

# Inventarisatie Planca- paciteit Voorjaar 2024



In opdracht van  
Ministerie van BZK / DGVB

Datum  
4 juli 2024

Auteurs  
Léon Groenemeijer

Kenmerk  
r2024-0030LGR



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

Copyright ABF Research 2024 De informatie in dit rapport is met de grootste zorg samengesteld. ABF Research aanvaardt geen aansprakelijkheid voor eventuele fouten, onnauwkeurigheden of onvolledigheden. Het gebruik van (onderdelen van) dit rapport is toegestaan mits de bron duidelijk wordt vermeld

# Inhoudsopgave

	<b>Samenvatting</b>	<b>4</b>
<b>01</b>	<b>Inleiding</b>	<b>7</b>
	1.1 Woningbouwambities en plancapaciteit	8
	1.2 Verbetering van de kwaliteit van de inventarisaties	8
	1.3 Uitvraag en aanleveringen door provincies	9
<b>02</b>	<b>Netto plancapaciteit</b>	<b>12</b>
	2.1 Netto Plancapaciteit	13
	2.2 Harde plancapaciteit	16
	2.3 Plancapaciteit naar type plan	17
	2.4 Plancapaciteit naar eigendomsvorm en prijsklasse	19
	2.5 Plancapaciteit naar woningtype	23
<b>03</b>	<b>Plancapaciteit versus woningbehoefte</b>	<b>25</b>
	3.1 Woningtekort en woningbehoefte	26
	3.2 Bandbreedte	27
	3.3 Woondeals en plancapaciteit	29
	<b>Bijlagen</b>	<b>32</b>
	Bijlage A: Basisset	33
	Bijlage B: Toelichting	36



# Samenvatting

## Veel plancapaciteit

De geïnventariseerde plancapaciteit voor woningen op te leveren in de resterende zeven jaren van de beleidsperiode van het Programma Woningbouw van het Ministerie van BZK, 2024 t/m 2030, bedraagt momenteel 971.300 woningen. Er zijn dus gemiddeld 138.800 per jaar in voorbereiding om in deze periode opgeleverd te worden. Het betreft netto plancapaciteit (aantal toe te voegen woningen minus aantal verwachte onttrekkingen). Van deze 971.300 woningen zijn er 390.000 woningen opgenomen in zogeheten 'harde' plannen (40%) en 581.300 in 'zachte' plannen (60%). Een belangrijk deel van de harde plannen is inmiddels in uitvoering. De plancapaciteit voor de beleidsperiode t/m 2030 is ten opzichte van de inventarisatie najaar 2023 met 55.000 woningen toegenomen. In totaal bedraagt de (bekende) plancapaciteit voor de komende twintig jaar (2024 t/m 2043) ruim 1,5 miljoen woningen.

## Woondeals en plancapaciteit

In de woondeals zijn afspraken gemaakt over de totale nieuwbouwpoging. Inclusief vervangende nieuwbouw in verband met sloop gaat het in de periode 2022 t/m 2030 om 936.300 woningen. De bruto plancapaciteit voor de jaren 2024 t/m 2030 wordt geraamd op 1.058.600 woningen. In de jaren 2022 en 2023 zijn er al 178.400 nieuwbouwwoningen conform de Primos-definitie gerealiseerd. Daarmee resteren er volgens de woondeals nog 757.900 te realiseren nieuwbouwwoningen in de jaren tot 2031. De verhouding tussen de geraamde bruto plancapaciteit en de volgens de woondeals nog te realiseren woningen bedraagt op nationaal niveau op 140%. Daarmee is de overmaat in de plancapaciteit groter dan de vuistregel van 130% die hiervoor gehanteerd wordt. Het verhoudingscijfer is ook toegenomen ten opzichte van de voorgaande inventarisatie in najaar 2023 (129%). Per provincie zijn er verschillen in hoeverre er al voldoende plancapaciteit is ten opzichte van de afgesproken woningproductie. In de provincies Zuid-Holland (118%) en Zeeland (129%) ligt de verhouding tussen plancapaciteit en te realiseren woningen onder de 130%.

## Herijking woondeals

Inmiddels worden de woondeals herijkt. Op basis van de Primos-prognose van vorig jaar is geconstateerd dat er meer woningen nodig zijn, 980.800 in de beleidsperiode 2022 t/m 2030. De minister heeft met provincies afgesproken dat zij in gesprek gaan met gemeenten om tijdig 54.800 extra woningen te ontwikkelen. De totale met de provincies afgesproken nieuwbouwpoging voor de periode 2022 t/m 2030 ligt nu op 991.200 woningen. In het bijzonder in Noord-Brabant vergen de nieuwe afspraken op provinciaal niveau een verhoging van de plancapaciteit. De verhouding tussen bruto plancapaciteit en de nieuwe afspraken bedraagt in deze provincie 111%. Op nationaal niveau bedraagt momenteel de verhouding tussen plancapaciteit en de nieuw afgesproken productieambitie precies 130%.

## Woningtekort opgelopen en hogere verwachte toename woningbehoefte

De recent beschikbaar gekomen Primos-prognose 2024 laat zien dat de woningbouwopgave op basis van de nieuwste demografische inzichten slechts zeer beperkt verder stijgt. Op basis van de huidige inzichten zijn er in beleidsperiode van het Programma Woningbouw, 2022 t/m 2030, 993.200 nieuwbouwwoningen (Primos-definitie) nodig om het statistisch woningtekort terug te laten lopen naar 2% in 2031.

## Aantal harde plannen constant

In totaal zijn er in de inventarisaties momenteel 437.500 woningen opgenomen in zogeheten harde plannen. Dit zijn woningen die zijn opgenomen in bestemmingsplannen die onherroepelijk zijn of die door de gemeenteraad zijn vastgesteld en die zonder gebruik te moeten maken van een wijzigingsbevoegdheid van B&W tot stand kunnen komen. Elk jaar verdwijnen woningen in harde plannen uit de inventarisaties omdat ze inmiddels zijn opgeleverd, maar er worden ook elk jaar weer zachte plannen 'hard' gemaakt. De totale harde plancapaciteit is ten opzichte van een half jaar geleden vrijwel constant.

## Veel binnenstedelijke plannen

De 1,5 miljoen woningen in voorbereiding zijn hoofdzakelijk binnenstedelijk gelegen. Er wordt via transformatie van panden en gebieden de realisatie van zo'n 391.100 woningen voorbereid. In herstructureringsgebieden gaat het om 101.600 woningen en op verdichtingslocaties om 317.600 woningen. Buitenstedelijk gaat het volgens de inventarisaties om 363.700 woningen op uitleglocaties en in kleine uitbreidingen. Van een kwart van de woningen is niet bekend of het om binnen- of buitenstedelijke ontwikkelingen gaat. Het aandeel binnenstedelijk wordt voor heel Nederland op ruim 70% geschat. De plancapaciteit bestaat, voor zover het woningtype al bekend is, voor 33% uit eengezinswoningen en 67% appartementen. Van ruim een derde van de woningen in voorbereiding is het woningtype (nog) niet bekend.

## Aandeel betaalbaar circa 65%

Van de woningen waarvoor de verwachte eigendomsvorm en prijscategorie reeds bekend zijn wordt 33% als goedkope huurwoning gerealiseerd, 16% als middeldure huurwoning, 3% als goedkope koopwoning en 14% als middeldure koopwoning. Daarmee komt het aandeel betaalbaar zoals gedefinieerd in het Programma Woningbouw op 65% van het totaal. Het aandeel dure huur bedraagt 8%, en dure koop vormt 27% van het totaal aantal woningen waarvoor de verwachte eigendomsvorm en prijsklasse bekend zijn. Van circa een derde van het totaal aantal woningen in voorbereiding is de prijscategorie nog niet bekend.

## Onzekerheden

Bevolkingsprognoses en woningbehoefteberekeningen kennen grote onzekerheden. Omdat demografische processen door vele factoren worden beïnvloed is het niet mogelijk om eenduidig vast te stellen hoe groot die bandbreedte is. Om een beeld te schetsen van een mogelijke bandbreedte zijn

twee varianten, Primos Hoog en Primos Laag, doorgerekend die aansluiten bij de prognose-intervallen die het CBS op nationaal niveau hanteert voor de bevolkingsprognose. In de Trendprognose neemt het aantal huishoudens in Nederland toe tot 8.889.400 in 2031. In de lage variant zijn er tegen die tijd 8.784.300 huishoudens, ofwel 105.100 minder dan in de Trendprognose. In de hoge variant zijn er dan juist 116.700 huishoudens meer dan in de Trendprognose.



# 01 Inleiding



## 1.1 Woningbouwambities en plancapaciteit

Nederland kent een groot tekort aan woningen. In het Programma Woningbouw van het Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties zijn daarom ambities geformuleerd ten aanzien van het toevoegen van woningen aan de voorraad. Met behulp van halfjaarlijkse inventarisaties van de plancapaciteit wordt gemonitord in hoeverre er plannen voor woningen in voorbereiding zijn. In deze rapportage worden de resultaten gepresenteerd van de inventarisatie van de plancapaciteit die in het voorjaar van 2024 heeft plaatsgevonden. Provincies zijn gevraagd om informatie aan te leveren over de plancapaciteit voor woningen voor de komende twintig jaar. Provincies hebben hiertoe gemeenten bevroegd.

In het Programma Woningbouw (Min BZK, maart 2022) wordt vanaf 2022 vooruit gekeken naar de periode tot en met 2030. Voor de lange termijn werkt het Rijk in bijvoorbeeld MIRT en NOVEX met een ruimere tijdschikhorizon. In dit rapport wordt daarom gewerkt met vijfjaarsperiodes voor de jaren 2024 t/m 2043. Daarnaast wordt er gerapporteerd over de 'beleidsperiode' 2022 t/m 2030, die deels al verstreken is.

In hoofdstuk 2 komen de resultaten van de inventarisaties op het niveau van provincies en woondealregio's aan de orde. Naast de totale netto plancapaciteit betreft het de harde plancapaciteit, type plannen en kenmerken van de woningen in voorbereiding.

In hoofdstuk 3 wordt de geïnventariseerde plancapaciteit vergeleken met de afspraken die er in de woondeals voor de periode 2022 t/m 2030 zijn gemaakt. Daarnaast komen de verwachtingen met betrekking tot de woningbehoefte volgens de recent beschikbaar gekomen Primos-prognose 2024 aan de orde. Deze Primos-prognose is gebaseerd op de nationale CBS Bevolkingsprognose van december 2023.

## 1.2 Verbetering van de kwaliteit van de inventarisaties

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



Niet alle provincies en gemeenten kunnen of willen de gevraagde gegevens al leveren. Om gegevens in de afgesproken vorm te leveren zijn er aanpassingen nodig in de gebezigde werkwijzen. Daarnaast hebben gemeenten en provincies behoefte om vast te leggen welke informatie onder welke voorwaarden door wie gebruikt mag worden. In dat kader is door het Ministerie van BZK, IPO en VNG gewerkt aan een dataprotocol waarover recent bestuurlijke overeenstemming is bereikt. Ook zijn er afspraken gemaakt over toevoegingen aan de hierboven genoemde basisset. Deze afspraken over het dataprotocol en de toevoegingen aan de basisset zijn echter nog niet van toepassing op de gegevens die in het kader van dit rapport zijn aangeleverd. Dat zal straks wel het geval zijn bij de najaarsrapportage over de plancapaciteit. Ondertussen is er echter al wel gewerkt aan de verdere implementatie van eerder gemaakte afspraken over de basisset en is er weer enige verbetering in de datakwaliteit te constateren. De provincie Drenthe heeft voor het eerst planinformatie en plangebieden aangeleverd, in Overijssel is de inventarisatie uitgebreid met zachte plannen, de provincie Gelderland heeft plangebieden aangeleverd en de provincie Noord-Holland heeft nu bij alle plannen de verwachte opleveringen uitgesplitst naar jaar in plaats van periodes.

### 1.3 Uitvraag en aanleveringen door provincies

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

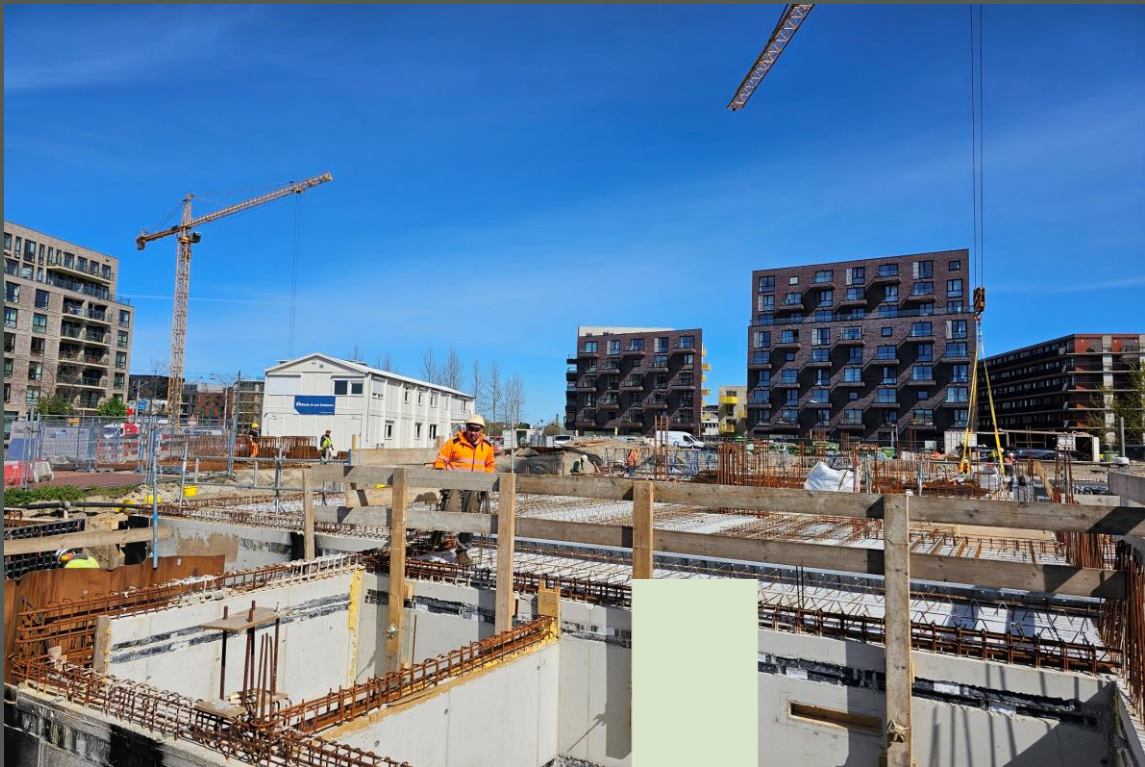
Tabel 1-1: Overzicht kwaliteit aanleveringen per provincie (vervolg op volgende pagina)

Provincie	Groningen	Friesland	Drenthe	Overijssel	Flevoland	Gelderland
Reactie	geleverd; Stadskanaal niet geactualiseerd	geleverd	geleverd	geleverd	Aanlevering Almere onbruikbaar. Voorjaar 2023 gebruikt	geleverd
Gemeenteniveau	optelsom van plannen	uitsluitend op gemeenteniveau	optelsom van plannen	optelsom van plannen	optelsom van plannen	ja
Planniveau	ja	nee	ja	ja	ja	ja, maar van 53% geen details en locatie
Perioden	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag
Plangebieden	twee gemeenten polygonen, twee punten, rest mist	nee	deels polygonen, deels punten	ja	ja	ja
Type plan (zes categorieën)	conform uitvraag	uitbreiding overig en pandtransformatie ontbreken	conform uitvraag	uitbreiding overig ontbreekt	conform uitvraag	conform uitvraag
Status (negen categorieën)	ontbreekt bij Westerkwartier; deel gemeenten alleen hard/zacht	alleen hard/zacht op gemeenteniveau	afwijkende categorisering	ja	conform uitvraag	conform uitvraag
Type woning (eengezins of meergezins)	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag
Eigendomsvorm (huur corporatie, huur particulier, koop)	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag
Prijsklasse (volgens eigen categorisering)	ja	ja	ja	ja	ja	ja

Provincie	Utrecht	Noord-Holland	Zuid-Holland	Zeeland	Noord-Brabant	Limburg
Reactie	geleverd	geleverd	geleverd	geleverd	geleverd	geen nieuwe levering; najaar 2023 gebruikt
Gemeenteniveau	optelsom van plannen	optelsom van plannen	ja	optelsom van plannen	uitsluitend op gemeenteniveau	optelsom van plannen
Planniveau	ja, maar van 52% geen details en locatie	ja	ja, maar van 52% geen details en plannamen	ja	nee	ja
Perioden	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	2024 t/m 2028, 2029 t/m 2033, na 2033	conform uitvraag
Plangebieden	ja	ja	nee	ja	nee	ja
Type plan (zes categorieën)	conform uitvraag	ontbreekt bij Amsterdam en Hilversum; uitbreiding overig ontbreekt	conform uitvraag	overig uitleg en pandtransformatie missen	onderscheidt uitsluitend inbreiden / uitbreiden	conform uitvraag
Status (negen categorieën)	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	afwijkende categorisering in vijf typen	conform uitvraag
Type woning (eengezins of meergezins)	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag	conform uitvraag
Eigendomsvorm (huur corporatie, huur particulier, koop)	uitsluitend huur/koop	uitsluitend huur/koop; opdrachtgeverscategorie deels bekend	conform uitvraag	conform uitvraag	uitsluitend huur/koop	conform uitvraag
Prijsklasse (volgens eigen categorisering)	ja	ja	ja	ja	ja	ja

# 02

# Netto plancapaciteit

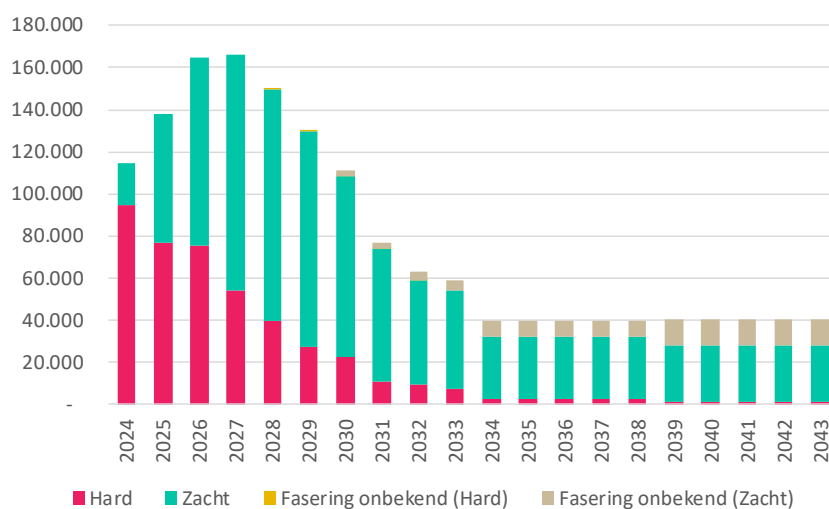


## 2.1 Netto Plancapaciteit

De geïnventariseerde plancapaciteit voor woningen op te leveren in de resterende zeven jaren van de beleidsperiode van het Programma Woningbouw van het Ministerie van BZK, 2024 t/m 2030, bedraagt momenteel 971.300 woningen. Dat zijn er gemiddeld 138.800 per jaar. Het betreft netto plancapaciteit (aantal toe te voegen woningen minus aantal verwachte onttrekkingen). Van deze 971.300 woningen zijn er 390.000 woningen opgenomen in zogeheten 'harde' plannen (40%) en 581.300 in 'zachte' plannen (60%). In totaal bedraagt de geïnventariseerde netto plancapaciteit voor de komende twintig jaar (2024 t/m 2043) 1.573.200 woningen.

In **Figuur 2-1** is een overzicht opgenomen van de woningen in voorbereiding naar verwacht opleverjaar<sup>1</sup>. Plannen worden vaak pas hard gemaakt als de uitvoering in zicht is. Op de korte termijn is daarom het aandeel woningen in harde plannen hoger. Voor de jaren 2024 t/m 2026 zijn er op dit moment 240.000 woningen in harde plannen in de inventarisaties opgenomen.

**Figuur 2-1:** Plancapaciteit woningen naar verwacht opleverjaar en planstatus; raming op basis van provinciale inventarisaties voorjaar 2024



Een deel van de harde plannen is al in uitvoering. Op 1 januari 2024 zijn er ruim 177.500 te bouwen nieuwbouwwoningen in de Basisregistratie Adressen en Gebouwen (BAG) opgenomen omdat ze al vergund zijn<sup>2</sup>. Een deel van deze woningen<sup>3</sup> is al in aanbouw genomen. In deze CBS-cijfers wordt

<sup>1</sup> Het betreft een schatting naar opleverjaar omdat niet in alle inventarisaties de verwachte opleveringen naar opleverjaar worden aangeleverd. Soms is er sprake van 'opleverperiodes' die meerdere jaren omvatten. Daarnaast is er een schatting gemaakt van de opleverjaren in plannen waarvan de fasering nog onbekend is.

<sup>2</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/nieuws/2024/17/aantal-woningen-in-de-pijplijn-met-bijna-50-procent-toegenomen>

<sup>3</sup> Het CBS komt op basis van de BAG op 76.400 nieuwbouwwoningen die per 1-1-2024 in aanbouw zijn. Dat aantal is echter een onderschatting. Het CBS merkt op dat in het algemeen 'bouw gestart' meldingen minder goed worden geregistreerd dan vergunningverlening. Volgens de BAG worden er veel woningen 'in gebruik' genomen zonder dat het pand waarin ze gelegen zijn de status 'bouw gestart' heeft gehad.

### **Kleine plannen vaak niet in inventarisaties opgenomen**

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

overigens geen rekening gehouden met nieuwe woningen die tot stand komen in bestaande panden. Er zijn op 1 januari 2024 in de BAG 43.500 te realiseren woningen in bestaande panden opgenomen waarvoor een vergunning is afgegeven<sup>4</sup>. In totaal bedraagt het aantal woningen dat volgens de BAG op 1 januari 2024 in aanbouw of vergund is 221.000. Deze 'pijplijn'-aantallen maken duidelijk dat een belangrijk deel van de harde plancapaciteit in uitvoering is of binnenkort in uitvoering wordt genomen. Het is nog niet mogelijk om onderscheid te maken tussen vergunde en niet-vergunde woningen in de harde plancapaciteit. Er wordt gewerkt aan een koppeling tussen de BAG en de inventarisatie plancapaciteit<sup>5</sup>.

Figuur 2-1 laat ook zien dat een groot aantal woningen in zachte plannen naar verwachting op korte termijn worden opgeleverd. Ondanks dat de uitvoering van plannen vaak snel na het vaststellen van bestemmingsplannen start, is het de vraag in hoeverre dat realistisch is. De oplevering van een deel van de woningen in deze plannen zal waarschijnlijk naar achteren schuiven.

**Tabel 2-1:** Vergelijking van de netto plancapaciteit in voorjaar 2024 en najaar 2023 voor de beleidsperiode, rekening houdend met netto uitbreiding woningvoorraad in 2022 en 2023, aantal woningen, 2022 t/m 2030

Provincie	Uitbreiding voorraad		Netto plancapaciteit najaar 2023	Netto plancapaciteit voorjaar 2024	Toename Voorjaar 2024 t.o.v. Najaar 2023
	2022	2023	2023 t/m 2030	2024 t/m 2030	
	(a)	(b)	(c)	(d)	(a+b+d)-(a+c)
Groningen	3.000	2.300	24.700	22.100	-300
Fryslân	2.100	2.000	22.000	22.400	2.400
Drenthe	1.600	1.400	12.100	13.800	3.100
Overijssel	4.400	4.200	51.500	54.600	7.300
Flevoland	3.200	3.300	48.000	43.200	-1.500
Gelderland	8.700	9.700	113.300	124.800	21.200
Utrecht	7.100	6.400	94.200	89.400	1.600
Noord-Holland	15.100	13.000	243.500	203.600	-26.900
Zuid-Holland	15.100	18.500	203.100	227.400	42.800
Zeeland	1.200	1.800	14.300	14.100	1.600
Noord-Brabant	13.900	12.600	140.100	131.200	3.700
Limburg	4.300	3.900	28.600	24.700	0
Nederland	79.700	79.100	995.400	971.300	55.000

<sup>4</sup> Verblijfsobject met woonfunctie met de status 'gevormd' in pand met de status 'in gebruik' of 'verbouwing pand'; Bron: BAG/bewerking ABF Research

<sup>5</sup> <https://www.cbs.nl/nl-nl/maatwerk/2023/50/de-realisatiemonitor-2020-t-m-2022>

In de eerste twee jaar van de beleidsperiode van het Programma Woningbouw, 2022 en 2023, zijn er netto reeds 158.800 woningen aan de voorraad toegevoegd. Ten opzichte van de vorige inventarisatie, najaar 2023, is het aantal woningen dat is opgeleverd of in voorbereiding is voor de jaren tot en met 2030 met 55.000 toegenomen (Tabel 2-1). Met name in Zuid-Holland en Gelderland is de plancapaciteit toegenomen. In Noord-Holland is de capaciteit afgenomen.

#### **Inventarisaties na 2030 niet compleet**

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

De geïnventariseerde netto plancapaciteit voor de komende twintig jaar bedraagt zoals gezegd ruim 1,5 miljoen woningen. Omdat van een deel van de plannen de fasering onbekend is, behoort het tot de mogelijkheden dat realisatie van deze plannen op dit moment mogelijk deels na 2043 is gedacht.

**Tabel 2-2:** Netto Plancapaciteit naar vijfjaarsperioden, aantal woningen, 2024 t/m 2043

	2024 t/m 2028	2029 t/m 2033	2034 t/m 2038	2039 t/m 2043	Totaal
Groningen	15.800	12.200	7.200	4.200	39.400
Fryslân	17.600	8.100	200	0	25.900
Drenthe	10.900	7.000	1.800	500	20.200
Overijssel	37.000	23.800	3.000	0	63.800
Flevoland	33.700	20.300	14.900	15.000	83.900
Gelderland	96.300	42.400	8.600	8.300	155.600
Utrecht	64.300	48.500	29.600	44.300	186.700
Noord-Holland	148.000	111.000	72.800	91.200	423.000
Zuid-Holland	166.200	107.800	36.800	38.900	349.700
Zeeland	11.500	3.700	200	0	15.400
Noord-Brabant	109.000	53.000	21.600	0	183.600
Limburg	23.000	2.000	1.000	0	26.000
<b>Nederland</b>	<b>733.300</b>	<b>439.800</b>	<b>197.700</b>	<b>202.400</b>	<b>1.573.200</b>

## 2.2 Harde plancapaciteit

In totaal zijn er in de inventarisaties 437.500 woningen opgenomen in zogeheten harde plannen. Dit zijn woningen die zijn opgenomen in bestemmingsplannen die onherroepelijk zijn of die zijn vastgesteld en die zonder gebruik te moeten maken van een wijzigingsbevoegdheid van B&W gerealiseerd kunnen worden.

Tabel 2.3: Geïventariseerde netto harde plancapaciteit naar provincie, aantal woningen, 2024 t/m 2043

	2024 t/m 2028	2029 t/m 2033	2034 t/m 2038	2039 t/m 2043	fasering onbekend	Totaal
Groningen	6.300	700	100	0	0	7.100
Fryslân	6.200	2.300	0	0	0	8.500
Drenthe	4.800	700	500	200	700	6.900
Overijssel	20.000	1.800	0	0	0	21.800
Flevoland	12.700	2.700	1.500	500	0	17.400
Gelderland	34.900	3.900	200	100	0	39.100
Utrecht	27.300	7.400	1.000	100	0	35.800
Noord-Holland	81.800	33.000	4.400	2.000	600	121.800
Zuid-Holland	78.900	18.600	4.800	2.100	0	104.400
Zeeland	5.200	800	0	0	0	6.000
Noord-Brabant	54.400	4.900	700	0	0	60.000
Limburg	7.900	400	200	0	0	8.500
Nederland	340.400	77.300	13.400	5.100	1.300	437.500

Tabel 2.4: Verschil in geïventariseerde netto harde plancapaciteit voorjaar 2024 ten opzichte van najaar 2023 naar provincie naar vijfjaarsperiode, aantal woningen

	eerste vijf jaar	tweede vijf jaar	derde vijf jaar	vierde vijf jaar	Totaal
Groningen	-100	-1.200	100	0	-1.200
Fryslân	2.000	1.400	0	0	3.400
Drenthe	1.400	0	500	900	2.800
Overijssel	0	0	0	0	0
Flevoland	-2.000	-300	-600	-100	-3.000
Gelderland	5.000	1.400	200	0	6.600
Utrecht	1.800	-4.600	700	-100	-2.200
Noord-Holland	-500	6.800	-2.100	900	5.100
Zuid-Holland	-4.000	-2.300	-5.100	900	-10.500
Zeeland	-200	200	-100	0	-100
Noord-Brabant	100	0	-100	0	0
Limburg	-3.200	-600	0	0	-3.800
Nederland	300	800	-6.500	2.500	-2.900

De totale harde plancapaciteit is ten opzichte van voorgaande inventarisatie vrijwel constant. Aan de ene kant verdwijnen er woningen in harde plannen uit de inventarisaties omdat ze gerealiseerd zijn, maar aan de andere kant worden er zachte plannen hard gemaakt. In het voorjaar 2023 waren er nog 452.200 woningen in harde plannen, in het najaar van 2024 440.200. In het bijzonder is het aantal harde plannen voor de langere termijn afgenomen. Mogelijk gaat het om verbeteringen in de inventarisaties.



## 2.3 Plancapaciteit naar type plan

Van bijna 1,2 miljoen woningen in voorbereiding is bekend om welk type plan het handelt. Ruim twee derde van de woningen is binnenstedelijk gelegen. In de [Tabellen 2.4 en 2.5](#) zijn de aantallen en aandelen per provincie opgenomen. In de [Tabellen 2.6 en 2.7](#) de aantallen per woondealregio.

Het gaat om transformatie van panden (23.600 woningen), transformatie van gebieden (367.500 woningen), herstructurering (101.600 woningen) en verdichting (317.600). Buitenstedelijke plannen zijn goed voor 363.700 woningen. Het is de bedoeling om in de inventarisatie binnen deze categorie onderscheid te maken tussen kleine ('overig') en grote uitbreidingen ('uitleg'), maar een groot deel van de gemeenten heeft dit onderscheid nog niet gemaakt. Het hier gerapporteerde lage aantal woningen in kleine uitbreidingen (gedefinieerd als "elf of minder woningen") is dus een onderschatting. In hoeverre "een straatje erbij", nieuw beleid dat nog in werking moet treden, sowieso al gepraktiseerd wordt, kan uit deze cijfers niet afgeleid worden.

Tabel 2.5: Aantal woningen in plancapaciteit naar type plan naar provincie, 2024 t/m 2043

	Pand-transformatie	Transformatie-gebied	Herstructurering	Verdichting	Uitbreiding uitleg	Uitbreiding overig	Totaal bekend
Groningen	600	19.600	5.900	2.400	14.000	1.500	44.000
Fryslân	0	4.800	7.000	3.100	10.600	0	25.500
Drenthe	1.200	4.000	1.100	400	4.200	300	11.200
Overijssel	1.100	17.800	4.400	7.800	19.300	0	50.400
Flevoland	100	9.900	300	1.400	61.200	0	72.900
Gelderland	5.300	63.700	7.100	22.000	41.000	5.700	144.800
Utrecht	700	26.600	9.400	8.400	17.900	100	63.100
Noord-Holland	700	82.000	9.800	37.700	50.000	100	180.300
Zuid-Holland	11.600	114.800	51.400	97.700	59.300	300	335.100
Zeeland	0	5.300	1.900	1.000	7.300	0	15.500
Noord-Brabant	0	0	0	133.000	63.600	0	196.600
Limburg	2.300	19.000	3.300	2.700	6.800	500	34.600
Nederland	23.600	367.500	101.600	317.600	355.200	8.500	1.174.000

Van een kwart van de woningen in voorbereiding is het plantype niet bekend. Van deze woningen is dus niet duidelijk of het om binnen- of buitenstedelijke ontwikkelingen gaat. Aangezien het merendeel van de categorie onbekend in de provincies Utrecht en Noord-Holland is gelegen, en dan met name in de gemeenten Utrecht en Amsterdam, is het aannemelijk dat ook deze woningen voor het grootste deel op binnenstedelijke locaties worden ontwikkeld. Het aandeel binnenstedelijk wordt voor heel Nederland op ruim 70% geschat (zie [Tabel 2.6](#)).

Tabel 2.6: Aandeel woningen in plancapaciteit naar type plan naar provincie, 2024 t/m 2043

	Pand-transformatie	Transformatie-gebied	Herstructurering	Verdichting	Uitbreiding uitleg	Uitbreiding overig	Totaal bekend
Groningen	1%	45%	13%	5%	32%	3%	100%
Fryslân	0%	19%	27%	12%	42%	0%	100%
Drenthe	11%	36%	10%	4%	38%	3%	100%
Overijssel	2%	35%	9%	15%	38%	0%	100%
Flevoland	0%	14%	0%	2%	84%	0%	100%
Gelderland	4%	44%	5%	15%	28%	4%	100%
Utrecht	1%	42%	15%	13%	28%	0%	100%
Noord-Holland	0%	45%	5%	21%	28%	0%	100%
Zuid-Holland	3%	34%	15%	29%	18%	0%	100%
Zeeland	0%	34%	12%	6%	47%	0%	100%
Noord-Brabant	0%	0%	0%	68%	32%	0%	100%
Limburg	7%	55%	10%	8%	20%	1%	100%
Nederland	2%	31%	9%	27%	30%	1%	100%

Tabel 2.7: Aantal woningen in plancapaciteit naar type plan naar woondealregio, 2024 t/m 2043

	Pand-transformatie	Transformatie-gebied	Herstructurering	Verdichting	Uitbreiding uitleg	Uitbreiding overig	Totaal bekend
Groningen-Assen	700	18.900	4.200	1.800	15.700	300	41.600
Eemsdelta	100	700	1.700	200	0	0	2.800
Oost-Groningen	200	1.400	400	500	700	1.300	4.400
De Wadden	0	0	100	200	0	0	400
Leeuwarden	0	900	3.800	800	3.800	0	9.200
Noordoost Friesland	0	900	400	300	500	0	2.100
Noordwest Friesland	0	600	300	200	700	0	1.700
Zuidoost Friesland	0	1.200	800	1.400	3.200	0	6.600
Zuidwest Friesland	0	1.300	1.700	200	2.400	0	5.500
Zuid-Oost Drenthe	500	1.300	400	100	200	0	2.600
Zuid-West Drenthe	400	1.300	200	200	1.500	300	3.800
Twente	600	6.600	1.400	3.900	5.100	0	17.600
West-Overijssel	500	11.200	3.000	3.900	14.200	0	32.900
Flevoland	100	1.800	300	600	2.100	0	4.900
Amersfoort	300	10.500	2.800	2.000	8.500	0	24.200
Foodvalley	0	9.700	800	1.600	8.700	900	21.600
Achterhoek	1.100	4.000	700	1.800	3.400	1.500	12.500
Arnhem-Nijmegen	2.300	30.500	1.900	13.000	14.300	700	62.600
Stedendriehoek	1.400	12.900	2.100	1.600	6.100	700	24.700
Noord-Veluwe	100	6.700	1.300	1.500	3.900	0	13.400
Rivierenland	500	5.500	600	3.100	6.200	2.000	17.800
U10 / Regio Utrecht	400	11.000	6.300	5.900	7.900	100	31.500
MRA	400	61.200	7.400	32.600	92.400	0	193.900
Noord-Holland-Noord	300	28.900	2.500	5.900	16.700	100	54.400
SwR Zuid-Holland Zuid	300	3.700	13.600	3.200	9.000	300	30.000
Haaglanden	5.400	64.300	13.400	11.600	3.000	0	97.700
Holland Rijnland	100	23.500	8.900	3.400	18.300	0	54.200
Midden-Holland	200	6.700	400	2.400	14.700	0	24.400
Regio Rotterdam	5.500	16.600	15.200	77.100	14.500	0	128.800
Zeeland	0	5.300	1.900	1.000	7.300	0	15.500
Sted. Regio Breda-Tilburg	0	0	0	43.000	16.400	0	59.300
Sted. Regio 's-Hertogenbosch	0	0	0	25.900	21.100	0	47.000
West-Brabant West	0	0	0	12.000	7.900	0	19.900
Zuidoost-Brabant	0	0	0	52.100	18.300	0	70.300
Limburg	2.300	18.600	3.300	2.700	6.800	500	34.200
Nederland	23.600	367.400	101.700	317.500	355.200	8.600	1.174.000

Tabel 2.8: Aandeel woningen in plancapaciteit naar type plan naar woondealregio, 2024 t/m 2043

	Pand- transformatie	Transformatie- gebied	Herstruc- turering	Verdichting	Uitbreiding uitleg	Uitbreiding overig	Totaal bekend
Groningen-Assen	2%	45%	10%	4%	38%	1%	100%
Eemsdelta	3%	26%	63%	8%	0%	0%	100%
Oost-Groningen	5%	31%	9%	11%	16%	28%	100%
De Wadden	0%	13%	26%	49%	12%	0%	100%
Leeuwarden	0%	9%	41%	9%	41%	0%	100%
Noordoost Friesland	0%	41%	18%	16%	25%	0%	100%
Noordwest Friesland	0%	32%	19%	9%	40%	0%	100%
Zuidoost Friesland	0%	18%	12%	21%	48%	0%	100%
Zuidwest Friesland	0%	23%	30%	4%	43%	0%	100%
Zuid-Oost Drenthe	19%	50%	18%	3%	9%	1%	100%
Zuid-West Drenthe	11%	33%	4%	5%	40%	7%	100%
Twente	3%	37%	8%	22%	29%	0%	100%
West-Overijssel	2%	34%	9%	12%	43%	0%	100%
Flevoland	2%	37%	5%	12%	43%	0%	100%
Amersfoort	1%	43%	12%	8%	35%	0%	100%
Foodvalley	0%	45%	4%	7%	40%	4%	100%
Achterhoek	9%	32%	5%	14%	27%	12%	100%
Arnhem-Nijmegen	4%	49%	3%	21%	23%	1%	100%
Stedendriehoek	6%	52%	9%	7%	24%	3%	100%
Noord-Veluwe	0%	50%	10%	11%	29%	0%	100%
Rivierenland	3%	31%	3%	17%	35%	11%	100%
U10 / Regio Utrecht	1%	35%	20%	19%	25%	0%	100%
MRA	0%	32%	4%	17%	48%	0%	100%
Noord-Holland-Noord	1%	53%	5%	11%	31%	0%	100%
SwR Zuid-Holland Zuid	1%	12%	45%	11%	30%	1%	100%
Haaglanden	6%	66%	14%	12%	3%	0%	100%
Holland Rijnland	0%	43%	16%	6%	34%	0%	100%
Midden-Holland	1%	28%	1%	10%	60%	0%	100%
Regio Rotterdam	4%	13%	12%	60%	11%	0%	100%
Zeeland	0%	34%	12%	6%	47%	0%	100%
Sted. Regio Breda-Tilburg	0%	0%	0%	72%	28%	0%	100%
Sted. Regio 's-Hertogenbosch	0%	0%	0%	55%	45%	0%	100%
West-Brabant West	0%	0%	0%	60%	40%	0%	100%
Zuidoost-Brabant	0%	0%	0%	74%	26%	0%	100%
Limburg	7%	55%	10%	8%	20%	1%	100%
Nederland	2%	31%	9%	27%	30%	1%	100%

## 2.4 Plancapaciteit naar eigendomsvorm en prijsklasse

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

Er zijn in deze inventarisatieronde nog geen afspraken met aanleverende gemeenten en provincies over uniforme prijsklassen. In sommige provincies worden de grenzen toegepast die in de regionale woondeals zijn gehanteerd. Bijkomend probleem is dat er door sommige provincies uitsluitend of deels informatie op gemeenteniveau over het totaal aantal woningen in plannen wordt aangeleverd over alle opleverjaren tezamen. Hieruit zijn de aantallen naar prijsklasse niet af te leiden voor de resterende jaren van de beleidsperiode t/m 2030. Daarnaast is het zo dat er voor een deel van de woningen, met name woningen met opleverjaren verder in de toekomst, nog geen duidelijkheid is over het prijssegment van de woningen in voorbereiding.

In [Tabel 2.8](#) (provincie) en [Tabel 2.10](#) (woondealregio) is een zo goed mogelijke raming van de prijsklassen van woningen in voorbereiding op basis van de aangeleverde gegevens. De relatieve aandelen in [Tabel 2.10](#) en [Tabel 2.11](#) kunnen gezien worden als indicatie voor de segmentering naar huur en koop en prijsklassen in de resterende jaren van de beleidsperiode 2022 t/m 2030. Veel provincies merken op dat in hun inventarisatie de bovengrens van middenhuurwoningen conform de woondeals € 1.000 euro is, terwijl de prijsgrens van goedkope huurwoningen in de inventarisaties gekoppeld is aan de liberalisatiegrens die wel voor inflatie is gecorrigeerd. In de tabel zijn de middenhuurwoningen opgenomen onder het kopje "tussen liberalisatiegrens en € 1.000/€ 1.123. Ook de grens tussen goedkope koop, middeldure en dure koop verschilt in de inventarisaties. In de nieuwe basisset zijn hier expliciete afspraken over gemaakt waardoor deze verschillen in toekomstige inventarisaties zouden moeten verdwijnen.

**Tabel 2.9:** Schatting aantal woningen in plancapaciteit naar verwachte eigendomsvorm, prijsklasse en provincie, 2024 t/m 2043, voor zover reeds bekend

	Goedkope Huur	Middeldure Huur	Dure Huur	Goedkope Koop	Middeldure Koop	Dure Koop	Prijs- segment bekend
	Onder € 808 (liberalisatie- grens)	Tussen liberalisatie- grens en €1.000/€1.123	Boven €1.000/€1.123	Tot € 250.000 of € 280.000	€ 250.000 of € 280.000 tot € 355.000 of € 390.000	Boven €355.000 of € 390.000	
Groningen	10.000	3.000	1.300	300	4.200	6.000	24.800
Fryslân	5.300	1.400	300	100	4.300	4.900	16.300
Drenthe	4.000	2.100	100	600	3.200	3.200	13.200
Overijssel	6.500	2.600	600	1.500	5.000	8.700	24.900
Flevoland	16.000	7.400	1.500	3.500	8.100	20.100	56.600
Gelderland	43.000	12.000	3.700	8.100	19.700	40.100	126.600
Utrecht	27.600	13.300	9.800	0	9.800	21.800	82.300
Noord-Holland	87.300	47.200	17.200	9.100	20.600	45.700	227.100
Zuid-Holland	99.200	52.200	24.900	1.600	39.600	87.600	305.100
Zeeland	4.400	1.100	200	100	3.300	6.200	15.300
Noord-Brabant	30.000	19.300	7.900	6.700	22.000	28.800	114.700
Limburg	7.400	3.600	12.600	500	2.400	5.800	32.300
Nederland	340.700	165.200	80.100	32.100	142.200	278.900	1.039.200

Van de miljoen woningen waarvoor de verwachte eigendomsvorm en prijscategorie reeds bekend zijn, is 33% als te realiseren goedkope huurwoning in de inventarisatie opgenomen, 16% als middeldure huurwoning, 3% als goedkope koopwoning en 14% als middeldure koopwoning (zie [Tabel 2.10](#)). Daarmee komt het aandeel betaalbaar zoals gedefinieerd in het Programma Woningbouw op 65% van het totaal. Het aandeel dure huur bedraagt 8%, en dure koop 27% van het totaal aantal woningen waarvoor de verwachte eigendomsvorm en prijsklasse bekend zijn. Van circa een derde van het totaal aantal woningen in voorbereiding is de prijscategorie (nog) niet bekend.

Omdat er over het aantal goedkope huurwoningen en middeldure huurwoningen vaak afspraken worden gemaakt tussen ontwikkelaar en gemeente is er over huurwoningen waarschijnlijk meer informatie bekend dan over koopwoningen. De prijsklasse van koopwoningen is vaker onbekend. Ontwikkelaars zijn niet verplicht om te melden in welk prijssegment er gebouwd wordt en of het

Tabel 2.10: Schatting aandeel woningen in plancapaciteit naar verwachte eigendomsvorm, prijsklasse en provincie, 2024 t/m 2043, voor zover reeds bekend

	Goedkope Huur	Middeldure Huur	Dure Huur	Goedkope Koop	Middeldure Koop	Dure Koop	Prijs- segment bekend
	Onder € 808 (liberalisatie- grens)	Tussen liberalisatie- grens en €1.000/€1.123	Boven €1.000/€1.123	Tot € 250.000 of € 280.000	€ 250.000 of € 280.000 tot € 355.000 of € 390.000	Boven €355.000 of € 390.000	
Groningen	40%	12%	5%	1%	17%	24%	100%
Fryslân	33%	9%	2%	1%	26%	30%	100%
Drenthe	30%	16%	1%	5%	24%	24%	100%
Overijssel	26%	10%	2%	6%	20%	35%	100%
Flevoland	28%	13%	3%	6%	14%	36%	100%
Gelderland	34%	9%	3%	6%	16%	32%	100%
Utrecht	34%	16%	12%	0%	12%	26%	100%
Noord-Holland	38%	21%	8%	4%	9%	20%	100%
Zuid-Holland	33%	17%	8%	1%	13%	29%	100%
Zeeland	29%	7%	1%	1%	22%	41%	100%
Noord-Brabant	26%	17%	7%	6%	19%	25%	100%
Limburg	23%	11%	39%	2%	7%	18%	100%
Nederland	33%	16%	8%	3%	14%	27%	100%

Tabel 2.11: Schatting aantal woningen in plancapaciteit naar verwachte eigendomsvorm, prijsklasse en woondeal-regio, 2024 t/m 2043, voor zover reeds bekend

	Goedkope Huur	Middeldure Huur	Dure Huur	Goedkope Koop	Middeldure Koop	Dure Koop	Prijs- segment bekend
	Onder € 808 (liberalisatie- grens)	Tussen liberalisatie- grens en €1.000/€1.123	Boven €1.000/€1.123	Tot € 250.000 of € 280.000	€ 250.000 of € 280.000 tot € 355.000 of € 390.000	Boven €355.000 of € 390.000	
Groningen-Assen	11.200	3.100	300	300	4.500	7.200	26.600
Eemsdelta	900	0	0	0	300	300	1.500
Oost-Groningen	600	200	200	100	400	300	1.800
De Wadden	100	0	0	0	0	100	200
Leeuwarden	1.400	700	0	0	1.300	1.400	4.800
Noordoost Friesland	600	100	0	0	800	700	2.200
Noordwest Friesland	300	100	0	0	300	200	900
Zuidoost Friesland	1.200	300	100	0	1.100	1.400	4.100
Zuidwest Friesland	1.800	200	200	0	700	1.000	3.900
Zuid-Oost Drenthe	1.000	1.100	0	200	900	1.000	4.200
Zuid-West Drenthe	1.100	700	100	300	1.600	400	4.200
Twente	3.300	1.900	400	700	3.000	4.100	13.400
West-Overijssel	3.300	700	200	800	2.100	4.700	11.800
Flevoland	1.200	200	100	300	1.200	1.700	4.700
Amersfoort	7.100	3.200	1.700	0	2.600	5.800	20.400
Foodvalley	8.300	1.800	300	1.400	3.200	6.000	21.000
Achterhoek	2.000	300	100	1.100	2.200	3.100	8.800
Arnhem-Nijmegen	19.100	7.000	2.300	3.400	8.200	18.300	58.300
Stedendriehoek	8.800	2.800	700	1.100	3.200	6.600	23.200
Noord-Veluwe	3.200	500	100	800	1.800	2.400	8.800
Rivierenland	4.300	500	300	400	3.300	5.400	14.200
U10 / Regio Utrecht	17.800	9.300	8.000	0	5.100	14.400	54.600
MRA	93.100	51.800	18.200	8.300	21.800	55.100	248.300
Noord-Holland-Noord	9.000	2.600	500	4.000	5.700	9.000	30.800
SwR Zuid-Holland Zuid	7.600	1.500	100	100	6.500	13.500	29.300
Haaglanden	34.100	16.600	8.600	200	5.600	21.600	86.700
Holland Rijnland	19.300	7.300	4.200	500	6.400	14.200	51.900
Midden-Holland	7.800	2.500	1.000	100	3.700	5.000	20.100
Regio Rotterdam	30.400	24.300	11.000	700	17.400	33.300	117.100
Zeeland	4.400	1.100	200	100	3.300	6.200	15.300
Sted. Regio Breda-Tilburg	8.400	5.800	2.700	1.400	5.900	9.500	33.700
Sted. Regio 's-Hertogenbosch	8.000	2.700	1.100	1.900	5.100	7.600	26.400
West-Brabant West	1.400	1.200	500	1.000	3.400	2.500	10.000
Zuidoost-Brabant	12.200	9.500	3.600	2.400	7.600	9.200	44.500
Limburg	7.300	3.600	12.600	500	2.300	5.600	31.900
Nederland	341.700	165.400	79.200	32.300	142.300	278.900	1.039.800

huur- of koopwoningen betreft. Omdat er over betaalbare woningen afspraken worden gemaakt of verplichtingen zijn vastgelegd, valt aan te nemen dat een deel van prijsklasse onbekend duurdere koopwoningen betreft. Een deel van de categorie onbekend heeft echter betrekking op plannen die pas op de lange termijn spelen. Bij deze plannen geldt dat in het huidige stadium van de planvoorbereiding verdeling van de woningen over prijscategorieën nog niet aan de orde is.

Tabel 2.12: Schatting aandeel woningen in bruto plancapaciteit naar verwachte eigendomsvorm, prijsklasse en woondealregio, 2024 t/m 2043, voor zover reeds bekend

	Goedkope Huur	Middeldure Huur	Dure Huur	Goedkope Koop	Middeldure Koop	Dure Koop	Prijs- segment bekend
	Onder € 808 (liberalisatie- grens)	Tussen liberalisatie- grens en €1.000/€1.123	Boven €1.000/€1.123	Tot € 250.000 of € 280.000	€ 250.000 of € 280.000 tot € 355.000 of € 390.000	Boven €355.000 of € 390.000	
Groningen-Assen	42%	12%	1%	1%	17%	27%	100%
Eemsdelta	0%	0%	75%	0%	0%	25%	100%
Oost-Groningen	33%	11%	11%	6%	22%	17%	100%
De Wadden	50%	0%	0%	0%	0%	50%	100%
Leeuwarden	29%	15%	0%	0%	27%	29%	100%
Noordoost Friesland	27%	5%	0%	0%	36%	32%	100%
Noordwest Friesland	33%	11%	0%	0%	33%	22%	100%
Zuidoost Friesland	29%	7%	2%	0%	27%	34%	100%
Zuidwest Friesland	46%	5%	5%	0%	18%	26%	100%
Zuid-Oost Drenthe	24%	26%	0%	5%	21%	24%	100%
Zuid-West Drenthe	26%	17%	2%	7%	38%	10%	100%
Twente	25%	14%	3%	5%	22%	31%	100%
West-Overijssel	28%	6%	2%	7%	18%	40%	100%
Flevoland	26%	4%	2%	6%	26%	36%	100%
Amersfoort	35%	16%	8%	0%	13%	28%	100%
Foodvalley	40%	9%	1%	7%	15%	29%	100%
Achterhoek	24%	3%	1%	12%	24%	36%	100%
Arnhem-Nijmegen	33%	13%	4%	6%	14%	31%	100%
Stedendriehoek	38%	12%	3%	5%	14%	28%	100%
Noord-Veluwe	36%	6%	1%	9%	20%	27%	100%
Rivierenland	30%	4%	2%	3%	23%	38%	100%
U16 / Regio Utrecht	33%	17%	15%	0%	9%	26%	100%
MRA	38%	21%	7%	3%	9%	22%	100%
Noord-Holland-Noord	29%	8%	2%	13%	18%	29%	100%
Samenwerkende regio's	26%	5%	0%	0%	22%	46%	100%
Haaglanden	39%	19%	10%	0%	6%	25%	100%
Holland Rijnland	37%	14%	8%	1%	12%	27%	100%
Midden-Holland	39%	12%	5%	0%	18%	25%	100%
Regio Rotterdam	26%	21%	9%	1%	15%	28%	100%
Zeeland	29%	7%	1%	1%	22%	41%	100%
Sted. Regio Breda-Tilburg	25%	17%	8%	4%	18%	28%	100%
Sted. Regio 's-Hertogenbosch	30%	10%	4%	7%	19%	29%	100%
West-Brabant West	14%	12%	5%	10%	34%	25%	100%
Zuidoost-Brabant	27%	21%	8%	5%	17%	21%	100%
Limburg	23%	11%	39%	2%	7%	18%	100%
Nederland	33%	16%	8%	3%	14%	27%	100%

## 2.5 Plancapaciteit naar woningtype

De plancapaciteit bestaat voor zover het woningtype reeds bekend is voor 33% uit eengezinswoningen en 67% appartementen. In het bijzonder in de provincies Utrecht (79%), Zuid-Holland (79%) en Noord-Holland (74%) is het aandeel appartementen hoog. Van circa 40% van de woningen in voorbereiding is (nog) niet bekend of het om een eengezins- of meergezinswoning gaat.

Ook hier geldt dat een belangrijk deel van de woningen in plannen waarvan het type onbekend is zich in de provincies Noord-Holland en Utrecht bevinden. Aan te nemen valt daarom dat ook in de categorie onbekend het aandeel appartementen hoog zal zijn.

**Tabel 2.13:** Aantal en aandeel woningen in plancapaciteit naar woningtype en provincie, 2024 t/m 2043, voor zover reeds bekend

	Eengezins		Meergezins		Totaal bekend
	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel	
Groningen	9.300	32%	19.400	68%	28.700
Fryslân	9.300	62%	5.700	38%	15.000
Drenthe	6.800	55%	5.600	45%	12.400
Overijssel	16.000	58%	11.800	42%	27.800
Flevoland	22.900	44%	29.200	56%	52.100
Gelderland	49.200	47%	55.800	53%	105.000
Utrecht	16.300	21%	63.200	79%	79.500
Noord-Holland	37.000	26%	105.300	74%	142.300
Zuid-Holland	62.900	21%	241.600	79%	304.500
Zeeland	9.100	59%	6.300	41%	15.400
Noord-Brabant	75.500	43%	99.500	57%	175.000
Limburg	11.300	49%	11.900	51%	23.200
Nederland	325.600	33%	655.300	67%	980.900

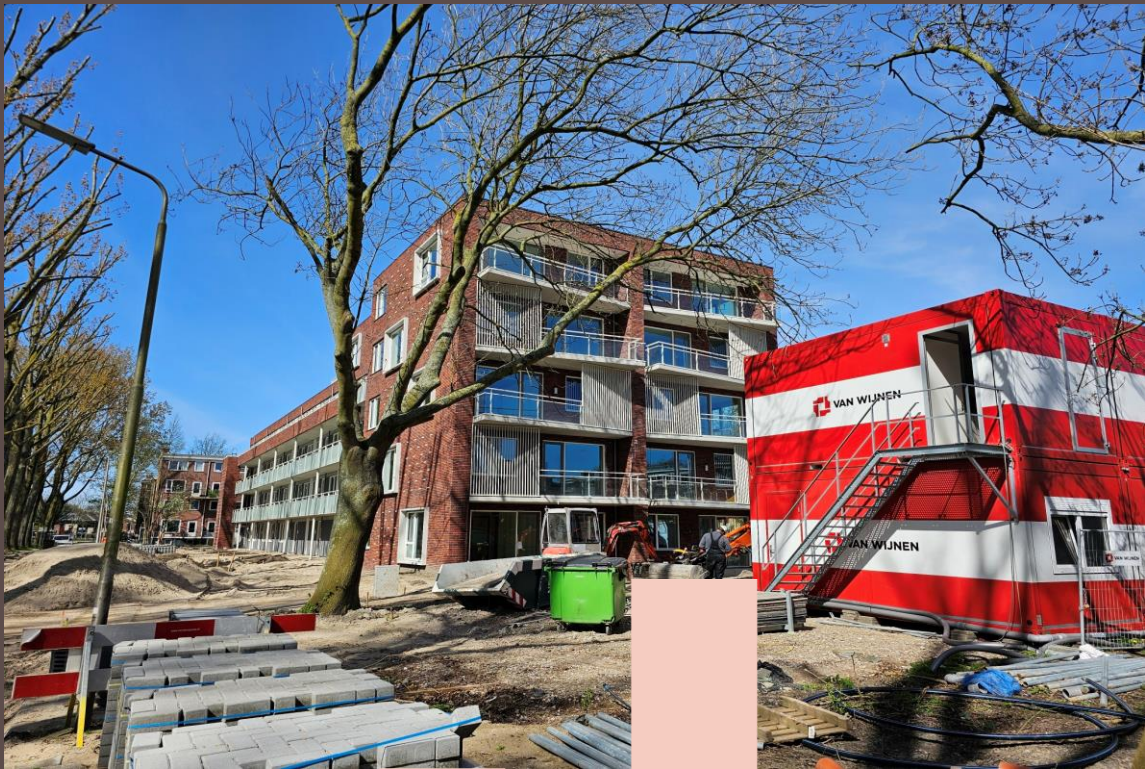
Tabel 2.14: Aantal en aandeel woningen in plancapaciteit naar woningtype en woondealregio, 2024 t/m 2043, voor zover reeds bekend

	Eengezins		Meergezins		Totaal bekend
	Aantal	Aandeel	Aantal	Aandeel	
Groningen-Assen	11.400	36%	20.100	64%	31.500
Eemsdelta	0	0%	300	100%	300
Oost-Groningen	1.100	58%	800	42%	1.900
De Wadden	300	100%	0	0%	300
Leeuwarden	2.700	60%	1.800	40%	4.500
Noordoost Friesland	1.600	80%	400	20%	2.000
Noordwest Friesland	500	56%	400	44%	900
Zuidoost Friesland	2.200	58%	1.600	42%	3.800
Zuidwest Friesland	2.000	57%	1.500	43%	3.500
Zuid-Oost Drenthe	2.000	51%	1.900	49%	3.900
Zuid-West Drenthe	1.700	47%	1.900	53%	3.600
Twente	7.400	52%	6.800	48%	14.200
West-Overijssel	8.600	63%	5.000	37%	13.600
Flevoland	3.900	87%	600	13%	4.500
Amersfoort	8.100	32%	17.300	68%	25.400
Foodvalley	7.900	44%	10.100	56%	18.000
Achterhoek	7.500	73%	2.800	27%	10.300
Arnhem-Nijmegen	12.800	36%	22.400	64%	35.200
Stedendriehoek	7.200	34%	14.200	66%	21.400
Noord-Veluwe	3.500	51%	3.400	49%	6.900
Rivierenland	10.700	69%	4.700	31%	15.400
U16 / Regio Utrecht	7.800	15%	44.000	85%	51.800
MRA	42.500	27%	115.800	73%	158.300
Noord-Holland-Noord	13.500	43%	18.000	57%	31.500
Samenwerkende regio's	13.000	43%	17.000	57%	30.000
Haaglanden	8.600	10%	73.800	90%	82.400
Holland Rijnland	10.800	23%	36.200	77%	47.000
Midden-Holland	9.300	42%	12.600	58%	21.900
Regio Rotterdam	21.200	17%	102.000	83%	123.200
Zeeland	9.100	59%	6.300	41%	15.400
Stedelijke Regio Breda-Tilburg	20.700	40%	31.400	60%	52.100
Stedelijke Regio 's-Hertogenbosch	22.100	51%	21.100	49%	43.200
West-Brabant West	11.000	68%	5.200	32%	16.200
Zuidoost-Brabant	21.700	34%	41.800	66%	63.500
Limburg	11.300	49%	11.900	51%	23.200
Nederland	325.500	33%	655.100	67%	980.600



# 03

## Plancapaciteit versus woningbehoefte



## 3.1 Woningtekort en woningbehoefte

### 3.1.1 Beleidsperiode Programma Woningbouw 2022 t/m 2030

Nederland kent een periode van sterke bevolkingsgroei. Het statistisch woningtekort is het afgelopen jaar iets verder gestegen en wordt in 2024 op basis van de recent beschikbaar gekomen Primos-prognose 2024 op nationaal niveau op 400.500 woningen geraamd, dat is 4,9% van de Nederlandse woningvoorraad. Het streven is om het woningtekort terug te brengen tot circa 2%. Bij dit percentage wordt een normaal functionerende woningmarkt verwacht. Om het statistisch woningtekort tot dit percentage terug te brengen zijn er op dit moment 231.800 woningen nodig. Daarnaast dient de verwachte huishoudensgroei geaccommodeerd te worden en is er vervangende nieuwbouw in verband met sloop nodig. Voor de periode 2022 t/m 2030 zijn er om in 2031 het streefpercentage van 2% woningtekort te bereiken naast de in 2022 en 2023 gereedgekomen 178.400 nieuwbouwwoningen en de 231.800 woningen om het tekort in te lopen, 493.600 woningen nodig om de groeiende woningbehoefte te accommoderen en 87.300 nieuwbouwwoningen ter vervanging van te slopen woningen<sup>6</sup>. In totaal gaat het om 994.200 nieuwbouwwoningen (Primos-definitie). Bij deze cijfers dient rekening te worden gehouden met de grote mate van onzekerheid die demografische prognoses en het berekenen van het woningtekort kenmerken. In par. 3.2 wordt hier verder op ingegaan.

Tabel 3.1: Raming benodigde nieuwbouw (Primos-definitie) 2022 t/m 2030 bij woningtekort van 2% in 2031 op basis van Primos-prognose 2024; bron: ABF Research

Provincie	Gerealiseerde nieuwbouw	Woningtekort		Aantal woningen om tekort in te lopen tot 2%	Toename woningbehoefte accommoderen	Raming vervangende nieuwbouw 2024 t/m 2030	Totaal benodigde nieuwbouw (Primos-definitie)
	2022 en 2023 (a)	2024 (b)		2024 (c)	2024 t/m 2030 (d)	2024 t/m 2030 (e)	2022 t/m 2030 (a+c+d+e)
Groningen	6.800	13.700	4,7%	7.700	8.900	6.100	29.500
Fryslân	4.900	9.400	3,0%	3.100	11.100	4.000	23.100
Drenthe	3.600	7.400	3,2%	2.700	7.100	2.600	16.000
Overijssel	10.200	20.600	3,9%	9.800	28.100	6.600	54.700
Flevoland	6.500	11.900	6,4%	8.000	20.400	700	35.600
Gelderland	20.400	48.800	5,1%	29.300	62.800	8.100	120.500
Utrecht	14.600	34.900	5,7%	22.100	52.500	6.200	95.500
Noord-Holland	31.400	81.700	5,8%	52.600	101.600	13.900	199.500
Zuid-Holland	37.900	96.000	5,5%	59.700	121.300	20.100	239.100
Zeeland	3.800	3.000	1,6%	-800	4.100	2.300	9.400
Noord-Brabant	29.100	57.500	4,8%	33.000	71.700	10.900	144.600
Limburg	9.300	15.700	2,9%	4.600	3.100	5.700	25.800
Nederland	178.400	400.500	4,9%	231.800	492.800	87.300	993.200

In het Programma Woningbouw is de ambitie van 900.000 nieuwbouwwoningen (Primos-definitie) opgenomen. Op basis van de Primos-prognose 2023 is vorig jaar geconstateerd dat er 980.800 woningen in de periode 2022 t/m 2030 nodig zijn om het tekort in 2031 terug te brengen tot 2%. Op basis van de huidige inzichten zijn er hiertoe 993.200 woningen nodig, dat zijn er 12.400 meer dan

<sup>6</sup> De Primos-raming is hier opgehoogd met 2.200 in Eemsdelta in de inventarisatie plancapaciteit opgenomen te vervangen woningen in verband met de aardbevingsproblemen.

op basis van de raming van verleden jaar. In de resterende jaren van de huidige beleidsperiode, 2024 t/m 2030, zijn er om het streefpercentage te halen 814.900 woningen nodig, gemiddeld 116.400 woningen per jaar nodig. De woningbouwverwachtingen in de Primos-prognose 2024 zijn lager. Verwacht wordt dat er in de periode 2024 t/m 2030 657.700 nieuwbouwwoningen worden gerealiseerd, gemiddeld 94.000 per jaar. Het woningtekort loopt naar verwachting terug tot 3,9% in 2031<sup>7</sup>.

### 3.1.2 Lange termijn

Volgens de prognose neemt het aantal inwoners van Nederland in de komende twintig jaar met 1.460.000 toe<sup>8</sup>. Daarnaast neemt volgens de Primos-prognose de gemiddelde grootte van de huishoudens af van 2,11 in 2024 tot 2,03 in 2044. Inclusief het inlopen van het woningtekort tot 2% is er volgens de huidige inzichten in de komende twintig jaar een uitbreiding van de woningvoorraad met 1,24 woningen nodig. Bij een trendmatige geraamde sloop van 231.800 woningen<sup>9</sup> betekent dit dat er 1,5 miljoen nieuwe woningen (via nieuwbouw, transformatie, splitsing of verbouw) nodig zijn.

Tabel 3.2: Raming statistisch woningtekort en toename woningbehoefte naar provincie, 2024 t/m 2043, bron: Primos-prognose 2024

Provincie	Woningtekort		Inlopen tekort tot 2%	Toename woningbehoefte accommoderen en geraamde vervangende nieuwbouw i.v.m. sloop				Totaal inclusief inlopen woningtekort tot 2%
	2024		2024	2024 t/m 2028	2029 t/m 2033	2034 t/m 2038	2039 t/m 2043	
Groningen	13.700	4,7%	7.700	13.500	7.000	2.200	-200	30.200
Fryslân	9.400	3,0%	3.100	11.200	8.100	4.400	1.800	28.600
Drenthe	7.400	3,2%	2.700	7.800	6.100	2.900	1.200	20.700
Overijssel	20.600	3,9%	9.800	25.900	19.900	14.400	8.600	78.600
Flevoland	11.900	6,4%	8.000	15.000	14.500	12.000	10.500	60.000
Gelderland	48.800	5,1%	29.300	51.900	42.400	31.900	22.600	178.100
Utrecht	34.900	5,7%	22.100	41.800	38.600	33.900	27.200	163.600
Noord-Holland	81.700	5,8%	52.600	83.500	75.200	58.800	50.300	320.400
Zuid-Holland	96.000	5,5%	59.700	102.500	90.400	75.800	61.300	389.700
Zeeland	3.000	1,6%	-800	4.900	3.000	1.300	0	8.400
Noord-Brabant	57.500	4,8%	33.000	61.500	52.700	42.700	31.700	221.600
Limburg	15.700	2,9%	4.600	7.400	1.600	-2.800	-6.900	3.900
Nederland	400.500	4,9%	231.800	426.900	359.500	277.500	208.100	1.503.800

## 3.2 Bandbreedte

Demografische prognoses kennen grote onzekerheden. In het bijzonder het buitenlands migratie-saldo fluctueert sterk. Omdat de bevolkingsgroei in Nederland steeds meer via immigratie tot stand komt, neemt de onzekerheid toe. De Primos-prognose is een trendprognose die dient te worden

<sup>7</sup> Zie voor een nadere toelichting het rapport *Primos-prognose 2024 – Prognose van bevolking, huishoudens en woningbehoefte*.

<sup>8</sup> De Primos-prognose 2024 is op nationaal niveau gebaseerd op de meest recente nationale bevolkingsprognose van het CBS (december 2023)

<sup>9</sup> In de gemeente Eemsdelta opgehoogd met 2.200 woningen, zie voetnoot 6

gezien als een puntschatting binnen een bandbreedte. Omdat demografische processen door vele factoren worden beïnvloed is het niet mogelijk om eenduidig vast te stellen hoe groot die bandbreedte is. Om een beeld te schetsen van een mogelijke bandbreedte zijn twee varianten, Primos Hoog en Primos Laag, doorgerekend die aansluiten bij de 67%-prognose-intervallen die het CBS op nationaal niveau hanteert in de bevolkingsprognose van december 2023. Er is in deze berekening geen rekening gehouden met de onzekerheid rondom de huishoudensvorming. Meer of minder individualisering behoort echter wel tot de mogelijkheden. Daarnaast kent ook de berekening van het woningtekort onzekerheden<sup>10</sup>.

Voor de periode tot 2031 wordt hier de bandbreedte geschetst voor het aantal huishoudens bij het 67% prognose-interval. In de Trendprognose neemt het aantal huishoudens in Nederland toe tot 8.889.400 in 2031. In de lage variant zijn er tegen die tijd 8.784.300 huishoudens, ofwel 105.100 minder dan in de Trendprognose. In de hoge variant zijn er dan juist 116.700 huishoudens meer dan in de Trendprognose.

In absolute aantallen lopen de resultaten naar provincie nogal uiteen. Het verschil in huishoudens in 2031 in de provincie Zuid-Holland bedraagt 29.900 meer in Hoog dan in de Trendprognose, c.q. 25.600 minder in Laag dan in de Trendprognose. Voor de provincie Drenthe daarentegen is het verschil tussen de Trendprognose en beide varianten -2.100 (Laag) en +200 (Hoog) huishoudens.

Tabel 3-3: Aantal huishoudens in 2031 in Trendprognose en de varianten Laag en Hoog; bron: Primos 2024

	Laag	Trend	Hoog	Afwijking Laag t.o.v. Trend	Afwijking Hoog t.o.v. Trend
Groningen	311.600	316.300	321.000	-4.700	4.700
Friesland	315.300	318.000	320.400	-2.700	2.400
Drenthe	233.000	235.100	235.300	-2.100	200
Overijssel	554.300	559.600	564.200	-5.300	4.600
Flevoland	210.500	212.200	214.500	-1.700	2.300
Gelderland	1.028.300	1.037.900	1.048.000	-9.600	10.100
Utrecht	684.400	692.100	699.000	-7.700	6.900
Noord-Holland	1.532.100	1.555.600	1.583.900	-23.500	28.300
Zuid-Holland	1.908.000	1.933.600	1.963.500	-25.600	29.900
Zeeland	185.100	186.800	189.300	-1.700	2.500
Noord-Brabant	1.276.700	1.290.400	1.307.600	-13.700	17.200
Limburg	545.100	551.900	559.500	-6.800	7.600
Nederland	8.784.300	8.889.400	9.006.100	-105.100	116.700

<sup>10</sup> Zie Groenemeijer, L., e.a., Evaluatie woningtekort, ABF Research, Delft, r2023-0062LGR, 2024

## 3.3 Woondeals en plancapaciteit

### 3.3.1 Provinciale woondeals

Het Programma Woningbouw van het Ministerie van BZK richt zich op de periode 2022 tot en met 2030. Zowel in het Programma Woningbouw als de in dit verband gesloten woondeals wordt er gesproken over bruto aantallen woningen. Om de plancapaciteit te vergelijken met de in de woondeals afgesproken bruto aantallen woningen dient de geïnventariseerde netto plancapaciteit daarom omgerekend te worden naar bruto plancapaciteit (Tabel 3.4). Daartoe is een benadering gemaakt waarbij de trendmatige sloopraming uit de Primos-prognose 2024 wordt gebruikt<sup>11</sup>. Aangenomen is dat elke woning die in de jaren 2024 t/m 2030 gesloopt wordt vervanging krijgt in de vorm van één nieuwbouwwoning. Omdat de huidige plancapaciteit betrekking heeft op de periode 2024 t/m 2030 en er al twee jaren van de beleidsperiode zijn verstreken, wordt het resterend aantal te bouwen woningen berekend door de realisaties in 2022 en 2023 in mindering te brengen op de afspraken in de woondeals.

De netto plancapaciteit die voor de periode 2024 t/m 2030 is geïnventariseerd, bedraagt 971.300 woningen. De verwachte sloop in de jaren 2024 t/m 2030 bedraagt 87.200 woningen<sup>12</sup>. De geraamde bruto plancapaciteit komt daarmee op 1.058.600 woningen. De in mei 2023 gesloten woondeals met de provincies tellen op tot 936.300 woningen voor de jaren 2022 t/m 2030. De bruto

Tabel 3.4: Vergelijking van de geraamde bruto plancapaciteit en het aantal in provinciale woondeals afgesproken nieuwbouwwoningen voor de periode 2022 t/m 2030

	Netto plancapaciteit 2024 t/m 2030	Geraamde sloop 2024 t/m 2030	Geraamde bruto plancapaciteit 2024 t/m 2030	Gerealiseerde nieuwbouw in 2022 en 2023	Bruto nieuwbouw regionale woondeals (2022 t/m 2030)	Resterende bruto nieuwbouw volgens woondeals (2024 t/m 2030)	Verhouding bruto plancapaciteit / Bruto woondeals
	(a)	(b)	(c) = (a + b)	(e)	(e)	(f) = (e - d)	(g) = (c / f)
Groningen	22.100	6.100	28.200	6.800	28.500	21.700	130%
Fryslân	22.400	4.000	26.400	4.900	17.700	12.800	206%
Drenthe	13.800	2.600	16.400	3.600	13.900	10.300	159%
Overijssel	54.600	6.600	61.200	10.200	42.300	32.100	191%
Flevoland	43.200	700	43.900	6.500	39.700	33.200	132%
Gelderland	124.800	8.100	132.900	20.400	104.100	83.700	159%
Utrecht	89.400	6.200	95.600	14.600	84.500	69.900	137%
Noord-Holland	203.600	13.900	217.500	31.400	183.600	152.200	143%
Zuid-Holland <sup>1</sup>	227.400	20.100	247.500	37.900	247.900	210.000	118%
Zeeland	14.100	2.300	16.400	3.800	16.500	12.700	129%
Noord-Brabant	131.200	10.800	142.000	29.100	131.100	102.000	139%
Limburg	24.700	5.900	30.600	9.300	26.600	17.300	177%
Nederland	971.300	87.300	1.058.600	178.400	936.300	757.900	140%

1. Zuid-Holland herziene afspraken april 2024

<sup>11</sup> In de inventarisaties zijn in totaal 60.000 te slopen woningen opgenomen. De fasering is echter niet uitgevraagd en deels gaat het bij de aanleveringen om een raming. Bij volgende inventarisaties zal de fasering van zowel nieuwbouw als sloop worden uitgevraagd.

<sup>12</sup> Inclusief ophoging voor gemeente Eemsdelta, zie voetnoot 6

nieuwbouw conform de Primos-definitie bedroeg in de realisatiejaren 2022 en 2023 178.400 woningen. Daarmee resteren er volgens de woondeals nog 757.900 te realiseren nieuwbouwwoningen.

De verhouding tussen de geraamde bruto plancapaciteit en de volgens de woondeals nog te realiseren woningen komt daarmee op nationaal niveau op 140%. Daarmee is deze verhouding sterk gestegen ten opzichte van de najaarsinventarisatie (129%). Per provincie zijn er verschillen in hoeverre er al voldoende plancapaciteit is ten opzichte van de afgesproken woningproductie. Vergelijking van de afgesproken aantallen en de plancapaciteit leert dat in de provincies Zuid-Holland en Zeeland de verhouding onder de 130% ligt.

## Herijking afspraken woningbouwopgave

Inmiddels worden de woondeals herijkt. Provincies gaan in gesprek met gemeenten om tijdig 54.800 extra woningen te ontwikkelen<sup>13</sup>. De nieuwbouwopgave (conform Primos-definitie) komt daarmee voor de periode 2022 t/m 2030 op 991.200. Vergelijking van de geraamde bruto plancapaciteit met de herijkte afspraken met provincies (zie Tabel 3.5) laat zien dat deze herijking in het bijzonder meer plancapaciteit vergt in de provincie Noord-Brabant. Het verhoudingscijfer bedraagt op basis van de nieuwe afspraken hier 111%. Op nationaal niveau bedraagt de verhouding tussen plancapaciteit en de herijkte afgesproken productie precies 130%.

Opgemerkt dient te worden dat 130% een ruime marge is. Uit de realisatiecijfers blijkt dat elk jaar een substantieel aantal woningen aan de voorraad wordt toegevoegd via projecten die niet in de plancapaciteit zijn opgenomen. Het gaat dan om kleine(re) plannen en woningen die via splitsing en verbouw tot stand komen.

**Tabel 3.5:** Vergelijking van de geraamde bruto plancapaciteit en de in mei 2024 herijkte woningbouwopgave voor de periode 2022 t/m 2030 op provinciaal niveau

	Geraamde bruto plancapaciteit 2024 t/m 2030	Bruto nieuwbouw regionale woondeals (2022 t/m 2030)	Actualiseren (herijking) woningbouwopgave	Bruto nieuwbouw volgens herijking afspraken (2022 t/m 2030)	Gerealiseerde nieuwbouw in 2022 en 2023	Resterende bruto nieuwbouw volgens herijking afspraken (2024 t/m 2030)	Verhouding bruto plancapaciteit / Herijkte woningbouwopgave (a) / (f)
	(a)	(b)	(c)	(d) = (b + c)	(e)	(f) = (d - e)	(a) / (f)
Groningen	28.200	28.500	0	28.500	6.800	21.700	130%
Fryslân	26.400	17.700	3.000	20.700	4.900	15.800	167%
Drenthe	16.400	13.900	2.300	16.200	3.600	12.600	130%
Overijssel	61.200	42.300	5.000	47.300	10.200	37.100	165%
Flevoland	43.900	39.700	500	40.200	6.500	33.700	130%
Gelderland	132.900	104.100	5.000	109.100	20.400	88.700	150%
Utrecht	95.600	84.500	3.000	87.500	14.600	72.900	131%
Noord-Holland	217.500	183.600	7.000	190.600	31.400	159.200	137%
Zuid-Holland <sup>1</sup>	247.500	247.900	0	247.900	37.900	210.000	118%
Zeeland	16.400	16.500	0	16.500	3.800	12.700	129%
Noord-Brabant	142.000	131.100	26.000	157.100	29.100	128.000	111%
Limburg	30.600	26.600	3.000	29.600	9.300	20.300	151%
Nederland	1.058.600	936.300	54.800	991.200	178.400	812.800	130%

<sup>13</sup> Ministerie van BZK, Voortgangsrapportage Programma Woningbouw, 4 juni 2024

### 3.3.2 Regionale woondeals

De originele provinciale woondeals zijn uitgewerkt in regionale woondeals. Voor de herijkte woningbouwafspraken op provinciaal niveau (mei 2024) geldt dat nog niet. In [Tabel 3.6](#) is de vergelijking gemaakt tussen de regionale woondeals, realisaties en plancapaciteit. De verhouding tussen de bruto plancapaciteit en de bruto woondealafspraken loopt sterk uiteen tussen de regio's.

**Tabel 3.6:** Vergelijking van geraamde bruto plancapaciteit en het aantal in regionale woondeals afgesproken nieuwbouwwoningen voor de periode 2022 t/m 2030

Woondealregio	Netto plancapaciteit 2024 t/m 2030			Geraamde sloop 2024 t/m 2030	Geraamde bruto plancapaciteit 2023 t/m 2030	Gerea- liseerde nieuwbouw in 2022 en 2023	Bruto nieuwbouw regionale woondeal	Resterende bruto nieuwbouw volgens woondeal	Verhouding bruto plancapaciteit / bruto woondeal
	Zacht	Hard	Totaal						
	(a)	(b)	(c) = (a) + (b)	(d)	(e) = (c) + (d)	(f)	(g)	(h) = (g) - (f)	(e) / (h)
Groningen-Assen	6.700	15.000	21.700	3.500	25.100	5.800	25.800	20.000	126%
Eemsdelta	200	100	300	300	600	1.200	3.300	2.100	28%
Oost-Groningen	1.800	2.100	3.900	900	4.700	800	3.900	3.000	157%
De Wadden	100	300	400	100	500	200	500	300	187%
Leeuwarden	3.500	2.500	6.000	1.100	7.100	1.700	5.700	4.000	177%
Noordoost Friesland	500	2.700	3.200	600	3.900	700	2.700	2.000	193%
Noordwest Friesland	300	1.000	1.200	300	1.600	500	1.100	600	268%
Zuidoost Friesland	1.700	4.800	6.500	1.100	7.600	1.300	4.700	3.400	225%
Zuidwest Friesland	1.300	3.800	5.100	700	5.800	500	3.100	2.600	221%
Zuid-Oost Drenthe	1.300	3.500	4.700	1.000	5.800	1.500	4.400	2.900	201%
Zuid-West Drenthe	1.900	3.500	5.400	1.000	6.400	1.100	5.100	4.000	161%
Twente	10.300	6.500	16.800	3.700	20.500	4.900	14.100	9.200	223%
West-Overijssel	11.100	14.000	25.100	2.700	27.800	5.200	28.200	23.000	121%
Flevoland	3.300	2.400	5.700	400	6.100	1.900	8.300	6.500	94%
Amersfoort	5.400	12.500	17.900	1.600	19.500	4.700	17.700	13.100	149%
Foodvalley	6.800	15.700	22.500	1.100	23.600	3.300	25.400	22.100	107%
Achterhoek	2.900	11.300	14.200	1.000	15.200	2.100	8.400	6.300	242%
Arnhem-Nijmegen	16.800	31.100	47.800	3.500	51.300	7.200	33.000	25.800	199%
Stedendriehoek	4.300	14.300	18.600	1.400	20.000	2.600	17.200	14.700	136%
Noord-Veluwe	4.800	6.400	11.200	600	11.800	2.300	12.700	10.400	113%
Rivierenland	5.100	10.500	15.600	700	16.300	2.400	12.900	10.500	155%
U16 / Regio Utrecht	26.300	40.100	66.400	4.500	70.800	10.500	61.200	50.700	140%
Metropoolregio Amsterdam	91.900	107.000	199.000	11.800	210.800	29.600	175.000	145.400	145%
Noord-Holland-Noord	14.700	25.800	40.400	2.300	42.700	6.400	40.000	33.600	127%
Samenwerkende regio's	9.400	14.800	24.100	2.800	26.900	4.500	20.800	16.200	166%
Haaglanden	25.000	40.200	65.200	6.000	71.200	11.500	74.500	63.000	113%
Holland Rijnland	14.600	24.600	39.100	3.200	42.300	7.300	39.100	31.800	133%
Midden-Holland	6.700	9.500	16.200	1.100	17.300	3.100	19.800	16.700	104%
Regio Rotterdam	35.400	47.300	82.700	7.100	89.800	11.500	93.800	82.300	109%
Zeeland	5.700	8.400	14.100	2.300	16.400	3.800	16.500	12.700	129%
Sted. Regio Breda-Tilburg	13.000	24.600	37.600	3.700	41.300	9.400	42.900	33.500	123%
Sted. Regio 's-Hertogenbosch	11.000	19.300	30.300	2.400	32.700	7.600	33.400	25.900	127%
West-Brabant West	3.900	9.300	13.300	1.100	14.300	2.800	9.600	6.800	210%
Zuidoost-Brabant	16.900	29.900	46.800	3.600	50.400	9.300	45.100	35.900	141%
Limburg	8.300	16.500	24.700	5.900	30.600	9.300	26.600	17.200	178%
Nederland	372.600	581.100	953.800	85.100	1.038.800	178.400	936.400	758.000	137%

# Bijlagen





# Bijlage A: Basisset

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

Tabel 1: basisset aan eenduidige definities en wijze van inventariseren

Onderwerp/ kenmerk	Subonderwerp	Basisset t.b.v. uitvraag voorjaar 2024
<b>Frequentie</b>	n.v.t.	Eerste uitvraag in het voorjaar met peildatum 1 januari. En in het najaar een actualisatie.
<b>Schaalniveau</b>	n.v.t.	Openbare plannen worden op locatieniveau geleverd. Vertrouwelijke plannen op gemeenteniveau.
<b>Sloop</b>	n.v.t.	Aantal te slopen woningen.
<b>Bruto plancapaciteit</b>	n.v.t.	Het aantal geplande toe te voegen nieuwe woningen.
<b>Netto plancapaciteit</b>	n.v.t.	Het aantal geplande toe te voegen nieuwe woningen minus het aantal geplande te onttrekken bestaande woningen.
<b>Plantype</b>  (meest dominante plantype binnen het plan)	Pand Transformatie	Locatie waarbij door woningtoevoeging in bestaande niet-woonpanden (ver- en nieuwbouw) binnen bestaand stedelijk gebied de gebruiksfunctie van een of meerdere verblijfsobjecten in het pand verandert. Bestaande niet-woonpanden wordt hierbij niet gesloopt.
	Transformatiegebied	Locatie waarbij door woningtoevoeging op al dan niet bebouwde gronden (verbouw, nieuwbouw en functiewijziging) binnen bestaand stedelijk gebied de planologische functie verandert. Met uitzondering van agrarische gronden (zie uitbreiding) en verdichtingsplannen (zie verdichting). Bestaande (niet-)woongebouwen worden hierbij overwegend gesloopt en vervangen door nieuwe woongebouwen.
	Herstructurering	Locatie waarbij door woningtoevoeging (nieuwbouw en splitsing) en/of woningonttrekking (sloop en samenvoeging) de samenstelling van de bestaande woningvoorraad binnen bestaand stedelijk gebied verandert zonder ingrijpende wijziging van de planologische functie.
	Verdichting	Locatie waarbij woningen worden toegevoegd door nieuwbouw aan of op bestaande panden en op al dan niet bebouwde gronden binnen bestaand stedelijk gebied, zoals niet-woonpanden, sportvelden of groenstroken.
	Uitbreiding uitleg	Locatie waarbij door woningtoevoeging (nieuwbouw) 12 of meer woningen worden gerealiseerd die er volgt buiten bestaand stedelijk gebied zijn gepland op grond die voorheen een agrarische bestemming had: ook wel uitleglocatie genoemd
	Uitbreiding overig	Locatie waarbij door woningtoevoeging (nieuwbouw) 11 of minder woningen worden gerealiseerd waardoor buiten het bestaand stedelijk gebied de woningvoorraad toeneemt.
<b>Fasering</b> Geplande oplevering	n.v.t.	De eerste tien jaar per jaar. Daarna in twee blokken van vijf jaar.

<b>Planologisch e planstatus</b>	Harde en zachte plannen	Eenduidigheid in definitie onderscheid tussen wat harde en wat zachte plannen zijn. Zowel voor de Wro-indeling als de overgangsfase en de indeling onder de Omgevingswet (zie bijlage I). Hard is gelijk aan: 1A Onherroepelijk bestemmingsplan of inpassingsplan 1B Onherroepelijk bestemmingsplan met uitwerkingsplicht 2A Vastgesteld bestemmingsplan of inpassingsplan 2B Vastgesteld bestemmingsplan met uitwerkingsplicht Zacht is gelijk aan: 1C Onherroepelijk bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid 2C Vastgesteld bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid 3 Bestemmingsplan of inpassingsplan in voorbereiding 4A Potentieel: Visie 4B Potentieel: Idee (zonder beginselbereidheid B&W)
	1A	Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk (rechtstreeks bouwtitel).
	1B	Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk maar uitwerking is nog nodig voordat een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden.
	2A	Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld door de gemeenteraad maar nog niet onherroepelijk.
	2B	Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld door de gemeenteraad maar nog niet onherroepelijk en er is een uitwerking nodig voordat een omgevingsvergunning voor bouwen verleend kan worden.
	1C	Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is onherroepelijk maar het woningbouwplan kan alleen via een wijziging door B en W tot stand komen op basis waarvan een bouwvergunning kan worden verleend.
	2C	Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is vastgesteld maar nog niet onherroepelijk en het woningbouwplan kan alleen via een wijziging door B en W tot stand komen op basis waarvan een bouwvergunning kan worden verleend.
	3	Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is in voorbereiding maar nog niet vastgesteld door de gemeenteraad.
	4A	Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is nog niet in voorbereiding maar het woningbouwplan is opgenomen in een ruimtelijke structuur-/omgevingsvisie en/of woonvisie.
	4B	Het bestemmingsplan voor het woningbouwplan is niet in voorbereiding en het woningbouwplan is niet opgenomen in een gemeentelijke ruimtelijke structuur-/omgevingsvisie en/of woonvisie.

<b>Onderwerp/ kenmerk</b>	<b>Subonderwerp</b>	<b>Basisset t.b.v. aanvraag voorjaar 2024</b>
<b>Eigendom</b>  In bruto getal	Koopwoning	Koopwoning is een woning in eigendom van (toekomstige) bewoner.
	Huurwoning particuliere verhuurder	Huurwoning particuliere verhuurder is een woning die niet bewoond wordt door een (toekomstige) eigenaar, en die wordt verhuurd door een particuliere verhuurder.
	Huurwoning woningcorporatie	Huurwoning woningcorporatie is een woning die niet bewoond wordt door een (toekomstige) eigenaar, en die wordt verhuurd door een woningcorporatie.
	Onbekend	Het eigendom van de woning is vooralsnog onbekend.
<b>Woningtype</b>  In bruto getal	Meergezinswoning	Meergezinswoning is een woning die samen met andere woningen of (bedrijfs)ruimten een geheel pand vormt.
	Eengezinswoningen	Eengezinswoning is een woning die tevens een geheel pand vormt.
	Onbekend	Het woningtype is vooralsnog onbekend.
<b>Locatie</b>	n.v.t.	GIS-bestand met plangebieden (polygonen).

Tabel 2: onderwerpen uitvraag zonder uniformiteit.

<b>Onderwerp/ kenmerk</b>	<b>Extra t.b.v. uitvraag voorjaar 2024</b>
<b>Prijssegment</b>	Gereguleerde huur (tot liberalisatiegrens), middeldure huur (tussen liberalisatiegrens en € 1.123,13 per maand) en dure huur (meer dan € 1.123,13 per maand)
In bruto getal	Goedkope koop (tot € 250.000, middeldure koop (tussen € 250.000 en € 390.000) en dure koop (meer dan 390.000).
<b>Vertrouwelijkheid</b>	Per plan kan aangegeven worden of het om een vertrouwelijk of niet-vertrouwelijk plan gaat.

Bijlage I - was-wordt-tabel Wro naar Omgevingswet

tot 1-7-2022	1-7-2022 t/m 2029 overgangsfase/ inwerkingtreding Omgevingswet tot vaststelling nieuw omgevingsplan	vanaf 2030 of een eerder moment vanaf vaststelling nieuw omgevingsplan
<b>1 WRO/ Wabo</b>	<b>2 Bestaand bestemmingsplan overgenomen in omgevingsplan</b>	<b>3 Omgevingswet</b>
<u>Hard is gelijk aan:</u> 1A Onherroepelijk bestemmingsplan* of inpassingsplan 1B Onherroepelijk bestemmingsplan met uitwerkingsplicht 2A Vastgesteld bestemmingsplan of inpassingsplan 2B Vastgesteld bestemmingsplan met uitwerkingsplicht  <u>Zacht is gelijk aan:</u> 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)  Onbekend	<u>Hard is gelijk aan:</u> 1A Onherroepelijk bestemmingsplan** of inpassingsplan 1B Onherroepelijk bestemmingsplan met uitwerkingsplicht 2A Vastgesteld bestemmingsplan of inpassingsplan 2B Vastgesteld bestemmingsplan met uitwerkingsplicht  <u>Zacht is gelijk aan:</u> 1C Onherroepelijk bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid 2C Vastgesteld bestemmingsplan met wijzigingsbevoegdheid 3 Bestemmingsplan of inpassingsplan in voorbereiding ** 4A Visie **** 4B Initiatief (beginselbereidheid B&W) 5 Potentieel (zonder beginselbereidheid B&W)  Onbekend	<u>Hard is gelijk aan:</u> 1 Onherroepelijk omgevingsplan of projectbesluit** 2 Vastgesteld omgevingsplan of projectbesluit  <u>Zacht is gelijk aan:</u> 3 Omgevingsplan of projectbesluit in voorbereiding (ambtelijke start) 4A Omgevingsvisie/ -programma/ delegatiebesluit aan B&W 4B Initiatief (beginselbereidheid B&W) 5 Potentieel (zonder beginselbereidheid B&W)  Onbekend

\*) Omgevingsvergunning voor het afwijken van een bestemmingsplan

\*\*) Vergunning voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit

\*\*\*) Er is opdracht verstrekt om een bestemmingsplan op te stellen of er zijn onderzoeken gestart ter onderbouwing van een nieuw bestemmingsplan

\*\*\*\*) Het plan is opgenomen in een structuurvisie of een ander door de gemeenteraad vastgesteld beleidsdocument

# Bijlage B: Toelichting

## Algemeen

- Opgemerkt dient te worden dat een deel van de provincies en gemeenten kleine plannen niet of niet allemaal in de inventarisaties opneemt. Daarnaast komt een deel van de uitbreiding van de woningvoorraad tot stand via woningsplitsing. Ook deze woningen zijn vaak niet in de inventarisaties opgenomen. De feitelijke plancapaciteit is dus groter dan in dit rapport geschat.
- Zie voor een overzicht met betrekking tot de (in)completeheid van de aanleveringen het overzicht per provincie in tabel 1.1.
- De begrenzing van de middenhuursector zoals die is uitgevraagd (€ 808 tot € 1.123,13) is gebaseerd op de in het wetsvoorstel regulering middenhuur voorgestelde puntengrens. Veel provincies hebben aangegeven dat de bij gemeenten uitgevraagde bovengrens € 1.000 bedraagt, zoals afgesproken in de woondeals. Het is mogelijk dat een deel van de geïnventariseerde dure huurwoningen tot het middeldure segment behoort zoals dat in dit rapport wordt afgebakend (tussen € 1.000 en € 1.123).
- De grens tussen middeldure koop en dure koop is in de uitvraag op € 390.000 gelegd. Niet alle provincies/gemeenten hebben deze recent verhoogde beleidsgrens voor "betaalbare" koop kunnen toepassen. In die gevallen is de grens van € 355.000 aangehouden. Het is mogelijk dat een deel van dure koopwoningen in dit rapport in het segment tussen € 355.000 en € 390.000 valt.
- Voor alle provincies/gemeenten geldt dat niet altijd een volledig beeld is verkregen van de kwalitatieve kenmerken van het planaanbod. Gemeenten weten niet altijd de kenmerken van plannen, zeker als geplande opleveringen ver in de toekomst liggen.

## Provincie Groningen

- Alle gemeenten, met uitzondering van Stadskanaal, hebben geactualiseerde informatie (april 2024) op planniveau aangeleverd.
- De gemeente Groningen heeft plangebieden geleverd (polygonen). Veendam een mix van plangebieden en X/Y-coördinaten. Oldambt en Westerwolde hebben X/Y-coördinaten aangeleverd. Bij de overige gemeenten ontbreekt geografische informatie over de locatie.
- De gemeente Groningen geeft aan dat de indeling naar planologische status niet overeenkomt met de in de gemeente gebruikte indeling. Er is getracht zo goed mogelijk het onderscheid hard/zacht aan te geven.

- Bij een aantal gemeenten zijn door ABF correcties in de aangeleverde bestanden doorgevoerd ten einde de sloop en het aantal opleveringen per jaar in overeenstemming te brengen met de opgevoerde totale netto plancapaciteit.

## Provincie Fryslân

- Friesland levert nog niet op planniveau aan. Het ontbreken van een landelijke gebruikersprotocol en/of een alternatieve samenwerkingsovereenkomst binnen Fryslân wordt als reden opgevoerd. Om het vertrouwen van gemeenten niet te schaden wordt er geaggregeerd naar gemeentenniveau geleverd.
- De aanlevering betreft op 26-03-2024 aan het informatiesysteem onttrokken gegevens. De informatie van de gemeenten Achtkarspelen en Tytsjerksteradiel is niet geactualiseerd ten opzichte van de vorige inventarisatie.
- Doordat de woondeals t/m 2030 gaan, is de vulling vanaf 2031 matig.
- Het plantype is nog niet exact conform de basisset uitgevraagd. Er is een categorie Overig/Onbekend toegevoegd.
- Inmiddels is een nieuwe versie van het planregistratiesysteem geïmplementeerd. Bij volgende inventarisaties geeft dit meer mogelijkheden om conform de afspraken te leveren.

## Provincie Drenthe

- De provincie heeft een monitoringsysteem op de woningbouw in Drenthe in gebruik genomen.
- Peildatum is 1 april 2024
- In de uitvraag van de provincie is nog de oude prijsklasse van 355.000 aangehouden. Assen is hierop de uitzondering op waar wel al de 390.000 grens van dure koop is gehanteerd.
- De planologische status zoals die in de basisset is aangegeven wordt niet in Drenthe gehanteerd. De in de aanlevering onderscheiden categorieën “woningen in aanbouw”, “bouwvergunning verleend (BOPA opgenomen in omgevingsplan)” en “vaststelling bestemmingsplan/omgevingsplan (BOPA vastgesteld)” zijn tot de harde woningbouwplannen gerekend. Alle overige categorieën tot de zachte plannen.
- Vorige inventarisaties waren gebaseerd op de Regionale Woondeal capaciteit. Er is nu een actuele inventarisatie beschikbaar, waardoor dit jaar de plancapaciteit dus hoger ligt.
- De woningbouwmonitor is nu officieel voor alle Drentse gemeenten sinds een half jaar beschikbaar. Gemeenten zijn druk bezig met de vulling. De verwachting is dat in de komende periode de planlijsten naar kwalitatieve kenmerken meer compleet gevuld worden.

## Provincie Overijssel

- De gegevens hebben betrekking op peildatum 1-1-2024. Opleveringen na deze datum zijn in de plancapaciteit meegerekend.

- Overijssel inventariseert nu ook zachte plannen. Daarnaast is er per gemeente de totale zachte plancapaciteit naar verwachte opleverperiode beschikbaar, inclusief vertrouwelijke plannen.
- Van de harde plannen en een deel van de zachte plancapaciteit zijn plangebieden (polygonen) aangeleverd.

## Provincie Flevoland

- Flevoland heeft sinds kort een informatiesysteem voor de plancapaciteit in gebruik genomen. De gemeenten hebben hierin hun planinformatie ingebracht. Peildatum is voorjaar 2024.
- De gegevens van Almere zijn nog steeds niet gecorrigeerd en geactualiseerd. De informatie zoals die op plancapaciteit.nl (de monitor van de Noord-Holland en de Metropoolregio Amsterdam) is ingebracht is niet correct. De gegevens wijken sterk af van de voorjaarscijfers 2023 en er zijn nauwelijks plangebieden ingetekend. Er lijken projecten te ontbreken. In overleg met Flevoland is besloten om de cijfers uit het voorjaar 2023 te gebruiken.

## Provincie Gelderland

- Peildatum van de gegevens is januari 2024.
- Er zijn geactualiseerde gegevens op gemeenteniveau aangeleverd.
- De openbare plannen zijn op planniveau geleverd (47% van de totale plancapaciteit). Van 53% van de plancapaciteit zijn er geen gegevens op planniveau geleverd.
- Dit jaar hebben vrijwel alle Gelderse gemeenten gebruik gemaakt van het systeem Planregistratie Wonen voor de aanlevering van de woningbouwplannen bij de provincie. Voor het onderdeel “plancapaciteit uitsplitsing naar eigendom” zijn de gegevens nog niet compleet/betrouwbaar aan te leveren.

## Provincie Utrecht

- **Bron/peildatum:** Planregistratie Wonen provincie Utrecht d.d. 21 maart 2024.
- Alle (openbare en vertrouwelijke) plannen uit de Planregistratie Wonen zijn meegeteld. De vertrouwelijke plannen zijn getotaliseerd per gemeente.
- Van de plancapaciteit is 52% “vertrouwelijk” en niet op planniveau aangeleverd.
- Het gaat zowel om harde en zachte plannen en potentiële locaties.
- Er zijn diverse trajecten waarin wordt gewerkt aan een ‘perspectief’ voor de (middel)lange termijn. In dat kader maar ook door provinciale, regionale en/of gemeentelijke visies, worden de komende jaar/jaren nog verdere uitwerkingen en afwegingen gemaakt. En komen nieuwe (potentiële) locaties in beeld. Momenteel wordt het kader provinciaal programma wonen en werken 2024 opgesteld. Een gezamenlijk traject van gemeenten, regio’s en provincie met de bedoeling om de woningbouwproductie en plancapaciteit op peil te houden. Hiermee beogen we

een adaptieve en flexibele werkwijze te hanteren voor woningbouwlocaties. Daarnaast zijn medio maart 2023 de Woondeals ondertekend.

- Bij deze uitvraag richting gemeenten is nadrukkelijk gemeld dat de prijsklassen ingevuld moeten worden, plannen openbaar geregistreerd moeten worden en dat sleutelprojecten- en overige woondealprojecten gelabeld worden.
- Voor alle bovenstaande trajecten dient de Planregistratie als leidend platform voor de planaantallen.
- De planologische status is opgedeeld in 1A Onherroepelijk t/m 4B Idee. Wanneer de planologische status wordt vertaald naar hard, zacht en onbekend moet een kanttekening worden geplaatst. Bij de zachte plannen zitten bijvoorbeeld ook plannen waarvoor een door de gemeenteraad vastgestelde Omgevingsvisie nodig is en/of een startbeslissing. Het daarop volgende bestemmingsplan is een (juridische) weerslag daarvan. In de huidige definitie betreft een vastgestelde Omgevingsvisie nog geen harde plancapaciteit, tegelijkertijd gaat het hier wel om door de gemeenteraad vastgestelde besluiten.
- Bij het totale aantal huurwoningen is (nog) geen onderscheid gemaakt in het eigendom. Dit is wel uitgevraagd aan de gemeenten, maar deze variabele is nog niet voldoende ingevuld, waardoor de data niet eenduidig en betrouwbaar is. Dit verklaart de keuze om deze uitsplitsing van eigendom niet toe te voegen in de excel. De inschatting is dat het overgrote deel van de geplande sociale huur (>90%) in eigendom van een corporatie is.
- De dataset betreft bruto plancapaciteit. Dit betekent dat sloop hiervan geen onderdeel is. In de Woondeals wordt ook gerekend met bruto nieuwbouwcijfers. Er is daarom in de voorjaarsuitvraag 2024 niet specifiek naar sloopcijfers gevraagd.

## Provincie Noord-Holland

- De provincie heeft de aangeleverde data via plancapaciteit.nl verzameld. De peildatum is 12 april 2024.
- Er zijn verbeteringen uitgevoerd om aan te sluiten bij de Basisset eenduidige definities: de opleveringen zijn tot 2035 per jaar uitgesplitst en de prijsklassen zijn nu voor alle gemeenten uniform.
- Plantype 'uitleg overig' (uitleg met 11 of minder woningen) ontbreekt in de provinciale inventarisatie.
- Type eigenaar ontbreekt grotendeels.
- De gemeente Amsterdam werkt met een systematiek waarbij start bouw wordt gepland. In het verleden heeft ABF opleveringen in de eerste twee jaar bijgeschat. Nu er een per opleverjaar uitgesplitst bestand is aangeleverd is de verwachte productie in Amsterdam verlaagd.

## Provincie Zuid-Holland

- De weergegeven plancapaciteit per 1 januari 2024 is gebaseerd op gegevens die bij de provincie Zuid-Holland per 21 april 2024 bekend zijn via de website Planregistratie Wonen Zuid-Holland.
- Van de netto plancapaciteit is 53% “vertrouwelijk” en niet op planniveau aangeleverd. Vijf gemeenten hebben geen enkel openbaar plan geleverd, bij 26 gemeenten is minder dan de helft van de netto plancapaciteit per plan geleverd). Veel plannen staan in de inventarisatie nog steeds op ‘niet-openbaar’.
- Shapefile ontbreekt. Openbare plannen zijn aangeleverd met plannaam maar zonder locatieduiding, “in lijn met het verzoek van regio’s en gemeenten in Zuid-Holland op 11 mei 2023 in het kader van de Regionale Realisatieagenda’s”, zo laat de provincie weten.
- De opschoonactie rond plannen met een verwacht opleveringsjaar vóór 2024 die volgens de Planregistratie Wonen Zuid-Holland nog niet gerealiseerd zijn, is nog niet door alle gemeenten afgerond. Van 5.734 woningen is onbekend of deze inmiddels zijn opgeleverd of doorschuiven. Daarom zijn deze woningen niet in het databestand opgenomen. Dit kan leiden tot een beperkte onderschatting van de plancapaciteit in de periode 2024 tot en met 2043.
- Het gaat bij de aanlevering om bij de provincie bekende plannen voor de periode 2024 tot en met 2043 die zijn opgenomen in de regionale woningbouwprogramma’s 2023 die Gedeputeerde Staten van Zuid-Holland op 12 maart 2024 hebben vastgesteld voor de behoefteonderbouwing aan nieuwe woningen in de periode 2023-2032 door gemeenten in het kader van de Ladder voor duurzame verstedelijking (hierna kortweg vastgestelde regionale woningbouwprogramma 2023 genoemd) en die de provincie nog niet heeft beoordeeld.
- Plannen voor de periode vanaf het jaar 2033 zijn niet altijd door gemeenten geregistreerd waardoor de woningaantallen voor de periode 2033 t/m 2043 nog incompleet zijn.
- Van de plannen voor de periode vanaf 2033 die zijn geregistreerd, staat nog niet altijd vast of de provincie ook met deze plannen zal instemmen voor de behoefteonderbouwing. Het betreft hier een inventarisatie en de aantallen voor deze periode zijn dan ook alleen als indicatie op te vatten.
- Naast de openbare plannen (gemeenten beslissen welke plannen openbaar zijn) zijn de aantallen woningen geleverd die zijn opgenomen in de overige bij de provincie bekende woningbouwplannen.
- De provincie heeft eigendomsvorm toegevoegd aan de uitvraag bij gemeenten. Een groot deel van de gemeenten heeft dit kenmerk volledig ingevuld, maar niet alle. Bij 19 van de 50 gemeenten is het beeld over de eigendomsvorm van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen in de registratie compleet. Bij de andere gemeenten varieert eigendomsvorm onbekend van 1% tot 99%. Bij 5 gemeenten is nog meer dan de helft van alle sociale huurwoningen en middenhuurwoningen de eigendomsvorm onbekend. Daarmee is er inmiddels redelijk goed zicht op de eigendomsvorm van sociale huurwoningen en middenhuurwoningen: van 86,3% is de eigendomsvorm bekend.



- In de inventarisatie is voor goedkope koop de grens van € 280.000 gehanteerd. Dure koop start bij € 355.000.

## Provincie Zeeland

- Peildatum is 1-1-2024
- Er is aangeleverd op zowel plan- als gemeenteniveau op basis van het door Zeeland gebruikte informatiesysteem planmonitorwonen.nl.
- Van de openbare plannen zijn plangebieden (polygonen) geleverd.
- Zeeland levert aan conform de afgesproken basisset. Bij plantypen ontbreken echter nog “pandtransformatie” en “uitbreiding overig”.
- De aantallen woningen naar kenmerken in de levering overstijgen de netto en soms de bruto plancapaciteit. Zeeland heeft aangegeven dat het huidige informatiesysteem verouderd is waardoor het systeem foutgevoelig is en er soms teveel woningen naar kenmerken zijn ingevoerd. Er wordt gewerkt aan een nieuw systeem.

## Provincie Noord-Brabant

- Noord-Brabant heeft een beperkt geactualiseerd bestand op gemeenteniveau aangeleverd dat qua opleverjaren en kenmerken afwijkt van de aanvraag. Peildatum is eind december 2023
- Er is geen aanlevering op planniveau gedaan.
- De provincie Noord-Brabant vraagt gemeenten één keer per jaar de plancapaciteit per plan via maatwerk-Excelbestanden aan te leveren.
- ABF heeft een raming gemaakt van de aangeleverde aantallen naar de uitgevraagde jaren en perioden op basis van de aangeleverde aantallen (totaal, 2023 t/m 2027, 2028 t/m 2032, vanaf 2033). Daarbij is de nieuwbouw in 2023 zoals bekend via de BAG verminderd op de plancapaciteit (omdat daarin opleverjaar 2023 voorkomt).
- Er is in het bestand op gemeenteniveau onderscheid gemaakt naar vijf typen planologische status, die enigszins afwijkt van de negendingeling in de afgesproken Basisset:

### **HARDE PLANCAPACITEIT**

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

### **ZACHTE PLANCAPACITEIT**

3. ONTWERP = woningbouwcapaciteit in ontwerp-bestemmingsplannen of ontwerp-projectbesluiten (Capaciteit waarvoor een ontwerp-bestemmingsplan of ontwerp-projectbesluit ter visie is gelegd.)

4. **PLANOLOGISCHE VOORBEREIDING** = woningbouwcapaciteit in planologische voorbereiding (Capaciteit in een voorontwerp-bestemmingsplan of voorontwerp-projectbesluit en capaciteit waarvoor de gemeente een (voorontwerp-)bestemmingsplan of (voorontwerp-)projectbesluit voorbereidt.)
5. **POTENTIËLE CAPACITEIT** = potentiële woningbouwcapaciteit (Capaciteit in gebieden die nu nog niet voor woningbouw bestemd zijn en waarvoor nog geen bestemmingsplan of projectbesluit wordt voorbereid, maar die volgens de huidige, gemeentelijke inzichten in de toekomst wellicht voor woningbouw in aanmerking komen.)
- In Brabant wordt uitsluitend inbreiden/uitbreiden onderscheiden in plaats van de zes gevraagde plantypen. Inbreiden is onder 'verdichting' geschaard, uitbreiden onder 'Uitbreiding uitleg', de overige vier plantypes zijn leeg gelaten.
  - Verdeling naar prijsklassen is uitsluitend voor de eerste vijf jaar beschikbaar.
  - Onderscheid tussen particuliere huur en corporatiehuur is niet beschikbaar.
  - Er zijn geen plannen aangeleverd, maar de provincie meldt al een heel eind te zijn met het aanvullen/toevoegen van geo-informatie aan de woningbouwlocaties/-plannen. In overleg ook met de gemeenten wil de provincie bekijken hoe (t.z.t.) deze informatie (mits niet vertrouwelijk) verder gedeeld kan worden.

## Provincie Limburg

- Er is geen geactualiseerd bestand aangeleverd omdat er tot nu toe maar één keer per jaar geïventariseerd wordt. Vanaf 2025 zal er twee keer per jaar uitgevraagd worden.
- Bron is de Plancapaciteitsmonitor Limburg ([www.pcmlimburg.nl](http://www.pcmlimburg.nl)), peildatum is 31-12-2022.
- Limburg heeft een compleet bestand met plannen in informatie op gemeenteniveau aangeleverd geheel conform de afgesproken Basisset.
- Bij de prijsklassen wordt uitgegaan van de netto plancapaciteit, bij de overige kenmerken van de bruto capaciteit. Middenhuurgrens: 1.000 euro (i.p.v. € 1.123,13)
- Betaalbaarheidsgrens: 355.000 euro (i.p.v. € 390.000)
- Plantype: er is een extra waarde 'combinatie' (van inbreiding - transformatie; inbreiding - herstructurering; inbreiding - verdichting) gebruikt.
- Planologische status: soms meerdere statussen per plan.
- Van een deel van de plancapaciteit in Limburg is geen opleverjaar bekend. Het gaat om 5.558 woningen. Deze zijn niet meegerekend bij de netto plancapaciteit. Een deel betreft harde plancapaciteit (925 woningen).

