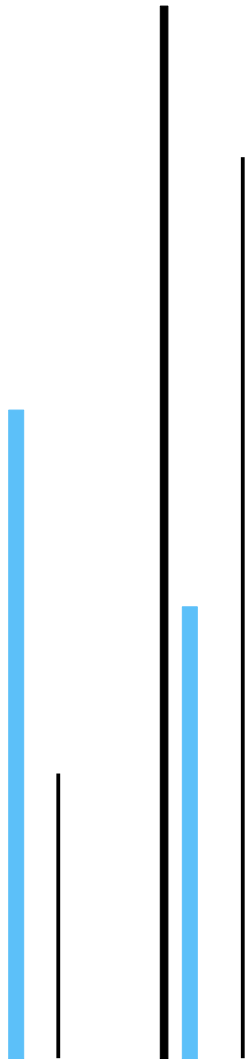


Inventarisatie Plancapaciteit Mei 2021



Inventarisatie Plancapaciteit

Mei 2021

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

Léon Groenemeijer en Martine van der Lelij

28 mei 2021 | r2021-0033LG | 20120-WON

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

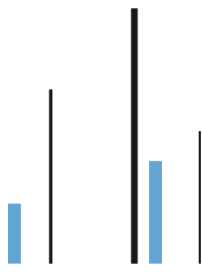
Copyright ABF Research 2021

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



Inhoudsopgave

Samenvatting	1
1 Inleiding.....	3
2 Opgave en plancapaciteit naar provincie.....	5
2.1 Bouwopgave.....	5
2.2 Plancapaciteit	7
2.3 Plancapaciteit en netto bouwopgave vergeleken	9
2.4 Harde plannen.....	10
2.5 Harde plannen en netto bouwopgave op korte termijn	11
2.6 Plannen naar eigendomsvorm en prijssegment	12
2.7 Voortgang en verwachtingen woningbouw	12
2.8 Bestuurlijke afspraken voor 10 jaar	14
3 Woondealregio's.....	17
Bijlage 1 Toelichting op inventarisatie.....	21
Bijlage 2 Gemeenten woondealregio's	27



Samenvatting

Voldoende plancapaciteit t/m 2029

De geïnventariseerde plancapaciteit is met naar schatting 140.000 woningen beduidend toegenomen ten opzichte van de vorige meting. Een deel van deze toename is administratief, de plannen waren er al maar zijn nu pas in de provinciale inventarisaties opgenomen. In totaal bedraagt de netto plancapaciteit nu 961.300 woningen te realiseren in de periode 2021 t/m 2029. Rekening houdend met de noodzaak om vanwege vertraging en planuitval 130% plancapaciteit te hebben ten opzichte van de bouwopgave, is er momenteel voldoende plancapaciteit voorhanden om de verwachte huishoudensgroei te accommoderen alsmede het woningtekort significant te verminderen.

Een deel van de plancapaciteit in de periode tot 2025 is vergeleken met de vorige inventarisatie doorgeschoven naar 2025 t/m 2029. Volgens de nieuwe inventarisatie zijn er 535.300 woningen die in de planning staan voor de vier jaren 2021 t/m 2024. Dat zijn er gemiddeld 107.000 per jaar. Dit aantal is weliswaar gedaald ten opzichte van de vorige meting (112.000 per jaar), maar het gaat nog steeds om grote aantallen. Voor de vijfjaarsperiode 2025 t/m 2029 zijn er 426.000 woningen in plannen opgenomen. Dat zijn er 85.200 per jaar, een toename ten opzichte van de 66.000 per jaar in de vorige meting.

Aantal harde plannen per jaar neemt toe

De grote uitbreiding van de plancapaciteit heeft ertoe geleid dat het aandeel woningen in harde plannen is gedaald ten opzichte van de vorige meting. In totaal zijn er 335.100 woningen in harde plannen opgenomen, dat is 35% van de totale geïnventariseerde plancapaciteit. In de vorige meting, die op de langere periode 2020 t/m 2029 betrekking had, was dat aandeel nog 40%. Voor de periode 2021 t/m 2024 zijn er 257.000 woningen in harde plannen. Dat zijn er gemiddeld 64.300 per jaar. Dit aantal is hoger dan in de vorige meting (58.000 per jaar in de periode 2020 t/m 2024). Ook voor de periode 2025 t/m 2029 is er een toename van het aantal harde plannen te noteren, van gemiddeld 13.000 per jaar naar 15.600 per jaar.

Vooraf toename plancapaciteit in Zuid-Holland

De plancapaciteit is vooral toegenomen in de provincie Zuid-Holland. Vergeleken met de vorige meting en rekening houdend met de realisaties in 2020 is de capaciteit in deze provincie voor de periode tot 2030 met 110.000 woningen toegenomen. Ook in Gelderland en Overijssel is de capaciteit relatief sterk toegenomen. De grote toename in Zuid-Holland heeft diverse oorzaken. Ten eerste is in de provinciale aanlevering de plancapaciteit in de regio Rotterdam voor het eerst sinds twee jaar geactualiseerd. Daarnaast speelt een rol dat de provincie Zuid-Holland in tegenstelling tot voorheen nu ook zogeheten "(nog) niet-aanvaarde" plannen heeft meegeteld (een onderscheid dat andere provincies niet maken). Ten slotte is de geïnventariseerde capaciteit toegenomen doordat er in vrijwel alle gemeenten gezocht is naar meer capaciteit en projecten versneld worden. Dat laatste geldt natuurlijk voor meer provincies.

Inventarisaties voor de periode 2030 t/m 2034 incompleet

In overleg met het Ministerie voor BZK is aan de provincies gevraagd om ook de plancapaciteit voor de periode 2030 t/m 2034 aan te leveren. Het blijkt dat de plancapaciteit die er op deze termijn beschikbaar is, slechts voor een beperkt deel in de inventarisaties is opgenomen. Wel lopen er in veel regio's trajecten zoals de verstedelijkingsstrategieën waarbij bekende plannen en opties voor de langere termijn in beeld gebracht worden. Ook zijn er regio's, zoals de noordelijke provincies, die publiekelijk hebben aangekondigd meer woningen te willen bouwen, om de nood te lenigen. Om regie te kunnen voeren met betrekking tot woningbouw, de planning van infrastructuur en andere ruimtelijke ontwikkelingen is het zaak dat er een zo compleet mogelijk beeld ontstaat van alle woningbouwplannen die er voor de langere termijn worden voorbereid. Provinciale inventarisaties in provincies waar nog groei wordt verwacht zouden zeker de periode tot 2035 dienen te beslaan.

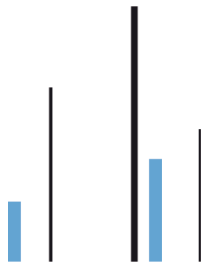
Woningtekort afgenomen, woningproductie op relatief hoog niveau

Als gevolg van de Coronacrisis is de bevolkingsgroei van Nederland in 2020 bijna gehalveerd. Naast een hogere sterfte, is het buitenlands migratiesaldo lager dan voorzien. De verminderde groei zorgt voor enige verlichting op de woningmarkt. Het woningtekort dat in 2020 op 331.000 (4,2% van de voorraad) werd geraamd, is in de nieuwe raming gedaald naar 279.400 (3,5% van de voorraad) in 2021. De vermindering van het tekort hangt ook samen met de hoge woningproductie. In 2020 werd de woningvoorraad uitgebreid met 74.600 woningen. Ook in de eerste drie maanden van 2021 zijn er met 21.400 veel woningen aan de voorraad toegevoegd. Als gevolg van de stikstofcrisis zijn er in 2019 minder bouwvergunningen verleend. Verwacht wordt dat de productie in de komende maanden geleidelijk op een lager niveau komt te liggen.

Woningtekort piekt in verwachtingen een jaar eerder en op een lager niveau

Voor de komende jaren wordt een beperkt lagere huishoudensgroei verwacht dan eerder geraamd. De verwachtingen met betrekking tot de woningproductie zijn andersom omhoog bijgesteld. Dat betekent dat het tekort naar verwachting minder sterk oploopt dan in de Primos-prognose van vorig jaar werd voorzien. Toen was de prognose dat het woningtekort in 2025 zou pieken op 418.900, 5,1% van de woningvoorraad. In de Primos-prognose 2021 wordt voorzien dat het tekort piekt in 2024 op 316.700 woningen (3,9%).

1



Inleiding

Sinds april 2018 wordt elk half jaar naar aanleiding van de motie Koerhuis/Ronnes (TK34775-XVIII-19) de plancapaciteit aan woningen geïnteriseerd en afgezet tegen de raming van het woningtekort en de verwachte toename van de woningbehoefte. In dit rapport worden de resultaten van de inventarisatie van de plancapaciteit voorjaar 2021 beschreven. De toelichting op de inventarisatie is uit het hoofd rapport gehaald en verplaatst naar de bijlagen. De geïnteriseerde netto plancapaciteit wordt vergeleken met de gewenste uitbreiding van de voorraad op basis van de recent beschikbaar gekomen Primos-prognose 2021 en het streven van het Rijk om het woningtekort in alle provincies/regio's terug te brengen tot maximaal 2% in uiterlijk 2035.

In vorige inventarisaties is gevraagd naar het onderscheid tussen binnen- en buitenstedelijke locaties. Deze vraag is bij de nieuwe inventarisatie niet gesteld. Dit omdat de wijze waarop locaties door een aantal provincies als binnen- of buitenstedelijk gedefinieerd worden niet aansluit bij de actuele grenzen van binnen- en buitenstedelijk gebied.

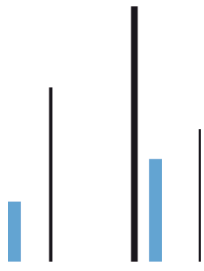
Er is wel opnieuw gevraagd naar flexwoningen of tijdelijke woningen. Er is echter slechts in zeer beperkte mate op dit verzoek gereageerd. Aangezien er slechts een zeer fragmentarisch beeld is van het aantal flexwoningen in voorbereiding is er geen cijfermatig overzicht opgenomen. Flexwoningen of tijdelijke woningen zijn vaak zelfstandige woningen die voor zover bekend wel in de plancapaciteitsinventarisaties zijn opgenomen. Na oplevering worden deze woningen overigens net zoals reguliere woningen in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) opgenomen als verblijfsobject met woonfunctie en tellen zij mee in de woningvoorraad.

In de hoofdstuk 2 komen de resultaten van de inventarisatie op provincieniveau aan de orde. In de eerste paragraaf wordt de bouwopgave becijferd. In paragraaf 2 komt de geïnteriseerde netto plancapaciteit aan de orde. In paragraaf 3 worden bouwopgave en plancapaciteit vergeleken. Ten einde een beeld te krijgen van de mate waarin plannen uitvoeringsgereed zijn wordt in paragraaf 4 de plancapaciteit onderverdeeld in harde en zachte plannen. In paragraaf 5 wordt het aantal woningen in harde plannen afgezet tegen de bouwopgave op korte termijn. Een indicatieve beschouwing van de plannen per eigendomsvorm en prijssegment volgt in paragraaf 6. In paragraaf 7 wordt de voortgang van de woningbouw in 2020 en in de eerste drie maanden van 2021 gemonitord. In paragraaf 8 worden de bestuurlijke afspraken die er gemaakt zijn met betrekking tot de gewenste bruto plancapaciteit vergeleken met de bouwopgave.

In hoofdstuk 3 komen de bouwopgave en de plancapaciteit in de woondealregio's aan de orde.

In de bijlage 1 is per provincie een toelichting op de inventarisatie opgenomen. In Bijlage 2 is de gemeentelijke indeling per woondealregio opgenomen.

2



Opgave en plancapaciteit naar provincie

2.1 Bouwopgave

Als gevolg van de hoge bevolkingsgroei en een lage woningproductie is in het vorige decennium het woningtekort sterk toegenomen. In deze paragraaf wordt de opgave voor de periode tot 2030 in beeld gebracht. Het woningtekort wordt momenteel op 279.400 woningen geraamd (3,5% van de woningvoorraad). Om het tekort terug te brengen tot acceptabele proporties, het streven van het Rijk is in elke regio/provincie een tekort van maximaal 2% in uiterlijk 2035, zullen er zo snel mogelijk meer woningen aan de voorraad moeten worden toegevoegd. De bouwopgave, zoals de opgave in dit rapport gemakshalve wordt genoemd, bestaat overigens niet alleen uit de nieuwbouw van woningen, er worden jaarlijks ook duizenden woningen aan de voorraad toegevoegd via transformatie van gebouwen met een andere functie naar een woonfunctie¹ en middels het splitsen van bestaande woningen².

De netto bouwopgave bestaat uit enerzijds woningen nodig om het tekort in te lopen en anderzijds uit woningen nodig om de te verwachten huishoudensgroei in de komende jaren te accommoderen. Om de huishoudensgroei en de daaruit voortvloeiende toename van de woningbehoefte in beeld te brengen wordt gebruikt gemaakt van de nieuwe Primos-prognose 2021. Deze is gebaseerd op de meest recente nationale bevolkingsprognose van het CBS (december 2020). De bruto bouwopgave is de netto opgave vermeerderd met de vanwege sloop en andere onttrekkingen benodigde vervangende nieuwbouw of toevoegingen anderszins.

Woningtekort afgenomen, woningproductie op relatief hoog niveau

Als gevolg van de Coronacrisis is de bevolkingsgroei van Nederland in 2020 bijna gehalveerd ten opzichte van 2019. Desalniettemin nam het aantal inwoners, zoals geregistreerd in de Basisregistratie Personen, met 67.100 toe. De lagere bevolkingsgroei wordt veroorzaakt door een hogere sterfte en een sterk verminderd buitenlands migratiesaldo. De lagere bevolkingsgroei vertaalt zich in een minder snelle huishoudenstoename, hetgeen zorgt voor enige verlichting op de woningmarkt. Er zijn minder starters op de markt. Het woningtekort dat aanvang 2020 op 331.000 werd geraamd, is in de nieuwe raming gedaald naar 279.400 in 2021. Op nationaal niveau gaat het om een daling van het tekort van 4,2% van de voorraad naar 3,5%. De vermindering van het tekort is het gevolg van de lagere demografische groei, maar ook van de hoge woningproductie. In 2020 werd de woningvoorraad uitgebreid met bijna 74.600 woningen. Ook in de eerste drie maanden van 2021 is met 21.400 woningen de voorraad sterk uitgebreid. Verwacht wordt dat de productie in de komende maanden geleidelijk op een lager niveau komt te liggen, omdat er als gevolg

¹ De afgelopen jaren zijn er tussen de 10.000 à 12.500 woningen via transformatie aan de voorraad toegevoegd. Hoeveel woningen er getransformeerd worden naar een andere functie is niet onderzocht. <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2020/44/transformaties-in-de-woningvoorraad-2018-2019>

² De afgelopen jaren is de woningvoorraad jaarlijks per saldo met 1.800 à 2.800 woningen uitgebreid als gevolg van samenvoeging en splitsing van woningen. Dit type uitbreiding van de woningvoorraad wordt in de inventarisaties van plancapaciteit niet meegenomen. <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2020/27/uitsplitsing-overige-toevoegingen-overige-onttrekkingen-woningen-2012-2018>

van de stikstofcrisis vooral in 2019 een daling van het aantal verleende bouwvergunningen is opgetreden. De tijdsduur tussen verlening bouwvergunning en oplevering woning is gemiddeld zo'n 22 maanden³.

Prognose woningbehoefte en netto bouwopgave

Volgens de nationale bevolkingsprognose van het CBS van december 2020 zal de bevolking van Nederland in de periode 2021-2030 met 888.000 personen toenemen tot 18,4 miljoen. Ten opzichte van de vorige nationale CBS-prognose (december 2019) is het verwachte inwonertal in 2030 met 107.000 verlaagd. Op de langere termijn wordt een hogere groei verwacht dan in de vorige prognose. In 2040 telt Nederland volgens de laatste prognose 19,1 miljoen inwoners, dat zijn er 36 duizend meer dan in de vorige prognose. De Primos-prognose 2021 brengt op basis van de nationale CBS-prognose, demografische trends en plancapaciteit de meest waarschijnlijke ontwikkeling van bevolking, huishoudens, woningbehoefte, woningvoorraad en woningtekort op regionaal en lokaal niveau in beeld⁴.

De toename van de woningbehoefte in de periode tot en met 2029 bedraagt volgens de Primos-prognose 645 duizend. Het Rijk heeft als doel geformuleerd om in alle provincies het tekort terug te brengen tot maximaal 2% in 2035. De Primos-prognose verwacht dat de woningvoorraad met 706 duizend woningen uitbreidt. Het tekort loopt vanwege de verwachte sterke bevolkingsgroei eerst op maar zou dan in 2030 zijn teruglopen naar 235 duizend, 2,7% van de voorraad. Rekening houdend met de trendmatige raming van sloop (en onttrekkingen anderszins) van 105 duizend woningen komt de bruto bouwopgave voor de periode 2021 t/m 2029 op 812 duizend woningen. In deze cijfers is nog geen rekening gehouden met de versterkingsoperatie in het door aardbevingen getroffen gebied in Groningen en een eventueel hogere sloopopgave in het kader van het energieneutraal maken van de woningvoorraad.

Tabel 2.1 Woningtekort, toename woningbehoefte en opgave naar provincie, 2021 t/m 2029; bron: Primos-prognose 2021 (Trendraming)

Provincie	Raming woningtekort		Toename woningbehoefte			Opgave 2021 t/m 2029*			Raming woningtekort	
	2021		2021 t/m 2024	2025 t/m 2029	Totaal	Bruto nieuwbouw**	Raming sloop**	Netto uitbreiding	2030	
Groningen	6.200	2,2%	6.800	3.200	10.000	15.200	4.000	11.200	6.000	2,0%
Friesland	4.400	1,4%	6.900	5.200	12.100	13.900	4.000	9.900	6.600	2,1%
Drenthe	4.200	1,9%	3.700	3.300	7.000	9.000	2.700	6.300	5.100	2,2%
Overijssel	11.700	2,3%	15.500	14.600	30.100	38.400	6.300	32.100	10.300	1,9%
Flevoland	9.400	5,4%	13.100	15.100	28.200	31.600	700	30.900	7.400	3,6%
Gelderland	34.900	3,8%	36.100	35.400	71.500	87.200	9.000	78.200	29.600	3,0%
Utrecht	26.600	4,5%	31.100	38.700	69.800	83.800	6.600	77.200	20.700	3,1%
Noord-Holland	65.000	4,8%	69.900	75.800	145.700	182.800	21.300	161.500	53.000	3,5%
Zuid-Holland	67.600	4,0%	78.500	85.300	163.800	205.600	33.100	172.500	62.600	3,3%
Zeeland	0	0,0%	3.000	2.000	5.000	6.600	2.300	4.300	900	0,5%
Noord-Brabant	40.500	3,5%	48.600	47.400	96.000	120.400	10.100	110.300	28.200	2,2%
Limburg	8.800	1,6%	5.700	0	5.700	17.200	5.300	11.900	4.500	0,8%
Nederland	279.300	3,5%	318.800	326.100	644.900	811.800	105.400	706.300	234.600	2,7%

* In tegenstelling tot eerdere rapporten in deze reeks wordt de plancapaciteit niet geconfronteerd met de toename van de woningbehoefte maar de verwachte uitbreiding van de woningvoorraad volgens de Primos Prognose; dit is dus inclusief het inlopen van een deel van het woningtekort

** Nieuwbouw is inclusief transformatie en splitsingen; Sloop is inclusief functieverandering en samenvoeging van woningen

³ Gemiddelde doorlooptijd tussen status "gevormd" en status "in gebruik" in de BAG in 2017; (CBS-statistiek Gereedgemelde woningen)

⁴ Zie voor een meer uitgebreide beschrijving van de resultaten van de Primos-prognose 2021 de rapporten 'Vooruitzichten bevolking, huishoudens en woningmarkt' en 'Primos 2021', beide te verschijnen juli 2021, ABF Research, Delft, r2021-0025LG resp. r2021-0031MS

Bandbreedte

De prognose dient gezien de onzekerheden die demografische processen kenmerken te worden gezien als een puntschatting binnen een zekere bandbreedte. Aansluitend bij de prognose-intervallen die het CBS op nationaal niveau hanteert is er ten behoeve van deze studie naast de standaardprognose (de Trendraming) ook een Primos Hoog en Primos Laag variant opgesteld. In de hoge variant wordt de bevolkingsomvang van Nederland in 2030 geraamd op 18,6 miljoen, in de lage variant op 18,0 mln. De bandbreedte, het verschil tussen Laag en Hoog, bedraagt 592 duizend inwoners. Voor de woningbehoefte betekent dit een bandbreedte van 233 duizend woningen. In de hoge variant zijn er circa 109 duizend woningen meer nodig dan in de Trendraming. In de lage variant zijn er 125 duizend woningen minder nodig dan in de Trendraming.

Tabel 2.2 Ontwikkeling woningbehoefte in Primos 2021 Trend, Laag en Hoog, 2020-2029 naar provincie; bron: Primos-prognose 2021

	Laag	Trend	Hoog	Bandbreedte
Groningen	6.900	10.000	13.200	6.300
Friesland	8.800	12.100	14.900	6.100
Drenthe	5.400	7.000	8.400	3.000
Overijssel	24.300	30.100	35.200	10.900
Flevoland	24.300	28.200	31.500	7.200
Gelderland	61.300	71.500	81.100	19.800
Utrecht	61.400	69.800	76.900	15.500
Noord-Holland	117.500	145.600	170.300	52.800
Zuid-Holland	132.500	163.800	190.800	58.300
Zeeland	2.500	5.000	7.400	4.900
Noord-Brabant	77.700	95.900	111.400	33.700
Limburg	-2.000	5.700	12.700	14.700
Nederland	520.600	644.900	753.700	233.100

2.2 Plancapaciteit

Provincies zijn in overleg met het Ministerie van BZK verzocht de plancapaciteit voor woningen aan te leveren voor drie deelperiodes, te weten 2021 t/m 2024 (eerste vier jaar), 2025 t/m 2029 en 2030 t/m 2034 (twee keer vijf jaar). Het blijkt dat de plancapaciteit die er in de laatste periode 2030 t/m 2034 beschikbaar is, slechts voor een beperkt deel in de inventarisaties is opgenomen. Een aantal provincies inventariseert de plancapaciteit uitsluitend voor de periode tot 2029 of 2030. Daarnaast blijkt dat waar provincies wel plannen voor de langere termijn inventariseren, een groot aantal gemeenten deze cijfers niet heeft opgegeven bij de inventarisatie. De cijfermatige overzichten beperken zich in deze rapportage tot de periode tot 2030. Het betreft dus de negenjarige periode 2021 t/m 2029.

Wel lopen er in veel regio's trajecten zoals de verstedelijkingsstrategieën waarbij de opties voor de langere termijn in beeld gebracht worden. Daarnaast zijn er regio's, zoals de noordelijke provincies, die publiekelijk hebben aangekondigd meer woningen te willen bouwen, om de nood te lenigen. Om regie te kunnen voeren met betrekking tot woningbouw, de planning van infrastructuur en andere ruimtelijke ontwikkelingen, is het zaak dat er een zo compleet mogelijk beeld ontstaat van alle woningbouwplannen die voor de langere termijn worden voorbereid. Provinciale inventarisaties in provincies waar nog groei wordt verwacht zouden de periode tot zeker 2035 dienen te beslaan.

Tabel 2.3 Geïventariseerde plancapaciteit* naar provincie, 2021 t/m 2029 en schatting toename/afname** ten opzichte van vorige inventarisatie; bron: provinciale inventarisaties en BAG

Provincie	Inventarisatie netto plancapaciteit* voorjaar 2021			Toename/afname** vergeleken met inventarisatie netto plancapaciteit najaar 2020		
	2021 t/m 2024	2025 t/m 2029	2021 t/m 2029	2020 t/m 2024	2025 t/m 2029	2021 t/m 2029
Groningen	11.900	7.100	19.000	1.100	400	1.500
Friesland	7.300	5.300	12.600	1.000	1.100	2.100
Drenthe	7.500	5.500	13.000	1.700	1.900	3.600
Overijssel	24.100	20.300	44.400	4.000	3.200	7.200
Flevoland	18.600	20.400	38.900	2.900	-1.200	1.700
Gelderland	56.000	33.700	89.600	10.700	9.000	19.700
Utrecht	47.200	58.700	105.900	-600	100	-500
Noord-Holland	116.400	104.500	220.900	-3.000	3.300	300
Zuid-Holland	151.900	128.400	280.200	31.500	78.800	110.300
Zeeland	5.700	2.200	7.900	-600	-600	-1.200
Noord-Brabant	78.500	30.800	109.300	100	100	200
Limburg	10.200	9.200	19.400	-1.200	0	-1.200
Nederland	535.300	426.000	961.300	47.700	96.000	143.700

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

** Berekend aannemende dat de uitbreiding van de woningvoorraad in 2020 volledig in de plancapaciteit najaar 2020 is opgenomen

De geïventariseerde netto plancapaciteit (geplande toevoegingen minus geplande onttrekkingen aan de voorraad) is weergegeven in tabel 2.3. De plannen voor de negenjarige periode tot 2030 bevatten 961.300 woningen. Ten opzichte van de vorige inventarisatie is de plancapaciteit met naar schatting 140.000 woningen sterk toegenomen⁵. Omdat de vorige inventarisatie betrekking had op een periode van tien jaar zijn bij deze vergelijking de netto toevoegingen aan de woningvoorraad in 2020 meegerekend bij de geïventariseerde plancapaciteit voor de komende negen jaar.

De plancapaciteit is met name toegenomen in de provincie Zuid-Holland. Vergeleken met de vorige meting en rekening houdend met de realisaties in 2020 is de capaciteit in deze provincie voor de periode tot 2030 met 110.000 woningen toegenomen. Ook in Gelderland en Overijssel is de capaciteit relatief sterk toegenomen. De grote toename in Zuid-Holland heeft diverse oorzaken. Ten eerste is in de provinciale aanlevering de plancapaciteit in de regio Rotterdam voor het eerst sinds twee jaar geactualiseerd. Daarnaast speelt een rol dat de provincie Zuid-Holland in tegenstelling tot voorheen nu ook zogeheten “(nog) niet-aanvaarde” plannen heeft meegeteld (een onderscheid dat andere provincies niet maken). Ten slotte is de geïventariseerde capaciteit toegenomen doordat er in vrijwel alle gemeenten gezocht is naar meer capaciteit en projecten versneld worden. Dat laatste geldt natuurlijk voor meer provincies.

⁵ Om deze vergelijking te kunnen maken is de netto plancapaciteit voor de negen jaar (2021 t/m 2029) aangevuld met de netto toename van de woningvoorraad in 2020 en vergeleken met de in de vorige meting geïventariseerde plancapaciteit voor de periode 2020 t/m 2029. Het exacte verschil is 143.700 woningen. De uitbreiding van de woningvoorraad komt echter deels tot stand door nieuwe woningen die niet in de plancapaciteitscijfers zijn opgenomen. Het gaat dan om individuele nieuwe woonhuizen die mogelijk zijn binnen bestemmingsplannen, het saldo van woningsplitsing en samenvoeging en mogelijk kleinere projecten die bij de inventarisaties over het hoofd zijn gezien. Aangenomen is dat transformatieprojecten en flexwoningen wel in de plancapaciteit zijn opgenomen.

2.3 Plancapaciteit en netto bouwopgave vergeleken

De geïnventariseerde netto plancapaciteit voor de periode tot en met 2029 bedraagt 961.300 woningen. Dit aantal dekt nationaal voor 136% de netto bouwopgave in deze periode. De verhouding tussen plancapaciteit en opgave is met 99% het krapst in Noord-Brabant. Deze provincie laat weten dat dit met haar strategie samenhangt. Voor de eerste vijf jaar wordt er gezorgd voor voldoende harde plannen. Voor de middellange en langere termijn wordt er adaptief gepland, 'ruimte gehouden', en niet te veel vastgelegd⁶. De ervaring leert immers, dat zich elk jaar weer nieuwe, vaak onvoorziene inbreidingsmogelijkheden, binnen- en buitenstedelijke transformatieopgaven en leegstands vraagstukken aandienen. Brabant heeft overigens wel ook de capaciteit voor de langere termijn, na 2029 in beeld. Een groot aantal plannen die in Brabant ontwikkeld worden voorzien in opleveringen in de periode 2030 t/m 2034. Daarmee zijn er dus mogelijkheden om indien er meer capaciteit vòòr 2030 nodig blijkt, bestaande plannen te versnellen.

Tabel 2.4 Netto opgave en netto plancapaciteit per provincie, 2020-2029; bron: provinciale inventarisaties en Primos-prognose 2021 (Trendraming)

Provincie	Bruto nieuwbouw*	Raming sloop*	Netto uitbreiding	Netto plancapaciteit	Verhouding plancapaciteit en opgave
Groningen	15.200	4.000	11.200	19.000	170%
Friesland	13.900	4.000	9.900	12.600	127%
Drenthe	9.000	2.700	6.300	13.000	206%
Overijssel	38.400	6.300	32.100	44.400	138%
Flevoland	31.600	700	30.900	38.900	126%
Gelderland	87.200	9.000	78.200	89.600	115%
Utrecht	83.800	6.600	77.200	105.900	137%
Noord-Holland	182.800	21.300	161.500	220.900	137%
Zuid-Holland	205.600	33.100	172.500	280.200	162%
Zeeland	6.600	2.300	4.300	7.900	184%
Noord-Brabant	120.400	10.100	110.300	109.300	99%
Limburg	17.200	5.300	11.900	19.400	163%
Nederland	811.800	105.400	706.300	961.300	136%

* Nieuwbouw is inclusief transformatie en splitsingen; Sloop is inclusief functieverandering en samenvoeging van woningen

Gelderland heeft in het kader van het Actieplan Wonen en Woondeal Arnhem-Nijmegen de inventarisatie van de plancapaciteit verbeterd en in samenwerking met de gemeenten gezocht naar mogelijkheden voor versnelling van plannen en uitbreiding van de capaciteit. Dit heeft zoals hiervoor opgemerkt geleid tot uitbreiding van de plancapaciteit. Desondanks is de verhouding tussen de netto bouwopgave en de netto plancapaciteit met 115% relatief laag. Gelderland meldt ook ruimte in de programmering te willen houden voor onvoorziene ontwikkelingen op de middellange en lange termijn. Verder zijn er in Gelderland ook regio's waar de druk op de woningmarkt minder groot is en de noodzaak voor 130% plancapaciteit kleiner is. Op de korte termijn is de verhouding plancapaciteit versus opgave ruim genoeg.

In de Randstadprovincies en in Overijssel loopt de verhouding bouwopgave/plancapaciteit uiteen van 126% in Flevoland tot 162% in Zuid-Holland. In de provincies Groningen, Drenthe, Zeeland en Limburg, die minder

⁶ Zie bijlage 2

druk op de woningmarkt kennen, is er in ruime mate plancapaciteit aanwezig. Friesland hoort ook in dit rijtje thuis, maar hier is de verhouding met bouwopgave/plan­capaciteit met 127% laag. Volgens de provincie is de inventarisatie van de plan­capaciteit nog niet op orde met name waar het de zachte plannen betreft, zijn er plannen genoeg en is er vanwege de beperkte toename van de woningbehoefte geen noodzaak om 130% plan­capaciteit aan te houden.

Ook op de korte termijn overtreft de plan­capaciteit, met 535 duizend woningen in de periode 2020 t/m 2024, de netto opgave aanzienlijk. Deze netto opgave bedraagt op basis van de Primos-prognose 288 duizend woningen. Hier lijkt echter sprake van planningsoptimisme. Verwacht wordt dat een deel van deze plan­capaciteit in werkelijkheid later wordt opgeleverd. In de volgende paragrafen waarin de harde plan­capaciteit wordt besproken gaan we hier verder op in.

2.4 Harde plannen

In totaal zijn er van de 961.300 duizend woningen in plannen voor de periode tot 2030, waarvan 335 duizend 'hard' (35%). Het aandeel harde plannen is hiermee ten opzichte van de vorige inventarisatie (40%) gedaald. Dat is vooral het gevolg van het toevoegen van veel zachte plannen die volgens de plannen in de periode 2025 t/m 2029 zullen worden opgeleverd. Het aantal harde plannen per jaar is echter wel toegenomen. De vorige inventarisatie had betrekking op een periode van tien jaar, de huidige op negen jaar. Voor de periode 2021 t/m 2024 zijn er 257.200 woningen in harde plannen. Dat zijn er gemiddeld 64.300 per jaar. Dit aantal is hoger dan in de vorige meting (58.000 woningen in harde plannen per jaar in de periode 2020 t/m 2024). Ook voor de periode 2025 t/m 2029 is een toename van het aantal harde plannen te noteren, van gemiddeld 13.000 per jaar naar 15.600 per jaar.

Tabel 2.5 Aantal en aandeel woningen in harde plannen volgens inventarisaties plan­capaciteit¹ naar provincie (2020 t/m 2029); bron: provinciale inventarisaties

Provincie	Hard			Aandeel hard in totaal aantal woningen in plannen		
	2021 t/m 2024	2025 t/m 2029	2021 t/m 2029	2021 t/m 2024	2025 t/m 2029	2021 t/m 2029
Groningen	5.300	800	6.100	44%	12%	32%
Friesland	6.100	4.100	10.200	84%	77%	81%
Drenthe	5.800	3.600	9.400	78%	65%	72%
Overijssel	11.700	3.900	15.500	48%	19%	35%
Flevoland	12.600	8.700	21.300	68%	43%	55%
Gelderland	27.400	7.000	34.300	49%	21%	38%
Utrecht	24.900	5.400	30.300	53%	9%	29%
Noord-Holland	52.100	18.700	70.700	45%	18%	32%
Zuid-Holland	63.600	16.100	79.700	42%	13%	28%
Zeeland	4.200	1.200	5.400	74%	54%	68%
Noord-Brabant	37.700	5.100	42.800	48%	16%	39%
Limburg	5.900	3.500	9.400	57%	38%	48%
Nederland	257.200	77.900	335.100	48%	18%	35%

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

Het onderscheid tussen harde en zachte plannen wordt met de invoering van de Omgevingswet minder duidelijk. De provincie Utrecht wijst er op dat er nu al onder plan­fase 3 'In voorbereiding' plannen kunnen vallen waarvoor een door de gemeenteraad vastgestelde omgevingsvisie geldt en/of een startbeslissing is genomen (werken langs de lijn van de nieuwe Omgevingswet). In dat kader zijn/worden voor een aantal

grote gebiedsontwikkelingen omgevingsvisies vastgesteld op raadsniveau. Het daaropvolgende bestemmingsplan is een (juridische) weerslag daarvan. In de huidige definitie van hard/zacht wordt een vastgestelde omgevingsvisie niet als harde plancapaciteit gezien, terwijl het hier wel om door de gemeenteraad vastgestelde besluiten handelt. Dit geldt o.a. voor de stad Utrecht. Gezien het grote aandeel van de stad Utrecht in de provinciale plancapaciteit is het lage aandeel harde plannen op de langere termijn daarom volgens de provincie geflatteerd.

2.5 Harde plannen en netto bouwopgave op korte termijn

Een vergelijking van het aantal harde woningbouwplannen met de bouwopgave is vooral voor de korte termijn interessant. Het biedt inzicht in de mate waarin er juridische zekerheid is dat de opgave gerealiseerd kan worden. Het 'hard' maken van een woningbouwplan vindt vaak pas plaats kort voordat de realisatie een aanvang neemt. Het onderscheid tussen harde en zachte plannen wordt met de invoering van de Omgevingswet overigens minder duidelijk. Zoals eerder in deze rapportagereeks gemeld speelt dit bijvoorbeeld in de gemeente Utrecht, waar voor een deel van de plannen conform de systematiek van de Omgevingswet wel al vergaande besluiten zijn genomen, maar nog geen bestemmingsplannen zijn vastgesteld.

Voor de periode 2021 t/m 2024 zijn in totaal op dit moment minimaal 257 duizend woningen in harde plannen (netto plancapaciteit) opgenomen. De netto bouwopgave op basis van de Primos-prognose is 288 duizend woningen. Gemiddeld is de verhouding tussen de harde plancapaciteit en de bouwopgave daarmee 89%. Dit aandeel loopt in de provincies met druk op de woningmarkt uiteen van 71% in de provincie Noord-Brabant tot 103% in Flevoland. Dat betekent dat bijna een groot deel van de verwachte uitbreiding van de woningvoorraad voor de periode tot 2025 op dit moment reeds vastligt in harde bestemmingsplannen. Het is ook een signaal dat verder versnellen van de productie mogelijk is en dat andere knelpunten in de uitvoeringspraktijk aandacht verdienen bijvoorbeeld (resterende) financiële knelpunten, doorlooptijden tussen aanvraag en verlening vergunning en uitvoeringscapaciteit.

Tabel 2.6 Verhouding netto harde plancapaciteit en bouwopgave naar provincie, 2021 t/m 2024; bron: provinciale inventarisaties en Primos-prognose 2021 (Trendraming)

Provincie	Bruto nieuwbouw*	Raming sloop*	Netto uitbreiding	Netto harde plancapaciteit	Verhouding harde plancapaciteit en opgave
Groningen	6.300	1.800	4.500	5.300	118%
Friesland	5.300	1.800	3.500	6.100	174%
Drenthe	3.400	1.200	2.200	5.800	264%
Overijssel	15.300	2.700	12.600	11.700	93%
Flevoland	12.500	300	12.200	12.600	103%
Gelderland	37.800	3.900	33.900	27.400	81%
Utrecht	31.400	2.900	28.500	24.900	87%
Noord-Holland	74.400	9.200	65.200	52.100	80%
Zuid-Holland	78.500	14.300	64.200	63.600	99%
Zeeland	3.100	1.000	2.100	4.200	200%
Noord-Brabant	57.600	4.400	53.200	37.700	71%
Limburg	8.200	2.300	5.900	5.900	100%
Nederland	333.700	45.800	287.900	257.300	89%

* Nieuwbouw is inclusief transformatie en splitsingen; Sloop is inclusief functieverandering en samenvoeging van woningen

2.6 Plannen naar eigendomsvorm en prijssegment

Aan de provincies is gevraagd om informatie op planniveau te leveren en daarbij ook op te nemen, voor zover bekend, in welk segment er gebouwd gaat worden (koop/huur, prijssegment). Een deel van de provincies heeft aan dit verzoek voldaan. Het beeld is echter verre van compleet. Zeker voor plannen die nog in het beginstadium van de voorbereidingen zijn is dat niet vreemd. Er lijkt echter ook een vertekening in de wel bekende cijfers op te treden, deze lijken vooral plannen te betreffen waarin goedkope woningen worden gebouwd. Dit kan samenhangen met de beleidsintenties van gemeenten om bijvoorbeeld sociale koopwoningen of middenhuurwoningen te bouwen en/of afspraken die er gemaakt worden met corporaties en ontwikkelaars hierover. Mogelijk dat ook het aanvragen van subsidies in het kader van de woningbouwimpuls of de verlaging van de verhuurderheffing een rol speelt bij de betere informatiepositie van goedkopere woningen in de inventarisaties. Van plannen met vooral dure woningen is mogelijk bij gemeenten minder informatie bekend over de verdeling naar prijssegment.

Met het hierboven beschreven voorbehoud volgt hieronder de verdeling naar segment voor zover bekend. Van 331 duizend woningen, van de in totaal 961 duizend woningen in de inventarisatie, is bekend of het een huurwoning (58%) of een koopwoning (42%) gaat worden. Bij de verdeling over de prijssegmenten, die voor 182 duizend huurwoningen bekend is, blijkt het voor 61% gereguleerde huurwoningen te betreffen, 28% middeldure huur en 11% dure huur. Van de 105 duizend koopwoningen waarvan het prijssegment bekend is 47% een goedkope koopwoning, 36% een middeldure koopwoning en 17% een dure koopwoning. Er zijn overigens verschillen per provincie in de gehanteerde koop- en huurprijsgrens tussen de verschillende segmenten.

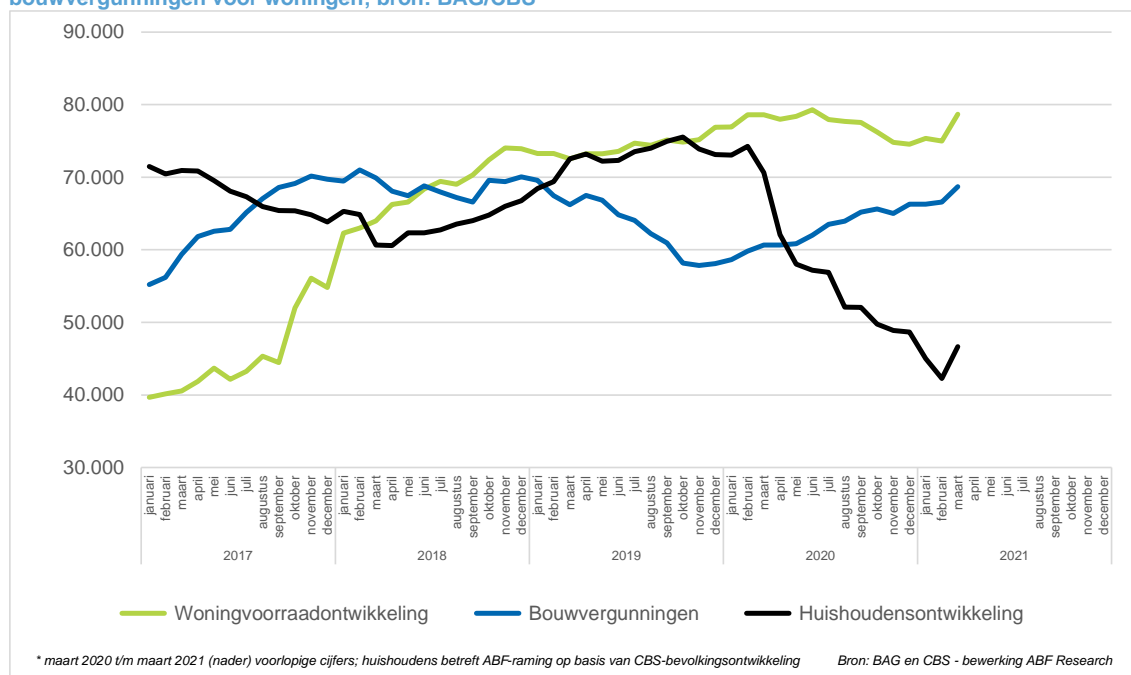
2.7 Voortgang en verwachtingen woningbouw

Vanaf begin 2019 is als gevolg van de stikstof- en PFAS-problemen het aantal afgegeven bouwvergunningen voor woningen afgenomen. In totaal werden er in 2019 maar 58.108 vergunningen afgegeven. Sindsdien loopt dit aantal weer op. Eind maart 2021 zijn er in de voorgaande twaalf maanden 68.700 vergunningen verleend. Daarmee is de vergunningverlening bijna weer op het niveau van 2018. In dat jaar werden er 70 duizend vergunningen afgegeven.

De uitbreiding van de woningvoorraad ligt altijd op een hoger niveau dan het aantal verleende vergunningen twee jaar eerder. Kleinere plannen, splitsing van woningen e.d. zijn vaak niet in de geïnventariseerde plancapaciteit opgenomen. Daarnaast speelt een rol dat de CBS het aantal afgegeven vergunningen raamt op basis van een doorlopende enquête onder gemeenten.

Ondanks de Coronacrisis is de woningproductie op peil gebleven. Eind maart 2021 zijn er in de voorgaande twaalf maanden per saldo 78.700 woningen aan de voorraad toegevoegd. De huishoudensgroei is onder invloed van Corona in de periode maart 2020 t/m februari 2021 wel sterk afgenomen. De meest recente cijfers duiden erop dat deze trend inmiddels is gekeerd (zie de zwarte lijn voor de geraamde huishoudensontwikkeling in figuur 2.7).

Figuur 2.7 12-maands voortschrijdende gemiddelde toename van huishoudens, woningvoorraad c.q. afgegeven bouwvergunningen voor woningen; bron: BAG/CBS*



Figuur 2.8 Stand en uitbreiding woningvoorraad naar provincie (2020 t/m eind maart 2021)

Provincie	Stand 1-1-2020	Toename in 2020		Toename januari t/m maart 2021	
		aantal	(%)	aantal	(%)
Groningen	282.050	3.120	1,1%	370	0,1%
Friesland	302.580	2.120	0,7%	490	0,2%
Drenthe	223.250	1.300	0,6%	550	0,2%
Overijssel	510.300	4.690	0,9%	820	0,2%
Flevoland	172.230	2.420	1,4%	640	0,4%
Gelderland	912.370	10.130	1,1%	2.130	0,2%
Utrecht	585.920	7.880	1,3%	1.870	0,3%
Noord-Holland*	1.348.750	11.040	0,8%	4.720	0,3%
Zuid-Holland	1.692.890	16.750	1,0%	4.480	0,3%
Zeeland	187.610	940	0,5%	-10	0,0%
Noord-Brabant	1.140.610	10.790	0,9%	3.380	0,3%
Limburg**	533.230	3.380	0,6%	2.010	0,4%
Nederland	7.891.790	74.560	0,9%	21.450	0,3%

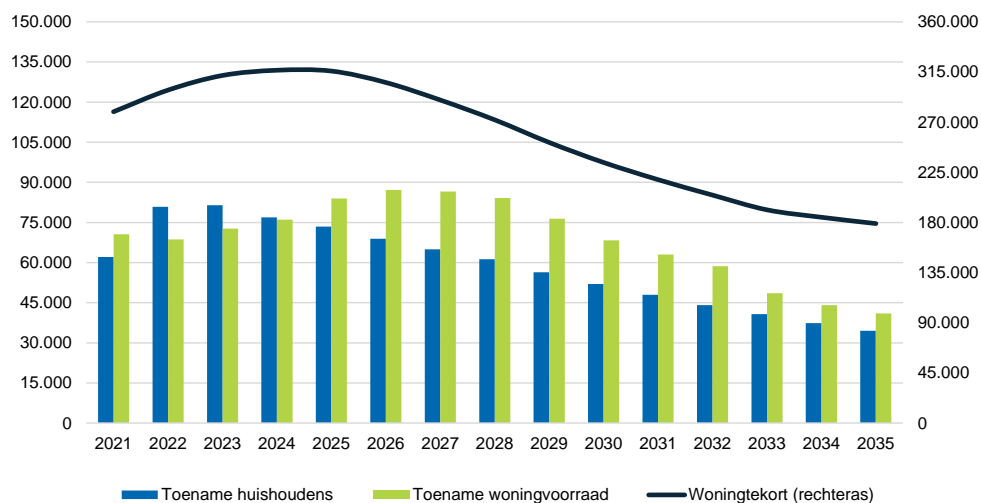
* Vanwege wijzigingen in administratieve systemen is de BAG in Amsterdam sinds 2020 niet correct bijgehouden. In de loop van 2021 is/wordt dit ingehaald

** In de gemeente Roermond zijn in maart 2021 ruim duizend woningen die in de loop der jaren niet gereedgemeld waren alsnog gereedgemeld

Woningtekort piekt in verwachtingen een jaar eerder en op een lager niveau

Voor de komende jaren wordt een lagere huishoudensgroei verwacht dan eerder geraamd. De verwachtingen met betrekking tot de woningproductie zijn daarentegen omhoog bijgesteld. Dat betekent dat het tekort minder sterk oploopt dan in de Primos-prognose van vorig jaar werd voorzien. Toen was de prognose dat het woningtekort in 2025 zou pieken op 419.000, 5,1% van de woningvoorraad. In de Primos-prognose 2021 wordt voorzien dat het tekort piekt in 2024 op 317.000 woningen (3,9%) (zie figuur 2.9).

Figuur 2.9: Verwachte jaarlijkse toename huishoudens en woningvoorraad, en verwachte ontwikkeling woningtekort, 2021-2035; bron: Primos-prognose 2021 (Trendraming)



2.8 Bestuurlijke afspraken voor 10 jaar

Rijk, provincies en gemeenten zetten in op versnelling van de woningbouw en proberen hiermee het woningtekort in te lopen. Het streven is om het woningtekort in 2035 en zo mogelijke eerder in elke regio/provincie naar maximaal 2% terug te brengen. In dit kader zijn er op dit moment onderstaande bestuurlijke afspraken gemaakt over de bruto bouwopgave voor de periode 2021 tot en met 2030⁷. Deze periode beslaat tien jaar en wijkt daarmee af van de hiervoor in dit rapport besproken negenjarige periode 2021 t/m 2029.

De bestuurlijke afspraken over de totale bruto woningproductie, 886 duizend woningen, komen qua ordegrrootte vrijwel overeen met de verwachtingen in de Primos-prognose 2021, 892 duizend woningen. Het woningtekort loopt in deze prognose terug naar 2,5% in 2031. Per provincie zijn er lichte verschillen tussen prognose en bestuurlijke afspraken, die het nationale tekortcijfer kunnen beïnvloeden.

De geïnventariseerde netto plancapaciteit voor de komende negen jaar, 961 duizend woningen, lijkt voldoende om de bestuurlijke (bruto) afspraken voor de komende tien jaar te realiseren. De vergelijking is nu niet goed te maken omdat de plancapaciteit maar voor negen jaar is geïnventariseerd. Mogelijk zijn ook

⁷ Deze afspraken zijn gemaakt in het najaar van 2020. In eerste instantie zouden deze afspraken betrekking hebben op de periode 2020 t/m 2029. In een later stadium is besloten om ze te laten gelden voor de periode 2021 t/m 2030. Dit heeft tot gevolg dat de geïnventariseerde plancapaciteit betrekking heeft op negen jaar, terwijl de afspraken voor een periode van tien jaar zijn gemaakt.

niet alle plannen die op bestaande locaties in het kader van herstructurering en transformatie worden voorbereid in de inventarisaties opgenomen. Bij de volgende inventarisatie zullen de provincies worden verzocht de plancapaciteit voor de periode tot en met 2030 te inventariseren zodat deze op dezelfde periode betrekking heeft als de bestuurlijke afspraken. Daarnaast zal er speciaal aandacht gevraagd worden voor herstructurerings- en transformatieplannen.

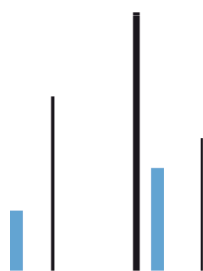
Tabel 2.10 Bestuurlijke afspraken 10 jaar (2021 t/m 2030), verwachte nieuwbouw 10 jaar (2021 t/m 2030) en netto plancapaciteit 9 jaar (2021 t/m 2029)

Provincie	Bestuurlijke afspraak (bruto)	Nieuwbouw* verwachting Primos 2021	Netto plancapaciteit
	incl. vervangende nieuwbouw i.v.m. sloop	incl. vervangende nieuwbouw i.v.m. sloop	excl. vervangende nieuwbouw i.v.m. sloop
	10 jaar (2021 t/m 2030)	10 jaar (2021 t/m 2030)	9 jaar (2021 t/m 2029)
Groningen	20.100	16.500	19.000
Friesland	16.900	15.300	12.600
Drenthe	12.100	9.900	13.000
Overijssel	41.900	41.600	44.400
Gelderland	90.800	94.900	89.600
Utrecht	100.000	92.700	105.900
Noord-Holland/Flevoland	240.000	235.300	259.800
Zuid-Holland**	215.000	230.200	280.200
Zeeland	9.200	7.100	7.900
Noord-Brabant	124.400	130.600	109.300
Limburg	15.800	18.400	19.400
Nederland	886.200	892.400	961.300

* inclusief transformatie, splitsingen etc.

** De in eerste instantie afgesproken bandbreedte in Zuid-Holland (200 tot 230 duizend) is gemiddeld en komt op 215 duizend

3



Woondealregio's

De minister van BZK heeft met zes gebieden met gespannen woningmarkten een zogeheten “woondeal” gesloten. Vanuit provincies en gemeenten wordt aangegeven dat investeringen in randvoorwaarden als bereikbaarheid en gezonde verstedelijking nodig zijn om de ambities op woningbouwgebied te verwezenlijken. In onderstaande tabellen worden de bouwopgave en de geïnventariseerde plancapaciteit in beeld gebracht. Een overzicht van de samenstellende gemeenten van de woondealregio's is in bijlage 3 terug te vinden.

Tabel 3.1 Woningtekort, toename woningbehoefte en opgave 2021 t/m 2034 naar woondealregio; bron: Primos-prognose 2021 (Trendraming)

Provincie	Raming woningtekort		Toename woningbehoefte			Opgave 2021 t/m 2029*			Raming woningtekort	
	2021		2021 t/m 2024	2025 t/m 2029	Totaal	Bruto nieuwbouw**	Raming sloop**	Netto uitbreiding	2030	
Gemeente Groningen	zie voetnoot***		5.600	3.500	9.100	10.700	2.100	8.600		
Stedelijk Gebied Eindhoven	10.600	4,4%	14.100	13.200	27.300	33.300	2.600	30.700	7.800	2,9%
Zuidelijke Randstad	57.600	4,6%	61.400	64.200	125.600	159.700	27.300	132.400	54.000	3,9%
Regio Utrecht	21.900	5,2%	21.800	28.800	50.600	59.800	4.800	55.000	18.500	3,9%
Metropoolregio Amsterdam	64.800	5,5%	69.700	77.200	146.900	182.000	19.200	162.800	52.800	3,9%
Regio Arnhem-Nijmegen	16.900	4,7%	14.600	14.200	28.800	36.600	3.800	32.800	13.500	3,4%
Totaal Woondealregio's	171.800	5,0%	187.200	201.100	388.300	482.100	59.800	422.300	146.600	3,8%
Aandeel in Nederland	62%		59%	62%	60%	59%	57%	60%		
Nederland	279.300	3,5%	318.800	326.100	644.900	811.800	105.400	706.300	234.600	2,7%

* In tegenstelling tot eerdere rapporten in deze reeks wordt de plancapaciteit niet geconfronteerd met de toename van de woningbehoefte maar de verwachte uitbreiding van de woningvoorraad volgens de Primos Prognose; dit is dus inclusief het inlopen van een deel van het woningtekort

** Nieuwbouw is inclusief transformatie en splitsingen; Sloop is inclusief functieverandering en samenvoeging van woningen

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

In de woondealregio's bevindt zich 45% van de woningvoorraad van Nederland. De druk op de woningmarkt is echter groot in deze regio's en ruim 62% van het woningtekort concentreert zich hier. Ook een belangrijk deel van de huishoudensgroei zal hier volgens de Primos-prognose te verwachten zijn. Het aandeel van de woondealregio's in de toename van de woningbehoefte loopt volgens de prognose op van 59% in de periode 2021 t/m 2024 tot 62% in de periode 2025 t/m 2029. Verwacht wordt een netto uitbreiding van de woningvoorraad met 422 duizend woningen in de woondealregio's tezamen. Het woningtekort in de woondealregio's loopt volgens de Primos-prognose terug van gemiddeld 5,0% naar 3,8% in 2030.

Tabel 3.2 Geïntervieweerde plancapaciteit* naar woondealregio, 2021 t/m 2029; bron: provinciale inventarisaties

Woondealregio	Inventarisatie netto plancapaciteit* voorjaar 2021		
	2021 t/m 2024	2025 t/m 2029	2021 t/m 2029
Gemeente Groningen	7.900	5.800	13.600
Stedelijk Gebied Eindhoven	26.200	6.600	32.800
Zuidelijke Randstad	115.400	94.400	209.800
Regio Utrecht	31.500	46.600	78.100
Metropoolregio Amsterdam	110.900	104.400	215.300
Regio Arnhem-Nijmegen	23.300	15.300	38.700
Totaal Woondealregio's	315.200	273.100	588.300
Aandeel in Nederland	59%	64%	61%
Nederland	535.300	426.000	961.300

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

Van de geïntervieweerde netto plancapaciteit bevindt zich 61% in de woondealregio's. In totaal zijn er 588.300 woningen in voorbereiding in deze regio's, waarvan er 315.200 (54%) in de plannen zijn opgenomen voor de periode tot 2025.

Vergelijking van de totale netto plancapaciteit in de woondealregio's in de periode tot 2030 met de verwachte uitbreiding van de woningvoorraad volgens de Primos-prognose in deze periode leert dat de verhouding tussen plancapaciteit en de bouwopgave gemiddeld 139% is. Over deze periode bekeken is de capaciteit relatief laag in het Stedelijk Gebied Eindhoven en de Regio Arnhem-Nijmegen. Dit hangt voor een belangrijk deel samen met de al eerder in dit rapport beschreven strategie van beide provincies, waarbij er gezorgd wordt voor voldoende harde plancapaciteit op de korte termijn en enige ruimte in de woningbouwprogrammering op langere termijn.

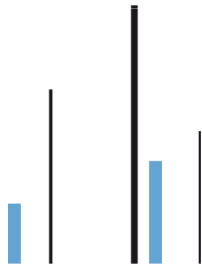
Tabel 3.3 Netto opgave en netto plancapaciteit per woondealregio, 2020-2029; bron: provinciale inventarisaties en Primos-prognose 2021 (Trendraming)

Woondealregio	Bruto nieuwbouw*	Raming sloop*	Netto uitbreiding	Netto plancapaciteit 2021 t/m 2029	Verhouding plancapaciteit en opgave
Gemeente Groningen	10.700	2.100	8.600	13.700	159%
Stedelijk Gebied Eindhoven	33.300	2.600	30.700	32.800	107%
Zuidelijke Randstad	159.700	27.300	132.400	209.800	158%
Regio Utrecht	59.800	4.800	55.000	78.100	142%
Metropoolregio Amsterdam	182.000	19.200	162.800	215.300	132%
Regio Arnhem-Nijmegen	36.600	3.800	32.800	38.600	118%
Totaal Woondealregio's	482.100	59.800	422.300	588.300	139%
Aandeel in Nederland	59%	57%	60%	61%	
Nederland	811.800	105.400	706.300	961.300	136%

Tabel 3.4 Aantal en aandeel woningen in harde plannen volgens inventarisaties plancapaciteit¹ naar woondealregio (2021 t/m 2024); bron: provinciale inventarisaties

Woondealregio	Bruto nieuwbouw*	Raming sloop*	Netto uitbreiding	Netto harde plancapaciteit 2021 t/m 2024	Verhouding harde plancapaciteit en opgave
Gemeente Groningen	4.300	900	3.400	3.500	103%
Stedelijk Gebied Eindhoven	17.000	1.100	15.900	13.300	84%
Zuidelijke Randstad	61.900	11.800	50.100	48.600	97%
Regio Utrecht	20.700	2.100	18.600	17.100	92%
Metropoolregio Amsterdam	74.100	8.300	65.800	54.400	83%
Regio Arnhem-Nijmegen	14.900	1.600	13.300	10.600	80%
Totaal Woondealregio's	192.900	25.800	167.100	147.500	88%
Aandeel in Nederland	58%	56%	58%	57%	
Nederland	333.700	45.800	287.900	257.200	89%

Gezien de praktijk van vertragingen en planuitval is een ruime overmaat van plancapaciteit in de woondealregio's, waar het woningtekort met gemiddeld 5,0% hoog is, hoogstnoodzakelijk. Het aandeel harde plannen in de plancapaciteit in de woondealregio's is voor de gehele periode 2021 t/m 2029 met 34% vrijwel gelijk aan het landelijk gemiddelde (35%). De verhouding tussen harde plancapaciteit en de bouwopgave op korte termijn is met 88% ook bijna gelijk aan de landelijke verhouding (89%). Het aandeel is met 80% het laagst in de Regio Arnhem-Nijmegen en met 103% het hoogst in Groningen.



Bijlage 1 Toelichting op inventarisatie

De plancapaciteit in een regio verandert doorlopend en reageert op de marktsituatie. Er worden nieuwe plannen opgevoerd, plannen worden gerealiseerd, plannen vertragen of versnellen en gedurende het doorlopen van de voorbereidingsfasen worden plannen vaak aangepast aan de maatschappelijke en economische realiteit. Het exacte aantal te bouwen woningen in een plan is dan ook in de loop van het voorbereidingsproces vaak aan verandering onderhevig. Er zijn provincies waar beleid wordt gevoerd om de planvoorraad in krimp- en anticiperregio's te saneren. De beschikbare inventarisaties zijn niet uniform vormgegeven. Het zijn provincies en regio's die inventarisaties bijhouden, waarbij gemeenten de bron van de informatie zijn.

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

Naar aanleiding van de motie Ronnes/Koerhuis worden sinds 2018 de provincies in opdracht van het Rijk halfjaarlijks benaderd met het verzoek om de omvang van de plancapaciteit aan te leveren. De kwaliteit en het detailniveau van de aangeleverde informatie loopt uiteen. De kwaliteit van de aangeleverde planinformatie neemt wel toe. Een aantal provincies heeft ingezet op versnelling van de woningbouw en is in dat kader de informatiepositie wat betreft plancapaciteit aan het verbeteren en op zoek naar meer plancapaciteit. Op verzoek van het Ministerie levert een groot aantal provincies nu ook planinformatie op planniveau. Deels is deze informatie vertrouwelijk.

In deze bijlage zijn de toelichtingen verzameld die bij de aanleveringen zijn meegezonden.

Regio Groningen-Assen

De regio Groningen_Assen wijst erop dat deze inventarisatie door regio en gemeenten als een grote administratieve last wordt ervaren waarbij het doel niet altijd duidelijk is. Peildatum is 1-1-2021.

Gemeenteniveau:

Cijfers over sloop zijn niet per jaar of naar hardheid bekend, met uitzondering van de gemeente Groningen. Sloopcijfers zijn vertekend doordat een deel van de woningen in de praktijk reeds gesloopt zal zijn. Deze informatie wordt niet opgevraagd omdat deze niet relevant is voor de regionale woningbouwafspraken.

Planniveau:

Algemeen: in het kader van de regionale afspraken werken sommige gemeenten ook met reserveringen/pm-posten. Alle plannen s.v.p. als vertrouwelijk behandelen. De planning vanaf 2031 is niet bekend bij de regio, bij sommige gemeenten wellicht wel. Informatie over het aantal woningen in plannen naar eigendomsvorm en prijssegment is deels bekend.

Overige Gemeenten Groningen

Alle andere gemeenten in Groningen hebben informatie aangeleverd. Met uitzondering van de gemeente Pekela is dat op planniveau gebeurd, waarbij deels ook informatie over eigendomsvorm/prijssegmenten zijn geleverd. Peildatum 1-1-2021.

Friesland

Friesland inventariseert de plancapaciteit niet op planniveau. Er is een overzicht geleverd van harde plancapaciteit per gemeente zonder periodisering. Daarnaast heeft Friesland gemeld dat er in de hele provincie nog voor circa 8 duizend woningen zachte plannen zijn. Deze 8 duizend zachte plannen zijn ten behoeve van de overzichten in dit rapport over de drie periode verdeeld, waarbij is aangenomen dat 15% betrekking heeft op de eerste periode, 15% op de tweede en 70% op de derde periode. De provincie heeft namelijk gemeld: “Daarbij kan ook nog de kanttekening gemaakt worden dat we niet verwachten dat die 8000 woningen in zachte plannen gerealiseerd gaan worden voor 2030. In een gunstig scenario misschien de helft, maar dan ook nog deels ter vervanging van harde plannen die niet aansluiten bij de kwalitatieve vraag.”

Drenthe

Drenthe inventariseert nog geen plancapaciteit op planniveau. Er is een overzicht geleverd van de totale capaciteit die er zou zijn per gemeente in de periode tot 2030. Voor de overzichten in dit rapport is, voor zover het gemeenten betreft die in de Regio Groningen-Assen gelegen zijn, de door de RGA geleverde informatie over plancapaciteit gebruikt. Drenthe meldt dat er gestart is met de inventarisatie van plancapaciteit op planniveau per gemeente.

Overijssel

Overijssel heeft een bestand met harde en zachte plancapaciteit op gemeenteniveau aangeleverd. Peildatum is 1-1-2021. De provincie inventariseert de harde plancapaciteit al langer. Er is nu aan gemeenten gevraagd om ook de zachte plancapaciteit voor de komende tien jaar door te geven. Dat is één getal per gemeente. Op basis van de beschikbare informatie (start- en eindjaar van een plan) heeft de provincie een schatting gemaakt van het aantal verwachte opleveringen naar de drie gevraagde perioden. Voorts is er een GIS-bestand geleverd met informatie op planniveau van de harde plannen. De informatie over eigendomsvorm/prijssegmenten is deels onbekend.

Flevoland

De gemeenten Almere en Lelystad inventariseren de plancapaciteit gedetailleerd via de plancapaciteitsmonitor van de provincie Noord-Holland / Metropoolregio Amsterdam. De gemeenten Dronten, Zeewolde en Urk hebben afzonderlijk informatie op planniveau aangeleverd. Deels informatie over eigendomsvorm/prijssegmenten. De gemeente Noordoostpolder ontbreekt en is geschat. Peildatum is oktober 2020.

Gelderland

De cijfers van de provincie Gelderland gaan over de stand per 1 jan 2021. Van een paar gemeenten uit de CleantechRegio en de Noord-Veluwe waren op het moment van de uitvraag geen actuele gegevens beschikbaar. Voor deze gemeenten zijn de gegevens uit 2020 aangeleverd.

Utrecht

Bron/peildatum: Planmonitor Wonen dd. 9 maart

Gegevens zijn geleverd op gemeente- en planniveau (compleet). Vertrouwelijke plannen zijn geanonimiseerd en niet herleidbaar tot locaties. In de shapefile zijn enkel de openbare plannen opgenomen. In de planmonitor zijn zowel harde, zachte als potentiële locaties opgenomen. Er lopen in Utrecht diverse trajecten (o.a. verstedelijkingsperspectief MRU, Ontwikkelbeeld regio Amersfoort 2030-2040, verstedelijkingsstrategie Arnhem-Nijmegen-Foodvalley) en de provincie is in 2020 gestart met het proces van regionale programmering voor wonen. Dit is een gezamenlijk traject van gemeenten, regio en provincie met de bedoeling om de woningbouwproductie en plancapaciteit op peil te houden. Inzet is om samen afspraken maken die jaarlijks wordt gemonitord en bijgesteld, Doordat er een beter overzicht is kan beter worden geprioriteerd en ingespeeld op ontwikkelingen. Hiermee beogen we een adaptieve en flexibele werkwijze te hanteren voor woningbouwlocaties.

Uitgegaan is bij wat door de gemeenten is ingevuld als planfase in de planmonitor waarbij conform de duiding van ABF een onderscheid in hard en zacht is gemaakt. Hierbij past een kanttekening. De aantallen onder planfase 3 'In voorbereiding' bevatten bijvoorbeeld plannen waarvoor een door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsvisie is en/of een start beslissing. Het daaropvolgende 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.

De planologische status is opgedeeld in hard, zacht en zacht indicaties. De laatste categorie wordt gehanteerd voor plannen die zich nog in het visie stadium bevinden.

Niet bij alle plannen is informatie over het prijssegment opgenomen, en bij de locaties waarbij het is ingevuld, is het in deze fase voor ruim 40% nog onbekend.

Provincie Utrecht beschikt niet over een inventarisatie van initiatieven voor tijdelijke woningen. Er is gekozen prioriteit te geven aan het verbeteren van de inventarisatie van plancapaciteit in het algemeen, die, zoals hierboven ook beschreven, voorheen niet voldoende compleet was.

Noord-Holland

De nieuwe inventarisatie is nog niet beschikbaar. Er is een bestand geleverd met een geactualiseerde tussenstand van 15 maart 2021. Het betreft aantallen op gemeenteniveau met als opleverperiodes 2020-2024, 2025-2029, 2030-2040, 2040-2050 en onbekend. De cijfers zijn gecorrigeerd voor opleveringen in 2020 en de periode 2030-2034 is afgeleid uit de beschikbare informatie.

Zuid-Holland

Zuid-Holland heeft een bestand met harde en zachte plancapaciteit op gemeenteniveau aangeleverd. Dit komt voort uit enerzijds de provinciale governance die zich richt op regio's in plaats van individuele gemeenten, en anderzijds de afspraken met gemeenten over geheimhouding rond woningbouwprojecten vanwege juridische en financiële risico's. De weergegeven plancapaciteit is gebaseerd op gegevens die in

april 2021 bij de provincie bekend zijn in het kader van de (monitoring van) regionale woningbouwprogramma's en de verstedelijkingsstrategie. Het betreft alle bij de provincie bekende plancapaciteit op gemeenteniveau voor de genoemde perioden, waarbij een deel inmiddels door de provincie is aanvaard voor de behoefte-onderbouwing door gemeenten in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking. De plancapaciteit is weergegeven in aantallen te bouwen en te slopen woningen voor de perioden 2021 t/m 2024 en 2025 t/m 2029. De periode vanaf 2030 is nog niet uitgevraagd door de provincie en daarom is de periode 2030 t/m 2034 niet opgenomen. De provincie laat weten dat zij ervoor kiest in haar nieuwe woningbehoefteraming om ook uit te gaan van het inlopen van het woningtekort tot 2% in 2035 overeenkomstig de Rijks inzet. Zuid-Holland staat voor een grote bouwopgave, waarbij het essentieel is om de investeringen in de randvoorwaarden als bereikbaarheid en gezonde verstedelijking in te vullen om de woningbehoefte te verwezenlijken.

Zeeland

Zowel informatie op gemeente- als op planniveau is geleverd. Peildatum 1-1-2021. Plannen zijn voor zover bekend voorzien van eigendomsvorm/prijssegment. Zeeland heeft ook een overzicht aangeleverd van flexwoningen in voorbereiding.

Noord-Brabant

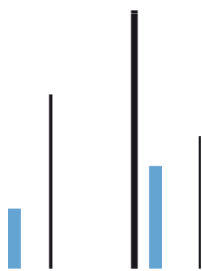
De provincie laat weten de volgende strategie inzake plancapaciteit te hanteren:

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

Met deze lijn, die wat afwijkt van de landelijke discussies waarbij vaak ingezet wordt op (een 'rijksnorm' van) 130% totale plancapaciteit tot 2030, zijn de laatste jaren in de woningbouwrealisatie in onze provincie goede resultaten zijn geboekt. De provincie Noord-Brabant zet in op een realistisch, vraaggericht en flexibel planaanbod – een lijn die met onze Brabantse Agenda Wonen (2017) een stevige basis heeft gekregen. Naast genoemde ruimtelijk-kwalitatieve overwegingen (inbreiden, herstructureren, transformeren) kan met een flexibel planaanbod bovendien gemakkelijker worden meebewogen met veranderingen in de vraag. Onzekerheden rond demografische, economische en woningbehoefteontwikkelingen vragen om een adaptieve strategie en om een gevarieerd en flexibel planaanbod. Én, ook niet onbelangrijk, kunnen hiermee ook de (financiële) risico's van overprogrammering worden beperkt.

Limburg

De gegevens zijn niet geactualiseerd. De provincie inventariseert één keer per jaar de plancapaciteit. Gegevens op planniveau zijn niet beschikbaar gesteld. Via het dataportaal van de provincie Limburg zijn de gegevens wel op buurtniveau beschikbaar gemaakt, waarbij er ook uitsplitsing naar eigendomsvorm en prijssegment mogelijk is.



Bijlage 2 Gemeenten woondealregio's

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