid-Holland heeft laten weten niet over complete cijfers voor de periode tot 2030 te beschikken. Inmiddels is er wel aan de gemeenten in Zuid-Holland gevraagd actuele cijfers te leveren, met doorkijk tot minimaal 2030 en betere invulling van indicatoren zoals planologische status, prijsklasse en woningtype.

Tabel 3.1 Verwachte toename van woningbehoefte en de woningvoorraad naar provincie, 2017 t/m 2029; bron: Primos-prognose 2018 (Trendraming)

Provincie	Primos Prognose 2018 Toename woningbehoefte				Primos Prognose 2018 Verwachte toename woningvoorraad			
	2017 t/m 2020	2021 t/m 2025	2026 t/m 2029	totaal	2017 t/m 2020	2021 t/m 2025	2026 t/m 2029	totaal
	Groningen	7.600	3.900	700	<b>12.200</b>	7.900	5.200	2.300
Friesland	5.900	4.300	1.000	<b>11.200</b>	5.500	4.900	2.100	<b>12.500</b>
Drenthe	4.300	4.000	1.500	<b>9.800</b>	4.500	4.400	2.000	<b>10.900</b>
Overijssel	10.600	9.900	4.700	<b>25.200</b>	10.400	10.900	6.000	<b>27.300</b>
Flevoland	10.600	11.800	8.500	<b>30.900</b>	9.700	10.900	8.600	<b>29.200</b>
Gelderland	28.300	24.200	12.500	<b>65.000</b>	26.100	27.800	15.800	<b>69.700</b>
Utrecht	26.900	29.100	21.500	<b>77.500</b>	23.700	29.000	22.500	<b>75.200</b>
Noord-Holland	57.300	64.800	44.100	<b>166.200</b>	58.700	68.700	48.000	<b>175.400</b>
Zuid-Holland	64.900	63.100	41.100	<b>169.100</b>	56.800	64.400	45.700	<b>166.900</b>
Zeeland	3.000	1.800	100	<b>4.900</b>	3.100	2.800	800	<b>6.700</b>
Noord-Brabant	38.900	34.600	18.600	<b>92.100</b>	41.100	40.100	23.100	<b>104.300</b>
Limburg	6.400	300	-4.300	<b>2.400</b>	4.800	3.000	-500	<b>7.300</b>
Nederland	264.800	251.800	150.000	<b>666.600</b>	252.300	272.100	176.400	<b>700.800</b>

Tabel 3.2 Plancapaciteit\* naar realisatiejaar woningen en verschil met verwachte toename woningbehoefte naar provincie, 2017 t/m 2029; bron: provincies en Primos-prognose 2018 (Trendraming)

Provincie	Inventarisatie netto plancapaciteit*				Verschil tussen inventarisatie plancapaciteit en prognose toename woningbehoefte				
	Aantal woningen in plannen (hard en zacht)								
	2017 t/m 2020	2021 t/m 2025	2026 t/m 2029	totaal	2017 t/m 2020	2021 t/m 2025	2026 t/m 2029	totaal	noot
Groningen	11.300	4.400	1.300	<b>17.000</b>	3.700	500	600	<b>4.800</b>	
Friesland	8.000	6.100	1.100	<b>15.200</b>	2.100	1.800	100	<b>4.100</b>	
Drenthe	6.300	5.400	2.700	<b>14.400</b>	2.000	1.400	1.200	<b>4.600</b>	
Overijssel	14.500	6.300	2.200	<b>23.000</b>	3.800	-3.600	-2.500	<b>-2.300</b>	1
Flevoland	12.800	15.200	10.100	<b>38.100</b>	2.200	3.400	1.500	<b>7.200</b>	
Gelderland	38.800	29.800	8.800	<b>77.400</b>	10.500	5.500	-3.700	<b>12.300</b>	2
Utrecht	36.800	33.500	11.200	<b>81.500</b>	9.800	4.400	-10.300	<b>4.000</b>	
Noord-Holland	72.600	95.000	45.300	<b>212.900</b>	15.300	30.300	1.200	<b>46.800</b>	
Zuid-Holland	74.500	64.900	19.100	<b>158.500</b>	9.500	1.800	-22.000	<b>-10.600</b>	3
Zeeland	4.700	3.800	1.900	<b>10.400</b>	2.000	1.700	1.800	<b>5.500</b>	
Noord-Brabant	54.500	44.100	20.900	<b>119.500</b>	15.600	9.500	2.300	<b>27.300</b>	
Limburg	11.700	9.500	4.800	<b>26.000</b>	5.300	9.300	9.000	<b>23.600</b>	
Nederland	346.500	318.100	129.200	<b>793.800</b>	81.700	66.300	-20.700	<b>127.300</b>	

\* Niet alle provinciale inventarisaties zijn compleet en er zijn verschillen qua systematiek. Lees voor een goed begrip de bijlage bij dit rapport

1. De provincie Overijssel inventariseert geen zachte plannen en meldt dat er voldoende zachte plannen zijn
2. In Gelderland is het beeld in de jaren 2025/2027 t/m 2029 niet volledig beschikbaar
3. In Zuid-Holland is de inventarisatie in de jaren 2025 t/m 2029 mogelijk niet compleet

Voor de provincie Flevoland is plancapaciteit geen issue. Deze provincie meldt dat het voor zover bekend niet voorkomt dat op het moment dat er vraag is naar bouwcapaciteit, deze niet voorhanden is. Ook in de provincies Gelderland, Noord-Holland, Utrecht en Noord-Brabant is er op provinciaal niveau in principe voldoende plancapaciteit aanwezig om de toename van de woningbehoefte op te vangen.

### Inlopen woningtekort of planningsoptimisme

Splitsing van de cijfers naar deelperiode laat zien dat het aantal woningen dat volgens de plannen in de periode 2017 t/m 2020 gerealiseerd gaat worden, aanzienlijk hoger is dan de verwachte toename van de woningbehoefte. Indien dit werkelijkheid wordt zou het tekort aan woningen in alle regio's verminderen.

**Tabel 3.3 Verhouding totale netto geïnventariseerde plancapaciteit\* en verwachte toename van de woningbehoefte per provincie, 2017-2029; bron: provincies en Primos-prognose 2018 (Trendraming)**

Provincie	2017 t/m 2020	2017 t/m 2025	2017 t/m 2029	noot
Groningen	149%	137%	139%	
Friesland	136%	138%	136%	
Drenthe	147%	141%	147%	
Overijssel	137%	101%	91%	1
Flevoland	121%	125%	123%	
Gelderland	137%	131%	119%	2
Utrecht	137%	126%	105%	
Noord-Holland	127%	137%	128%	
Zuid-Holland	115%	109%	94%	3
Zeeland	157%	177%	212%	
Noord-Brabant	140%	134%	130%	
Limburg	183%	316%	1083%	
Nederland	131%	129%	119%	

\* Niet alle provinciale inventarisaties zijn compleet en er zijn verschillen qua systematiek. Lees voor een goed begrip de bijlage bij dit rapport

1. De provincie Overijssel inventariseert geen zachte plannen en meldt dat er voldoende zachte plannen zijn
2. In Gelderland is het beeld in de jaren 2025/2027 t/m 2029 niet volledig beschikbaar
3. In Zuid-Holland is de inventarisatie in de jaren 2025 t/m 2029 mogelijk niet compleet

Aannemelijk is echter dat er sprake is van planningsoptimisme. In de praktijk is er vaak sprake van vertraging ten opzichte van de planning zoals die door gemeenten is ingeschat. Een bekend fenomeen in de pré-crisisjaren was de boeggolf van woningen die snel gerealiseerd gaat worden, maar elk jaar weer doorschuift<sup>1</sup>. Daarnaast is er gezien de berichten over tekort aan materialen en menskracht in de bouwsector meer reden dan gewoonlijk om te twifelen aan het enigszins rooskleurige beeld dat uit de vergelijking naar voren komt.

In de Primos-prognose wordt een schatting van de ontwikkeling van de voorraad gemaakt op basis van trends in de bouwproductie en de geïnventariseerde plancapaciteit<sup>2</sup>. Verwacht wordt dat de woningvoorraad in de periode 2017 t/m 2020 met gemiddeld 63 duizend woningen per jaar toeneemt. De planinventarisaties komen voor deze periode tezamen op gemiddeld 87 duizend per jaar. Mogelijk dat een deel van de sloopplannen in de inventarisaties ontbreekt maar zelfs dan zou de voorraadtoename volgens de inventarisaties sterk pieken.

Ook in de periode t/m 2025 worden er volgens de inventarisaties meer woningen gerealiseerd dan de woningbehoefte toeneemt. Met name in de provincie Noord-Holland is het aantal woningen dat in deze periode volgens de plannen gerealiseerd zou worden beduidend hoger dan de woningbehoefte naar verwachting toeneemt. Dat zou het relatief hoge woningtekort in deze provincie kunnen doen afnemen.

Om rekening te houden met vertragingen en planuitval (projecten die niet doorgaan of waarin minder woningen dan eerder aangenomen worden gerealiseerd), wordt vaak gezegd dat er een overmaat van 30% ten opzichte van de verwachte toename van de woningbehoefte aangehouden zou moeten worden. Over de hele periode 2017 t/m 2029 is het beeld voor de meeste provincies dat er ongeveer een overmaat van deze orde aanwezig is. Dat geldt niet voor de provincie Utrecht. De overmaat in plancapaciteit is in deze

<sup>1</sup> Zie bijvoorbeeld, L.M.G. Groenemeijer, H. den Otter & G.M.J. van Leeuwen, Woningbouwplannen in de Noordelijke Randstad; Een verkenning naar de afstemming van vraag en aanbod van woningen qua type woonmilieu, ABF Research, Delft, 2010, pag. 17

<sup>2</sup> Voor zover die bekend is op het moment dat de prognose wordt gemaakt

provincie over de gehele periode t/m 2029 slechts 5%. In Overijssel zijn de zachte plannen niet in de inventarisatie opgenomen. De provincie heeft laten weten dat er ook in Overijssel een overmaat aan plannen bestaat. De inventarisatie in Zuid-Holland is mogelijk niet compleet voor de jaren 2025 t/m 2029, hetgeen waarschijnlijk het lage verhoudingsgetal verklaard.



### 3.2 Woningwetregio's – werkgebieden woningcorporaties

In vrijwel alle woningwetregio's overtreft de netto plancapaciteit de verwachte toename van de woningbehoefte. Natuurlijk geldt ook hier dat het planningsoptimisme mogelijk tot latere realisatie van woningen leidt dan veronderstelt. De relatief lage plancapaciteit in de woningwetregio's Oost-Nederland en Zwolle/Stedendriehoek hangt samen met de niet geheel complete inventarisaties in de provincies Overijssel en Gelderland.

Opmerkelijk is het beperkte aantal woningen in plannen in de regio Haaglanden/Midden-Holland/Rotterdam. Bekend is dat de inventarisatie in Zuid-Holland met name voor jaren 2025 t/m 2029 niet compleet is. Ook in de jaren tot 2025 lijkt de planvoorraad niet toereikend. Voor de regio Drechtsteden/Hoeksche Waard/Goeree Overflakkee geldt hetzelfde maar in mindere mate. Vergeleken met deze regio's is het aantal woningen in plannen in de andere Zuid-Hollandse regio, Holland Rijnland, relatief ruim. Andere woningwetregio's met een krappe plancapaciteit zijn op de korte termijn Food Valley en op de lange termijn U16.

Figuur 3.1 Woningwetregio's – kernwerkgebieden corporaties



Tabel 3.4 Verwachte toename van woningbehoefte en de woningvoorraad naar woningwetregio, 2017 t/m 2029; bron: Primos-prognose 2018 (Trendraming)

Woningwetregio	Primos Prognose 2018 Toename woningbehoefte				Primos Prognose 2018 Verwachte toename woningvoorraad			
	2017 t/m 2020	2021 t/m 2025	2026 t/m 2029	totaal	2017 t/m 2020	2021 t/m 2025	2026 t/m 2029	totaal
	A'foort/Nrd-Veluw/Zeevolde	9.500	9.800	6.900	<b>26.200</b>	8.600	9.600	7.400
Arnhem/Nijmegen	11.400	8.900	3.900	<b>24.200</b>	11.500	10.800	4.900	<b>27.200</b>
Drechtst./HoekseWrd/Goeree	6.000	5.500	3.100	<b>14.600</b>	5.300	6.100	3.900	<b>15.300</b>
Food Valley	7.500	6.100	4.100	<b>17.700</b>	4.900	6.700	4.500	<b>16.100</b>
Friesland	5.900	4.300	1.000	<b>11.200</b>	5.500	4.900	2.100	<b>12.500</b>
Groningen/Drenthe	11.900	7.900	2.200	<b>22.000</b>	12.500	9.700	4.300	<b>26.500</b>
Haaglanden/Midd-Holl/R'dam	48.800	47.500	32.300	<b>128.600</b>	39.800	45.900	34.600	<b>120.300</b>
Holland Rijnland	9.100	8.800	5.000	<b>22.900</b>	10.000	10.800	6.100	<b>26.900</b>
Limburg	6.400	300	-4.300	<b>2.400</b>	4.800	3.000	-500	<b>7.300</b>
Metropoolregio Amsterdam	56.300	66.700	47.600	<b>170.600</b>	56.600	70.900	50.500	<b>178.000</b>
Metropoolregio Eindhoven	12.000	11.500	5.900	<b>29.400</b>	13.500	13.800	7.400	<b>34.700</b>
Noord-Holland Noord	8.600	7.300	3.300	<b>19.200</b>	9.300	6.200	4.500	<b>20.000</b>
Noordoost Brabant	9.200	8.600	4.800	<b>22.600</b>	11.500	10.900	6.300	<b>28.700</b>
Oost Nederland	5.700	5.300	1.600	<b>12.600</b>	5.700	6.600	2.900	<b>15.200</b>
U16	18.900	21.200	15.800	<b>55.900</b>	16.200	20.700	16.400	<b>53.300</b>
West- en Hart van Brabant	17.000	14.100	7.500	<b>38.600</b>	15.400	14.800	9.100	<b>39.300</b>
Woongaard	5.200	5.400	3.100	<b>13.700</b>	6.000	6.000	4.000	<b>16.000</b>
Zeeland	2.800	1.600	0	<b>4.400</b>	2.900	2.600	700	<b>6.200</b>
Zwolle/Stedendriehoek	12.600	11.200	6.000	<b>29.800</b>	12.400	12.100	7.300	<b>31.800</b>
Nederland	264.800	251.800	150.000	<b>666.600</b>	252.300	272.100	176.400	<b>700.800</b>

Tabel 3.5 Plancapaciteit\* naar realisatiejaar woningen en verschil met verwachte toename woningbehoefte naar woningwetregio, 2017 t/m 2029; bron: provincies en Primos-prognose 2018 (Trendraming)

Woningwetregio	Inventarisatie netto plancapaciteit*				Verschil tussen inventarisatie plancapaciteit en prognose toename woningbehoefte			
	Aantal woningen in plannen (hard en zacht)							
	2017 t/m 2020	2021 t/m 2025	2026 t/m 2029	totaal	2017 t/m 2020	2021 t/m 2025	2026 t/m 2029	totaal
A'foort/Nrd-Veluw/Zeevolde	12.900	12.400	6.100	<b>31.400</b>	3.400	2.600	-900	<b>5.100</b>
Arnhem/Nijmegen	14.600	11.100	4.000	<b>29.700</b>	3.200	2.200	100	<b>5.500</b>
Drechtst./HoekseWrd/Goeree	6.800	5.500	1.800	<b>14.100</b>	800	0	-1.300	<b>-500</b>
Food Valley	7.900	5.400	1.100	<b>14.400</b>	400	-800	-3.000	<b>-3.300</b>
Friesland	8.000	6.100	1.100	<b>15.200</b>	2.100	1.800	100	<b>4.100</b>
Groningen/Drenthe	17.600	9.800	4.000	<b>31.400</b>	5.700	1.900	1.800	<b>9.400</b>
Haaglanden/Midd-Holl/R'dam	48.300	44.900	13.000	<b>106.200</b>	-500	-2.600	-19.300	<b>-22.400</b>
Holland Rijnland	16.700	12.800	3.700	<b>33.200</b>	7.600	4.000	-1.300	<b>10.300</b>
Limburg	11.700	9.500	4.800	<b>26.000</b>	5.300	9.300	9.000	<b>23.600</b>
Metropoolregio Amsterdam	70.000	95.800	49.200	<b>215.000</b>	13.700	29.100	1.600	<b>44.400</b>
Metropoolregio Eindhoven	19.600	16.400	7.300	<b>43.300</b>	7.700	4.900	1.400	<b>13.900</b>
Noord-Holland Noord	12.600	10.400	4.200	<b>27.200</b>	4.000	3.100	900	<b>8.000</b>
Noordoost Brabant	15.500	12.000	5.300	<b>32.800</b>	6.400	3.300	400	<b>10.200</b>
Oost Nederland	9.100	3.600	1.100	<b>13.800</b>	3.300	-1.800	-500	<b>1.000</b>
U16	26.700	24.800	6.700	<b>58.200</b>	7.800	3.600	-9.000	<b>2.300</b>
West- en Hart van Brabant	18.300	15.200	8.200	<b>41.700</b>	1.300	1.100	700	<b>3.100</b>
Woongaard	8.800	8.100	2.100	<b>19.000</b>	3.700	2.700	-1.000	<b>5.300</b>
Zeeland	4.500	3.700	1.800	<b>10.000</b>	1.700	2.000	1.800	<b>5.600</b>
Zwolle/Stedendriehoek	16.700	10.900	3.800	<b>31.400</b>	4.100	-300	-2.200	<b>1.600</b>
Nederland	346.500	318.100	129.200	<b>793.800</b>	81.700	66.300	-20.700	<b>127.300</b>

\* Niet alle provinciale inventarisaties zijn compleet en er zijn verschillen qua systematiek. Lees voor een goed begrip de bijlage bij dit rapport; zie ook noten bij tabel 3.2

**Tabel 3.6 Verhouding totale netto geïnventariseerde plancapaciteit en verwachte toename van de woningbehoefte per woningwetregio, 2017-2029; bron: provincies en Primos-prognose 2018 (Trendraming)**

Woningwetregio	2017 t/m 2020	2017 t/m 2025	2017 t/m 2029
A'foort/Nrd-Veluw/Zeewolde	136%	131%	120%
Arnhem/Nijmegen	128%	127%	123%
Drechtst./HoekseWrd/Goeree	113%	107%	97%
Food Valley	105%	98%	81%
Friesland	136%	138%	136%
Groningen/Drenthe	148%	138%	143%
Haaglanden/Midd-Holl/R'dam	99%	97%	83%
Holland Rijnland	184%	165%	145%
Limburg	183%	316%	1083%
Metropoolregio Amsterdam	124%	135%	126%
Metropoolregio Eindhoven	163%	153%	147%
Noord-Holland Noord	147%	145%	142%
Noordoost Brabant	168%	154%	145%
Oost Nederland	160%	115%	110%
U16	141%	128%	104%
West- en Hart van Brabant	108%	108%	108%
Woongaad	169%	159%	139%
Zeeland	161%	186%	227%
Zwolle/Stedendriehoek	133%	116%	105%
Nederland	131%	129%	119%

*\* Niet alle provinciale inventarisaties zijn compleet en er zijn verschillen qua systematiek. Lees voor een goed begrip de bijlage bij dit rapport; zie ook noten bij tabel 3.2*

### 3.3 Functionele woningmarktgebieden ABF Research

Naast de bij de woningwetregio's gesignaleerde krappe aantallen woningen in plannen in de regio's Den Haag, Rotterdam en Ede (Food Valley), laat tabel 3.8 zien dat ook in de regio's Roosendaal en Breda het aantal woningen in plannen niet voldoende lijkt. Mogelijk speelt hier een rol dat in Noord-Brabant de netto plancapaciteit bepaald is op basis van de bruto plancapaciteit en een door de provincie verwacht aantal te slopen woningen. Aannemelijk is dat er op locaties van te slopen woningen voor een belangrijk deel nieuwbouwplannen worden ontwikkeld die nu nog niet in de planinventarisaties zijn opgenomen. In andere Brabantse regio's, waar dezelfde werkwijze is toegepast, overstijgt echter het aantal woningen in plannen de behoeftetoename met enige duizenden. Een aanwijzing dat de capaciteit in de regio's Breda en Roosendaal mogelijk te krap is.

In Zuid-Holland laat vooral de regio Den Haag een relatief groot tekort aan (geïventariseerde) plancapaciteit zien. Naast de snelle toename van de woningbehoefte in deze regio speelt hierbij op de langere termijn een rol dat de inventarisatie voor de jaren 2025 t/m 2029 mogelijk niet compleet is.

Figuur 3.2 Functionele woningmarktgebieden op basis van verhuistromen



Tabel 3.7 Verwachte toename van woningbehoefte en de woningvoorraad naar functionele woningmarktgebieden, 2017 t/m 2029; bron: Primos-prognose 2018 (Trendraming)

Functioneel woningmarktgebied	Primos Prognose 2018 Toename woningbehoefte				Primos Prognose 2018 Verwachte toename woningvoorraad			
	2017 t/m 2020	2021 t/m 2025	2026 t/m 2029	totaal	2017 t/m 2020	2021 t/m 2025	2026 t/m 2029	totaal
	Groningen	9.300	6.200	2.400	<b>17.900</b>	10.400	8.000	3.800
Leeuwarden	4.000	2.800	500	<b>7.300</b>	4.100	3.700	1.300	<b>9.100</b>
Heerenveen	2.400	2.000	700	<b>5.100</b>	1.900	1.600	1.100	<b>4.600</b>
Emmen	1.600	600	-800	<b>1.400</b>	1.100	700	-100	<b>1.700</b>
Zwolle	6.100	6.000	3.700	<b>15.800</b>	6.600	6.600	4.200	<b>17.400</b>
Enschede	3.400	3.400	800	<b>7.600</b>	3.600	4.100	1.600	<b>9.300</b>
Lelystad	6.500	6.700	4.400	<b>17.600</b>	5.000	6.300	4.800	<b>16.100</b>
Apeldoorn	5.500	4.700	2.300	<b>12.500</b>	5.000	5.100	3.000	<b>13.100</b>
Doetinchem	2.300	1.900	600	<b>4.800</b>	2.000	2.300	1.100	<b>5.400</b>
Arnhem	5.400	4.300	2.000	<b>11.700</b>	4.900	5.000	2.500	<b>12.400</b>
Nijmegen	6.400	4.800	1.900	<b>13.100</b>	7.100	6.000	2.400	<b>15.500</b>
Ede	8.300	6.900	4.600	<b>19.800</b>	5.800	7.600	5.100	<b>18.500</b>
Amersfoort	6.300	6.300	4.500	<b>17.100</b>	5.400	6.100	4.700	<b>16.200</b>
Utrecht	20.500	22.800	16.700	<b>60.000</b>	17.500	22.400	17.700	<b>57.600</b>
Alkmaar	8.400	7.100	3.300	<b>18.800</b>	8.900	6.000	4.500	<b>19.400</b>
Haarlem	7.100	6.600	4.900	<b>18.600</b>	5.900	6.000	5.000	<b>16.900</b>
Amsterdam	48.200	58.800	41.800	<b>148.800</b>	51.600	64.000	44.400	<b>160.000</b>
Gouda	5.300	5.400	3.500	<b>14.200</b>	6.200	6.400	4.100	<b>16.700</b>
Leiden	8.600	8.300	4.600	<b>21.500</b>	9.400	10.200	5.600	<b>25.200</b>
Den Haag	24.100	24.000	17.400	<b>65.500</b>	17.600	21.500	18.000	<b>57.100</b>
Rotterdam	21.300	20.200	12.600	<b>54.100</b>	18.200	20.400	14.200	<b>52.800</b>
Dordrecht	5.300	5.000	2.700	<b>13.000</b>	5.000	5.600	3.400	<b>14.000</b>
Middelburg	2.800	1.600	0	<b>4.400</b>	2.900	2.600	700	<b>6.200</b>
Roosendaal	4.100	3.600	1.700	<b>9.400</b>	3.100	3.600	2.200	<b>8.900</b>
Breda	7.700	5.700	3.100	<b>16.500</b>	6.500	6.000	3.700	<b>16.200</b>
Tilburg	6.100	5.500	3.200	<b>14.800</b>	6.800	6.000	3.600	<b>16.400</b>
Den Bosch	5.300	4.800	2.700	<b>12.800</b>	6.400	6.100	3.300	<b>15.800</b>
Oss	4.000	4.100	2.400	<b>10.500</b>	5.300	5.100	3.000	<b>13.400</b>
Eindhoven	12.200	11.500	5.700	<b>29.400</b>	13.700	13.800	7.400	<b>34.900</b>
Venlo	4.300	3.200	1.300	<b>8.800</b>	2.300	2.300	1.800	<b>6.400</b>
Sittard	0	-2.400	-3.800	<b>-6.200</b>	1.300	600	-1.300	<b>600</b>
Maastricht	1.800	-600	-1.400	<b>-200</b>	1.100	400	-700	<b>800</b>
Nederland	264.800	251.800	150.000	<b>666.600</b>	252.300	272.100	176.400	<b>700.800</b>

Tabel 3.8 Plancapaciteit\* naar realisatiejaar woningen en verschil met verwachte toename woningbehoefte naar functionele woningmarktgebieden, 2017 t/m 2029; bron: provincies en Primos-prognose 2018 (Trendraming)

Functioneel woningmarktgebied	Inventarisatie netto plancapaciteit*				Verschil tussen inventarisatie plancapaciteit en prognose toename woningbehoefte			
	Aantal woningen in plannen (hard en zacht)				2017 t/m 2020	2021 t/m 2025	2026 t/m 2029	totaal
	2017 t/m 2020	2021 t/m 2025	2026 t/m 2029	totaal				
Groningen	14.100	7.700	3.500	<b>25.300</b>	4.800	1.500	1.100	<b>7.500</b>
Leeuwarden	4.900	3.600	700	<b>9.200</b>	1.000	800	200	<b>1.900</b>
Heerenveen	3.900	2.900	500	<b>7.300</b>	1.500	900	-200	<b>2.200</b>
Emmen	1.900	800	-200	<b>2.500</b>	200	200	600	<b>1.100</b>
Zwolle	9.300	5.000	1.700	<b>16.000</b>	3.100	-1.000	-2.000	<b>100</b>
Enschede	5.500	1.900	800	<b>8.200</b>	2.000	-1.500	0	<b>600</b>
Lelystad	6.800	9.400	4.700	<b>20.900</b>	300	2.700	300	<b>3.300</b>
Apeldoorn	7.800	4.400	1.500	<b>13.700</b>	2.400	-300	-800	<b>1.300</b>
Doetinchem	3.000	1.700	500	<b>5.200</b>	700	-200	-100	<b>300</b>
Arnhem	7.100	5.100	1.400	<b>13.600</b>	1.800	700	-600	<b>1.900</b>
Nijmegen	8.200	6.500	2.500	<b>17.200</b>	1.900	1.700	700	<b>4.200</b>
Ede	8.700	6.400	1.600	<b>16.700</b>	500	-500	-3.000	<b>-3.000</b>
Amersfoort	8.400	7.700	4.600	<b>20.700</b>	2.100	1.400	100	<b>3.600</b>
Utrecht	28.300	27.200	7.400	<b>62.900</b>	7.800	4.500	-9.300	<b>3.000</b>
Alkmaar	12.100	10.000	4.200	<b>26.300</b>	3.700	2.900	800	<b>7.400</b>
Haarlem	7.300	8.400	6.800	<b>22.500</b>	200	1.800	2.000	<b>4.000</b>
Amsterdam	64.200	86.700	40.600	<b>191.500</b>	16.000	27.900	-1.200	<b>42.700</b>
Gouda	6.900	8.400	6.500	<b>21.800</b>	1.600	3.000	3.000	<b>7.600</b>
Leiden	15.800	12.200	3.200	<b>31.200</b>	7.200	3.900	-1.400	<b>9.700</b>
Den Haag	19.000	20.500	2.800	<b>42.300</b>	-5.100	-3.400	-14.600	<b>-23.200</b>
Rotterdam	25.100	17.900	5.100	<b>48.100</b>	3.700	-2.300	-7.500	<b>-6.000</b>
Dordrecht	7.000	5.500	1.000	<b>13.500</b>	1.700	400	-1.700	<b>500</b>
Middelburg	4.500	3.700	1.800	<b>10.000</b>	1.700	2.000	1.800	<b>5.600</b>
Roosendaal	3.700	3.400	1.700	<b>8.800</b>	-500	-200	100	<b>-600</b>
Breda	7.500	5.700	2.800	<b>16.000</b>	-200	0	-300	<b>-500</b>
Tilburg	8.300	6.800	3.800	<b>18.900</b>	2.200	1.300	700	<b>4.200</b>
Den Bosch	8.700	7.700	3.800	<b>20.200</b>	3.300	2.900	1.100	<b>7.300</b>
Oss	7.700	5.400	1.700	<b>14.800</b>	3.700	1.300	-700	<b>4.300</b>
Eindhoven	19.800	16.600	7.700	<b>44.100</b>	7.600	5.100	1.900	<b>14.700</b>
Venlo	5.600	4.800	2.300	<b>12.700</b>	1.300	1.600	1.000	<b>4.000</b>
Sittard	3.200	2.700	1.300	<b>7.200</b>	3.300	5.000	5.100	<b>13.400</b>
Maastricht	2.000	1.400	700	<b>4.100</b>	200	2.000	2.100	<b>4.200</b>
Nederland	346.500	318.100	129.200	<b>793.800</b>	81.700	66.300	-20.700	<b>127.300</b>

\* Niet alle provinciale inventarisaties zijn compleet en er zijn verschillen qua systematiek. Lees voor een goed begrip de bijlage bij dit rapport; zie ook noten bij tabel 3.2

Tabel 3.9 Verhouding totale netto geïnventariseerde plancapaciteit en verwachte toename van de woningbehoefte per woningwetregio, 2017-2029; bron: provincies en Primos-prognose 2018 (Trendraming)

Functioneel woningmarktgebied	2017 t/m 2020	2017 t/m 2025	2017 t/m 2029
Groningen	152%	141%	141%
Leeuwarden	123%	125%	126%
Heerenveen	163%	155%	143%
Emmen	119%	123%	179%
Zwolle	152%	118%	101%
Enschede	162%	109%	108%
Lelystad	105%	123%	119%
Apeldoorn	142%	120%	110%
Doetinchem	130%	112%	108%
Arnhem	131%	126%	116%
Nijmegen	128%	131%	131%
Ede	105%	99%	84%
Amersfoort	133%	128%	121%
Utrecht	138%	128%	105%
Alkmaar	144%	143%	140%
Haarlem	103%	115%	121%
Amsterdam	133%	141%	129%
Gouda	130%	143%	154%
Leiden	184%	166%	145%
Den Haag	79%	82%	65%
Rotterdam	118%	104%	89%
Dordrecht	132%	121%	104%
Middelburg	161%	186%	227%
Roosendaal	90%	92%	94%
Breda	97%	99%	97%
Tilburg	136%	130%	128%
Den Bosch	164%	162%	158%
Oss	193%	162%	141%
Eindhoven	162%	154%	150%
Venlo	130%	139%	144%
Sittard		-246%	-116%
Maastricht	111%	283%	-2050%
Nederland	131%	129%	119%

\* Niet alle provinciale inventarisaties zijn compleet en er zijn verschillen qua systematiek. Lees voor een goed begrip de bijlage bij dit rapport; zie ook noten bij tabel 3.2

### 3.4 Stedelijke regio's

De minister van BZK is het gesprek aangegaan met stedelijke regio's met gespannen woningmarkten. In de tabellen 3.10 t/m 3.12 is de confrontatie van woningbehoefte, prognose van de woningvoorraad en de geïnventariseerde plancapaciteit voor deze stedelijke regio's opgenomen. Een overzicht van de samenstellende gemeenten is in de bijlage terug te vinden.

In de stedelijke regio Den Haag (Haaglanden) is de discrepantie tussen de geïnventariseerde plancapaciteit en de verwachte toename van de woningbehoefte het grootst. In de periode t/m 2020 blijft de planvoorraad al achter bij de toename van de behoefte. Naast de snelle toename van de woningbehoefte in deze regio speelt op de langere termijn ook een rol dat de inventarisatie voor de jaren 2025 t/m 2029 mogelijk niet compleet is. Ook in de regio Rotterdam zijn er in de twee laatste deelperioden nog te weinig plannen.

In de regio's Utrecht (U10) lijkt er voorlopig voldoende plancapaciteit om de toename van de behoefte op te vangen. In de laatste deelperiode 2026 t/m 2030 loopt het aantal woningen in plannen echter sterk terug zodat over de gehele periode tot 2030 er slechts een beperkte ruimte in de plancapaciteit zit.

In de regio's Amsterdam en Amersfoort is in principe voldoende plancapaciteit om de toename van de woningbehoefte op te vangen. Indien de plannen zonder vertraging en planuitval worden uitgevoerd kan het woningtekort in deze regio's terug lopen. In de regio Eindhoven is relatief veel plancapaciteit aanwezig.

**Tabel 3.10 Verwachte toename van woningbehoefte en de woningvoorraad naar stedelijke regio, 2017 t/m 2029; bron: Primos-prognose 2018 (Trendraming)**

Stedelijke regio	Primos Prognose 2018 Toename woningbehoefte				Primos Prognose 2018 Verwachte toename woningvoorraad			
	2017 t/m 2020	2021 t/m 2025	2026 t/m 2029	totaal	2017 t/m 2020	2021 t/m 2025	2026 t/m 2029	totaal
	Metropoolregio Amsterdam	56.400	66.700	47.600	<b>170.700</b>	56.600	71.000	50.500
Regio Rotterdam	19.400	18.200	11.400	<b>49.000</b>	16.100	18.100	12.600	<b>46.800</b>
Regio Den Haag	24.100	24.000	17.400	<b>65.500</b>	17.600	21.500	18.000	<b>57.100</b>
Regio Utrecht	17.100	19.300	14.500	<b>50.900</b>	14.500	19.100	15.100	<b>48.700</b>
Regio Amersfoort	8.100	8.100	5.900	<b>22.100</b>	7.800	8.300	6.200	<b>22.300</b>
Metropoolregio Eindhoven	12.000	11.500	5.900	<b>29.400</b>	13.500	13.800	7.400	<b>34.700</b>
Gemeente Groningen	6.200	3.200	1.300	<b>10.700</b>	6.200	3.400	1.600	<b>11.200</b>

**Tabel 3.11 Plancapaciteit\* naar realisatiejaar woningen en verschil met verwachte toename woningbehoefte naar stedelijke regio, 2017 t/m 2029; bron: provincies en Primos-prognose 2018 (Trendraming)**

Stedelijke regio	Inventarisatie netto plancapaciteit*				Verschil tussen inventarisatie plancapaciteit en prognose toename woningbehoefte			
	Aantal woningen in plannen (hard en zacht)							
	2017 t/m 2020	2021 t/m 2025	2026 t/m 2029	totaal	2017 t/m 2020	2021 t/m 2025	2026 t/m 2029	totaal
Metropoolregio Amsterdam	70.200	96.000	49.200	<b>215.400</b>	13.700	29.200	1.600	<b>44.500</b>
Regio Rotterdam	22.400	16.000	3.700	<b>42.100</b>	3.000	-2.200	-7.700	<b>-6.900</b>
Regio Den Haag	19.000	20.500	2.800	<b>42.300</b>	-5.100	-3.400	-14.600	<b>-23.200</b>
Regio Utrecht	24.100	22.900	6.300	<b>53.300</b>	7.000	3.600	-8.200	<b>2.400</b>
Regio Amersfoort	11.200	9.500	5.400	<b>26.100</b>	3.100	1.400	-500	<b>3.900</b>
Metropoolregio Eindhoven	19.600	16.400	7.300	<b>43.300</b>	7.700	4.900	1.400	<b>13.900</b>
Gemeente Groningen	8.500	3.500	2.100	<b>14.100</b>	2.300	300	700	<b>3.300</b>

\* Niet alle provinciale inventarisaties zijn compleet en er zijn verschillen qua systematiek. Lees voor een goed begrip de bijlage bij dit rapport; zie ook noten bij tabel 3.2

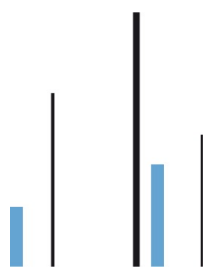


Tabel 3.12 Verhouding totale netto geïnventariseerde plancapaciteit en verwachte toename van de woningbehoefte per woningwetregio, 2017-2029; bron: provincies en Primos-prognose 2018 (Trendraming)

Stedelijke regio	2017 t/m 2020	2017 t/m 2025	2017 t/m 2029
Metropoolregio Amsterdam	124%	135%	126%
Regio Rotterdam	115%	102%	86%
Regio Den Haag	79%	82%	65%
Regio Utrecht	141%	129%	105%
Regio Amersfoort	138%	128%	118%
Metropoolregio Eindhoven	163%	153%	147%
Gemeente Groningen	137%	128%	132%



## 4



## Harde en zachte plancapaciteit

Geïnterpreteerd is de plancapaciteit in de periode tot 2030. Plannen die aan het eind van deze periode tot realisaties zouden moeten leiden zullen op dit moment vaak nog niet door de desbetreffende gemeenteraad zijn vastgesteld. Deze zogenaamde 'zachte' plannen zullen wel tijdig door de besluitvormingsprocedures geleid en zegge 'hard' gemaakt moeten worden. Niet alle provincies beschikken over een uitsplitsing van de plancapaciteit naar harde en zachte plannen. Daarnaast kan ook de definitie van hard/zacht verschillen.

Voor plannen die in de periode 2018 t/m 2020 tot realisaties moeten leiden, mag verwacht worden dat ze op dit moment al in belangrijke mate hard zijn. De bouwtijd van een woning is immers één tot twee jaar. In onderstaande tabel is, voor zover op basis van de aangeleverde cijfers mogelijk, de verhouding tussen het aantal woningen in harde plannen en de toename van de woningbehoefte weergegeven. Voor de korte termijn, de jaren t/m 2020, zijn er voldoende harde plannen in Overijssel, Gelderland en Noord-Brabant. In Zuid-Holland (93%), Noord-Holland (80%) en Utrecht (67%) moeten er snel meer plannen 'hard' gemaakt worden. Ook op de wat langere termijn is de verhouding tussen harde plannen en de toename woningbehoefte het laagst in Noord-Holland en Utrecht.

**Tabel 4.1 Verhouding tussen harde (netto) plancapaciteit en toename woningbehoefte, 2017 t/m 2029; bron: provincies en Primos-prognose 2018 (Trendraming)**

	2017 t/m 2020	2017 t/m 2025	2017 t/m 2029	bijzonderheden
Groningen	-	-	-	niet bekend
Friesland	-	94%	81%	deels niet bekend
Drenthe	-	-	-	niet bekend
Overijssel	136%	101%	91%	alleen harde plannen geïnterpreteerd
Flevoland	-	-	-	niet bekend
Gelderland	101%	80%	68%	beeld na 2025/27 niet compleet
Utrecht	67%	46%	35%	
Noord-Holland	80%	70%	57%	hard = onherroepelijk en vastgesteld (met uitwerkingsplicht)*
Zuid-Holland	93%	86%	71%	aangenomen is dat "direct uitvoerbare plannen" hard zijn
Zeeland	-	-	165%	realisatieperiode niet bekend
Noord-Brabant	104%	92%	85%	
Limburg	-	-	668%	alleen totaal bekend

\*Noord-Holland telt plannen die zijn vastgesteld met wijzigingsbevoegdheid als zachte plannen

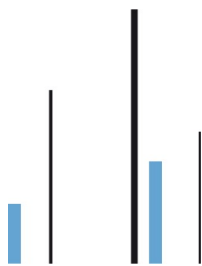
Tabel 4.2 Verhouding tussen harde (netto) plancapaciteit en toename woningbehoefte, 2017 t/m 2029; bron: provincies, Regio Groningen-Assen, en Primos-prognose 2018 (Trendraming)

Stedelijke regio	2017 t/m 2020	2017 t/m 2025	2017 t/m 2029	bijzonderheden
Metropoolregio Amsterdam	79%	70%	58%	hard = onherroepelijk en vastgesteld (met uitwerkingsplicht)* aangenomen is dat "direct uitvoerbare plannen" hard zijn
Regio Rotterdam	116%	102%	86%	
Regio Den Haag	79%	82%	64%	aangenomen is dat "direct uitvoerbare plannen" hard zijn
Regio Utrecht	54%	34%	26%	
Regio Amersfoort	78%	57%	43%	
Metropoolregio Eindhoven	121%	112%	110%	
Gemeente Groningen	94%	71%	66%	

\*Noord-Holland telt plannen die zijn vastgesteld met wijzigingsbevoegdheid als zachte plannen

In de regio Utrecht (U10) is de verhouding tussen het aantal woningen in harde plannen en de toename van de woningbehoefte in de periode tot en met 2020, met 54% het laagste van de stedelijke regio's. Ook in de Metropoolregio Amsterdam (79%), de regio Den Haag (79%) en de regio Amersfoort (78%) zijn er snel meer harde plannen nodig. Ook op de middellange (tot en met 2025) en lange termijn (tot en met 2029) zijn er de regio Utrecht nog relatief weinig harde plannen in relatie tot de verwachte toename van de woningbehoefte. Ook de regio Amersfoort heeft op de wat langere termijn relatief weinig harde plannen. In de Metropoolregio Eindhoven zijn er voldoende harde plannen voorhanden.

## 5



## Woningbehoefte Hoog en Laag

De toekomstige woningbehoefte is afhankelijk van de huishoudensontwikkeling en de samenstelling van huishoudens naar leeftijd en omvang. De standaard Primos Prognose (Trendraming) brengt de meest waarschijnlijke ontwikkeling in beeld. Als gevolg van onzekerheden met betrekking tot demografische ontwikkelingen zoals de buitenlandse migratie, sterfte en het proces van huishoudensvorming dient deze prognose gezien te worden als een puntschatting binnen een mogelijke bandbreedte.

Om deze bandbreedte in beeld te brengen zijn een hoge en lage variant doorgerekend, op basis van de 67%-prognose intervallen die het CBS voor de nationale bevolkingsprognose hanteert. De standaard Primos Prognose (Trendraming) gaat uit van de nationale CBS-prognose die voor 2030 een bevolkingsomvang van 17.9 mln verwacht. In Primos Hoog is de bevolkingsomvang van Nederland in 2030 18.3 mln, in Primos Laag is dat 17.6 mln.

In Hoog wordt de woningbehoefte voor heel Nederland in 2030 143 duizend hoger ingeschat ten opzichte van de trendraming. In Laag wordt de woningbehoefte voor heel Nederland 134 duizend lager ingeschat ten opzichte van de trendraming. De verschillen op provinciaal en regionaal niveau zijn groot. Voor de provincie Zuid-Holland is de bandbreedte het grootst. In Hoog zijn er 37 duizend woningen meer, in Laag 35 duizend woningen minder nodig ten opzichte van de Trendraming.

In Laag is er voor de periode tot 2030 in alle provincies voldoende plancapaciteit. In Utrecht en Zuid-Holland is de overmaat echter minder dan 30%. In de drie noordelijke provincies is er daarentegen in Laag meer dan twee keer zoveel capaciteit als benodigd. In Limburg en Zeeland is er dan een veelvoud aan plancapaciteit ten opzichte van de behoefte.

In Hoog is er voor de periode tot 2030 in Limburg nog steeds meer plancapaciteit dan benodigd. In Zeeland is er een overmaat van iets meer dan 30%. In de overige provincies is er nog maar in beperkte mate sprake van overmaat. In de provincie Utrecht is de huidige planvoorraad het krapst, in Hoog dekt deze slechts 94% van de toename van de woningbehoefte. Zoals eerder gemeld inventariseert de provincie Overijssel geen zachte plannen en zijn in Zuid-Holland de plannen in de periode 2025 t/m 2029 mogelijk niet compleet geïnventariseerd.

In de Metropoolregio Amsterdam zijn er ten opzichte van de Trendraming in Hoog 33 duizend woningen meer nodig, in Laag 27 duizend minder. In Hoog is er in de periode tot 2030 nog in beperkte mate (6%) overmaat in de plancapaciteit die er nu voor deze periode is geïnventariseerd. In een aantal andere stedelijke regio's is er in Hoog gebrek aan plancapaciteit. Het betreft de regio Den Haag, de regio Rotterdam en de regio Utrecht. In de Zuid-Hollandse stedelijke regio is zoals gezegd mogelijk een deel van de capaciteit in de jaren 2025 t/m 2029 niet in de inventarisatie opgenomen.

**Tabel 5.1 Ontwikkeling van de woningbehoefte en verhouding plancapaciteit en woningbehoefte toename in Trendraming, Laag en Hoog, 2017-2030 naar provincie; bron: provincies en Primos Prognose 2018**

Provincie	Ontwikkeling woningbehoefte			Verhouding geïnventariseerde plancapaciteit en toename woningbehoefte		
	Vershil Laag met Trendraming	Toename woning-behoefte in Trendraming	Vershil Hoog met Trendraming	Laag	Trendraming	Hoog
	Groningen	-4.700	12.200	4.600	227%	139%
Friesland	-3.500	11.200	3.400	197%	136%	104%
Drenthe	-2.600	9.800	2.700	200%	147%	115%
Overijssel	-6.300	25.200	6.500	122%	91%	73%
Flevoland	-3.500	30.900	3.500	139%	123%	111%
Gelderland	-11.100	65.000	12.600	144%	119%	100%
Utrecht	-8.800	77.500	9.400	119%	105%	94%
Noord-Holland	-29.400	166.200	33.200	156%	128%	107%
Zuid-Holland	-34.800	169.100	36.800	118%	94%	77%
Zeeland	-2.800	4.900	3.000	495%	212%	132%
Noord-Brabant	-18.100	92.100	18.300	161%	130%	108%
Limburg	-8.100	2.400	9.000	-456%	1083%	228%
Nederland	-133.800	666.500	143.000	149%	119%	98%

\* Niet alle provinciale inventarisaties zijn compleet en er zijn verschillen qua systematiek. Lees voor een goed begrip de bijlage bij dit rapport; zie ook de noten bij tabel 3.2

**Tabel 5.2 Ontwikkeling van de woningbehoefte en verhouding plancapaciteit en woningbehoefte toename in Trendraming, Laag en Hoog, 2017-2030 naar woningwetregio; bron: provincies en Primos Prognose 2018**

Woningwetregio	Ontwikkeling woningbehoefte			Verhouding geïnventariseerde plancapaciteit en toename woningbehoefte		
	Vershil Laag met Trendraming	Toename woning-behoefte in Trendraming	Vershil Hoog met Trendraming	Laag	Trendraming	Hoog
	A'foort/Nrd-Veluw/Zeewolde	-2.900	26.200	2.800	135%	120%
Arnhem/Nijmegen	-4.700	24.200	5.400	152%	123%	100%
Drechtst./HoekseWrd/Goeree	-2.500	14.600	2.600	117%	97%	82%
Food Valley	-2.200	17.700	2.100	93%	81%	73%
Friesland	-3.500	11.200	3.400	197%	136%	104%
Groningen/Drenthe	-7.300	22.000	7.300	214%	143%	107%
Haaglanden/Midd-Holl/R'dam	-26.800	128.500	29.300	104%	83%	67%
Holland Rijnland	-4.600	22.900	4.300	181%	145%	122%
Limburg	-8.100	2.400	9.000	-456%	1083%	228%
Metropoolregio Amsterdam	-28.500	170.600	32.500	151%	126%	106%
Metropoolregio Eindhoven	-6.000	29.300	6.100	186%	147%	122%
Noord-Holland Noord	-3.700	19.200	3.600	175%	142%	119%
Noordoost Brabant	-4.200	22.600	3.900	178%	145%	124%
Oost Nederland	-4.900	12.700	5.100	177%	110%	78%
U16	-6.600	55.800	7.200	118%	104%	92%
West- en Hart van Brabant	-7.800	38.600	8.200	135%	108%	89%
Woongaard	-2.000	13.700	2.300	162%	139%	119%
Zeeland	-2.600	4.400	2.800	556%	227%	139%
Zwolle/Stedendriehoek	-4.700	29.800	5.200	125%	105%	90%
	-133.800	666.500	143.000	149%	119%	98%

\* Niet alle provinciale inventarisaties zijn compleet en er zijn verschillen qua systematiek. Lees voor een goed begrip de bijlage bij dit rapport; zie ook de noten bij tabel 3.2

**Tabel 5.3 Ontwikkeling van de woningbehoefte en verhouding plancapaciteit en woningbehoefte-toename in Trendraming, Laag en Hoog, 2017-2030 naar functioneel woningmarktgebied; bron: provincies en Primos Prognose 2018**

Functioneel woningmarktgebied	Ontwikkeling woningbehoefte			Verhouding geïnventariseerde plancapaciteit en toename woningbehoefte		
	Verschil Laag met Trendraming	Toename		Laag	Trendraming	Hoog
		woning- behoefte in Trendraming	Verschil Hoog met Trendraming			
Groningen	-4.800	17.900	5.000	193%	141%	110%
Leeuwarden	-2.300	7.300	2.300	184%	126%	96%
Heerenveen	-1.600	5.100	1.400	209%	143%	112%
Emmen	-2.100	1.400	2.000	-357%	179%	74%
Zwolle	-2.500	15.900	2.600	119%	101%	86%
Enschede	-3.500	7.600	3.800	200%	108%	72%
Lelystad	-1.900	17.600	2.200	133%	119%	106%
Apeldoorn	-2.200	12.400	2.700	134%	110%	91%
Doetinchem	-1.100	4.800	1.200	141%	108%	87%
Arnhem	-2.400	11.700	2.900	146%	116%	93%
Nijmegen	-2.500	13.100	2.800	162%	131%	108%
Ede	-2.400	19.800	2.300	96%	84%	76%
Amersfoort	-1.700	17.100	1.700	134%	121%	110%
Utrecht	-6.600	60.000	7.600	118%	105%	93%
Alkmaar	-3.500	18.800	3.500	172%	140%	118%
Haarlem	-3.200	18.500	3.500	147%	121%	102%
Amsterdam	-25.600	148.800	28.900	155%	129%	108%
Gouda	-2.000	14.300	1.200	177%	154%	141%
Leiden	-4.300	21.500	4.000	181%	145%	122%
Den Haag	-14.300	65.500	15.900	83%	65%	52%
Rotterdam	-11.700	54.100	13.200	113%	89%	71%
Dordrecht	-2.200	13.100	2.300	124%	104%	88%
Middelburg	-2.600	4.400	2.800	556%	227%	139%
Roosendaal	-2.100	9.400	2.200	121%	94%	76%
Breda	-2.900	16.500	3.300	118%	97%	81%
Tilburg	-2.900	14.700	3.100	160%	128%	106%
Den Bosch	-2.200	12.800	2.200	191%	158%	135%
Oss	-1.800	10.500	1.600	170%	141%	122%
Eindhoven	-6.300	29.400	6.200	191%	150%	124%
Venlo	-2.700	8.700	3.100	212%	144%	108%
Sittard	-3.300	-6.200	3.400	-76%	-116%	-257%
Maastricht	-2.000	-100	2.400	-195%	-2050%	178%
	-133.800	666.500	143.000	149%	119%	98%

\* Niet alle provinciale inventarisaties zijn compleet en er zijn verschillen qua systematiek.  
Lees voor een goed begrip de bijlage bij dit rapport; zie ook noten bij tabel 3.2

**Tabel 5.3 Ontwikkeling van de woningbehoefte en verhouding plancapaciteit en woningbehoefte-toename in Trendraming, Laag en Hoog, 2017-2030 naar stedelijke regio; bron: provincies en Primos Prognose 2018**

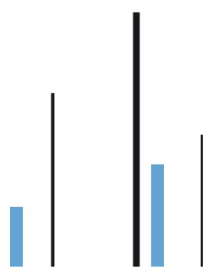
Stedelijke regio	Ontwikkeling woningbehoefte			Verhouding geïnventariseerde plancapaciteit en toename woningbehoefte		
	Verschil Laag met Trendraming	Toename		Laag	Trendraming	Hoog
		woning- behoefte in Trendraming	Verschil Hoog met Trendraming			
Metropoolregio Amsterdam	-28.600	170.800	32.500	151%	126%	106%
Regio Rotterdam	-10.500	49.100	12.200	109%	86%	69%
Regio Den Haag	-14.300	65.500	15.900	83%	65%	52%
Regio Utrecht	-5.700	50.900	6.500	118%	105%	93%
Regio Amersfoort	-2.300	22.200	2.100	131%	118%	107%
Metropoolregio Eindhoven	-6.000	29.300	6.100	186%	147%	122%
Gemeente Groningen	-2.100	10.700	2.000	164%	132%	111%

\* Niet alle provinciale inventarisaties zijn compleet en er zijn verschillen qua systematiek.  
Lees voor een goed begrip de bijlage bij dit rapport; zie ook noten bij tabel 3.2





## 6



## Conclusies

### Update

In april 2018 is de plancapaciteit voor woningen geïnterpreteerd en vergeleken met de verwachte toename van de woningbehoefte volgens de Primos-prognose 2017. In deze update is zowel de plancapaciteit als de woningbehoefte geactualiseerd. Daarnaast is de horizon verlegd van 2026 naar 2030 en worden er in dit rapport drie deelperiodes beschouwd.

De Primos-prognose 2018 (Trendraming) raamt de woningbehoefte in 2026 14 duizend woningen lager dan Primos 2017<sup>1</sup>. In totaal neemt volgens de Primos-prognose 2018 de woningbehoefte in de periode 2017 t/m 2030 met 667 duizend woningen toe. Een groot deel van de behoefte concentreert zich in stedelijke regio's.

De netto plancapaciteit voor heel Nederland werd in april voor de periode 2016 t/m 2025 op 691 duizend woningen geraamd. Zes provincies en de Regio Groningen-Assen hebben actuele cijfers over plancapaciteit aangeleverd. De planvoorraad is in de nieuwe raming toegenomen. De netto plancapaciteit voor de vergelijkbare periode bedraagt nu, inclusief de in 2016/17 gerealiseerde woningen, 717 duizend woningen. De netto plancapaciteit voor de periode 2017 t/m 2029 wordt op 794 duizend woningen geraamd.

### Discrepancie plancapaciteit en toename behoefte in sommige regio's

In bijna alle provincies is meer netto plancapaciteit voorhanden dan de woningbehoefte naar verwachting toeneemt. Uitzondering vormt de provincie Zuid-Holland, waar overigens de inventarisatie voor de jaren 2025 t/m 2029 mogelijk niet compleet is. Met name in de regio Den Haag is er op korte termijn een discrepantie tussen geïnterpreteerde plannen en de verwachte toename van de woningbehoefte. In de periode 2017 t/m 2020 dekt de planvoorraad slechts 79% van de behoefte. De regio groeit sterk. In de regio Rotterdam dekt de planvoorraad op lange termijn, tot 2030, maar voor 86% de toename van de woningbehoefte in de Trendraming. Ook in een aantal andere provincies zijn er regio's waar de geïnterpreteerde plancapaciteit voor de periode tot 2030 krap is. Het betreft de woningwetregio Food Valley (81%), en de functionele woningmarktgebieden Roosendaal (94%) en Breda (97%). Ook het totaal van plannen voor de provincie Utrecht is krap. De overmaat in de plancapaciteit is hier voor de periode tot 2030 slechts 5%.

### Planningsoptimisme

Mocht de oplevering van woningen conform de in de inventarisaties opgenomen planning werkelijkheid worden, dan zou, met uitzondering van genoemde regio's, niet alleen in de toename van de woningbehoefte worden voorzien maar zou tevens het woningtekort verminderen. Aannemelijk is echter dat er sprake is van planningsoptimisme. Op basis van trends in de bouwproductie is het volgens de Primos-prognose te

<sup>1</sup> De huishoudensgroei wordt weliswaar hoger ingeschat (+15 duizend), maar als gevolg van de aanpassing van de definitie van het woningtekort wordt de woningbehoefte in 2026 14 duizend woningen lager ingeschat. Zie de Staat van de Woningmarkt 2018, Bijlage 1

verwachten dat de woningvoorraad in de periode 2017 t/m 2020 met gemiddeld 63 duizend woningen per jaar toeneemt. De planinventarisaties komen tezamen op gemiddeld 87 duizend per jaar. Om rekening te houden met planuitval, door vertraging van projecten en het verminderen van het aantal woningen in projecten tijdens de voorbereidingsfase, wordt er vaak als vuistregel een 30% overmaat aan woningen in plannen aangehouden.

### Harde plannen

Vergeleken met de verwachte toename van de woningbehoefte zijn er voor de eerste jaren, 2017 t/m 2020, voldoende harde plannen in Overijssel, Gelderland en Noord-Brabant (allen meer dan 100%). In Zuid-Holland (93%), Noord-Holland (80%) en Utrecht (67%) ligt dit verhoudingsgetal (aanzienlijk) lager en zullen er snel plannen 'hard' gemaakt moeten worden. Ook op de wat langere termijn is de verhouding tussen harde plannen en de toename van de woningbehoefte het laagst in Noord-Holland en Utrecht.

### Bandbreedte rondom de Trendraming

De Primos Prognose is een trendraming die de meest waarschijnlijke ontwikkeling op (binnen)gemeentelijk niveau in beeld brengt op basis van de nationale bevolkingsprognose van het CBS. Gezien de onzekerheden die demografische prognoses kenmerken is een bandbreedte in de woningbehoefteprognose in beeld gebracht. Daartoe is aangesloten bij de prognose-intervallen die het CBS in de nationale bevolkingsprognose hanteert.

In Hoog zijn er 143 duizend woningen meer nodig, in Laag 134 duizend minder. In de provincie met de grootste woningvoorraad, Zuid-Holland, is de toename van de woningbehoefte in de periode 2017-2030 volgens de trendraming 169 duizend. In Hoog zijn er in deze provincie 37 duizend woningen meer nodig, in Laag 35 duizend minder. In de grootste regio, de Metropoolregio Amsterdam, neemt de woningbehoefte in de trendraming met 170 duizend toe. In Hoog zijn er 33 duizend woningen meer nodig, in Laag 29 duizend minder.

In Laag is er voor de periode tot 2030 in een aantal provincies teveel plancapaciteit. In Utrecht en Zuid-Holland is de overmaat echter minder dan 30%. In Hoog is de planvoorraad in deze provincies te krap.



> Retouradres Postbus 20011 2500EA Den Haag

**DGBW-Woningmarkt**  
Ministerie van BZK

Turfmarkt 147  
Den Haag  
Postbus 20011  
2500EA Den Haag  
Nederland  
[www.minbzk.nl](http://www.minbzk.nl)

**Contactpersonen**

[petra.visser@minbzk.nl](mailto:petra.visser@minbzk.nl)  
[arend.bongers@minbzk.nl](mailto:arend.bongers@minbzk.nl)

**Kenmerk**

**Uw kenmerk**

Datum 3 juli 2018  
Betreft Inventarisatie plancapaciteit 2019

Geachte heer/mevrouw,

In februari van dit jaar heeft u informatie over de plancapaciteit geleverd aan ABF Research. ABF heeft in opdracht van mij onderzoek verricht naar de harde en zachte plancapaciteit in uw provincie. Allereerst wil ik u bedanken voor de informatie die u heeft aangeleverd. Deze informatie speelt een belangrijke rol bij de gesprekken die de minister van BZK voert met de regio's. Inzicht in de voorraad plancapaciteit, de bouw- en sloopplannen gecombineerd met de behoefte aan woningen is een voorwaarde om het woningbouwbeleid vorm te kunnen geven. We willen daarom graag samenwerken met uw provincie om het belang van de woningbouw te dienen en vragen middels deze brief uw medewerking aan de inventarisatie van de plancapaciteit.

De minister heeft in mei toegezegd (motie Koerhuis & Ronnes) om de Tweede Kamer twee maal per jaar te informeren over de stand van de plancapaciteit en de hardheid van de bouwplannen. Daarom ga ik in deze brief in op wat dit betekent voor de informatie-uitvraag van BZK aan uw provincie. Wij hopen op deze manier dat u zich met onderstaande informatie tijdig daarop kunt voorbereiden en dat uw provincie bereid is wederom hieraan mee te werken.

Daarbij ga ik voor het komende jaar uit van de volgende planning:

1. Periode juli-september 2018:
  - Actualisatie opgave plancapaciteit en harde bouwplannen van februari jl.
  - Verlengen tijdshorizon naar 2030 (voor alle provincies).

In de Staat van de Woningmarkt 2018, die november aan de Tweede Kamer wordt gestuurd, zal worden ingegaan op de mate van hardheid van de plannen. Hierbij zal ik me baseren op de informatie die u in de uitvraag van februari jl. hebt geleverd en gebruik maken van de eventuele updates van de provincies.

In de uitvraag, die u halverwege juli van ABF Research ontvangt, wordt u verzocht om de plancapaciteit te actualiseren en aan te geven in hoeverre de bouwplannen hard of zacht zijn. Ook zal worden gevraagd om waar mogelijk de tijdshorizon te verlengen tot 2030.

**Datum**  
3 juli 2018

**Kenmerk**

2. Periode november 2018-februari 2019:
- Nieuwe inventarisatie plancapaciteit en harde bouwplannen 2019
  - Tijdshorizon 2030
  - Inzicht in de sloopopgave

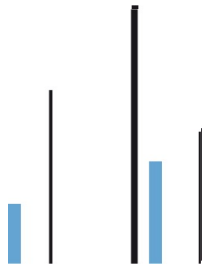
Uiterlijk 1 november 2018 zal ik u via ABF Research een verzoek doen toekomen om de stand van plancapaciteit aan te leveren voor 2019-2030. Deze informatie zou ik eind februari 2019 van u willen ontvangen, zodat de resultaten verwerkt kunnen worden in de Staat van de Volkshuisvesting 2019 die medio april/mei aan de Tweede Kamer wordt verzonden.

Hierbij vraag ik u om onderscheid te maken in harde en zachte plancapaciteit. Het format voor de aanlevering van de harde en zachte plancapaciteit zal vooraf worden besproken in de IPO werkgroep Bevolking en Wonen. Naast het inzicht in de bouwplannen is ook zicht op hoeveel woningen er gesloopt worden van belang; deze informatie gaat ook uitgevraagd worden.

Ik dank u hartelijk voor uw medewerking.

Hoogachtend,

Drs. W.O. Schilperoort  
waarnemend directeur Woningmarkt



## Bijlage 2 - Verantwoording

### Algemeen

Voor het jaar 2017 is de netto plancapaciteit gelijk gesteld aan de toename van de voorraad conform de BAG.

### Groningen

- De provincie beschikt niet over een totaaloverzicht en heeft doorverwezen naar de 3 woningmarktregio's die over de programmering gaan.
- Cijfers zijn alleen bekend voor de gemeenten die onderdeel zijn van de regio Groningen-Assen. Daarnaast heeft de gemeente Grootegast cijfers aangeleverd.
- Peildatum nieuwbouw- en sloopgegevens: 1/1/2018
- Er wordt een onderscheid gemaakt tussen plannen voor woningen en plannen voor studentenhuisvesting in de stad Groningen. Mogelijk dat een deel van de studentenhuisvesting als onzelfstandige wooneenheden wordt gerealiseerd. De plancapaciteit in de stad Groningen zal dan enigszins overschat worden.
- Woningen die in het kader van de scheiding van wonen en zorg worden gebouwd ter vervanging van verpleeg- en verzorgingshuizen zijn, conform de regionale afspraken, niet meegenomen. Woningbouw die exclusief wordt bestemd voor bijzondere zorgdoelgroepen van instellingen (begeleid wonen met 24-uurs zorg) zijn eveneens buiten beschouwing gelaten
- Het jaar van sloop is vanuit de regionale inventarisatie niet bekend en is voor deze enquête geschat op het jaar voorafgaand aan de geplande oplevering van de vervangende nieuwbouw.
- De overige regio's MEDAL en Oost Groningen waren om uiteenlopende redenen niet bij machte om actuele cijfers aan te leveren. Voor de gemeenten in deze gebieden is aangenomen dat de netto plancapaciteit tot 2030 gelijk is aan de woningbehoefte in de Primos-prognose 2018 Trendraming.
- De provincie Groningen laat weten een groot verschil te constateren m.b.t. de verwachte toename van de woningbehoefte in de gemeente Groningen. Primos 2018 komt uit op een toename van de woningbehoefte van de gemeente Groningen in de periode 2017-2030 van 10.700 terwijl volgens een regionale prognose deze toename 20.100 tot 21.800 bedraagt.

### Friesland

- De cijfers zijn op gemeenteniveau aangeleverd, maar hebben variërend betrekking op verschillende perioden van 10 jaar: 2016 t/m 2025, 2017 t/m 2026 en 2018 t/m 2027.
- Voor Leeuwarden en Harlingen is geen verdeling naar harde en zachte plancapaciteit bekend. Voor beide gemeenten is de provinciale verdeling overgenomen.
- Opmerking vanuit de provincie: "... aantrekken van de woningmarkt als een tijdelijk inhaaleffect gezien en verwachten we op middellange termijn toch echt een afname van de woningvraag in Friesland. Dat vraagt nog steeds om een beleid van terughoudendheid en deprogrammering (uitzonderingen daargelaten). Ongenuanceerde beelden over de bouwopgave en initiatieven vanuit BZK de

plancapaciteit in beeld te brengen (teneinde aan te tonen dat er wellicht te weinig plannen zijn) zijn voor Friesland niet relevant en werken soms zelfs averechts. Dan gaan bestuurders of ambtenaren toch weer roepen dat ze meer woningbouwruimte moeten hebben (want BZK roept dat ook). Inventarisaties van de plancapaciteit en instrumenten als de Planmonitor Wonen en de Nieuwe Kaart zouden voor ons veel meer een doel hebben om te volgen of er voldoende gedeprogrammeerd wordt (en of er voldoende sloopplannen zijn) dan om de groei in kaart te brengen.”

## Drenthe

- De geleverde cijfers hebben betrekking op de periode vanaf 2017, zonder hard eindjaar. Voor het huidige overzicht is aangenomen dat alle plannen betrekking hebben op de periode tot en met 2030.
- Er is door ABF een verdeling van de plancapaciteit geschat naar deelperiode: 2018-2020 40%, 2021-2025 40%, 2026-2029 20%.
- Er is geen onderscheid bekend naar harde en zachte plancapaciteit.
- Voor de gemeenten Emmen en Coevorden is, op aangeven van de provincie, een neerwaartse correctie op de oorspronkelijke cijfers aangebracht ter grootte van 2.000 resp. 650 woningen.
- Voor de gemeenten gelegen in de Regio Groningen-Assen zijn de door deze regio aangeleverde cijfers gehanteerd.
- Opmerking vanuit de provincie: V.w.b. Drenthe sturen wij niet op aantallen c.q. hebben wij geen contingenteringsbeleid. Als gevolg hiervan hebben wij geen planlijsten. Achterliggende reden is inderdaad dat er in Drenthe volop capaciteit is maar de plannen in de kast liggen bij gebrek aan vraag. Diverse gemeenten zijn dan ook bezig met het afboeken van woningen. Daarnaast hebben we een forse sloopopgave, waarbij én het overtollige aantal woningen op termijn uit de markt zullen moeten halen én extra moeten slopen om wel vernieuwing van de woningvoorraad mogelijk te blijven maken. Dit combineren we met de verduurzaming van de gebouwde omgeving.

## Overijssel

- In Overijssel worden uitsluitend harde plannen geïnventariseerd. Dat verklaart waarom de toename van de geïnventariseerde plancapaciteit achterblijft bij de toename van de behoefte. Met inbegrip van de zachte plannen verwacht de provincie zeker geen tekort aan plannen. Overijssel kijkt elk jaar tien jaar vooruit en streeft ernaar voor circa 70 % van de behoefte harde plannen te hebben, zodat er ruimte is voor 'ad hoc' binnenstedelijke plannen (invullen van vrijkomende locaties). De provincie biedt hiermee enerzijds flexibiliteit aan gemeenten om vrijkomend vastgoed te herbestemmen tot woningen, anderzijds worden de mogelijkheden voor overprogramming ingeperkt.
- De provincie heeft op planniveau de actuele harde plancapaciteit voor alle 25 gemeenten per 1-1-2018 in beeld (via de planmonitor wonen). De harde plancapaciteit maakt deel uit van de woonafspraken met gemeenten over aantallen te bouwen woningen in de periode 2017-2027. Zachte plancapaciteit maakt hier geen deel van uit en wordt om die reden niet gemonitord.

## Gelderland

- Fasering: Er is een inschatting gemaakt van de aantallen per jaar. In de gehanteerde planningslijst woningbouw wordt geen jaarplanning gevraagd maar wordt de verwachte oplevering in periodes gevraagd. Bij de regio's met lopende afspraken tot 2025 wordt de volgende fasering gehanteerd: tot 2020/2020 tot 2025/2025 en verder. Bij

de regio's met een nieuwe regionale Woonagenda 2017-2027 is de fasering in de planningslijst woningbouw: tot 2022/2022 tot 2027/2027 en verder. Voor de gemeenten in de FoodValley is wel voor het overgrote deel wel de jaarplanning beschikbaar (via de planmonitor Wonen).

- Soms is de fasering onbekend of moeten er nog plannen geschrappt worden. Bijvoorbeeld, een paar gemeenten in de Achterhoek hebben aangegeven dat een (rode) woningbouwplannen geen doorgang vinden (volgens het gebruikte stoplichtenmodel) of worden aangepast (minder woningen dan oorspronkelijk gepland). Door het voornemen plancapaciteit te schrappen is de fasering van deze woningen niet ingevuld. Soms is er onduidelijkheid over een bepaald plan of zijn in de planningslijst verschillende woningbouwinitiatieven binnen de gemeente samengevoegd waardoor fasering van de verwachte toevoegingen niet is aan te geven.
- Het beeld over de plancapaciteit in de periode 2025/2027 tot 2030 is niet volledig omdat een aantal gemeenten (waarschijnlijk) niet alle zachte plancapaciteit *buiten de huidige afsprakenperiode* volledig heeft opgegeven. Sommige gemeenten hebben in hun planningslijst woningbouw ook de geplande woningen na 2030 opgegeven.
- Van de gemeente Heerde (Noord-Veluwe) ontbreken de cijfers plancapaciteit.
- Voor de verwachte sloop is alleen onderscheid gemaakt in verwachte sloop bij de harde dan wel zachte plancapaciteit; er is geen onderscheid gemaakt in de fasering van de sloop.
- In Gelderland maken we met onze partners in de regio afspraken over de opgaven in de Regionale Woonagenda's. Met tussentijdse monitoring houden we in de gaten of de afspraken aangepast moeten worden.

## Flevoland

- Plannen betreffen indicatieve plannen met een indicatieve fasering.
- Er is geen onderscheid hard/zacht.
- Voor Almere en Lelystad zijn de aantallen overgenomen uit de plancapaciteitsmonitor van Noord-Holland/Metropoolregio Amsterdam.
- Opmerking vanuit de provincie: Overigens komt het bij mijn weten in Flevoland niet voor dat op het moment dat er behoefte is aan bouwcapaciteit, deze niet voorhanden is.

## Utrecht

- De provincie Utrecht heeft in haar ruimtelijk beleid de hoofdkeuze gemaakt om in te zetten op binnenstedelijke ontwikkeling. Het in de provinciale ruimtelijke structuurvisie en verordening opgenomen programma is gebaseerd op de ruimtelijke mogelijkheden en de realisatiecijfers vanuit voorgaande jaren, en is een realistisch programma waarmee overprogrammering wordt voorkomen. Het binnenstedelijke deel van dit programma (ca. 80 %) is echter niet gelimiteerd, maar indicatief.
- De gemeente Amersfoort is nog bezig met het actualiseren van de planmonitor, daarom zijn nu uitsluitend afgeronde totalen per deelperiode beschikbaar. Ook de sloop is niet in beeld gebracht.
- Voor de gemeenten Baarn, Bunschoten, Eemnes, Leusden, Soest, Woudenberg, Renswoude, Rhenen en Veenendaal is bron van de gegevens de planmonitor provincie Utrecht, export 8 september 2018.
- Voor de gemeenten in Foodvalley is qua programmering ook gekeken naar hetgeen is opgenomen in de Vastgoedmonitor Foodvalley 2018.
- voor de U16 gemeenten is de bron de bevindingen van de actualisatie plancapaciteit door Site UD, voorlopige gegevens d.d. 4 oktober 2018.

## Noord-Holland

- De sloopplannen zijn niet van realisatieperiode voorzien aangeleverd. Aangenomen is dat de harde sloopplannen in de eerste vijf jaar worden gerealiseerd en de zachte sloopplannen in de daaropvolgende vijf jaren.
- 'Bouwjaar onbekend' is verdeeld over de jaren 2020 t/m 2029.

## Zuid-Holland

- Planologische status is niet bekend. Als harde plancapaciteit zijn genomen de 'direct uitvoerbare' plannen, als zachte plancapaciteit 'bestuurlijke afspraak' en 'reserve en overig'.
- Er zijn geen cijfers bekend over nieuw te bouwen studentenwoningen.
- Voor de periode na 2025 is voor een gedeelte van de gemeenten onbekend of er plancapaciteit aanwezig is.
- Opmerking vanuit de provincie: Planologische hardheid is niet een gegeven dat in onze regionale woonvisies gehanteerd wordt. Wel spreken we van uitvoerbaarheid, waarbij de gemeente een inschatting maakt van de mate van uitvoerbaarheid in de woonvisieperiode (nu t/m 2024). Niet alle regio's werken met uitvoerbaarheidscategorieën en als dat niet zo is, dan wordt de gehele lijst die bij de provincie ingediend wordt als direct uitvoerbaar beschouwd. Die mogelijke waarden zijn overigens geaggregeerd tot direct en reserve. We hebben geconstateerd dat ook planologische hardheid weer onderdeel moet zijn van de inventarisaties, maar dat is nu nog niet in voldoende mate bekend.

## Zeeland

- Aangeleverd zijn de totaalaantallen voor de periode 2018 t/m 2030.

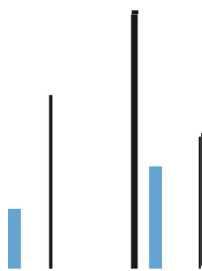
## Noord-Brabant

- Er is 'planaanbod' per gemeente aangeleverd voor twee perioden: 2017 t/m 2022 en 2023 t/m 2027
- De capaciteit is per periode per jaar naar rato verdeeld
- Voor de jaren 2028 en 2029 is aangenomen dat de capaciteit gelijk is aan 2027
- Voor de sloop zijn verwachte cijfers aangeleverd; onduidelijk is in hoeverre nieuwbouw op de plek van de te slopen woningen in het planaanbod is opgenomen

## Limburg

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





## Bijlage 3 – Gemeenten in stedelijke regio's

Groningen	Metropoolregio Amsterdam	Regio Amersfoort	Regio Arnhem Nijmegen	Regio Den Haag	Regio Eindhoven	Regio Rotterdam	Regio Utrecht
Groningen	Almere	Barneveld	Rijnwaarden	Delft	Asten	Barendrecht	De Bilt
	Aalsmeer	Nijkerk	Arnhem	Den Haag	Best	Brielle	Bunnik
	Amstelveen	Amersfoort	Beuningen	Rijswijk	Deurne	Capelle aan den IJssel	Houten
	Amsterdam	Baam	Doesburg	Wassenaar	Eersel	Hellevoetsluis	Utrecht
	Beemster	Bunschoten	Duiven	Zoetermeer	Eindhoven	Krimpen aan den IJssel	IJsselstein
	Beverwijk	Eemnes	Heumen	Westland	Helmond	Maassluis	Zeist
	Blaricum	Leusden	Nijmegen	Midden-Delfland	Nuenen c. a.	Ridderkerk	Nieuwegein
	Bloemendaal	Soest	Renkum	Leidschendam-Voorburg	Oirschot	Rotterdam	Vianen
	Diemen	Woudenberg	Rheden	Pijnacker-Nootdorp	Someren	Schiedam	Woerden
	Edam-Volendam		Rozendaal		Son en Breugel	Albrandswaard	Stichtse Vecht
	Haarlem		Westervoort		Valkenswaard	Westvoorne	
	Haarlemmerliede c.a.		Wijchen		Veldhoven	Vlaardingen	
	Haarlemmermeer		Zevenaar		Waalre	Lansingerland	
	Heemskerk		Mook en Middelaar		Gemert-Bakel	Nissewaard	
	Heemstede		Lingewaard		Heeze-Leende		
	Hilversum		Overbetuwe		Laarbeek		
	Huizen		Berg en Dal		Reusel-De Mierden		
	Landsmeer		Montferland		Cranendonck		
	Laren				Bergeijk		
	Oostzaan				Bladel		
	Ouder-Amstel				Geldrop-Mierlo		
	Purmerend						
	Uitgeest						
	Uithoorn						
	Velsen						
	Weesp						
	Zandvoort						
	Zaanstad						
	Waterland						
	Wormerland						
	Lelystad						
	Wijdmeren						
	Gooise Meren						