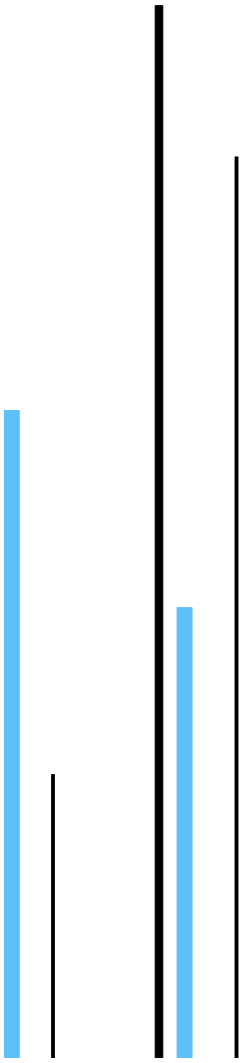
Inventarisatie Plancapaciteit

Voorjaar 2022

abf RESEARCH

TRENDSETTEND
IN CIJFERS



Inventarisatie Plancapaciteit

Voorjaar 2022

Uitgevoerd in opdracht van Ministerie van BZK / DGVB

Léon Groenemeijer

17 juni 2022 | r2022-0021LGR | 21271 MO - Plancapaciteit 2022

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

Copyright ABF Research 2022
De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld.

Inhoudsopgave

Samenvatting **1**

1 Inleiding **5**

2 Woningbouwprognose en plancapaciteit **9**

2.1 Huishoudensgroei en verwachtingen woningproductie 9

2.2 Bruto en netto woningbouwprognose 10

2.2.1 Bandbreedte 11

2.3 Plancapaciteit 12

2.3.1 Netto plancapaciteit 2022 t/m 2030 12

2.3.2 Netto plancapaciteit en netto uitbreidingsopgave vergeleken 13

2.4 Hardheid woningbouwplannen 14

2.4.1 Totale harde plancapaciteit 14

2.4.2 Harde plannen en netto uitbreidingsopgave op korte termijn 15

2.5 Plannen naar eigendomsvorm en prijssegment 16

2.6 Netto plancapaciteit en opgave na 2030 18

3 Woningbouw en woningtekort **21**

3.1 Bouwvergunningen, huishoudens en voorraad 21

3.2 Verwachte ontwikkeling woningtekort 22

4 Woondealregio's **25**

Bijlage 1 Uitvraag **27**

Bijlage 2 Toelichting bij aanleveringen **33**

Bijlage 3 Gemeenten Woondealregio's **41**

Samenvatting

Voldoende woningbouwplannen

De geïnventariseerde netto plancapaciteit (nieuwbouw minus sloop) is verder toegenomen en bedraagt voor de negenjarige periode 2022 t/m 2030 1.033.900 woningen. Ten opzichte van de vorige meting is de plancapaciteit bij benadering met 66.900 woningen toegenomen. Het aantal harde plannen is bij benadering toegenomen met 51.900. De Primos-prognose 2022 verwacht een netto uitbreiding van de woningvoorraad in deze periode met 714.800 woningen. De verhouding tussen netto plancapaciteit en netto verwachte uitbreiding is gemiddeld in Nederland 145%. Dat is beduidend meer dan de 130% waarnaar gestreefd wordt in verband met de te verwachten planuitval en vertraging. Er zijn dus voldoende plannen om de verwachte netto uitbreiding van de woningvoorraad te realiseren.

Hogere ambities en onzekerheden

In het Programma Woningbouw heeft het Kabinet Rutte IV recent de lat hoger gelegd. De ambitie is een bruto uitbreiding van de woningvoorraad met 900.000 woningen. Rekening houdend met de geraamde sloop van 107.800 woningen zal, om deze doelstelling te halen, de woningvoorraad in de jaren 2022 t/m 2030 netto moeten uitbreiden met 792.200 woningen. Hiermee komt de verhouding netto plancapaciteit en gewenste netto uitbreiding van de woningvoorraad uit op 131%. Op basis van het 130%-criterium is er hiermee ook voldoende plancapaciteit om de verhoogde ambities van het kabinet te realiseren.

Onzekerheden

In de Primos-prognose 2022 kon nog geen rekening worden gehouden met de hogere bevolkingsgroei als gevolg van de oorlog in de Oekraïne. Omdat demografische prognoses sowieso grote onzekerheden kennen is er, zoals altijd, een hogere en een lagere variant van de prognose doorgerekend. De bandbreedte in de woningbehoefte voor 2031 wordt daarin geschat op 130.000 woningen minder of 139.000 woningen meer dan in de Primos Trendraming.

Veel (harde) plannen voor de korte termijn

Veel opleveringen van woningen zijn in de eerste vier jaar gepland, 605 duizend woningen. Een aanzienlijk deel van deze plannen, 270 duizend woningen (45%), is al ‘hard’. Daarmee is op dit moment 89% van de volgens de Primos-prognose verwachte netto uitbreiding van de woningvoorraad tot 2026 al in harde plannen opgenomen. De verwachte woningproductie is daarmee binnen bereik en kan mogelijk overtroffen worden. Wel is duidelijk dat er erg veel optimisme in de planningen zit, er wordt verwacht dat 335.000 woningen die nu nog in zachte plannen zijn opgenomen binnen vier jaar zijn opgeleverd. Meer realisme in de planning van doorlooptijden in projecten is wenselijk.

Voldoende capaciteit in vrijwel alle provincies

De verhouding tussen netto plancapaciteit en de verwachte netto uitbreiding van de woningvoorraad is zoals gezegd gemiddeld 145% in de periode 2022 t/m 2030. Deze verhouding is het laagst in Gelderland (122%)

en Noord-Brabant (129%). Deze provincies kennen naast meer gespannen woningmarktregio's ook regio's waar de druk op de woningmarkt minder groot is. In die regio's is er geen reden om 130% plancapaciteit aan te houden. In de Randstadprovincies varieert de verhouding tussen 136% (Zuid-Holland) en 164% (Flevoland). In de Noordelijke provincies, Zeeland en Limburg is meer dan voldoende plancapaciteit aanwezig.

Veel plannen voor de lange termijn; regie nodig

Voor de periode 2031 t/m 2036 zijn er op dit moment 234.800 woningen opgenomen in de planinventarisaties. Veel gemeenten hebben echter voor deze periode nog geen plannen geïnventariseerd, zodat de inventarisaties zijn nog niet compleet zijn. Daarnaast dient er rekening te worden gehouden met het, als gevolg van vertragingen, doorschuiven van woningen die gepland zijn voor de periode tot 2031 naar latere jaren. Het gaat dan om maximaal 319.100 woningen, het verschil tussen de netto plancapaciteit en de verwachte netto voorraaduitbreiding in de periode tot 2031. Een deel van deze plancapaciteit zal als gevolg van 'planuitval' verdwijnen. Hoe groot die planuitval daadwerkelijk zal zijn is onzeker. De benodigde uitbreiding van de voorraad bedraagt volgens de huidige verwachtingen in de jaren 2031 t/m 2036 314.000 woningen. Hoewel de onzekerheden met de jaren toenemen, lijkt er daarmee op lange termijn een overschot aan woningbouwplannen te ontstaan.

Woningtekort inlopen tot 2% in 2031 binnen handbereik

Het woningtekort is als gevolg van de sterke bevolkingsgroei sinds februari 2021 opgelopen. Het statistisch woningtekort wordt in 2022 geraamd op 314.700 woningen, dat is 3,9% van de voorraad. Volgens de Primos-prognose zal het tekort in 2031 2,5% van de voorraad bedragen. Om het woningtekort in 2031 op nationaal niveau in te lopen en terug te brengen tot het streefpercentage van 2% zijn er 42.800 woningen extra nodig bovenop de verwachte woningbouw volgens de prognose. Bij realisatie van het Programma Woningbouw, bruto uitbreiding met 900.000 woningen, netto 792.200, loopt het tekort in 2031 volgens de huidige demografische verwachtingen terug tot 1,6%. Het streven is dus om het tekort eerder in te lopen dan in de prognose verwacht. Zoals gezegd kennen demografische prognoses onzekerheden. De mate en het tempo waarmee het woningtekort kan worden ingelopen is dus mede afhankelijk van de daadwerkelijk ontwikkeling van de huishoudensgroei.

Betaalbare woningen

Van de iets meer dan 1 miljoen woningen waarvoor informatie met betrekking tot prijssegmenten is aangeleverd zal 42% als huurwoning gerealiseerd worden, 40% als koopwoning en van 18% is nog niet bekend of het om een huur- of koopwoning gaat. Qua prijssegment behoort 49% tot het betaalbare segment zoals dat in het Programma 'Een thuis voor iedereen' is gedefinieerd, 24% tot het dure segment en van 28% is geen prijssegment bekend. Vermoedelijk bestaat die laatste categorie voor een belangrijk deel uit dure woningen.

Woondealregio's

In de woondealregio's bevindt zich 47% van de woningvoorraad van Nederland. De druk op de woningmarkt is groot in deze regio's en 61% van het woningtekort concentreert zich hier. Ook 61% van de toename van de woningbehoefte zal hier volgens de Primos-prognose plaatsvinden. Het woningtekort in de woondealregio's loopt volgens de Primos-prognose terug van gemiddeld 5,2% in 2021 naar 3,3% in 2031.

Van de geïnventariseerde netto plancapaciteit tot 2030 bevindt zich 62% in de woondealregio's. De verhouding netto plancapaciteit en verwachte netto uitbreiding van de woningvoorraad is 150% in de periode 2022 t/m 2030. De capaciteit is relatief laag in de Regio Arnhem-Nijmegen, het Stedelijk Gebied Eindhoven en de Zuidelijke Randstad.

Het aantal harde plannen in de woondealregio's met een geplande opleverdatum in de periode 2022 t/m 2025 bedraagt 153.600. De verhouding tussen harde plancapaciteit en de verwachte woningbouw op korte termijn is in de woondealregio's gezamenlijk met 87% iets lager dan de landelijke verhouding (89%). Het aandeel is het laagst in Groningen (55%), de Zuidelijke Randstad (71%) en de Regio Arnhem-Nijmegen (73%). Met 107% scoort het Stedelijk Gebied Eindhoven het hoogst.

1 Inleiding

In deze rapportage worden de resultaten gepresenteerd van de inventarisatie van de plancapaciteit voor woningen in het voorjaar van 2022. Provincies hebben in april 2022 informatie aangeleverd over de plancapaciteit van de inliggende gemeenten. De geïnventariseerde plancapaciteit wordt vergeleken met de woningbouwverwachtingen uit Primos-prognose 2022, die recent beschikbaar is gekomen. Deze Primos-prognose is gebaseerd op de nationale CBS-bevolkingsprognose van december 2021. In dit rapport is geen informatie opgenomen met betrekking tot de “biedingen” van provincies in het kader van het Programma Woningbouw.

In de Primos-prognose 2022 is nog geen rekening gehouden met de komst van Oekraïense vluchtelingen als gevolg van de Russische inval eind februari. In de afgelopen maanden hebben zich ruim 68.000 Oekraïners, waarvan 1/3 jonger is dan 18 jaar, bij een Nederlandse gemeente ingeschreven. Het is enkele maanden na de start van de oorlog niet duidelijk hoelang het conflict zal aanhouden en welke omvang en samenstelling de Oekraïense immigratie zal krijgen. Vast staat wel dat de woningbehoefte als gevolg van de oorlog, in ieder geval tijdelijk, stijgt.

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. Afgesproken is dat provincies in ieder geval informatie op gemeenteniveau aanleveren over aantallen woningen in openbare plannen, status van plannen, type plan, type woning, eigendomsvorm (“Basisset aan eenduidige definities en wijze van inventariseren”). Met uitzondering van prijssegmenten, locatiegegevens en vertrouwelijkheid van plannen zijn er gezamenlijk uniforme definities vastgesteld. In het vervolgtraject (“groeimodel”) wordt getracht tot overeenstemming te komen over laatstgenoemde aspecten.

Uitvraag door ABF Research en aanleveringen door provincies

Ten behoeve van deze inventarisatie zijn de provincies verzocht de netto plancapaciteit voor woningen aan te leveren in jaarschijven voor de eerste tien jaar en verder in de toekomst in vijfjaarsperioden. Niet alle provincies hebben aan dit verzoek kunnen voldoen. In bijlage 1 is de uitvraag opgenomen en in bijlage 2 een uitgebreide toelichting over de aanleveringen. In veel provincies wordt de informatie één keer per jaar geïnventariseerd en niet overal was de informatie op de gevraagde wijze (al) beschikbaar. Waar de in de inventarisaties gebruikte periodisering of indeling afwijkt van die in dit rapport gebruikte perioden en indelingen zijn er schattingen gemaakt. Daarnaast blijkt dat waar provincies wel plannen voor de langere termijn (na 2031) inventariseren, een groot aantal gemeenten voor deze jaren geen plancapaciteit heeft opgegeven.

In de uitvraag voor dit rapport is provincies gevraagd om, ondanks dat er nog geen overeenstemming is over de exact te hanteren prijssegmenten, informatie hierover te leveren. Aan dit verzoek is, voor zover de

informatie beschikbaar is, door vrijwel alle provincies met uitzondering van Overijssel, Drenthe en Friesland voldaan.

In het kader van de controle en transparantie is het wenselijk dat plannen op planniveau worden aangeleverd, liefst inclusief het plangebied of de locatie. Plangebieden en locaties zijn op rijksniveau ook van belang in het kader van dossiers als bijvoorbeeld stikstof en mobiliteit. Provincies zijn daarom verzocht om niet alleen informatie te leveren op gemeenteniveau, maar ook op planniveau. Hierover zijn nog geen afspraken gemaakt tussen VNG, IPO en BZK. Een aantal provincies heeft desondanks gehoor gegeven aan dit verzoek en daarom ook informatie over openbare plannen, voor zover beschikbaar, op planniveau aangeleverd. Voor een deel is deze informatie voorzien van plangebieden of locaties (X/Y-coördinaten). De provincies Noord-Holland, Utrecht, Zeeland, Flevoland, Groningen en de Regio Groningen-Assen hebben op planniveau aangeleverd. Gelderland heeft cijfers op gemeenteniveau aangeleverd alsmede de openbare plannen met meer dan tien woningen op planniveau. Overijssel heeft de harde plannen op planniveau aangeleverd maar heeft nog geen gedetailleerd zicht op zachte plannen. Wel heeft Overijssel op gemeenteniveau de totale capaciteit zachte plannen bij de gemeenten opgevraagd en aangeleverd. Limburg levert geaggregeerde planinformatie op buurtniveau aan. Een aantal provincies levert géén actuele informatie op planniveau aan. Het betreft de provincies Zuid-Holland, Noord-Brabant, Drenthe (buiten de regio Groningen-Assen) en Friesland. In de aanleveringen van de provincies Utrecht en Noord-Holland is een significant deel van de plannen voor de komende negen jaar als vertrouwelijk aangemerkt en zonder locatiegegevens aangeleverd. In Utrecht gaat het om 28% van de woningen in plannen. In de door Noord-Holland aangeleverde informatie is dit aandeel 10%. De vertrouwelijke plannen zijn wel per gemeente bekend en in deze rapportage als zachte plannen meegeteld.

De aangeleverde informatie is qua correctheid moeilijk te controleren voor zover er niet op planniveau maar op gemeenteniveau wordt aangeleverd. Uit de aanleveringen op planniveau is af te leiden dat met name het verwijderen van opgeleverde woningen niet altijd consequent in de inventarisaties wordt doorgevoerd. Dergelijke controles zijn niet mogelijk bij provincies die uitsluitend cijfers op gemeenteniveau aanleveren.

De volledigheid van de inventarisaties is verbeterd. In het verleden ontbrak er vaak nog actuele informatie van één of meerdere gemeenten in een provincie of moest er geconstateerd worden dat plannen in de aanleveringen ontbraken. Dat is nu, voor zover te controleren, niet of nauwelijks nog het geval. Ook qua kwalitatieve kenmerken van de woningen zijn de aanleveringen er op vooruitgegaan. Er is nu aanzienlijk meer bekend over de prijssegmentatie van de geplande woningen. De informatie over het type plan (verdichting, herstructurering, transformatie, uitleg) en het type woning (een/meergezins) is wel toegenomen, maar er is nog niet voldoende informatie om hierover te rapporteren.

Een aantal provincies heeft aangegeven dat gemeenten worstelen met het verzoek om gedetailleerde actuele informatie over de woningbouwplannen aan te leveren. Het is uitermate arbeidsintensief om de gevraagde informatie te verzamelen en actueel te houden.

Negen jaar: 2022 t/m 2030

In het Programma Woningbouw (Min BZK, maart 2022) wordt 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 de volgende periodes, te weten 2022 t/m 2025, 2026 t/m 2030, 2031 t/m 2036 en 2037 en verder.

In hoofdstuk 2 komen de resultaten van de inventarisatie op provincieniveau aan de orde. In de eerste paragraaf komt de huishoudensprognose aan de orde. In de tweede paragraaf wordt de uitbreidingsopgave voor woningen becijferd. In paragraaf 3 komt de geïnventariseerde netto plancapaciteit aan de orde en worden de woningbouwprognose en plancapaciteit vergeleken. Ten einde een beeld te krijgen van de mate waarin plannen uitvoeringsgereed zijn wordt in paragraaf 4 de hardheid van de plancapaciteit beschouwd. Een beschouwing van de plannen naar eigendomsvorm en prijssegment volgt in paragraaf 5. In paragraaf 6 komt de periode na 2030 aan de orde. In hoofdstuk 3 wordt de huishoudensontwikkeling en de voortgang van de woningbouw in de afgelopen jaren en maanden gemonitord en komt de verwachte ontwikkeling van het woningtekort aan de orde. In hoofdstuk 4 komen de uitbreidingsopgave en de plancapaciteit in de woondealregio's aan de orde.

In de bijlage 1 is de uitvraag opgenomen. In bijlage 2 is per provincie een toelichting op de inventarisatie opgenomen. In Bijlage 3 is de gemeentelijke indeling per woondealregio opgenomen.

2 Woningbouwprognose en plancapaciteit

2.1 Huishoudensgroei en verwachtingen woningproductie

Om de huishoudensgroei en de daaruit voortvloeiende toename van de woningbehoefte in beeld te brengen wordt gebruikt gemaakt van de Primos-prognose 2022. Deze brengt op basis van de meest recente nationale CBS-bevolkingsprognose en trends in demografie, bouwproductie en plancapaciteit de meest waarschijnlijke ontwikkeling van bevolking, huishoudens, woningbehoefte, woningvoorraad en woningtekort op regionaal en lokaal niveau in beeld[1].

Volgens de nationale bevolkingsprognose van het CBS van december 2021 zal de bevolking van Nederland in de periode 2022 t/m 2030 met 975.000 personen toenemen tot 18.568.700 in 2031. Ten opzichte van de vorige nationale prognose wordt in 2031 de bevolking 126.000 personen hoger geraamd. De woningbehoefte neemt volgens de Primos-prognose 2022 de komende negen jaar met 601.300 toe. De woningbouwopgave bestaat naast het accommoderen van de te verwachten huishoudenstoename uit het inlopen van het woningtekort tot een acceptabel niveau en de vervangende nieuwbouw in het kader van sloop.

Tabel 2.1 Statistische woningtekort, toename woningbehoefte en opgave naar provincie, 2022 t/m 2030; bron: Primos-prognose 2022 (Trendraming)

Provincie	Raming woningtekort 2022		Prognose 2022 t/m 2030 Toename woningbehoefte	Bruto nieuwbouw*	Raming sloop	Netto uitbreiding	Raming woningtekort 2031	
Groningen	8.300	2,9%	8.000	17.700	5.100	12.600	4.700	1,6%
Friesland	5.200	1,7%	11.000	16.800	5.000	11.800	4.600	1,4%
Drenthe	4.700	2,1%	6.500	10.900	3.200	7.700	3.600	1,6%
Overijssel	13.800	2,7%	32.700	44.200	8.100	36.100	11.000	2,0%
Flevoland	8.800	4,9%	27.000	32.000	800	31.200	5.200	2,5%
Gelderland	39.800	4,3%	72.000	95.200	10.800	84.400	28.700	2,8%
Utrecht	30.000	5,0%	69.700	87.700	8.200	79.500	21.900	3,2%
Noord-Holland	65.600	4,8%	119.600	159.100	18.500	140.600	47.900	3,2%
Zuid-Holland	79.000	4,6%	153.600	204.800	24.000	180.800	55.700	2,9%
Zeeland	1.700	0,9%	5.600	9.100	2.700	6.400	1.000	0,5%
Noord-Brabant	47.700	4,1%	92.500	123.200	13.700	109.500	32.500	2,6%
Limburg	10.100	1,9%	3.200	21.800	7.400	14.400	5.000	0,9%
Nederland	314.700	3,9%	601.300	822.600	107.800	714.800	221.800	2,5%

** Nieuwbouw is inclusief het saldo van overige toevoegingen en onttrekkingen*

Het statistisch woningtekort wordt in 2022 op 314.700 woningen geraamd, 3,9% van de woningvoorraad. Dat is een toename met 35.400 ten opzichte van coronajaar 2021, toen het tekort op 279.300 woningen (3,5%) werd becijferd. Het Rijk streeft naar een tekort van maximaal 2% in elke regio/provincie. Om het tekort in 2031 terug te brengen tot 2% zou de woningvoorraad volgens de huidige prognose met 760.300

[1] Zie ook Primos-prognose 2022, ABF Research, te verschijnen

woningen, in de juiste regio's, moeten uitbreiden. Aangezien er de komende negen jaar op basis van een trendmatige raming van de sloop circa 107.800 woningen gesloopt zullen worden, zijn er dan 868.100 nieuwe woningen nodig. De verwachting in de huidige Primos-prognose 2022 met betrekking tot de geraamde ontwikkeling van de woningvoorraad komen echter lager uit, rond de 822.600 woningen (45.600 lager).

2.2 Bruto en netto woningbouwprognose

De netto uitbreiding van de woningvoorraad wordt niet alleen bereikt middels nieuwbouw. Er worden jaarlijks ook duizenden woningen aan de voorraad toegevoegd via transformatie van niet-woongebouwen en middels het splitsen en verbouwen van bestaande woningen. In de afgelopen jaren (vanaf 2012) bestonden de toevoegingen aan de woningvoorraad voor circa 79% uit nieuwbouw, terwijl via transformatie 15% tot stand is gekomen en 6% via het splitsen en verbouwen van panden[2]. Verwacht wordt dat ook in de komende jaren via transformatie van gebouwen en het splitsen en verbouwen van panden aanzienlijke aantallen woningen aan de voorraad worden toegevoegd.

De woningvoorraadstatistiek van het CBS wordt sinds 2012 gebaseerd op de bij wettelijke verplichting door de gemeenten bijgehouden Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG). Op basis van mutaties in de BAG beschrijft het CBS de ontwikkeling van de woningvoorraad en maakt daarbij onderscheid tussen diverse typen mutaties. Het betreft, met tussen haakjes het gemiddelde per jaar in de afgelopen vier jaar, nieuwbouw (+69.800), overige toevoegingen (+25.400), sloop (-9.900), overige onttrekkingen (-9.800) en correcties (+600). Per saldo nam de woningvoorraad in de afgelopen vier jaar met gemiddeld 76.100 woningen per jaar toe.
Onder de noemer overige onttrekkingen en overige toevoegingen vallen transformaties, woningsplitsingen, samenvoegingen van woningen, verbouw van woningen en "administratieve toevoegingen en onttrekkingen". Er is in belangrijke mate samenhang tussen onttrekkingen en toevoegingen. Een woningsplitsing levert in de CBS/BAG-systematiek enerzijds één onttrekking op en anderzijds twee of meer toevoegingen.

Definitie van nieuwbouw in de Primos-prognose

In de Primos-prognose wordt met een versimpeling gewerkt. In de Primos-prognose is "nieuwbouw" gedefinieerd als de nieuwbouw volgens de CBS-definitie + het saldo van overige toevoegingen en onttrekkingen zoals het CBS die uit de BAG afleidt. Daarnaast wordt in de Primos-prognose sloop onderscheiden.

Nieuwbouw Primos-definitie	Nieuwbouw + Productie Anderszins
bestaat uit:	Nieuwbouw (CBS) + Overige Toevoegingen (CBS) - Overige Onttrekkingen (CBS)

Sloop Primos-definitie	Sloop
bestaat uit:	Sloop (CBS)

[2] Cijfers zijn gemiddelden over de periode 2012 t/m 2019 en hebben betrekking op toevoegingen excl. administratieve toevoegingen (bron: CBS-statline)

De bruto uitbreiding van de woningvoorraad wordt in dit rapport gedefinieerd als de nieuwbouw conform Primos-definitie. De netto uitbreiding van de woningvoorraad is het saldo van nieuwbouw (conform de Primos-definitie) en sloop.

In het Programma Woningbouw (Ministerie BZK, maart 2022) is het streven naar 900.000 woningen in de periode tot en met 2031 opgenomen. In de afgelopen vier jaar bedroeg de nieuwbouw (Primos-definitie) gemiddeld 86.050 woningen per jaar. Een verhoging met 15.000 per jaar tot gemiddeld 100.000 woningen is het streven van het kabinet.

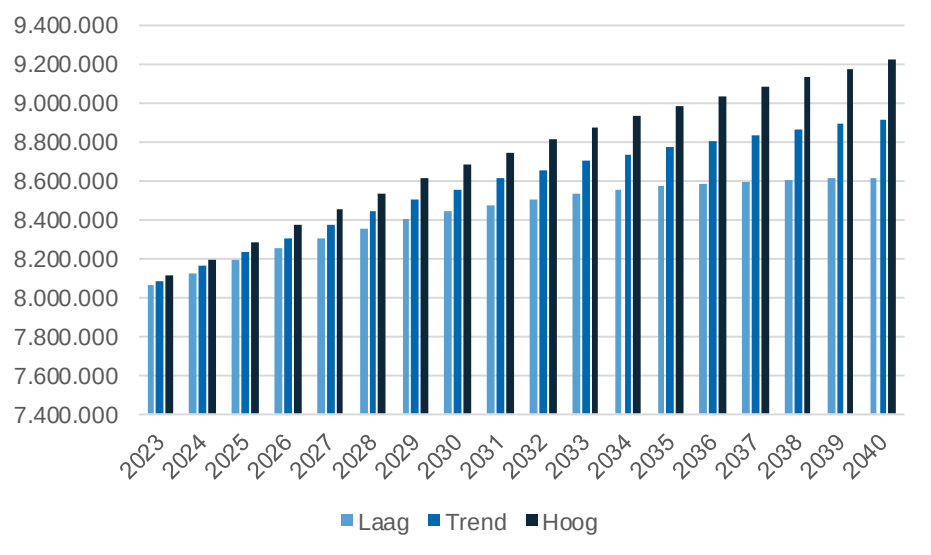
Flexwoningen worden in de Primos-prognose, evenals in dit rapport, niet apart onderscheiden. Opgeleverde flexwoningen zijn 'gewone' verblijfsobjecten met een woonfunctie en worden in de woningvoorraad in zowel de CBS-statistieken als de Primos-prognose bij de 'gewone' woningen meegeteld.

2.2.1 Bandbreedte

Demografie

De prognose dient gezien de onzekerheden die demografische processen kenmerken te worden gezien als een puntschatting binnen een zekere bandbreedte. Aansluitend bij de prognose-intervallen die het CBS op nationaal niveau hanteert is er ten behoeve van deze studie naast de standaardprognose (de Trendraming) ook een Primos Hoog en Primos Laag variant opgesteld[3]. In de trendprognose wordt de bevolkingsomvang van Nederland in 2031 geraamd op 18,6 miljoen, in de hoge variant op 18,8 miljoen, in de lage variant op 18,3 mln. Het verschil tussen de hoge variant en de trendprognose bedraagt 326 duizend inwoners, het verschil tussen de lage variant en de trendprognose 290 duizend inwoners. Voor de woningbehoefte

Figuur 2.2 Ontwikkeling woningbehoefte in Primos 2022 Trend, Laag en Hoog, 2023 t/m 2030 naar provincie; bron: Primos-prognose 2022



[3] Zie, Primos-prognose 2022, ABF Research, te verschijnen

betekent dit een bandbreedte in 2031 van 269 duizend woningen rondom de trendprognose. In de hoge variant zijn er circa 139 duizend woningen meer nodig dan in de Trendraming. In de lage variant zijn er 130 duizend woningen minder nodig dan in de Trendraming.

Naast de onzekerheid over de omvang van de bevolking is er overigens ook onzekerheid met betrekking tot de individualisering. Indien rekening wordt gehouden met een snellere of meer langzame daling van de gemiddelde huishoudensgrootte neemt de bandbreedte in de woningbehoefte verder toe.

Onzekerheden prognose woningvoorraad

Ook de woningbouwprognose is met grote onzekerheden omgeven. Op basis van trends in de vergunningverlening, plancapaciteit, nieuwbouw, overige toevoegingen en onttrekkingen en overheidsbeleid van rijk, provincies en gemeenten wordt jaarlijks een inschatting gemaakt. In de Primos-prognose 2022 is daarbij rekening gehouden met het beleid zoals geformuleerd in het Regeerakkoord. Recente ontwikkelingen, zoals de sterke kostenstijging van bouwmaterialen, personeelstekorten bij gemeenten, stijging van de hypotheekrente, nieuwe juridische uitspraken in het stikstofdossier en onzekerheid over de effectiviteit van het kabinetsbeleid inzake stikstof kunnen de bouwproductie op zowel korte als middellange termijn in de weg zitten. Anderzijds behoort het tot de mogelijkheden dat het aangekondigde kabinetsbeleid met betrekking tot het aanjagen van de woningbouwproductie, waarbij met name het streven naar liefst 15.000 flexwoningen per jaar opvalt, meer effect heeft dan nu geraamd.

2.3 Plancapaciteit

Het toevoegen van woningen aan de voorraad vergt doorgaans een lange voorbereidingstijd. Vaak is een wijziging van de bestemming van perceel of gebied nodig en dient er een zorgvuldige belangenafweging plaats te vinden. Bij grotere projecten zijn er ook wegen, openbaar vervoer en voorzieningen nodig. Gemeenten hebben zodoende het beste zicht op woningbouwplannen. Provincies verzamelen vanuit hun verantwoordelijkheid elk op eigen wijze informatie van gemeenten met betrekking tot de plancapaciteit voor woningen. Het Ministerie van BZK is in overleg met VNG en IPO een traject gestart om het verzamelen van informatie over plancapaciteit te harmoniseren en te stroomlijnen zodat er meer, meer uniforme en meer transparante informatie beschikbaar komt. Zie hiervoor de inleiding en bijlagen bij dit rapport.

2.3.1 Netto plancapaciteit 2022 t/m 2030

De geïnventariseerde netto plancapaciteit (geplande toevoegingen minus geplande onttrekkingen aan de voorraad) is weergegeven in tabel 2.3. De plannen voor de negenjarige periode tot en met 2030 bevatten 1.033.900 woningen. Ten opzichte van de inventarisatie in het najaar van 2021, die de langere tienjarige periode 2021 t/m 2030 besloeg, zijn er in de nieuwe inventarisatie bij benadering 66.900 woningen meer opgenomen. Vooral in de provincies Gelderland, Noord-Holland, Noord-Brabant is er plancapaciteit bijgekomen. In Noord-Brabant is dat deels het gevolg van een andere verwerking van de te verwachten sloop. Opvallend is de afname van de plancapaciteit in Zuid-Holland, die zich met name in de regio Haaglanden concentreert. Als verklaring voert de provincie aan dat waarschijnlijk een deel van de “reserveplannen” dit keer niet door de regio in de planlijsten zijn opgenomen. Daarnaast geeft de provincie Zuid-Holland aan dat een deel van de in het jaar 2021 verwachte, maar nog niet gerealiseerde, opleveringen nog niet in het nieuwe Zuid-Hollandse registratiesysteem zijn verwerkt.

Tabel 2.3 Geïnventariseerde plancapaciteit naar provincie, 2022 t/m 2030, netto uitbreiding voorraad 2021 en verschil* met vorige inventarisatie (2021 t/m 2030); bron: provinciale inventarisaties* en BAG/CBS

Provincie	netto uitbreiding voorraad 2021	Voorjaar 2022			Najaar 2021			Verschil*		
		2022 t/m 2025	2026 t/m 2030	2022 t/m 2030	2021 t/m 2025	2026 t/m 2030	2021 t/m 2030	2021 t/m 2025*	2026 t/m 2030	2021 t/m 2030
Groningen	2.600	14.800	8.500	23.300	14.400	6.700	21.100	3.000	1.800	4.800
Friesland	1.900	7.300	8.900	16.200	9.300	8.800	18.100	-100	100	0
Drenthe	1.700	6.000	6.200	12.100	9.900	4.500	14.400	-2.200	1.700	-600
Overijssel	3.600	24.700	22.500	47.200	29.700	15.400	45.100	-1.400	7.100	5.700
Flevoland	3.300	25.400	25.700	51.100	23.900	24.400	48.300	4.800	1.300	6.100
Gelderland	9.600	59.400	43.600	103.000	66.700	25.900	92.600	2.300	17.700	20.000
Utrecht	7.300	54.800	60.600	115.400	56.600	60.200	116.800	5.500	400	5.900
Noord-Holland	15.500	136.300	109.100	245.500	149.600	92.100	241.700	2.200	17.000	19.300
Zuid-Holland	14.400	156.400	90.200	246.600	185.300	94.900	280.200	-14.500	-4.700	-19.200
Zeeland	800	7.100	3.300	10.300	8.500	2.000	10.500	-600	1.300	600
Noord-Brabant	13.000	97.900	43.100	141.000	96.500	35.800	132.300	14.400	7.300	21.700
Limburg	3.800	15.400	6.900	22.300	19.200	4.200	23.400	0	2.700	2.700
Nederland	77.500	605.400	428.500	1.033.900	669.600	374.900	1.044.500	13.300	53.600	66.900

** Verschil is berekend als netto uitbreiding in 2021 + plancapaciteit 2022-2025 minus plancapaciteit 2021 t/m 2025*

2.3.2 Netto plancapaciteit en netto uitbreidingsopgave vergeleken

De geïnventariseerde netto plancapaciteit voor de periode tot en met 2030 bedraagt 1.033.900 woningen. Dit aantal dekt nationaal voor 145% de netto uitbreidingsopgave, gedefinieerd als de volgens de Primos-prognose te verwachten netto uitbreiding van de woningvoorraad in deze periode. Daarmee zijn er voldoende plannen in voorbereiding.

Tabel 2.4 Netto opgave en netto plancapaciteit per provincie, 2022 t/m 2030; bron: provinciale inventarisaties en Primos-prognose 2022 (Trendraming)

Provincie	Bruto nieuwbouw*	Raming sloop*	Netto uitbreiding	Netto plancapaciteit	Verhouding plancapaciteit en opgave
Groningen	17.700	5.100	12.600	23.300	185%
Friesland	16.800	5.000	11.800	16.200	137%
Drenthe	10.900	3.200	7.700	12.100	157%
Overijssel	44.200	8.100	36.100	47.200	131%
Flevoland	32.000	800	31.200	51.100	164%
Gelderland	95.200	10.800	84.400	103.000	122%
Utrecht	87.700	8.200	79.500	115.400	145%
Noord-Holland	159.100	18.500	140.600	245.500	175%
Zuid-Holland	204.800	24.000	180.800	246.600	136%
Zeeland	9.100	2.700	6.400	10.300	161%
Noord-Brabant	123.200	13.700	109.500	141.000	129%
Limburg	21.800	7.400	14.400	22.300	155%
Nederland	822.600	107.800	714.800	1.033.900	145%

** Nieuwbouw is inclusief het saldo van overige toevoegingen en onttrekkingen*

Het Kabinet Rutte IV wil blijkens het recent gepubliceerde Programma Woningbouw in negen jaar tijd bruto 900.000 woningen toevoegen. Bij de in de Primos-prognose gehanteerde raming van de sloop van 107.800 woningen betekent dat een netto uitbreiding van de woningvoorraad met 792.200 woningen. De verhouding tussen de netto plancapaciteit en de uit het Programma Woningbouw voortvloeiende netto uitbreiding van de voorraad bedraagt dan 131%. Ook met de verhoogde ambitie van het kabinet zijn er op nationaal niveau voldoende woningbouwplannen.

De verhouding tussen netto plancapaciteit en de verwachte netto uitbreiding van de woningvoorraad is het laagst in Gelderland (122%) en Noord-Brabant (129%). Deze provincies kennen naast meer gespannen woningmarktregio's ook regio's waar de druk op de woningmarkt minder groot is en er geen reden is om 130% plancapaciteit aan te houden. In de Randstadprovincies varieert de verhouding tussen 136% (Zuid-Holland) en 164% (Flevoland). In de Noordelijke provincies, Zeeland en Limburg is meer dan voldoende plancapaciteit aanwezig.

Veel plannen voor de korte termijn 2022 t/m 2025

Op de korte termijn overtreft de netto plancapaciteit, met 605.400 woningen in de periode 2022 t/m 2025, de netto woningbouwverwachtingen aanzienlijk. De Primos-prognose raamt de netto uitbreiding in deze periode op 301.800 woningen. De verhouding plancapaciteit / verwachte uitbreiding voorraad is 201%. Verwacht wordt dat een aanzienlijk deel van de plancapaciteit in werkelijkheid in latere jaren zal worden opgeleverd. Dit verschijnsel, waarbij er als gevolg van planningsoptimisme heel veel plannen voor de korte termijn zijn die voor een belangrijk deel zullen doorschuiven in de tijd, staat ook wel bekend als het boeggolfeffect. De planningen van individuele woningbouwprojecten kennen natuurlijk veel onzekerheden, maar meer realisme met betrekking tot de doorlooptijden is wenselijk.

2.4 Hardheid woningbouwplannen

2.4.1 Totale harde plancapaciteit

In totaal bedraagt de netto plancapaciteit voor de periode 2022 t/m 2030 1.033.900 woningen. Daarvan is een derde deel, 344.900 woningen, opgenomen in woningbouwplannen die 'hard' zijn. In vergelijking met de vorige meting is het aantal harde plannen bij benadering met 51.900 woningen toegenomen. Harde woningbouwplannen zijn plannen waarvoor een bestemmingsplan (of Omgevingsplan), zonder wijzigingsbevoegdheid, door de gemeenteraad is vastgesteld en/of onherroepelijk is geworden.

Tabel 2.5 Geïnventariseerde harde plancapaciteit* naar provincie, 2022 t/m 2030, netto uitbreiding voorraad 2021 en verschil met vorige inventarisatie (2021 t/m 2030); bron: provinciale inventarisaties* en BAG/CBS

Provincie	netto uitbreiding in 2021	Voorjaar 2022 Hard			Najaar 2021 Hard			Verschil*		
		2022 t/m 2025	2026 t/m 2030	2021 t/m 2030	2021 t/m 2025	2026 t/m 2030	2021 t/m 2030	2021 t/m 2025	2026 t/m 2030	2021 t/m 2030
Groningen	2.600	4.700	600	5.200	5.900	700	6.600	1.400	-100	1.300
Friesland	1.900	5.700	2.500	8.300	7.600	2.500	10.100	0	0	0
Drenthe	1.800	4.000	900	4.900	7.300	2.500	9.800	-1.500	-1.600	-3.100
Overijssel	3.600	13.900	2.600	16.500	13.000	2.600	15.600	4.500	0	4.500
Flevoland	3.300	12.500	6.200	18.700	15.000	7.100	22.100	800	-900	-100
Gelderland	9.600	29.000	7.500	36.500	30.000	4.200	34.200	8.600	3.300	11.900
Utrecht	7.300	29.000	12.100	41.200	25.600	3.200	28.800	10.700	8.900	19.600
Noord-Holland	17.100	62.200	18.700	80.900	69.500	20.700	90.200	9.800	-2.000	7.800
Zuid-Holland	14.400	52.600	13.600	66.100	68.900	10.700	79.600	-1.900	2.900	1.000
Zeeland	800	5.100	1.500	6.500	6.000	900	6.900	-100	600	500
Noord-Brabant	13.000	44.100	7.200	51.300	49.700	7.200	56.900	7.400	0	7.400
Limburg	3.800	7.000	1.600	8.700	10.800	800	11.600	0	800	800
Nederland	79.300	269.800	75.100	344.900	309.300	63.000	372.300	39.800	12.100	51.900

** Verschil is berekend als netto uitbreiding in 2021 + plancapaciteit 2022-2025 minus plancapaciteit 2021 t/m 2025*

Van de plannen die in de periode 2022 t/m 2025 volgens de planningen worden opgeleverd is 45% hard. Dat is 1%-punt lager dan in het najaar werd gemeten voor de langere periode 2021 t/m 2025. Het aandeel harde plannen in het totaal aantal plannen in de periode 2022 t/m 2030 is ten opzichte van de vorige meting met 2,3%-punt gedaald. In de vorige meting werd een tienjarige periode gemeten, in de huidige negen jaar.

Tabel 2.6 Aantal en aandeel woningen in harde plannen volgens inventarisaties plancapaciteit* naar provincie (2022 t/m 2030); bron: provinciale inventarisaties

	Hard			Aandeel hard in totaal aantal woningen in plannen		
Provincie	2022 t/m 2025	2026 t/m 2030	2022 t/m 2030	2022 t/m 2025	2026 t/m 2030	2022 t/m 2030
Groningen	4.700	600	5.200	32%	7%	22%
Friesland	5.700	2.500	8.300	78%	28%	51%
Drenthe	4.000	900	4.900	67%	15%	40%
Overijssel	13.900	2.600	16.500	56%	12%	35%
Flevoland	12.500	6.200	18.700	49%	24%	37%
Gelderland	29.000	7.500	36.500	49%	17%	35%
Utrecht	29.000	12.100	41.200	53%	20%	36%
Noord-Holland	62.200	18.700	80.900	46%	17%	33%
Zuid-Holland	52.600	13.600	66.100	34%	15%	27%
Zeeland	5.100	1.500	6.500	72%	46%	63%
Noord-Brabant	44.100	7.200	51.300	45%	17%	36%
Limburg	7.000	1.600	8.700	46%	23%	39%
Nederland	269.800	75.100	344.900	45%	18%	33%

Het aandeel woningen in harde plannen is in de provincies Groningen (22%) en Zuid-Holland (27%) laag. Ook op de korte termijn (eerste vier jaar) is het aandeel woningen in harde plannen met 32% respectievelijk 34% laag in deze provincies. In Zeeland en Friesland is het aandeel harde plannen hoog. In Noord-Holland ligt het aandeel net boven het Nederlands gemiddelde (45%). De provincie Utrecht ligt daar met 53% beduidend boven.

2.4.2 Harde plannen en netto uitbreidingsopgave op korte termijn

Een vergelijking van het aantal harde woningbouwplannen met de uitbreidingsopgave is vooral voor de korte termijn interessant. Het biedt inzicht in de mate waarin er meer juridische zekerheid is dat de opgave gerealiseerd kan worden. Het ‘hard’ maken van een woningbouwplan vindt in veel gevallen pas plaats kort voordat de realisatie een aanvang neemt. Een beperkte wijziging van een plan kan immers tot gevolg hebben dat er een nieuwe procedure moet worden doorlopen.

Voor de periode 2022 t/m 2025 zijn er in totaal op dit moment 269.800 woningen in harde plannen (netto plancapaciteit) opgenomen (zie tabel 2.7). Volgens de Primos-prognose is een uitbreiding met 301.800 woningen te verwachten. Gemiddeld is de verhouding tussen de netto harde plancapaciteit en de netto uitbreidingsopgave daarmee 89%. Dit aandeel loopt in de provincies met grote druk op de woningmarkt uiteen van 74% in de provincie Zuid-Holland tot 104% in Flevoland. Dat betekent dat een groot deel van de verwachte uitbreiding van de woningvoorraad voor de periode tot en met 2025 op dit moment reeds vastligt in harde bestemmingsplannen.

Het is ook een signaal dat verder versnellen van de productie mogelijk is. In zachte plannen zijn voor deze periode nog eens 335.600 woningen opgenomen. Er zijn voldoende plannen, het zijn knelpunten in de

uitvoeringspraktijk die aandacht verdienen, zoals personeel om plannen hard te maken, stikstof, bouwkostenstijging, onrendabele toppen, doorlooptijden tussen aanvraag en verlening bouwvergunning en uitvoeringscapaciteit.

Tabel 2.7 Verhouding netto harde plancapaciteit en uitbreidingsopgave naar provincie, 2022 t/m 2025; bron: provinciale inventarisaties en Primos-prognose 2022 (Trendraming)

Provincie	Bruto nieuwbouw*	Raming sloop*	Netto uitbreiding	Netto harde plancapaciteit	Verhouding harde plancapaciteit en opgave
Groningen	8.500	2.200	6.300	4.700	75%
Friesland	6.300	2.200	4.100	5.700	139%
Drenthe	4.600	1.400	3.200	4.000	125%
Overijssel	16.400	3.500	12.900	13.900	108%
Flevoland	13.400	400	13.000	12.500	96%
Gelderland	40.800	4.700	36.100	29.000	80%
Utrecht	31.300	3.500	27.800	29.000	104%
Noord-Holland	73.600	8.000	65.600	62.200	95%
Zuid-Holland	81.700	10.500	71.200	52.600	74%
Zeeland	5.100	1.200	3.900	5.100	131%
Noord-Brabant	55.600	6.000	49.600	44.100	89%
Limburg	11.300	3.200	8.100	7.000	86%
Nederland	348.500	46.700	301.800	269.800	89%

** Nieuwbouw is inclusief het saldo van overige toevoegingen en onttrekkingen*

2.5 Plannen naar eigendomsvorm en prijssegment

Aan de provincies is gevraagd om informatie te leveren over, voor zover bekend, het marktsegment waarin gebouwd gaat worden (koop/huur, prijssegment), het type woning en het type plan. Met betrekking tot de laatste twee kenmerken, een- of meergezinswoning, en het type plan ontbreekt een belangrijk deel van de informatie in de aanleveringen, zodat hierover nog niet gerapporteerd kan worden.

Ook het prijssegment is in een deel van de plannen niet bekend. Zeker voor plannen die nog in het beginstadium van de voorbereidingen zijn is dat niet vreemd. Soms ontbreken de gegevens echter (nog) in zijn geheel in de inventarisaties. Het betreft de plancapaciteit in de provincies Friesland, Overijssel en Drenthe (buiten de regio Groningen-Assen). In de overige inventarisaties ontbreekt vaak bij een deel van de gemeenten of bij een deel van plannen de gevraagde informatie. De aanleveringen waarin het prijssegment is opgenomen betreffen 1.010.800 woningen waarvan van 732.600 woningen daadwerkelijk het geplande prijssegment bekend is. Het betreft de prijssegmenten in de aanleveringen deels op gemeenteniveau, deels op planniveau. Voor een beperkt deel betreft het woningen die na 2030 worden opgeleverd[4]. Van belang is dat het prijssegment betrekking heeft op de bruto aantallen woningen. Het prijssegment van de geplande te slopen woningen is niet bekend. Veelal zal het echter gaan om te slopen gereguleerde huurwoningen.

[4] De informatie over prijssegmenten is in de uitvraag niet uitgesplitst naar opleverjaar.

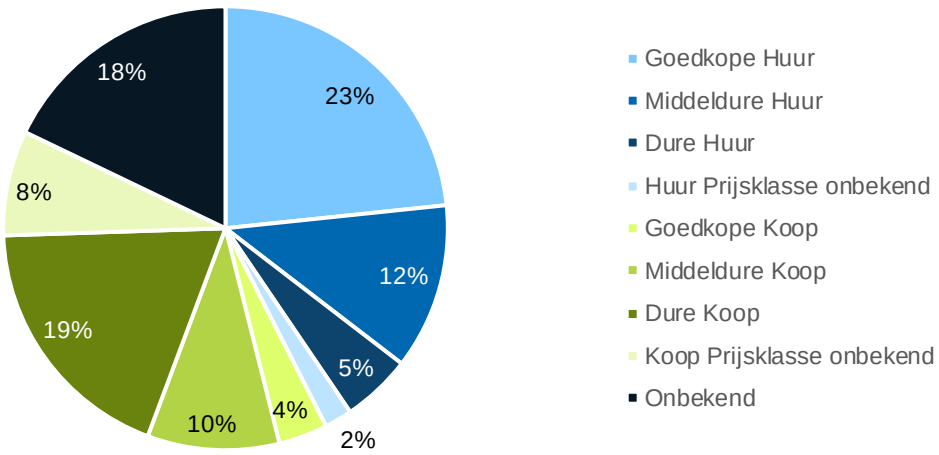
Tabel 2.8 Eigendomsvorm en prijssegment van geïnventariseerde (bruto) plancapaciteit met opgave prijssegmenten; bron: provinciale inventarisaties

	Goedkope Huur	Middeldure Huur	Dure Huur	Goedkope Koop	Middeldure Koop	Dure Koop	Totaal bekend prijssegment	Huurprijs onbekend	Koopprijs onbekend	Eigendoms-vorm en prijs-segment onbekend	Totaal
	Onder liberalisatie-grens	Tussen liberalisatie-grens en € 1.000	Boven € 1.000	Tot € 250.000	€ 250.000 tot NHG-grens (€ 355.000)	Boven NHG-grens (€ 355.000)					
Groningen	7.600	2.800	800	400	6.900	2.100	20.600	0	0	12.400	33.000
Friesland	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Drenthe	1.600	200	0	100	900	1.100	3.900	0	0	1.800	5.700
Overijssel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flevoland	10.100	3.800	2.100	3.000	4.300	12.900	36.200	500	200	3.600	40.500
Gelderland	24.000	9.500	3.200	5.000	13.600	27.500	82.800	3.700	9.400	30.700	126.600
Utrecht	27.400	13.600	10.600	2.000	4.800	26.100	84.500	800	5.100	15.200	105.600
Noord-Holland	75.600	44.000	15.200	12.000	13.900	30.100	190.800	8.900	44.700	0	244.400
Zuid-Holland	62.200	32.100	15.100	6.800	25.900	54.200	196.300	6.300	18.000	101.700	322.300
Zeeland	1.300	600	100	0	400	5.500	7.900	0	0	4.900	12.800
Noord-Brabant	20.800	13.400	4.100	6.200	23.500	25.700	93.700	0	0	0	93.700
Limburg	5.300	2.400	100	400	3.000	4.800	16.000	0	0	10.200	26.200
Nederland	235.900	122.300	51.400	36.000	97.000	190.000	732.600	20.300	77.300	180.600	1.010.800
Groningen	23%	8%	2%	1%	21%	6%	62%	0%	0%	38%	100%
Friesland	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Drenthe	28%	4%	0%	2%	16%	19%	68%	0%	0%	32%	100%
Overijssel	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Flevoland	25%	9%	5%	7%	11%	32%	89%	1%	0%	9%	100%
Gelderland	19%	8%	3%	4%	11%	22%	65%	3%	7%	24%	100%
Utrecht	26%	13%	10%	2%	5%	25%	80%	1%	5%	14%	100%
Noord-Holland	31%	18%	6%	5%	6%	12%	78%	4%	18%	0%	100%
Zuid-Holland	19%	10%	5%	2%	8%	17%	61%	2%	6%	32%	100%
Zeeland	10%	5%	1%	0%	3%	43%	62%	0%	0%	38%	100%
Noord-Brabant	22%	14%	4%	7%	25%	27%	100%	0%	0%	0%	100%
Limburg	20%	9%	0%	2%	11%	18%	61%	0%	0%	39%	100%
Nederland	23%	12%	5%	4%	10%	19%	72%	2%	8%	18%	100%

Aandeel huur en koop

Van de ruim 1 miljoen woningen waarover informatie beschikbaar is, worden er 429.900 (42%) als huurwoning gerealiseerd worden, 400.300 (40%) als koopwoning en van 180.600 woningen (18%) is nog niet bekend of het om een huur- of koopwoning gaat.

Figuur 2.9 Eigendomsvorm en prijssegment van geïnventariseerde (bruto) plancapaciteit; bron: provinciale inventarisaties



Huurwoningen

Het merendeel van de huurwoningen wordt gerealiseerd als gereguleerde huurwoning (235.900) dat is 23% van het totaal aantal woningen. Er dient echter rekening te worden gehouden met de sloop van woningen en zoals gezegd is het aan te nemen dat het merendeel van de sloop sociale huurwoningen betreft. Geraamd wordt dat er in de periode 2022 t/m 2030 in totaal 107.800 woningen gesloopt worden.
Van het totaal aantal woningen wordt 12% als middeldure huurwoning gepland. Het gaat om 122.300 woningen. De geplande dure huurwoningen (51.400) vormen 5% van het totaal. Van 2% van de woningen (20.300) in voorbereiding is bekend dat het een huurwoning wordt, maar nog niet in welk prijssegment.

Koopwoningen

Het merendeel van de koopwoningen, 190.000 woningen, wordt gerealiseerd als dure koopwoning (> € 355.000). Het betreft 19% van het totaal aantal woningen. Goedkope koopwoningen met een koopprijs tot € 250.000 vormen 44% (36.000 woningen) van het totaal aantal en middeldure woningen 10% (97.000 woningen). Van 8% (77.300 woningen) van het totaal aantal woningen is bekend dat het koopwoningen worden, maar is het prijssegment niet bekend.

Betaalbaarheid

In mei is het Programma ‘Een thuis voor iedereen’ aangeboden aan de Tweede Kamer. Het streven van het kabinet is om van de 900.000 op te leveren woningen er twee derde te realiseren in “betaalbare” prijssegmenten. Daartoe horen de gereguleerde huur, middeldure huur, goedkope koop en middeldure koop. Van de iets meer dan 1 miljoen woningen waarvoor informatie met betrekking tot prijssegmenten is aangeleverd behoort 49% tot het betaalbare segment, 24% tot het dure segment en van 28% is geen prijssegment bekend. Omdat aangenomen kan worden dat een belangrijk deel van de woningen waarvan geen prijssegment bekend is tot het dure segment behoren is het niet aan te bevelen percentages te berekenen over de aantallen zonder het deel prijssegment onbekend.

2.6 Netto plancapaciteit en opgave na 2030

Er worden veel woningbouwplannen ontwikkeld. Daarmee dreigt er op basis van de huidige inzichten met betrekking tot de bevolkingsontwikkeling op de lange termijn overaanbod te ontstaan. Aan de provincies is gevraagd ook de plancapaciteit in de periode na 2030 aan te leveren. Een groot aantal gemeenten heeft echter nog geen plancapaciteit in voorbereiding c.q. in de inventarisatie opgegeven voor de jaren na 2030. Het valt aan te nemen dat in vrijwel alle gemeenten nu of in een later stadium kleinere of grotere plannen voor de periode na 2030 zullen worden opgevoerd. Het verleden leert dat er altijd weer ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden waarbij bedrijven of instellingen vertrekken en vervangen worden door woningbouw (al dan niet gemengd met andere functies).

Op dit moment zijn er 234.800 woningen opgenomen in de niet-complete inventarisatie voor de periode 2031 t/m 2036. Ook voor de periode na 2036 zijn er overigens al plannen in ontwikkeling met in totaal 195.700 woningen. Daarnaast dient er rekening te worden gehouden met het vertragen van een deel van de woningen in plannen die in de periode 2022 t/m 2030 zouden worden opgeleverd. Het verschil tussen

Tabel 2.10 Geïnventariseerde plancapaciteit voor de periode 2031 t/m 2036, mogelijk overschot aan plancapaciteit uit eerdere jaren, verwachte netto uitbreiding woningvoorraad; bron: provinciale inventarisaties; Primos-prognose 2022 (Trendraming)

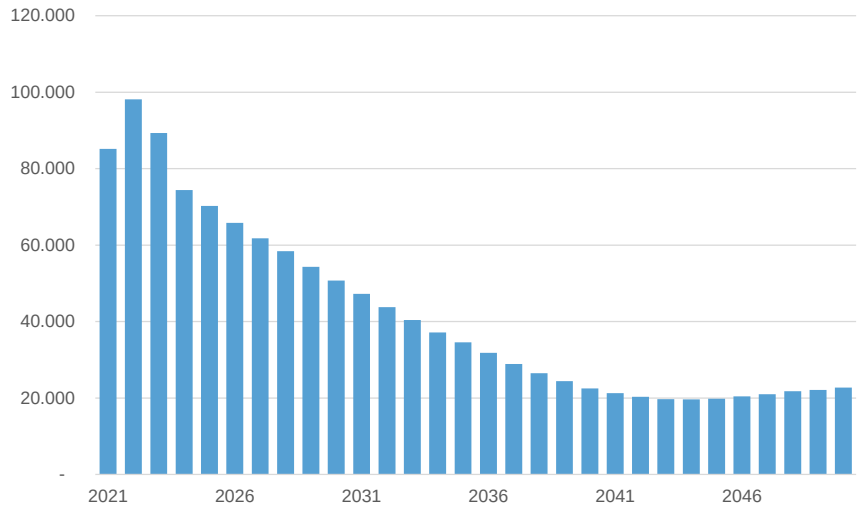
Provincie	Netto Plancapaciteit 2031 t/m 2036 (niet compleet)	'Overschot' netto plancapaciteit 2022 t/m 2030	Netto verwachte uitbreiding woningvoorraad 2031 t/m 2036 (Primos-prognose)
Groningen	4.800	10.700	900
Friesland	0	4.400	2.400
Drenthe	4.900	4.400	1.700
Overijssel	6.400	11.100	17.300
Flevoland	24.700	19.900	14.500
Gelderland	13.600	18.600	36.400
Utrecht	38.400	35.900	42.400
Noord-Holland	77.600	104.900	60.100
Zuid-Holland	41.800	65.800	90.700
Zeeland	700	3.900	300
Noord-Brabant	18.300	31.500	45.900
Limburg	3.700	7.900	1.500
Nederland	234.800	319.100	314.100

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

netto plancapaciteit (1.033.900) en netto woningbouwverwachting (714.800) in deze periode bedraagt 319.100 woningen. Een deel van deze plancapaciteit zal als gevolg van 'planuitval' verdwijnen. Hoe groot die planuitval daadwerkelijk zal zijn is onzeker. De realisatie van een belangrijk deel van het 'overschot' aan plancapaciteit zal echter doorschuiven naar de periode 2031 t/m 2036.

Daar komt bij dat verwacht wordt dat het woningtekort rond 2031 voor een belangrijk deel zal zijn ingelopen en de huishoudensgroei in de loop der jaren volgens de huidige verwachtingen daalt. De verwachte netto uitbreidingsopgave voor de periode 2031 t/m 2036 wordt op basis van de huidige inzichten geraamd op 314 duizend woningen.

Figuur 2.11 Prognose huishoudensgroei Nederland, 2021 t/m 2050; bron: Primos-prognose 2022



In veel regio's lopen trajecten, zoals bijvoorbeeld de verstedelijkingsstrategieën, waarbij de opties voor de langere termijn in beeld gebracht worden. Een deel van deze opties is reeds opgenomen in de provinciale

inventarisaties. Denk aan Almere Pampus. Daarnaast zijn er diverse regio's die publiekelijk hebben aangekondigd duizenden woningen te willen bouwen, om de nood te lenigen. Ook in het kader van discussies over veranderingen in de landbouw wordt woningbouw vaak genoemd als (financieel) onderdeel van de oplossing. Bij elkaar opgeteld overstijgen de genoemde aantallen woningen de behoefte in grote mate.

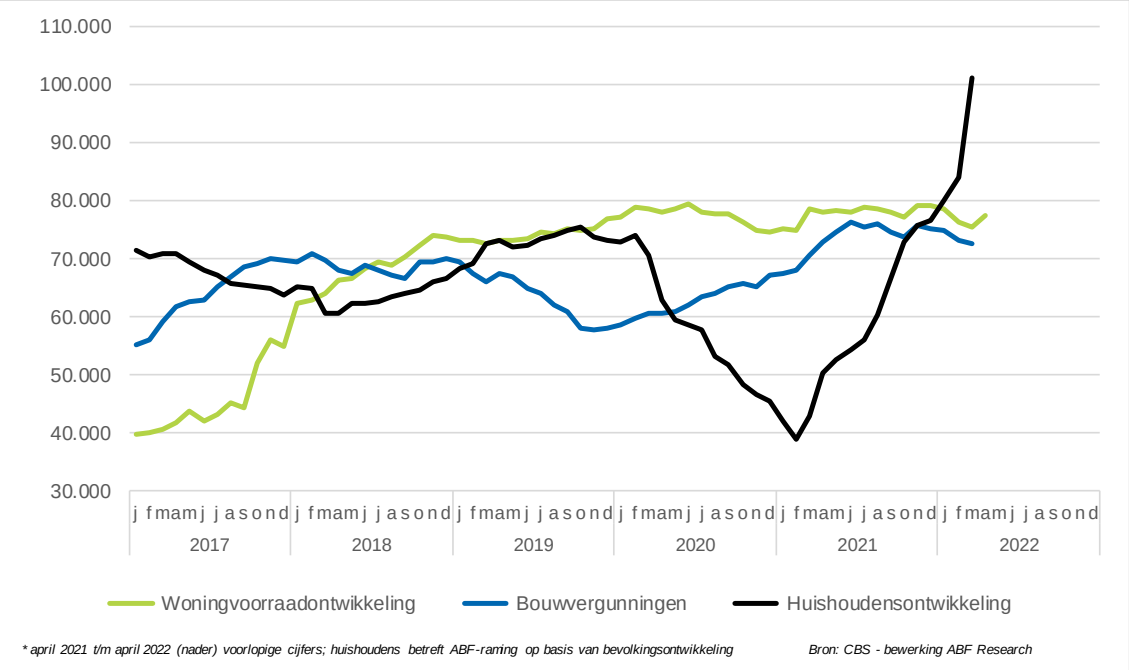
Om regie te kunnen voeren met betrekking tot woningbouw, de planning van infrastructuur en andere ruimtelijke ontwikkelingen, is het zaak dat er een zo compleet mogelijk beeld ontstaat van alle woningbouwplannen die voor de langere termijn worden voorbereid. Gezien de lange voorbereidingstijd van onder andere infrastructurele investeringen zouden gemeentelijke inventarisaties van woningbouwplannen zeker de periode tot en met 2040 dienen te beslaan.

3 Woningbouw en woningtekort

3.1 Bouwvergunningen, huishoudens en voorraad

Het aantal bouwvergunningen voor woningen[1] ligt nog steeds op een hoog niveau. In de twaalf maanden april 2021 t/m maart 2022 zijn er 72.299 vergunningen voor de bouw van woningen afgegeven. Dat is een beperkte daling ten opzichte van 76.270 in juni 2021, maar nog steeds een grote stijging ten opzichte van het recente dieptepunt in december 2019, toen het aantal in de twaalf voorafgaande maanden afgegeven vergunningen vanwege de stikstofproblemen tot 58.108 was gedaald.

Figuur 3.1 12-maands voortschrijdende gemiddelde toename van huishoudens, woningvoorraad c.q. afgegeven bouwvergunningen voor woningen, januari 2017 - april 2022; bron: BAG/CBS*



** april 2021 t/m april 2022 (nader) voorlopige cijfers; huishoudens betreft ABF-raming op basis van bevolkingsontwikkeling* *Bron: CBS - bewerking ABF Research*

Op basis van de daling van de vergunningverlening in 2019 en het huidige niveau van het aantal afgegeven bouwvergunningen wordt verwacht dat de netto uitbreiding van de woningvoorraad in 2022 lager dan voorgaande jaren zal liggen, om vanaf 2023 sterk te stijgen.

De netto uitbreiding van de woningvoorraad ligt altijd op een hoger niveau dan het aantal verleende bouwvergunningen twee jaar eerder. Transformatie, splitsing van woningen en kleine verbouwingen waarbij woningen worden gerealiseerd blijven in de CBS-vergunningenstatistiek buiten beschouwing. Daarnaast speelt een rol dat het CBS het aantal afgegeven vergunningen raamt op basis van een doorlopende enquête

[1] Het betreft het aantal “nieuwe woningen” (verblijfsobjecten met woonfunctie) waarvoor een “omgevingsvergunning met activiteit bouwen” is afgegeven.

onder gemeenten. Het biedt een goede indicator van de verwachte woningbouw, maar de daadwerkelijke woningbouw en netto uitbreiding van de woningvoorraad ligt op een hoger niveau.

Ondanks stikstof, Pfas en Coronacrisis is de woningproductie op peil gebleven. In 2021 is de woningvoorraad volgens de recent gepubliceerde definitieve gegevens met 79.200 woningen uitgebreid. Vanwege reparatie van achterstanden in de BAG in twee gemeenten is dit aantal enigszins geflatteerd.

Inmiddels is de bevolkingsgroei, na het dieptepunt in februari 2021, echter sterk aangetrokken. Daar komt bij dat als gevolg van de oorlog in de Oekraïne de huishoudensgroei de afgelopen maanden extreem hoog is (zie de zwarte lijn voor de geschatte huishoudensontwikkeling in figuur 3.1).

Tabel 3.2 Jaarlijkse mutatie woningvoorraad naar provincie (2018 t/m april 2022); bron BAG/CBS

	2018	2019	2020	2021	2022 januari t/m april	2018	2019	2020	2021	2022 januari t/m april
Provincie	aantal	aantal	aantal	aantal	aantal	%	%	%	%	%
Groningen	2.500	2.400	3.000	2.600	1.400	0,9%	0,9%	1,1%	0,9%	0,5%
Friesland	1.800	2.300	2.100	1.900	900	0,6%	0,8%	0,7%	0,6%	0,3%
Drenthe	1.400	1.100	1.300	1.800	900	0,6%	0,5%	0,6%	0,8%	0,4%
Overijssel	5.400	5.000	4.700	3.600	1.800	1,1%	1,0%	0,9%	0,7%	0,4%
Flevoland	2.800	3.000	2.400	3.300	1.000	1,7%	1,8%	1,4%	1,9%	0,6%
Gelderland	9.300	9.100	10.200	9.600	2.800	1,0%	1,0%	1,1%	1,0%	0,3%
Utrecht	6.700	7.000	7.900	7.300	2.600	1,2%	1,2%	1,4%	1,3%	0,4%
Noord-Holland*	15.800	14.700	11.000	17.100	3.800	1,2%	1,1%	0,8%	1,3%	0,3%
Zuid-Holland	12.500	17.400	16.800	14.400	4.900	0,7%	1,0%	1,0%	0,8%	0,3%
Zeeland	1.300	1.100	900	800	200	0,7%	0,6%	0,5%	0,4%	0,1%
Noord-Brabant	12.700	11.800	10.800	13.000	3.800	1,1%	1,0%	0,9%	1,1%	0,3%
Limburg**	1.800	2.100	3.400	3.800	1.100	0,3%	0,4%	0,6%	0,7%	0,2%
Nederland	73.900	76.900	74.500	79.300	25.300	1,0%	1,0%	0,9%	1,0%	0,3%

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

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

3.2 Verwachte ontwikkeling woningtekort

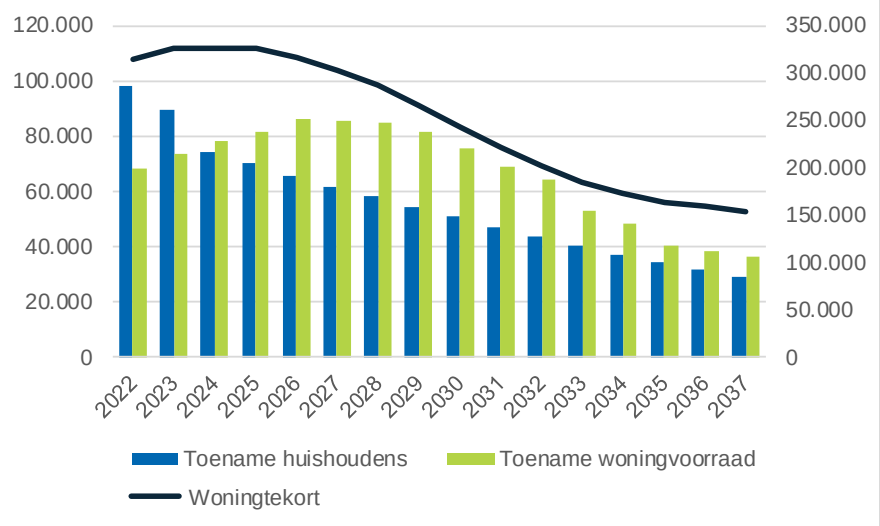
Woningtekort piekt in prognose een jaar eerder en op een hoger niveau

Voor de komende jaren wordt een hogere huishoudensgroei verwacht dan in de vorige Primos-prognose. De verwachtingen met betrekking tot de woningproductie zijn voor de korte termijn niet of nauwelijks aangepast. Voor de jaren 2028 t/m 2034 wordt een iets hogere productie, enige duizenden woningen per jaar voorzien. Dit omdat niet alleen de bevolkingsprognose verhoogd is, maar overheden inzetten op meer woningbouw hetgeen vanwege de lange voorbereidingstijden pas op termijn tot meer woningproductie leidt. Dat betekent dat het tekort sterker oploopt dan in de Primos-prognose van vorig jaar werd voorzien. Toen was de prognose dat het statistisch woningtekort in 2024 zou pieken op 317.000, 3,9% van de woningvoorraad. In de Primos-prognose 2022 wordt voorzien dat het tekort in 2023 en 2024 piekt op bijna 326.000 woningen (4,0%) (zie figuur 3.3).

Bij realisatie van het Programma Woningbouw, bruto uitbreiding met 900.000 woningen, netto 792.200, loopt het tekort in 2031 volgens de huidige demografische verwachtingen terug tot 1,6%. Het streven van het kabinet is dus om het tekort eerder in te lopen dan in de prognose verwacht.

Zoals eerder gemeld kennen demografische prognoses onzekerheden[2] en is er in deze prognose nog geen rekening gehouden met de extra bevolkingsgroei als gevolg van de oorlog in de Oekraïne. Het woningtekort zal daarom in de praktijk op dit moment hoger zijn dan berekend.

Figuur 3.3: Verwachte jaarlijkse toename huishoudens en woningvoorraad, en verwachte ontwikkeling woningtekort, 2022-2035; bron: Primos-prognose 2022 (Trendraming)



[2] Zie: Primos-prognose 2022, ABF Research, te verschijnen

4 Woondealregio's

De minister van BZK heeft zogeheten woondeals gesloten met een aantal gebieden met gespannen woningmarkten. Een overzicht van de samenstellende gemeenten van de woondealregio's is in bijlage 3 terug te vinden.

Verwachte uitbreiding woningvoorraad en ontwikkeling woningtekort

In de woondealregio's bevindt zich 47% van de woningvoorraad van Nederland. De druk op de woningmarkt is groot in deze regio's en 61% van het woningtekort concentreert zich hier. Ook 61% van de toename van de woningbehoefte zal hier volgens de Primos-prognose plaatsvinden. In de woondealregio's tezamen wordt een netto uitbreiding van de woningvoorraad met 431 duizend woningen verwacht in de periode tot en met 2030. Het woningtekort in de woondealregio's loopt volgens de Primos-prognose terug van gemiddeld 5,2% in 2022 naar 3,3% in 2031.

Tabel 4.1 Statistisch woningtekort, toename woningbehoefte en prognose woningbouw 2022 t/m 2030 naar woondealregio; bron: Primos-prognose 2022 (Trendraming)

Woondealregio	Raming woningtekort 2022		Prognose 2022 t/m 2030 Toename woning-behoefte	Bruto nieuwbouw*	Raming sloop	Netto uitbreiding	Raming woningtekort 2031	
Gemeente Groningen	zie voetnoot**		7.000	11.400	2.600	8.800	zie voetnoot**	
Stedelijk Gebied Eindhoven	12.000	4,9%	26.400	33.700	3.600	30.100	8.800	3,2%
Zuidelijke Randstad	66.500	5,3%	110.400	151.500	17.800	133.700	46.400	3,3%
Regio Utrecht	23.600	5,5%	48.500	61.000	5.900	55.100	18.100	3,7%
Regio Amersfoort	6.200	3,4%	22.900	28.600	2.100	26.500	3.200	1,6%
Metropoolregio Amsterdam	64.200	5,3%	120.900	156.000	15.900	140.100	48.300	3,6%
Regio Arnhem-Nijmegen	18.900	5,1%	28.600	41.200	4.800	36.400	11.600	2,9%
Totaal Woondealregio's	191.400	5,2%	364.700	483.400	52.700	430.700	136.400	3,3%
Aandeel in Nederland	61%		61%	59%	49%	60%	61%	
Nederland	314.700	3,9%	601.300	822.600	107.800	714.800	221.800	2,5%

** Nieuwbouw is inclusief het saldo van overige toevoegingen en onttrekkingen*

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

Plancapaciteit

Van de geïnventariseerde netto plancapaciteit t/m 2030 (zie tabel 4.2) bevindt zich 62% in de woondealregio's. In totaal zijn er voor de periode 2022 t/m 2030 646.100 woningen in voorbereiding in deze regio's, waarvan er 366.200 (57%) in de planningen zijn opgenomen voor de periode tot en met 2025 (korte termijn). Vergelijking van de totale netto plancapaciteit in de woondealregio's in de periode tot en met 2030 met de verwachte netto uitbreiding van de woningvoorraad leert dat de verhouding gemiddeld 150% is (tabel 4.3). Dat is iets hoger dan het nationaal gemiddelde van 145%. Over deze periode bekeken is de capaciteit laag in de Regio Arnhem-Nijmegen (116%). De overige regio's voldoen, voor een deel zelfs ruim, aan het 30%-criterium.

Tabel 4.2 Geïnventariseerde plancapaciteit* naar woondealregio, 2022 t/m 2030; bron: provinciale inventarisaties

Woondealregio	2022 t/m 2025	2026 t/m 2030	2022 t/m 2030
Gemeente Groningen	10.200	6.800	17.000
Stedelijk Gebied Eindhoven	29.500	12.100	41.600
Zuidelijke Randstad	118.000	64.500	182.500
Regio Utrecht	34.100	47.400	81.500
Regio Amersfoort	22.200	15.000	37.200
Metropoolregio Amsterdam	129.900	114.100	243.900
Regio Arnhem-Nijmegen	22.300	20.000	42.300
Totaal Woondealregio's	366.200	279.900	646.100
Aandeel in Nederland	60%	65%	62%
Nederland	605.400	428.500	1.033.900

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

Tabel 4.3 Netto opgave en netto plancapaciteit per woondealregio, 2022-2030; bron: provinciale inventarisaties en Primos-prognose 2022 (Trendraming)

Woondealregio	Bruto nieuwbouw*	Raming sloop*	Netto uitbreiding	Netto Plancapaciteit	Verhouding plancapaciteit en prognose
Gemeente Groningen	11.400	2.600	8.800	17.000	193%
Stedelijk Gebied Eindhoven	33.700	3.600	30.100	41.600	138%
Zuidelijke Randstad	151.500	17.800	133.700	182.500	136%
Regio Utrecht	61.000	5.900	55.100	81.500	148%
Regio Amersfoort	28.600	2.100	26.500	37.200	140%
Metropoolregio Amsterdam	156.000	15.900	140.100	243.900	174%
Regio Arnhem-Nijmegen	41.200	4.800	36.400	42.300	116%
Totaal Woondealregio's	483.400	52.700	430.700	646.000	150%
Aandeel in Nederland	59%	49%	60%	62%	
Nederland	822.600	107.800	714.800	1.033.900	145%

** Nieuwbouw is inclusief het saldo van overige toevoegingen en onttrekkingen*

Harde plannen

Het aantal harde plannen in de woondealregio's met een geplande opleverdatum in de periode 2022 t/m 2025 bedraagt 154.500 (tabel 4.4). De verhouding tussen harde plancapaciteit en de verwachte woningbouw op korte termijn is in de woondealregio's gezamenlijk met 87% iets lager dan de landelijke verhouding (89%). Het aandeel is het laagst in Groningen (55%), de Zuidelijke Randstad (71%) en de Regio Arnhem-Nijmegen (73%). Met 107% scoort het Stedelijk Gebied Eindhoven het hoogst.

Tabel 4.4 Aantal en aandeel woningen in harde plannen volgens inventarisaties plancapaciteit[1] naar woondealregio (2022 t/m 2025); bron: provinciale inventarisaties

Woondealregio	Bruto nieuwbouw*	Raming sloop*	Netto uitbreiding	Netto harde Plancapaciteit	Verhouding plancapaciteit en prognose
Gemeente Groningen	5.100	1.100	4.000	2.200	55%
Stedelijk Gebied Eindhoven	15.200	1.600	13.600	14.600	107%
Zuidelijke Randstad	60.500	7.800	52.700	37.200	71%
Regio Utrecht	18.900	2.500	16.400	17.000	104%
Regio Amersfoort	12.700	900	11.800	11.500	97%
Metropoolregio Amsterdam	70.200	6.800	63.400	59.800	94%
Regio Arnhem-Nijmegen	17.600	2.100	15.500	11.300	73%
Totaal Woondealregio's	200.200	22.800	177.400	153.600	87%
Aandeel in Nederland	57%	49%	59%	57%	
Nederland	348.500	46.700	301.800	269.800	89%

** Nieuwbouw is inclusief het saldo van overige toevoegingen en onttrekkingen*

Bijlage 1 Uitvraag

Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties

> Retouradres Postbus 20011 2500EA Den Haag

DGBRW-Woningmarkt
Ministerie van BZK

Turfmarkt 147
Den Haag
Postbus 20011
2500EA Den Haag
Nederland
www.minbzk.nl
www.linkedin.com/company/ministerie-van-bzk

Datum 28 januari 2022
Betreft Vooraankondiging inventarisatie plancapaciteit voorjaar 2022

Kenmerk
2022-0000063125

Uw kenmerk

Geachte heer/mevrouw,

Sinds 2018 levert u tweemaal per jaar namens de provincie informatie over de plancapaciteit aan bij ABF Research. Uiterlijk half februari dit jaar vraag ik wederom uw medewerking aan het inventariseren van de woningbouwplannen. Deze informatie is van groot belang om zicht te krijgen in kwantiteit/kwaliteit en hardheid van de plannen om samen regie te kunnen voeren op de voortgang van de woningbouw.

De informatie die u aanlevert wordt verwerkt in de Rapportage Inventarisatie Plancapaciteit voorjaar 2022. Daarnaast worden deze gegevens ook gebruikt in de gesprekken tussen provincie, regio en de minister voor VRO, voor de versnelling van de woningbouw, de aanpak van stikstof en bereikbaarheid samen met de ministeries van LNV en I&W en voor de informatievoorziening aan de Tweede Kamer.

Basisset met eenduidige definities
In het afgelopen jaar is in het Interbestuurlijk traject Monitoring Woningbouwopgave nauw samen gewerkt met IPO en VNG aan een basisset van geüniformeerde begrippen en eenduidige definities voor de inventarisatie van de woningbouwplannen. Gebruik hiervan zorgt voor een betere kwaliteit van de informatie uit de planinventarisatie waardoor we nog beter zicht krijgen op de voortgang. Ook uw provincie werkt hieraan mee en namens alle betrokken collega's wil ik u bedanken voor uw medewerking. De basisset is inmiddels ook bestuurlijk vastgesteld. Deze basisset is ook met ABF gedeeld om op te nemen in hun uitvraag. Ook de komende tijd blijven we samen werken aan de monitoring.

Het afgelopen jaar is met uw informatie ook een stap gezet naar het op de kaart zetten van alle openbare woningbouwplannen in Nederland middels de Nationale Woningbouwkaart. Het voornemen is in het voorjaar de kaart te actualiseren en uit te breiden voor de periode tot en met 2035. De hoeveelheid netto plancapaciteit is afgelopen jaar gestegen tot 1.044.500 woningen. Ik ben blij dat de plancapaciteit daarmee bijna overal is toegenomen tot 135% van de opgave. We moeten nu gezamenlijk stappen zetten in het realiseren van deze plannen.

Ik begrijp dat het werken met een nieuwe set aan gegevens in het begin onwennig zal zijn en tijdelijk tot een grotere administratieve last zal bijdragen. Ik ga ervan uit dat op termijn de nieuwe systematiek een verbetering is en zal leiden tot lastenvermindering bij gemeenten en provincies.
In bijlage 1 is een overzicht opgenomen van alle begrippen met definities.

ABF Research zal u, zoals gebruikelijk, benaderen om de gevraagde gegevens aan te leveren. Wij begrijpen dat sommige woningbouwplannen vertrouwelijk zijn. Met name de locatie van zachte woningbouwplannen kan soms gevoelig liggen. Om die reden zal er zoals gebruikelijk de mogelijkheid zijn om onderdelen van woningbouwplannen als vertrouwelijk aan te merken. In dat geval zullen deze vertrouwelijke onderdelen niet op de nationale woningbouwkaart getoond worden of anderszins gebruikt worden op een manier waarbij de locatie van deze plannen kenbaar wordt gemaakt.

Tijdsplanning:
Uiterlijk 11 Februari 2022 zal ABF Research u vragen om de woningbouwplannen met geo-informatie aan te leveren voor de periode 2022 tot en met 2040. Graag zien wij dat u de data **uiterlijk vrijdag 15 april 2022** heeft aangeleverd bij ABF Research, zodat de Tweede Kamer in mei geïnformeerd kan worden over de plancapaciteit en de voortgang woningbouw. Ik dank u alvast hartelijk voor de samenwerking.

Met vriendelijke groet,

M.D. Appelman
Directeur Woningbouw

Marja Appelman

Tabel 1: basisset aan eenduidige definities en wijze van inventariseren

Onderwerp/ kenmerk	Subonderwerp	**Basisset** t.b.v. uitvraag februari 2022
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 minimaal op gemeentelijk schaalniveau aangeleverd en gepresenteerd.
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.

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 woningcoperatie.
	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.

Het uitgangspunt voor de basisset is dat we voortbouwen op de huidige uitvraag van de plancapaciteit en hierin geen stap terug doen. Onderstaand zijn de onderwerpen opgenomen waarvoor nog geen uniforme definities beschikbaar zijn. Deze komen tevens terug in het groeimodel.

Tabel 2: onderwerpen uitvraag zonder uniformiteit.

Onderwerp/ kenmerk	**Subonderwerp**	**Extra t.b.v. uitvraag februari 2022**
Prijssegment In bruto getal	n.v.t.	Aantallen gereguleerde huur [1] en middeldure huur. Aantallen goedkope koop [2], middeldure koop en dure koop.
Geocoördinaten	n.v.t.	Polygoon, shapefile of XY-coördinaat.
Vertrouwelijkheid	n.v.t.	De gemeente kan per plan aangeven of het om een vertrouwelijk of niet-vertrouwelijk plan gaat. De eerste categorie wordt op regionaal niveau gepresenteerd.

[1] (< liberalisatiegrens), middeldure huur (tussen liberalisatiegrens en 1.000 euro), dure huur (> 1.000 euro)
[2] (<250.000 euro), middeldure koop (tussen de 250 en de NHG grens) en dure koop (boven de NHG grens)

Begeleidende brief uitvraag woningbouwplannen

februari 2022

Beste gemeente,

Sinds 2018 leveren de provincies, namens de gemeenten, tweemaal per jaar gegevens over hun plancapaciteit aan bij ABF Research. De rapportage hierover wordt gepubliceerd op de site van de Rijksoverheid en op de website van ABF. Voor de huidige uitvraag (februari 2022) geldt dat er wijzigingen in definities en de wijze van uitvragen zijn doorgevoerd in samenspraak met het IPO en de VNG. In deze begeleidende brief lichten wij dit graag nader toe.

Aanleiding voor de wijzigingen

Nederland staat voor een grote woningbouwopgave. Om de realisatie hiervan te bevorderen, werken BZK, IPO en de VNG samen. Het is cruciaal om de voortgang van het plan tot het moment van oplevering te volgen en eventueel tijdig bij te sturen. BZK, IPO en de VNG trekken samen op om de gegevens over plancapaciteit op een vergelijkbare manier te registreren, zodat er een beter (vergelijkbaar) landelijk beeld ontstaat. Om die reden is er de afgelopen maanden gewerkt aan een basisset van eenduidige definities voor de uitvraag van de plancapaciteit. Met de basisset bouwen we voort op de huidige ABF-uitvraag. Deze set omvat nog niet voor alle onderwerpen uniforme definities. De onderwerpen die in de basisset niet zijn geüniformeerd, worden later opgepakt. We hanteren hierbij een stapsgewijs groeimodel.

Uniformeringen

Overeengekomen is dat de data van openbare plannen minimaal op gemeentelijk schaalniveau worden aangeleverd en gepresenteerd. Naast het aanleveren van kwantitatieve data (aantallen) ten aanzien van de bruto en netto plancapaciteit, worden gemeenten verzocht om het type plan nader te duiden. Hiertoe zijn definities als uitbreiding, transformatie en herstructurering geüniformeerd. Wanneer er sprake is van meerdere typen binnen één plan dan is het meest dominante plantype leidend.
Ook in deze uitvraag wordt de planologische planstatus uitgevraagd. Het gebruik van deze indeling, en daarmee ook de definities en het onderscheid tussen harde en zachte plannen, is in deze uitvraag geüniformeerd. Om het registreren en monitoren van de plannen in de overgangsfase van Wro naar Omgevingswet te faciliteren, wordt er tevens een was-wordt-tabel met de uitvraag meegestuurd. Die tabel is ook in gezamenlijkheid, en met advies van een Omgevingswet-specialist, tot stand gekomen en biedt houvast in de periode tot 2030 en daarna.

Voor de (geplande) eigendomsvorm wordt onderscheid gemaakt tussen het aantal koop- en huurwoningen. Hierbij is huur nader opgesplitst in huur via een woningcorporatie en huur middels particuliere verhuur. Ook is het mogelijk om, voor die plannen waarvoor de eigendomsvorm nog niet is bepaald, de optie “onbekend” te gebruiken. Voor woningtype wordt het aantal meergezins- en eengezinswoningen uitgevraagd. Ook hier is de categorie “onbekend” ingevoegd.

Nog te uniformeren

Naast de in de vorige paragraaf besproken onderwerpen zijn er ook onderwerpen in de uitvraag van februari 2022 opgenomen waarbij er nog geen sprake is van uniformering. Dit zijn onderwerpen die ook in de uitvragen van 2021 zaten. Te weten: prijssegment, geocoördinaten en vertrouwelijkheid.

Ten aanzien van het prijssegment wordt u als gemeente gevraagd het aantal gereguleerde huurwoningen en het middeldure huurwoningen te registreren. Ten aanzien van de koopwoningen zijn er drie categorieën: goedkoop, middelduur en duur. In het groeimodel worden de opties tot nadere uniformering onderzocht. Daarnaast worden geocoördinaten uitgevraagd. Omdat deze gegevens op veel verschillende wijzen worden aangeleverd mist ook hier de eenduidigheid. In het groeimodel wordt onderzocht op welke wijze eenduidigheid wel toegepast kan worden. Tot slot staat het opstellen van een vertrouwelijkheid protocol, waarin afspraken worden gemaakt over het inzien en het gebruik van woningbouwdata, op de agenda van het groeimodel. In de uitvraag van februari 2022 kan iedere gemeente per plan aangeven of het een niet-vertrouwelijk of vertrouwelijk plan betreft.

Bijlage 2 Toelichting bij aanleveringen

In deze bijlage zijn de toelichtingen verzameld die bij de aanleveringen zijn meegezonden, voor zover nodig aangevuld met informatie over de bewerking van de gegevens door ABF.

Regio Groningen-Assen

De regio Groningen_Assen inventariseert één keer per jaar. Peildatum is 1-1-2022. Er is informatie aangeleverd op gemeente- en op planniveau. In sommige gevallen zijn niet alle gevraagde gegevens per plan bekend.

Overige Gemeenten provincie Groningen

De overige gemeenten in Groningen hebben op planniveau, soms op buurtniveau aangeleverd.
De gemeente Eemsdelta meldt dat de inventarisatie nog in opbouw is en wijst op de bijzondere situatie vooral in Delfzijl waar het komende decennium veel sloop-nieuwbouw plaatsvinden als gevolg van de versterking. De plannen voorzien in eerst toevoegen van woningen en op termijn loopt de sloop op. Plannen in de koopsector zijn nog niet allemaal bekend.
Een aantal gemeenten meldt moeite te hebben met het aanleveren van de gevraagde informatie volgens “de Basisset” omdat het veel ambtelijke capaciteit kost.
De provincie Groningen meldt voorts uit te gaan van een hogere bevolkingsgroei dan de Primos-prognose 2022.

Friesland

Friesland inventariseert de plancapaciteit niet op planniveau en heeft voor de huidige inventarisatie geen nieuwe informatie aangeleverd. Er is een overzicht geleverd van plancapaciteit per gemeente zonder periodisering. Friesland denkt dat een deel van de zachte plancapaciteit niet in de periode tot 2031 zal worden gebruikt. Aangezien de capaciteit wel beschikbaar is, is deze wel meegenomen in de jaren tot 2031. ABF heeft een schatting gemaakt van de verdeling van de capaciteit over de periodes.

Overige gemeenten provincie Drenthe

Drenthe inventariseert geen plancapaciteit op planniveau. Er is een overzicht aangeleverd van de totale bruto plancapaciteit van de gemeenten die niet tot de Regio Groningen-Assen behoren. Het gaat dus om één getal per gemeente. Verder is er geen informatie over de plannen in deze gemeenten aangeleverd. ABF heeft een verdeling van de plannen naar jaar en status (hard/zacht) gemaakt. Opvallend is het grote aantal woningen in plannen in Meppel en Hoogeveen (beide bijna 6.000 woningen).

Overijssel

De provincie meldt dat de gevraagde wijze van aanlevering nog niet mogelijk. De gegevens zijn aangeleverd op basis van de oude systematiek zoals die in Overijssel gehanteerd werd. Gemeenten zijn verzocht om

harde plannen in te vullen in de Planmonitor Wonen, zachte plannen invullen is optioneel. Wel is gevraagd naar de totale zachte capaciteit in de komende tien jaar. Er is geen gedetailleerde fasering bekend, alleen het jaar van de eerste oplevering en het jaar van de laatste oplevering. Op gemeentelijk niveau is een schatting gemaakt van de op te leveren woningen per jaar. Op planniveau is de bekende informatie aangeleverd. In de Planmonitor Wonen wordt de volgende indeling van plantype gehanteerd: transformatie, herstructurering, verdichting, uitleg, sloop. Peildatum: 1 januari 2022.

Flevoland

De gemeenten Almere en Lelystad inventariseren de plancapaciteit gedetailleerd via de plancapaciteitsmonitor van de provincie Noord-Holland / Metropoolregio Amsterdam (www.plancapaciteit.nl). De gemeenten Dronten, Zeewolde, Urk en Noordoostpolder hebben afzonderlijk informatie op planniveau, Noordoostpolder deels op kernniveau in tabelvorm aangeleverd. Een deel van de gevraagde informatie over plantype/type/eigendomsvorm/prijssegment ontbreekt. Peildatum 1jnauari met uitzondering van Noordoostpolder (oktober 2021).

Gelderland

Peildatum gegevens januari 2022. Er zijn gegevens op gemeenteniveau aangeleverd. Daarnaast op planniveau informatie over openbare plannen met 10 of meer woningen. Voor een aantal gemeenten ontbreekt informatie op planniveau omdat niet duidelijk was welke plannen wel/niet vertrouwelijk zijn.
Planstatus is volgens de vastgestelde definities aangeleverd. Bij de aantallen woningen uitgesplitst naar woningtype, prijssegmenten, eigendom en plantype gaat het om bruto-getallen. Bij de fasering van de plancapaciteit zijn netto-getallen opgenomen. Mbt fasering: niet alle gemeenten en niet voor alle plannen is de planning in jaarschijven bekend/aangeleverd. In dat geval is voor de betreffende plannen gerekend met gemiddelden per jaar. De gegevens over het plantype dienen als indicatief beschouwd te worden. Onderscheid corporatie/particuliere verhuurder is op dit moment nog niet beschikbaar.

Met het provinciale Actieplan Wonen ondersteunt de provincie Gelderse gemeenten concreet met het versnellen van de woningbouw, waaronder het wegnemen van knelpunten, het versneld hard maken van zachte plannen en de realisatie van woningbouwplannen. Daarnaast worden gemeenten ondersteunt bij het toevoegen van nieuwe woningbouwplannen, ook voor de middellange tot lange termijn. Daarbij wordt ook samengewerkt met het Rijk - bijvoorbeeld bij de uitwerking van de verstedelijkingsstrategie Arnhem Nijmegen FoodValley. De provincie ziet ook een kentering in de ‘krimp’regio Achterhoek. Daar wordt nu gewerkt aan het toevoegen van nieuwe woningbouwplannen.

Utrecht

Bron/peildatum: Planregistratiesysteem provincie Utrecht april 2022

Alle (openbare en vertrouwelijke) plannen uit het planregistratiesysteem zijn meegeteld. De vertrouwelijke plannen zijn getotaliseerd per gemeente.

Het gaat zowel harde, zachte als potentiële locaties. Er zijn diverse trajecten waarin wordt gewerkt aan een ‘perspectief’ voor de (middel)lange termijn. In dat kader maar ook provinciale, regionale en/of gemeentelijke

visies, worden de komende jaar/jaren nog verdere uitwerkingen en afwegingen gemaakt. En komen nieuwe (potentiële) locaties in beeld. In 2020 is gestart met het proces van regionale programmering voor wonen. Een gezamenlijk traject van gemeenten, regio 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.

De planologische status is opgedeeld in hard, zacht en onbekend. Bij de nu gehanteerde definities past een kanttekening. Bij de zachte plannen zitten bijvoorbeeld ook plannen waarvoor een door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsvisie is en/of een start beslissing. 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.

Noord-Holland

Noord-Holland beschikt over een uitgebreide inventarisatie inclusief gebiedsbegrenzingen van plannen. Er is een uitdraai uit april 2022 op planniveau aan ABF beschikbaar gesteld. Het betreft plannen met als opleverperioden 2022-2024, 2025-2029, 2030-2039, 2040-2050 en onbekend. ABF heeft een schatting gemaakt waarbij de aantallen woningen zijn omgerekend naar de in dit rapport gehanteerde periodisering. Niet alle gevraagde informatie is voor alle plannen ingevuld. Daarnaast heeft een deel van de gemeenten geen plannen (ingevuld) voor de perioden na 2029. De planstatus hard wijkt in de gemeente Amsterdam af. Plannen die volgens de Amsterdamse Planningssystematiek (Plaberum) in fase 4 (Voorbereiding en uitvoering) zijn worden als “hard” beschouwd. Dat betekent dat er voor een deel van deze plannen nog geen bestemmingsplan is vastgesteld.

	Planstatus (driedeling)	planstatus opgave gemeenten	status gemeente Amsterdam (plaberum)
Hard	**Onherroepelijk (of vastgesteld)**		
		1A. Onherroepelijk directe bestemming/bouwtitel	Fase 4: Voorbereiding en uitvoering
		1B. Onherroepelijk met uitwerkingsplicht	
		2A. Vastgesteld directe bestemming/bouwtitel	
		2B. Vastgesteld met uitwerkingsplicht	
Zacht	**Voorbereiding**		
		1C. Onherroepelijk met wijzigingsbevoegdheid	
		2C. Vastgesteld met wijzigingsbevoegdheid	
		3 Plan/besluit in voorbereiding	Fase 2&3: Haalbaarheid en ontwerp
	Potentieel		
		4A Potentiële woningbouwlocatie A: en reeds een visie	Fase 1: Verkenning; Fase 0: Strategische Ruimte
		4B Potentiële woningbouwlocatie B: slechts eerste idee	
	Onbekend	Status onbekend	

Toelichting bij de lagere capaciteit in Amsterdam: “Bij het opstellen van de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 is gekeken naar potentiële ontwikkellocaties voor de lange termijn. Bij deze actualisatie zijn een aantal potentiële ontwikkellocaties vervallen wat heeft geleid tot een lagere strategische ruimte dan in voorgaande jaren.”

Zuid-Holland

De weergegeven plancapaciteit is gebaseerd op gegevens die bij de provincie bekend zijn en eind 2021 of begin 2022 door de gemeenten in Zuid-Holland zijn ingediend bij de provincie in het kader van de (monitoring van) regionale woningbouwprogramma's en de verstedelijkingsstrategie. Het gaat om alle bij de provincie bekende plancapaciteit voor de genoemde perioden waarbij een deel ervan inmiddels door de provincie eind maart 2022 is aanvaard voor de behoefte-onderbouwing door gemeenten in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking.
De weergegeven netto plancapaciteit is vermoedelijk iets hoger is, want de meeste regio’s hebben nog niet hun plancapaciteit voor het jaar 2021 opgeschoond. Op basis van de voorlopige CBS-cijfers over de woningvoorraadontwikkeling in 2021 gaat om circa 12.200 woningen netto die waarschijnlijk doorschuiven naar 2022 of later, waarvan een deel vermoedelijk al hard is. De periode vanaf het jaar 2031 is vaak nog niet door gemeenten opgegeven waardoor de aantallen voor de periode 2031 t/m 2041 nog incompleet zijn. Gemeenten geven zelf het vertrouwelijkheidsniveau van een woningbouwplan aangeven, met andere woorden met wie de gegevens worden gedeeld en wie de gegevens kunnen invoeren of bekijken. Er zijn vier vertrouwelijkheidsniveaus. 'Openbare' plannen en plannen die op 'vertrouwelijk-provincie' staan, zijn alleen te bekijken door ingelogde gebruikers, te weten de eigen gemeente, regio en provincie. De provincie kan geen plannen bekijken die op 'vertrouwelijk-gemeente' of 'vertrouwelijk-regio' staan. Daarom zijn die plannen niet in dit bestand opgenomen. Op het tabblad 'gemeenteniveau' staan de aantallen van alle bij de provincie bekende plancapaciteit van woningbouwplannen die gemeenten als 'openbaar' en 'vertrouwelijk-provincie' hebben aangemerkt, op gemeenteniveau voor de genoemde jaren/perioden. De totaalaantallen sloop, bruto plancapaciteit en netto plancapaciteit zijn weergegeven voor de periode 2022 t/m 2041. De netto plancapaciteit is ook naar planologische status weergegeven en wel per jaar voor de periode 2022 t/m 2031 en per vijfjaarstijdvak voor de periode 2032 t/m 2041. De netto capaciteit voor de periode 2022 t/m 2041 is weergegeven naar plantype. Daarnaast is de bruto capaciteit naar woningkenmerken eigendom, woningtype en prijssegment is weergegeven voor de periode 2022 t/m 2041. De periode 2031 t/m 2041 is nog incompleet. De bruto plancapaciteit kan betrekking hebben op nieuwbouw maar ook op overige toevoegingen zoals verbouw van een bestaand niet-woongebouw naar wonen. De netto plancapaciteit is gelijk aan de bruto plancapaciteit minus sloop. Door het (waar nodig) middelen over de jaren en afronden kunnen totalen iets van elkaar verschillen. Op dit moment is er nog geen onderscheid te maken in nadere typen transformatie en uitbreiding. In de toekomst zal dit wel mogelijk zijn via de nieuwe website Planregistratie Wonen Zuid-Holland. Er zijn m.b.t. eigendomsvorm en woningtype alleen gegevens over de bruto plancapaciteit beschikbaar. Op dit moment is het onderscheid naar soort eigendom binnen de huursector nog niet te maken. In de toekomst zal dit wel mogelijk zijn via de nieuwe website Planregistratie Wonen Zuid-Holland. Er zijn alleen gegevens over de bruto plancapaciteit beschikbaar. De grenzen van de prijssegmenten in Zuid-Holland verschillen in deze inventarisatie nog per regio en wijken op onderdelen af van de gevraagde prijsgrenzen. Het gaat vooral om verschillen in prijsgrenzen koop.

Prijssegment gevraagd	*Prijsgrenzen Zuid-Holland -> zie ook tabblad Uitleg prijsklassen*
Goedkope huur (onder liberalisatiegens)	idem
Middendure huur (tussen liberalisatiegrens en € 1.000)	bovengrens varieert: € 950, € 975, € 1.000 of 'markt' zonder prijsgrens
Dure huur (boven € 1.000)	ondergrens varieert: € 950, €-975 of € 1.000
Goedkope koop (onder € 250.000)	bovengrens varieert: € 200.000 of € 250.000 of 'sociaal' zonder prijsgrens
Middeldure koop (tussen € 250.000 en € 355.000)	bovengrens varieert: € 300.000 of € 350.000 of 'middelduur' zonder prijsgrens
Dure koop (vanaf € 355.000)	ondergrens varieert: boven € 300.000, € 325.000, € 350.000, € 375.000 of 'duur' zonder prijsgrens
Onbekend	Onbekend of niet ingevuld

In het nieuwe provinciale planregistratiesysteem zullen voor alle regio's dezelfde grenzen gelden, maar deze wijken nog ook iets af van de gevraagde prijsgrenzen. Prijssegment is onderdeel van het groeimodel van de landelijke monitoring woningbouw waarover interbestuurlijk nog besluitvorming moet plaatsvinden. Afhankelijk van de uitkomst daarvan worden de grenzen in de toekomst aangepast op de nieuwe website Planregistratie Wonen Zuid-Holland. Er zijn alleen gegevens over de bruto plancapaciteit beschikbaar.

De provincie Zuid-Holland heeft in een laat stadium gemeld dat in de aangeleverde dataset een deel van de studentenwoningen (626 in Holland Rijnland) en een klein deel van de tijdelijke of flexwoningen (108 in Holland Rijnland) ontbreekt. Deze verhoging van de plancapaciteit met 734 woningen kon niet meer verwerkt worden in deze rapportage.

Zeeland

Via planmonitorwonen.nl stelt de provincie openbare informatie over woningbouwplannen beschikbaar. De provincie heeft ABF informatie op planniveau aangeleverd. De peildatum is 1-1-2022. Plannen zijn voor zover bekend voorzien van eigendomsvorm/plantype/prijssegment.

Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant verzoekt gemeenten elk jaar de zogenaamde “matrix overzicht woningbouwcapaciteit” met informatie op planniveau aan te leveren. De provincie stelt deze informatie niet beschikbaar. Wel levert de provincie een overzicht van aantallen woningen per gemeente per periode. Voor zover bekend worden de aantallen woningen verbijzonderd naar eigendomsvorm, prijsklasse en type plan (in/uitbreiden). Ten opzichte van het vorige meetmoment (oktober) is er niet veel veranderd, omdat de informatie één keer per jaar geactualiseerd wordt. Ieder voorjaar sturen gemeenten de nieuwe stand van zaken aan de provincie. Die informatie is nu nog niet voor 2022 beschikbaar. Op de aangeleverde capaciteit in de periode 2021 t/m 2025 is de netto uitbreiding van de woningvoorraad in 2021 in mindering gebracht op de harde plancapaciteit. Het restant is over de jaren 2022 t/m 2025 verdeeld. Omdat ABF de te verwachten sloop in de periode na 2026 niet in mindering heeft gebracht op de bruto plancapaciteit is desondanks de netto plancapaciteit hoger dan in eerdere berekeningen waar dit wel is gebeurd. Aangenomen is dat de nu nog theoretische sloop van woningen op deze termijn in gespannen woningmarkten zoals in het Brabantse zal leiden tot nieuwe woningbouw op deze plekken.

De provincie meldt: In Brabant zijn er vandaag de dag (2021) plannen voor de bouw van in totaal zo’n 165.000 woningen, waarmee de plancapaciteit op het hoogste niveau ligt in 10 jaar tijd(zie ook ons Kwartaalbeeld Woningbouw Noord-Brabant (beeld 9a)). De provincie laat weten de volgende strategie inzake plancapaciteit te hanteren:
Voor voortgang van de woningbouw is het essentieel dat er voor de korte termijn steeds voldoende harde plannen zijn; door er van jaar op jaar steeds voor te zorgen dat er voor de eerstkomende 5 jaar (ruim) voldoende (harde) plannen zijn, wordt de voortgang van de bouw gewaarborgd. Plannen voor woningen,

aansluitend op de actuele vraag en op geschikte plekken waar de woningen snel in aanbouw kunnen worden genomen. Voor de middellange en langere termijn is het juist van belang ‘ruimte te houden’ en niet nu al te veel van het toekomstige woningbouwprogramma vast te leggen in harde plancapaciteit, en vooral niet als het gaat om nieuwe (grootschalige) uitbreidingslocaties. De ervaring leert immers, dat zich elk jaar weer nieuwe, vaak onvoorziene inbreidingsmogelijkheden, binnen- en buitenstedelijke transformatieopgaven en leegstandsvraagstukken aandienen. Nieuwbouwgegevens over de laatste jaren bevestigen dit beeld. Zo is tussen 2010 en 2020 ruim 70% van de feitelijke nieuwbouw in Brabant op inbreidingslocaties gerealiseerd, en ook in het planaanbod voor de eerstkomende tijd is ruim 70% van de nieuwbouw op een inbreidingslocatie in onze steden en dorpen voorzien. Om zo de ruimtelijke kwaliteit van onze steden en dorpen te versterken en transformatie- en leegstandsvraagstukken, soms ook in het buitengebied aan te kunnen pakken.
Met deze lijn, die wat afwijkt van de landelijke discussies waarbij vaak ingezet wordt op (een ‘rijksnorm’ van) 130% totale plancapaciteit tot 2030, zijn de laatste jaren in de woningbouwrealisatie in onze provincie goede resultaten zijn geboekt. De provincie Noord-Brabant zet in op een realistisch, vraaggericht en flexibel planaanbod – een lijn die met onze Brabantse Agenda Wonen (2017) een stevige basis heeft gekregen. Naast genoemde ruimtelijk-kwalitatieve overwegingen (inbreiden, herstructureren, transformeren) kan met een flexibel planaanbod bovendien gemakkelijker worden meebewogen met veranderingen in de vraag. Onzekerheden rond demografische, economische en woningbehoefteontwikkelingen vragen om een adaptieve strategie en om een gevarieerd en flexibel planaanbod. Én, ook niet onbelangrijk, kunnen hiermee ook de (financiële) risico’s van overprogrammering worden beperkt.

Limburg

De provincie Limburg geeft aan bij deze levering (nog) niet geheel te kunnen voldoen aan de “Basisset eenduidige definities” d.d. 27 januari 2022. Dat heeft te maken met het werkproces waarbij we één keer per jaar in een arbeidsintensief traject met gemeenten en begeleid door een onderzoeksbureau, de Limburgse plancapaciteiten (en tevens realisaties) actualiseren, controleren en valideren. Dit traject start altijd begin januari, maar de achterliggende registratietool (zie https://www.pcmlimburg.nl/) wordt steeds in het najaar geprepareerd voor de actualisatieslag.

Status

Het betreft voorlopige cijfers. Gezien ons werkproces en de gestelde deadline zijn nog niet alle gemeenten in staat geweest om de plancapaciteiten volledig te actualiseren. Ook zijn cijfers nog niet gecontroleerd en gevalideerd (daardoor zitten er bijvoorbeeld ook nog inconsistenties in het aangeleverde format cq niet alle deel categorieën tellen op tot een consistent eindtotaal). Definitieve cijfers worden eind mei verwacht.

Aggregatieniveau

Aan de uitvraag op planniveau kan (nog) geen gehoor gegeven worden. Er speelt immers nog een discussie op IPO niveau hierover en ook zijn de data op planniveau feitelijk van de Limburgse gemeenten (waardoor uitlevering alleen kan plaatsvinden na officiële goedkeuring door gemeenten, hetgeen een langdurig traject kan zijn).

Verwachte realisatiejaren

Gevraagd wordt naar 2022 t/m 2031 en daarna per blokken van 5 jaar. In de PCM hebben we de periodes aangepast conform de eerdere basisset (2022, 2023, 2024, 2025 t/m 2029 en 2030 t/m 2039).

Plantype

De aparte categorie voor inpandige verbouwingen is (nog) niet opgenomen in de PCM. Die vallen in de PCM onder transformatiegebied. Verder heeft de PCM nog ‘Inbreiding – combi’. Deze is toegevoegd in het format.

Hard / zacht

Alles vanaf ‘Vastgesteld’ hebben we gekenmerkt als hard. Alles daarvoor (inclusief ‘Onbekend’) hebben we gekenmerkt als zacht. Voor dit veld is het echter niet heel gemakkelijk om te bepalen of een plan hard of zacht is. Zo kan een plan ook gedeeltelijk harde capaciteit hebben en deels zachte. We zijn bij de bepaling in ieder geval eerst uitgegaan van de toevoegingen. Een plan moet volledig hard zijn om als zodanig gekenmerkt te worden. Zodoende hebben we de volgende beslisregels gebruikt om te bepalen of een plan hard of zacht is:

- Alle toevoegingen zijn hard ➔ hard plan
- Toevoegingen zijn deels hard en deels zacht ➔ zacht plan
- Alle toevoegingen zijn zacht ➔ zacht plan

Vervolgens is gekeken welke plannen geen toevoegingen hebben (in de velden ten aanzien van de planologische status). Dit zijn er niet zo heel veel, aangezien de meeste plannen ook toevoegingen hebben. Daarbij krijg je nog eens dezelfde beslisregels voor die plannen:

- Alle onttrekkingen zijn hard ➔ hard plan
- Onttrekkingen zijn deels hard en deels zacht ➔ zacht plan
- Alle onttrekkingen zijn zacht ➔ zacht plan

Dan blijft er nog een restant over. Dit zijn plannen waarbij het veld planologische status niet gevuld is. Dit is gekenmerkt als ‘Onbekend’. Dit zijn dus nog plannen die in de controle aangepast moeten worden of plannen die alleen onzelfstandige zorgeenheden betreffen (hiervan is het plan opgenomen en alle

Eigendomsvorm

- Huur corporaties: alle woningen met een huurprijs tot de liberalisatiegrens (eerste 3 huurprijsklassen in de PCM)
- Huur particulier: alle woningen met een huurprijs vanaf de liberalisatiegrens (laatste 2 huurprijsklassen in de PCM)
- Koop: alle koopwoningen (ook indien de koopprijs onbekend is)
- Onbekend: alle woningen waarvan huur/koop onbekend is en waarvan de huurprijs onbekend is (van deze woningen is niet te zeggen of het sociale huur of particuliere huur is)

Prijzen

- Goedkope koop: alle woningen met een koopprijs tot € 245.000 (eerste 2 koopprijsklassen in de PCM)
- Middeldure koop: alle woningen met een koopprijs vanaf € 245.000 tot € 325.000 (3e koopprijsklasse in de PCM)
- Dure koop: alle woningen met een koopprijs vanaf € 345.000 (laatste 2 koopprijsklassen in de PCM)

Bijlage 3 Gemeenten Woondealregio's

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