abf Trendsettend in cijfers

Inventarisatie Planca-paciteit Najaar 2023



In opdracht van
Ministerie van BZK / DGVB

Datum
8 december 2023

Auteur(s)
Léon Groenemeijer

Kenmerk
r2023-0069LGR

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

Copyright ABF Research 2023 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 4

01 **Inleiding** 6

02 **Netto Plancapaciteit** 11

2.1 Totale netto plancapaciteit 12

2.1 Harde plancapaciteit 14

2.2 Plancapaciteit naar type plan 16

2.3 Plancapaciteit naar eigendomsvorm en prijsklasse 18

2.4 Plancapaciteit naar woningtype 20

03 **Plancapaciteit versus woningbehoefte** 21

3.1 Woningtekort en toename woningbehoefte 22

3.2 Bandbreedte 24

3.3 Woondeals en plancapaciteit 25

Bijlagen 27

Bijlage A: Basisset 28

Bijlage B: Toelichting 31

Samenvatting

Netto Plancapaciteit t/m 2030 niet verder toegenomen

De geïnventariseerde netto plancapaciteit voor woningen op te leveren in de periode 2023 t/m 2042 bedraagt momenteel 1,5 miljoen woningen. Bijna de helft van deze woningen staan in de planning om in de eerstkomende vijf jaar opgeleverd te worden. Het planningsoptimisme is onveranderlijk hoog. Vergelijking met de inventarisatie van voorjaar 2023 leert dat de netto plancapaciteit voor de resterende beleidsperiode 2023 t/m 2030 in het afgelopen half jaar op nationaal niveau op bijna 1 miljoen woningen stabiliseert.

Aantal harde plannen niet verder toegenomen

Van de 1,5 miljoen woningen in plannen voor de komende twintig jaar zijn er 440.200 opgenomen in zogeheten harde plannen. Van de 703.500 woningen in plannen waarvan oplevering in de komende vijf jaar is gepland, zijn er 340.000 woningen (48%) in zogeheten harde plannen opgenomen. Het aandeel woningen in harde plancapaciteit in de eerste vijf jaren loopt per provincie uiteen van rond de 58% in Zuid-Holland en Overijssel tot 26% in Fryslân. Ten opzichte van de Inventarisatie Plancapaciteit Voorjaar 2023 is het aantal harde plannen met oplevering in de eerste vijf jaar sterk toegenomen in Noord-Brabant en Limburg.

Veel binnenstedelijke plannen

De 1,5 miljoen woningen in voorbereiding zijn hoofdzakelijk binnenstedelijk gelegen. Er wordt via transformatie van panden en gebieden de realisatie van zo'n 372.500 woningen voorbereid. In herstructureringsgebieden gaat het om 101.000 woningen en op verdichtingslocaties om 321.000 woningen. Buitenstedelijk gaat het volgens de inventarisaties om 392.000 woningen op uitleglocaties en in kleine uitbreidingen. Van een kwart van de woningen is niet bekend of het om binnen-of buitenstedelijke ontwikkelingen gaat. Het aandeel binnenstedelijk wordt voor heel Nederland op ruim 70% geschat. De plancapaciteit bestaat, voor zover het woningtype al bekend is, voor 35% uit eengezinswoningen en 65% appartementen. Van ruim een derde van de woningen in voorbereiding is het woningtype (nog) niet bekend.

Aandeel betaalbaar moeilijk in te schatten

Van de woningen waarvoor de verwachte eigendomsvorm en prijscategorie reeds bekend is wordt 34% als goedkope huurwoning gerealiseerd, 16% als middeldure huurwoning, 3% als goedkope koopwoning en 12% als middeldure koopwoning. Daarmee komt het aandeel betaalbaar zoals gedefinieerd in het Programma woningbouw op 65% van het totaal. Het aandeel dure huur bedraagt 8% , en dure koop boven de € 355.000 vormt 27% van het totaal aantal woningen waarvoor de verwachte eigendomsvorm en prijsklasse bekend zijn. Van circa een derde van het totaal aantal woningen in voorbereiding is de prijscategorie nog niet bekend.

Woningtekort opgelopen en hogere verwachte toename woningbehoefte

Het statistisch woningtekort is in 2022 door de sterke bevolkingsgroei gestegen en wordt in 2023 op nationaal niveau op 390.000 woningen geraamd, dat is 4,8% van de Nederlandse woningvoorraad. Het streven is om het woningtekort terug te brengen tot circa 2%. Bij dit percentage wordt een normaal functionerende woningmarkt verwacht. Op basis van de huidige inzichten zijn er in beleidsperiode van het Programma Woningbouw, 2022 t/m 2030, 981.000 nieuwbouwwoningen nodig om het statistisch woningtekort terug te laten lopen naar 2% in 2031. Voor de langere termijn, de komende twintig jaar, zijn er volgens de Primos-prognose 2023 1,5 miljoen nieuwbouwwoningen nodig.

Woondeals en plancapaciteit

De bruto plancapaciteit voor de jaren 2023 t/m 2030 wordt geraamd op 1.093.100 woningen. In de regionale woondeals zijn afspraken gemaakt om 936.400 woningen te realiseren in de jaren 2022 t/m 2030. In het eerste realisatiejaar, 2022, zijn er 90.200 nieuwbouwwoningen conform de Primos-definitie gerealiseerd. Daarmee resteren er nog 833.800 te realiseren nieuwbouwwoningen in de jaren tot 2031. De verhouding tussen de geraamde bruto plancapaciteit en de volgens de woondeals nog te realiseren woningen komt daarmee op nationaal niveau op 129%. Daarmee is de overmaat in de plancapaciteit bijna conform de vuistregel van 130% die hiervoor gehanteerd wordt.

Per provincie zijn er verschillen in hoeverre er al voldoende plancapaciteit is ten opzichte van de afgesproken woningproductie. Vergelijking van de afgesproken aantallen en de plancapaciteit leert dat in de provincies Groningen, Drenthe, Zuid-Holland en Zeeland de verhouding onder de 130% ligt. Er zijn echter ook verschillen in de wijze waarop de aantallen in de woondeals zijn berekend en processen hoe de woondeals worden uitgewerkt.

Onzekerheden

Bevolkingsprognoses en woningbehoefteberekeningen kennen grote onzekerheden. Omdat demografische processen door vele factoren worden beïnvloed is het niet mogelijk om eenduidig vast te stellen hoe groot die bandbreedte is. Om een beeld te schetsen van een mogelijke bandbreedte zijn twee varianten, Primos Hoog en Primos Laag, doorgerekend die aansluiten bij de prognose-intervallen die het CBS op nationaal niveau hanteert voor de bevolkingsprognose. In de Trendprognose neemt het aantal huishoudens toe tot 8.871.000 in 2031. In de lage variant zijn er tegen die tijd 8.744.000 huishoudens, ofwel 127.000 minder dan in de Trendprognose. In de hoge variant zijn er dan juist 140.000 huishoudens meer dan in de Trendprognose.

01
Inleiding



1.1.1 Woningbouwambities en plancapaciteit

Nederland kent een groot tekort aan woningen. In het Programma Woningbouw van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zijn daarom ambities geformuleerd ten aanzien van het toevoegen van woningen aan de voorraad. Met behulp van halfjaarlijkse inventarisaties van de plancapaciteit wordt gemonitord in hoeverre er plannen voor woningen in voorbereiding zijn. In deze rapportage worden op provinciaal niveau de resultaten gepresenteerd van de inventarisatie van de plancapaciteit in het najaar van 2023. Provincies zijn gevraagd om informatie aan te leveren over de plancapaciteit voor woningen in inliggende gemeenten. De geïnventariseerde plancapaciteit wordt vergeleken met de afspraken die er in de woondeals zijn gemaakt. Ook komen de verwachtingen met betrekking tot de woningbehoefte volgens de Primos-prognose 2023 aan de orde. Deze Primos-prognose is gebaseerd op de nationale CBS Bevolkingsprognose van december 2022. Het ministerie van BZK, het IPO en de VNG hebben onlangs besloten dat in de Inventarisatie Plancapaciteit ook een uitsplitsing naar woondealregio's wenselijk is. Deze uitsplitsing zal in de Inventarisatie Plancapaciteit van voorjaar 2024 worden opgenomen.

1.1.2 Verbetering kwaliteit inventarisatie woningbouwplannen

Ten einde de informatie over de beschikbare plancapaciteit te verbeteren wordt er samengewerkt door het Ministerie van BZK, IPO en VNG om te komen een Landelijk Monitor Voortgang Woningbouw. Gemeenten leveren aan provincies informatie aan met betrekking tot woningbouwplannen en er zijn afspraken gemaakt met betrekking tot de definities van de belangrijkste kenmerken van woningen ('Basisset eenduidige definities', zie bijlage A). Daarnaast wordt er, voor zover provincies en gemeenten dat nodig vinden, informatie uitgewisseld over vertrouwelijke plannen. Afgesproken is dat er per openbaar plan het aantal op te leveren woningen naar opleverjaar worden aangeleverd, alsmede type, status en locatie (geo-informatie) van het plan en daarnaast eigendomsvorm, prijssegment en type van de op te leveren woningen. Onderzocht wordt welke andere kenmerken van woningen in voorbereiding aan de inventarisaties kunnen worden toegevoegd.

Niet alle provincies en gemeenten kunnen of willen de gevraagde gegevens al leveren. Er is wel weer enige verbetering in de datakwaliteit te constateren. De provincie Limburg heeft nu compleet volgens de basisset geleverd. De provincie Zuid-Holland heeft een wat groter deel van de plannen, 49% van de plancapaciteit op planniveau aangeleverd, helaas wel zonder locatieduiding. Noord-Brabant heeft voor het eerst, op gemeenteniveau, een onderscheid naar planstatus aangeleverd. Helaas niet in de afgesproken negendeling, maar in een eigen indeling met vijf typen planstatus.

Om gegevens in de afgesproken vorm te leveren zijn er aanpassingen nodig in de gebezigde werkwijzen. In dat kader wordt door het Ministerie van BZK, IPO en VNG gewerkt aan een dataprotocol, waarin zal worden vastgelegd welke informatie wordt aangeleverd en onder welke voorwaarden door wie en voor wie de informatie gebruikt mag worden. Provincies wisselen momenteel ervaringen uit om de datakwaliteit te verbeteren. Er worden nu ook bij de laatste provincies planmonitors

opgezet en bij andere provincies worden planmonitors doorontwikkeld. De VNG is een pilot gestart ten einde een werktool te ontwikkelen die de gemeentelijke taken rondom woningbouw makkelijker maakt, de Datahub Interne Woningbouw Informatie (DIWI). Doel hiervan is onder andere om de levering van data over plancapaciteit te vereenvoudigen.

1.1.3 Uitvraag door ABF Research en aanleveringen door provincies

Ten behoeve van deze inventarisatie zijn provincies verzocht de netto plancapaciteit voor woningen aan te leveren, conform de hiervoor genoemde 'Basisset', in jaarschijven voor de eerste tien jaar en verder in de toekomst in vijfjaarsperioden. Geen enkele provincie heeft volledig conform de afspraken aangeleverd. Tabel 1.1 geeft een overzicht van de mate van volledigheid van de ontvangen aanleveringen. In bijlage A is de 'Basisset' zoals die is vastgesteld in het Bestuurlijk Overleg VRO opgenomen. In veel provincies wordt de informatie één keer per jaar geïnventariseerd en niet overal is de informatie op de gevraagde wijze (al) beschikbaar. Waar de in de inventarisaties gebruikte periodisering of indeling afwijkt van de in dit rapport gebruikte perioden en indelingen zijn er schattingen gemaakt. Een deel van de gemeenten heeft voor de jaren na 2030 (nog) geen plancapaciteit opgegeven. In bijlage B is per provincie een toelichting op de aanlevering en de verwerking daarvan opgenomen.

Negen jaar: 2022 t/m 2030

In het Programma Woningbouw (Min BZK, maart 2022) wordt vanaf 2022 vooruit gekeken naar de periode tot en met 2030. Voor de lange termijn werkt het Rijk in bijvoorbeeld MIRT en NOVI met een ruimere tijdshorizon. In dit rapport wordt daarom gewerkt met vijfjaarperiodes voor de jaren 2023 t/m 2042. Daarnaast wordt er gerapporteerd over de 'beleidsperiode' 2022 t/m 2030.

In hoofdstuk 2 komen de resultaten van de inventarisaties op provincieniveau aan de orde. Naast de totale netto plancapaciteit komt de harde plancapaciteit aan de orde, plantype en kenmerken van de woningen in voorbereiding. In hoofdstuk 3 wordt de geïnventariseerde plancapaciteit vergeleken met de afspraken in de regionale woondeals en komt de woningbehoefteraming volgens de recent beschikbaar gekomen Primos-prognose 2023 aan de orde.

Tabel 1-1: Overzicht kwaliteit aanleveringen per provincie (vervolg op volgende pagina)

Provincie	Groningen	Friesland	Drenthe	Overijssel	Flevoland	Gelderland
Reactie	geleverd	geleverd	plancapaciteit onbekend, verwijst naar woondeals	geleverd	Aanlevering Almere onbruikbaar. Voor deze gemeente is vorige levering gebruikt. Lelystad via NHMRA-monitor	beperkt aangepaste levering
Gemeenteniveau	optelsom van plannen	uitsluitend op gemeente-niveau	uit woondeals	optelsom van plannen	optelsom van plannen	ja
Planniveau	ja	nee	nee	harde plannen en deel zachte plannen	ja	alleen plannen 10+ woningen, niet compleet, geen update
Perioden	conform uitvraag	conform uitvraag	t/m 2030	conform uitvraag	conform uitvraag	gemeenten conform uitvraag; plannen deels opleverperioden niet uitgesplitst naar aantallen per jaar
Plangebieden	twee gemeenten polygonen, twee punten, rest mist	nee	nee	harde plannen en deel zachte plannen	ja	deels punten, deels niets, deels polygonen
Type plan (zes categorieën)	conform uitvraag	uitbreiding overig en pandtransformatie ontbreken	niet bekend	uitbreiding overig ontbreekt	conform uitvraag	conform uitvraag
Status (negen categorieën)	deel alleen onderscheid hard/zacht	alleen hard/zacht geleverd op gemeente-niveau	alleen hard op gemeente-niveau uit woondeals	ja, deel zachte plannen mist	conform uitvraag	ja, maar één gemeente alleen hard/zacht
Type woning (eengezins of meergezins)	conform uitvraag	conform uitvraag	nee	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag
Eigendomsvorm (huur corporatie, huur particulier, koop)	conform uitvraag	conform uitvraag	nee, deels corporatie bekend	conform uitvraag	nee, alleen koop	Geen volledig beeld
Prijsklasse (volgens eigen categorisering)	ja	ja	nee	ja	ja	ja
Bijzonderheden	Provincie oriënteert zich op nieuw informatie-systeem	Vraagt waarom er op planniveau geleverd moet worden	Planmonitor Wonen Drenthe wordt in januari 2024 in gebruik genomen	Zachte plannen deels bekend, wel totale zachte plancapaciteit als één getal per gemeente		Vraagt minimale grootte waarop op planniveau geleverd moet worden

Tabel 1-1 Overzicht kwaliteit aanleveringen per provincie (vervolg)

Provincie	Utrecht	Noord-Holland	Zuid-Holland	Zeeland	Noord-Brabant	Limburg
Reactie	geleverd; veel vertrouwelijk	geleverd	geleverd, veel vertrouwelijk	geleverd	geleverd	geleverd
Gemeenteniveau	optelsom van plannen	optelsom van plannen	ja	optelsom van plannen	uitsluitend op gemeente-niveau	optelsom van plannen
Planniveau	ja, maar deel geen details en locatie	ja	49% van plancapaciteit in plannen, zonder locatieduiding	ja	nee	ja
Perioden	conform uitvraag	deels per opleverjaar, deels per startjaar, deels 2023_2024, 2025_2030, 2031_2039, 2040_2050	conform uitvraag	conform uitvraag	2023 t/m 2027, 2028 t/m 2032, na 2032	conform uitvraag
Plangebieden	ja (wel veel vertrouwelijke plannen die niet op kaart staan)	ja	nee	ja	nee	ja
Type plan (zes categorieën)	conform uitvraag	overig uitleg mist, pandtransformatie slecht ingevuld	conform uitvraag	overig uitleg en pandtransformatie missen	onderscheidt uitsluitend inbreiden / uitbreiden	conform uitvraag
Status (negen categorieën)	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	afwijkende categorisering in vijf typen	conform uitvraag
Type woning (eengezins of meergezins)	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag
Eigendomsvorm (huur corporatie, huur particulier, koop)	uitsluitend huur/koop	uitsluitend huur/koop; opdrachtge-verscategorie deels bekend	conform uitvraag	conform uitvraag	uitsluitend huur/koop	conform uitvraag
Prijsklasse (volgens eigen categorisering)	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Bijzonderheden			Gegevens mogen uitsluitend op regioniveau gepubliceerd worden	Plancapaciteit naar opleverjaren komt niet overeen met capaciteit naar kenmerken	x/y-coördinaten plannen met >20 woningen zijn opgevraagd maar niet geleverd	

02
Netto Plancapaciteit



2.1 Totale netto plancapaciteit

De geïnventariseerde netto plancapaciteit voor woningen op te leveren in de periode 2023 t/m 2042 bedraagt momenteel ruim 1,5 miljoen woningen. Ten opzichte van de voorjaarsmeting is de totale netto plancapaciteit voor de periode t/m 2042 met 47.000 woningen toegenomen. Van de ruim 1,5 miljoen woningen in voorbereiding worden er volgens de planningen 703.500 in de eerstkomende vijf jaar opgeleverd. Het planningsoptimisme is groot, want de gemiddelde jaarproductie zou dan 141.000 woningen per jaar bedragen.

Er zijn in beperkte mate plannen doorgeschoven naar latere perioden. Het aantal woningen in plannen die volgens de inventarisaties in de periode 2023 t/m 2027 worden opgeleverd is met 18.000 afgenomen. In sommige provinciale inventarisaties worden opgeleverde woningen direct uit de plancapaciteit gehaald, zodat de toename van de plancapaciteit mogelijk groter is. In de maanden januari t/m oktober 2023 bedraagt de nieuwbouwproductie conform de Primos-definitie 73.000 woningen. Rekening houdend met sloop is de woningvoorraad in de eerste tien maanden van 2023 netto met 65.000 woningen uitgebreid.

Tabel 2.1: Geïnventariseerde netto plancapaciteit naar provincie, aantal woningen, 2023 t/m 2042

	2023 t/m 2027	2028 t/m 2032	2033 t/m 2037	2038 t/m 2042	Totaal
Groningen	16.100	11.800	5.300	2.800	36.000
Fryslân	16.300	9.200	200	100	25.800
Drenthe	8.600	3.500	nb	nb	12.100
Overijssel	35.100	26.800	7.400	5.700	75.000
Flevoland	35.800	22.100	24.800	18.800	101.400
Gelderland	81.400	37.400	8.800	8.900	136.500
Utrecht	54.400	61.800	30.700	20.100	166.900
Noord-Holland	168.900	116.900	78.900	39.000	403.600
Zuid-Holland	144.000	85.900	98.900	38.300	367.100
Zeeland	10.500	4.500	500	0	15.500
Noord-Brabant	107.700	53.900	21.300	0	182.900
Limburg	24.900	3.900	1.000	100	29.900
Nederland	703.500	437.900	277.700	133.700	1.552.900

Opgemerkt dient te worden dat een deel van de provincies en gemeenten kleine plannen niet of niet allemaal in de inventarisaties opneemt. De grens ligt vaak bij tien woningen. Bij elkaar gaat het bij deze kleine(re) plannen echter om substantiële aantallen. Van belang is ook dat een deel van de uitbreiding van de woningvoorraad tot stand komt via woningsplitsing en de verbouw van woningen. Ook deze projecten zijn vaak niet in de inventarisaties opgenomen. De feitelijke plancapaciteit is dus groter dan in dit rapport geschetst.

Een deel van de gemeenten heeft geen informatie aangeleverd met betrekking tot woningen waarvan de oplevering na 2030 plaatsvindt. Dat kan zijn omdat er nog geen plannen zijn op die termijn, maar het komt ook vaker voor dat plannen voor deze periode, die steeds dichterbij komt, nog niet geïnventariseerd zijn. De inventarisatie biedt dus geen compleet beeld waar het plannen op de wat langere termijn betreft.

Het Ministerie van BZK heeft de doelstelling geformuleerd om in de negenjarige periode 2022 t/m 2030 in totaal 981.000 nieuwbouwwoningen (Primos-definitie) te realiseren. Het betreft een bruto ambitie, dus inclusief het aantal woningen dat als gevolg van sloop vervangen dient te worden. De plancapaciteit wordt gemeten in het netto aantal woningen dat aan de voorraad wordt toegevoegd. Dit omdat in de inventarisaties altijd slechts een beperkt aantal sloopplannen bekend is.

Vergelijking met de inventarisatie van voorjaar 2023 (zie Tabel 2.2) leert dat de netto plancapaciteit voor de periode t/m 2030 op nationaal niveau ten opzichte van de voorjaarsmeting vrijwel gelijk gebleven is. In totaal zijn er voor de periode 2023 t/m 2030 995.400 woningen in plannen in voorbereiding. Het gaat daarbij om netto plancapaciteit.

Tabel 2.2: Vergelijking van het aantal woningen netto plancapaciteit najaar 2023 en voorjaar 2023 voor de beleidsperiode 2022 t/m 2030

Provincie	Netto plancapaciteit voorjaar 2023		Netto plancapaciteit najaar 2023		Verschil netto plancapaciteit			Uitbreiding voorraad in 2022	Totaal uitbreiding 2022 en netto plancapaciteit t/m 2030
	2023 t/m 2025	2026 t/m 2030	2023 t/m 2025	2026 t/m 2030	2023 t/m 2025	2026 t/m 2030	2023 t/m 2030		
Groningen	11.200	14.600	8.600	16.200	-2.600	1.600	-1.000	3.000	27.800
Fryslân	8.700	11.000	9.500	12.500	800	1.500	2.300	2.100	24.100
Drenthe	5.200	6.900	5.200	6.900	0	0	0	1.600	13.700
Overijssel	18.800	26.000	20.800	30.700	2.000	4.700	6.700	4.400	55.900
Flevoland	25.200	24.200	23.800	24.200	-1.400	0	-1.400	3.200	51.200
Gelderland	50.900	61.800	51.200	62.100	300	300	600	8.700	122.000
Utrecht	35.500	63.700	30.500	63.700	-5.000	0	-5.000	7.100	101.300
Noord-Holland	92.000	160.700	85.300	158.200	-6.700	-2.500	-9.200	15.100	258.600
Zuid-Holland	106.600	110.100	73.600	129.500	-33.000	19.400	-13.600	15.100	218.200
Zeeland	5.600	6.100	7.300	7.000	1.700	900	2.600	1.200	15.500
Noord-Brabant	71.600	54.700	64.600	75.400	-7.000	20.700	13.700	13.900	153.900
Limburg	12.500	12.500	17.000	11.600	4.500	-900	3.600	4.300	32.900
Nederland	443.800	552.300	397.400	598.000	-46.600	45.800	-800	79.700	1.075.100

De plancapaciteit wordt zoals gezegd nog altijd gekenmerkt door een groot planningsoptimisme. Er zijn erg veel plannen waarvan een snelle uitvoering wordt verwacht. Uit de vergelijkende cijfers blijkt een verschuiving van de verwachte opleveringen in de tijd naar latere jaren. Een deel van de woningen in voorbereiding is doorgeschoven van de jaren 2023 t/m 2025 naar de jaren 2026 t/m 2030, waar we een toename zien van woningen in plannen.

2.1 Harde plancapaciteit

Van de 1,5 miljoen woningen in plannen (netto) voor de periode 2023 t/m 2042 zijn er in totaal 440.200 opgenomen in zogeheten harde plannen (zie Tabel 2.3). Voor deze woningen zijn onherroepelijke bestemmingsplannen geldig of er zijn bestemmingsplannen vastgesteld door de gemeenteraad[1]. Na invoering van de Omgevingswet per 1 januari 2024 zal het overigens moeilijker worden om uniforme regels af te spreken over het meten van de hardheid van plannen.

Tabel 2.3: Geïnventariseerde netto harde plancapaciteit naar provincie, aantal woningen, 2023 t/m 2042

	2023 t/m 2027	2028 t/m 2032	2033 t/m 2037	2038 t/m 2042	Totaal
Groningen	6.400	1.900	0	0	8.300
Fryslân	4.200	900	0	0	5.100
Drenthe	3.400	700	0	0	4.100
Overijssel	20.000	1.800	0	0	21.800
Flevoland	14.700	3.000	2.100	600	20.400
Gelderland	29.900	2.500	0	100	32.500
Utrecht	25.500	12.000	300	200	38.000
Noord-Holland	82.300	26.200	6.500	1.700	116.700
Zuid-Holland	82.900	20.900	9.900	1.200	114.900
Zeeland	5.400	600	100	0	6.100
Noord-Brabant	54.300	4.900	800	0	60.000
Limburg	11.100	1.000	200	0	12.300
Nederland	340.100	76.400	19.900	3.800	440.200

Tabel 2.4: Aandeel harde plancapaciteit in totale netto plancapaciteit naar provincie, aantal woningen, 2023 t/m 2042

	2023 t/m 2027	2028 t/m 2032	2033 t/m 2037	2038 t/m 2042	Totaal
Groningen	40%	16%	0%	0%	23%
Fryslân	26%	10%			20%
Drenthe	40%	20%			34%
Overijssel	57%	7%			29%
Flevoland	41%	14%	8%	3%	20%
Gelderland	37%	7%		1%	24%
Utrecht	47%	19%	1%	1%	23%
Noord-Holland	49%	22%	8%	4%	29%
Zuid-Holland	58%	24%	10%	3%	31%
Zeeland	51%	13%	20%		39%
Noord-Brabant	50%	9%	4%		33%
Limburg	45%	26%	20%		41%
Nederland	48%	17%	7%	3%	28%

[1] Tot de harde plancapaciteit worden geen vastgestelde of onherroepelijke bestemmingsplannen gerekend met wijzigingsbevoegdheid.

Voor de periode 2023 t/m 2030 zijn er momenteel naar schatting 396.000 woningen in harde plannen opgenomen. Ten opzichte van de Inventarisatie Plancapaciteit Voorjaar 2023 zijn er momenteel 7.000 woningen méér in harde plannen opgenomen. Met name in Fryslân, Noord-Brabant en Limburg is het aantal harde plannen toegenomen. In een aantal andere provincies is het aantal harde plannen met oplevering in de jaren t/m 2030 beperkt afgenomen. Mogelijk is de verwachte realisatietermijn van woningen naar de verdere toekomst verschoven. Het is ook mogelijk dat woningen in deze plannen in de loop van het jaar al zijn gerealiseerd en uit de plancapaciteit gehaald, provincies gaan hier verschillend mee om. Daarnaast kunnen de veranderingen in de harde plancapaciteit ook het gevolg zijn van administratieve verbeteringen in de inventarisaties.

Tabel 2-5: Vergelijking netto harde plancapaciteit voorjaar 2023 en najaar 2023 voor de periode 2023 t/m 2031

Provincie	Netto harde plancapaciteit voorjaar 2023			Netto harde plancapaciteit najaar 2023			Verschil
	2023 t/m 2025	2026 t/m 2030	2023 t/m 2030	2023 t/m 2025	2026 t/m 2030	2023 t/m 2030	2023 t/m 2030
Groningen	6.100	2.900	9.000	4.700	3.300	8.000	-1.000
Fryslân	2.100	1.700	3.800	3.200	1.800	5.000	1.200
Drenthe	2.600	1.400	4.000	2.600	1.400	4.000	0
Overijssel	16.100	6.000	22.100	15.400	6.000	21.400	-700
Flevoland	9.900	7.000	16.900	9.900	7.000	16.900	0
Gelderland	22.300	9.200	31.500	22.600	9.600	32.200	700
Utrecht	19.600	14.400	34.000	17.300	15.900	33.200	-800
Noord-Holland	57.500	44.500	102.000	54.500	45.900	100.400	-1.600
Zuid-Holland	63.500	36.800	100.300	56.300	43.200	99.500	-800
Zeeland	3.600	2.400	6.000	4.400	1.400	5.800	-200
Noord-Brabant	35.300	15.900	51.200	32.600	24.700	57.300	6.100
Limburg	5.200	2.600	7.800	10.200	1.900	12.100	4.300
Nederland	244.000	144.800	388.800	233.700	162.100	395.800	7.000

2.2 Plancapaciteit naar type plan

De 1,5 miljoen woningen in voorbereiding zijn hoofdzakelijk binnenstedelijk gelegen. Er worden via transformatie van panden en gebieden zo'n 372.500 woningen voorbereid. In herstructureringsgebieden gaat het om 101.000 woningen en op verdichtingslocaties[2] om 321.000 woningen. Buitenstedelijk gaat het volgens de inventarisaties om 389.000 woningen op uitleglocaties en nog 3.300 woningen in kleine uitbreidingen[3].

Transformatie van panden en gebieden is samen goed voor 31% van de woningen in voorbereiding (zie Tabel 2.7). Herstructurering en verdichting leveren samen 36% van de woningen en 33% van de woningen in plannen liggen in uitleggebieden en overige uitbreiding.

Van ruim 20% van de woningen in voorbereiding is niet bekend of het om binnen- of buitenstedelijke ontwikkelingen gaat. Aangezien het merendeel van de categorie onbekend in de provincies Utrecht en Noord-Holland is gelegen, en dan met name in de gemeenten Utrecht en Amsterdam, is het aannemelijk dat ook deze woningen voor het grootste deel op binnenstedelijke locaties worden ontwikkeld. Het aandeel binnenstedelijk wordt voor heel Nederland op ruim 70% geschat.

Tabel 2.6: Aantal woningen in plancapaciteit naar type plan naar provincie, 2023 t/m 2042

	Pand-transformatie	Transformatie-gebied	Herstruc-turering	Verdichting	Uitbreiding uitleg	Uitbreiding overig	Totaal bekend
Groningen	1.100	18.300	7.000	2.500	12.400	900	42.200
Fryslân	nb	4.400	6.000	2.300	10.000	nb	22.700
Drenthe	nb	nb	nb	nb	nb	nb	0
Overijssel	700	8.800	4.100	6.400	17.700	nb	37.700
Flevoland	nb	10.700	2.500	2.300	103.600	nb	119.100
Gelderland	3.800	53.400	6.800	22.100	38.500	1.600	126.200
Utrecht	4.200	20.500	9.200	9.500	19.600	100	63.100
Noord-Holland	200	113.800	10.300	40.400	45.900	nb	210.600
Zuid-Holland	9.900	95.700	50.000	99.200	63.900	200	318.900
Zeeland	nb	5.500	1.800	1.000	7.300	nb	15.600
Noord-Brabant	nb	nb	nb	132.600	63.200	nb	195.800
Limburg	2.300	19.000	3.300	2.700	6.800	500	34.600
Nederland	22.300	350.200	100.900	320.900	388.900	3.300	1.186.500

[2] In Noord-Brabant wordt er nog geen onderscheid gemaakt tussen verschillende typen plannen in bestaand stedelijk gebied. Alle zogeheten 'inbreidingsplannen' in Noord-Brabant zijn hier opgenomen onder de noemer 'verdichting'.

[3] Het onderscheid tussen kleine en grote uitbreidingen wordt door een deel van de gemeenten nog niet gemaakt, dus het lage aantal woningen in kleine uitbreidingen is een onderschatting.

Tabel 2.7: Aandeel woningen in plancapaciteit naar type plan naar provincie, 2023 t/m 2042

	Pand-transformatie	Transformatie-gebied	Herstruc-turering	Verdichting	Uitbreiding uitleg	Uitbreiding overig	Totaal bekend
Groningen	3%	43%	17%	6%	29%	2%	100%
Fryslân	nb	19%	26%	10%	44%	nb	100%
Drenthe	nb	nb	nb	nb	nb	nb	nb
Overijssel	2%	23%	11%	17%	47%	nb	100%
Flevoland	nb	9%	2%	2%	87%	nb	100%
Gelderland	3%	42%	5%	18%	31%	1%	100%
Utrecht	7%	32%	15%	15%	31%	0%	100%
Noord-Holland	0%	54%	5%	19%	22%	nb	100%
Zuid-Holland	3%	30%	16%	31%	20%	0%	100%
Zeeland	nb	35%	12%	6%	47%	nb	100%
Noord-Brabant	nb	nb	nb	68%	32%	nb	100%
Limburg	7%	55%	10%	8%	20%	1%	100%
Nederland	2%	30%	9%	27%	33%	0%	100%

2.3 Plancapaciteit naar eigendomsvorm en prijsklasse

In de inventarisatie wordt gevraagd naar de verwachte eigendomsvorm (huur corporatie, huur particulier of koop) en de prijsklasse. Het onderscheid tussen huurwoningen van corporaties en particulieren is door veel provincies nog niet te maken. Vandaar dat er hier uitsluitend onderscheid wordt gemaakt tussen huur- en koppwoningen in voorbereiding.

Voor een deel van de woningen, met name woningen met opleverjaren ver in de toekomst, is er nog geen duidelijkheid over het prijssegment. Ook zijn er nog geen afspraken over uniforme prijsklassen in alle provinciale inventarisaties. Er wordt door sommige provincies uitsluitend informatie op gemeenteniveau over het totaal aantal woningen in plannen aangeleverd over alle opleverjaren tezamen. Hieruit zijn de aantallen naar prijsklasse niet af te leiden voor de resterende jaren van de beleidsperiode t/m 2030.

Onderstaande tabel is een zo goed mogelijke raming van de prijsklassen van woningen in voorbereiding op basis van de aangeleverde gegevens. De relatieve aandelen in Tabel 2.9 kunnen gezien worden als indicatie voor de segmentering naar huur en koop en prijsklassen in de beleidsperiode 2022 t/m 2030. Veel provincies merken op dat in hun inventarisatie de bovengrens van middenhuurwoningen conform de woondeals € 1.000 euro is, terwijl de prijsgrens van goedkope huurwoningen in de inventarisaties gekoppeld is aan de liberalisatiegrens die de wel voor inflatie is gecorrigeerd. In de tabel zijn de middenhuurwoningen opgenomen onder het kopje “tussen liberalisatiegrens en € 1.000/€ 1.129. Het laatste bedrag is de prijsgrens die volgens de circulaire MG 2023-01 hoort bij 187 huurpunten. In het wetsvoorstel voor onder andere de regulering van de middenhuur is dit de puntengrens die wordt voorgesteld om de middenhuur af te bakenen.

Tabel 2.8: Schatting aantal woningen in plancapaciteit naar verwachte eigendomsvorm, prijsklasse en provincie, 2023 t/m 2042, voor zover reeds bekend

	Goedkope Huur	Middeldure Huur	Dure Huur	Goedkope Koop	Middeldure Koop	Dure Koop	Prijssegment bekend
	Onder € 808 (liberalisatiegrens)	Tussen liberalisatiegrens en €1.000/€1.129	Boven €1.000/€1.129	Tot €250.000	€250.000 tot €355.000	Boven €355.000	
Groningen	7.000	3.200	300	0	4.200	4.900	19.600
Fryslân	3.100	1.200	0	100	2.400	4.000	10.800
Drenthe	2.100	600	0	0	1.500	0	4.200
Overijssel	6.600	1.800	300	1.200	4.100	7.900	21.900
Flevoland	20.000	9.200	200	1.500	7.900	32.400	71.200
Gelderland	34.400	11.400	4.000	4.800	17.900	31.900	104.400
Utrecht	26.700	13.600	10.800	2.600	7.100	21.600	82.400
Noord-Holland	91.800	43.100	17.600	8.600	13.500	44.200	218.800
Zuid-Holland	109.900	53.400	23.500	1.800	34.700	85.000	308.300
Zeeland	4.300	1.200	100	100	3.800	6.900	16.400
Noord-Brabant	29.600	19.300	7.800	6.700	21.900	28.800	114.100
Limburg	7.400	3.600	12.600	500	2.400	5.800	32.300
Nederland	343.100	161.500	77.200	28.400	121.600	273.400	1.005.200

Tabel 2.9: Schatting aandeel woningen in plancapaciteit naar verwachte eigendomsvorm, prijsklasse en provincie, 2023 t/m 2042, voor zover reeds bekend

	Goedkope Huur	Middeldure Huur	Dure Huur	Goedkope Koop	Middeldure Koop	Dure Koop	Prijs-segment bekend
	Onder € 808 (liberalisatie-grens)	Tussen liberalisatie-grens en €1.000/€1.129	Boven €1.000/€1.129	Tot €250.000	€250.000 tot €355.000	Boven €355.000	
Groningen	36%	16%	2%	0%	21%	25%	100%
Fryslân	29%	11%	0%	1%	22%	37%	100%
Drenthe	50%	14%	0%	0%	36%	0%	100%
Overijssel	30%	8%	1%	5%	19%	36%	100%
Flevoland	28%	13%	0%	2%	11%	46%	100%
Gelderland	33%	11%	4%	5%	17%	31%	100%
Utrecht	32%	17%	13%	3%	9%	26%	100%
Noord-Holland	42%	20%	8%	4%	6%	20%	100%
Zuid-Holland	36%	17%	8%	1%	11%	28%	100%
Zeeland	26%	7%	1%	1%	23%	42%	100%
Noord-Brabant	26%	17%	7%	6%	19%	25%	100%
Limburg	23%	11%	39%	2%	7%	18%	100%
Nederland	34%	16%	8%	3%	12%	27%	100%

Van de miljoen woningen waarvoor de verwachte eigendomsvorm en prijscategorie reeds bekend is 34% als te realiseren goedkope huurwoning in de inventarisatie opgenomen, 16% als middeldure huurwoning, 3% als goedkope koopwoning (tot € 250.000) en 13% als middeldure koopwoning (tot € 355.000. Daarmee komt het aandeel betaalbaar zoals gedefinieerd in het Programma woningbouw op 65% van het totaal. Het aandeel dure huur bedraagt 8%, en dure koop boven de € 355.000 27% van het totaal aantal woningen waarvoor de verwachte eigendomsvorm en prijsklasse bekend zijn. Van circa een derde van het totaal aantal woningen in voorbereiding is de prijscategorie (nog) niet bekend.

Omdat er over het aantal goedkope huurwoningen en middeldure huurwoningen vaak afspraken worden gemaakt tussen ontwikkelaar en gemeente is er over huurwoningen waarschijnlijk meer informatie bekend dan over koopwoningen. De prijsklasse van koopwoningen is vaker onbekend. Ontwikkelaars zijn niet verplicht om te melden in welk prijssegment er gebouwd wordt en of het huur- of koopwoningen betreft. Omdat er over betaalbare woningen afspraken worden gemaakt of verplichtingen zijn vastgelegd, valt aan te nemen dat een deel van prijsklasse onbekend duurdere koopwoningen betreft. Een deel van de categorie onbekend heeft echter betrekking op plannen die pas op de lange termijn spelen. Bij deze plannen geldt dat in het huidige stadium van de planvoorbereiding verdeling van de woningen over prijscategorieën nog niet aan de orde is.

2.4 Plancapaciteit naar woningtype

De plancapaciteit bestaat voor zover het woningtype reeds bekend is voor 35% uit eengezinswoningen en 65% appartementen. In het bijzonder in de provincies Utrecht (78%), Zuid-Holland (77%) en Noord-Holland (71%) is het aandeel appartementen hoog. Van circa 40% van de woningen in voorbereiding is (nog) niet bekend of het om een eengezins- of meergezinswoning gaat.
Ook hier geldt dat een belangrijk deel van de woningen in plannen waarvan het type onbekend is zich in de provincies Noord-Holland en Utrecht bevinden. Aan te nemen valt daarom dat ook in de categorie onbekend het aandeel appartementen hoog zal zijn.

Tabel 2.10: Aantal woningen in plancapaciteit naar woningtype en provincie, 2023 t/m 2042, voor zover reeds bekend

	Eengezins	Meergezins	Totaal bekend
Groningen	9.800	17.000	26.800
Fryslân	5.600	2.800	8.400
Drenthe	nb	nb	nb
Overijssel	15.800	8.800	24.600
Flevoland	39.500	34.000	73.500
Gelderland	47.900	59.900	107.800
Utrecht	17.400	61.900	79.300
Noord-Holland	43.300	105.000	148.300
Zuid-Holland	72.900	245.500	318.400
Zeeland	9.300	6.700	16.000
Noord-Brabant	75.500	99.000	174.500
Limburg	11.300	11.900	23.200
Nederland	348.500	652.800	1.001.300

Tabel 2.11: Aandeel woningen in plancapaciteit naar woningtype en provincie, 2023 t/m 2042, voor zover reeds bekend

	Eengezins	Meergezins	Totaal bekend
Groningen	37%	63%	100%
Fryslân	67%	33%	100%
Drenthe	nb	nb	nb
Overijssel	64%	36%	100%
Flevoland	54%	46%	100%
Gelderland	44%	56%	100%
Utrecht	22%	78%	100%
Noord-Holland	29%	71%	100%
Zuid-Holland	23%	77%	100%
Zeeland	58%	42%	100%
Noord-Brabant	43%	57%	100%
Limburg	49%	51%	100%
Nederland	35%	65%	100%

03
Plancapaciteit versus woningbehoefte



3.1 Woningtekort en toename woningbehoefte

3.1.1 Beleidsperiode Programma Woningbouw 2022 t/m 2030

Nederland kent een periode van sterke bevolkingsgroei. Het statistisch woningtekort is het afgelopen jaar door de bevolkingsgroei gestegen[4] en wordt in 2023 op nationaal niveau op 390.000 woningen geraamd, dat is 4,8% van de Nederlandse woningvoorraad. Het streven is om het woningtekort terug te brengen tot circa 2%. Bij dit percentage wordt een normaal functionerende woningmarkt verwacht. Om het statistisch woningtekort tot dit percentage terug te brengen zijn er per direct 223.000 woningen nodig. Voor de periode 2022 t/m 2030 zijn er om in 2031 uit te komen een tekortpercentage van 2% naast de vorig jaar gereedgekomen 90.200 nieuwbouwwoningen en de 223.000 woningen om het tekort in te lopen, 570.000 woningen nodig om de groeiende woningbehoefte[5] te accommoderen en 98.000 nieuwbouwwoningen ter vervanging van te slopen woningen.

In het Programma Woningbouw is de ambitie van 900.000 nieuwbouwwoningen opgenomen. In totaal zijn er op basis van de huidige inzichten 981.000 nieuwbouwwoningen (Primos-definitie) nodig in de beleidsperiode van het Programma Woningbouw om het statistisch woningtekort terug te laten lopen naar 2% in 2031.

Tabel 3.1: Raming benodigde nieuwbouw (Primos-definitie) 2022 t/m 2030 bij woningtekort van 2% in 2031 op basis van Primos-prognose 2023; bron: ABF Research

	Nieuwbouw (Primos-definitie) voorraad 2022	Statistisch woningtekort anno 2023		Woningen nodig om tekort terug te brengen tot 2%	Toename woning-behoefte 2023 t/m 2030	Geraamde sloop 2023 t/m 2030	Totaal benodigde nieuwbouw (Primos-definitie) inclusief inlopen tekort tot 2% 2022 t/m 2030
Groningen	3.700	11.900	4,1%	5.900	12.000	4.700	26.300
Fryslân	2.500	8.600	2,8%	2.300	12.500	4.500	21.800
Drenthe	1.900	6.700	2,9%	2.000	7.200	3.000	14.100
Overijssel	4.800	19.600	3,7%	8.900	32.500	7.600	53.800
Flevoland	3.200	12.300	6,8%	8.600	24.900	800	37.500
Gelderland	9.600	48.000	5,1%	28.700	72.000	9.600	119.900
Utrecht	7.600	33.200	5,5%	20.700	60.600	7.400	96.300
Noord-Holland	17.400	77.500	5,6%	48.900	108.000	16.000	190.300
Zuid-Holland	17.900	94.200	5,4%	58.500	139.900	22.000	238.300
Zeeland	1.600	4.500	2,4%	600	6.400	2.500	11.100
Noord-Brabant	15.100	57.500	4,9%	33.300	88.500	12.700	149.600
Limburg	4.700	16.100	3,0%	4.900	5.300	6.900	21.800
Nederland	90.200	390.100	4,8%	223.200	569.800	97.700	980.800

[4] Een deel van de toename van het woningtekort ten opzichte van vorig jaar is het gevolg van een verbeterde waarneming van de beschikbare leegstand (die 40.000 woningen lager is dan eerder aangenomen)

[5] Ten opzichte van de vorige Primos-prognose is de woningbehoefte ook verhoogd in verband met het voornemen de verpleeghuiscapaciteit te maximeren op 135.000 plaatsen. Het effect voor de periode tot/met 2030 wordt op 27.000 woningen extra geraamd

De woningbouwverwachtingen in de Primos-prognose zelf zijn voor 2025 en 2026 naar beneden bijgesteld in verband met de sterke daling in het aantal afgegeven bouwvergunningen. In de jaren 2022 t/m 2024 en de jaren 2027 t/m 2030 worden echter meer opleveringen voorzien. In totaal worden er volgens de Primos-prognose 2023 in de jaren 2022 t/m 2030 834.200 nieuwbouwwoningen (Primos-definitie) opgeleverd[6]. Op basis van de verwachte huishoudensgroei en woningvoorraadtoename wordt het statistisch woningtekort in 2031 in de Primos-prognose op 330.000 woningen (3,8%) geraamd.

3.1.2 Lange termijn

Volgens de prognose neemt het aantal inwoners van Nederland in de komende twintig jaar met 1.691.000 toe[7]. Daarnaast neemt volgens de Primos-prognose de gemiddelde grootte van de huishoudens af van 2,12 in 2023 tot 2,06 in 2034 om daarna op dit aantal te stabiliseren. Inclusief het inlopen van het woningtekort tot 2% is er volgens de huidige inzichten in de komende twintig jaar een uitbreiding van de woningvoorraad met 1,25 miljoen woningen nodig. Bij een trendmatige geraamde sloop van 257.000 woningen zijn dat 1,5 miljoen nieuwe woningen (via nieuwbouw, transformatie, splitsing of verbouw).

Tabel 3.2: Raming statistisch woningtekort en toename woningbehoefte naar provincie, 2023-2042, bron: Primos-prognose 2023

	Statistisch woningtekort anno 2023		Woningen nodig om tekort terug te brengen tot 2%	Toename woningbehoefte				Totaal inclusief inlopen tekort tot 2%
				2023 t/m 2027	2028 t/m 2032	2033 t/m 2037	2038 t/m 2042	
Groningen	11.900	4,1%	5.900	8.000	4.900	-1.200	-4.000	13.600
Fryslân	8.600	2,8%	2.300	8.700	5.200	800	-2.000	15.000
Drenthe	6.700	2,9%	2.000	4.600	3.300	200	-1.200	8.900
Overijssel	19.600	3,7%	8.900	22.200	15.600	8.400	2.700	57.800
Flevoland	12.300	6,8%	8.600	16.000	14.600	13.500	12.100	64.800
Gelderland	48.000	5,1%	28.700	47.700	37.800	26.600	15.800	156.600
Utrecht	33.200	5,5%	20.700	38.800	34.600	28.000	22.300	144.400
Noord-Holland	77.500	5,6%	48.900	69.000	61.900	43.500	33.200	256.500
Zuid-Holland	94.200	5,4%	58.500	90.800	77.900	62.000	46.500	335.700
Zeeland	4.500	2,4%	600	4.400	3.000	800	-700	8.100
Noord-Brabant	57.500	4,9%	33.300	57.000	49.800	36.900	26.100	203.100
Limburg	16.100	3,0%	4.900	5.000	-1.300	-6.700	-11.100	-9.200
Nederland	390.100	4,8%	223.200	372.100	307.200	212.700	139.600	1.254.800

[6] Zie voor een nadere toelichting het rapport *Primos-prognose 2023 – Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte*.

[7] De Primos-prognose 2023 is op nationaal niveau gebaseerd op de meest recente nationale bevolkingsprognose van het CBS (december 2022)

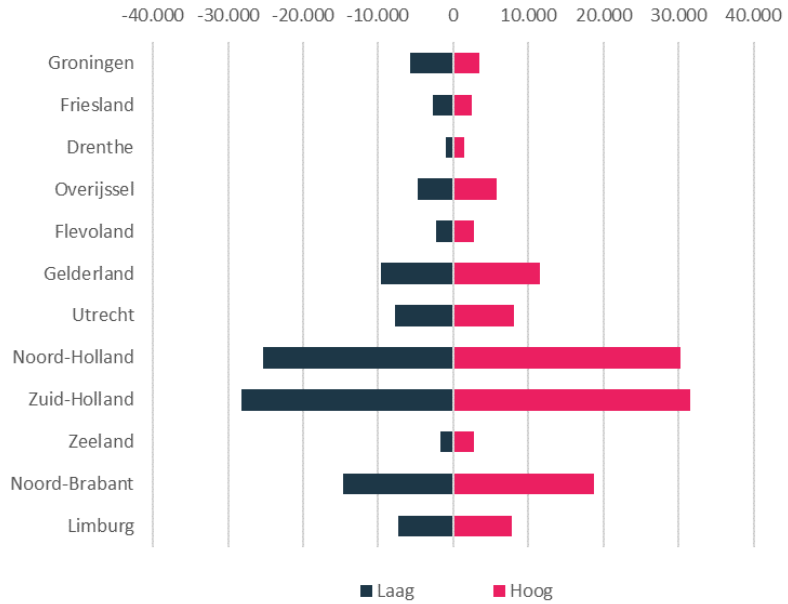
3.2 Bandbreedte

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

Voor de periode tot 2031 wordt hier de bandbreedte geschetst voor het aantal huishoudens bij het 67% prognose-interval. In de Trendprognose neemt het aantal huishoudens toe tot 8.871.000 in 2031. In de lage variant zijn er tegen die tijd 8.744.000 huishoudens, ofwel 127.000 minder dan in de Trendprognose. In de hoge variant zijn er dan juist 140.000 huishoudens meer dan in de Trendprognose.

In absolute aantallen lopen de resultaten naar provincie nogal uiteen. Het verschil in huishoudens in 2031 in de provincie Zuid-Holland bedraagt 32.000 meer in Hoog dan in de Trendprognose, c.q. 28.000 minder in Laag dan in de Trendprognose. Voor de provincie Drenthe daarentegen is het verschil tussen de Trendprognose en beide varianten 1.000 (Laag) en 1.500 (Hoog) huishoudens.

Figuur 3.1: Afwijking ten opzichte van Trendprognose in verwachte ontwikkeling aantal huishoudens naar provincie in varianten Laag en Hoog, 2023-2031; bron: Primos 2023 Trend, Laag en Hoog



3.3 Woondeals en plancapaciteit

Het Programma Woningbouw van het Ministerie van BZK richt zich op de periode 2022 tot en met 2030. Zowel in het Programma Woningbouw als de in dit verband gesloten woondeals wordt er gesproken over bruto aantallen woningen. Om de plancapaciteit te vergelijken met de in de regionale woondeals afgesproken bruto aantallen woningen dient de geïnventariseerde netto plancapaciteit daarom omgerekend te worden naar bruto plancapaciteit (Tabel 3.3). Daartoe is een benadering gemaakt waarbij de trendmatige sloopraming uit de Primos-prognose 2023 wordt gebruikt. Aangenomen is dat elke woning die in de jaren 2023 t/m 2030 gesloopt wordt vervanging krijgt in de vorm van één nieuwbouwwoning. Omdat de huidige plancapaciteit betrekking heeft op de periode 2023 t/m 2030 en er al één jaar van de beleidsperiode verstreken is, wordt het resterend aantal te bouwen woningen berekend door de realisaties in 2022 in mindering te brengen op de afspraken in de woondeals.

De netto plancapaciteit die voor de periode 2023 t/m 2030 is geïnventariseerd, bedraagt 995.400 woningen. De verwachte sloop in de jaren 2023 t/m 2030 bedraagt 97.700 woningen. De geraamde bruto plancapaciteit komt daarmee op 1.093.100 woningen. De regionale woondeals tezamen tellen op tot 936.400 woningen voor de jaren 2022 t/m 2030. De bruto nieuwbouw conform de Primos-definitie bedroeg in het eerste realisatiejaar (2022) 90.200 woningen. Daarmee resteren er nog

Tabel 3.3: Vergelijking van geraamde bruto plancapaciteit en het aantal in woondeals afgesproken woningen (mei 2023) voor de periode 2022 t/m 2030

	Netto plancapaciteit 2023 t/m 2030	Geraamde sloop 2023 t/m 2030	Geraamde bruto plancapaciteit 2023 t/m 2030	Gereali-seerde nieuwbouw in 2022	Bruto nieuwbouw regionale woondeals	Resterende bruto nieuwbouw volgens woondeals	Verhouding bruto plancapaciteit / Bruto woondeals
	(1)	(2)	(3) = (1) + (2)	(4)	(5)	(6) = (5) - (4)	(3) / (6)
Groningen	24.800	4.700	29.500	3.700	28.500	24.800	119%
Fryslân	22.000	4.500	26.500	2.500	17.700	15.200	174%
Drenthe	12.100	3.000	15.100	1.900	13.900	12.000	126%
Overijssel	51.500	7.600	59.100	4.800	42.300	37.500	158%
Flevoland	48.000	800	48.800	3.200	39.700	36.500	134%
Gelderland	113.300	9.600	122.900	9.600	104.100	94.500	130%
Utrecht	94.200	7.400	101.600	7.600	84.500	76.900	132%
Noord-Holland	243.500	16.000	259.500	17.400	183.600	166.200	156%
Zuid-Holland[1]	203.100	22.000	225.100	17.900	247.900	230.000	98%
Zeeland	14.300	2.500	16.800	1.600	16.500	14.900	113%
Noord-Brabant	140.000	12.700	152.700	15.100	131.100	116.000	132%
Limburg	28.600	6.900	35.500	4.700	26.600	21.900	162%
Nederland	995.400	97.700	1.093.100	90.200	936.400	846.200	129%

1. Provincie Zuid-Holland merkt op dat in de samenwerkingsafspraken tussen Provincie en Rijk het aantal van 235.460 woningen is opgenomen.

833.800 te realiseren nieuwbouwwoningen. De verhouding tussen de geraamde bruto plancapaciteit en de volgens de woondeals nog te realiseren woningen komt daarmee op nationaal niveau op 129%. Dat is bijna conform de vuistregel van 130% die hiervoor gehanteerd wordt.

Daarbij dient opgemerkt te worden dat uit de realisatiecijfers blijkt dat elk jaar een substantieel aantal woningen aan de voorraad wordt toegevoegd via projecten die niet in de plancapaciteit zijn opgenomen. Het gaat dan om kleine(re) plannen en woningen die via splitsing en verbouw tot stand komen. Daarnaast speelt een rol dat er afspraken zijn gemaakt over bruto aantallen woningen, terwijl sloop/nieuwbouwplannen in de inventarisaties ondervertegenwoordigd zijn.

Per provincie zijn er verschillen in hoeverre er al voldoende plancapaciteit is ten opzichte van de afgesproken woningproductie. Vergelijking van de afgesproken aantallen en de plancapaciteit leert dat in de provincies Groningen, Drenthe, Zuid-Holland en Zeeland de verhouding onder de 130% ligt. Er zijn echter ook verschillen in de wijze waarop de aantallen in de woondeals zijn berekend en processen hoe de woondeals worden uitgewerkt.

Bijlagen

Bijlage A: Basisset

De ‘Basisset eenduidige definities’ is vastgesteld in het Bestuurlijk Overleg VRO d.d. 27 januari 2023 en 30 juni 2023

Tabel 1: basisset aan eenduidige definities en wijze van inventariseren

Onderwerp/ kenmerk	**Subonderwerp**	**Basisset** t.b.v. uitvraag februari 2023
Frequentie	n.v.t.	Eerste uitvraag in het voorjaar met peildatum 1 januari. En in het najaar een actualisatie.
Schaalniveau	n.v.t.	Openbare plannen worden op locatieniveau geleverd. Vertrouwelijke plannen op gemeenteniveau.
Sloop	n.v.t.	Aantal te slopen woningen.
Bruto plancapaciteit	n.v.t.	Het aantal geplande toe te voegen nieuwe woningen.
Netto plancapaciteit	n.v.t.	Het aantal geplande toe te voegen nieuwe woningen minus het aantal geplande te onttrekken bestaande woningen.
Plantype (meest dominante plantype binnen het plan)	Pand Transformatie	Locatie waarbij door woningtoevoeging in bestaande niet-woonpanden (ver- en nieuwbouw) binnen bestaand stedelijk gebied de gebruiksfunctie van een of meerdere verblijfsobjecten in het pand verandert. Bestaande niet-woonpanden wordt hierbij niet gesloopt.
	Transformatiegebied	Locatie waarbij door woningtoevoeging op al dan niet bebouwde gronden (verbouw, nieuwbouw en functiewijziging) binnen bestaand stedelijk gebied de planologische functie verandert. Met uitzondering van agrarische gronden (zie uitbreiding) en verdichtingsplannen (zie verdichting). Bestaande (niet-)woongebouwen worden hierbij overwegend gesloopt en vervangen door nieuwe woongebouwen.
	Herstructurering	Locatie waarbij door woningtoevoeging (nieuwbouw en splitsing) en/of woningonttrekking (sloop en samenvoeging) de samenstelling van de bestaande woningvoorraad binnen bestaand stedelijk gebied verandert zonder ingrijpende wijziging van de planologische functie.
	Verdichting	Locatie waarbij woningen worden toegevoegd door nieuwbouw aan of op bestaande panden en op al dan niet bebouwde gronden binnen bestaand stedelijk gebied, zoals niet-woonpanden, sportvelden of groenstroken.
	Uitbreiding uitleg	Locatie waarbij door woningtoevoeging (nieuwbouw) 12 of meer woningen worden gerealiseerd die er volgt buiten bestaand stedelijk gebied zijn gepland op grond die voorheen een agrarische bestemming had; ook wel uitleglocatie genoemd.
	Uitbreiding overig	Locatie waarbij door woningtoevoeging (nieuwbouw) 11 of minder woningen worden gerealiseerd waardoor buiten het bestaand stedelijk gebied de woningvoorraad toeneemt.
Fasering (geplande oplevering)	n.v.t.	De eerste tien jaar per jaar. Daarna in twee blokken van vijf jaar.

Vervolg Tabel 1: basisset aan eenduidige definities en wijze van inventariseren

Onderwerp/ kenmerk	**Subonderwerp**	**Basisset** t.b.v. uitvraag februari 2023
Planologische planstatus	Harde en zachte plannen	Eenduidigheid in definitie onderscheid tussen wat harde en wat zachte plannen zijn. Zowel voor de Wro-indeling als de overgangsfase en de indeling onder de Omgevingswet (zie bijlage I). Hard is gelijk aan: 1A Onherroepelijk bestemmingsplan of inpassingsplan 1B Onherroepelijk bestemmingsplan met uitwerkingsplicht 2A Vastgesteld bestemmingsplan of inpassingsplan 2B Vastgesteld bestemmingsplan met uitwerkingsplicht Zacht is gelijk aan: 1C Onherroepelijk bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid 2C Vastgesteld bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid 3 Bestemmingsplan of inpassingsplan in voorbereiding 4A Potentieel: Visie 4B Potentieel: Idee (zonder beginselbereidheid B&W)
	1A	Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk (rechtstreeks bouwtitel).
	1B	Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk maar uitwerking is nog nodig voordat een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden.
	2A	Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld door de gemeenteraad maar nog niet onherroepelijk.
	2B	Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld door de gemeenteraad maar nog niet onherroepelijk en er is een uitwerking nodig voordat een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden.
	1C	Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk maar het woningbouwplan kan alleen via een wijziging door B en W tot stand komen op basis waarvan een bouwvergunning kan worden verleend.
	2C	Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld maar nog niet onherroepelijk en het woningbouwplan kan alleen via een wijziging door B en W tot stand komen op basis waarvan een bouwvergunning kan worden verleend.
	3	Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is in voorbereiding maar nog niet vastgesteld door de gemeenteraad.
	4A	Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is nog niet in voorbereiding maar het woningbouwplan is opgenomen in een ruimtelijke structuur-/omgevingsvisie en/of woonvisie.
	4B	Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is niet in voorbereiding en het woningbouwplan is niet opgenomen in een gemeentelijke ruimtelijke structuur/omgevingsvisie en/of woonvisie.
Eigendom In bruto getal	Koopwoning	Koopwoning is een woning in eigendom van (toekomstige) bewoner.
	Huurwoning particuliere verhuurder	Huurwoning particuliere verhuurder is een woning die niet bewoond wordt door een (toekomstige) eigenaar, en die wordt verhuurt door een particuliere verhuurder.
	Huurwoning woningcorporatie	Huurwoning woningcorporatie is een woning die niet bewoond wordt door een (toekomstige) eigenaar, en die wordt verhuurt door een woningcorporatie.
	Onbekend	Het eigendom van de woning is vooralsnog onbekend.
Woningtype In bruto getal	Meergezinswoning	Meergezinswoning is een woning die samen met andere woningen of (bedrijfs)ruimten een geheel pand vormt.
	Eengezinswoningen	Eengezinswoning is een woning die tevens een geheel pand vormt.
	Onbekend	Het woningtype is vooralsnog onbekend.
Locatie	n.v.t.	GIS-bestand met plangebieden (polygonen).

Tabel 2: onderwerpen uitvraag zonder uniformiteit.

Onderwerp/kenmerk	**Extra t.b.v. uitvraag februari 2023**
Prijssegment In bruto getal	Gereguleerde huur (tot liberalisatiegrens), middeldure huur (tussen liberalisatiegrens en € 1.129 per maand) en dure huur (meer dan € 1.129 per maand) Goedkope koop (tot € 250.000, middeldure koop (tussen € 250.000 en € 355.000) en dure koop (meer dan 355.000).
Vertrouwelijkheid	Per plan kan aangegeven worden of het om een vertrouwelijk of niet-vertrouwelijk plan gaat.

Bijlage B: Toelichting

Algemeen

- Opgemerkt dient te worden dat een deel van de provincies en gemeenten kleine plannen niet of niet allemaal in de inventarisaties opneemt. Daarnaast komt een deel van de uitbreiding van de woningvoorraad tot stand via woningsplitsing. Ook deze woningen zijn vaak niet in de inventarisaties opgenomen. De feitelijke plancapaciteit is dus groter dan in dit rapport geschetst.
- Zie voor een overzicht met betrekking tot de (in)compleetheid van de aanleveringen het overzicht per provincie in tabel 1.1.
- De begrenzing van de middenhuursector zoals die is uitgevraagd (€ 808 tot € 1.129) is gebaseerd op de in het wetsvoorstel regulering middenhuur voorgestelde puntengrens. Veel provincies hebben aangegeven dat de bij gemeenten uitgevraagde bovengrens € 1.000 bedraagt. Het is mogelijk dat een deel van de geïnventariseerde dure huurwoningen tot het middeldure segment behoort zoals dat in dit rapport wordt afgebakend (tussen € 1.000 en € 1.129).

Provincie Groningen

- Alle gemeenten hebben geactualiseerde informatie (oktober 2023) op planniveau aangeleverd.
- Twee gemeenten hebben plangebieden geleverd (polygonen). Twee gemeenten X/Y-coördinaten.
- De gemeente Groningen geeft aan dat de indeling naar planologische status niet overeenkomt met de in de gemeente gebruikte indeling. Er is getracht zo goed mogelijk het onderscheid hard/zacht aan te geven.
- Bij een aantal gemeenten zijn door ABF correcties in de aangeleverde bestanden doorgevoerd ten einde het aantal opleveringen per jaar in overeenstemming te brengen met de opgevoerde totale netto plancapaciteit.

Provincie Friesland

- Friesland levert nog niet op planniveau aan. Het ontbreken van een landelijke gebruikersprotocol en/of een alternatieve samenwerkingsovereenkomst binnen Fryslân wordt als reden opgevoerd. Om het vertrouwen van gemeenten niet te schaden wordt er geaggregeerd naar gemeenteniveau geleverd.
- De aanlevering betreft op 27-10-2023 aan het informatiesysteem onttrokken gegevens. Voor het jaar 2023 gaat het deels om reeds opgeleverde woningen in 2023, deels om plannen tot oplevering 2023.
- Doordat de woondeals t/m 2030 gaan, is de vulling vanaf 2031 matig.

- Het plantype is nog niet exact conform de basisset uitgevraagd. Er is een categorie Overig/Onbekend toegevoegd.
- Onderscheid huur van corporaties/particulieren is nog niet uitgevraagd.

Provincie Drenthe

- **Woningbouw Monitor Drenthe**
  In de maanden juli, augustus en september heeft er een pilot gelopen met betrekking tot de applicatie, waar 4 Drentse gemeenten aan deel hebben genomen. Met ingang van medio januari zullen alle gemeenten volledig gebruik maken van de Woningbouwmonitor Drenthe.
- **Aanleveren woningbouwplannen**
  De provincie is er zich bewust van dat een zorgvuldige inrichting van de Woningbouwmonitor Drenthe om een tijdsinvestering vraagt van haar gemeenten. Informatie ten behoeve van de inventarisatie plancapaciteit is er op dit moment nog onvoldoende.
- **Uitgaan van openbare informatie**
  De provincie verwijst naar de data die ten grondslag ligt aan de regionale woondeals. Deze zijn ten opzichte van de voorjaarsmonitor niet gewijzigd.

Provincie Overijssel

- De gegevens hebben betrekking op peildatum 1-1-2023. Opleveringen na deze datum zijn in de plancapaciteit meegerekend.
- Overijssel inventariseert tot nu toe uitsluitend harde plannen, zachte plannen opvoeren is optioneel. De mate waarin zachte plannen bij de provincie bekend zijn, verschilt heel erg per gemeente. De zachte plancapaciteit in Overijssel is aanvullend als één cijfer per gemeente geïnventariseerd. Er is door ABF op basis van de aangeleverde informatie een schatting gemaakt van de opleverjaren van alle zachte plancapaciteit. Hof van Twente heeft geen totaal aan zachte plancapaciteit doorgegeven.
- Van de harde plannen en een deel van de zachte plancapaciteit zijn plangebieden (polygonen) aangeleverd.
- Voor alle gemeenten geldt dat niet altijd een volledig beeld is verkregen van de kwalitatieve kenmerken van het planaanbod. Gemeenten weten niet altijd de kenmerken van plannen, zeker als geplande opleveringen ver in de tijd liggen.
- Onderscheid tussen corporatiewoningen en particuliere huurwoningen is niet bekend

Provincie Flevoland

- Flevoland heeft sinds kort een informatiesysteem voor de plancapaciteit in gebruik genomen. Vier gemeenten hebben hierin hun planinformatie ingebracht. De peildatum is oktober 2023

- Voor de gemeente Dronten is in overleg met de provincie Flevoland de plancapaciteit op basis van gemeenteraadsstukken bijgeschat.
- Almere heeft een bestand aangeleverd. Het betreft de informatie zoals die op plancapaciteit.nl (de monitor van de Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam) is ingebracht. Deze gegevens wijken sterk af van de voorjaarscijfers en er zijn nauwelijks plangebieden ingetekend. Er lijken projecten te ontbreken. In overleg met Flevoland is besloten om de cijfers uit het voorjaar te gebruiken.
- Voor Lelystad is gebruikt gemaakt van de cijfers uit plancapaciteit.nl

Provincie Gelderland

- Gelderland inventariseert één keer per jaar. Er zijn nagekomen wijzigingen op gemeenteniveau aangeleverd.
- Met name de informatie van een aantal gemeenten in de Stedendriehoek is aangepast.
- Gegevens hebben peildatum 1 januari 2023.
- Bij de voorjaarsinventarisatie heeft Gelderland een deel van de plannen met meer dan 10 woningen op planniveau aangeleverd.
- Bij een deel van deze plannen zijn geen aantallen per opleverjaar bekend, maar uitsluitend perioden waarin naar verwachting opgeleverd gaat worden.
- In deze planningslijsten van Gelderland zijn de plannen grotendeels voorzien van X/Y-coördinaten (in verschillende projecties). Twee regio's hebben plangebieden (polygonen) aangeleverd (via systeem Planregistratie Wonen). Gelderland heeft de openbare plannen met meer dan tien woningen aangeleverd voor de inventarisatie plancapaciteit.
- Gelderland ziet dat Gelderland breed het aandeel harde plannen afneemt. In het kader van de regionale woondeals werkt de provincie met gemeenten/regio's aan het omzetten van zachte plannen naar harde plancapaciteit en het ontwikkelen van nieuwe plannen. Er is een eerste analyse gemaakt van de ambities en de beschikbare plancapaciteit uit de inventarisatie plancapaciteit voorjaar 2023. Om een constante bouwstroom te bevorderen en doorstroming in de plannen te houden, heeft de provincie op basis van de analyse gesprekken gevoerd met gemeenten over de inzet van het versnellingsteam in Gelderland om plannen te versnellen.
- Kenmerk plantype: Van een deel van de gemeenten zijn geen gegevens over het plantype bekend, bij sommige gemeenten is de verdeling meer indicatief (de nieuwe indeling van de 6 plantypes is nog niet in elke gemeente goed doorgevoerd) of onbekend (bijvoorbeeld omdat het gaat om gebundelde plannen op de planningslijst woningbouw, of over particuliere initiatieven, restaanvragen of reserveringen waarvan het plantype nog niet bekend is). Kenmerk eigendom: van een deel van de plannen voor huurwoningen is (nog) niet bekend of het particuliere of corporatiehuurwoning betreft. Provincie werkt hier aan een verbeterslag in de informatie.
- Gelderland meldt van diverse gemeenten te horen dat het niet eenvoudig is om betrouwbare data over realisaties (naar kenmerken) en projecten te krijgen (capaciteitsgebrek).

Provincie Utrecht

- Bron/peildatum: Planregistratie Wonen provincie Utrecht d.d. 23 oktober 2023.
- Alle (openbare en vertrouwelijke) plannen uit de Planregistratie Wonen zijn meegeteld. De vertrouwelijke plannen zijn getotaliseerd per gemeente.
- Het gaat zowel om harde en zachte plannen en potentiële locaties. Er zijn diverse trajecten waarin wordt gewerkt aan een 'perspectief' voor de (middel)lange termijn. In dat kader maar ook door provinciale, regionale en/of gemeentelijke visies, worden de komende jaar/jaren nog verdere uitwerkingen en afwegingen gemaakt. En komen nieuwe (potentiële) locaties in beeld.
- Er zijn plangebieden (polygonen) aangeleverd van de openbare plannen.
- Gemeenten kunnen in het Utrechtse systeem alleen gehele jaren op gerealiseerd kunnen zetten binnen één plan. Hierdoor is het mogelijk dat in 2023 gerealiseerde woningen nog onderdeel zijn van actieve plancapaciteit op deze peildatum.
- De planologische status is opgedeeld in 1A Onherroepelijk t/m 4B Visie. Wanneer de planologische status wordt vertaald naar hard, zacht en onbekend moet een kanttekening worden geplaatst. Bij de zachte plannen zitten bijvoorbeeld ook plannen waarvoor een door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsvisie nodig is en/of een startbeslissing. Het daarop volgende bestemmingsplan is een (juridische) weerslag daarvan. In de huidige definitie betreft een vastgestelde Omgevingsvisie nog geen harde plancapaciteit, tegelijkertijd gaat het hier wel om door de gemeenteraad vastgestelde besluiten.
- Bij het totale aantal huurwoningen is (nog) geen onderscheid gemaakt in het eigendom. Dit is wel uitgevraagd aan de gemeenten, maar deze variabele is nog niet voldoende ingevuld, waardoor de data niet eenduidig en betrouwbaar is. De inschatting is dat het overgrote deel van de geplande sociale huur (>90%) in eigendom van een corporatie is.
- Er is geen eenduidige (nationale) definitie over 'uitleg'. Bij de provincie Utrecht kijken we daarvoor naar de ligging ten opzichte van het stedelijk gebied zoals verankerd in het provinciaal beleid (vigerende verordening). Locaties die daarbuiten liggen zien we als uitleg. Er is nu opgenomen wat gemeenten hebben ingevuld. Dat hoeft dus niet altijd overeen te komen met provinciaal beleid.

Provincie Noord-Holland

- De provincie heeft de aangeleverde data via plancapaciteit.nl verzameld. De peildatum is 18 juli 2023.
- Er zijn in de uitvraag wijzigingen doorgevoerd om zoveel mogelijk tegemoet te komen aan de Basisset eenduidige definities. Er kan nog geen onderscheid gemaakt worden tussen huur corporatie en huur particulier. De prijsklassen zijn in de uitvraag afgestemd op de afgesloten woondeals en door ABF bewerkt voor dit rapport.

- De uitsplitsing naar opleveringen per plan per jaar zijn niet compleet. Van een deel van de plannen is uitsluitend het aantal woningen per oplevertijdvak bekend. De verdeling van deze woningen over opleverjaren is door ABF geschat.
- Plantype 'uitleg overig' ontbreekt in de provinciale inventarisatie.
- De gemeente Amsterdam werkt met een systematiek waarbij start bouw wordt gepland. Opleveringen worden nog niet gepland. ABF heeft de opleveringen in de jaren 2023 en 2024 bijgeschat (tezamen 15.000 woningen) op basis van start bouw in voorgaande jaren zoals opgenomen in de Rapportage Woningbouw 2022 van de gemeente Amsterdam.

Provincie Zuid-Holland

- Peildatum is 25 oktober 2023; bron: website Planregistratie Wonen Zuid-Holland
- Er is in beperkte mate aangeleverd op planniveau (48% van de netto plancapaciteit, van zes gemeenten is er geen enkel plan geleverd, bij 26 gemeenten is minder dan de helft van de netto plancapaciteit per plan geleverd). Veel plannen staan in de inventarisatie nog steeds op 'niet-openbaar'. In lijn met de afspraken tussen de provincie Zuid-Holland en de gemeenten in Zuid-Holland zijn het de gemeenten zelf zijn die aangeven wat de status qua vertrouwelijkheid van een plan is. De provincie geeft aan regelmatig het gesprek met gemeenten te voeren om zoveel mogelijk plannen maar in ieder geval de harde plannen op 'openbaar' te zetten. De provincie dit gesprek blijft voeren. Dat dit effect heeft, zien we in het aantal gemeenten dat hieraan gehoor geef. Dit is sinds de najaarsmeting 2022 gegroeid van 31 naar 44 van de 50 gemeenten in Zuid-Holland.
- Plannen zijn aangeleverd met plannaam maar zonder locatieduiding, "in lijn met het verzoek van regio's en gemeenten in Zuid-Holland op 11 mei 2023 in het kader van de Regionale Realisatieagenda's", zo laat de provincie weten.
- Op gemeenteniveau is een aggregatie geleverd op basis van alle plannen. Het gaat om alle bij de provincie bekende plannen voor de perioden 2023 tot en met 2042 die voor een deel zijn opgenomen in de regionale woningbouwprogramma's 2002 die Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 24 januari 2023 hebben vastgesteld voor de behoefte-onderbouwing aan nieuwe woningen door gemeenten in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna kortweg vastgestelde regionale woningbouwprogramma 2022 genoemd).
- Plannen voor de periode vanaf het jaar 2031 zijn niet altijd door gemeenten geregistreerd waardoor de aantallen voor de periode 2031 t/m 2042 nog incompleet zijn.
- Van de plannen voor de periode vanaf 2031 die zijn geregistreerd, staat nog niet vast of de provincie ook met deze plannen zal instemmen voor de behoefteonderbouwing. Het betreft hier een inventarisatie en de aantallen voor deze periode zijn dan ook alleen als indicatie op te vatten.
- De totaalaantallen zijn als volgt verdeeld over de jaren en de twee vijfjaarstijdvakken. De periode 2023 t/m 2030 bevat alleen de aantallen van plannen die in de vastgestelde regionale woningbouwprogramma 2022 zijn opgenomen. Alle plannen die hierin niet zijn opgenomen, maar

volgens de registratie een verwacht opleveringsjaar vóór 2031 hebben, zijn geplaatst in vijfjaartijdsvak 2033 t/m 2037. De jaren 2031, 2032 en vijfjaarstijdsvak 2033 t/m 2037 en 2038 t/m 2042 bevatten hiernaast de aantallen van vastgestelde plannen die doorlopen na 2030 en de resterende plannen die niet zijn vastgesteld.

- Plannen die volgens de Basisregistratie Adressen en Gebouwen in 2022 zijn gereedgekomen, zijn niet uit de plancapaciteit verwijderd omdat de data zich daartoe niet leent.
- De totaalaantallen sloop, bruto plancapaciteit en netto plancapaciteit zijn weergegeven voor de periode 2023 t/m 2042 overeenkomstig de interbestuurlijke afspraken voor de landelijke monitor voortgang woningbouw. De netto plancapaciteit is ook naar planologische status weergegeven en wel per jaar voor de periode 2023 t/m 2032 en per vijfjaarstijdvak voor de periode 2033 t/m 2042. De netto capaciteit voor de periode 2023 t/m 2042 is weergegeven naar plantype. Daarnaast is de bruto capaciteit naar woningkenmerken eigendom, woningtype en prijssegment weergegeven voor de periode 2023 t/m 2042. De periode 2030 t/m 2042 is nog niet vastgesteld en/of incompleet en dus indicatief.
- Woningtype is uitgedrukt in bruto plancapaciteit.
- De opschoonactie rond plannen met een verwacht opleveringsjaar vóór 2023 die volgens de Planregistratie Wonen Zuid-Holland nog niet gerealiseerd zijn, is nog niet door alle gemeenten afgerond. Van 221 woningen weten we dan ook niet of deze inmiddels zijn opgeleverd of doorschuiven. Daarom zijn deze woningen niet in het databestand opgenomen. Dit kan leiden tot een beperkte onderschatting van de plancapaciteit in de periode 2023 tot en met 2042.
- Het onderscheid qua plantype is nog niet helemaal conform de basisset. Ook het onderscheid tussen corporatiehuur en particuliere huur is voor het eerst ook uitgevraagd. Voor een belangrijk deel van de huurwoningen is dit onderscheid echter nog niet door gemeenten ingevuld.
- In de aanlevering is voor de gemeenten Den Haag en Lansingerland nu wel onderscheid gemaakt naar planologische status.
- Voor een deel van de plannen is geen planologische status bekend. ABF heeft deze plannen onder de zachte plannen geschaard. Een belangrijk deel van deze plannen is gelegen in Rotterdam, met opleveringen in de periode na 2032. Bij de aanlevering voor de voorjaarsinventarisatie had een groot deel van de Rotterdamse plancapaciteit na 2032 de planstatus ‘hard’. Als gevolg van deze aanpassing is de harde plancapaciteit na 2032 in Rotterdam met meer dan 13.000 woningen afgenomen.

Provincie Zeeland

- Peildatum is 30 oktober 2023
- Er is aangeleverd op zowel plan- als gemeenteniveau op basis van het door Zeeland gebruikte informatiesysteem planmonitorwonen.nl.
- Van de openbare plannen zijn plangebieden (polygonen) geleverd.
- Zeeland levert aan conform de afgesproken basisset. Bij plantypen ontbreken echter nog “pandtransformatie” en “uitbreiding overig”.

- De aantallen woningen naar kenmerken in de levering overstijgen de netto en soms de bruto plancapaciteit. Zeeland heeft aangegeven dat het huidige informatiesysteem verouderd is waardoor het systeem foutgevoelig is en er soms teveel woningen naar kenmekren zijn ingevoerd. Er wordt gewerkt aan een nieuw systeem.

Provincie Noord-Brabant

- Noord-Brabant heeft bestand op gemeenteniveau aangeleverd dat qua opleverjaren en kenmerken afwijkt van de uitvraag. Peildatum is 1 januari 2023.
- Er is geen aanlevering op planniveau gedaan.
- De provincie Noord-Brabant vraagt gemeenten één keer per jaar de plancapaciteit per plan via maatwerk-Excelbestanden aan te leveren.
- ABF heeft een raming gemaakt van de aangeleverde aantallen naar de uitgevraagde perioden op basis van de aangeleverde aantallen (totaal, 2023 t/m 2027, 2028 t/m 2032, vanaf 2033).
- Er is in het bestand op gemeenteniveau onderscheid gemaakt naar vijf typen planologische status, die enigszins afwijkt van de negendeling in de afgesproken Basisset:

  HARDE PLANCAPACITEIT

  1. ONHERROEPELIJK = woningbouwcapaciteit in onherroepelijke bestemmingsplannen of projectbesluiten; (Capaciteit in vigerende (onherroepelijke) bestemmingsplannen of projectbesluiten en capaciteit in plannen in procedure, op basis waarvan via een verleende en niet geschorste verklaring van geen bezwaar ex artikel 19 WRO kan worden gebouwd.)
  2. VASTGESTELD = woningbouwcapaciteit in vastgestelde bestemmingsplannen of projectbesluiten (Capaciteit in bestemmingsplannen of projectbesluiten die door de gemeenteraad zijn vastgesteld.)

  ZACHTE PLANCAPACITEIT

  3. ONTWERP = woningbouwcapaciteit in ontwerp-bestemmingsplannen of ontwerp-projectbesluiten (Capaciteit waarvoor een ontwerp-bestemmingsplan of ontwerp-projectbesluit ter visie is gelegd.)
  4. PLANOLOGISCHE VOORBEREIDING = woningbouwcapaciteit in planologische voorbereiding (Capaciteit in een voorontwerp-bestemmingsplan of voorontwerp-projectbesluit en capaciteit waarvoor de gemeente een (voorontwerp-)bestemmingsplan of (voorontwerp-)projectbesluit voorbereidt.)
  5. POTENTIËLE CAPACITEIT = potentiële woningbouwcapaciteit (Capaciteit in gebieden die nu nog niet voor woningbouw bestemd zijn en waarvoor nog geen bestemmingsplan of projectbesluit wordt voorbereid, maar die volgens de huidige, gemeentelijke inzichten in de toekomst wellicht voor woningbouw in aanmerking komen.)
- In Brabant wordt uitsluitend inbreiden/uitbreiden onderscheiden in plaats van de zes gevraagde plantypen. Inbreiden is onder ‘verdichting’ geschaard, uitbreiden onder ‘Uitbreiding uitleg’, de overige vier plantypes zijn leeg gelaten.
- Verdeling naar prijsklassen is uitsluitend voor de eerste vijf jaar beschikbaar.

- Onderscheid tussen particuliere huur en corporatiehuur is niet beschikbaar.
- Er zijn geen plannen aangeleverd, maar de provincie meldt al een heel eind te zijn met het aanvullen/toevoegen van geo-informatie aan de woningbouwlocaties/-plannen. In overleg ook met de gemeenten wil de provincie bekijken hoe (t.z.t.) deze informatie (mits niet vertrouwelijk) verder gedeeld kan worden.

Provincie Limburg

- Bron is de Plancapaciteitsmonitor Limburg (www.pcmlimburg.nl), peildatum is 31-12-2022.
- Limburg heeft een compleet bestand met plannen in informatie op gemeenteniveau aangeleverd geheel conform de afgesproken Basisset. (!)
- Bij de prijsklassen wordt uitgegaan van de netto plancapaciteit, bij de overige kenmerken van de bruto capaciteit.
- Plantype: er is een extra waarde 'combinatie' (van inbreiding - transformatie; inbreiding - herstructurering; inbreiding - verdichting) gebruikt.
- Planologische status: soms meerdere statussen per plan.
- Van een deel van de plancapaciteit in Limburg is geen opleverjaar bekend. Het gaat om 5.558 woningen. Deze zijn niet meegerekend bij de netto plancapaciteit. Een deel betreft harde plancapaciteit (925 woningen).

ABF Research
Verwersdijk 8 • 2611 NH Delft • +31 (0) 15 27 99 300 • info@abf.nl • www.abfresearch.nl