

# Inventarisatie Planca- paciteit Voorjaar 2023



In opdracht van  
Ministerie van BZK / DGVB

Datum  
6 juli 2023

Auteur(s)  
Léon Groenemeijer

Kenmerk  
r2023-0042LGR



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

Copyright ABF Research 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

	<b>Samenvatting</b>	<b>4</b>
<b>01</b>	<b>Inleiding</b>	<b>6</b>
<b>02</b>	<b>Netto Plancapaciteit</b>	<b>12</b>
	2.1 Totale netto plancapaciteit	13
	2.2 Harde plancapaciteit	15
	2.3 Plancapaciteit naar type plan	18
	2.4 Plancapaciteit naar eigendomsvorm en prijsklasse	19
	2.5 Plancapaciteit naar woningtype	21
<b>03</b>	<b>Plancapaciteit versus woningbehoefte</b>	<b>22</b>
	3.1 Woningtekort en toename woningbehoefte	23
	3.2 Bandbreedte	24
	3.3 Woondeals en plancapaciteit	26
	<b>Bijlagen</b>	<b>28</b>
	Bijlage A: Basisset	29
	Bijlage B: Toelichting	32

# Samenvatting

## Netto Plancapaciteit 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, 721.900, staan in de planning om in de eerstkomende vijf jaar opgeleverd te worden. Vergelijking met de inventarisatie van voorjaar 2022, leert dat rekening houdend met de realisaties in 2022, de netto plancapaciteit voor de periode 2022 t/m 2030 in het afgelopen jaar is gestegen met 36.800 woningen.

## Sterke toename aantal harde plannen

Van de 1,5 miljoen woningen in plannen zijn er 452.200 opgenomen in zogeheten harde plannen. Van de woningen in plannen voor de komende vijf jaar behoort 46% tot de harde plancapaciteit, 334.800 woningen. Het aandeel woningen in harde plancapaciteit in de eerste vijf jaren loopt per provincie uiteen van rond de 70% in Overijssel en Zeeland tot 21% in Fryslân.

Ten opzichte van de Inventarisatie Plancapaciteit Voorjaar 2022, die een één jaar langere periode (2022 t/m 2030) bestrijkt, zijn er momenteel 29.000 woningen méér in harde plannen opgenomen. In ogenschouw nemend dat in 2022 volgens de Primos-definitie 90.200 nieuwbouwwoningen zijn gereedgemeld, waarvan het merendeel vorig voorjaar nog als hard plan bekend stond, gaat het dus om een sterke toename van het aantal woningen in harde plannen.

## Veel binnenstedelijke plannen

De 1,5 miljoen woningen in voorbereiding zijn hoofdzakelijk binnenstedelijk gelegen. Er worden via transformatie van panden en gebieden zo'n 360.000 woningen voorbereid. In herstructureringsgebieden gaat het om 103.000 woningen en op verdichtingslocaties om 230.000 woningen. Buitenstedelijk gaat het volgens de inventarisaties om 377.700 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 circa 70% geschat. De plancapaciteit bestaat, voor zover het woningtype al bekend is, voor 37% uit eengezinswoningen en 63% 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, 17% als middeldure huurwoning, 3% als goedkope koopwoning en 13% als middeldure koopwoning. Daarmee komt het aandeel betaalbaar zoals gedefinieerd in het Programma woningbouw op 66% van het totaal. Het aandeel dure huur bedraagt 6% , en dure koop boven de € 355.000 28% 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. Aan te nemen valt dat een belangrijk deel van prijsklasse onbekend duurdere koopwoningen betreft.

### **Woningtekort opgelopen en hogere verwachte toename woningbehoefte**

Het statistisch woningtekort is het afgelopen jaar door de bevolkingsgroei en een verbeterde raming van de beschikbare leegstand 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. Volgens de Primos-prognose 2023 zijn er in de komende twintig jaar 1,5 miljoen nieuwbouwwoningen nodig.

### **Woondeals en plancapaciteit**

De netto plancapaciteit die voor de periode 2023 t/m 2030 is geïnventariseerd, bedraagt 996.100 woningen. Daarnaast is de woningvoorraad in 2022 met 79.700 woningen uitgebreid. Tezamen gaat om 1.075.800 woningen. De regionale woondeals tezamen tellen op tot 936.400 woningen. De verhouding tussen deze twee grootheden is daarmee op nationaal niveau 125%. Dat is lager dan de vuistregel van 130% die hiervoor gehanteerd wordt. Tussen provincies zijn er verschillen in deze verhouding. Een belangrijk deel van deze verschillen zijn terug te voeren op differentiatie in de wijze waarop de woondealaantallen zijn berekend, verschillen in processen om tot plancapaciteit te komen, maar ook nieuwe ambities die nog vorm moet krijgen in plannen.

### **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 Trend-prognose.



# 01

# Inleiding



## 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 de resultaten gepresenteerd van de inventarisatie van de plancapaciteit in het voorjaar 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 regionale woondeals zijn gemaakt. Ook komen de bijgestelde verwachtingen met betrekking tot de woningbehoefte volgens de recent beschikbaar gekomen Primos-prognose 2023 aan de orde. Deze Primos-prognose is gebaseerd op de nationale CBS Bevolkingsprognose van december 2022.

## 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). 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 de gevraagde gegevens al leveren. Er is er wel enige verbetering in de datakwaliteit te constateren. 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 werktuig 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.

## 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

Tabel 1-1: Overzicht kwaliteit aanleveringen per provincie

Provincie	Groningen	Friesland	Drenthe	Overijssel	Flevoland	Gelderland
Reactie	geleverd	geleverd	plancapaciteit onbekend, verwijst naar woondeals	geleverd	deels geleverd	geleverd
Gemeenteniveau	optelsom van plannen	uitsluitend op gemeentenniveau	uit woondeals	optelsom van plannen	optelsom van plannen	ja
Planniveau	ja	nee	nee	alleen harde plannen	Zeewolde ontbreekt, Almere en Lelystad via MRA	openbare plannen met 10 of meer woningen; aantal gemeenten ontbreekt;
Perioden	meeste gemeenten conform uitvraag	conform uitvraag	t/m 2030	bijna conform uitvraag	conform uitvraag	deels conform uitvraag, deels 2023_2024, 2025_2030, 2031_2039, 2040_2050
Plangebieden	twee gemeenten polygonen, twee punten, rest mist	nee	nee	alleen harde plannen	Almere en Lelystad; rest is niet ontvangen	deels punten, deels niets, deels polygonen
Type plan (zes categorieën)	ja	twee categorieën niet uitgevraagd	niet bekend	ja, alleen harde plannen	ja, maar mist deels	ja, maar mist deels
Status (negen categorieën)	groot deel alleen onderscheid hard/zacht	alleen hard/zacht geleverd op gemeentenniveau	alleen hard op gemeentenniveau uit woondeals	ja, alleen harde plannen	ja	ja, maar één gemeente alleen hard/zacht
Type woning (eengezins of meergezins)	ja	ja	nee	ja	ja	ja
Eigendomsvorm (huur corporatie, huur particulier, koop)	ja	ja	nee, deels corporatie bekend	ja	nee, alleen koop	Geen volledig beeld
Prijsklasse (volgens eigen categorisering)	ja	ja	nee	ja	ja	ja
Bijzonderheden	provincie oriënteert zich op nieuw informatiesysteem	vraagt waarom er op planniveau geleverd moet worden	plancapaciteit wordt in het kader van woondeals nader onderzocht	zachte plancapaciteit één getal per gemeente	met nieuw informatiesysteem gestart	vraagt minimale grootte waarop op planniveau geleverd moet worden



Tabel 1-2: Vervolg overzicht kwaliteit aanleveringen per provincie

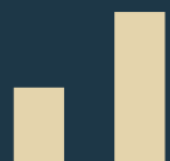
Provincie	Utrecht	Noord-Holland	Zuid-Holland	Zeeland	Noord-Brabant	Limburg
Reactie	geleverd; veel vertrouwelijk	geleverd	geleverd, veel vertrouwelijk	geleverd	beperkt geactualiseerde gegevens	geen nieuwe gegevens
Gemeenteniveau	optelsom van plannen	optelsom van plannen	ja	optelsom van plannen	uitsluitend op gemeentenniveau	optelsom van plannen
Planniveau	ja, maar deel geen details en locatie	ja	ja, maar grotendeels geen details en locatie	ja	nee	ja, levering najaar
Perioden	conform uitvraag	deels per opleverjaar, deels 2023_2024, 2025_2030, 2031_2039, 2040_2050	conform uitvraag	conform uitvraag	2022 t/m 2026, 2027 t/m 2031, na 2031	2022, 2023, 2024, 2025 t/m 2029, 2030 t/m 2039
Plangebieden	ja (wel veel vertrouwelijke plannen die niet op kaart staan)	ja	klein deel geleverd, maar mag niet gebruikt	ja	nee	ja
Type plan (zes categorieën)	ja	één categorie mist, één slecht ingevuld	twee categorieën missen	ja	onderscheidt uitsluitend inbreiden / uitbreiden	één categorie mist (nog)
Status (negen categorieën)	ja	ja	ja, behalve gemeente Den Haag	ja	alleen hard/zacht geleverd op gemeentenniveau	afwijkende categorisering in vijf typen
Type woning (eengezins of meergezins)	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Eigendomsvorm (huur corporatie, huur particulier, koop)	uitsluitend huur/koop	uitsluitend huur/koop; opdrachtgeverscategorie deels bekend	ja	ja	uitsluitend huur/koop	uitsluitend huur/koop
Prijsklasse (volgens eigen categorisering)	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Bijzonderheden			gegevens mogen uitsluitend op regioniveau gepubliceerd worden		x/y-coördinaten voor plannen met meer 20 woningen in volgende uitvraag	periodes en plantype worden aangepast in uitvraag

verder in de toekomst in vijfjaarsperioden. Geen enkele provincie heeft, met uitzondering van de provincie Zeeland, 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 geïnteriseerd 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 geïnteriseerde plancapaciteit vergeleken de afspraken in de regionale woondeals en komt de woningbehoefteraming volgens de recent beschikbaar gekomen Primos-prognose 2023 aan de orde.



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 1,5 miljoen woningen. Bijna de helft van deze woningen, 721.900, worden volgens de plannen in de eerstkomende vijf jaar opgeleverd. 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.

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	18.300	10.300	4.100	2.800	35.500
Fryslân	14.300	8.700	100	0	23.100
Drenthe	8.600	3.500	0	0	12.100
Overijssel	29.700	29.900	7.700	8.900	76.200
Flevoland	37.200	21.300	22.800	16.000	97.300
Gelderland	81.200	37.400	8.700	8.800	136.000
Utrecht	62.400	57.200	29.800	20.100	169.500
Noord-Holland	174.200	121.700	66.700	47.400	410.000
Zuid-Holland	166.900	81.900	68.500	25.300	342.700
Zeeland	7.700	4.900	1.000	100	13.600
Noord-Brabant	103.200	33.500	12.700	10.100	159.500
Limburg	18.400	8.400	3.100	0	29.900
Nederland	721.900	418.900	225.100	139.500	1.505.400

In het Programma Woningbouw (Ministerie van BZK, maart 2022) is de ambitie geformuleerd om in de negenjarige periode 2022 t/m 2030 in totaal 900.000 nieuwbouwwoningen (Primos-definitie<sup>1</sup>) toe te voegen. 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.

<sup>1</sup> In de Primos-prognose is nieuwbouw gedefinieerd als "nieuwbouw volgens de CBS-definitie aangevuld met het saldo van de overige toevoegingen en overige onttrekkingen".



Vergelijking met de inventarisatie van voorjaar 2022 (zie Tabel 2.2) leert dat gezegd zou kunnen worden dat de netto plancapaciteit voor de periode 2022 t/m 2030 in het afgelopen jaar is gestegen met 36.800 woningen. Bij deze vergelijking is het aantal woningen in de plancapaciteit voorjaar 2023 aangevuld met de gerealiseerde uitbreiding van de woningvoorraad in 2022 zoals die op basis van de BAG door het CBS is vastgesteld. Het grootste deel van deze uitbreiding zal tot stand gekomen zijn via plannen die in de plancapaciteitscijfers zijn opgenomen. Omdat een deel via kleinere plannen, splitsing en verbouw van woningen tot stand komt, is de vergelijking van de plancapaciteit over de gehele beleidsperiode niet exact te maken.

De plancapaciteit wordt qua opleverjaren nog altijd gekenmerkt door een groot planningsoptimisme. Uit de vergelijkende cijfers blijkt dan ook een verschuiving van de verwachte opleveringen in de tijd naar latere jaren. In het voorjaar 2022 was de netto plancapaciteit 610.500 woningen voor de jaren 2022 t/m 2025. Een jaar later is de woningvoorraad met bijna 80.000 woningen uitgebreid (grotendeels via plannen die opgenomen zijn in de plancapaciteit) en zijn er tot en met 2025 nog 443.800 woningen in plannen. Tezamen zijn dat 523.800 woningen. Een deel van de woningen in voorbereiding is dus doorgeschoven naar de jaren 2026 t/m 2030, waar we een toename zien van 123.700 woningen in plannen. Naast doorgeschoven plannen gaat het hier ook om nieuwe plannen. Gezien het grote planningsoptimisme dat de inventarisaties van plancapaciteit kenmerkt, is het overigens een gebruikelijk beeld dat plannen doorschuiven in de tijd.

**Tabel 2.2:** Vergelijking van de netto plancapaciteit in voorjaar 2023, inclusief uitbreiding voorraad in 2022, met de netto plancapaciteit voorjaar 2022 voor de beleidsperiode, aantal woningen, 2022 t/m 2030

Provincie	Netto plancapaciteit voorjaar 2022			Uitbreiding voorraad in 2022	Netto plancapaciteit voorjaar 2023		Totaal 2022 t/m 2030	Verschil voorjaar 2022 t.o.v. voorjaar 2023 aangevuld met uitbreiding 2022		
	2022 t/m 2025	2026 t/m 2030	2022 t/m 2030		2023 t/m 2025	2026 t/m 2030		2022 t/m 2025	2026 t/m 2030	2022 t/m 2030
Groningen	14.800	8.500	23.300	3.000	11.200	14.600	28.800	-600	6.100	5.500
Fryslân	7.300	8.900	16.200	2.100	8.700	11.000	21.800	3.500	2.100	5.600
Drenthe	6.000	6.200	12.100	1.600	5.200	6.900	13.700	800	700	1.600
Overijssel	24.700	22.500	47.200	4.400	18.800	26.000	49.200	-1.500	3.500	2.000
Flevoland	25.400	25.700	51.100	3.200	25.200	24.200	52.600	3.000	-1.500	1.500
Gelderland	59.400	43.600	103.000	8.700	50.900	61.800	121.400	200	18.200	18.400
Utrecht	54.800	60.600	115.400	7.100	35.500	63.700	106.300	-12.200	3.100	-9.100
Noord-Holland <sup>1</sup>	151.300	109.100	260.500	15.100	92.000	160.700	267.800	-44.200	51.600	7.300
Zuid-Holland	156.400	90.200	246.600	15.100	106.600	110.100	231.800	-34.700	19.900	-14.800
Zeeland	7.100	3.300	10.300	1.200	5.600	6.100	12.900	-300	2.800	2.600
Noord-Brabant <sup>2</sup>	87.900	43.100	131.000	13.900	71.600	54.700	140.200	-2.400	11.600	9.200
Limburg	15.400	6.900	22.300	4.300	12.500	12.500	29.300	1.400	5.600	7.000
Nederland <sup>1,2</sup>	610.500	428.600	1.039.000	79.700	443.800	552.300	1.075.800	-87.000	123.700	36.800

1. I.v.m. afwijkende systematiek Amsterdam (start bouw i.p.v. oplevering) is voorjaar 2022 gecorrigeerd

2. De netto plancapaciteit in Noord-Brabant die in de voorjaarsrapportage 2022 is opgenomen is gecorrigeerd



## 2.2 Harde plancapaciteit

Van de 1,5 miljoen woningen in plannen (netto) zijn er in totaal 452.200 opgenomen in zogeheten harde plannen (zie [Tabel 2.4](#)). Voor deze woningen zijn onherroepelijke bestemmingsplannen geldig of er zijn bestemmingsplannen vastgesteld door de gemeenteraad<sup>2</sup>. Het aantal woningen in harde plannen is het afgelopen jaar sterk toegenomen. Voor de periode 2023 t/m 2030 zijn er momenteel naar schatting 389.000 woningen in harde plannen opgenomen (zie [Tabel 2.3](#)). Ten opzichte van de Inventarisatie Plancapaciteit Voorjaar 2022, die een één jaar langere periode (2022 t/m 2030) bestrijkt, zijn er momenteel 29.000 woningen méér in harde plannen opgenomen. In ogenschouw nemend dat in 2022 de woningvoorraad met 79.700 woningen is uitgebreid, waarvan het merendeel vorig voorjaar nog als harde plan bekend stond, gaat het dus om een sterke toename van het aantal woningen in harde plannen.

**Tabel 2.3:** Vergelijking netto harde plancapaciteit voorjaar 2022 (negen jaar) en voorjaar 2023 (acht jaar) voor de periode tot 2031

Provincie	Netto harde plancapaciteit voorjaar 2022			Netto harde plancapaciteit voorjaar 2023			Verskil
	2022 t/m 2025	2026 t/m 2030	2022 t/m 2030	2023 t/m 2025	2026 t/m 2030	2023 t/m 2030	2022 t/m 2030
Groningen	4.700	600	5.200	6.100	2.900	9.000	3.800
Fryslân	5.700	2.500	8.300	2.100	1.700	3.800	-4.500
Drenthe	4.000	900	4.900	2.600	1.400	4.000	-900
Overijssel	13.900	2.600	16.500	16.100	6.000	22.100	5.600
Flevoland	12.500	6.200	18.700	9.900	7.000	16.900	-1.800
Gelderland	29.000	7.500	36.500	22.300	9.200	31.500	-5.000
Utrecht	29.000	12.100	41.200	19.600	14.400	34.000	-7.200
Noord-Holland <sup>1</sup>	77.200	18.700	95.900	57.500	44.500	102.000	6.100
Zuid-Holland	52.600	13.600	66.100	63.500	36.800	100.300	34.200
Zeeland	5.100	1.500	6.500	3.600	2.400	6.000	-500
Noord-Brabant <sup>2</sup>	39.600	7.200	51.300	35.300	15.900	51.200	-100
Limburg	7.000	1.600	8.700	5.200	2.600	7.800	-900
Nederland <sup>1,2</sup>	280.300	75.000	359.800	244.000	144.800	388.800	29.000

1. I.v.m. afwijkende systematiek Amsterdam (start bouw i.p.v. oplevering) is voorjaar 2022 gecorrigeerd

2. De netto plancapaciteit in Noord-Brabant die in de voorjaarsrapportage 2022 is opgenomen is gecorrigeerd

Met in totaal 132.100 woningen in harde plannen is Zuid-Holland koploper, op de voet gevolgd door Noord-Holland met 118.400 woningen. Een deel van de harde plancapaciteit heeft overigens betrekking op woningen die naar verwachting pas over tien of vijftien jaar worden opgeleverd. Het betreft vaak langjarige ontwikkelingen in zowel binnen- als buitenstedelijke projecten. In kleinere binnenstedelijk projecten wordt het bestemmingsplan vaak pas kort voor de start van de uitvoering vastgesteld. Ontwikkelaars willen het risico beperken dat planaanpassingen er toe leiden dat de bestemmingsplanprocedure opnieuw doorlopen moet worden.

<sup>2</sup> Tot de harde plancapaciteit worden geen vastgestelde of onherroepelijke bestemmingsplannen gerekend met wijzigingsbevoegdheid.



Tabel 2.4: Geïventariseerde 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	7.400	2.300	1.600	800	12.100
Fryslân	3.000	800	0	0	3.800
Drenthe	3.400	700	0	0	4.100
Overijssel	20.700	1.900	0	0	22.600
Flevoland	14.500	3.200	2.100	800	20.600
Gelderland	29.100	2.500	0	100	31.700
Utrecht	27.000	11.400	300	200	38.900
Noord-Holland	84.800	26.700	6.100	800	118.400
Zuid-Holland	85.200	21.800	19.100	6.000	132.100
Zeeland	5.200	800	500	0	6.500
Noord-Brabant	48.100	4.400	500	300	53.300
Limburg	6.400	1.700	100	0	8.200
Nederland	334.800	78.200	30.200	9.000	452.200

Voor de in de eerste vijf jaar op te leveren woningen loopt het aandeel woningen dat in harde plannen is opgenomen (zie eerste kolom in Tabel 2.5) per provincie uiteen van rond de 70% in Overijssel en Zeeland tot 21% in Fryslân. In Noord-Holland, Zuid-Holland en Noord-Brabant ligt het aandeel op circa 50%, in Utrecht, Groningen, Flevoland, Gelderland, Drenthe en Limburg rond de 40%.

Tabel 2.5: 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%	22%	39%	29%	34%
Fryslân	21%	9%			16%
Drenthe	40%	20%			34%
Overijssel	70%	6%			30%
Flevoland	39%	15%	9%	5%	21%
Gelderland	36%	7%		1%	23%
Utrecht	43%	20%	1%	1%	23%
Noord-Holland	49%	22%	9%	2%	29%
Zuid-Holland	51%	27%	28%	24%	39%
Zeeland	68%	16%	50%		48%
Noord-Brabant	47%	13%	4%		33%
Limburg	35%	20%	3%		27%
Nederland	46%	19%	13%	6%	30%

Het aandeel woningen in harde plannen levert een indicatie op in hoeverre plannen richting gereed voor uitvoering gaan. Interessant is ook om te kijken hoe het aantal woningen in harde plannen zich verhoudt tot het aantal nieuwbouwwoningen in de afgelopen jaren. In Tabel 2.6 is deze vergelijking gemaakt. Daarbij dient aangetekend te worden dat niet iedere provincie aantallen per plan per opleverjaar heeft aangeleverd. Indien dat het geval was zijn de opleverjaren naar rato over de





aangeleverde periode verdeeld. Op deze wijze geraamd zijn er in de provincies Noord- en Zuid-Holland de eerste jaren meer woningen in harde plannen dan de gemiddelde nieuwbouw in de afgelopen jaren. De getallen geven een indicatie van de te verwachten nieuwbouw. Mogelijk loopt een deel van de geplande woningen nog vertraging op. Er zijn echter ook nog zachte plannen in voorbereiding met beoogde opleveringen in deze jaren en zoals eerder vermeld, een deel van de nieuwbouw komt via projecten tot stand die niet in de plancapaciteit zijn opgenomen (kleinere plannen, splitsing en verbouw).

**Tabel 2.6:** Gemiddeld aantal nieuwbouwwoningen (Primos-definitie) per jaar in de periode 2018 t/m 2022 en schatting harde plancapaciteit naar opleverjaar; bron: CBS/bewerking ABF Research en provinciale inventarisaties

	Nieuwbouw (Primos- definitie) gemiddeld per jaar	Raming harde plancapaciteit op te leveren in 2023	Raming harde plancapaciteit op te leveren in 2024	Raming harde plancapaciteit op te leveren in 2025	Raming harde plancapaciteit op te leveren in 2026	Raming harde plancapaciteit op te leveren in 2027
Groningen	3.300	2.100	1.700	2.400	1.000	300
Fryslân	2.600	900	1.100	100	500	400
Drenthe	1.800	1.100	900	700	400	300
Overijssel	5.100	5.000	6.000	5.200	2.300	2.300
Flevoland	3.000	4.100	3.000	2.800	2.400	2.200
Gelderland	10.400	9.100	7.500	5.700	4.500	2.300
Utrecht	7.700	7.500	6.300	5.900	3.700	3.600
Noord-Holland	16.500	20.400	19.700	17.500	14.100	13.100
Zuid-Holland	17.600	24.900	18.800	19.700	13.200	8.600
Zeeland	1.500	1.300	1.400	900	1.100	500
Noord-Brabant	13.700	11.800	11.800	11.800	11.800	1.000
Limburg	3.800	2.900	1.700	600	600	600
<b>Nederland</b>	<b>86.900</b>	<b>91.000</b>	<b>79.800</b>	<b>73.200</b>	<b>55.700</b>	<b>35.100</b>

In de uitvraag is provincies overigens gevraagd om per plan informatie te leveren over de planologische status conform de basisset (zie bijlage A) in negen verschillende categorieën (van 1A t/m 4B). Daarmee kan een beter beeld geschetst worden van het stadium waarin plannen verkeren. Aangezien niet iedere provincie per plan heeft aangeleverd en sommige gemeenten uitsluitend het onderscheid hard/zacht hebben aangeleverd, kan er nog geen compleet beeld van de planologische status van de plancapaciteit naar de negen uitgevraagde categorieën geschetst worden.



## 2.3 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 360.000 woningen voorbereid. In herstructureringsgebieden gaat het om 103.000 woningen en op verdichtingslocaties om 230.000 woningen. Buitenstedelijk gaat het volgens de inventarisaties om 375.000 woningen op uitleglocaties en nog 2.700 woningen in kleine uitbreidingen<sup>3</sup>. Van een kwart van de woningen 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 circa 70% geschat.

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

	Pand-transformatie	Transformatie-gebied	Herstructurering	Verdichting	Uitbreiding uitleg	Uitbreiding overig	Totaal bekend
Groningen	800	17.600	3.400	1.300	9.100	300	32.500
Fryslân	0	4.100	5.100	2.400	9.200	0	20.800
Drenthe							0
Overijssel	600	4.600	3.700	3.100	9.600	0	21.600
Flevoland	0	10.800	5.600	2.300	97.800	0	116.500
Gelderland	3.000	43.100	6.100	22.100	35.800	1.300	111.400
Utrecht	4.500	21.600	9.400	8.600	19.000	100	63.200
Noord-Holland	200	113.900	10.100	39.300	56.000	0	219.500
Zuid-Holland	0	110.900	55.000	95.100	62.200	0	323.200
Zeeland	1.200	3.100	1.300	1.500	7.000	0	14.100
Noord-Brabant	0	0	0	121.000	62.100	0	183.100
Limburg	0	20.200	3.400	3.200	7.000	1.000	34.800
Nederland	10.300	349.900	103.100	299.800	374.800	2.700	1.140.600

Tabel 2.8: Aandeel woningen in plancapaciteit naar type plan naar provincie, 2023 t/m 2042

	Pand-transformatie	Transformatie-gebied	Herstructurering	Verdichting	Uitbreiding uitleg	Uitbreiding overig	Totaal bekend
Groningen	2%	54%	10%	4%	28%	1%	100%
Fryslân	0%	20%	25%	12%	44%	0%	100%
Drenthe							
Overijssel	3%	21%	17%	14%	44%	0%	100%
Flevoland	0%	9%	5%	2%	84%	0%	100%
Gelderland	3%	39%	5%	20%	32%	1%	100%
Utrecht	7%	34%	15%	14%	30%	0%	100%
Noord-Holland	0%	52%	5%	18%	26%	0%	100%
Zuid-Holland	0%	34%	17%	29%	19%	0%	100%
Zeeland	9%	22%	9%	11%	50%	0%	100%
Noord-Brabant	0%	0%	0%	66%	34%	0%	100%
Limburg	0%	58%	10%	9%	20%	3%	100%
Nederland	1%	31%	9%	26%	33%	0%	100%

<sup>3</sup> 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.



## 2.4 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 over de verwachte prijsklasse van de woningen in voorbereiding naar het onderscheid huur en koop wordt gerapporteerd.

Voor veel 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 provincies deels uitsluitend informatie op gemeentenniveau over het totaal aantal woningen in plannen aangeleverd over alle opleverjaren tezamen. 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 2.10 kunnen gezien worden als indicatie voor de segmentering naar huur en koop en prijsklassen in de beleidsperiode 2022 t/m 2030.

**Tabel 2.9:** 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	Prijs- segment bekend
	Onder € 808 (liberalisatie- grens)	Tussen liberalisatie- grens en €1.129	Boven €1.129	Tot €250.000	€ 250.000 tot NHG-grens (€355.000)	Boven NHG-grens (€355.000)	
Groningen	7.800	3.200	500	0	4.900	4.600	21.000
Fryslân	3.100	1.300	100	200	2.100	4.200	11.000
Drenthe	2.100	600	0	0	1.500	0	4.200
Overijssel	5.000	1.300	300	1.000	3.300	7.000	17.900
Flevoland	20.000	9.400	100	1.600	8.000	32.100	71.200
Gelderland	33.900	11.300	3.900	4.400	18.100	30.800	102.400
Utrecht	26.400	13.700	10.100	2.700	7.200	22.800	82.900
Noord-Holland	92.100	43.500	17.800	8.500	14.500	44.200	220.600
Zuid-Holland	93.500	52.600	19.200	2.500	31.900	79.200	278.900
Zeeland	3.200	1.100	200	100	2.900	6.700	14.200
Noord-Brabant	26.500	19.900	8.500	6.900	23.200	27.400	112.400
Limburg	7.600	2.900	200	400	2.500	6.000	19.600
Nederland	321.400	160.900	60.700	28.300	120.400	264.900	956.600

Van de woningen waarvoor de verwachte eigendomsvorm en prijscategorie reeds bekend is wordt 34% als goedkope huurwoning gerealiseerd, 17% als middeldure huurwoning, 3% als goedkope koopwoning en 13% als middeldure koopwoning (zie Tabel 2.10). Daarmee komt het aandeel betaalbaar zoals gedefinieerd in het Programma woningbouw op 66% van het totaal. Het aandeel dure huur bedraagt 6% , en dure koop boven de € 355.000 28% 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.



Tabel 2.10: 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	Prijssegment onbekend	Totaal
	Onder € 808 (liberalisatie- grens)	Tussen liberalisatie- grens en € 1.129	Boven € 1.129	Tot € 250.000	€ 250.000 tot NHG- grens (€ 355.000)	Boven NHG-grens (€ 355.000)		
Groningen	23%	9%	1%	0%	14%	13%	39%	100%
Fryslân	6%	3%	0%	0%	4%	9%	77%	100%
Drenthe	17%	5%	0%	0%	12%	0%	65%	100%
Overijssel	15%	22%	6%	1%	0%	4%	52%	100%
Flevoland	16%	8%	0%	1%	6%	26%	42%	100%
Gelderland	24%	8%	3%	3%	13%	22%	26%	100%
Utrecht	14%	7%	5%	1%	4%	12%	57%	100%
Noord-Holland	22%	10%	4%	2%	3%	10%	48%	100%
Zuid-Holland	27%	15%	6%	1%	9%	23%	19%	100%
Zeeland	23%	8%	1%	1%	21%	48%	0%	100%
Noord-Brabant	14%	11%	5%	4%	13%	15%	39%	100%
Limburg	22%	8%	1%	1%	7%	17%	44%	100%
Nederland	20%	10%	4%	2%	7%	17%	40%	100%

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 aan gemeenten te melden in welk prijssegment en welke eigendomssegment woningen waarover geen afspraken zijn gemaakt vallen. Omdat er over betaalbare woningen afspraken worden gemaakt valt aan te nemen dat een belangrijk deel van prijsklasse onbekend duurdere koopwoningen betreft. Een deel van deze categorie heeft echter betrekking op plannen die pas op de langere termijn spelen.



## 2.5 Plancapaciteit naar woningtype

De plancapaciteit bestaat voor zover het woningtype reeds bekend is voor 37% uit eengezinswoningen en 63% appartementen. 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 in de categorie onbekend het aandeel appartementen hoog zal zijn.

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

	Eengezins	Meergezins	Totaal bekend
Groningen	9.200	17.000	26.200
Fryslân	4.400	2.000	6.400
Drenthe			0
Overijssel	12.300	6.800	19.100
Flevoland	38.900	33.600	72.500
Gelderland	51.100	52.800	103.900
Utrecht	17.800	61.800	79.600
Noord-Holland	44.600	106.100	150.700
Zuid-Holland	65.100	220.900	286.000
Zeeland	9.300	4.800	14.100
Noord-Brabant	83.000	74.600	157.600
Limburg	11.600	10.500	22.100
<b>Nederland</b>	<b>347.400</b>	<b>590.900</b>	<b>938.300</b>

**Tabel 2.12:** Aandeel woningen in plancapaciteit naar woningtype en provincie, 2023 t/m 2042, voor zover reeds bekend

	Eengezins	Meergezins	Totaal bekend
Groningen	35%	65%	100%
Fryslân	69%	31%	100%
Drenthe			
Overijssel	64%	36%	100%
Flevoland	54%	46%	100%
Gelderland	49%	51%	100%
Utrecht	22%	78%	100%
Noord-Holland	30%	70%	100%
Zuid-Holland	23%	77%	100%
Zeeland	66%	34%	100%
Noord-Brabant	53%	47%	100%
Limburg	52%	48%	100%
<b>Nederland</b>	<b>37%</b>	<b>63%</b>	<b>100%</b>



# 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 en een verbeterde raming van de beschikbare leegstand 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. 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 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 woningbehoefte 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

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<sup>4</sup>. 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<sup>5</sup>. Daarnaast neemt volgens deze 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 woning nodig. Bij een trendmatige geraamde sloop van 257.000 woningen zijn dat 1,5 miljoen nieuwbouwwoningen.

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

## 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

<sup>4</sup> Zie voor een nadere toelichting het gelijktijdig met deze publicatie verschijnend rapport *Primos-prognose 2023 – Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte*.

<sup>5</sup> De Primos-prognose 2023 is op nationaal niveau gebaseerd op de meest recente nationale bevolkingsprognose van het CBS (december 2022)



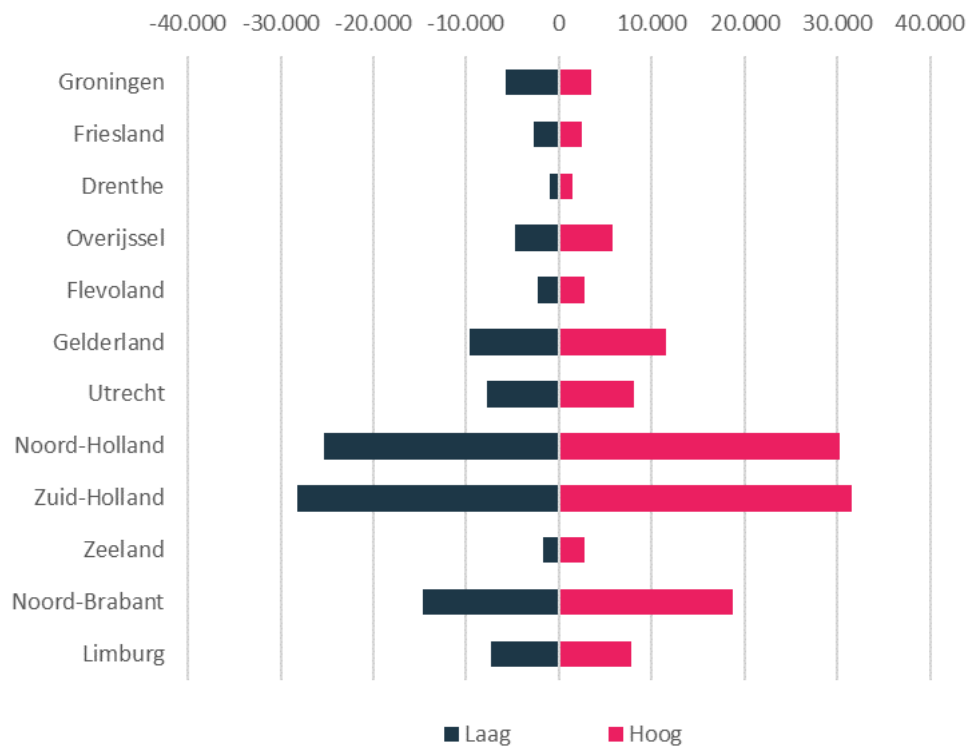


bandbreedte is. Om een beeld te schetsen van een mogelijke bandbreedte zijn twee varianten, Primos Hoog en Primos Laag, doorgerekend die aansluiten bij de prognose-intervallen die het CBS op nationaal niveau hanteert in de bevolkingsprognose. Er is in deze berekening geen rekening gehouden met de onzekerheid 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. Om de plancapaciteit te vergelijken met de in de regionale woondeals afgesproken aantallen woningen dient de geïnventariseerde netto plancapaciteit omgerekend te worden naar bruto plancapaciteit (Tabel 3.3). Aangenomen is dat elke woning die in de jaren 2023 t/m 2030 gesloopt wordt vervanging krijgt in de vorm van één nieuwbouwwoning. Bij deze netto plancapaciteit wordt de in 2022 gerealiseerde netto uitbreiding van de woningvoorraad opgeteld.

De netto plancapaciteit die voor de periode 2023 t/m 2030 is geïnventariseerd, bedraagt 996.100 woningen. Daarnaast is de woningvoorraad in 2022 met 79.700 woningen uitgebreid. Tezamen gaat om 1.075.800 woningen. De regionale woondeals tezamen tellen op tot 936.400 woningen. De verhouding tussen deze twee grootheden is daarmee op nationaal niveau 125%. Dat is lager dan de vuistregel van 130% die hiervoor gehanteerd wordt.

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 uitbreiding woningvoorraad 2022 + Netto Plan capaciteit 2023 t/m 2030 (1)	Geraamde sloop 2023 t/m 2030 (2)	Geraamde bruto plan capaciteit 2022 t/m 2030 (3) = (1) + (2)	Bruto nieuwbouw woondeals (4)	Verhouding bruto plan capaciteit / Bruto bod (3) / (4)
Groningen	28.800	4.700	33.500	28.500	118%
Fryslân	21.800	4.500	26.300	17.700	149%
Drenthe	13.700	3.000	16.700	13.900	120%
Overijssel	49.200	7.600	56.800	42.300	134%
Flevoland	52.600	800	53.400	39.700	135%
Gelderland	121.400	9.600	131.000	104.100	126%
Utrecht	106.300	7.400	113.700	84.500	135%
Noord-Holland	267.800	16.000	283.800	183.600	155%
Zuid-Holland	231.800	22.000	253.800	247.900	102%
Zeeland	12.900	2.500	15.400	16.500	93%
Noord-Brabant	140.200	12.700	152.900	131.100	117%
Limburg	29.300	6.900	36.200	26.600	136%
Nederland	1.075.800	97.700	1.173.500	936.400	125%

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. De verhouding netto plancapaciteit / netto nieuwbouw, waarbij de geraamde sloop in de woondealregio's gelijk gesteld wordt aan de in de Primos-prognose veronderstelde sloop, bedraagt 128%.



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, Gelderland, Zuid-Holland, Zeeland en Noord-Brabant de verhouding onder de 130% ligt. Er zijn echter ook verschillen in de wijze waarop de aantallen in de woondeals zijn berekend (wel of niet rekening houden met woningen die via splitsing, verbouw en kleinere plannen tot stand komen) en processen hoe de woondeals worden uitgewerkt. Dat laatst geldt voor Zuid-Holland en Gelderland. Zeeland merkt op dat de ambitie is verhoogd en dat er naast het ontwikkelen van nieuwe plannen (o.a. flexwoningen) ook gerekend wordt op een groot aantal woningen die middels transformatie en splitsing tot stand zullen komen en niet in de planinventarisatie zijn opgenomen. Ook in Drenthe is de ambitie verhoogd en wordt er gewerkt aan plancapaciteit. Noord-Brabant legt qua plancapaciteit van oudsher sterk de nadruk op voldoende harde plannen voor de korte termijn en ruimte in de programmering op iets langere termijn om gewenste ontwikkelingen in te kunnen passen.



# 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
<b>Frequentie</b>	n.v.t.	Eerste uitvraag in het voorjaar met peildatum 1 januari. En in het najaar een actualisatie.
<b>Schaalniveau</b>	n.v.t.	Openbare plannen worden op locatieniveau geleverd. Vertrouwelijke plannen op gemeenteniveau.
<b>Sloop</b>	n.v.t.	Aantal te slopen woningen.
<b>Bruto plancapaciteit</b>	n.v.t.	Het aantal geplande toe te voegen nieuwe woningen.
<b>Netto plancapaciteit</b>	n.v.t.	Het aantal geplande toe te voegen nieuwe woningen minus het aantal geplande te onttrekken bestaande woningen.
<b>Plantype</b>  (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.
<b>Fasering</b> (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
<b>Planologische planstatus</b>	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.
<b>Eigendom</b> 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 verhuurd door een particuliere verhuurder.
	Huurwoning woningcorporatie	Huurwoning woningcorporatie is een woning die niet bewoond wordt door een (toekomstige) eigenaar, en die wordt verhuurd door een woningcorporatie.
	Onbekend	Het eigendom van de woning is vooralsnog onbekend.
<b>Woningtype</b> 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.
<b>Locatie</b>	n.v.t.	GIS-bestand met plangebieden (polygonen).

Tabel 2: onderwerpen uitvraag zonder uniformiteit.

Onderwerp/kenmerk	Extra t.b.v. uitvraag februari 2023
<p><b>Prijssegment</b></p> <p>In bruto getal</p>	<p>Gereguleerde huur (tot liberalisatiegrens), middeldure huur (tussen liberalisatiegrens en € 1.129 per maand) en dure huur (meer dan € 1.129 per maand)</p> <p>Goedkope koop (tot € 250.000, middeldure koop (tussen € 250.000 en € 355.000) en dure koop (meer dan 355.000).</p>
<b>Vertrouwelijkheid</b>	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)completeheid van de aanleveringen het overzicht per provincie in tabel 1.1.
- De middenhuurbegrenzing 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 geïnteriseerde 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 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.

## 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.
- Ameland ontbreekt, er is conform de woondeal plancapaciteit voor netto 100 woningen opgevoerd
- 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

- **Geen planmonitor binnen Drenthe**

Op dit moment wordt er binnen de provincie Drenthe nog niet gewerkt met een Woningbouw Monitor. Dit betekent dat de provincie Drenthe momenteel onvoldoende inzicht heeft in de data die er is uitgevraagd, ook op planniveau. Aan dit inzicht wordt op dit moment hard gewerkt, door middel van het inrichten van het Planregistratiesysteem/Woningbouw Monitor. De provincie Drenthe faciliteert het Planregistratiesysteem/Woningbouw Monitor voor haar gemeenten, zoals afgesproken in de regionale woondeals.

- **Data vanuit de regionale woondeals**

Voor de regionale woondeals is al veel data verzameld op gemeenteniveau. De groslijst aan woningbouwplannen is groter dan de 13.000 woningen die in de regionale woondeals benoemd zijn (namelijk ruim 25.000 woningen), maar de meeste plannen zijn hiervan zacht en vertrouwelijk.

## Provincie Overijssel

- De gegevens hebben betrekking op peildatum 1-1-2023. Alleen opleveringen na deze datum zijn in de plancapaciteit meegerekend.
- Overijssel inventariseert tot nu toe uitsluitend harde plannen. De zachte plancapaciteit is in Overijssel aanvullend als één cijfer per gemeente geïnventariseerd. Volgens de provincie weten gemeenten simpelweg niet welk zacht planaanbod in welk jaar opgeleverd gaat worden. Er is door ABF een schatting van de opleverjaren gemaakt. Hof van Twente heeft geen zachte plancapaciteit doorgegeven.
- Van de harde plannen zijn plangebieden (polygonen) aangeleverd.
- Een tweetal gemeenten heeft zich niet gehouden aan de afspraak om naar kwantitatieve informatie ook kwalitatieve informatie (Koop/huur, EGW/MGW) aan te leveren. De gemeente Enschede heeft -ook na uitdrukkelijk verzoek- aangegeven het volume aan harde koop niet verder te specificeren naar prijssegmenten. Voor de huursector is dit (indien bekend) wel het geval. De gemeente Hellevoort luttich heeft wel invoer geleverd, maar zeer incompleet. Een aantal plannen heeft geen invulling van status/aantallen etc.
- 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 deze verder in de tijd liggen.

## Provincie Flevoland

- Er is voor het eerst gebruikt gemaakt het nieuwe Planregistratie Wonen Flevoland systeem
- De gemeenten Zeewolde, Almere en Lelystad ontbreken

- Voor Almere en Lelystad is gebruik gemaakt van de gegevens zoals die op [plancapaciteit.nl](https://plancapaciteit.nl) worden bijgehouden voor de MRA.
- Voor Zeewolde zijn de gegevens op gemeenteniveau overgenomen uit de najaarsinventarisatie
- Er zijn geen plangebieden aangeleverd.

## Provincie Gelderland

- Gegevens inventarisatie plancapaciteit hebben peildatum 1 januari 2023.
- In de planningslijsten van Gelderland zijn de plannen 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 versnellingssteam 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. 30 maart 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. Momenteel ligt het ontwerp provinciaal programma wonen en werken 2023 ter inzage. Een gezamenlijk traject van gemeenten, regio's en provincie met de bedoeling om de

woningbouwproductie en plancapaciteit op peil te houden. Hiermee beogen we een adaptieve en flexibele werkwijze te hanteren voor woningbouwlocaties.

Daarnaast zijn begin/medio maart de Woondeals ondertekend. Bij deze uitvraag richting gemeenten is nadrukkelijk benoemd de prijsklassen van woningbouwplannen (voor zover mogelijk) in te vullen.

Er zijn plangebieden (polygonen) aangeleverd van de openbare plannen.

- Voor alle bovenstaande trajecten geldt dat de planaantallen uit de Planregistratie Wonen afkomstig zijn.
- 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. Dit verklaart de keuze om deze uitsplitsing van eigendom niet toe te voegen in de excel. 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 data die via plancapaciteit.nl verzameld en aangeleverd. De peildatum is 5 april 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 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

- Er is aangeleverd op gemeenteniveau en in beperkte mate op planniveau. Het merendeel van de plannen blijkt op 'niet-openbaar' te zijn gezet. In sommige gemeenten zijn alle plannen op 'niet-openbaar' gezet. Ten behoeve van de volgende uitvraag zal de provincie verzocht worden hierover met gemeenten in gesprek te gaan.
- Van de openbare plannen zijn plangebieden (polygonen) geleverd.
- 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 2022 waarmee Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 24 januari 2023 hebben ingestemd 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 vijfjaarstijdvak 2033 t/m 2037. De jaren 2031, 2032 en vijfjaarstijdvak 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 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 826 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. Op basis van de projectfase die nu in de Planregistratie Wonen is geregistreerd, zouden 127 woningen nog kunnen doorschuiven naar 2023 en later.
- Het onderscheid qua plantype is nog niet helemaal conform de basisset. Ook het onderscheid tussen corporatiehuur en particuliere huur kan nog niet gemaakt worden. Bij de volgende inventarisatie zal dat wel het geval zijn.
- De gemeenten Den Haag en Lansingerland kunnen in hun projectinformatiesystemen geen onderscheid maken naar planologische status. ABF heeft voor deze gemeenten een verdeling naar hard/zacht geraamd.

## Provincie Zeeland

- 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.

## Provincie Noord-Brabant

- Noord-Brabant heeft een beperkt geactualiseerd bestand op gemeenteniveau aangeleverd dat qua periode en kenmerken afwijkt van de uitvraag.
- 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.
- Het aangeleverde bestand is een beperkt aangepaste versie van de levering op gemeenteniveau die voor de Inventarisatie Plancapaciteit Najaar 2022 is ontvangen. Latere aanleveringen, tussentijdse aanvullingen en aanpassingen die gemeenten hebben doorgegeven, zijn wel verwerkt.
- ABF heeft een raming gemaakt van de aangeleverde aantallen naar de uitgevraagde perioden op basis van de aangeleverde aantallen (totaal, 2022 t/m 2026, 2027 t/m 2031, vanaf 2032).
- 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.
- Bij de uitvraag voor 2023, waarvan de resultaten na de zomer beschikbaar komen, is gemeenten gevraagd om plannen te voorzien van X/Y-coördinaten.

De provincie deelt verder mee:

### **Achtergronden bij de Brabantse gegevens van het planaanbod voor woningbouw anno 2022**

In Noord-Brabant zijn er (anno 2022) plannen voor de bouw van in totaal zo'n 183.000 woningen, waarmee de plancapaciteit 18.400 woningen (+11%) groter is dan in 2021 en op het hoogste niveau ligt in ruim 10 jaar tijd (zie ook het [Kwartaalbeeld Woningmarkt Noord-Brabant](#) (beeld 9a) en de [Monitor Bevolking en Wonen](#)). Iets meer dan 60% van het planaanbod, oftewel 112.400 woningen, zo geven de Brabantse gemeenten aan, is voorzien voor de eerstkomende vijf jaren (2022 t/m 2026). De 'indicator totale plancapaciteit', die het planaanbod afzet tegen de vooruit berekende benodigde capaciteit vanuit de provinciale prognoses (sept. 2020, worden dit jaar geactualiseerd), staat hiermee voor die vijfjaarsperiode op liefst 150%. En een groot deel van dit planaanbod is ook al hard. Van de benodigde capaciteit is voor de komende vijf jaar 79% opgenomen in 'harde plannen'; de onherroepelijke of door gemeenteraden vastgestelde woningbouwplannen. Wel zijn er regionale en gemeentelijke verschillen, te vinden in onze 'Monitor bevolking en

wonen'. In diezelfde monitor zijn onder meer ook gegevens opgenomen over 'de betaalbaarheid' van de woningbouwplannen.

Kwantitatief gezien zijn er voor de korte termijn – Brabant-breed gemeten – (ruim) voldoende plannen voor de benodigde woningbouwproductie. Het gaat er dan ook niet zo zeer om (nog) meer woningbouwplannen op te stellen; het is – gelet op de woningbehoefte en de woningtekorten – veeleer zaak om bestaande plannen daadwerkelijk (en snel(er)) tot uitvoering te brengen. Daar zal de eerstkomende jaren vooral het accent op moeten liggen, al verdient ook het harde planaanbod her en der nog wel enige aandacht.

Ook voor de wat langere termijn (de tienjaarsperiode tot 2032) lijkt het planaanbod te kunnen voorzien in de Brabantse woningbehoefte. Onze prognose-uitkomsten, waarin recentelijk en vooruitlopend op de actualiseringsronde van 2023, ook de hogere woningbouwambities vanuit de Nationale Woon- en Bouw-agenda (maart 2022) van het Rijk zijn verwerkt, laten tussen 2022 en 2032 een (benodigde) groei van de woningvoorraad zien van zo'n 128.000 woningen. Omdat er ook woningen worden gesloopt, is er voor vervangende nieuwbouw ook plancapaciteit nodig. Bij elkaar vraagt dit om een planaanbod voor de bouw van ruim 141.000 woningen, de komende 10 jaar (en 130.600 t/m 2030; cf. de bestuurlijke afspraken Rijk-provincie (okt. 2022) en inmiddels ook vertaald in een viertal regionale woondeals die op 9 maart jl. zijn ondertekend door de betreffende gemeenten, woningbouwcorporaties, de provincie en het Rijk). De totale plancapaciteit voor genoemde tienjaarsperiode omvat 157.500 woningen (112% van de benodigde capaciteit), waarvan ruim 64.000 woningen gerekend kunnen worden tot de harde plancapaciteit. Dit laatste betekent, dat van de benodigde capaciteit tussen 2021 en 2031 45% is opgenomen in harde woningbouwplannen (en 79% voor de eerstkomende vijf jaar).

**Onderstaande opmerkingen/kanttekeningen met betrekking tot het planaanbod voor woningbouw maken onderdeel uit van de bestuurlijke afspraken Rijk-provincie (okt. 2022) en de regionale woondeals (maart 2023)**

*(het is de beleidslijn die we vanuit de provincie al langere tijd hanteren)*

Vanuit de provincie sturen we vooral op realisatie en niet alleen op plannen. 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, kan de voortgang van de woningbouw worden gewaarborgd. Plannen voor woningen op geschikte plekken, die aansluiten op de actuele vraag.

Voor de middellange en langere termijn is het juist van belang te waken voor de risico's van overprogrammering en dus de nodige ruimte te laten en niet te veel van het toekomstige woningbouwprogramma nu al vast te leggen in harde plannen, vooral niet als het gaat om nieuwe uitbreidingslocaties. De ervaring leert immers dat zich steeds weer nieuwe, vaak onvoorziene inbreidingsmogelijkheden, binnenstedelijke transformatieopgaven en leegstandsvraagstukken aandienen. Met een flexibel planaanbod kan bovendien gemakkelijker worden 'meebewogen' met veranderingen in de vraag. Onzekerheden rond demografische, economische en woningbehoefteontwikkelingen vragen om een adaptieve strategie en om een gevarieerd planaanbod met aandacht voor de betaalbaarheid, een gezonde mix van huur en koop in verschillende prijssegmenten en met volop ruimte voor nieuwe woonvormen.

In ons provinciaal beleid met betrekking tot 'ruimte en wonen' zijn realisme en flexibiliteit in de gemeentelijke en (sub)regionale woningbouwplanning en -programmering belangrijke onderwerpen. Het zijn voorwaarden om ook in de (nabije) toekomst in te kunnen (blijven) spelen op de dynamiek op de woningmarkt, veranderende woonwensen en nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen in onze steden en dorpen en soms ook in het buitengebied.

Binnen een duurzaam verstedelijkingsbeleid is het bovendien van belang het woningbouwprogramma – zeker ook nu er de komende jaren nog een flinke bouwopgave ligt – optimaal in te (blijven) zetten op binnenstedelijke (transformatie)locaties in onze steden en dorpen én voor het herbestemmen van leegstaand of leeg komend kantoor-, winkel- en ander vastgoed. In bijgevoegd provinciaal bestand is te zien, dat van het totale planaanbod voor woningbouw in Brabant tweederde (66%) betrekking heeft op een binnenstedelijke locatie. Voor de korte termijn (2022 t/m 2026) is bijna 70% van de plancapaciteit voorzien op een inbreidingslocatie. Dat is ook in lijn met 'de feiten', want in de periode 2010 t/m 2021 is van de feitelijke nieuwbouw 71% op een inbreidingslocatie gerealiseerd.

## Provincie Limburg

De provincie Limburg verwijst naar de gegevens die najaar 2022 zijn aangeleverd. De Limburgse gegevens worden éénmaal per jaar geactualiseerd. De actualisatieslag voor 2023 heeft nog niet plaatsgevonden.

De door Limburg gehanteerde periodisering wijkt af. Bij de volgende uitvraag zal deze conform de basisset zijn. ABF heeft een raming gemaakt van de benodigde aantallen naar opleverjaren/perioden op basis van de aanlevering waarin opleveringen in 2023, 2024, 2025 t/m 2029, 2030 t/m 2039 en opleverjaar onbekend worden onderscheiden. Plantype 'pandtransformatie' is nog niet beschikbaar. Plantype inbreiding-combi is gerekend tot 'verdichting'. Onderscheid tussen huur corporaties en huur particulier is nog niet beschikbaar.

Van de plangebieden van openbare plannen zijn (polygonen) geleverd.